

39775

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**HALKALI TOPLU KONUT ALANININ
KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar F. Nigar ETİ

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13 Haziran 1994

Tezin Savunulduğu Tarih : 6 Temmuz 1994

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Alper ÜNLÜ

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Mete ÜNÜGÖR

: Prof. Dr. Ferhan YÜREKLİ

**Y.Ö. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

TEMMUZ 1994

ÖNSÖZ

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin gerçekleştirdiği Halkalı Toplu Konutlarının kullanım sonrası değerlendirmesini yaptığım Yüksek Lisans Tezi çalışmamın her aşamasında, bilgi, tecrübe ve yardımlarını esirgemeyerek destek olan, sayın hocam Doç.Dr Alper Ünlü'ye teşekkürlerimi sunmak zevkli bir görev olacaktır.

Ayrıca bu güne kadar bana emeği geçen bütün hocalarımı da burda minnet ve şükranla anmak vazgeçemeyeceğim bir görevdir.

İstanbul, Haziran 1994

F. Nigar Eti

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	11
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
TABLO LİSTESİ.....	vii
ÖZET.....	ix
SUMMARY.....	vii

BÖLÜM I. GİRİŞ

BÖLÜM II. İSTANBUL'DA KENTLEŞME SORUNU, BU KONUDA DEVLETİN YAPTIĞI ÇALIŞMALAR.....	3
---	---

2.1. 1839'DAN CUMHURİYET'İN İLANINA KADAR İSTANBUL'UN PLANLANMASI.....	3
2.2. CUMHURİYET'İN İLANINDAN 1950'YE KADAR İSTANBUL'UN PLANLANMASI.....	5
2.3. HIZLI KENTLEŞME DÖNEMİ(1950-1960).....	6
2.4. PLANLI KALKINMA DÖNEMİNDE KONUT SORUNU.....	8
2.5. 1980 SONRASI TOPLU KONUT YASASI DÖNEMİ.....	11
2.6. BÖLÜMÜN SONUÇLARI.....	14

BÖLÜM III. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÇALIŞMALARI

3.1. TOPLU KONUT İDARESİNİN GÖREVLERİ.....	15
3.2. TOPLU KONUT FONU.....	17
3.2.1. Toplu Konut Fonu'nun Esasları.....	17
3.2.2. Toplu Konut Fonu Faaliyetleri.....	18
3.2.2.1. Toplu Konut Projelerine Açılan Krediler.....	18
3.2.2.2. Ferdi Kredi Uygulamaları.....	19
3.2.2.3. Yurt Dışındaki İşçilere Verilen Krediler.....	19
3.2.2.4. Konut Edindirme Yardımı.....	19
3.2.2.5. Turizm Altyapılarının Finansmanı.....	19
3.3. TOPLU KONUT KREDİLERİ.....	20
3.4. TOPLU KONUT SATIŞLARI.....	21

3.5.	BELEDİYE ARSALARI ÜZERİNDE TOPLU KONUT VE KENTSEL ÇEVRE KREDİLENDİRMESİ.....	22
3.6.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİNİN TÜRKİYE ÇAPINDA YAPTIĞI TOPLU KONUTLAR.....	22
3.6.1.	Halkalı Toplu Konut Alanı.....	23
3.6.2.	Eryaman Toplu Konut Alanı.....	23
3.6.3.	İstanbul Ataköy Toplu Konut Alanı.....	23
3.6.4.	İzmit Yahyakaptan Toplu Konut Alanı.....	23
3.6.5.	Adana Toplu Konut Alanı.....	24
3.6.6.	Urfa-Akabe Toplu Konut Alanı.....	24
3.7.	ALTYAPILI KENTSEL ARSA ÜRETİM PROJESİ.....	24
3.7.1.	Metropolitan Alanlarda Konut Üretimi.....	25
3.7.1.1.	Adana.....	25
3.7.1.2.	İzmir-Kemalpaşa.....	25
3.7.2.	Gap Bölgesinde Yürütülen Proje.....	25
3.7.2.1.	Urfa.....	25
3.7.2.2.	Şırnak.....	25
3.7.2.3.	Gaziantep.....	25
3.7.2.4.	Diyarbakır.....	26
3.7.2.5.	Batman.....	26
3.7.2.6.	Mardin.....	26
3.7.2.7.	Hakkari.....	26
3.8.	BÖLÜMÜN SONUÇLARI.....	26
BÖLÜM IV. HALKALI TOPLU KONUT ALANI VE KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ		
4.1.	KULLANIM YOĞUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ.....	30
4.2.	KULLANIM YOĞUNLUKLARI.....	31
4.3.	KİŞİSEL KONTROL LİSTELERİ.....	49
4.3.1.	A Tipi Blok.....	49
4.3.2.	B Tipi Blok.....	50
4.3.3.	C Tipi Blok.....	51
4.3.4.	D Tipi Blok.....	51
4.3.5.	Dış Duvarlar.....	51
4.3.6.	İç Duvarlar.....	52
4.3.7.	Döşeme.....	52
4.3.8.	Tavanlar.....	52
4.4.	KRİTİK NOKTALAR.....	53
4.4.1.	Planlama Açısından Kritik Nokta.....	53
4.4.2.	Teknik Açıdan Kritik Noktalar.....	53

4.4.3. Fonksiyonel Açıdan Kritik Nokta.....	54
4.4.4. Davranışsal Açıdan Kritik Nokta.....	54
4.5. ALAN ÇALIŞMASININ YÖNTEMİ.....	55
4.5.1. Görüşme Formunun Kapsamı.....	56
4.5.2. Görüşme Formunda Yer Alan Anlamsal Farklılaşma Tekniği.....	57
4.6. GÖRÜŞME FORMUNUN KAPSAMI.....	59
4.7. DAĞILIM TABLOLARI İLE ELDE EDİLEN BULGULAR.....	66
4.7.1. Kullanıcıların Sosyo-Ekonomik Özellikleri.....	66
4.7.2. Hane Halkı Kompozisyonları Ve Ev Sahipliği.....	67
4.7.3. Makro Planlamayla İlgili Yanıt Dağılımı.....	68
4.7.4. Teknik Değerlendirme İle İlgili Yanıtların Dağılımı.....	70
4.7.5. Fonksiyonel Değerlendirme İle İlgili Yanıtların Dağılımı.....	75
4.7.6. Davranışsal Değerlendirme İle İlgili Yanıtların Dağılımı.....	77
4.8. ALAN ÇALIŞMASI SONUCUNDA ELDE EDİLEN BULGULARIN DEĞERLENDİRİL.....	80
4.8.1. Makro Planlama İle İlgili Bulguların Değerlendirilmesi.....	82
4.8.2. Teknik Değerlendirme İle İlgili Bulguların Değerlendirilmesi.....	83
4.8.3. Fonksiyonel Değerlendirme İle İlgili Bulguların Dağılımı.....	87
4.8.4. Davranışsal Değerlendirme İle İlgili Bulguların Dağılımı.....	88
BÖLÜM V. ÖNERİLER.....	90
5.1. MAKRO PLANLAMA İLE İLGİLİ ÖNERİLER.....	90
5.2. TEKNİK AÇIDAN ÖNERİLER.....	91
5.3. FONKSİYONEL AÇIDAN ÖNERİLER.....	93
5.4. DAVRANIŞSAL AÇIDAN ÖNERİLER.....	94
SONUÇLAR.....	96
KAYNAKLAR.....	98
ÖZGEÇMİŞ	

ŞEKİL LİSTESİ

4.1.	HALKALI TOPLU KONUT ALANI.....	33
4.2.	HALKALI TOPLU KONUT ALANI [I.ETAP].....	34
4.3.	VAZİYET PLANI.....	35
4.4.	A VE B TİPİ BLOKLARA AİT VAZİYET PLANI.....	36
4.5.	D TİPİ BLOKLARA AİT VAZİYET PLANI.....	37
4.6.	A TİPİ BLOK KAT PLANI.....	38
4.7.	B TİPİ BLOK KAT PLANI.....	39
4.8.	C TİPİ BLOK KAT PLANI.....	40
4.9.	D TİPİ BLOK KAT PLANI.....	41
4.10.	A VE B TİPİ BLOKLARA AİT GÖRÜNÜŞLER.....	42
4.11.	C TİPİ BLOKLARA AİT GÖRÜNÜŞLER.....	43
4.12.	D TİPİ BLOKLARA AİT GÖRÜNÜŞLER.....	44
4.13.	B TİPİ BLOKLARA AİT BAHÇE DÜZENLEMELERİ.....	45
4.14.	C TİPİ BLOKLARDAKİ BOZULMALAR.....	46
4.15.	C TİPİ BLOKLARADAN AVLU GÖRÜNÜŞÜ.....	47
4.16.	D TİPİ BLOKLARDAN ARKA GÖRÜNÜŞ.....	48

TABLO LİSTESİ

2.1. 1960-1980 YILLARI ARASINDA TÜRKİYE'NİN KENTLEŞME GÖSTERGELERİ.....	11
2.2. 1963-1983 ARASI KONUT GEREKSİNİMİ VE AÇIĞI.....	12
2.3. TOPLU KONUT ÜRETİMİ.....	14
4.1. HALKALI TOPLU KONUT ALANI [I.ETAP].....	31
4.2. HALKALI TOPLU KONUT ALANI [III.ETAP].....	32
4.3. HALKALI [I.ETAP] KONUT TİPLERİ.....	48
4.4. GÖRÜŞÜLEN KULLANICILARIN YAŞA GÖRE DAĞILIMI.....	66
4.5. KULLANICILARIN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI.....	66
4.6. KULLANICILARIN ÖĞRENİM DÜZEYİNE GÖRE DAĞILIMI.....	66
4.7. KULLANICILARIN MESLEKLERE GÖRE DAĞILIMI.....	67
4.8. KULLANICILARIN MEDENİ HALE GÖRE DAĞILIMI.....	67
4.9. KULLANICILARIN KONUT MÜLKİYETİNE GÖRE DAĞILIMI.....	67
4.10. MEVCUT ODA SAYISININ YETERLİLİĞİ ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	68
4.11. KONUTTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	68
4.12. ÇÖPLÜK ALANININ SAKINCALARI ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	68
4.13. GECEKONDU BÖLGESİNİN SAKINCALARI ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	68
4.14. HAVAALANININ SAKINCALARI ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	69

4.15. KULLANILAN ULAŞIM ARAÇLARININ DAĞILIMI.....	69
4.16. KONUTLARIN TERCİH EDİLME SEBEPLERİ SEBEPLERİ ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	69
4.17. ISINMA DÜZEYİ.....	70
4.18. GÜRÜLTÜ DÜZEYİ.....	70
4.19. DOĞAL AYDINLANMA DÜZEYİ.....	71
4.20. MANZARAYA AÇIKLIK DÜZEYİ.....	71
4.21. KOKU DÜZEYİ.....	72
4.22. YAPI ELEMANLARININ DEĞERLENDİRİLME ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	73
4.23. PENCERELER.....	73
4.24. KAPILAR.....	74
4.25. MALZEMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	74
4.28. MEKAN İLİŞKİLERİ ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	76
4.29. DEPOLAMA İMKANI ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	76
4.30. BAKIM ONARIM MASRAFLARI ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	77
4.31. ÇEVRESEL DEĞER PROFİLİ.....	77
4.32. EN ÇOK TERCİH EDİLEN TİP ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	77
4.33. KOMŞULUK İLİŞKİLERİ.....	78
4.34. KOMŞULARI ZİYARET ETME ALIŞKANLIĞI.....	78
4.35. SİTE İÇİNDE GİDİLMEK İSTENİLEN YERİ BULMAK ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	78
4.36. YEŞİL ALANLARIN YETERLİLİĞİ ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	79
4.37. ÇOCUKLARIN OYUN OYNARKEN İZLENEBİLME DURUMU ÜZERİNE YANITLARIN DAĞILIMI.....	79

ÖZET

Bu tezde, Türkiye'nin Ankara Eryamanla birlikte ilk uydu kentlerinden biri olan Halkalı Toplu Konutlarının kullanım sonrası değerlendirilmesi [Post-Occupancy Evaluation] incelenmiştir. Bununla amaçlanan ise konut sahiplerinin hoşnutluk düzeyini belirlemek, konutları makro planlama, teknik, fonksiyonel ve davranışsal açıdan incelemek ve çıkan bilgiler ışığında yeni standartlar oluşturmaktır.

Bu amaçla tezin I. bölümünde konuya giriş yapılmış, yapılmak istenenler ve izlenilecek yöntem açıklanmıştır.

II.bölümde ise Türkiye'de kentleşmenin en hızlı yaşandığı şehir olan İstanbul'daki konut sorunu ve planlama ilkeleri, 1839 yılından günümüze kadar, çeşitli dönemler halinde ele alınmıştır.

III.bölümde ise konut üretimine hız kazandırmak ve belli bir sistem içine oturtmak, altyapı, konut, sosyal tesisler ve çevre düzenlemesi bütünlüğü içinde yeni kentsel çevreler üretmek amacıyla kurulan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin görevlerine yer verilmiştir. Ayrıca, toplanan fonların kullanımı, kredilerin kullandırılma yöntemleri ve toplu konut satışlarındaki hedef kitlenin seçimi ve izlenen yöntem bu bölümde incelenmiştir. Son olarak ise İdare'nin Türkiye çapında gerçekleştirdiği toplu konutlar ve projeler yer almıştır.

IV.bölümde Halkalı Toplu Konut alanı ve Kullanım sonrası değerlendirilmesi ele alınmıştır. Öncelikle toplu konut alanında kullanım yoğunluklarının belirlenmesindeki yöntem ve yoğunluklarının ne olduğu belirtilmiştir. Daha sonra kişisel gözlemlere dayanarak, teknik açıdan bir değerlendirme yapmak amacıyla kişisel kontrol listeleri hazırlanarak, bunlar dörtlü bir derecelendirmeye değerlendirilmiştir. Ayrıca, yine kişisel gözlemlere dayanarak belirlenen kritik noktalar ışığında hazırlanan görüşme formuna ve buna verilen yanıtların tablolar yardımıyla dağılımına yer verilmiştir. Bu bölümde en son olarak dağılım tablolarının değerlendirilmesi yapılmıştır.

V.bölümde ise dağılım tabloları yardımıyla elde edilen bulguların ışığında makro, planlama, teknik, fonksiyonel ve davranışsal açıdan bazı önerilere yer verilmiştir.

SUMMARY

POST-OCCUPANCY EVALUATION OF HALKALI MASS HOUSING

Considering accelerated urbanisation encountered in Turkey, arising of a great demand for housing is an expected result. Further, due to technical and organisational insufficiencies, this situation resulted in harder problems. To solve this problem, the government tried a number of policies. Since the deficit in offered housing has always been greater than supply of the same, a number of regulations have been enforced by the government. As a result of establishment of Prime Ministry Department Of Housing Affairs, construction works have been accelerated.

Offering of flats that were constructed in Halkalı, Eryaman, İzmit Yahyakaptan for sale under reasonable payment terms by Department of Housing Affairs, was an opportunity for low earning people to have a flat with infrastructure, environmental arrangements and healthy environment. This was in turn for solving the problem of accommodation.

This thesis deals with Post Occupancy Evaluation of Halkalı Mass Housing. Halkalı zone was selected as a reference, for making a comparison between types of blocks. In addition to that, some disadvantages of several blocks are listed.

This paper aims to establish standards by evaluating and reviewing these housing zones with regard to macroplanning, technical and functional conditions. The type of housing mostly preferred by the users and the result of this were assessed.

For that purpose, in the I. section of this thesis, an introduction and the method as to how to make these comparisons were given.

This method is thought as another field of speciality, which is making useful recommendations for architects, researchers, landlords, and managers, which in turn helps to obtain further benefits. Post Occupancy Evaluation measures the performance of a housing facility as technical, functional and behavioral elements.

Among those, technical elements are related with life needs, health, fire safety, acoustic, illumination, structure, security etc.

Secondly, the functional elements are related with the positive relations between house and user. These are variations in occupation, organisation, spatial relations, storage e.t.c.

The last group i.e. behavioral elements are related with psychological and social needs. Among them are, density, social relations, private life, symbolism, environmental cognition, meaning e.t.c.

The second section handles the problem of accommodation and planning policies in Istanbul, a metropolis facing with significant number of such problems. This investigation was made for various periods from 1838 to date. The reason of deficit and the effects of the policies followed to solve this problem will be examined. To this extent, development plans for five years and theme of regulations and application there of will be explained. As a result of all such studies, the following conclusions are drawn:

- a. Serious bottlenecks for supplying new housing were observed after 1950s
- b. Demand for housing could not be supplied by legal constructions.

The problem of housing in Turkey is due to increase of population and urbanisation. In addition to those, such complexity and hardness of the problem of housing is due to technical and organisational deficiencies and bottlenecks in offering supplements.

3rd section covers the duties of Prime Ministry Housing Affairs Department which was established to construct new urban environments having entire facilities, infrastructure, and social facilities. Utilization of funds collected to form a resource for construction of housing zones, and the method of collecting are explained with the terms and conditions to extend housing loans.

Further, determination of social group to whom such loans shall be extended and method of this extension is reviewed. The housing zones and projects shall be explained as a conclusion hereof.

As a result of applications mentioned in that section, the sector of construction has been activated by Housing Zones Act and Housing Loans, but, the deficit of housing which expanded due to the increase in population, is still a great problem. In spite of this fact, this regulation was helpful to establish a base for solution.

But, a considerable improvement in housing sector was provided by mass housing legislation and mass housing loans. Some of the positive results and obligatory regulations of this legislation are as follows:

- . Obligatory regulation for enviromental arrangements in mass housing zones for which loan facilities were awarded,
- . Construction material used in constructions must be certified TSE- Institute of Turkish Standarts,
- . Infrastructure for the housings must be started before superstructure and it must be completed in a certain schedule, which in turn provides a decrease in the cost,
- . Balancing of demand and offer for housing, to prevent surplus and deficits and provide continuity in production,
- . Coordination of authorities within the whole country cause to increase in qualification of architectural planning,
- . Providing more utilazition area in less square meters,
- . Method of construction must be integrated with architectural design, and suitable construction method with regard to finance deficit must be selected,
- . Climate and topography must be taken into the account in selecting housing zones,
- . Management costs must be taken into account as well as investment costs,

4 th section deals with Halkalı Housing Zone and Post Occupancy Evaluation. First, the methods for determining levels of occupancy and such levels are explained. Thereafter, depending upon personal observations, checklists, were prepared and those shall be assessed by a

four scale grading. Assumptions which were deemed critical as for technical and functional respects and verified by the interviews.

Within the technical evaluations, temperature, acoustic, odor, illumination, proximity to views and construction elements such as slabs and ceilings are assessed. In addition to that, windows, doors and materials utilized in the constructions are examined.

As for functional respect, magnitudes of space, spatial relations, storage facilities, flexibility and maintenance and repair costs are evaluated.

In behavioral evaluation, the housings were appraised with regard to adjective pairs that were dealt in meaning differentiation. The social relations of users and enviromental impact is also evaluated.

Subsections give the method and the targets of this field study. In connection therewith a sample form is attached. Following that, the distribution of recieved results are shown in tables. The distribution tables that were prepared with regard to information obtained by the field study which are evaluated in four sections i.e. with respect to issues related with macro planning, technical, functional, and behavioral elements.

These sections also include floor plans, overall housing plans, photos showing general views of block housings, housing types and total number of houses, applied in 1st Phase of Halkalı Housing Zone.

5th section gives some recomandations regarding macroplanning, technical, functional, and behavioral issues. While offering such solutions, critical issues and personel checklists, which were established as performer evaluations.

Selection of construction zones which will possibly cause problems, especially the ones near waste zones are considered in this section, and such troubles were explained with the ones that will possibly arise due to neighboring illegal housing zones. Each of the recomandations for technical, functional and behiovaral views points are handled with regard to the matters appearing in the interview form.

The last section bearing the name "Consluions" includes judgements reached by considering the whole study. As a result of this study, we may conclude that although mass housing approaches surrounding the

the metropolis as a satellite town is decreasing housing demand, but differentiation of users at the same site and housing ownership according to different policies have been selected as critical points especially in these quantitative approaches.



BÖLÜM I. GİRİŞ

Türkiye'de 1950 den sonra başlayan yüksek nüfus artışı ve hızlı kentleşmeyle birlikte konut üretiminde ciddi darboğazlar oluşmuştur. Bunun yanında teknik ve organizasyonel yetersizlikler sonucu bu sorun gün geçtikçe daha büyümüştür.

Konut sorununun gittikçe büyümesi sonucunda, 1980 den sonra toplu konut üretimi için yeni yasal düzenlemeler getirilmiştir. Bu çalışmaların uzantısı olarak kurulan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi konut üretiminde önemli atılımlara olanak sağlamıştır. İdare, Halkalı, Eryaman ve İzmit Yahyakaptan'da yaptığı konutların satışlarıyla alt ve orta gelir grubunda yer alan ailelere, uygun ödeme koşullarıyla, alt yapılı, çevre düzenlemesine sahip ve sağlıklı konut sahibi yapmayı amaçlamaktadır.

Bu tezle amaçlanan Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin gerçekleştirdiği yerleşmelerden biri olan Halkalı toplu konut alanındaki konut tiplerini araştırma ağırlıklı kullanım sonrası değerlendirmeye inceleyip, çıkan sonuçların ışığında yeni yapılacak projeler için standartlar oluşturmaktır.

Bu tezde kullanılan kullanım sonrası değerlendirme [Post- Occupancy Evaluation] yöntemi yeni bir uzmanlık alanı olmasına rağmen mimarlar, araştırmacılar, bina sahipleri, ve yöneticilere yararlı tavsiyeler sunarak kısa, orta ve uzun dönemde birçok faydalar sağlar.

Kullanım sonrası değerlendirmede bina performansı teknik, fonksiyonel ve davranışsal üç elemanla ölçölmektedir. Bunlardan teknik elemanlar direkt olarak yaşamsal ihtiyaçlarla ilgilidir. Örneğin sağlık , yangın güvenliği, akustik, ışıklandırma, strüktür, güvenlik v.s

Fonksiyonel elemanlar ise bina ve kullanıcı arasındaki uygunluk ile ilişkilidir. Bunlara örnek olarak değişebilirlik, organizasyon, mekan ilişkileri, depolama imkanı v.b verebiliriz.

Davranışsal elemanlar ise bina kullanıcılarının psikolojik ve sosyal ihtiyaçları ile ilgilidir. Yoğunluk, sosyal ilişkiler, mahremiyet, sembolizm, çevresel algı, anlam v.b

Bu tez aşamasında, teknik ve fonksiyonel elemanlar, kişilerle yüzyüze yapılan anketler ve kişisel kontrol listelerine dayanarak, davranışsal değerlendirme ise yine ankette yer alan anlamsal farklılaşma metodu ile hazırlanan sorular yardımıyla incelenmiştir. Bunlar sonucunda elde edilen verilerle dağılım tabloları hazırlanmış ve bunlar tek tek değerlendirilmiştir. Bütün bunlar sonucunda hazırlanan önerilerle planlama, uygulama ve kullanımdaki aksaklıkları ortaya çıkarmak ve çözümler getirmek amaçlanmaktadır.

BÖLÜM II. İSTANBUL'DA KENTLEŞME VE KONUT SORUNU, BU KONUDA DEVLETİN YAPTIĞI ÇALIŞMALAR

2.1. 1839'dan Cumhuriyet'in İlanına Kadar İstanbul'un Planlanması

İstanbul'da ilk plan çalışmasının 1836-1837 yıllarında Van Moltke'nin çizdiği 1/25.000 ölçekli harita üzerinde yapıldığı tahmin edilmektedir. Halen kayıp olan bu planın varlığını, 1839 yılında Osman Nuri Bey'in yayınladığı ilmuhaberden öğrenmekteyiz. Bu ilmuhaberde, mahallelerde geometrik esaslara göre belirlenmiş yollar açılması, yollar arasında hiyerarşi bulunması, bu uygulamaların plana göre yapılması, ekonomik gücü olanlarca yapılacak binaların kagir olması, ahşap bina yapılacaksa mutlaka kagir duvarların bulunması öngörülmüyordu. Ayrıca, planda açılması öngörülen ana yol güzergahları sıralanıyordu. Fakat bu plan ve imar nizamları uygulama imkanı bulamamıştır [Tekeli, 1993, s.271].

Ebniye-i Hassa Müdürü ve inşaat yapan kalfaların oluşturduğu Meclis-i Ebniye'ce sadece İstanbul'da uygulanmak üzere 1848 ve 1949 yıllarında Ebniye Nizannameleri hazırlanmıştır. Bunun ilk uygulaması Pangaltı'da Mekteb-i Harbiye'nin karşısında 27 hektar alanın yerleşmeye açılması şeklinde olmuştur. 1855 yılından sonraki büyük yangın alanlarında, bu nizannameler uygulanarak, yangın yeri planları yapılmıştır.

1864 yılında çıkan, Sirkeci'den Kumkapı'ya kadar 3500 binanın yanmasına neden olan Hocapaşa yangınından bir yıl öncesinde yürürlüğe konan "Ebniye ve Turuk

Nizannamesi" ilk kez kentsel altyapıdan söz ediyordu. Bu yeni nizanameyle, Hoca paşa yangın yeri yeniden imara açılmış, yollar taş kaplanmış, kanalizasyon sistemi kurulmuştur [Tekeli, 1993, s.28].

İstanbul yakasında bu çalışmalar sürerken Galata yakasında da Altıncı Daire-i Belediyenin çalışmaları başlamıştır. En idialı çalışma, 1864 yılında uygulamaya konulan Galata surlarının yıkılmasıdır. Bunda Viyana surlarının yıkılıp, yerine Ring Strasse'nin açılmasının etkisi olmuştur.

1864-1874 yılları arası İstanbul için çok önemli yıllardır. Tramvay, tünel, banliyö trenleri bu yıllar arası gerçekleşmiştir. Ayrıca İstanbul'da ilk park yine bu yıllarda, 1865 de Taksim kışlasının yanına yapılmıştır.

İkinci Abdülhamit döneminde de kentin yapılanması benzer planlarla denetlenmeye çalışılmıştır. Bu dönemde de kentin yapılanması mevzi planlarla yönlendirilmiştir. Artık banliyö trenleri işlemekte olduğu için tren istasyonları çevresinde de sayfiye yerleri kurulmaya başlanmıştır. Örneğin Göztepe, Tütüncü Mehmet Efendi'nin aldığı toprağı köşk parsellerine bölerek satmasından oluşmuştur. 1880'li yıllarda kentte orta tabaka sınıfın doğuşuna bağlı olarak sıra evler ve apartmanlar gibi yeni konut türleri ortaya çıkmaya başlamıştır.

1908 yılında II.Meşrutiyetin ilanından sonra, Paris'in baş mimarı Joseph Antoine Bouvard İstanbul'a davet edilmiştir. Bouvard'ın harita olmadan kent planlaması yapılamayacağını belirtmesi üzerine, Fransız topograflar tarafından Galata kulesi koordinat sisteminin merkezi olmak üzere haritalar hazırlanmıştır. Daha sonra bir Alman firması nirengi ağını büyüterek, 27.000 hektarlık bir alanda harita hazırlamışlardır. Bütün bu

haritalar ancak 30 yılda tamamlanmıştır [Tekeli, 1993, s.291].

2.2. Cumhuriyet'in İlanından 1950'ye Kadar İstanbul'un Planlanması

Cumhuriyet'in ilanıyla artık baş şehir olma niteliğini kaybeden İstanbul, bazı sosyo-ekonomik değişikliklere uğrar [Süher, 1987]. Cumhuriyet dönemindeki ilk plan çalışmaları 1933 yılında başlar. 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediyeler, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunları, 1933 yılında çıkarılan Belediyeler Bankası Kanunu, Ebniye Kanununun yerine geçmek üzere çıkarılan "Yapı Yolları Kanunu" ve 1934 yılında çıkarılan "Belediye İstimlak Kanunu" yeni bir kentsel yönetim şekli getiriyordu. Bu yasalar gereğince İstanbul Belediyesi, Ankara Belediyesini örnek alarak 1932 ve 1933 yıllarında Avrupa'dan dört ünlü plancıyı yarışmaya çağırır. Bunlardan Herman Elgötz bir Alman plancısı, diğerleri Alfred Agache, Jack Lambert ve Henri Prost olmak üzere Fransız plancılarıdır. Yarışmayı Elgötz kazanmasına rağmen, Elgötz'le plan yapılması konusunda bir antlaşma yapılamamıştır [Tekeli, 1993, s.30].

1936 yılında Henri Prost İstanbul'u planlamak için tekrar İstanbul'a çağrılır. Prost'un çalışmaları şöyle özetlenebilir;

- . Tarihi yarımada nazım planı ve şehrin gelişme yönü ile ilgili öneriler
- . Boğaziçi için planlar
- . Haliç sanayi bölgeleri

- . Yenikapı limanı, İstanbul'un silüetini korumak amacıyla hazırlanan 40 rakımı kararları [denizden 40 m yükseklikten itibaren, 12 m den yüksek bina yapılmaması] ile Sultanahmet arkeolojik koruma alanı, bu planlara dayalı olarak pek çok yol açma, meydan düzenlemelerini kapsar.

Tarihi İstanbul yarımadası Nazım planı, İstanbul'daki çalışma döneminin ilk yıllarında gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmanın konsepti ise, Paris örneği düz caddelerin iki tarafında, sokağı ve karşı apartmanları seyreden ışıksız, aydınlıklı, bahçesiz, beş katlı apartmanlardan oluşan bir şehir dokusunu çok meyilli İstanbul topografyası üzerine yerleştirmektir.

Beş katlı apartmanların, iki katlı bahçeli evlerin yerini almasından sonra büyük abidelerin şehir silüeti içinde yokolmasını önlemek için 40 rakımı kararları alınmıştır [Cansever, 1993, s.51].

Ayrıca Boğaziçi'deki bütün sanayiler kaldırılması, Haliç'in sol sahilindeki konut alanlarının kademeli olarak boşaltılması öngörülmüştür. Yeniden düzenlenen yangın alanları dışındaki konut alanları, Taksim-Maçka, Maçka-Beşiktaş-Mecidiyeköy üçgeni içersinde Kurtuluş sırtları, Anadolu yakasında ise Marmara ve Moda sahillerinde düşünülmüştür [Tekeli, 1993, s.51].

2.3. Hızlı Kentleşme Dönemi (1950-1960)

1950 yılından sonra İstanbul'un şehirleşme hızı birden bire yükselmiştir. Bu artış kent planlamasını çeşitli bakımlardan zorluyordu. Kentin nüfus artışının getirdiği konut arzı karşılanamıyordu. Bunun sonucu olarak Zeytinburnu'ndan başlayarak kentin

çevresinde gecekondü mahalleleri oluşmaya başlamıştı. İkinci olarak, İstanbul'un plan ve belediye sınırları dışında kalan alanlarında tarlalar parsellenerek hızla satılmaya başlandı. Bu faaliyet karşısında Yapı ve Yollar Kanununun hükümleri yetersiz kalıyordu. Üçüncüsü ise hızlı gelişmeyle birlikte hızla artan bir sanayileşme talebinin başlamasıdır.

Bu sorunlara çözüm bulmak için, 1956 yılında Belediyenin sınırları büyütülmüştür. 5656 sayılı yasayla Belediyenin konut yapımındaki görevleri genişletilmiştir. [Tekeli, 1993, s.32]. Konut finansmanına yardımcı olacak şekilde Emlak Bankasının programlarında değişiklikler yapılmıştır. 1953 yılında bankanın sermayesi 6143 sayılı kanunla 300 milyon liraya yükseltilmiştir [Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1970, s.121]. Bunun dışında sosyal sigorta kaynakları devreye sokulmuştur. 1954 yılında çıkarılan yasayla kat mülkiyetine olanak sağlanmıştır. Fakat bu düzenlemeler çarpık kentleşmeye engel olamamıştır.

Bu dönemde kentleşme olgusu bütün boyutlarıyla yaşanmış, 1957 yılında çıkarılan İmar kanununun uygulanmaya başlanmasıyla konut planlanması, üretimi bazı kurallara bağlanmaya çalışılmıştır. Ancak bu dönemdeki gecekondulaşma, 1970'den günümüze kadar olan gecekondulaşmadan farklı olarak, temel olarak barınma gereksinimine dayanıyor ve kentsel dokuyu bozmamaktadır. Buna karşılık, 1970'den günümüze kadar olan gecekondulaşma, barınma gereksinimini aşarak bir kazanç ve yatırım aracı haline getirilmiştir. Siyasi partilerin gecekondü bölgelerini bir oy deposu olarak görmeleri ve bunun sonucunda da buraları gecekondü tapuları ve imar aflarıyla desteklemesi sonucunda gecekondulaşmanın önü alınamaz duruma gelmiştir [Konutbirlik, 1991, s.34].

Bütün bu olumsuz gelişmeler karşısında, devlet ve özel sektör gereken ilgiyi gösterememiş, inşaat ve konut üretimi ihmal edilmiştir [Onaran, 1983]. Konut üretimi giderek özel sektörün eline geçerek yap-satçı üretim yaygınlık kazanmıştır [Tekeli, 1982, s.84].

1953 yılında çıkan 6188 ve 1966 da çıkan 775 sayılı kanunlar gecekondü kanununun ilk örnekleridir. Gecekondunun önem kazandığı bu dönemde kamu eliyle gerçekleştirilen bazı planlı konut alanları da mevcuttur. Bunlar Levent ve Ataköy'deki Emlak ve Kredi Bankası uygulamaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Levent'te 1950-1960 arasında 1086, Koşuyolu'nda 1952'de 419 konut üretilmiştir [Sayın, 1984].

2.4. Planlı Kalkınma Döneminde Konut Sorunu

1960'dan sonraki Planlı Kalkınma Döneminde konut konusunda etkin politikalar güdülememiştir. I.Beş Yıllık Kalkınma Planında da (1963-1968) konuta gerekli destek ve ağırlık verilmemiştir. Konut sektörü kalkınmada öncelikli görülmediği için bu alana yapılması gereken yatırımlar sınırlandırılmıştır. Ancak genel yatırımlar içinde konut yatırımlarının payı %20 olarak hesaplanmıştır. Planda sosyal girişimlerinin kredilendirileceği vurgulanmış, Emlak Kredi Bankası ile Sosyal Sigortalar Kurumu'nun sosyal konutlar için kredi vermeleri öngörülmüştür.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1968- 1973) döneminde ise öncelik imalat sanayisine tanınmış, konut sektörüne yapılacak yatırımlar ise birinci plandan daha aşağılara çekilerek %17.9 olarak belirlenmiştir. Bu dönemde toplu konut yapımı için arsa sağlamak üzere "Arsa Ofisi" kurulmuştur. Ama bu kuruma yeterli kaynak sağlanamamıştır. Gecekondulaşma bu dönemde bir olgu

olarak kabul edilmiştir.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1978) döneminde konut kesimini denetim altında tutmak eğilimleri sürmüş, orta ve alt gelir diliminden kişilerin konut gereksinimlerine ağırlık verilmesi görüşülmüşse de somut çözümler getirilememiştir. Bu planın en önemli yanı, kamu kesimi ile özel kesimin konut alanında sorumluluğu paylaşmasına değinmiş olmasıdır. Planda, türlü kuruluşlarca verilmekte olan konut kredisi fonlarıyla, bireylerin konut için ayırabilecekleri kaynakların tek elde toplanması, düşük gelirli gruplar için kiralık konut yapımının özendirilmesi yer almaktadır.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978-1983) döneminde siyasal istikrarsızlıkların yaşandığı bir döneme rastgelmektedir. Bu nedenle en az uygulanan plan olmuştur. Buna karşın özellikle büyük kentlerde arsa spekülasyonlarını ve büyük toprak rantlarını önleyici uygulamalar içermektedir. Ayrıca toplu konut projelerini özendirilmiş, ve bunların teknolojilerinden bahsedilmiştir. Kamunun elinde bulunan arsaların toplu konut üretmek amacıyla yerel yönetim kuruluşlarına verilmesi ve büyük kentlerde arsaların bu amaçla satın alınmasında bu öneriler arasında yer almaktadır. Bütün bunlara rağmen konut yatırımlarının payı % 14.6 ya düşürülmüştür. 1979 yılında özellikle büyük kentlerimizde başlatılan yeni yerleşmeler projeleri ve bunların fonu, Meyak konut kredileri, Bağ-kur üyelerine konut kredileri ve Mayıs 1980 de yayınlanan "Milli Konut Politikası Esasları" Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile dönemin en önemli özelliğidir. Diğer önemli bir düzenleme de, 8 Temmuz 1981 kabul tarihli 2487 nolu Toplu Konut Yasasıdır.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1983-1990) Milli Güvenlik Kurulunca hazırlanmış, o zamanki hükümetin kurulmasıyla büyük değişikliklere uğramıştır. 17 Mart 1984 tarih ve 2985 sayılı yasa ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı kurulmuş ve buna bağlı olarak Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur [Konutbirlik, 1991, s.35-36].

Planlı dönemlerdeki gereksinim ne olursa olsun gerçekleşme daima geride kalmış, konut açığı, konut sorunu gibi problemler daima olmuştur.

Planlı kalkınma döneminde İstanbul'da toplu konut üretimi yine Emlak Bankası eliyle gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalar şöyle sıralanabilir;

- . Ataköy'de 377 ha'lık bir alan üzerinde 15.000 konutluk yerleşme 1962 yılından itibaren gerçekleştirilmiştir.
- . 1963 yılında Emlak Kredi Bankası tarafından İstanbul Eminsu mahallesinde 956 konut
- . 1974 de Vatan Caddesi'nde 354 konut
- . Oyak tarafından, 1966 yılından itibaren Yeni Levent'te 496 konut bu çalışmalara örnek olarak verilebilir [Sayın, 1984].

Toplu konut İdaresinin kurulmasından önce Emlak Bankasının kredilendirdiği konut sayısı 395.204, fiilen ürettiği konut sayısı 24.000 dir. Bu dönemde SSK'nin finansmanındaki payı %32, Oyak'ın %7 ve Bağ-kur'un %1 dir [Konutbirlik, 1991, s.36].

2.5. 1980 Sonrası Toplu Konut Yasası Dönemi

Daha önceki bölümlerde belirtildiği gibi, 1981 yılına kadar devletin konut yapımını teşvik edici ve yönlendirici bir çabası olamamıştır. O zamana kadar Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar v.b. kuruluşlarının katkıları ile düşük oranda bir üretim yapılmıştır [Talu, 1986].

İstanbul'da görülen hızlı kentleşme olayına bağlı olarak gecekondulaşmada beraber görülmeye başlanmış, alınan tüm önlemlere karşın bu soruna bir çözüm getirmek mümkün olamamıştır. Heryıl ortalama 350.000-400.000 arasında artan nüfus, İstanbul'da heryıl yenilenmesi gereken konutlarla birlikte ortalama 100.000 konuta olan ihtiyacı doğurmaktadır [İstanbul Valiliği, 1993, s.101.

TABLO 2.1. 1960-1980 Yılları arasında Türkiye'nin kentleşme göstergeleri [DİE, İstatistik Yıllıkları ve Nüfus Sayımı Sonuçları]

YILLAR	KENTLİ NÜFUS	%	KENT SAYISI
1960	6.999.025	25.2	147
1965	9.346.006	29.8	198
1970	12.716.366	35.7	238
1975	16.713.696	41.4	192
1980	20.330.265	45.4	320

TABLO 2.2. 1963-1983 Arası Konut Gereksinimi ve Açığı

	Gereksinim	Gerçekleşme	Açık
1963-1968	418.793	348.420	70.373
1968-1973	900.000	713.720	86.280
1973-1978	1.220.000	978.361	241.639
1978-1983	1.705.000	1.416.966	288.099

8.7.1981 tarih ve 2987 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ile ilk kez toplu konut sorunu yasallaştırılmıştır. Fakat bu yasa çeşitli engellemeler yüzünden başarıya ulaşamamıştır. Daha sonra Bakanlar Kurulunun 1.5.1980 tarihli 8/742 sayılı kararıyla "vatandaşları konut sahibi yapmaya amaçlayan "Milli Konut Politikası" uygulanması kararlaştırılmıştır [Keleş, 1987]. Bu kararnameye göre;

- . Öncelikle alt ve orta gelirli vatandaşların konut sahibi olması,
- . Gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi,
- . Kamu konut kredilerinin dağınıklıktan kurtarılıp bir bütünlüğe kavuşturulması,
- . Özel kesimin mali, teknik ve örgütlenme gücü ile devreye sokulması,
- . Konut konusunun, genel yerleşme ve şehirleşme politikası ile ele alınması,
- . Maliyeti düşürmek amacıyla, toplu konut yapımına ve endüstriyel yapım yöntemlerine öncelik verilmesi, alt yapı hizmetlerine devletin öncelik vermesi,

- . Konut sektörüne devletin etkin bir denetim getirmesi ,
- . Yurt dışında çalışanların Türkiye'de kolaylıkla konut sahibi olmalarının sağlanması,
- . Türk-İslam aile geleneklerine uygun konut tipleri geliştirilmesi ve uygulamada buna dikkat edilmesi,
- . Bu ilkelere uyacak bir organizasyonun geliştirilmesi,

Milli konut politikası kararnamesinde, şehrin gelişme alanlarının yerleşmeye açılması ve ucuz arsa sağlanması, kamu topraklarının yeni yerleşmeler için kullanılması, alt yapının İmar ve İskan Bakanlığı, Karayolları, DSİ, YSE, Toprak-Su, İller Bankası Müdürlükleri ve Belediyelerce sağlanması da tedbir olarak yer almaktadır [Keleş, 1987, s.95].

1983 den başlayarak gelen hükümetlerin büyük şehirlere sağladığı en büyük kaynak, sabit gelirliyi konu sahibi yapmak amacıyla toplanan Toplu Konut Fonu olmuştur.İstanbul'da Toplu Konut Fonundan yararlanarak yeterli miktarda olmasa bile 100.000 konut yapılmıştır [Keyder&Öncü, 1993, s.34].

TABLO 2.3. Toplu Konut Üretimi

	Proje sayısı	Yapım Halinde	Tamamlanmış	Toplam
İstanbul	1.080	45.801	67.458	113.259
Ankara	939	44.147	49.753	93.900
İzmir	734	13.408	49.523	62.931
Adana	464	12.038	22.138	34.176
İçel	292	15.504	17.956	33.460
Konya	732	12.406	18.919	31.355
Kayseri	321	11.264	17.244	28.508
Kocaeli	507	11.761	13.681	25.442
Bursa	354	12.793	11.761	24.554
Antalya	249	9.156	8.691	17.847
Diğer 62 il	5.557	118.272	173.020	291.292
Toplam	11.249	306.580	450.144	756.710

2.6. Bölümün Sonuçları

Türkiye’de, özellikle 1950’li yıllardan sonra başlayan hızlı kentleşme süreci sonucunda konut üretiminde ciddi darboğazlar oluşmuştur. Konut talebi yasal konut talebi sunumuyla karşılanamamıştır. Konut üretimi ve finansmanında belirgin politikalar uygulamaya konulamamış, dar gelirli yeni kentliler öncelikle kamuya ya da başkasına ait araziler üzerinde plansız, projesiz olarak inşa etme sürecine girmişlerdir. Sonuçta, hızla büyüyen kentlerin çoğu kez dışında "gecekondu bölgeleri" ve "hisseli gelişme alanı" olarak adlandırılan konut stoku oluşmuştur.

Türkiye’de konut sorunu yüksek bir nüfus artış oranı ve hızlı bir kentleşme sürecinden dolayı oluşmuştur. Bununla birlikte, konut sorununun bu derece karmaşık ve çözümü zor hale gelmesinde, başta konut finansmanı olmak üzere, teknik ve organizasyonel yetersizlikler ve talep örgütlenmesindeki darboğazlar neden olmuştur.

BÖLÜM III. T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÇALIŞMALARI

Türkiye'de konut sorununun gittikçe büyümesi sonucu, toplu konut üretimi için ilk ciddi yasal düzenleme 8 Temmuz 1981 tarih ve 2487 sayılı "Toplu Konut Kanunu ile yapılmıştır. Bununla birlikte, söz konusu yasa, sektörün özellikle finansman sorununa çözümler getirmediğinden, uygulamada beklenen sonuçlara ulaşamamıştır.

Konut sektöründe önemli atılımlara olanak sağlayan gelişmeler ise 2 Mart 1984 tarih ve 2985 sayılı yasa ile Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girdiği 1984 yılından itibaren başlamıştır. 1984 yılına dek konut sektörünün finansman gereksinimi kamu bankaları, sosyal yardımlaşma kurumları ve ilgili merkezi yönetim kuruluşlarınca karşılanmaya çalışılmıştır. 1984 yılında Toplu Konut Yasasını uygulamaya koymak amacıyla 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve toplu konut girişimleri hız kazanmıştır.

1990 yılından bu yana ayrı bir idare olarak faaliyet gösteren Toplu Konut İdaresi, Türkiye'de konut sektörünün arsa, altyapı, çevre düzenlemeleri gibi tamamlayıcıları ile birlikte ele alınması, bunların planlanması, projelerinin uygulanması ve gerekli finansman imkanının yaratılması, sağlıklı kentsel çevrelerin elde edilmesi konusunda çok önemli bir rol oynamaktadır.

3.1. Toplu Konut İdaresinin Görevleri

17 Mart 1984 tarih ve 2983 Sayılı kanun ile Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip olarak kurulan T.C. Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı

İdaresi Başkanlığı, 10 Nisan 1990 tarihinde, 412 ve 414 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler gereğince, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere, iki ayrı örgütlenmeye gidilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri şunlardır:

- . Devlet garantili ya da garantisiz, iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- . Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut Fonu'nun kullanma alanlarında yararlanmak amacıyla, kredi almaya karar vermek,
- . Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak önlemleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek,
- . Konut inşaatı ile ilgili sanayi ya da bu alanda çalışanları desteklemek,
- . Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatı ile ilgili şirketlere iştirak etmek,
- . Memurlar ve işçiler ile bunların emeklilerine "Konut Edindirme Yardımı" yapılması hakkında 3320 sayılı yasayı uygulamak ve bu kanun ile her türlü iş ve işlemleri uygulamak,
- . Geliştirme ve Destekleme Fonu'nu yönetmek,
- . Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşme ile yaptırılmasını sağlamak,

- . Yasalar ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak,

3.2. Toplu Konut Fonu

Toplu Konut Fonu, 17 Mart 1984 tarih ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ile, T.C. Merkez Bankası bünyesinde kurulmuştur. Bu kanun ile, konut finansmanı için bütçe dışında bir kaynak yaratılmış ve konut sorununun çözümü için bir uygulama başlatılmıştır.

3.2.1. Toplu Konut Fonu'nun Kullanım Esasları

Toplu Konut Fonu, bir yandan doğrudan konut inşaatı için açılan konut kredileri ile konut yapımını desteklerken, diğer yandan inşaat malzemeleri üreticileri ile toplu konut yapımcılarına finansman olanağı sağlamaktadır.

1984 yılından beri uygulanmakta olan toplu konut mevzuatı ile yürütülen konut politikasında, 30 Mayıs 1989 tarihinde yürürlüğe konan yeni Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği ile köklü değişiklikler yapılmıştır. Bu yeni düzenlemeye göre:

- . Fondan açılan krediden her aile bir kez yararlanabilecektir,
- . Fondan açılan krediden konutu olanlar yararlanamayacaktır,
- . Küçük konut teşvik edilecek ve 100 m² den büyük konutlara kredi verilmeyecektir,

- . Her türlü konut kredisinden yararlanabilmek için, önce konut büyüklüğünün belli bir oranı kadar alıcı pay hesabı açtırılacaktır,
- . Kredi faizleri tüketici fiyat artışlarına, kredi geri dönüşleri ise memur maaşlarına endekslenecaktır,
- . Açılan kredinin %2 si, çevre düzenlemesi için harcanacaktır;

3.2.2. Toplu Konut Fonu Faaliyetleri

Türkiyede var olan konut sorununun temel nedenlerinden birisi ifinansman yetersizliğidir. 1984 yılına kadar bütçe olanakları ile karşılanmaya çalışılan konut ihtiyacı, kaynak yetersizliği nedeniyle giderek büyük boyutlara ulaşmış ve sorunun çözümü için ilk ciddi adım, Toplu Konut Fonu'nun kurulmasıyla atılmıştır.

3.2.2.1. Toplu Konut Projelerine Açılan Krediler

1989 yılında konut kredisi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmış ve 30 Mayıs 1989 tarihinde Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin geçici maddesi yürürlüğe girmiştir. Buna göre;

1. 30 Mayıs 1989 tarihinden önceki mevzuata göre yapılan uygulamalar (Temmuz 1993 itibariyle);

Açılan kredi:	3.715 Milyar T.L
Konut sayısı:	529.670
Biten konut :	476.434

2. 30 Mayıs 1989 tarihinden sonraki mevzuata göre yapılan uygulamalar (Temmuz 1993 itibariyle);

Açılan kredi: 6.345 Milyar T.L
 Konut sayısı: 248.569
 Biten konut : 105.835

3.2.2.2. Ferdi Kredi Uygulamaları

30 Mayıs 1989 tarihli yönetmelik değişikliğinden önceki mevzuata göre, alıcı payı hesabı açtıran 93.125 kişiye ferdi kredi kullandırılmıştır.

Diğer bir uygulama da şehit ailelerine açılan faizsiz kredidir. Bu kapsamda, 1993 yılı ortalama 60.1 milyar liralık kredi açılmıştır.

3.2.2.3. Yurt Dışındaki İşçilere Verilen Krediler

1987 yılında başlatılan bir uygulama ile, Almanya'da çalışan Türk işçilerine, bu ülkede resmi ya da özel yapı sandıklarında açtırdıkları "Yapı Tasarruf Hesabı" ndan doğan kredilerini, Türkiye'de kullanma olanağı tanınmıştır. Bu kapsamda 6.178 kişiye Temmuz 1993 sonu itibariyle, 184 milyon DM kredi kullandırılmıştır.

3.2.2.4. Konut Edindirme Yardımı

Vatandaşların konut sahibi olmasına olanak sağlamak üzere, daha ucuz ve daha standart konut üretim programları ile desteklemek ve sabit gelirli vatandaşların konut gereksinimlerini karşılamak amacıyla getirilmiş bir sistemdir.

3.2.2.5. Turizm Altyapılarının Finansmanı

Toplu Konut Kanunu ile ilgili mevzuat, turizm altyapılarının finansmanına, Toplu Konut Fonu'ndan destek sağlama olanağı tanımaktadır.

3.3. Toplu Konut Kredileri

1984 yılında Toplu Konut Fonunun ve bu fonu yönetmek için Toplu Konut İdaresinin kurulması ile konut üretiminde iki katına yakın bir artış olmuştur. 1984 öncesi ortalama 120.000 olan yıllık konut üretimi, 1988'de 220.000 lere ulaşmıştır. 1992'de yarım kalmış konutların tamamlanmasına yönelik kredilerle bu sayı 300.000 e ulaşmıştır.

1984 yılının ikinci yarısından 1993 yılı Temmuz ayı sonuna kadar Toplu Konut Fonu'ndan 870.000 konuta kredi açılmıştır. 1994 yılı sonuna kadar kredi açılan konut sayısının bir milyon üstünde olması beklenmektedir.

3.4. Toplu Konut Satışları

Toplu Konut İdaresi, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut yaptırarak, bu konutları kredilendirmek yoluyla satışa sunmaktadır. İdare 1993 yılına kadar Ankara Eryaman'da 4.740, İstanbul Ataköy'de 2.950, İstanbul Halkalı'da 3.878 ve İzmit Yahyakaptan'da 4.902 olmak üzere, toplam 16.740 konut yapmıştır.

Eryaman, Halkalı ve Yahyakaptan'da yer alan konutların satışıyla hedeflenen amaç, konut sahibi olmayan, ancak belirli bir birikimi olan alt ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşullarıyla, kira öder gibi konut sahibi olmaları, Ataköy'de ise

İdare'ye devredilen alt yapısı tamamlanmış lüks konut alanında inşa ettirilen konutların, yüksek gelir düzeyinden gelen çok sayıdaki talep karşısında piyasa değerini bulacak şekilde, açık artırma yoluyla satılması ve bu artışlardan elde edilecek gelirlerle orta ve düşük gelir gruplarına konut yapımında finanse etmektir.

Sosyal konut niteliğinde olan Eryaman, Halkalı ve Yahyakaptan'ın satışlarında başvuru koşulu olarak, başvuranın kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait başka bir konutun bulunmaması, bu kişiler için daha önce toplu konut kredisi kullanmamış olması şartları aranmaktadır. Peşinatın yaklaşık yarısı başvuru bedeli olarak alınmakta, talep konut sayısının üzerinde olduğundan konut alma hakkı ve seçme önceliği Milli Piyango İdaresi tarafından düzenlenen kura sistemi ile belirlenmektedir.

Konut bedelinin peşin ödenecek kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü gözönünde bulundurularak, bitmiş konutlar için yüzde 20-40 oranında, inşa halinde %25'i geçmeyecek şekilde ve inşaat döneminde toplam %10'na karşılık gelen taksitler halinde, anahtar tesliminden önce toplam yaklaşık %35 olacak şekilde hesaplanmıştır.

Aylık taksitler, bitmiş konutlarda rayiç kira bedelleri civarında, inşa halindeki konutlar için ise kiranın altında olacak şekilde ayarlanacaktır. Bu taksitler Ocak ve Temmuz aylarında, bir önceki dönemde uygulanan memur maaş artış oranına göre artırılmaktadır.

3.5. Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Kredilendirilmesi

Toplu Konut İdaresi'nin mevcut konut kredi sistemine paralel olarak uygulanmak üzere, 1992 yılı içerisinde yeni bir konut üretim modeli üzerinde çalışmalar başlamıştır. Bu çalışmada amaçlar şunlardır;

- . Belediyelere ait alanlarda, altyapı, konut, sosyal tesisler, ve çevre düzenlemesi bütünlüğü içinde yeni kentsel çevrelerin üretilmesi,
- . Yerel konuttalebine, modern yaşam standartlarına uygun ve nitelikli tasarım ve yapım özelliklerini içeren alternatif toplu konut uygulamalarının yurt sathında yaygınlaştırılması,
- . Belediyelerin, konut yapımı için arsa üretmeleri, proje ve yapım süreçleri koordine etmeleri ve toplu konut bölgelerinin geliştirilmesinden elde edilecek rantı kamu lehine kullanarak altyapı ve sosyal donatının yapımını üstlenmeleri,
- . Toplu Konut bölgelerinde verilecek teknik ve idari hizmetlerin, mesleki yeterlilikleri olan profesyonel kadrolarca verilmesi için bağımsız müşavirlik kuruluşlarının hizmetlerinden yararlanılmasının zorunluluk haline getirilmesi ve bu hizmetlerin kredilendirilmesi,

3.6. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Türkiye Çapında Yaptığı Toplu Konutlar

Bu bölümde Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin gerçekleştirdiği konutlar ve ilerde uygulanacak projelere yer verilmiştir.

3.6.1. Halkalı Toplu Konut Alanı

Halkalı Toplu Konutları hakkında ayrıntılı bilgi Bölüm IV. de verilecektir.

3.6.2. Eryaman Toplu Konut Alanı

Eryaman Toplu Konut alanı Ankara Metropolitan Alanı içerisinde, kentin en önemli gelişme bölgesi olan Batı koridorunda Ankara-İstanbul karayolu üzerinde, kent merkezine 20 km uzaklıktadır.

Kamulaştırma çalışmaları Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce yapılan toplu konut alanı yaklaşık 1000 ha.lık bir alan üzerinde 40-45 bin konutu kapsamaktadır.

3.6.3. İstanbul Ataköy Toplu Konut Alanı

1957 Yılından beri Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilmekte olan Ataköy projesi 19.000 konuttan oluşmaktadır. Burdaki konutlar, İdareye devredilen altyapılı alanda yaptırılarak, yüksek gelir grubuna açık arttırma yoluyla satılmaktadır.

3.6.4. İzmit Yahyakaptan Toplu Konut Alanı

İzmit'in doğusunda, İzmit kent bütünlüğü içerisinde, E5 karayolu ve TEM doğu çıkışı üzerindedir.

Bu toplu konut alanı 4902 konuttan oluşmakta ve toplam 1.208.801 m2 inşaat alanına sahiptir..Bu alanın 408.879 m2 si konut alanıdır.

3.6.5. Adana Toplu Konut Alanı

Adana Toplu Konut Alanındaki inşaatlar, iki etapta ve toplam 1.126.400m² inşaat alanı, üzerinde yapılacaktır. Bu alanın 678.710 m² si konut alanıdır. Altyapılı kentsel arsa üretimi projesi kapsamında ele alınan Adana Toplu Konut alanının 21 hektarlık 1. Etap kısmında örnek bir uygulama yapılmaktadır.

3.6.6. Urfa-Akabe Toplu Konut Alanı

Şanlıurfa'nın batısında, kent merkezine yaklaşık 6 km uzaklıkta, Gaziantep-Şanlıurfa devlet karayolunun hemen güneyinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde Evren küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Alanın yüzölçümü 73 hektardır. Altyapılı kentsel arsa projesi kapsamında mülkiyeti elde edilen Urfa-Akabe Toplu konut alanının 20 hektarlık yaklaşık 1200 konutluk 1. etabında, T.C.B.T.K.İ tarafından örnek uygulama yapılacaktır. Diğer uygulamalar ise belediye tarafından yapılacaktır.

3.7. Altyapılı Kentsel Arsa Üretim Projesi

Öncelikle GAP, kalkınmada öncelikli yöreler ve konut sorununun bulunduğu diğer kentlerde ve metropolitan alanlarda, kent planlarına ve gelişmeye uygun alanlarda hazine arazilerine öncelik vererek altyapılı arsa uygulamalarına başlanılmıştır. Bu alanlar üzerinde örnek ekonomik konut inşaatı uygulamaları ile öncülük yapacak olan bu proje ile üretilecek arsalar alt ve orta gelir grublarına satılacaktır.

3.7.1. Metropolitan Alanlarda Ve Konut Sorunu Olan Diğer Kentlerde Yürütülen Projeler

3.7.1.1. Adana

Toplam alan	:124 ha	Planlanan konut sayısı
1.Aşama	: 78 ha	
1.Etap	: 21 ha	1150 konut
2.Etap	: 57 ha	3082 konut
2.Aşama	: 46 ha	5092 konut

3.7.1.2. İzmir-Kemalpaşa

Toplam alan	:1037 ha	Planlanan konut sayısı
		40.000 konut

3.7.2. Gap Bölgesinde Yürütülen Projeler

3.7.2.1. Urfa

Toplam alan	: 75 ha	Planlanan konut sayısı
1.Etap	: 20 ha	21.500 konut

3.7.2.2. Şırnak

Toplam alan	:19 ha	Planlanan konut sayısı
		800 konut

3.7.2.3. Gaziantep

	Toplam alan	Planlanan konut sayısı
Kızılhisar	430 ha	21.500 konut
Bağlarbaşı	300 ha	15.000 konut

3.7.2.4. Diyarbakır

	Toplam alan	Planlanan konut sayısı
Uçkuyular	300 ha	15.000 konut
Diyarbakır	30 ha	1200 konut

3.7.2.5. Batman

	Toplam alan	Planlanan konut sayısı
Batman-1	150 ha	800 konut
Batman-2	52 ha	2500 konut

3.7.2.6. Mardin

Toplam alan	60 ha	Planlanan konut sayısı
		3000 konut

3.7.2.7. Hakkari

	Toplam alan	Planlanan konut sayısı
Merkez	10 ha	400 konut
Yüksekova	29 ha	1200 konut

3.8. Bölümün sonuçları

Konut sektörü, Toplu Konut Yasası ve Toplu Konut Kredileriyle 1984'den sonra canlanmasına rağmen, hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte artan konut açığı kapanamamıştır. Buna rağmen, bu yasayla birlikte bazı olumlu adımlar atılmıştır. Bunları şöyle özetleyebiliriz:

- . Kredi açılan konutlara çevre düzenlemesi yapılması şartı getirilmesi, Açılacak kredinin %2 sinin bu amaçla kullanılması

.İnşaat kalitesinin yükseltilmesi ve konut maliyetinin düşürülmesi amacıyla, inşaatlarda TSE kalite belgeli yapı malzemesi kullanımı şartı aranması,

.Konut üst yapısından önce altyapıya başlanması ve belli bir programa oturtulması, böylece konut maliyetini düşürülmesi;

.Her aileye bir defaya mahsus olarak kredi verip spekülatif girişimlerin önlenmesi,

Konut açığının kapanması için ekonomik kaynaklar kadar organizasyondaki başarı da önemli bir faktördür. Konut üretimindeki kayıpları önlemek amacıyla yapılması gerekenler şunlardır:

.Konut arz ve talebini doğru planlamak ve üretimde sürekliliği sağlamak;

.Ülke düzeyinde boyutsal koordinasyonun gerçekleşmesi. Mimari planlanlamada niteliğe önem vermek;

.Planların doğru biçimde ortaya konması, Az metrekare ile fazla kullanım alanı sağlanması;

.Yapım sistemiyle mimari projenin uyumlu olması ve konut sayısına, finansman akışına göre doğru yapım sisteminin seçilmesi;

.Konut yerleşim alanlarının seçiminde iklimsel ve topografik özelliklerin dikkate alınması;

.Konutların yatırım maliyeti kadar işletme maliyetlerinin de göz önünde bulundurulması;

BÖLÜM IV. HALKALI TOPLU KONUT ALANI VE KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ

İstanbul Halkalı Toplu Konut Alanı, İstanbul Metropolitan alanı içerisinde, toplam 895 hektarlık arazi üzerinde 40.000 konutluk bir yerleşim alanı olarak planlanmıştır. Bu yerleşim, batı koridorunda İkitelli-Halkalı mevkiinde, kuzeyde TEM ve E5 bağlantı yolu üzerinde, kent merkezine 25 km, Atatürk Havaalanına 5 km uzaklıkta bir konumdadır. İstanbul hafif metro güzergahı da alanın doğusundan geçerek farklı ulaşım imkanlarının olanak ve çeşitliliğini toplu konut bütününe taşımaktadır.

İstanbul-Halkalı toplu konut alanı, 1969 da Arsa Ofisi tarafından kamulaştırılmaya başlanmıştır. Toplam olarak 871 hektar, 55.000 konut ve 275.000 kişinin konut ihtiyacını karşılayacak büyüklükte ki bu alanın 419 hektarlık bölümü Arsa Ofisince kamulaştırılmış, 370 hektarlık bölümü ise 75 sayılı gecekondü kanunu çerçevesinde hazineden belediye yedevredilerek gecekondü önleme bölgesi olarak tespit edilmiştir.

Halkalı Toplu Konut Alanında dört blok tipi bulunmaktadır. Bunlar:

.A tipi blok	13-15	katlı bloklar
.B tipi blok	5	katlı bloklar
.C tipi blok	4	katlı bloklar
.D tipi blok	3	katlı bloklar

B tipi bloklar iki dubleks ve bir stüdyo daireden oluşmaktadır. Bu blok tiplerinden, C ve D tipi bloklar lojman olarak kullanılmaktadır.

Bu bölümde, Halkalı toplu konut alanının, araştırma ağırlıklı kullanım sonrası değerlendirme yöntemiyle, bina performansının incelenmesi yer almıştır. Kullanım sonrası değerlendirme sürecinde bina performansı makro planlama, teknik, fonksiyonel ve davranışsal açıdan incelenmiştir.

Teknik açıdan değerlendirmede ısı, aydınlanma, koku gürültü, manzaraya açıklık düzeyleri, duvar, döşeme ve tavan gibi yapı elemanlarının değerlendirilmesi yer almaktadır. Bunun yanında pencereler, kapılar ve konutta kullanılan malzemeler de incelenmiştir.

Fonksiyonel açıdan ise mekan büyüklükleri, mekan ilişkileri, depolama imkanı ve bakım onarım masrafları v.b. incelenmiştir.

Davranışsal değerlendirmede ise, konutlar anlamsal farklılaşma yönteminde kullanılan sıfat çiftleri yardımıyla, değerlendirilmiştir. Bunun yanında kullanıcıların sosyal ilişkileri, çevresel algı v.b de incelenmiştir.

Bu çalışmayla amaçlanan, değerlendirme sonucunda planlamaya, uygulama ve kullanıma ait aksaklıkları ortaya çıkarmak, ve bunlara çözüm getirmektir.

4.1. Kullanım Yoğunluklarının Belirlenmesi

Halkalı Toplu Konutlarının kullanım yoğunlukları belirlenirken bir İtalyan firmasına, alanın morfolojik yönleri, çevresindeki alana bağlı olarak altyapı ve yerleşme koşullarını inceleyen bir master plan hazırlatılmıştır. Bu plan hazırlanırken alan ve onun dışında yapılan uygulama analizlerinin değerlendirilebilmesinin olarak altyapı, yerleşme ve hizmetler için hem şehir hem de bölge bazında önerilerde bulunulmuştur.

Planın temel hedefleri şunlardır;

- .İyi dengelenmiş bir bina yoğunluğu, böylece yerleşme endekslerine uygunluk,
- . Yerleşim birimlerini şehir organizmasının yapı hücreleri olarak organize etmek, tekrarlayan bir yolla değil, yer morfolojisi, çevre koşulları ve ulaşımına uygun olarak karakterize etmek,
- . En iyi konut koşullarını, çevre bağlantıları ve servislerle birlikte homojen bir biçimde yaymaktır.

4.2. Kullanım Yoğunlukları

TABLO 4.1. Halkalı Toplu Konut Alanı (I.Etap)

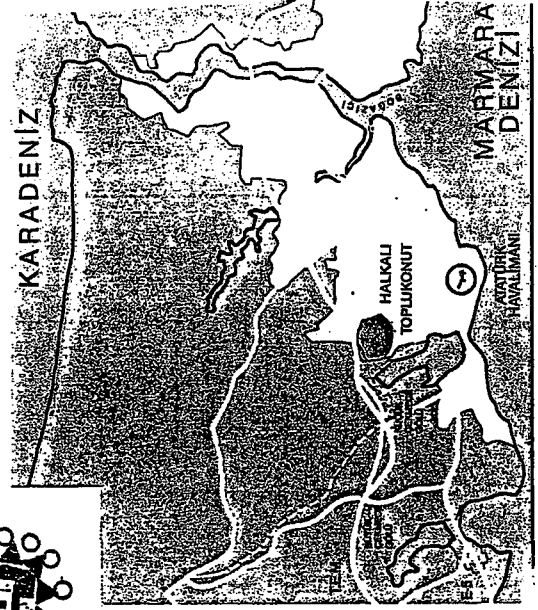
Arazi Kullanımı	Adet	%	Alan(m ²)
KONUT	1oda	462	11
	2oda	2357	54
	3oda	1377	32
		114	3
Toplam	4310	100	331.750
EĞİTİM			64.230
TİCARET			18.465
SOSYO KÜLTÜR. VE SAĞ.			42.480
YEŞİL ALANLAR			142.795
YOL+OTOPARK			129.365
Toplam			729.085

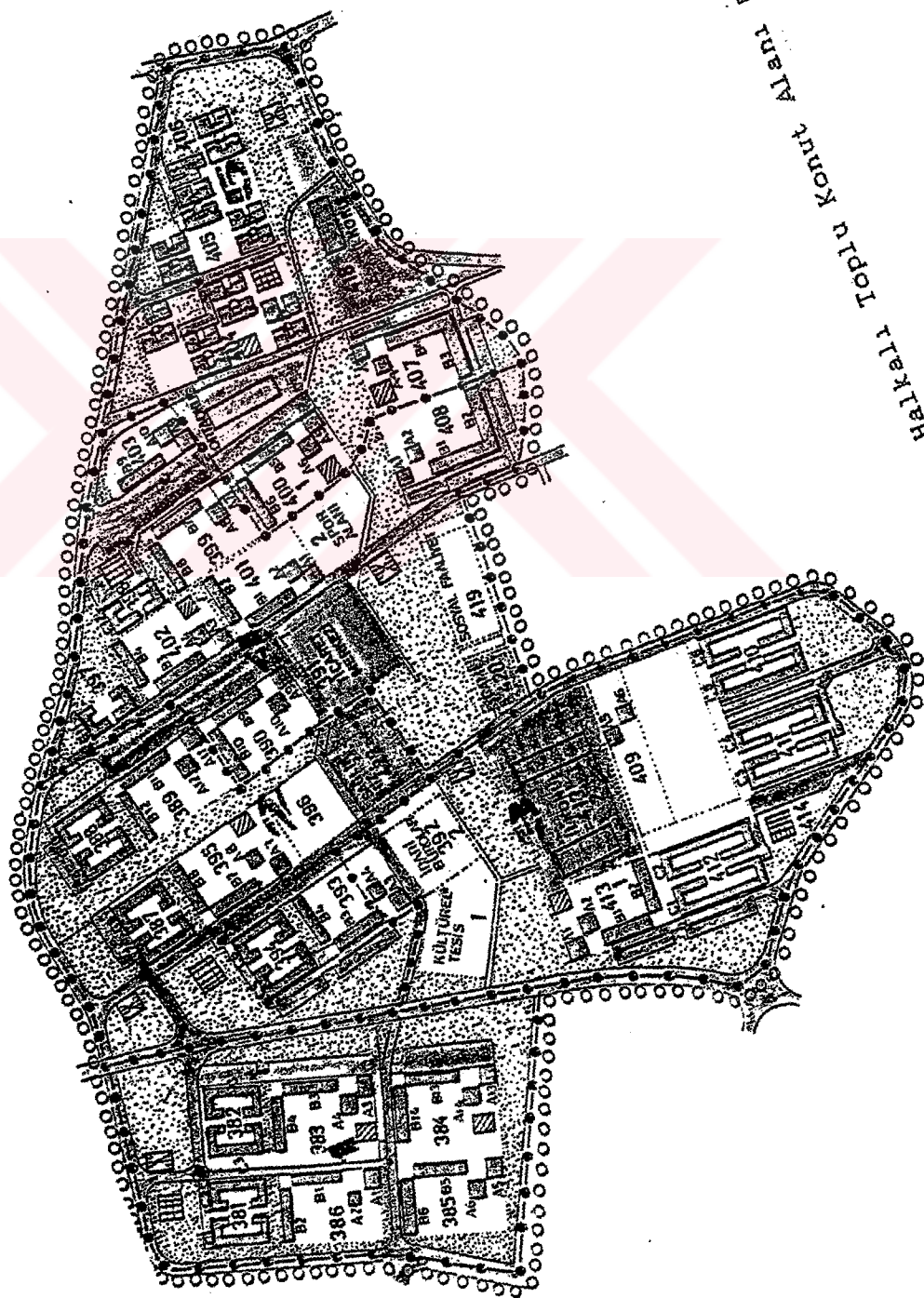
TABLO 4.2. HALKALI TOPLU KONUT ALANI (II. ETAP)

Arazi kullanımı	Adet	%	Alan(m2)
KONUT	1210	39	
	764	25	
	1110	36	
Toplam	3094	100	156.920
TİCARET			
Ticaret mer.	3		6.143
Pazar Alanı	1		2.646
Toplam	4		8.789
EĞİTİM			
Anaokulu	3		11.115
Temel Eğitim	2		15.850
SOSYO-KÜLTÜREL MERKEZ			8.703
YEŞİL ALANLAR			93.102
YOL+OTOPARK			225.521
Toplam			520.000



Şekil 4.1. Halkalı Toplu Konut Alanı





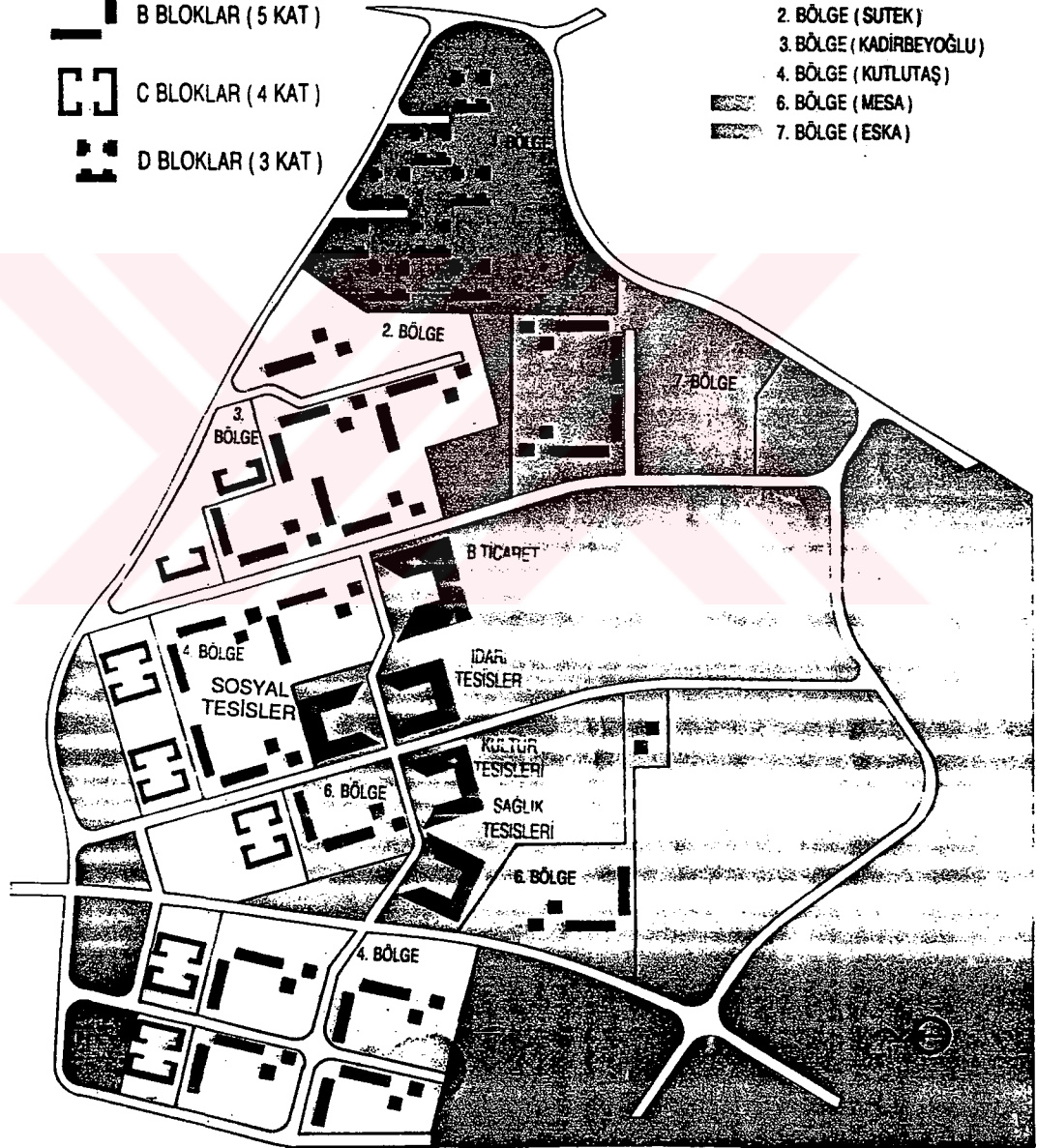
Sekel 4.2. Halkalı Toplu Konut Alanı I. Etap 1

BLOK TİPLERİ

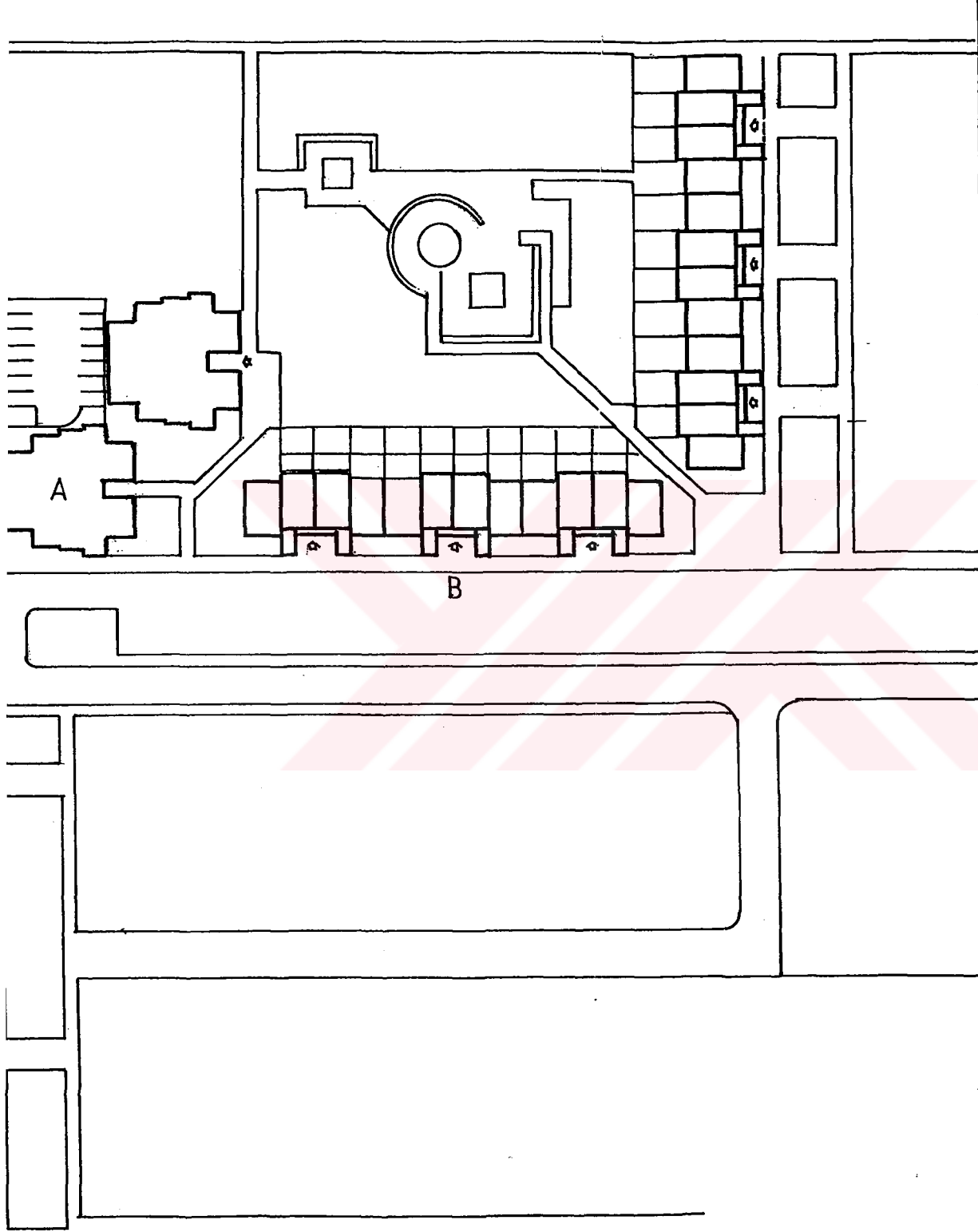
-  A BLOKLAR (13-15 KAT)
 B BLOKLAR (5 KAT)
 C BLOKLAR (4 KAT)
 D BLOKLAR (3 KAT)

VAZİYET PLANI

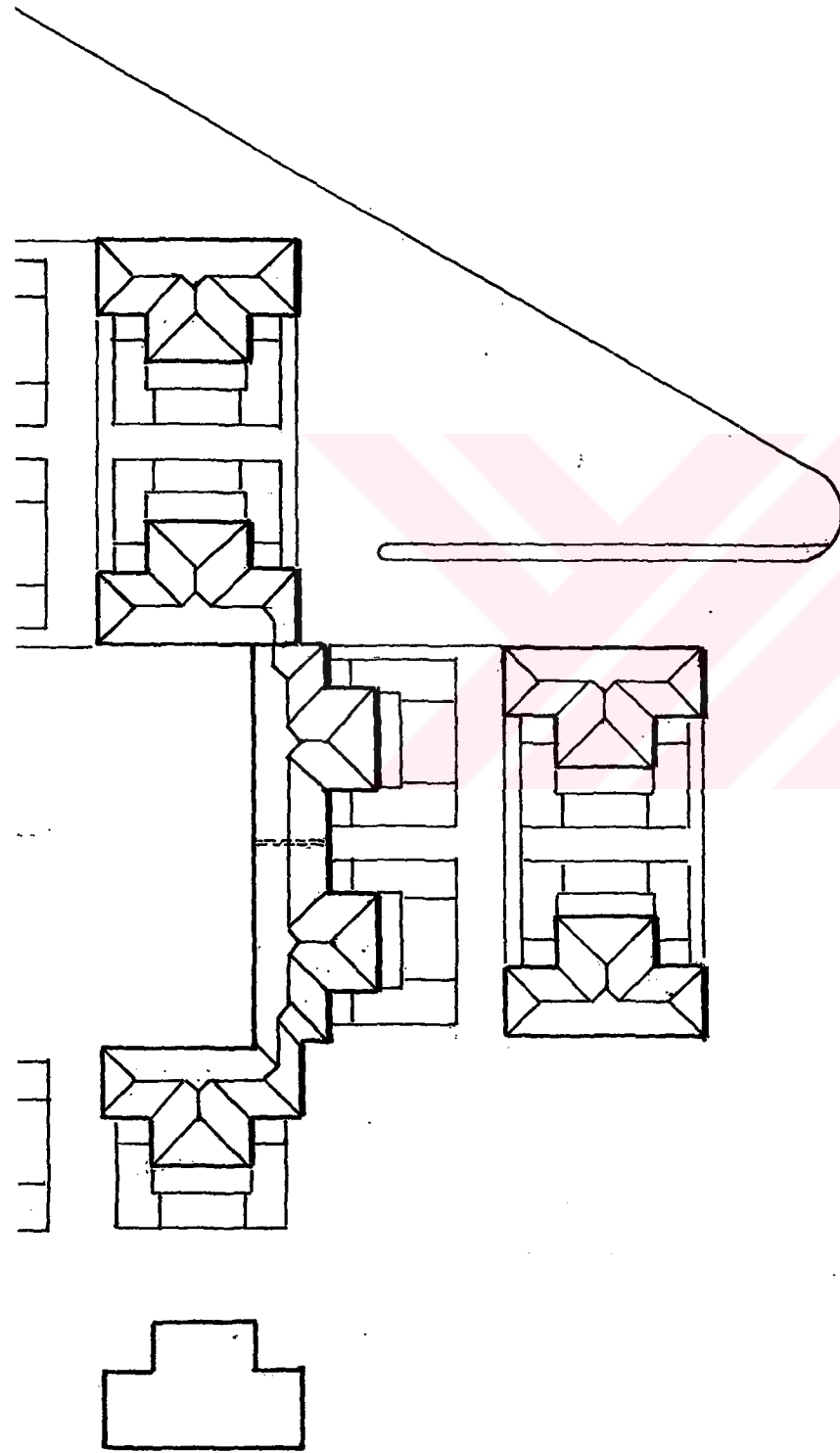
-  1. BÖLGE (KLİMA)
 2. BÖLGE (SUTEK)
 3. BÖLGE (KADIRBEYOĞLU)
 4. BÖLGE (KUTLUTAŞ)
 6. BÖLGE (MESA)
 7. BÖLGE (ESKA)



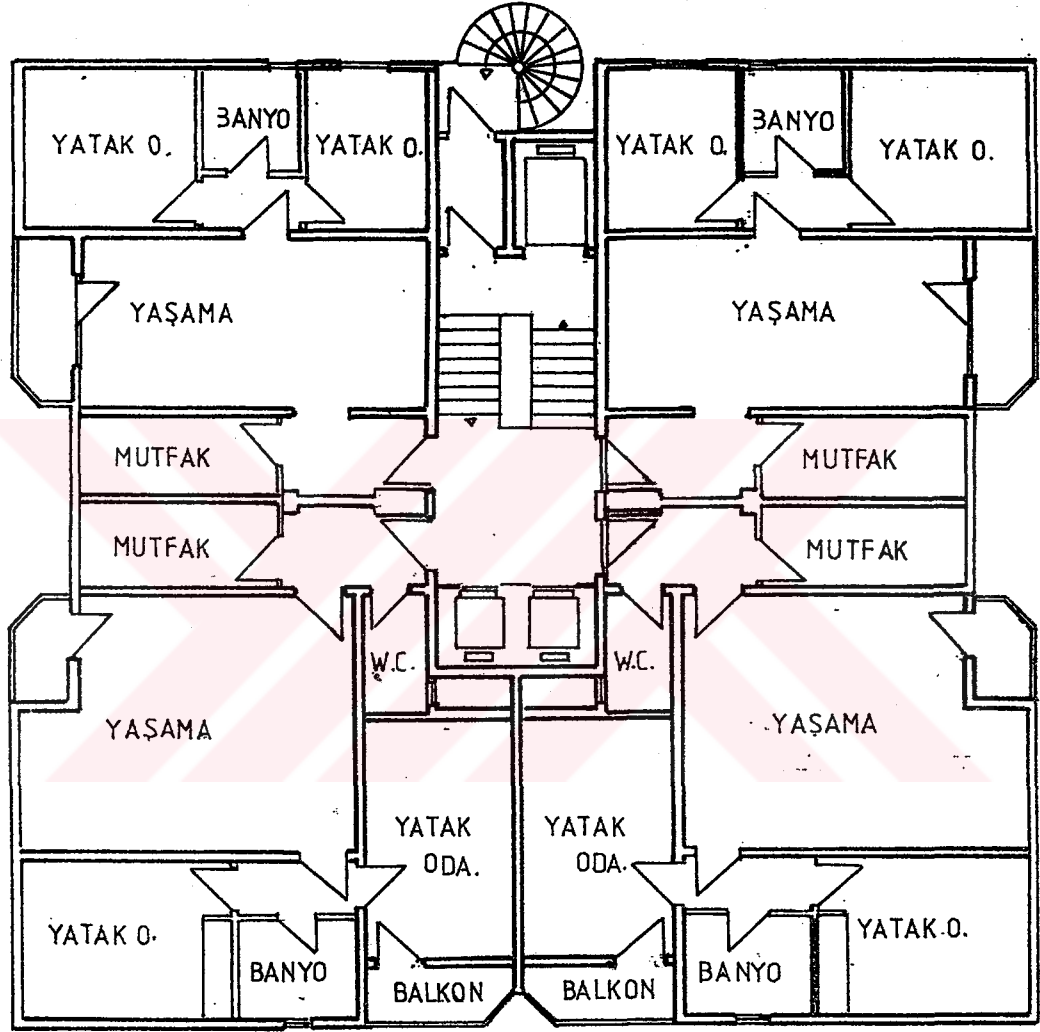
Sekil 4.3. Vaziyet Planı



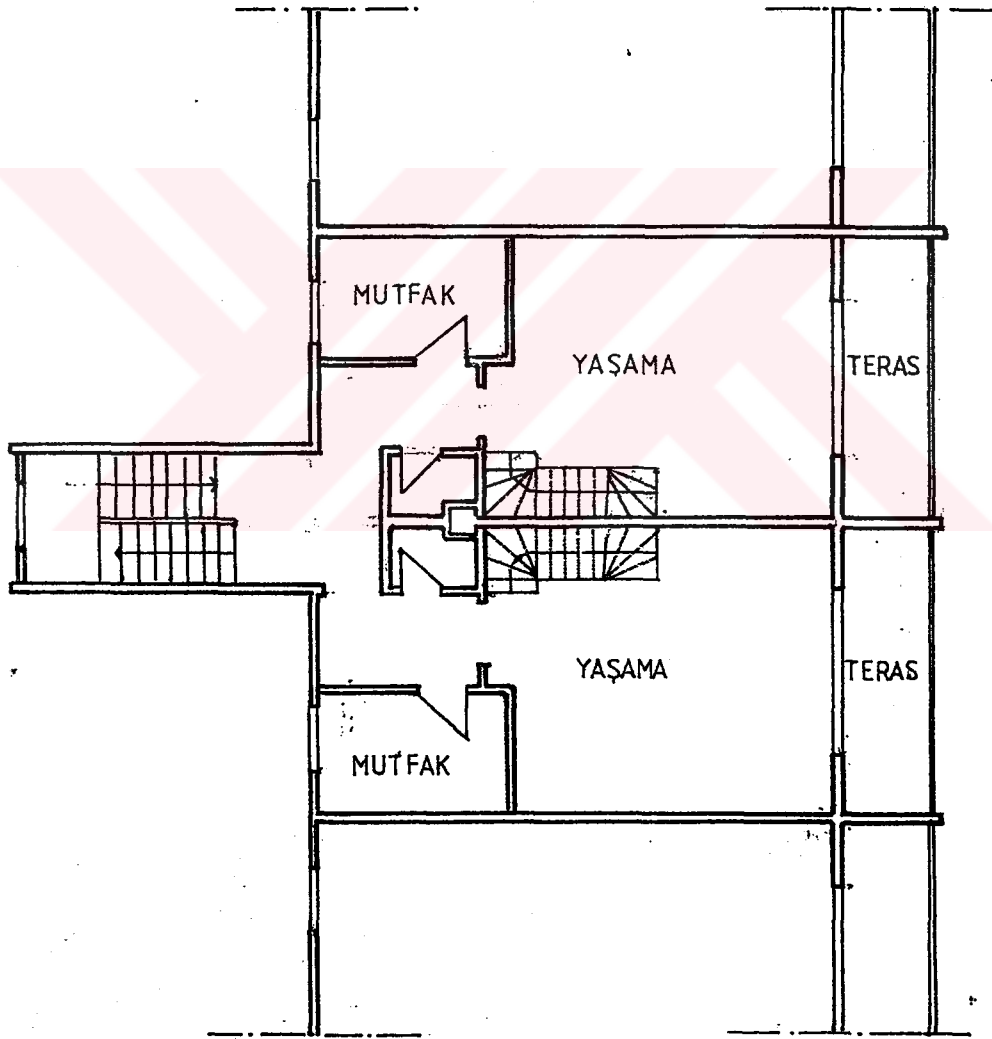
Bloklara Ait Vaziyet Planı



a Ait Vaziyet Planı

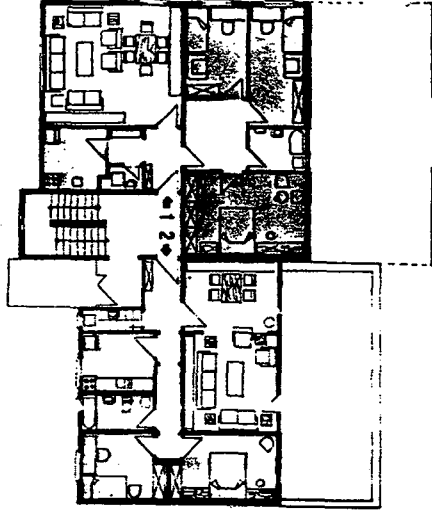


Şekil 4.6. A Tipi Blok Kat Planı



Şekil 4.7. B Tipi Blok Kat Planı

3. BÖLGE C BLOK



ZEMİN KAT PLANI

1 109 m² Brüt

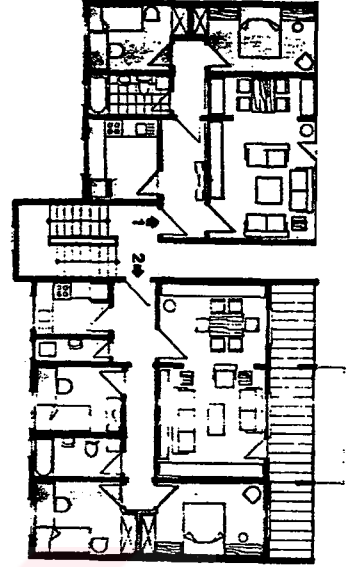
Salon Mutfak
3 Oda WC
Banyo Hol

NORMAL KAT PLANI

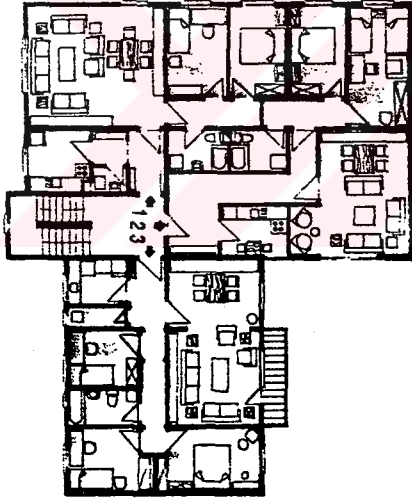
2 83.54 m² Brüt

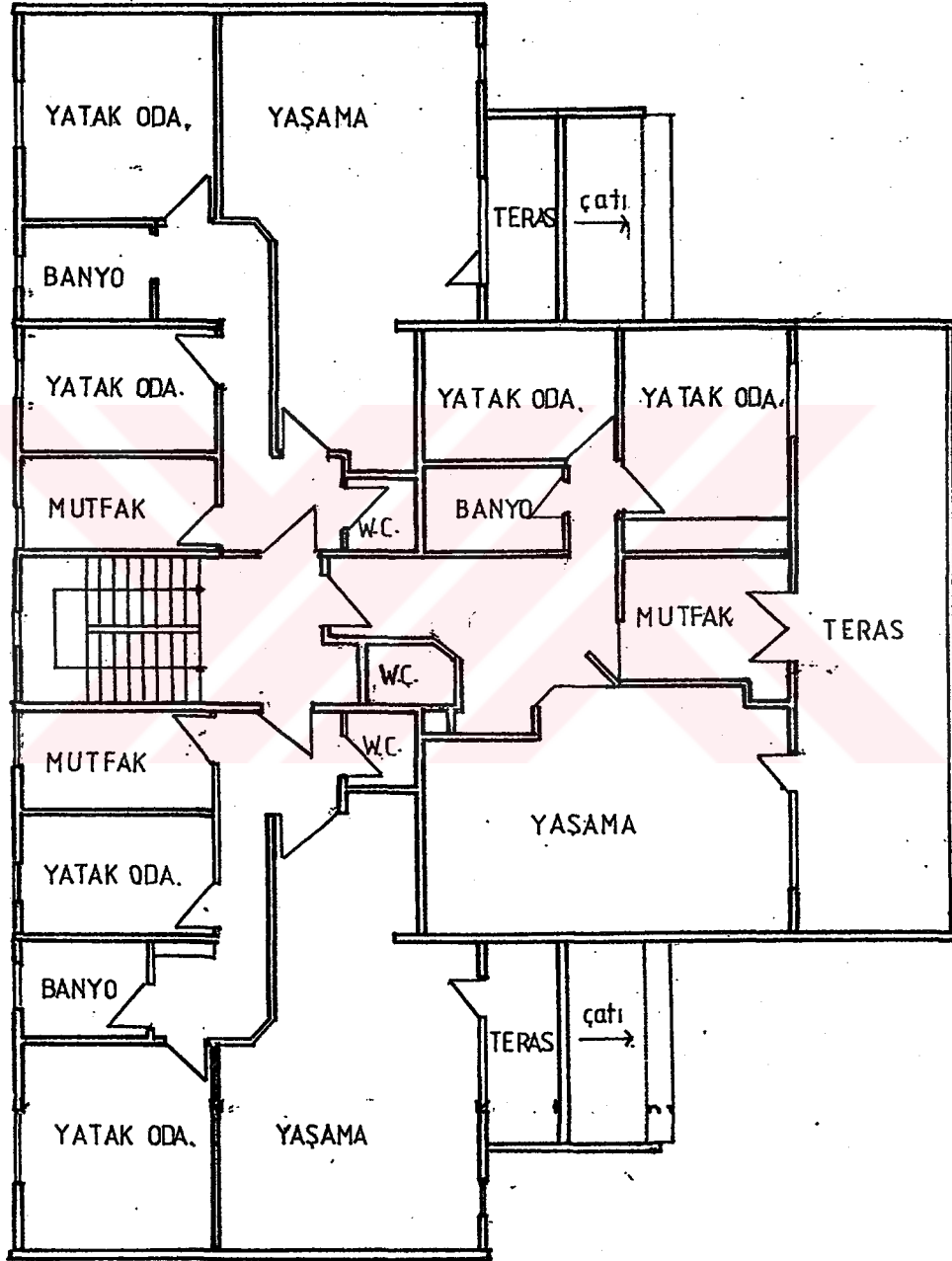
Salon Mutfak
2 Oda WC
Banyo Hol

3. BÖLGE



3. BÖLGE C BLOK





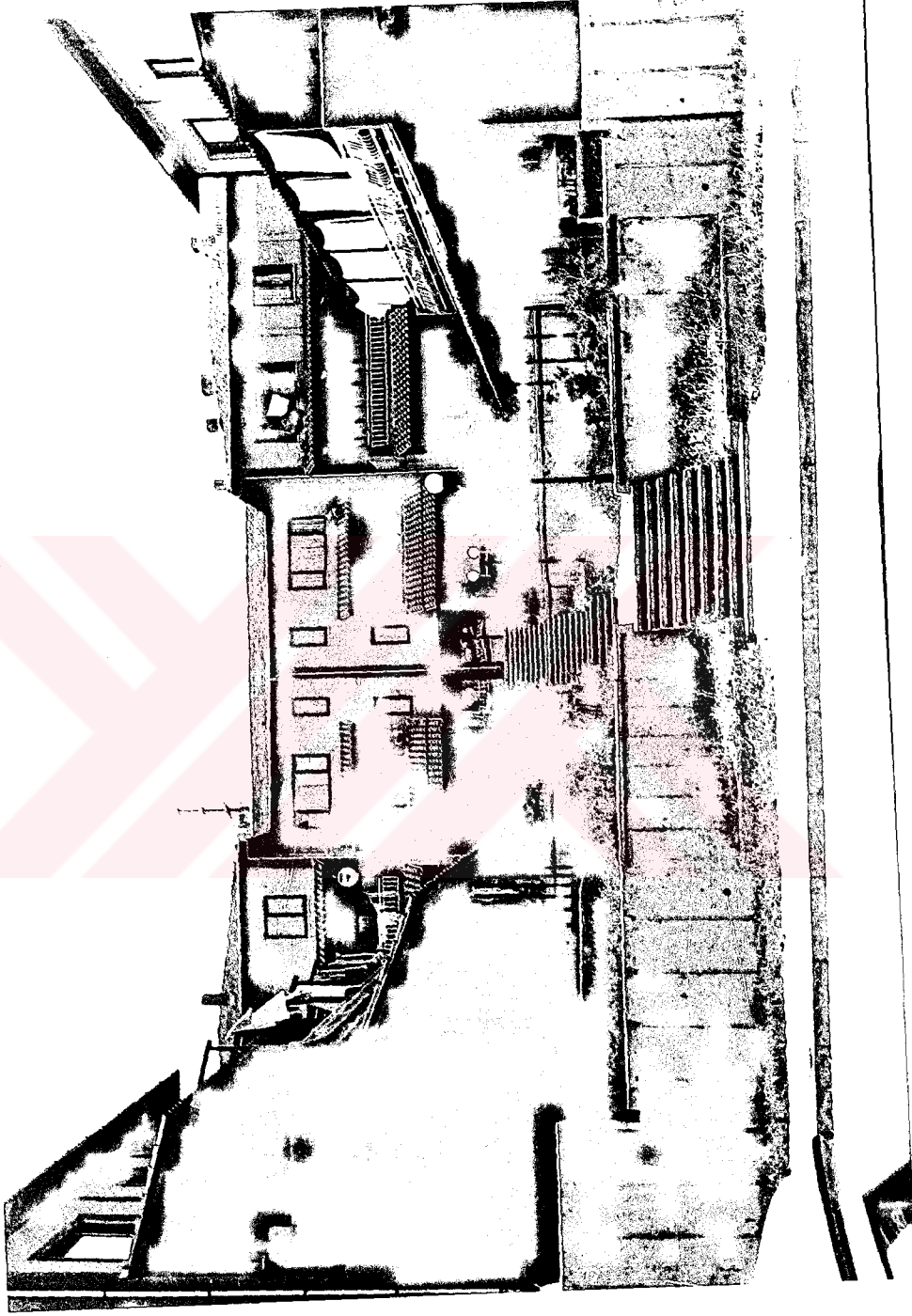
Şekil 4.9. D Tipi Blok Kat Planı



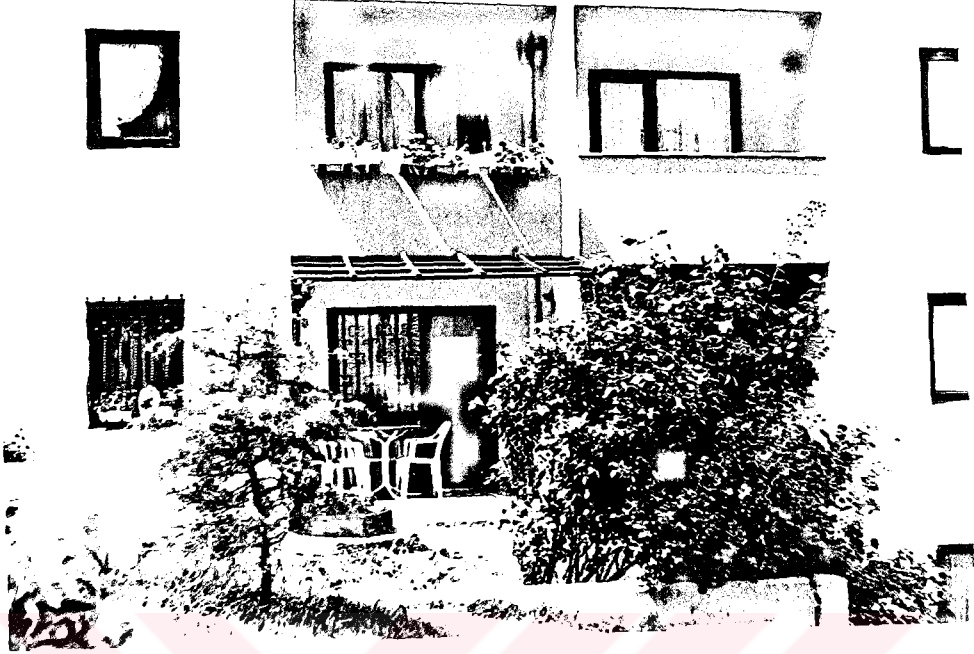
Şekil 4.10. A Ve B Tipi Bloklara Alt Görünüşler



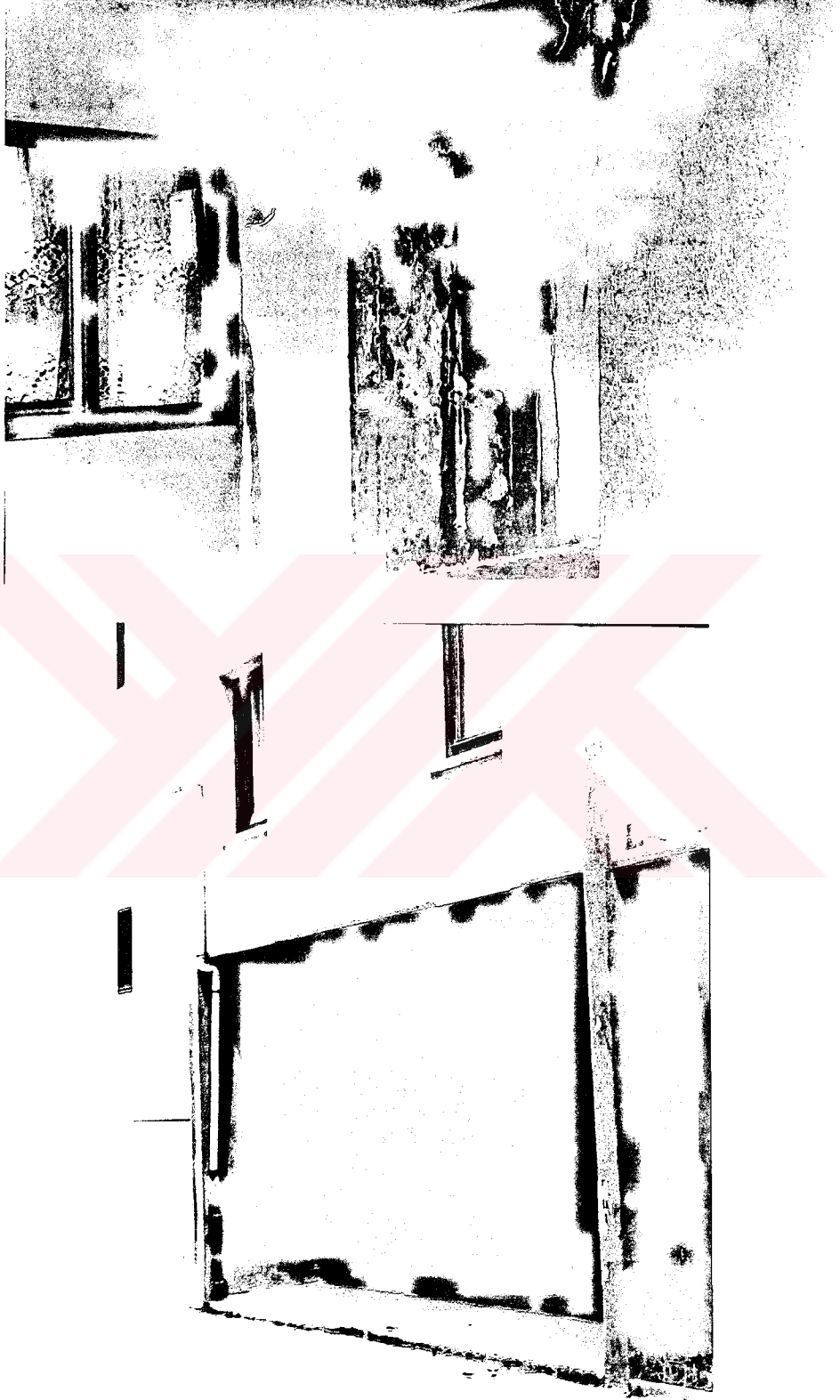
Şekil 4.11. C Tipi Bloklara Ait Görünüş



Şekil 4.12. D Tipi Bloklara Ait Görünüş



Şekil 4.13. B Tipi Bloklara Ait Bahçe Düzenlemeleri



Şekil 4.15. C Tipi Bloklardaki Bozulmalar



ŞEKİL 4.16. C Tipi Bloklardan Avlu Görünüşü



ŞEKİL 4.17. D Tipi Bloklardan Arka Görünüş

TABLO 4.3. Halkalı [I.Etap] Konut Tipleri

FİRMA ADI	BLOK TİPİ	BLOK ADEDİ	KAT SAYISI	TOPLAM KONUT SAYISI	KONUT SAYISI				YÜZDE
					1 ODA	2 ODA	3 ODA	4 ODA	
KLİMA	D	31	2	293	31	262	0	0	7%
SUTEK	A	10	13-15	550	90	510	216	40	
TOPLAM	B	9		306					
		19		856					20%
KADIRBEYOĞLU	C	12	4	624	0	360	264	0	14%
KUTLUTAŞ	A	14	13-15	780	227	714	287	56	
	B	14		504					
TOPLAM		28		1284					30%
MESA	A	6	13-15	321	52	165	230	18	
	B	4		144					
TOPLAM		10		465					11%
ESKA	A	4	13-15	212	56	196	104	0	
	B	4		144					
TOPLAM		8		356					8%
MOLIN	C	6	4	432	6	150	276	0	10%
TOPLAM		114		4310	37	772	540	0	100%

4.3. Kişisel Kontrol Listeleri

Kişisel kontrol listeleri, tamamen kullanınım sonrası değerlendirmeyi yapan uzmana ait gözlemler sonucu, her tip blokla ilgili bazı teknik noktaların dörtlü bir derecelendirmeyle değerlendirilmesine dayanan bir çalışmadır. Bunun yanısıra bloklara ait dış duvar, iç duvar, döşeme ve tavanlarla ilgili birtakım özellikler yine kişisel gözlemlere göre gerçekleştirilmiştir.

4.3.1. A Tipi Blok

	çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Alanın yeterliliği	☐	☒	☐	☐
b) Aydınlanma Düzeyi	☐	☒	☐	☐
c) Akustik	☐	☐	☒	☐
d) Isı Düzeyi	☐	☒	☐	☐
e) Koku Düzeyi	☐	☒	☐	☐
f) Estetik	☐	☒	☐	☐
g) Güvenlik	☐	☒	☐	☐
h) Kullanımda değişiklik	☐	☐	☐	☒
ı) Binanın içindeki estetik	☐	☐	☒	☐
i) Binanın dışındaki estetik	☐	☐	☒	☐
j) Manzaraya açıklık	☐	☒	☐	☐
k) Eylemler arası ilişkiler	☐	☒	☐	☐

4.3.2. B Tipi Blok

	çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Alanın yeterliliği	☐	☒	☐	☐
b) Aydınlanma Düzeyi	☐	☒	☐	☐
c) Akustik	☐	☐	☒	☐
d) Isı Düzeyi	☐	☒	☐	☐
e) Koku Düzeyi	☐	☒	☐	☐
f) Estetik	☒	☐	☐	☐
g) Güvenlik	☐	☒	☐	☐
h) Kullanımda değişiklik	☐	☐	☐	☐
ı) Binanın içindeki estetik	☐	☒	☐	☐
i) Binanın dışındaki estetik	☒	☐	☐	☐
j) Manzaraya açıklık	☐	☒	☐	☐
k) Eylemler arası ilişkiler	☐	☒	☐	☐

4.3.3. C Tipi Blok

	çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Alanın yeterliliği	☐	☐	☒	☐
b) Aydınlanma Düzeyi	☐	☐	☒	☐
c) Akustik	☐	☐	☒	☐
d) Isı Düzeyi	☐	☒	☐	☐
e) Koku Düzeyi	☐	☐	☒	☐
f) Estetik	☐	☐	☒	☐
g) Güvenlik	☐	☐	☒	☐
h) Kullanımda değişiklik	☐	☐	☒	☐
ı) Binanın içindeki estetik	☐	☐	☐	☒
i) Binanın dışındaki estetik	☐	☐	☐	☒
j) Manzaraya açıklık	☐	☐	☐	☒
k) Eylemler arası ilişkiler	☐	☒	☐	☐

4.3.4. D Tipi Blok

	çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Alanın yeterliliği	☐	☒	☐	☐
b) Aydınlanma Düzeyi	☐	☒	☐	☐
c) Akustik	☐	☐	☒	☐
d) Isı Düzeyi	☐	☒	☐	☐
e) Koku Düzeyi	☐	☐	☒	☐
f) Estetik	☐	☐	☒	☐
g) Güvenlik	☐	☐	☐	☒
h) Kullanımda Değişiklik	☐	☐	☒	☐
ı) Binanın içindeki estetik	☐	☐	☒	☐
i) Binanın dışındaki estetik	☐	☐	☒	☐
j) Manzaraya açıklık	☐	☒	☐	☐
k) Eylemler arası ilişkiler	☐	☒	☐	☐

4.3.5. Dış Duvarlar

	A		B		C		D	
	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır
Dayanıklılık	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Isı Hareketi	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Hava Sızması	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Etki	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Nem Sızması	☒	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐
Isı iletimi	☒	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐
Renk Değişimi	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☒	☐
Estetik	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒

4.3.6. İç Duvarlar

	A		B		C		D	
	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır
Dayanıklılık	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Etki	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Aşınma	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Çekme	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Su emme	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Renk Değiştir.	☒	☐	☐	☒	☒	☐	☒	☐
Temizlenebil.	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Yenilenebil.	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Estetik	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒

4.3.7. Döşeme

	A		B		C		D	
	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır
Çizilebilirlik	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Lekelenme Ola.	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Renk Homojen.	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Renk Solması	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
Temizlenebil.	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Tamir Edile.o	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Su Emme	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kaymaya direnç	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☒

4.3.8. Tavanlar

	A		B		C		D	
	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır	Evet	Hayır
Çökme	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Yer Değiştir.	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Bitiş Kalite.	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Çizilme	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒
Lekelenme	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Renk Homojen.	☐	☒	☐	☒	☒	☐	☒	☐
Solma	☒	☐	☒	☐	☐	☒	☐	☒
Temizlenebil.	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☒

4.4. Kritik Noktalar

Kritik noktalar alan çalışmasından önce kişisel olarak belirlenen ve alan çalışması ile sınıanan, ölçülen varsayımlardır. Bu kritik noktalar, konutlarda makro planlama, teknik, fonksiyonel ve davranışsal açıdan belirlenmiştir.

4.4.1. Makro Planlama Açısından Kritik Noktalar

- . Kentsel çöplük alanının yerleşmenin çok yakınında olması, bunun sonucunda zehirli gazların çıkardığı duman, rüzgarın yönüne göre gelişen koku ve metan gazlarının yanma sonucu patlaması olasılığı,
- . Toplu konut alanının çevredeki gecekondu bölgelerinden bağımsız olamaması, bunun sonucunda toplu konut alanında güvenliğin yeterince mevcut olmaması ve çevrenin tahribata uğraması,
- . Halkalı toplu konut alanının havaalanına çok yakın olması ve bunun sonucunda gürültü düzeyinin yükselmesi,
- . Toplu konut alanından şehir içine ulaşımın güçlüğü ve ulaşım araçlarının yetersizliği kritik nokta olarak belirlenebilir.

4.4.2. Teknik Açıdan Kritik Noktalar

- . Yangın merdivenleri olmasına rağmen binalarda herhangi bir yangın söndürme sisteminin bulunmaması,
- . Binaların yapım sisteminin iyi uygulanamaması sonucu çıkan sorunlar, birleşim yerlerinden su

sızması,

- . İçten içe mevcut olan gürültü, ve ıslak hacimlerde asma tavan kullanılmasından dolayı oluşan gürültü,
- . Dış cephelerde kullanılan renkli sıvakarışımli boyanın kalitesine bağlı olarak özellikle C ve D tipi bloklarda renk solması ve kirlenmesi,
- . Pencerelelerin çift cam olmasına rağmen, montajının çok kötü olması nedeniyle su ve rüzgar sızması,
- . Islak hacimlerde ve dış çevreye bağlı olarak mevcut olan koku düzeyinin fazlalığı,
- . Konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin düşüklüğüne bağlı olarak temizlenme sorunları,
- . Yerleşmenin çok rüzgarlı bir bölgede yer almasına bağlı olarak binaların arasında oluşan hava koridorları oluşması kritik noktalar olarak sayılabilir.

4.4.3. Fonksiyonel Açıdan Kritik Noktalar

- .Yapım sisteminin getirdiği koşullardan dolayı esneklik olanağının olamaması,
- . Genel olarak mekanlar arası ilişkilerin iyi olmasına rağmen C tipi bloklardaki balkon eksikliği olarak sıralanabilir.

4.4.4. Davranışsal Açıdan Kritik Noktalar

- . Toplu konut alanında vandalizmin mevcut olması, C ve D bloklarda yeşilalanların tahrip edilmesi,

aydınlatma elemanlarının kırılması, bahçe mobilyalarına zarar verilmesi ve bina duvarlarına yazı yazılması,

- . Komşuluk ilişkilerinin C ve D tipi bloklar dışında, birçok sosyal seviyedeki insanın birarada bulunmasından dolayı mevcut olmaması,
- . Yön bulmada güçlük çekilmesi ve buna yardımcı olacak hiçbir çalışmanın yapılmaması,
- . Toplu konut alanına birçok ve kontrolsüz olarak birçok girişin olması nedeniyle emniyetin sağlanamaması kritik noktalar olarak belirlenebilir.

4.5. Alan Çalışmasının Yöntemi

Daha önce anlatıldığı gibi bu tezde araştırma ağırlıklı kullanım sonrası değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Bu amaçla toplu konut alanına ait planlar, müşavir firma İkbāl Mühendislik A.Ş. den sağlanmış, kullanıcıların dışında site yöneticileri ve müşavir firma yetkilileri ile görüşülmüştür.

Görüşülen kullanıcı sayısı A, B, C ve D tipi blok kullanıcılarının herbirinden 15'er kullanıcı olmak üzere toplam 60 kişidir. Görüşmelerin hepsi yüzyüze yapıp, toplam 10 gün içinde gerçekleştirilmiştir.

Kullanıcı görüşmelerinin dışında, kişisel gözlemlere dayalı olarak belirlenen kişisel kontrol listeleri yardımıyla teknik bir değerlendirilme yoluna gidilmiştir.

Bu alan çalışmasıyla varılmak istenilen noktalar da üç bölümde özetlenebilir;

- .Blok tiplerinin makro planlama, teknik, fonksiyonel ve davranışsal açıdan incelenmesi,
- .Toplu konut kullanıcılarının tiplere bağlı olarak hoşnutluk düzeyinin belirlenmesi ve buna bağlı olarak en çok tercih edilen tipin ve bunun nedenlerinin belirlenmesi,
- .Değerlendirme sonucunda yeni yapılacak projeler için yeni standartlar oluşturmak,

4.5.1. Görüşme Formunun Kapsamı

4.6.deki görüşme formu incelendiğinde, görüşme formunun çok çeşitli bölümleri kapsadığı görülmektedir. Bu bölümlerin içeriği şöyle özetlenebilir;

- . 1.bölümde kullanıcıların yaş, cinsiyet, öğrenim durumu gibi sosyo demografik özellikleri saptanmıştır.
- . 2.bölüm ise hane halkı kompozisyonu ve ev sahipliğini saptamak için hazırlanmıştır. Bu bölümde hane halkı sayısı, konutta bulunan oda sayısı ve bunun yeterli olup olmadığı, konutta herhangi bir değişiklik yapıp yapılmadığı hakkında sorular yer almaktadır.
- . 3.bölümde makro planlamayı değerlendirmeye yönelik bir değerlendirme yapmak amacıyla hazırlanan sorular yer almıştır. Bu kapsamda çevreye yönelik sorular toplu konut alanının çevresi ile ilgili sorular sorulmuştur.
- . 4.bölümde ise kullanıcıların konutlarını teknik olarak değerlendirebilmelerine imkan sağlayan bazı

sorular, dörtlü derecelendirme yöntemi ile sorulmuştur. Bu sorular konutların ısı, doğal aydınlanma, gürültü, manzaraya açıklık düzeyleri, duvar, döşeme, tavan gibi yapı elemanlarının değerlendirilmesine yöneliktir. Ayrıca, pencere, kapı ve bazı yapı elemanlarının kalitesinin değerlendirildiği sorular da görüşme formunda yer almaktadır.

. 5.bölüm de fonksiyonel bir değerlendirme yapmak amacıyla hazırlanmış sorular yer almaktadır. Bunlar, mekan büyüklükleri ve ilişkileri, depolama imkanı, bakım onarım masrafı ile ilgili sorulardır.

.6.bölümde ise davranışsal bir değerlendirme yapabilmek amacıyla, bazı sıfat çiftleri yardımıyla hazırlanan sorular yer almıştır. Ayrıca kullanıcıların hoşnutluk düzeyinin en fazla olduğu tipi belirlemek amacıyla da hazırlanmış sorularada yer verilmiştir.

4.5.2. Anlamsal Farklılaşma Tekniği

Yapılan alan çalışmasında, blok tiplerinin fonksiyonel ve estetik verileri sıfat çiftleri yardımıyla ortaya koyulmaktadır. Kullanılan sıfat çiftleri şunlardır;

	çok	biraz	0	biraz	çok
	-----	-----	-----	-----	
Estetik boyutta	sanatkarca				alelade
_____	hoş				sıkıcı
	güzel				çirkin
	anamlı				anlamsız
Fonksiyonel boyutta	kullanışlı				kullanışsız
_____	sağlıklı				sağlıksız
	umum				mahrem

Bu soruya verilen yanıtlar tablo üzerinde işaretlenmiştir. Daha sonra her sıfat çifti için verilen nümerik değerler, o sıfatı işaretleyen kullanıcı sayısı ile çarpılır. Ortaya çıkan bütün sonuçların toplamı alınarak kullanıcı sayısına bölünür ve ortaya çıkan ortalama değer profil tablosunda işaretlenir.

4.6. Görüşme Formu Örneği

BU ANKET, HALKALI TOPLU KONUTLARININ KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRMESİ AMACIYLA, İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİNDE YAPILAN BİR YÜKSEK LİSANS TEZİ İÇİN YAPILMAKTADIR.

Bölge no

Blok tipi

Bölüm 1-Kullanıcıların Sosyo-Demografik Özellikleri

ADI :

YAŞ:

SOYADI:

CİNSİYET:

MESLEK:

Lütfen eğitim düzeyinizi işaretleyiniz.

EĞİTİM a)Okur-yazar olmayan

b)Okur-yazar

c)İlkokul mezunu

d)Ortaokul mezunu

e)Lise mezunu

f)Üniversite mezunu

g)Üniversite üzeri

Bölüm 2-Hane halkı Kompozisyonu ve ev sahipliği

1.Eviniz kendinizin mi?

Evet[]

Hayır[]

2.Kiracı mısınız?

Evet[]

Hayır[]

Başka[]

3.Evde oturanlar kaç kişidir?

4.Evde oturanlar kimlerden oluşmaktadır ?

5.Evinizde bulunan oda sayısı yeterli midir?

Evet[]

Hayır[]

6.(Hayır) ise kaç odalı olmalıdır ?

7.Konutunuzda herhangi bir değişiklik yaptınız mı?

Evet[]

Hayır[]

8.(Evet) ise yapılan değişiklik nedir ?

Bölüm 3-Makro planın değerlendirmesi

- 9.Kentsel çöplük alanının siteye çok yakın olması sizce sakıncalı mıdır? Evet[] Hayır[]
- 10.(Evet) ise neden ?
- 11.Çevrenin gecekondulu bölgesi olması sizce sakıncalı mıdır?
Evet[] Hayır[]
- 12.(Evet) ise neden?
- 13.Site alanının havaalanına yakın olması sizce sakıncalı mıdır? Evet[] Hayır[]
- 14.(Evet) ise neden?
- 15.Şehre ulaşımında güçlük çekiyor musunuz?
Evet[] Hayır[]
- 16.(Evet) ise neden?
- 17.Ulaşım aracı olarak ne kullanıyorsunuz?
Kendi arabanız[] Otobüs[] Minübüs[] Tramvay[]
- 18.Bloklar dışındaki alanlarda dolaşırken rüzgara maruz kalıyor musunuz?
Evet[] Hayır[]
- 19.Evet ise bu sizi rahatsız ediyor mu?
Evet[] Hayır[]
- 20.Halkalı toplu konutlarında oturmayı tercih etmenizin nedenleri nelerdir?
a)Çevre düzenlemesi
b)Dairelerin kullanışlılığı
c)Dairelerin uygun fiyatla satılması
d)Sitede oturanların sosyal seviyesi
e)Şehirden uzak olmak
f)Diğer Açıklarmısınız

Bölüm 4-Teknik Değerlendirme

21. Konutunuzu aşağıdaki konulara göre değerlendirir misiniz?

		Çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Isınma		☐	☐	☐	☐
b) Gürültü	Blok dışı	☐	☐	☐	☐
	Konut içi	☐	☐	☐	☐
c) Doğal aydınlatma	Salon	☐	☐	☐	☐
	Mutfak	☐	☐	☐	☐
	Yatak odaları	☐	☐	☐	☐
d) Manzaraya açıklık	(Genel)	☐	☐	☐	☐
e) Koku	Mutfak	☐	☐	☐	☐
	Banyo	☐	☐	☐	☐
	Diğer mekan	☐	☐	☐	☐
	Salon	☐	☐	☐	☐
	Dış çevre	☐	☐	☐	☐

22. Genel olarak aşağıdaki yapı elamanlarını nasıl değerlendirirsiniz?

	Çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Duvarlar	☐	☐	☐	☐
b) Döşeme	☐	☐	☐	☐
c) Tavanlar ve çatı	☐	☐	☐	☐

23. (Kötü ve orta) ise nedenlerini açıklar mısınız?

24. Pencerelerinizin kalitesini değerlendirir misiniz?

Çok iyi	iyi	orta	kötü
☐	☐	☐	☐

25. Kapılar/Kasaların kalitesini değerlendirir misiniz?

Çok iyi	iyi	orta	kötü
☐	☐	☐	☐

26. Konutunuzda kullanılan malzemeleri aşağıdakilere göre değerlendirir misiniz ?

	Çok iyi	iyi	orta	kötü
Duvarda kullanılan kağıt	☐	☐	☐	☐
Yerde kullanılan halı	☐	☐	☐	☐
Lavabo-Klozet-Duş tekne	☐	☐	☐	☐
Seramik-Fayans	☐	☐	☐	☐

27. Orta ve kötü bulduğunuz malzemelerin ne olmasını tercih edeceğinizi belirtir misiniz?

28. Herhangi bir yerden sızma var mıdır?

a) Su sızması	Evet ☐	Hayır ☐
b) Rüzgar sızması	Evet ☐	Hayır ☐

29. (Evet) ise sızma nerden olmaktadır ?

Bölüm B-Fonksiyonel Değerlendirme

30. Dairenizde bulunan mekanların büyüklüklerini değerlendirirmisiniz?

	Çok iyi	iyi	orta	kötü
a) Giriş	☐	☐	☐	☐
b) Koridor	☐	☐	☐	☐
c) Salon	☐	☐	☐	☐
d) Mutfak	☐	☐	☐	☐
e) Yatak odaları	☐	☐	☐	☐
f) Banyo	☐	☐	☐	☐

31. Dairenizde aşağıda bulunan mekanlar arası ilişkiyi değerlendirir misiniz?

	Çok iyi	iyi	orta	kötü
Giriş-Salon	☐	☐	☐	☐
Giriş-Mutfak	☐	☐	☐	☐
Mutfak-Salon	☐	☐	☐	☐
Yatak oda-Banyo	☐	☐	☐	☐
Yatak oda-Salon	☐	☐	☐	☐

32. Dairenizdeki depolama imkanı sizce yeterlimi dir ?

Evet ☐ Hayır ☐

33. (Hayır) ise nasıl olmalıdır

34.Dairenizde yaptığınız yıllık bakım onarım masrafı nedir ?

Yaklaşık.....TL

35.Sizce daireniz bakım onarım harcamaları açısından kullanışlı mıdır?

Evet[]

Hayır[]

Bölüm 6-Davranışsal değerlendirme

36.Aşağıdaki konut tiplerini öncelikle kendi konutunuz olmak üzere değerlendirirmisiniz(Eğer bir fikriniz varsa lütfen diğerlerininide doldurunuz)Lütfen düşüncenizi uygundüsey çizgiler üzerinde isaretleyin.

A TiPi BLOK

	çok	biraz	0	biraz	çok	
sanatkarca..[]	[]	[]		[]	[]	alelade
sıkıcı	[]	[]	[]	[]	[]	hoş
çirkin	[]	[]	[]	[]	[]	güzel
anamlı.....	[]	[]	[]	[]	[]	anlamsız
sağlıklı.....	[]	[]	[]	[]	[]	sağlıksız
kullanışlı ..[]	[]	[]	[]	[]	[]	kullanışsız
umum	[]	[]	[]	[]	[]	mahrem

B TiPi BLOK

	çok	biraz	0	biraz	çok	
sanatkarca..[]		[]	[]	[]		alelade
sıkıcı	[]	[]	[]	[]	[]	hoş
çirkin	[]	[]	[]	[]	[]	güzel
anamlı	[]	[]	[]	[]	[]	anlamsız
sağlıklı.....	[]	[]	[]	[]	[]	Sağlıksız
kullanışlı..[]	[]	[]	[]	[]	[]	kullanışsız
umum.....	[]	[]	[]	[]	[]	mahrem

C TİPİ BLOK

çok biraz 0 biraz çok

sanatkarca...[]...[]...[]...[]...[]...[]...alelade
 sıkıcı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...hoş
 çirkin...[]...[]...[]...[]...[]...[]...güzel
 anlamlı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...anlamsız
 sağlıklı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...sağlıksız
 kullanışlı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...kullanışsız
 umum...[]...[]...[]...[]...[]...[]...mahrem

D TİPİ BLOK

çok biraz 0 biraz çok

sanatkarca...[]...[]...[]...[]...[]...[]...alelade
 sıkıcı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...hoş
 çirkin...[]...[]...[]...[]...[]...[]...güzel
 anlamlı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...anlamsız
 sağlıklı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...sağlıksız
 kullanışlı...[]...[]...[]...[]...[]...[]...kullanışsız
 umum...[]...[]...[]...[]...[]...[]...mahrem

37.En çok oturmayı tercih edeceğiniz tip
 hangisidir?

A Tipi[] B Tipi[] C Tipi[] D Tipi[]

38.Neden bu tip açıklarmısınız?

39.Komşuluk ilişkilerini size göre
 değerlendirir misiniz ?

Çok iyi[] iyi[] orta[] kötü[]

40.(Orta veya kötü) ise sizce nedenlerini
 açıklar mısınız ?

41.Ne kadar sıklıkla komşularınızı ziyaret edersiniz?

- a)Görüşme yok []
- b)Sadece selamlaşma []
- c)Haftada bir kez []
- d)Haftada üçkez []
- e)Sadece bayramlarda []

42.Site içinde gitmek istediğiniz yeri bulmak sizce güç mü?

a)Bloğu bulmak Evet[] Hayır[]
B)Daire bulmak Evet[] Hayır[]

43.(Evet) ise neden?

44.Bloklara ait yeşil alanlar sizce yeterli midir?

Evet[] Hayır[]

45.Sizin bloğunuza ait yeşil alanların dışındaki yeşil alanları kullanıyor musunuz?

Evet[] Hayır[]

46.Çocuklarınızı dışarda oynarken izleyebiliyormusunuz?

Evet[] Hayır[]

47.Site içinde kullanılan renkler sizde nasıl bir etki bırakmaktadır?

sıkıcı ...[]... []... [] [] []...hoş
çirkin...[]... []... []...[]...[]...güzel
anamlı...[]... []... []...[]...[]...anlamsız
rahatsız...[]... []...[]...[]...[]...sükun verici
neşeli...[]... []...[]...[]...[]...üzgün
canlı ...[]... []... []...[]...[]...cansız

ANKETİMİZİ CEVAPLADIĞINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.

4.7. DAĞILIM TABLOLARI İLE ELDE EDİLEN BULGULAR

Alan çalışması yapıldıktan sonra elde edilen veri dağılım tabloları aşağıdaki gibidir.

4.7.1. Kullanıcıların Sosyo-Ekonomik Özellikleri

TABLO 4.4. Görüşülen kullanıcıların yaşa göre dağılımı

	A TıPı		B TıPı		C TıPı		D TıPı	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
15-25	2	13	1	6.66	6	40	4	26.6
26-45	13	86.6	10	66.6	9	60	11	73.3
46-60	-	-	3	20	-	-	-	-
60+	-	-	1	6.66	-	-	-	-
Toplam	15		15		15		15	

TABLO 4.5. Kullanıcıların cinsiyete göre dağılımı

Cinsiyet	A TıPı		B TıPı		C TıPı		D TıPı	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
Erkek	7	46.6	8	53.3	2	13.3	2	13.3
Kadın	8	53.3	7	46.6	13	86.6	13	86.6
Toplam	15		15		15		15	

TABLO 4.6. Kullanıcıların öğrenim düzeyine göre dağılımı

Öğrenim düzeyi	A TıPı		B TıPı		C TıPı		D TıPı	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
Okur-yazar olma.	-		-		-		-	
İlkokul	1	6.66	-		7	46.6	7	46.6
Ortaokul	2	13.3	-		3	20	1	6.66
Lise	3	20	2	13.3	5	33.3	6	40
Üniversite	7	46.6	10	66.6	-		1	6.66
Üniversite üzeri	2	13.3	3	20	-		-	
Toplam	15		15		15		15	

TABLO 4.7. Kullanıcıların mesleklere göre dağılımı

Meslekler	A TıPı	B TıPı	C TıPı	D TıPı
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Serbest meslek	8 53.3	9 60	-	1 6.66
Memur	5 33.3	3 20	2 13.3	2 13.3
Ev kadını	1 6.66	2 13.3	13 86.6	12 80
Emekli	-	1 6.66	-	-
İşçi	1 6.66	-	-	-
Toplam	15	15	15	15

4.7.2. Hane Halkı Sayısı ve Ev Sahipliği

TABLO 4.8. Kullanıcıların medeni haline göre dağılımı

Medeni hal	A TıPı	B TıPı	C TıPı	D TıPı
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Evlı	10 66.6	13 86.6	15 100	15 100
Bekar	5 33.3	2	-	-
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.9. Kullanıcıların konut mülkiyetine göre dağılımı

Konut sahipliği	A TıPı	B TıPı	C TıPı	D TıPı
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Konut sahibi	11 73.3	6 40	-	-
Kiracı	4 26.6	9 60	-	-
Lojman	-	-	15 100	15 100
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.10. Mevcut oda sayısının yeterliliği üzerine kullanıcıların yanıtlarının dağılımı

Yanıtlar	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Yeterli	9 60	13 86.6	4 73.3	5 33.3
Yetersiz	6 40	2 13.3	11 26.6	10 66.6
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.11. Konutta yapılan değişiklikler konusunda verilen yanıtların dağılımı

Yanıtlar	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Evet	4 26.6	1 6.66	-	-
Hayır	11 73.3	14 93.3	15 100	15 100
Toplam	15 100	15 100	15 100	15 100

4.7.3. Makro Planlamayla İlgili Yanıtların Dağılımı

TABLO 4.12. Çöplük alanının sakıncalı olup olmadığı hakkındaki yanıtların dağılımı

Yanıtlar	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Evet	15 100	15 100	15 100	15 100
Hayır	-	-	-	-
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.13. Gecekondu bölgesinin sakıncalı olup olmadığı hakkındaki yanıtların dağılımı

Yanıtlar	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Sakıncalı	12 80	13 86.6	12 80	13 86.6
Sakıncasız	3 20	2 13.3	4 20	2 13.3
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.14. Havaalanının toplu konut alanına yakın olmasının sakıncalı olup olmadığı hakkındaki yanıtların dağılımı

Yanıtlar	A TıPı	B TıPı	C TıPı	D TıPı
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Sakıncalı	5 33.3	4 26.6	4 26.6	<u>10 86.6</u>
Sakıncasız	<u>10 66.6</u>	<u>11 73.3</u>	<u>11 73.3</u>	5 13.3
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.15. Kullanılan ulaşım araçlarının dağılımı

Araçlar	A TıPı	B TıPı	C TıPı	D TıPı
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Kendi arabaları	6 40	<u>11 73.3</u>	<u>8 53.3</u>	<u>9 60</u>
Otobüs	4 26.6	2 13.3	<u>7 46.6</u>	3 20
Minübüs	1 6.66	-	-	-
Her ikisi	4 26.6	2 13.3	-	3 20
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.16. Kullanıcıların konutlarını tercih etmelerine bağlı yanıtların dağılımı

	A TıPı	B TıPı	C TıPı	D TıPı
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Çevre düzenlemesi	<u>4 26.6</u>	<u>5 33.3</u>	-	4 26.6
Dairelerin kullan	2 13.3	2 13.3	-	-
Daire ücretleri	<u>5 33.3</u>	<u>6 40</u>	-	-
Sosyal seviye	-	1 6.66	-	-
Şehirden uzak olm	3 20	1 6.66	-	2 13.3
Lojman olması	-	-	<u>15 100</u>	<u>9 60</u>
İşyerine yakınlık	1 6.66	-	-	-
Toplam	15	15	15	15

4.7.4. Teknik Değerlendirme İle İlgili Yanıtların Dağılımı

TABLO 4.17. Isınma Düzeyi

	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
çok iyi	4 26.6	9 60	2 13.3	9 60
iyi	7 46.6	3 20	2 13.3	4 26.6
orta	1 6.66	2 13.3	6 40	2 13.3
kötü	3 20	1 6.66	5 33.3	- -

TABLO 4.18. Gürültü Düzeyi

Tip	Derecelendirme	Dış-İç	İç-İç
A	çok iyi	2 13.3	2 13.3
	iyi	8 53.3	7 46.6
	orta	4 26.6	4 26.6
	kötü	1 6.66	2 13.3
B	çok iyi	6 40	4 26.6
	iyi	4 26.6	4 26.6
	orta	1 6.66	5 33.3
	kötü	4 26.6	2 13.3
C	çok iyi	-	-
	iyi	6 40	6 40
	orta	6 40	6 40
	kötü	3 20	3 20
D	çok iyi	3 20	3 20
	iyi	9 60	5 33.3
	orta	2 13.3	3 20
	kötü	1 6.66	4 26.6

TABLO 4.19. Doğal Aydınlanma Düzeyi

Tip	Derecelendirme	Yaşama		Mutfak		Yatak o.	
		kişi	%	kişi	%	kişi	%
A	çok iyi	3	20	4	26.6	2	13.3
	iyi	<u>10</u>	<u>66.6</u>	<u>11</u>	<u>83.3</u>	<u>9</u>	<u>60</u>
	orta	2	13.3	-	-	3	20
	kötü	-	-	-	-	1	6.66
B	çok iyi	2	13.3	1	6.66	2	13.3
	iyi	<u>5</u>	<u>33.3</u>	<u>7</u>	<u>46.6</u>	<u>8</u>	<u>53.3</u>
	orta	<u>7</u>	<u>53.3</u>	3	20	5	33.3
	kötü	1	6.66	4	26.6	-	-
C	çok iyi	<u>5</u>	<u>33.3</u>	4	26.6	4	26.6
	iyi	<u>6</u>	<u>40</u>	<u>8</u>	<u>53.3</u>	<u>8</u>	<u>53.3</u>
	orta	4	26.6	4	26.6	3	20
	kötü	-	-	-	-	-	-
D	çok iyi	3	20	5	33.3	6	40
	iyi	<u>8</u>	<u>53.3</u>	<u>8</u>	<u>53.3</u>	<u>9</u>	<u>60</u>
	orta	2	13.3	2	13.3	-	-
	kötü	2	13.3	-	-	-	-

TABLO 4.20. Manzaraya Açıklık Düzeyi

	A TiPi		B TiPi		C TiPi		D TiPi	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
çok iyi	4	26.6	<u>5</u>	<u>33.3</u>	-	-	5	33.3
iyi	<u>8</u>	<u>53.3</u>	4	26.6	<u>7</u>	<u>46.6</u>	<u>8</u>	<u>53.3</u>
orta	2	13.3	<u>5</u>	<u>33.3</u>	3	20	-	-
kötü	1	6.66	1	6.66	<u>5</u>	<u>33.3</u>	2	13.3

TABLO 4.21. Koku Düzeyi

Tip	Derecelendir	Mutfak	Banyo	Yaşama	Dış çevre
		kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
A	çok iyi	1 6.66	1 6.66	3 20	- -
	iyi	<u>6</u> <u>40</u>	<u>6</u> <u>40</u>	<u>8</u> <u>53.3</u>	3 20
	orta	4 26.6	2 13.3	4 26.6	4 26.6
	kötü	4 26.6	6 40	- -	8 53.3
B	çok iyi	3 20	3 20	3 20	- -
	iyi	<u>6</u> <u>40</u>	<u>7</u> <u>46.6</u>	<u>6</u> <u>40</u>	1 6.66
	orta	<u>6</u> <u>40</u>	4 26.6	<u>6</u> <u>40</u>	<u>6</u> <u>40</u>
	kötü	- -	1 6.66	- -	<u>8</u> <u>53.3</u>
C	çok iyi	- -	-	2 13.3	- -
	iyi	<u>6</u> <u>40</u>	4 26.6	7 53.3	2 13.3
	orta	3 20	-	2 13.3	5 33.3
	kötü	<u>6</u> <u>40</u>	<u>11</u> <u>83.3</u>	4 26.6	<u>8</u> <u>53.3</u>
D	çok iyi	4 26.6	2 13.3	4 26.6	3 20
	iyi	<u>8</u> <u>53.3</u>	3 20	<u>8</u> <u>53.3</u>	3 20
	orta	3 20	4 26.6	- -	4 26.6
	kötü	- -	<u>6</u> <u>40</u>	3 20	<u>5</u> <u>33.3</u>

TABLO 4.22. Yapı elemanlarının değerlendirilmesine ait yanıtların dağılımı

Tip	Derecelen.	Duvarlar		Döşeme		Tavan/çatı	
		kişi	%	kişi	%	kişi	%
A	çok iyi	-		-		2	13.3
	iyi	9	40	9	40	8	53.3
	orta	3	20	5	33.3	4	26.6
	kötü	3	20	1	6.66	1	6.66
B	çok iyi	5	33.3	4	26.6	3	20
	iyi	3	20	4	26.6	5	33.3
	orta	5	33.3	5	40	4	26.6
	kötü	2	13.3	1	6.66	3	20
C	çok iyi	-	-	-	-	-	-
	iyi	-	-	-	-	5	33.3
	orta	6	40	6	40	2	13.3
	kötü	9	60	9	60	8	53.3
D	çok iyi	-	-	-	-	-	-
	iyi	5	33.3	6	40	6	40
	orta	8	53.3	7	46.6	6	40
	kötü	2	13.3	2	13.3	3	20

TABLO 4.23. Pencereleler

	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
çok iyi	2 13.3	2 13.3	-	-
iyi	6 40	7 46.6	3 20	13 86.6
orta	1 6.66	3 20		-
kötü	6 40	3 20	12 80	2 13.3

TABLO 4.24. Kapılar

	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
çok iyi	1 6.66	1 6.66	-	2 13.3
iyi	<u>10</u> <u>66</u>	<u>7</u> <u>46.6</u>	4 26.6	<u>13</u> <u>86.6</u>
orta	4 26.6	4 26.6	<u>7</u> <u>46.6</u>	-
kötü	-	3 20	4 26.6	-

TABLO4.25. Konutta kullanılan malzemelerin değerlendirilmesiyle ilgili yanıtların dağılımı

Tip	Derecelen.	Duvar kağ.	Halı	Ekipman	Seramik
		kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
A	çok iyi	1 6.66	-	-	3 20
	iyi	<u>6</u> <u>40</u>	1 6.66	5 33.3	<u>7</u> <u>43.3</u>
	orta	<u>6</u> <u>40</u>	<u>11</u> <u>73.3</u>	<u>7</u> <u>43.3</u>	5 33.3
	kötü	2 13.3	3 20	3 20	-
B	çok iyi	- -	-	1 6.66	1 6.6
	iyi	<u>5</u> <u>33.3</u>	4 26.6	<u>10</u> <u>66</u>	<u>9</u> <u>60</u>
	orta	4 26.6	4 26.6	1 6.66	4 26.6
	kötü	<u>6</u> <u>40</u>	<u>7</u> <u>43.3</u>	3 20	1 6.6
C	çok iyi	-	-	-	-
	iyi	-	-	2 13.3	2 13.3
	orta	4 26.6	4 26.6	<u>7</u> <u>43.3</u>	<u>11</u> <u>73.3</u>
	kötü	<u>11</u> <u>73.3</u>	<u>11</u> <u>73.3</u>	<u>6</u> <u>40</u>	2 13.3
D	çok iyi	-	-	1 6.66	1 6.66
	iyi	2 13.3	<u>6</u> <u>40</u>	<u>8</u> <u>53.3</u>	<u>9</u> <u>60</u>
	orta	2 13.3	<u>5</u> <u>33.3</u>	1 6.66	3 20
	kötü	<u>8</u> <u>53.3</u>	4 26.6	1 6.66	1 6.66

TABLO 4.28. Konuttaki mekanların ilişkisine bağlı olan yanıtların dağılımı

Tip	Derece	Gir-Yaş	Gir-Mut	Mut-Yaş	Yat.-Ban	Yat.-Yaş
		kişi %	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
A	çok iyi	5 33.3	4 26.6	<u>6 40</u>	<u>7 43.3</u>	5 33.3
	iyi	<u>7 43.3</u>	<u>8 56.6</u>	<u>7 43.3</u>	<u>7 43.3</u>	<u>9 60</u>
	orta	1 6.66	2 13.3	2 13.3	1 6.66	1 6.66
	kötü	2 13.3	1 6.66	-	-	-
B	çok iyi	3 20	4 23.3	3 20	3 20	5 33.3
	iyi	<u>9 60</u>	<u>10 66</u>	<u>9 60</u>	<u>12 80</u>	<u>10 66</u>
	orta	3 20	1 6.66	2 13.3	-	-
	kötü	2 13.3	-	1 6.66	-	-
C	çok iyi	-	-	-	-	-
	iyi	<u>10 66</u>	<u>12 80</u>	<u>14 93.3</u>	<u>15 100</u>	<u>10 66.6</u>
	orta	3 20	3 20	1 6.66	-	-
	kötü	2	-	-	-	5 33.3
D	çok iyi	3 20	3 20	3 20	3 20	3 20
	iyi	<u>12 80</u>	<u>12 80</u>	<u>12 80</u>	<u>12 80</u>	<u>12 80</u>
	orta	-	-	-	-	-
	kötü	-	-	-	-	-

TABLO 4.29. Konuttaki depolama imkanının yeterli olup olmadığı ile ilgili yanıtların dağılımı

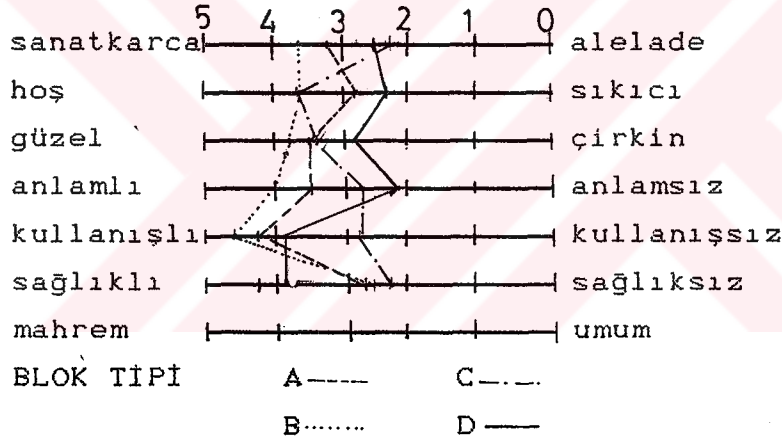
	A TİPİ	B TİPİ	C TİPİ	D TİPİ
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Yeterli	6 40	<u>10 66</u>	3 20	<u>9 60</u>
Yetersiz	<u>9 60</u>	5 33.3	<u>12 80</u>	6 40
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.30. Konutun bakım onarım masrafları bakımından kullanışlı olup olmadığına kullanıcıların verdiği yanıtların dağılımı

	A TİPİ		B TİPİ		C TİPİ		D TİPİ	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
Kullanışlı	11	73.3	12	80	6	40	12	80
Kullanışsız	4	26.6	3	20	9	60	3	20
Toplam	15		15		15		15	

4.7.6. Davranışsal Değerlendirme İle İlgili Yanıtların Dağılımı

TABLO 4.31. Çevresel Değer Profili



TABLO 4.32. En çok tercih edilen blok tipine verilen yanıtların dağılımı

Tercih edilen	A TİPİ		B TİPİ		C TİPİ		D TİPİ	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
A	8	56.6	-		-		-	
B	7	43.3	14	93.3	11	83.3	3	20
C	-		-		-		-	
D	-		1	6.66	4	26.6	12	80
Toplam	15		15		15		15	

TABLO 4.33. Komşuluk ilişkileri üzer.ne kullanıcı yanıtlarının dağılımı

	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
çok iyi	1 6.66	1 6.66	2 13.3	<u>8</u> <u>53.3</u>
iyi	3 20	3 20	<u>6</u> <u>40</u>	4 26.6
orta	<u>7</u> <u>53.3</u>	<u>10</u> <u>66</u>	<u>5</u> <u>33.3</u>	2 13.3
kötü	4 26.6	1 6.66	2 13.3	1 6.66
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.34. Görüşülen kullanıcıların komşularını ziyaret etme alışkanlığı

	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Hergün	-	-	<u>8</u> <u>53.3</u>	<u>11</u> <u>73.3</u>
Haftada 3 kez	-	-	2 13.3	-
Haftada bir	2 13.3	1 6.66	3 20	2 13.3
Bayramdan bayra	-	-	-	-
Sadece selamla	<u>13</u> <u>86.6</u>	<u>13</u> <u>86.6</u>	2 13.3	2 13.3
Görüşme yok	-	1 6.66	-	-
Toplam	15	15	15	15

TABLO 4.35. Site içinde gidilmek istenilen yerin kolay olup olmadığı hakkında kullanıcı yanıtları

	A TiPi	B TiPi	C TiPi	D TiPi
	kişi %	kişi %	kişi %	kişi %
Kolay değil	5 33.3	6 40	<u>12</u> <u>80</u>	7 <u>46.6</u>
Kolay	<u>10</u> <u>66.6</u>	<u>9</u> <u>60</u>	3 26.6	<u>8</u> <u>53.3</u>
Toplam	15	15	15	15

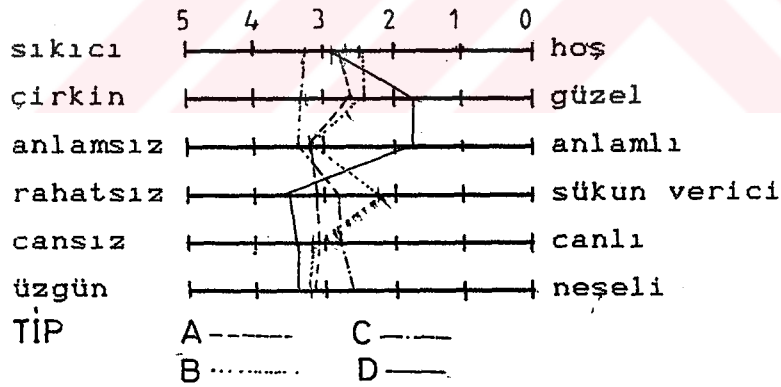
TABLO 4.36. Yeşil alanların yeterliliği hakkında kullanıcı yanıtlarının dağılımı

	A TıPı		B TıPı		C TıPı		D TıPı	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
Yeterli	11	73.3	15	100	12	80	14	93.3
Yetersiz	4	26.6	-	-	3	20	1	6.66
Toplam	15		15		15		15	

TABLO 4.37. Çocukların oyun oynarken izlenebilmesi hakkında kullanıcı yanıtlarının dağılımı

	A TıPı		B TıPı		C TıPı		D TıPı	
	kişi	%	kişi	%	kişi	%	kişi	%
İzlenebilir	8	53.3	12	80	8	53.3	12	80
İzlenemez	7	46.6	3	20	7	46.6	3	20
Toplam	15		15		15		15	

TABLO 4.38. Çevresel değer profili [Site içinde kullanılan renkler hakkında]



4.8. Alan Çalışması Sonucunda Elde Edilen Bulguların Dağılımı

Bu bölümde, alan çalışmaları sonucunda elde edilen bilgiler ışığında elde edilen dağılım tablolarında ki bulguların değerlendirilmesi yapılmıştır.

4.8.1. Kullanıcıların Sosyo-Demografik Özellikleri

TABLO 4.4.de görülen sonuçlara göre A, B ve D tipine ait kullanıcıların büyük çoğunluğunun 26-45 yaşları arasındaki kişiler olduğu görülmektedir. Buna karşılık C tipindeki kullanıcıların yaş ortalamaları homojen bir yapıya sahiptir. Yapılan görüşmelerin dışında, gözlemler sonucu B tipinin en üst katındaki stüdyo tipi dairelerde 15-25 yaş arası gençlerin oturduğu görülmüştür.

TABLO 4.6.da görüşülen kullanıcıların öğrenim düzeyleri belirtilmektedir. A ve B tipinde oturan kullanıcıların büyük bir çoğunluğunun üniversite mezunu olduğu görülmektedir. Bu tipler arasında en üst öğrenim düzeyine sahip kişilerin B tipinde oturdukları gözlenmiştir. Buna karşılık lojman olarak kullanılan C ve D tiplerindeki kullanıcıların öğrenim düzeyinin daha düşük olduğu görülmüştür.

4.8.2. Hane Halkı Kompozisyonları Ve Ev Sahipliği

TABLO 4.8.de kullanıcıların büyük bir bölümünün evli olduğu görülmektedir. Gözlemlere ve görüşmelere göre A tipinin bekarlar tarafından daha çok tercih edildiği görülmüştür. Buna karşılık dubleks dairelerin oluşturduğu B tipini ise evli çiftlerin daha kullanışlı buldukları gözlenmiştir.

4.8.3. Makro Planın Değerlendirilmesi

TABLO 4.12.de kullanıcıların hepsi kentsel çöplük alanının toplu konut alanına yakın olmasının sakıncalı olduğunu belirtmişlerdir. Bu sakıncaların başında rüzgarın yönüne bağlı olarak mevcut olan ve rahatsız edici seviyedeki kokudur. Bununla birlikte havaya ve yeraltı sularına karışan mikropların çevre sağlığını tehdit etmeside önemli bir sakıncadır. Çöplüğe bağlı olarak sineklerin fazlalığı da kullanıcıların şikayetçi olduğu başka bir noktadır. Ayrıca çöplükte bulunan metan gazlarının yanması sonucu oluşan duman hem sağlık hem de patlama açısından tehlike oluşturmaktadır.

TABLO 4.13 de gecekondu bölgesinin sakıncaları üzerine alınan yanıtlar gösterilmiştir. Bu soruya alınan cevaplardan kullanıcıların etraftaki gecekondu bölgesini sakıncalı buldukları görülmüştür. Bunun nedenleri arasında toplu konut alanına girişlerin kontrolsüz olması nedeniyle dışarıdan gelen insanların çevreyi, spor alanlarını tahrip etmeleri, özellikle C ve D tiplerinde hırsızlık olaylarına sebep olmaları gelmektedir. Kullanıcılar gecekondu bölgesini güvenlik açısından bir tehdit olarak görmektedirler. Bunun yanısıra plansız bir yerleşim olması sebebiyle oluşturduğu kötü görünümde kullanıcılar açısından sakınca oluşturmaktadır.

TABLO 4.14.de kullanıcılar genelde havaalanının sakıncalı olmadığını belirtmektedirler. Fakat D tipindeki kullanıcılar bunu çok gürültü olması nedeniyle sakıncalı bulmuşlardır. Bu sonuç uçakların tam D tipinin yer aldığı bölgenin üstünden geçmesine bağlanabilir.

TABLO 4.15.de kullanılan ulaşım araçlarının dağılımı verilmiştir. Toplu taşıma araçlarının yetersizliği ve sadece iki merkeze ulaşıyor olması bir sorun olarak

karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle kullanıcıların büyük bir çoğunluğu kendi arabalarını kullanmaktadır. Arabası olmayanlar ise ulaşımın güçlüğünden şikayetçidirler.

TABLO 14.16 de kullanıcıların Halkalı toplu konutlarını tercih etme sebepleri gösterilmektedir. A tipinde ağırlıklı olarak daire fiyatlarının ucuzluğu cevabı alınmıştır. Bunun devamı olarak çevre düzenlemesi ve şehirden uzak olmak cevapları gelmektedir. B tipide yine en çok çevre düzenlemesi ve ucuz daire fiyatlarından dolayı ilgi görmektedir. Bu tipin dubleks dairelerden oluşmasından ve bu tipe ait olan dairelerin yeşil alanlarla bütünleşmeside diğer bir tercih nedenidir. C ve D tiplerinin kullanıcıları ise büyük bir çoğunlukla burayı lojman olmasından dolayı tercih etmektedirler. Bununla birlikte, D tipi kullanıcıları da konutlarının bahçeye açılmasından dolayı hoşnutturlar.

4.8.4. Konutlardaki Teknik Değerlendirmeye İlgili Yanıtların Dağılımı

TABLO 4.17. de ısınma düzeyi dörtlü bir derecelendirilmeye incelenmiştir. Bunun sonucunda B ve D tipindeki kullanıcıların çoğunluğunun ısınmayı çok iyi bulduklarını, A tipinin kullanıcıları iyi, C tipinin kullanıcıları ise orta buldukları görülmüştür. Bu durumun ortaya çıkmasındaki sebeplerden biri de C tipi bloklarda fazla miktarda su sızması olmasıdır.

TABLO 4.18.da gürültü düzeyiyle ilgilikullanıcıların verdiği yanıtlar blok dışında ve konut içinde olmak üzere değerlendirilmiştir. Blok dışında A, C ve D tiplerinin kullanıcıları çoğunlukla iyi, B tipinin kullanıcıları çok iyi yanıtı vermektedirler. Konut içinde ise A tipi kullanıcıları iyi, B, C ve D tipi kullanıcıları homojen yanıtlar vermişlerdir.

TABLO 4.19.da Doğal aydınlanma düzeyini değerlendirmeye yönelik soruya verilen yanıtların değerlendirilmesi verilmiştir. A tipi kullanıcıları bütün mekanlarda aydınlanma düzeyini iyi bulmuşlardır. Bunun yanında aydınlanma düzeyi açısından en iyi tipin A olduğu anlaşılmıştır. B tipinde yatak odaları ve mutfağın aydınlanma düzeyi iyi, yaşama mekanının ise orta bulunmuştur. Bunun nedenide, dairelerin dubleks olmasına bağlı olarak yaşama mekanının üst katında yer alan balkonun yaptığı çıkıntının aydınlanma düzeyini düşürmesidir. C ve D bloklarında ise yine bütün mekanların aydınlanma düzeyi iyi bulunmuştur.

TABLO 4.20.de manzaraya açıklık düzeyi yine dörtlü derecelendirmeye değerlendirilmiştir. A,C ve D tipi kullanıcıları iyi, B tipi kullanıcıları ise belirleyici bir cevap vermemişlerdir. Bunun nedeni ise bazı B tiplerinin çöplük alanına ve yerleştirme olarak bahçenin devamında yola bakmasından kaynaklanmaktadır.

TABLO 4.21. de konutlardaki koku düzeyi değerlendirilmiştir. Öncelikle bütün tiplerin kullanıcıları dış çevrede koku düzeyini kötü olarak değerlendirmişlerdir. A tipinde alınan cevaplara göre, mutfak ve yaşama mekanında koku düzeyinin iyi, banyo da ise cevapların homojen olmasına rağmen koku olduğunu anlamaktayız. B tipinde ise diğer tiplerin aksine banyo da koku düzeyinin iyi, diğer mekanlarda ise cevapların ağırlıklı olarak iyi ve orta olmak üzere paylaşıldığı görülmektedir. C tipinde ise yaşama ve mutfak da koku düzeyi iyi, banyo da ise kötü olarak derecelendirilmiştir. D tipi blok kullanıcıları C gibi mutfak ve yaşama mekanı iyi, banyoyu ise koku düzeyi açısından kötü olarak değerlendirilmiştir.

TABLO 4.22. ise kullanıcıların yapı elemanlarını dörtlü derecelendirmeye ölçmesi yer almaktadır. Duvarlar, döşeme ve tavanlarda çok farklı sonuçlar alınmaktadır. C tipinin kullanıcılarından büyük bir çoğunluğu duvarları kötü olarak değerlendirmiştir. Bunun en büyük sebebi ise duvarlardan içeriye sızan sudur. Yapım sistemi olarak kullanılan prefabrike ve tünel kalıbın birleşim noktaları devamlı olarak su almaktadır. Bu site yönetimince zaman zaman yapılan onarımlarla önlenmeye çalışılmaktadır. Aynı zamanda bu sorun A tipinde de ağırlıklı olarak mevcuttur. B tipleri ise planlamaya bağlı olarak bu sorundan fazla şikayetçi değildirler. Buna karşılık D tipinde de yağmura bağlı olarak duvardan su alma mevcuttur. Ayrıca genel olarak duvarların inceliğinde kullanıcılar tarafından akustik açıdan olumsuz bir nokta olarak görülmektedir.

Döşemelerde ise A tipi kullanıcıları genellikle iyi, diğerleri ise orta cevabını vermişlerdir. C tipi kullanıcıları ise beton kalitesinin düşük olmasına baağılı olarak bazı şikayetlerde bulunmuşlardır. B tiplerinde ise en üst kattaki stüdyoların balkonunundan aşağıdaki kata su sızmaktadır.

Tavan ve çatılar genellikle iyi olarak değerlendirilmiştir. Görüşülen kullanıcılardan C tipi blokların en üst katında oturan kullanıcılar çatıdan su akmasından olumsuz olarak değinmişlerdir.

TABLO 4.23.de kullanıcıların büyük bir çoğunluğu, pencerelerin kalitesi için A, B ve D tiplerinde iyi, buna karşılık C tipinde kötü cevabını vermişlerdir. Pencerelerin en büyük olumsuzluğu ise işçiliğe bağılı olarak montajında yapılan hatalardan dolayı içeriye su sızmasıdır.

TABLO 4.24.de kapılar yine A, B ve D tiplerinde iyi, C tipinde ise orta olarak değerlendirilmiştir. C tipi kullanıcıların hemen hemen hepsi kapıların masif olmasını ve hiç cam olmamasını olumsuz bulmaktadır. Koyu kahverengi renkte kullanıcılar tarafından olumsuz olarak eleştirilmektedir. C tipinin bu değerlendirmesinde, konutları değerlendirirken belirttikleri genel olumsuzluğun da etkisi olmaktadır. Diğer tiplerin kullanıcıları ise C tipinin kullanıcılarının kapılar hakkındaki görüşünü paylaşmamaktadır.

TABLO 4.25. de konutta kullanılan malzemeler değerlendirilmiştir. Duvarda kullanılan kağıt A tiplerinde iyi veya orta olarak değerlendirilirken B, C ve D tiplerinde kötü olarak derecelendirilmiştir. Bunun yerine daha kaliteli bir kağıt kullanılması kullanıcılar tarafından gerekli bulunmuştur. Yerdeki halı ise A ve D tiplerinde orta, B ve C tiplerinde ise kötü olarak yorumlanmıştır. Bunun başlıca sebebi halının kalitesinin çok düşük olmasıdır. Lavabo ve klozet A ve C lerde orta, B ve D lerde iyi olarak değerlendirilmiştir. Seramikler ise A, B ve D lerce iyi bulunmuş, C ler ise orta bulmuşlardır. Görüşmelerden çıkan sonuçlara göre kullanılan halı ve kağıdın kalitesinin çok düşük olduğu, buna karşılık seramik ve ekipmanın kalitesinin iyi olduğudur.

TABLO 4.26.de kullanıcılar A, C ve D tipi bloklarda su sızmasına evet, B tipi kullanıcıları genellikle hayır demişlerdir. Rüzgar sızması için ise A, B ve D tipi kullanıcıları tarafından hayır, buna karşılık C tipi kullanıcıları tarafından evet yanıtı alınmıştır. Su sızması genellikle duvarların birleşim yerlerinden ve pencerelerden olmaktadır. Bunun yanısıra üst katın banyosundan da sızma mevcuttur.

4.8.5. Fonksiyonel Değerlendirmeye İlgili Yanıtların Dağılımı

TABLO 4.27.de konuttaki mekanların büyüklüğü değerlendirilmiştir. Giriş, koridor, yaşama ve mutfak bütün tiplerde genellikle iyi olarak değerlendirilmiştir. Buna karşılık yatak odası ve banyo A tipinde orta bulunmuş, B, C ve D tipinde iyi olarak değerlendirilmiştir. Mekan olarak C tipinde balkon eksikliği, kullanıcı tarafından büyük bir olumsuzluk olarak görülmektedir. Yapılan görüşmelerde de B tipi kullanıcıları yaşama mekanının m² ye bağlı olarak çok küçük olduğundan ve bu nedenle havaların durumuna göre terasta oturmayı tercih ettiklerini söylemişlerdir.

TABLO 4.28.de kullanıcıların büyük bir çoğunluğu mekanların ilişkilerini iyi olarak değerlendirmişlerdir. Bu memnuniyet en fazla B tipinde görülmektedir. Bunun en büyük nedeni ise dairelerin dubleks olmasıdır.

TABLO 4.29.da konuttaki depolama imkanının yeterliliğine A ve C tipi kullanıcıları çoğunlukla yetersiz, diğerleri yeterli cevabı vermişlerdir. Yetersiz bulanlar ise bir kiler odasına ve C tipi kullanıcıları ise bir balkona ihtiyaç duymaktadırlar.

TABLO 4.30.da kullanıcılar konutlarının bakım onarım masrafları açısından kullanışlı olup olmadığına verdikleri yanıtlar görülmektedir. A, B ve D tipi kullanıcıları bu soruya genellikle evet, C tipi kullanıcıları hayır demişlerdir. Bunun sebebi ise C tipinin yapım olarak diğer tiplere göre daha kalitesiz olmasındadır.

4.8.6. Davranışsal Değerlendirmeye İlgili Yanıtların Dağılımı

TABLO 4.31.de yer alan çevresel değer profilinde oluşan sonuçlara göre , değişkenler arasında değerlendirmede bazı farklılıkların oluştuğunu görmekteyiz. A, B ve D tiplerinde sıfatlardan olumlu olanlarına verilen yanıtlar C tipi bloklara göre daha fazladır. Bu durumda C tipi blok kullanıcıları hariç, diğer kullanıcıların konutlarından hoşnut oldukları sonucunu çıkarabiliriz.

TABLO 4.32.de en çok oturmayı tercih edilen tipe A tipi kullanıcıları yine A ve B, B ve C tipi kullanıcılarının hemen hepsi B, D tipi ise yine D yanıtını vermişlerdir. Görüşmelerden çıkan sonuçlara göre en çok tercih edilen tipin B olduğu saptanmıştır. Bunun başlıca sebebi dairelerin dubleks olması ve yeşil alanla bütünleşmesidir. Bahçelerden faydalanma imkanı açısından da en elverişli tip B dir. Bunun yanısıra binaların az katlı oluşu, buna bağlı olarak ta binaya giren kişilerin az olması kullanıcılar açısından tercih nedenidir. D tipi kullanıcıları da genel olarak kendi tiplerşnden hoşnutturlar. Bu tipin müstakil görünüşü, bahçeyle bütünleşmesi genellikle kırsal kökenli kullanıcıya yakın gelmektedir. Yapılan görüşmelerin sonucunda B ve D tiplerinin tercih edilmesinin en büyük nedeninin kalabalık olmaması ve en çok yeşilden yararlanan tipler olmasıdır.

TABLO 4.33.de A ve B tipleri komşuluk ilişkilerini orta, C tipi iyi, D tipi ise çok iyi olarak değerlendirmektedirler. A ve B tiplerinde komşuluk tiplerinin iyi olmamasının sebebi kullanıcıların çoğunun çalışması ve A tipinde çok kişinin ikamet etmesidir. C ve D tiplerinin lojman olmasına bağlı olarak komşuluk

ilişkileri daha iyidir.

TABLO 4.34.de C ve D tipi kullanıcıları komşularını hergün ziyaret etmelerine karşın A ve B tiplerinin kullanıcıları genellikle sadece selamlaşmaktadırlar. Bunun en büyük nedeni C ve D tipi kullanıcılarının hepsinin aynı sosyal seviyede olmasıdır.

TABLO 4.35.de kullanıcılar site içinde gitmek istedikleri yeri bulmakta güçlük çekip çekmedikleri sorusunun yanıtı olarak A, B ve D tipleri kullanıcıları ise evet demektedirler. Bunun nedeni A ve B tiplerinde binalar yapan firmaya bağlı olarak farklı renktedir. Bunun yanında C ve D tipi blokları aynı renktedir. Bunun yanı sıra C tipi blokların arasında çıkmaz sokaklar bulunmaktadır. Yapılan görüşmelerde kullanıcılar belli yerlerde açıklayıcı panoların konulmasını yararlı bulduklarını belirtmişlerdir.

TABLO 4.36.da kullanıcılar yeşil alanlar için bütün tiplerde yeterli cevabını vermişlerdir. Fakat C tipi bloklara ait alanlarda çocukların fazla olması ve bunların yeşil alanı tahrip edip, buraları oyun alanı gibi kullanmaları yüzünden yeşil alan çok azalmıştır. Bununla birlikte C tipi bloklarda otopark yetersizliği de göze çarpmaktadır. Buna karşılık B tipinde ise girişteki dairelerin hepsine ait teras ve bahçe olduğundan yeşil alanlar fazla ve çok özenlidir ve maximum yararlanmaya açıktır. Bunun yanında B tipinde her blok grubuna ait yeşil alan parçasında çocukların oynaması için çeşitli ekipmanlar mevcuttur. Bu da yeşil alanların muhafazası için çok önemlidir.

TABLO 4.37.de B ve D tipleri kullanıcıları çocuklarını oynarken izleyebildiklerini A ve C tipi kullanıcıları ise yarı yarıya evet ve hayır demişlerdir.

BÖLÜM V. ÖNERİLER

Bu bölümde, daha önce yapılan alan çalışmasının bulguları, kişisel gözlemlere dayalı olarak belirlenen kritik noktalar ve kişisel kontrol listeleri dikkate alınarak, bazı önerilere yer verilecektir.

S.1. Makro Planlama Açısından Öneriler

Makro planlama açısından en büyük sorun kentsel çöplük alanının toplu konut alanına yakınlığı, bunun yarattığı duman, koku, sinek vb. olumsuzluklar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kullanıcıların %100' ünün bu durumdan rahatsızlığı, alan seçiminde ki yanlışlığı ortaya koymaktadır.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin planları arasında, ilerde bu çöplüğün kaldırılıp, yerinin sık ağaçlık haline getirilmesi de bulunmaktadır. Ama bu henüz gerçekleşme aşamasına gelememiştir ve gerçekleşmesi de çok zaman alacaktır. Bu durumda insan ve çevre sağlığını tehdit eden çöplüğün önceden kaldırılıp, planlama ve uygulamanın daha sonra gerçekleştirilmesi gereklidir.

Toplu konut alanının gecekondü bölgesiyle olan direkt ilişki içinde olması da olumsuz bir noktadır. Bu durumun kent bazında yarattığı çarpık kentleşme sorununun yanında, toplu konut alanında vandalizm ve güvenlik açısından büyük sorunlar doğurmaktadır. Ayrıca iki ayrı çevre arasındaki sosyal uyumsuzluk da toplu konut alanı kullanıcıları arasında psikolojik rahatsızlık yaratmaktadır.

Öncelikle, bir devlet politikası olarak gecekondulaşmanın hızla önüne geçilmeli ve gecekondulaşma alanlarının altyapıları hazırlanarak imara açılması gerekmektedir. Halkalı toplu konut alanında ise kullanıcıların emniyeti açısından giriş çıkışlar kontrol altına alınarak, etkin bir kontrol gerekmektedir.

Halkalı toplu konutlarının şehir merkezine olan uzaklığı ve ulaşım araçlarının yetersizliği de önemli bir sorundur. Yine bu toplu konut alanı, hızlı tramvayın bu toplu konut alanından geçeceği varsayılarak planlanmıştır. Fakat henüz öyle bir imkan olmadığından, en azından ulaşım araçlarının ve ulaştığı merkezlerin sayısının artırılması gerekmektedir. Ayrıca, şu anda 4000, ileride toplam 40.000 konutun olacağı varsayılan Halkalı Toplu Konut Alanında insanların çok önemli ihtiyaçlarının sağlanabildiği merkezlerinde açılması gerekmektedir. Örneğin şu anda, bu toplu konut alanında bir süpermarket dahi bulunmamaktadır. Bu nedenle toplu konut alanı şehre çok uzak olmasına rağmen, kullanıcılar devamlı şehre gitmek zorundadırlar.

5.2. Teknik Açidan Öneriler

Halkalı Toplu Konut Alanında A, B C ve D olmak üzere dört tip blok bulunmaktadır. Bu bloklar 7 ayrı firmaya ihale edilerek inşa edilmiştir. Buna bağlı olarak yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler firmalara göre değişmektedir. Bu nedenle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin müteahhit firmalara etkin bir kontrol sistemi getirmesi gerekmektedir.

Konutlarda ısınma düzeyi genellikle iyidir. Bunda çok iyi çalışan ısı merkezlerinin ve pencerelerde kullanılan çift camın rolü büyüktür. Buna karşılık ısınma açısından en büyük olumsuzluk duvarlardan ve

Gürültü düzeyi de konutlarda ısınma düzeyi gibi iyidir. Genel olarak toplu konutlarda ısı ve ses yalıtımına önem verilmelidir. Aksi takdirde konutta konfor koşullarını oluşturmak mümkün olmayacaktır.

Koku düzeyi Halkalı Toplu konutlarında oldukça fazladır. Bu durum hem çevreye hem de binaların yapımına bağlıdır. Konutlarda ıslak hacimlerde havalandırma mevcut değildir. Bunun yanında doğal olarak karşılıklı bir havalandırmanın da olmaması kokuya yol açmaktadır. Bu nedenle konutların planlanmasında doğal bir havalandırmanın sağlanmasına dikkat edilmelidir.

Binaların yapım kalitesi, yapan müteahhit firmalara göre değişmektedir. Özellikle C olmak üzere, C ve D bloklarında yapım kalitesi oldukça düşmektedir. Özellikle seçilen yapım sistemi bu tiplerde oldukça başarısız uygulanmış, bunun sonucunda da binalar birleşim yerlerinden devamlı su almaya başlamışlardır. Bunun sonucunda da binalar teknik açıdan oldukça kullanışsız ve sağlıksızdır.

Binaların yapımına hız getirmek amacıyla seçilen tünel kalıp ve prefabrike duvarların birleşiminden oluşan yapım sisteminden çıkan sorunlar görülüp, II.Etapta bu sistemde değişiklik yapılmış, tünel kalıp ve tuğla duvar sistemi uygulama yoluna gidilmiştir.

Ayrıca kapı, pencere gibi yapı elemanlarının montajındaki işçiliğin kalitesini yükseltmek de konutları teknik açıdan daha kullanışlı hale getirecektir.

Konutlarda kullanılan malzemelerin seçimi de çok önemli bir noktadır. Halkalı toplu konutlarında kullanılan çok düşük kalitedeki duvar kağıdı ve yer

halısı kullanıcıların büyük bir çoğunluğu tarafından tercih edilmemektedir. Bu nedenle duvar kağıdı yerine boya, halı yerine ise ya daha kaliteli bir halı yada seramik kullanılmalıdır..

5.3. Fonksiyonel Açıdan Öneriler

Fonksiyonel açıdan genel olarak konut tiplerinde bir sorun mevcut değildir. Fakat yapılan gözlemler sonucu anlaşılmaktadır ki; binalar yapılırken hedef kitlenin önceden belirlenmesi ve onların gereksinimleri gözönüne alınarak planlamaya gidilmesi gerekmektedir. Buna bağlı olarak yalnızca estetik kaygılarla değil, bazı işlevsel noktalar da gözönünde bulundurularak planlama yapılmalıdır. Örneğin kalabalık hane halkı satışına sahip C tipi kullanıcıları için balkonun eksikliği çok önemli bir noktadır.

Planlama yapılırken her tip kullanıcı gözönünde bulundurulmalı, bunların ihtiyaçlarına karşılık verebilmek için de mümkün olduğunca çok blok ve daire tipine yer vermek gerklidir. Böylece herkes ekonomik ve sosyal şartlarına göre bir seçim yapabilme olanağına kavuşacaktır.

Ayrıca kullanılan malzeme ve yapım kalitesine bağlı olarak binaların bakım-onarım masrafları değişebilmektedir. Bu nedenle uygulama yapılırken en ucuz, en dayanıklı ve kullanışlı malzemenin araştırmalardan sonra tesbiti ve uygulanması, bakım onarım masrafını düşürecektir.

Konutlarda, depolama imkanının yeterliliğide kullanım açısından önemlidir. Genellikle kullanıcılar küçük bir kiler odasına ihtiyaç duymaktadırlar. Bununla

birlikte blok içinde her daireye depolama için yer ayrılması olumludur.

5.4. Davranışsal Açısından Öneriler

Yapılan çalışmalardan anlaşılmaktadır ki; kullanıcıların en çok tercih ettikleri blok tipleri B ve D dir. Buna göre insan ölçeğine daha yakın, az katlı, kullanıcı sayısının az olduğu blok tiplerinin planlamada öncelik alması gerekmektedir. Bununla birlikte yeşil alanların hoşnutluk düzeyinin artmasında araç olduğu görülmüştür. Bunun için yeşil alanlardan en etkin biçimde faydalanabilen konutların planlamada daha çok kullanılması faydalı olacaktır. Bu tip konutlarda oturan kişilerin sosyal ilişkilerinin, yüksek katlı binalarda oturanlara göre daha fazla olduğu görülmektedir.

Halkalı Toplu Konut Alanında yer yer vandalizme de rastlanmaktadır. Bu genelde C ve D bloklarında çocukların fazlalığı ve eğitimsizliği sonucu, zaman zaman da dışarıdan gelen kişiler tarafından yapılmaktadır. Bunu önlemek için çok etkin bir denetime ve yeşil alanların dışında, çocuklar için oyun alanlarına ihtiyaç vardır.

Halkalı'da olduğu gibi büyük yerleşim alanlarında istenilen yeri bulmakta da güçlükler çekilmektedir. Bu nedenle planlama yapılırken blok tiplerinde ve genel olarak yerleşim alanlarında da bazı belirleyici noktalara ihtiyaç vardır.

Çocukların oynarken izlenebilmesi bakımından da az katlı ve bahçeye açılan konutların daha kullanışlı olduğu görülmüştür.

SONUÇLAR

Bu tezde, Kullanım Sonrası Değerlendirme yöntemi [Post Occupancy Evaluation] ile Halkalı Toplu Konut Alanının bina performansı incelenmekte olup, çıkan bulguların değerlendirilmesi ışığında yeni yapılacak binalar için çeşitli öneriler getirilmesi amaçlanmaktadır.

Çalışmaya başlanırken, tek blok tipine bağlı kalınmaması, buna bağlı olarak blok tipleri arasında karşılaştırma yapma olanağından dolayı çalışma alanı Halkalı olarak tespit edilmiştir. Bununla birlikte blok tipi sayısının fazla olmasının getirdiği bazı dezavantajlarda uygulamada yaşanmıştır.

Blok tipi sayısının dört olması ve çalışmanın tek kişi tarafından yürütülmesi neticesinde, toplam olarak 60 kişiyle görüşme yapılmıştır. Özellikle lojman olarak kullanılan blok tiplerinde hem görüşülecek kişi temininde, hem de bazı soruların yanıtlarının alınmasında bazı güçlükler ile karşılaşmıştır. Bütün bu olumsuzluklara görüşmelerin yüzyüze yapılması sonucunda, sorulan sorulara alınan yanıtların dışında kullanıcıların bazı açıklamalar yapması da bazı genel görüşlere varılmasında yardımcı olmuştur.

Bu çalışma, blok tipi sayısının fazla olması ve tek kişi ile yürütülmesine rağmen konuya genel bir yaklaşımı içermektedir. Bununla birlikte, görüşme yapılan kişi sayısının artırılmasında daha doğru bir istatistiki sonuç alınması bakımından yarar vardır. Ayrıca bu tiplerden yalnızca birini ele alıp, bu tip üzerinde geniş

bir araştırma yapıp, sonuçlarını değerlendirmek de genel geçer bir sonuç elde edilmesi ve blok tipinin bütün olumlu ve olumsuz yönlerinin belirlenmesi açısından gereklidir. Böyle bir çalışmanın yapılabilmesi için de çalışma yapan kişi sayısının ve araştırma bütçesinin yeterli düzeyde temini gerekmektedir.

Sonuç olarak, bu çalışma ile metropoliten kentler çevresinde yer alan toplu konut alanları, bir bakıma uydu kentlerdeki sorunlar ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bir anlamda saha çalışmasındaki bu yetersizlikler nedeniyle sorunların tasarım parametresinden ziyade tavsiyeler niteliğinde kalmıştır.

Bu tip toplu konut yaklaşımlarının kentsel ölçekte sorunları belli ölçüde azaltacağı saptanmakla birlikte, farklı tip kullanıcıların aynı tip yerleşim ünitesinde bulunması ve farklı stratejilerle konut edinme olgusunun da uygulanması, bu tip yaklaşımların en kritik noktası olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu haliyle çalışma, ön araştırma niteliğinde, gerekli kritik noktaların analizini yaparak, önemli ipuçları ortaya koymaktadır.

KAYNAKLAR

- CANSEVER, Turgut, "Ülke Ölçeğinde İstanbul'u Planlamak", İstanbul Dergisi, Ocak 1993, sayı 4
- İstanbul Sanayi Odası, Konut Sorunu Ve Çözümü İçin Öneriler, 1983
- İmar Ve İskan Bakanlığı, 50 Yılda İmar Ve Yerleşme, Ankara, 1974
- KELEŞ, Ruşen, "Konut ve Kent", Konut 86, Kent-Koop yayınları, 1987
- 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut Ve Gecekondu Sorunu, Gerçek Yayınevi, 1972
- KESKİN, Ahmet, "Planlama Çalışmalarının Sorunları", İstanbul Dergisi, Ocak 1993, sayı 4
- KEYDER&ÖNCÜ, İstanbul Dergisi, Ekim 1993, sayı 7
- Konutbirlik, 17. Olağan Genel Kurul Çalışmaları Raporu, Ankara, 1991
- PRESIER, W, RABINOWITZ, H ve WHITE, E, Post Occupancy Evaluation, Van Nostrand Reinhold yayınevi, Newyork, 1988
- ONARAN, E, Toplu Konut Alanında Yönetim İşleri, S.B.F Yayını, 1983
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Çeşitli Raporlar Ankara, 1994
- Yeniden Yapılanma, Yıl:1, Sayı:1, Eylül 1988
- TEKELİ, İlhan, Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri Ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut 81, Kent-Koop Yayını, Ankara
- "İcabında Plan", İstanbul Dergisi, Ocak 1993, sayı 4
- "Geleceğin İstanbul'u", İstanbul Dergisi, Ocak 1993, Sayı 4
- SAYIN, E, New Settlement Project With Special Emphasis On Turkey, Kent- Koop Yayını, Ankara

Sisav [Siyasi Araştırmalar Vakfı], İstanbul Sempozyumu,
İstanbul, Kasım 1981

SÜHER, Hande, Şehirleşme Sürecinde Toplu Konut Olayı,
İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi, İstanbul 1987

Yapı Dergisi, "Konut Darboğazından Nasıl Çıkacağız?",
İstanbul, Eylül ve Ekim 1989

Yıldız Üniversitesi, Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu
Konut Sempozyumu, İstanbul, 13-15 Kasım 1991



ÖZGEÇMİŞ

F.Nigar Eti, 1969 da İstanbul'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimi İstanbul'da tamamladıktan sonra 1986 yılında İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesini kazanmış ve 1990 yılında bu bölümden mimar olarak mezun olmuştur. 1990-1991 öğretim yılında İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsünde Yüksek Lisans eğitimine başlamıştır.

