İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT YERLEŞİMLERİNDE DIŞ MEKAN – PEYZAJ KALİTE VE
NİTELİĞİNİN ÖLÇÜLMESİNE VE GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE
ETKİSİNE İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME YAKLAŞIMI ÖNERİSİ**

DOKTORA TEZİ

**Pelin YİĞİT
(502102604)**

Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı

Peyzaj Mimarlığı Programı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Selim VELİOĞLU

ŞUBAT 2016

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502102604 numaralı Doktora Öğrencisi Pelin YİĞİT, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KONUT YERLEŞİMLERİNDE DIŞ MEKAN – PEYZAJ KALİTE VE NİTELİĞİNİN ÖLÇÜLMESİNE VE GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE ETKİSİNE İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME YAKLAŞIMI ÖNERİSİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Yrd. Doç. Dr. Selim VELİOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Zafer AKDEMİR**
Yıldız Teknik Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Özgür BİNGÖL
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Ayçim TÜRER BAŞKAYA
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Meltem ERDEM KAYA
İstanbul Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : 27 Ocak 2016
Savunma Tarihi : 27 Şubat 2016

Aileme,

ÖNSÖZ

Doktora tez konumu belirleme aşamasında, bana ışık tutan ‘Dünya’ gazetesinde okumuş olduğum, konusu İstanbul’da yeni üretilen konut yerleşimleri ve bu yerleşimlerin satış pazarlama süreçlerini içeren ve bu konut yerleşimlerinin hangi özelliklerinin gayrimenkul değerlerine nasıl yansıdığını araştıran bir makale olmuştur. Bu makale ışığında, gayrimenkul değerleri, yatırım değerleri ve açık alan tasarımları konularına olan ilgim neticesinde bu alanda bir doktora çalışması gerçekleştirmeye karar verdim.

Doktora çalışması için çıktığım yolda, benimle çalışmakta tereddüt etmeyen ve beni seçen, çalışmamın başlangıcından sonuna kadar her aşamasında sahip olduğu derin bilgi ve deneyimi ile çalışmama yüksek katkı sağlayan, ilgi ve özverisini esirgemeyen, yüksek lisans eğitimimden bu yana mimar ve akademisyen kimliğiyle, hayran olduğum, her zaman bana inanan ve güvenen çok değerli hocam ve danışmanım sayın Yrd. Doç. Dr. Selim VELİOĞLU’na;

Konu ile ilgili sahip oldukları değerli bilgileri ile çalışmama katkı sağlayan hocalarım sayın Doç. Dr. Hayriye EŞBAH TUNÇAY’a, ve akademik hayatımda bilgisini ve desteğini esirgemeyen, aynı zamanda yüksek lisans tez danışmanım sayın Prof. Dr. Ahmet Cengiz YILDIZCI’ya;

Alan çalışmasına ait verilerin temini için yardımı olan Emlak Konut G.Y.O.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Sn. Metin Tekin’e ve Sayıştay Grup Başkanı Sn. Ahmet Akçay’a;

Doktora eğitimine başlamam için, beni teşvik eden, her bunaldığımda beni motive eden, her zaman kendi ayaklarımın üstünde durmamı sağlayan, yüksek özgüven kaynağım, çok değerli öğretmenim, sevgili annem Perihan YİĞİT’e; doktora eğitimimi tamamlamam için maddi manevi her türlü desteği esirgemeyen, sevgili babam, Kadir YİĞİT’e; her zaman yanımda olan, bana güç ve destek veren sevgili kardeşim Şerafettin Onur YİĞİT’e; büyükannem ve büyükbama;

Doktora eğitimimin başlangıcından sonuna kadar her aşamasında verdiği fikirler, gösterdiği anlayış, destek ve yardımları ile, hiç düşünmeden her zaman yanımda olan Dr. Bekir Lütfi ÇELEPÇİKAY’a;

Teşekkür ederim.

Mimarlık mesleğini seçmemde ve sevmemde en büyük etkisi olan yakın zamanda aramızdan ayrılan merhum dayım, Mimar İrfan YAPICI’ya ithaf edilmiştir.

Ocak 2016

Pelin YİĞİT
(Peyzaj Yüksek Mimarı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xv
SEMBOLLER	xvi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xvii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xvii
ÖZET.....	xxxii
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	1
1.2 Tezin Yöntemi.....	1
2. DIŞ MEKAN PEYZAJ KALİTE VE NİTELİĞİNİ ÖLÇMEYE YÖNELİK ÖLÇÜTLER DEMETİ	3
2.1 Konut Yerleşimlerinin Niteliklerinin Gayrimenkul Değerlerine Etkisini Ölçmeye İlişkin Yöntemler ve Çalışmalar	3
2.2 Dış Mekan – Peyzaj Kalite ve Niteliğini Ölçmeye Yönelik Öneri Ölçütler Demeti	9
3. ALAN ÇALIŞMASI / TASARIMLARIN DIŞ MEKAN - PEYZAJ KALİTESİNİ ÖLÇMEYE YÖNELİK “ÖLÇÜTLER DEMETİ” İLE DEĞERLENDİRİLMESİ.....	19
3.1 Alan Çalışmasının Konusu.....	19
3.2 Alan Çalışmasının Yapılacağı Konut Yerleşimleri.....	20
3.3 Alan Çalışmasının Yapılacağı Konut Yerleşimlerinin Künyeleri.....	24
3.3.1 İnşaat bilgileri	25
3.3.2 Sosyal ve donatı alanları	25
3.3.3 Fiyat listeleri	26
3.3.4 Konut yerleşimlerinin konumuna göre gruplandırılması	26
3.3.5 Konut yerleşimlerinin K.A.K.S. oranına göre gruplandırılması	27
3.3.6 Konut yerleşimlerinin konut adedine göre gruplandırılması	28
3.3.7 Konut yerleşimlerinin yerleşim sistemine göre gruplandırılması	29
3.3.8 Konut yerleşimlerinin yerleşim biçimine göre gruplandırılması	30
3.3.9 Konut yerleşimlerinin yapı yüksekliklerine göre gruplandırılması	30
3.4 Tasarımların Dış Mekan - Peyzaj Kalitesini Ölçmeye Yönelik “Ölçütler Demeti” İle Analizi	31
3.4.1 Ataşehir ilçesi alan çalışması	32
3.4.1.1 Varyap Meridian konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	32
3.4.1.2 Uphill Court konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	38
3.4.1.3 My World Ataşehir konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi....	44
3.4.1.4 Kentplus Ataşehir konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	49
3.4.1.5 Incity konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	54

3.4.1.6 Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers konut yerleşiminin ölçüler demeti ile analizi	59
3.4.1.7 Sarphan Finanspark konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi ...	65
Ataşehir ilçesi alan çalışması analiz sonucu.....	63
3.4.2 Çekmeköy ilçesi alan çalışması.....	72
3.4.2.1 Neveser Taşdelen konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	73
3.4.2.2 Sample City konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	77
3.4.2.3 Rapsodi Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	81
3.4.2.4 Ardenia Park konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	86
3.4.2.5 Greenium konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	91
3.4.2.6 Avant Garden Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	96
3.4.2.7 Mahalle İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	106
3.4.2.8 Greenland konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	99
3.4.2.9 Villa Sera konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	112
3.4.2.10 İdealist Kent konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	117
3.4.2.11 Evidea konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	122
3.4.2.12 Alemdağ Emlak konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	127
Çekmeköy ilçesi alan çalışması analiz sonucu.....	133
3.4.3 Kartal ilçesi alan çalışması	133
3.4.3.1 Yakacık Country konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	133
Kartal ilçesi alan çalışması analiz sonucu	139
3.4.4 Maltepe ilçesi alan çalışması	139
3.4.4.1 Narcity konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	140
3.4.4.2 Dragos Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	145
3.4.4.3 Orkide Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	150
Maltepe ilçesi alan çalışması analiz sonucu	155
3.4.5 Pendik ilçesi alan çalışması	156
3.4.5.1 Elite YaşamKonakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	156
3.4.5.2 Park Town konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	161
3.4.5.3 Dumankaya Konsept İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	165
Pendik ilçesi alan çalışması analiz sonucu	169
3.4.6 Sancaktepe ilçesi alan çalışması.....	170
3.4.6.1 Elysium Life konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	170
3.4.6.2 Sinpaş Lagün konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	174
3.4.6.3 Allice Village konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	180
3.4.6.4 Sarievler konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi.....	185
Sancaktepe ilçesi alan çalışması analiz sonucu	191
3.4.7 Şile ilçesi alan çalışması.....	192
3.4.7.1 Villa Viya konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	192
Şile ilçesi alan çalışması analiz sonucu	197
3.4.8 Tuzla ilçesi alan çalışması	197
3.4.8.1 Arkeon Evleri konut yerleşiminini ölçütler demeti ile analizi	197
3.4.8.2 Tepepark Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	203
3.4.8.3 Kuğu Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	209
3.4.8.4 Tepeören Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	215

3.4.8.5 Millenium Park Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	221
3.4.8.6 Gizlibahçe Akdeniz Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	227
3.4.8.7 Formula Country konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	232
3.4.8.8 Kanarya Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	237
3.4.8.9 Akfırat Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	242
3.4.8.10 Gizlibahçe Manzara Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	247
3.4.8.11 Gala Town konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	252
3.4.8.12 Tuzla Emlak Konutları 1. Kısım konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	258
3.4.8.13 Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	262
3.4.8.14 Evora İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	266
Tuzla ilçesi alan çalışması analiz sonucu	272
3.4.9 Ümraniye ilçesi analiz çalışması	273
3.4.9.1 Yeşil Vadi Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	273
3.4.9.2 Antrium Residence konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	278
3.4.9.3 Sarıevler konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	284
3.4.9.4 Meritlife Göl Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	269
Ümraniye ilçesi alan çalışması analiz sonucu	288
3.4.10 Üsküdar ilçesi alan çalışması	289
3.4.10.1 Almondhill Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	289
3.4.10.2 Şehrizar Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	294
Üsküdar ilçesi alan çalışması analiz sonucu	301
3.4.11 Avcılar ilçesi alan çalışması	301
3.4.11.1 Bizimevler 3 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	301
3.4.11.2 Bizimevler 2 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	306
3.4.11.3 1 İstanbul Ispartakule konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	311
3.4.11.4 Dumankaya Miks konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	315
3.4.11.5 Avrupa Konutları Ispartakule 3 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	321
3.4.11.6 Ağaoğlu Ispartakule My Town konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	327
3.4.11.7 Avrupa Konutları Ispartakule 1 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	333

3.4.11.8 Avrupa Konutları Ispartakule 2 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	338
3.4.11.9 Bizimevler 4 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	342
Avcılar ilçesi alan çalışması analiz sonucu	348
3.4.12 Başakşehir ilçesi alan çalışması	349
3.4.12.1 Bahçekent Emlak Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	349
3.4.12.2 Spradon Vadi konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	355
3.4.12.3 Bahçetepe İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	360
3.4.12.4 Spradon Quartz konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	366
3.4.12.5 Ağaoğlu My World Europe konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	372
Başakşehir ilçesi alan çalışması analiz sonucu	377
3.4.13 Bağcılar ilçesi alan çalışması	378
3.4.13.1 Batışehir konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	378
Bağcılar ilçesi alan çalışması analiz sonucu	381
3.4.14 Halkalı ilçesi alan çalışması	384
3.4.14.1 Soyak Park Aparts konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	384
Halkalı ilçesi alan çalışması analiz sonucu	389
3.4.15 Küçükçekmece ilçesi alan çalışması	390
3.4.15.1 Avrupa Konutları Atakent 3 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	390
3.4.15.2 Elite City konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	395
Küçükçekmece ilçesi alan çalışması analiz sonucu	401
3.4.16 Silivri ilçesi alan çalışması	402
3.4.16.1 Selimpaşa Emlak Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	402
Silivri ilçesi alan çalışması analiz sonucu	406
3.4.17 Şişli ilçesi alan çalışması	407
3.4.17.1 Ağaoğlu Maslak 1453 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi	407
Şişli ilçesi alan çalışması analiz sonucu	413
3.5 Bölüm Sonucu	414
4. TARTIŞMA	421
5. SONUÇLAR	428
KAYNAKLAR	430
ÖZGEÇMİŞ	437

KISALTMALAR

K.A.K.S. : Kat Oranı Kat Sayısı
T.O.K.İ. : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
G.Y.O.A.Ş. : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

SEMBOLLER

m	: Metre
T.L.	: Türk Lirası
m²	: Metrekare
U.S.D.	: 'United States Dollar' - Amerikan Doları

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : “Ölçütler demeti” maddeleri ve puanlama sistemi.....	13
Çizelge 2.2 : “Ölçütler demeti”nin maddelerinin puan değerlendirme çizelgesi	14
Çizelge 3.1 : İncelenen konut yerleşimlerinin ilçelere göre dağılımı.....	24
Çizelge 3.2 : İncelenen konut yerleşimlerinin m ² fiyatına göre dağılımı.....	26
Çizelge 3.3 : İncelenen konut yerleşimlerinin konumuna göre dağılımı.....	27
Çizelge 3.4 : İncelenen konut yerleşimlerinin K.A.K.S. oranına göre dağılımı.....	28
Çizelge 3.5 : İncelenen konut yerleşimlerinin konut adedine göre dağılımı	29
Çizelge 3.6 : İncelenen konut yerleşimlerinin yerleşim sistemine göre dağılımı.....	29
Çizelge 3.7 : İncelenen konut yerleşimlerinin yerleşim biçimine göre dağılımı.....	30
Çizelge 3.8 : İncelenen konut yerleşimlerinin yapı yüksekliklerine göre dağılımı	31
Çizelge 3.9 : “Varyap Meridian” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	34
Çizelge 3.10 : “Varyap Meridian” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	37
Çizelge 3.11 : “Uphill Court” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	40
Çizelge 3.12 : “Uphill Court” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	43
Çizelge 3.13 : “My World Ataşehir” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	46
Çizelge 3.14 : “My World Ataşehir” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	48
Çizelge 3.15: “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimine ait proje künyesi	51
Çizelge 3.16 : “Kentplus Ataşehir” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	53
Çizelge 3.17 : “Incity” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	56
Çizelge 3.18 : “Incity” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	58
Çizelge 3.19 : “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	61
Çizelge 3.20 : “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.	64
Çizelge 3.21 : “Sarphan Finanspark” konut yerleşimine ait proje künyesi	67
Çizelge 3.22 : “Sarphan Finanspark” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	70
Çizelge 3.23: “Neveser Taşdelen” konut yerleşimine ait proje künyesi	74
Çizelge 3.24: “Neveser Taşdelen Konakları” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	76
Çizelge 3.25: “Sample City” konut yerleşimine ait proje künyesi	78
Çizelge 3.26: “Sample City” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	80
Çizelge 3.27 : “Rapsodi Evleri” konut yerleşimine ait proje künyesi	83

Çizelge 3.28 : “Rapsodi Evleri” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	85
Çizelge 3.29 : “Ardenia Park” konut yerleşimine ait proje künyesi	88
Çizelge 3.30 : “Ardenia Park” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	90
Çizelge 3.31 : “Greenium Konutları” yerleşimine ait proje künyesi	92
Çizelge 3.32 : “Greenium Konutları” yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	95
Çizelge 3.33 : “Avant Garden” konutları yerleşimine ait proje künyesi	97
Çizelge 3.34 : “Avant Garden” konutları yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	100
Çizelge 3.35 : “Mahalle İstanbul” konut yerleşimine ait proje künyesi	103
Çizelge 3.36 : “Mahalle İstanbul” konutları yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	105
Çizelge 3.37 : “Greenland” konut yerleşimine ait proje künyesi	107
Çizelge 3.38 : “Greenland” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	111
Çizelge 3.39 : “Villa Sera” konut yerleşimine ait proje künyesi	113
Çizelge 3.40 : “Villa Sera” konutları yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	116
Çizelge 3.41 : “İdealist Kent” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	121
Çizelge 3.42 : “İdealist Kent” konutları yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	113
Çizelge 3.43 : “Evidea” konut yerleşimine ait proje künyesi	124
Çizelge 3.44: “Evidea” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	126
Çizelge 3.45 : “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi	128
Çizelge 3.46 : “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	131
Çizelge 3.47 : “Yakacık Country” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	135
Çizelge 3.48 : “Yakacık Country” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	138
Çizelge 3.49 : “Tepe Narcity” konut yerleşimine ait proje künyesi	141
Çizelge 3.50 : “Tepe Narcity” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	144
Çizelge 3.51 : “Dragos Konakları” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	146
Çizelge 3.52 : “Dragos Konakları” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	149
Çizelge 3.53 : “Orkide Evleri Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	151
Çizelge 3.54 : “Orkide Evleri Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	154
Çizelge 3.55 : “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	157
Çizelge 3.56 : “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	160
Çizelge 3.57 : “Park Town Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	162
Çizelge 3.58 : “Park Town Konut Yerleşimi”nin“ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	164
Çizelge 3.59 : “Dumankaya Konsept İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	166

Çizelge 3.60 : “Dumankaya Konsept Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	168
Çizelge 3.61 : “Elysium Life Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	171
Çizelge 3.62 : “Elysium Life Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	173
Çizelge 3.63 : “Lagün Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	176
Çizelge 3.64 : “Lagün Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	179
Çizelge 3.65 : “Allice Village Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	181
Çizelge 3.66 : “Allice Village Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	184
Çizelge 3.67 : “Sarievler” konut yerleşimine ait proje künyesi.....	186
Çizelge 3.68 : “Sarievler” konut yerleşiminin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	190
Çizelge 3.69 : “Villa Viya Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	193
Çizelge 3.70 : “Villa Viya Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	195
Çizelge 3.71 : “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	198
Çizelge 3.72 : “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	202
Çizelge 3.73 : “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	204
Çizelge 3.74 : “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	208
Çizelge 3.75 : “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	210
Çizelge 3.76 : “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”nin, , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	214
Çizelge 3.77 : “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	216
Çizelge 3.78 : “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	220
Çizelge 3.79 : “Millenium Park Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	223
Çizelge 3.80 : “Millenium Park Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	226
Çizelge 3.81 : “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	228
Çizelge 3.82 : “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	231
Çizelge 3.83 : “Formula Country Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	233
Çizelge 3.84 : “Formula Country Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	236
Çizelge 3.85 : “Kanarya Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	238
Çizelge 3.86 : “Kanarya Konakları” konut yerleşiminin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	241
Çizelge 3.87 : “Akfırat Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	244
Çizelge 3.88 : “Akfırat Villaları Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	246
Çizelge 3.89 : “Gizlibahçe Manzara Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	249
Çizelge 3.90 : “Gizlibahçe Manzara Villaları Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	251
Çizelge 3.91 : “Gala Town Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	254

Çizelge 3.92 : “Gala Town Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	256
Çizelge 3.93 : “Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	259
Çizelge 3.94 : “Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	261
Çizelge 3.95 : “Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	263
Çizelge 3.96 : “Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	265
Çizelge 3.97 : “Evora İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	267
Çizelge 3.98 : “Evora İstanbul Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	271
Çizelge 3.99 : “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	273
Çizelge 3.100 : “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	275
Çizelge 3.101 : “Antrium Residence Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	280
Çizelge 3.102 : “Antrium Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	283
Çizelge 3.103 : “Meritlife Göl Konakları “konut yerleşimi”ne ait proje künyesi	285
Çizelge 3.104 : “Merit Life Göl Konakları Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	287
Çizelge 3.105 : “Almondhill Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	291
Çizelge 3.106 : “Almondhill Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	293
Çizelge 3.107 : “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	296
Çizelge 3.108 : “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	299
Çizelge 3.109 : “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	303
Çizelge 3.110 : “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	305
Çizelge 3.111 : “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	308
Çizelge 3.112 : “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”nin , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	310
Çizelge 3.113 : “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi....	312
Çizelge 3.114 : “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimi”nin , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	314
Çizelge 3.115 : “Dumankaya Miks Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.....	316
Çizelge 3.116 : “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi”nin , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	320
Çizelge 3.117 : “Avrupa Konutları İspartakule 3 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.....	323
Çizelge 3.118 : “Avrupa Konutları İspartakule 3” konut yerleşiminin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	326
Çizelge 3.119 : “Ağaoğlu İspartakule My Town Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.....	329
Çizelge 3.120 : “Ağaoğlu İspartakule My Town Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	332
Çizelge 3.121 : “Avrupa Konutları İspartakule 1 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.....	334

Çizelge 3.122 : “Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	337
Çizelge 3.123 : “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi	339
Çizelge 3.124 : “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimini”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.....	341
Çizelge 3.125 : “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	344
Çizelge 3.126 : “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi”nin , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	347
Çizelge 3.127 : “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	351
Çizelge 3.128 : “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	354
Çizelge 3.129 : “Spradon Vadi Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	356
Çizelge 3.130 : “Spradon Vadi Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	359
Çizelge 3.131 : “Bahçetepe İstanbul Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi	362
Çizelge 3.132 : “Bahçetepe İstanbul Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	365
Çizelge 3.133 : “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	367
Çizelge 3.134 : “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	370
Çizelge 3.135 : “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	373
Çizelge 3.136 : “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	376
Çizelge 3.137 : “Batışehir Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	379
Çizelge 3.138 : “Batışehir Konut Yerleşimi”nin , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	382
Çizelge 3.139 : “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	385
Çizelge 3.140 : “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi”nin , “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	388
Çizelge 3.141 : “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi	391
Çizelge 3.142 : “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”nin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	394
Çizelge 3.143 : “Elite City Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	397
Çizelge 3.144 : “Elite City Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.....	400
Çizelge 3.145 : “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	403
Çizelge 3.146 : “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	405
Çizelge 3.147 : “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.....	409
Çizelge 3.148 : “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”nin, “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi	412
Çizelge 3.149 : Ölçütler demeti / bedel çizelgesi	416

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen ‘örnek tasarım’	16
Şekil 2.2 : ‘Örnek tasarım’da kurgu	16
Şekil 2.3 : ‘Örnek tasarım’ın kesiti.....	17
Şekil 2.4 : ‘Örnek tasarım’ın birinci kat planı (üstte) ve üçüncü kat planı (altta)	17
Şekil 3.1 : “Varyap Meridian” konut yerleşiminin vaziyet planı	35
Şekil 3.2 : “Varyap Meridian Koutları” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	35
Şekil 3.3 : “Varyap Meridian Konutları” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	36
Şekil 3.4 : “Uphill Court” Konut Yerleşimi’nin vaziyet planı	41
Şekil 3.5 : “Uphill Court” Konut Yerleşimi peyzaj alanlarına ait perspektif resimler	41
Şekil 3.6 : “Uphill Court” Konut Yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	42
Şekil 3.7 : “My World Ataşehir Konut Yerleşimi”nin vaziyet planı.....	47
Şekil 3.8 : “My World Ataşehir Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	47
Şekil 3.9 : “Kentplus Ataşehir” konut yerleşiminin vaziyet planı	52
Şekil 3.10 : “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	52
Şekil 3.11 : “Incity Konut Yerleşimi”nin vaziyet planı	57
Şekil 3.12 : “Incity Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	57
Şekil 3.13 : ‘Ağaoğlu My Sky Towers’ projesi vaziyet planı	62
Şekil 3.14 : “Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	62
Şekil 3.15 : “Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	63
Şekil 3.16 : “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi vaziyet planı	68
Şekil 3.17 : “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	68
Şekil 3.18 : “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	69
Şekil 3.19 : “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	69

Şekil 3.20 : ‘Neveser Taşdelen Konakları’ projesi vaziyet planı	75
Şekil 3.21 : “Neveser Taşdelen” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	75
Şekil 3.22 : ‘Sample City’ projesi vaziyet planı	79
Şekil 3.23 : “Sample City” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	79
Şekil 3.24 : ‘Rapsodi Evleri’ projesi vaziyet planı	84
Şekil 3.25 : “Rapsodi Evleri” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	84
Şekil 3.26 : ‘Ardenia Park’ projesi vaziyet planı	89
Şekil 3.27 : “Ardenia Park” konut yerleşiminin peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	89
Şekil 3.28 : “Greenium Konutları” yerleşimi vaziyet planı ve proje maketi.....	93
Şekil 3.29 : ‘Defne’(solda) ve ‘Selvi’(sağda) konaklarına ait resimler	93
Şekil 3.30 : ‘Ardıç’(solda) ve ‘Çınar’(sağda) konaklarına ait resimler	93
Şekil 3.31 : ‘Ladin’ (solda) ve ‘Sedir’ (sağda) konaklarına ait resimler	93
Şekil 3.32 : “Greenium Konutları” yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler.....	94
Şekil 3.33 : “Avant Garden” konutları projesi vaziyet planı	98
Şekil 3.34 : “Avant Garden” konutları yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler	98
Şekil 3.35 : “Avant Garden” konutları yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler	99
Şekil 3.36 : ‘Mahalle İstanbul’ konutları projesi vaziyet planı	104
Şekil 3.37 : “Mahalle İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait çeşitli perspektif resimler	104
Şekil 3.38 : “Mahalle İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait çeşitli perspektif resimler	105
Şekil 3.39 : ‘Greenland’ projesi vaziyet planı	108
Şekil 3.40 : “Greenland” konut yerleşimine ait perspektif resim	108
Şekil 3.41 : “Greenland” konut yerleşimine ait perspektif resimler	109
Şekil 3.42 : “Villa Sera” projesi vaziyet planı	114
Şekil 3.43 : “Villa Sera Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim	114
Şekil 3.44 : “Villa Sera Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim	115
Şekil 3.45 : “Villa Sera Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait resim.....	115
Şekil 3.46 : ‘İdealist Kent’ projesi vaziyet planı	119
Şekil 3.47 : “İdealist Kent Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif.....	119
Şekil 3.48 : “İdealist Kent Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim	119
Şekil 3.49 : “Evidea” projesi vaziyet planı	125
Şekil 3.50 : “Evidea” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait perspektif resimler	125
Şekil 3.51 : ‘Alemdağ Emlak Konutları’ projesi vaziyet planı	130
Şekil 3.52 : “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	130
Şekil 3.53 : “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	131
Şekil 3.54 : ‘Yakacık Country’ projesi vaziyet planı	136

Şekil 3.55 : “Yakacık Country” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	136
Şekil 3.56 : “Yakacık Country” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	137
Şekil 3.57 : ‘Tepe Narcity’ projesi vaziyet planı	142
Şekil 3.58 : “Tepe Narcity” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	143
Şekil 3.59 : “Dragos Konakları” projesi vaziyet planı	147
Şekil 3.60 : “Dragos Konakları” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	148
Şekil 3.61 : “Orkide Evleri” projesi vaziyet planı	142
Şekil 3.62 : “Orkide Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	145
Şekil 3.63 : ‘Elite Yaşam Konakları’ projesi vaziyet planı	159
Şekil 3.64 : “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	159
Şekil 3.65 : ‘Park Town’ projesi vaziyet planı	163
Şekil 3.66 : “Park Town” konut yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	163
Şekil 3.67 : “Park Town” konut yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	163
Şekil 3.68 : ‘Konsept İstanbul’ projesi vaziyet planı	167
Şekil 3.69 : “Dumankaya Konsept Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	167
Şekil 3.70 : “Dumankaya Konsept Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	167
Şekil 3.71 : ‘Elysium Life’ projesi vaziyet planı	172
Şekil 3.72 : “Elysium Life Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	172
Şekil 3.73 : “Sinpaş Lagün” projesi vaziyet planı	177
Şekil 3.74 : “Sinpaş Lagün Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	177
Şekil 3.75 : “Sinpaş Lagün Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	178
Şekil 3.76 : ‘Allice Village’ projesi vaziyet planı	183
Şekil 3.77 : “Allice Village Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	183
Şekil 3.78 : “Allice Village Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	184
Şekil 3.79 : ‘Sarievler” projesi vaziyet planı	188
Şekil 3.80 : “Sarievler Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	188
Şekil 3.81 : “Sarievler Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	189
Şekil 3.82 : “Villa Viya Projesi” projesi vaziyet planı	194
Şekil 3.83 : “Villa Viya Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	194
Şekil 3.84 : “Villa Viya Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	195
Şekil 3.85 : ‘Arkeon Evleri’ projesi vaziyet planı	200

Şekil 3.86 : “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	200
Şekil 3.87 : “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	201
Şekil 3.88 : ‘Tepe Park’ Villaları projesi vaziyet planı	206
Şekil 3.89 : “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	206
Şekil 3.90 : “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	207
Şekil 3.91 : “Kuğu Evleri Projesi” projesi vaziyet planı	212
Şekil 3.92 : “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	212
Şekil 3.93 : “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	213
Şekil 3.94 : ‘Tepeören Villaları’ projesi vaziyet planı	218
Şekil 3.95 : “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	218
Şekil 3.96 : “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	219
Şekil 3.97 : ‘Millenium Park’ projesi vaziyet planı	224
Şekil 3.98 : “Millenium Park Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	225
Şekil 3.99 : ‘Gizlibahçe Akdeniz Evleri’ projesi vaziyet planı	230
Şekil 3.100 : “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	230
Şekil 3.101 : ‘Formula Country’ projesi vaziyet planı	235
Şekil 3.102 : “Formula Country Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	235
Şekil 3.103 : “Formula Country Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	228
Şekil 3.104 : ‘Kanarya Konakları’ projesi vaziyet planı	240
Şekil 3.105 : “Kanarya Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	240
Şekil 3.106 : ‘Akfırat Villaları’ projesi vaziyet planı	245
Şekil 3.107 : “Akfırat Villaları” Konut Yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	245
Şekil 3.108 : ‘Gizlibahçe Manzara Villaları’ projesi vaziyet planı	250
Şekil 3.109 : “Gizlibahçe Manzara Villaları” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	250
Şekil 3.110 : “Gizlibahçe Manzara Villaları” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	255
Şekil 3.111 : ‘Gala Town’ projesi vaziyet planı	255
Şekil 3.112 : “Gala Town Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	255
Şekil 3.113 : “Gala Town Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	256
Şekil 3.114 : ‘Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım’ vaziyet planı	260
Şekil 3.115 : “Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	260
Şekil 3.116 : ‘Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım’ vaziyet planı	264

Şekil 3.117 : “Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	264
Şekil 3.118 : “Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	264
Şekil 3.119 : ‘Evora İstanbul’ projesi vaziyet planı	269
Şekil 3.120 : “Evora İstanbul Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	270
Şekil 3.121 : ‘Yeşil Vadi Konakları’ projesi vaziyet planı	275
Şekil 3.122 : “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	276
Şekil 3.123 : ‘Antrium’ projesi vaziyet planı	281
Şekil 3.124 : “Antrium Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	282
Şekil 3.125 : ‘Meritlife Göl Konakları’ projesi vaziyet planı	284
Şekil 3.126 : “Merit Life Göl Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	284
Şekil 3.127 : ‘Almondhill’ projesi vaziyet planı	292
Şekil 3.128 : “Almondhill Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	292
Şekil 3.129 : ‘Şehrizar Konakları’ projesi vaziyet planı	297
Şekil 3.130 : “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	297
Şekil 3.131 : “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	298
Şekil 3.132 : ‘Bizimevler 3’ projesi vaziyet planı	304
Şekil 3.133 : “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	304
Şekil 3.134 : “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	304
Şekil 3.135 : ‘Bizimevler 2’ projesi vaziyet planı	309
Şekil 3.136 : “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	309
Şekil 3.137 : ‘1 İstanbul İspartakule’ projesi vaziyet planı	313
Şekil 3.138 : “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	313
Şekil 3.139 : “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	313
Şekil 3.140 : ‘Dumankaya Miks’ projesi vaziyet planı	318
Şekil 3.141 : “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	318
Şekil 3.142 : “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	319
Şekil 3.143 : ‘Avrupa Konutları İspartakule 3’ projesi vaziyet planı	324
Şekil 3.144 : “Avrupa Konutları İspartakule 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	324
Şekil 3.145 : “Avrupa Konutları İspartakule 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	325
Şekil 3.146 : ‘Ağaoğlu İspartakule My Town’ projesi vaziyet planı	330
Şekil 3.147 : “Ağaoğlu İspartakule MyTown Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	330

Şekil 3.148 : “Ağaoğlu Ispartakule MyTown Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	331
Şekil 3.149 : ‘Avrupa Konutları Ispartakule 1’ projesi vaziyet planı	335
Şekil 3.150 : “Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	335
Şekil 3.151 : “Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	336
Şekil 3.152 : “Avrupa Konutları Ispartakule 2” projesi vaziyet planı	340
Şekil 3.153 : “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	340
Şekil 3.154 : “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	341
Şekil 3.155 : ‘Bizimevler 4’ projesi vaziyet planı	345
Şekil 3.156 : “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektifresimler	345
Şekil 3.157 : “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	346
Şekil 3.158 : ‘Bahçekent Emlak Konutları’ projesi vaziyet planı	352
Şekil 3.159 : “Bahçekent Emlak Konutları” yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	352
Şekil 3.160 : “Bahçekent Emlak Konutları” yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	353
Şekil 3.161 : ‘Spradon Vadi Konutları’ projesi vaziyet planı	357
Şekil 3.162 : “Spradon Vadi Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	357
Şekil 3.163 : “Spradon Vadi Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler.....	358
Şekil 3.164 : ‘Bahçetepe İstanbul’ projesi vaziyet planı	363
Şekil 3.165 : “Bahçetepe İstanbul Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	368
Şekil 3.166 : ‘Spradon Quartz’ projesi vaziyet planı	368
Şekil 3.167 : “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	368
Şekil 3.168 : “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	369
Şekil 3.169 : ‘Ağaoğlu My World Europe’ projesi vaziyet planı	374
Şekil 3.170 : “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	375
Şekil 3.171 : ‘Batışehir’ projesi vaziyet planı	380
Şekil 3.172 : “Batışehir Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	380
Şekil 3.173 : “Batışehir Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	381
Şekil 3.174 : ‘Soyak Park Apartments’ projesi vaziyet planı	386
Şekil 3.175 : “Soyak Park Apartments Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	386
Şekil 3.176 : “Soyak Park Apartments Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	387
Şekil 3.177 : ‘Avrupa Konutları Atakent 3’ projesi vaziyet planı	392

Şekil 3.178 : “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	392
Şekil 3.179 : “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	393
Şekil 3.180 : ‘Elite City’ projesi vaziyet planı	398
Şekil 3.181 : “Elite City Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	398
Şekil 3.182 : “Elite City Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	399
Şekil 3.183 : ‘Selimpaşa Emlak Konutları’ projesi vaziyet planı	404
Şekil 3.184 : “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	404
Şekil 3.185 : “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	405
Şekil 3.186 : ‘Ağaoğlu Maslak1453’ projesi vaziyet planı	410
Şekil 3.187 : “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	410
Şekil 3.188 : “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler	411

KONUT YERLEŞİMLERİNDE DİŞ MEKAN – PEYZAJ KALİTE VE NİTELİĞİNİN ÖLÇÜLMESİNE VE GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE ETKİSİNE İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME YAKLAŞIMI ÖNERİSİ

ÖZET

Mimarlıkta, konutun anlamsal yapısının çok boyutlu olması nedeniyle insan, konut/mekan arasındaki ilişkiler, konut seçimlerindeki tercihlere yansımaktadır. Konut alanındaki tasarımlar önem kazanmaktadır. Yapılan araştırmalar göstermektedir ki kişiler, fiziksel çevrelerinden memnun oldukları sürece konutlarından da memnun olmaktadır. Konut yapımındaki amaç; insanları kentin yoğun ve stresli ortamından uzaklaştırarak, doğa ve peyzajla buluşturan, çevresel kalitesi yüksek dış mekânlar oluşturmaktır. Tez çalışması temelde konut yerleşimlerinde dış mekan - peyzaj kalite ve değerlerinin irdelenmesini ve bu değerlerin konut ve gayrimenkul değerine nasıl yansıtılmasının araştırılmasını amaçlamaktadır. Amaç, peyzaj niteliği ve değeriyle konut ve gayrimenkul değeri arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır.

Konut yerleşimi tasarımı ve üretimi alanında, son yıllarda Türkiye’de ve özellikle İstanbul’da artış olmuştur. Üretilen yerleşimlerin, mekansal nitelik ve özellikle de dış mekan – peyzaj kalitesi anlamında değerlendirildiğinde yetersizlikler içerdikleri gözlemlenmektedir. Nitelikli ve yeterli örnekler sayıca azınlıktadır. Tez çalışması, söz konusu konut yerleşimlerinde mekansal niteliği yükseltmek adına, rol alan unsurlara “ileti” sunacak bir bilimsel araştırma /veri tabanı oluşturmak üzerine odaklanmaktadır.

Günümüz kentlerindeki konut yerleşimlerindeki olumsuzlukları gidermek anlamında bir tespit öne çıkmaktadır; mekansal niteliği, dış mekan – peyzaj kalitesi yeterli olan yerleşimlerdeki konut birimlerinin bedel ve değerleri diğerlerine göre yüksek olmaktadır. Bu da; ilk yatırım maliyetinin görece olarak da olsa, diğerlerine göre fazla olmasına karşın, üretilen çevrenin ve bu çevrede yer alan birimlerin bir yatırım aracı olarak daha değerli olduğu sonucunu doğurmaktadır. Gerek üreten / satan gerekse de satın alan için bu nitelikteki konut birimleri daha karlı bir yatırım aracıdır.

Bu çalışma kapsamında; daha nitelikli bir çevrenin daha karlı bir yatırım aracı olduğu düşüncesi ve savının bir önerme olarak kanıtlanmasına ve böylelikle konut yerleşimi üretimi alanında rol alan tüm unsurlara nitelikli çevreler üretilmesi konusunda teşvik edici bir “ileti” sunulmasına çalışılmıştır.

Çalışma kapsamında öncelikle çalışmanın amacı belirlenmiştir. Bu çalışmanın amacı konut yerleşimlerinde mekansal niteliği yükseltmek adına, rol alan unsurlara “ileti” sunacak bir bilimsel araştırma / veri tabanı oluşturmaktır. Sonraki aşamada tez çalışmasının yöntemi belirlenmiştir. Tez çalışmanın yöntemi çerçevesinde, konut yerleşimlerinin mekansal değerini belirleyen en önemli unsurlardan biri olan dış mekan – peyzaj kalitesi ve niteliğini ölçme ve değerlendirmeye yönelik bir “ölçütler demeti” oluşturulmuştur.

Tezin İkinci Bölümü’nde, “ölçütler demeti” yöntemi açıklanmıştır. Tez çalışmasının ana omurgasını oluşturacak “dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti” ne ilişkin ölçütler belirlenmiştir. Kurulan mekansal model 4 temel mekansal ölçütten oluşmaktadır, bunlar; “yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması gerekliliği düşüncesine” bağlı olarak – “yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?” ölçütü; “insani ölçek” ve “kütsel kademelenme” kavramlarına bağlı olarak – “dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?” ölçütü; “yeşil üreten mekansal kurgu” kavramına bağlı olarak – “doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?” ölçütü ve “yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanmasının gerekliliği” ve “yeşil üreten mekansal kurgu” kavramlarına bağlı olarak – “doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?” ölçütü şeklindedir. Sonraki aşamada ‘örnek bir tasarım’, belirlenen “ölçütler demeti” yöntemine göre değerlendirilmiştir. Bu tasarım 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen tasarımdır. Tasarımın temel kimliğini “ölçütler demeti” ni oluşturan 4 madde belirlemektedir. ‘Örnek tasarım’, “ölçütler demeti” ışığında değerlendirildiğinde şu sonuçlara ulaşılmıştır; “tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanmıştır – madde 1”, “dış mekanları kuşatan yapı kütleleri insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmişlerdir – madde 2”, “canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği fazlasıyla yeterli ve etkindir - madde 3”, ve “tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması sağlanmıştır – madde 4”.

Tezin Üçüncü Bölümü’nde, alan çalışmasına yer verilmiştir. Tez kapsamında yürütülen alan çalışması içinde, alan çalışmasının yapılacağı konut yerleşimlerinin seçimi, konut yerleşimlerinin İstanbul’da ilçeler halinde bölgelere ayrılarak incelenmesi, konut yerleşimlerinin proje bilgilerini içeren proje künyelerinin oluşturulması, konut yerleşimlerinin “ölçütler demeti” ile değerlendirilmesi ve bu değerlendirme ile elde edilen verilerin analizi sonucunda oluşturulan “ölçütler

demeti puanlaması / bedel çizelgesi” sonucu yer almaktadır. Alan çalışmasının kapsamı, İstanbul’da 1980 sonrası kent strüktürü içerisinde belirginleşmeye başlayan, 2000’li yıllardan itibaren sayısı her geçen gün artmakta olan ve kentin sosyal ve fiziksel yapısını etkilediği düşünülen “konut yerleşimleri”ni içermektedir. Konut yerleşimlerinin genel özelliklerine bağlı olarak, ünitelerde yer alan peyzaj alanları ve yapısal donatıları hacimleri, nitelik ve nicelik değerleri incelenmiştir. İstanbul’da son 15 yılda gerçekleştirilen 70 adet konut yerleşimi, 17 adet bölgeye ayrılarak incelenmiştir. Bu konut yerleşimlerinin peyzaj karakteristikleri belirlenmiştir ve gayrimenkul bedellerinin karşılaştırılmalı sonuçlarına ulaşılmıştır.

Alan çalışmasının sonuçları genel olarak konutyerleşimlerinde peyzaj tasarımı ile ilgili önemli bulgular ortaya koymaktadır. Alan çalışmasından elde edilen veriler, her bir konut yerleşiminin peyzaj karakteri ve gayrimenkul değeri arasında bir ilişkinin varlığını ortaya koymuştur. Seçilen konut yerleşimlerinin “ölçütler demeti” ışığında değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan veriler tezin savını kanıtlar niteliktedir. Çalışma kapsamında oluşturulan “ölçütler demeti” ile uygulanan alan çalışmasından elde edilen sonuçlar, ilçeler halinde incelenen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunun kanıtlama oranlarının %50 ile %100 seviyeleri arasında olduğunu ortaya koymaktadır. Konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği gayrimenkul değerleri ile doğrudan ilişkili olduğu ortaya çıkmıştır. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği yüksek konut yerleşimlerinde gayrimenkul değerleri de yüksektir.

Seçilen konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliklerinin oluşturulan “ölçütler demeti” ile değerlendirilmesi ile yapılan alan çalışması sonucunda elde edilen veriler, tezin savını kanıtlar niteliktedir. Kanıtlanma oranı % 100 ile % 50 arasında değişmektedir. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği ile gayrimenkul değerleri arasında doğru bir orantının varlığı gözlenmektedir. Nitelik yükseldikçe bir yatırım aracı olarak gayrimenkul değeri de yükselmektedir. Bu sonuç ya da “ileti”nin konut yerleşimi üretiminde rol alan unsurlar üzerinde nitelikli üretim konusunda teşvik edici olacağı düşünülmektedir.

AN EVALUATION APPROACH PROPOSAL FOR MEASURING QUALITY OF OUTDOOR SPACES – LANDSCAPING IN RESIDENTIAL HOUSING AND ITS EFFECTS ON REAL ESTATE VALUE

SUMMARY

In architecture, due to the multi-dimensional semantic structure of housing, relationships between human housing/location are reflected in the housing choices and design in residential areas gain importance. Studies show that so long as people are satisfied with their physical environment, they are also satisfied with their housing. The purpose of housing construction is to create exteriors with high environmental quality removing people from the city's busy and stressful environment and bring them together with nature and the landscape. The thesis mainly aims to highlight quality and value of the exterior - landscape in residential areas and investigate how these values will be reflected in the housing and real estate values. The aim is to reveal the relationship between landscape quality and value and that of housing and real estate.

There has been an increase in residential design and manufacture in recent years in Turkey and Istanbul in particular. Manufactured residences observed to contain deficiencies when considered in terms of spatial qualities and especially exterior - landscape quality. Quality and sufficient examples are on the decrease. In order to raise spatial qualities in the residential areas in question, the thesis focuses on creating scientific research / database that will provide a "message" to the elements involved.

An evaluation stands out in terms of eliminating the draw backs of residential housing in today's cities; housing units in settlements with sufficient spatial quality, quality of outdoor - landscape have higher price and value than others. Thus, although the initial investment is a relatively higher than others, the environment created and the units around this perimeter are as a result more valuable as an investment vehicle. Residential units of this nature are a more profitable investment for both the producer/seller as well as the purchaser.

In this study; it has been attempted to proof the argument and premise that a more qualified environment is a more profitable investment tool, and thus a "message" of incentive has been served to all elements of residential production to create a quality environment.

Initially the aim of the study was determined within the scope of work. The aim of this study is to create scientific research/database that will serve a "message" in order to raise spatial qualities in residential areas to all elements involved in production. In the next phase of the method of the thesis was determined. Within the framework of

the thesis, a "criteria group" was established towards measuring the quality and nature of one of the most important elements that determine the spatial value of residential housing, the exteriors and landscaping.

In the second part of the thesis, the "criteria group" method is described. A "group of criteria for measuring the quality and character of exterior spaces - landscaping" which will form the backbone of the thesis has been determined. The established spatial model consists of four basic spatial criteria: based on the idea that "the structure and exterior of buildings must be designed as a whole", "are the buildings and outdoor areas designed as a whole? The "Is the level of building defining an exterior and / or sequential outdoors is sufficient?" criterion; based on the "Human scale" and "mass hierarchy" concepts, "are the relevant altitude levels of plan and section planes of buildings surrounding exterior spaces to form surface differences in order to provide humanitarian scale sufficient?" criterion; Depending on the concept of "green producing spatial setup" - "is the ratio and identity of natural vitality layer green in the exteriors sufficient?" criterion and depending on the concepts of "structural mass and outdoors are required to be designed as a whole" and "green producing spatial setup" - "is the level of natural vitality layer green's ability to expand towards the building mass through green terraces, roof gardens, green facades, balconies and inner gardens sufficient?" criterion. In the next stage an "example design" was evaluated according to the defined "specific criteria" method. This design in was awarded the first place in 1973 "Family Housing Natural Harmonized With Greenery" theme design competition sponsored by the "Japan Architect" magazine. The basic identity of the design is determined by the 4 points comprising the "criteria group". When the 'sample design' was evaluated in the light of the "criteria group", these results have been achieved: "the building mass and outdoor decoration was designed as a whole, building mass are constructed so as to define consecutive outdoor areas - article 1", "building surrounding the exteriors were staggered to form plan and surface differences in order to obtain human scale - article 2", "the ratio and identity of vitality layer green is more than adequate and efficient in the overall setup and outdoor areas - article 3", and "the design has enabled the viability layer green to expand towards structures through green terraces, roof gardens, green facades, balconies and internal gardens - article 4".

The third section of the thesis has included fieldwork. With the scope of fieldwork carried out as part of the thesis, site selection of residential housing for fieldwork, examining residential areas divided into regions as districts of Istanbul, creating project tags including residential project information, the evaluation of residential areas with the "criteria group" and the creation of "criteria group scores / cost table" through analysis of the data obtained from this evaluation results. The scope of the fieldwork includes "residential areas" which started to become evident in Istanbul's urban structure after 1980, with numbers increasing day by day since the 2000s and is thought to affect the city's social and physical structure. Depending on the general characteristics of residential areas, landscape areas within the units and structural reinforcement volumes, qualitative and quantitative values were analyzed. 70

residential areas planted in Istanbul in the last 15 years were examined as 17 separate regions. Landscape characteristics of these residential areas have been determined and compared results of real estate prices have been obtained.

The results of field studies in general revealed important findings about residential landscape design. Data obtained from the field study revealed the existence of a relationship between character of landscape and each residential building and real estate value. After the evaluation of selected residential areas the light of the "criteria group", the emerging data proves the argument of the thesis. The results obtained from applied field study using the "criteria group" established under study reveal that the rate of proving the parallelism of cost - spatial level / quality in residential areas is between the levels of 50% and 100%. Exterior - landscape quality and nature of residential areas and real estate values have proven to be directly related. Real estate values in residential areas with high exterior space - landscape quality is also high.

The data obtained from the field work carried out through evaluation of exterior - landscape quality and character of selected residential areas with the established "criteria group" proves the assertion of the thesis. Proof rate varies between 100% and 50%. The existence of a direct relationship between quality and nature of outdoor spaces - landscape and real estate values has been observed. With higher quality real estate values as an investment tool also increases. This results or "message" are thought to encourage elements involved in residential production in terms of quality production.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Bu çalışmanın amacı konut yerleşimlerinde mekansal niteliği yükseltmek adına, rol alan unsurlara “ileti” sunacak bir bilimsel araştırma / veri tabanı oluşturmaktır.

Bilindiği gibi son yıllarda Türkiye’de ve özellikle İstanbul’da konut yerleşimi üretiminde artış olmuştur. Üretilen yerleşimlerin, mekansal nitelik ve özellikle de dış mekan – peyzaj kalitesi anlamında değerlendirildiğinde yetersizlikler içerdikleri gözlemlenmektedir. Nitelikli ve yeterli örnekler sayıca azınlıktadır.

Olumsuzlukları gidermek anlamında ise bir tespit öne çıkmaktadır; genellikle mekansal niteliği, dış mekan – peyzaj kalitesi yeterli olan yerleşimlerdeki konut birimlerinin bedel ve değerleri diğerlerine göre yüksek olmaktadır. Bu da; ilk yatırım maliyetinin görece olarak da olsa, diğerlerine göre fazla olmasına karşın, üretilen çevrenin ve bu çevrede yer alan birimlerin bir yatırım aracı olarak daha değerli olduğu sonucunu doğurmaktadır. Gerek üreten / satan gerekse de satın alan için bu nitelikteki konut birimleri daha karlı bir yatırım aracıdır.

Tez kapsamında; daha nitelikli bir çevrenin daha karlı bir yatırım aracı olduğu düşüncesi ve savının bir önerme olarak kanıtlanmasına ve böylelikle konut yerleşimi üretimi alanında rol alan tüm unsurlara nitelikli çevreler üretilmesi konusunda teşvik edici bir “ileti” sunulmaya çalışılmıştır.

1.2 Tezin Yöntemi

Bu tez çalışmasında; konut yerleşimlerinin mekansal değerini belirleyen en önemli unsurlardan biri olan dış mekan – peyzaj kalitesi ve niteliğini ölçme ve değerlendirmeye yönelik bir “ölçütler demeti” oluşturulmuştur.

“ Ölçütler demeti ” ışığında İstanbul’da 70 adet konut yerleşimi değerlendirilmiş, söz konusu yerleşimlerin satış bedellerine ve ticari değerlerine ilişkin bilgiler elde

edilmiş ve mekansal nitelik ile ticari değer arasındaki doğru orantı ve koşutluğu kanıtlar nitelikteki bulgulara ulaşılmıştır.

2. DIŞ MEKAN – PEYZAJ KALİTE VE NİTELİĞİNİ ÖLÇMEYE

YÖNELİK ÖLÇÜTLER DEMETİ

Konut yerleşimlerinin niteliklerinin gayrimenkul değerlerine etkisini ölçmeye ilişkin bazı yöntemler ve çalışmalar bulunmaktadır. Bu yöntemler ve çalışmalardan bazıları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

2.1 Konut Yerleşimlerinin Niteliklerinin Gayrimenkul Değerlerine Etkisini Ölçmeye İlişkin Yöntemler ve Çalışmalar

Konut alanları özelinde arazi değerleri değişimi araştırıldığında, hem arazi değerlerini hem de konut değerlerini etkileyen bazı faktörler vardır. Taşınmaz mal; arsa, arazi ve binalar için kullanılan bir kavramdır. Günümüzde taşınmaz değerleri ile ilişkili uygulamalarda, mevcut yasalarla belirlenen birim değerler farklılıklar göstermekte, aynı taşınmaza ilişkin farklı değerlerle karşılaşılmaktadır. Örneğin; söz konusu taşınmaz alım-satım için farklı, kamulaştırma için farklı, emlak vergisi için farklı değerlerle ifade edilmektedir (Yalpır ve diğ., 2002).

Şehirlerde farklı alt bölgelerde konut değeri değişimlerinin incelendiği çalışmalarda konutun fiziksel özellikleri ve yakın çevresi ile ilgili koşulların konut fiyatı konusunda etkin olduğu belirlenmiştir. Kentsel arazilerde en yaygın arazi kullanan faaliyet konutlardır. Konut yerleşmelerinin yoğunluğunu ise en çok çalışma alanları yönlendirmektedir. Yüksek getiriye sahip konutlar genelde yoğun iş çevrelerine ulaşım kolaylığı olan konutlardır.

Brigham (1965) Los Angeles da konut alanlarındaki arazi değerlerini nelerin belirlediğini bulmak için bir araştırma yapmıştır. Veri olarak 3 aks ele almış ve bu akslar üzerindeki arazi değerlerinin değişimini çoklu regresyon modeli kullanılarak açıklamıştır. Sonuç olarak arazi değerlerini 5 ana faktörün etkilediğini söylemektedir. Bunlar, ekonomik aktivitelere erişilebilirlik, bölgenin yaşam kalitesi, topoğrafya, mevcut ve gelecekteki arazi kullanımı ve bölgenin tarihi özelliğidir.

Çalışması sonucunda arazi değerleri ile kentsel aktivitelere uzaklık arasında kesin bir ilişki bulmuştur, fakat bu ilişkinin diğer değişkenler sabit kabul edilince pek etkili olmadığını da görmüştür. Yaşam kalitesi faktöründe ise seçilen aksların özelliğine göre değişim gösterdiğini fark etmiştir. İkinci aks'ta sosyo-ekonomik çeşitlilik ve kentsel dokuda farklılaşma fazla olduğu için yaşam kalitesinin daha önemli olduğu belirlemiştir. Topoğrafya faktöründe ise negatif etkiyi oldukça yüksek anlamlılıkta bulmuştur.

Chicago'da konut fiyatlarını inceleyen Muth (1969) araştırmasında konutun üreticiler tarafından önemli bulunan özelliklerini irdelemiş ve piyasa araştırmalarını da tüketici tarafından değerlendirmiştir. Araştırma sonunda, konutun iç özellikleri, komşuluk biriminin sosyal durumu, konutun kent merkezinden uzaklığı, konutun çalışma alanına uzaklığı, ulaşım aksları ve yönleri, konutun bulunduğu bölgede kültür merkezleri ve rekreasyon alanlarının varlığı, gibi etkenlerin konut fiyatlarını etkilediğini bulmuştur. Araştırmada çalışma alanlarına, üniversiteye, kültür merkezlerine, rekreasyon alanlarına yakınlık ve ulaşım akslarına kolay erişilebilirlik parametrelerini konut fiyatlarını yükselten öğeler olarak bulmuş; komşuluk biriminin sosyal durumunun, konut sahibinin statüsüne göre değişen bir etki yarattığını tespit etmiştir.

Ridker ve Henning (1968), St. Louis kentinde yaptıkları araştırmada, hava kirliliğinin dışsal bir faktör olarak etkisini incelemişler, bu çalışmada seyahat süresini ulaşılabilirlik için bir etmen olarak kullanmışlar. Çevresel faktörlerin arazi değerleri üzerinde önemli bir etkisinin olduğunu ortaya koymuşlardır.

Kain ve Quigley (1970) çalışmalarında, Amerika'da St Louis'de inceledikleri konut fiyatlarını etkileyen öğeleri, konutun yapısal özellikleri, konutun bulunduğu binanın özellikleri, komşuluk biriminin nitelikleri ile açıklamışlardır. Araştırma sonucunda konutun ve binanın yapısal kalitesi, çevredeki yapıların kalitesi ve komşuluk biriminin içinde yer alan konut dışı kullanımların konut fiyatının değişimine neden olan etkenler olarak bulmuşlar. Ancak konut fiyatını en çok etkileyen öğenin, konutun yapısal özellikleri olduğu sonucuna varmışlardır.

Wabe (1971) konutun yapısal özellikleri ve çevresel mekânsal niteliklerinin konutun fiyatına etkisinin araştırdığı bir çalışmada, konutun yaşı, çevresel kalite, nüfus yoğunluğu ve kent merkezine uzaklık parametrelerini regresyon analizi ile incelemiştir. Sonuç olarak çevresel kaliteyi kent merkezine olan uzaklığın fonksiyonu şeklinde açıklamıştır.

Londra'da merkezden dışa, ışınsal yayılan lineer bir hat üzerinde konut fiyatlarının uzaklıkla ilişkisini inceleyen Evans (1973), Wabe'in çalışmasında kullandığı değişkenleri kabul etmeyerek, araştırmasında fiyatı oluşturan etkenlerin 3/4' ünü sadece uzaklıkla açıklamıştır.

Seattle'da Brown ve Pollakowski (1977) yaptıkları bir çalışmada gölden uzaklık ve manzaraya sahip olma verileri ile konut değerleri arasındaki ilişkiyi regresyon analiziyle değerlendirilmiş ve gölden uzaklığın artmasının konut değerlerinin düşürdüğü sonucuna ulaşmışlardır.

Borukhov, ve diğ. (1978), İsrail Tel Aviv'de yaptıkları çalışmada, konutun ve konutun bulunduğu binanın yapısal özellikleri, konutun yakın çevresindeki yapıların kullanım amacı, dışsal görünümü, komşuluk biriminin şehirdeki konumu gibi özellikleri göz önüne alan bir hedonik fiyat analizi yapmışlardır. Araştırma sonunda, komşuluk biriminin niteliği, sosyal yapısı ve komşuluk biriminde yer alan konut sayısının, konutların bulunduğu yapıların ve yakın çevrede yer alan yapıların dış özelliklerinin, konut fiyatını en çok etkileyen öğeler olduğu vurgulamışlardır. Göz önüne aldıkları 14 değişken, konut fiyatının farklılaşmasının %84'ünü açıkladığını bulmuşlardır.

Tel Aviv de yapılan bir başka çalışmada Gat (1996), komşuluk ünitesi ve erişilebilirlik kriterlerini hedonik fiyat analizi yöntemi ile incelemiş, bu kriterlerin konut fiyatları değişimi ile yüksek derecede ilişkili olduğunu açıklamıştır.

Goodman (1979) çalışmasında, konutun, merkezi iş alanına kuş uçuşu uzaklığıyla fiyatının değişimi ve konut nitelikleriyle uzaklık arasındaki ilişki regresyon analiziyle incelenmiştir.

Richardson ve diğ. (1990) tarafından, 1970 ve 1980 yıllarına ait Los Angeles'ın çok merkezli olarak gelişmesinin konut fiyatlarına etkisini, bina özellikleri, komşuluk ünitesi özellikleri ve MİA ve alt merkezlere olan uzaklık parametrelerini kullanılarak bir hedonik regresyon modeli vasıtasıyla incelemişlerdir. Araştırmanın 1970 yılındaki sonucuna göre, MİA'ya olan uzaklıkların konut fiyatları üzerinde zayıf fakat istatistiksel olarak anlamlı bir etkisi olmasına karşın, 1980 yılında hiçbir etkisinin kalmadığı anlaşılmıştır.

Şehirlerde konut fiyatlarının farklılaşmasında; yeşil kuşaklar, açık alanlar; ırmaklar, dereleler, deniz, göl gibi su öğeleri gibi dışsal faydalar etkindir. Hava kirliliği (Smith ve Huang 1995), yerüstü sularının kirliliği, havaalanı gürültüsü, trafik sıkışıklığı ve

gürültüsü (Asabere 1990), çöp toplama alanlarına yakınlık, yüksek gelirim hatlarına yakınlık gibi dışsal zararların konut fiyatlarını düşürdüğü ortaya çıkarılmıştır (Keskin 2003).

Türkiye'de şehir içinde konut fiyatlarının farklılaşmasının incelenmesi ilk olarak Türel (1981) tarafından yapılmıştır. Ankara'da konut fiyatlarının değişimini incelediği araştırmasında, konut piyasasının işleyişini, fiyatların zaman içinde değişimini etkileyen öğeleri ortaya koymuştur. Şehrin değişik bölgeleri arasında konut fiyatlarındaki farklılaşmayı araştırmak için Ankara'da sekiz alt bölge belirlemiştir. Bağımlı değişkenin olarak konutun yıllık kirası, bağımsız değişken olarak da konutun, kalorifer, oda sayısı, brüt taban alanı, bahçe alanı, sıcak su varlığı, asansör varlığı, yeni bina olup olmaması, bir veya iki katlı bina olması, bodrum kat konutu olması, zemin kat konutu olması, eski kiracı mevcudiyeti, şehir merkezine olan uzaklık, işyerine olan uzaklık kriterlerinin değerlendirmiştir. Çalışmasında, bu kriterlerin konut fiyatlarının değişimini % 61'lik bir oranla etkilediğini açıklamıştır.

Çıracı (1994) çalışmasında, MİA'daki arazi değerlerini etkileyen faktörleri açıklamıştır. 1989 yılı arazi değerleri incelemesinden İstanbul'un tek merkezli kent modellerine benzer biçimde, merkez alanlarında arazi değerlerinin konut değerlerinden yüksek olduğu gözlemiştir. Anadolu Yakası'nda arazi değerleri, Boğaz kenarında bulunan çok sınırlı bir konut bölgesi dışında Avrupa Yakası merkez alanları değerine ulaşmamaktadır. Diğer bir önemli özellik ise yolların arazi değerine etkisinin açıkça gözlenebilmesidir. Talebin yüksek olduğu yol kenarları, işyeri yoğunluğunun ve arazi değerinin en yüksek olduğu alanlardır. Yoğunluklarla arazi fiyatları arasındaki ilişkiye bakıldığında koruma bölgesi olan boğaz kıyıları hariç tutulduğunda, iki değişken arası pozitif bir korelasyon olduğu görülmektedir.

Bu çalışmada, 1989–1994 yılları arası arazi değerleri karşılaştırılmış, düzensiz yapılaşmanın görüldüğü alanlara yakın konut bölgeleri, eski doku içinde eskime köhneme sürecinde olan ve yeterli özel sektör yatırımı alamayan merkez alanlarında değer azalması olduğu sonucuna varmıştır.

Tezer (1997) kentsel ulaşım planlamasında arazi kullanım-ulaşım etkileşiminin modellenmesi konulu çalışmasında, İstanbul kentinin ulaşım sisteminin arazi değerleri üzerindeki etkisini belirlemeye çalışmıştır. Bu çalışmadaki modelde, açıklanan değişken olarak ilçe bazında arazi değerini, meydanları, açıklayıcı değişkenler olarak ilçe yoğunlukları (demografik değişken), erişme yoğunlukları ile ilçeye düşen raylı sistem hat uzunlukları (ulaşım değişkenleri) kullanılmıştır. Model

sonucunda açıklayıcılığı en yüksek olan değişken raylı sistem hat uzunluğu ve ardından erişme yoğunluğudur. Bu model çerçevesinde 2010 yılı için yapılan tahminlerde Ümraniye ilçesinin değeri 1994 yılındaki değerine göre yaklaşık 8 kat artmaktadır.

Eğdemir (2001) doktora tezinde, İstanbul'da konut fiyatlarının semtlere göre tespitini yaparak mekânsal dağılımını incelemiş ve bu değerlerin farklılaşmasında etkin rol oynayan değişkenleri araştırmıştır. İstanbul genelinde ve seçilen her alan için, konut ve yakın çevresine ait yapısal özelliklerin incelenmesi sonunda konut fiyatlarının farklılaşmasında rol oynayan etkenler tespit etmiştir. Konutun ve çevresinin nitelikleri dört grupta değerlendirmiştir. Bunlar konutun şehir içindeki konumu ve bulunulan konumun dokusu, konutun bulunduğu yapıya ait özellikler, erişilebilirlik, yapı kalitesidir. Araştırmasının sonunda, İstanbul genelinde konut fiyatının değişimini % 44 oranında açıklamış ve konut fiyatının en fazla bina kalitesi ve konut alanının etkilediği, bina yaşı ve otopark varlığının da etkin rol oynadığı ortaya çıkmıştır.

Özus (2005) doktora tezinde; Beyoğlu'nda, konut satış fiyatlarında etkili olan fiziksel ve işlevsel faktörler ile faktörlerin fiyat üzerindeki etki derecelerinin hedonik fiyat analizi kullanılarak belirlemeye çalışmıştır. Yapmış olduğu analizler sonucunda, Beyoğlu tarihi konut alanlarında, konut satış fiyatlarında etkili rol oynayan faktörlerin etki sırasına göre; manzara genişliği, bina yapı tipi, binadaki boş daire sayısı, sanayi tesislerine uzaklık, bina kat sayısı, bahçe kullanımı ve ısı izolasyonunun varlığı olduğunu belirlemiştir.

Bölen, ve diğ. (2005) yaptıkları araştırmada, İstanbul'da belli konut tipolojileri ve konut yerleşim alanları için yaşanabilir alan (Livable Space) standartlarının oluşturulabilmesi amacıyla, yapılaşma yoğunluğu ile arazi değeri arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Çalışmalarında, rastgele seçilmiş farklı konut yerleşim alanlarını içeren 150 sokakta, arazi değerleri ile yapılaşma yoğunlukları arasındaki ilişkiyi analiz etmişlerdir. Seçilen 150 sokakta yapılaşma yoğunluğu, TAKS, KAKS, ve konut tipine bağlı olarak kullanılabilir açık alan oranı ilişkisi hesaplanarak veriler optimum yaşanabilir alan standartları ile karşılaştırmıştır.

Özus, ve diğ. (2007) yaptıkları araştırmada İstanbul metropoliten alanında yaptıkları araştırmada konut değerleri değişimini kent ölçeğinde ve semt ölçeğinde ayrı ayrı değerlendirmişlerdir. Çalışmaları kapsamında İstanbul genelinde 26 ayrı bölgeden toplam 1468 konutluk bir örneklem ile konutların değerlerini etkileyen faktörleri

araştırmışlardır. Çalışmalarında konutun alnını ve deniz manzarasına sahip olma durumunu en etkili parametreler olarak bulmuşlardır. Ayrıca planlı alanların plansız alanlara göre çok daha yüksek konut değerlerine sahip olduğunu ve şehir merkezlerindeki köhneme bölgelerinin yenilenmesinin konut değerleri üzerinde pozitif bir etki yaptığı sonucuna varmışlardır.

Yeşil alanların arazi değerleri üzerine yapılan çalışmalarda Weicher ve Zerbst (1973) kamusal yeşil alanlara yakın konumdaki konut değerlerinin daha yüksek olduğunu belirlemişlerdir. Le ve Linneman, (1998) Kore de Seul kentinde yeşil alan düzenlemelerinin tasarım ve konfor düzeyinin arazi değerleri üzerinde yükseltici bir etkiye sahip olduğu sonucuna varılmışlardır. Türkiye'de bu konuda yapılmış bir çalışmada, Alkay (2002), kentsel yeşil alanların, diğer kentsel fonksiyonların sahip olduğu gibi ölçülebilen ve karşılaştırılabilen görece ekonomik değerlerinin olduğu ve konut fiyat düzeylerinin farklılaşmasında etkin role sahip olduğunu hedonik fiyat yöntemi kullanılarak incelemiştir.

Mutlu (2006) İstanbul genelinde yaptığı araştırmada arazi değerlerini kentsel arazi kullanım ve ulaşım parametreleri ile değerlendirmiştir. Araştırma sonuçlarına göre mahallelerin yapılaşma oranı ve raylı sistem istasyonuna uzaklığın arazi değerleri üzerinde etkili olduğu sonucuna varmıştır.

Yazgı ve Dökmeci (2007) İstanbul genelinde yaptıkları araştırmada, konut değerlerini etkileyen faktörleri incelemişlerdir. Bu araştırmada 32 farklı kentsel dokuda konut alanı, yol alanı, yapı yoğunluğu, denize uzaklık, merkeze uzaklık ve mekân sentaks bütünleşme değerlerini veri olarak kullanmıştır. Sonuçta konut değerleri üzerinde konut büyüklüğü en etkili faktör, yol oranı ikinci derece etkili ve yapı yoğunluğunu da üçüncü derecede etkili olarak bulmuştur.

Bu bölümde tez kapsamında incelenen kuramsal yaklaşımlarda; konut bölgelerindeki gayrimenkul değerlerine etki eden faktörler ve kullanılan ölçme yöntemleri üzerine yapılmış araştırmalar incelenmiştir. Konut gayrimenkul değerini etkileyen faktörler ve ölçme yöntemlerinden bazıları anlatılmıştır. Bahsedilen yöntemler, incelenmiştir ve konut yerleşimlerinin niteliklerinin, gayrimenkul değerlerini nasıl etkilediğine ilişkin bazı örnekler anlatılmıştır. Bu ölçme yöntemleri değerlendirmeleri doğrultusunda, tez çalışması kapsamında, dış mekan-peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik ölçütler demeti oluşturulmaya karar verilmiştir.

Bu bölümde incelenen, daha önce yapılmış kuramsal çalışmalar doğrultusunda, tez kapsamında önerilen “ölçütler demeti” yöntemi, peyzaj tasarımı iyi ölçüde yapılan

konut yerleşimlerinin gayrimenkul değerlerine etkisini ölçmede daha uygun ve doğru bir ölçme yöntemi olduğu için bu çalışmaya yönelik olarak oluşturulmuştur. “Ölçütler demeti” yöntemi, konut yerleşimlerinde peyzaj kalite ve niteliğini ölçmede uygun ölçüm göstergelerine sahiptir. “Ölçütler demeti” yöntemindeki göstergeler, peyzaj niteliğini ve kalitesini ölçmeye yönelik olarak oluşturulmuştur.

2.2 Dış Mekan – Peyzaj Kalite Ve Niteliğini Ölçmeye Yönelik Ölçütler Demeti

Günümüzde toplum bilim, çevresel psikoloji, ekoloji ve çeşitli mühendislik alanlarındaki gelişmeler ve birikimler mekan tasarımına ilişkin olarak bazı kavram, kuram ve öncelikleri öne çıkarmıştır. Ulaşılmaması gereken hedef, insan varlığının fiziksel, biyolojik ve psikolojik olanakları ve özellikleri doğrultusunda biçimlenmiş, insani ölçek içeren, çevre ve içerik verileri ile, doğal ve kültürel değerleri gözetken, ekolojik anlamda devamlılık özelliğine sahip bir mekansallık olarak özetlenebilir. Bu hedefe ulaşılması için ise, mekan tasarımına ilişkin farklı ölçekler olan kentsel planlama, kentsel tasarım, mimarlık ve peyzaj tasarımı gibi alanlarda bütüncül yaklaşımlar gerekmektedir.

P.Spreiregen’in “The Architecture of Towns and Cities” (1965), O. Newman’ın “Defensible Space” (1973), C.Alexander’ın “A Pattern Language” (1977), K.Lynch’in “Good City Form” (1984) ve J. Gehl’in “Life Between Buildings” (1987) adlı yapıtları mekansal niteliği yüksek çevreler elde etmek doğrultusunda tasarımcıya kılavuzluk edecek düşünceler içeren çalışmalardır (Spreiregen,1965; Alexander, 1977; Newman, 1977; Lynch, 1984; Gehl, 1987).

Tez konusu açısından değerlendirildiğinde; J. Gehl; “tasarımda doluluk ve boşlukların yani yapı kütleleri ile dış mekanların insan ölçeği içerecek biçimde bir bütün olarak ele alınması gerektiği düşüncesini”, O.Newman ise; “mekansal niteliği yüksek çevrelere ulaşılabilmesi için tasarımlarda, genel, yarı – genel, yarı – özel, özel mekan hiyerarşisinin kurulması gerekliliği düşüncesini” ortaya koymuşlardır (Newman, 1977; Gehl, 1987).

1973 yılında Japonya’da yapılan, “Doğal yeşille uyumlu konut yerleşimi” temasıyla açılan Shinkenchiku konut tasarımı yarışmasındaki bazı örnek tasarımlardan bahsedilerek, tez çalışmasında kullanılan “ölçütler demeti” yöntemi mekansal modeline ait bilgi alt yapısı oluşturulmuştur. Buna göre konut tasarımı yarışmasında

ödül alan projelerden bahsedilmiştir. Bu tasarımlar, dış mekan-peyzaj kalite ve niteliğinin konut yerleşimlerinde doğal çevreye en yakın ölçekte gerçekleştirilen tasarımlardır. Örnek tasarımlardan, ikincilik ödülü ile ödüllendirilen tasarım, Junko Yamamoto'ya ait olan tasarımdır. Bu tasarım, yüksek ve alçak binalardan, yönetim ofislerinden, asansör kulesinden, merkezde bir çim alandan, yüzme havuzundan ve tenis kortundan oluşmaktadır. Tasarımda, yeşille kaplanmış yüzeyler, sert zemin etkisini azaltmıştır. Yapıların bireysel bahçeleri ayrı ayrı olmasına rağmen, yukarıdan bakıldığında kesintisiz bir yeşil yüzey görülmektedir. Tasarımda yeşil teraslar kullanılmış ve 1.5 m derinlikte toprakla doldurularak ağaçların boyları yüksetilmiştir, böylece yeşil etkisi artırılmıştır. Örnek tasarımlardan, üçüncülük ödülü ile ödüllendirilen bir diğer tasarım Christian Schouvey'e ait olan tasarımdır. Bu tasarımda, yerin topoğrafyasına, binaların yüksekliklerine, yeşil proporsiyonuna uygun bir sistem tasarlanmıştır. Tasarımda, fikirleri yansıtan şematik bir sistem seçilmiştir. Şematik sistemde özel tasarımlar, genel bir biçimde sunulmuştur. Şematik sistem, konut tasarımı karakteristiklerini ortaya çıkaran güzel bir yöntemdir. Bu projede, bölgenin doğal özelliğine yapısına ve açık alanlara ulaşılmaya çalışılmıştır. Örnek tasarımlardan, dördüncülük ödülü ile ödüllendirilen diğer tasarım, Shuichi Kitamura'ya ait olan tasarımdır. Bu projede öne çıkanlar şöyledir; ilk olarak yaşanan çevreyi doğal bitkisel alanlarla çevrelemek için, büyük ölçekli bir yaklaşım önce gelmelidir. Bunun sağlanması için ise, pratik ve prototip bir tasarım gerçekleştirilmelidir. İkinci olarak doğal çevre ölçeğini bozmamak ve doğal peyzajı avantajlı hale getirmek için, doğal elemanları küçük parçalara bölmek gerekmektedir. Üçüncü olarak bu tasarımda, doğayı, günlük yaşamın bir parçası haline getirmek gözeltmiştir. Tasarımın genelinde, 30 dereceye yaklaşan doğal bir eğimle bir kademelenme sağlanmıştır ve yeşil teraslarla doğal bir yüzey görünümü elde edilmiştir. Bir diğer tasarım, beşincilik ödülü ile ödüllendirilen bir projedir. Bu tasarım, Sennosuke Morimoto, Shuichi Miyazaki ve Susumu Ichinotani'ye aittir. Bu projede de öncelikle öne çıkan ilk kriter, çevre ve doğa uyumudur. Yarışmanın temasına göre, yeşil çevre küçük yeşil akslara sıkıştırılmamalıdır. Tasarımcıların uygun yaklaşımı, yapılarla küçük koru görünümündeki yeşil alanları birbirine yakın tutmak olmaktadır. Yapıların tasarımında; su, güneş ve hava akımı öncelikle düşünülmüştür. Tasarımda, geniş ve büyük ağaçlar yapılarla içiçe tasarlanmıştır. Kademelenme yoluyla ölçek yumuşatılmıştır (Kitagawara, 1974).

Bu düşüncelere ek olarak S.Velioğlu (2014)'nın “Bir Açılış Olarak Mekan” (2014) adlı çalışmasında dile getirdiği “Kütlesel Kademelenme”ve “Yeşil Üreten Mekansal Kurgu” kavramları da çalışma da yararlanılan kavramlardır (Velioğlu, 2014).

Yukarıda dile getirilenler ışığında tez çalışmasının ana omurgasını oluşturacak “Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti” ne ilişkin ölçütler belirlenebilmektedir.

Kurulan mekansal model 4 temel mekansal ölçütten oluşmaktadır, bunlar;

“Yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması gerekliliği düşüncesine” bağlı olarak;

1. Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?

“İnsani ölçek” ve “Kütlesel kademelenme” kavramlarına bağlı olarak;

2. Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?

“Yeşil üreten mekansal kurgu” kavramına bağlı olarak;

3. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?

“Yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanmasının gerekliliği” ve “Yeşil üreten mekansal kurgu” kavramlarına bağlı olarak;

4. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?

Bu tez çalışmasında tasarımlar “ölçütler demeti” ışığında değerlendirilirken, R.Likert’in ‘ölçekleme modeli’nden yararlanılmıştır. Araştırmacılar değerleri ölçmek için birçok teknik geliştirmişlerdir. Bu tekniklerden bir tanesi de Likert (1932)

tarafından geliştirilen, hazırlanması, uygulanması ve cevaplanması daha kolay olan tutum ölçekleridir. Bu yüzden araştırmada beşli Likert tipi ölçek geliştirilmesine karar verilmiştir (Tezbaşaran, 1997).

Sosyal bilimlerde ölçme aracı geliştirmek için kullanılan yöntemlerden olan ‘Likert Yöntemi’, Likert’ in adıyla anılanıdır. Derecelmeler toplamıyla oluşturulan Likert tipi ölçek diye bilinir. Bu tür ölçme araçlarında yanıtlayıcı, ölçekteki her maddenin anlamına ilişkin tutumunun derecesini belirtir (Turgut ve Baykul, 1992).

Likert ölçeği; geliştiricisi Rensis Likert’in adıyla anılmaktadır ve sosyal bilimler alanında yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu ölçekte çeşitli ifadeler ve yargılar yöneltilir. Likert ölçekleme modeli, “dereceleme toplamaları” tekniğine uygun bir ölçekten alınan puan, genel olarak, kapsamındaki maddelerin puanlarının toplamından oluşur. Ölçek puanı da bu derecelerintoplamından oluşur.

Likert’in ölçekleme modeline göre, doğrusal bileşke niteliğindeki bu model ölçüm ağırlıkları – puanlar toplamından oluşmaktadır. Araştırmada kullanılan derecelendirme yargılı ölçeklerde seçeneklerin sözel ve sayısal karşılıkları; 1 (Yetersiz), 2 (Az Yeterli), 3 (Yeterli), 4 (Çok Yeterli), 5 (Üst Düzeyde Yeterli) dir.

Çizelge 2.1: “Ölçütler demeti” maddeleri ve puanlama sistemi.

ÖLÇÜTLER DEMETİ	
Göstergeler	Değerlendirme Ölçüsü Sayısal Karşılıkları
1. Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5)Üst Düzeyde Yeterli
2. Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5)Üst Düzeyde Yeterli
3. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5)Üst Düzeyde Yeterli
4. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5)Üst Düzeyde Yeterli

Çizelge 2.2: “Ölçütler demeti”nin maddelerinin puan değerlendirme çizelgesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?							
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?							
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?							
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?							
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)							

Tez çalışmasının bundan sonraki bölümü olan alan çalışmasına geçilmeden önce, bu noktada, “ölçütler demeti” mekansal modelinde soyut-ideal düzlemde aktarılan özellikleri daha iyi açıklayacağı düşüncesiyle ortaya konulan kriterler kapsamında, fazlasıyla yeterlilik içeren bir ‘örnek tasarım’ aktarılmıştır. Bu tasarım 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen tasarımıdır.

Tasarımın temel kimliğini “ölçütler demeti” ni oluşturan 4 madde belirlemektedir. ‘Örnek tasarım’, “ölçütler demeti” ışığında değerlendirildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütleleri insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmişlerdir (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği fazlasıyla yeterli ve etkindir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması sağlanmıştır (Madde 4).

Şekil 2.1: 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen ‘örnek tasarım’(Kitagawara, 1974).

Şekil 2.2: ‘Örnek tasarım’da kurgu (Kitagawara, 1974).

Şekil 2.3: ‘Örnek tasarım’ın kesiti (Kitagawara,1974).

Şekil 2.4: ‘Örnek tasarım’ın birinci kat planı (üstte) ve üçüncü kat planı (altta) (Kitagawara,1974)

3. ALAN ÇALIŞMASI / TASARIMLARIN DIŞ MEKAN – PEYZAJ

KALİTESİNİ ÖLÇMEYE YÖNELİK “ÖLÇÜTLER DEMETİ” İLE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu çalışma, “Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti” doğrultusunda dış mekan-peyzaj kalitesini ölçmeyi amaçlamaktadır. Bu bölümde, ortaya konulan amaç doğrultusunda gerçekleştirilen alan çalışmasına yer verilmiştir. Alan çalışması, konut yerleşimlerinde dış mekan-peyzaj kalitesi üzerine odaklanarak “dış mekan – peyzaj kalitesi” ve “gayrimenkul bedelleri” arasındaki ilişkiyi araştırmaktadır.

Tezin bu bölümünde, alan çalışmasının yapılacağı konut yerleşimlerinin seçimi, konut yerleşimlerinin İstanbul’da ilçeler halinde bölgelere ayrılarak incelenmesi, konut yerleşimlerinin proje bilgilerini içeren proje künyelerinin oluşturulması, konut yerleşimlerinin ‘ölçütler demeti’ ile değerlendirilmesi, bu değerlendirme ile elde edilen verilerin analizi sonucunda oluşturulan “ölçütler demeti puanlaması / bedel çizelgesi” ve bölüm sonucu yer almaktadır.

3.1 Alan Çalışmasının Konusu

Oluşturulan mekansal modeli sınamak üzere iki aşamalı bir alan çalışması gerçekleştirilmiştir. Alan çalışmasında, İstanbul’da son 15 yılda gerçekleştirilen 70 adet konut yerleşiminin, 17 adet bölgeye ayrılarak incelenmiş, peyzaj karakteristikleri belirlenmiş ve gayrimenkul bedelleri karşılaştırılmıştır. Gerçekleştirilen çalışma, konutlarda dış mekan – peyzaj kalitesini ortaya koymaktadır. Alan çalışmasının yöntemini, seçilen konut yerleşimlerinin proje bilgilerini içeren proje künyelerinin oluşturulması ve “ölçütler demeti” kullanılarak oluşturulan puanlama sistemi sonucu elde edilen analiz verileri oluşturmaktadır. “Ölçütler demeti”ne göre yapılan dış mekan – peyzaj kalitesi değerlendirmesi sonucunda elde edilen puanlama sonucunda bir çizelge elde edilmiştir. Bu çizelgede 70 adet konut yerleşiminin, bölgelere ayrılmış şekilde ölçütler demeti puanlaması ve

gayrimenkul bedelleri karşılaştırması bulunmaktadır.

3.2 Alan Çalışmasının Yapılacağı Konut Yerleşimleri

Seçilen toplu konut yerleşimlerinin ortak özelliği İstanbul’da olmalarıdır. “Emlak Konut Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.” ve “T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (T.O.K.İ.)” tarafından yapılan ya da özel şirketler tarafından yapılan konut yerleşimleridir. Alan çalışması için seçilmiş olan konut yerleşimlerinin seçim kriterleri aşağıda belirtilmektedir:

- Yapım yılının 2000 – 2015 yılları arasında olması
- Kendi başına bir yerleşim birimi olması
- Çok katlı, villa tipi ya da karma konut yapısına sahip konutlardan oluşması,

Bu kriterler doğrultusunda son 15 yılda İstanbul’da tasarlanan ve üretilen konut yerleşimleri incelenmiş ve alan çalışmasının gerçekleştirilmesi için 70 adet toplu konut yerleşimi seçilmiştir. Alan çalışması kapsamında 17 adet bölge vardır. Bu bölgeler ilçe bazında belirlenmiştir.

Birinci bölge olan Ataşehir ilçesi alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri;

- “Varyap Meridian” konut yerleşimi
- “Uphill Court” konut yerleşimi
- “My World Ataşehir” konut yerleşimi
- “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi,
- “Incitey” konut yerleşimi,
- “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşimi
- “Sarphan Finanspark” konut yerleşimidir.

İkinci bölge olan Çekmeköy ilçesi alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri;

- “Neveser Taşdelen” konut yerleşimi
- “Sample City” konut yerleşimi
- “Rapsodi Evleri” konut yerleşimi
- “Ardenia Park” konut yerleşimi
- “Greenium” konut yerleşimi

- “Avant Garden” konut yerleşimi
- “Mahalle İstanbul” konut yerleşimi
- “Greenland” konut yerleşimi
- “Villa Sera” konut yerleşimi
- “İdealist Kent” konut yerleşimi
- “Evidea” konut yerleşimi
- “Alemdağ Emlak” konut yerleşimidir.

Üçüncü bölge olan Kartal ilçesi alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimi;

- “Yakacık Country” konut yerleşimidir.

Dördüncü bölge olan Maltepe ilçesi alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri;

- “Narcity” konut yerleşimi
- “Dragos Konakları” konut yerleşimi
- “Orkide Evleri” konut yerleşimidir.

Beşinci bölge olan Pendik ilçesi alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri;

- “Elite Yaşam Konakları” konut yerleşimi
- “Park Town” konut yerleşimi
- “Dumankaya Konsept İstanbul” konut yerleşimidir.

Altıncı bölge olan Sancaktepe ilçesi alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri;

- “Sinpaş Lagün” konut yerleşimi
- “Elysium Life” konut yerleşimi
- “Allice Village” konut yerleşimidir.

Yedinci bölge olan Şile ilçesi alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimi;

- “Villa Viya” konut yerleşimidir.

Sekizinci bölge olan Tuzla ilçesi alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri;

- “Arkeon Evleri” konut yerleşimi

- “Tepe Park Villaları” konut yerleşimi
- “Kuğu Evleri” konut yerleşimi
- “Tepeören Villaları” konut yerleşimi
- “Millenium Park Villaları” konut yerleşimi”
- “Gizlibahçe Akdeniz Evleri” konut yerleşimi
- “Formula Country” konut yerleşimi
- “Kanarya Konakları” konut yerleşimi,
- “Akfırat Villaları” konut yerleşimi
- “Gizlibahçe Manzara Evleri” konut yerleşimi
- “Gala Town” konut yerleşimi
- “Tuzla Emlak Konutları 1. Kısım” konut yerleşimi
- “Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım” konut yerleşimi
- “Evora İstanbul” konut yerleşimidir.

Dokuzuncu bölge olan Ümraniye ilçesi alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri;

- “Yeşil Vadi Konakları” konut yerleşimi
- “Antrium Residence” konut yerleşimi,
- “Sarievler” konut yerleşimi
- “Meritlife Göl Konakları” konut yerleşimidir.

Onuncu bölge olan Üsküdar ilçesi alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimleri;

- “Almondhill Konutları” konut yerleşimi
- “Şehrizar Konakları” konut yerleşimidir.

Alan çalışması kapsamında incelenen ilk 10 bölgede bulunan konut yerleşimleri, İstanbul Anadolu Yakasında bulunmaktadır.

Onbirinci bölge olan Avcılar ilçesi alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri;

- “Bizimevler 3” konut yerleşimi
- “Bizimevler 2” konut yerleşimi
- “1 İstanbul İspartakule” konut yerleşimi
- “Dumankaya Miks” konut yerleşimi

- “Avrupa Konutları Ispartakule 3” konut yerleşimi
- “Ağaoğlu Ispartakule My Town” konut yerleşimi
- “Avrupa Konutları Ispartakule 1” konut yerleşimi
- “Avrupa Konutları Ispartakule 2” konut yerleşimi
- ”Bizimevler 4” konut yerleşimidir.

Onikinci bölge olan Başakşehir ilçesi alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri;

- “Bahçekent Emlak Konutları” konut yerleşimi
- “Spradon Vadi” konut yerleşimi
- “Bahçetepe İstanbul” konut yerleşimi
- “Ağaoğlu My World Europe” konut yerleşimidir.

Onüçüncü bölge olan Bağcılar ilçesi alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimi;

- “Batışehir” konut yerleşimidir.

Ondördüncü bölge olan Halkalı ilçesi alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimi;

- “Soyak Park Apart” konut yerleşimidir.

Onbeşinci bölge olan Küçükçekmece ilçesi alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri;

- “Avrupa Konutları Atakent 3” konut yerleşimi
- “Elite City” konut yerleşimidir.

Onaltıncı bölge olan Silivri ilçesi içerisinde incelenen konut yerleşimi

- “Selimpaşa Emlak Konutları” konut yerleşimidir.

Onyedinci bölge olan Şişli ilçesi içerisinde değerlendirilen konut yerleşimi;

- “Ağaoğlu Maslak 1453” konut yerleşimidir.

Alan çalışması kapsamında incelenen sonraki 7 bölgede bulunan konut yerleşimleri, İstanbul ili, Avrupa Yakası’nda bulunmaktadır.

3.3 Alan Çalışmasının Yapılacağı Konut Yerleşimlerinin Künyeleri

Yerleşimler ile ilgili genel bilgilerin bulunduğu proje künyelerinde; konut yerleşimlerinin yer aldığı ilçeler, inşaat bilgileri, sosyal ve donatı alanları ve fiyat listeleri olmak üzere 4 başlık altında verilmiştir. İncelenen örneklerin künye bölümünde, projenin adı, projenin uygulandığı il, ilçe ve semt bilgileri ve yüklenici firmaların isimleri yer almaktadır.

Yüklenici şirketlere bakıldığında incelenen projelerin büyük çoğunluğu “T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (T.O.K.İ.)” ve “Emlak Konut Gayrimenkul Ortaklığı A. Ş.” ortaklı özel şirketler, bazıları da sadece özel şirketler tarafından yapılırken, bazılarının “T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (T.O.K.İ.)” tarafından, gerçekleştirildiği görülmektedir. İncelenen konut yerleşimlerinin ilçelere göre dağılımı Çizelge 3.1’de belirtilmiştir.

Çizelge 3.1: İncelenen konut yerleşimlerinin ilçelere göre dağılımı.

3.3.1 İnşaat bilgileri

İncelenen örneklerin inşaat bilgileri bölümünde, inşaatın yapıldığı toplam arsa alanı, toplam inşaat alanı, emsal, inşaatın başlangıç ve bitiş tarihleri ve toplam konut adedi bilgileri yer almaktadır.

Toplam arsa alanı, konutun inşa edildiği toplam alan olarak belirlenmiş, bazı konut yerleşimlerinde belediyeye ortak kullanım veya yeşil alan olarak terk edilen bölümlerde toplam arsa alanı m²'sine dahil edilmiştir. Toplam inşaat alanında ise özel, kamusal veya yarı kamusal alanların tümü dahil edilerek, toplam kullanım m²'si hesaplanmıştır. Konut yerleşimleri inşaatlarının başlangıç ve bitiş tarihleri şu şekilde belirtilmiştir; başlangıç tarihi olarak 2000-2008 yılları arası, bitiş tarihi olarak ise 2005-2015 yılları arasındaki konut yerleşimleri incelenmiştir.

Konut adedi bölümünde; yerleşimin kaç adet özel konut biriminden oluştuğu açıklamalı olarak belirtilmiştir.

3.3.2 Sosyal ve donatı alanları

Sosyal ve donatı alanları bölümünde, incelenen örneklerin, otopark kapasitesi, güvenlik hizmetleri, sosyal ve yeşil alan verileri ve yerleşimde yer alan sosyal donatıları hakkında bilgiler verilmiştir.

Tez kapsamında incelenen bütün konut yerleşimlerinde, otopark ve güvenlik hizmetinin bulunduğu tespit edilmiştir. Otopark birimlerinin kapalı veya açık olduğu belirtilmiştir. Konut yerleşimlerinde genellikle arazi üzerinde inşaa alanı olarak kullanılmayan alanların sosyal ve yeşil alanlara ayrıldığı belirtilmiştir. Bu alanlara yaya ve araç yolları da dahildir. Donatılar açıklamasında; bütün yerleşimlerin spor tesisleri, yürüyüş yolları ve yeşil alan için ayırdıkları görsel alanların mevcut olup olmadığı belirtilmiştir.

3.3.3 Fiyat listeleri

İncelenen konut yerleşimlerinin fiyat listelerinin bir bölümü “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.”den temin edilmiştir, bir bölümü ise, konut yerleşimlerinin internet sitelerinden temin edilmiştir.

Tez kapsamında incelenen konut yerleşimlerinde bulunan, en küçük konut birimi ve en büyük konut birimi ele alınmış, birimlerin m² ve fiyat bilgileri verilmiştir. Ortalama birim m² satış fiyatları belirtilmiştir. Tez kapsamında incelenen örneklerin ortalama birim m² fiyat dağılımları Çizelge 3.2’de belirtilmiştir.

Çizelge 3.2: İncelenen konut yerleşimlerinin m² fiyatına göre dağılımı.

m ² Satış Fiyatı	Adet	Yüzde
1500 TL'den Az	7	10%
1500-2000 TL Arası	27	38%
2000-2500 TL Arası	11	16%
2500 TL'den Fazla	25	36%

* 1.1500 tl den az/2.1500-2000tl arası/3.2000-2500 tl arası/4.2500 tl den fazla

3.3.4 Konut yerleşimlerinin konumuna göre gruplandırılması

Konumuna göre gruplandırmada yerleşimler:

- Kent merkezinde olanlar,
- Kent merkezi çevresinde olanlar
- Kent merkezine uzak olanlar olarak 3’e ayrılmıştır.

Bu sınıflandırmada kent merkezinde olanlar, bulundukları ilçelerde mevcut konut yerleşim bölgeleri içerisinde olanlar, konumu itibari ile kent merkezinin ve yaşıntısının içinde olanlardır. Kent merkezi çevresinde olanlar ise daha çok gelişmekte olan konut ve yerleşim sayılarının hızla artmakta olduğu, kent merkezine uzak olmayan fakat merkeze ulaşımın ancak toplu veya özel taşıma araçları ile sağlanabileceği bölgelerdeki yerleşimlerdir. Kent merkezinden uzakta olanlar ise,

kent merkezinden araçla uzakta olan, kent merkezinin imkanlarından faydalanamayan, kendi içine kapalı, yakın çevresi ile sosyal ilişkiler içermeyen, fakat kendi içinde manzara, doğal yaşam, doğa ile iç içe olmak gibi avantajları olan yerleşimlerdir.

Kentin merkezinde ve kent merkezi çevresindeki yerleşimler, kentin sunduğu kentmanzarası, kentin sunduğu imkanlara kolay erişebilme gibi imkanlardan faydalanırken az da olsa genel yaşam alanları yaratma imkanı da bulabilmektedirler. ‘Kent merkezinden uzakta’ olarak diye nitelendirilen yerleşimler, kentten uzak özel güvenlik personeline sahip konut yerleşimleridir. Yerleşim sakinlerinin faydalanacağı aktiviteler için açık ve kapalı boş zaman aktivite mekanları çoğu yerleşimde bulunmaktadır. Tez kapsamında incelenen konut yerleşimlerinin ‘konumuna göre sınıflandırılması’ için sonuçlar Çizelge 3.3’te belirtilmiştir.

Çizelge 3.3: İncelenen konut yerleşimlerinin konumuna göre dağılımı.

3.3.5 Konut yerleşimlerinin K.A.K.S. oranına göre gruplandırılması

K.A.K.S. oranına göre konut yerleşimleri; K.A.K.S. oranları “0,2’ den küçük”, “0,2 ile 1 arası”, “1-2 arası”, “2’ den büyük olarak” 4 grupta incelenmiştir. Bu sınıflandırmada emsal, ilgili belediyelerin belirttiği arsa emsal oranları değil, konut yerleşimlerinin emsal oranlarıdır. Bu sınıflandırma ile, tez genelinde ‘ölçütler demeti’ ile değerlendirilen dış mekan büyüklüğünün analiz edilmesi sağlanmıştır. Bu durumda incelenen konut yerleşimlerinin K.A.K.S. oranlarına göre dağılımı Çizelge 3.4’te belirtilmiştir.

Çizelge 3.4: İncelenen konut yerleşimlerinin K.A.K.S. oranına göre dağılımı.

3.3.6 Konut yerleşimlerinin konut adedine göre gruplandırılması

Konut yerleşimleri, konut adedine göre; “50’den az konut içerenler”, “50 ile 100 arasında konut içerenler”, “100 ile 500 arasında konut içerenler” ve “500’ den fazla konut içerenler” olarak 4 grupta incelenmiştir.

Bu kriterler oluşturulurken incelenen konut yerleşimlerinin konut sayısı arttıkça yerleşim kararları bakımından ne oranda değişiklik gösterdikleri irdelenmiştir. Bu durumda “50’den az konut içerenler” ile “50 ile 100 arasında konut içerenler”, arasında yerleşim kararları olarak farklılıkları tespit edildiği için farklı gruplar haline getirilmiştir. Bunun yanında “500 adet konut içeren yerleşimler” ile “1000 yada 5000 adet konut içeren yerleşimler” arasında ciddi yerleşim farkları oluşturulmadığı tespit edildiği için, “500’den fazla konut içerenler” bir grup halinde düzenlenmiştir. İncelenen konut yerleşimlerinin konut adedine göre dağılımı Çizelge 3.5’te belirtilmiştir.

Çizelge 3.5: İncelenen konut yerleşimlerinin konut adedine göre dağılımı.

3.3.7 Konut yerleşimlerinin yerleşim sistemine göre gruplandırılması

Yerleşim sistemine göre sınıflandırmada yerleşimler; ‘yola yönelik örüntülü sistem’, ‘yola dik örüntülü sistem’, ‘avlulu örüntülü sistem’ ve ‘grup örüntülü sistem’ olarak 4 ayrı grupta incelenmiştir. Yerleşme ölçeğinde Lynch (1972), tipolojik sınıflamasını 4 başlıkta toplar (Lynch, 1972) ;

1. Kamuya Terk Edilen Yola Yönelik Örüntülü Model
2. Kamuya Terk Edilen Yola Dik Örüntülü Model
3. Avlulu Örüntülü Model
4. Karmaşık Örüntülü Model

Tez kapsamında incelenen konut yerleşimlerinin ‘yerleşim sistemine göre dağılımı’ Çizelge 3.6’da belirtilmiştir.

Çizelge 3.6: İncelenen konut yerleşimlerinin yerleşim sistemine göre dağılımı.

3.3.8 Konut yerleşimlerinin yerleşim biçimine göre gruplandırılması

Yerleşim biçimine göre incelenen konut yerleşimleri, ‘tek veya birkaç yapı’, ‘grup yapı’ ve ‘çok sayıda yapı’ olarak 3’e ayrılmıştır. ‘Tek veya bir kaçyapı’ olarak yerleşimler ya 1 adet blok ya da birbirleri ile yakın ilişkide bulunan en fazla 5 adet blok bulunduran yerleşimlerdir. ‘Grup yapı’ şeklinde ise blok adedi enaz 5 en fazla ise 15 adettir. 10 ile 15 adet arası blok içeren yerleşimin grup yapı yerleşim biçimine uygunluğuna ise, blokların birbirleri ile olan yerleşim ilişkilerine göre karar verilmiştir.

Çok sayıda yapı içeren yerleşimler ise en az 10 adet blok içeren bloklardan oluşan sistemler olarak incelenmiştir. Yerleşim biçimine göre dağılım Çizelge 3.7’de belirtildiği gibidir.

Çizelge 3.7: İncelenen konut yerleşimlerinin yerleşim biçimine göre dağılımı.

3.3.9 Konut yerleşimlerinin yapı yüksekliklerine göre gruplandırılması

Yapı yüksekliklerine göre konut yerleşimleri; ‘az katlı bloklardan oluşan’, ‘çok katlı bloklardan oluşan’ ve ‘karma yükseklikteki bloklardan oluşan’ tip olmak üzere 3 grupta toplanmıştır.

Az katlı bloklardan oluşan yerleşimler genellikle villa tipi olan yerleşimlerdir. Bu konutların kullanıcılarına yönelik olarak özel bahçeler ve özel sosyal alanların yaratıldığı tespit edilmiştir. Bu tip yerleşimler genellikle şehir manzarasına hakim ve eğimli arazilerde konumlanmıştır. Çok katlı bloklardan oluşan yerleşimlerde, blokların zeminde kapladıkları alan az olduğu için, ortak kullanım alanları yüksek seviyededir. Bu tip blokların en önemli avantajları yüksek katlardaki şehir manzarası

ve özel güvenli olmalarıdır. Konut yerleşimlerinin yapı yüksekliklerine göre dağılımı Çizelge 3.8’de belirtilmiştir.

Çizelge 3.8: İncelenen konut yerleşimlerinin yapı yüksekliklerine göre dağılımı.

3.4 Tasarımların Dış Mekan – Peyzaj Kalitesini Ölçmeye Yönelik “Ölçütler Demeti” İle Analizi

Bu bölümde, “Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti” doğrultusunda dış mekan-peyzaj kalitesini ölçmek üzere alan çalışması içerisinde verilerin analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Alan çalışmasının yapılacağı 70 adet konut yerleşimi belirlenmiş ve öncelikle seçilen konut yerleşimlerinin özellikleri incelenmiştir. Sonrasında, alan çalışması için seçilen 70 adet konut yerleşimi tasarımları dış mekan – peyzaj kalitesini ölçmeye yönelik “ölçütler demeti” ile değerlendirilmiştir. Tezde sunulan hipotezi destekleyen ya da desteklemeyen çalışma sonuçlarına yer verilmiştir. Alan çalışması içerisinde, konut yerleşimlerinin “ gayrimenkul bedelleri” ve “mekansal peyzaj düzeyi/kalitesi” arasındaki koşutluğu kanıtlamaya yönelik olarak kavramsal bir çerçeve oluşturulmuştur.

Alan çalışmasında, yapım tarihleri 2000 – 2015 yılları arasında olan, İstanbul ili sınırları içerisinde toplam 70 adet konut yerleşimi, 17 adet bölge içinde “ölçütler demeti” ile değerlendirilmiş ve puan verilmiştir. Konut yerleşimlerinin vaziyet planları, tez kapsamında geliştirilen “ölçütler demeti” kullanılarak karşılaştırılmıştır. Her bir konut yerleşimi için puanlama yapılmış, bu puanlara göre yerleşimler analiz edilmiş ve karşılaştırılmıştır. Değerlendirmesi yapılan “ölçütler

demeti” mekansal modelinde soyut-ideal düzlemde aktarılan özellikleri daha iyi açıklayacağı düşüncesiyle ortaya konulan kritler kapsamında üst düzeyde yeterlilik içeren bir ‘örnek tasarım’ göz önünde bulundurularak bir karşılaştırma ve puanlama yapılmıştır. 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen bu örnek tasarım için puanlama yapılırken en üst seviyede puanlama gözetilmiştir (Kitagawara,1974).

3.4.1 Ataşehir ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, birinci bölge olan Ataşehir ilçesi içerisinde “Varyap Meridian”konut yerleşimi, “Uphill Court”konut yerleşimi, “My World Ataşehir” konut yerleşimi, “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi, “Incitey” konut yerleşimi, “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers”konut yerleşimi ve “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi bulunmaktadır.

3.4.1.1 Varyap Meridian konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Varyap Meridian” konut yerleşimi, “RMJM Hillier Architecture Worldwide New York Ofisi” ve “Dome Mimarlık” tarafından 2010 yılında tasarlanmıştır. ‘Varyap Meridian’ projesi, İstanbul Anadolu tarafında gelişmekte olan batı Ataşehir bölgesinde bulunmaktadır. “Varyap Meridian” konut yerleşimi, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş.” ve “Varyap Varlıbaşlar Yapı San.Turizm.Yat.Tic.ve Elektrik Üretim A.Ş. Ortaklığı” tarafından inşaa edilmiştir. Ataşehir’de konumlanan konut yerleşimi, 92.744 m² arsa alanı içinde planlanmıştır. “Varyap Meridian” konut yerleşimi toplam 6 parsel üzerinde yer almakta olup 9 blokta toplam 1653 adetbağımsız bölümden oluşmaktadır. ‘Varyap Meridian’ projesinde, katlar panoramik manzara özelliğine sahiptir, minimal yapı strüktürü içinde tasarlanmıştır. Parseller üzerinde; “A, B,C, D, E, F, G, H ve I” bloklar ile “V1-V14” bloklar olmak üzere toplam 9 blok ve 14 villa bloğu bulunmaktadır. Yerleşimin açık alanlarının planlandığı alan, %90 yeşil alana sahiptir. Donatı alanları, site genelinde ilköğretim tesis alanı, mağazalar ,restaurant, banka şubesi, spor alanları, tenis kortları,voleybol ve basketbol sahaları, market, eczane, kuaför, cafe gibi imkanların yer aldığı ‘Varyap Yaşam Merkezi’ bulunmaktadır. Her blokta, daire sahiplerine özel kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan

sosyal tesis mevcuttur ve bunların haricinde açık havuz, kapalı otopark, bisiklet park alanları yer almaktadır. Proje, 83.470,31 m² peyzaj alanı, 13.000 m² sosyal alana sahiptir. Şekil 3.1’de konut yerleşiminin bütünü ve “Varyap Meridian” konut yerleşiminin bölge içerisindeki yerinin görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-1).

Peyzaj alanları, “Trafo Mimarlar” grubu tarafından tasarlanmıştır. Peyzaj alanlarının tasarımı, konseptin parçası olarak yapılmıştır. Ekolojik tasarım ile az su tüketen bitkiler kullanılmıştır. Projenin inşa edildiği %13’lük bölümü binalara ayrılmıştır. Topoğrafik yapı korunarak tasarlanan yeşil alanlar ve peyzaj alanları mimari konseptle paraleldir. Bölgenin iklimine uygun bitki seçimleri ile rekreasyon alanları oluşturulmuştur. Kat bahçeleri ve teras bahçeleri, teraslanarak yükselen bina yapıları ile birlikte tasarlanmıştır. Peyzaj düzenlemesinde, yıl boyu yeşil sürekliliğin gözetildiği bir tasarım yapılmıştır. Avlular, girişler, çayır, eğimli yüzeyler ve çatı bahçeleri farklı yeşil doku karakterlerini oluşturmaktadır. Su yüzeyleri ile peyzaj tasarımı bir bütünlük oluşturmaktadır. Çizelge 3.9’da “Varyap Meridian” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.2. ve Şekil 3.3’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-1).

Çizelge 3.9. “Varyap Meridian” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	VARYAP MERIDIAN			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ve Varyap Varlıbaşlar Yapı San.Turizm.Yat.Tic.ve Elektrik Üretim A.Ş. Ortaklığı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	92744,79 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	396.202 m ²	KAKS: 2,49
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2010	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2014	
	KONUT ADEDİ:	1653 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		77,1 m ²
*SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark alanları			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	83.470,31 m ² peyzaj alanı, 13.000 m ² sosyal alan			
	DONATILAR:	Site genelinde ilköğretim tesis al.,mağazalar,estaurant,banka şubesi,spor alanları,tenis kortları,voleybol ve basketbol sahaları,market, eczane,kuaför, cafe gibi imkanlarıyer aldığı Varyap yaşam merkezi bulunmaktadır.			
	PEYZAJ ALANLARI:	Konseptin parçası olarak açık alanlarda peyzaj tasarım çalışmaları yapılmıştır.Sürdürülebilir tasarım ile az su tüketen ekolojik bitkiler kullanılacaktır. Açık havuzlar,çocuk parkları ve yürüyüş alanları yapılmıştır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 39,31m ² (TL)	En Büyük Konut 261 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		170.000	1.890.000	4.772,21	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLE RİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.1: “Varyap Meridian” konut yerleşiminin vaziyet planı (Url-1).

Şekil 3.2: ‘Varyap Meridian Konutları’ peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-1).

Şekil 3.3: ‘Varyap Meridian Konutları’ peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-1).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.10’da yer almaktadır.

Çizelge 3.10: “Varyap Meridian” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	4.772,21 TL / USD 2.025,24						14/20

“Varyap Meridian” konut yerleşiminde peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapılarda, çatı terasları ve bahçeleri

ile yeşil üreten mekansal bir kurgu oluşturulmaktadır. Yeşil geçirgenliği yüksektir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konut projesinin yüksek katlı bloklardan oluşması, bu projeyi insani ölçekten uzaklaştırmaktadır, tasarımda kademelenme yoktur (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde % 90 oranında baskındır. Teraslar halinde eş yükselti eğrilerine paralel yeşil alanlar, geniş bir alanı kaplamaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Teras ve çatı bahçeleriyle yeşil mekanlarla yapı kütleleri arasında bir ara kesit oluşturmuştur. Yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içindeki iç bahçeler tasarımın temel unsuru olarak ele alınmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Varyap Meridian” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Varyap Meridian” konut yerleşiminin fiyat analizleri kapsamında, konutların m² birim fiyatı 4.772,21 TL / USD 2.025,24 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Gayrimenkul değeri kıyaslamaları, bölgesel olarak gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle Ataşehir ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özelliklerinin yüksek olması, konutların satış fiyatını yükseltmektedir.

3.4.1.2 Uphill Court konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

‘Uphill Court’ projesi, Ataşehir ilçesinin ilk yerleşimlerinin bulunduğu doğu Ataşehir bölgesinde, ana arter niteliğindeki Ataşehir bulvarının kuzeyinde konumludur. “Uphill Court” Konut Yerleşimi, ‘Varyap Varlıbaşlar ve Teknik

Yapı', 'Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın (GYO)' gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. "Uphill Court" konut yerleşimi, 100.000 m² arsa alanı içinde planlanmıştır. 'Uphill Court' projesi toplam parsel üzerinde 17 adet blok ve 2 kule inşa edilmiştir. 17 blokta çeşitli tipte 60 ila 400 m² arasında değişen büyüklüklerde 1.744 dairenin bulunduğu projede, 31 katlı ve tepe noktadan birbirine bağlı iki residence, 7 açık ve bir kapalı havuz, 5.000 m² alışveriş merkezi, 3.000 araçlık kapalı otopark ve spor alanları bulunmaktadır. Şekil 3.4'te "Uphill Court" Konut Yerleşimi'nin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-2).

'Uphill Court' projesinin peyzaj alanında, 75.000 m² alanın üzerinde yeşil alan, biri kapalı olmak üzere 7 havuz, tenis kortları, basketbol sahası, golf vuruş ve mini golf alanları, yürüyüş parkuru, çocuk oyun parkları, açık havuzlar ve jakuzi alanları bulunmaktadır. Konseptin bir parçası olarak değerlendirilen bahçe ve teraslarda tropikal bir tasarım için peyzaj tasarımı yapılmıştır. Çizelge 3.11'de "Uphill Court" konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.4 ve Şekil 3.5'te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-2).

Çizelge 3.11: “Uphill Court” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	UPHILL COURT ATAŞEHİR			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Teknik Yapı, Varyap Varlıbaşlar Yapı San.Turizm.Yat.Tic.ve Elektrik Üretim A.Ş.ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortaklığı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	100.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	410.000 m ²	KAKS: 4,10
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	17 Blok ve 2 kulede 1744 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	10,4 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	90.000 m ² alanda kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat hizmet veran oda servisi, teknik servis, acil sağlık ve güvenlik hizmetleri			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	75.000m ² alan üzerinde de yeşil alan ve sosyal tesisler			
	DONATILAR:	Projede ayrıca 5 bin metrekare alan üzerinde alışveriş merkezi, 75 bin metrekare alan üzerinde ve sosyal tesisler bulunmaktadır.			
	PEYZAJ ALANLARI:	75 bin metrekare alan üzerinde yeşil alan, biri kapalı olmak üzere 7 havuz, tenis kortları, basketbol sahası, golf vuruş ve mini golf alanları, yürüyüş parkuru, çocuk oyun parkları, yüzme havuzları ve jakuzi alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 119 m ² (TL)	En Büyük Konut 310 m ² (TL)		Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		435.000	648.000		2.721
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.4: “Uphill Court” konut yerleşiminin vaziyet planı (Url-2).

Şekil 3.5: “Uphill Court” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-2).

Şekil 3.6: “Uphill Court” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-2).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.12’de yer almaktadır.

Çizelge 3.12: “Uphill Court” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				2.721,00 TL / USD 2.335,82			10/20

‘Uphill Court’ projesinde yeşil alanların, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütleleri ve dış mekanlardan oluşan tasarım, kendi yaşam çevresini oluşturacak biçimde kurgulanmamıştır. Çepeçevre araç yolları ile kuşatılmış, bölünmüş alanlar üzerinde gerçekleşen tasarım bütünlük içinde değildir. Ortak yeşil alanların bulunduğu tasarımda dış mekanları tanımlayan unsurlar mevcut değildir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Konut birimlerinin “kütlesel kademelenmeleri” mevcut değildir. Az katlı bloklar ve yüksek kulelerden oluşan tasarım, insani ölçekten uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde 75.000 m² alan üzerinde geniş yüzeyde yeşil alan bulunmaktadır. Yeşil alan yüzeyi çimlendirilmiş ve palmye, hurma ağacı gibi tropik ağaçlarla bitkilendirilmiştir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda bahçe ve yeşil teraslar, gibi unsurlarla canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine doğru sızması sağlanmamıştır (Madde 4).

“Uphill Court” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Uphill Court’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.721,00 TL / USD 2.335,82 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puanla değerlendirilmiştir. Ataşehir ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir.

3.4.1.3 My World Ataşehir konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

‘My World Ataşehir’ projesi, İstanbul’da Ataşehir ilçesinde bulunmaktadır. ‘My World Ataşehir’ projesi, 200.000 m² arsa alanı içinde planlanmıştır. Proje alanı üzerinde, 34 adet blokta 3636 adet konut yer almaktadır. “My World Ataşehir” konut yerleşimi, “Ağaoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.”, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. ‘My World Ataşehir’, Batı Ataşehir’in en büyük alanında yükselen "mega" bir projedir. ‘My World Ataşehir’in tasarımını oluşturan binalar, daire, dikdörtgen, kare ve üçgen formlarının kullanımıyla şekillenmiştir. Her sitede farklı formdaki birkaç binanın yan

yana gelmesiyle tek düzeliğin kırılması amaçlanmıştır. ‘Southside’, ‘Starland’, ‘Equinox’, ‘Suncity’, ‘Moontown’, ‘Diamond’, ‘Highpark’ ve rezidans projesi olan ‘Andromeda Residence’den oluşmaktadır. ‘My World Ataşehir’ projesi, net 1.000.000 m² toplam yaşam alanına, net 32.000 m² bina yerleşimine, net 154.000 m² doğal yaşam alanına, 8 mahallede toplam 34 bloğa, 9 farklı bina tipine, toplam 3.636 daireye, 67 m²’den, 461 m²’ye kadar 21 farklı konut büyüklüğüne sahiptir. Şekil 3.4’te “Uphill Court” konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-3).

‘My World Ataşehir’ konut projesinin peyzaj alanları, 154.000 m² yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Açık-kapalı yüzme havuzları, çocuk yüzme havuzu, çocuk parkları, yürüyüş parkurları, botanik bahçeleri, spor alanları bulunmaktadır. Çizelge 3.13’te “My World Ataşehir” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.7 ve Şekil 3.8’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.13: “My World Ataşehir” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	MY WORLD ATAŞEHİR			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Ağaoğlu / TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	32.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.000.000 m ²	KAKS: 5,00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	34 Blok, 3636 Daire	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		11,20 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark alanları			
	GÜVENLİK:	Tüm önemli alanların görüntülerinin izlenmesi ve dijital ortamda kayıt altına alınması			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	154.000m ² doğal yaşam alanı			
	DONATILAR:	Squash salonu, kondisyon merkezi, aerobik salonu, sauna, hamam, buhar odası, güzellik salonu, kuaför, SPA, Süpermarketler, Alışveriş Merkezleri, Sinemalar, Food courtlar, Kafe restoranlar, Business otel bulunmaktadır.			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık-kapalı yüzme havuzları, çocuk parkları, yürüyüş parkurları, botanik bahçeleri			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 67 m ² (TL)	En Büyük Konut 461 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		258.000	1.015.000	3.280	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.7: “My World Ataşehir konut yerleşiminin vaziyet planı (Url-3).

Şekil 3.8: “My World Ataşehir Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-3).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.14’te yer almaktadır.

Çizelge 3.14: “My World Ataşehir” konut yerleşiminin “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				3.250,00 TL / USD 2.194,71			9/20

‘My World Ataşehir’ projesinde yeşil alanların, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütlesele anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi düşük seviyededir. Yoğun ve çok katlı yapılanma ile tekdüze bir etki yaratılmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Konut birimlerinin “kütlesel kademelenmeleri” mevcut değildir. Çok katlı bloklar ve yüksek kulelerden oluşan tasarım, insani ölçekten uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde 30.000m² yeşil alana sahiptir. Zemindeki yeşil çim örtü, tasarımda vurgulanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alanların tasarlanmasında bir kademelenme yoktur. Teras ya da çatı bahçesi, kaskatlı, şevli yeşil alanlar yoktur (Madde 4).

“My World Ataşehir” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “My World Ataşehir” konut yerleşiminin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 3.250,00 TL / USD 2.194,71 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puanla değerlendirilmiştir. Ataşehir ilçesi alan çalışması içerisinde, konut yerleşiminin değerlendirme puanı düşüktür, fakat konut projesinin rant değeri yüksek olduğu için konut satış fiyatı yüksektir. Tez genelinde sunulan hipotezi çok fazla desteklememektedir.

3.4.1.4 Kentplus Ataşehir konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

‘Kentplus Ataşehir’ projesi, İstanbul’da Ataşehir ilçesinde bulunmaktadır. ‘Kent Plus Ataşehir’in mimari projesi, Dr. Mimar Doğan Tekeli ve mimarlık ofisi “Tekeli – Sisa” tarafından hazırlanmıştır. Proje, Nisan 2007’de teslim edilmiştir. 121.000 m² arsa alanı içinde planlanmıştır. Proje alanı üzerinde, 2044 adet konut yer almaktadır. “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi, ‘İpek İnşaat’ ve ‘Emay İnşaat’ tarafından “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.9’da “Kentplus Ataşehir” konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Kentplus Ataşehir” konut yerleşiminin peyzaj alanı, 80.000 m² yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Açık yüzme havuzları, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahaları, koşu/yürüyüş parkuru, mini futbol sahası, kay kay alanları, dinlenme terasları, kameriyeler, yürüyüş yolları ve parklar, açık-kapalı çocuk oyun alanları yer almaktadır. Mısır'dan getirilen 12 m boyundaki 500 adet hurma ağacıyla egzotik bir görüntü kazandırılan ‘Kentplus Ataşehir’de 100.000'den fazla bitki yetiştirilmiştir. Çizelge 3.15’te “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.9 ve Şekil 3.10’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-4).

Çizelge 3.15: “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	KENTPLUS ATAŞEHİR			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	İpek İnşaat A.Ş., Emay İnşaat A.Ş. ve T.C. Başbakanlık T.O.K.İ.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	121.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	295.500 m ²	KAKS: 2,44
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2003	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	2044 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	15,30 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark alanları			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	80.000m ² peyzaj alanı, 2.500m ² sosyal alan			
	DONATILAR:	Market, eczane, kuaför, kuru temizleme, şarküteri, restaurant, banka şubesi gibi imkanların yer aldığı Alışveriş Merkezi			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık yüzme havuzları, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahaları, koşu/yürüyüş parkuru, mini futbol sahası, kay kay alanları,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 67 m ² (TL)	En Büyük Konut 205 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		112.000	302.000	1.522	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.9: “Kentplus Ataşehir” konut yerleşiminin vaziyet planı (Url-4).

Şekil 3.10: “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-4).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.16’da yer almaktadır.

Çizelge 3.16: “Kentplus Ataşehir” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.522,00 TL /USD 1.306,55						8/20

‘Kentplus Ataşehir’ projesi, “ölçütler demeti” yöntemine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda avlu, yapı içinde ön görülen iç bahçeler gibi unsurlar bulunmamaktadır. Yeşil unsurlar mekansal bir kurgu oluşturmamaktadır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yüzey farklılıkları yoktur. Çok katlı yapılanma ile tekdüze bir etki yaratılmıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde 80.000m² yeşil alana sahiptir. Bu tasarım özelliği sadece zemindeki yeşil çim örtü şeklinde tasarlanmıştır, yüzeyssel bir örtü olarak kalmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alanların tasarlanmasında bir kademelenme yoktur. Yüzey ve cephelerde "Doğal değerler" tasarlanmamıştır. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri yoktur (Madde 4).

"Kentplus Ataşehir" konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. 'Kentplus Ataşehir'projesinin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 1.522,00 TL / USD 1.306,55 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti"yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 8 puanla değerlendirilmiştir. Diğer projelere göre puanı oldukça düşüktür, konutların satış fiyatına da düşüktür. Tez bütününde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.1.5 Incity konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

'Incity' projesi, İstanbul'da Ataşehir ilçesinde bulunmaktadır. 34.000 m² arsa alanına sahiptir. Proje alanı üzerinde, 11 blokta, 332 adet konut yer almaktadır. "Incity" konut yerleşimi, 'Dündar İnşaat A.Ş.' tarafından inşaa edilmiştir. Şekil 3.11'de "Incity" konut yerleşiminin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj alanı, genel proje alanına oranla %85 seviyesindedir. 'Incity'de tasarlanmış peyzaj alanı, mimari dokunun ve yerleşim planının çağdaş japon bahçesi yaratma amacı ile yönlendirdiği çizgisel grafik yaklaşım, plan düzleminde her kattan

algılanan, siteye özgü modern resmi yaratmaktadır. Formel bitkilendirme düzeni, origamik üç boyutlu öğeler, aydınlatma tasarımı bu resmin gece-gündüz,yaz-kış renk ışık ve dokusal değişikliklerini sağlayarak hareketlenmesine yol açmaktadır. Büyük dikdörtgen formlu geniş alan, alışveriş merkezi meydanına yönelen diyagonal ana yaya yolu ile bölünmektedir. Bu ana yaya yolu site sakinlerini sosyal donatı alanlarına yönlendirmekte ve sitenin bir alt seviyesinde yer alan B bloklar ile bağlantı kurulmaktadır. Ana bahçe plana uyumlu bir şekilde, büyük dikdörtgen havuzla sonlanmaktadır. Havuzla bağlantılı sosyal aktiviteler de bu bölgede yoğunlaşmaktadır. Çizelge 3.17’de “Incitey” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.12 ve Şekil 3.13’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.17: “İncity Konut” yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	INCITY			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Dündar İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	34.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	140.000 m ²	KAKS: 4,12
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	11 blokta 332 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		7,40 m ²
*SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	Akıllı ev sistemi, sitenin çevresini 24 saat denetleyen güvenlik kameraları			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 85'i sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:	Interaphy'de SPA, Club House. Site içindeki eczane, kreş, cafe ve restaurant gibi merkezler			
	PEYZAJ ALANLARI:	Peyzaj alanı, mimari dokunun ve yerleşim planının çağdaş japon bahçesi yaratma amacı ile yönlendirdiği çizgisel grafik yaklaşım ile tasarlanmıştır. Çocuk oyun alanları, yüzme havuzları, spor alanları yer almaktadır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 170m ² (TL)	En Büyük Konut 385m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		660.000	1.800.000	4.044	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.11: “Incity Konut Yerleşimi”nin vaziyet planı (Url-4).

Şekil 3.12: “Incity Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-4).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.18’de yer almaktadır.

Çizelge 3.18: “Incıty” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				4.044,00 TL / USD 2.644,69			9/20

“Incıty” konut yerleşiminde açık ve yeşil alanların, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda, dış mekan düzelemini ortadan ikiye bölen bir yaya aksı, bütünlüğü bozmaktadır. Yapı kütlelerindendış mekanlara geçişte kademelendirme yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Konut projesinin yüksek

katlı bloklardan oluşması, bu projeyi insani ölçekten uzaklaştırmaktadır, planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılamamıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, proje 1.000.000 m² alan içerisinde 154.000 m² yeşil alana sahiptir. Yeşil alanlar, Japon bahçesi anlayışında planlanmıştır. Sığ ve yüzeysel bir çim örtü olarak tasarlanmıştır. Yeşil unsurlar mekansal bir kurgu oluşturmamaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Öğelerin kütleli olarak kademelendirilmesi yoluyla ortaya çıkan bir dış mekan tasarımı yoktur. Yüzey ve cepheler, “doğal değerler” ile buluşturulmamıştır. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri tasarımda yer almamaktadır. Grafikselsel bir tasarım yaklaşımı anlayışı mevcuttur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Incitey” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemine göre yeşil alanların tasarımı, 20 üzerinden 9 puanla değerlendirilmiştir. “Incitey” konut yerleşimi fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 4.044,00 TL / USD 2.644,69 olarak tespit edilmiştir. Aynı bölgedeki ‘Varyap Meridian’ projesi ile karşılaştırılabilecek nitelikte bir proje olması nedeniyle, puanı ve satış fiyatı ‘Varyap Meridian’a yakındır. Fakat değerlendirme puanı ‘Varyap Meridian’ projesi konut fiyatına göre daha düşüktür. Ataşehir ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde puanı nispeten yüksektir. Konut satış fiyatı da yüksektir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler nitelikte değildir, bulunduğu konum nedeniyle rant değerleri yüksek bir projedir.

3.4.1.6 Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimi, İstanbul’da Ataşehir ilçesinde bulunmaktadır. Rezidans niteliğinde bir projedir. 75.000 m² arsa alanına sahiptir. Proje alanı üzerinde, 11 blokta, 332 adet konut yer almaktadır. “Ağaoğlu My Sky

Towers” konut yerleşimi, ‘Ağaoğlu Gayrimenkul A.Ş’ tarafından “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.13’te “Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı bulunmaktadır.

‘Sky Towers’, Ataşehir’de “premium” site yaşamı konseptinde tasarlanmıştır. ‘Sky Towers’, 41 ve 31 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Projede, toplam 420 daire, “1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1” ile ‘penthouse’lar yer almaktadır. Proje de ayrıca; basketbol ve voleybol sahaları, yangın alarm sistemi, 26.000 m² büyüklüğünde, 6.666 araçlık otopark, açık yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar banyosu, dinlenme alanları, kreş, yürüyüş parkuru, tenis kortu bulunmaktadır. Çizelge 3.19’da “Ağaoğlu My Sky Towers Konut Yerleşimi”ne ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.14 ve Şekil 3.15’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.19: “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers”konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AĞAOĞLU ANDROMEDA GOLD MY SKY TOWERS			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Ağaoğlu Gayrimenkul A.Ş / TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	26.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	80.304 m ²	KAKS: 2,77
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2010	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2012	
	KONUT ADEDİ:	398 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	16,33 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark mevcut			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	26.000 m ²			
	DONATILAR:	Sauna, buhar odaları fitness center, kreş			
	PEYZAJ ALANLARI:	Basketbol ve voleybol sahaları açık yüzme havuz, dinlenme alanları ve tenis kortu bulunmaktadır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 63,48 m ² (TL)	En Büyük Konut 286,35 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		245.520	2.287.000	6.000	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.13: ‘Ağaoğlu My Sky Towers’ projesi vaziyet planı (Url-5).

Şekil 3.14: “Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-5).

Şekil 3.15: “Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-5).

“Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimi , ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.20):

Çizelge 3.20: ‘Ağaoğlu My Sky Towers’ projesinin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	6.000,00 TL / USD 3.359,08					6/20	

“Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşiminde açık ve yeşil alanların, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütleleri ve dış mekanlardan oluşan tasarım, kendi yaşam çevresini oluşturacak biçimde kurgulanmamıştır. Araç yolları ile kuşatılmış, bölünmüş alanlar üzerinde gerçekleşen tasarım bütünlük içinde değildir. Tasarım öğelerinin, dış mekanların, yüzey ve cephelerin “doğal değerler” ile buluşturulması sağlanamamıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Konut birimlerinin “kütlesel kademelenmeleri” mevcut değildir. Çok katlı bloklar ve yüksek kulelerden oluşan tasarım, insani ölçekten uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde 26.000 m² alan üzerinde dar bir yüzeydedir. Yeşil alan yüzeyi, tasarımı bitkilendirme yoluyla yapılmıştır. Tüm kurgu içinde yeterli değildir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda bahçe ve yeşil teraslar, gibi unsurlarla canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine doğru sızması sağlanamamıştır. Tasarım rezidans konseptine sahiptir (Madde 4).

“Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşiminin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 6.000,00 TL / USD 3.359,08 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 6 puanla değerlendirilmiştir. Rezidans projesi olması nedeniyle satış fiyatı oldukça yüksektir. Ataşehir ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde puanı nispeten yüksektir. Konut satış fiyatı yüksektir. Tezde sunulan hipotezi çok fazla desteklememektedir.

3.4.1.7 Sarphan Finanspark konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Sarphan Finanspark” konut yerleşimi, Anadolu Yakasında, Ümraniye’de konumlanmıştır. Rezidans niteliğinde bir projedir. 46 katlı bloklardan oluşmaktadır. “3+1, 2+1, 1+1” ve “stüdyo tipi” dairelerden oluşmaktadır.

Proje bünyesinde “A, B blok [(B1-B2) olmak üzere çift girişlidir], C, D, E, F Blok” olmak üzere toplam 7 blok tasarlanmıştır. A blok otel, B blok rezidans, C blok ofis, D, E, F bloklar ticari üniteler olarak tanımlanmıştır. A blok, otel olarak 7 bodrum /

zemin ve 11 normal kata sahiptir. “B blok (B1-B2 bloklar tek bina olup iki girişlidir)” rezidans bloğu olarak, 10 bodrum/zemin ve 44 normal kata sahiptir. Blok içerisinde 341 adet daire 7 adet dükkan tanımlanmıştır. Bodrum katlar ortak alanlar, otoparklar, depolar, zemin katta dükkanlar, normal katlarda konutbirimleri olarak tasarlanmıştır. “C blok” ofis bloğu olarak içerisinde, 123 adet ofis ve 15 adet dükkan tasarlanmıştır. Bu blok 4 bodrum/zemin ve 7 normal kata sahiptir. “D blok” dükkan bloğu olarak, 7 bodrum/zemin kata sahiptir. Bu blok içerisinde 10 adet dükkan tanımlanmıştır. “E blok” dükkan bloğu olarak, 6 bodrum/zemin kata sahiptir. Blok içerisinde 17 adet dükkan tanımlanmıştır. “F blok” dükkan bloğu olarak, 4 bodrum/zemin kat ve toplam 8.308 m² alanlı olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 4 adet dükkan tanımlanmıştır. “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi, ‘Sarp Group’ tarafından “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (G.Y.O.)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.16’da “Sarphan Finanspark” konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı bulunmaktadır (Url-6).

Konut yerleşiminin peyzaj alanında, çardaklar, teraslar ve kat bahçeleri yer almaktadır. ‘Sarphan Finans Park Rezidans’ta yeşilin hakimiyetindeki sosyal alanlar bulunmaktadır. ‘Rezidans Café’, kapalı ve açık rezidansa ait havuzlar, tenis kortu, basketbol sahası ve fitness salonu bulunmaktadır. Çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Çizelge 3.21’de “Ağaoğlu My Sky Towers” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.17, Şekil 3.18 ve Şekil 3.19’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.21: “Sarphan Finanspark” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SARPHAN FİNANSPARK			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Sarp Group / TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	20.714 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	187.809 m ²	KAKS: 2.50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2011	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	Devam ediyor	
	KONUT ADEDİ:	348 adet konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		14,88 m ²
	OTOPARK:	Kapalı otopark (10 kat)			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	4.500 m ²			
	DONATILAR:	Sosyal alanlar, Sıra dükkanlarda alışveriş, Rezidans Cafe fitness salonu, çocuk kulübü			
	PEYZAJ ALANLARI:	Çardaklar, Kapalı ve açık seçenekleriyle rezidansa ait havuzlar, tenis kortu, basketbol sahasıve oyun parkı, teraslar ve kat bahçeleri			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 40,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 158,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		180.000		1.175.000	6000
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.16: “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi vaziyet planı (Url-6).

Şekil 3.17: “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-6).

Şekil 3.18: “Sarphan Finanspark Konut Yerleşimi ” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-6).

Şekil 3.19: “Sarphan Finanspark Konut Yerleşimi ” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-6).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.22’de yer almaktadır.

Çizelge 3.22: “Sarphan Finanspark” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?						3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	6.000,00 TL / USD 2.573,89						10/20

‘Sarphan Finanspark’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Zemindeki kentsel dış mekanlara açılım düşük seviyededir. Dış mekanlarda, mekanı fiziksel olarak ölçeğe sokacak öğelere, teras bahçeleri ile yer verilmiştir. Konut ve ofis bloğundan cafe ve dükkanlara geçişte, teras bahçelerini içeren bir tasarım anlayışına yer verilmiştir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konut ve ofis birimlerinin “kütlesel kademelenmeleri” mevcut değildir. Çok katlı bloklar ve yüksek kulelerden oluşan tasarım, insani ölçekten uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde 4.500m² alan üzerinde dar bir yüzeydedir. Yeşil alan yüzeyi, çok sınırlı bir alanda bırakılmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda bahçe ve yeşil teraslar, gibi unsurlarlar ile canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine doğru sızması sağlanmıştır. Rezidanstan kafe ve dış mekana geçişte bir teras bahçesi kuşağı tasarlanmıştır (Madde 4).

“Sarphan Finanspark” konut yerleşiminin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 6.000,00 TL / USD 2.573,89 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puanla değerlendirilmiştir. Rezidans projesi olması nedeniyle satış fiyatı oldukça yüksektir. Ataşehir ilçesi bütününde, değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması yapıldığında, tez genelinde puanı nispeten yüksektir. Konut satış fiyatı da yüksektir. Tezde sunulan hipotezi çok fazla desteklememektedir.

Ataşehir ilçesi alan çalışması analiz sonucu

Bu bölüm sonunda, şu değerlendirmelere ulaşılmıştır; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Varyap Meridian” konut yerleşimidir. “Varyap Meridian” konut yerleşimi 20/14 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 4.772.21 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Ataşehir ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Ataşehir ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük

değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimidir. “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi 20/8 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.522,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Ataşehir ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Ataşehir ilçesi ilçe sınırları içerisinde bulunan “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers” konut yerleşimi değerlendirme puanı 20/6 olmasına rağmen, konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 6.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı şekilde, “Sarphan Finanspark” konut yerleşimi değerlendirme puanı 20/10 gibi düşük bir seviyede olmasına rağmen, konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 6.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bir diğer yerleşim olan, “Incitey” konut yerleşimi değerlendirme puanı 20/9 olmasına rağmen, konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 4.044,00 olarak tespit edilmiştir. Bu üç projenin değerlendirme sonucu, bedel – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesi koşutluğunu kanıtlamamaktadır. Bu projelerin niteliğinin rantabilitesi yüksek rezidans yerleşimleri olması nedeniyle, tez genelindeki hipotezi destekler nitelikte değildir. Ataşehir ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 50 seviyesindedir.

3.4.2 Çekmeköy ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, ikinci bölge olan Çekmeköy ilçesi içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri; “Neveser Taşdelen” konut yerleşimi, “Sample City” konut yerleşimi, “Rapsodi Evleri” konut yerleşimi, “Ardenia Park” konut yerleşimi, “Greenium Konutları” yerleşimi, “Avant Garden Konutları” yerleşimi, “Mahalle İstanbul” konut yerleşimi, “Greenland” konut yerleşimi, “Villa Sera” konut yerleşimi, “İdealist Kent” konut yerleşimi, “Evidea” konut yerleşimi ve “Alemdağ Emlak” konut yerleşimidir.

3.4.2.1 Neveser Taşdelen konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Neveser Taşdelen” konut yerleşimi, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen mevkinde bulunmaktadır. “Neveser Taşdelen” konut yerleşiminde kişi başına düşen yeşil alanı dünya standartlarının üzerindedir. Yapısal konumlanma şekli aralarındaki mesafe yaklaşık 11,5 m olan, dört katlı binalar şeklindedir. 75.000 m²alan üzerine inşaa edilen ‘Neveser Taşdelen Konakları’, 4 etapta toplam 354 konuttan oluşmaktadır. Alanları 92 m² ve 184 m²arasında değişen konutlar ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’ ve ‘4+1’ şeklinde yapılmıştır. ‘Mehmet Çelik İnşaat’, ‘Buket İnşaat’, ‘Hat-San Yapı’ ve ‘Tokal İnşaat A.Ş.’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)” gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.20’de “Neveser Taşdelen” konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-7).

“Neveser Taşdelen” konut yerleşimi site içerisinde; peyzaj projesine uygun olarak çocuk oyun alanları, oturma-dinlenme yerleri, kameryeler, yürüyüş yolları ve yeşil alanlar düzenlenmiştir. Peyzaj alanlarında; çocuk oyun alanları 1400 m uzunluğundaki yürüyüş ve bisiklet parkuru, teras büyüklüğünde balkonları, kapalı otoparklar, 150 araçlık açık otopark, sosyal tesis açık ve kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, sauna, basketbol sahası, voleybol sahası, mini futbol sahası ve tenis kortu bulunmaktadır. Çizelge 3.23’te “Neveser Taşdelen” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.21’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-8).

Çizelge 3.23: “Neveser Taşdelen” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	NEVESER TAŞDELEN KONAKLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	TAŞDELEN			
	YÜKLENİCİ:	Mehmet Çelik / Buket İnşaat / Hat-San Yapı / Tokal İnşaat / TOKİ			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	72.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	56.500 m ²	KAKS: 0,78
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	354 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²) 45,60 m ²		
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık otopak			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik, koruma ve kapalı devre kamera sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	62.500m ²			
	DONATILAR:	Sosyal tesis			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yarı olimpik yüzme havuzu, çocuk havuzu, çocuk oyun alanları, park ve yeşil alanlar ve fitness center			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 92 m ² (TL)		En Büyük Konut 184m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		122.000		300.000	1.528
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.20: ‘Neveser Taşdelen Konakları’ projesi vaziyet planı (Url-7).

Şekil 3.21: “Neveser Taşdelen” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-8).

“Neveser Taşdelen” projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.24) ;

Çizelge 3.24: “Neveser Taşdelen Konakları” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.528,00TL / USD 1.022,42						7/20

“Neveser Taşdelen” konut yerleşimi projesinde peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir.Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi unsurlar tasarımda gözatilmemiştir, ardışık dış mekanlar tanımlanmamıştır, bir geçiş yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projenin konut blokları tasarımı yüksek katlıdır ve tek düze bir tasarım anlayışı ile tasarlanmıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda tüm kurgu içinde yeşil alan oranı orta seviyededir. Yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” çevreye katılarak yeşil bir mekansal çevre yaratılmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım sürecinde avlular, bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri gibi tasarım unsurları yoktur (Madde 4).

‘Neveser Taşdelen Konakları’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.528,00TL / USD 1.022,42 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.2 Sample City konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Sample City” konut yerleşimi, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen mevkinde bulunmaktadır. Proje 35.300 m² alan üzerine kurulmuştur. “Sample City” konut yerleşimi, 1. etapta 40 adet villa ve 2. etapta 282 adet daireden oluşmaktadır. “Sample City” konut yerleşimi, ‘Güney Yapı’ tarafından, inşaa edilmiştir. Şekil 3.22’de “Sample City” konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Sample City” konut yerleşimi içerisinde; peyzaj projesine uygun olarak 1 kapalı havuz, 2 açık havuz, 2 çocuk havuzu, kapalı spor salonu, market tenis ve basketbol sahası, gölet, yürüyüş parkuru, açık-kapalı otopark, meyve bahçesi, çocuk kreşi, kafe ve restaurant ve oyun salonu bulunmaktadır. Çizelge 3.25’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.23’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-9).

Çizelge 3.25: “Sample City” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SAMPLE CITY			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	TAŞDELEN			
	YÜKLENİCİ:	Güney Yapı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	35.300 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	70.900 m ²	KAKS: 2,01
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	282 konut 40 Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		16,30 m ²
	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	70%			
	DONATILAR:	Kafe, spor merkezi market			
	PEYZAJ ALANLARI:	2 açık ve 1 kapalı yüzme havuzun yanı sıra, tenis ve basketbol sahaları,300 metrekare alana kurulacak olan meyve bahçesi			
	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 85 m ² (TL)		En Büyük Konut 180 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
**FİYAT		241.000	411.000	1.485	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.22: ‘Sample City’ projesi vaziyet planı (Url-9).

Şekil 3.23: “Sample City” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-9).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.26’da yer almaktadır.

Çizelge 3.26: “Sample City” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.485,00TL / USD 971,15					6/20	

“Sample City” konut yerleşimi projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi unsurlar tasarımda gözatilmemiştir, ardışık dış mekanlar tanımlanmamıştır, bir geçiş yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Projenin konut blokları tasarımı yüksek katlıdır ve tek düze bir tasarım anlayışı ile tasarlanmıştır. Villalar ise bitişik nizamda tasarlandığı için ölçekli değildir (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda tüm kurgu içinde yeşil alan oranı %70 düzeyindedir. Yeşil canlılık katmanı "bitki dokusu" çevreye katılarak yeşil bir mekansal çevre yaratılmamıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım sürecinde avlular, bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri gibi tasarım unsurları yoktur (Madde 4).

"Ölçütler demeti"nden yola çıkarak "Sample City" konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. 'Sample City' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.485,00TL/ USD 971,15 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 6 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.3 Rapsodi Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Rapsodi Evleri" konut yerleşimi Çekmeköy'de, yeşil alanları, bitki örtüsü, göletleri, ile ön plana çıkan İstanbul Anadolu Yakası'nın yerleşimlerinden biridir. 'Armoni', 'Melodi' ve 'Libretto'etaplarında, büyük bölümü gölet manzaralı, az katlı 25 bloktan oluşan, toplam 592 konuttan oluşmaktadır.76 m²'den335 m²'ye değişik büyüklük ve oda sayılarında konutlara sahiptir. "Rapsodi Evleri" konut yerleşimi, 'Aktürk Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.' tarafından, inşaa edilmiştir. Şekil 3.24'te "Rapsodi Evleri" konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

96.000 m² yeşil alan içerisinde peyzaja sahip butikbir proje olan 'Rapsodi Evleri', geniş bir yeşil alan içinde, çeşitli aktivitelere sahip bir projedir. Sitede 3 açık havuz,

1 kapalı havuz, fitness, cafe, göletler, parklar bulunmaktadır. Site içinde süpermarket, eczane, kuaför, kuru temizleme gibi sosyal imkanlarda vardır. ‘Bemol Göleti’, ‘Diyez Göleti’ ve ‘Majör Göleti’ adında 3 adet yapay gölet bulunmaktadır. Çocuk oyun alanları, fitness salonu, sauna ve dinlenme odası, aerobik salonu, kapalı ve açık yüzme havuzu, tenis sahası, açık spor alanları ve göletler bulunmaktadır. 96.000 m² alanda, göletlerle süslü ve yeşillikler içinde 25 bloktan oluşmaktadır. ‘Rapsodi Evleri’nde 3 fazda, 3 ayrı yüzme havuzu vardır. Yürüyüş parkurları, basketbol ve voleybol sahası, 2 tenis kortu ve sauna bulunmaktadır. Çizelge 3.27’de “Rapsodi Evleri” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.25’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-10).

Çizelge 3.27: “Rapsodi Evleri” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	RAPSODİ EVLERİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Aktürk Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	96.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	140.000 m ²	KAKS: 1,56
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	592 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	26,10 m ²	
	OTOPARK:	Kapalı otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	Site çevresinde, kumanda odasından yönetilen, 24 saat boyunca izlenebilen kamera sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	75%			
	DONATILAR:	Fitness salonu ve sauna, alışveriş merkezi,sosyal tesis			
	PEYZAJ ALANLARI:	3 ayrı yüzme havuzu,parkurları, basketbol ve voleybol sahası, 2 tenis kortu			
	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 76 m ² (TL)		En Büyük Konut 335 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
**FİYAT	180.000		554.000	1.781	
	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
GRUPLANDIRMA	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.24: ‘Rapsodi Evleri’ projesi vaziyet planı (Url-10).

Şekil 3.25: “Rapsodi Evleri” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-10).

“Rapsodi Evleri” projesi, “ölçütler demeti”ne göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.28):

Çizelge 3.28: “Rapsodi Evleri” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						1.781,00TL / USD 1.191,74	12/20

“Rapsodi Evleri” konut yerleşimi projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi unsurlar tasarımda gözetilmiştir. Konutlarla yeşil bir örüntü içerisinde. Yapı kütlelerinden açık alanlara kademeli bir geçiş söz konusudur (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konut bloklarının ezici ve tekdüze bir etki oluşturmaması için az katlı konut blokları tasarlanmıştır. Projede az katlı konut blokları ve villalar vardır. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda tüm kurgu içinde yeşil alan, 96.000 m² alana yayılmıştır. Yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” çevreye katılarak yeşil bir mekansal çevre yaratılmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım sürecinde avlular, bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri gibi tasarım unsurlar tasarımda gözetilerek, yeşil geçirgenliği yüksek bir tasarım anlayışı yaratılmıştır (Madde 4).

“Rapsodi Evleri” konut yerleşiminin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.781,00TL / USD 1.191,74 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.4 Ardenia Park konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Ardenia Park” konut yerleşimi, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde yer almaktadır. “Ardenia Park” konut yerleşimi, 15 adet villa ve 8 adet dubleks konuttan oluşmaktadır. 17.000 m² alan üzerinde, ‘Tim İnşaat’ tarafından, inşaa edilmiştir. ‘Ardenia Park’ villaları, Kaliforniya tarzı mimarisi ile 210 m²’den 530 m²’ye kadar konut büyüklüğüne sahiptir. Butik site özelliğine sahiptir. Şekil 3.26’da “Ardenia Park” konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-11, Url-12).

‘Ardenia Park’ projesi peyzaj tasarımı içinde, yüzme havuzu, otopark, doğal yeşil alanlar, bahçeli villalar bulunmaktadır. ‘Ardenia Park’ sosyal donatıları arasında, spor alanları, sauna, buhar odası ve havuz bulunmaktadır. Çizelge 3.29’da “Ardenia Park” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.27’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-13).

Çizelge 3.29: “Ardenia Park” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ARDENIA PARK			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Tim İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	17.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.500 m ²	KAKS: 0,50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	15 Villa 8 Dublex konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		73,90 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Özel otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat kameralı güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	80%			
	DONATILAR:	Fitness center, sauna, buhar odası, ve spor sahaları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Havuz, yeşil alanlar, geniş ev bahçeleri			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 210 m ² (TL)		En Büyük Konut 530 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		600.000		1.400.000	2.700
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.26: ‘Ardenia Park’ projesi vaziyet planı (Url-11).

Şekil 3.27: “Ardenia Park” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-12).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.30’da yer almaktadır.

Çizelge 3.30: “Ardenia Park” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.700,00TL / USD 1.765,74						14/20

‘Ardenia Park’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi unsurlar tasarımda gözetilmiştir. Konutlarla yeşil bir örüntü içerisinde. Yapı kütlelerinden açık alanlara kademeli bir geçiş söz konusudur (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konut bloklarının ezici ve tekdüze bir etki oluşturmaması için az katlı konut blokları tasarlanmıştır. Projede az katlı konut blokları ve villalar vardır. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda tüm kurgu içinde yeşil alan, 96.000 m² alana yayılmıştır. Yeşil canlılık katmanı "bitki dokusu" çevreye katılarak yeşil bir mekansal çevre yaratılmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım sürecinde avlular, bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri gibi tasarım unsurlar tasarımda gözetilerek, yeşil geçirgenliği yüksek bir tasarım anlayışı yaratılmıştır (Madde 4).

"Ardenia Park" projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı, 2.700,00TL / USD 1.765,74 olarak verileri elde edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.5 Greenium Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Greenium Konutları" yerleşimi, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde yer almaktadır. "Greenium Konutları" yerleşimi, toplam 110.000m² arsa üzerine kurulu 94 adet konak, rekreasyon merkezi ve spor alanlarından oluşmaktadır. Proje içindeki konaklar; 'Defne', 'Ardıç', 'Selvi', 'Çınar', 'Ladin' ve 'Sedir' olmak üzere altı ayrı özellikte yapılandırılmıştır. "Greenium Konutları" yerleşimi, 'Sur Yapı' tarafından, inşaa edilmiştir. Şekil 3.28'de "Greenium Konutları" yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj tasarımı içinde, kapalı havuz, çocuk parkı, voleybol sahası, yeşil alanda yürüme parkuru bulunmaktadır. ‘Greenium’ rekreasyon alanları içinde kreş, kuaför ve güzellik merkezi, fitness center, market, cafe, internet kafe, masa tenisi, mini golf ve bilardo salonu bulunmaktadır. Çizelge 3.31’de ‘Greenium Konutları’ yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.29, Şekil 3.30, Şekil 31 ve Şekil 32’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-14, Url-15).

Çizelge 3.31: “Greenium Konutları” yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	GREENIUM KONUTLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Sur Yapı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	110.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	58.900 m ²	KAKS: 0,54
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	203 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		192,20 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat koruma, merkeze bağlı alarm sistemi, görüntülü kapı sistemi, deneyimli güvenlik ekipleri			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	15.000m ² doğal yaşam alanı			
	DONATILAR:	Kreş, kuaför ve güzellik merkezi, fitness center, market, cafe, internet cafe, masa tenisi, mini golf ve bilardo salonu,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Kapalı havuz, çocuk parkı, voleybol sahası			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 350 m ² (TL)		En Büyük Konut 640 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		782.000		1.125.000	1.733
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.28: “Greenium Konutları” yerleşimi vaziyet planı ve proje maketi (Url-14).

Şekil 3.29: ‘Defne’ (solda) ve ‘Selvi’ (sağda) konaklarına ait resimler (Url-15).

Şekil 3.30: ‘Ardıç’ (solda) ve ‘Çınar’ (sağda) konaklarına ait resimler (Url-15).

Şekil 3.31: ‘Ladin’ (solda) ve ‘Sedir’ (sağda) konaklarına ait resimler (Url-15).

Şekil 3.32: “Grenium Konutları” yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler (Url-14).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.32’de yer almaktadır.

Çizelge 3.32: “Greenium Konutları”yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						1.733,00TL / USD 1.160,00	12/20

‘Greenium Konutları’nın değerlendirilmesi aşağıdaki şekildedir:

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Kademeli ve aralarında “yeşil alanlar” tanımlayan bahçeli ve az katlı konut dokusu yeşil ile örüntü içinde dış mekanlar tanımlamaktadır. Ardışık dış mekanlar tanımlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Az katlı ve bahçeli konut dokusu insani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım, doğal değerlere duyarlı, “yeşil üreten mekansal kurgu” olarak nitelendirilebilecek bir yaşam çevresi oluşturmaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım sürecinde avlular, bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri gibi tasarım unsurlar tasarımda gözetilerek, yeşil geçirgenliği yüksek bir tasarım anlayışı yaratılmıştır. Yapı kütleleri ile eğimli alanlar arasında, yeşil teras ve merdivenlerle bir bütünleşme sağlanmış, ara kesitler yaratılmıştır (Madde 4).

“Greenium Konutları” yerleşiminin peyzaj alanlarının değerlendirme sonuçlarına göre, peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puana sahiptir. “Greenium Konutları” projesinin gayrimenkul m² birim fiyatı 1.733,00TL / USD 1.160,00 olarak elde edilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.6 Avant Garden Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Avant Garden”konut yerleşimi, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde yer almaktadır. “Avant Garden”konut yerleşimi, ‘Sinpaş Holding’ tarafından, inşaa edilmiştir. “Avant Garden”konut yerleşimi, yeşil bir vadinin eğimlerinde oluşturulan yapay bir nehrin kıyılarında kurulmuştur. Karşılıklı iki nehrin bir göle aktığı, ‘Avangarden'da yeni bir yaşam konsepti ile şekillendirilmiştir. ‘Amsterdam yalıları’, ‘Paris Residence’ ve ‘Londra Tower’ tasarımlarına benzer bir konsept ile tasarlanmıştır. Tasarımda ‘Amsterdam’ yalılarından esinlenerek; vadideki nehrin içindeki havuzları, ahşap verandaları, bahçe ve terastaki saunalarıyla avangart bir tasarım anlayışına sahiptir. Tasarımda ‘Paris Residence’; ‘penthouse’ larından esinlenilerek, havuzlu

bahçe katları ve yardımcı odası bulunan konutlar tasarlanmıştır. 180° panoramik manzara sunulan 26 katlı 'Londra Tower'da, katta tek daire bulunmaktadır. En küçük konut büyüklüğünün 250 m² olduğu 'Londra Tower'da, bahçe dubleks de dahil olmak üzere 3 tipte toplam 25 konut bulunmaktadır. 'Avangarden' konutları; Londra Tower'ın çatısında 'London Eye Restaurant-Cafe' ve 'A Club Wellness Center' ve 'Adrenalin Campus' bulunmaktadır. Şekil 3.33'te "Avant Garden" konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

'Avant Garden' projesi peyzaj tasarımı içinde, vadinin doğal yapısına uygun olarak oluşturulan yapay nehir özgün bir tasarıma sahiptir. Vadinin iki yakasında, nehre bitişik havuzları ve bahçeleriyle sıralanan 'Amsterdam Yalıları' ve 'Loft' daireleri konumlandırılmıştır. 'Paris Residence' ve 'Londra Tower' ise, residence yaşamının tüm konfor ve ayrıcalıklarından yararlanmaya olanak veren bir mimari yaklaşımla şekillendirilmiştir. Evler, vadi manzarasına hakimdir. Çizelge 3.33'te "Avant Garden" konutları yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.34 ve Şekil 3.35'te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-16).

Çizelge 3.33: “Avant Garden” konutları yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AVANT GARDEN			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Sinpaş Holding			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	70.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	47.000 m ²	KAKS: 0,67
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	135 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	89,80 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otoparklar			
	GÜVENLİK:	Tüm önemli alanların görüntülerinin izlenmesi ve dijital ortamda kayıt altına alınması			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	%90 yeşil alan			
	DONATILAR:	London Eye Restaurant-Cafe,A Club', Adrenalin Campus			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yapay nehir ve peyzaj,çatı teraslarına yerleştirilen özel havuzlar			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 230 m ² (TL)		En Büyük Konut 500m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		310.000		660.000	1.760
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.33: “Avant Garden” konutları projesi vaziyet planı (Url-16).

Şekil 3.34: “Avant Garden”konutları yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler (Url-16).

Şekil 3.35: “Avant Garden”konutları yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler (Url-16).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmiştir. Değerlendirmeye ait sonuçlar, Çizelge 3.34’te bulunmaktadır.

Çizelge 3.34: “Avant Garden” konutları yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						1.760,00TL/ (USD 1.151,00	14/20

‘Avant Garden’ projesinin ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Açık, yarı açık/yarı kapalı ve kapalı mekanlardan oluşan, kullanıcıların bireysel gereksinimlerini karşılamaya yönelik bir kurgu içinde tasarlanmıştır. Ardışık dış mekanlar tanımlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Az katlı ve bahçeli konut

dokusu insani ölçeğe yakındır, kule şeklindeki residence ihtiyaç programına göre yüksek katlı olarak inşa edilmiştir (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Arazi ve çevre koşullarına bağlı olarak konutlar, doğal bir vadi içinde tasarlanmıştır, yeşil doku ile uyumludur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Tasarım sürecinde teraslar ile su yüzeylerine ve yeşil dokuya açılan yalı biçimindeki konutlar bütünlük içinde tasarlanmıştır (Madde 4).

“Avangarden Konutları” yerleşiminin peyzaj alanlarının değerlendirme sonuçlarına göre genel toplamda, 20 üzerinden 14 puana sahiptir. ‘Avangarden’ projesinin gayrimenkul m² birim fiyatı 1.760,00TL/ USD 1.151,00 olarak tespit edilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.7 Mahalle İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Mahalle İstanbul” konut yerleşimi, İstanbul ili Çekmeköy ilçesinde bulunmaktadır. 12.592 m² arsa alanı içerisinde inşa edilmiştir. Bu alan içinde 3.000 m² ‘lik bölüm, yapılardan oluşmaktadır. Konut büyüklükleri, 60m²’den 230 m²’ye değişmektedir. “Mahalle İstanbul” konut yerleşimi, ‘Sur Yapı’ tarafından, inşaa edilmiştir.

‘Mahalle İstanbul’ evleri büyük dörtgen bir bahçe etrafına kurulu 6 katlı bloklarıyla, yeşil alan içinde kurgulanmıştır. Proje, 5 adet “A blok”, 3 adet “B blok” ve 1 adet “C blok” olmak üzere 9 bloktan oluşmaktadır. Konutlarda balkon büyüklükleri 8-10 m uzunluğundadır. Şekil 3.36’da “Mahalle İstanbul” konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Mahalle İstanbul” projesi peyzaj tasarımı içinde, yüzme havuzu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, fitness salonu, sauna, yürüyüş veya koşu yapabilen alanları, kafe ve kapalı otopark bulunmaktadır. %75 i açık alandan oluşan yeşil bir arazide

kurulmuştur. Çizelge 3.35’te “Avant Garden” konutlarıyerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.37 ve Şekil 3.38’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-17, Url-18).

Çizelge 3.35: “Mahalle İstanbul” konutları yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	MAHALLE İSTANBUL			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Sur yapı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	12.600 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	35.670 m ²	KAKS: 2,83
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2008	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	246 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	3,60 m ²	
	OTOPARK:	Açık ve Kapalı otopark alanları			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	-			
	DONATILAR:	Sauna,fitness center,sınack bar			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık yüzme havuzu,Basketbol sahası,çocuk oyun parkı			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 60 m ² (TL)	En Büyük Konut 230 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
162.000			475.000	2.190	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.36: ‘Mahalle İstanbul’ projesi vaziyet planı (Url-17).

Şekil 3.37: “Mahalle İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait çeşitli perspektif resimler (Url-18).

Şekil 3.38: “Mahalle İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait çeşitli resimler (Url-19).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.36’da yer almaktadır.

Çizelge 3.36: “Mahalle İstanbul” konutları yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.190,00TL / (USD 1.465,37 10/20)						

“Mahalle İstanbul” konut yerleşimi projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Bağımsız erişimi olan “orta bahçe” tasarım anlayışına göre tasarlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Az katlı, mahalle yaşantısına göre tasarlanmış evler insani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Avlu biçiminde yeşil alan tasarımı yapılmasına rağmen, bu tasarım yeşil alanın tümüne çok fazla oranda yansımamıştır. Yeşil alan oranı %75 düzeyindedir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapı tarafından tanımlanmış kurgunun “açılarak” oluşturduğu ve etrafında biçimlendiği avlu dış mekanı, yapı kabuğu tarafından sınırlandırılmış ‘yapı içi yaşantısı’ ile ‘ana dış mekan sistemi’nin içerdiği ‘dış mekan yaşantısı’ arasında bir geçiş mekanı olarak önem kazanmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Mahalle İstanbul” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Mahalle İstanbul” projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.190,00TL / USD 1.465,37olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre yüksek seviyededir. Değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Yüklenici inşaat şirketinin diğer projelerindeki yüksek satış fiyatı bu konut grubuna da yansımıştır. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler nitelikte değildir.

3.4.2.8 Greenland konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Greenland” konut yerleşimi İstanbul ili, Alemdağ Reşadiye köyü yolu üzerinde bulunmaktadır. Etrafında bulunan 200 dönüm çam ormanlarının içinde 70 dönüm arazi üzerinde toplam 50 müstakil villadan ve 60 rezidans daireden oluşmaktadır. “Greenland”konut yerleşimi, ‘Milenyum 2000 Yapı Organizasyonu San. ve Tic. A.Ş.’ tarafından, inşaa edilmiştir. Şekil 3.39’da “Greenland” konut yerleşiminin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj tasarımı içinde, yüzme havuzu, tenis kortları, basketbol sahası, çocuk oyun alanları ve yürüyüş parkurları, sosyal tesisler bulunmaktadır. ‘Greenland’ projesi, geniş yeşil alanlara sahiptir. Çizelge 3.37’de proje bilgilerini içeren proje künyesi bulunmaktadır. Şekil 3.40 ve Şekil 3.41’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-20, Url-21).

Çizelge 3.37: “Greenland” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	GREENLAND			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ALEMDAĞ			
	YÜKLENİCİ:	Milenyum 2000 Yapı Organizasyonu San. ve Tic. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	70.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	25.500 m ²	KAKS: 0,36
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2008	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010	
	KONUT ADEDİ:	50 villa 110 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		80,40 m ²
	OTOPARK:	Açık otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Yeşil alanlar ve çağdaş bahçe düzenlemeleri			
	DONATILAR:	Sosyal tesisler			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yüzme havuzu, tenis kortları, basketbol sahası, çocuk oyun alanları ve yürüyüş parkurları.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 111.50 m ² (TL)		En Büyük Konut 222.50 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		180.000		550.000	1.580
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.39: ‘Greenland’ projesi vaziyet planı (Url-20).

Şekil 3.40: “Greenland” konut yerleşimine ait perspektif resim (Url-21).

Şekil 3.41: “Greenland” konut yerleşimine ait çeşitli perspektif resimler (Url-21).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.38’de yer almaktadır.

Çizelge 3.38: “Greenland” konutyerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				1.680,00TL / USD	1.087,38	14/20	

‘Greenland’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konut birimleri ardışık dış mekanlar olarak tasarlanmıştır. Özel mekandan kamusal mekana geçiş kademelendirilmiştir.Yapı kütleleri ile açık alanlar arasında, doğal çitler, kademeli yeşil alanlarla bir bütünlük sağlanmıştır. (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar villalar şeklindedir. İnsani ölçeğe çok yakındır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Her konut birimindeki özel bahçeler, 'yeşil üreten mekansal kurgu' niteliğini taşımaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Tüm kurgu içinde yeşil alan ve su birbiri ile geçişler sağlayarak bütünlük içinde tasarlanmıştır. Yeşil alanlardan yapılara geçişte su ögesi bir tasarım unsuru olarak kullanılmış ve mekansal kimlik bu şekilde pekiştirilmiştir. Yapı kütleleri eğimli alanlardan düzgün su yüzeylerine pergola gibi tasarım unsurları ile arakesit oluşturularak tasarlanmıştır. Tüm peyzaj alanının bütünleşmesi kesintiye uğramadan tasarlanmıştır (Madde 4).

'Greenland' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.680,00TL / USD 1.087,38 olarak verileri elde edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.9 Villa Sera konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Villa Sera" konut yerleşimi, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde bulunmaktadır. 10.500 m² alanlı arsa üzerinde bulunan 'Villa Sera' projesinde 15 adet konut bulunmaktadır. 7.468 m² inşaat alanına sahiptir. Konut büyüklükleri 345 m²-488 m² arasında değişmektedir. 'Sur Yapı Endüstri A.Ş.' tarafından, inşaa edilmiştir. Proje, orman sınırında bulunmaktadır. Şekil 3.42'de "Villa Sera" konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-22).

Projenin %85'i peyzaj alanına sahiptir. Projede, açık yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, basket sahası, tenis kortu bulunmaktadır. Çizelge 3.39'da "Villa Sera" konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.43, Şekil 3.44 ve Şekil 3.45'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar bulunmaktadır (Url-22).

Çizelge 3.39: "Villa Sera" konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	VILLA SERA			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Sur Yapı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	10.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	7.500 m ²	KAKS: 0,75
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	15 adet villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		7,40 m ²
	OTOPARK:	Kapalı otopark her villaya bir adet			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 85'i sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:				
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık Havuz,Spor Alanları,Peyzaj Alanları			
	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 345 m ² (TL)	En Büyük Konut 488m ² (TL)		Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
**FİYAT		768.000	1.104.000		2.952
	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
GRUPLANDIRMA	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin 'künye', 'inşaat', 'sosyal ve donatı' bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, 'Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.' den temin edilmiştir.

Şekil 3.42: “Villa Sera” projesi vaziyet planı (Url-22).

Şekil 3.43: “Villa Sera Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-22).

Şekil 3.44: “Villa Sera Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli resimler (Url-22).

Şekil 3.45: “Villa Sera Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait resim (Url-22).

“Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.40’ ta sunulmuştur.

Çizelge 3.40: “Villa Sera” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.952,00TL / USD 1.930,55						15/20

Villa Sera’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması proje genelinde düşük seviyededir. Konutlar az katlı bloklardan oluşmaktadır. Yeşil alan ve yapıların tasarımı bir bütünlük içindedir. Renkli çiçek parterleri tasarıma 3. boyut katmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar villalar şeklindedir. İnsani ölçeğe çok yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Özel bahçeler, teraslar, kış bahçeleri, bitkilendirilmiş alanlar 'yeşil üreten mekansal kurgu' niteliğindedir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, hacimli ve renkli çiçek parterleriyle sağlanmıştır. Yeşil cepheler ve genişletilmiş çim yüzeyler ile yeşilin yapı kütlelerine sızması sağlanmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Villa Sera” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. ‘Villa Sera’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.952,00TL / USD 1.930,55olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 15 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre yüksek seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.10 İdealist Kent konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“İdealist Kent” konut yerleşimi İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde konumlanmıştır. 330 dönümlük arsa alanı üzerine inşa edilmiştir. Projenin %72'si yeşil alan, %12'si inşaat alanı ve %16'sı otopark ve yollardan oluşmaktadır. Projede, 6000 konut ve eğitim tesisi bulunmaktadır. ‘İdealist Kent’ projesi, villalar ve apart dairelerden oluşan karma bir projedir. ‘Hektaş İnşaat’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ” nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.46’ daprojenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“İdealist Kent” projesi peyzaj tasarımı içinde, yapay gölet, açık ve kapalı yüzme

havuzları, yürüyüş ve koşu parkurları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, sosyal tesisler, amfi tiyatro, basketbol, futbol sahası, tenis kortu ve açık ve kapalı otopark tasarlanmıştır. 330 dönümlük projenin 250 dönümü yeşil alana ayrılmıştır. Peyzaj tasarım konseptinin bir parçası olarak bahçede ve bitkilendirme çalışmalarında tropikal bitkilendirme ve site duvarları etrafında siteyi izole edecek şekilde çam ağaçlarıyla bitkilendirme çalışmaları yapılmıştır. Çizelge 3.41’de proje bilgilerini içeren proje künyesine yer verilmiştir. Şekil 3.47 ve Şekil 3.48’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-23).

Çizelge 3.41: “İdealist Kent Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	İDEALIST KENT			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Hektaş İnşaat / TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	330.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	239.000 m ²	KAKS: 0,77
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	883 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²) 63,90 m ²		
	OTOPARK:	Kat erişimli otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Toplam alanın %72 si yeşil alan			
	DONATILAR:	Özel sosyal tesis, kreş, çocuk parkları , anfi tiyatro, biri özel eğitim tesisi olmak üzere üç okul, spor kompleksi,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık-kapalı yüzme havuzları, çocuk havuzları peyzaj düzenlemesi.			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 116 m ² (TL)	En Büyük Konut 499 m2(TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		194.000	1.500.000	2.000	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.46: ‘İdealist Kent’ projesi vaziyet planı (Url-23).

Şekil 3.47: “İdealist Kent Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait resim (Url-23).

Şekil 3.48: “İdealist Kent Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-23).

‘İdealist Kent’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir. Sonuçlar, Çizelge 3.42’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.42: “İdealist Kent Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.000,00TL (USD 1.338,24)						13/20

“İdealist Kent” konut yerleşimi projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Kütesel anlamda, plan ve kesit düzlemlerinde yapısal kurgunun kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının

yaratılması; kütleden dış mekana geçişte, revak, cumba, balkon gibi öğelerin kullanılması tasarımda yoğun bir şekilde gözlemlenmemektedir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Projede yapılar az katlı apart daireler ve villalar şeklindedir. İnsani ölçeğe yakındır. (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projede yeşil alan oranı, %72 düzeyindedir. Villaların bahçeleri kendi içinde yeşil kimliğine sahip dış mekanlardır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda, yapı kütlelerinin, villaların önündeki pergolalarla yeşil cepheler oluşturulması ile yeşil alanlara sızması sağlanmıştır kesitlerle bütünleşmesi, uzun boylu çalılarla sağlanmıştır (Madde 4).

'İdealist Kent' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.000,00TL /USD 1.338,24 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 13 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.11 Evidia konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Evidia" konut yerleşimi İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde bulunmaktadır. 2004-2005 yılları arasında Mimar Nevzat Sayın, Emre Arolat ve İhsan Bilgin tarafından tasarlanmıştır. 70 m²'den 204 m²'ye değişen, "1+1 ile 4+1" arasında, stüdyo, dubleks, bahçeli ve teraslı olarak farklılaşan 473 konut biriminden oluşmaktadır. "Evidia Konut Yerleşimi", 'Yapı kredi G.Y.O. A.Ş.' ve 'Garanti G.Y.O. A.Ş.' tarafından, inşaa edilmiştir. Şekil 3.49'da "Evidia" konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

"Evidia" konut yerleşiminde yer alan sosyal mekanlar, çim tepeler, su oyunları, koku

bahçeleri ve çeşitli bitkilerle ve ağaçlarla donatılmış peyzaj alanları; ağaçların gölgesinde dinlenme terasları, bisiklet yolu, kafe, tenis kortları, fitness salonu, bilardo, masa tenisi, kreş, alışveriş mekanları, yüzme havuzu, çocuk havuzu, güneşlenme terası, mini futbol sahası, yürüyüş parkuru, çocuk parkı, çocuklar için yapay tırmanma duvarı gibi mekanlardan oluşmaktadır. Konut bloklarının ortasında kalan geniş alan, çeperlerde özel alanlar, alçaltılmış orta bölümde ise ortak alanlar olarak kesintisiz bir iç mekana dönüştürülürken tüm araç sirkülasyonu konut bloklarının dış bölümündeki yol ve altındaki kapalı garaj bölümlerinde sınırlandırılarak bu alandan uzak tutulmuştur. Çizelge 3.43'te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.50'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.43: “Evidea” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	EVİDEA			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Yapı Kredi Koray / Garanti GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	34.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	66.500 m ²	KAKS: 1,96
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2003	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	473 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	14,40 m ²	
	OTOPARK:	Her daireye özel iki araçlık kapalı otopark.			
*SOSYAL VE DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemleri, kamera sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	-			
	DONATILAR:	Kafe,Tenis kortu,Fitness,Bilardo,Masa tenisi-Kreş,Alışveriş			
	PEYZAJ ALANLARI:	bisiklet yoluyüzme havuzu, çocuk havuzu ve güneşlenme terası,Mini futbolsahası,yürüyüş parkuru,Çocuk parkı,Koku bahçeleri,Çocuklar için yapay tırmanma duvarı,Fotoselli su oyunları,hlamur yolu			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 70 m ² (TL)	En Büyük Konut 204 m2(TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		120.000	380.000	1.760	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.49: “Evidea” projesi vaziyet planı (Url-24).

Şekil 3.50: “Evidea” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-25).

‘Evidea’ projesinin peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi, Çizelge 3.44’te yer almaktadır.

Çizelge 3.44: “Evidea Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.760,00TL / USD 1.510,86 7/20						

“Evidea” konut yerleşimi projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar sıra evler şeklinde bitişik nizam az katlı bloklardan oluşmaktadır. Yeşil alanlar, parsel içinde avlu şeklinde tasarlanmıştır. Yapı kütleleri ve boşluklar arasında kademeli bir geçiş söz konusu değildir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar konut bloğu şeklindedir, yapı kütleleri ile çevrilmiş kısıtlanmış bir etki yaratmaktadır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranı, sadece yeşil bir örtü olarak tasarlanmış, konut blokları ile çevrili alanda düz ve yalın bir yeşil alan tasarlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda, yapı kütlelerinin, villaların önündeki pergolalarla yeşil cepheler oluşturulması ile yeşil alanlara sızması, kesitlerle bütünleşmesi yoktur, uzun konut bloklarının ortasındaki açık alanda pergola ya da bitki terasları gibi üçüncü boyut tasarım öğeleri kullanılmamıştır (Madde 4).

“Ölçütler Demeti”nden yola çıkarak “Evidea” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. ‘Evidea’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.760,00TL / USD 1.510,86 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesi sonucu ise 20 üzerinden 7’dir. Konut satış fiyatı, Çekmeköy ilçesinde diğer projelere göre düşük seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.2.12 Alemdağ Emlak Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

‘Alemdağ Emlak Konutları’ yerleşimi’ İstanbul ili, Çekmeköy ilçesinde bulunmaktadır. ‘Alemdağ Emlak Konutları’, Şile ormanlarına yakın konumdadır. Konutlar, 146 adet ‘1+1 (58,20 ile 71,18 m²)’, 521 adet ‘2+1 (78,23 ile 108,80 m²)’, 408 adet ‘3+1 (124,56 ile 155,93 m²)’, 98 adet ‘4+1 (163,73 ile 194,01 m²)’ şeklindedir ve 19 adet villa (160,79 ile 173,35 m²) şeklindedir. Toplam, 1192 konut bulunmaktadır. Projede 8 adet ticari ünite (39,01 ile 214,72 m²) bulunmaktadır. ‘Hektaş İnşaat’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Projede, 24 saat güvenlik,

mağazalar,kafeterya, cami ve ilköğretim okulu bulunmaktadır. Şekil 3.51’de konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj tasarımı içinde,oyun alanları, açık ve kapalı havuz, fitness center, dinlenme terasları, yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları, basketbol, voleybol sahası ve tenis kortu bulunmaktadır. 75.600 m² konut alanının %80’i yeşil alan olarak ayrılmıştır. 1205 adet kapalı, 263 adet açık olmak üzere 1468 adet otopark, açık misafir otoparkı bulunmaktadır. Çizelge 3.45’te proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.52 ve Şekil 3.53’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-26).

Çizelge 3.45: “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Öz-Kar İnşaat Tic. ve San. A. Ş./ TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	75.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	207.806 m ²	KAKS: 0,36
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2010	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2012	
	KONUT ADEDİ:	1173 adet konut 19 villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	63,90 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	1205 adet kapalı, 263 adet açık olmak üzere 1468 adet otopark, açık misafir otoparkı			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Toplam alanın %80 si yeşil alan			
	DONATILAR:	Projede 8 adet ticari ünite (39,01 ile 214,72 m ²) mağazalar, cami ve ilköğretim okulu Kafeterya, Çocuk Kulübü, Fitness Center			
	PEYZAJ ALANLARI:	Oyun alanları, açık ve kapalı havuz, parklar, Dinlenme terasları, yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları, Kapalı ve açık yüzme havuzu Basketbol, voleybol sahası ve tenis kortu, Planlı peyzaj alanı			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 58,20 m ² (TL)	En Büyük Konut 194,01 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		85.000	471.000	1944	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİN E GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.51: ‘Alemdağ Emlak Konutları’projesi vaziyet planı (Url-26).

Şekil 3.52: “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-26).

Şekil 3.53: “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-26).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.46’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.46: “Alemdağ Emlak Konutları Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.760,00TL / USD 1.510,86						7/20

‘Alemdağ Emlak Konutları’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir Yükselen balkonlu konut birimleri, yüzeydeki tasarımdan kopmuş, yüksek katlı yapı kütleleri ile zeminde en alt seviyede yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Yeşil alanlar, yüksek katlı blokların en alt seviyesinde düz bir yeşil alan seviyesindedir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar yüksek katlı konutlar ve az sayıda villalar şeklindedir. İnsani ölçekten çok uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı % 80 düzeyindedir, yeşil bir örtü olarak tasarlanmış, konut blokları ile çevrili alanda düz ve yalın bir yeşil alan tasarlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, yoktur. Yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, yeşil teraslar yoktur. Yapı kütleleri birbirinden bağımsızdır, yeşil hacimlerle ara kesitler ya da kademelenme unsurları yoktur (Madde 4).

“Alemdağ Emlak Konutları” yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Alemdağ Emlak Konutları’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.944,00TL / USD 1.258,00 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puanla değerlendirilmiştir. Çekmeköy ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Çekmeköy ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Villa Sera” konut yerleşimi dir. “Villa Sera” konut yerleşimi 20/15 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.952.00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Çekmeköy ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Çekmeköy ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Sample City” konut yerleşimidir. “Sample City” konut yerleşimi 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.485.00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Çekmeköy ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 92 seviyesindedir.

3.4.3 Kartal ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, üçüncü bölge olan ‘Kartal ilçesi’ alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşim, “Yakacık Country” konut yerleşimidir.

3.4.3.1 Yakacık Country konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Yakacık Country” konut yerleşimi, İstanbul ili, Kartal ilçesinde yer almaktadır. Her bir bağımsız bölüm yaklaşık 385 m² olmak üzere, 64 villadan oluşmaktadır. ‘Yakacık Country’projesinde; 24 saat güvenlik, her villaya özel iki araçlık kapalı otopark, 25 araçlık kapalı misafir otoparkı, jeneratör, fitness center, ‘cafe – Bar’, soyunma ve duş odaları, çok amaçlı kapalı spor salonu (tenis, basketbol, voleybol, mini futbol) bulunmaktadır. Toplam, 20.500 m² arsa alanına sahiptir. Villalarda, giyinme odası ve banyosu ile ebeveyn suiti, 2 adet çocuk odası, 2 adet teras, banyo, mutfak, 1 salon ve 1 yatak odasından oluşan bağımsız çatı katı stüdyosu, güneşlenme

terası bulunmaktadır. Şekil 3.54’te, konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-27).“Yakacık Country” konut yerleşiminin peyzaj konseptinde, 200 m² (10x20m) kapalı havuz, çocuk oyun alanı, salondan bahçeye açılan özel teras, güneşlenme terası bulunmaktadır. Çizelge 3.47’de “Yakacık Country” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.55 ve Şekil 3.56’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-28, Url-29).

Çizelge 3.47: “Yakacık Country”konut yerleşimine ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	YAKACIK COUNTRY			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – KARTAL			
	SEMT:	KARTAL			
	YÜKLENİCİ:	Ant İnşaat A.Ş.			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	20.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	51.200 m ²	KAKS: 2,50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2003	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2006	
	KONUT ADEDİ:	7 katlı 22 blok 750 adet konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		3,50 m ²
* SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Her villaya özel iki araçlık kapalı otopark. 25 araçlık kapalı misafir otoparkı			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	12.000m ² peyzaj alanı			
	DONATILAR:	200 m ² (10x20m) kapalı havuz. Çok amaçlı kapalı spor salonu (tenis, basketbol, voleybol, minifutbol). güneşlenme terası.,fitness center.,soyunma ve duş odaları,cafe - bar			
	PEYZAJ ALANLARI:	Peyzaj konseptinde, 200 m ² (10x20m) kapalı havuz, çocuk oyun alanı, salondan bahçeye açılan özel teras, güneşlenme terası			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 385 m ² (TL)		En Büyük Konut 385 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		162.000		475.000	2.190
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLE RİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.54: ‘Yakacık Country’ projesi vaziyet planı (Url-28)

Şekil 3.55: “Yakacık Country” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-27).

Şekil 3.56: “Yakacık Country Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-28).

“Yakacık Country Konut Yerleşimi”, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir:

Çizelge 3.48: “Yakacık Country Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.190,00TL / USD 1.550,55						10/20

‘Yakacık Country’ projesinin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi aşağıdaki şekildedir:

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi ortak alandaki bitkisel ve yapısal tasarım elemanları olan kaskatlı su yüzeyleri ve teraslı yeşil alanlarla sağlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Proje az katlı bloklardan oluşmaktadır, kendi içinde ölçeklidir (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. projenin yeşil alanı oranı düşük seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

“Yakacık Country” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre ‘Yakacık Country’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.190,00TL / USD 1.550,55 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 11 puanla değerlendirilmiştir. Kartal ilçesindeki diğer projelere göre, konut satış fiyatı düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Kartal ilçesi alan çalışması analiz sonucu

Bu bölüm sonunda, şu değerlendirmelere ulaşılmıştır; İstanbul ili, Kartal ilçesi sınırları içerisinde incelenen konut yerleşimi “Yakacık Country” konut yerleşimidir. “Yakacık Country” konut yerleşimi 20/10 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 2.190,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Kartal ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.4 Maltepe ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, dördüncü bölge olan ‘Maltepe İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Narcity”konut yerleşimi, “Dragos Konakları” konut yerleşimi ve “Orkide Evleri” konut yerleşimidir.

3.4.4.1 Narcity konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Tepe Narcity”konut yerleşimi Mimar Nevzat Sayın, Mimar Mert Eyiler ve ekibi tarafından 2005-2006 yıllarında tasarlanmıştır. “Tepe Narcity”konut yerleşimi Maltepe’de inşaa edilmiştir. Yerleşim bütünde 200.000 m² arazi içinde 4 ve 9 kat arasında değişen sıra blokların yanısıra 15 ve 30 katlı iki kuleden oluşmaktadır. Konut yerleşimi içerisinde 75 ve 300 m² arasında değişen büyüklükleriyle 1300 konut birimi bulunmaktadır. Arazinin düz olan bölümündeki bloklar denize dik ve iki taraflı, arazinin eğik olan bölümündeki bloklar ise denize paralel olarak yerleştirilmiştir. Proje, ‘Tepe İnşaat’ tarafından, inşaa edilmiştir. Şekil 3.57’de projenin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-30).

‘Narcity’ konut yerleşiminin tasarımında öne çıkan en önemli kavramlar, kent merkezine olan mesafesinin az olması, manzara ve güneş alan dairelere sahip olması, modern mimarisi, sosyal tesis alanları, sağlam ve güvenli olmasıdır. Projenin peyzaj tasarımı içinde,açık ve kapalı yüzme havuzları, sauna, fitness salonu, yürüyüş alanları, çocuk oyun alanları, sosyal mekanları, basketbol sahası, bilardo ve masa tenisi, kafe, tv-sinema salonu, çay bahçesi, meditasyon bahçesi, köpek gezdirme alanları, tenis kortları ve yeşil alanların ve nar ağaçlarının hakim olduğu peyzaj düzenlemelerinden oluşmaktadır. Çizelge 3.49’daproje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.58’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-30).

Çizelge 3.49: ‘Tepe Narcity’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	NARCITY			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - MALTEPE			
	SEMT:	BAŞIBÜYÜK			
	YÜKLENİCİ:	Tepe İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	147.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	223.000 m ²	KAKS: 1,52
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	1306 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²) 23,30 m ²		
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her daire için kapalı otopark ve açık misafir otoparkları			
	GÜVENLİK:	24 saat kameralı güvenlik sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	110.000m ² ortak kullanım alanı			
	DONATILAR:	Cafe, tv-sinema salonu,çay bahçesi			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık ve bir kapalı yüzme havuzu, saunalı fitness salonu, yürüyüş alanları çocuk oyun alanları, basketbol sahası, bilardo ve masa tenisismeditasyon bahçesi,köpek gezdirme alanları, 2 adet tenis kortu ve çocuk oyun alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 68 m ² (TL)		En Büyük Konut 173 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		252.000		570.000	3.410
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 -2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.57: ‘Tepe Narcity’ projesi vaziyet planı (Url-30).

Şekil 3.58: “Tepe Narcity Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-30).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.50’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.50: “Narcity Konut” yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	3.410,00TL / USD 2.281,69 9/20						

“Narcity” projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapıya kütsel kademelenme yoluyla, zemindeki bahçesine ek olarak, orta bahçe ya da üst bahçe kazandıracak tasarım anlayışı yoktur. Yapı kütleleri ve boşluklar arasında bütünlük orta düzeydedir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar yüksek katlı konutlar şeklindedir. İnsani ölçekten çok uzaktır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Araç yolları ile kuşatılmış yapı adları ve parsellerden oluşan peyzaj tasarımında, yeşil alan tasarımı zeminde kalmıştır. Yeşil alanlar, doğal formlara uyumlu teras alanlarda tasarlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, yoktur. Yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, yeşil teraslar yoktur. Orta bahçe ya da üst bahçe gibi tasarım unsurları kullanılmamıştır (Madde 4).

“Tepe Narcity” projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 3.410,00TL / USD 2.281,69 olarak veriler elde edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Maltepe ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.4.2 Dragos Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Dragos Konakları” konut yerleşimi ‘Kiptaş’ tarafından 2005-2007 yılları arasında inşaa edilmiştir. Konut yerleşimi, 16 blokta toplam 128 daireden oluşmaktadır. Marmara Denizi ve Adalar manzarasına sahiptir. Şekil 3.59’da “Dragos Konakları” konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-31).

‘Dragos Konakları’ konut yerleşiminin peyzaj tasarımında, yüzme havuzu, su yolları, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş parkurları ve çocuk oyun alanları, bulunmaktadır. Sağlık klübü içinde, fitness kulübü, türk hamamı, sauna, masaj odaları, sağlık kulübü ve kafeterya bulunmaktadır. Çizelge 3.51’de proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.60’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-31).

Çizelge 3.51: “Dragos Konakları” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	DRAGOS KONA KLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – MALTEPE			
	SEMT:	DRAGOS			
	YÜKLENİCİ:	Kiptaş			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	37.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	17.000 m ²	KA KS: 0,46
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2004	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	16 blok 128 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²) 51,10 m ²		
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	270 adet Otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat özel güvenlik, kapalı devre kameralı güvenlik sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Yüzme havuzu, su yolları, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş parkurları ve çocuk oyun alanları			
	DONATILAR:	Fitness kulübü, Türk hamamı, sauna, masaj odaları, sağlık kulübü ve kafeterya			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yüzme havuzu, su yolları, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş parkurları ve çocuk oyun alanla			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 187 m ² (TL)		En Büyük Konut 340 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		708.000		1.368.000	4.000
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KA KSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.59: “Dragos Konakları” projesi vaziyet planı (Url-31).

Şekil 3.60: “Dragos Konakları” konut yerleşimi peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-31).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.52’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.52: “Dragos Konakları” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						4.000,00TL / USD 2.360,02	12/20

“Dragos Konakları” projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları tasarımın bütününde görülmemektedir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar az katlı bloklar şeklindedir (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Geniş bir parselde yapılan peyzaj tasarımı, yolları ile kuşatılmış yapı adları ve parsellerden oluşan peyzaj tasarımında, yeşil alan tasarımı zeminde kalmıştır. Yeşil alanlar, doğal formlara uyumlu teras alanlarda tasarlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, yoktur. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde öngörülecek bahçeler, tasarımda bulunmamaktadır (Madde 4).

“Ölçütler Demeti”nden yola çıkarak “Dragos Konakları” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 4.000,00TL / USD 2.360,02 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Maltepe ilçesinde diğer projelere göre yüksek seviyededir. Konutların deniz kenarında olması ve manzara özelliği sayesinde, konut fiyatları yüksektir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da o bölgedeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.4.3. Orkide Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Orkide Evleri” konut yerleşimi, İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Tekart İnşaat Tur. San. Tic. Ltd. Şti.’ tarafından inşaa edilmiştir. 15000 m² lik alanda 6 blok 149 daireden oluşan butik bir konseptte hazırlanmıştır. “1+1” konutlar 71,5 m², “2+1”konutlar 102-110 m², “3+1” konutlar 115-143,5 m² büyüklüğündedir. Şekil 3.61’de projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj tasarımında, açık yeşil alanlar, kapalı havuz, fitness merkezi, cafe, bulunmaktadır. Proje, 12.000 m² lik yeşil alana sahiptir. Çizelge 3.53’tekonut

yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.62’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-32).

Çizelge 3.53: ‘Orkide Evleri’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ORKİDE EVLERİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – MALTEPE			
	SEMT:	MALTEPE			
	YÜKLENİCİ:	Tekart İnşaat Tur. San. Tic. Ltd. Şti.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	1.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	2.750 m ²	KAKS: 1,83
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	3blok 24 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		51,10 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat kamera destekli güvenlik sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	-			
	DONATILAR:	Kapalı yüzme havuzu, sauna ve fitness salonu,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, su yüzeyleri			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut ...m ² (TL)	En Büyük Konut...m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		708.000	1.368.000	4.000	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİN E GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.61: “Orkide Evleri” projesi vaziyet planı (Url-32).

Şekil 3.62: “Orkide Evleri Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-32).

‘Orkide Evleri’ konut yerleşimi, ölçütler demetine göre şu şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.54) :

Çizelge 3.54: “Orkide Evleri Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				4.000,00TL / USD 2.615,92		10/20	

Projenin peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları tasarımın bütününde görülmemektedir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar çok katlı bloklar halindedir, insani ölçeğe uzaktır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan büyüklüğü 12.000 m² düzeyindedir. Yeşil alanlar, parsel bütününde orta seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, yoktur. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde öngörülecek bahçeler, tasarımda bulunmamaktadır. Peyzaj tasarımında, yüksek katlı blokların olması, mekansal kimliği olumsuz etkilemektedir. Peyzaj tasarımı, sadece diagonal çizgilerden oluşan, formel formulu bir tasarımdır (Madde 4).

“Orkide Evleri” projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 4.000,00TL / USD 2.615,92olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Maltepe ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler nitelikte değildir.

Maltepe ilçesi alan çalışması analiz sonucu

Maltepe ilçesi alan çalışması sonunda, şu değerlendirmelere ulaşılmıştır; İstanbul ili, Maltepe ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Dragos Konakları” konut yerleşimidir. “Dragos Konakları” konut yerleşimi 20/12 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 4.000,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Maltepe ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Maltepe ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Narcity” konut yerleşimidir. “Narcity” konut yerleşimi, 20/9 değerlendirme puanına sahiptir,

gayrimenkul m² birim fiyatı 3.410,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Maltepe ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Maltepe ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 70 seviyesindedir.

3.4.5 Pendik ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, dördüncü bölge olan ‘Pendik İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Elite Yaşam Konakları” konut yerleşimi, “Park Town” konut yerleşimi ve “Dumankaya Konsept İstanbul” konut yerleşimidir.

3.4.5.1 Elite Yaşam Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Elit Yaşam Konakları” konut yerleşimi, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy mevkiinde yer almaktadır. Aydos Ormanları’nın vadisinde bulunmaktadır. “Elit Yaşam Konakları” konut yerleşimi, ‘Delmar Yapı ve İnşaat A.Ş.’ tarafından inşaa edilmiştir. Proje, ‘A tipi’ konutlarda, ön cephelerinden sitenin peyzaj manzarasına sahiptir. Arka cephelerinde ise ‘Kardelen Korusu’ nun manzarasına sahiptir. Toplam 14 bağımsız birimden oluşan bu bloklarda 68 m² ile 164 m² arasında değişen bahçe kullanımlı konut tiplerden, 3 farklı tipte seçenek bulunmaktadır. Proje, ‘B tipi’konutlarda, ‘4+1’, 224 m² olarak tasarlanmış çatı dubleksler şeklindedir ve çatı teraslarında peyzaj alanları tasarlanmıştır. Projenin, ‘C Tipi’konutlarının büyüklüğü, ‘3+1’ 186 m² ve 182 m² olarak tasarlanmıştır ve özel kullanımlı bahçeleri mevcuttur. Ön cephedeki camlı kapılar tamamen açılarak salon, mutfak ve yemek odasını bahçe ile birleştirmektedir. Projenin, ‘D tipi’konutlarında, özel bahçeleri, ahşap verandalara sahip konaklar şeklinde tasarlanmıştır. Bahçeye açılan salon, yemek odaları ve mutfakları ile de ‘Aydos Vadisi’ manzarasına sahiptir. Bu konaklar tüm özellikleri ile 186 m² büyüklüğe sahiptir. Şekil 3.63’te “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”, nin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj tasarımında, %81'si yeşil olarak projelendirilmiş rekreasyon alanları, Aydos Ormanı manzarası, Kardelen Korusu, komşuluğunda doğal parkur, açık park ve dinlenme alanları, peyzaj tasarımı ve aydınlatması yapılan yeşil alan ve bahçeler, çiçek bahçeleri içinde yürüyüş ve koşu parkuru, açık havuz - kapalı havuz - çocuk yüzme havuzu, ahşap güneşlenme terasları, kapalı spor salonu, aktivite merkezi, açık spor alanları, klüp binası ve açık sinema, oyun parkları, mini golf, türk hamamı, sauna, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları ve açık otopark bulunmaktadır. Çizelge 3.55'te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.64'te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-33,Url-34).

Çizelge 3.55: “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ELITE YAŞAM KONAKLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - PENDİK			
	SEMT:	KURTKOY			
	YÜKLENİCİ:	Delmar Yapı ve İnşaat A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	17.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	139000 m ²	KAKS: 0,79
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2007	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	13 blok 88 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık otopark			
	GÜVENLİK:	Güvenlik Kontollü Ana Giriş ve Çıkış, Site Çevresinde KameralıGüvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	%82 lik alan yeşil ve sosyal alan			
	DONATILAR:	Fitness merkezi, Fin hamamı ve Türk hamamı			
	PEYZAJ ALANLARI:	Tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini golf sahalarından, özel jogging ve bisikletparkurlarına,kapalı yüzme havuzları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 68 m ² (TL)		En Büyük Konut 248 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		149.000		490.000	2.022
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.63: ‘Elite Yaşam Konakları’ projesi vaziyet planı (Url-33)

Şekil 3.64: “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-34).

Projenin peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi, aşağıdaki Çizelge 3.56’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.56: “Elit Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.022,00TL / USD 1.352,96 10/20						

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Dış mekan tasarımında, kademeler, duvar parçaları, su ve bitki grupları ile ikincil, ardışık dış mekanlar, avlu ve bahçeler oluşturulmamıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar çok katlı bloklar ve az katlı konutlar şeklindedir, insani ölçeğe uzaktır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı % 81 düzeyindedir. Yeşil üreten mekansal kurgu anlayışı orta seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Ortak ve özel bahçeler, yeşil teras ve çatı bahçeleri, yeşil cepheler, kış bahçeleri gibi tasarım unsurları yoktur. 'Yeşil üreten mekansal kurgu' özelliği yoktur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Elit Yaşam Konakları” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.022,00TL / USD 1.352,96 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Pendik ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.5.2 Park Town konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Park Town” konut yerleşimi, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy mevkiinde yer almaktadır. “Park Town” konut yerleşimi, ‘Cihan İnşaat’tarafından inşaa edilmiştir. Proje, 7 blokta toplam 216 konuttan oluşmaktadır. 16 dönümlük araziye inşa edilmiştir. Konut alanları 68 m² (1+1) ile 147 m² (3+1) arasında değişmektedir. Sanayi ve lojistik merkezlerine, sağlık hizmetlerine, alışveriş merkezlerine yakın bir bölgede inşa edilmiştir. Şekil 3.65’de “Park Town Konut Yerleşimi”, nin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Park Town Konut Yerleşimi”, peyzaj tasarımında, özel peyzaj ile geniş yeşil alanlar, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş parkuru, çocuk parkı, sosyal tesisler, gölet ve dinlenme alanları, açık ve kapalı otopark, yarı açık yüzme havuzu, kafe ve restoran, kardio ve fitness ünitesi ve sauna gibi sosyal donatı alanları da bulunmaktadır. “Park Town Konut Yerleşimi”nde, 16.000 m²’lik konut alanının %85’i yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Çizelge 3.57’de proje bilgilerini içeren proje

künyesi yer almaktadır. Şekil 3.66 ve Şekil 3.67’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-35).

Çizelge 3.57: ‘Park Town’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	PARK TOWN			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – PENDİK			
	SEMT:	KURTKÖY			
	YÜKLENİCİ:	Cihan İnşaat Müh. San. Tic. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	16.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	23.600 m ²	KAKS: 1,48
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	7 Blok 200 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	17,00 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik kameraları ile gözlemlenmektedir.			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 85'i sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:	Sosyal tesisler			
	PEYZAJ ALANLARI:	Özel peyzajı ile geniş yeşil alanlar, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş parkuru, çocuk parkı, gölet ve dinlenme yerleri			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 67 m ² (TL)	En Büyük Konut 147 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		98.000	240.000	1.579	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİN E GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.65: ‘ Park Town’ projesi vaziyet planı (Url-35).

Şekil 3.66: “Park Town” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait resim (Url-35).

Şekil 3.67: “Park Town Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-35).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.58’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.58: “Park Town Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.579,00TL / USD 1.032,63 7/20						

“Park Town Konut Yerleşimi” projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1puanla değerlendirilmiştir. Dış mekan tasarımında, yapıya ‘kütesel kademelenme’ yoluyla, zemindeki bahçesine ek olarak ‘orta bahçe’ ve ‘üst bahçe’ gibi tasarım unsurları kullanılmamıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar çok katlı bloklar şeklindedir, insani ölçeğe uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı % 85 düzeyindedir. Yeşil üreten mekansal kurgu anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Ortak ve özel bahçeler, yeşil teras ve çatı bahçeleri, yeşil cepheler, kış bahçeleri gibi tasarım unsurları yoktur. 'Yeşil üreten mekansal kurgu' özelliği yoktur (Madde 4).

“Park Town” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Park Town’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.579,00TL / USD 1.032,63 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puanla değerlendirilmiştir. Pendik ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.5.3 Dumankaya Konsept İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Dumankaya Konsept İstanbul” konut yerleşimi, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy mevkiinde yer almaktadır. “Konsept İstanbul” konut yerleşimi, ‘Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’ tarafından inşaa edilmiştir. 79.000 m² büyüklüğünde alan üzerinde bulunan proje, 3 etaptan meydana gelmiştir. 39 m² stüdyodan, 261 m² lik villaya kadar değişen 18 farklı daire tipinde 845 konuttan oluşmaktadır. Şekil 3.68’de projenin bütününe göre görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin, peyzaj tasarımında, açık havuz, peyzaj alanları, spor alanları, kafeterya, kapalı yüzme havuzu, fitness center, sosyal merkez, çocuk kreşi 1330 m² büyüklüğünde gölet bulunmaktadır. Çizelge 3.59’da proje bilgilerini içeren proje

künyesi yer almaktadır. Şekil 3.69 ve Şekil 3.70’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-36).

Çizelge 3.59: ‘Dumankaya Konsept İstanbul’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:		KONSEPT İSTANBUL				
	İL-İLÇE:		İSTANBUL – PENDİK				
	SEMT:		KURTKÖY				
	YÜKLENİCİ:		Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş				
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:		79.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	178.000 m ²	KAKS: 2,25	
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:		2007	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009		
	KONUT ADEDİ:		832 daire 13 villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		21,10 m ²	
	OTOPARK:		Kapalı otopark				
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:		24 saat güvenlik				
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:		1330 m ² gölet				
	DONATILAR:		Kafeterya,kapalı yüzme havuzu,fitness center,sosyal merkezi,çocuk kreşi.				
	PEYZAJ ALANLARI:		Açık Havuz,Spor Alanları,Peyzaj Alanları				
	FİYAT LİSTELERİ:		En Küçük Konut 39m ² (TL)		En Büyük Konut 153 m ² (TL)		Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
**FİYAT			89.000		229.000		1.600
	KONUMUNA GÖRE		Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-	
GRUPLANDIRMA	KAKSA GÖRE		0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük	
	KONUT ADEDİNE GÖRE		50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük	
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE		Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü	
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE		Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-	
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE		Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-	

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.68: ‘Konsept İstanbul’ projesi vaziyet planı (Url-36).

Şekil 3.69: “Dumankaya Konsept Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-36).

Şekil 3.70: “Dumankaya Konsept Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-36).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.60’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.60: “Dumankaya Konsept Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.170,00TL / USD 1.451,99 9/20						

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmamıştır(Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar blok halinde bloklar şeklindedir, insani ölçeğe uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı alt seviyededir. Yeşil üreten mekansal kurgu anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Peyzaj tasarımında konut bloklarının önünde yer alan tasarım sadece formel su yüzeyleri ve formel yeşil alanlardan ibarettir (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Dumankaya Konsept” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Dumankaya Konsept İstanbul” konut yerleşimi projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.600,00TL / USD 1.070,59 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Pendik ilçesindeki diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Pendik ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Pendik ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Elite Yaşam Konutları” Yerleşimidir. “Elite Yaşam Konutları” yerleşimi, 20/10 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.022,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Pendik ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Pendik ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Park Town” konut yerleşimidir. “Park Town” konut yerleşimi, 20/7 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.579,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut

gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Pendik ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Pendik ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.6 Sancaktepe ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, dördüncü bölge olan ‘Sancaktepe İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Sinpaş Lagün” konut yerleşimi, “Elysium Life” konut yerleşimi, “Allice Village” konut yerleşimi ve “Sarievler” konut yerleşimidir.

3.4.6.1 Elysium Life konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Elysium Life” konut yerleşimi, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. İstanbul Anadolu Yakasında, Samandıra bölgesinde yer almaktadır. Proje, büyüklüğü 145 m² olan 170 villadan oluşmaktadır. Villalar müstakil bahçeli olarak inşaa edilmiştir. ‘Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş.’ tarafından inşaa edilmiştir. Toplam 80.000 m² arsa alanına ve toplam 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. Şekil 3.71’de projenin bütününe göre görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-37).

“Elysium Life Konut Yerleşimi”nin peyzaj konseptinde, kişiye özel kullanımdaki bahçeler, yürüyüş parkuru, 2 açık yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, hobby odaları, yürüyüş parkurları, piknik alanı, çocuk parkı, otopark mevcuttur. Ayrıca sosyal tesisler olarak, market, cafe, kuaför mevcuttur. Proje, 50.000 m² yeşil alana sahiptir. Çizelge 3.61’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.72’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-37).

Çizelge 3.61: ‘Elysium Life’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ELYSIUM LIFE			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - SANCAKTEPE			
	SEMT:	SAMANDIRA			
	YÜKLENİCİ:	Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	80.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	47.000 m ²	KAKS: 0,59
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	Toplam 170 Adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		83,10 m ²
*SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Her villada kendine ait otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik hizmet			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	50.000m ² sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:	Sauna, bar, kafeterya, fitness center			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yürüyüş parkuru, açık yüzme havuzu,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 144 m ² (TL)	En Büyük Konut 144 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		395.000	430.000	2.860	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.71: ‘Elysium Life’ projesi vaziyet planı (Url-38).

Şekil 3.72: “Elysium Life Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-38).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.62’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.62: “Elysium Life Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.860,00TL (USD 1.870,38)						15/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. İç bahçe, villaların önünde

kış bahçesi gibi kullanımlar mevcuttur. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, yeşil alanlarla sağlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar villalar şeklindedir. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı yüksek düzeydedir. Yeşil canlılık katmanı yani 'bitki dokusu' çevreye katılmış, mekansal açılış tamamlanmıştır. Villaların bahçeleri konutlarla bütünlük içindedir. Birbirinden bağımsız yeşil alanlar mekansal kimliği oldukça iyi tanımlamaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Dış mekanlar, yüzey ve cepheler, 'doğal değerler ile buluşturulmuştur. Bahçeler, avlulu bahçeler, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde öngörülecek bahçeler tasarımın temel unsurları olarak ele alınmıştır (Madde 4).

'Elysium Life' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.860,00TL / USD 1.870,38 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Sancaktepe ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.6.2 Sinpaş Lagün konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Lagün" konut yerleşimi, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. Proje, su mimarisi ve peyzajıyla 'Phuket Laguna' konseptinde tasarlanmıştır. 'Lagün' de su ve doğanın konseptine göre tasarım yapılmıştır. Küçük su ırmaklarıyla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında kurgulanan bir tasarımdır. 4 etapta projelendirilen ve gelişim alanlarıyla birlikte yaklaşık 3.000 kişinin yaşaması planlanan 'Lagün' projesi, yeşil alan zenginliği ile İstanbul Anadolu yakasında "country" yaşam tarzını

modern mimariyle birleştirmiştir. ‘Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.ř.’ tarafından inşaa edilmiştir. şekil 3.73’te projenin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin, peyzaj konseptinde, ekosisteme katkı sağlayan; su kenarı bitkileri ile birlikte yaklaşık 70.000 m² lik yeşil alan içerisinde tasarlanmıştır. Yoğun bitki örtüsü ve su bitkileri ile birlikte 110 farklı türde bitki yer alan projede toplam 102.349 adet ağaç ve su bitkileri kullanılarak peyzaj tasarımı yapılmıştır. Konut yerleşimi içinde, ‘Lagün Zen Club’adında bir de spor ve sağlık klübü bulunmaktadır. ‘Zen Club’, doğayla uyumlu mimarisi içinde; fitness, yoga, dans, pilates, sauna, açık yüzme havuzu ve diğer sosyal aktiviteleriyle bulundurmaktadır. Çizelge 3.63’te, ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. şekil 3.74 ve şekil 3.75’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.63: ‘Lagün’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	LAGÜN			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - SANCAKTEPE			
	SEMT:	SAMANDIRA			
	YÜKLENİCİ:	Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	178.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	133.000 m ²	KAKS: 0,75
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2007	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	515 Adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		43,30 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her villada kendine ait otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat kameralı güvenlik hizmet			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	%70 lik alan yeşil			
	DONATILAR:	Fitness center, sauna, bar, kafeterya			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yürüyüş parkuru, her villada kendine ait açık yüzme havuzu,geniş su yüzeyleri			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 209 m ² (TL)		En Büyük Konut 748 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		396.000		1.672.000	2.170
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.73: “Sinpaş Lagün” projesi vaziyet planı (Url-39).

Şekil 3.74: “Sinpaş Lagün Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-39).

Şekil 3.75: “Sinpaş Lagün Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-39).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.64’ te yer almaktadır.

Çizelge 3.64: “Sinpaş Lagün Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.170,00TL / USD 1.451,99						14/20

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır.Teras bahçesi, villaların önünde havuz ve kademelendirilmiş ahşap teras kullanımları mevcuttur.Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, geniş su yüzeyleri ile sağlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar 4 katlı villalar şeklindedir. İnsani ölçeğe yakındır(Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı yüksek düzeydedir. Yeşil canlılık katmanı yani 'bitki dokusu' çevreye katılmış, mekansal açılış tamamlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Dış mekanlar, yüzey ve cepheler, 'doğal değerler ile buluşturulmuştur. Bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde öngörülecek bahçeler tasarımın temel unsurları olarak ele alınmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demetinden yola çıkarak “Sinpaş Lagün” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.170,00TL / USD 1.451,99 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Sancaktepe ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.6.3 Alice Village konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Alice Village” konut yerleşimi, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. 60.000 m² arazi üzerinde, 41 blok, toplam 373 daireden oluşmaktadır. Sitedeki tüm bloklar 2.5 katlı olup, 7 farklı tipte 126 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Evler güneş alacak, doğa ve gölet manzarası görecek şekilde konumlandırılmıştır. ‘Alice Village’, yaşam alanı trafiğe kapalı olarak tasarlanmıştır. Araçlar için, evlerin içinde garaj tasarlanmıştır. Misafirler için ise, özel kapalı otopark tasarlanmıştır. ‘Alice Village’ projesi, toplam arazinin %20’si inşaat alanı olarak kullanılarak inşa edilmiştir. Proje, ‘Alice İnşaat Taahhüt Yatırım Ltd. Şti.’ tarafından inşaa

edilmiştir. Şekil 3.76’da projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Allice Village Konut Yerleşimi” nin peyzaj konseptinde, yapay göletler, yüzme havuzu, basketbol sahası, yürüyüş parkuru, fitness salonu bulunmaktadır. Projenin % 80’ i yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Sosyal tesislerde; spor tesisleri (futbol, tenis, basketbol, voleybol açık sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu, squash salonu, bılardo, masa tenisi), güzellik ve bakım tesisleri (fitness salonu, sauna, buhar odası, masaj salonu, kuaför, solaryum), çocuklar için oyun alanları, sinema salonu, kafe, yürüyüş ve bisiklet parkurları yer almaktadır. Çizelge 3.65’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.77 ve Şekil 3.78’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-40).

Çizelge 3.65: ‘Allice Village’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	ALLICE VILLAGE			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – SANCAKTEPE			
	SEMT:	SAMANDIRA			
	YÜKLENİCİ:	Alice İnşaat Taahhüt Yatırım Ltd. Şti.			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	60.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	68.000 m ²	KAKS: 1,13
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2004	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	393 adet konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		13,20 m ²
* SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her Konuta ait özel otopark ve misafir otoparkları			
	GÜVENLİK:	Profesyonel yönetim ve 24 saat güvenlik hizmet			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	12.000m ² Sosyal tesis			
	DONATILAR:	Squashsalonu, bilardo, masa tenisi -, güzellik ve bakım tesisleri - fitness salonu, sauna, buhar odası, masajsalonu, kuaför, solaryum, güzellik salonu -, çocuklar için oyun alanları, sinema salonu, kafe,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Spor tesisleri - futbol, tenis, basketbol, voleybol açık sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu,			
** FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 91m ² (TL)		En Büyük Konut 482m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		180.000		632.000	1.915
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKL ERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.76: ‘Alicia Village’ projesi vaziyet planı (Url-40).

Şekil 3.77: “Alicia Village Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-41).

Şekil 3.78: “Alice Village Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-41).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.66’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.66: “Alice Village Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.915,00TL / USD 1.643,92						8/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmamıştır. Tasarım sürecinde, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri tasarımda kullanılmıştır. Konutların arasında iki boyutlu, su yüzeyleri vardır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar 2 ve 5 katlı sıra evler şeklindedir. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı % 80 düzeyindedir Canlılık katmanı yeşil, dar ve kısıtlı yeşil alanlar yüzünden çok yetersizdir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde öngörülecek bahçeler tasarımda mevcuttur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Allice Village Konut Yerleşimi ”nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Allice VillageKonut Yerleşimi”projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.915,00TL / USD 1.643,92 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 8 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Sancaktepe ilçesindeki diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.6.4 Sarıevler konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Sarıevler” konut yerleşimi, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. Farklı bloklarda 97 m² ile 205 m² arasında, ‘2+1’den ‘4+2’ye farklı daire seçenekleri bulunmaktadır. Toplam 73.500 m²’lik arsa alanı üzerinde kurulan projede 720 konut yer almaktadır. İnşaat alanı 107. 485 m² olan projenin satılabilir alanı 88.440 m² olarak belirlenmiştir. “Sarıevler” konut yerleşimi, ‘İntaş İnşaatçılar Sosyal Şehircilik A.Ş.’ tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.79’da projenin vaziyet planı gösterilmiştir.

Projenin peyzaj konseptinde, ‘Sports Universe Profesyonel Fitness Kulübü’, açık ve kapalı otopark alanları, çocuk havuzu, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk parkı, yürüyüş parkuru, voleybol, basketbol ve futbol sahası, sauna, restoran – kafe, market bulunmaktadır. %70 oranında, yeşil alan ve sosyal tesis bulunmaktadır. Çizelge 3.67’de “Sarıevler” konut yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.80 ve Şekil 3.81’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-42).

Çizelge 3.67: “Sarievler” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SARIEVLER			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÇEKMEKÖY			
	SEMT:	ÇEKMEKÖY			
	YÜKLENİCİ:	İntaş İnşaatçılar Sosyal Şehircilik A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	73.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	24.600 m ²	KAKS: 0,34
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2007	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	10 Blok 240 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	95,60 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her daire için bir açık, bir kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	Daireler ile site girişi, blok girişi ve sosyal tesisler ile bağlantılı intercom sistemi,Tüm sitede kapalı devre			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 70 yeşil alan ve sosyal tesis			
	DONATILAR:	Fitness center			
	PEYZAJ ALANLARI:	Çocuk havuzu Özel peyzajlı yeşil alanlar,Tenis kortu, Açık ve kapalı yüzme Havuzları, Cafe ve restaurant			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	Standart Konut (97m ²)			Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		134.500			1.386
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.79: “Sarıevler” projesi vaziyet planı (Url-42).

Şekil 3.80: “Sarıevler Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-42).

Şekil 3.81: “Sarievler Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-42).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.68’ te yer almaktadır.

Çizelge 3.68: “Sarıevler Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?	✓					1	1
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.386,00TL/ USD 927,00 5/20						

‘Sarıevler’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur, tasarım yapı kütleleri ve zeminde yeşil alandan oluşmaktadır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir.Proje çok katlı bloklardan

oluşmaktadır oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. projenin yeşil alanı oranı düşük seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

'Sarievler' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.386,00TL/ USD 927,00olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 6 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Ümraniye ilçesindeki diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de çok düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Sancaktepe ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim "Elysium Life" Konut Yerleşimidir. "Elysium Life" konut yerleşimi 20/15 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.860,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Sancaktepe ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Sancaktepe ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim "Allice Village" konut yerleşimidir. "Allice Village" konut yerleşimi, 20/8 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.915,00 TL olarak tespit edilmiştir. Sancaktepe ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim "Sarievler" konut yerleşimidir. "Sarievler" konut yerleşimi 20/5 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.386,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Sancaktepe ilçesinde bulunan

değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Sancaktepe ilçesinde bulunan değerlendirme yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Sancaktepe ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.7 Şile ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, dördüncü bölge olan ‘Şile ilçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Villa Viya” konut yerleşimidir.

3.4.7.1 Villa Viya konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Villa Viya” konut yerleşimi, İstanbul ili, Şile ilçesinde yer almaktadır. Proje kapsamında toplam arsa alanı 22.500 m² arsa alanı üzerine konumlanmıştır. ‘Şile Villa Viya Evleri’ kapsamında 52 villa yer almaktadır. ‘Şile Villa Viya Evleri’ kapsamında dairelerin alanları şu şekildedir; ‘3+1’ ikiz villalar, 162 m² ‘3 + 1’ müstakil villalar 168 m²’den oluşmaktadır. Proje, 23 dönüm alan üzerinde inşa edilmiştir. ‘Hatipoğlu / Kuryap İnşaat Pazarlama A.Ş.’ tarafından inşaa edilmiştir. Projenin önemli özelliği deniz kenarında yer almasıdır. Şekil 3.82’de projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-43).

“Villa Viya” konut yerleşiminin peyzaj konseptinde, çocuk ve yetişkin havuzları, peyzaj alanları, yürüyüş yolları, araç yolları bulunmaktadır. ‘Şile Villa Viya’nın sosyal donatı alanları içerisinde site içi araç yollar, çocuk havuzu, açık yüzme havuzu, otopark, misafir otoparkı, dinlenme alanları, 24 saat güvenlik, yürüyüş ve bisiklet parkuru, özel bahçe ve peyzaj bulunmaktadır. Çizelge 3.80’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.83 ve Şekil 3.84’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-43).

Çizelge 3.69: ‘Villa Viya’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	VILLA VIYA			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ŞİLE			
	SEMT:	ŞİLE			
	YÜKLENİCİ:	Hatipoğlu / Kuryap İnşaat Pazarlama A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	22.800 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.580 m ²	KAKS: 0,38
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	52 Adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		71,10 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her daire için yeterli açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik hizmet			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Her villanın kendine ait özel peyzaj yapılmış alanı bulunmaktadır.			
	DONATILAR:	Dinlenme alanları			
	PEYZAJ ALANLARI:	İki açık yüzme havuzu ve dört çocuk havuzu, yürüyüş ve bisiklet parkurlarının yanı sıra özel bahçe, peyzaj ve dinlenme alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 162 m ² (TL)		En Büyük Konut 168 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		300.000		350.000	1.970
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.82: “Villa Viya Projesi” vaziyet planı (Url-43).

Şekil 3.83: “Villa Viya Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-44).

Şekil 3.84: “Villa Viya Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-44).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.70’te yer almaktadır.

Çizelge 3.70:“Villa Viya Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						1.970,00TL / USD 1.318,17	13/20

‘Villa Viya’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmamıştır. Yapı kütlelerinden açık alanlara geçişte kaskatlı su yüzeyleri ve üç boyutlu yeşil alan tasarımları vardır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, kaskatlı havuzlar, geniş hacimli, tekstürü geniş bitkilerle sağlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projede konutlar Konutlar villalardan oluşmaktadır. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan oranı % 80 düzeyindedir. Projenin yeşil alanı yüksek seviyededir. Villa yerleşimlerinin etrafında geniş bahçeleri yer almaktadır. Geniş yeşil alanları mevcuttur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşil, her villaya ait, özel bahçe tasarımıyla gerçekleştirilmiştir (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Villa Viya” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. “Villa Viya” konut yerleşiminin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.970,00TL / USD 1.318,17olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 13 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Şile ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Şile ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Şile ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Villa Viya” konut yerleşimidir. “Villa Viya” konut yerleşimi, 20/13 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 1.970,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Şile ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.8 Tuzla ilçesi alan çalışması

Alan çalışması kapsamında, dördüncü bölge olan ‘Tuzla ilçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Arkeon Evleri” Konut Yerleşimi, “Tepe Park Villaları” konut yerleşimi, “Kuğu Evleri”konut yerleşimi, “Tepeören Villaları”konut yerleşimi, “Millenium Park Villaları” konut yerleşimi, “Gizlibahçe Akdeniz Evleri” konut yerleşimi, “Formula Country”konut yerleşimi, “Kanarya Konakları”konut yerleşimi, “Akfırat Villaları” konut yerleşimi, “Gizlibahçe Manzara Evleri”konut yerleşimi, “Gala Town”konut yerleşimi, “Tuzla Emlak Konutları 1. Kısım”konut yerleşimi, “Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım” konut yerleşimi, “Evora İstanbul” konut yerleşimidir.

3.4.8.1 Arkeon Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Arkeon Evleri” konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesinde,Tepeören bölgesinde yer almaktadır. 315 dönüm arazi üzerinde geliştirilen proje; 12 tipte toplam 345 konut ve bu konutlara hizmet veren sosyal tesisleri kapsamaktadır. Bölgede geliştirilen ilk projelerden biridir. İstanbul-Park tesisleri ile Sabiha Gökçen Havaalanı aksında yer almaktadır.Projelendirmenin genel kurgusu, değişik aile büyüklerinin ihtiyacını karşılayan, yaşam kalitelerine ve kültürlerine uyarlanabilir alanlar sunan, gelenekseli geleceğe taşıma gayretinde olan; yapı standartlarına ve yapı fiziki kurallarına uygun; ısı, ses, su yalıtımları ile ilgili yönetmeliklerin istediği düzeylerin sağlandığı, çift dış duvarlı, duvar ve çatı arası doğal havalandırmaya olanaklı, boya ve bakım gerektirmeyecek yapı elemanları ile bir yapı sistemi oluşturulması ve bu yapıların çağdaş şehircilik yaklaşımları ile tasarlanmış bir kent parçası olması fikrinin hayata geçirilmesi önerisidir.Konutlar, eğime paralel yollar

üzerinde, birbirlerinin görüşünü kesmeyecek şekilde konumlandırılmıştır. Bu sayede hepsi, önlerinde uzanan vadiye doğru geniş bir görüş açısına sahip olmuştur. Tüm siteyi dolaşan ana trafik arteri ve bu arteri besleyen konut yolları planlanmıştır. Proje, ‘Yapı Konut’ tarafından inşaa edilmiştir. Projenin önemli özelliği deniz kenarında yer almasıdır. Şekil 3.85’de projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-45).

Projenin peyzaj tasarımında, 4 adet açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı spor alanları, alışveriş birimleri, çocuk oyun alanları, amfi tiyatro, sauna vb. sosyal olanaklar bulunmaktadır. Tamamı bahçe kullanımlı ‘2+1’ ve ‘3+1’ dubleks 31 adet villadan oluşan son etap 4’lü ve 5’li sıra evler şeklinde tasarlanmıştır. ‘Arkeon Evleri’, yaklaşık 80 dönümlük yeşil alana sahiptir. Peyzaj tasarımında, su yolları ve köprüler de bulunmaktadır. Spor sahaları içinde, 1 adet basket sahası, 1 adet voleybol sahası, 2 adet tenis kortu, 1 adet halı saha bulunmaktadır. Oyun parkları içinde, 6 adet oyun parkı bulunmaktadır. Çizelge 3.71’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.86 ve Şekil 3.87’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-45).

Çizelge 3.71: ‘Arkeon Evleri’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ARKEON EVLERİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	TUZLA			
	YÜKLENİCİ:	YAPI KONUT			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	370.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	79.000 m ²	KAKS: 0,21
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2004	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	314 Adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		145,60 m ²
*SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	95.000 m ² yeşil alana sahiptir.			
	DONATILAR:	Market,cafe,restorant,ana okulu, çok amaçlı toplantı salonu,fitness,kapalı yüzme havuzu			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık yüzme havuzu,çocuk havuzları,güneşlenme terasları,açık spor tesisleri ve koşu yolu,göler			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 118 m ² (TL)		En Büyük Konut 148m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		442.000		824.000	2.511
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.85: ‘Arkeon Evleri’ projesi vaziyet planı (Url-45).

Şekil 3.86: “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-45).

Şekil 3.87: “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-45).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.72’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.72: “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.511,00TL / USD 1.642,14 16/20						

‘Arkeon Evleri’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, teraslı yeşil alanlarla sağlanmıştır. Geniş ve doğal bir ortamda, doğal yeşil mekanlar tasarlanmıştır. Yapı kütlelerinden açık alanlara geçişte eğimli yeşil alanlar tasarlanmıştır. Mekansal kimlik, her villaya ait,

özel bahçe tasarımıyla gerçekleştirilmiştir. Ayrıca havuz etrafında yer alan geniş ve doğal su yüzeyi de tasarımı güçlendirmektedir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Proje villalardan oluştuğu için insani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Villa yerleşimlerinin etrafında geniş bahçeleri yer almaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşil, her villaya ait, özel bahçe tasarımıyla gerçekleştirilmiştir. Tasarımda iç bahçe ve ön bahçe tasarımı mevcuttur (Madde 4).

“Arkeon Evleri” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.511,00TL / USD 1.642,14olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 16 puanla değerlendirilmiştir. Tuzla ilçesine bakıldığında, değerlendirme puanı ve diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir

3.4.8.2 Tepepark Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Tepepark Villaları” konut yerleşimi, İstanbul ili, Kurtköy ilçesi, Akfırat bölgesinde bulunmaktadır. ‘Tepe Park Villaları’ projesi, toplam 47.771 m² arsa alanına sahiptir. Projede 3 avluda 14'er villa olmak üzere, toplam 42 villa bulunmaktadır. ‘Tepepark Villaları’nda, 400 m², 300 m² ve 290 m² büyüklüğünde 3 farklı konut tipi bulunmaktadır. Projenin inşaat alanı 15.000 m², yeşil alanı 38.400 m², satılabilir inşaat alanı 14.000 m² olarak belirlenmiştir. Projede her villanın 2 araçlık otoparkı

ve misafir otoparkı bulunmaktadır. Proje, ‘Yuvataş İnşaat’ tarafından inşaa edilmiştir. Şekil 3.88’de projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin peyzaj tasarımı konseptinde, her villaya iki araçlık otoparkı, toplam 800 m²’lik 3 adet yüzme havuzu, amfiteatro, 3 adet çocuk havuzu, kapalı otopark, otuz araçlık misafir otopark, bahçe sulama sistemi, atık su arıtma sistemi, tenis kortu, basketbol / voleybol sahası, 2 km’lik yürüyüş yolu bulunmaktadır. 500 m² ‘lik kapalı alana sahip ‘Park Club’da sauna, şok havuzu, kafeterya, fitness salonu, çocuk oyun alanı inşaa edilmiştir. Çizelge 3.73’te proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.89 ve Şekil 3.90’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-46).

Çizelge 3.73: ‘Tepe Park Villaları’ konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	TEPE PARK VİLLALARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AKFIRAT			
	YÜKLENİCİ:	Yuvataş İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	47.700 m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	14.600 m²	KAKS: 0,31
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	42 Adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m²)		192,30 m²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her villa için 2 araçlık açık otopark alanı			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik hizmeti			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Her villa için 800m² yeşil alan, bahçe			
	DONATILAR:	500m² büyüklüğünde kapalı Parkclub' da tensi kortu, basketbol sahası, sauna, masaj salonu, spor salonu, çocuk oyun odası bulunmakta.			
	PEYZAJ ALANLARI:	3 adet açık, 1 adet kapalı yüzme havuzu,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 290 m²(TL)	En Büyük Konut 400 m²(TL)		Ort. m² Birim Fiyatı(TL)
		540.000	780.000		1.913
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.88: ‘Tepe Park’ Villaları projesi vaziyet planı (Url-46).

Şekil 3.89: “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-46).

Şekil 3.90: “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-46).

‘Tepe Park Villaları’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki Çizelge 3.74’teki gibi değerlendirilmiştir;

Çizelge 3.74: “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.913,00TL / USD 1.280,03						14/20

‘Tepepark Villaları’, projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, teraslıbahçe duvarlarıyla, evlerin önündeki verandalarla, bahçelerle sağlanmıştır. Geniş ve doğal bir ortamda, doğal yeşil mekanlar tasarlanmıştır. Yapı kütlelerinden açık alanlara geçişte hacimli

bitkiler kullanılmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, teraslı yeşil alanlar ve çiçek partleriyle sağlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Proje villalardan oluştuğu için insani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması yeşil cepheler, yeşil teraslar, verandalar, balkonlar ile sağlanmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi ”nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.913,00TL / USD 1.280,03 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.3 Kuşevleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Bautek Kuşu Evleri” konut yerleşimi, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, Akfırat Beldesinde, F1 bağlantı yolu üzerinde yer almaktadır. Konut yerleşmi yakınında, Vehbi Koç Eğitim Kampusu ve Sabancı Üniversitesi, yaklaşık 18 km mesafede Ömerli'de Avusturya ALEV İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Projenin mimari konsepti Y. Mimar Murat Atabarut tarafından, ikiz villalar şeklinde tasarlanmıştır. Proje sahibi, ‘Swanke Hayden Conneil Architects’adında, uluslararası ve ödüllü bir tasarım kuruluşudur. ‘Kuşu Evleri’nde 98 adet ikiz villa bulunmaktadır. Proje,

‘Bautek Teknik Yapı, İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’ tarafından inşaa edilmiştir. Şekil 3.91’de projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-47).

Projenin peyzaj tasarımı konseptinde, peyzaj projesine uygun şekilde, düzenleme ve bitkilendirme yapılmıştır. Projede gösterilen site duvarı, demir parmaklık ve tel çit imalatları peyzaj projesi esaslarına bağlı kalarak imal edilmiştir. Ünite bahçe sınırlarında, projeye uygun sınır bitkileri uygulanmıştır. Su yolları ve göletlerin yer aldığı koşu, gezi ve bisiklet parkurları, tenis, basketbol, voleybol sahaları, jakuzili yetişkin ve çocuk havuzları yer almaktadır. Site içinde 3 dönüm arazi üzerinde 200’den fazla meşe ağacı bulunan korulukta yürüyüş ve koşu parkuru yer almaktadır. Çizelge 3.75’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi bulunmaktadır. Şekil 3.92 ve Şekil 3.93’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-47).

Çizelge 3.75: “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	KUĞU EVLERİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AKFIRAT			
	YÜKLENİCİ:	Bautek Teknik Yapı, İnşaat San. ve Tic. A.Ş.			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	91.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	35.000 m ²	KAKS: 0,38
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	96 Adet Tripleks Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m²)	165,20 m ²	
* SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Her villanın önünde 2 araçlık otopark			
	GÜVENLİK:	Kapalı devre güvenlik sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	3.000m ² alan üzerine meşe ağaçlarından oluşan bir koruluk alan			
	DONATILAR:	Fitness, sauna, cafe, restaurant ve oyun odaları.			
	PEYZAJ ALANLARI:	Basket sahası, tenis kortları, yüzme havuzu, çocuk havuzu			
** FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 317 m²(TL)	En Büyük Konut 400 m²(TL)	Ort. m² Birim Fiyatı(TL)	
		768.000	986.000	2.446	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.91: “Kuğu Evleri Projesi” vaziyet planı (Url-48).

Şekil 3.92: “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-48).

Şekil 3.93: “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-47).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.76’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.76: “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.446,00TL / USD 1.599,63						14/20

‘Kuğu Evleri’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, villaların önündeki veranda ve kış bahçeleriyle sağlanmıştır. Doğal bir ortamda, doğal yeşil mekanlar tasarlanmıştır. Yapı kütleleri ve açık alanlar bir bütün halindedir. Yapısal kurgu her parsel içinde

ayrı çözümlenmiştir. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, geniş çim yüzeylerle sağlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Proje villalardan oluştuğu için insani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Villa yerleşimlerinin etrafında geniş bahçeleri yer almaktadır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yeşil teraslar, verandalar, balkonlar ile sağlanmıştır (Madde 4).

'Kuğu Evleri' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.446,00TL / USD 1.599,63 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.4 Tepeören Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Tepeören Villaları" konut yerleşimi, Tuzla ilçesinde yer almaktadır. İstanbul Formula-1 yarış pistine, Sabiha Gökçen Hava Limanı'na, Koç Lisesi'ne ve Sabancı Üniversitesi'ne yakın konumdadır. 2004 yılında bitirilmiştir. 105 adet villadan oluşmaktadır. Gelir paylaşımı yöntemi ile inşa edilmiştir. Bölgede villa konseptli ilk proje olma özelliğini taşımaktadır. Proje, 'Yön Konut Modern Yapı Sistemleri A.Ş.' tarafından inşa edilmiştir. Sitedeki 104 adet villa üç değişik modelden oluşmaktadır: 235 m²'lik 'Mimosa', 300 m²'lik 'Antares' ve 415 m²'lik 'Vega' şeklindedir. Şekil 3.94'te projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Tepeören Villaları” konut yerleşiminin peyzaj tasarımı konseptinde, peyzaj projesine uygun şekilde, düzenleme ve bitkilendirme yapılmıştır. Genel yerleşimde bağımsız villalar ortak yeşil alana bakan adacıklar üzerinde oturmaktadır. Bahçe alanları bitkilerle birbirinden ayrıldığı için villaların verandasında oturulduğunda hem kollektif bir yaşam tarzı yaşanılmakta, hem de bahçe alanının dışında geniş bir yeşil alan bulunmaktadır. Konseptte göre, villanın bahçesinde bulunan bireysel yüzme havuzu bulunmaktadır. Ayrıca, sosyal tesislerde yarı olimpik yüzme havuzu, spor alanları ve tenis kortları bulunmaktadır. Çizelge 3.77’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.95 ve Şekil 3.96’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.77: “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	TEPEÖREN VİLLALARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	TEPEÖREN			
	YÜKLENİCİ:	Yon Konut Modern Yapı Sistemleri A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	90.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	32.000 m ²	KAKS: 0,36
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2003	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	101 adet villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		146,60 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her villa için açık park alanı			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Her villanın kendine ait bahçesi			
	DONATILAR:	Fitness, sauna, cafe,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yarı olimpik yüzme havuzu, tenis kortları ve spor alanları, yürüyüş yolları ve peyzaj alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 235 m ² (TL)	En Büyük Konut 415 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		768.000	986.000	2.446	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.94: ‘Tepeören Villaları’ projesi vaziyet planı (Url-49).

Şekil 3.95: “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-49).

Şekil 3.96: “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-49).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.78’ de yer almaktadır

Çizelge 3.78: “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?					✓	5	5
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.446,00TL / USD 2.099,75 18/20						

‘Tepeören Villaları’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. Az katlı konutlardan oluşan kendi bahçe tasarımlarına sahip bir konut yerleşimidir.Ardışık dış mekanlar bir bütün oluşturmaktadır. Tüm yeşil alanlar ve konutlar, yapaylıktan uzak doğal bir şekilde tasarlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Proje villalardan oluştuğu için insani ölçeğe yakındır, her villanın kendine ait parseli vardır.Yeşil parsellerde, villalar doğal ortamı bozmadan yerleştirilmiştir (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Villa yerleşimlerinin etrafında kendine ait parsellerde yeşil alanları mevcuttur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, kış bahçeleri ve yoğun yeşil doku ile sağlanmıştır Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, doğal bir tasarım ile sağlanmıştır. Tamamiyle doğayla uyumlu bir tasarım mevcuttur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Tepeören Villaları” Konut Yerleşimi'nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.446,00TL / USD 2.099,75 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 18 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.5 Millenium Park Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Millenium Park Villaları” konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesinde yer almaktadır. 280.000 m² üzerine kurulu, gökdelen yapı tekniği kullanılarak inşa edilen ‘Millenium Park’ villalardan oluşmaktadır. Düşük yoğunluklu villa tarzı yerleşmeler kentin kırsal alanlar ve sınır kuşaklarında yer almaktadır.‘Formula 1’ pistinin yakınındaki yerleşim bölgesi, Akfırat'taki kentle kır arasında bir sınır şeklindedir.

Yerleşmenin çevresindeki imar verisi düşük yoğunlukta yapılaşmayı öngörmektedir. ‘Millenium Park Villaları’ 40.400 m² arsa alanına ve 60.000 m² toplam inşaat alanına sahiptir, ‘A.Yıldırım Uluslararası İnşaat A.Ş.’ tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.97’de “Millenium Park Villaları” konut yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Peyzaj tasarımı, Sami Ata Turak tarafından yapılmıştır. Tasarım, yerleşmenin düşük yoğunluk dağılımını dengeleyen, kırsal niteliği olabildiğince koruyan bir şema şeklinde yapılmıştır. Arsa yoğun ağaçlardan oluşmuş bir dokuya, floraya sahip değildir, belirli yerlerde yeşil alanlar dere yatakları üzerinde konumlanmakta, diğer alanlar imar edilebilecek nitelik taşımaktadır. Dolayısıyla tümünden tasarlanmış peyzajla bütünleşmiş bir yerleşim konseptini uygulama olanağı vermektedir. İlk şemalar oluşturulurken ana çatkı,oradaki mevcut arazi dokusu ve ağaçlar gözetilerek kurulmuştur. Ana şema, arazi meyili çevresinde yönelişleri zenginleştirerek, bina sayısının belirleyici olmasına karşın olabildiğince alanları optimize ederek, arsanın topoğrafyası, varolan yeşil dokusu, vadi özelliklerini dikkate alınarak biçimlendirilmiştir. Bu projede, mimari projeye başlandığında peyzaj projesine de başlanmıştır. Mimariyle çevre bütünleşmiştir ve peyzajın bitmiş bir yerleşim üzerine yapıştırma, kolaj olması sağlanmıştır. Yerleşme şeması meyilli arazinin sırt hattından geçen bir omurga ana yaya - oto yoluna bağlanan yol dokusuyla kurgulanmıştır. Merkezi yüksek kota sosyal tesis göletlerle bütünleşecek biçimde yerleştirilmiştir. Vadide bu omurgaya paralel, göletlerden oluşan bir su aksı planlanmıştır. Birbirine bağlı damla dizileri halindeki su birikintileri yerleşme boyunca bütünleşip lineerleşerek hareketli zengin bir peyzaj omurgası oluşturmaktadır. Peyzajın temel kararlarından en önemlisi kırsal peyzajın sürekliliği sağlanırken, ayrıca kentsel bir peyzaj yaratılmıştır. Bunun için belli bölgelerde doğayı kendi haline bırakarak yalnızca mevcut florayı destekleyerek kendi kendisini üretmesi sağlanarak, villa bahçelerinde, giriş meydanıve sosyal tesisler çevresinde yapısal elemanlar da kullanılarak kentsel peyzajın kurgulanması, temel tasarım yaklaşımı oluşturulmuştur. Kentte yaşayan insanlara kırım olanaklarını dönüştürerek sunmak, kavramsal hedef olarak belirlenmiştir. Yerleşimi çevreleyen duvar plan düzlemindeki gölet dizilerinin formu, düşeyde brüt beton içinde açılmış boşluklarla tekrarlanarak, yerleşimin çevre düzeni dışarı yansıtılmıştır. Yerleşme boyunca tematik koridorlar tasarlanmıştır. Anayol etrafında bir koku aksı, vadi boyunca ışık ve mevsimlere göre değişen bir renk aksı doğal ve tasarlanmış iç içe geçiren bir peyzaj yaklaşımını tamamlamıştır.

Bina cephelerine kaplanan malzemelerde çeşitlilik, peyzaj öğelerinin katkısı, konutların havuz yönlerindeki değişiklik, yola olan uzaklıklarını farklı tutmak, grup oluşturmak gibi konuma bağlı olarak geliştirilen farklılaşmalar her birime ve yere farklı karakter kazandırma çabası taşımıştır. Çizelge 3.79’da, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.98’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.79: “Millenium Park Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	MILLENİUM PARK			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AKFIRAT			
	YÜKLENİCİ:	A.Yıldırım Uluslararası İnş. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	282.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	88.000 m ²	KAKS: 0,31
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	219 Adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		217,30 m ²
	OTOPARK:	Her villa için 3 araçlık otopark, açık ve kapalı sosyal alan otoparkları			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlikli kamera kontrol sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Villaların her biri ortalama 1.287 m2'lik kullanım alanına sahip			
	DONATILAR:	Fitness, sauna, cafe,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yüzme havuzları, tenis kortları, bassetbol ve voleybol sahaları, çocuk oyun alanları, bisiklet ve yürüyüş parkurları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 361 m ² (TL)	En Büyük Konut 478 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		1.071.000	1.440.000	2.992	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.97: ‘Millenium Park’ projesi vaziyet planı (Url-50).

Şekil 3.98: “Millenium Park Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-50).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.80’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.80: “Millenium Park Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.992,00TL / USD 1.956,71 16/20						

‘Millenium Park’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. Villalar, modern mimariye

göre tasarlanmıştır. Mekansal kimlik düzgün ve büyük yeşil alanlar ile sağlanmıştır. Modern bir peyzaj mimarisi tasarımı hakimdir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Proje villalardan oluştuğu için insani ölçeğe yakındır, her villanın kendine ait parseli vardır. Yeşil parsellerde, villalar doğal ortamı bozmadan yerleştirilmiştir (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı yüksek seviyededir. Villa yerleşimlerinin etrafında kendine ait parsellerde yeşil alanları mevcuttur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, kış bahçeleri ve yoğun yeşil doku ile sağlanmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, geçirgen forma sahip teras ya da balkonlarla sağlanmıştır (Madde 4).

'Millenium Park'projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.992,00TL / USD 1.956,71 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti"yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 16 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre oldukça yüksek seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.6 Gizlibahçe Akdeniz Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Gizlibahçe Akdeniz Evleri" konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesiinde yer almaktadır. 'Gizlibahçe Akdeniz Evleri', Akdeniz mimarisine göre tasarlanmıştır. Akdeniz bitki örtüsüne sahip bir proje konseptine göre tasarlanmıştır. Proje, 'Botanik', 'Koru', 'Şelale', 'Botanik Residence' ile yapımı devam eden 'Manzara Konakları'ndan oluşmaktadır. Proje, tarihi bir koruda yer almaktadır.

‘Beyaz Akdeniz Evleri’ mimarisi ile, Akdeniz'in pozitif enerjisini verecek şekilde tasarlanmıştır. “Gizlibahçe Akdeniz Evleri” Konut Yerleşimi, ‘Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’ tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.99’da projenin bütününün görülebileceği vaziyet planına yer verilmiştir.

Projenin, peyzaj tasarımı konseptinde, sınırsız yeşil alanları ve mavi alanları, sosyal - sportif olanakları bulunmaktadır. Palmiyeler ve renkli çiçeklerle bitkilendirilmiş zemin kat ve her katta yer alan yeşil teras bahçelerine sahiptir. Her katta bir villa ve teras bahçesi konseptine sahiptir. Teras bahçeleri tasarımı ön plana çıkmaktadır. Sosyal alanlarda, sauna, fitness center ve bilardo salonu bulunmaktadır. Genel yüzeme havuzu ve açık terasa sahiptir. Çizelge 3.81’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.100’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-51).

Çizelge 3.81: “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	GİZLİ BAHÇE AKDENİZ EVLERİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AYDINLI			
	YÜKLENİCİ:	Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	30.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	41.200 m ²	KAKS: 1,37
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2009	
	KONUT ADEDİ:	17 blokta, 203 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		23,50 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her villa için 2 araçlık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlikli kamera kontrol sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Her katta bir villa ve teras bahçe konsepti			
	DONATILAR:	Sauna ve Fitness center. Bilardo salonu, oturma bölümü ve bar.			
	PEYZAJ ALANLARI:	Genel yüzme havuzu, açık teras			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 57 m ² (TL)		En Büyük Konut 215 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		117.800		379.000	1.898
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.99: ‘Gizlibahçe Akdeniz Evleri’ projesi vaziyet planı (Url-51).

Şekil 3.100: “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-51).

‘Gizlibahçe Akdeniz Evleri’, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir:

Çizelge 3.82: “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				1.898,00TL / USD	1.269,98	12/20	

“Gizlibahçe Akdeniz Evleri” projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi tasarım unsurları kullanılmıştır. Villalar, modern mimariye

göre tasarlanmıştır. Dış mekanların kurgulanması, düzgün ve büyük yeşil alanlar ile sağlanmıştır. Modern bir peyzaj mimarisi tasarımı hakimdir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar az katlı evler ve villalardan oluşmaktadır. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil oranı, parsel düzeyine göre bakıldığında orta seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, teras bahçeleriyle sağlanmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, parseller içinde, yeşil alanların düzenlenmesi ile sağlanmıştır (Madde 4).

“Gizlibahçe Akdeniz Evleri” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Gizlibahçe Akdeniz Evleri’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 1.898,00TL / USD 1.269,98 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puana sahiptir. Tuzla ilçesine bakıldığında, değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Diğer projelere göre orta seviyededir.

3.4.8.7 Formula Country konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Formula Country” konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Akfırat semtinde yer almaktadır. TEM Kurtköy gişelerine 3 km, Sabiha Gökçen Havaalanı’ na 5 km, mesafede, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Koç Lisesi, VIA Port Alışveriş Merkezi, Formula Pisti ve Pendik Marina’sı’ na yakın konumda bulunmaktadır. Müstakil ev yaşam konseptine sahip bir konseptte göre tasarlanmıştır. ‘Formula Country’ de 278 m², 345 m², 387 m² ve 391 m² olmak üzere 4 farklı konut tipi bulunmaktadır. Villalarda 2 salon, 3 yatak odası, giyinme odası, TV odası, hizmetli odası, ebeveyn banyosu, sauna, havuz gibi çok çeşitli bölümler yer almaktadır.

Ayrıca her villanın 2 araçlık kapalı garajı bulunmaktadır. Birinci etapta toplam 51.500 m², alan üzerine her biri ortalama 700 m², arsa üzerine inşa edilen 62 adet villa yer almaktadır. İkinci etapta, 58.500 m² alan üzerine her biri ortalama 700 m², arsa üzerine inşa edilen 62 adet villa yer almaktadır. Toplam 110.000 m² arsa büyüklüğüne ve toplam, 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. “Formula Country Konut Yerleşimi” ‘Cihan İnşaat Müh. San. Tic. A.Ş.’ tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.101’de, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-52).

“Formula Country Konut Yerleşimi” nin peyzaj tasarımı konseptinde, sosyal tesis ve yeşil alanlar arazinin % 85’ini oluşturmaktadır. Projede, her villa ortalama 700 m² bahçe alanına sahiptir. Sosyal tesislerde, fitness, sauna, kafe ve kreş yer almaktadır. Ayrıca, tenis, basketbol, çocuk oyun alanları, sert peyzaj düzenlemeleri bulunmaktadır. Çizelge 3.83’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.102 ve Şekil 3.103’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-52).

Çizelge 3.83: “Formula Country Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	FORMULA COUNTRY				
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA				
	SEMT:	AKFIRAT				
	YÜKLENİCİ:	Cihan İnşaat Müh. San. Tic. A.Ş.				
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	21.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	23.700 m ²	KAKS: 1,10	
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010		
	KONUT ADEDİ:	62 adet villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		43,80 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her villa için otopark kapalı				
	GÜVENLİK:	Güvenlik sistemi				
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Arazinin % 85’ini Sosyal tesis ve yeşil alanlar oluşturmakta her villa için 700m ² yeşil alan				
	DONATILAR:	Fitness, sauna, kafe,kreş				
	PEYZAJ ALANLARI:	Tennis, basketbol, çocuk oyun alanları, sert peyzaj düzenlemeleri				
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 278m ² (TL)		En Büyük Konut 391m ² (TL)		Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		530.000		860.000		2.077
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-	
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük	
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük	
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü	
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-	
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-	

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.101: 'Formula Country' projesi vaziyet planı (Url-52).

Şekil 3.102: “Formula Country Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-52).

Şekil 3.103: “Formula Country Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-52).

‘Formula Country’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.84);

Çizelge 3.84: “Formula Country Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.077,00TL / USD 1.344,33 12/20						

‘Formula Country’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, eğimli yeşil teraslarla sağlanmıştır. Ardışık dış mekanlar, her villaya ait havuz tasarımıyla sağlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar az katlı evler ve villalardan oluşmaktadır. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil oranı, formel bir tasarım yaklaşımı ile düzenlenmiştir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, teras bahçeleriyle sağlanmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi yoktur. Yeşille bütünleşmiş bir tasarım söz konusu değildir (Madde 4).

“Ölçütler demeti”ne göre projenin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 2.077,00TL / USD 1.344,33 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.8 Kanarya Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Kanarya Konakları” konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesinde yer almaktadır. “Kanarya Konakları” konut yerleşimi, İstanbul Park tesislerine yakın bölgede bulunmaktadır. Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, Sabancı Üniversitesi, Koç

Lisesi gibi kurumlara da yakındır. Proje, 20 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. 15 adet villadan, 1 yüzme havuzundan ve sosyal alanlardan oluşmaktadır. Villa başına yaklaşık 1 dönüm alan ayrılmıştır. Villa yerleşimleri, 450 m²'lik büyüklüğe sahiptir. Anadolu yakasının planlı büyüyen bölgelerinden birinde bulunmaktadır, planlı olarak yapılaşmaya açılmış bir bölgede bulunmaktadır. Proje, 'Uzunl İnşaat GrubuA.Ş.' tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.104'te "Kanarya Konakları"konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-53).

"Kanarya Konakları"konut yerleşiminin peyzaj konseptinde, çok amaçlı spor sahaları oluşturulmuştur. Bu alanlar içinde; tenis kortu, basket sahası ve mini futbol sahası gibi alanlar tasarlanmıştır. Peyzaj konseptinde, çocuk oyun alanları, site içerisindeki her bir konak için 3 araçlık otopark oluşturulmuştur. Peyzaj alanları içinde, bahçe teras, ara yollar ve ortak alanların peyzaj çalışmaları yapılmıştır, yüzme havuzu, spor tesisleri, yürüyüş alanları konsept çerçevesinde tasarlanmıştır. Araç ve yaya yollarının altyapıları, kanalizasyon, drenaj sistemleri ve bahçe-teraz izolasyonları yapılmıştır. Yüzme havuzu, daire şeklinde özel olarak tasarlanmıştır. Elektronik güvenlik sistemleri ile çevre güvenlik güçleri birbirleri ile bağlantılıdır. Çizelge 3.85'de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.105'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-53).

Çizelge 3.85: “Kanarya Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	KANARYA KONA KLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AKFIRAT			
	YÜKLENİCİ:	Uzunal İnşaat Grubu			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	21.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	9.800 m ²	KA KS: 0,49
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	15 adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		43,80 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her bir konak için 3 araçlık otopark			
	GÜVENLİK:	Site etrafı duvarlarla çevrili olup, 24 saat canlı devriye güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Villa başına yaklaşık 1.000 m2'lik alan			
	DONATILAR:	Fitness, sauna, kafe,kreş			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yüzme havuzu, spor tesisleri, yürüyüş parkurları, çocuk oyun alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	Standart Konut 450 m ² (TL)			Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		774.000			1.725
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KA KSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.104: ‘Kanarya Konakları’ projesi vaziyet planı (Url-53).

Şekil 3.105: “Kanarya Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-53).

‘Kanarya Konakları’, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.86):

Çizelge 3.86: “Kanarya Konakları” konut yerleşiminin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						1.725,00TL / USD 1.128,11	11/20

“Kanarya Konakları” projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, eğimli yeşilbahçeteraslarıyla sağlanmıştır. Ardışık dış mekanlar, her villaya ait bahçe tasarımıyla sağlanmıştır, kütsel kademelenme mevcuttur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar iki katlı villalardan oluşmaktadır. İnsani ölçeğe yakındır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan tasarımı, çim yüzeylerle sağlanmıştır, üçüncü boyutu sağlayan bir bitki tasarımı mevcut değildir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, teras bahçeleriyle sağlanmıştır.Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi yoktur. Teras ya da geçirgen tasarım anlayışına sahip pergola ya da oturma alanı yoktur (Madde 4).

'Kanarya Konakları' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.725,00TL / USD 1.128,11 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.9 Akfırat Villaları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Akfırat Villaları" konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Akfırat semtinde yer almaktadır. 'Akfırat Villaları', Formula 1 Pisti (İstanbul Park), Sabiha Gökçen Havalimanı, Koç Lisesi ve Sabancı Üniversitesi'ne yakın konumda bulunmaktadır. Proje, 'Eren İnşaat'tarafından inşa edilmiştir. Proje, 17.181 m² arazi üzerine kurulmuştur. Akfırat-Tepeören yolu üzerinde 300 m yola cephesi olan bir projedir. Proje, tek tip 279 m² kullanım alanına sahip, müstakil, bodrum katlı dubleks 20 villayı içermektedir. Şekil 3.106'da, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-54).

"Akfırat Villaları" konut yerleşiminin peyzaj konseptinde çevre duyarlılığı gözetilerek arazinin %90'ı yeşil alan olarak planlanmıştır. Bu proje dahilinde basketbol sahası, mini futbol sahası, satranç parkı, yürüyüş parkurları, kamelyalar ve oyun alanları ile her villanın kendine ait havuzu mevcuttur. Her villaya ait 2 araçlık

otopark, misafir araçlar içinse genel bir açık otopark bulunmaktadır.Yaklaşık 504 m²'lik bahçe alanı tasarlanmıştır. Çimlendirilmiş bahçe alanı yaklaşık 504 m²'dir. Hobi bahçesi 98 m²'dir ve organik tarıma uygundur. Veranda ve balkon tasarımı yapılmıştır. Bahçe terası 25 m²'lik geniş bir alana sahiptir. Terasta, bulunduğu cepheye dekoratif bir görünüm sağlayan barbekü yer almaktadır. Bahçe terasında ve balkonda kullanılan zemin döşeme malzemesi; doğal taş bejdir. Bahçe terasından 504 m²'lik bahçeye ve 2 araçlık otoparka ulaşmak mümkündür. 504 m²'lik bu bahçe, çimlendirilerek peyzaj işlemleri ve düzenlemeleri yapılmıştır. Villanın sahip olduğu her iki girişin üzeri pergolayla kapatılmıştır. Çizelge 3.87'de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.107'de yerleşimin resimleri bulunmaktadır (Url-54).

Çizelge 3.87: “Akfırat Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AKFIRAT VİLLALARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AKFIRAT			
	YÜKLENİCİ:	Eren İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	140.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	56.000 m ²	KAKS: 0,40
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2003	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	143 adet Villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	157,60 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Her villaya özel iki araçlık kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemleri, kamera sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	%70 peyzaj alanı ve her villa için 1.000 m ² ’lik bahçe alanları			
	DONATILAR:	Her villanın kendine ait havuzu			
	PEYZAJ ALANLARI:	Ağaçlandırılmış yürüme yolları, çocuk parkları, bisiklet yolları ve peyzaj alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 235 m ² (TL)	En Büyük Konut 415m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		130.000	480.000	2.617	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.106: ‘Akfırat Villaları’ projesi vaziyet planı (Url-54).

Şekil 3.107: “Akfırat Villaları” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-54).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.88’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.88: “Akfırat Villaları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.617,00TL/USD 2.246,54 14/20						

‘Akfırat Villaları’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, arzideki eğim sonucu oluşan yeşil bahçe teraslarıyla ve evlerin önündeki pergolalarla sağlanmıştır. Konutlar villalardan oluşmaktadır. Çizgisel bir parselasyonda karşılıklı bir villa yerleşimi söz konusudur, yeşil alanlar da bu parselasyona göre şekillenmiştir (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar iki katlı villalardan oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan tasarımı, yüksek teraslar üzerine yerleştirilmiş villalarla sağlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, teras bahçeleriyle sağlanmıştır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi pergola ya da oturma alanı ile sağlanmıştır (Madde 4).

“Akfırat Villaları” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Akfırat Villaları’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.617,00TL / USD 2.246,54 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Tuzla ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir.

3.4.8.10 Gizlibahçe Manzara Evleri konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Gizlibahçe Manzara Konakları” konut yerleşimi, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy bölgesinde yer almaktadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'ndan Adalar'a kadar geniş bir görüş açısı sunan ‘Manzara Konakları’, genişbir panoramaya sahiptir. Gizlibahçe Manzara Konakları, ‘Gizli Bahçe’ projesinin 4. etabı olarak tasarlanmıştır. İki bölüm halinde inşa edilmekte olan bu etapta 3 ve 4'er katlı 9 blok ve ‘1+1’ stüdyodan ‘3+1’ normal dairelere, farklı büyüklüklerde 103 daire bulunmaktadır. Şekil 3.108’de projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-55).

Projenin peyzaj konseptinde, sosyal tesis, seyir terası, yüzme havuzları, çocuk parkları, yürüyüş ve koşu parkurları gibi zengin olanaklara sahip olan bu yaşam merkezi çok geniş bir yeşil alan içinde yükselmektedir. Proje, 50.000m² sosyal ve yeşil alana sahiptir. Sosyal tesisler içinde, kafe ve restoranlar, sosyal ve spor tesisleri bulunmaktadır. Peyzaj konseptinde, 3 adet açık, 1 adet yarı olimpik yüzme havuzu, gölet, amfi bulunmaktadır. Çizelge 3.89’da, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.109 ve Şekil 3.110’ da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-55).

Çizelge 3.89: “Gizlibahçe Manzara Villaları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	GİZLİ BAHÇE MANZARA VİLLALARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	AYDINLI			
	YÜKLENİCİ:	Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	29.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	15.200 m ²	KAKS: 0,52
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	9 blokta 98 adet konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	83,20 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	1500 araçlık kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	Kapıcı dairesi,bina giriş kapısı,kapalı otopark arasında renkli monitör ve telefon sistemli			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	50.000m ² sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:	Kafe ve restoranlar, sosyal ve spor tesisleri			
	PEYZAJ ALANLARI:	3 adet açık, 1 adet yarı olimpik yüzme havuzu, gölet, amfi,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	Standart Konut 111 m ² (TL)			Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		205.000			1.846
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.108: ‘Gizlibahçe Manzara Villaları’ projesi vaziyet planı (Url-55).

Şekil 3.109: “Gizlibahçe Manzara Villaları” konut yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-56).

Şekil 3.110: “Gizlibahçe Manzara Villaları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-56).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.90’da yer almaktadır.

Çizelge 3.90: “Gizlibahçe Manzara Villaları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)						1.846,00TL / USD 1.584,69	12/20

‘Gizlibahçe Manzara Evleri’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Konutlar az katlı evlerden oluşmaktadır. Parsellerde ayrı ayrı havuzlar mevcuttur. Ardışık dış mekanlar dairesel formlu havuzlarda gözlemlenmektedir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar iki katlı villalardan oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı orta seviyededir. Yeşil alan tasarımı, üç boyutlu bitkilerin yoğun olduğu bir tasarımla gerçekleştirilmiştir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, üç boyutlu bitki tasarımlarıyla sağlanmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”ne göre “Gizlibahçe Manzara Villaları Konut Yerleşimi”nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.846,00TL/ USD 1.584,69 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.11 Gala Town konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Gala Town” konut yerleşimi, İstanbul ili, Bayramoğlu ilçesinde yer almaktadır. Mimari tasarımı, Adnan Kazmaoğlu tarafından yapılmıştır. Mimari tasarım konsepti içinde, alışveriş ve eğlence merkezi, butik otel, fitness center bulunmaktadır. Alışveriş merkezinde, sinemalar, cafeler, restoranlar, bulunmaktadır. Proje, ‘Cer Yapı’ tarafından inşa edilmiştir. Alışveriş ve eğlence merkezi, 60.000 m² alana sahiptir. Şekil 3.111’de, projenin bütününe göre görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-57).

Projenin peyzaj konseptinde, yüzme havuzu, sauna, basketbol sahası, yürüme yolları, oturma alanları, bisiklet parkurları, çocuk oyun bahçesi, her daireye için kapalı otopark, bulunmaktadır. Dış mekanlar, ortak bahçe ve ortak yaya yolları olarak tasarlanmıştır. ve aydınlatılacaktır. Açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, kapalı sosyal tesis alanı yapılmıştır. Özel dış mekan peyzaj uygulaması yapılmıştır. Çizelge 3.91’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.112 ve Şekil 3.113’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-57).

Çizelge 3.91: “Gala Town Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	GALA TOWN			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	Bayramoğlu			
	YÜKLENİCİ:	Cer Yapı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	66.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	140.000 m ²	KAKS: 2,12
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2006	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010	
	KONUT ADEDİ:	530daire 70 Residence	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	15,80 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark alanları			
	GÜVENLİK:	24 saat kapalı kamera güvenlik sistemi ve güvenlik ekibi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	50.000m ² sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:	Alışveriş ve eğlence merkezi, sinemalar,fitness center, sauna, ve butik otel			
	PEYZAJ ALANLARI:	tenis kortları, yüzme havuzları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 78 m ² (TL)	En Büyük Konut 236 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		112.000	309.000	1.440	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.111: ‘Gala Town’ projesi vaziyet planı (Url-57).

Şekil 3.112: “Gala Town Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-57).

Şekil 3.113: “Gala Town Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-57).

‘Gala Town’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.92);

Çizelge 3.92: “Gala Town Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.440,00TL / USD 932,04 8/20						

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi aşağıdaki şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Konutlar az katlı evlerden oluşmaktadır. Parsellerde tamamen formel bir tasarım mevcuttur. Geometrik formlu bir peyzaj tasarımı söz konusudur, bir bütünlük yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar çok katlı evlerden oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı çok düşük seviyededir. Yeşil alan tasarımı, geometrik formlu çiçek parterleriyle yapılmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

“Gala Town” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.440,00TL / USD 932,04 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 8 puanla değerlendirilmiştir. Tuzla ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir.

3.4.8.12 Tuzla Emlak Konutları 1. Kısım konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım” konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesinde yer almaktadır. Proje, 666 konut, 8 ticari ünite ve 1 sosyal tesisten oluşmaktadır. Proje, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Toplam 174.856.37 m² alan üzerinde inşa edilmiştir.Şekil 3.114’te, projenin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır

Projenin peyzaj konseptinde, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları ve yürüyüş parkurları, tenis kortları, spor sahaları bulunmaktadır. 36.500 m²’ si yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Çizelge 3.93’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.115’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır.

Çizelge 3.93: “Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	TUZLA			
	YÜKLENİCİ:	Baltaş İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Balpa İnş. Teks. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	77.766 m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	174.856 m²	KAKS: 1,25
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010	
	KONUT ADEDİ:	Toplam 666 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m²)	29,19 m²	
	OTOPARK:	Açık otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	36.500 m² si yeşil alan			
	DONATILAR:	Dinlenme alanları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, Spor sahaları,			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 60,00 m²(TL)	En Büyük Konut 214,00 m2(TL)	Ort. m² Birim Fiyatı(TL)
		58.000	149.000	1083	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.114: ‘Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım’ vaziyet planı (Url-58).

Şekil 3.115: “Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-58).

“Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi, aşağıdaki şekildedir (Çizelge 3.94).

Çizelge 3.94: “Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?	✓					1	1
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.083,00TL / USD 507,43						4/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Konutlar çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Ardışık dış mekan tanımlayacak tasarımlar yoktur, tasarımda bütünlük yoktur (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar çok katlı evlerden oluşmaktadır. Proje çok katlı evlerden oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı çok düşük seviyededir. Yeşil alan tasarımı, ölçeksiz bitkilerle ve düz çim yüzeylerler sağlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

“Tuzla Emlak Konutları 1.Kısım Konut Yerleşimi”nin, fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.083,00TL/ USD 507,43 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 4 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Tuzla İlçesindeki diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.13 Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım konutyerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım Konut Yerleşimi” İstanbul ili, Tuzla İlçesinde yer almaktadır. Proje, 1679 konut, 4 ticari ünite ve 1 sosyal tesisten oluşmaktadır ve Tuzla'da 306.266 m² alan üzerinde gerçekleştirilmiştir. Proje, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir.Şekil 3.116’da projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-59).

“Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım Konut Yerleşimi” nin peyzaj konseptinde, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları ve yürüyüş parkurları, spor sahaları, açık otopark, basketbol ve voleybol sahaları, bulunmaktadır. Çizelge 3.95’te, proje bilgilerini

içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.117 ve Şekil 3.118’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-59).

Çizelge 3.95: “Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	TUZLA			
	YÜKLENİCİ:	Baltaş İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Balpa İnş. Teks. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	77.766 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI		KAKS: 1,25
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010	
	KONUT ADEDİ:	Toplam 1679 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		11,58 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	36.500 m ² si yeşil alan			
	DONATILAR:	Dinlenme alanları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Çocuk oyun alanları, dinlenme alanları ve yürüyüş parkurları, spor sahaları,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 60,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 132,00 m ² (TL)		Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		57.500	156.000		1069
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.116: ‘Tuzla Emlak Konutları 2 .Kısım’ vaziyet planı (Url-59).

Şekil 3.117: “Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-59).

Şekil 3.118: “Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-59).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.96’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.96: “Tuzla Emlak Konutları 2.Kısım Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?	✓					1	1
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.083,00TL / USD 500,86						4/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Konutlar çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Ardışık dış mekan tanımlayacak tasarımlar yoktur, tasarımda bütünlük yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar çok katlı evlerden

oluşmaktadır. Proje çok katlı evlerden oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yeşilin tüm peyzaj içindeki oranına bakıldığında, projenin yeşil alanı oranı çok düşük seviyededir. Yeşil alan tasarımı, ölçeksiz bitkilerle ve düz çim yüzeylerler sağlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”ne göre, “Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım Konut Yerleşimi”nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.083,00TL / USD 500,86 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile ölçülen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.8.14 Evora İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Evora İstanbul” konut yerleşimi, İstanbul ili, Tuzla ilçesinde yer almaktadır. Pendik Marina'nın ve Tuzla Tersaneleri'nin yanında kurulan Evora İstanbul, denize ve E-5'e de yakın konumda tasarlanmıştır. Büyük çoğunluğu deniz manzaralı 4.969 konut, ticaret ve alışveriş bölgelerinden oluşan bu proje, Mimar Eren Yorulmazer tarafından tasarlanmıştır. 300 dönüm arazi üzerine kurulan ‘Evora İstanbul’, 20.000’den fazla kişiye ev sahipliği yapacak 44 bloktan ve 6 bölgeden oluşmaktadır. Projenin tam ortasında bir meydan tasarlanmıştır, bu meydanda 3alışveriş caddesi, ‘squash’, spa, spor merkezi, kreş, bankalar, PTT ve büyük bir hipermarket yer almaktadır. ‘Evora İstanbul’un silüetini ve binaların şeklini manzara belirlemektedir. Dış cephelerin daha fazla deniz manzarası görülebilmesi için binalar oval form halinde tasarlanmıştır. Yerden tavana kadar camlar, dış cephelerdeki daireleri deniz manzarası ile bütünleştirmekte, iç cephedeki daireleri yeşil doku ile iç içe olmasını

sağlamaktadır. Proje, ‘Teknik Yapı’ tarafından, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO)’nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.119’da, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-60).

Projenin peyzaj konseptinde, her bölgeye özel açık havuzlar, oyun parkları, futbol, basketbol ve voleybol sahaları tasarlanmıştır. Açık ve kapalı otoparklar, çocuk parkları ve sosyal-kültürel alanlar bulunmaktadır. Amfi tiyatro, seyir terasları, yürüyüş yolları ve yüzme havuzları tasarlanmıştır. Çizelge 3.97’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.120’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-60).

Çizelge 3.97: “Evora İstanbul Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	EVORA İSTANBUL			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – TUZLA			
	SEMT:	TUZLA			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	300.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	63.000 m ²	KAKS: 1,75
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2011	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2015	
	KONUT ADEDİ:	44 blok 4969 konut			
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı ve açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Seyir terasları, yürüyüş yolları			
	DONATILAR:	3 alışveriş caddesi, squash’tan spa’ya eksiksiz hizmet sunan bir spor merkezi, kreş, bankalar,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Her bölgeye özel açık havuzlar, oyun parkları, futbol, basketbol ve voleybol sahaları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 48.00 m ² (TL)	En Büyük Konut 229.00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		82.750	350.900	2120	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.119: 'Evora İstanbul'projesi vaziyet planı (Url-60).

Şekil 3.120: “Evora İstanbul Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-61).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.98’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.98: “Evora İstanbul” konut yerleşiminin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.120,00TL / USD 909,44						11/20

Projenin, peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Parsellerde geometrik formlu bir tasarım söz konusudur. Ardışık dış mekanlar eş yükselti eğrilerine paralel su yüzeyleri ve yeşil teraslarla sağlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konutlar çok katlı evlerden oluşmaktadır. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil alan tasarımı, geometrik formlu ve doğallıktan uzak formal çizgilerle yapılmıştır. (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Evora İstanbul Konut Yerleşimi”nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 2.120,00TL / USD 909,44 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 11 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Tuzla ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre de orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Tuzla ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Tuzla ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim ‘Tepeören Villaları’ konut yerleşimidir. ‘Tepeören Villaları’ konut yerleşimi, 20/18 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.446,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Tuzla ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Tuzla ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim ‘Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım’ konut yerleşimidir. ‘Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım’ konut yerleşimi, 20/4 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.915,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Tuzla ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış

diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. “Evora İstanbul” konut yerleşimi, 20/11 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.120,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Tuzla ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre orta seviyededir, gayrimenkul değeri de orta seviyededir. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Tuzla ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.9 Ümraniye ilçesi alan çalışması

Dokuzuncu bölge olan ‘Ümraniye ilçesi’ alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri; ‘Yeşil Vadi Konakları’ konut yerleşimi, ‘Antrium Residence’ konut yerleşimi, ‘Meritlife Göl Konakları’ konut yerleşimidir.

3.4.9.1 Yeşil Vadi Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Yeşil Vadi Konakları” konut yerleşimi, İstanbul ili, Ümraniye ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Kiptaş’, tarafından inşa edilmiştir. Toplam 627 konuttan oluşmaktadır. ‘Yeşil Vadi Konakları’, çevre yollarının kesiştiği bir noktada, ormana yakın bir konuma sahiptir. Okul, kreş, alışveriş merkezi, cami, gibi sosyal donatı alanlarına sahiptir. Sosyal donatı alanları içinde, lostra, kuaför, spor salonu, alışveriş merkezi, kafeterya, kapalı yüzme havuzu ve fitness center yer almaktadır. Toplam 117.000 m² inşaat alanına sahiptir. ‘Yeşil Vadi Konakları’ projesi, ‘Akasya’, ‘Erguvan’, ‘Manolya’, ‘Sedir Evleri’ olmak üzere 4 farklı konseptte tasarlanmıştır. Şekil 3.121’de projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-62).

Projenin peyzaj konseptinde, spor alanları, yüzme havuzu, göletler, yürüyüş parkurları, kapalı otopark alanları, bulunmaktadır. 150.000 m² lik yeşil alanla çevrilmiştir. Çizelge 3.99’da, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.122’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-62).

Çizelge 3.99: “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	YEŞİL VADI KONAKLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÜMRANIYE			
	SEMT:	ÇAKMAK			
	YÜKLENİCİ:	Kiptaş			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	117.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	152.000 m ²	KAKS: 1,30
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2004	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	627 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	37,10 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Garajlar her daire veya birime 2’şer otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat koruma			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	150.000 m ² ’lik yeşil alanla çevrilmiş			
	DONATILAR:	Okul, kreş, alışveriş merkezi, cami, spor alanları,kafeterya, restoran			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yüzme havuzu, göletler, yürüyüş parkurları.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 80 m ² (TL)		En Büyük Konut 393 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		225.000		1.000.000	2.100
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.121: ‘Yeşil Vadi Konakları’ projesi vaziyet planı (Url-62).

Şekil 3.122: “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-62).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.100’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.100: “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.100,00TL / USD 1.802,72 14/20						

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Parsellerde tamamen dairesel formlu bir tasarım söz konusudur.Ardışık dış mekanlar doğal formlu su yüzeyleri ile elde edilmiştir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan

oluşmaktadır oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı iyi seviyededir. Yeşil alan oranı yüksektir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur, yeşil yüzeyler ve yapılar birbirinden ayrı olarak tasarlanmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”ne göre “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”nin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 2.100,00TL / USD 1.802,72 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Ümraniye ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.9.2 Antrium Residence konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Antrium Residence Konut Yerleşimi” İstanbul ili, Ümraniye ilçesinde yer almaktadır. Toplam 57.000 m² alan üzerinde inşa edilmiştir. Projede, 12 blokta, toplam 420 konut bulunmaktadır. ‘1+1’ den ‘7+1’ e kadar daire seçenekleri bulunan sitede daire büyüklükleri net 66 m² ile 325 m² arasında değişmektedir. Her daire için; kapalı otopark (1 ve 2 odalılarda tek diğer bütün dairelerde çift otopark), otoparklardan direkt blok içine giriş imkanı, özel depo, daire içi dahil kesintisiz enerji (jeneratör) bulunmaktadır. “Antrium Residence”konut yerleşimi, ‘Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.’ tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.123’te konut yerleşiminin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Antrium Residence Konut Yerleşimi” nin peyzaj konseptinde, açık-kapalı spor alanları, sosyal tesisler, yer altı otoparkları, ‘Antrium Residence Göleti’, 3 açık

yüzme havuzu, 3 basket-voleybol sahası, 3 tenis kortu, spor tesisleri, oyun alanları bulunmaktadır. Proje, %90 yeşil alana sahiptir. Bir de kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, fitness center, kafeterya, çocuk oyun alanları ve barbekü alanlarının yer aldığı bir sosyal tesisin bulunması planlanmaktadır. Çizelge 3.101’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.124’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-63, Url-64).

Çizelge 3.101: “Antrium Residence Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	ANTRİUM RESIDENCE			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÜMRANİYE			
	SEMT:	ÜMRANİYE			
	YÜKLENİCİ:	Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	57.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	73.500 m ²	KAKS : 1,29
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2007	
	KONUT ADEDİ:	12 blok 436 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		
* SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Yeraltı otoparkları çift otoparklı			
	GÜVENLİK:	24 saat			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	%90 yeşil alan			
	DONATILAR:	Açık-kapalı spor alanları, sosyal tesislerbir anaokulu, kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, fitness center, kafeterya, çocuk oyun alanları ve barbekü			
	PEYZAJ ALANLARI:	Bir gölet, 3 açık yüzme havuzu, 3 basket-voleybol sahası, 3 tenis kortu,			
** FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 66 m ² (TL)		En Büyük Konut 227 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		140.000		420.000	1.911
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİ NE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.123: 'Antrium' projesi vaziyet planı (Url-64).

Şekil 3.124: “Antrium Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-64).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.102’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.102: “Antrium Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.911,00TL / USD 1.640,48						8/20

Projenin, peyzaj alanlarının, “ölçütler demeti”ne göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütleli anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur. Dairesel bir parselin etrafında dizilmiş bloklar ve bu parseli ikiye bölen bir su yüzeyi tasarımı mevcuttur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. projenin yeşil alanı oranı düşük seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yapı kütlelerinin, su yüzeyleri, ve bitkilerle bütüncül bir tasarım oluşturması sonucunda sağlanmıştır (Madde 4).

“Antrium Residence”konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Antrium Residence’ hyprojesinin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 1.911,00TL / USD 1.640,48 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 8 puanla değerlendirilmiştir. Ümraniye ilçesine bakıldığında değerlendirme puano ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir.

3.4.9.3 Meritlife Göl Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Meritlife Göl Konakları”konut yerleşimi, İstanbul ili, Ümraniye ilçesinde yer almaktadır. ‘ Meritlife Göl Konakları’ 52 dönüm arazi üzerine kurulmuştur. Projede 15 villa, 17 blok ve 2 sosyal tesisten oluşan 377 birim bulunmaktadır. Daire ve villaların çok çeşitli alternatifleri bulunmaktadır. ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’ normal dairelerin yanı sıra projede tek ve ikiz villalar, ‘4+2’ ve ‘5+2’ bahçe ve çatı dubleksleri mevcuttur. “Meritlife Göl Konakları”konut yerleşimi, ‘A-Z İnşaat’ tarafından inşa edilmiştir. Şekil 3.125’de “Meritlife Göl Konakları Konut Yerleşimi”nin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Meritlife Göl Konakları” konut yerleşiminin peyzaj konseptinde, yürüme yolları, mini köprüler, açık ve kapalı otoparkları, rekreasyon alanları, göletler, şelaleler, I çocuk yuvası, sosyal tesisler, yaz-kış hizmet alınabilecek yüzme havuzları, fitness salonu, kafe ve restoranları, oyun ve spor alanları bulunmaktadır. Arazinin 42

dönümü yeşil dokuya ve rekreasyon alanlarına ayrılmıştır. Çizelge 3.103'te, “Meritlife Göl Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.126’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-65).

Çizelge 3.103: “Meritlife Göl Konakları” konut yerleşimine ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	MERİTLİFE GÖL KONAKLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – UMRANIYE			
	SEMT:	UMRANIYE			
	YÜKLENİCİ:	A-Z İnşaat Ltd. Şti.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	52.000 m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	66.000 m²	KAKS: 1,27
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2004	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2006	
	KONUT ADEDİ:	362 konut 15 villa	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m²)		83,20 m²
	OTOPARK:	Her villa için 2 araçlık otopark			
*SOSYAL VE DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik sistemi			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Her katta bir villa ve teras bahçe konsepti			
	DONATILAR:	Çocuk yuvası, sosyal tesisler			
	PEYZAJ ALANLARI:	Oyun ve spor alanları,Yürüyüş parkurları,Sosyal tesisler,Tenis kortu,Basketbol/voleybol sahaları,Yüzme havuzları			
	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 72 m²(TL)	En Büyük Konut 266 m²(TL)		Ort. m² Birim Fiyatı(TL)
**FİYAT		110.000	415.000		1.533
	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
GRUPLANDIRMA	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.125: ‘Meritlife Göl Konakları’ projesi vaziyet planı (Url-65).

Şekil 3.126: “Merit Life Göl Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-65).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.104’ te yer almaktadır.

Çizelge 3.104: “Merit Life Göl Konakları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.533,00TL / USD 1.085,39 6/20						

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yoktur, tasarım yapı kütleleri ve zeminde yeşil alandan oluşmaktadır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Planda ve kesitte yüzey farklılıkları yaratılmamıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. projenin yeşil alanı oranı düşük seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

'Meritlife Göl Konakları' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.533,00TL / USD 1.085,39 olarak verileri elde edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 6 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Ümraniye ilçesindeki diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Ümraniye ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim "Yeşil Vadi Konakları" konut yerleşimidir. "Yeşil Vadi Konakları" konut yerleşimi 20/14 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.100,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Ümraniye ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Ümraniye ilçesinde bulunan 'Antrium Residence' konut yerleşimi, 20/8 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.911,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Ümraniye ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı orta seviyededir, gayrimenkul değeri de orta seviyededir. Ümraniye ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip

olan yerleşim ‘Meritlife Göl Konakları’ konut yerleşimidir. ‘Meritlife Göl Konakları’ konut yerleşimi, 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.533,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Ümraniye ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.10 Üsküdar ilçesi alan çalışması

Onuncu bölge olan ‘Üsküdar ilçesi’ alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimleri; ‘Almondhill Konutları’ konut yerleşimi ve ‘Şehrizar Konakları’ konut yerleşimidir.

3.4.10.1 Almondhill Konutları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Almondhill Konutları” yerleşimi, İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde yer almaktadır. Mimar Yılmaz Şanlı tarafından tasarlanmıştır. 7 katlı 33 blok ve 712 daireden oluşmaktadır. Konutlar 16 tipte, 82 m², ile 240 m², arasında değişen deniz manzaralı lüks konutlardır. Acıbadem’de bulunan, yeşil alanları, deniz manzarası ile ön plana çıkan bir projedir. Almondhill çevre yollarına, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine olan yakın bir konuma sahiptir. Projenin toplam inşaat alanı, 200.000 m², arsa alanı 105.817 m²’dir. Proje, 50.000m² sosyal tesisi vardır. “Almondhill Konutları Yerleşimi”, ‘Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş.’ tarafından inşa edilmiştir. Proje, konut, sosyal tesis ve alışveriş alanları konseptinden oluşmaktadır. Şekil 3.127’de “Almondhill” konutları yerleşiminin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-66,Url-67).

“Almondhill” konutları yerleşiminin peyzaj konseptinde, 3 adet açık, 1 adet yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, yaklaşık 1500 araçlık kapalı otopark alanı ve sosyal ve spor tesisleri, büyük bir gölet, amfi, kafe ve restoranlar bulunmaktadır. Yeşil alanlarda, yaklaşık 50 bin adet ağaçlandırma yapılacaktır. ‘Almondhill’ projesi; 45.000.000 m² yeşil alana sahiptir. Site içerisinde, 1.49 cm derinliğinde,

350 m³'lük 3 adet açık yüzme havuzu (tuz jeneratörlü), 2 çocuk havuzu ve 4 adet şelalesi mevcuttur. Kapalı spor salonu ve 2 tenis kortu, basketbol-voleybol sahası ve halı sahadan oluşan açık alan spor kompleksi bulunmaktadır. 'Almondhill Çarşı'da; 'Essporto Spor Merkezi', Avrupa Koleji, 'Almondhill Market', kitapevi, kuru temizleme bulunmaktadır. Çizelge 3.105'te "Almondhill Konutları Yerleşimi"ne ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.128'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-67).

Çizelge 3.105: “Almondhill Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	ALMONDHILL KONUTLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÜSKÜDAR			
	SEMT:	ACIBADEM			
	YÜKLENİCİ:	Taşyapı İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	106.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	200.000 m ²	KAKS: 1,89
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2005	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2008	
	KONUT ADEDİ:	7 katlı 22 blok 750 adet konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		25,80 m ²
*SOSYAL ve DONATI	OTOPARK:	1500 araçlık kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	Kapıcı dairesi,bina giriş kapısı,kapalı otopark arasında renkli monitör ve telefon sistemli			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	50.000m ² sosyal ve yeşil alan			
	DONATILAR:	Kafe ve restoranlar, sosyal ve spor tesisleri			
	PEYZAJ ALANLARI:	3 adet açık, 1 adet yarı olimpik yüzme havuzu, gölet, amfi,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 70 m ² (TL)	En Büyük Konut 318 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		258.000	1.015.000	3.280	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.127: ‘Almondhill’ projesi vaziyet planı (Url-66)

Şekil 3.128: “Almondhill Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-68).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.106’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.106: “Almondhill Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				3.280,00TL / USD 2.145,05			11/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi yapısal tasarım elemanlarından olan kaskatlı su yüzeyleri ve teras bahçeli sosyal tesis alanlarıyla sağlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır, planda ve kesitte yüzey farklılıkları yoktur (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Projenin yeşil alanı oranı iyi seviyededir. Yeşil alan oranı yüksektir.(Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin yapı kütlelerine sızması, yoktur (Madde 4).

'Almondhill' projesinin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 3.280,00TL / USD 2.145,05 olarak verileri elde edilmiştir."Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 11 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Üsküdar ilçesindeki diğer projelere göre orta seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre de orta seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.10.2 Şehrizar Konakları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

"Şehrizar Konakları" konut yerleşimi, İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde yer almaktadır. Mimar Han Tümertekin, Mimar Nevzat Sayın ve Mimar İhsan Bilgin tarafından tasarlanmıştır. 'Şehrizar Konakları Altunizade' projesi, 'Gap İnşaat' tarafından inşa edilmiştir. 38 bloklu proje kapsamında toplam 208 konut bulunmaktadır. Projenin toplam arsa alanı 49.000 m², projedeki inşaat alanı ise 101.000 m²'dir. Konakların tasarım konsepti; ana rengi yeşille, koru içindeki birbirinden farklı ağaçlarıyla, olabildiğince şeffaf duruşuyla güvenli, keyifli ve huzurlu bir yaşam sağlayan mimari anlayışa sahiptir. Blokları birbirinden ayıran peyzaj öğeleriyle zenginleştirilmiş duvarlar, mahalle kültürünü yansıtmaktadır. Boğaz çevresindeki organik yerleşmelerin arasındaki yollarla aynı nitelikleri taşıyan konaklar, mahalle kültürünü yansıtmaktadır. Konakların yerleşmesi birer kat farkla Boğaziçi'ne doğru inerek düzenlendiği için bütün yapılar, zengin 'vista'lar

içermektedir. Proje, Boğaziçi'ne inen yamacın üzerindeki geniş iç bahçeye bakan özel bir alanda tasarlanmıştır. Şekil 3.129'da, projenin bütünü'nün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-69).

Projeninpeyzaj konseptinde; bireysel özgürlükleri ön plana çıkaran bir tasarım gerçekleştirilmiştir. Detayı önemseyen, bireysel vakit geçirme fırsatı veren özel bahçe alanları anlayışıyla tasarlanmıştır. Özellikle İstanbul bitkilerinin kullanıldığı peyzaj düzenlemeleri; geniş bahçeleri, kameriyeleri ve temiz havası ile 'Şehrizar Konakları'nı kişiye özel bir dünyaya dönüştürmektedir. İstanbul bitkilerinden oluşan bahçeleri ile sosyal etkinlik alanları, kaliteli bir peyzaj niteliği taşımaktadır. Şehrizar Konakları'nın yanında yer alan büyük koru, projenin bir diğer özelliğidir. Proje içerisinde fitness merkezi, buhar odası, sauna, çocuk oyun alanları, yüzme havuzu, yürüyüş yolları, dinlenme alanları, spor alanları, kapalı otopark gibi sosyal imkanlar yer almaktadır. Çizelge 3.107'de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.130 ve Şekil 3.131'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-69,Url-70).

Çizelge 3.107: “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	ŞEHRİZAR KONAKLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ÜSKÜDAR			
	SEMT:	ÜSKÜDAR			
	YÜKLENİCİ:	Gap Yapı/TOKİ / Emlak GYO			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	49.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	101.000 m ²	KAKS: 0,30
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	Devam ediyor	
	KONUT ADEDİ:	208 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		58,90 m ²
* SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	İstanbul bitkilerinden oluşan bahçeleri			
	DONATILAR:	Sosyal etkinlik alanları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Blokları birbirinden ayıran peyzaj öğeleriyle zenginleştirilmiş duvarlar, İstanbul bitkilerinin kullanıldığı peyzaj düzenlemeleri; geniş bahçeleri, kameriyeler çiçeklerle donatılan bahçeler,doğayla içi içe alanlar			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 180,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 626,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		1.396.000	4.393.000	7386	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.129: ‘Şehrizar Konakları’ projesi vaziyet planı (Url-69).

Şekil 3.130: “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-69).

Şekil 3.131: “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-69).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.108’de yer almaktadır.

Çizelge 3.108: “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?					✓	5	5
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	7.386,00TL/ USD 2.842,10 20/20						

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması mimari çözümde sunulmuştur. Kütleden dış mekana geçişte, örtü, eğimli yeşil teraslar, kış bahçesi cumba, balkon, duvar parçası gibi bağımsız

unsurlar ile sınırlar yumuşatılmış ve ardışık dış mekanlar oluşturulmuştur (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Proje az katlı evlerden oluşmaktadır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları oluşturan, istinat duvarlarını, bahçe duvarları ve alt katı otopark, üst katı bahçe olan tasarımlar oluşturulmuştur, insani ölçeğe yaklaştırılmıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Kütsel olarak kademelendirilen dış mekanların, “doğal değerler” ile buluşturulması, yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” ile çevreye katılmıştır. Avlular, bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler, yapı içinde öngörülecek iç bahçelerin tasarımına yer verilmiştir. Söz konusu unsurlar, bir bütün olarak mekansal çevrede yerini almıştır. “Doğal değerler” ile bütünleşme sağlanmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Ana yapıların etrafında, büyük bir avlu dış mekanı yaratılmıştır, iç mekan-dış mekan bütünleşmesi sağlanmıştır. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Şehrizar Konakları” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 7.386,00TL / USD 2.842,10 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 20 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Üsküdar ilçesindeki diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Üsküdar ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi” dir. “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi” 20/20 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 7.386,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Üsküdar ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Üsküdar ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Almondhill Konut Yerleşimi”dir. “Almondhill Konut Yerleşimi” 20/11 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 3.280,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Üsküdar ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre değerlendirme puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Üsküdar ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.11 Avcılar ilçesi alan çalışması

Onbirinci bölge olan ‘Avcılar ilçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”, “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”, “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimi”, “Dumankaya Miks Konut Yerleşimleri”, “Avrupa Konutları İspartakule 3 Konut Yerleşimi”, “Ağaoğlu İspartakule My Town Konut Yerleşimi”, “Avrupa Konutları İspartakule 1 Konut Yerleşimi”, “Avrupa Konutları İspartakule 2 Konut Yerleşimi” ve “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi”dir.

3.4.11.1 Bizimevler 3 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Bizimevler 3” konut yerleşimi, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi’nde bulunmaktadır. Projede, 676 adet konut bulunmaktadır. Projede; 76 adet ‘1+1’, 236 adet ‘2+1’, 220 adet ‘3+1’, 144 adet ‘4+1’ konut yer almaktadır. ‘1+1’ler 85 m², 2+1’ler 115 m², 3+1’ler 158 m², 4+1’ler ise 183 m² olarak tasarlanmıştır. “Bizimevler

3” konut yerleşimi, ‘İhlas Holding’ tarafından, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)’nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. “Bizimevler 3”konut yerleşimi, Küçükçekmece Gölü’nü ve Marmara Denizi’ni görmektedir. % 90’ı yeşil alan olarak planlanan projede kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna ve jakuzi, göl kafe, basketbol, futbol, voleybol sahaları, tenis kortları, yürüyüş ve gezi parkurları bulunmaktadır. Şekil 3.132’de “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”nin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-71).

Projenin büyük kısmının yeşil alanlara ayrılmasıyla birlikte, botanik bahçelere her daireye 35 adet düşecek şekilde bitkiler dikilmiştir. Bitki yoğunluğu, projeyi doğal park haline getirmiştir. Dikilecek bitkilerin miktarı 21.300 adete ulaşmıştır. Proje böyle yeşil bir görüntü kazanmıştır. ‘Bizim Evler 3’projesinde, geniş peyzaj alanlarının yanı sıra, sosyal yaşam ve spor alanları da bulunmaktadır. Projede, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, restoran, kafeterya, basketbol, futbol, voleybol sahaları, tenis kortları, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları ve market yer alıyor. Çizelge 3.109’da, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.133 ve Şekil 3.134’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-71).

Çizelge 3.109: “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	BİZİMEVLER 3			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	İhlas Holding / TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	60.133 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	85.700 m ²	KAKS: 1.50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2010	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	676 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		22,24 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 90'ı yeşil alan			
	DONATILAR:	Fitness salonu, restoran, kafeterya, market			
	PEYZAJ ALANLARI:	Projede, kapalı yüzme havuzu, basketbol, futbol, voleybol sahaları, tenis kortları, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları yer almaktadır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 67,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 166,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		101.700		353.000	1686
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.132: ‘Bizimevler 3’ projesi vaziyet planı (Url-71).

Şekil 3.133: “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-71).

Şekil 3.134: “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-71).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.110’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.110: “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.069.83 TL / USD 1.090,53						9/20

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgu, kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması tasarım anlayışı içinde yer almamaktadır. Yapı kütleleri ile dış mekanlar arasında bütünlük yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yoğun ve çok katlı bir yapılanma gözlemlenmektedir. Kesitte yüzey farklılıkları yoktur (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde %90 oranında yeşil alana sahiptir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda, yeşil alanların tasarlanmasında kademelenme yoktur. Teras alanları yoktur, eğimli alanlar yoktur (Madde 4).

“Bizimevler 3 Konut Yerleşimi” nin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Bizimevler 3’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.069.83 TL /USD 1.090,53 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puanla değerlendirilmiştir. Avcılar ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir.

3.4.11.2 Bizimevler 2 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Bizimevler 2” konut yerleşimi, İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Bahçeşehir semti, Ispartakule Mevkii’nde bulunmaktadır. Proje, ‘İhlas Holding’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) 'nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. ‘Bizimevler 2. Etap’ projesi bünyesinde toplam 522 adet konut bulunmaktadır. Proje bünyesinde 2adet ‘AA’ tipi, 4adet ‘BB’ tipi, 1 adet ‘CC’ tipi, 2adet ‘DD’ tipi olmak üzere toplam 9 adet konut bloğunun yanı sıra sosyal tesis ve ticari ünitelerin yer aldığı çarşı bloğubulunmaktadır. Konutlar, 14,15 ve 16 katlıdır. ‘1+1’den ‘4+1’ e kadar daire seçenekleri vardır. Proje sahasında blokların oturma alanları dışında kalan alanların bodrum kat kotunda kapalı otopark; zemin kat kotunda ise yürüyüş yolları ve peyzaj alanları bulunmaktadır. Proje kapsamında yürüyüş parkurları, çocuk oyun alanları, futbol, voleybol ve basketbol sahaları ile içerisinde kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, fin hamamı, restaurant-kafe, oyun/eğlence salonu ve ticari ünitelerin bulunduğu sosyal tesisin

yanı sıra kapalı devre kameralarla takip edilen 24 saat güvenlik hizmetleri bulunmaktadır. Her daire için 1 araçlık kapalı otopark ve depo alanı bulunmaktadır. Şekil 3.135’de projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-72).

Projenin peyzaj tasarımında, parklar, çocuk oyun alanları, planlı peyzaj ve otomatik sulama sistemi, dinlenme terasları, yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları, basketbol, voleybol sahası ve tenis kortu bulunmaktadır. Su yüzeyleri olarak peyzajla bütünleşmiş site göleti yer almaktadır. Proje kapsamındaki rekreatif alanlarda; yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, sporsahaları bulunmaktadır. Çizelge 3.111’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.136’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-73).

Çizelge 3.111: “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	BİZİMEVLER 2			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	İhlas Holding A.Ş. & İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş Ortak Girişim TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	38.883,19 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI: 21.474,81 m ²	KAKS: 2.00	
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010	
	KONUT ADEDİ:	Toplam 522 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	63,90 m ²	
*SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Kapalı otoparklar			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 90'ı yeşil alan			
	DONATILAR:	Alışveriş merkezi, Restaurant, kafeterya, Kapalı yüzme havuzu, Ana okulu ve kreş, Oyun eğlence merkezi,			
	PEYZAJ ALANLARI:	Tenis kortları, basketbol, voleybol ve futbol sahaları, Yapay süs havuzları, Çocuk oyun alanları ve yürüyüş parkurları bulunmaktadır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 70,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 200,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		122.000		437.000	1964
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİ NE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.135: ‘Bizimevler 2’ projesi vaziyet planı (Url-72).

Şekil 3.136: “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler(Url-73).

“Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.112).

Çizelge 3.112: “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.964,00TL / USD 1.271,00						9/20

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgu, kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, bir bütünlük içinde değildir, ardışık dış mekanlar yaratılamamıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Kütleden dış mekana geçişte örtü, revak, cumba gibi bağımsız unsurlar tasarlanmamıştır, insani ölçekten uzaktır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde %90 oranında yeşil alana sahiptir. Yeşil alan tasarımı ve su yüzeyleri tüm alanda yayılmış bir biçimde değildir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri tasarımı yoktur (Madde 4).

“Ölçütler demeti” değerlendirme sonuçlarına göre, peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puanla değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.964,00TL / USD 1.271,00 olarak tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre; konut satış fiyatı, Avcılar ilçesinde bulunan diğer konut projelerinin konut satış fiyatına göre daha düşük seviyededir, değerlendirme puanı da düşük seviyededir. Tezde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.11.3 1 İstanbul Ispartakule konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“1İstanbul Ispartakule” konut yerleşimi, lokasyon olarak, Bahçeşehir Ispartakule'nin girişinde yer almaktadır. “1İstanbul Ispartakule Konut Yerleşimi”, ‘Doğu İnşaat-Üstünler Yapı-Precast Beton Ortaklığı’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Projede, toplam 90.000m² arsa alanı bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı ise 206.000 m²’dir. 11 ile 5 katlı 11 bloktan ve 1.188 konuttan oluşan 1 İstanbul Ispartakule’de; ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’, ‘3+1 dubleks ve 4+1 daire tipleri yer almaktadır. Konut büyüklükleri, 58m²’den 219 m²’ye kadar değişmektedir. Şekil 3.137’de projenin bütününe göre görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-74). Projenin ortak alanlarında; hamam, sauna, dinlenme alanları, fitness merkezi, pilates, squash, şok

havuzu, buhar odası, buz pisti, masaj salonu gibi sosyal donatılar bulunmaktadır. Projenin peyzaj tasarımında, kat bahçeleri, süs havuzları ve su kanalları, yürüyüş ve koşu parkurları, 2 adet açık yüzme havuzu, basketbol sahası, voleybol sahası ve tenis kortu bulunmaktadır. Bölgedeki en geniş peyzaj alanına sahip projedir. Çizelge 3.113'te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.138 ve Şekil 3.139'da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-74).

Çizelge 3.113: “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	1 İSTANBUL İSPARTAKULE PROJESİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/ Doğu İnşaat-Üstünler Yapı-Precast Beton Ortaklığı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	90.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	206.000 m ²	KAKS: 1.50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2012	
	KONUT ADEDİ:	1188 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		18,94m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Bölgedeki en geniş peyzaj alanına sahip proje			
	DONATILAR:	Sosyal etkinlik alanları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Peyzaj tasarımında, kat bahçeleri, süs havuzları ve su kanalları, yürüyüş ve koşu parkurları, 2 adet açık yüzme havuzu, basketbol sahası, voleybol sahası ve tenis kortu			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 57,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 218,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		95.400		502.000	1987
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLE RİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.137: ‘1 Istanbul Ispartakule’ projesi vaziyet planı (Url-74).

Şekil 3.138: “1 Istanbul Ispartakule Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-75).

Şekil 3.139: “1 Istanbul Ispartakule Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url75).

‘1 İstanbul İspartakule’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.114) :

Çizelge 3.114: “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.987,00 TL / USD 764,58						7/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi aşağıdaki şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yüksek katlı konut bloklarının ön bölümlerinde bulunan peyzaj tasarımı, mekana dengeli bir şekilde dağılmış

halde değildir. Ana yapı kütlelerinin belirlediği bahçe dış mekanlarına asılı su yüzeyleri mevcuttur. Bu su yüzeyleri, konutları sınırlamaktadır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Özellikle yoğun ve çok katlı yapılanma ile sonuçlanan, ezici ve tekdüze bir etki oluşturmuştur (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Bahçeler, zemindeki su yüzeyleri ve bitki dokusu genel tasarım içinde düşük seviyededir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde ön görülecek iç bahçe gibi tasarım unsurları mevcut değildir (Madde 4).

“1 İstanbul İspartakule” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘1 İstanbul İspartakule’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.987,00 TL / USD 764,58 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puana sahiptir. Avcılar ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Konut satış fiyatı, diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler Demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir.

3.4.11.4 Dumankaya Miks konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

‘Dumankaya Miks’ konut yerleşimi, Halkalı Atakent Bölgesinde bulunmaktadır. Proje, ‘Dumankaya İnşaat’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. 24.532 m² alan üzerine inşa edilmiştir. Proje, konut ve ticari alanları bir arada sunan 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı alışveriş merkezi olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. Dikey konsepti ile ön plana çıkan ‘Dumankaya Miks’, 38–40 m² aralığında değişen stüdyo, 56-135 m²

aralığında değişen ‘1+1’, 97–98 m² aralığında değişen ‘2+1’ dairelerin yanı sıra banka, restoran, eczane, terzi, kuru temizleme, alışveriş alanı, mağazalar ve home ofislerden meydana gelen 26–3133 m² aralığında ticari ünitelerden oluşmaktadır. ‘Tago Mimarlık Ofisi’ tarafından tasarlanmıştır. Şekil 3.140’da, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-76).

Geniş peyzaj alanları ve sosyal imkanları ile ‘Dumankaya Miks’ projesi, geniş meydanları ve 250 m²’lik açık yüzme havuzu ile peyzaj tasarımı açısından farklı alternatiflere sahiptir. Peyzaj tasarımı içinde; site girişı, meydan, aktivite alanı, süs havuzları, sosyal alanlar, avlu bahçeler, kat bahçeleri, çatı bahçeleri, oyun ve spor alanları, sosyal alanlar, ticari meydanlar, yeşil alan tasarımları mevcuttur. Çizelge 3.115’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.141 ve Şekil 3.142’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-76).

Çizelge 3.115: “Dumankaya Miks Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	DUMANKAYA MIKS			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/Dumankaya İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	24.532 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	63.000 m ²	KAKS: 1.75
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	1188 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		5,16 m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Geniş yeşil alanlar			
	DONATILAR:	Restaurant, ticari alanlar, sosyal etkinlik alanları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Peyzaj tasarımı içinde; site girişi, meydan, aktivite alanı, süs havuzları, sosyal alanlar, avlu bahçeler, kat bahçeleri, çatı bahçeleri, oyun ve spor alanları, sosyal alanlar, ticari meydanlar, yeşil alan tasarımları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 38,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 97,00 m ² (TL)		Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		119.000	344.000		3338
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.140: ‘Dumankaya Miks’ projesi vaziyet planı (Url-76).

Şekil 3.141: “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-76).

Şekil 3.142: “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-76).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.116’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.116: “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	3.338,00TL / USD 1.284,44						6/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Kademeli ve aralarında “yeşil ögesi”ni taşıyan bir tasarım yoktur. Yüksek katlı konut bloklarının yer aldığı alanda yapı kütleleri ile açık alanlar birbirinden bağımsız bir şekilde tasarlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Özellikle yoğun ve çok katlı yapılanma ile sonuçlanan, ezici ve tekdüze bir etki oluşturmuştur (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan bir tasarım anlayışı yoktur. “Yeşil üreten mekansal kurgu” tasarım anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler ve yapı içinde ön görülecek iç bahçe gibi tasarım unsurları mevcut değildir, balkonlu konut anlayışı yoktur, kış bahçesi yoktur, teras bahçesi tasarımı en alt seviyededir (Madde 4).

“Ölçütler demeti” değerlendirme sonucuna göre, peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 6 puanla değerlendirilmiştir. Projenin, fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 3.338,00TL / USD 1.284,44 olarak tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre;konut satış fiyatı, Avcılar ilçesinde bulunan diğer projelere göre yüksek seviyededir. Fakat,ölçütler demeti değerlendirme puanı diğer projelere göre düşük seviyededir. Bölgedeki Rezidans projesi olma özelliği nedeniyle, tezde sunulan hipotezi destekler nitelikte değildir.

3.4.11.5 Avrupa Konutları Ispartakule 3 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Avrupa Konutları Ispartakule 3 Konut Yerleşimi ”, ‘Artaş İnşaat - EPP (Emlak Proje Pazarlama) - Gün-Er ve Redi İnşaat’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir.

‘Avrupa Konutları Ispartakule-3’ projesi, Tahtakale Mahallesi'nde, Avcılar ilçesinde yeralanbölgedekonumlanmıştır. Proje, toplamda 40.476,00 m² alan üzerine kurulmuş olan 10 adet konut bloğu ve 1 adet okul bloğu olmak üzere toplam 645 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Daire tipleri ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’ ve ‘4+1’ şeklindedir.Projede, konut blokları, okul bloğu ve sosyal tesis bulunmaktadır, parsel üzerinde toplam

alan, otopark ve sosyal tesis dahil toplam 155.799,01 m² dir. Şekil 3.143'teprojenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-77).

Toplam arsa alanının % 83'lük kısmının yeşil alanlara ayrıldığı projede, açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, çocuk oyun alanları, gölet, yürüyüş yolları, çok amaçlı spor sahası ile açık ve kapalı otopark yer almaktadır. Site çevresi güvenlik duvarları ile çevrilerek araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları oluşturulmuştur. Site sakinlerinin ortak kullanımı için vaziyet planında belirtilen şekilde açık ve kapalı otopark alanları oluşturulmuştur. Spor alanı, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları, yeşil alanları yer almaktadır. Çizelge 3.117'de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.144 ve Şekil 3.145'te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-78).

Çizelge 3.117: “Avrupa Konutları Ispartakule 3 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 3			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/Artaş İnşaat - EPP (Emlak Proje Pazarlama) - Gün-Er ve Redi Ortaklığı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	40.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	155.799 m ²	KAKS:2.00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2011	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2012	
	KONUT ADEDİ:	644 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	15,72 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı ve açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 83 oranında yeşil alan			
	DONATILAR:	Okul bloğu ve sosyal tesis			
	PEYZAJ ALANLARI:	Açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, çocuk oyun alanları, gölet, yürüyüş yolları, çok amaçlı spor sahası			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 73,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 171,00 m2(TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		114.000		310.000	1686
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLER İNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.145: “Avrupa Konutları Ispartakule 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-78).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.118’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.118: “Avrupa Konutları Ispartakule 3” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.686,00TL / USD 790,00					6/20	

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konut birimlerinin kendi aralarında ya da orta bahçeye doğru “kütlesel kademelenmeleri” sağlanamamıştır. Konut bloklarının ortasında tekdüze ve sadece zeminde yer alan bir yeşil doku anlayışı mevcuttur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yoğun ve çok katlı

yapılanma ile sonuçlanan, ezici ve tekdüze bir etki oluşturulmuştur, yüzey farklılıkları sadece su yüzeylerine hareket katmak maksadıyla kullanılmıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı %83 düzeyindedir. “Yeşil üreten mekansal kurgu” tasarım anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Kış bahçesi, teras bahçesi ya da yeşili cephe yüzeylerine taşıyan bir tasarım anlayışı mevcut değildir. Zeminden başlayan yeşil doku üst kotlara taşınamamıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”ne göre projenin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 1.686,00TL / USD 790,00 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Avcılar ilçesinde diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Bölgedeki ‘Avrupa Konutları’ konseptiyle bir marka yaratılmaya çalışılması ve etaplar halinde satışa çıkan bir proje olması nedeniyle, konut satış fiyatı düşüktür. Tezde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.11.6 Ağaoğlu Ispartakule My Town konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Ağaoğlu Ispartakule My Town Konut Yerleşimi ”, ‘Ağaoğlu İnşaat’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)” nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Projeye, TEM otoyolu üzerinden Ispartakule Mevkii'ndenulaşılabilmektedir, proje Avcılar ilçesinde yer almaktadır. Proje, 3 farklı tipte 6 bloktan oluşmaktadır. 38.000 m² arsa alanı üzerine konumlandırılmıştır. Toplam 583 konut bulunmaktadır. 136 adet ‘1+1’, 179 adet ‘2+1’, 220 adet ‘3+1’ ve 48 adet ‘4+1’ tipte daire yer almaktadır.Şekil 3.146’daprojenin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-79).

‘My Town Ispartakule’ yeşil alan açısından zengin bir projedir, % 70 yeşil alana sahiptir ve tüm proje alanına yayılmış göleti mevcuttur. Projede, sauna, park alanları, Türk hamamı, geniş bahçe alanları, açık ve kapalı yüzme havuzları gibi sosyal imkanlar yer almaktadır. Peyzaj tasarımı içinde; spor alanı, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları, bitkisel peyzaj uygulaması, kapalı ve açık havuz mevcuttur. Ortak bahçede, süs havuzu, aletli jimnastik parkuru, satranç oyun alanı ve ahşap pergolalar ile yürüyüş yolları mevcuttur. Sitenin kuzeyinde olan ‘My Club’ tesisi ve iş merkezi yer almaktadır. Çizelge 3.119’da “Ağaoğlu Ispartakule My Town Konut Yerleşimi”ne ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.147 ve Şekil 3.148’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-79).

Çizelge 3.119: “Ağaoğlu Ispartakule My Town Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AĞAOĞLU ISPARTAKULE MY TOWN			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	Ağaoğlu /TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	38.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	101.000 m ²	KAKS: 1.50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2011	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2012	
	KONUT ADEDİ:	583 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	16,30 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı ve açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	%70 yeşil alan			
	DONATILAR:	My Clup tesisi			
	PEYZAJ ALANLARI:	Spor alanı, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları, bitkisel peyzaj uygulaması, kapalı ve açık havuz			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 67,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 166,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		101.700	353.000	1686	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.146: ‘Ağaoğlu Ispartakule My Town’ projesi vaziyet planı (Url-79).

Şekil 3.147: “Ağaoğlu Ispartakule MyTown Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-79).

Şekil 3.148: “Aġaoġlu Ispartakule My Town Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-79).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.120’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.120: “Ağaoğlu Ispartakule My Town Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil'in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.686,00TL/ USD 943,90						7/20

Projede peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Araç yolları ile kuşatılmış parseller içindeki yapı kütleleri sadece zeminde kalan yeşil alan tasarım anlayışına sahiptir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Planda ve kesitte farklılık yaratan tasarım unsurları yoktur, kütsel kademelenme yoktur (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı %70 düzeyindedir. “Yeşil üreten mekansal kurgu” tasarım anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Kış bahçesi, teras bahçesi ya da yeşili cephe yüzeylerine taşıyan bir tasarım anlayışı mevcut değildir. Zeminden başlayan yeşil doku üst kotlara taşınamamıştır (Madde 4).

‘Ağaoğlu Ispartakule My Town’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.686,00TL / USD 943,90 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Avcılar ilçesinde diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.11.7. Avrupa Konutları Ispartakule 1 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimi” İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Ispartakule mevkiinde yer almaktadır. Proje, ‘Artaş İnşaat - EPP (Emlak Proje Pazarlama) - Gün-Er ve Redi İnşaat’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Toplam arsa alanı, 35.500 m²’dir. Toplam 6 konut bloğunda 385 daire ve 16 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Daireler, ‘1+1’ 78 - 96 m² arasında 43 adet, ‘2+1’ler 116 - 133 m² arasında 75 adet, ‘3+1’ 147 - 152 m² arasında 195 adet, ‘4+1’ 174 - 241 m² arasında 68 adet, ‘5+1’ 248 m² 4 adettir. Bu daireler arasında, bazı özel katlarda teraslı daireler de mevcuttur. Şekil 3.149’da yerleşimin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Projenin % 80’i yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Ortak kullanımı için vaziyet planında belirtilen şekilde açık ve kapalı otopark alanları ve vaziyet planında belirtildiği gibi spor alanları, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları yapılmıştır. Vaziyet planında yeşil alan olarak gösterilen alanlara bitkisel peyzaj uygulaması yapılmıştır. Projede,

kapalı ve açık yüzme havuzları, sauna, fitness, buhar odalarını barındıran sağlık ve spor kulübü, 1 adet sosyal tesis, basket ve tenis sahaları, kreş, gölet ve su yolları yer almaktadır. Çizelge 3.121’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.150 ve Şekil 3.151’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-80, Url-81).

Çizelge 3.121: “Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/Artaş Güner İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	35.500 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	56.195 m ²	KAKS: 1.50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	385 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	23,05 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı ve açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 80 yeşil alan			
	DONATILAR:	Sosyal tesis,sağlık ve spor klübü			
	PEYZAJ ALANLARI:	Kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness, basket ve tenis sahaları, kreş, gölet ve su yolları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 78,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 194,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		111.350	411.825	1774	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİN E GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.149: ‘Avrupa Konutları Ispartakule 1’ projesi vaziyet planı (Url-80).

Şekil 3.150: “Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-81).

Şekil 3.151: “Avrupa Konutları Ispartakule 1 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resimler (Url-81).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.122’de yer almaktadır.

Çizelge 3.122: “Avrupa Konutları Ispartakule 1” konut yerleşiminin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.774,00TL / USD 918,86 7/20						

Projede peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir.Dış mekanlardan oluşan bir birliktelik yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Kesitte farklılık yaratan tasarım unsurları yoktur, yüksek katlı ezici bloklardan oluşmaktadır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı %80 düzeyindedir. “Yeşil üreten mekansal kurgu” tasarım anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. İç bahçe, kış bahçesi, teras bahçesi gibi tasarım unsurları yoktur. Zemindeki yeşil, sadece kentsel dış mekan düzeyinde kalmıştır (Madde 4).

“Ağaoğlu Ispartakule My Town” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Avrupa Konutları Ispartakule 1’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.774,00TL / USD 918,86 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7puanla değerlendirilmiştir. Avcılar ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Konut satış fiyatı, diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.11.8 Avrupa Konutları Ispartakule 2 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Avrupa Konutları Ispartakule 2” konut yerleşimi, İstanbul ili, Avcılar ilçesi, FiruzköyMahallesi, 25.870,16m² yüzölçümlü arsa üzerinde tesis edilen kat irtifakı sonucu oluşan toplam 6konut bloğundan oluşmaktadır. Proje, ‘Artaş, Fideltus ve Güner Adi Ortaklığı’ tarafından, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.152’de “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimi”nin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

Site sakinlerinin ortak kullanımı için vaziyet planında belirtilen şekilde açık ve kapalı otoparkalanları oluşturulmuştur. Vaziyet planında, spor alanları, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları mevcuttur. Vaziyet planında yeşil alan olarak gösterilen alanlara bitkisel peyzaj uygulaması yapılmıştır. Yüzme havuzu ve çocuk havuzu yapılmıştır.

Bunun yanısıra sauna, fitness, buhar odalarını barındıran sağlık ve spor kulübü bulunmaktadır.Çizelge 3.123'te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.153 ve Şekil 3.154'te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-80).

Çizelge 3.123: “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 2			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/Artaş Güner Fideltus İnşaat Ortaklığı			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	26.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	40.540 m ²	KAKS: 1.50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	330 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		19,67 m ²
* SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 80 yeşil alan			
	DONATILAR:	Sosyal tesis			
	PEYZAJ ALANLARI:	Spor alanları, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları mevcuttur. Vaziyet planında yeşil alan olarak gösterilen alanlara bitkisel peyzaj uygulaması			
** FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 78,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 194,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		111.350		411.825	1774
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİ NE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.152: ‘Avrupa Konutları Ispartakule 2’ projesi vaziyet planı (Url-80).

Şekil 3.153: “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-81).

Şekil 3.154: “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resimler (Url-81).

‘Avrupa Konutları Ispartakule 2’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.124);

Çizelge 3.124: “Avrupa Konutları Ispartakule 2 Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.774,00TL/ USD 993,00						7/20

Projede peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yüksek katlı konut bloklarının ortasında, avlu tasarımı şeklinde peyzaj alanları yer almaktadır.Yapı kütleleri açık alanlardan bağımsız tasarlanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Kesitte farklılık yaratan tasarım unsurları yoktur, yüksek katlı ezici bloklardan oluşmaktadır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı %80 düzeyindedir. “Yeşil üreten mekansal kurgu” tasarım anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. İç bahçe, kış bahçesi, teras bahçesi gibi tasarım unsurları yoktur. Kütsel geçiş ve kademelenme yoktur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak projenin peyzaj alanları analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.774,00TL / USD 993,00 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 7 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Avcılar ilçesinde diğer projelere göre düşük seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.11.9 Bizimevler 4 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Bizimevler 4” konut yerleşimi, İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi’nde yer almaktadır. 60.085,38m² arsa alanına sahiptir. ‘İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 3. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Bizim Evler 4)’ olarak

projelendirilmiştir. Proje, 780 konut, 30 adet ofis ve 70 mağazalık ‘Bizim Çarşı’dan oluşmaktadır. Dokuz konut bloğundan oluşan ‘Bizim Evler 4’ projesinde 336 adet ‘2+1’, 224 adet ‘3+1’ ve 220 adet ‘4+1’ daireler yer almaktadır. Proje, ‘İhlas Holding’ tarafından, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)”nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.155’deprojenin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-82).

Projenin %85’i peyzaj alanına ve bölgenin en büyük yapay göletlerine ayrılarak, site içinde ferah bir yaşam alanı sağlanmaktadır. Peyzaj alanı içerisinde çocuk oyun alanları ve diğer sosyal donatılara ayrılmış site yerleşimi, peyzaj ve otomatik sulama sistemi, yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları, basketbol, voleybol sahası ve tenis kortu, site göleti ve göl kafe yer almaktadır. Çizelge 3.125’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.156 ve Şekil 3.157’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-83).

Çizelge 3.125: “Bizimevler 4 Konut Yerleşimini”ne ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	BİZİMEVLER 4			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – AVCILAR			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO / İhlas Holding			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	60.085,38 m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	131.173,51 m²	KAKS: 2.00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	780 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m²)		
* SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı ve açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 85 yeşil alan			
	DONATILAR:	Ticari çarşı			
	PEYZAJ ALANLARI:	Çocuk oyun alanları ve diğer sosyal donatılara ayrılmış site yerleşimi, peyzaj ve otomatik sulama sistemi, yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları, basketbol, voleybol sahası ve tenis kortu, site göleti			
	** FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 102,00 m²(TL)	En Büyük Konut 181,00 m2(TL)	Ort. m² Birim Fiyatı(TL)
		147.000	512.000	2135	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.155: ‘Bizimevler 4’ projesi vaziyet planı (Url-83).

Şekil 3.156: “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait perspektif resim (Url-83).

Şekil 3.157: “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-83).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.126’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.126: “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				2.135,00TL/	USD 1.124,86	9/20	

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yüksek katlı konut bloklarının ortasında, bir avlu tasarımı şeklinde peyzaj alanları yer almaktadır. Yapı kütleleri ile açık alanlar arasında bir geçiş yoktur, ardışık dış mekanları tanımlayan unsurlar yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Kesitte farklılık yaratan

tasarım unsurları yoktur, yüksek katlı ezici bloklardan oluşmaktadır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı %85 düzeyindedir. “Yeşil üreten mekansal kurgu” tasarım anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. İç bahçe, kış bahçesi, teras bahçesi gibi tasarım unsurları yoktur. Kütlesel geçiş ve kademelenme yoktur (Madde 4).

“Bizimevler 4” konut yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Bizimevler 4’ projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.135,00TL/ USD 1.124,86 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puana sahiptir. Avcılar ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri orta düzeydedir.

Avcılar ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Avcılar ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” dir. “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” 20/9 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.135.00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Avcılar ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Avcılar ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Avrupa Konutları Ispatrakule 3 Konut Yerleşimi” dir. “Avrupa Konutları Ispatrakule 3 Konut Yerleşimi” 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.686,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Avcılar ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de

düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Avcılar ilçesi ilçe sınırları içerisinde bulunan “Dumankaya Miks Konut Yerleşimi” değerlendirme puanı 20/6 olmasına rağmen, konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 3.338 TL olarak tespit edilmiştir. Bölgedeki bu projenin değerlendirme sonucu, bedel – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesi koşutluğunu kanıtlamamaktadır. Bu projenin niteliğinin rantabilitesi yüksek rezidans yerleşimi olması nedeniyle, tez genelindeki hipotezi destekler nitelikte değildir. Avcılar ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 90 seviyesindedir.

3.4.12 Başakşehir ilçesi alan çalışması

Onikinci bölge olan ‘Başakşehir İlçesi’ alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri; “Bahçekent Emlak Konutları Konut Yerleşimi”, “Spradon Vadi Konut Yerleşimi”, “Bahçetepe İstanbul Konut Yerleşimi” ve “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”dir.

3.4.12.1 Bahçekent emlak konutları konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi”, İstanbul İli, Başakşehir İlçesinde yer almaktadır. ‘Bahçekent’ projesi, bir “kentsel tasarım projesi” olarak tasarlanmıştır. Yapı alanının ilk ve orta öğretim okullarıyla, cami, sosyal - kültürel tesisler ve resmi kurum alanlarıyla çevrelenmesi de bu tasarım anlayışını desteklemektedir. Tasarımdaki bir diğer önemli kriter de, “mahalle ve komşuluk dönemine geri dönüş” temasıdır. Sosyal alanların büyüklüğü ve niteliği, açık ve kapalı mekanların birbirini desteklemesi, “konut” fonksiyonun getirdiği sıradanlığın ortadan kaldırılması, projenin bölgedeki konut alıcısının tüm ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olması ve cephe tasarımlarıyla yeni teknoloji ile tasarlanmıştır. Proje, ticaret fonksiyonlarıyla desteklenmiştir. Bahçekent master planı, arazinin potansiyelini ön plana çıkartarak, belirgin ve anlamlı bir şehir yapısının yaratılması için hızla gelişen hat boyunca duyarlı ekosistemlerin yaratılması ve korunmasını amaçlamaktadır. Karışık kullanımları içeren program stratejisi, yoğun şehir yapısını, üretken peyzaj

mimarisi ve canlı ticari koridor yaratılması gibi ek işlevler aracılığı ile aktif hale getirmeyi hedeflemektedir. ‘Bahçekent Emlak Konutları’ ise bu alana komşu olması, merkezi lokasyonu, kendi içinde sürdürülebilirlik ve yeterlilik sağlamasıyla birlikte, Başakşehir ilçesinde bir çekim merkezi haline gelmektedir. Toplam inşaat alanı 308.809,00 m² olan ‘Bahçekent 1. Etap Emlak Konutları’; 218 adet ‘1+1’, 467 adet ‘2+1’, 675 adet ‘3+1’ ile 146 adet ‘4+1’ den oluşan toplam 1506 adet konut, 282 adet ticari ünite, 1 adet ilköğretim okulu, 1 adet kreş ve 1 adet camiden oluşmaktadır. Alçak katlı ve yüksek katlı bloklardaki yaşam biçimleri iç içe geçmiştir. Tüm konut alanları çevresindeki ticari ve donatı hizmetleriyle desteklenerek, canlı ve aktif bir ortam sağlanmaktadır. Konutlarda oluşan evsel atıkların geri dönüşümünün sağlanması ve ekonomiye kazandırılması amacıyla projede belirtilen bloklarda atık geri dönüşüm sistemi kurulmuştur. Proje, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın (GYO)” gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.158’de, “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi” nin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır.

“Bahçekent Emlak Konutları” yerleşiminin peyzaj konseptinde; arsanın % 83’ü yeşil alana ayrılmıştır. Proje bünyesinde 1404 araçlık kapalı, 901 araçlık da açık otopark alanı yer almaktadır. Üretken peyzaj mimarisi ve canlı ticari koridor yaratılması gibi ek işlevler aracılığı ile aktif hale getirilmeyi hedefleyen bir planla tasarlanmıştır. 168 hektarlık master plan alanının yaklaşık 11 hektarlık bölümü, “merkez park” alanı olarak ayrılmıştır. Çizelge 3.127’de “Bahçekent Emlak Konutları” yerleşimine ait proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.159 ve Şekil 3.160’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-84).

Çizelge 3.127: “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – BAŞAKŞEHİR			
	SEMT:	BAŞAKŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	168.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	308.809 m ²	KAKS: 2,00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2013	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2016	
	KONUT ADEDİ:	1506 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		27,89 m ²
	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
*SOSYAL VE DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 83 yeşil alan			
	DONATILAR:	282 adet ticari ünite, okul, cami			
	PEYZAJ ALANLARI:	11 hektarlık merkez park			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 65,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 170,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		123.500	334.000	1934	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,20 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.158: ‘Bahçekent Emlak Konutları’ projesi vaziyet planı (Url-84).

Şekil 3.159: “Bahçekent Emlak Konutları” yerleşimi, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-84).

Şekil 3.160: “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-84)

‘Ardenia Park’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.128);

Çizelge 3.128: “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.934,00TL / USD 744,18 6/20						

‘Bahçekent Emlak Konutları’projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi mimari çözümler sunulmamıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları yoktur (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Kütlesel olarak kademelendirilen dış mekanların, “doğal değerler” ile buluşturulması ve yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” ile çevreye katılması anlayışı yoktur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmamıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti” değerlendirme sonuçlarına göre, peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 6puanla değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.934,00TL / USD 744,18 olarak tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre, konut satış fiyatı, Başakşehir İlçesinde bulunan diğer konut projelerinin konut satış fiyatına göre daha düşük seviyededir, “ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir

3.4.12.2 Spradon Vadi konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Spradon Vadi” konut yerleşimi, İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Kuzu Grup’ tarafından inşa edilmiştir. Bahçeşehir 2. Bölge'de inşa edilmiştir ve proje 250 milyon lira yatırıma sahiptir. Proje, 73 m²'lik ‘1+1’ ve 105’ m²'lik ‘2+1’ dairelerden oluşmaktadır. Projede 544 adet ‘1+1’, 483 adet‘2+1’, 6 adet ‘2+1’ dubleks, 4 adet ‘3+1’ dubleks daire olmak üzere toplam 1037 konut ve 1 adet ticari üniteden oluşmaktadır. 28 ve 30 katlı 2 kulenin yanısıra, 5 tane 9 ve 12 katlı blok yer almaktadır. Her daire için konut erişimli bir kapalı otopark ve misafirler için de 300 araçlık bir açık otopark bulunmaktadır. Şekil 3.161’de konut yerleşiminin bütünüünün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-85).

“Spradon Vadi Konut Yerleşimi”nin peyzaj konseptinde; suyun ferahlığının hissedileceği gölet, fitness merkezi, Türk hamamı, saunası, açık kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisleri, spor tesisleri bulunmaktadır. Su ve yeşille bütünleşen yaşam alanı tasarlanmıştır.% 80’i yeşil tasarlanan vadiye açık ve kapalı yüzme havuzları, güneşlenme terasları, su ve yeşili buluşturan şelaleler yer almaktadır. Oyun alanları, yürüyüş parkurları bulunmaktadır. Çizelge 3.129’da, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.162 ve Şekil 3.163’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-85,Url-86).

Çizelge 3.129: “Spradon Vadi Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SPRADON VADI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – BAŞAKŞEHİR			
	SEMT:	BAŞAKŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Kuzu Grup			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	42.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	160.000 m ²	KAKS: 1,50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	1037 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 80 yeşil alan. Su ve yeşille bütünleşen yaşam alanı			
	DONATILAR:	Türk hamamı, sosyal tesisler			
	PEYZAJ ALANLARI:	Gölet, fitness merkezi, saunası, açık kapalı yüzme havuzu			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 64,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 98,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		117.400	326.000	2582	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.161: ‘Spradon Vadi Konutları’ projesi vaziyet planı (Url-86).

Şekil 3.162: “Spradon Vadi Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-86).

Şekil 3.163: “Spradon Vadi Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-86).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.130’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.130: “Spradon Vadi Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.582,00TL / USD 1.445,53						9/20

Spradon Vadi’ projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması mimari çözümde sunulmamıştır, formel bir tasarım yaklaşımı vardır. Yapı kütlelerinin ara kesitlerle bütünleşmesi, kademelenen yeşil alan ve su yüzeyleriyle sağlanmıştır (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları yoktur (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Kütsel olarak kademelendirilen dış mekanların, “doğal değerler” ile buluşturulması yoktur ve yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” ile çevreye katılmamıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmamıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Spradon Vadi” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.582,00TL / USD 1.445,53 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Başakşehir ilçesindeki diğer projelere göre düşük seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.12.3 Bahçetepe İstanbul konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Bahçetepe İstanbul” konut yerleşimi, İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Makro İnşaat’, ‘Akyapı’, ‘TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ ve ‘Emlak Konut GYO’ ortaklığıyla inşa edilmiştir. Projede, 16 blok bulunmaktadır. Tamamı 1474 konuttan meydana gelmiştir. Projede, ‘Bahçetepe Kuleler’ ve ‘Bahçetepe Aile Bağları’ isimli iki ayrı kısım bulunmaktadır. 14 bloktan oluşan ‘Aile Bağları’ bölümünde tüm konutların hobi bahçesi bulunmaktadır. İnşaat alanı 127.000 m²’dir ve projenin toplam yüzölçümü 208.910 m²’dir. ‘Bahçetepe İstanbul’ projesi kapsamında kafeler, ‘fast food’ restoranlar, ‘house

keeping', 'vale'hizmeti, kuru temizleme, kuaför, iki adet kapalı yüzme havuzu, daireye erişimli kapalı otopark, konforlu ve geniş sosyal ve sportif alanlar, her daireye erişimli kapalı otoparklar bulunmaktadır.Şekil 3.164'te, projenin bütünü'nün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-87).

Projenin peyzaj konseptinde; 43 tane peyzaj ögesi tasarımı yapılmıştır. Bunlar; çay teras, kanopi, şelale, gök teras, voleybol sahası, mini futbol, basketbol, tenis kortu, ahşap dinlenme alanı, model tekne havuzu, kum adalar, piknik alanı, çocuk oyun alanı, açık spor alanı, su kenarı dinlenme alanı, saklı bahçe, panoramik asansör, su gösteri alanı, meydan , teras, açık hava sinema alanı, çim aktivite alanı, bitki gösteri alanı, arkatlı geçiş yolu, koru bahçe, reflekte su, üç pota basket, tenis kortu, gergi arkad, fiskiyeli su, minimalist çatı bahçesi, okuma bahçesi, kaskat, oyun bahçesi, macera parkuru, yeşil adalar, kumsal ve iskele, panoramik teras ve su duvarı şeklindedir. Aile bağları evinde, yan parsellerde bahçe tasarlanmıştır. Çizelge 3.131'de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.165'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-88, Url-89,Url-90).

Çizelge 3.131: “Bahçetepe İstanbul Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	BAHÇETEPE İSTANBUL			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – BAŞAKŞEHİR			
	SEMT:	BAŞAKŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Makro İnşaat/ Ak Yapı/ TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	208.910 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	127.000 m ²	KAKS: 1,50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2012	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2014	
	KONUT ADEDİ:	1474 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		35,43 m ²
	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Aile bağları evinde, yan parsellerde bahçe			
	DONATILAR:	Geniş sosyal ve sportif alanlar,			
	PEYZAJ ALANLARI:	43 ayrı peyzaj ögesi tasarımı yapılmıştır.			
	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 56.00 m ² (TL)		En Büyük Konut 229.00 m ² (TL)	
**FİYAT					
		148.480		229.000	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.164: 'Bahçetepe İstanbul' projesi vaziyet planı (Url-87).

Şekil 3.165: “Bahçetepe İstanbul Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-88,Url-89).

‘Bahçetepe İstanbul Konutları’, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.132):

Çizelge 3.132: “Bahçetepe İstanbul Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				3.173,00TL / USD	1.361,16	12/20	

‘Bahçetepe İstanbul’, projesinde peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi mimari çözümler sunulmamıştır. Yüzey cephelerde teras ve balkonlarda bahçe tasarımı yapılmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı evlerden oluşmaktadır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları oluşturan tasarımlar mevcut değildir(Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Kütleli olarak kademelendirilen dış mekanların, “doğal değerler” ile buluşturulması sağlanmıştır. Yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” ile çevreye katılmıştır. Sarmal formu su yüzeyleri ve etrafında yeşil teraslı ve kademeli yeşil bahçe tasarımlarıyla yeşil tasarım yapılmıştır(Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmamıştır (Madde 4).

“Bahçetepe İstanbul Konutları” yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Bahçetepe İstanbul’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 3.173,00TL / USD 1.361,16 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 12 puanla değerlendirilmiştir. Başakşehir ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan özellikleri ve gayrimenkul değerleri orta düzeydedir.

3.4.12.4 Spradon Quartz konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Spradon Quartz”konut yerleşimi, İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Kuzu Grup’ tarafından ‘TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)’ ve ‘Emlak Konut GYO’ ortaklığıyla inşa edilmiştir. Projede konutlar; ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’, ‘3+1’ dubleks, ‘4+1’ dubleksler olmak üzere birçok seçenektir. Toplamda 1045 konuttan oluşan ve 53.000 m² yerleşim alanı üzerinde inşaa edilen projesi, çevresine pozitif enerji veren bir taş olan "quartz"tan esinlenerek oluşturulan bir konseptte göre tasarlanmıştır. Projenin 4 farklı bölümü bulunmaktadır. Bu bölümler ‘Quartz’ ailesinin diğer taşları olan ‘Akik’, ‘Opal’, ‘Ametis’ ve ‘Oniks’

taşlarıyla sembolleştirilmiştir.Şekil 3.166’da, projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı bulunmaktadır (Url-91).

Projenin peyzaj konseptinde; yüzeyde araç geçişi olmayan yer altı otoparkı, yeşil alanlar, açık ve kapalı yüzme havuzları,sauna bulunmaktadır. 53.000 m², yeşil alana kurulan projede, 350 m²’lik fitness center, sauna, Türk hamamı, basketbol sahası, tenis kortu ve çocuk oyun parkları bulunmaktadır. Yarı olimpik açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, yer almaktadır. Çizelge 3.133’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.167 ve Şekil 3.168’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-91).

Çizelge 3.133: “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SPRADON QUARTZ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – BAŞAKŞEHİR			
	SEMT:	BAŞAKŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Kuzu Grup/TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	53.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	63.000 m ²	KAKS: 1,50
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2008	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2010	
	KONUT ADEDİ:	1045 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	12,68 m ²	
	OTOPARK:	Kapalı otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Yeşil alanlar, açık ve kapalı yüzme havuzları			
	DONATILAR:	Sauna, Türk hamamı, fitness center			
	PEYZAJ ALANLARI:	Basketbol sahası, tenis kortu ve çocuk oyun parkları			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 63.00 m ² (TL)	En Büyük Konut 192.00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		134.000	826.000	3236	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.166: ‘Spradon Quartz’ projesi vaziyet planı (Url-91).

Şekil 3.167: “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-91).

Şekil 3.168: “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-91).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.134’ te yer almaktadır.

Çizelge 3.134: “Spradon Quartz Konutları Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	3.236,00TL / USD 1.388,19 10/20						

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması mimari çözümde sunulmamıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan

oluşmaktadır, insani ölçeğe uzaktır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları yoktur (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Kütleli olarak kademelendirme yoktur. Zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler, yapı içinde öngörülecek iç bahçelerin tasarımına yer verilmemiştir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmamıştır (Madde 4).

“Ölçütler demeti” değerlendirme sonuçlarına göre, peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puanla değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 3.236,00TL / USD 1.388,19 olarak tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre; konut satış fiyatı, Başakşehir ilçesinde bulunan diğer konut projelerinin konut satış fiyatına göre daha düşük seviyededir, değerlendirme puanı da düşük seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.12.5 Ağaoğlu My World Europe konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Ağaoğlu My World Europe” konut yerleşimi, İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Ağaoğlu İnşaat’ tarafından ‘TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)’ ve ‘Emlak Konut GYO’ ortaklığıyla inşa edilmiştir. Proje, TEM otoyoluna cephesi ve metro bağlantısı ile bölgedeki işyerleri, sanayi ve yerleşim yerlerine ulaşımı kolaylaştırmaktadır. ‘My World Europe’ projesi, Başakşehir’in Ayazma bölgesinde olimpiyat stadına komşu 200 dönümlük bir arazi üzerinde inşa edilmiştir. Proje, ‘Pool Residence’, ‘Arena Residence’ ve ‘Golf Residence’ olmak üzere 3 bölümde yer alan 17 blokta toplam 3080 konut ve 20 ikiz villadan oluşmaktadır. ‘Pool Residence’, 130m. uzunluğunda bir yüzme havuzunun her iki yanında konumlandırılmış 6 adet bloktan oluşmaktadır, blokların her biri 32 katlı ve bu bloklarda ‘2+1’, ‘3+1’ ve ‘4+1’ olmak üzere toplam 768 konut

bulunmaktadır. 'Pool Residence'daki konutlarda her daireye özel kat bahçeleri bulunmaktadır. 'Arena Residence' projenin merkezinde dekoratif bir açık havuz etrafında sıralanmış mağazalardan oluşan bir açık hava alışveriş merkezini çevreleyen karşılıklı iki yapıdan oluşmaktadır. 'Arena Residence', karşılıklı şekilde üçer bitişik bloktan oluşacak şekilde büyük bir meydan etrafında konumlandırılmış 6 blokta 1402 konuttan oluşmaktadır. Açık meydan havuzunun etrafında konumlandırılmış mağazalardan oluşan açık hava alışveriş merkezi 'My World Europe' sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılamak üzere tasarlanmıştır. 'Arena Residence', 17 ile 25 arası değişken kat sayılarına sahiptir. 'Arena Residence'da normal katlardaki konutlar '1+1' ve '2+1', teraslardaki konutlar ise her birinin terasları olan '3+1' konutlardan oluşmaktadır. Üçüncü bölüme adını veren golf klübü ve kısa tur pist ise 'Golf Residence'ın 5 bloğuna komşu olacak şekilde konumlandırılmıştır. 'Golf Residence', '2+1', '3+1' ve '4+1' daire seçenekleriyle, her birisi 30 katlı olmak üzere 5 blokta toplam 890 adet konuttan oluşmaktadır. 'Golf Residence'da bloklar bir golf klübü, antrenman sahası ve 9 delikli kısa tur bir golf sahasına komşu şekilde konumlandırılmıştır. Projede 10 adet ikiz olmak üzere toplam 20 adet de villa bulunmaktadır. Konut büyüklükleri, 70.82 - 351.22m² aralığındadır. Proje içerisinde bulunan doğalgaz çevrim santrali ile sitenin elektrik enerjisi ihtiyacının tamamı karşılanmaktadır. Kojenerasyon sistemi ile doğalgaz santralinin atığından da sitenin ısınma ihtiyacı karşılanmaktadır. Şekil 3.169'da, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-91).

Projenin peyzaj konseptinde, açık otopark, geniş 'MyClub' spor klübü, 'SPA', golf klübü, kreş, açık spor sahaları, 3 adet açık yüzme havuzu, 'MyClub' dahilinde kapalı yüzme havuzu, kay kayparkuru, su kaydırakları gibi bir çok özellik bulunmaktadır. Çizelge 3.135'te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.170'de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-91, Url-92).

Çizelge 3.135: “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – BAŞAKŞEHİR			
	SEMT:	BAŞAKŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/ Ağaoğlu İnşaat A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	200.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	63.000 m ²	KAKS: 2,00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	3100 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		16,14 m ²
	OTOPARK:	Açık ve kapalı otopark			
*SOSYAL Ve DONATI	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 87 yeşil alan			
	DONATILAR:	My Club spor klübü, SPA, Golf Klübü, Kreş, açık spor sahaları			
	PEYZAJ ALANLARI:	Kat bahçeleri ,havuz, su kaydıracağı, golf alanı, villa bahçeleri			
	**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 70.82 m ² (TL)	En Büyük Konut 351.22 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
131.310			568.000	2.565	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.169: 'Ağaoğlu My World Europe' projesi vaziyet planı (Url-92).

Şekil 3.170: “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-93).

‘Ağaoğlu My World Europe’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.136);

Çizelge 3.136: “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2565.00 TL / USD 14/20						

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması mimari çözümde sunulmamıştır. Kütleden dış mekana geçişte, eğimli yeşil teraslar ve teras evler, balkon, duvar parçası gibi bağımsız unsurlar tasarımda kullanılmamıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi

kriteri 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan ve villalardan oluşmaktadır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları oluşturan, istinat duvarları, su yüzeyleri, teras bahçeleri gibi tasarım unsurları yoktur (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Kütlesel olarak kademelendirilen dış mekanların, “doğal değerler” ile buluşturulması, yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” ile çevreye katılmıştır. Bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler, yapı içinde öngörülecek iç bahçeler ve su yüzeylerinin tasarımına yer verilmiştir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmıştır (Madde 4).

“Ağaoğlu My World Europe” konut yerleşiminin, peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, ‘Ağaoğlu My World Europe’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 2.565,00 TL / USD 2371,48 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Başakşehir ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m²birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. Yeşil alan seviyesi yüksek düzeydedir.

Başakşehir ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi” dir. “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi” 20/14 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 3.700,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Başakşehir İlçesi’nde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. “Spradon Quartz Konutları Konut

Yerleşimi” 20/10 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 3.236,00TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Başakşehir ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Başakşehir ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi” dir. “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi” 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.934,00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Başakşehir ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut yerleşimlerine göre değerlendirme puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.13 Bağcılar ilçesi alan çalışması

Onüçüncü bölge olan Bağcılar ilçesi alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimi; “Batışehir Konut Yerleşimi”dir.

3.4.13.1 Batışehir konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Batışehir”konut yerleşimi, Bağcılar ilçesinde bulunmaktadır. TEM Otoyolu’na cephelidir. Proje kapsamında ‘A, B, C, C1, D, E, F, G1, G2, G3, H1, H2, H3, K1, K2, K3, K4 ve L’ blokları bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam konut sayısı 3441 dir. Projede, stüdyo daire, ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’, ‘4+1’, ‘5+1’ daire seçenekleri mevcuttur. 40 farklı daire tipine sahiptir. Şekil 3.171’de, projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-94).

Projenin peyzaj tasarımı kapsamında, yeşil çatılar, renkli çiçekler, fıstık çamları ile renkli bir peyzaj yapılmıştır. Spor alanları, oyun alanları, havuzlar, yürüyüş parkurları ve bitki yetiştirme alanları yapılmıştır. ‘Batışehir’ projesinin peyzaj alanlarında su ile yeşilin bulunduğu bir konseptle tasarım yapılmıştır. Bisiklet yolları, süs havuzları, yansıtma havuzundan oluşan su parkı, parkın altında fitness, soyunma odaları ve

kafeterya bulunmaktadır. Açık ve yeşil alanlarda, gölet ve yansıma havuzları, peyzajında kullanılan çeşitli bitki türleri, yeşil çatı uygulaması, yüzeyde minimum düzeyde otopark alanları, yeşil alanlarda kuş evleri tasarlanmıştır. Çizelge 3.137’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.172 ve Şekil 3.173’te yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-94).

Çizelge 3.137: “Batışehir Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	BATIŞEHİR KONUT YERLEŞİMİ			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL - ATAŞEHİR			
	SEMT:	ATAŞEHİR			
	YÜKLENİCİ:	Ege Yapı Ltd.Şti.Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	218.687,13 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	762.162,72 m ²	KAKS: 2,00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2012	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	Devam ediyor	
	KONUT ADEDİ:	3360 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		56,71 m ²
*SOSYAL VE DONATI	OTOPARK:	Açık ve Kapalı Otopark Alanları			
	GÜVENLİK:	24 Saat Güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	108.000 m ² peyzaj alanı, 162.297,46 m ² sosyal alan			
	DONATILAR:	Site genelinde okul,sağlık birimi,sosyalleşme alanları,alışveriş caddesi,otel, spor alanları, bulunmaktadır.			
	PEYZAJ ALANLARI:	Peyzaj tasarım kapsamında, yeşil çatılar, renkli çiçekler, fıstık çamları ile renkli bir peyzaj yapılmıştır.Leed sertifikası sahibi.Spor alanları, oyun al,havuzlar,yürüyüş parkurları ve bitki yetiştirme alanları yapılmıştır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 76 m ² (TL)		En Büyük Konut 359 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		255.000		2.695.000	3.406,44
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİ NE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.171: 'Batışehir' projesi vaziyet planı (Url-94).

Şekil 3.172: "Batışehir Konut Yerleşimi" peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-94).

Şekil 3.173: “Batışehir Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-94).

‘Batışehir Konut Yerleşimi’, ölçütler demetine göre aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir (Çizelge 3.138):

Cizelge 3.138: “Batışehir Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?				✓		4	4
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?				✓		4	4
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	3.406,44 TL / USD 1.461,30						14/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Yapının kütsel olarak kademelendirilmesi, yüzey farklılıkları oluşturulması, balkon,teras, çatı bahçesi gibi ek öğeler ile tasarımda bir bütünlük oluşturulmuştur.Teras bahçesi ile zemindeki yeşil yüzey yapının üst kotlarına taşınmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Konut tasarımı kendi içinde

yükselip alçalmaktadır, buna rağmen yüksek katlı yoğun bir yapı kitlesi gözlemlenmektedir (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Açık alanlara ayrılan peyzaj alanı, genel proje içinde 108.000 m²'dir. Yeşilin tüm kurgu içindeki oranı yeterli düzeydedir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 4 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda, yeşili içine alan bir yapı grubu oluşturulmuştur. Yapı gruplarının arasında, yeşil geçiş alanı oluşturulmuş ve bu rekreatif bir alan olarak tasarlanmıştır. Yeşil geçişi, teras bahçeleri ve çatı bahçeleri ile vurgulanmıştır. Ara kesitlerle bütünleşme ve yeşilin sızması, yeşil de ve su yüzeylerinde bir kademelenme ve teraslama ile sağlanmıştır. Projenin ortasında bulunan yapıların üstünde de çayı bahçeleri bulunmaktadır (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Batışehir Konut Yerleşimi”nin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 3.406,44 TL / USD 1.461,30 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 14 puanla değerlendirilmiştir. Konut satış fiyatı, Bağcılar ilçesinde bulunan diğer projelerin konut satış fiyatına göre daha yüksek seviyededir, buna paralel şekilde değerlendirme puanı da yüksek seviyede çıkmıştır. Tez genelinde puanı nispeten yüksektir. Konut satış fiyatı yüksektir. Tezde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Bağcılar ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Batışehir” konut yerleşimidir. “Batışehir” konut yerleşimi, 20/14 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 3.406,44 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Bağcılar İlçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.14 Halkalı ilçesi alan çalışması

Ondördüncü bölge olan Halkalı ilçesi alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimi; “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi” dir.

3.4.14.1. Soyak Park Aparts konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Soyak Park Aparts” konut yerleşimi, İstanbul ili, Halkalı ilçesinde bulunmaktadır. ‘Soyak Park Aparts’ta stüdyo, ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’ şeklinde farklı daire tipleri, bahçeli ve dubleks kent evi seçenekleri bulunmaktadır. Toplam 1121 konuttan oluşmaktadır. ‘Soyak Park Aparts’ projesi bünyesinde ‘A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, C1, C2’ bloğu ve 2 adet sosyal tesis, 2 adet yüzme havuzu, bulunmaktadır. “Soyak Park Aparts” konut yerleşimi, ‘Soyak İnşaat A.Ş.’ tarafından, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO) ’nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.174’te, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-95).

‘Soyak Park Aparts’ projesinde özel peyzaj tasarımlı bahçeleri, suni gölü, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları, sosyal tesisleri bulunmaktadır. Projede, özel peyzaj tasarımlı bahçeler, suni göl, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları ile sosyal tesisler yer almaktadır. Çizelge 3.139’da, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.175 ve Şekil 3.176’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-95).

Çizelge 3.139: “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SOYAK PARK APARTS			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – HALKALI			
	SEMT:	HALKALI			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/Soyak İnşaat			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	52.163 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	170.084 m ²	KAKS: 1.25
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2011	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2013	
	KONUT ADEDİ:	1121 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	11,63 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Özel peyzaj tasarımlı bahçeler			
	DONATILAR:	Sosyal tesisler			
	PEYZAJ ALANLARI:	Özel peyzaj tasarımlı bahçeleri, suni gölü, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları, bulunmaktadır.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 31,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 143,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		75.000	379.500	2993	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.174: ‘Soyak Park Apartments’ projesi vaziyet planı (Url-96).

Şekil 3.175 : “Soyak Park Apartments Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-96).

Şekil 3.176: “Soyak Park Aparts Konut
perspektif resimler (Url-96).

Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.140’ da yer almaktadır.

Çizelge 3.140: “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?			✓			3	3
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.769.34 TL / USD 1.310,19 10/20						

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir.Blokların ortasında amorf formlu bir peyzaj tasarımı söz konusudur. Doğal formlardan uzaktır. Yapı kütleleri ile açık alanlar arasında bir geçiş yoktur (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projenin konut blokları tasarımı yüksek katlıdır, tasarım insan ölçeğinden uzaklaşmıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda tüm kurgu içinde yeşil alan oranı orta seviyededir. Yeşil alan tasarımının kimliği, blokların arasında sıkıştırılmış bir düzeydedir. Yeşilin mekansal kimliği orta düzeydedir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Yeşili üst kotlara taşıyan, çatı terasları tasarımı mevcuttur (Madde 4).

‘Soyak Park Aparts’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.769.34 TL /USD 1.310,19 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 10 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Küçükçekmece ilçesinde diğer projelere göre kötü seviyededir. Ölçütler demeti değerlendirme puanı da diğer projelere göre kötü seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Halkalı ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Halkalı ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi” dir. “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi” 20/10 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 2.769,34 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Halkalı İlçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.15 Küçükçekmece ilçesi alan çalışması

Onbeşinci bölge olan Küçükçekmece ilçesi alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” ve “Elite City Konut Yerleşimi”dir.

3.4.15.1 Avrupa Konutları Atakent 3 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Avrupa Konutları Atakent 3”konut yerleşimi, Küçükçekmece bölgesi 4. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki İstanbul Cadde üzerinde yer almaktadır. Proje, 178.002,04 m²arsa alanına sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir ve yamuk bir formu andırmaktadır. Parsel üzerinde, 24 konut bloğu ve 4 adet ticari blok olmak üzere 28 adet bloktan oluşmaktadır. Projede, 2 adet sosyal tesis bloğu ve 2 adet otopark bloğu bulunmaktadır. Toplam kullanım inşaat alanı, 468.186,99 m² dir. ‘Atakent 3’te ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’ ve ‘4+1’ konut tipleri mevcuttur. Konutların alanları 83 m² ile 183 m² arasında değişmektedir. “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”, ‘Artaş İnşaat’ tarafından, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)’nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.177’de “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”nin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-97).

Projede, 162.000 m² peyzaj alanı, 17.000 m² su yüzeyi bulunmaktadır. 4 açık yüzme havuzuna sahiptir. Sitede, açık kapalı otopark ve sosyal tesis mevcuttur. Projede, 16 mağazadan oluşan alışveriş çarşısı, göl, cafe, anaokulu, kreş ve 43 dönümlük koru yer almaktadır. Kapalı ve açık yüzme havuzları, sauna, fitness, buhar odalarını barındıran sağlık ve spor kulübü, tenis kortu ve çok amaçlı spor sahası, çocuk oyun alanları, kapalı-açık otoparklar bulunmaktadır. Çizelge 3.141’de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.178 ve Şekil 3.179’da yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-97).

Çizelge 3.141: “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – HALKALI			
	SEMT:	AVCILAR			
	YÜKLENİCİ:	Artaş İnşaat / TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	178.002,04m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	468.186,99 m ²	KAKS: 1.65
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	2292	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)		19,41m ²
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı ve açık otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	162.000 m ² yeşil alan			
	DONATILAR:	4 adet ticaret bloğu, 2 adet sosyal tesis bloğu			
	PEYZAJ ALANLARI:	Projede 162.000 m ² peyzaj alanı, 17.000 m ² su yüzeyi bulunmaktadır. 4 açık yüzme havuzuna sahiptir.			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 84,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 191,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		182.600	728.500	2993	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.177: ‘Avrupa Konutları Atakent 3’ projesi vaziyet planı (Url-97).

Şekil 3.178: “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-97).

Şekil 3.179: “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-97).

‘Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi’nin, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi aşağıdaki Çizelge 3.142’de yer almaktadır:

Çizelge 3.142: “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)				2.842.49 TL / USD 1.591,30			8/20

Projenin peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Blokların tasarımı ile peyzaj tasarım alanlarının tasarımı birbirine paralel formlarda tasarlanmıştır. Yapı kütlelerinden dış mekana geçişte örtü, revak, cumba, balkon, duvar parçası gibi bağımsız unsurlarla yumuşatılmış ara mekanlar yoktur (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Projenin konut blokları

tasarımı çok yüksek katlıdır, tasarım insan ölçeğinden uzaklaşmıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı 162.000 m² düzeyindedir. Öğelerin kütsel olarak kademelendirilmesi yoluyla ortaya çıkan dış mekanların, yüzey ve cephelerin doğal değerler ile buluşturulması anlayışı yoktur, su yüzeylerinde ve yeşil alan yüzeylerinde teraslar ile tasarıma üçüncü boyut kazandırılmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşili üst kotlara taşıyan, çatı terasları ve bahçeleri, iç bahçe, kış bahçesi gibi tasarım unsurları yoktur (Madde 4).

“Ölçütler demeti”nden yola çıkarak “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi”nin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.842.49 TL / USD 1.591,30olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti”yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 8 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Avcılar ilçesindeki diğer projelere göre iyi seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre iyi seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

3.4.15.2 Elite City konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Elite City” konut yerleşimi, İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, 222. Cadde üzerinde yer alan, 36.625,58 m² alanlı arsa üzerinde bulunan bir projedir. Projede, 599 adet konut bulunmaktadır. Proje, dükkan, konut, ofis içeren 9 adet bloktan oluşmaktadır. Projede, ‘A1’blokta 81 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, ‘A2’ blokta 84 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, ‘A3’ blokta 81 adet daire, 2 adet ofis, 1 adet dükkan, ‘B1’ blokta 15 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, ‘B2’ blokta 15 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, ‘C’ blokta 132 adet daire, 4 adet ofis, ‘D1’ blokta 49 adet daire, 7 adet ofis, ‘D2’ blokta 49 adet daire, 7 adet ofis, ‘D3’ blokta 49 adet daire, 7 adet ofis bulunmaktadır. Proje, ‘Şua İnşaat’ tarafından, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir.

Şekil 3.180’de projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-98).

‘Elite City’ projesinde, %85 oranında yeşil alan bulunmaktadır. 12 ay yeşil kalan peyzaj yapısı, yatay ve dikey yaşam konseptiyle tasarımı yapılmıştır. Peyzaj alanı, sosyal tesisler, açık ve kapalı havuzun etrafında konumlanmıştır. Projede, içinde eczanede, kuaför, market, cafe, restaurant, pastane gibi mekanların bulunduğu bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. Açık ve kapalı havuz, kafetarya, sosyal tesisler ve spor sahaları ve geniş bir peyzaj alanı bulunmaktadır. Peyzaj alanında bisiklet parkuru, tenis kortu, basketbol sahası, yüzme havuzu, süs havuzu, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları ve renk bahçeleri bulunmaktadır. Çizelge 3.143’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.181 ve Şekil 3.182’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-99).

Çizelge 3.143: “Elite City Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

* KÜNYE	PROJE ADI:	ELITE CITY			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – K.ÇEKMECE			
	SEMT:	K.ÇEKMECE			
	YÜKLENİCİ:	Şua İnşaat / TOKİ / Emlak GYO			
* İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	36.625,58m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	64.800,03 m ²	KAKS: 1.75
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2010	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2013	
	KONUT ADEDİ:	522	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	17,54 m ²	
* SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otoparklar			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	% 90'ı yeşil alan			
	DONATILAR:	Elite çarşı, Kapalı sosyal tesis (Kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, buhar odası),kreş.			
	PEYZAJ ALANLARI:	Bisiklet parkuru, Tenis kortu, Basketbol sahası, Yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları,Dinlenme alanları - Renk bahçeleri,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 54,00 m ² (TL)		En Büyük Konut 235,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)
		121.900		823.000	2879
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.180: ‘Elite City’ projesi vaziyet planı (Url-98).

Şekil 3.181: “Elite City Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-99).

Şekil 3.182: “Elite City Konut Yerleşimi” peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-99).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.144’ te yer almaktadır.

Çizelge 3.144: “Elite City Konut Yerleşimi”nin ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

Maddeler	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?			✓			3	3
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?		✓				2	2
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	2.879,00TL / USD 1.611,80					9/20	

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Blokların ortasında diagonal formlu bir peyzaj tasarımı söz konusudur. Yapı kütleleri ile açık alanlar arasında bir geçiş yoktur.Bu nedenle düşük seviyededir (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Projenin konut blokları tasarımı yüksek katlıdır, tasarım insan ölçeğinden uzaklaşmıştır (Madde 2).

- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 3 puanla değerlendirilmiştir. Tasarımda yeşil alan oranı %85 düzeyindedir. Öğelerin kütsel olarak kademelendirilmesi yoluyla ortaya çıkan dış mekanların, yüzey ve cephelerin doğal değerler ile buluşturulması anlayışı yoktur. Yeşil alan tasarımı zemin seviyesinde kalmıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Yeşili üst kotlara taşıyan, çatı terasları ve bahçeleri, iç bahçe, kış bahçesi gibi tasarım unsurları yoktur. Yeşil alanların tasarlanmasında eğimsiz ve düz alanlar mevcuttur (Madde 4).

“Ölçütler demeti” değerlendirme sonuçlarına göre, peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 9 puanla değerlendirilmiştir. Projenin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 2.879,00TL / USD 1.611,80 olarak tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre; konut satış fiyatı, Küçükçekmece ilçesinde bulunan diğer konut projelerinin konut satış fiyatından göre iyi seviyededir, değerlendirme puanı da diğer projelere göre iyi seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Küçükçekmece ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Elite City Konut Yerleşimi” dir. “Elite City Konut Yerleşimi” 20/9 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.879.00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi / kalitesine bakıldığında, Küçükçekmece ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Avcılar ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” dir. “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” 20/8 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.842.49 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Küçükçekmece ilçesinde bulunan değerlendirmesi yapılmış diğer konut

yerleşimlerine göre puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Küçükçekmece ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.16 Silivri ilçesi alan çalışması

Onaltıncı bölge olan ‘Silivri İlçesi’ içerisinde incelenen konut yerleşimi “Selimpaşa Emlak Konutları Konut Yerleşimi”dir.

3.4.16.1 Selimpaşa Emlak Konutları yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Selimpaşa Emlak Konutları” yerleşimi, İstanbul ili, Silivri ilçesinde yer almaktadır. Silivri, Selimpaşa çıkışında, Ortaköy yolu üzerinde, Karayolları Bakım Şefliğiyanında bulunmaktadır. Gerçekleştirilen proje 124.717,50 m² alan üzerinde 820 adet konuttan oluşmaktadır. Projede konutlar apartman dairesi ve apart daireden oluşmaktadır. Projede, ‘1+ 1’ konutlar 103,01 m², ‘2+1’ konutlar 108,99 m² ile 133,50 m² arasında, ‘3+1’ konutlar ise 147,33 m² ile 196,93 m² arasında değişmektedir. ‘3+1’ dubleks dairetiplerinin minimum brüt alanları 195 m²’dir ve maksimum brüt alanları 205 m²’dir. Proje, ‘Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO)’nın gelir paylaşımı esasına göre inşaa edilmiştir. Şekil 3.183’te projenin bütününün görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır (Url-100).

Projenin, peyzaj konseptinde; yürüyüş parkurları,çocuk oyun alanları,yüzme havuzu, süs havuzu, spor alanları, sauna ve ‘fitness center’ bulunmaktadır. Proje,47.000 m² yeşil alana sahiptir. Çizelge 3.145’te, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.184 ve Şekil 3.185’de yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-101).

Çizelge 3.145: “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – SİLİVRİ			
	SEMT:	SİLİVRİ			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	124.717,50m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	63.000 m ²	KAKS: 1,00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2009	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2011	
	KONUT ADEDİ:	820 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	38,02 m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	47.000 m ² yeşil alan			
	DONATILAR:	Sauna, fitness center			
	PEYZAJ ALANLARI:	Yürüyüş parkurları, çocuk oyun alanları, yüzme havuzu, süs havuzu, spor alanları			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 103,00 m ² (TL)	En Büyük Konut 196,00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		97.000	258.000	1128	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir.** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.183: ‘Selimpaşa Emlak Konutları’ projesi vaziyet planı (Url-100).

Şekil 3.184: “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-101).

Şekil 3.185: “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-102).

‘Selimpaşa Emlak Konutları’ projesinin peyzaj alanları, ölçütler demetine göre Çizelge 3.146’daki gibi değerlendirilmiştir;

Çizelge 3.146: “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?		✓				2	2
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	✓					1	1
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	1.128,00TL/ USD 528,00 5/20						

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması gibi mimari çözümler sunulmamıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 2 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan oluşmaktadır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Yeşil canlılık katmanı "bitki dokusu" ile çevreye katılmamıştır (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 1 puanla değerlendirilmiştir. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması yoktur (Madde 4).

"Selimpaşa Emlak Konutları" yerleşiminin peyzaj alanları analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucuna göre, 'Selimpaşa Emlak Konutları'projesinin fiyat analizleri kapsamında, m² birim fiyatı 1.128,00TL / USD 528,00 olarak tespit edilmiştir. "Ölçütler demeti" yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Silivri ilçesine bakıldığında değerlendirme puanı ve m² birim fiyatı karşılaştırması, tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir. "Ölçütler demeti" değerlendirme puanı ve konut satış fiyatı diğer projeler göre de çok düşük seviyededir.

Silivri ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Silivri ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi "Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi" dir. "Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi" 20/5 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 1.128,00 TL

olarak tespit edilmiştir. Değerlendirme puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Kartal ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.4.17 Şişli ilçesi alan çalışması

Onyedinci bölge olan ‘Şişli İlçesi’ içerisinde değerlendirilen konut yerleşimi; “Ağaoğlu 1453 Maslak Konut Yerleşimi”dir.

3.4.17.1 Ağaoğlu Maslak 1453 konut yerleşiminin ölçütler demeti ile analizi

“Ağaoğlu Maslak 1453” konut yerleşimi, İstanbul ili, Şişli ilçesinde yer almaktadır. Proje, ‘Ağaoğlu İnşaat’ tarafından ‘TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)’ ve ‘Emlak Konut GYO’ ortaklığıyla inşa edilmiştir. Proje, 4789 konut ve 178 ofisten meydana gelmektedir. Konut tipleri, ‘1+0’, ‘1+1’, ‘2+1’, ‘3+1’ ve ‘4+1’ ve büyüklükleri 54.06 - 401.05 m² şeklindedir. 3 etap halinde yapılan proje, 320.000 m² arsa alanı üzerinde 4789 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede; kaynakların ekonomik kullanımı için proje dahilinde kurulacak olan bir trijenerasyon sistemi ile sitenin elektrik, ısıtma, soğutma ve sıcak su ihtiyacının büyük bir kısmı karşılanmıştır. Proje, şehir merkezi, ana cadde olgusunu bir çekim merkezi olarak hayata geçirecek, kültür, sanat, yeme içme, eğlence mekanlarına sahip bir konseptte tasarlanmıştır. Kuzeyden Fatih Ormanı'na komşudur. Çevreye duyarlı yeşil bina sistemlerini bünyesinde barındıran bir projedir. Projede; ‘teras evler T1 blok’, 642 konuttan oluşmaktadır. Teras evlerden cadde 1453’e direk bağlantı noktası mevcuttur. Teras evler asansörler ile otoparklara direk bağlantılı olacak şekilde tasarlanmıştır. Her bir teras evin kendine ait resepsiyon bölümü bulunmaktadır. Teras evler, yeşil bir alan ve doğa manzaralı cepheye bakacak şekilde konumlandırılmıştır. ‘Teras evler T2 blok’, ‘T3 blok’ ve ‘T4 blok’, 642 konuttan oluşmaktadır. Bu bloklarda da teras evlerden cadde 1453’e direk bağlantı noktası mevcuttur. Meydanlar, biri 12.000 m² diğeri ise 28.000 m² alana sahip iki adet dev meydan olarak tasarlanmıştır. İstanbul’un cazibe merkezi olacak meydanlarda bulunan mağazalar, dükkânlar ve bir çok aktivite alanı bulunmaktadır. Cadde

1453'te, 'Ağaoğlu Maslak 1453' projesi içerisinde yer alan 1453 m. uzunluğunda cadde tasarlanmıştır. Cadde boyunca mağazalar, özel butikler, yiyecek içecek mekânları, sanat galerileri, caddenin başında ve sonunda bulunan iki ayrı alışveriş merkezinde seçkin markalarının yer alacağı dünyaca ünlü mağazalar bulunmaktadır. Cadde 1453'ün trafiği, dış çemberde yer alan yol bağlantıları sayesinde proje sakinlerine kolaylık sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Projede; 'A' bloklar, Maslak 1453 'A', 'B' ve 'C' bloklar olmak üzere 3 farklı tipte 24 adet kuleden oluşmaktadır. Kulelerde kat yükseklikleri 3,25 ila 3,5 m arasında değişen 4039 adet konut yer almaktadır. Her kulenin kendisine ait resepsiyon bölümü mevcuttur. 'Ağaoğlu Maslak 1453' projesinde toplamda 175 adet ofis bölümü yer almaktadır. Ofisler 60 ile 800 m² arasındaki farklı büyüklüklerde aydınlık, ışık alan bölümlerden oluşmaktadır. Ofislerin konut bölümlerinden bağımsız olarak kendilerine ait otoparkları bulunmaktadır. 5.000 m² 'lik açık alan üzerinde konumlandırılmış restoran ve kafeler tasarlanmıştır. 'Ağaoğlu Maslak 1453' projesi, geniş meydanları, tiyatroları, uluslararası standartlardaki moda merkezi ve 1453 m uzunluğundaki caddesi ve donatısıyla birlikte büyük ölçekte bir proje olma özelliği taşımaktadır. Projede en yükseği 55, en düşüğü ise 21 katlı olmak üzere 24 kule bulunmaktadır. Şekil 3.186'da, projenin bütününe görülebileceği vaziyet planı yer almaktadır. Projenin, peyzaj konseptinde, açık otopark, geniş yeşil alanlar, spor alanları, fitness merkezi, mini golf, futbol sahası, tensi kortu, basketbol sahası, voleybol sahası, bisiklet yolu, yürüyüş alanları, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, çocuk parkı bulunmaktadır. Çizelge 3.147'de, proje bilgilerini içeren proje künyesi yer almaktadır. Şekil 3.187 ve Şekil 3.188'de, yerleşimin peyzaj alanlarının görüldüğü çeşitli fotoğraf ve imajlar yer almaktadır (Url-103, Url-104).

Çizelge 3.147: “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”ne ait proje künyesi.

*KÜNYE	PROJE ADI:	AĞAOĞLU MASLAK 1453			
	İL-İLÇE:	İSTANBUL – ŞİŞLİ			
	SEMT:	ŞİŞLİ			
	YÜKLENİCİ:	TOKİ / Emlak GYO/ Ağaoğlu İnşaat A.Ş.			
*İNŞAAT	TOPLAM ARSA ALANI:	325.000 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.688.898 m ²	KAKS: 2,00
	İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ:	2012	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ:	2016	
	KONUT ADEDİ:	4789 konut	KULLANICI/PARSEL KULLANIMI (m ²)	16,97m ²	
*SOSYAL Ve DONATI	OTOPARK:	Kapalı otopark			
	GÜVENLİK:	24 saat güvenlik			
	SOSYAL VE YEŞİL ALAN:	Teras bahçeleri, su yüzeyleri			
	DONATILAR:	Alışveriş merkezi, ofis, restaurant, cafe			
	PEYZAJ ALANLARI:	Geniş yeşil alanlar, spor alanları, fitness merkezi, mini golf, futbol sahası, tensi kortu,			
**FİYAT	FİYAT LİSTELERİ:	En Küçük Konut 63.00 m ² (TL)	En Büyük Konut 192.00 m ² (TL)	Ort. m ² Birim Fiyatı(TL)	
		134.000	826.000	3236	
GRUPLANDIRMA	KONUMUNA GÖRE	Kent Merkezinde	Kent Merkezinin Çevresinde	Kent Merkezinden Uzakta	-
	KAKSA GÖRE	0,2'den Küçük	0,2 - 1 Arası	1 - 2 Arası	2'den Büyük
	KONUT ADEDİNE GÖRE	50'den az	50 - 100 Arası	100 - 500 Arası	500'den Büyük
	YERLEŞİM SİSTEMİNE GÖRE	Yola Yönelik Sistem	Yola Dik Sistem	Avlulu Sistem	Grup Örüntülü
	YERLEŞİM BİÇİMİNE GÖRE	Tek veya birkaç blok	Grup Blok	Çok Sayıda Blok	-
	YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE	Az katlı bloklar	Çok Katlı Blok	Karma Yükseklikte Bloklar	-

* Projenin ‘künye’, ‘inşaat’, ‘sosyal ve donatı’ bilgilerindeki tüm değerler projenin internet sitesinden temin edilmiştir. ** Fiyat bilgileri, ‘Emlak Konut G.Y.O.A.Ş.’ den temin edilmiştir.

Şekil 3.186: ‘Ağaoğlu Maslak1453’ projesi vaziyet planı (Url-103).

Şekil 3.187: “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-104).

Şekil 3.188: “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”, peyzaj alanlarına ait çeşitli perspektif resimler (Url-104).

Projenin açık ve yeşil alanlarının “ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilmesine ait sonuçlar, Çizelge 3.148’ de yer almaktadır.

Çizelge 3.148: “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi”nin, ölçütler demeti yöntemi ile değerlendirilmesi.

<u>Maddeler</u>	I. Yetersiz	II. Az Yeterli	III. Yeterli	IV. Çok Yeterli	V. Üst Düzeyde Yeterli	Madde Puanı	Toplam Puan
	1	2	3	4	5		
1.Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
2.Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
3.Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?					✓	5	5
4.‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?					✓	5	5
Proje m ² Birim Fiyatı (TL)/(USD)	6163.00 TL / USD 2371,48 20/20						

Projenin, peyzaj alanlarının, ölçütler demetine göre değerlendirilmesi şu şekildedir;

- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanması 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Yapısal kurgunun kütsel anlamda plan ve kesit düzlemlerinde kademelendirilmesi, yüzey farklılıklarının yaratılması mimari çözümde sunulmuştur. Kütleden dış mekana geçişte, örtü, eğimli yeşil teraslar ve teras evler, balkon, duvar parçası gibi bağımsız

unsurlar ile sınırlar yumuşatılmış ve ardışık dış mekanlar oluşturulmuştur (Madde 1).

- Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmesi kriteri 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Proje çok katlı bloklardan ve teras evlerden oluşmaktadır. Kesitte ve planda yüzey farklılıkları oluşturan, istinat duvarları, su yüzeyleri, teras bahçeleri gibi tasarımlar oluşturulmuştur, insani ölçeğe yaklaştırılmıştır (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil'in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliğinin yeterli olma düzeyi 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. Kütleli olarak kademelendirilen dış mekanların, “doğal değerler” ile buluşturulması, yeşil canlılık katmanı “bitki dokusu” ile çevreye katılmıştır. Bahçeler, zemindeki yeşili üst kotlara taşıyan çatı terasları ve bahçeleri, yeşil dokuyu taşıyıcılık özelliği olan cepheler, yapı içinde öngörülecek iç bahçeler, kaskatlı su yüzeyleri gibi tasarımlara yer verilmiştir. Bütüncül ve tutarlı bir tasarım mevcuttur (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil'in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması 5 üzerinden 5 puanla değerlendirilmiştir. İç mekan-dış mekan bütünleşmesi sağlanmıştır. Canlılık katmanı yeşilin, yeşil cepheler, balkonlar, iç bahçeler, çatı bahçeleri ve yeşil teraslar ile sızması sağlanmıştır (Madde 4).

‘Ağaoğlu Maslak 1453’ projesinin fiyat analizleri kapsamında, m²birim fiyatı 6163.00 TL / USD 2371,48 olarak tespit edilmiştir. “Ölçütler demeti” yöntemi ile değerlendirilen peyzaj tasarımı genel toplamda, 20 üzerinden 20 puana sahiptir. Konut satış fiyatı, Şişli ilçesindeki diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. “Ölçütler demeti” değerlendirme puanı da diğer projelere göre çok yüksek seviyededir. Tez genelinde sunulan hipotezi destekler niteliktedir.

Şişli ilçesi alan çalışması analiz sonucu

İstanbul ili, Şişli ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi” dir. “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi” 20/20 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 6.163,00 TL olarak

tespit edilmiştir. Değerlendirme puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi kalitesi koşutluğunun kanıtlandığı görülmektedir. Şişli ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

3.5 Bölüm Sonucu

Alan çalışması kapsamında seçilen konut yerleşimlerinin “ölçütler demeti” ışığında değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan çizelge (Çizelge 3.149), tezin savını kanıtlar niteliktedir. Bu durum, 1. bölge olan Ataşehir ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı %50 seviyesinde, 2. bölge olan Çekmeköy ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 92 seviyesinde, 3. bölge olan Kartal ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı, %100 seviyesinde, 4. bölge olan Maltepe ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı %70 seviyesinde, 5. bölge olan Pendik ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 6. bölge olan Sancaktepe ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 7. bölge olan Şile ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 8. bölge olan Tuzla ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 9. bölge olan Ümraniye ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 10. bölge olan Üsküdar ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 11. bölge olan Tuzla ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 11. bölge olan Avcılar ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 90 seviyesinde, 12. bölge olan Bağcılar ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 13. bölge olan Başakşehir ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 14. bölge

olan Halkalı ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 15. bölge olan Küçükçekmece ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 16. bölge olan Silivri ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 17. bölge olan Şişli ilçesinde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği gayrimenkul değerleri ile doğrudan ilişkilidir. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği yüksek konut yerleşimlerinde gayrimenkul değerleri de yüksektir.

Çizelge 3.149: Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesi.

YERLEŞİM BİLGİLERİ						ÖLÇÜTLER DEMETİ					
İlçe	Çizelge No	Yerleşimin Adı	Değerlendirme Puanı	*Fiyatı (m ²) TL	*Fiyatı (m ²) USD	Yapım Yılı	*Döviz Kuru	1.Yapı kütelleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütellerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	2.Dış mekanları kuşatan yapı kütellerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	3.Doğal canlılık katmanı yeşil'in dış mekanları içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?	4.'Doğal canlılık katmanı yeşil'in yapı kütellerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cephe, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?
VARYAP											
ATAŞEHİR	1	MERIDIAN	14/20	4.772,21	2.025,74	2014	2,3311	4	2	4	4
ATAŞEHİR	2	UPHILL COURT MY WORLD	10/20	2.721,00	2.335,82	2007	1,1649	3	1	4	2
ATAŞEHİR	3	ATAŞEHİR KENTPLUS	9/20	3.250,00	2.194,71	2009	1,4945	2	1	4	2
ATAŞEHİR	4	ATAŞEHİR	8/20	1.522,00	1.306,55	2007	1,1649	2	2	2	2
ATAŞEHİR	5	INCITY AĞAOĞLU	9/20	4.044,00	2.644,69	2008	1,5291	3	1	3	2
ANDROMEDA GOLD MY SKY											
ATAŞEHİR	6	TOWERS SARPHAN	6/20	6.000,00	3.359,08	2012	1,7862	1	1	2	2
ATAŞEHİR	7	FINANSPARK	10/20	6.000,00	2.573,89	2014	2,3311	3	1	2	2
BAĞCILAR	8	BATIŞEHİR	14/20	3.406,44	1.461,30	2014	2,3311	5	1	4	4
AVCILAR	9	BİZİMEVLER 3	9/20	2069,83	1.090,53	2011	1,8980	2	1	4	2
AVCILAR	10	BİZİMEVLER 2	9/20	1.964,00	1.271,00	2010	1,5450	2	2	3	2
İSTANBUL											
AVCILAR	11	PROJESİ DUMANKAYA	7/20	1.987,00	764,58	2015	2,5988	2	1	2	2
AVCILAR	12	MİKS	10/20	3.338,00	1.284,44	2015	2,5988	3	2	3	2

Çizelge 3.149 (devam): Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesi.

AVCILAR	13	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 3	6/20	1.686,00	790,00	2013	2.1343	2	1	2	2
AVCILAR	14	AĞAOĞLU ISPARTAKULE MY TOWN	7/20	1.686,00	943,90	2012	1.7862	2	1	2	2
AVCILAR	15	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1	7/20	1.774,00	918,86	2011	1.8980	2	1	2	2
AVCILAR	16	KONUTLARI ISPARTAKULE 2	7/20	1.774,00	993,00	2012	1.7862	2	1	2	2
AVCILAR	17	BİZİMEVLER 4 AVRUPA	9/20	2.135,00	1.124,86	2011	1.8980	2	3	2	2
K.ÇEKMECE	18	KONUTLARI ATAKENT 3	8/20	2.842,49	1.591,30	2012	1.7862	2	1	3	2
K.ÇEKMECE	19	ELITE CITY SOYAK PARK	9/20	2.879,00	1.611,80	2012	1.7862	2	2	3	2
HALKALI	20	APARTS NEVESER	10/20	2.769,34	1.310,19	2013	2.1343	2	2	3	3
ÇEKMEKÖY	21	TAŞDELEN SAMPLE CITY	7/20	1.528,00	1.022,42	2009	1.4945	1	2	3	1
ÇEKMEKÖY	22	RAPSODİ EVLERİ ARDENIA PARK	6/20	1.485,00	971,15	2008	1.5291	2	1	2	1
ÇEKMEKÖY	23	GREENIUM KONUTLARI	12/20	1.781,00	1.191,74	2009	1.4945	3	3	3	3
ÇEKMEKÖY	24	AVANTGARDEN MAHALLE	14/20	2.700,00	1.765,74	2008	1.5291	4	4	3	3
ÇEKMEKÖY	25	İSTANBUL GREENLAND	12/20	1.733,00	1.160,00	2009	1.4945	3	3	3	3
ÇEKMEKÖY	26	VİLLA SERA İDEALİST KENT	14/20	1.760,00	1.151,00	2008	1.5291	3	4	4	4
ÇEKMEKÖY	27	İSTANBUL GREENLAND	10/20	2.190,00	1.465,37	2009	1.4945	2	3	2	3
ÇEKMEKÖY	28	VİLLA SERA İDEALİST KENT	14/20	1.680,00	1.087,38	2010	1.5450	3	4	3	4
ÇEKMEKÖY	29	İDEALİST KENT	15/20	2.952,00	1.930,55	2008	1.5291	3	3	4	4
ÇEKMEKÖY	30	İDEALİST KENT	13/20	2.000,00	1.338,24	2009	1.4945	3	3	4	3

Çizelge 3.149 (devam): Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesi.

ÇEKMEKÖY	31	EVIDEA	7/20	1.760,00	1.510,86	2007	1,1649	2	1	3	1
		ALEMDAĞ									
		EMLAK									
ÇEKMEKÖY	32	KONUTLARI	7/20	1.944,00	1.258,00	2010	1,5450	2	1	2	1
MALTEPE	33	NARCITY	9/20	3.410,00	2.281,69	2009	1,4945	3	2	3	2
		DRAGOS									
MALTEPE	34	KONAKLARI	12/20	4.000,00	2.360,02	2007	1,1649	3	3	3	3
MALTEPE	35	ORKİDE EVLERİ	10/20	4.000,00	2.615,92	2008	1,5291	2	2	3	3
		ELITE YAŞAM									
PENDİK	36	KONUTLARI	10/20	2.022,00	1.352,96	2009	1,4945	3	2	2	2
PENDİK	37	PARK TOWN	7/20	1.579,00	1.032,63	2008	1,5291	1	2	2	2
		KONSEPT									
PENDİK	38	İSTANBUL	9/20	1.600,00	1.070,59	2009	1,4945	2	2	2	3
SANCAKTEPE	39	LAGÜN	14/20	2.170,00	1.451,99	2009	1,4945	4	3	3	4
SANCAKTEPE	40	ELYSIUM LIFE	15/20	2.860,00	1.870,38	2008	1,5291	3	4	4	3
SANCAKTEPE	41	ALLICE VILLAGE	8/20	1.915,00	1.643,92	2007	1,1649	2	2	2	2
		ŞİLE									
	42	VILLA VIYA	13/20	1.970,00	1.318,17	2009	1,4945	3	4	3	3
TUZLA	43	ARKEON EVLERİ	16/20	2.511,00	1.642,14	2008	1,5291	4	4	4	4
		TEPEPARK									
TUZLA	44	VİLLALARI	14/20	1.913,00	1.280,03	2009	1,4945	4	3	3	4
TUZLA	45	KUĞU EVLERİ	14/20	2.446,00	1.599,63	2008	1,5291	4	3	4	3
		TEPEÖREN									
TUZLA	46	VİLLALARI	18/20	2.446,00	2.099,75	2007	1,1649	4	5	5	4
TUZLA	47	MILLENIUM PARK	16/20	2.992,00	1.956,71	2008	1,5291	4	4	4	4
		GİZLİBAHÇE									
TUZLA	48	AKDENİZ EVLERİ	12/20	1.898,00	1.269,98	2009	1,4945	3	3	3	3
		FORMULA									
TUZLA	49	COUNTRY	12/20	2.077,00	1.344,33	2010	1,5450	3	3	4	2
		KANARYA									
TUZLA	50	KONAKLARI	11/20	1.725,00	1.128,11	2008	1,5291	3	3	3	2
		AKFIRAT									
TUZLA	51	VİLLALARI	14/20	2.617,00	2.246,54	2007	1,1649	4	3	3	3

Çizelge 3.149 (devam): Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesi.

	GİZLİBAHÇE MANZARA EVLERİ	12/20	1.846,00	1.584,69	2007	1,1649	2	3	4	3
TUZLA	52									
	GALA TOWN KONUTLARI	8/20	1.440,00	932,04	2010	1,5450	2	2	2	2
TUZLA	53									
	1.KISIM TUZLA EMLAK KONUTLARI	4/20	1.083,00	507,43	2013	2,1343	1	1	1	1
TUZLA	54									
	2.KISIM TUZLA EMLAK KONUTLARI	4/20	1.069,00	500,86	2013	2,1343	1	1	1	1
TUZLA	55									
	EVORA İSTANBUL YEŞİL VADI	11/20	2.120,00	909,44	2015	2,3311	3	2	3	3
TUZLA	56									
	KONAKLARI ANTRİUM	14/20	2.100,00	1.802,72	2007	1,1649	4	3	4	3
ÜMRANİYE	57									
	RESIDENCE	8/20	1.911,00	1.640,48	2007	1,1649	2	2	2	2
ÜMRANİYE	58									
	SARİ EVLER	5/20	1.386,00	927,00	2009	1,4945	1	2	2	1
ÜMRANİYE	59									
	MERİTLİFE GÖL KONAKLARI	6/20	1.533,00	1.085,39	2006	1,4124	1	1	2	2
ÜMRANİYE	60									
	YAKACIK COUNTRY	10/20	2.190,00	1.550,55	2006	1,4124	2	3	3	2
KARTAL	61									
	ALMONDHILL KONUTLARI	11/20	3.280,00	2.145,05	2008	1,5291	3	2	4	2
ÜSKÜDAR	62									
	ŞEHİRİZAR KONAKLARI	20/20	7.386,00	2.842,10	2015	2,5988	5	5	5	5
ÜSKÜDAR	63									
	SELMİPAŞA EMLAK	5/20	1.128,00	528,00	2013	2,1343	1	1	2	1
SİLVİRİ	64									
	BAHÇEKENT EMLAK	6/20	1.934,00	744,18	2015	2,5988	2	1	2	1
BAŞAKŞEHİR	65									
	SPRADON VADI BAHÇETEPE	9/20	2.582,00	1.445,53	2012	1,7862	2	2	3	2
BAŞAKŞEHİR	66									
	İSTANBUL SPRADON	12/20	3.173,00	1.361,16	2015	2,3311	3	2	4	3
BAŞAKŞEHİR	67									
	QUARTZ AĞAOĞLU MY	10/20	3.236,00	1.388,19	2014	2,3311	3	2	3	2
BAŞAKŞEHİR	68									
	WORLD EUROPE AĞAOĞLU	14/20	3.700,00	2371,48	2015	2,5988	3	3	4	4
BAŞAKŞEHİR	69									
	MASLAK 1453	20/20	6.163,00	2371,48	2015	2,5988	5	5	5	5
ŞİŞLİ	70									

* Fiyat bilgileri, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilmiştir.

4. TARTIŞMA

Tez çalışmasının bulguları, konut yerleşimlerinin dış mekan peyzaj kalite ve niteliklerinin gayrimenkul değerlerini doğrudan etkilediğini ortaya koymaktadır. Alan çalışması sonuçlarına göre bölge bazlı incelenen konut projelerinin değerlendirme puanları, gayrimenkul değerleri ile doğru orantılı olarak artmaktadır. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği ölçütler demetine göre yüksek çıkan konut yerleşimlerinin birim satış fiyatları da yüksek çıkmıştır.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Ataşehir ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Varyap Meridian” konut yerleşimidir. “Varyap Meridian” konut yerleşimi 20/14 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 4.772.21 TL olarak tespit edilmiştir. Ataşehir ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimidir. “Kentplus Ataşehir” konut yerleşimi 20/8 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.522,00 TL olarak tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmaktadır. Ataşehir ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen bütün konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 50 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Bağcılar ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimi “Batışehir”, 20/14 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 3.406,44 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Bağcılar ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Avcılar ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” dir. “Bizimevler 4 Konut Yerleşimi” 20/9 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.135.00 TL olarak tespit edilmiştir. Konut gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi/kalitesine bakıldığında, Avcılar ilçesinde bulunan değerlendirilen diğer projelere göre puanı yüksektir, aynı zamanda gayrimenkul değeri de yüksektir. Avcılar ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Avrupa Konutları Ispartakule 3 Konut Yerleşimi” dir. “Avrupa Konutları Ispartakule 3 Konut Yerleşimi” 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.686,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Avcılar ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 90 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Küçükçekmece ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Elite City Konut Yerleşimi” dir. “Elite City Konut Yerleşimi” 20/9 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.879.00 TL olarak tespit edilmiştir. Avcılar ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” dir. “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” 20/8 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.842.49 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Küçükçekmece ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Halkalı ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi” dir. “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi” 20/10 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 2.769,34 TL olarak

tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Halkalı ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Villa Sera” konut yerleşimi dir. “Villa Sera” konut yerleşimi 20/15 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.952.00 TL olarak tespit edilmiştir. Çekmeköy ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Sample City” konut yerleşimidir. “Sample City” konut yerleşimi 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.485.00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 92 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Maltepe ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Dragos Konakları” konut yerleşimidir. “Dragos Konakları” konut yerleşimi 20/12 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 4.000,00 TL olarak tespit edilmiştir. Maltepe ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Narcity” konut yerleşimidir. “Narcity” konut yerleşimi, 20/9 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 3.410,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Maltepe ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 70 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Pendik ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Elite Yaşam Konutları” yerleşimidir. “Elite Yaşam Konutları” yerleşimi, 20/10 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.022,00 TL olarak tespit edilmiştir. Pendik ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Park Town” konut yerleşimidir. “Park Town” konut yerleşimi, 20/7 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.579,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmaktadır. Konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Sancaktepe ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Elysium Life” konut yerleşimidir. “Elysium Life” konut yerleşimi 20/15 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.860,00 TL olarak tespit edilmiştir. Sancaktepe ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Sarievler” konut yerleşimidir. “Sarievler” konut yerleşimi 20/5 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.386,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmaktadır. Sancaktepe ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Şile ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Villa Viya” konut yerleşimidir. “Villa Viya” konut yerleşimi, 20/13 puana sahiptir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Şile ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Tuzla ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim ‘Tepeören Villaları’ konut yerleşimidir. ‘Tepeören Villaları’ konut yerleşimi, 20/18 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.446,00 TL olarak tespit edilmiştir. Tuzla ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim ‘Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım’ konut yerleşimidir. ‘Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım’ konut yerleşimi, 20/4 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.915,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Tuzla ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Yeşil Vadi Konakları” konut yerleşimidir. “Yeşil Vadi Konakları” konut yerleşimi 20/14 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 2.100,00 TL olarak tespit edilmiştir. Ümraniye ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim ‘Meritlife Göl Konakları’ konut yerleşimidir. ‘Meritlife Göl Konakları’ konut yerleşimi, 20/6 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.533,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Üsküdar ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Şehrizar Konakları” konut yerleşimidir. “Şehrizar Konakları” konut yerleşimi, 20/20 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 7.386,00

TL olarak tespit edilmiştir. En düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Almondhill” konut yerleşimidir. 20/11 değerlendirme puanına sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 3.280,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Üsküdar ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Kartal ilçesi sınırları içerisinde incelenen konut yerleşimi “Yakacık Country” konut yerleşimidir. “Yakacık Country” konut yerleşimi 20/10 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 2.190,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Kartal ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Silivri ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi” dir. “Selimpaşa Emlak Konutları Yerleşimi” 20/5 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 1.128,00 TL olarak tespit edilmiştir. Değerlendirme puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmaktadır. Silivri ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Çizelgeye göre, Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimleri içerisinde en yüksek değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi” dir. 20/14 puanla değerlendirilmiştir, gayrimenkul m² birim fiyatı 3.700,00 TL olarak tespit edilmiştir. Başakşehir ilçesinde bulunan diğer seçilmiş konut yerleşimleri içerisinde en düşük değerlendirme puanına sahip olan yerleşim “Bahçekent Emlak Konutları Yerleşimi” dir. 20/6 değerlendirme puanına

sahiptir, gayrimenkul m² birim fiyatı 1.934,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmıştır. Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ölçütler demeti bedel / puanlama çizelgesine göre, Şişli ilçesi sınırları içerisinde seçilen konut yerleşimi “Ağaoğlu Maslak 1453 Konut Yerleşimi” dir. 20/20 puanla değerlendirilmiştir. Konut gayrimenkul m² birim satış fiyatı 6.163,00 TL olarak tespit edilmiştir. Değerlendirme puanı düşüktür, aynı zamanda gayrimenkul değeri de düşüktür. Gayrimenkul bedeli – peyzaj mekansal düzeyi puanının oranının doğru orantılı bir şekilde arttığı ortaya çıkmaktadır. Şişli ilçesi sınırları içerisinde değerlendirilen konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Ortaya çıkan sonuçlara göre, konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği, konutun gayrimenkul bedelini artırma konusunda oldukça önemlidir. Yatırımcılar, konut yerleşimleri yapımında bu bulguları özellikle dikkate almalıdır ve inşaat sektöründe konut yerleşimi uygulamalarında, peyzaj kalite ve niteliğine önem vererek, bu özelliklerin konut yerleşimi yapımına yansıtılması gerekmektedir.

5. SONUÇLAR

Konut yerleşimlerinde ikamet edenlerin, kullanıcıların bir peyzaj mekanından istek ve beklentilerinin ne olduğunun belirlenmesi, hangi özelliklere sahip bir peyzaj mekanının ne tür ihtiyaçlara cevap verebileceği sorusunun yanıtlanması için birtakım ipuçları ortaya çıkarılmıştır. Konut ve konut çevrelerinin tasarımı sadece yapısaldeğil, aynı zamanda peyzaj alanları ve yeşil alanlar özelliklerini de içerir. Sunulan tez çalışmasında, konut yerleşimlerinde “mekansal peyzaj düzeyi/kalitesi” üzerine odaklanılmıştır. Konut yerleşimlerinde “mekansal nitelik / dış mekan – peyzaj kalitesi”, konutun çok boyutlu yapısı içerisinde birçok bileşeni ve bu bileşenlerin birbirleri ile ilişkilerini içermektedir. Çalışma, konut yerleşmelerindeki tasarım kriterlerini, peyzaj özellikleri ile ilişkilendirerek anlaşılabilir olmayı hedeflemekte; ve peyzaj özelliklerinin hangi boyutta tasarıma yansıdığını saptamaya yönelik bir araştırma yapmak amacıyla sunulmuştur. İstanbul’da konut yerleşimi üretiminde artış olmuştur. Üretilen yerleşimlerin mekansal nitelik ve özellikle de dış mekan – peyzaj kalitesi anlamında değerlendirildiğinde yetersizlikler içerdikleri gözlenmektedir. Nitelikli ve yeterli örnekler sayıca azınlıktadır. Bu nedenle İstanbul ilindeki konut yerleşimleri seçilmiştir.

Tez çalışması kapsamında birinci bölüm içerisinde çalışmanın konusu ve kapsamı belirlenmiş, amacı ve hedefleri, kuramsal yaklaşımı ve yöntemi açıklanmıştır. İkinci bölüm’de Dışmekan – peyzaj kaliteveniteliğini ölçmeye yönelik ölçütler demeti yöntemi teorik ve kuramsal çerçeve içerisinde anlatılmıştır. Üçüncü bölümde alan çalışması yapılmıştır. Öncelikle, alan çalışmasının yapılacağı 70 adet konut yerleşimi belirlenmiş ve seçilen konut yerleşimlerinin özellikleri iki grupta incelenmiştir. İlk grupta; yerleşimler ilgili genel bilgiler; künye, inşaat bilgileri, sosyal ve donatı alanları ve fiyat listeleri olmak üzere dört başlık altında analiz edilmiştir. İkinci olarak gruplandırma sistemine göre; kent merkezinde olanlar, kent merkezi çevresinde olanlar ve kent merkezine uzak olan yerleşimler şeklinde ayrılarak analiz edilmiştir. Alan çalışmasında, 70 adet konut yerleşimi, tasarımların dış mekan – peyzaj kalitesini ölçmeye yönelik “Ölçütler Demeti” ile değerlendirilmiştir, tezde sunulan hipotezi destekleyen ya da desteklemeyen çalışma sonuçlarına yer verilmiştir. Dördüncü bölümde ise sonuç ve değerlendirmelere yer verilmiştir.

Seçilen konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliklerinin oluşturulan “ölçütler demeti” ile değerlendirilmesi ile yapılan alan çalışması sonucunda elde edilen izelge tezin savını kanıtlar niteliktedir. Kanıtlanma oranı % 100 ile % 50 arasında değişmektedir. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği ile gayrimenkul değerleri arasında doğru bir orantının varlığı gözlenmektedir. Nitelik yükseldikçe bir yatırım aracı olarak gayrimenkul değeri de yükselmektedir.

Bu sonuç ya da “ileti” nin konut yerleşimi üretiminde rol alan unsurlar üzerinde nitelikli üretim konusunda teşvik edici olacağı düşünölmektedir.

Ayrıca tez kapsamında ortaya konulan konut yerleşimlerindeki ‘dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği’ni ölçmeye yönelik “ölçütler demeti”nin de tasarım sürecinde içerdiği kavramsal unsurlar ile tasarımcıya kılavuzluk edecek bir nitelikte olduğu söylenebilir.

KAYNAKLAR

- Alexander, C.** , (1977) . Ishikawa, S., Silverstein, M., A Pattern Language, New York: Oxford University Press,
- Alkay, E.**, (2002). Hedonik Fiyat Yöntemi İle Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Asabere. P. K.**, (1990). The Value of a Neighborhood Street With Reference to the Cul-de-sac. Journal of Real estate Finance and Economics, 3,2 185-193.
- Brigham, E.F.**, (1965). The Determinants of Residential Land Values, Land Economics, 41, 325-334.
- Borukhov, E., Ginsberg, Y. and Werczberger, E.**, (1978). Housing Prices and Housing Preferences in Israel, Urban Studies, 15, 187-200.
- Bölen, F., Türkoğlu, H., Yirmibeşoğlu, F.**, (2005). İstanbul'da Arazi Değerleri Ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi, Dünya Şehircilik Günü 29. Koloyumu, Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler “Riskler Fırsatlar”, İ.T.Ü., İstanbul, 7-9 Kasım, 203-216.
- Brown, G., and Pollakowski, H.**, (1977). Economic Valuation of Shoreline, The Review of Economics and Statistics, 59, 3, 272-278.
- Çıracı, H.**, (1994). İstanbul Merkezi İş Alanı Arazi Değer Modeli, İ.T.Ü. Araştırma Fonu Projesi, no:61, İstanbul.
- Eğdemir, G.**, (2001). İstanbul' da Konut Fiyatlarının Mekânsal Analizi. Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Evans, A.W.**, (1973). The Economics of Residential Location, McMillan: London.
- Gat, D.**, (1966) A Compact Hedonic Model of Greater Tel Aviv Housing Market, Journal of Real Estate Literature, 4,2; 163-172.
- Gehl, J.**, (1987) .Life Between Buildings, New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Goodman A.C.**, (1979). Externelities and non-Monotic Price, Distance Functions, Urban Studies, 16, 321-328.
- Hillier, B.**, (1996). Space is the Machine. Cambridge Universty Press. Cambridge.
- Hillier, B. Ve Hanson, J.**, (1984). The Social Logic of Space, Cambridge University Press, Cambridge.
- Hillier, B.**, (1999a). The Common Language of Space: a way of looking at the social, economic and environmental functioning of cities on a common basis University College, Londra, www.spacesyntax.org web sitesi.
- Kain, J.F, and Ouigley, J.M.**, (1970). Evaluating the Quality of the Residential Environment, Environment and Planning, A, 2, 23-32.
- Keskin., B.**, (2003). Türkiye'de Şehirlerarası Konut Fiyat Yapısını Farklılaştıran Unsurların İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kitagawara, A.**, (1974). Family Housing Harmonized With Natural Greenery, Japan Architect Journal, Tokyo.

- Kubat, A. S.,** (1997). The morphological characteristics of Anatolian fortified towns, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 24, 95-123.
- Lee, C. M., and Linneman, P.,** (1998). Dynamics of the greenbelt amenity effect on the land market: the case of Seoul's greenbelt. *Real Estate Economics* 26(1):107-129.
- Lynch K.,** (1972). 'Site Planning the MIT Press, Cambridge, MA.
- Lynch, K.,** (1984). *Good City Form*, Cambridge, Mass. : The Mit Press.
- Newman, O.,** (1973). *Defensible Space*, New York: Collier Books – Mac Millan Publishing Co., Inc., .
- Özus, E.,** (2005). *Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Analizi Beyoğlu örneği*, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özus, E., Dökmeci, V., Kiroğlu, G., Egdemir G.,** (2007). Spatial analysis of residential prices in İstanbul, *European Planning Studies*, 15, 5, 707-721.
- Richardson, H.M., Gordon, P., Heikkila, R. and Peiser, P.,** (1990). Residential property values, the CBD, and multiple nodes: further analysis, *Environment and Planning, A*, 22, 829-833.
- Ridker, R. and Henning, J.,** (1968). The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution, *Review of Economics and Statistics*, 50, 246-257.
- Smith, V.K. and Huang, J.,** (1995). Can Markets Value Air Quality? A Meta – Analysis of Hedonic Property Models, *Journal of Political Economy*, 103, 209-227.
- Spreiregen, P.D.,** (1965). *The Architecture of Towns and Cities*, New York: Mc Graw – Hill Company,
- Tezbaşaran, A. A.,** (1997). *Likert Tipi Ölçek Geliştirme Kılavuzu*, Türk Psikologlar Derneği Yayınları, Ankara
- Tezer, A.,** (1997). *Kentsel Ulaşım Planlamasında (KUP) Arazi Kullanım-Ulaşım Etkileşiminin Modellenmesi: İstanbul Üzerine Bir değerlendirme*, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Turgut, M. F. ve Baykul, Y.,** (1992). *Ölçekleme Teknikleri*. ÖSYM Yayını, Ankara.
- Velioğlu, S.,** (2014). *Bir Açılış Olarak Mekan-Enclosure As A Disclosure*.
- Wabe J.S.,** (1971). A Study of House Prices as a Means of Establishing the Value of Journey Time, the Rate of Time Preference and the Valuation of Some Aspects of Environment in the London Metropolitan Region, *Applied Economics*, 3, 247-256.
- Weicher, J.C., Zerbst, R.H.,** (1973). Externalities of neighborhood parks - empirical investigation, *Land Economics*, 49(1), 99-105.
- Yalpır Ş., Özkan G., Erdi A.,** (2002) *Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi Konya Örneği*, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumu, 127-139, Konya.
- Yazgı, B., Dökmeci, V.,** (2007). Analysis of Housing Prices in the Metropolitan Area of İstanbul, 6th International Space Syntax Symposium, İstanbul.
- Url-1** <<http://www.varyapmeridian.com> >, alındığı tarih 01.07.2015.
- Url-2** <<http://v3.arkitera.com/h3579-atasehirde-uphill-courtun-insaatibaslati.htm>>, alındığı tarih 01.07.2015.

- Url-3** <<http://ekgyo.com/Projelerprojedetailari/47/tr>> , alındığı tarih 01.07.2015.
- Url-4**<<http://www.kentplus.com/projelerimiz/kentplus-atasehir/proje-hakkinda>> ,
alındığı tarih 02.07.2015.
- Url-5** <<http://www.agaogluskytowers.com>> , alındığı tarih 02.07.2015.
- Url-6** <http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/ikincihalkaarzgayrimenkuldegerlemeraporlari/EML130320UMRANIYESARPHAN.pdf ,> , alındığı tarih 02.07.2015.
- Url-7** <<http://www.toplukonutum.com/neveser-tasdelen-konutlari>> ,
alındığı tarih 02.07.2015.
- Url-8** <<http://neveserkonaklar.blogspot.com.tr/2012/09/neveser-tasdelen-konaklari-F22d25b4dhtml>> , alındığı tarih 02.07.2015.
- Url-9** <http://www.lukstanbul.com/sample_city_evleri.asp> ,alındığı tarih
02.07.2015.
- Url-10** <<http://www.toplukonutum.com/rapsodi-evleri>>alındığı tarih 02.07.2015.
- Url-11**<<http://www.projeler.com.tr/ardenia-park-evleri-foto-galerisi-2814/sayfa7/>> ,
alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-12** <<http://www.toplukonutum.com/ardenia-park>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-13** <<https://www.projepedia.com/sirket/tim-insaat/projeler/ardenia-park-evleri,748.html>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-14**<http://www.toplukonutum/konut/kesitresim2/316/greenium_selvi_konaklari.jpg> , alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-15** <<http://www.greenium.com/#>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-16** <<http://www.lukstanbul.com/avangarden.asp>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-17** <<http://www.toplukonutum.com/mahalle-istanbul-suryapi>> ,
alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-18** <<http://www.mahalleistanbul.com/>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-19** <<http://yeniprojeler.com/yeni-konut-projeleri-resimleri-/mahalle-istanbul-132249593399219063.jpg>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-20** <<http://alemdagemlakkonutlari.com/greenland/20>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-21** < <http://cumhurersin.com/greenland/20>>alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-22** < <http://www.villasera.com/>> ,alındığı tarih 03.07.2015.
- Url-23** < <http://www.idealiskent.com/tr>> , alındığı tarih 03.07.2015
- Url-24** < <http://www.projepedia.com/sirket/yapi-kredi-koray-gyo/projeler/evidea.493.html>> ,alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-25** <<http://www.yeniprojeler.com/1/2/dis-gorunum/resimleri/evidea>> ,
alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-26** <http://www.emlakkonut.com.tr/Projeler/projeDetaylari/33/alemdag_emlak_konutlari.html> , alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-27** <<http://www.lukstanbul.com/yakacikcountry.asp>> , alındığı
tarih 04.07.2015.
- Url-28** <<http://www.emlaklobisi.com/proje/yakacik-country-75.html>> ,alındığı tarih
04.07.2015.
- Url-29** <<https://www.projepedia.com/sirket/ant-insaat/projeler/yakacik-country>> ,alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-30** <www.narcity.com.tr ,> , alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-31** <<http://www.kiptas.com.tr/tr/projelerimiz/tamamlanan-projeler/dragos-konaklari>> ,alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-32** <www.orkideevleri.com> ,alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-33** <<http://www.toplukonutum.com/elit-yasam-konaklari>> ,alındığı
tarih 04.07.2015.

- Url-34** <<http://www.elityasamkonaklari.com/>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-35** <<http://www.projepedia.com/cihan-insaat/projeler/park-town.210.html>> alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-36** <<http://www.dumankaya.com/Sayfalar/projeler/yasam-baslayan-projeler/konsept-istanbul.aspx>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-37** <<http://www.ofton.com.tr/satisi-tamamlanan-projeler/elysium-life>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-38** <<http://www.ofton.com.tr/img/mc-content/2014>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-39** <<http://sinpaslagun.com/GorselGaleriGenelGorseller.aspx>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-40** <<http://alicevillage.net/>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-41** <<http://www.toplukonutum.com/alice-village>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-42** <<http://www.sarievler.com>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-43** <<http://emlakkulisi.com/resim/projeara/orjinal/villa-viya-TE3N.jpg>>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-44** <http://www.kopuzgayrimenkul.com.tr/proje_viya.asp>, alındığı tarih 04.07.2015.
- Url-45** <<http://www.arkeonevleri.org.tr/>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-46** <<http://www.yuvatas.com.tr/tepepark.htm>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-47** <<http://www.toplukonutum.com/bautek-kugu-evleri>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-48** <<https://www.projepedia.com/sirket/bautek->>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-49** <<http://www.tepeorenvillalari.com>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-50** <http://www.milenyumparkevleri.com/milenyum_park.html>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-51** <<http://www.dumankaya.com/Sayfalar/Projeler/Yasam-Baslayan-projeler/Gizli-Bahce-Akdeniz-Evleri.>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-52** <www.cihaninsaat.com/>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-53** <<http://www.toplukonutum.com/kanarya-konaklari>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-54** <www.akfiratevleri.com/>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-55** <<http://www.toplukonutum.com/gizli-bahce-manzara-konaklari/>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-56** <<http://www.dumankaya.com/sayfalar/projeler/yasam-baslayan-projeler/gizli-bahce-manzara-konaklari.aspx>>, alındığı tarih 06.07.2015.
- Url-57** <<http://www.toplukonutum.com/galatown>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-58** <http://www.emlakgyo.com.tr/Projeler/projeDetatlari/49/tuzla_emlak_Konutlari_1.html>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-59** <http://www.emlakgyo.com.tr/Projeler/projeDetaylari/50/tuzla_emlak_Konutlari_2.html>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-60** <http://evoraistanbul.com/p_proje_hakkinda.html>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-61** <<http://evoraistanbul.com/>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-62** <www.kiptas.com.tr/tr/projelerimiz/satisi.projeler-/yesil-vadi-konaklari>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-63** <<http://www.lukstanbul.com/antrium.asp>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-64** <<http://www.antriumresidence.com>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-65** <<http://www.meritlifegolkonaklari.com/>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-66** <<http://www.toplukonutum.com/almondhill>>, alındığı tarih 07.07.2015.

- Url-67** <<https://www.projepedia.com/sirket/tasyapi/projeler/almondhill,712.html>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-68** <<http://www.lukstanbul.com/almondhill.asp>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-69** <<http://www.sehrizar.com>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-70** <<https://www.projepedia.com/sirket/gap-insaat-emlak-gyo/projeler/sehrizar-konaklari,365.html>>, alındığı tarih 07.07.2015.
- Url-71** <<https://www.projepedia.com/sirket/ihlas-yapi/.../bizim-evler-3,416.html>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-72** <[http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Report/04120104391__bizim_Evler-2-\).>](http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Report/04120104391__bizim_Evler-2-).>)>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-73** <<http://www.projeler.com.tr/bizim-evler-2-konut-fiyatlari-haberi-108749/>>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-74** <<http://emlakkulisi.com/resim/dosyalar/NjUwMjEwNz-125656pdf.pdf>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-75** <<http://www.afragayrimenkul.com>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-76** <<http://www.dumankaya.com>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-77** <<http://www.emlakgyo.com.tr/Upload/Images/ikincihalkaarzgayrimenkul-degerlemeraporlari>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-78** <<http://www.avrupakonutlari.com/isparkule3#>>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-79** <http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Report/istanbul-avcilar-isparkule-my-town-projesi>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-80** <<http://www.avrupakonutlari.com.tr/isparkule1#>>>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-81** <http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Report/avrupa_konutlar>, alındığı tarih 08.07.2015.
- Url-82** <http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Status/20111116_01_ek01-pdf09122011055507.pdf>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-83** <<http://www.emlakbulten.com/bizim-evler-4de-210-bin-tlye/#sthash.iigft4jq.dpuf>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-84** <<http://3dkonut.com/bahceken-emlak-konutlari/projesi>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-85** <http://www.guncelprojebilgileri.com/Spradon_Vadi/Istanbul_Avrupa/>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-86** <<http://www.spradonvadi.com>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-87** <<http://www.guncelprojebilgileri.com/bahcetepe-istanbul/istanbul-avrupa/proje/1510>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-88** <<https://www.projepedia.com/sirket/makro-insaat-akyapi/projeler/bahcetepe-istanbul,949>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-89** <<http://3dkonut.com/bahcetepe-istanbul/projesi>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-90** <<http://www.guncelprojebilgileri.com/bahcetepe-istanbul/istanbul-avrupa/proje/1510>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-91** <<http://3dkonut.com/agaoglu-my-world-europe/projesi>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-92** <<http://www.toplukonutum.com/my-world-europe-agaoglu>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-93** <<http://www.myworld-europe.com>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-94** <http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Status/batisehir-pdf01122014091333.pdf>, alındığı tarih 09.07.2015.

- Url-95** <http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Report/eml1211036-k-cekmece-soyak-park-aparts-evostar-pdf08012013103228.pdf>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-96** <<http://www.soyak.com.tr/images/projeler/soyak-galeri-18.jpg>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-97** <<http://www.avrupakonutlari.com/atakent3#>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-98** <<http://www.elitecity.com.tr>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-99** <<http://www.emlakkonut.com.tr/gayrimenkuldegerlemeraporlari/ELITECITY>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-100** <http://www.emlakgyo.com.tr/Projeler/selimpasa_emlak_konutlari_.html>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-101** <http://www.emlakgyo.com.tr/Projeler/SelimpasaEmlakKonutlari_pdf>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-102** <<http://www.toplukonutum.com/selimpasa-emlak-konutlari>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-103** <<http://www.emlakkonut.com.tr/Projeler/agaoglumaslak1453istanbul.html>>, alındığı tarih 09.07.2015.
- Url-104** <<http://www.maslak1453.com/>>, alındığı tarih 09.07.20

ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Pelin YİĞİT
Doğum Tarihi ve Yeri : Ankara - 1979
E-posta : pelinyigit@itu.edu.tr

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2002, Ankara Üniversitesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü
- **Yüksek Lisans** : 2007, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Programı

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

- 1997-2002 yılları arasında T.C. Başbakanlık Lisans Bursu
- 2004-2015 yılları arasında Yatırım Uzmanı olarak çalıştı.

DOKTORA TEZİNDEN TÜRETİLEN YAYINLAR, SUNUMLAR VE PATENTLER:

- **Yiğit, P.**, 2007: “İhlamur Kasrı’nın Peyzaj Değerlerinin Mimari Akımlar Bütününde İncelenmesi”, Master Tezi, Tez Yürütücüsü Prof. Dr. Ahmet Cengiz YILDIZCI, İTÜ, İstanbul

- **Yiğit, P.**, 2002: “Portakal Vadisi Kentsel Tasarım Projesi’nin Peyzaj Değerlerinin İncelenmesi, Lisans Bitirme Tezi, Ankara.
- **Yiğit,P.**, Velioğlu, S.,2015 : “Konut Yerleşimlerinde Dış Mekan – Peyzaj Kalite ve Niteliğinin Ölçülmesine ve Gayrimenkul Değerlerine Etkisine İlişkin Bir Değerlendirme Yaklaşımı Önerisi, Beykent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi, sayı 8(2), ss 211-226, Aralık 2015.