

66893

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

FARKLI KONUT TİPLERİNİN VE YERLEŞİM DÜZENLERİNİN
ARSA PAYI AÇISINDAN İRDELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Şakir AŞIK

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20 Ocak 1997

Tezin Savunulduğu Tarih : 4 Şubat 1997

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Nilüfer AĞAT

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. S. Mete ÜNÜGÜR

Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ

N. Ağat 21.2.1997
A. Ünügür
V. Dökmeçi 21.2.1997

ŞUBAT 1997

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın amacı, ülkemizde hızlı kentleşmeyle birlikte ekonomik nedenlerle ortaya çıkan konut biçiminden kaynaklanan sorunların çözümü ile kentsel sorunların oluşmasına neden olmadan, konut gereksiniminin karşılanmasında çok katlı yapılaşmaya karşılık, az katlı konut biçiminin mevcut koşullar içinde uygulanabilirlik düzeyini belirlemektir.

Bu tez araştırmasıyla sağlıklı kentsel gelişmeleri oluştururken, alt ve orta gelir gruplarının da gelenek, görenek, inanış ve yaşam biçimlerine uygun bir eve sahip olmalarında küçük de olsa yol gösterebilme sorumluluğu ve inancındayım.

Tezin hazırlanmasında, başından sonuna kadar yönlendiren, çeşitli bilgi ve kaynak sağlamamda desteğini eksik etmeyen, değerli hocam sayın Prof. Dr. Nilüfer AĞAT'a yakın ilgi ve alakasından dolayı, sayın Prof. Dr. Mete ÜNÜĞÜR'e katkılarından dolayı teşekkürlerimi sunarım. Değerli arkadaşım İhsan İLZE, Ceyda AŞIK'a yardımlarından dolayı teşekkür ederim. Ayrıca her zaman en büyük manevi destek olarak gördüğüm, okur-yazar olmayan ancak toprağı bilen ve ona hayat vermede usta olarak ömrünün sonuna kadar çalışan merhum dedem Ziya AŞIK'a burada ALLAH'tan rahmet dilemeyi bir borç bilirim.

Şakir AŞIK
1997

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ii
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
TABLO LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	xii
SUMMARY.....	xiii
BÖLÜM 1 GİRİŞ	1
BÖLÜM 2 PROBLEMİN BELİRLENMESİ.....	3
2.1 Konut.....	4
2.2 Konut Sorununun Boyutları.....	4
2.3 Konut Talebini Yönlendirmekte Kullanılabilecek Araçlar.....	14
2.3.1 Konut talebini yönlendirmekte merkezi yönetimin alacağı tedbirler.....	15
2.3.2 Konut talebini yönlendirmekte yerel yönetimlerin alacağı tedbirler.....	16
2.4 Konut Gereksiniminin Nedenleri.....	16
2.5 Endüstrileşme ile Konutun Dünya’da Gelişimi.....	17
2.6 Türkiye’de Cumhuriyetten Sonra Konutun Gelişimi.....	29
BÖLÜM 3 KONUT BİÇİMİ VE YERLEŞİM DÜZENİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ..	34
3.1 Konut Edinme Amacı Ve Kullanım Biçimi.....	34
3.1.1 Kullanım amaçlı (mülk) konut.....	35
3.1.2 Yatırım amaçlı (kiralık) konut.....	37
3.1.2.1 Lojmanlar.....	37
3.1.2.2 Normal kiralık Konutlar.....	39
3.1.2.2.1 Bireysel kiralık konutları.....	40
3.1.2.2.2 Örgütsel kiralık konutlar	42
3.2 Küçük Konutlar	42
3.2.1 Konutlarda kişi sayısı-alan gereksinimi ilişkisi.....	42
3.2.2 Küçük konut tercihi.....	45
3.2.3 Küçük konutta vasama problemleri.....	47

3.3 Çok Katlı Konutlar.....	48
3.3.1 Çok Katlı konut binaları.....	48
3.3.2 Çok katlı konut yapılarında yaşama sorunları.....	49
3.3.3 Çok katlı konut tercihi	53
3.4 Sıra Ev Kavramı Ve Uygulamaları.....	54
3.4.1 Sıra ev kullanım nedenleri.....	54
3.4.2 Sıra evlerin dünyada kullanılışı.....	55
3.4.2.1 Sıra evlerin oluşum biçimleri.....	56
3.4.2.1.1 Spontane sıra evler.....	56
3.4.2.1.2 Planlı sıra ev ve uygulama biçimleri	62
3.4.3 İngiliz sıra evleri ile ilgili kurallar	76
3.4.4 Sıra evlerin Türkiye’de kullanılışı	79
3.5 İdeal Konut Tercihi.....	86
3.5.1 Apartmanda yaşamaya karşı bağımsız evde yaşama eğilimini etkileyen faktörler.....	86
3.5.1.1 Kent içinde veya dışında bağımsız evde yaşama eğiliminin cinsiyete göre değişimi.....	90
3.5.2 bahçeli evde yaşama eğiliminin gecekondulaşmaya etkisi.....	92
3.5.3 Az katlı konut ve açık alanın önemi	92
3.6 Konut Maliyetini Etkileyen Faktörler.....	96
3.6.1 Konut maliyetini etkileyen genel faktörler.....	96
3.6.2 Tasarımdan kaynaklanan bina maliyetini etkileyen faktörler.....	98
3.6.3 Kat sayısının bina maliyetine etkisi.....	99
3.6.4 Konut büyüklüğü.....	101
3.6.5 Bina derinliği.....	102
3.6.6 Kattaki konut sayısı.....	103
3.6.7 Çatı meyilli.....	104
3.6.8 Bodrum inşaatı.....	105
3.6.9 Yapı nizamı.....	105
3.6.10 Bina donatımı	109
3.7 Çevre Düzenleme Ve Alt Yapı Maliyetini Etkileyen Faktörler.....	114
3.7.1 Doğal faktörler.....	116
3.7.2 Topoğrafik yapı, eğim, yön.....	116
3.7.2.1 Zemin yapısı ve toprak türleri.....	117
3.7.3 mevcut bitki örtüsü.....	118
3.7.4 Yeni ağaçların yerleştirilmesinde dikkat edilecek hususlar.....	119
3.7.5 İklim koşulları yönünden uygun yerleşme alanlarının belirlenmesi.....	120
3.8 Yerleşme Yoğunluğunu Belirleyen Kriterler.....	121
3.8.1 Yoğunluk.....	121
3.8.2 Yerleşme tiplerinin yoğunluğa etkisi.....	122
3.8.3 Eğimin yoğunluğa etkisi.....	124
3.8.4 Gün ışığının yoğunluğa etkisi.....	127
3.8.5 Kat adedi ve yerleşim tipine göre bina aralıklarının yoğunluğa etkisi....	127
3.8.6 Bina kat sayısı -yol genişliği ilişkisi	128

BÖLÜM 4 FARKLI KONUT TİPLERİNDE KONUT BAŞINA ARSA GEREKSİNİMİ

4.1 Konut Biçimini Belirlemede Bina Üst Sistemi Açılımından Gelen Genel Saptamalar	130
4.2 1-2 Katlı Bağımsız Konutları Min. Arsa Payı İle Optimum Tasarım Modelini Oluşturmada Uygun Bina Biçimi.....	131
4.3 1-2 Katlı Bağımsız Konutlarda Gereksinim Duyulan Net Arsa Alanı ve Ebatlarının Yapı Nizamına göre Değişimi.....	135
4.4 Asgari Nitelikte Bağımsız Konut İçin Gerekli Arsa Büyüklüğünün Kat Sayısı Farklı Bina Biçimlerinde Bina Ara mesafelerine Bağlı Olarak Karşılaştırması	137
4.5 Orta Nitelikte Bağımsız Konut İçin Gerekli Arsa Büyüklüğünün Kat Sayısı Farklı Bina Biçimlerinde Bina Ara mesafelerine Bağlı Olarak Karşılaştırması	141
4.6 Az Katlı Evlerin Güncelleştirilmesinde Alınacak Tedbirler	148
SONUÇLAR.....	149
KAYNAKLAR.....	151
ÖZGEÇMİŞ.....	154

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Türkiye'nin yıllara göre kentsel ve kırsal nüfus artış kompozisyonu	6
Şekil 2.2 Konut gereksiniminin acilen giderilmesi gereken illerdeki toplu konut fonu'ndan kredilendirilmiş konutlar ile yapı kullanma izni almış konut sayısı	11
Şekil 2.3 Societe Mulhouseiennedes Cites Ouvrieres" işçi yerleşmesi [8,s60]	18
Şekil 2.4 Alfredhof II yerleşim plânı (7,s 64)	19
Şekil 2.5 Schederhof Krupp işçi yerleşmesi [7,s62]	20
Şekil 2.6 Port Sunlight yerleşmesi [7,s62]	21
Şekil 2.7 Bahçe Şehrin Şematik plânından bir bölüm [7,s70]	22
Şekil 2.8 Letchworth Bahçe Şehri [7,s72]	23
Şekil 2.9 R. Unwin tarafından tasarlanan ve 2. Dünya Savaşı'na kadar İngiliz al kentlerinde yaygın olarak kullanılan konut kümesi tipleri [8,s62]	24
Şekil 2.10 Welwin Garden City küme tipleri [8,s62]	24
Şekil 2.11 Acton Estate'den bir görünüş, 1932 [8,s63]	25
Şekil 2.12 Hampstead'da bir yerleşme grubu [8,s63]	25
Şekil 2.13 Une Ville Contenporaine [8,s78]	27
Şekil 2.14 Immeubles Villas [8,s78]	27
Şekil 2.15 Koşu Yolu Mahallesi durum plânı [7,s154]	31
Şekil 2.16 Levent 1 mahallesi durum plânı [7,s155]	32
Şekil 3.1 Konut edinme amacına bağlı konut türündeki değişiklikler	34
Şekil 3.2 Kamulaştırma biçimi	38
Şekil 3.3 Yaşama süreci-konut alanı ilişkisi [12, s 10]	46
Şekil 3.4 Meksika da spontane bir dizinin oluşumu [18,s7]	57
Şekil 3.5 Kolombiya oda sıra ev [19,s43]	58

Şekil 3.6 Back-to-back düzenine göre 1860’larda oluşmuş birmingham heaton street’deki yerleşme dokusu [8,s26]	59
Şekil 3.7 Back-wing-house yerleşme düzenine bir örnek [8,s26]	60
Şekil 3.8 İngiltere’de gelişmiş bir sırt sırta plan tipi [20,s41]	61
Şekil 3.9 A.B.D.’de 1926’da İnşa Edilen Sunnyside Gardens yerleşmesinin yerleşim planı ve konut tipi [9,s29]	63
Şekil 3.10 Radburn yerleşme planının teorik çalışması ve konut tipi [9,s38-54]	64
Şekil 3.11 A.B.D.’de farklı sıra yerleşmelerde uygulanan bina ara mesafeleri [9,s79-233]	65
Şekil 3.12 Hollanda sıra evi [21,s34]	65
Şekil 3.13 İngiliz sıra evi [20,s18]	67
Şekil 3.14 İngiliz sıra evi [21,s19]	68
Şekil 3.15 Hollanda sıra ev örneği [21,s28]	69
Şekil 3.16 Özel bir sıra ev örneği [21,s130]	70
Şekil 3.17 Kolombiya’da 1 ve 2 tipi sıra ev [21,s55]	71
Şekil 3.18 L1 tipi geleneksel bir İngiliz sıra ev örneği [21,s29]	71
Şekil 3.19 Hollanda, Z tipi düşeyde ve yatayda kaymalı sıra ev örneği[21,s114]	72
Şekil 3.20 T tipi İngiliz sıra evi [22,s83]	72
Şekil 3.21 Az katlı yoğun konut yerleşim örnekleri [17,s158]	74
Şekil 3.22 Alman sıra evi [21,s80]	75
Şekil 3.23 İngiliz çiftlik-köy evi plan tipi [7,s57]	77
Şekil 3.24 İngiliz kasaba evi plan tipi [7,s57]	77
Şekil 3.25 Akaretler sıra evleri vaziyet planı	82
Şekil 3.26 Akaretler sıra evleri plan tipleri	83
Şekil 3.27 Ortaköy onsekiz evlere ait kat planları	84
Şekil 3.28 İstanbul sıra evlerinin tipolojik çözümlemesi [23,s194-196]	86
Şekil 3.29 Apartmanda yaşamaya karşı ev tercihi faktör puanlarında kent içinde, SED ve cinsiyete bağlı faktörler[16,s78]	91

Şekil 3.30 Apartmanda yaşamaya karşı ev tercihi faktör puanlarında kent dışında, SED ve cinsiyete bağlı faktörler[16,s78]	91
Şekil 3.31 Halkalı, Sinanoba ve Eryaman toplu konutlarında bina maliyetinin kat sayılarına göre karşılaştırması	101
Şekil 3.32 Bina biçiminin bina maliyetine etkisi	106
Şekil 3.33 Tek aile evlerinde yapı nizamına göre arsa gereksinimi	107
Şekil 3.34 Yapı nizamı ve parsel genişliğine bağlı teknik altyapı maliyeti değişimi	109
Şekil 3.35 Bina maliyetini oluşturan unsurların % olarak dağılımı (sabit donanımlar mutfak ve banyo dolap ve tezgahlarını kapsamaktadır) [28,s97]	111
Şekil 3.36 Tesisat maliyetlerinin kat sayısına göre karşılaştırması [28,s146]	113
Şekil 3.37 Ilımlı iklim bölgesinde ağaç düzenlemesi	119
Şekil 3.38 Aynı parselde, aynı yoğunlukta değişik tipler ile arazi kullanımı	124
Şekil 3.39 Eğimin arazi kullanım yoğunluğuna etkisi	125
Şekil 3.40 Avlulu konut tiplerinde yüksekliğe bağlı bina ara mesafeleri	128
Şekil 3.41 Lineer konut tiplerinde yüksekliğe bağlı bina ara mesafeleri	128

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1 1995 ve 1996 yıllarına göre demografik göstergelerdeki gelişmeler [5,s27]	8
Tablo 2.2 Konut gereksiniminin acil olarak giderilmesi gereken illerin öncelik sıralaması ve gereksinim duyulan konut sayısı (1985-1990)	9
Tablo 2.3 Konut açığının illere göre Dağılımı [6,s40]	10
Tablo 2.4 Konut gereksiniminin acilen giderilmesi gereken illerdeki toplu konut fonu'ndan kredilendirilmiş konutlar ile yapı kullanma izni almış konut sayısı [6,s41]	11
Tablo 2.5 Konut stoku fazlalarının oransal ve sayısal karşılaştırması	13
Tablo 2.6 Konutun Cumhuriyet döneminde gelişimi	33
Tablo 3.1 Anket yapılan ev sahiplerinin oturdukları konutları elde etme yolları [10,bölüm 3,s20]	36
Tablo 3.2 Kamulaştırma biçimi [6,s157]	38
Tablo 3.3 Konut ve bölüm alanları	44
Tablo 3.4 Sosyal sigortalar kurumundan alınan kredilendirme ile kurulan 40 adet tek ev işçi konutları örneklerine göre toplam ve bölüm alanları [1,s40]	44
Tablo 3.5 Sosyal sigortalar kurumundan alınan kredilendirme ile kurulan 15 adet apartman dairesi tipi işçi konutları örneklerine göre toplam ve bölüm alanları aşağıdaki gibidir [1, s 40]	44
Tablo 3.6 Apartmanlarda yaşanan sorunların kaynakları	50
Tablo 3.7 Ükelere göre sıra ev büyüklüğü	55
Tablo 3.8 1-2 Katlı bahçeli konut örneklerinin yoğunluğa göre sıralanması	75
Tablo 3.9 Bağımsız evde ve apartmanda yaşamının en iyi ve en kötü yanları [17,s82]	88
Tablo 3.10 Apartmanlara ilişkin tutumlarla ilgili faktör puanların sed'e göre ortalama değerleri	90
Tablo 3.11 3 ila 8 katlı binalar arasındaki maliyet farkları	99
Tablo 3.12 1 ila 6 katlı binalarda maliyet bölümleri	100
Tablo 3.13 Konut Büyüklüğü-Maliyet Artışı İlişkisi	102

Tablo 3.14 Bina derinliğine bağlı olarak maliyet artışı [30,s11]	102
Tablo 3.15 Aynı katta konut sayısına bağlı maliyet farkları	103
Tablo 3.16 Kat sayısına göre konut başına bodrum kat maliyeti	105
Tablo 3.17 Yapı nizamına bağlı maliyet farkları	106
Tablo 3.18 Tek aile evlerinde yapı nizamına göre arsa gereksinimi	107
Tablo 3.19 Yapı nizamı ve parsel genişliğine bağlı teknik altyapı maliyeti değişimi	108
Tablo 3.20 Niteliklerine göre bina maliyeti bölümleri	110
Tablo 3.21 Halkalı, Eryaman ve Sinanoba konutlarında inşaat imalat grupları ortalama maliyet paylarının 1989 birim fiyatlar ile karşılaştırması [28,s133]	112
Tablo 3.22 Arazi Eğimine Uygun Konut Tipleri[28,s7]	117
Tablo 3.23 Türkiye için 5 pilot merkezde optimum ve iyi yerleşme yönleri [31,s46]	120
Tablo 3.24 Yoğunluk ve kat adedine göre elverişli yoğunluk kriterleri	123
Tablo 3.25 Bina tipine göre arazi kullanım yoğunluğu	123
Tablo3.26 Eğimin arazi kullanım yoğunluğuna etkisi	126
Tablo 3.27 Eğime göre gelen güneş ışığı ile kat adedi ve binalar arasındaki uzaklık ilişkisi	127
Tablo 3.28 Kat Sayısı-Yol genişliği ilişkisi	129
Tablo 4.1 Asgari nitelikte bağımsız konut boyut ve alanı	133
Tablo 4.2 Orta nitelikte bağımsız konut boyut ve alanı	133
Tablo 4.3 Bina cephesi 4.00 m. olan bağımsız binada asgari parsel boyutları ve alanı	135
Tablo 4.4 Bina cephesi 4.00 m. olan asgari nitelikte bağımsız konutta yapı nizamına göre gerekli net parsel alanı	136
Tablo 4.5 Bağımsız binada asgari parsel boyutları ve alanı	136
Tablo 4.6 Bina cephesi 6.00 m. olan orta nitelikte bağımsız konutta yapı nizamına göre gerekli net parsel alanı	136
Tablo 4.7 Bina cephesi 9.00 m. olan asgari nitelikte bağımsız dikdörtgen plan tipi 64 m ² konutta yapı nizamına göre gerekli net parsel alanı	136

Tablo 4.8 Bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 2 kat olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak 64 m ² konut başına arsa gereksinimi	138
Tablo 4.9 64 m ² 'lik konut için bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda konut başına arsa gereksinimi	140
Tablo 4.10 Orta nitelikte bağımsız konuta ilişkin ölçütler	142
Tablo 4.11 Orta nitelikte bağımsız konut için yapı nizamı bakımından arsa gereksinimi	142
Tablo 4.12 Bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 2 katı olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak 96 m ² konut başına arsa gereksiniminin az katlı dikdörtgen ve plan tipi için gerekli arsa büyüklüğü ile karşılaştırması	143
Tablo 4.13 96 m ² 'lik konut için bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda konut başına arsa gereksinimi	145



ÖZET

Bu tez çalışması ile; endüstrileşme ve hızlı kentleşmenin bir sonucu olarak terk edilmeye başlanan az katlı bağımsız konutlarla birlikte yeni yaşam biçiminde ortaya çıkan sorunların çözümünde, konut mekanının güncel koşullara uygun olarak yeniden organizasyonunda az katlı sıra ev yerleşim biçiminin uygulanabilirliği ve bu konut seçeneğinin sağladığı imkanlar saptanacaktır.

Tez 4 ana bölümden oluşmaktadır.

Bölüm 1; Bu bölümde, çalışmanın amaç, kapsam ve yöntemleri saptanmaktadır.

Bölüm 2; Bu bölümde, konut biçiminden kaynaklanan problem belirlenip, konutun aile ve toplumsal önemi, konut sorununun boyutları saptanmakta, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının uygulayabilecekleri politikalar önerilmektedir. Ayrıca konut gereksiniminin nedenleri belirlenip, endüstrileşme ile birlikte konutun dünyada ve Türkiye’de gelişim trendi incelenerek konu genel hatlarıyla tanıtılmaktadır.

Bölüm 3; Bu bölümde, konut edinme amacı ve kullanım biçimi belirlenip, küçük konutlar ve çok katlı konutlarda ortaya çıkan fiziksel ve sosyal sorunların istatistiki verileri saptandıktan sonra, az katlı konut eğilimi, kullanım biçimi, önemi ve kentleşmeye etkisi belirlenip, dünyada ve ülkemizdeki gelişimi örneklerle açıklanmaktadır. Yine bu bölümde bina maliyetini etkileyen faktörler bina ve yerleşim düzeni ölçeğinde belirlenip, konutun planlanmasına ve yapılaşmasına etki eden kriterler ve kaynaklar tanımlanmaktadır. Bu bölümde problemi oluşturan kaynaklar ve çözüme yönelik bulguların detayları saptanmaktadır.

Bölüm 4; Bu bölümde en az bina maliyeti ve arsa payı ile oluşturulabilecek az katlı konut biçimi saptanıp, aynı büyüklükteki bir konutun çok katlı konut biçiminde çözümlenmesi halinde konut başına gereksinim duyulacak arsa büyüklüğü karşılaştırması yapılarak, az katlı bağımsız konutun güncel koşullar içinde uygulanabilirliği saptanmaktadır.

Bu tez kapsamında araştırma yöntemi olarak; bina üst sistem açılım seviyesinden başlanarak bina alt sistemine doğru gidilerek, konuta ilişkin çeşitli unsurlar incelenecek, elde edilen bulgulara göre uygun bina biçimi ve yerleşim düzeni saptanacaktır.

SUMMARY

As a result of the demographic movement coming from the different reasons, house requirement can't be afforded by the existent conditions in the urban areas especially metropolitan areas.

Multi-storied houses have been built by the owner and producer of the house because of the high profit supply. However, the user section which create demand, aren't satisfied from this kind of life because of the social and physical problems occur in these houses.

Beside of this, important population mass with house requirement can't occur demand to the houses offered to them because of the economic insufficiency and, the contrast of the houses to their life style.

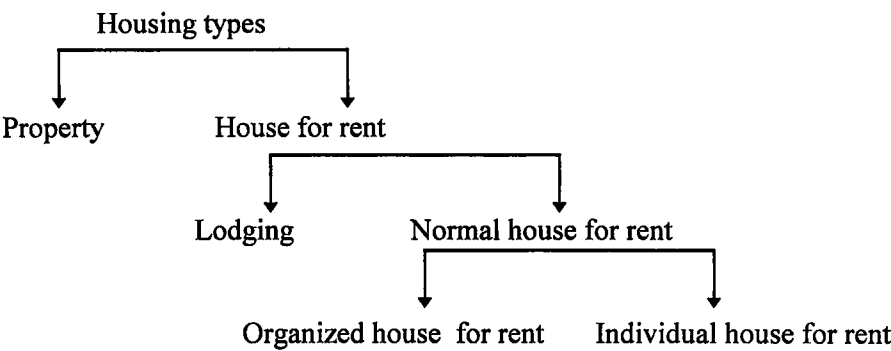
They prefer to meet their house requirement by squatters and unlawful buildings. Many of the people pleased from living this multi-storied houses and all other income groups prefer individual buildings with garden.

The problems arise from house requirement and house style can be solved by the support of appliance of low-storied house styles to the current conditions.

In this study, with the abandoned low-storied individual houses as a result of industrialization and rapid urbanization, the applicability of low-storied row housing style and the possibilities of this housing choice are examined in the solving of problems accured by the new life styles and in the reorganization of housing space according to current conditions.

The most important consumption good is the house and there are many problems related with it. The task of architects, city planners and politicians is to develop and apply methods and politics to construct individual houses which low and middle income groups can ensure by their economic possibilities.

The basic need for every family is house which is bought or constructed. It's the most expensive good. Having a house divide into two groups as the aim of use and investment.



Housing types divide into two groups as property and house for rent. House for rent has different specialities as lodging and normal house for rent; normal house for rent is shaped as organized house for rent which hasn't an example in Turkey and individual house for rent.

Rapid urbanisation occur as a result of the industrialisation necessitated the reorganisation of urban areas. New house styles which is not integrate with peoples life styles occur by the help of technologic possibilities. However, people never adapt themselves totally to this new house styles.

The low and individual house which is the most convenient house style for this nature never lose its importance along the time.

The house as an investment good increased its value incredibly and it became the most hardly accessible good with normal working conditions. The most affected group from this, is the low and individual houses.

However, in the next parts, it's found statistically that in all parts of the society this kind of houses are accepted.

In this examination, it's aimed to occur the same demand among the low and middle income group users and produce houses with little building land need and little building cost.

The minimum building cost, infrastructure cost, designing of circumstance which affect the building style are determined and the most convenient minimum and medium quality individual house for at least four people are determined.

The needed building land size for this kind of houses are compared with the same size house which take part in multi-storied blocks individually or bilaterally when they settle according to the sunshine needed for the minimum and medium building distance.

First of all, the house requirement is determined and some politics are offered for the solution of the problem at national and local level. By the industrialisation, the development of house in the world and Turkey are tried to find. The change according to the aim of having house and style of use it are examined.

Physical and common life problems in small houses and multi-storied houses from the point of user view are determined - on the other hand, the individual low-storied tendency is found and the economic house style - low storied row houses which have all the possibilities with this kind of house, building style, housing size, details and space function are determined.

The factors which affect the density of settlement as building distance according to building type, slope, sunshine, type of settlement, the number of storied are found.

The survey method of the thesis examined everything about the house from the upper system to the lower system of the building. In all statistics related with the house, all the tendencies for low and middle income groups are in low-storied house favour; however in practise, multi-storied housing blocks are dominant.

In this condition which the society never accept, beside of economic effects, the most important factors are the building distance which is not convenient for science and health supported by improvement planning and by-laws.

For the same size house, when the needed building distance is left, the needed minimum building land is individual, row houses with two-storied building style. When the height of the building which is the minimum level of the building distance at flat level is practised one times, it's possible in six-storied houses with two houses at one flat and in multi-storied buildings the building land need per house increase gradually.

Beside of the same advantages with the individual houses, row houses are practised with the following subjects:

- Population density,
- Lack of demand,
- Economic reasons,
- Construction facilities,
- Traditions,
- Religious reasons and privacy,
- Preference factors of houses close to soil.

This thesis - named as examination of different housing types and settlement orders according to land shares-brings out that the building land need and building cost is not higher in low-storied houses and two-storied row housing style needs much less building cost, building land establishment easiness than the other building styles.

The building land need

for minimum quality two-storied, rectangular plan type, row house building order is 64 m^2 .,

for close housing land is maximum 92 m^2 .,

for the same quality close housing land is maximum 143 m^2 .,

for L plan type with 1.5 storied row house building order is 96 m^2 .,

and for close housing land is maximum 198 m^2 .

If the same size house is solved in individual house or apartment blocks type with convenient building distance, the building land need is much higher. If the building distance is twice the building height, none of the building style and building order for the same size house require less building need than two-storied, rectangular plan type, row house.

These houses have the same advantage with special garden land and low-storied houses. If the back garden distance is 12 m. for a house with medium quality, individual twin building land need is 143 m^2 . This value is lower or higher for multi- storied of the buildings.

When this condition brings out at the lowest limit of the building distance, the preference of individual house to multi-storied housing type is too far.

Building styles which the building distance is less than one-storied building height is possible only if less building land is used than minimum and medium quality individual house per land need. However, this situation is not a good solution for physical and health conditions. Unfortunately, in practise, the required building distance is neglected and multi-storied dense housing blocks become the only housing offer style.

Low-storied row houses can not be designed for everywhere. However, designing of row housing type between multi-storied houses and low-storied individual houses, and having family's living rights in convenient houses are possible if optimum equilibrium difference alternatives are offered.

The importance of low storied houses can be summarized as the following:

The relationship between nature and man,

More safe to the natural disasters,

Not overshadow the next buildings,

The decrease in the need for close housing land,

Forbidden of the intersection of the inner house activities,

Safe open land for young and old people,

The use of garden,

The facility of construction,

The low building cost,

Esthetics,

The increase in the open space of the city,

Life style convenient to the traditions,

The passing from agricultural life to the urban life,

This thesis consists of four main chapters:

- In the introduction part of the study, the subjects had been introduced with it's basic lines. The aim and the method of the thesis had been determined.
- In the second part, factor theoretical knowledge had been put forward depend on the relationships among house, housing problem, housing demand. Problems which was formed from house form had been examined; the importance of house from the point of view of family and society dimensions of house issue had been found out, and some policies had been offered to the public sector.

- In the third part, factors which effect the building style and building order had been tried to define by examining small houses, multi-storied houses, ideal house preference, row house concept, building cost, environment designing and settlement density. Factors which affect the cost of building scale had been indicated. Criteria which affect the planning and construction of housing had been defined.
- In the fourth part, optimum design model with minimum building-land had been formed in one or two storied individual houses. Low storied housing form had been determined according to the building cost and low building land.



BÖLÜM 1

GİRİŞ

Sanayileşme sonucu oluşan hızlı kentleşme, kentsel mekanların yeniden organizasyonunu gerekli kılmıştır. Bunun sonucunda insan yaşamı ile bütünleşmeyen yeni konut biçimleri teknolojik imkanların da yardımıyla ortaya çıkmıştır. Ancak bu yeni konut biçimlerine insan hiç bir zaman tam olarak uyum sağlayamamıştır. Onun doğal yapısına en uygun konut biçimi olan az katlı bağımsız konut her zaman ve her kesim için en çok gereksinimi hissedilen konut biçimi olma özelliğini yitirmemiştir.

Konutun yatırım amaçlı mal olarak işlem görmesi; onun değerini aşırı ölçüde artırmış, normal çalışma şartları içinde kazanılması en güç mal konumuna getirmiştir. Bu durumdan en çok az katlı bağımsız konutlar etkilenmiştir. Oysa iler ki bölümlerde detaylı belirtilen istatistiksi saptamalara göre toplumun tüm kesimlerinde yaygın olarak bu tip konutlar kabul görmektedir.

Bu araştırmada konut kullanıcıları arasında en fazla talep oluşturan az katlı bağımsız konut tipinin, alt ve orta gelir gruplarındaki kullanıcılarında da talep oluşturması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda en az arsa gereksinimi ve en az bina maliyeti ile konut üretme biçimi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda asgari bina maliyeti, çevre düzenleme ve altyapı maliyetine etki eden bina biçimi faktörleri belirlenip, en az 4 kişilik aile büyüklüğüne uygun asgari ve orta nitelikte bağımsız konut biçimi belirlenecek. Bu tip konutlar için gereksinim duyulan arsa büyüklüğü , aynı büyüklükte bir konutun tekli ve ikili çok katlı bloklarda yer

alması halinde blokların gün ışığı faktörü açısından gerekli asgari ve orta nitelikte bina ara mesafelerine uygun şekilde yerleşmesi durumunda gereksinim duyulacak arsa büyüklüğü ile mukayese edilmektedir.

Öncelikle konut gereksinimi belirlenip, sorunun çözümü için ulusal ve yerel ölçekte uygulanacak bazı politikalar önerilmiştir. Konutun endüstrileşme ile birlikte dünyada ve Türkiye’de gelişimi belirlenmeye çalışıldı. Konut edinme amacına ve kullanım biçimine bağlı olarak değişimi (mülk konut-kira konut) irdelenecek, kullanıcılar açısından küçük konut ve çok katlı konutlarda ortaya çıkan fiziksel ve ortak yaşama sorunları tespit edilecektir. Diğer taraftan az katlı bağımsız ev eğilimi tespit edilip, bu tip konutların sağladığı tüm imkanlara sahip ekonomik konut biçimi olan az katlı sıra ve dizi ev, bina biçimi, konut büyüklüğü, mekan kurgusu vb. detaylar irdelenecektir. Çalışma kapsamında ayrıca yerleşme yoğunluğunu etkileyen faktörler olarak eğitim, gün ışığı, yerleşme tipleri, kat adedi ve bina tiplerine göre bina ara mesafeleri belirlenecektir.

Bu tez kapsamında araştırma yöntemi olarak; bina üst sistem açılım seviyesinden başlanarak bina alt sistemine doğru gidilerek, konuta ilişkin çeşitli unsurlar incelenecektir. Yapılan saptamalara göre asgari ve orta nitelikte bağımsız konut biçimi ve arsa gereksinimi belirlenmeye çalışılıp, aynı büyüklükte bir konutun çok katlı bloklarda yer alması halinde gün ışığı faktörü açısından gereksinim duyulacak arsa büyüklüğü ile karşılaştırması yapılmaktadır.

Konut biçimini kullanıcı dışında belirleyen bir çok faktörün bulunduğu tabiidir. Bu durum çoğunlukla konut kullanıcılarının aleyhi yönünde gelişmektedir. Asıl olan, farklı yönlerde gelişen bu iki olgunun ortak paydalarını oluşturmaktır.

BÖLÜM 2

PROBLEMİN BELİRLENMESİ

Farklı nedenlerin ortaya çıkardığı demografik hareketlilik sonucunda kentsel alanlarda özellikle metropollerde konut gereksinimi mevcut ekonomik koşullarla karşılanamayacak boyutlara gelmiştir.

Konut sunumunda rol alan mal sahibi ve konut üreticisinin yüksek kazanç sağlama beklentisi sonuçta onları çok katlı konutları üretmeye yöneltmiştir. Oysa talep yaratabilecek kullanıcı kesimi; bu konutlarda ortaya çıkan sosyal ve fiziksel problemler nedeniyle kendilerine sunulan bu tarz yaşamdan hoşnut kalmamaktadır.

Bunun yanında konut gereksinimi olan önemli nüfus kitleside gerek ekonomik yetersizlikler nedeniyle kendilerine sunulan konutlara talep oluşturmamaları, gerekse bu konutların yaşam biçimlerine aykırı olması nedeniyle, gecekondular ve kaçak yapılaşma yoluyla konut gereksinimlerini karşılama yolunu tercih etmektedirler. Yüksek katlı konutlarda yaşamaktan memnun olanların büyük bir çoğunluğu da dahil olmak üzere tüm gelir grupları çoğunlukla yaşamak istedikleri konut olarak; insan yaşamına en uygun olan bahçeli (bağımsız) konutu tercih etmektedirler. Konut gereksinimi ve konut biçiminden kaynaklanan sorunlar, az katlı konut biçiminin güncel şartlara göre uygulanabilirliğinin belirlenerek desteklenmesiyle çözümlenebilir.

İnsan yaşamında en önemli vazgeçilmez tüketim malı olarak yer tutan konuta ilişkin bir çok sorun bulunmaktadır. Alt ve orta gelir gruplarının da ekonomik imkanlarıyla temin edebilecekleri bağımsız konut üretmeye yönelik yön, yöntem ve politikaların

geliştirilip uygulanması, mimar, şehir plancısı ve politikacıların günümüz için en önemli görevi haline gelmiştir.

2.1 Konut

Konut; beraber yaşama durumunda olan kişileri doğal ve çevre etkilerinden korumak, bireysel ve ortak yaşama sonucu beliren ihtiyaçları karşılamak amacıyla kúrulan bir yapı tipidir[1,s16] . Konut tanımı kişilere göre farklılık göstermektedir. Kısaca; insanı doğanın olumsuz etkilerinden koruyan, kişinin kendi benlik anlayışına göre yaşayabildiğı bir barınma yeri olarak tanımlanabilir.

“Konut veya konutun inşa edilmiş olduğı yer, ailenin toplum içerisindeki mevkiini, sınıf statüsünü tayin edebilir. Hatta ailece benimsenecek kültürel kalıpları ve normları aşılacak olan sosyal çevreyi bile belirleyebilir” [2,s 1]. Konut biçimi, büyüklüğü ve mekansal kurgusu; bilimsel, teknolojik gelişmeler ve sosyal değişimlere bağılı olarak dinamik bir yapı özelliğı göstermektedir.

Konut ihtiyacı ise; temelde doğal nüfus artışı, ekonomik ve siyasi faktörlerden dolayı farklı ülke, bölge ve şehirlerde farklı ölçülerde ortaya çıkmaktadır.

2.2 Konut Sorununun Boyutları

Sanayileşme ile birlikte özellikle 1950'lerden sonra siyasi yapıda meydana gelen liberalleşme meninde etkisiyle kentsel alanlar içinde sanayi ve ticari faaliyetlerin yaygınlaşarak artmasıyla istihdam alanları genişlemiştir. Bu gelişmeler istihdam nüfus gereksinimini yatırımların en çok yapıldığı Batı illerinde ortaya çıkmasına neden olmuştur. Nüfus artışı ve mülkiyet bölünmesiyle yaşama koşullarının çok

olumsuz olduğu kırsal nüfus, daha iyi iş ve aş bulabilecekleri şehirlere doğru kaymıştır. Bu nüfus; yeni geldikleri kentsel alanlara beraberlerinde konut sorunlarını da taşıdılar.

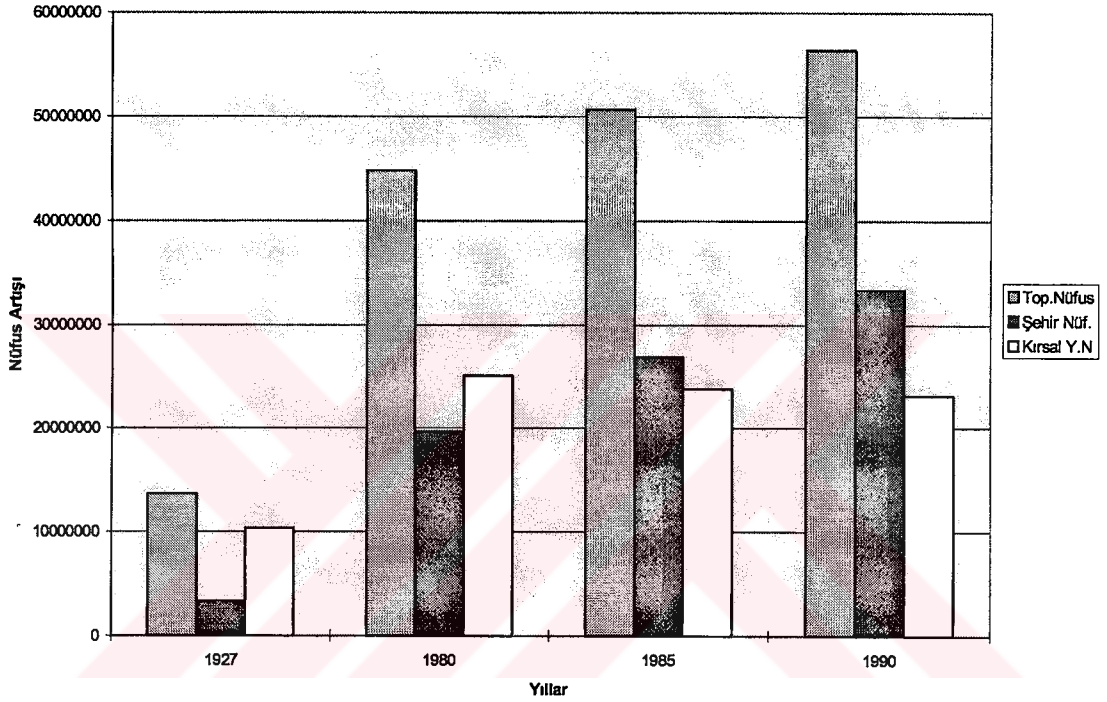
Yaşama koşullarının kırsal alanlara göre daha iyi olduğu kentsel alanlar diğer çeşitli fonksiyonları nedeniyle de (eğitim, sağlık, yatırım imkanları) zaman içinde Doğu'dan Batıya doğru olan göçü daha da artırmıştır. Özellikle üniversite ve yüksek okul öğretim amaçlı gelen nüfus; eğitim sonrası çalışma imkanlarının daha fazla olduğu şehirlerde kalmayı yeğlemiştir.

Şehirlerdeki nüfus artışına neden olan bir başka önemli neden de özellikle 1980 sonrası iletişim ve haberleşme (medya) alanında meydana gelen gelişmeler olmuştur. Medya alanında meydana gelen gelişmeler özellikle de 1980 sonrası televizyon yayınlarının yaygınlaşması ve bu yayınların toplumu henüz üretim toplumu olmadan tüketim toplumu olmaya yöneltmiş, tüketim amaçlı toplumsal beklentileri artırmıştır. Bu durum kentlerin cazibesini daha da artırarak göç olgusuna farklı boyutlar kazandırmıştır. Örneğin küçük yerleşim alanlarında yaşayanların daha fazla zengin olma, kentsel alan rantından pay alma, az yatırımla çok kazanma, medyada gösterilen renkli kent kültüründen yararlanma amacıyla şehirlere gelen insan sayısı her gün biraz daha artmaktadır. Zaman içinde göç nedenleri değişmekte farklı boyutlar almaktadır. Prof. Dr. Necdet Aral'ın bu konudaki görüşleri şöyledir" küreselleşme, tüm dünya insanları için kültür, din ve bölgesel özellikleri bir tarafa bırakılarak aynı düşünen,aynı hayat tarzını benimseyen, tek tip, tek model insan üretmenin adıdır. Türk toplumu böyle bir özelliği tarih boyunca yaşamamıştır. Bundan böyle de yaşaması beklenemez" [3,s101].

1950 yılına kadar dünyadaki nüfus artış hızı %0.8 iken 1950-1980 arasında % 1.9'a çıkmıştır. Tüm dünyada 1950 yılında şehirli nüfus % 29 iken 1992 yılında %33'e çıkmıştır. Gittikçe şehir nüfusu artmaktadır.

Türkiye'de ise 1985-1990 yılları arası şehir nüfusu kırsal bölgede yaşayan nüfusa eşitlenmiş ve 1990 yılı nüfus sayımına göre şehir nüfusu kırsal bölge nüfusunu aşmıştır. Nüfusu 10,000'den fazla olan yerleşmeler şehir olarak kabul edildiğinde 1990 yılında şehir nüfusu 33.326.350 kişi olduğu, kırsal alan nüfusu ise 23.146.684

kişidir. Türkiye'nin 1927-90 yılları arasındaki nüfus kompozisyonunun kırsal alan, kentsel alan ve toplam nüfus artışları Şekil 2.1'de belirtilmiştir. Kırsal bölgelerdeki nüfusun azalmasının en önemli sonucu: Tarımda çalışan insanların yaptığı üretim durmuş olmasıdır. Bu yüzden üretimde azalma ve tüketimde artış olmuştur. Bu durum Türkiye ekonomisinde enflasyonun artmasına neden olmuştur.



Şekil 2.1 Türkiye'nin yıllara göre kentsel ve kırsal nüfus artış kompozisyonu

Nüfus hareketliliğinin çok yüksek düzeyde olması hem kırsal bölgelerde hem de şehirlerde büyük sorunların yaşanmasına neden olmuştur. Göç olgusuna hazırlıksız yakalanan şehirlerde ulaşım ve konut sorunu başta olmak üzere teknik altyapı, su ve hava kirliliği, şehir merkezlerinin aşırı kalabalıklığı ve trafik sorununun meydana getirdiği stres en önemli şehirseller sorunlar olarak ortaya çıkmıştır.

Göç sonucu şehirlere gelen nüfus, konut gereksinimini büyük ölçüde gecekonduluyla gidermektedir. 1980 yılında şehirli nüfusun % 25'i gecekondularda yaşarken 1980 yılından sonraki uygulamalar gecekondulu yerine kaçak yapılaşmaya

dönüşmüş, 1990-95 döneminde kaçak yapılarda barınan nüfus şehir nüfusunun % 50'lerine ulaşmıştır [3,s108].

Türkiye için önemli olan ve çözümü giderek zorlaşan en önemli sorunlardan biri konut sorunudur. Göç veren bir kaç ilin dışında diğer bütün illerde konut sorunu günümüzde çok önemli boyutlara ulaşmıştır. Göç sonucunda özellikle orta ve büyük şehirlerde konut gereksinimini en büyük oranda artmıştır.

DPT. tarafından 1990 Genel Nüfus sayımı ve ona bağlı olarak 1993 yılı için nüfus tahmin yapılan bir araştırmaya göre 43.973.000 kişinin belediye sınırları içinde yaşadığı, belediye sınırları içinde yaşayan nüfusun % 77'sinin ise nüfusu 20.000 kişinin üzerinde olan 319 belediyede yaşamakta olduğu saptanmıştır [4,s5].

1990 Nüfus sayımı sonuçlarına göre Türkiye ölçeğinde hane halkı büyüklükleri, ilçe merkezlerinde il merkezlerinden daha fazladır. Ancak, İstanbul ve İzmir'de ilçe merkezleri ile paralellik görülmektedir. Adana-Samsun hattının doğusunda kalan il ve ilçelerde hane halkı büyüklüğü Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu gözükmemektedir. 1993 yılı değerlerine göre Ülkemizdeki hane halkı büyüklüğü 3.43 kişi Çanakkale ile 8.17 kişi olan Şirnak'ın ilçeleri arasında değişmektedir.

Yıllık nüfus artış hızının % 1.71 düzeyinde olan ülkemizde,1996 yılının ortasında toplam nüfusun 62.7 milyon kişiye ulaşacağı tahmin edilirken [5,s25], sadece demografik nedenlerle ortaya çıkan konut ihtiyacı; 1993 yılında ruhsatlı ve ruhsatsız konut stokunun 7.723.426 olmasına karşın, 1994-2000 yılları için toplam konut ihtiyacı 2.368.259 olarak tahmin edilmektedir. Konut ömrünün yaklaşık olarak 50 yıl kabul edilmesi halinde yılda yaklaşık olarak 150.000 konutun yenilenmesi gerekmektedir.

1996 Yılı Kalkınma Programı'na göre demografik göstergelerdeki gelişmelerin 1996 yılında devam ederek; nüfus artış hızının yüzde 1.68'lere gerileyeceği, toplam doğurganlık hızının 2.6, bebek ölüm hızının binde 42.2, doğuşta kalma ümidi ise 68.2 yıl olacağı, 0-14 yaş grubunu oluşturan çocuk nüfusun ülke toplam nüfusu içindeki payının 1995 yılında yüzde 32.3 olduğu,1996 yılında ise bu oranın yüzde 31.7'lere gerileyeceği tahmin edilmiştir. Ayrıca aynı programda aile planlaması ile ilgili çalışmaların artırılması amaçlanmıştır [5,s28].

Tablo 2.1 1995 ve 1996 yıllarına göre demografik göstergelerdeki gelişmeler
[5,s27]

Demografik Göstergeler	Birim	1995	1996 yıl ortası
Toplam Nüfus (yıl sonu)	1000 Kişi	62171	63221
Toplam Nüfus (yıl ortası)	1000 Kişi	61644	62697
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Göçler)	%	1.71	1.68
Kaba Doğum Hızı	1000'de	22.4	22.0
Kaba Ölüm Hızı	1000'de	6.6	6.5
Toplam Doğurganlık Hızı	Çocuk Say.	2.62	2.55
Bebek Ölüm Hızı	1000'de	44.4	42.2
Yıllık doğum sayısı	1000 kişi	1381	379
Yıllık ölüm sayısı	1000 kişi	405	408
Doğuşta hayatta kalma ümidi			
Toplam	yıl	67.9	68.2
Erkek	yıl	65.7	65.9
Kadın	yıl	70.3	70.5
Nüfusun üç ana yaş grubuna dağılımı			
0-14 yaş grubu	%	32.3	31.7
15-65 yaş grubu	%	63.0	63.5
65 + yaş grubu	%	4.7	4.8
Nüfusun eğitimle ilgili yaş gruplarına dağılımı			
4-6 yaş grubu	%	6.3	6.2
7-11 yaş grubu	%	10.8	10.6
12-14 yaş grubu	%	6.6	6.5
15-17 yaş grubu	%	6.5	6.5
18-21 yaş grubu	%	8.2	8.3

Tablo 2.1'de belirtildiği üzere; toplam nüfusun yüzde 31.7 si temel öğretim çağında (ilk-orta), yüzde 63.5'i ise çalışabilir durumdadır. Demografik yapıyla ilgili olarak diğer en önemli bir husus ise eğitim ve öğretim çağında bulunan nüfusun toplam nüfusa oranının yüzde 38.1' olmasıdır. Bu değerler ülke kaynaklarının büyük bir kısmının eğitim faaliyetleri ve sağlıklı bir toplum yetiştirme amacıyla konut yatırımlarına ayrılmasını gerektirmektedir.

Konut ihtiyacının en fazla İstanbul'da (647.158) görülmekte, bunu İzmir, Ankara, Bursa, Antalya, İçel, Şanlıurfa, Adana, Kocaeli, Gaziantep izlemektedir. Söz konusu 10 ilin 7 yıllık dönemde toplam konut ihtiyacı 1.561.938 olup toplam ihtiyacın % 66 tekabül ettiği saptanmıştır [4,s6]. Yakın gelecekte konut ihtiyacının hızla artacağı ve tedbirlerinin alınmaması halinde bu gün için büyük şehirlerimizde yaşanan ve geriye dönüşü imkansız denebilecek ölçülere varan kentsel sorunlar; Güneydoğu Anadolu Projesinin etkisiyle bu bölge illerinden olan Şanlıurfa, Gaziantep ve Diyarbakır üçgenini etkisi altına alacaktır.

1985-90 inşaat döneminde, inşaat ruhsatı alan tüm binaların yapımının tamamlanarak iskan edileceği varsayımı altında konu değerlendirilecek olursa, 1990-2000 yıllarında gereksinimi karşılanmamış illerimizin en fazla gereksinimi olan ilden başlayarak sıralaması Tablo2.2'de gösterilmiştir[6,s39].

Tablo 2.2 Konut gereksiniminin acil olarak giderilmesi gereken illerin öncelik sıralaması ve gereksinim duyulan konut sayısı (1985-1990)

Öncelikli İl Sıralaması	Gereksinilen Konut Sayısı	Y.K. İzni Almış Konut Sayısı	İ.R. Almış Konut Sayısı	İnşaat Gerçekleşme Ora %33	İnşaat Gerçekleşme Ora% 70
1.HAKKARİ	3754	264	683	232	478
2.MARDİN	13173	999	2225	756	1557
3.BİTLİS	2756	85	685	233	479
4.VAN	8488	736	3053	1038	2137
5.MUŞ	2656	517	1013	345	709
6.AĞRI	2431	165	898	305	628
7.GÜMÜŞHANE	3305	977	1346	457	943
8.ŞANLI URFA	23868	3570	9815	3340	6870
9.ADIYAMAN	9914	2460	5060	1720	3542
10.SİİRT	10892	2423	6542	2224	4579
11.GAZİANTEP	32266	10967	20130	6844	14091
12.KARS	2208	471	1458	496	1020
13.BİNGÖL	3024	660	2221	755	1555
14.ORDU	16094	7144	12598	4283	8819
15.DİYARBAKIR	18866	8257	16571	5634	11599
16.ADANA	59625	23343	54111	18398	37878
17.TUNCELİ	1208	346	1175	400	823
18.İSTANBUL	323564	82302	312628	106294	218840
TOPLAM	656092	145683	747208	254051	523046

Tablo 2.3 Konut açığının illere göre Dağılımı [6,s40]

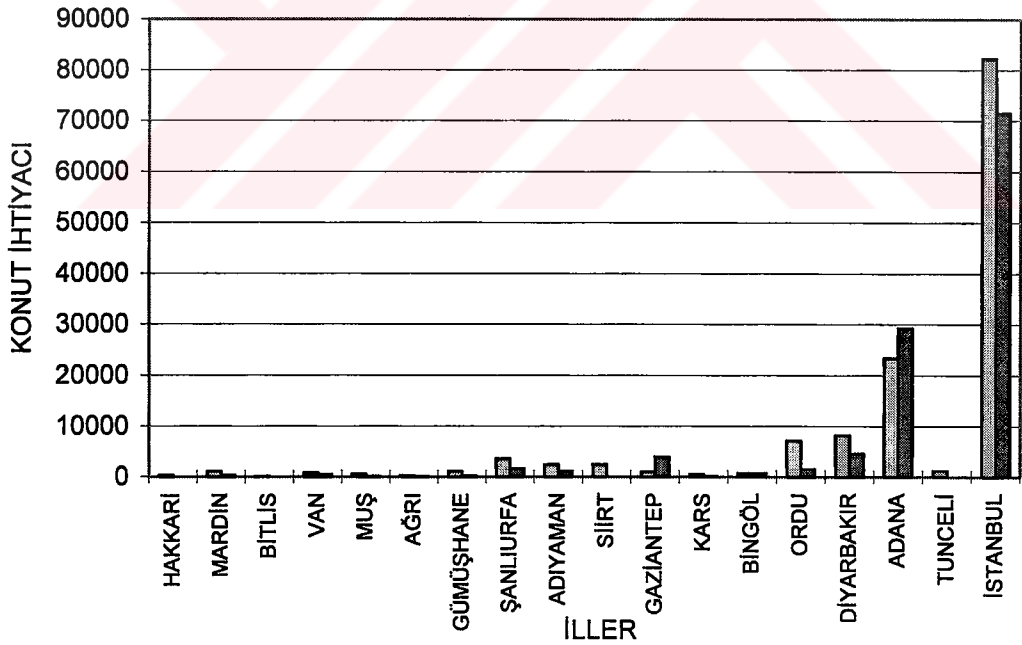
	Konut Açığı 1	Konut Açığı 2
1.HAKKARİ	3261	3015
2..MARDİN	11418	10617
3.BİTLİS	2438	2192
4.VAN	6714	5615
5.MUŞ	1794	1430
6.AĞRI	1961	1638
7.GÜMÜŞHANE	1871	1385
8.ŞANLI URFA	16958	13428
9.ADIYAMAN	5734	3912
10.SİİRT	6245	3890
11.GAZİANTEP	14455	7208
12.KARS	1241	717
13.BİNGÖL	1609	809
14.ORDU	4667	-
15.DİYARBAKIR	4975	-
16.ADANA	17884	-
17.TUNCELİ	462	39
18.İSTANBUL	134968	22422
TOPLAM	238655	78317

Konut açığı (1) önümüzdeki 5 yıl ortalamasının % 33.46 gerçekleşmesi varsayımına göre hesaplanmıştır. Konut açığı (2) ise konut sektörüne yeterli kaynak aktarılacağı varsayımı ile inşaat ruhsatı almış yapıların % 70'inin ikinci 5 yılda tamamlanacağı varsayımına göre hesaplanmıştır.

Göç veren bölgelerde %70'in üzerinde gerçekleşmeyi sağlayacak kredi ve teşvik yöntemlerinin geliştirilmesi zorunludur. Olağan Üstü Hal Bölgesi için geçerli olan emlak vergisi indirimi dışında, kooperatifleşmenin teşvik edilmesi ve kredi kullanımının özendirilmesi gerekmektedir.

Tablo 2.4 Konut gereksiniminin acilen giderilmesi gereken illerdeki toplu konut fonu'ndan kredilendirilmiş konutlar ile yapı kullanma izni almış konut sayısı [6,s41]

Öncelikli İl Sıralaması	1985-90 YKİ Almış Konut Sayısı	1984-89 TKF Kredisi Kullanan Konut Sayısı	%
HAKKARİ	261	-	-
MARDİN	999	220	22.02
BİTLİS	85	18	21.18
VAN	736	464	63.04
MUŞ	517	68	13.15
AĞRI	165	43	26.06
GÜMÜŞHANE	977	111	11.36
ŞANLIURFA	3570	1611	45.13
ADIYAMAN	2460	1061	43.13
SİİRT	2423	13.41	55.34
GAZİANTEP	967	3934	35.87
KARS	471	50	10.61
BİNGÖL	660	664	100.61
ORDU	7144	1485	20.79
DİYARBAKIR	8257	4562	55.25
ADANA	23343	29257	125.34
TUNCELİ	1208	-	-
İSTANBUL	82302	71547	86.93
TOPLAM	145633	116436	79.92



Şekil 2.2 Konut gereksiniminin acilen giderilmesi gereken illerdeki toplu konut fonu'ndan kredilendirilmiş konutlar ile yapı kullanma izni almış konut sayısı

1985-90 yılları arasında kredilendirilmiş ancak bitmemiş konutların özellikle Adana ve Bingöl'de varolduğu, İstanbul, Van, siirt ve Diyarbakır'da ise bitmiş konutlar ile kredi kullanan konut sayısı arasında %50'lik ilişki kurulabildiği, diğer illerde çok düşük olduğu, özellikle Hakkâri ve Tunceli ilinde hiç kredi kullanılmadığı açıkça görülmektedir. Söz konusu illerde ilerleyen yıllarda konut açığının giderek artacağını söylemek olasıdır. Kaldı ki bu iller son yıllarda azmanlaşan Güney-Doğu sorunun da etkisiyle kentlerin mevcut nüfuslarının 2-3 katını aşkın göç nüfus aldıkları bilinmektedir. 1995 GNS. yapılmadığından tam olarak saptamaların yapılması mümkün olamamaktadır. Bu illerde merkezî yönetimin kaynak aktarımında bulunması yanısıra yerel yönetimlerin de öncülüğünde kooperatifleşme ve diğer organizasyonların ivedi olarak oluşturulması gerekmektedir.

Türkiye'de konut sorunu açısından üzerinde durulması gereken önemli bir hususta bazı sahil kentlerimizin konut stoku fazlası olmasıdır. En fazla konut stoku bulunan il sıralamasında 1. Rize, 2. Artvin, 5. Kastamonu, 17. Trabzon olmak üzere Doğu ve Orta Karadeniz bölgesinde bulunduğu [6, s42] , bu durumu oluşturan temel etkenlerden biri; çay üretiminde uygulanan düşük taban fiyatı ve diğer ekonomik nedenlerden dolayı bölgeden büyük kentlere doğru yoğun göçün olmasıdır. İkincisi ise bu illerden 1965-75 yıllarında Almanya başta olmak üzere Batı Ülkelerine istihdam (işçi) nüfusun gittiği, günümüzde ise bu kitlenin eline geçen birikimlerin bir bölümünü kendi bölgelerinde konut sektörüne aktarmaları neden olmuştur. Bu bölgede konuta yapılan yatırımlar sadece geleceğe yönelik mülk edinme amaçlıdır. Konut stokunun bu illerde fazla olmasının bir başka nedeni de Sovyetler Birliğinin dağılması ve 1980 sonrası ortaya çıkan "Glasnost " politikaları sonucunda oluşan sınır ve bavul ticaretinin bölgeye olan etkisidir.

İkinci konutların yoğunlaştığı il sıralaması ise 4. Aydın, 8. Nevşehir, 9. Muğla, 10. Edirne, 11. Tekirdağ, 15. Balıkesir, 26. İzmir, Antalya ise 30. sırada yer almaktadır. Antalya'nın 30. sırada yer almasının nedeni 1990 nüfus sayımına göre en yüksek oranda nüfus artışının bu ilde gerçekleşmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Oransal sıralamada, Karadeniz illerinin gereksinim fazlası konut stoku oranı büyük görünse de sayısal olarak ele alındığında 2. konuta yönelen illerde konut stoku fazlasının önemli ölçüde yüksek olduğu görülmektedir [6, s42].

Oransal sıralamada, Karadeniz illerinin gereksinim fazlası konut stoku oranı büyük görünse de sayısal olarak ele alındığında 2. konuta yönelen illerde konut stoku fazlasının önemli ölçüde yüksek olduğu görülmektedir[6,s42].

Tablo 2.5 Konut stoku fazlalarının oransal ve sayısal karşılaştırması

İl sırası	İli	İnş. Ruhsatı Gereksinimi %	Konut Fazlası İnş. Ruhsatı (-)	TKF. Kredisi Kull.Kon.Sayısı
1.	Rize	15.35	7417	497
2.	Artvin	4.97	2537	-
5.	Kastamonu	4.17	6862	1147
17.	Trabzon	2.58	11333	5228
TOPLAM			18195	6872
4.	Aydın	4.57	44424	11444
8.	Nevşehir	3.77	7652	2211
10.	Edirne	3.34	9610	5691
11.	Tekirdağ	3.19	31221	3961
15.	Balıkesir	2.62	37738	13572
26.	İzmir	2.01	84771	49189
27.	Antalya	1.83	58837	15855
TOPLAM			307179	127880

Yapılan saptamalara göre sadece 8 ilde bulunan konut stoku fazlası , Türkiye için gerekli olan konut ihtiyacına eş değerdedir. Bu yönüyle ikinci konuta aktarılan konut finansmanı ülke kaynaklarının kullanımı açısından düşündürücü niteliktedir. Bu kaynakların verimli yatırımlara dönüştürülmesi kaçınılmaz olup, gerekli tedbirler alınması gereği vardır. Bu doğrultuda birden çok konutu olanlara kademeli emlak vergilerinin artırılması, Konut envanterinin ülke genelinde bilgisayar ortamına aktarılması, barınma amacı dışında kalan konutların turizm amaçlı kullanımının sağlanması, devre mülk konut kullanımının yaygınlaştırılması gibi tedbirler alınarak hem atıl kaynakların ekonomiye kazandırılması sağlanmış olur, hem de kentsel ve kırsal hizmet kalitesi yükseltilebilir.

Ülkemiz aktif nüfusunun sadece %38'inin herhangi bir sosyal güvenlik kurumuna bağlı olduğu göz önünde tutulursa, konutun bir tür sosyal güvenlik aracı olarak kullanılmakta olduğu anlaşılmaktadır. Enflasyon karşısında değerini koruyan, ailenin sürekliliğini sağlayabilen konut yatırımı, kentsel tasarrufların üretici sektörlere kaymasını engellemektedir. Sosyal güvenlik sisteminin bugünkü durumuna karşın kapsadığı kişi sayısının artırılması, güvenilir hizmet üretmesi gibi konularda ciddi re

organizasyonlar yapılması, gelişmiş ve itibarlı Sosyal Devlet olmanın en önemli gereklerinden biridir.

Çok farklı nedenlerden dolayı Ülke genelinde evsizlik sorunu yaşanmaktadır. Bu durum özellikle büyük kentlerde kaçak yapılaşma yoğunluğunu artırmış, başlangıçta alt gelir gruplarının konut gereksinimlerini karşıladıkları gecekondü alanları günümüzde artık kabuk değiştirerek alt gelir gruplarının ancak kira konut olarak tercih ettikleri alanlar niteliğine bürünmüştür. Daha önce alt gelir grubuna mensup olanlar bu gruptan terfi ederek bir üst gelir grubu olan orta gelir grubuna mensup olmuşlardır. Bu durum Milli Gelir dağılımındaki dengesizliğin özellikle son yıllarda alt gelir gruplarının aleyhine geliştiğini açıkça göstermektedir.

2.3 Konut Talebini Yönlendirmekte Kullanılabilecek Araçlar

Konut talebinin yönlendirilmesi için geliştirilebilecek araçlar arsında; mevzuat, kentsel arsa politikası, konut finansman politikası birinin diğerine önceliği kentlerin özgün koşullarına göre değişir bir biçimde yer almalıdır. Mevzuatın kentsel talebi yönlendirici nitelik kazandırılabilmesi için imar, vergi ve ceza mevzuatının yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapı birimlerine ilişkin ayrıntılı hükümler taşıyan İmar Mevzuatı, sağlıklı bir kentsel çevre oluşturmaya yönelik hükümler ilave edilmelidir. Yapıyı ilgilendiren koşulların çağdaş gereksinimlere uygun hale getirilerek yapı mevzuatı adı altında yeni standartların düzenlenmesi gereği vardır. Kaliteli ve daha ucuz sosyal konut üretimi sağlayacak örgütlenmeler desteklenerek, İmar Affı Kanunları olarak bilinen 2805, 2981, 3290, 3366 yasalara benzer zorunluluklara meyil vermeyecek tedbirlerin alınması.

Ceza mevzuatında yeri olmayan kente karşı işlenmiş suçlar belirlenerek, doğrudan zarar görmeyen kişi ve kuruluşların da dava açma hakkı tanınmalı. Ayrıca mahkemeler kurulmalı, para cezası yerine bu suçlara karşılık hapis cezaları getirilmelidir.

Yapıya ilişkin hakları yasallaştıran Türk Medeni Kanununun 717. Maddesinde yer alan intifa hakkı tanınarak, arsa spekülasyonu beklentisi ile oluşan işgallerin ortadan

kaldırılması. Hazine arsalarının konut sorununu çözmeye yönelik olarak uzun dönemli (50-100) yıllığına kiralanması yönünde yasal düzenlemelerin yapılması. Göçü önleyici nitelikte toprak ve tarım reformunun yapılması.

Mevcut kamu finans kaynakları üst gelir grupları için kullanılmaktan çıkarılarak alt ve orta gelir gruplarının niteliklerine uygun hale getirilmelidir. Kent yönetimleri; kentlerin toplu yapı ve yeni yerleşim alanları ölçeğinde büyüme ve gelişmesine ilişkin yasal, yönetsel ve finansal araçlardan yoksundurlar. mevcut araçların kullanılmasında da yetersizlikler ve uyumsuzluklar bulunmaktadır. İhtiyaçların karşılanmasına yönelik Merkezi ve Yerel Yönetimler tarafınca ciddi tedbirlerin alınmasına yönelik öneriler aşağıda belirtilmektedir.

2.3.1 Konut talebini yönlendirmekte merkezi yönetimin alacağı tedbirler

- a) Hazine arsa ve arazilerinin envanterinin çıkartılması,
- b) Kentsel arazilerin Belediyelere devri sağlanmalı,
- c) Politik nedenlerle İmar Affının çıkartılmaması,
- d) Sağlıksız ve çarpık kentleşmenin önlenmesi için düşük gelir gruplarına, yönelik "çapraz finansman" yöntemi ile konut edinmelerinin sağlanması
- e) Konuta ilişkin finans kaynaklarının öncelikle konut açığı ve nüfus artışı fazla olan illere kaydırılmalı,
- f) Gereksinim fazlası konut bulunan iller kredi ve teşviklerden yararlandırılmamalı, kaynak kullanımında rasyonellik sağlanmalı,
- g) Birden fazla konut mülkiyetine kademeli olarak vergi artırımını getirilmeli,
- h) Konutun rantıye ve yatırım amaçlı kullanımından çıkaracak tedbirlerin alınması,
- i) Konutu sosyal güvenlik aracı olmaktan çıkaracak önlemlerin alınması,
- j) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun günün şartlarına uygun hale getirilmesi,
- k) Konut envanterinin çıkartılması,
- l) Konuya yönelen bireysel tasarrufların yatırımcı sektörlerle kaymasını sağlayacak enflasyona karşı korunmuş alternatif yatırım alanları oluşturulmalıdır,
- m) Gecekondu arazilerinin satışı veya devri yerine intifa hakkı yoluyla organize konut yapılma yoluna gidilmelidir.

2.3.2 Konut talebini yönlendirmekte yerel yönetimlerin alacağı tedbirler

- a) Toplumda farklı gelir gruplarının konut ihtiyaçlarının belirlenmesi,
- b) Kentsel gelişme, arsa temini, alt yapının geliştirilmesi, konut ve üst yapı bir bütün olarak ele alınması,
- c) Özel sektör kaynaklarının kentsel alt yapının ve konut sektörünün finansmanı için kullanılması,
- d) Kentsel alanların bütününe yönelik politikalar yanı sıra farklı nitelikte sorunların bulunduğu alanlar için farklı çözüm önerileri geliştirilmesi,
- e) Belediyelerin mülk konut üretmeleri yanı sıra kira konutları da üretmeleri,
- f) Belediyelerin sosyal konut kooperatiflerine planlı arsa tahsisini cazip hal getirmesi,
- g) Belediyelerin konut kar amacı gütmeyen özerk işletmeler kurarak bütçe kaynaklarının bir kısmını konut üretimine ayırması,
- h) Konut finansmanında yeni sistemler geliştirilerek Belediyelerin bu sistemlere katılımın sağlanması,
- i) Hizmet götürülmesinden doğacak rantların yerel yönetimlere dönüşümünü sağlayacak mekanizmaların kurulması,
- j) Kentsel hizmetlerin yerine getirilmesinde halk katılımının sağlanması.

2.4 Konut Gereksiniminin Nedenleri

Konut gereksinimi talebi bir çok farklı etkenden ortaya çıkmaktadır. Başlıca bu etkenler aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

- a) Doğal nüfus artışı
- b) Ekonomik nedenlerden dolayı (işsizlik) ortaya çıkan göç
- c) Savaşlar
- d) İmar planlarında yapılan değişiklikler
- e) Alt-orta-üst gelir gruplarında meydana gelen değişme
- f) Kentsel mekanlarda ortaya çıkan fonksiyonel değişme

- g) Doğal afetler
- h) Kamulaştırma
- i) Aile yapısının parçalanması (hane halkı sayısında meydana gelecek azalma)
- j) güvenlik nedenleri

Türkiye’de konut gereksinimine etken olan en önemli faktörler; doğal nüfus artışları, güvenlik ve ekonomik nedenlerden dolayı iş bulma umuduyla kırsal kesimden kentlere doğru kayan iç göçlerdir. 1980 sonrası Güneydoğu bölgesinde, özellikle köy ve mezralarda tarım ve hayvancılıkla uğraşarak yaşamaya çalışan halk terör ve bölücü faaliyetlerle sindirilmeye çalışılmakta, teroristlere destek olmayanlar öldürülmektedir. En doğal olan yaşama haklarını ancak daha büyük güvenli köylere, ilçe ve yakınları olan illere göç ederek sağlayabilmektedirler. Askeri açıdan korunmaları güç olan bazı az sayıda hanelerin olduğu mezra ve köyler ise geçici olarak boşaltılmıştır. Gerek kendi istekleri ile gerekse asayiş nedeni ile göçen insanlar özellikle, Diyarbakır, Van, Hakkari, Adana, Antalya, İskenderun ve Mersin illerinde büyük yığılmalara neden olmuştur. Güvenlik nedeniyle büyük şehirlere göçen nüfusun bir kısmı henüz gecekondu da bile kalamamakta, çadırlarda ikamet etmektedir. Bu bölgelerdeki sorunlar klasik gecekondu bölgelerinde ortaya çıkan sorunlardan daha da ileri boyutlara ulaşmıştır.

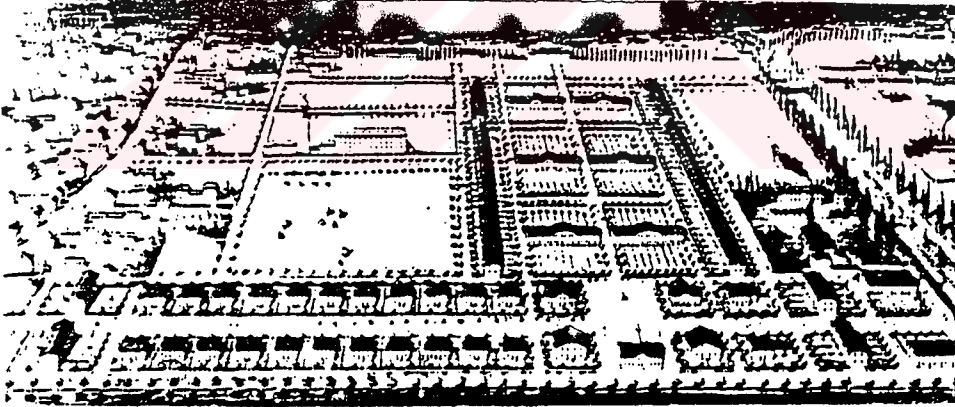
Konut gereksinimini artıran nedenlerden biri de aile yapısının parçalanmasıdır. Kentleşme ile birlikte sosyal ve ekonomik değişim geleneksel ataeril aile yapısını bozmuş, bunun yerine çekirdek aile yapısı öne kazanmıştır. Önceleri aynı konutta anne, baba, çocuklar, gelinler ve büyük anne, büyük baba barındığı ataeril aile yapısından endüstrileşmeyle birlikte çekirdek aile yapısının önemsenerek yaygınlaşması, bir konutta sadece anne, baba ve evlilik çağına kadar çocukların kaldığı, bunun dışındakilerin aileden kopmaya başladığı görülmektedir. Günümüzde artık yakın geçmişte olduğu gibi erken yaşlarda evlenmeler en aza inmiş, onun yerine bireysel yaşama eğilimleri önem kazanmıştır.

2.5 Endüstrileşme ile Konutun Dünya’da Gelişimi

Avrupa kentlerinde tek evler, arka bahçeli sıra evler ve avlulu evlerden oluşan konut yerleşmeleri 18. yy.’ın sonuna kadar uygulanmıştır. Endüstri devrimi ile çekim alanı

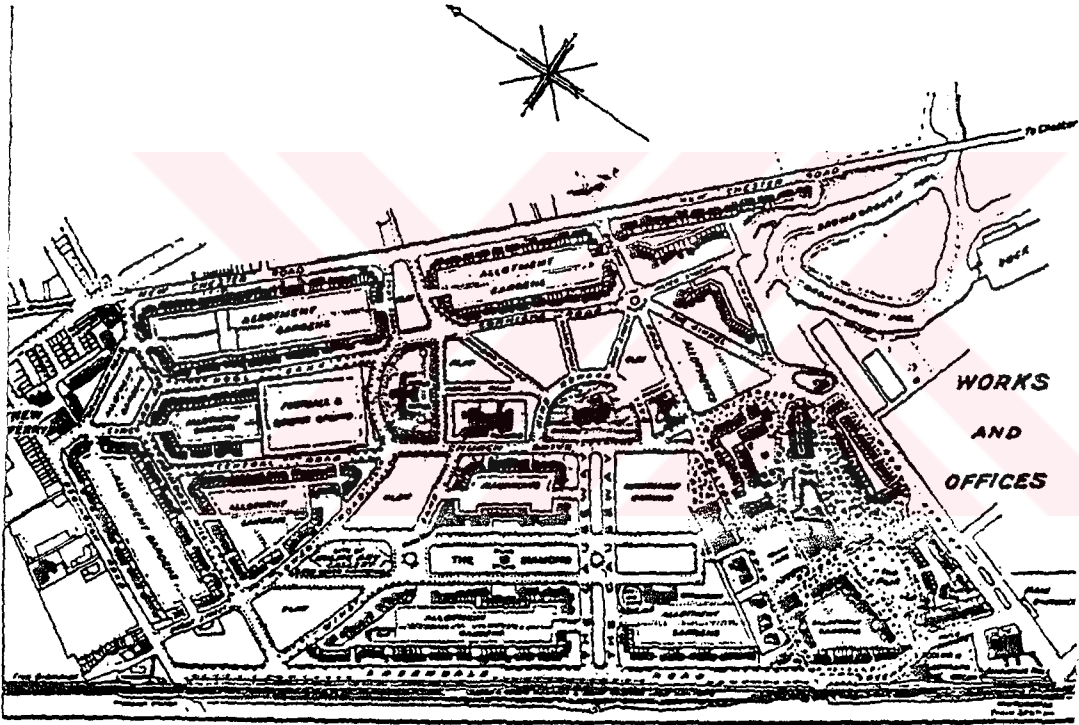
haline gelen şehirler 1850'lerden itibaren aynı zamanda kaçış alanı niteliğinde kazanmaya başlamıştır. Bunun sonucu olarak ta şehir çevrelerinde yeni konut yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu yeni yerleşim alanları şehir dışında az katlı işçi kolonileri ile orta ve üst gelir grubu kullanıcıları olmak üzere iki ayrı tipte oluşurken, şehir merkezlerinde apartman tipi konutlara geçilmiştir.

Şehir dışı orta ve üst gelir grubu konutları bu gelir gruplarının daha iyi yaşama ortamı yaratmak amacıyla ortaya çıkmıştır. Şehir dışı işçi konutları ise işçilerin üretim kapasitelerini artırmak ve işyerine daha yakın olan, aynı zamanda ucuz arazinin bulunduğu alanlarda yapılmıştır. Bu konutlarda hiçbir estetik anlayışın olmadığı, dik açılı dama tahtası niteliğinde standart yapı elemanları kullanılarak gerçekleştirilmişlerdir, işçi kolonilerinin ilk örneklerden biri Emile Muller'in 1853'de Fransa'da gerçekleştirdiği "Societe mulhouseiennedes cites ouvrieres" işçi yerleşmesidir.



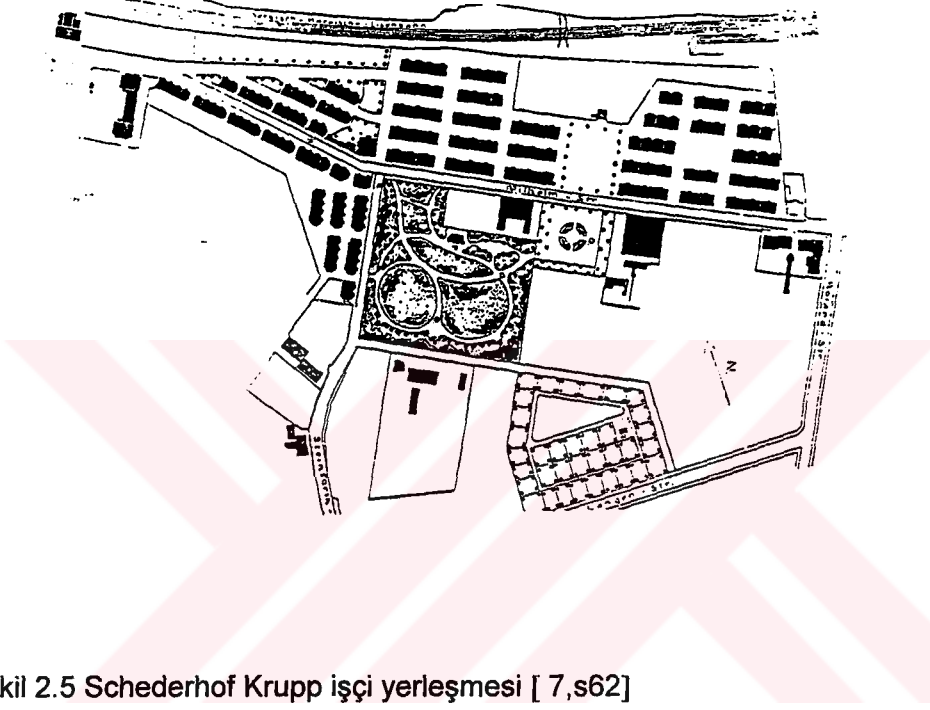
Şekil 2.3 Societe Mulhouseiennedes Cites Ouvrieres" işçi yerleşmesi [7,s60]

Aynı nitelikte yerleşmeler olarak 1850-63 arasında İngiltere'de Bradford yakınlarında 4350 kişilik Saltaire yerleşim alanı, 1880'de Amerika Şikago'da demir yolu şirketi için yapılan Pullman şehirleridir. Willoiom Owen'in Liverpool'da bir sabun üreticisi için inşa ettiği Port Sunlight yerleşmesi topografyaya uygun, sırt sırta tudor sitili avlulu konutlardan meydana gelmekte, yaya taşıt ayırımı ve kentsel donatı alanlarını da içermektedir.



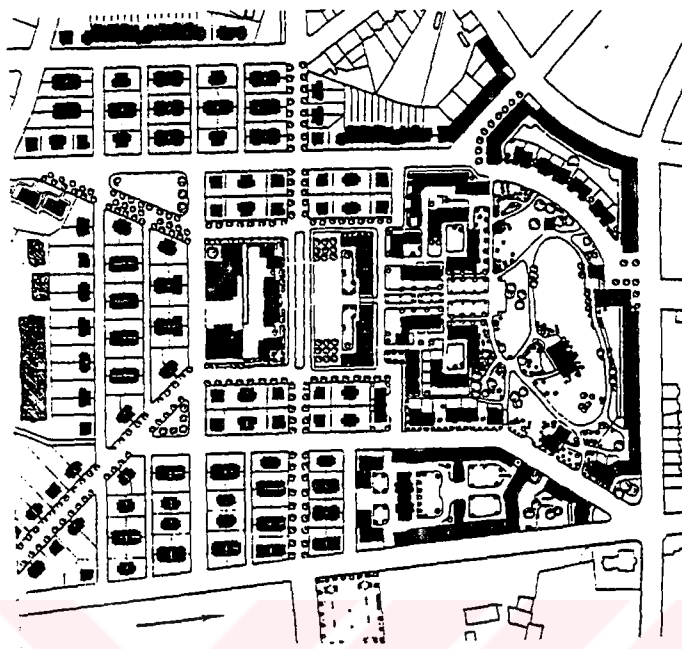
Şekil 2.4 Port Sunlight yerleşmesi [7,s62]

Almanya'da Schederhof Krupp işçi yerleşmesinde ise romantik ve estetik anlayışa önem verilmiştir.



Şekil 2.5 Schederhof Krupp işçi yerleşmesi [7,s62]

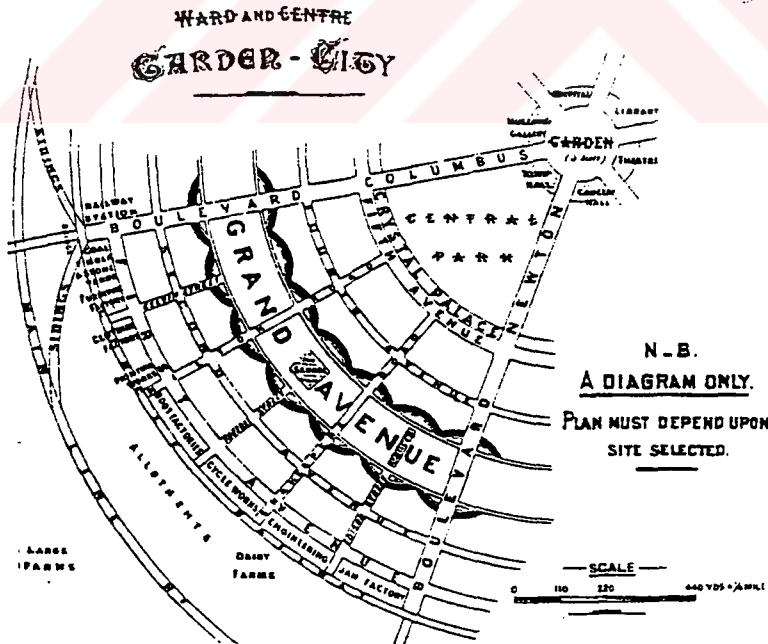
Krupp 1894'de Alfredhof yerleşmesiyle değişime uğramış, mimari unsurlara önem verilmemiştir. Alfredhof II'de ise plan parçalanarak monotonluk yok edilmeye çalışılmış, yaya ve taşıt ayırımı yapılmıştır.



Şekil 2.6 Alfredhof II yerleşim plânı [7,s64]

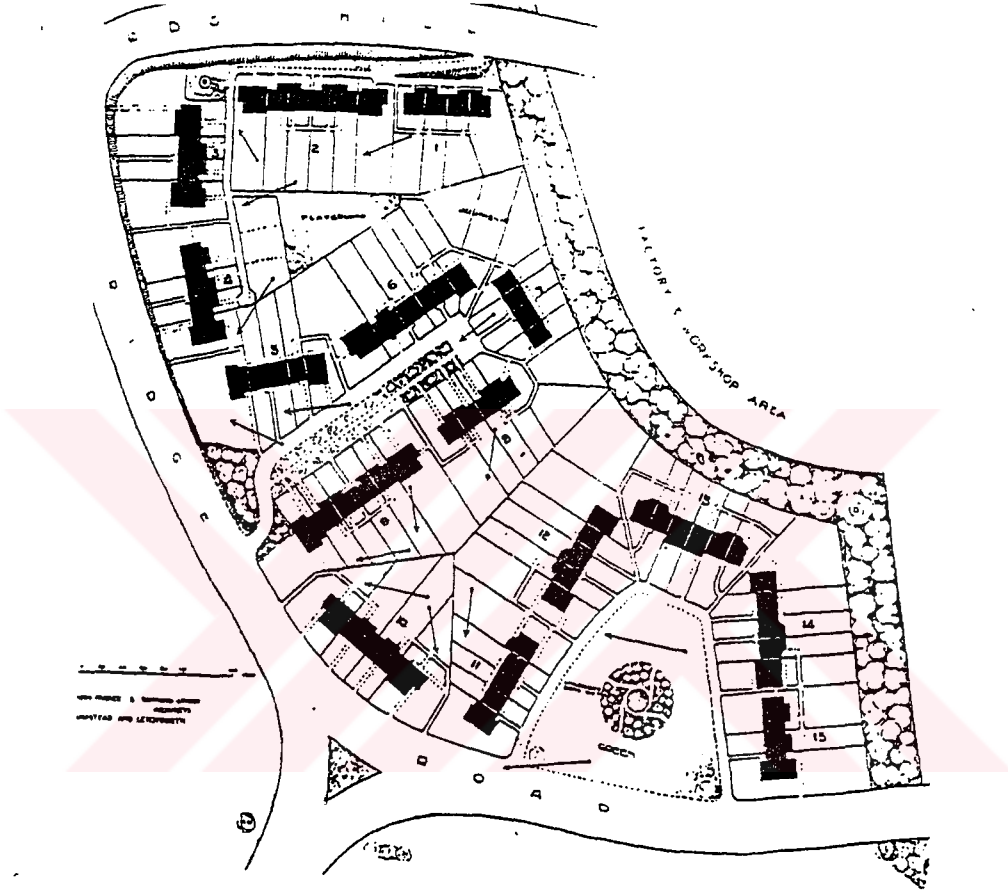
İşçi yerleşmeleri arasında en olumlusu Hollanda'daki Agneta Park'tır. Bu yerleşmede sosyal değerler ve estetik unsurlara önem verilmiştir. Orta ve üst gelir grupları için yapılan yerleşmeler, çöküntü haline gelen şehirlerin dış kısımlarında inşa edilmişlerdir. İlk 1858'de Fransa ST.Germain yolu üzerinde inşa edilen Le Vesinet yerleşmesi ile 1875 -81 de İngiltere'de Turnham Green'de Bedford Park yerleşmeleridir. Diğer şehirlerde yapılan bu tür uygulamalarda mahremiyet ve estetik değerlerin büyük önem kazandığı, yaya ve taşıt ayrımı yapılmıştır. Bu şehirlerde endüstrileşme ile ortaya çıkan kentsel sorunlardan kurtulma çabaları ile yeni kentsel örüntü biçimlerine önem verilmiştir. Bu yönüyle endüstrileşme öncesi ve sonrası olmak üzere kentsel yapıda önemli farklılıklar ortaya çıkmıştır. Bunlardan en önemlisi; taşıtların ortaya çıkmasıyla yol sistemlerinin değişmesi, diğeri uzaklaşarak betonlaşmasının getirdiği sorunlardan kurtulmak amacıyla kentsel kimliğin endüstrileşme ile birlikte değişime uğramasına neden olmasıdır. Endüstrileşmenin kentsel değişime ilk etkisi olarak üst gelir grupları ile işçi konutlarının kentlerin dış kısımlara kaymasıdır.

Bu arada Ebenezer Howard Bahçeşehir fikrini ortaya atmıştır. Howard'a göre şehirlere göç eden insanları yine doğaya kırsal alana yönelten ve bunun ekonomik olarak ta gerçekleşebileceği fikrini savunmuştur. Howard'ın bahçe şehir konsepti 19 yy. ütöistlerinin kendi kendine yeten toplum (kır-şehir sentezi) anlayışı ile mahremiyete önem veren, aile hayatına olumsuz etki yapan şehirlerin düzensizliğinden kurtulma amacı taşıyan " Viktorian" düşüncesini geliştirdiği yeşillikler içinde tek ev kavramıdır[7,s67]. Howard'ın bahçe şehri, ne uydu şehir nede yatakhane şehridir. Şehir içinde ticari, endüstriyel, kültürel aktiviteler yanında sakin konut bölgelerinde olmasını benimsemiştir. Konut alanları yürüme mesafesi içinde, üretim bölgelerinden ayırmak için merkezde kamu binaları ve bu alanları çevreleyen yeşil alan, çevrede ise fabrika ve tarım alanları yer almaktadır. Konutlarda ise sınıf farkı olmadan her konutun bahçesi olduğu 6 m.x 26 m.'lık parsellerde tek evleri sağlamayı amaçlamıştır.



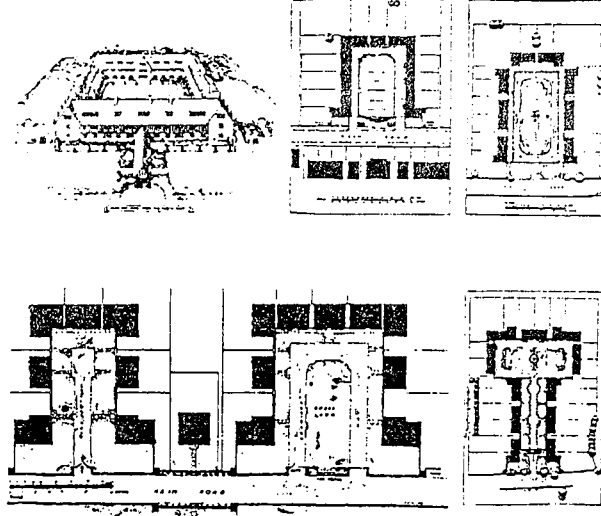
Şekil 2.7 Bahçeşehir'in şematik plânından bir bölüm [7,s70]

İlk bahçeşehir uygulaması Parker ve Unwin tarafından yapılan "Letchword Homestead ve Welwyn " dir. Bu yerleşmede geometriden kopularak organik birlik sağlanmış, temizlik, sadelik ve malzemenin doğal kullanımına önem verilmiştir.

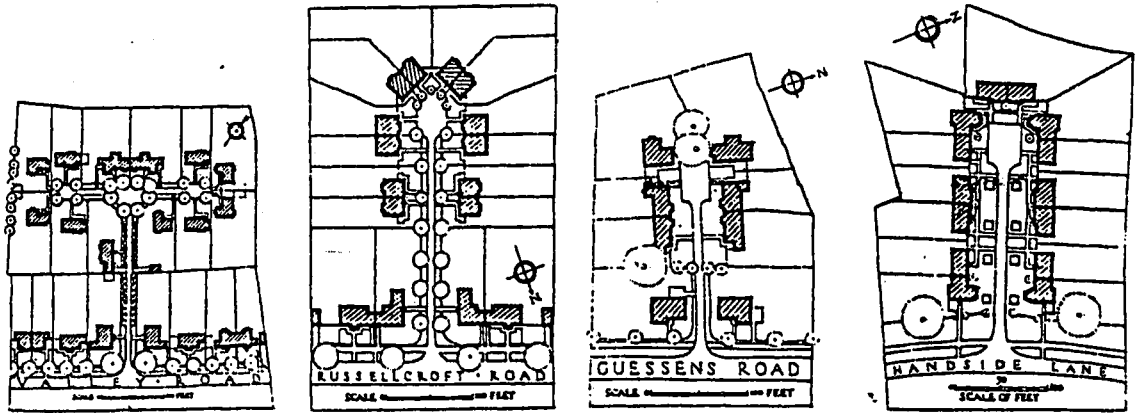


Şekil 2.8 Letchworth Bahçe Şehri [7,s72]

Howard'ın bütünlüklü bir sanayi şehri arzularına karşın hiçbir zaman onun düşüncesiyle gerçekleşmeyip sadece konut alanlarında uygulamalar yapılmıştır. Bahçe şehir örnekleri 19 yy. İngiltere'sinin alkentlerine "uyku şehirlerine" dönüştü. Getirdiği yenilik ev dizilerinin kümeleşmesiyle, açık alan kullanımı ve peyzajla sınırlı kaldı [8,s61].



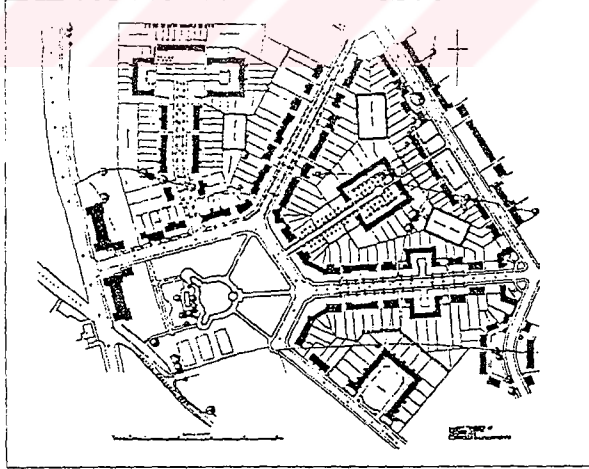
Şekil 2.9 R. Unwin tarafından tasarlanan ve 2. Dünya Savaşı'na kadar İngiliz alkentlerinde yaygın olarak kullanılan konut kümesi tipleri [8,s62]



Şekil 2.10 Welwyn Garden City küme tipleri [8,s62]



Şekil 2.11 Acton Estate'den bir görünüş, 1932 [8,s63]



Şekil 2.12 Hampstead'da bir yerleşme grubu [8,s63]

Yirminci yüzyılın başlarına gelindiğinde ise klasik şehir anlayışı önem kazanmıştır. Berlage ve wagner mimariyi şehir ve konut planlamasında “ sosyal bir sanat ” olarak

ele almışlardır. Bu dönemde Sitte'nin "modern şehir " Soria y Mata'nın " lineer şehri " ve Garnier'in " endüstri şehri" bundan sonraki gelişmelere basamak olmuştur.

Camillo Sitte'nin estetik açıdan şehirlerin monotonluğunu, gereksiz simetrisini, orantısız yapılarını özellikle ortaçağ şehirlerini olumlu yönleriyle karşılaştırmıştır. Sitte'nin "güzel şehir" kurmada mekansal modeli; önemli elemanların devamlılığı, çevreleme, çeşitlilik, asimetri, düzensizlik ve kendi içinde önemli olan elemanların birbirleriyle bağlantısını önemsemiştir [7,s73].

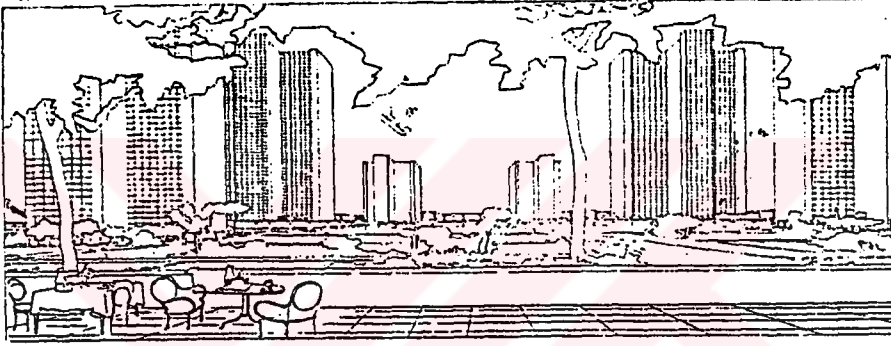
Bu dönemde (1844- 1920) yeni şehir önerilerinden biri olan Soria Y Mata tarafından konsantrik daireler şeklinde gelişmiş kalabalık şehirler yerine trenvaydan etkilenecek trafik sorununun da çözümleneceği belli genişlikteki akslar üzerinde uzanan lineer şehir modelini savunmuştur.

I. Dünya Savaşı sonrasında ise mimaride uluslararası stil haline gelen kuralları açık olarak anlaşılabilen bir tasarım modeli görülmeye başlamıştır. İşçi evlerinin daha geniş cephelere sahip olmaları, ortak açık mekan çevresinde düzenlemeleri, üç yatak odası, büyük bir salon, banyo, bulaşık yeri, wc'nin her ev içinde yer alması gibi gereklilikler ortaya konulmuştur. Bu gerekliliklere uygun olarak 82 m2 ila 123 m2 arasında beş örnek ev İngiltere'de geliştirilmiştir. 1921-34 yılları arasında 90.000 nüfuslu Becontree yerleşmesi en geniş kırsal yerleşme örneğidir. Bu yerleşmenin en önemli özelliği konut ile işyeri işlevlerinin coğrafi olarak birbirinden ayrılmış olmasıdır [7,s80]. Savaş sonrası sosyal hayatta meydana gelen değişim konut planlarında değişime yol açmış, lüks konutlarda hizmetçi barınma yerleri azalmış, daha küçük konutlar üretilmiştir.

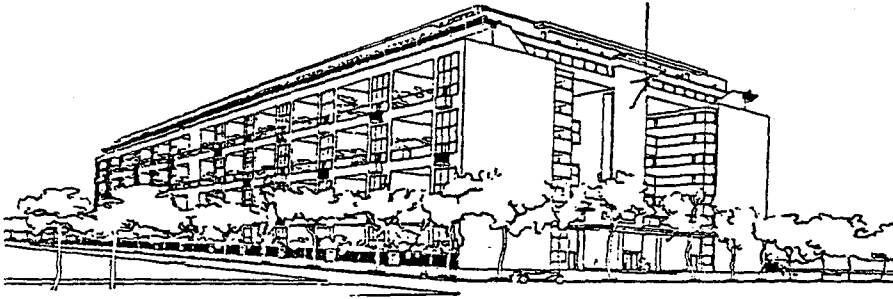
1920'lerin Almanya'sında kanunun etkin desteğiyle konut yerleşme ölçeğinden mobilya ölçeğine kadar organizasyonel yaklaşımları uygulanmıştır. Bu tarz radikal yaklaşımlar Alman şehirlerinin evrensel ölçülere gelmesini sağlamış, İngiltere'deki kademeli iyileştirmeden daha başarılı olunarak 20. yy mimarlığına önemli etki etmiştir [7,s75].

Aynı dönemde Le Corbusier'in düşünceleri şehircilik hareketleri içinde önemli yer tutmuştur. Ona göre kule binalardan oluşan endüstrileşmiş lineer şehir modelini ortaya koymuştur. Le Corbusier cam ve çeliği önemsemiş, düzeni saf formlarda

ifade etmiştir. Her yapı işlevine göre düzenlenmiş, kentsel sektörün endüstri, konut ve işyeri ayrı bölgeler esasına göre örgütlenmiştir. Le Corbusier konutun bir otomobil gibi toplu üretilmesi ve kullanıcının gereksinimini karşılaması gerektiğini savunmuştur. Konut üniteleri ayrı olarak iki katlı evler düzeninde gerçekleşip iskelet sistem apartman bloklarına yerleştirilecek şekilde tasarlanmıştır. Bu yaklaşım hem apartman yaşamının avantajlarını hem de geniş mekan, mahremiyet ve sessizlik gibi tek evin özelliklerini sağlayacaktır [7,s82]. Le Corbusier'in nokta bloğu 2. Dünya Savaşından sonra konut sorununun önemli ölçüde artmasının etkisiyle de uygulanma imkanı bulmuştur.



Şekil 2.13 Une Ville Contenporaine [8,s78]



Şekil 2.14 Immeubles Villas [8,s78]

Le Corbusier daha sonra planladığı “Radiant City” de sınıf farklarının olmadığı, özgürlüğü simgelemeye çalışmıştır. Konut ünitelerinin dağılımı, sosyal statüleri dikkate almadan aile büyüklüğüne göre planlamıştır. Le Corbusier II. Dünya Savaşı’ndan sonra konut sorununun önemli ölçüde artması etkisiyle de uygulama imkanı bulmuştur. II.Dünya Savaşı sonrası teknolojinin, endüstriyel üretimin, ticaret, ulaşımın ve iletişimde önemli gelişmeler olmuş, nüfus artışı ve aile büyüklüğündeki değişim ile 1-2 kişilik sayı artmış, yaşam şekli eskiye göre farklılaşmıştır. Konut üretiminin artmasını gerekli kılan bu durum sonucunda yapım sürecinin endüstrileşmesi; prefabrikasyon, modüler sistem ve yapı üretim tekniklerinin değişmesi, şantiye işleri makineleşmiş ve konut üretimini rasyonel hale getirmiştir. İngiltere’de sıra ve nokta blokların uygulamaya başlaması bu tür binalara kamu desteğinin başladığı 1950’lere rastlar. İngiltere’de sıra ve nokta blokların uygulamaya başlamasıyla iki savaş arasında önemli yer tutan alt kentlerdeki sosyal ve mekansal tek düzelikten vazgeçilmeye başlanmıştır. Ancak şehir çevrelerinde kurulan yeni yerleşmeler ulaşım sorunun ağırlaşmasını ortaya çıkarmıştır.

Amerika’da ise I. Dünya savaşında kent çevrelerinde gecekondü nüfusunun artması, konut üretiminin spekülâtörlerin eline geçmesi sonucu maliyetlerin artışı ve aile sayısındaki büyük artışlar nedeniyle konut üretiminin toplu yapılmasına başlandı. Konut biçimi olarak geleneksel amerikan konut tipi olan az katlı müstakil konut biçimi tercih edilmiştir. İlk az katlı toplu konut üretimi 1924’te Sunnyside Gardens’de başlamıştır. Bu yerleşmede Avrupa’da değişen bahçeşehir anlayışının da etkisi olmuştur. Sunnyside Gardens’te iyi,güvenli konutu mümkün olduğu kadar az maliyetle gerçekleştirme amaçlanmıştır [9,s25]. Bu yerleşme Amerika’da toplu konut yerleşmelerine ilk örnek olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır. Konutlar farklı aile büyüklüklerine göre olmakla birlikte konut alanları büyük olan, iki katlı dikdörtgen bina tipi daha çok uygulanmıştır.

Clarence S.Stein ve Henry Wright tarafından planlanan Radburn yerleşmesi ise Amerika’da yeni şehirleri anlayışında güvenlik ve mutluluğu arayışı olmuştur. Otomobil kullanımının yaygınlaşması ve Amerikan otomobillerinin Avrupa’dakilere göre daha daha geniş ve büyük olması eski yerleşim alanlarında kullanılmasını güçleştirmiş, yeni olan bu teknoloji ve yaşam kültürü haline gelen bu araca göre yeni yerleşim alanlarının düzenlenmesi amaçlanmıştır. Bu anlayış otomobilin eski kent dokusu içinde kullanma güçlüğü ve trafik kaza ve ölümlerinden ortaya çıkmış

ve Radbur Planına kaynak oluşturmıştır. Radburn yerleşmesinde yaya ve taşıt ayrımı yapılmış, yerleşme alanı içinde tüm noktalara ulaşım yaya yolunu taşıtların kesmeyeceği şekilde tanzimine çalışılmış. Zorunlu hallerde alt ve üst geçitler ile bu ayırım kesin olarak yapılmıştır. Radburn bir bahçe şehir anlayışı taşımayıp, yerleşim alanlarında taşıtların da artık varolduğu bir yaşam tarzının gerçekleşmeye başladığı, yeni şehirselleşmenin buna göre şekillendirildiği erken örneklerden biri olarak uygulanmıştır.

A.B.D.'de ekonomik krizden sonra yüksek konut binaları 1930 'lamda devletin teşviki sonucu ilk Phipps Garden Apartments ve Hillside Homes yerleşmeleriyle başlamıştır [9,s93].

1970 ile 1980 yılları arasında ise A. Rossi ve R. Krier değişken olan insan gereksinimleri ve kullanışlara göre mevcut şehirlerin mekânsal öğelerinin uyarlanması gerektiğini savunmuşlardır.

2.6 Türkiye'de Cumhuriyetten Sonra Konutun Gelişimi

Türkiye'de Cumhuriyet sonrası gerçekleştirilen konut yerleşmeleri, İmparatorluk dönemindeki İslam Şehri dokusu içinde gelişmiş Türk evi, batılılaşma hareketi ile değişime uğramış, şehir dokusundaki az katlı konutlar üst gelir grubu ve gayrimüslimlerin yaşadığı semtlerde gerçekleştirdikleri apartman konutu anlayışına dönüşmeye başlamıştır. Anadolu'nun tipik avlulu ev tipi, sokaktan avluya veya iç hole girişin yer aldığı mekan kurgusuna dönüşmeye başlamış, iki üç katlı konutlar zamanla çok üniteli konutlara dönüşmüştür.

Apartmanlaşma batılılaşma hareketinin etkisiyle ortaya çıkan çekirdek aile anlayışının da bir sonucudur. Cumhuriyet dönemiyle birlikte geliştirilen yerleşmelerde geometrik, yola yönelik ve yola dik sıra örüntüsünde, tek, ikiz sıra evlerden oluşan konut yerleşmeleri uygulanmış, ilerleyen yıllarda mevcut uygulamalara ilaveten az katlı evlerin yanında iki, dört katlı apartmanlardan oluşan yerleşim alanları oluşturulmaya başlamıştır. Sanayileşme ve kentlere olan yoğun gücün başlamasıyla da 1950'lerden sonra çok katlı apartman türü konutlar yoğun

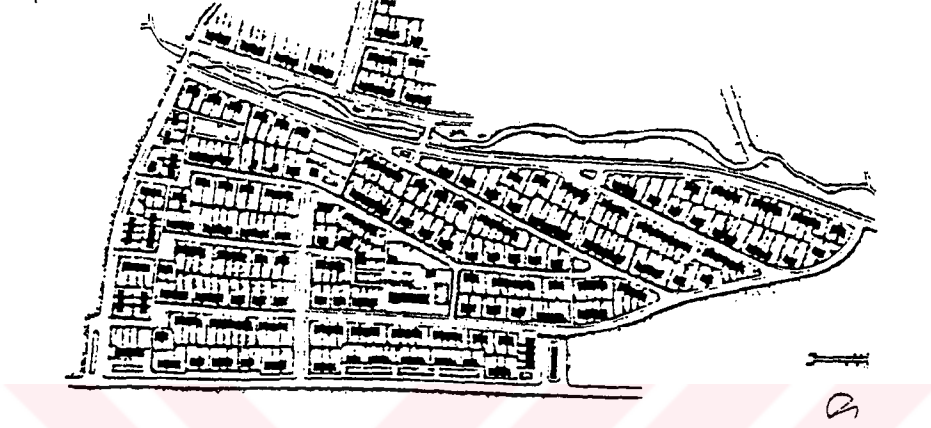
olarak kullanılmıştır. Bu yerleşmelerde topolojik, yolu dik, birbirine bakan veya yoldan bağımsız olarak yönlendirilmiş çok katlı sıra apartman ve kule bloklar yaygınlık kazanmıştır. 1970'lerden sonra ise apartman yaşamında ortaya çıkan sorunların artmasından dolayı yeni yerleşim alanlarında tekrar az katlı konut tipine dönmeye başlandığı ve bu alanların çoğunlukla şehirlerin dış kısımlarında olması tercih edildiği görülmektedir.

Konut yerleşme örüntülerindeki değişimin yanı sıra Cumhuriyet sonrası gerçekleştirilen konutlarda, konut içi mekan hiyerarşisinde de toplumdaki değişim doğrultusunda bir paralellik gözükmemektedir. Geleneksel konutlarda bulunan çok amaçlı mekan yok olup, farklı işlevlerin yer aldığı farklı mekanlardan meydana gelen plan şemaları uygulanmıştır. Bu konutlarda mekan özelleşme düzeyi eskiye göre çok fazladır. Geleneksel evin önemli özelliklerinden biri olan sofa ve buna açılan odalar yerine, 2,5 m² ile 3,5 m² arasında değişen giriş holü, buna açılan banyo, mutfak, wc, yaşam ve kişisel yaşam odalarından oluşmuştur. Daha sonraları iki ve daha fazla küçük iç hollerin birbirine bağlandığı, girişe yakın bölümde yaşam ve mutfak olduğu, mahremiyet açısından kişisel yaşam odalarının küçük hollerle giriş kısmından uzak alanlara doğru çekilmiştir. Günümüzde ana kişisel mekanlara duş ve banyonunda eklendiği, geleneksel Türk evinden farklı olarak konutlarda wc ve çamaşır yıkama eylemi de banyo içinde yer almıştır. Geleneksel Türk evinin değişmesinin temel nedenleri aile yapısının değişmesi, teknolojik gelişmeler sonucu ev içinde sıcak soğuk suyun birlikte kullanılır olması, kalorifer sisteminin kullanılması ve donatım elemanlarının çeşitlenmesidir.

Cumhuriyet Sonrası kent dışında yapılan ilk mahalle, toplu olarak memurlar için 1934 yapımına başlanan Ankara, Bahçelievler Mahallesi'dir. Bu yerleşmede 5, 8 oda ve salondan meydana gelen tek ailelik konut tipinden oluşmuş olup, toplam 750 konuttan meydana gelmiştir.

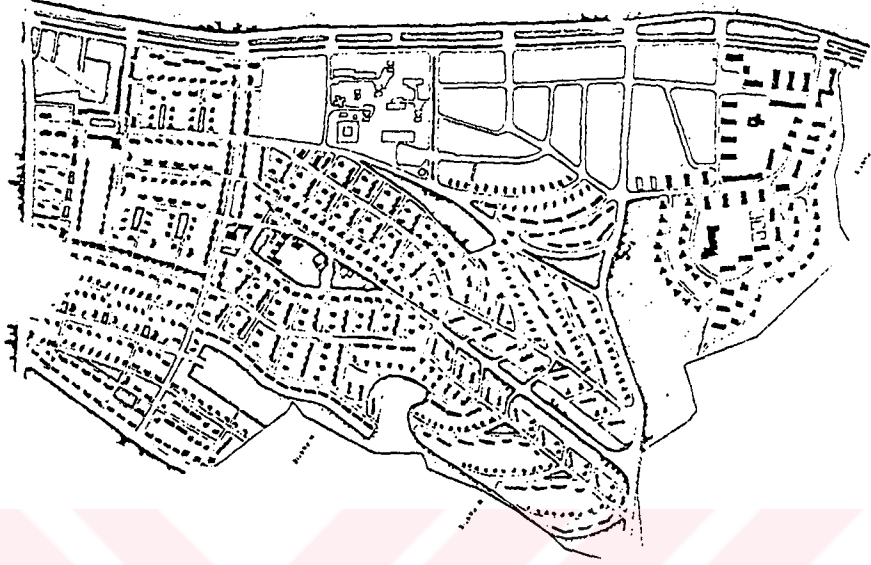
Ankara 1944-1946 yıllarında gerçekleştirilen 469 konutluk Saraçoğlu Mahallesi ise Bahçelievler'den farklı olarak ise, şehir içinde geometrik, yola yönelik sıra örüntüsünde 2-5 katlı sıra apartmanlardan oluşmaktadır. Bu konutlar 2,3,5 oda ve salon içermekte, az katlı olanlar topografyaya göre alçak alanlarda, çok katlı bloklar ise yüksek bölgelerde uygulanmıştır.

Kamu destekli olarak 1951'de yapımına başlanan İstanbul Koşuyolu Mahallesi 437 konuttan oluşmaktadır. 145 kişi/ha nüfus yoğunluğundadır. Bu yerleşme geometrik, yola yönelik, sıra ev örüntüsünde iki katlı ikiz ve sıra evlerden oluşmaktadır



Şekil 2.15 Koşu Yolu Mahallesi durum plânı [7,s154]

Yine İstanbul'da Kamu desteğiyle gerçekleştirilen Levent 1 Mahallesi'nde 411 konut bulunmaktadır. Nüfus yoğunluğu 66 kişi/ha gibi çok düşük yoğunlukta 411 konutu içeren İstanbul Levent 1 yerleşmesi, şehir dışı yerleşme olarak yapılmıştır. Geometrik yola yönelik sıra örüntüsünde 1-2 katlı tek, ikiz ev ve iki katlı sıra apartmanlardan oluşmaktadır. Bu konutlar 3,4 ve 5 odalı olup, çoğunlukla büyük parsellerde tek evlerden oluşmuştur.



Şekil 2.16 Levent 1 mahallesi durum plânı [7,s155]

Türkiye'de Cumhuriyet döneminde farklı tarihlerde toplu olarak yapılan bazı yerleşim birimlerine ait özellikler tablo 5'te de belirtilmektedir. Yerleşmelerin genel olarak şehir dışında oluşturulduğu, yoğunluğun ilerleyen yıllara göre arttığı, konut biçiminin ise başlangıçta az katlı bağımsız tek, ikiz, yola yönelik olarak oluşturduğu sonraları ise 3,4,5 ve çok katlı konut bloklarına dönüştüğü, günümüzde ise üst gelir gruplarına yönelik olarak şehir dışında az katlı bağımsız konutlarından oluşan yerleşme biçimleri ile bağımsız ev ile apartmanların birlikte kullanıldığı karma sistem önem kazanmaya başlamıştır. Bu uygulamaların önemli bir başka yönü ise Kent-Koop dışında gerek özel gerekse kamu destekli yapılan konutların alt gelir grubunun konut sorununa çözüm amacı taşımamasıdır. Bu durum gerek spekülasyon ve gerek yüksek enflasyonist ortamın gelir dağılımının alt gelir grupları aleyhine geliştiği gerçeği, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma olgusunun günümüzdeki boyutlara ulaşması sonucunu doğurmuştur.

Cumhuriyet döneminde tarih sırasına göre toplu olarak yapılan konutların ünite sayıları, nüfus yoğunluğu, hitap ettiği gelir grubu, oda sayısı kat yükseklikleri,

yerleşim örüntü biçimi ve bu konutların şehir içinde veya dışında olmaları açısından Türkiye'de konutun gelişimi Tablo 2.6'da gösterilmiştir.

Tablo 2.6 Konutun Cumhuriyet döneminde gelişimi

Yerleşim Adı	Ünite Sayısı	Nüfus Yoğunluğu	Gelir Grubu	Oda Sayısı	Konut Biçimi	Yerleşim Örüntüsü	Şehir İçi Dışı
1934, Bahçelievler	750		üst	5-8 salon	tek	yola yönelik	dışı
1944 Saraçoğlu M	469		orta	2,3,5	2-5' kat	yola yönelik	içi
1951 Koşuyolu	437	145k/ha	orta		2' kat	sıra, ikiz	içi
1949 Levent 1	411	66	orta	3,4,5,	1,2 kat	ayrık, sıra	dışı
1958 Levent 4	373	79	orta	çeşitli	2,3,4,9	yola yönelik	dışı
1958 Yenimahalle	1200	172	orta	çeşitli	5 kat	grup	içi
1957 Ataköy 1	662	158	orta		5	grup	dışı
1979 Kent-Koop	15000	350-425	alt-orta	çeşitli	5-10, tek	yola yönelik	dışı
1978 Yeşilköy St.	264		üst	çeşitli	4	geometrik	dışı
1980 Ataköy 7-8			üst	çeşitli	3-5-çok	geometrik	dışı
1985 Göz tepe			üst	çeşitli	6-8-10	topolojik	içi
1985 Zekeriyaköy		120	üst	çeşitli	tek	topolojik	dışı

BÖLÜM 3

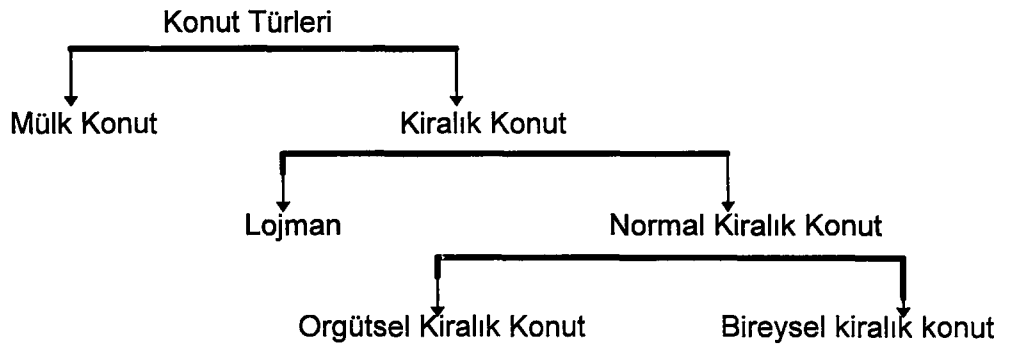
KONUT BİÇİMİ VE YERLEŞİM DÜZENİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

3.1. Konut Edinme Amacı Ve Kullanım Biçimi

Her ailenin en çok gereksinim duyduğu konut pek çok aile için satın alınan veya yaptırılan en pahalı maldır. Konut edinmek temelde kullanım amaçlı ve yatırım amaçlı olmak üzere iki kısma ayrılır.

Kullanım amaçlı konutlar "mülk konut" olarak, yatırım amaçlı konutlar ise "kiralık konut"lar olmak üzere iki kısma ayrılmaktadır. Kira amaçlı konutlar ayrıca kendi içinde "lojmanlar" ve "normal kiralık" konutlar olarak farklı özellikler göstermektedir. Normal kiralık konutlar Türkiye'de henüz örneği olmayan "örgütlü kiralık konutlar" ve "bireysel kiralık konutları" olarak şekillenir.

Konut edinme amacına göre konuta ilişkin bir çok faktörde önemli değişiklikler görülmektedir. Bu değişiklikler konut büyüklüğü, konut tipi, çevresi, konut edinme biçimi gibi konuta ilişkin temel konut talebi belirleyicileri olarak sayılabilir.



Şekil 3.1 Konut edinme amacına bağlı konut türündeki değişiklikler

3.1.1 Kullanım amaçlı (mülk) konut

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarından itibaren mülk konut politikası benimsenmiş olmasına karşın finansman piyasası içinde bir konut finansman sistemi oluşmadığı için bazı kamu kurumları bu görevi üstlenmişlerdir.

Kullanım amaçlı konut talebi (mülk konut) şüphesiz yatırım amaçlı konut talebinden farklı özellikler göstermektedir. Mülk konutun izafi kira geliri aynı nitelikte bir konutun kirası ile karşılaştırılırken, kiralık konutun getirisi yapılan yatırımın alternatif yatırım araçlarının getirisi ile karşılaştırılmaktadır.

Kullanım amaçlı konut (mülk konut) talebinin temel belirleyicileri olarak; ailenin sürekli geliri, konutla ilgili tercihleri, konut kredisinin varlığı, miktarı ve faiz oranlarıdır. Oysa yatırım amaçlı konut talebinin temel belirleyicileri ise sahip olunan birikim ve kira getirisinin yüksek olmasıdır. Enflasyon ortamında konut yatırımının getirisi diğer yatırımlara göre daha yüksek olmakta, dolayısıyla enflasyon ile konut yatırımı arasında pozitif bir ilişkinin varlığı görülmektedir.

1980'li yılların başında kendi evinde oturanların oranı İngiltere'de % 58, Hollanda'da % 44, Danimarka'da % 54, Federal Almanya'da % 37, A:B:D'de % 66, Fransa'da ise % 47 olduğu, bu oranların günümüzde sosyal konutların satışı nedeniyle daha da artmış olduğu bilinmektedir[10, bölüm 2, s 1].

Türkiye'de ise kira vermeyenlerin oranı 1985 yılında % 61.4 olduğu, bu oranın gecekondular, yapımcı sermaye piyasalarının yeterince gelişmemesi, banka mevduatlarına pozitif reel faiz verilmediği 1976-80'li yıllarda oluşmuştur. Ayrıca 1980'li yıllardan sonra ortaya çıkan yüksek enflasyon ve ona karşı yatırım aracı durumuna gelen konut, yatırım talebini artırmıştır.

Türkiye'de konut sahibi olmanın en önemli belirleyicilerinden biri konut sunum biçimidir. Bireysel konut üretimi ancak apartmanlaşmanın olmadığı yerlerde ve hisse tapulu araziler üzerinde yapılmaktadır. Bireysel konut üretiminde yapımcı karı ve spekülasyon karı ödenmediği için konut maliyetinde önemli ölçüde tasarruf

sağlanabilmektedir[10, bölüm 2, s 5]. Kaçak konut yapımcıları ile gecekondu yapımcıları bu yönüyle konutlarını çok daha ucuza elde edebilmektedirler.

Farklı konut sunum biçimlerine göre konut çok değişik maliyetlerde elde edilebilmektedir. En ucuza mülk konut edinme yollarından biri kar amacı gütmeyen kuruluşlar eliyle üretilen konutlardan sağlanabilmektedir. Kooperatif ve kooperatif birlikleri arsa maliyeti ve spekülâtif kardan tasarruf sağlamaları yanlıra, baskı grupları oluşturarak konut kredilerinden büyük paylar almaktadırlar [11, s 19]. Ayrıca kooperatifler yasa ve yönetmelikler gereği bir kısım vergi ve harçtan muaf tutulmuşlardır. Ancak kooperatifler arasında ayırım gözetmeyen yönetmelikten yararlanmayı kar kabul eden bir çok lüks konut yap-satıcı şirketler, şekilsel olarak kooperatif görüntüsü altında faaliyet göstererek kooperatiflere tanınan muafiyetlerden yararlanmakta, dar gelirlerin konut edinmeleri için tanınan kamu desteğini amacına aykırı kullanmaktadırlar. Bu gibi olumsuzlukların giderilmesi yönünde yeni düzenlemelerin yapılması; hem evsizlere olan Devlet desteğinin artırılması yönünde hem de kamu hizmeti üretilmesi açısından kamu gelirlerine direk etkisi olacaktır.

Ankara, Gaziantep, Manisa ve Bolu'da yapılan bir araştırmada ev sahiplerinin konutlarını hangi şekilde temin ettikleri anket çalışması ile belirlenmeye çalışılmıştır. Aynı çalışma kapsamında konut satın alanların % 62-75'i satış bedelinin tümünü peşin ödediklerini beyan etmişlerdir.

Tablo 3.1 Anket yapılan ev sahiplerinin oturdukları konutları elde etme yolları[10,bölüm 3,s20]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ankara	513 %32.8	439 %28.1	33 %2.1	4 %0.3	45 %2.9	415 %26.6	43 %2.8	56 %3.6	13 %0.8
G.Antep	42 %11.6	48 %21.3	15 %4.1	2 %0.6	149 %41	71 %19.6	1 %0.3	32 %8.8	3 %0.8
Manisa	38 %17.6	79 %36.6	15 %6.9	—	30 %13.9	22 %10.2	—	31 %14.4	1 %0.5
Bolu	34 %31.8	8 %7.5	3 %2.8	1 %0.9	25 %27.3	15 %14	—	18 %16.8	3 %2.5

- 1- Kooperatif yaptırdı
- 2- Yap-satçıdan satın aldı
- 3- Yap-satçıya yaptırdı
- 4- Bir inşaat şirketinden satın aldı
- 5- Kendi yaptırdı

- 6- Bir önceki sahibinden satın aldı
- 7- Bir kamu kuruluşundan satın aldı
- 8- Miras

Sonuç olarak mülk konut edinmenin temel belirleyicileri olarak:

- a) Ailenin sürekli geliri,
- b) Ailenin konuta ilişkin tercihleri,
- c) Uygun konut kredisinin varlığı,
- d) Güvenli yatırım aracı olması,
- e) Küçük sermayenin değerlendirilmesi,
- f) Sosyal güvenlik aracı olması,
- g) Kira giderlerine paralel hane gelirlerinin (reel gelir) artmayışı,
- h) Ülkedeki sosyal güvenlik araçlarının kapsamının ve garantisinin umut verici olmayışı olarak sıralanabilir

3.1.2 Yatırım amaçlı (kiralık) konut

Yatırım amaçlı (Kiralık) konutlar daha önce belirtildiği üzere “Lojmanlar” ve “Normal kira konutu” olarak iki gruba ayrılmaktadır. Bu iki grup konutlar birbirlerinden nitelik ve nicelik bakımından çok farklı özellikler göstermektedirler.

3.1.2.1. Lojmanlar

Lojman türü konutlar; kamu kurum ve kuruluşlarının geçici olarak barınma gereksinimlerini karşılamak üzere çalışanları için yaptırdıkları (veya yaptıkları) konutlardır.

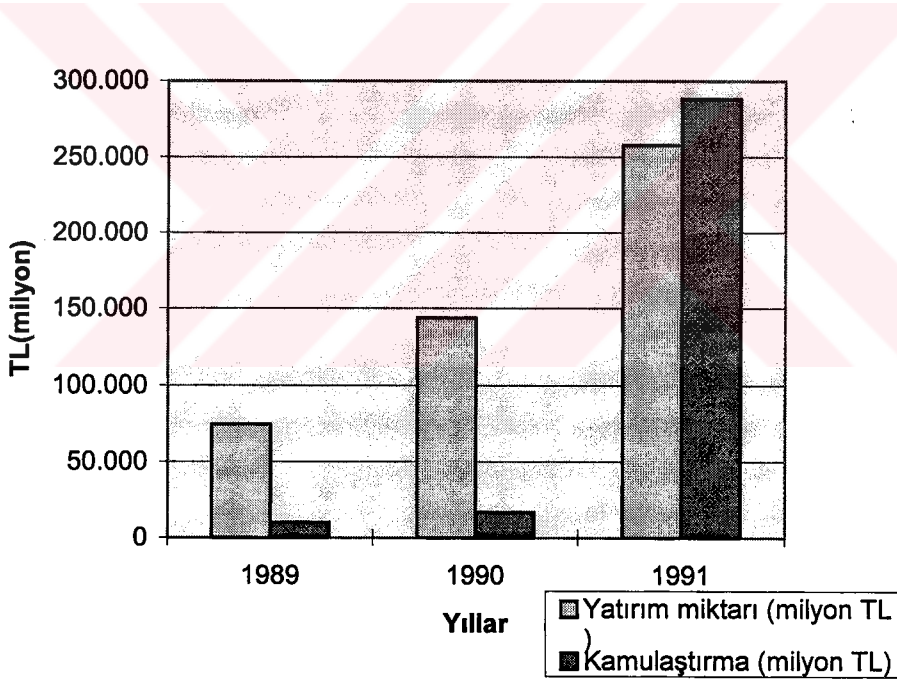
Kamu kuruluşları özellikleri nedeniyle kamu hizmeti götürmek amacı taşıdıklarından çalışanlarının tercih ettikleri yaşama çevreleri veya şehirlerin dışında bulunabilmektedirler. Bu nedenle çalışanları açısından barınma önemli bir sorun olarak kurumun işlerliliğini olumsuz yönde etkilemesini önlemek, personelin can güvenliklerinin sağlanması, kurumun cazibesinin artırılması, konut-işyeri arasındaki

ulaşım sorunlarına da çözüm getirmesi gibi nedenlerden dolayı kamu kurumlarınca çalışanlarına kolaylıklar sağlamak amaçlanmıştır.

1980'li yıllardan itibaren konut piyasasındaki kira baskısı dolayısıyla kamulaştırma yolu ile de lojman edinme uygulamalarına başlanmıştır. Tablo 3.2'de oransal dağılımlar belirtilmektedir.

Tablo 3.2 Kamulaştırma biçimi [6,s157]

Yıllar	Yatırım miktarı (milyon TL)	Kamulaştırma (milyon TL)
1989	74.440	10.000
1990	143.900	16.870
1991	257.700	288.300



Şekil 3.2 Kamulaştırma biçimi

Lojmana yönelik yatırımlar genel olarak kalkınmada öncelikli iller ve G.A.P. bölgesinde yapılmaktadır. Son yıllarda yeni proje yerine yapımı süren projelere ağırlık verilmiştir. Bunlar; Emniyet Genel Müdürlüğü, Jandarma Genel Komutanlığı, Adalet Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı personeline yöneliktir. Kamu personeline lojman verilmesi uygulamasına devam edilmesi belirli bölgeler ve belirli kurumlar

açısından kaçınılmazdır. Ancak; mevcut lojman kullanımında kamunun zarar gördüğü ve daha rasyonel tedbirlerin alınması gereği vardır. Lojmanların daha rantabl kullanılabilmesi için aşağıda belirtilen tedbirler alınabilir.

- i) kişilerce bina bakımı ve yakıt giderlerinin lojman kullanıcıları tarafında karşılanması, bu doğrultuda yönetmelik değişikliğine gidilmesi,
- ii) Dönanımlı lojman uygulamasına son verilmesi,
- iii) Gereksiz yerlerde lojman yapılmaması
- iv) Konut edinmeyi kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması, kişi gelirleri ile orantılı kredilendirme uygulamalarının sürdürülmesi
- v) Lojmanlarda oturma sürelerinin daraltılmasının da bu sorunun çözümüne katkıda bulunabilir.

3.1.2.2 Normal kiralık konutlar

Kira konutlar, gelir getiren yatırım amaçlı ve spekülâtif nitelikli konut edinme amacı taşımaktadır. Kiralık konutu, yatırım yapılan konutun getirisinin alternatif yatırım araçları ile karşılaştırılmaktadır. Yatırım amaçlı konut talebinin en önemli belirleyicisi ise sahip olunan birikim veya servettir.

Türkiye’de konut kiracılığı özellikle kentsel alanlarda kurulan bir ilişki biçimi olarak gözükmemektedir. Yıllık kira ödemeleri hacminin %96’sı kentlerde gerçekleşmektedir. Bu yönüyle kira ve kiracılık kent yaşamının oluşturduğu bir kültür biçimidir. Yıllık kira ödemeleri hacminin küçümsenemeyecek boyutta olduğu, kentli hane halkı gelirlerinin %30-50’si arasında görülmektedir. Oysa batı toplumlarında hane halkları kira giderleri için ayırdıkları payın gelirlerinin % 20’sini aşmamasına öteden beri önem vermişlerdir. Hane halkları gelirinin %50’sini kira ödemelerine ayırmaları aile yapısında sosyal bozulmalara yol açmakta, çocuklarının eğitim-öğretim, kültürel ve sağlık gereksinimlerini karşılayamamalarına neden olmaktadır. Hane gelirinin yarısına yakın bir kısmının kira giderlerine ayırma zorunluluğu, dar gelirli olanların birikim yapmalarını önlemekte, yasal yoldan konut edinmelerini daha da güçleştirmektedir. Bu durum kaçak yapı yapmayı ve gecekondu yapımını adeta meşru duruma getirmektedir. Bütçe açıkları yüzünden oluşan iç ve dış borçlanmaların oluşturduğu

yüksek enflasyon ortamı, kira giderleri açısından alt gelir gruplarını diğer gelir gruplarına göre çok daha zor yaşam koşullarına zorlamaktadır. Yapılan saptamalara göre kira giderlerinin hane halkları gelirlerinin % 20'sini aşmaması gerektiği, aksi halde ailelerin zorunlu yaşam gereksinimlerini karşılayamayacakları ve sonuçta toplumsal çöküntüye neden olacağı açıktır.

Bu gün Türkiye'de kamunun elinde kira amaçlı konutun olmayışı veya yok denecek kadar az olması, Devletin konuya ne kadar önem verdiğini açıkça ortaya koymaktadır. Zaman içinde orta gelir grubunun çoğunluklu olarak alt gelir grubuna doğru kaydığı günümüzde Devletin Batı Ülkelerinde örnekleri olduğu gibi daha sosyal Devlet Politikaları uygulaması gereği vardır. Bu sorunun çözümü için köklü devlet politikaları olarak; toprak reformu , adil vergi sistemi ve sosyal güvenlik sistemleri başta olmak üzere bir çok alanda ciddi reformların yapılması gerekmektedir.

Ülkemizde kiralık konut stoku Avrupa'da örnekleri olduğu gibi ne kamu eliyle ne de toplu biçimlerde üretilmemektedir. Stokun tümü özel kesimin elinde bulunmaktadır. Buna rağmen kiralık konut stokunun toplam konuta oranı Avrupa'dakinin daha gerisinde değildir [11,s 75]

3.1.2.2.1 Bireysel kiralık konutlar

Ülkemizdeki kiralık konut stoku bazı hane halklarının birden fazla konut edinmesini olanaklı kılan üretim süreçleri nedeniyledir. Yap-sat üretim modeli yada kat mülkiyeti ilişkileri, arsa sahibi hane halklarını genellikle birden fazla konut sahibi etmiş, bu durum giderek tekrar katılımları sağlayarak katmanlaşmıştır.

Türkiye'de kiracılığın sınırlarını belirleyen üst dinamik öncelikle kat mülkiyetidir. Geleceğe dönük olarak alınan arsaların spekülatif baskılar, kira konut stokunun yetersizliği, bu alanda kamu desteğinin olmayışı ve kira ilişkilerinin tamamen serbest piyasa koşullarında ceyran etmesi gibi farklı etkenler nedeniyle kira değerlerinde anormal artışlar meydana getirmektedir. Bu şekilde cazip hale gelen konut değerleri arsa sahiplerine %30-60 arasında pay veren bir üretim ilişkisini meydana getirmektedir. Bu durum aynı zamanda konut stoku hacmini de belirlemektedir.

Yap-sat yöntemiyle gerçekleştirilen konut stokunun üçte birini aşkın bölümü kiraya sunulmaktadır. Bu durum kentsel alanlarda kiracı hane halklarının sayılarını belirleyen en önemli etkidir. Kira konut stokunun artması yap-sat modelinden toplu konut üretim biçimlerine dönüşmesiyle mümkün olabilmekte veya kaçak yapılaşma yoluyla gerçekleşebilmektedir.

Kiracı hane halkları oranları Türkiye genelinde 1965'te % 16'dan % 23'lere yükselirken, kentlerde % 39'dan % 36'lara inmiştir. 1985 GNS.verilerine göre kiracılığın dağılımı yerleşmelere göre % 25-62 arasında dağılım gösterirken, genel ülke ortalaması % 35-40 arasındadır[11,s77].

Gelir grupları açısından bakıldığında kiracı ve ev sahibi hane halklarının önemli bir ayrışma içinde olduğu görülmektedir (1978-87 D.İ.E.'ye göre). Farklı gelir gruplarında 1978'lerde aynı olan kiracılık oranı 1987'lerde ise düşük gelirlielerde artmıştır. Kira ödemeyenler ise alt gelir grubundan orta ve üst gelir gruplarına doğru yükselmiştir[11,s79]. Bu durumun ortaya çıkması 1980'lerden itibaren kooperatifçiliğin ve toplukonut üretimi yanı sıra, konut kredileri ve imar aflarından kaynaklanmıştır. Kendi konutunda oturan hane halklarının % 62'si ücretli-maaşlı iken, kiracılarda bu oran % 68 kadar olmuştur. Bütçe açıklarından kaynaklanan yüksek enflasyon, ücretli kesimin gelir düzeyinin daha da gerilemesine neden olmuş, bu da öteden beri bilinen mal sahibi-kiracı ilişkilerinden ziyade, kiracıların kendi içlerindeki ayrışmaya daha da belirginlik kazandırmıştır.

Belli başlı kiracılık şekilleri ;

- a) Kronik kiracılar,
- b) Çöküntü alan ve konut stoku kiracıları,
- c) Gizil kiracılar,
- d) Özel hane halkları
- e) Gönüllü kiracılar olarak sınıflandırılacak nitelikler göstermektedirler [10,3. bölüm, s 8].

3.1.2.2.2 Örgütsel kiralık konutlar

Yatırım amaçlı konut edinme biçimlerinden biri de örgütsel kiralık konutu uygulamasıdır. Bu tip uygulamalar henüz Ülkemizde görülmemekle birlikte Batı Ülkelerinde belirli ölçülerde kullanılmaktadır. Bu tarz yaklaşımın bireysel kira konutundan ayıran temel özellik; bir konutun tek bir maliki olması yerine aynı konut yada konutlara birden çok kişinin ortak malı olabilmesinin yanı sıra, konutların imalat ve üretim süreçlerini, imalat sonrası onların bakım, onarım, net kira ödemelerinin hissedarlara dağıtımı ve kiracı ilişkilerini de kapsayan tüm işlemlerin profesyonel bir yönetim aracılığı ile gerçekleştirilmesidir. Öncelikli olarak profesyonel dürüst yönetim ve güvene dayalı bu sistemde; faiz getirisine karşı alternatif yatırım amacı taşımaktadır. Özellikle faiz sistemine karşı olan islami anlayış ve konutu yatırım amaçlı olarak kullanılmasını benimseyen kesimlere cazip gelebilecek bir yatırım şekli konut stoku açısından önemli yararlar söz konusudur.

Bu kiralık konut yatırım biçiminin diğer cazip yönlerinden biri de, alt ve orta gelir gruplarının ekonomik birikimleri oranında organizasyon içinde iştirake bulunabilmeleri ve konutların net kira getirisinden hisseleri oranında pay alabilmeleridir. Bu yönüyle konut sertifikası uygulaması ile ilgisizde olsa benzerlik gösteren bu sistem sayesinde küçük birikimler özel organizasyon olma avantajıyla küçük birikimlerin konut yatırımına kanalize edilmesini sağlanmakta, yatırımcısına güvenli kar sağlamaktadır. Hissedarlar organizasyon tarafından üretilen konutlarda kiracı olmaları halinde ise, kira giderleri hisselerine düşen net gelir oranında azalabilmektedir. Bu tür uygulamanın başarısı, yukarıda belirtilen avantajlarına ek olarak günün koşullarına göre kiralık konut getirisinin diğer yatırım araçlarından daha reel olması ve organizasyona karşı olan güvenin tesis edilmesine bağlı olabileceğini söylemek olasıdır.

3.2 Küçük Konutlar

3.2.1 Konutlarda kişi sayısı- alan gereksinimi ilişkisi

İnsanların barınma ihtiyaçlarını gidermek amacıyla kurulan konutlar, bilimsel ve teknolojik gelişmelere paralel olarak devirlere ve ülkelere göre değişen sosyal,

ekonomik ve kültürel seviyeye göre belirginlik kazanan yaşama tarzlarına (life style) göre şekillenmektedir. Bunun sonucu olarak ta konut büyüklüğü ve biçimi değişik değerler almaktadır [1,s25].

Bir konutta kişi-alan ilişkisinin ortaya konabilmesi için öncelikle kişilerin konut içi eylemlerinin tespit edilmesi, buna bağlı olarak ta ihtiyaç duyulan alan gereksiniminin ortaya konulması gerekmektedir. İnsanın yalnız yatay düzlem üzerinde hareket edebilmesi; eylemlerin karşılanmasında kişi sayısına göre yeterli alan ayrımını zorunlu kılmakta, bu da konutlarda kişi sayısı-alan ilişkisinin (bağıntı) önemini ortaya koymaktadır.

Konut içi eylemler; oturma, çalışma, yemek yeme, yemek yapma, dinlenme, yatma, oyun oynama, depolama, temizlik ve ısınma eylemlerini kapsamakta, bu eylemlerin ortak özelliklerinin bir araya getirilerek sınıflandırılmasından da bir konutu teşkil eden üç temel bölüm belirlenmektedir.

- a) Yaşama alanları; oturma, yatak, yemek, çalışma odaları, dinlenme teras ve balkonları,
- b) Servis alanları; mutfak, ofis, kiler, depo, banyo, wc, duş, lavabo, çamaşırlık, odunluk, kömürlük, servis balkonları, ısınma merkezlerini;
- c) sirkülasyon alanları; bir konutta en önemli yeri teşkil eden yaşama ve servis alanları arasındaki bağıntıyı sağlayan antre, merdiven, hol, koridor, asansör ve geçit iç mekan bağlantısıdır.

Bir konutta gereksinim duyulan alan; konutta yaşayacak olan kişi sayısı ile doğru orantılı olarak artarken, konutta yaşayan kişi sayısı arttıkça kişi başına gereksinim duyulan alan miktarı azalmaktadır. Türkiye işçi konutları örneklerinde kişi sayısında % 100 oranında artışa karşı, toplam konut alanındaki artma miktarı % 66 olarak tespit edilmiştir[1,s75].

Fransa'da 120 tip M.L.R. Konut örneklerinde yapılan araştırmaya göre konut ve bölüm alanları Tablo 3.3'de gösterilmiştir [1, s 39].

Tablo 3.3 Konut ve bölüm alanları

1	2			3			4			5	6
Kişi sayısı	Yaşama alanları ortalama			Servis alanları ortalama			Sirkülasyon alanları ortalama			Top. Faydalı alan m2	Kş.başınaTop . Faydalı Alan
	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%		
2	26	13	62.7	12	6	32.7	2	1	5.5	40	20
3	30	10	59.2	16	5.33	33.5	4	1.33	7.2	50	16.66
4	42	10.5	64.8	14.8	3.7	28	5.2	1.3	7.2	62	15.5
5	57	11	68.8	10.2	2.04	22.7	7.8	15.6	9.2	75	15
6	64.3	10.7	60.5	30.6	5.1	28.4	11.9	1.99	11.1	106.86	17.61

Tablo 3.4 Sosyal sigortalar kurumundan alınan kredilendirme ile kurulan 40 adet tek ev işçi konutları örneklerine göre toplam ve bölüm alanları [1,s40].

1	2			3			4			5	6
Kişi sayısı	Yaşama alanları ortalama			Servis alanları ortalama			Sirkülasyon alanları ortalama			Top. Faydalı alan m2	Kş.başınaTop . Faydalı Alan
	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%		
2	33.1	16.5	59	11.6	5.83	18.5	9.25	4.63	14.6	54.02	27.01
3	43.2	14.4	57.3	11.8	3.95	16.2	15.2	5.08	19.3	70.36	23.49
4	48.0	12	60.4	11.7	2.93	14.9	12.7	3.18	16.1	72.47	18.12
5	57.1	11.42	56.5	10.9	2.18	13.4	20.4	4.08	20.2	88.43	17.68
6	52.1	8.68	63	10.4	1.74	12.3	15.6	2.61	19.2	78.24	13.04

Tablo 3.5 Sosyal sigortalar kurumundan alınan kredilendirme ile kurulan 15 adet apartman dairesi tipi işçi konutları örneklerine göre toplam ve bölüm alanları aşağıdaki gibidir [1, s 40].

1	2			3			4			5	6
Kişi sayısı	Yaşama alanları ortalama			Servis alanları ortalama			Sirkülasyon alanları ortalama			Top. Faydalı alan m2	Kş.başınaTop . Faydalı Alan
	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%	Top m2	Kişi Baş. m2	Top. Fay. gö.%		
2	26.0	13.01	68.2	8.09	4.04	13.3	10.5	5.25	19.7	44.61	22.31
3	40.9	13.66	67.8	10.8	3.62	16.2	7.22	2.4	9.9	59.08	19.69
4	45.8	11.45	67.2	15.8	3.95	17.1	9.16	2.29	10.3	70.76	17.69
5	53.4	10.69	68.2	14.8	2.97	12.5	14.3	2.87	12	82.67	13.78

Kullanıcı sayısı açısından küçük konut; çekirdek aile büyüklüğünün altında kalan, başka bir deyişle içinde bir veya iki kişinin yaşadığı, alansal olarak ise asgarî nitelikte halk konutlarında minimum toplam faydalı alanın 30.50 m², orta nitelikte halk konutlarında ise minimum toplam faydalı alanın 40 m² olduğu konut tipleridir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı değerlerine göre küçük konut büyüklüğü ise 25.5-38.00 m² arasında olduğu belirtilmektedir.

Bazı kaynaklara göre kişi başına faydalı alanın asgari 14 m² olması gerektiği belirtilmektedir. Bazı kaynaklara göre de konut faydalı alanının 60-63 m².'nin altında kaldığı konutlar olarak tanımlanmaktadır.

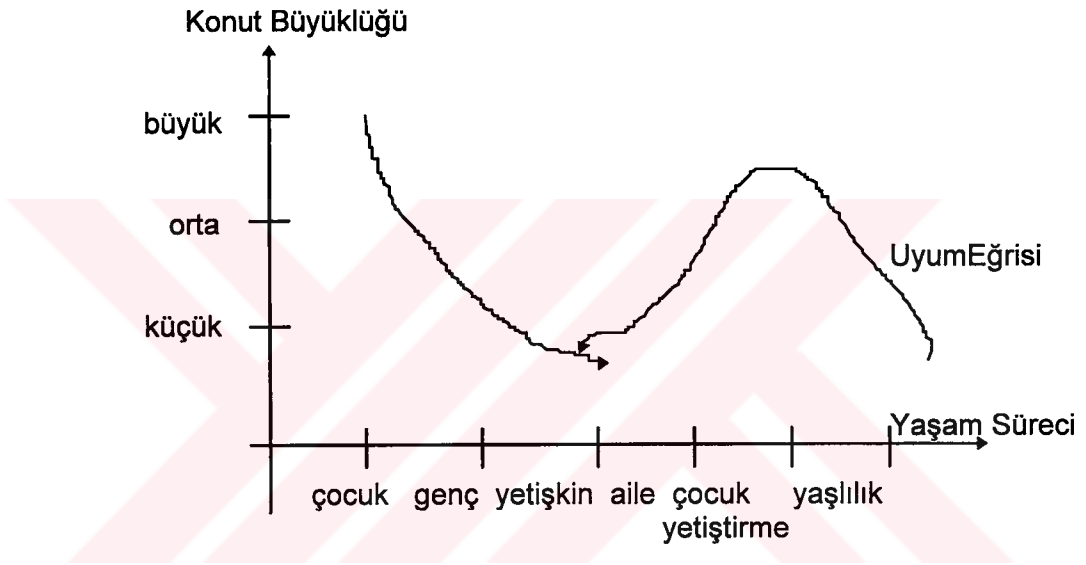
3.2.2 Küçük konut tercihi

Küçük konut ta yaşamın tercihinin üst gelir grubuna mensup, hane halkı strüktürü olarak yetişkin yaş grubunca (% 63.25) benimsendiği saptanmıştır. Çoğunluklu olarak ta % 61.5 oranında yalnız yaşayan kadınlar tarafından tercih edilmektedir. Yapılan araştırmalara göre; bu tip konutların daha çok çevre kalitesi yüksek, güvenli ve bireysel yaşama koşullarına uygun alanlarda olmasına özen gösterilen kira konutları olduğu belirlenmiştir[12, s 24-25].

Ailelerin tercih etmediği küçük konutları üst gelir grubuna mensup ve yaşama biçimleri de aile yaşamına göre çok büyük farklılıklar gösteren bireysel yaşama eğilimi yüksek olan kişiler tercih etmektedir. Bu duruma en çarpıcı örnek olarak küçük konut tercihi yapanların çoğunluklu olarak dışarda yemek yeme eğiliminde olmaları ve evde misafir ağırlamalarının oransal olarak ailelere göre çok daha yüksek düzeyde olması gösterilebilir. Bu nedenle küçük konut kullanıcısı dışa dönük yaşama biçimi özelliğini çok belirgin olarak ortaya koymaktadır [13,s 80].

Öte yandan küçük konut sahibi olma eğilimi ile küçük konut kullanma eğiliminde olan kesimler arasında da önemli farklılıklar bulunmaktadır. Genelde küçük konuta sahip olma talebini oluşturan kişiler bu taleplerini; ek gelir kaynağı, geçici bir konuta sahip olma yada çocukların büyüme ve evlilikleri sonrası gibi nedenlerden dolayı gelecekte olabilecek muhtemel ihtiyaçlar olarak belirlemektedirler. Küçük konut

alıcı talebi bu yönüyle, ülkedeki sosyal güvenlik sisteminin yetersiz olmasına bağlanabilir. Küçük konut kullanıcısı açısından ise bu durum oldukça farklı olup, kullanıcılar yüksek gelir grubu mensübü, eğitim düzeyi yüksek bazı meslek grupları tarafından tercih edilmektedir. İnsanın yaşama süreci-konut alanı ilişkisi açısından bakıldığında; yaşam sürecindeki aşamalar ile insanın fiziksel çevreden beklentileri arasında sinüzoidal karakterde bir değişim eğrisi oluşturması, insan açısından konutun ne ölçüde değişken olduğunu ortaya koymaktadır.



Şekil 3.3 Yaşama süreci-konut alanı ilişkisi [12, s 10].

Küçük konut sahibi konutunu sadece yatırım amaçlı yada geleceğe dönük bir mal olarak baktığından kira getirisini düşündüğünden, kullanıcısı ise orta veya üst gelir grubuna mensüb olmalarından dolayı olaya çevre kalitesi satın alma olarak gördüğünden bu tip konutlar her iki kesim içinde geçici konut olma niteliğinin ötesine taşınamamaktadır.

3.2.3 Küçük konutta yaşama problemleri

Küçük konutlardaki net kullanım alanlarının küçük olması, çocuklu aileler tarafından yetersiz bulunduğundan dolayı kullanım amaçlı konut olarak tercih edilmemektedir. Bu konutlar ailelere hitap edecek nitelikler taşımamakta, çocukların yetiştirilmesinde gerekli olan alan ihtiyacını karşılayamamaktadır.

Küçük konutlarda “mekan özelleşme düzeyi” çok düşüktür. Bu nedenle mekanların çok amaçlı kullanım zorunluluğu bulunmakta, bina içi donanım büyük önem taşımaktadır. Bir çok aile daha evvel kullandıkları eşyalarını bu konutlarda kullanamadıkları için konutlarına uygun yeni eşyalarla değiştirme zorluklarını yaşamaktadırlar. Bu tip konutlar demontable ve mekanı daha etkin kullanmaya yönelik donatıların üretilmesini gerektirmektedir [12,s26]. Demontable donatı gereçlerinin yaygınlık kazanmamış olması ayrı bir sorun kaynağını oluşturmaktadır. Mekanı daha etkin kullanma amacıyla zorunlu olarak tercih edilen iç mekan donanım gereçleri çoğu zaman kullanıcı beğenisine uygun düşmemekte, kişi-mekan yaklaşması sağlanamamakta, kişisel iç huzursuzlukların yaşanmasına neden olmaktadır.

Küçük konutlarda yaşayanların çevreleri ile olan sosyal ilişkileri oldukça zayıf olup, komşular arasında çoğu zaman selamlaşma düzeyindeki ilişkiler görülmektedir. Sosyal yaşamın dışa dönük olduğu bu tip konutların sadece uyuma amaçlı olarak kullanıldığı gözlenmektedir.

Küçük konutlarda çoğunlukla bekarların oturması bu çevrelerdeki aileler tarafından olumlu görülmemekte, komşular arasında sosyal çatışmalar yaşanmaktadır. Buna duruma neden olarak bekarların evlilerden farklı kozmopolit bir yaşam biçimi seçileme eğiliminde olmalarıdır. Küçük konutlar ile büyük konutların bir arada bulunduğu hallerde, küçük konut kullanıcılarının (bekarlar) yaşam tarzları ile aile yaşamının ortaya çıkardığı mahremiyet anlayışının birbirinden farklı olmasından kaynaklanan birlikte yaşama problemleri ortaya çıkmaktadır. Komşuluk ilişkilerinde hoşnutsuzluk, geçimsizlikler, sosyal ayrışmalar gibi olumsuzluklar yaşanmaktadır. Plancıların bu durum karşısında konut büyüklüğü ve tasarımıyla öte küçük konut

ve büyük konutlar arasında ciddi ayrımların yapılması yönünde tedbirler almalarını zorunlu kılmaktadır.

Küçük konutlarda ortaya çıkan en önemli yaşama problemlerinden biri de, genel-özel mekanların birbirinden ayırma güçlüğü ve bu ayrımın derecelendirilememesidir. Bu konutlarda üçüncü bir mekana daha gereksinim duyulması konutların en az 40-50 m² civarında olması gereğini ortaya koymaktadır.

Sadece ekonomik nedenlerle küçük konut uygulaması ile konut sorununa çözüm aranması; bu mekanlarda yaşanan iç mekan yetersizliği, mahremiyet anlayışının mekana yansıtılamaması, aileler tarafından tercih edilmeyişi ve küçük konutta yaşama problemleri gibi bir çok olumsuz faktörlere karşın bir yöntem olamayacağı açıktır. Konut sorununun çözümü amacıyla üretilecek konutların "Toplu Konut" üretimi şeklinde değil, farklı yaşam biçimleri ve yaşamın çeşitli boyutları göz önüne alınarak " Sosyal Konut " üretme yolları bulunmalıdır.

3.3 ÇOK KATLI KONUTLAR

3.3.1 Çok katlı konut binaları

Sanayileşmeyle birlikte inşaat teknolojisinde meydana gelen yeni gelişmeler şehirlerde yüksek yapılar olarak ortaya çıkmış, bu da yeni yaşam biçimi ve yeni sosyal ilişkilerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Konut yapıları ele alındığında 1-2 katlı bahçeli evlerin yerine apartmanlar oluşmaya başlamıştır. Bu tür kentleşme toplumsal yaşam biçiminin değişmesinden değil, konut gereksiniminde meydana gelen yoğun artışlardan olmuştur. Ancak, yeni şehirleşme biçimi de eskisinden farklı yaşam biçiminin oluşmasını zorunlu kılmıştır.

Sanayileşmiş toplumlar konut gereksinimlerini 19.YY.'dan itibaren çok katlı konutlar ile çözümlemeye başlamışlardır. Apartmanlaşma; işçi ve memurların yaşam standartlarının yükseltilerek orta tabaka yaratma gayeleri olarak ta görülmektedir. Özellikle Avrupa ve Amerika'da 19. yüzyılın ikinci yarısında inşa edilen çok katlı yapıların çoğu kamu destekli yapılmıştır [14,s92].

Ülkemizde ise bireysel çok katlı yapılar yerine toplu konut uygulamaları 20. YY.'ın ikinci yarısından itibaren yaygınlık kazanmıştır. Çok katlı konut yapıları gerek insan-doğa ilişkisi , gerekse eğitim, kültür ve gelir düzeyleri birbirinden çok farklı bir çok ailenin tek bir binada yaşamasından dolayı sosyal problemleri ortaya çıkarmaktadır. "Kentlerde çok katlı apartman tipi konut yapımına başlanmasıyla birlikte geleneksel mimarinin mekan özelliklerinin tamamen terk edildiğini görüyoruz. Apartmanların küçük ön bahçeleri (şayet kalmışsa) süs bahçesi ve hatta giderek otopark halini almıştır. Arka bahçeler ise çoğunlukla düzensiz durumda kömürlük ve depo avlularıdır. Bu bahçelerde yaşam yoktur. Açık mekandan geriye birkaç küçük balkon ve bazen çatı katlarındaki teraslar kalmıştır. Ne acıdır ki günümüz insanı bu küçük balkonları da kapatıp, konuta katma çabasıdadır" [15,s131]. Görülüyor ki, çok katlı konut yapılarına uyum sağlama önemli bir sorun haline gelmekte, mekana uyum sağlamaktan öte, kişi mekanı kendine göre tanzim etme yolunu seçmektedir. Bu nedenle konut mekanı sosyo-kültürel değerlere uygun olarak organize edilmelidir.

3.3.2 Çok katlı konut binalarında yaşama sorunları

Prof. Dr. E.Olcay İmamoğlu ve Vacit İmamoğlu tarafından yapılan araştırmalarda gürültü, ortak karar verme güçlüğü ve özgürlüğün kısıtlanması apartman yaşamının en olumsuz yanları olarak algılandığı, yeterince mahremiyet olmaması ise daha az kimsenin katıldığı olumsuz bir özellik olarak düşünülmekte olduğu saptanmıştır. Öte yandan apartman yaşamının en olumlu yanları olarak ise; güvenlik duygusu vermesi, insanlara yakınlık sağlaması, ucuzluk, rahatlık, daha ekonomik olması ve kolaylık sağlamasını ortaya çıkarırken, az sayıda (% 15) kişinin ise apartman yaşamının iyi bir yanı olmadığı görüşünü taşımaktadır [16, s 81]. Apartman yaşamı ile ilgili maddi problemlerin önemli olması yanında, asil önemli sorun insan ilişkilerinden, insanların birbirlerine yeterince duyarlı davranmamalarından kaynaklanmaktadır. Apartmanlarla ilgili olarak yapılan bir anket araştırmasında Tablo 3.6'da belirtilen sonuçlar alınmıştır [16,s 82].

Tablo 3.6 Apartmanlarda yaşanan sorunların kaynakları

	Kişi Sayısı	%
Yapımla İlgili Maddi Problemler	186	21
İnsan İlişkileri	314	36
Her İkiside	354	40

Apartmanlarda yaşayan ailelerin çocukları az katlı konut yapılarında yaşayan çocuklara göre daha saldırgan ve daha gergindirler. Apartman yaşamı anonim olup çocukların sosyal temaslarını sınırlamakta, sosyal izolasyonlara yol açmaktadır.

Annelerin açık alanda oynayan çocuklarını pencere veya balkondan her an gözetleyebilmesi ve onlar hakkında bilgi sahibi olabilmeleri için çocuklar için tasarlanacak açık mekanların konutların görsel ve işitsel mesafesi içinde olması gerekmektedir. Çocukların çevreye ilişkin bilgi edinme, sosyalleşme ve bir yere bağlılıklarını duyma açısından oyun yerleri ile konutlar arasında mekansal yakın ilişki kurulması önemlidir.

Fiziksel çevre insan davranışlarını önemli ölçüde belirleyici özellikler taşımaktadır. İnsanlar sosyo-kültürel normlarına bağlı olarak çevreyi nasıl kullanacaklarını ve ne ölçüde tepki vereceklerine ilişkin olarak fiziksel çevreyi değerlendirirler. Fiziksel çevre davranış üzerinde hem dolaylı hem de direkt etkileşim etkisi yapmaktadır. Yaşlılar açısından da bu durum pek farklı değildir. Emekliler ve yaşlılar boş vakitleri değerlendirme açısından bahçe işleri ile uğraşma, hayvan besleme, yürüyüş, açık alanda oturma ve birileri ile konuşma ihtiyaçları vardır. Yüksek konut yapılarında oturanlar konut ile dış mekan arasındaki ilişkinin kopuk olması ve mekansal düzenlemenin insan ölçeğine uygun olmayışından dolayı bu ihtiyaçlarını karşılayamamaktadırlar. Bina yüksekliğinin suçluluk üzerindeki etkisinin kullanıcının gelir düzeyindeki azlığa paralel olarak artmaktadır. Bina yüksekliği ile ilgili ikinci bir fiziksel mekan ögesi de bina girişleri, geçitler, bina önü gibi yarı-ortak alanların tasarımıdır. Kişiselleştirilmesi kolay olmayan bu alanlarda suçluluk oranları fazlaca görülmektedir. Savunulamayan bu alanlar kullanıcılar tarafından kolaylıkla gözlenip denetlenemezler.

Mahrem alandan (konut) ortak alana geçişte mekanda bir kademeleşme (yarı mahrem) alan oluşturulamamakta, kapının hemen dışı ortak alan (etkileşim alanı) dır. Yabancı yazında bu konuya ilişkin (Moran ve Dolphin,1986) saha çalışmaları yapılmıştır. Mahremiyet açısından mekanların hiyerarşik kademeleşmesine karşı görüş olarak Rapoport üç düzeyin olduğunu belirtmiştir. Bunlar; insana en yakın düzey “Davranışsal Çevre”, “Algısal Çevre” ve “Operasyonel Çevre” dir. Rapoport'a göre davranışsal çevreden duyulan memnuniyet algısal çevreden duyulan memnuniyet ile ilişkili, bu da operasyonel çevreden duyulan memnuniyet ile ilişkilidir.

Çok katlı konutlarda yaşayan kişilerin çevrelerini algılama biçimleri ile ilgili olarak yapılan bir araştırmada üç temel değişken belirlenmiştir. Bunlar:

- a) Yüksek katlarda yaşayan kişiler, daha alçak katlarda yaşayanlara göre kendi konutlarını daha sessiz,yeterli, daha mahrem, güvenli, uygun ve fonksiyonel buldukları, ancak asansör, merdiven, oto park,çamaşırhane gibi imkanlara karşıda kendilerini memnuniyetlerinin azaldığı belirlenmiştir. Yangın ve depreme karşı da kendilerini daha az güvende hissetmektedirler.
- b) Konut içi yoğunluk arttıkça, kullanıcılar kendi konutlarını yetersiz büyüklükte, güvensiz, rahatsız ve fonksiyonsuz bulmaktadırlar. Ayrıca konut içi yoğunluk arttıkça oda düzeni, ortak alanların bakımı gibi konularda da memnuniyetsizlik artmaktadır.
- c) Olası ikamet süresi az olan kiracılar ise kendi konutunu büyüklük açısından yetersiz, hüzünlü, rahatsızlık verici ve güvensiz olarak algılamaktadır. Gene aynı durumda konutlarını gürültülü, atmosferi soğuk ve az memnuniyet verici olarak algılamaktadırlar.

Yüksek ve alçak binaların görelî yaşanabilirliği üzerinde odaklaşan bir başka araştırma kullanıcıların kendi yaşama mekanlarını bireyselleştirme ve savunma derecelerini kapsamaktadır. Bu araştırmada; yüksek binaların bir yapı adası üzerindeki yaşam mekanının fiziksel biçimini değiştirerek, manzaraları ve açıklıkları kapatarak, komşu binalara gölge yaparak ya da onların üzerinden bakarak ve birim alanda ikamet eden nüfusu artırarak özellikle de yüksek bina kullanıcılarını çevredeki alçak bina kullanıcılarından sosyal açıdan farklı olduğu durumlarda

yerleşimdeki yaşanabilirliği bozduğu belirtilmektedir. Bu araştırma bulguları aşağıda verilmektedir.

“a) Çok-katlı yapılarda yaşayan insanlar çeşitli konut dışı aktivitelere daha az katılmaktadırlar.

b) Az-katlı yapılarda konuşma grupları ve konut dışı aktiviteler üç kez daha fazladır. Rahatlama ve çocuk oyunları iki kez daha fazladır.

c) Az-katlı yapılarda pencereden yoldan geçenleri gözleme daha fazladır” [14,s94].

Şehir merkezlerinde ise insanlar yüksek binaların önünden daha hızlı geçtiklerinden, bina ile ilgili detayları yeterince algılayamamaktadırlar. Az-katlı binalarda ise yavaş yürüme,vitrin bakma,duraksama gibi eylemler daha fazladır. Bu nedenle az-katlı binaların olduğu alanlarda ticari aktiviteler oldukça fazladır.

Sonuçta, çok-katlı binalar komşuluk ilişkilerini bozduğundan, insanlar arasında sosyal ilişkiler kurulmasını zorlaştırdığından, mekansal olarak yaşama problemlerinin büyük oranda olduğundan dolayı bu tür yapıların tasarımının ve sayılarının denetlenmesi gerekmektedir.

Yöntemleri, nitelikleri ve yaklaşımları ile birbirinden çok farklı yüksek konut yapıları ile ilgili yapılan araştırmalar göstermiştir ki; bu tarz konutların başarısı içinde yaşayan hane halkları tarafından belirlenebilir. İnsana yönelik yapılan iç ve dış mekan düzenlemelerindeki başarının, insanın psiko-sosyal ve kültürel değerlerine uygunluğu ile doğrudan ilgilidir. Doğanın bir parçası olan insan, ancak doğa ile iç içe olduğu sürece yaşayabilir. İnsan doğadan koparıldığı; alt alta, üst üste kutulara hapsedildiği sürece yaşama fonksiyonlarını yitirir.

3.3.3 Çok katlı konut tercihi

Çok katlı konut binaları ile ilgili Batı Ülkelerinde yapılan araştırmalarda, bu tür binaların bina tipi, komşuluk ilişkileri, insan-doğa ilişkisi ve sosyal yaşam açısından olumsuz bir yapı olduğu, sınırlı sayıda ailenin sos yo-psikolojik gereksinimine cevap verebildiği belirtilmektedir [7,s91]. Ülkemizde de bu durum pek fazla farklılık göstermemektedir.

Yapılan araştırmalar apartman yaşamına ilişkin tutumların hayli farklılık gösterdiğini ortaya koymuştur. Tutumların genel olarak olumlu veya olumsuz olarak ortaya çıkması kullanıcıların çelişkileri olduğunu göstermektedir. Örneğin; yapılan bir sorgulamada örneklemin % 66'sı apartmanda yaşamaktan memnun olduğunu belirtmiş, öte yandan %64'u de apartmanda yaşamaktansa bağımsız bir evde oturabilme isteği göstermiştir. Bir yandan insanlar apartman yaşamından hem memnuniyet duymakta hem de bağımsız bir evde oturabilmeyi tercih edebilmektedirler. Apartman yaşamını tercih etmelerinde önemli faktör olarak (% 74) ekonomik olması, insanları bir araya getirmeyi kolaylaştırması (% 67) gibi etkenler önemli olabilmektedir. Örneklemin yarısı kentlerde apartman yapımının önlenmesi görüşüne katılmamakta ve konut sorununa çözüm olarak çok katlı apartman bloklarının yapılmasının kaçınılmaz olduğunu düşünmektedir (% 68). Aynı örnekleimde çoğunluğun kent dışı yerleşim bölgelerine olumlu baktığı, büyük çoğunluğun (% 87) büyük şehirlerde bağımsız evlerden oluşan şehir dışı yerleşim bölgelerinin oluşturulmasının kentlerin apartmanlaşmasından daha sağlıklı olduğunu düşündüğü, önemli bir çoğunluğun da (% 74) imkanı olsa kent dışında yaşamayı tercih ettiğini ortaya koymuştur [16,s80]. Demek ki; çoğunluk kent dışında bağımsız evlerde yaşamayı daha sağlıklı bulup tercih ederken, kent yoğunluğunun da artmasının kaçınılmaz olduğunu düşünmektedir.

3.4 Sıra Ev Kavramı Ve Uygulamaları

3.4.1 Sıra ev kullanım nedenleri

Sıra ev binaya ilişkin mimarı unsurların çözümünde kolaylıklar sağlamasıyla gerek düşük bina maliyeti oluşturmaları gerekse yapı konforu standartlarına uygunluğu ve insanların konut tipi olarak toprağa yakın olma istemlerine de cevap vermesiyle tüm dünyada yaygın olarak tercih edilmektedir. Sıra ev, bağımsız evin sağladığı tüm imkanların yanında ona göre çok daha düşük bina maliyet oluşturmaları nedeniyle tercih edildiği, bir nevi konut sorununa çözüm arama yanında tercih edilen konut tipi koşullarının daha az bina maliyeti ile karşılanması çabası olarak ta değerlendirilebilir. Sıra ev, gelişmekte olan ülkelerde yaygın olarak kullanılmakta, gelişmiş ülkelerde ise bu ülkelerin gelişme dönemlerinde kullanılmıştır. Sıra ev kullanımı her toplum için sosyal, ekonomik,dini ve kültürel nedenlere bağlı olarak farklı nedenlerden dolayı tercih edilmektedir. Bir başka önemli neden ise bu tip konutlar kullanıcılar tarafından kolaylıkla inşa edilebilmesidir.

Sıra evler ayırık tek evlerin sağladığı tüm avantajlara ilaveten aşağıda belirtilen konularda da uygulama imkanı vermektedir. Bu nedenle ayırık tek evlerin farklı nedenlerle kullanılamayacağı durumlarda onun yerine ikame mal olarak kullanma imkanı sağlamaktadır.

- a) Nüfus yoğunluğu,
- b) Arazi yokluğu,
- c) Ekonomik nedenler,
- d) Yapım kolaylığı,
- e) Mahremiyet ve dini nedenler,
- f) İnsanların toprağa yakın konut tipini tercih etme faktörleri,
- g) Geleneksellik.

3.4.2 Sıra Evlerin Dünyada Kullanımı

"Endüstrileşmeden önce, Avrupa kentlerinde tek evler veya arka bahçeli sıra evler konut tiplerini oluştururdu. Akdeniz bölgesine inilince yer yer bahçenin yerini gölgeli iç avlular alırdı. Endüstrileşmeden sonra büyük kentlerin oluşmasıyla yapı adalarının etrafını çevreleyen bloklarda yer alan apartman tipi konutlara geçildi. Fakat bu durum genelleşmedi. Büyük kentlerin çevresine iki katlı sıra evlerden oluşan yeşil yerleşme bölgeleri yayıldı. Almanya birinci duruma, İngiltere ikinci duruma örnek gösterilebilir.

İkinci Dünya Harbinde tahrip olan Avrupa kentleri konutlarını yenilemek zorunda kaldılar. Bu arada insan sağlığına ve kullanıcı isteklerine önem verilmeye başlandı. Kentlerin çevresinde bir çok yeni yerleşmeler planlanırken çoğunlukla karma sisteme ağırlık verildi. Yoğunluğun artırılmasının istendiği yerlerde de tamamen bahçeli sıra evler veya avlulu evler yapıldı"[17,s160].

Sıra evler dünya üzerinde Avrupa, Kuzey ve Güney Afrika ve Asya'da daha çok yaygın kullanılmaktadır. Sıra evlerin alanları ise kullanılan ülkenin Sos yo-ekonomik düzeyine bağlı olarak 50 m² ile 145 m² kadar değişen büyüklerde kullanılabilinmektedir. Yapılan değerlendirmelere göre tablo 3.9'da yaklaşık ortalama konut büyüklükleri ve ülkelere göre değişimi gösterilmiştir.

Tablo 3.7 Ükelere göre sıra ev büyüklüğü

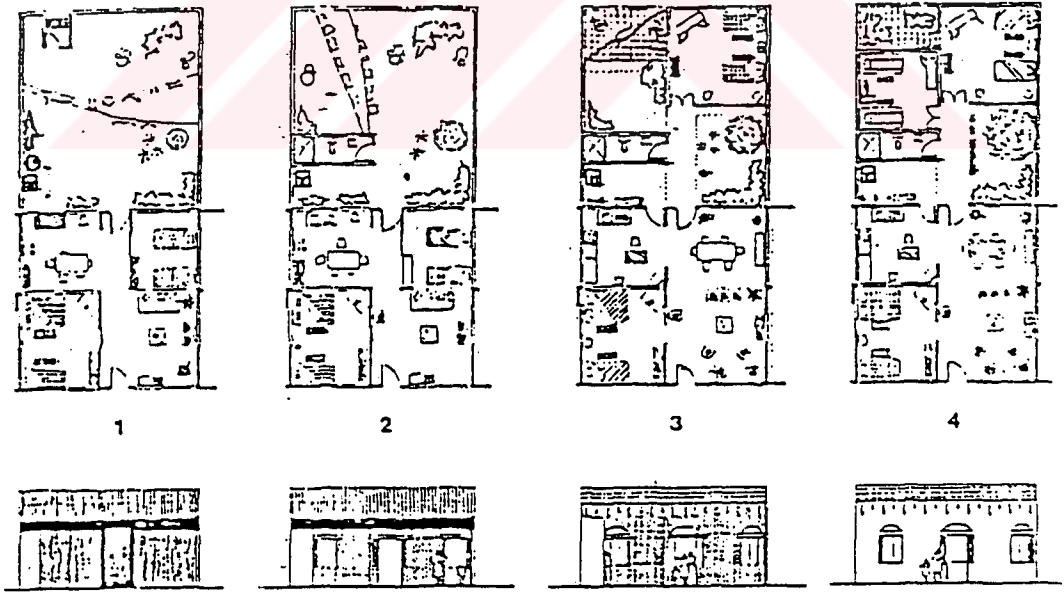
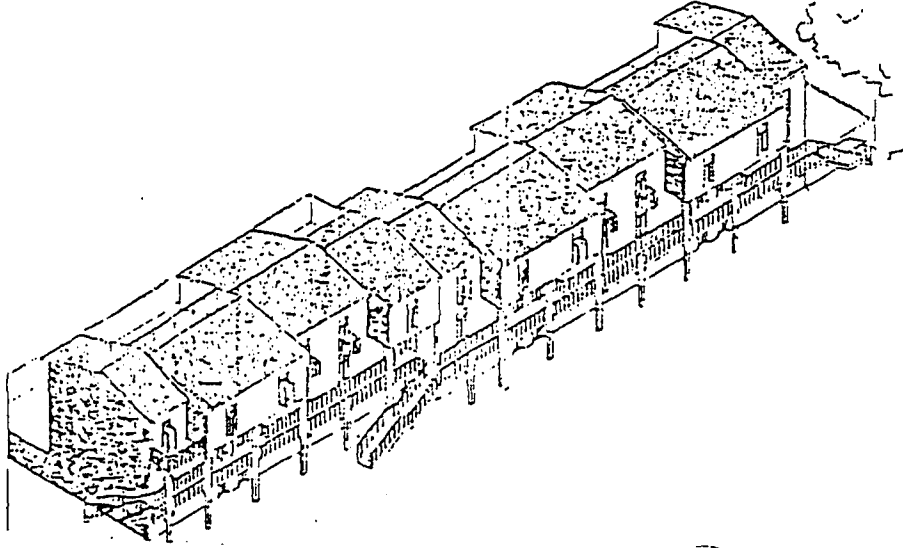
Ülke Adı	Konut Büyüklüğü (m ²)
Hindistan	35
Meksika	45
Kolombiya	45
Hindistan	60
Filipinler	50
Mısır	60
İngiltere	60
Amerika	120
Hollanda	145

3.4.2.1 Sıra evlerin oluşum biçimleri

Sıra ev bina yapım tekniği yönünden oldukça sade ve basit yöntemlerle inşa edilebilir özellikte olması bu konutların kullanıcıları tarafından inşa edilme imkanı vermesi de bu konutların önemini daha da artırmaktadır. Bu tip konutlar 1 ana hacimden başlayarak zaman periyodu içinde genişleyen gereksinimlere göre hacim sayılarının artırılma imkanı da vardır. Savaş yıllarında İngiltere’de işyeri olarak ta kullanılan bu konutlar kullanıcıya esneklik sağlamaktadır. Sıra evler, Spontane sıra evler ve planlı sıra evler olmak üzere dünya üzerinde iki temel oluşum özelliği göstermektedir.

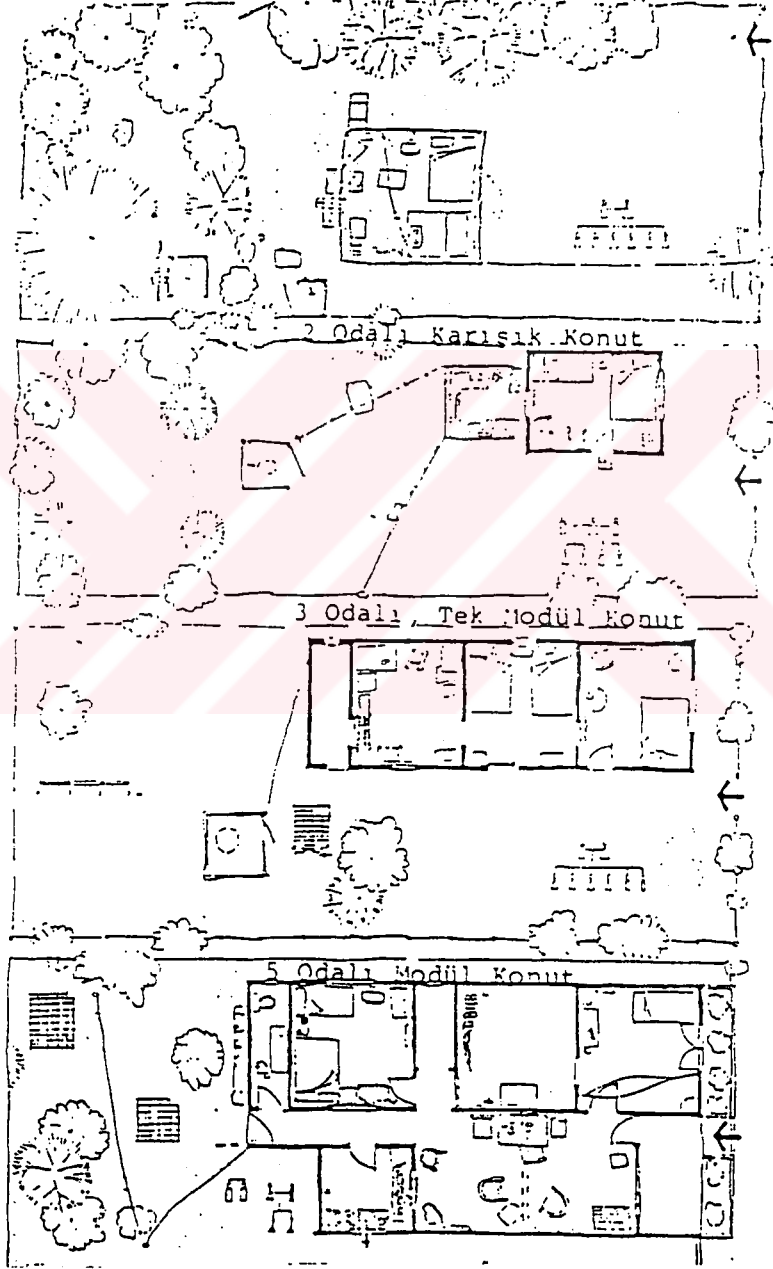
3.4.2.1.1 Spontane sıra evler

Spontane sıra evler kullanıcı gereksinimine bağlı olarak parsel üzerinde 1 ana hacimden başlayarak tercih oranında hacim eklentisi yapılarak oluşan biçimleridir. Meksika’da görülen spontane sıra evler genelde 2 ila 3 hacimli olup ıslak hacimler ana binadan ayrı olarak bahçede yapılmışlardır.



Şekil 3.4: Meksika da spontane bir dizinin oluşumu [18,s7]

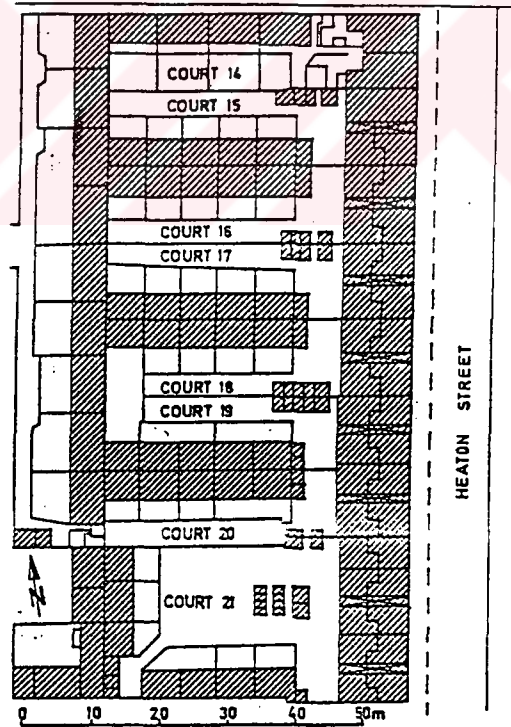
Filipinler'de ise arazi kıtlığı nedeniyle ilk anda tek hacim ikinci ek hacim ise 2. kat olarak yapılmışlardır. Kolombiya'da ise ata erkil aile yapısı ve konutların yapım esnekliği ve ilave hacim eklenme imkanı yanında kullanıcının kendi evini yapması bu konutların yaygın kullanımına imkan tanımıştır.



Şekil 3.5 Kolombiya'da sıra ev [19,s43]

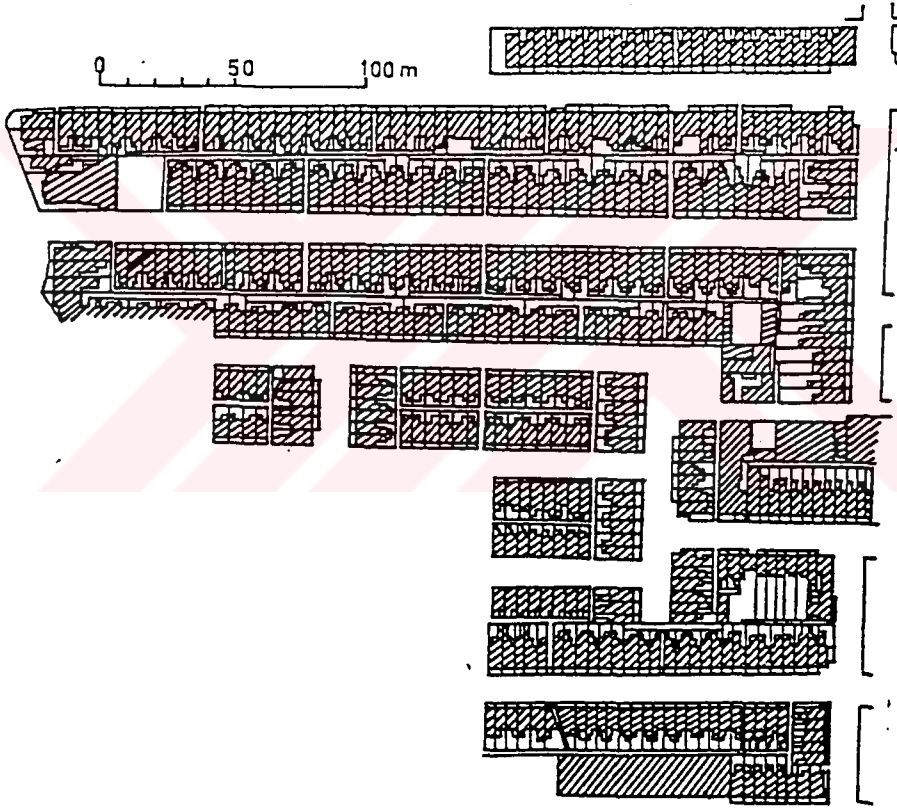
Mısır'da uygulanan Spontane evler ise iklimsel koşulların etkisi nedeniyle kırık (T ve Z) plan tiplerinin daha yaygın kullanılmıştır. Hindistan'da kullanılan Spontane sıra evler diğerlerine göre konutta mahremiyetin önemini belirginleştirir. Kullanıcı eğilimine göre genişlemeye imkan tanıyan bu tip konutlar mahremiyet açısından yaşama bölümlerin ile yol arasında geçiş (ara) bölgenin olmasına önem verilmiştir. Bu konutlarda da ıslak hacimler avluda çözülmüştür.

İngiliz geleneksel konut tipi olan sıra ev sanayileşme ile birlikte kentlerde artan nüfus yoğunluğu ve konut sorununa çözüm bulunması amacıyla yaygın kullanılmakta idi. Ancak İngiliz sıra ev tipi diğer ülkelerdeki kullanımlara göre büyük farklılıklar göstermiştir. Yapı yoğunluğu en çok bu ülkede 600 kş/ha'a kadar varan oranda uygulanmıştır. Şöyle ki; bu sıra evler "back-to-back" (sırt sırta) diye adlandırılan bu evler arada boşluk kalmayacak şekilde birbirine paralel bitişik nizam ve arka cepheden de boşluk bırakmadan sırt sırta yaslanan tek cepheden ışık alabilen düzende mahalle ölçeğinde uygulanmışlardır.



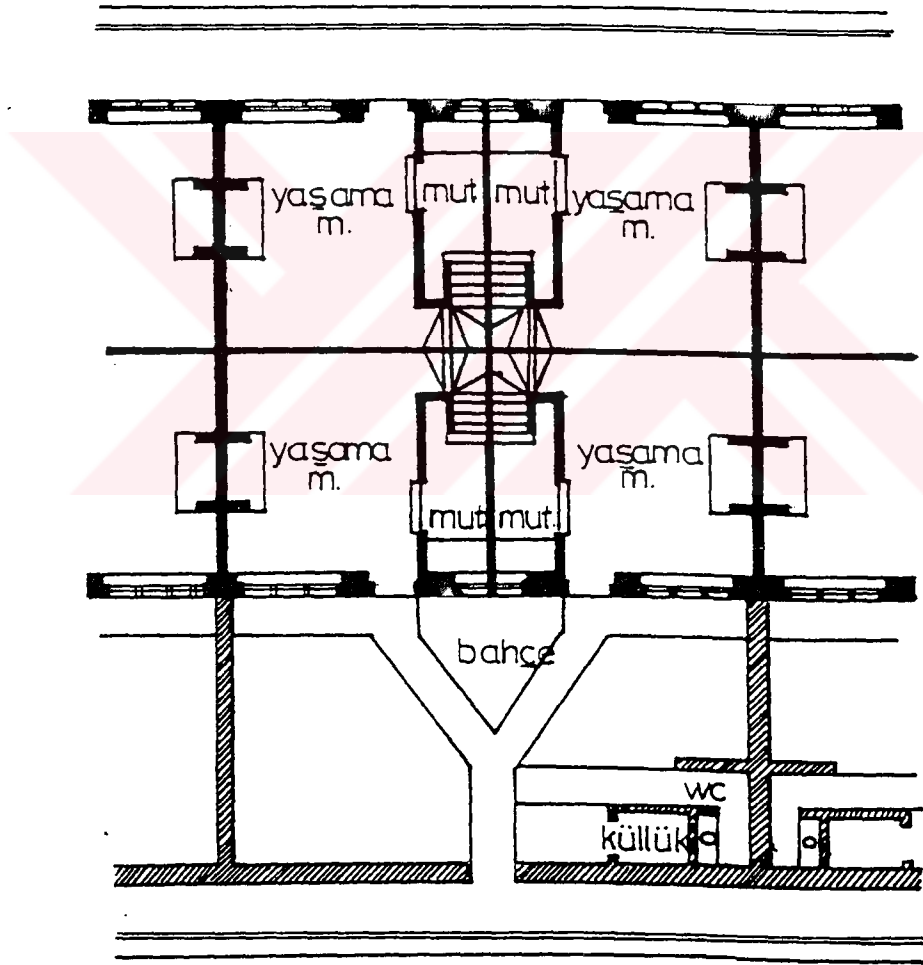
Şekil 3.6 Back-to-back düzenine göre 1860'larda oluşmuş birmingham heaton street'deki yerleşme dokusu [8,s26]

Sağlık koşullarının çok yetersiz olduğu bu plan şeması 1875'te çıkan yasalarla iyileştirme arayışları başlamış, önceleri ortak mekanlarda karşılanan banyo,wc ve servis hacimleri konutların içine alınmaya başlanmış, sırt sırta olan binaların arasından yollar geçirilerek binaların iki cepheden ışık ve hava almasına imkan sağlanmıştır[8,s24]. Bu tür yerleşmeler Back-wing-house olarak anılmaktaydı.



Şekil 3.7 Back-wing-house yerleşme düzenine bir örnek [8,s26]

Önceleri alt-orta gelir grubu için kullanılan bu konutlar zamanla üst-orta gelir grubu içinde yoğunluklar 200-300 kişi/ha kadar azaltılarak uyarlanmıştır. Londra Repent's Park'ta bu anlayışta uygulanan konutlar kırın şehre taşınması olarak yorumlanabilir. Spontane sıra eve tipik başka bir örnekte Filipinlerde uygulandığı görülür. Bu konutlar İngiltere'de savaş yıllarında benzerlerinin kullanıldığı tarzın daha gelişmiş biçimidir. İşyeri-konut iç içedir. Binaların alt katlarının yol cephesi dükkan, bir geri kademede elişlerinin yapıldığı atölye depo, arada açık avlu ve en arka kısımda banyo, wc bulunmakta, üst katlar ise yaşama, mutfak ve odaların bulunduğu ikamet alanlarında ayrılmıştır.



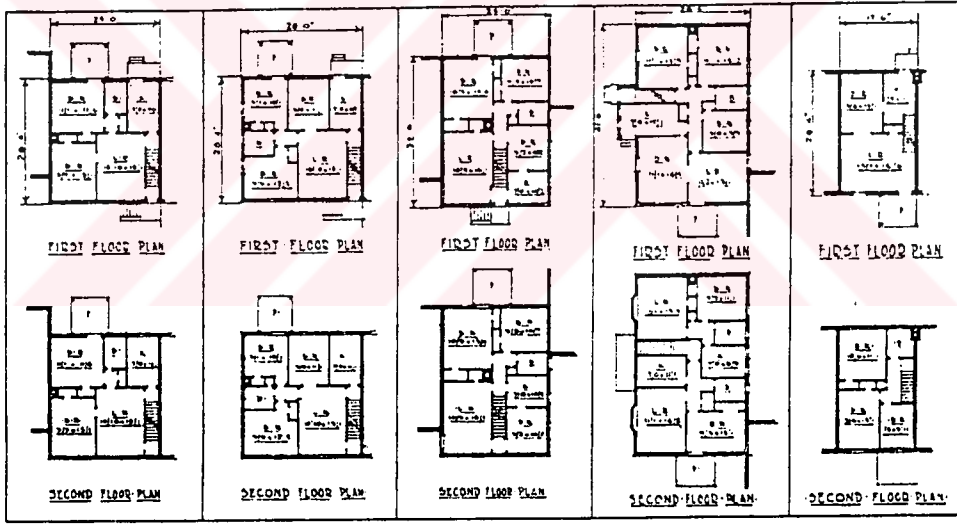
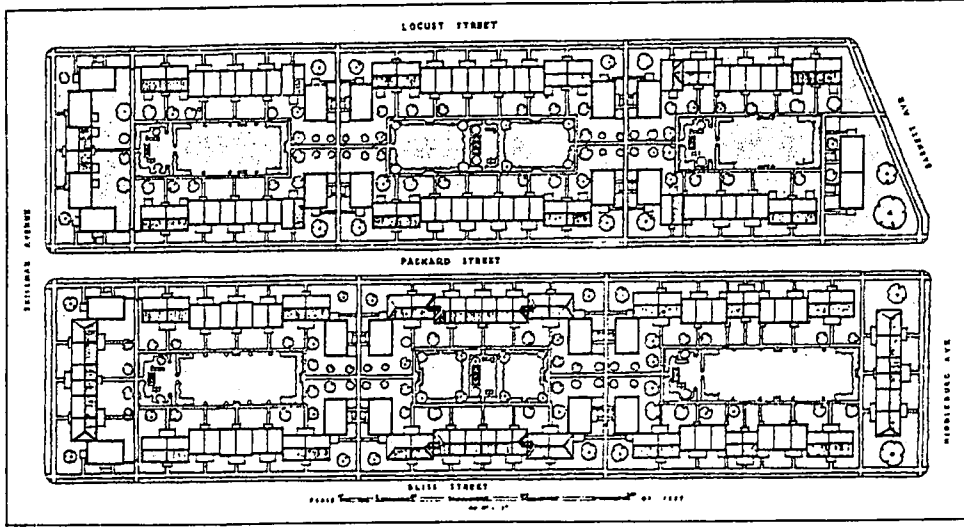
Şekil 3.8 İngiltere'de gelişmiş bir sırt sırta plan tipi [20,s41]

3.4.2.1.2. Planlı Sıra Ev Uygulanma Biçimleri

Sıra ev tipleri daha öncede belirtildiği üzere uygulandıkları ülkelerin coğrafi, iklimsel, mahremiyet ve geleneksel anlayışlarına göre farklı biçimde uygulanmakla birlikte özellikle İngiltere ve Amerika'da çoğunluklu olarak dikdörtgen (I tip) olmak üzere Amerika'da Kare formda en çok kullanılan sıra ev tipidir. Bunlara ilaveten 1,T ve Z tipi sıra evlerde çok yaygın olmamakla birlikte kullanılmaktadır.

A.B.D.'de ilk toplu olarak yapılan planlı sıra evler 1924'te New York City yakınlarında inşa edilen Sunnyside Gardens'tir. Bu yerleşmede genel konut büyüklüğü gerekse yerleşme düzeni açısından diğer uygulamalara göre arsa ve konut alanları büyük tutulmuştur. Tek, iki ve üç ailelik olmak üzere farklı konut büyüklükleri uygulanmıştır. Örneğin tek ailelik konutlarda en az 3 yatak odası bulunmaktadır. Konutlar iki katlı olup zemin katlarda yaşama, mutfak ve wc'nin bulunmakta 1. katlarda ise yatak odaları ve banyo bulunmakta idi. I ve kare formunda kullanılan bina tiplerinde bir cephede en az iki hacim bulunmakta bina cepheleri 5-8 m arasında, bina derinliği ise 8-10 m arasında değişmektedir (Bu değerler plan tipleri üzerinden hesaplanmıştır).

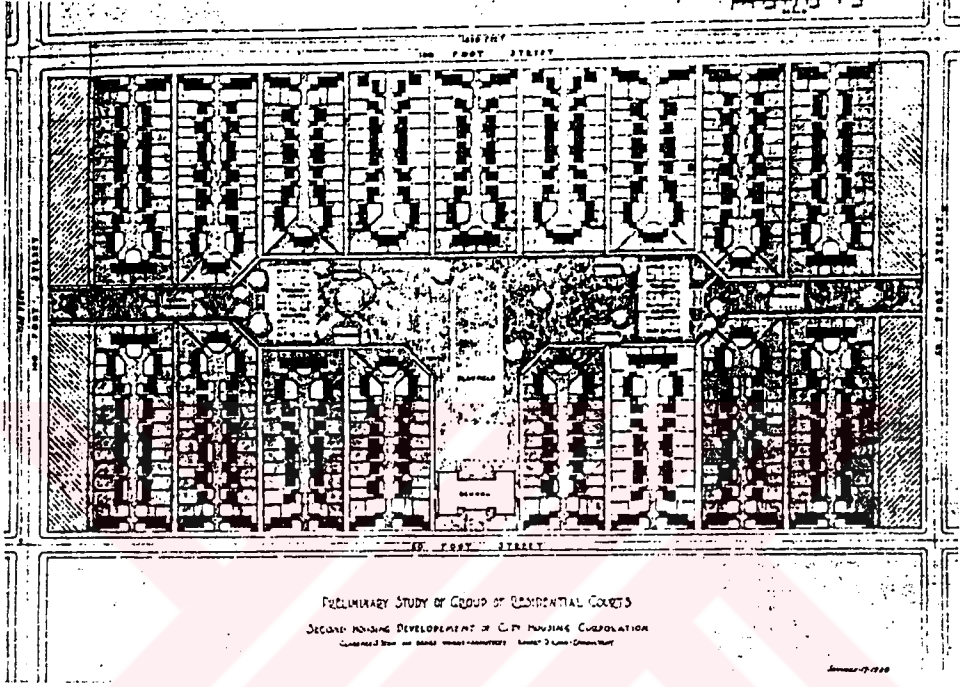
Yerleşim düzeni olarak binalar yola yönelik ve büyük bir iç avlu etrafında kümeleştirilmiştir. Her konutun müstakil arka bahçesi olmakla birlikte karşılıklı iki arka bahçe arasında geniş ortak yeşil alanlar tasarlanarak konutların daha çok yeşil alanla bütünleşmesi sağlanmıştır. Yeşil alan kurgusunda özel ve kamu ayrımı önemsenmiştir.



Şekil 3.9 A.B.D.'de 1926'da İnşa Edilen Sunnyside Gardens yerleşmesinin yerleşim planı ve konut tipi [9,s29]

Yine A.B.D.'de New Jersey'de uygulanan Radburn daha öncede belirtildiği üzere bu yerleşim alanının temel tasarım ilkesi otomobil faktörüne göre yapılmıştır. Her konuta otomobille ulaşma ve kapalı garaj planlanmıştır. Konutların kuldsek

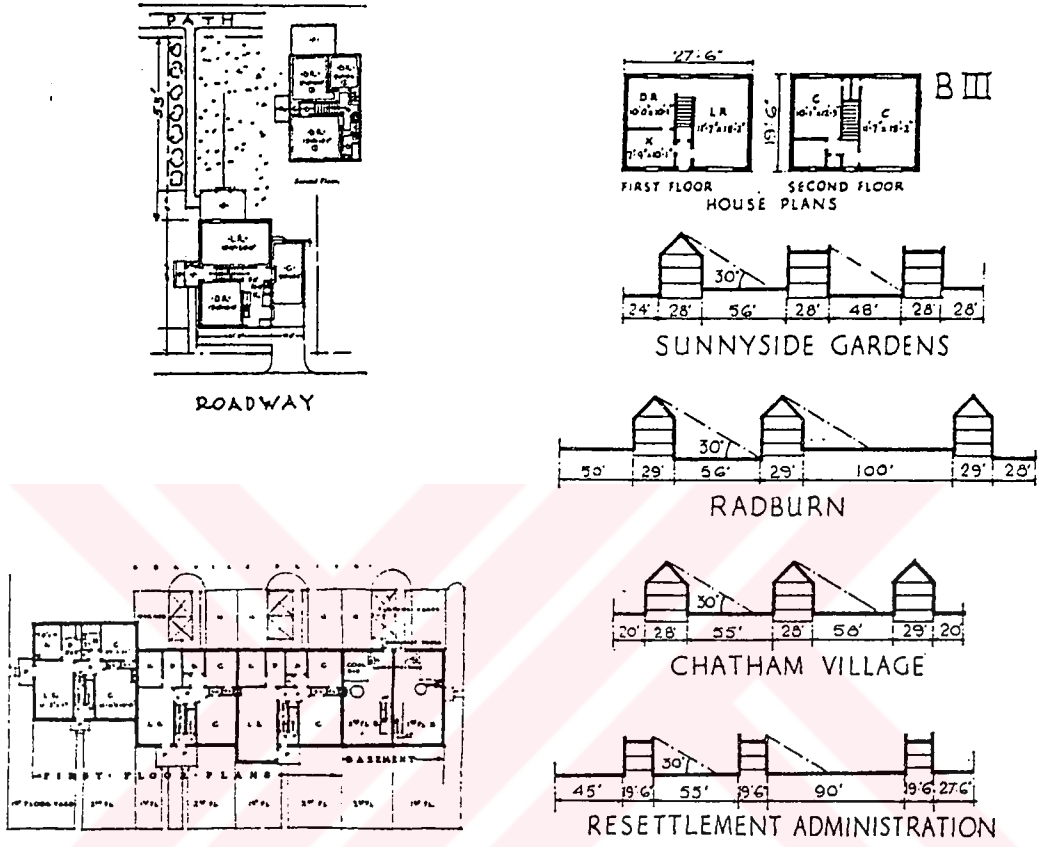
biçiminde çıkmaz sokaklar etrafında yer almakta, arka bahçeler ise sırt sırta gelmekte, bahçeler arasında ortak yeşil alanlar düşünülmemiştir. Ortak yeşil alanlar Zon olarak yerleşim alanlarının ortasında alınarak yaya taşıt ayırımına imkan sağlanmıştır.



Şekil 3.10 Radburn yerleşme planinin teorik çalışması ve konut tipi [9,s38-54]

Otomobil tehlikesinden kaçışa yönelik bir başka yerleşme ise 1941'de Los Angeles'te uygulanan ve Radburn yerleşmesi ile aynı ilkeleri taşıyan Baldwin Hills Village yerleşmesidir. Amerika'da planlı uygulanan sıra ev yerleşmelerinde tümünde belirgin özellikler olarak konut büyüklüğü, özel açık alan (bahçe) ve umumi yeşil alanların diğer ülkelere göre çok daha cömert kullanılmıştır. Yaya, taşıt ayırımı bazı yerleşmelerde çok belirginleştiği, bina cephe genişlikleri ortalama 6 m. üzerinde olduğu, kare forma yakın 2 katlı taşıtların her konuta ulaşmasının amaçlandığı ve bu durumun bina formuna da yansıdığı görülmektedir. A.B.D.'de uygulanan ilk planlı sıra evler arasında konutlar arasındaki bina yüksekliğine bağlı olarak bırakılan ara

mesafeler en az Radburn da 13-25 m. arasında uygulanmış, diğer uygulamalar olan Maryland'da Greenbelt, Los Angeles'te Baldwin Hill Village daha geniş tutulmuştur.



Şekil 3.11 A.B.D.'de farklı sıra yerleşmelerde uygulanan bina ara mesafeleri [9,s79-233]

Hollanda'da uygulanan sıra evler diğer ülkelerde uygulananlardan farklı olarak 3 kata kadar yükselmekte, zemin katlar garaj, hobi odası, 1. katlar yaşam, 2 kat ise yatma mekanlarına ayrıldığı görülmektedir. Hollanda, Holmlia'da kullanıcıların kendi evlerini yaptıkları konutlarda, konut iç mekanında ortak kullanım alanının kullanılması yanında daha da önemlisi konutların ön cephelerinden arka cepheye kapalı bir koridorla ulaşılmasıdır (Şekil 3.14). Bu konutların bir özelliği de çatıların her iki bitişik cephe yönünde kırma çatı olmasıdır. Bu yaklaşım bina ön cephelerinde hareketlilik getirmektedir.



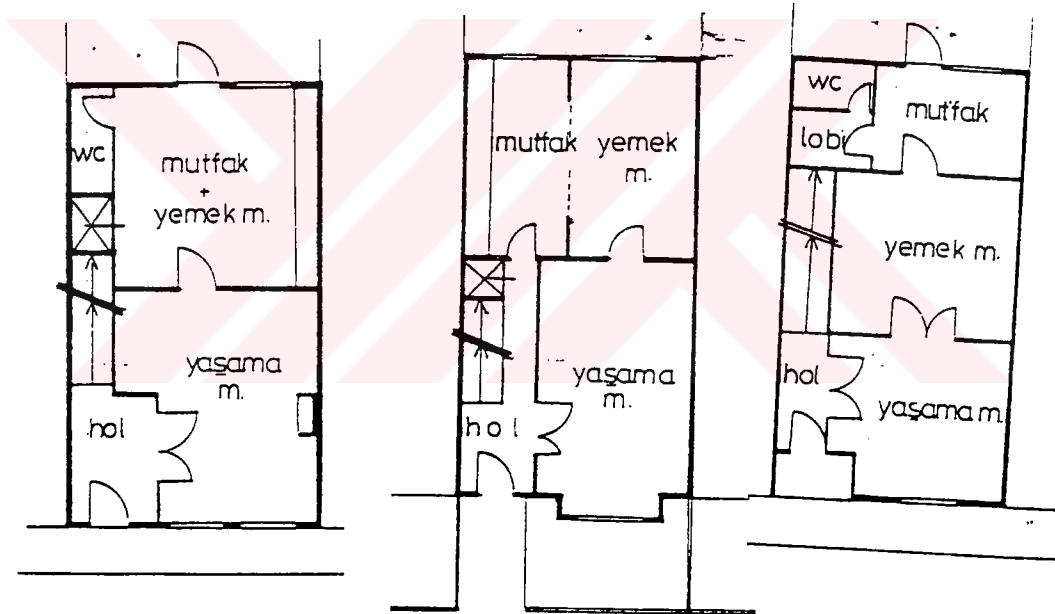
Şekil 3.12 Hollanda sıra evi [21,s34]

Amerika'da uygulanan planlı sıra evler üzerinde yapılan inceleme sonucunda; bina biçimi ve yerleşme düzenleri açısından ekonomi sağlanmanın amaçlanmadığı, endüstrileşme sonucu oluşan kentsel nüfus yoğunluğu artışı sonucu kentsel

merkezlerden ve otomobil tehlikesinden kaçışın daha çok önemli olduğu, yerleşim alanlarının dokusuna işlediği görülmekte, konut üretiminde ekonomi sağlama kaygısı ise onu sadece toplu üretme yoluyla giderilmesi amaçlanmıştır.

I Tipi Sıra Evler

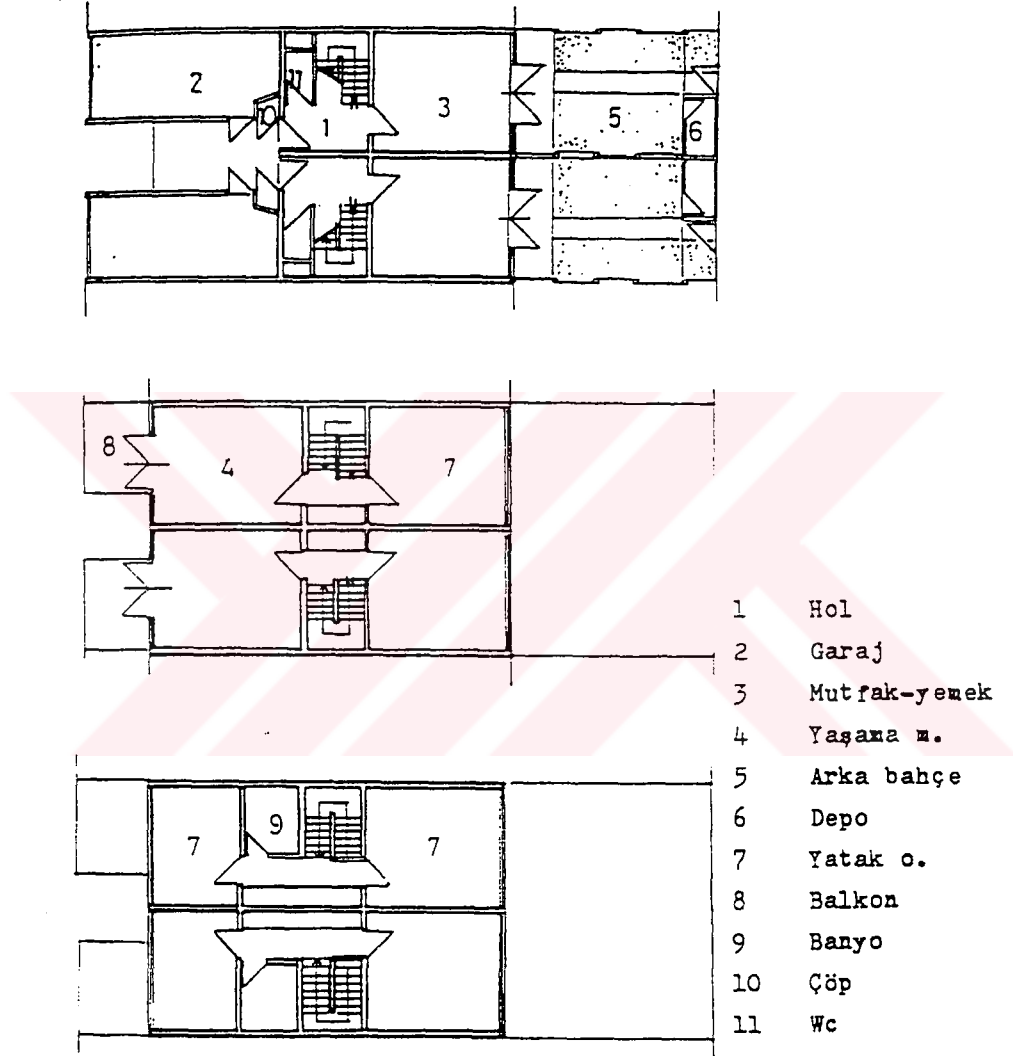
I tip, 2 katlı İngiliz sıra evlerinde iç mekan kurgusu merdivenin konumuna göre iki farklı biçimde uygulanmıştır. Merdivenin doğrusal ve yan duvara yaslandığı durumda Zemin kat planlarında giriş holünden yaşama mekanına geçilmekte, mutfak ise bir kapı ile bu alana bağlanmaktadır. Üst katlar ise yatak odalarına ayrılmıştır.



Şekil 3.13 İngiliz sıra evi [20,s18]

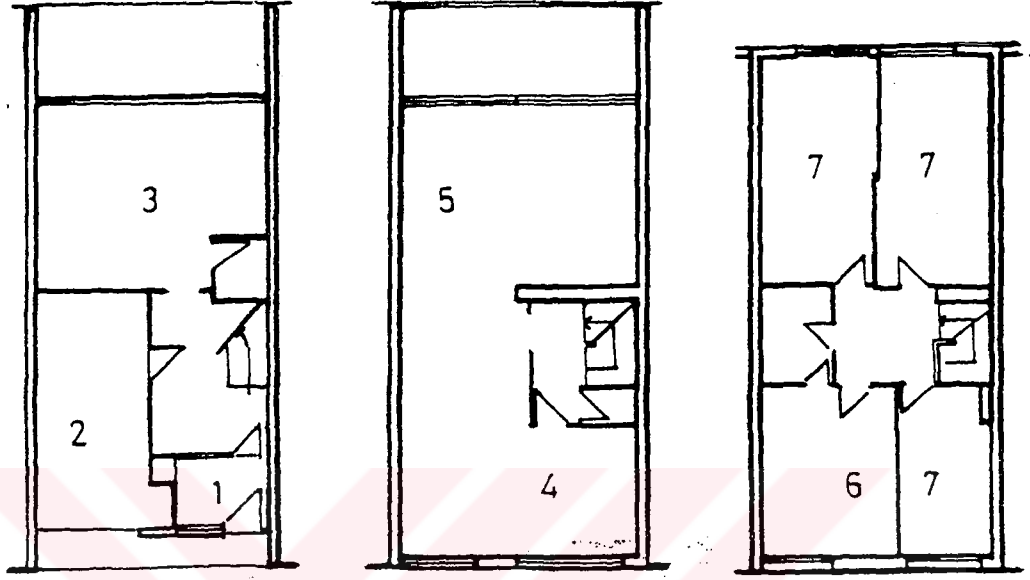
Bir sağınlıklı merdivenin bulunduğu zemin kat plan düzeninde ise mutfak ve yaşama alanı aynı mekanda karşılanmakta, bina derinliğinin küçük olmasından dolayı binaya

garaj eklenebilmektedir. Garajın üstüde dahil olmak üzere 1. kat yatak odaları ve binaya ayrılmıştır.



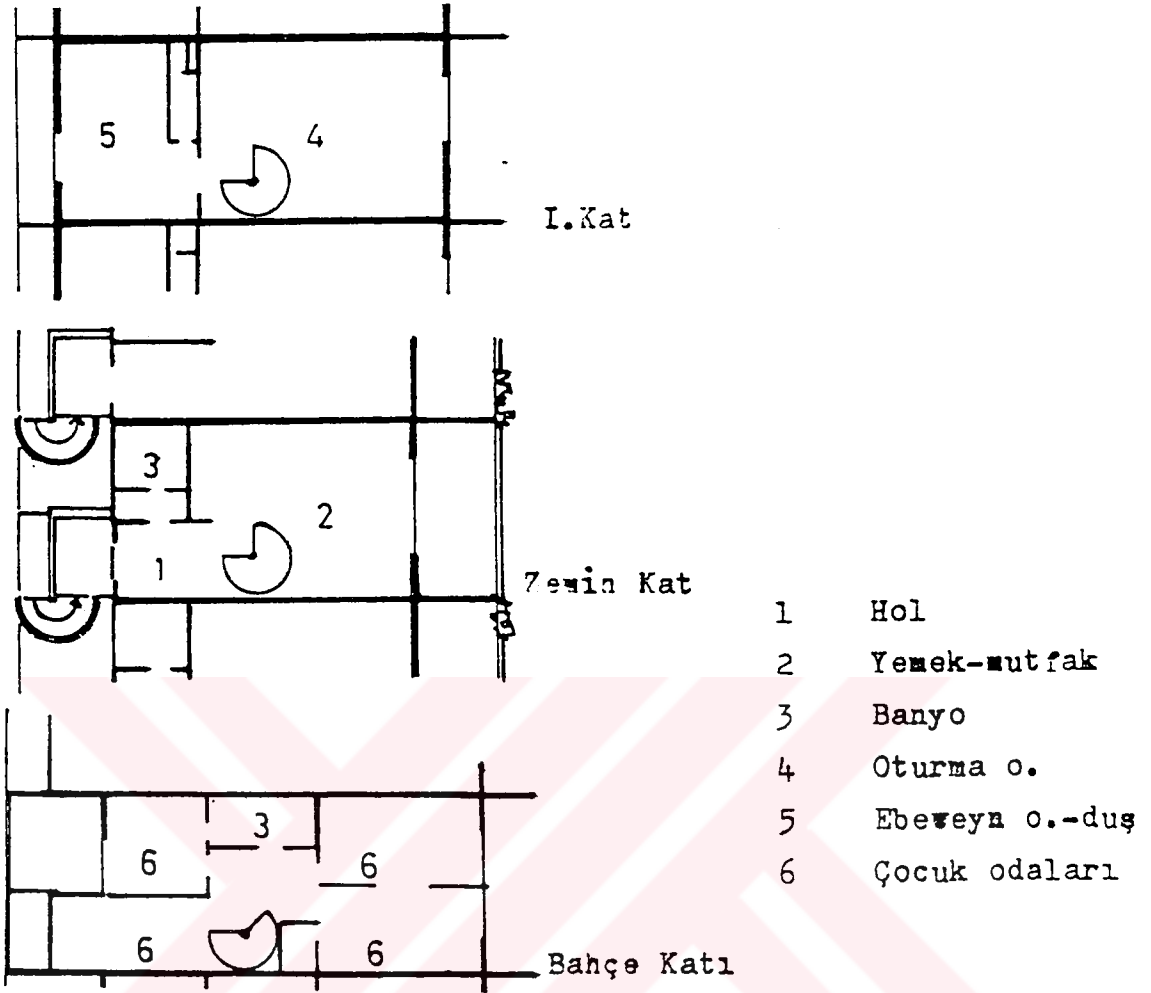
Şekil 3.14 İngiliz sıra evi [21,s19]

Hollanda da uygulanan sıra evler plan düzeni bakımından geleneksel özelliklere uygun olup, diğer emsallerine göre daha gelişmiştir. Zemin katta garaj, hobi odası, 1. kat, yaşam, 2. kat ise yatak katına ayrılmıştır



Şekil 3.15 Hollanda sıra ev örneği [21,s28]

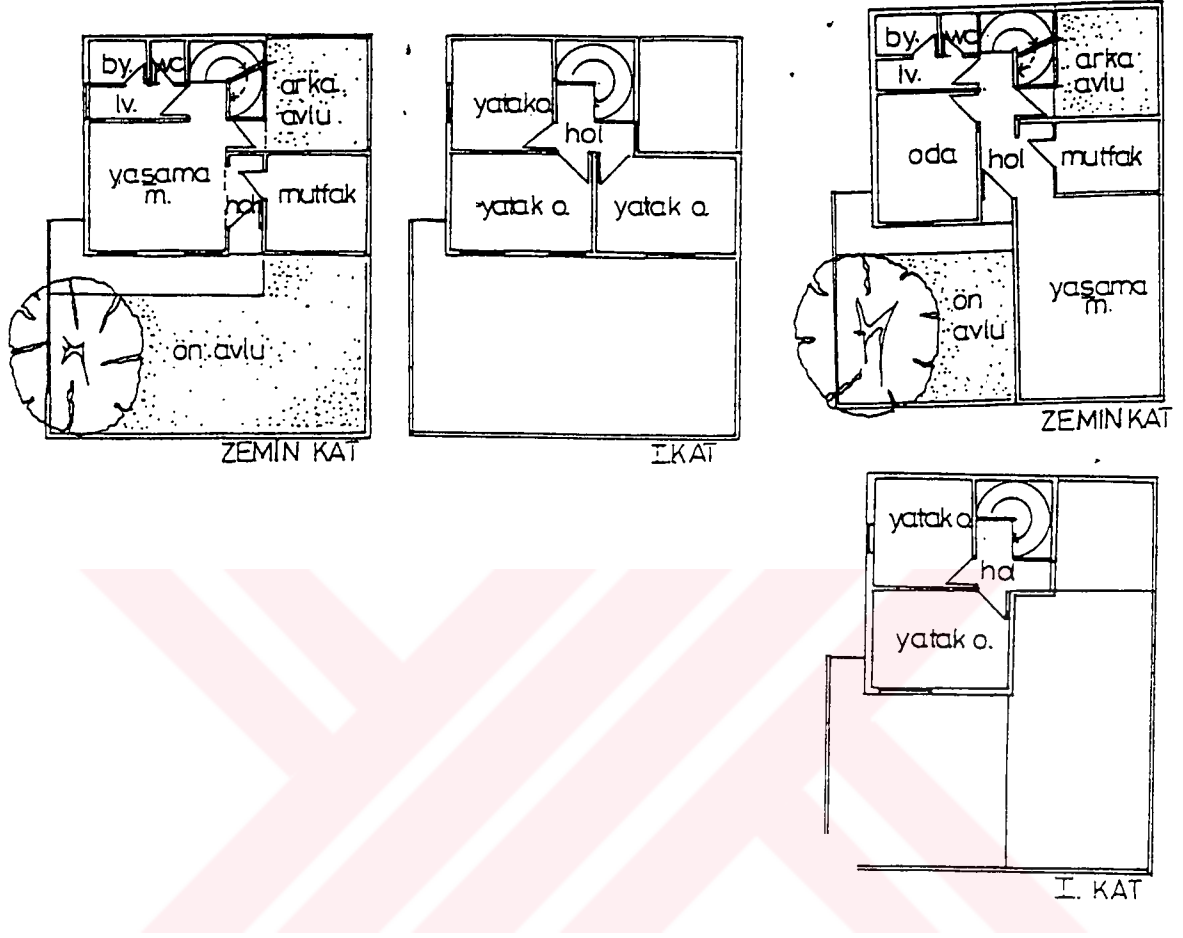
Genişliği 4.30 m., döner merdivenli özel bir İngiliz sıra ev örneğinde (Şekil 3.18) katlar arasında fonksiyonel ayrımlar yapılmıştır.



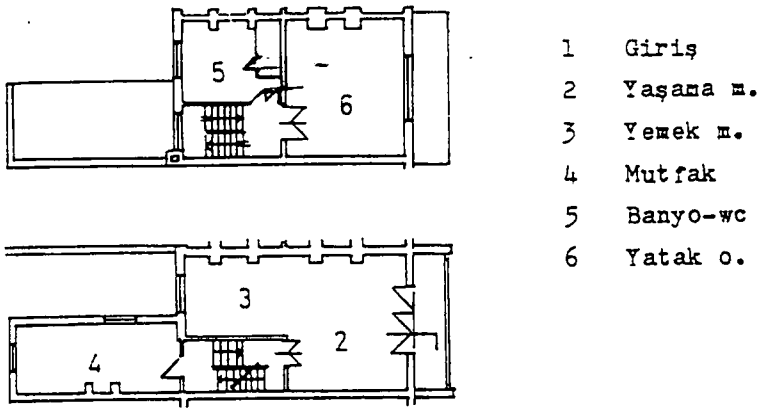
Şekil 3.16 Özel bir sıra ev örneği [21,s130]

L Tipi Sıra Evler

Kolombiya, Timiza da uygulanan I tipi plan düzeninde konutlar yoldan geriye doğru çekilerek ön bahçe oluşturulduğu, ayrıca bina formu arka avlu oluşturma imkanı sağlamaktadır. Parsel genişliğinin fazla olmasını gerektiren bu tip ekonomik olmamakta, ancak plan düzeni açısından olumludur. İki katlı olan bu tipte yaşama ve mutfak, wc, zemin katta, 1. kat ise yatak katına ayrılmıştır.



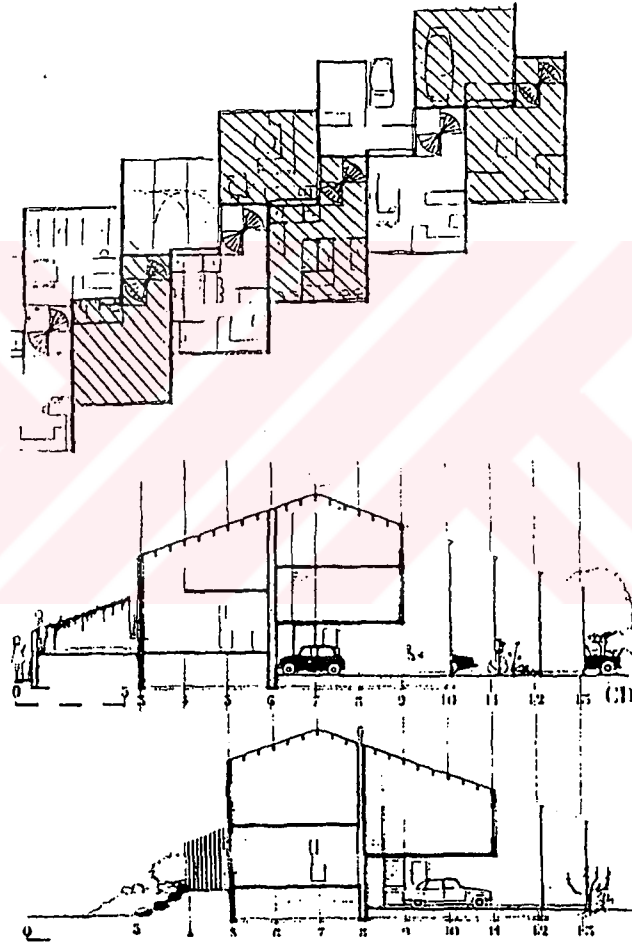
Şekil 3.17 Kolombiya'da I ve Z tipi sıra ev [21,s55]



Şekil 3.18 L tipi geleneksel bir İngiliz sıra ev örneği [21,s29]

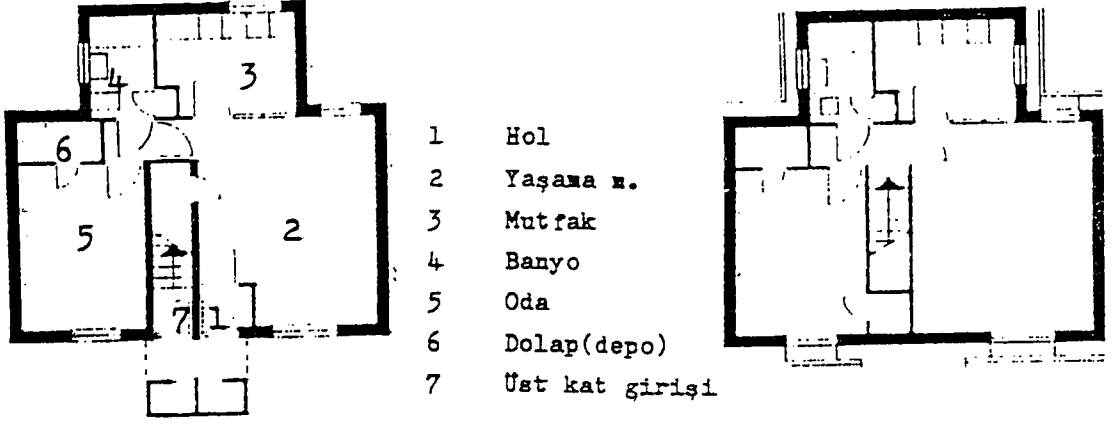
Z Tipi (Kaymalı) Sıra Evler

Z tipi sıra evler diğer tiplere göre daha çok işçilik ve yapı tekniği ve kaymalı parselasyon gerektirmesinden dolayı kullanıcıların kendi evlerini yapmalarını güçleştirmektedir. Bu tip sıra evlerin toplu olarak yapılması daha uygun olmaktadır. Z plan tipi sıra evlerin iç mekanlarında başarılı fonksiyonel ayrımlar ve kullanım rahatlığı sağlanabilmektedir. Eğimli arazilerde yatay ve düşey düzlemin kaymalı olarak (çekme kat) yapılması daha da uygundur. Ancak, ekonomi sağlamak amacıyla Z tipi sıra konut tercihi uygun değildir.



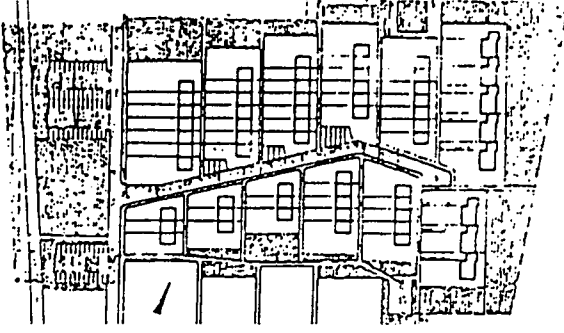
Şekil 3.19 Hollanda, Z tipi düşeyde ve yatayda kaymalı sıra ev örneği[21,s114]
T Tipi Sıra Ev

T tipi sıra evler bina yan cephesinden ıslak hacimler için ışıın ve havalandırma pencereleri yapma avantajı sağlamalarına karşın kullanılamayan açık alanlar ve bina cephesinin büyümesi, temel ve işçilik maliyeti kare ve I tiplere göre avantajlı değildir.

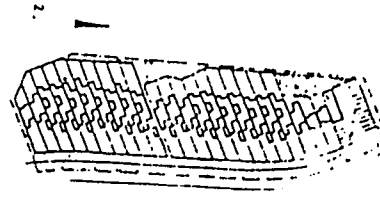


Şekil 3.20 T tipi İngiliz sıra ev [22,s83]

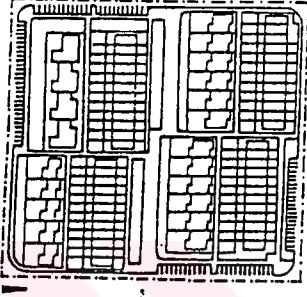
Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde 1960-65 yılları arasında uygulanan tamamı 1 veya 2 katlı bahçeli veya avlulu evlerin vaziyet planları ve sayısal değerleri aşağıda belirtilmiştir[17,s158-159].



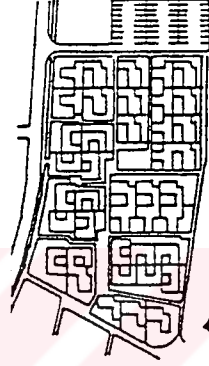
1) 2 Katlı sıra evler, 1959 F.Almanya
(Osnabrück-Dodeshous)



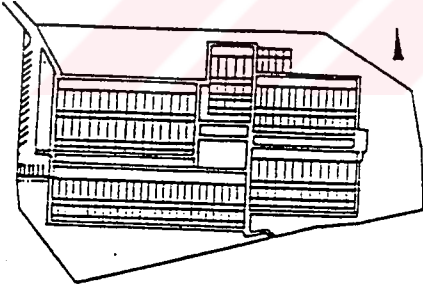
2) 1 Katlı sıra evler, 1958 İngiltere
(Hatfield)



3) 1-2 Katlı sıra evler, 1963 F.Almanya
(Karlsruhe-Rüppurr)



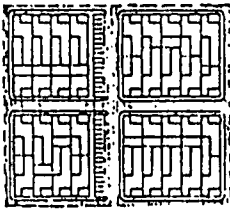
4) Avlulu evler, 1958 F.Almanya
(Düsseldorf-Garath)



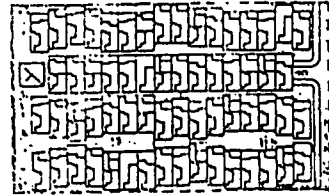
5) 2-3 Katlı sıra evler, 1960-61 İsviçre
(Bern-Hallen)



7) Avlulu evler, 1960 Avusturya
(Klagenfurt-Fischgründe)



6) Avlulu evler, 1960-65 F.Almanya
(Frankfurt am Main)

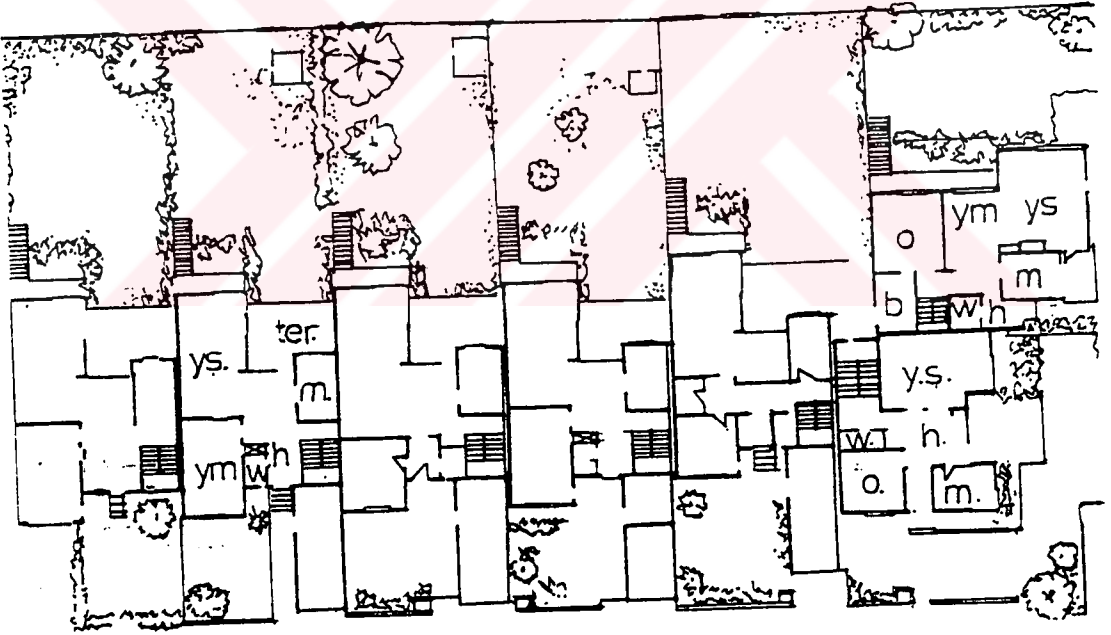


8) Avlulu evler, 1964-65 Avusturya
(Graz-St. Gotthard)

Şekil 3.21 Az katlı yoğun konut yerleşim örnekleri [17,s158]

Tablo 3.8 1-2 Katlı bahçeli konut örneklerinin yoğunluğa göre sıralanması[17,s159]

Örnek no	Konut sayısı	Parsel genişliği (m)	Parsel büyük.	Konut yoğunluğu
1	61	6.5	324	15
2	23	6.5	306	21.8
3	70	5.5-11	217	25.6
4	40	-	272	26
5	75	4-5	166	28.3
6	36	10	215	29.3
7	35	-	179	30.1
8	62	9	180	37.8



Ş ekil 3.22 Alman sıra evi [21,s80]

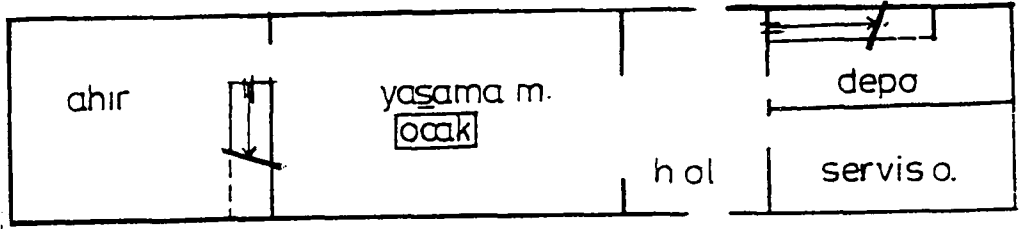
3.4.3 İngiliz sıra evleri ile ilgili kurallar

İngiliz sıra evleri yerleşim bölgesinin niteliğine ve inşa edildiği zamana göre değişiklik göstermesine karşın temelde katı kurallara sahiptir. Bu onun geleneksellik özelliklerini taşımasından kaynaklanmaktadır. İngiliz şehirlerinde sıra evlerinin oluşumunda gelenekselliğin etkisini anlayabilmek için öncelikle köy ve çiftlik evleri ile kasaba evlerinin biçimlenişine bakmak gerekir. Kırsal alanda uygulanan ev tipinin şehirlerde uygulananlara gelinceye değin bazı değişikliklere uğramakla birlikte onun ana plan düzeninin değişmediği görülmektedir.

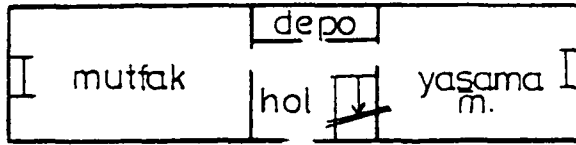
İngiliz köy evleri dikdörtgen formunda, iki katlı, ahşap karkas çiftçi evleridir. Günlük aktivitelerin geçtiği ana bir mekan vardır. Bazı durumlarda bu mekana açılan servis odası da bulunabilir. Çiftlik evlerinin zemin katlarının bir köşesi ahırdır. Üst kat yatak odalarına ayrılmıştır. İklimsel gerekliliklerden kaynaklanan dik çatı 1. katın dışardan ilk anda ayırt edilmesini güçleştirir. Dört cephesi açık olmasına karşın binanın ön ve arka cephesinde boşluk uygulanmıştır. Bina derinliği şehir evlerinin tersine bina cephesi (genişliği) olarak uygulanmakta, ancak mekansal kurgu şehir evleriyle başkalaşım göstermez.

Kasaba evlerinin köy evlerinden en farklı yönü, ahır bölümünün binadan kopmasıdır. Mekansal düzende farklılaşma bulunmamaktadır. Yapı nizamında değişiklikler yapılmak suretiyle ayırık ev; 3 cephesi kapalı (back-to-back), iki köşesi açık tip, sıra tip, ikiz tip şeklinde ve kırsal kesimde uygulanan bina genişliği kentlerde bina derinliğine dönüştürülmesi, kentlerde uygulanan sıra evlerin geleneksel evden en farklı yönünü oluşturur.

Sıra ev; dar plan tipinden türetilmiş, bir dizi evin yan yana gelmesidir. İngiliz evleri sıra ev olsun veya olmasın dikdörtgen şeklin katı formu içinde çözümlenir. Bu şekle girinti, çıkıntı, eklenti yapılmaz özelliği ile esneklik kazanabilmekte , ancak iç mekan düzeni değişmemektedir. Az sayıda kare tipe rastlanır.



Şekil 3.23 İngiliz çiftlik-köy evi plan tipi [7,s57]



Şekil 3.24 İngiliz kasaba evi plan tipi [7,s57]

İngiliz Evleri İle İlgili Plansal Kurallar:

En çok dikdörtgen(l) tipi kullanılmış olmakla birlikte, L,Z ve T tipleri de kullanılmıştır. Bahçesiz ve ön bahçesi olmayan tipler kriz dönemlerinde görülmekle birlikte, sadece ön bahçeli tip mevcut değildir.

Bina Derinliği:

1918-1964 arası ortalama bina derinliği 7 m.'nin altında, 1964'ten sonra bir süre 6 m.'nin altına düşmüştür. Son yıllarda ise tekrar ortalama bina derinliği 7-8 m. arasında uygulandığı (arka cepheye eklenen wc, kiler hariç) örnekler üzerinde yapılan hesaplamalardan anlaşılmaktadır. Genelde bina derinliği 2 ila 2,5 oda boyundadır.

Bina Genişliği ;

İngiliz sıra evinin cephe genişliği fonksiyonel özelliklere bağlı olarak değişir.

1. Evin girişi ana mekandan sağlanıyorsa, hol bulunmaz, koridor işlevi ana mekan tarafından sağlanır ve odalara birbirinden geğirilir. Bu durumda cephe genişliği min. 3.20, maximum 4.00 m. arasında değişir.

2. Evin girişi ana holden sağlanıyorsa, odalara koridordan ulaşılır. Bu durumda bina cephe genişliği 4.50 m. ila 6.00 m arasındadır. Bu tiplerde çoğunlukla uygulanan cephe genişliği 5.00 m. - 5.50 m. arasındadır.

L,Z,T ve kare tip sıra evlerde cephe genişliği çoğunlukla 2 mekan + hol'dur. Bu tip evlerde bina cephe genişliği minimum 7.00 m., maximum 10.00 m.'ye kadar çıkabilmektedir. Bu tiplerde bina derinliği ise cephe genişliği ile ters orantılı olarak değişmektedir.

Kat Adedi ve Kat Alanları;

İngiliz sıra evlerinde kat adedi çoğunlukla 2 kat veya 3 kattır. Tek katlı evler köy ve çiftlik evlerinde görülür. İngiliz sıra evlerinde kat alanları zemin katla aynıdır.

$$\begin{aligned} \text{Zemin Kat} &= \text{Mutfak} + \text{yaşama Mekanları} + \text{Sirkülâsyon} \\ &= 45 - 50 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bir sıra evin toplam kullanım alanı 90-100 m² civarında olup, nadiren 150 m²'ye kadar çıkabilmektedir.

Yaşama Mekanları

En küçük İngiliz sıra evlerinde 2 veya 3 yaşama mekanı bulunur. 2 veya 3 katlı evlerde zemin katın yaşam, üst katlar ise yatma mekanlarını içerir. Yaşama mekanları ekseri bina ön cephesinde yer alır. Bazı tiplerde yemek ve yaşama mekanları aynı yerde yer alırken, konut büyüklüğü arttıkça mekan özelleşme düzeyi de artmakta, yaşama fonksiyonu alt eylemlere göre bölünmektedir. Ayrı bir yemek

odası olan tiplerde yaşama mekanı ön cepheden arka cepheye kadar ilişkilidir. I tipi binalarda mutfak arka cephe yönünde, bazen eklenti içindedir.

Yaşama mekanı büyüklüğü = 10.00-22 m² (yemek hariç)

Yemek mekanı = 5.00-20.00 m²

Mutfak mekanı = 5.00-15.00 m² arasında değişir.

Yatma Mekanları;

İngiliz sıra evlerinde yapım kolaylığı ve gereksinime uygun fonksiyonellik ön planda tutulmuştur. Bu nedenle zemin katlardan taşıyıcı duvarlar üst katta da devam eder, alt kattaki oda sayısı ile üst kattaki oda sayısı eşitlenir. En küçük evde dahi en az 2 yatma mekanı bulunur. Sadece çatı katı eğime göre ayarlandığından diğerlerine göre küçüktür.

Islak Hacimler

Islak hacimler 2 katlı evlerde ikiye bölünerek genelde 1. Katta banyo, zemin katta wc yer alır.

Sirkülasyon Alanları;

Merdiven bina içinde sağır duvara yapışık yer alır. Hol bulunan tiplerde merdiven koridor üzerinde bina derinliğince uzanır. I formundaki binalarda merdiven tek kollu sahanlıksız veya iki kollu, L,Z ve T tiplerinde çoğunlukla iki kollu sahanlıklıdır. Holsüz planlarda merdiven yaşama mekanının bir köşesinden sahanlıksız bina derinliğince veya iki kolludur. Merdiven genişliği 80-90 cm, koridor genişliği ise 100-120 cm arasındadır.

3.4.4 Sıra evlerin Türkiye’de kullanılışı

Ülkemizde mahalli konut tipleri geleneklere, gereksinimlere, yapı ve malzeme olanaklarına, arazi ve iklim koşullarına bağlı olarak geliştiği, bölgeye uygun açık

mekan kullanımı görülür. Konut planının gelişiminde hareket noktası açık mekanın düzenlenmesidir(17, s 156).

Konutun ana kurgusu iç mekan sofa veya avlu (hayat) etrafında şekillenmiş çok işlevli odalarla bütünleşmiş yapısalılık taşımaktadır. Geleneksel Türk evinde iç mekan ile dış mekan arasında bağıntı kurmaya yarayan ve dış cepheye yansıyan önemli yapısal özelliklerden biri de cumba'dır. Geleneksel Türk evinin yapı elemanları genellikle ahşap ve kâgirden oluşmakta idi.

Dünya'da kullanılan sıra ev örnekleriyle geleneksel Türk evi yapısal olarak birbirine benzememektedir. Buna rağmen ülkemizde sıra ev 18. YY.'ın ikinci yarısından itibaren kentleşme ile birlikte az da olsa büyük kentlerde kullanılmaya başlamıştır. Bu konutlar üç kata kadar çıkabilmektedir. Bu yeni gelişmede batılılaşmanın etkisi olduğunu rastladığı dönem nedeniyle söylemek olasıdır. Bugün için konut olma fonksiyonunu yitiren bu binalar yapıldığı dönemde üst gelir grubu tarafından da hiç kullanılmamışlardır. Bu evlere İstanbul'dan örnek vermek gerekirse vakıf mülkiyetinde olan Beşiktaş'taki Akaretler, bunun yanında konut bölgesi fonksiyonunu yitirerek ticaret fonksiyonuna dönüşen semtler olarak; Fener-Balat, Kumkapı ve Kadıköy-Yeldeğirmeni gösterilebilir.

"İstanbul kentinde 1950'den sonra toplu konut yapımına geçilirken, başlangıçta bahçeli sıra ev tipi uygulandı. İmar İskan Bakanlığı'nın, Emlak Kredi Bankasının ve bir çok İşçi Kooperatiflerinin uygulamaları, örneğin: Levent 1., 2. ve 3. kısım, Koşuyolu, Örnektepe'de Halil Rifat Paşa Mahallesi İşçi Kooperatif Evler, vb.. Bu uygulamalara Cumhuriyet Döneminin İstanbul kentinde toplu konut türündeki ilk uygulamaları gözü ile bakabiliriz.

Yukarda sözü geçen yerleşmeler konut-yeşil ilişkisi yönünden sağlıklı yerleşmelerdir. Kullanıcılarına verdikleri iyi sağlık koşulları huzurlu kullanış olanaklarının yanısıra, tüm kent ve kentli içinde, gerek akciğer görevi görerek, gerekse sağladıkları güzel silüetler ve sokak görüntüleri ile yararlı olmaktadır. Konut binaları arasında plancıları tarafından yeşile bırakılan alanlar, çoğunlukla bugün de gerçekten yeşildir. Herkes kendi evinin bahçesi için gereken bakım ve ilgiyi isteyerek göstermiştir.

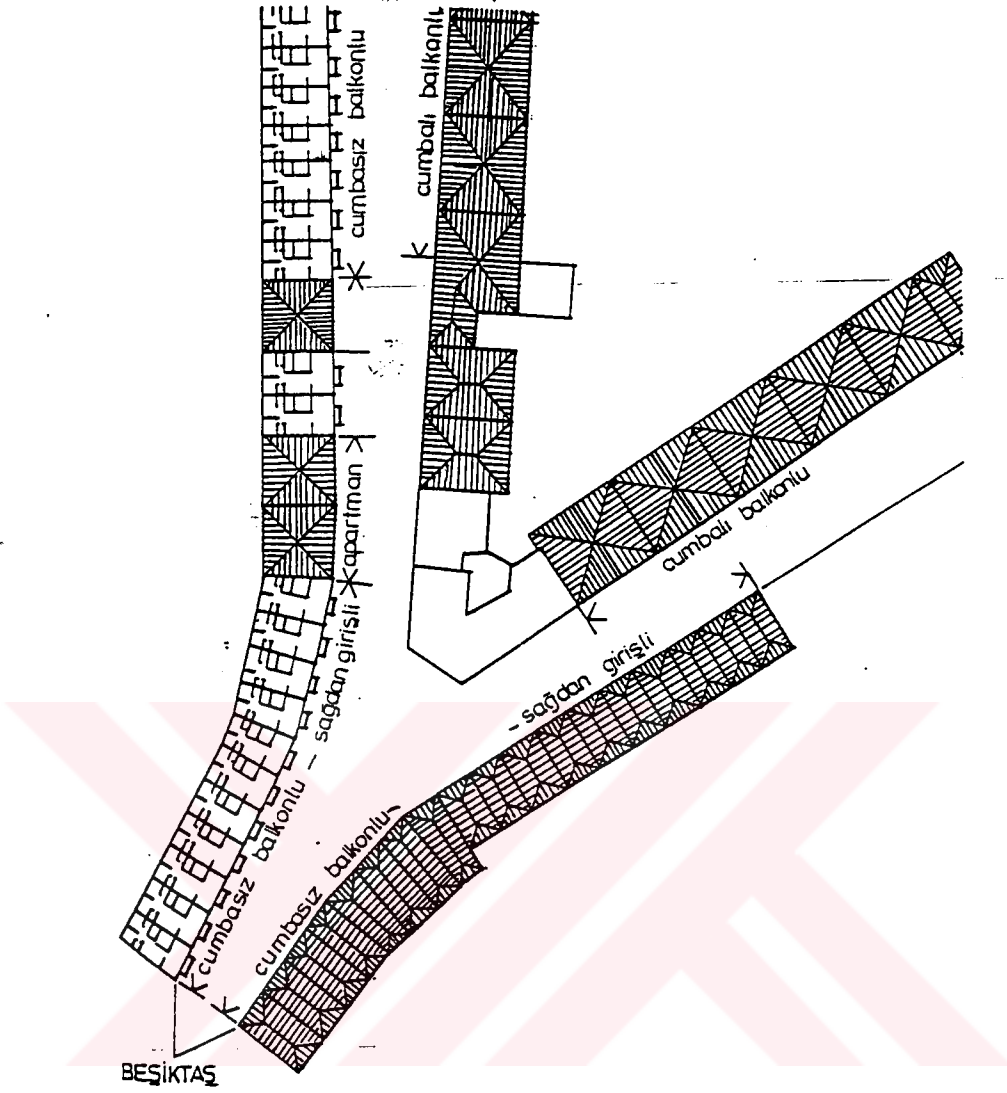
1960'lara yaklaşılrken, daha az alan isteyeceği ve yapımı daha ucuza mal olacağı düşünölerek, gelişen teknolojiden yararlanarak ve diğer ölkelerde İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki gelişimde gözönüne alınara, İstanbul'da çok katlı bloklarla, konut yapımına başlandı.

Bu yeni konut tipine geçilirken iklimle yeşil bağlantısına önem verilmedi. Yeşil alan içinde konut blokları sistemine geçilirken, bahçeli evler sistemini tümöyle terketmek hatalı olmuştur. Planlamada yeşil tasarladığımız alanları gerçekte yeşil görmek istiyorsak, karma sisteme geçmeliyiz. Yeşil alanın bir bölümünü bahçeli evlerin özel bahçelerine bırakarak, yeşil alan düzenleme ve bakım zorluğunu hafifletmek mümkündür"[17,s156].

Konut içi bazı eylemler bahçeye veya avluya taşabilir. " Yalnız konuta ait bir küçük bahçe veya avlu (150-200 m2) konutta üstü açık ek bir kullanım alanı sağlar. Hiç bir inşaat maliyeti yoktur. Sadece arsa bedeli vardır. En azından konutların güneşlendirilmesi içinapartmanlarda da ortak bahçeler, avlular bırakmak zorunda olduğumuz düşünölürse, apartman dairesi ile küçük bahçeli evin gerekli arsa payları karşılaştırılabilir"[17,s157].

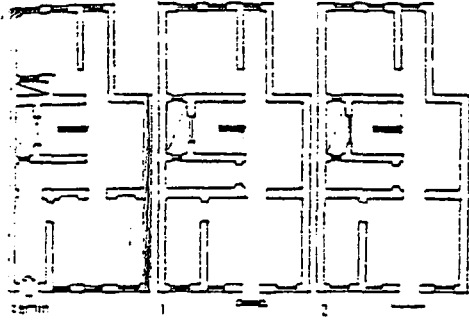
Akaretler Sıra Evleri

Akaretler sıra evleri Dolmabahçe Sarayı çalışanları için yapılmışlardır. Çevresel mimarı unsurlarla uygun olarak yapılan bu evler aynı zamanda topoğrafik yapıyla da uyum içinde olup, cephelerine cumba ve balkonlarla etkili ritmik hareketlilik kazandırılmıştır. Üç ayrı tipte konutun bulunduğu Akaretler sıra evleri ortalama zemin kat olanı 105-115 m2, toplam kat alanları ise 340-345 m2 arasında değişmektedir.

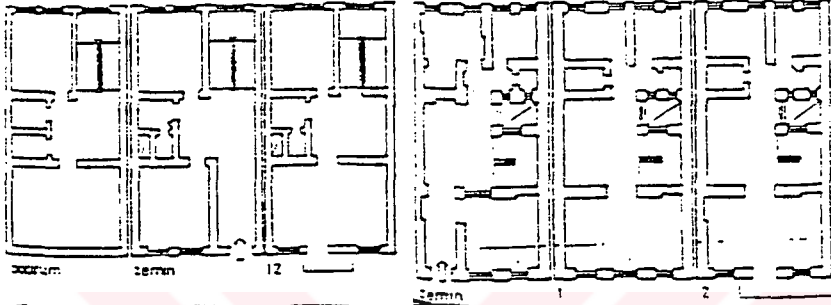


Şekil 3.25 Akaretler sıra evleri vaziyet planı

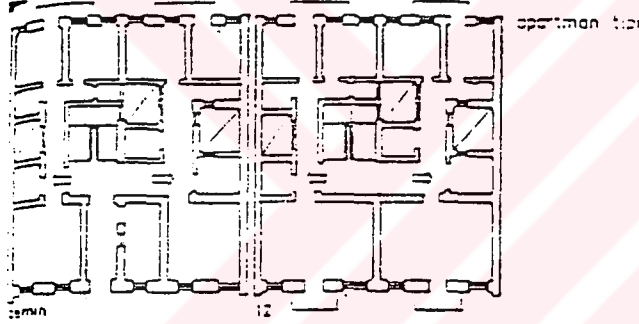
Cumbasız balkonlu tiplerin iç mekan düzeninde zemin katta giriş holü, iki oda ve ıslak hacimler yer alır. 1. ve 2. Katta ise üçer oda olup, ön cephedeki odalar balkonludur. Giriş yerleri değişebilir. Cumbalı balkonlu tipler de ise zemin katlarda giriş holü, ıslak hacimler ile iki oda yer alır. Diğerinden farklı olarak 1. Katta ön cephedeki odalar cumbalıdır. 2. Katta cumba balkona dönüşür. Ortak merdiven yalnız bir tipte olup, apartmanlar arasından geçit ile bağlantı sağlanır.



Cumbalı balkonlu tip



Cumbasız Balkonlu tip



Apartman tipi

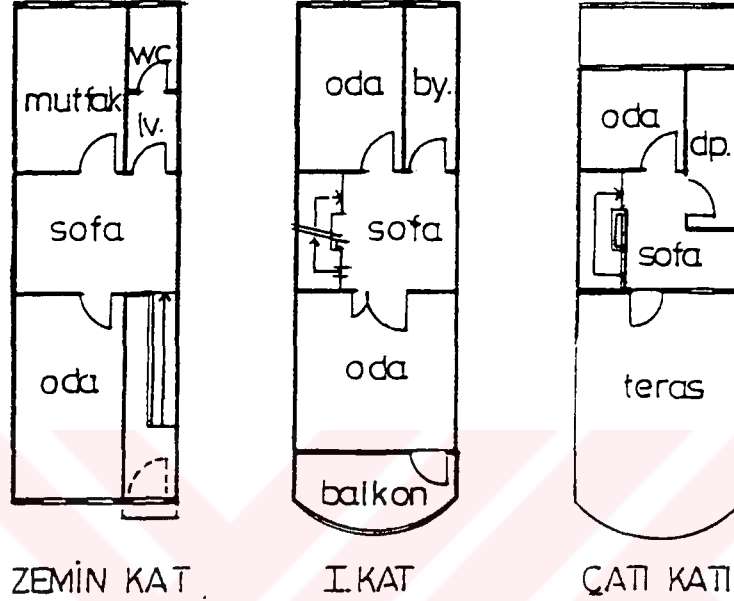
Şekil 3.26 Akaretler sıra evleri plan tipleri

Ortaköy Onsekiz Evler

Ortaköy onsekiz evler 19. YY.'da Çırağan ve Yıldız Sarayı çalışanları için yapılmıştır. Bu evlerin tümü aynı özelliklere sahiptir. Geleneksel Türk evinin cephesel özelliklerini yansıtan bu sıra evlerin bu gün için cepheleri bozulmuştur. Orijinal cephenin ana teması cumba ve balkon detaylarından oluşmaktadır.

Planlar üzerinden yapılan hesaplamalara göre yaklaşık bina genişliği 4.50 m., bina derinliği ise 13 m. kadardır. 3 katlı olan bu binaların plan düzenleri; ön cepheden orta bölümünde bulunan sofaya bir koridorla ulaşılmaktadır. Sofanın arka cephe

yönünde WC ve mutfak, ön cephede 1 oda bulunmaktadır. Ayrıca sofanın sol tarafından üst katlara ulaşan merdiven vardır. Sofanın olduğu orta bölüm 1. ve 2. katlarda da mevcuttur. 1. katta her iki cephe yönünde 1 oda, 2. Katta ise ön cephe yönünde açık teras vardır.



Şekil 3.27 Ortaköy onsekiz evlere ait kat planları

Fener-Balat Sıra Evleri

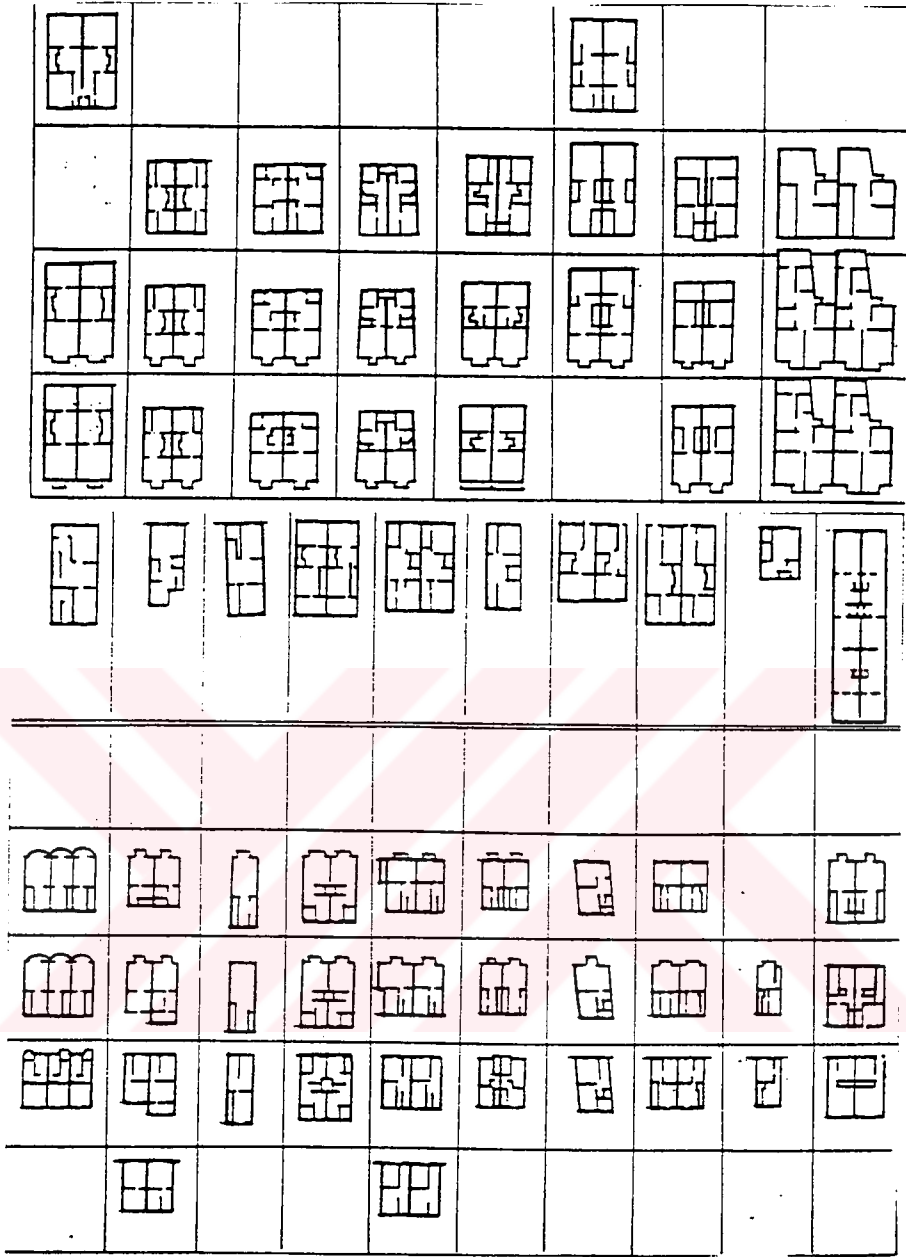
Batıda uygulanan sıra evlere ait mimari özellikler zamanında azınlıkların yaşadığı bu evlerde belirgindir. Bu özellik iç mekanın bir merdivenle iki ayrı bölüme ayrılmasını sağlamasıyla geliştirilebilir. Dış cephede ise geleneksel Türk evi özellikleri (cumba, balkon) mevcuttur.

Türkiye'de uygulanan sıra evler sadece İngiltere'de uygulananlarda her iki bina cephesinde tek hacimin olması münasebeti ile benzerlik göstermekte, diğer ülkedeki emsallerine gerek içerden dışarıya açılan plan anlayışı gerekse cephe ritmi olarak benzememektedir. Ayrıca geleneksel Türk evinde mahremiyet açısından bina ile kamu mekanları arasında yarı mahrem (ön bahçe) vazgeçilmez olgulardan biri iken sıra evlerde bu anlayış görülmemektedir. Bu durum içe kapalı

sosyal kültürel anlayışın dışa açılmaya yönelme eğilimini de başlatmıştır. Bina dış mekanındaki farklılık bina iç mekanda da vardır. Bu evler kat sayısı, boşluk doluluk ilişkisi ev-bahçe ilişkisi alt-üst kat ayrımı eski İstanbul evlerinden oldukça farklılık göstermektedir. Ancak bina cephelerinin mevcut sokak cephe katları ile olan uyum ve kombinasyonunun sağlanmasına dikkat edilmiştir. Bu evlerin geleneksel evlerden farklı olması belli bir kullanıcı (saray çalışanları) kesimi için yapılmış olmaları, ve etnik ve dinsel öğelerinde etkili olmasından kaynaklanmaktadır.

İstanbul'da bulunan sıra evler mevcut sokak dokusuna ve topoğrafik yapıya uygun olmaları yanında kullanıcıların dinsel ve etnik özelliklerine bağlı olarak birbirinden farklı mekansal düzenleme sahiptirler. Öyle ki bu farklılık Hristiyan, Musevi, Müslüman ve Rumların oturdukları semtler arasında gerek konut iç mekan düzeni gerekse konut-sokak-bahçe ilişkisi açısından çok belirgindir.





Şekil 3.28 İstanbul sıra evlerinin tipolojik çözümlemesi [23,s194-196]

3.5 İdeal Konut Tercihi

3.5.1 Apartmanda yaşamaya karşı bağımsız evde yaşama eğilimini etkileyen faktörler

Da'ha önceki bölümde apartman yaşamındaki temel sorunlar açıklanmış ve bu yaşamı tercih edenlerin öncelikli düşüncelerinin neler oldukları belirtilmişti. Dünyada

olduğu gibi ülkemizde de toplumun çoğunluğu sosyal, psikolojik ve inanışlarını yerine getirebildikleri en uygun konut tipi olarak bağımsız (bahçeli) ev tipini tercih etmektedirler. İnsanların çoğu yaşadıkları evden memnun olmalarına karşın yaşamlarının geri kalanını aynı evde geçirmeyi istememekte, büyük bir çoğunlukla bağımsız evi tercih etmektedirler. Batıda yaşayan insanlarla ilgili olarak yapılan araştırmalarda (Lawrence, 1987; Morans, 1976; Michelson, 1977; Saegert, 1985) benzer sonuçlar alınmıştır.

Yapılan bir araştırmada örneklemin yaklaşık 2/3 ideallerindeki evi bahçeli ev olarak belirtmektedir. Bağımsız evde oturanlar ise apartmanlarda oturanlara kıyasla evlerinin ideallerine daha yakın olduğunu düşünmektedir. Apartman yaşamını tercih eden 1/3 oranındaki grubun yarısı da apartmanın yeşillik içinde olmasını istemektedir. Dolayısıyla ev tercihi ile ilgili olarak iki genel eğilimin olduğu gözlemlenmektedir. Öncelikle çoğunluğun bağımsız evi tercih ettiği, ikinci olarak ta konut tipi dışında yine çoğunluk bahçe veya yeşillik istemektedir" [16,s94].

İnsanlar çoğunlukla güvenlik, ekonomik ve insanlara yakınlık olarak apartman yaşamından memnün olmakla beraber, diğer yandan daha çok rahatlık, özgürlük ve doğaya yakınlık sağladığını düşündükleri bağımsız evi gerçekte tercih etmektedirler. Hali hazırda bağımsız evde oturanlar ise; apartmanda yaşayanlara kıyasla yaşamlarına ve çevrelerine ilişkin daha fazla kontrol gücü hissetmekte, komşuları ile daha fazla uyum içinde oldukları, evlerinin tercih ettikleri ev tipi olduğunu, yaşamlarının geri kalan bölümünü aynı evde geçirmeyi daha çok istemektedirler.

Tablo 3.9 Bağımsız evde ve apartmanda yaşamanın en iyi ve en kötü yanları [16,s82]

APARTMANDA YAŞAMANIN	Sayı	%
En Kötü Yanı		
Gürültü	314	36
Ortak karar verme güçlüğü	309	35
Özgürlüğün kısıtlanmış olması	294	34
Yeterince mahremiyet olmaması	99	11
En İyi Yanı		
Güvenlik duygusu vermesi	288	33
İnsanlara yakınlık sağlaması	254	29
Ucuz daha ekonomik olması	224	26
Rahatlık kolaylık sağlaması	201	23
İyi bir yanı yok	128	15
BAĞIMSIZ EVDE YAŞAMANIN		
En Kötü Yanı		
Yalnızlık duygusu	327	37
Masrafların çok olması	229	26
Hizmetlerden(çöp,servis,posta) yeterince yararlanamama	204	23
Ev ve çevresi için harcanan zaman	119	14
En İyi Yanı		
Rahatlık özgürlük sağlaması	575	66
Doğa ile yakınlık sağlaması	431	49
Mahremiyeti olması, sessizliği	231	26
İyi bir yanı yok	15	2

Bağımsız evde yaşamanın en kötü yanı; yalnızlık duygusu, masrafların çok olması ve üçüncüsü ise hizmetlerden yeterince yararlanamamak (ev ve çevresi için harcanan zaman) gelmektedir. Örneklemin çoğu bağımsız evin en olumlu yanı olarak rahatlık, özgürlük sağladığını düşünmekte, yaklaşık yarısı doğa ile yakınlık sağlamasını, dörtte biri ise mahremiyeti olmasını ve sessizliğini önemli görmektedir. Demek ki; bağımsız evin özellikle rahatlığı, özgürlük ve doğa ile yakınlık sağlaması en çok tercih sebebi olmakla birlikte diğer yandan yalnızlık duygusu vermesi ve bakım güçlüğü en olumsuz yanları olarak algılanmaktadır [16,s94].

Bağımsız evin ülkemiz için ayrı bir önemli özelliği de mahremiyet duygusundan kaynaklanmaktadır. Toplamların yaşam tarzları onların Din, inanış, gelenek ve göreneklerine göre şekillenmektedir. İnanış biçimlerine göre de dışa açık yada kapalı toplum özelliklerini göstermektedirler. Toplamlar bu özelliklerini konut mekanı kurgusunda en belirgin olarak ortaya koymaktadırlar. Örneğin dışa açık bir toplum olarak bilinen Yunanlılar bu özelliklerini konut iç mekanı ile dış mekanı arasında yarı mahrem alanların olmasına gereksinim duymamakta, konutların dış kapıları hemen

sokağa açılmaktadır. Türk ve İslam Toplumunda ise; aile yaşamına özel bir önem verildiğinden konut içi eylemlerin yabancılar tarafından görünmesi ve izlenmesi istenmemektedir. Bu amaçla ev ile sokak arasına yarı mahrem alan olarak çit, duvar gibi elemanlarla sokaktan ayrılmış konut bahçeleri kullanılmıştır. Bu anlayış Türk ve Osmanlı Mimarisinde sıkça kullanılmıştır.

Ataköy, Halkalı, Tozkoparan ve Kozyatağı toplu konut bölgelerini kapsayan bir araştırmada; İstanbul'da konut olarak kullanılan farklı karakteristik özelliklere sahip 5 ayrı konut tipine ait fotoğraflar sırasıyla; 1. bahçeli ev, 2.sıra ev, 3.site içinde az katlı ev, 4.site içinde yüksek katlı konutlar ve 5.şehir içinde Mevcut konutlar olarak seçilerek kullanıcılara gösterilmiş ve değerlendirmeleri istenmiştir. Fotoğrafların alınan cevaplara göre sıralaması (en çok tercih edilenden en aza doğru) bu dört yerleşim alanı için ayrı ayrı yapılmış ve şu sonuç çıkmıştır. Tüm yerleşim alanlarında sırasıyla 1'inci, 2'nci, 3'üncü, 4'üncü ve 5'inci fotoğraflar seçilmiştir. Kısaca; en çok bahçeli evi, ikinci olarak ise sıra evlerin tercih edildiği ortaya çıkmıştır [24,s103].

Ankara, Bahçeli Evlerin planlanması aşamasında kooperatif; Kasım 1935'te konut sorununun nasıl halledileceği hakkında bir anket açmış. Gazetede 6 soru yayınlanarak ilgililerin yanıtları istenmiştir. Bu ankete 16 yerli ve yabancı uzmanda katılmış, 16 kişiden sadece 1 kişi apartman, diğerleri bahçeli ev önermiştir. Bahçeli evi önerenlerin çoğununda tek evi tercih etmekle birli ekonomik olabileceği düşüncesiyle bitişik evi önermişlerdir. Bu sorulara cevap verenlerden biri de Ankara Nazım Planı'nın müellifi Prof. Jansen dir. Jansen'in konu hakkındaki görüşleri şöyledir: "Avrupa'nın bütün büyük şehirlerinde... insanlar birbirleri üzerine istiflenmiş bir halde yaşadıkları için kendilerini tabiattan uzaklaştıran dört, beş, altı, yedi hatta sekiz katlı "kira kışlaları" denilen büyük kurağların sıkıntısını çekmektedirler... İşte bu sebeple, yapı kooperatifleri çok katlı meskenlerden, her ne pahasına olursa olsun sakınmak ve hususi, bahçeli tek veya iki katlı birbirine bitişik sıra evler kurmayı diğer herhangi biçimdeki evlere üstün tutmalıdır. Bunlardan ikincisi (bitişik evler) çok daha ekonomiktir. Çünkü bu tarzda daha ufak arsa ve sokak cephelerine ihtiyaç olduğundan sıcaklık daha iyi muhafaza olunabilir. Bu Ankara'nın iklimi dolayısıyla gece ve gündüz arasındaki suhnet farkları bakımından çok ehemmiyetli olan bir meseledir. Bundan başka tek evler arasında kalıp kullanılmayan avlular da bu suretle ortadan kalktığı için genişleyen bahçeden daha

çok faydalanmak mümkündür. En son olarak şuna da işaret edelim ki dört ila sekiz evin yan yana kurulması gösterişli bir mimari tatbikine de imkan verir” [25,s67].

Sonuç olarak; Batı Ülkelerinde olduğu gibi Türkiye’de de toplumun büyük bir çoğunluğu konut olarak bağımsız evi (Bahçeli ev) istemektedir. Bu nedenle bağımsız evin lüks olarak görülmesi yerine sosyal konut olarak değerlendirilmesi gerekmekte, günümüzde yaygın olarak kullanılan toplu konut politikalarından vazgeçilip, konut sorunun çözümüne yönelik devlet politikası olarak bağımsız evin benimsenmesi ve bu doğrultuda uygulamaların yapılması gerekmektedir.

3.5.1.1 Kent içinde veya dışında bağımsız evde yaşama eğiliminin cinsiyete göre değişimi

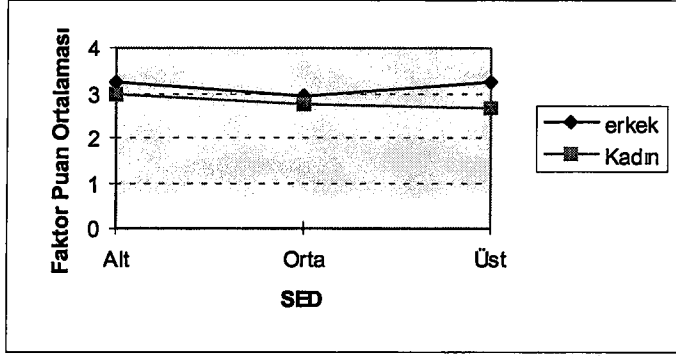
Apartman yaşamının oluşturduğu sorunlardan kurtulma amacıyla az katlı bahçeli konutu tercih edenler bu konutların kent içinde veya kent dışında olma eğilimi kadın ve erkeklerin Sosyo-ekonomik düzeylerine göre farklılıklar göstermektedir. Erkekler kadınlara nazaran bağımsız evi apartmana karşın daha fazla tercih etmektedirler. Ayrıca sosyal ekonomik açıdan alt ve orta gelir grupları üst gelir grubuna göre daha fazla bağımsız ev yaşama eğilimindedirler. Bu durum Tablo 3.8’de gösterilmiştir [16,s76].

Tablo 3.10 Apartmanlara ilişkin tutumlarla ilgili faktör puanların sed’e göre ortalama değerleri

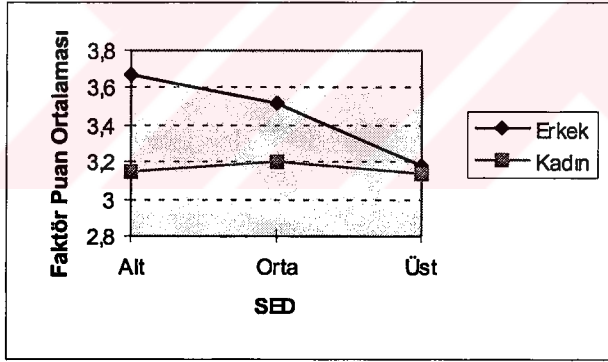
	Alt	Orta	Üst
Apartmana karşı ev tercihi	3.27	3.14	3.06
Apartmanda uyumsuz insan ilişkileri	3.06	2.94	2.78
Apartman yaşamının çocuklar üzerindeki etkisi	3.16	3.12	2.99
Apartmanda yalnızlık	2.71	2.51	2.25
Apartman yaşamına ilişkin dengeli değerlendirme	3.74	3.88	3.93
Kentlerin apartmanlaşmasını önleyici tavır	2.76	2.64	2.69

Şekil 3.5’de belirtildiği üzere apartmanlarda yaşamaya karşı en olumsuz tutum, kent dışında yaşayan alt ve orta gruptaki erkeklerin olduğu gözükmemektedir. Apartmanlarda yaşamaya en olumlu bakan, kent içinde yaşayan özellikle de üst

gelir grubundan olan kadınlardır. Kent dışında yaşayan kadınlar ile kent içinde yaşayan erkekler bu iki grup arasındadır. Kent dışında yaşayan kadınlar erkeklere göre daha fazla kent içinde yaşamak isterken, kent içinde yaşayan kadınlar ise burada yaşayan erkeklere göre daha fazla kent dışında yaşamak istemektedirler. Bu konuda yapılan araştırmalarda aşağıdaki sonuçlar alınmıştır.



Şekil 3.29 Apartmanda yaşamaya karşı ev tercihi faktör puanlarında kent içinde, SED ve cinsiyete bağlı faktörler [16,s78]



Şekil 3.30 apartmanda yaşamaya karşı ev tercihi faktör puanlarında kent dışında, SED ve cinsiyete bağlı faktörler[16,s78]

Şekil 3.4, 3.5 ve Tablo 7 'de "SED" olarak belirtilen X eksen; sosyal ekonomik düzeyi, "faktör puan ortalamaları" olarak belirtilen Y eksen ise; apartmana karşı bağımsız ev tercihinin göstermektedir. Apartmanda uyumsuz insan ilişkileri, apartmanda yaşamının çocuklar üzerindeki etkisi, apartmanda yalnızlık, apartman yaşamına ilişkin dengeli değerlendirme ve kentlerin apartmanlaşmasını önleyici tavırları içeren apartmanlara ilişkin tutumlarla ilgili olarak faktör puanların ortalamasını belirtmektedir.

3.5.2 Bahçeli evde yaşama eğiliminin gecekondulaşmaya etkisi

Sanayileşme ile birlikte Ülkemiz 1950'lerden sonra kırsal alanlardan kentsel alanlara doğru göç olgusu yaşanmaya başlamıştır. Kentlere yeni gelen ve çoğunlukla düşük gelir grubu mensübü olan bu kitleler ne apartman katı satın alacak ekonomik güce sahipler, nede apartman kültürüne uyum sağlayacak niteliktedirler. Bu kitleler kırsal alan kültürlerini yaşayabilecekleri ve de satın alabilecekleri gecekondular bölgelerini oluşturmuşlardır. Konutların gecekondular bölgelerinde şekillenmesi bağımsız konut açısından büyük önem arz etmektedir.

Gecekonducu kendi yaptığı konutların bir katlı ve bahçeli olmasına büyük özen göstermiş, evlerin ön ve arka bahçelerinde kırsal alan yaşam tarzının izleri olan hayvan besleme, soğan, marul ve kara lahana gibi sebze, meyve yetiştirmeye uzun süre devam etmiştir. Bu olgu halen metropoliten alan içinde bir çok bölgede yaşanmaktadır.

Kırsal kesimden kentlere gelip bahçeli konut yerine apartmanlarda yaşamaya çalışan insanların gösterdikleri uyumsuzluklar bir çok araştırmaya konu olmuştur. Mekana olan uyumsuzluklarını, mekanı kendilerine göre şekillendirmeye çalışarak gidermeye çalışmışlar. Örneğin; balkonlarda hayvan ve bitki yetiştirme, balkonların kapatılması vs. Prof. Dr. Tansı Şenyapılı'nın bir araştırmasında " kentler arasında en çok Ankara % 78-65 oranında konutun bahçesi vardır. Ankara gecekondularının bu açıdan toprak spekülasyonunda şanslı görüldüğü söylenebilir.

Ankara'yı, İstanbul ve İzmir izler. Gaziantep ise en az bahçesiz konuta sahip kettir. Bekleneceği gibi sahipli gecekondularda bahçe oranı daha yüksektir. Bahçeler ise genelde ekilidir, ya da çiçek yetiştirilir, veya boş bırakılır. Ekili (sebze, meyve) bahçelerinin oranı Ankara ve İstanbul'da yüksek çıkmakta, İzmir bu iki kenti izlemektedir. Daha önce de değinildiği gibi Ankara gecekondularının klasik gecekondular tanımından henüz çıkmadığı izlenmektedir" şeklinde açıklanmaktadır [26,s19].

Kısaca gecekonducuların bu alanları oluşturmakta en öncelikli nedenleri; kendi kültürlerine uygun bağımsız evlerini yapabilmeleri, ikincisi ise apartman katına göre

çok daha ucuza konut gereksinimlerini giderebilmeleridir. Bu nedenle uygun koşullarda kamu politikası olarak bağımsız ev üretilmesi; hem toplumun büyük bir çoğunluğunun tercih ettiği konut talebini karşılayacak, aynı zamanda da gecekondulaşmayı büyük ölçüde önleyecektir.

Bağımsız ev tercihinine ilişkin bir başka önemli bulgu da; apartmanda yaşayanların (% 80) kent dışındaki bahçeli evlerden oluşan şehir dışı yerleşim alanlarının oluşturulmasının apartmanlaşmadan daha sağlıklı olduğunu düşünmesidir. Önemli bir kesimim (% 74) imkanı olduğunda kent dışında yaşamayı tercih etmesidir [16,s80]. Bağımsız evde yaşamayı tercih edenler; bu evlerin kent içinde veya kent dışında olması cinsiyet açısından da farklılık göstermektedir. Bu durum Şekil 3.5'de belirtilmiştir.

3.5.3 Az katlı konut ve açık alanın önemi

"İnsanın, ruh ve beden sağlığı yönünde zamanının bir bölümünde açık mekanda yaşaması büyük yarar sağlar. İnsan ömrünün önemli bir bölümü konutta geçmektedir. Kısaca özetlersek, bir çocuğun doğumdan okul yaşına kadar hayatı hemen hemen tümüyle konut ve yakın çevresinde geçer.....

Açık mekanın başlıca yararları insana bol oksijen ve güneşlenme olanağı sağlaması, onu konut içinin yapay çevresinin kolaylıkla dışına çıkartıp doğal çevre elemanları ile bağlantısını sağlayarak, ona doğanın bir parçası olduğunu hatırlatması ve yaşama sevinci vermesidir.

Ayrıca açık mekanlar yangın tehlikesine karşı da yararlıdır. Özellikle yangından kurtulmanın güç olduğu yüksek binalarda balkonlar, duman ve gazdan boğulmamayı sağlayan, itfaiye merdiveninin bağlantısını kolaylaştıran kurtuluş noktalarıdır....

Konutta uygun bir açık var olamsı halinde, konutun içinde geçen eylemlerin önemli bir bölümü zaman zaman açık mekana kayar. Örneğin: oturma, misafir kabulü, yemek yeme v.b. eylemler çocukların oyun oynaması ve ders çalışması, çamaşır

kurutma (içerde uygun mekan ve gereç olmadığı takdirde hatta yıkama), yemek hazırlığı (hatta pişirme), kışlık erzak hazırlığı, el işleri, dikiş,ütü, elbise havalandırma v.b. eylemler. Bu eylemlere sıcak ve kuru iklim zorladığı durumlarda yatma eyleminide katabiliriz....

Konut eylemlerinin açık mekana kaymasının iki yönlü yararı vardır. Birincisi kullanıcının ruh ve beden sağlığı yönündedir. İnsanın açık havada dinlenmesi veya bir eylem yapması daha yararlıdır, ferahlık verir yormaz.

Ayrıca bazı kişilerin ve bazı eylemlerin zaman zaman açık mekana kayması ile konut kullanıcıları için adeta büyümüş olur. Çeşitli eylemler arasında kesişme, yer darlığı bir süre için de olsa ortadan kalkar. İkinci yararı açık mekan sağlandığı zaman, konutun kapalı inşaat alanının belirli bir oranda küçülebilmesidir. Açık alanın inşaat maliyeti kapalıdan çok daha ucuz olduğundan yapı maliyetinde tasarruf sağlanır....

Açık mekan kullanım biçimi çeşitli iklim bölgelerine göre değişkenlik gösterir. Aynı iklim bölgesinde de kent konutları ve kırsal konutlar ayrı açık mekan kullanım özellikleri gösterirler. Mahalli konut tipleri geleneklere, gereksinmelere, yapı ve malzeme olanaklarına, arazi ve iklim koşullarına bağlantılı olarak gelişmiştir. Türkiye'nin çeşitli iklim bölgelerinin geleneksel konutlarında o bölgeye uygun açık mekan kullanımı görürüz" [15,s126-129].

"Bir insanın kendi evinde oturma hayalini fırsat buldukça evinin bahçesinde, oturabilmek kadar başka hiç tasarı biçimlendiremez. İkamet fonksiyonlarının açığa kaydırılması bilincin çok direkt olarak eyleme geçmesidir. Bir parça arsa ve toprağa sahip olma gibi mülkiyet düşünceleri bunun yanında ikinci derecede kalır"[17,s157]. Az katlı konutlar apartmanlara göre bahçe kullanımının sağladığı avantajlar yanında doğal afetlere karşı da çok daha güvenli olmaktadır.

Az katlı konut ve açık alanın önemi aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- a) Doğa-insan ilişkisinin sağlanması
- b) Doğal afetlere karşı daha güvenli olması
- c) Komşu binaları gölgelememesi
- d) Kapalı konut alanının azalması
- e) Konut içi eylemlerin kısmen de olsa kesişmelerinin önlenmesi
- f) Yaşlı ve çocuklar için güvenli açık alan bulunması
- g) Bahçe kullanımı
- h) Yapım kolaylığı
- i) Düşük bina maliyeti
- j) Estetik
- k) Kentsel yeşil alanın artması
- l) Geleneklere uygun yaşam biçimi
- m) Kırsal yaşamdan kentsel yaşama geçiş sağlaması
- n) Apartmanlarda ortaya çıkan fiziksel ve sosyal sorunların bu tip konutlarda olmaması
- o) Mahremiyet

3.6 Konut Maliyetini Etkileyen Faktörler

3.6.1 Konut maliyetini etkileyen genel faktörler

Bir aile için eğitim, sağlık kadar en temel gereksinimlerden bir mal olarak tanımlanan konut, aynı zamanda yüksek bir maliyeti olan ve çoklukla talep edenlerin finansmanının yetersiz olduğu, buna karşın ikame edilememe özelliği de taşıyan ekonomik ve sosyal bir olgu göstermektedir. Yüksek oranda konut ihtiyacı olmasına karşın, gerek kamu kaynaklarının yetersizliği, gerekse öz finansman yetersizliği bu olgunun gerekli ölçüde talebe dönüşmesini engellemekte, gereksinimlerin karşılanamamasına neden olmaktadır. Konut gereksiniminin talebe dönüşmesi ve ihtiyaçların karşılanmasında basit olarak iki temel stratejinin belirlenmesi gereği vardır. Bunlardan birincisi; konut ihtiyacı olanların gelir düzeylerinin yükseltilmesi, diğeri ise konut maliyetinin makul ölçülere düşürülmesidir. Öte yandan mimarlık ürününün cevap vereceği ihtiyaçla ürünün elde edilebilmesi için kullanılabilir kaynaklar arasında önemli bir dendenin de sağlanması gerekmektedir. Bina üretimindeki kaynak kullanımına karar vericiler olarak adlandırılan kullanıcı, girişimci, tasarlama ve yatırımcı gibi gruplar arasında amaç farklılıklarının bulunması, kaynak kullanımında uzlaşmaz tutumları bir araya getirmekte, üretimin etkinliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bir mimari ürünün gerçekleştirilmesinde rol alan gruplar arasındaki amaç farkları aşağıdaki şekillerde özetlenebilir.

Kullanıcı açısından ekonomi; binanın ekonomik boyutu ile maliyetin ve kullanım maliyetinin kendi ödeme gücü içinde kalması yanısıra, kullanıcı gereksinimlerini de karşılaması.

Girişimci açısından ekonomi; belli bir yatırımı en fazla kar sağlayacak biçimde gerçekleştirmektir.

Toplum açısından ekonomi ise; belirli bir yapıyı minimum kaynak kullanımı ile gerçekleştirmektir [27,s68].

Konut gereksiniminin karşılanmasında konuta ilişkin kalitenin düşürülmeden maliyetinin azaltılabilmesi için; kaynak denetleyicileri (gruplar) arasındaki bir uzlaşmayı beklemek olgunun serbest piyasa koşulları altında gerçekleştiğinden dolayı istenilen sonuçları veremeyecek nitelikte olup, kamunun konut üretiminde kar amacı gütmeksizin birinci derece sorumluluk üstlenmesi kaçınılmazdır.

Bu bölümde konut maliyetini etkileyen faktörleri belirleyerek, konutun sağladığı faydalar olarak söyleyebileceğimiz estetik, fonksiyonel, kalite, prestij, uygun yapı, fiziksel özellikler vb. değerini azaltmadan konut gereksinimini talebe dönüştürmede ikinci stratejik yol olan konut maliyetini düşürücü unsurlar belirlenecektir.

Genel olarak konut maliyetini etkileyen faktörleri iki ana grupta toplamak mümkündür.

Sosyo-ekonomik faktörler:

Sosyal kaideler

Yaşama standartları

satın alma gücü

Kredi politikası

Faiz ve kar hadleri

Arazi fiyatları

Ekonomik bünye

Teknik faktörler; _____

Yapı endüstrisi

Şantiye organizasyonu

İnsan bağıntıları

İş saatleri

Malzeme

İşçilik

Plânlama (ön projelendirme süresi)

Strüktür [1,s42]

Yukarıda belirtildiği gibi konut maliyetini etkileyen çok sayıda değişken bulunmaktadır. Bu bölümde konut binalarının bina maliyetini düşürmeye yönelik ön projelendirme sürecinde alınacak kararların belirginleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Yapılacak konutların üretim ölçeği, bina standardı yapım teknolojisi, ihale biçimi ,bölgesel ve yerel özellikler binanın kendi özellikleri, bina formu, biçimi gibi unsurların yanısıra gerek yapımdan önceki projelendirme evresi, gerekse yapım evresinde alınan kararlar da bina maliyetini önemli ölçüde etkiler.

3.6.2 Tasarımdan kaynaklanan bina maliyetini etkileyen faktörler

Binaları tasarlarken hangi bina özelliklerinin maliyeti düşüreceğini bilmek ve binayı buna göre şekillendirmek son derece önemlidir. Tasarlanan binalarının temel özellikleri sayısal olarak ölçülüp çoklu rekreasyon analiz yöntemiyle maliyet hesabı yapılması imkanının ortaya konulmasına çalışılmaktadır[28,s155].

Bina maliyeti bakımından birçok faktörün sabit kaldığı varsayımında sadece bina şekil ve tarzına göre maliyet tamamen farklı seviyelerde olabilir. Örneğin kat sayısında, içindeki konutların sayısında, çatının eğimi ve çatıdan faydalanma tarzında, binanın, bodrumlu olup olmadığı durumlar yanında konutların büyüklüğü ve donanımı da bina maliyetini önemli ölçüde etkilenmektedir. Bina maliyeti bakımından faktörlerin acaba ne dereceye kadar birbirine tabi veya birinin diğerini ortadan kaldırdığı ve her ikisinin birlikte maliyeti nasıl etkilediğinin saptanması gereklidir.

Bina tasarımında farklı olguların neden olduğu karmaşıklığın giderilebilmesi için belli bir sistem açılım seviyesinin başlangıç noktası olarak belirlenmesi ve nod'dan alt sistemlere ve üst sistemlere doğru tasarımın geliştirilmesi; yanı tüme varım ve tümünden gelimin birlikte kullanılması daha doğru bir çözüm yolu bulma imkanı sağlamaktadır [29,s32].

3.6.3. Kat sayısının bina maliyetine etkisi

Belirli bir yapı nizamı ve büyüklüğünde olan tam bodrumlu ve aynı donanım ve aynı büyüklükteki bir binada 5. kata kadar artırılmasıyla konut başına düşen bina maliyeti azalmaktadır. 3 katlı ikili bir binanın konut maliyeti 100 olarak kabul edilirse aşağıdaki oranlar ortaya çıkmaktadır [12,s7].

3 katlı ikili evin konut maliyeti	100
2 katlı tek evin konut maliyeti	120
1 katlı tek evin konut maliyeti	140

Tek katlı konut maliyetinin % 40 daha fazla olması konut başına düşen bodrum ve çatı paylarının diğerlerine göre daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır. Ancak bu durum 5. kattan sonra düşey taşıyıcı sistem giderlerinin artması , baca, asansör, duvar kalınlığı, dış cephe işçilik giderleri ve tesisat giderlerinin artması tek katlı bir konut için yapılacak bodrum ve çatı payına nazaran daha yüksek yada aynı oranda maliyet getirmektedir. Bu konuyla ilgili yapılan bir çalışmanın sonuçları aşağıda belirtilmektedir [30,s7].

Tablo 3.11 3 ila 8 katlı binalar arasındaki maliyet farkları

	Asansörsüz Konut	Asansörlü Konut
3 katlı ikili tip	100	-
4 " " "	95	-
5 katlı iki-dörtü tip	93-90	108-98
6 atlı iki-dörtü tip	92-89	105-96
7 atlı iki-dörtü tip	91-88	103-94
8 atlı iki-dörtü tip	90-87	101-93

9 veya daha fazla ikamet katına sahip konutlarda özel emniyet tertibatı gerekli olduğundan maliyet tekrar yükselmektedir. Fakat koşullar aynı kalmak kaydıyla 8 katlı binada konut başına düşen maliyet ile 12 katlı binada konut başına düşen maliyeti aynı ölçüde kalmaktadır.

1 ila 6 katlı tam bodrumlu, bitişik nizam konut büyüklüğü ve aynı donanımlı 38 derece çatılı binalar esas alındığında bina maliye bölümleri Tablo 3.12’de gösterilmektedir[30,s8].

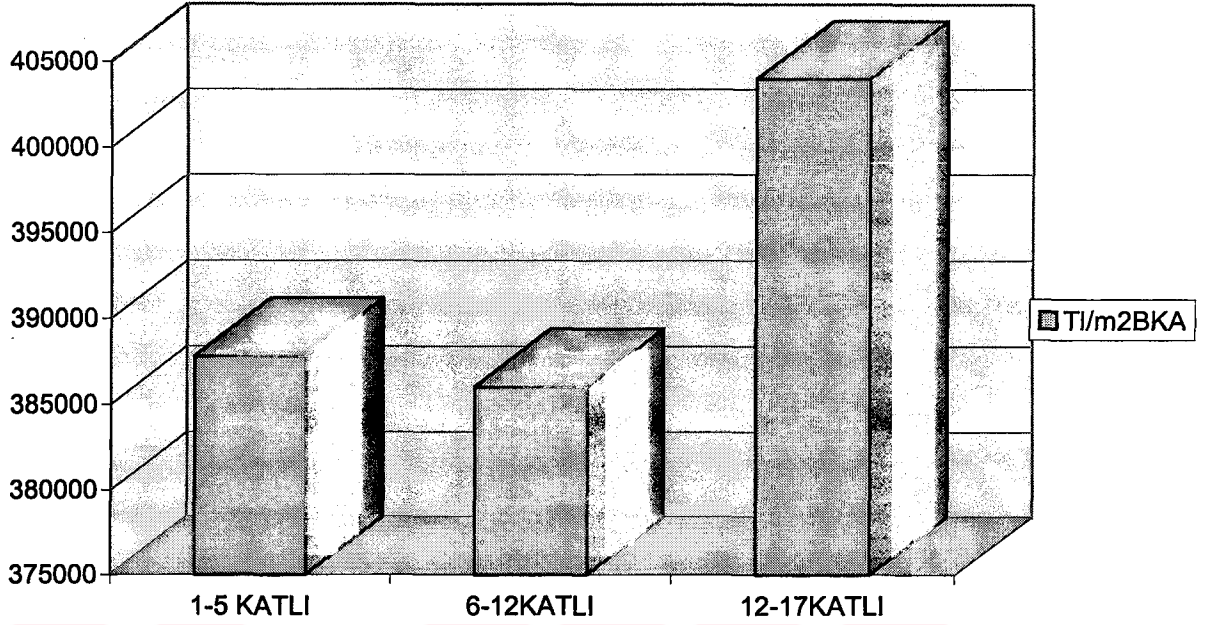
Tablo 3.12 1 ila 6 katlı binalarda maliyet bölümleri

Maliyetteki Pay	1.Kat	2.Kat	2.Kat İkili ev	3.Kat İkili ev	4.Kat İkili ev	5. Kat İkili ev	6. Kat İkili ev
Çatı	19	13	12	9	7	6	5
İkamet Katları	66	73	70	72	73	74	76
Bodrum	55	34	28	19	15	13	11
TOPLAM	140	120	110	100	95	93	92

Açıkça Tablo 3.12’de görüldüğü üzere az katlı binalarda konut başına düşen bodrum ve çatı payları yüksek olurken kat sayısı yükseldikçe her ikamet katına düşen maliyetler değişen oranlarda artmaktadır. 5. kattan sonra yapılacak konutların en önemli dezavantajları; 5. kattan sonraki katlar için merdiven sisteminin yeterli olmaması, ek olarak yapılan asansör sisteminin teknik masrafı ve sirkülasyon alanlarına katılması zorunluluğundan kaynaklanan önemli maliyet artışları olmaktadır.

12. kattan sonra yapılacak ikamet katları ise daha az katlılara göre daha fazla maliyet artışı getirmektedir. 12 kat ve daha yüksek binaların zemin mekaniği, inşaat biçimi, taşıyıcı sistem ve diğer yapı elemanları sıhhi tesisat, atık su kanalları, ısıtma sistemi gibi yapı elemanlarında yapı maliyetini önemli ölçüde artıracak değişikliklerin yapılma zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır.

Halkalı, Sinanoba ve Eryaman toplu konutları ile ilgili bir araştırmada binalar kat sayılarına göre 1-5, 6-12, 12-17 olarak gruplandırılmıştır. Her grup için brüt konut alanı başına düşen maliyetler Şekil 3.31’deki gibi çıkmıştır[28,s104]. Bina maliyeti açısından en ekonomik kat sayısı 6-12 katlı binalar olduğu ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.31 Halkali, sinanoba ve eryaman toplu konutlarında bina maliyetinin kat sayılarına göre karşılaştırması

3.6.4 Konut büyüklüğü

Bina derinliği, kat sayısı, çatı meyili sabit kalmak kaydıyla büyük bir konutun daha küçük bir konuta göre maliyetinin daha fazla olması, yapıda kullanılan duvar, döşeme, çatı alanı, iç ve dış sıva, zemin alanı gibi yapı elemanlarının miktarında meydana gelen artışlardan kaynaklanmaktadır. Bazı kalemler; merdiven evi ve ortak mekanların donanım maliyeti ve bazı ince inşaat aksamaları konut büyüklüğüne bağlı olarak inşaat maliyet artışını hiç etkilemez.

Bina derinliği, oda sayısı ve donatım aynı olduğu değişik büyüklükteki konutlarda (3 katlı, ikili tam bodrum ve 38 derece meyilli kullanılmayan çatı) yapılan bir incelemede Tablo3.13'te belirtilen sonuçlar alınmıştır[30,s10].

Tablo 3.13 Konut Büyüklüğü-Maliyet Artışı İlişkisi

	Konut Büyüklüğü		
	50 m ²	60 m ²	70 m ²
Bir Konut İçin Bina Maliyeti	100	108-109	116-118
1 m2 Konut Alanı Maliyeti	100	90-91	83-84

Konut büyüklüğü % 20 oranında artırıldığında konut maliyetindeki artış sadece % 8-9 mertebesinde kalmaktadır. Konut büyüklüğünde meydana gelen artış maliyeti artış oranının sadece 1/5'i kadar bina maliyetini artırmaktadır. Konuya bu yönüyle bakıldığında gerçekte konut sorununu çözme amacıyla çok küçük konut yapmanın bina maliyeti açısından uygun bir çözüm yolu olmadığı ortaya çıkmaktadır. Hane halkı büyüklüklerine göre uygun konut büyüklüklerinin seçilmesi maliyeti kısmen artırmasına nazaran tercih edilmesi daha yararlı ve kalıcı bir yaklaşımdır.

3.6.5 Bina derinliği

Konut büyüklüğüne bağlı olarak maliyetin daha da azaltılabilmesi, binanın hangi yönde (bina cephesi yada derinliği) genişletildiğinde bağlı olarak mümkün olabilmektedir. Eğer bina; bina derinliği yönünde büyütülüyorsa meydana gelecek büyümeye karşılık maliyette meydana gelecek artış büyüme oranının % 2 kadar daha azaltacaktır.

Tablo 3.14 bina derinliğine bağlı olarak maliyet artışı [30,s11]

	Konut Büyüklüğü		
	44 m ²	50 m ²	55 m ²
Bir Konut İçin Bina Maliyeti	100	105.5	110
Bina Derinliği 7.60 m. için	100	102	108

Konut alanının % 10 oranında artırılmasına karşın, bina derinliği ve maliyeti % 2.5 kadar olmaktadır. Bina derinliğindeki artışa karşılık olarak maliyeti artırıcı unsurlar; dış duvarların yapım tarzı, kalınlığı ve dış duvar kaplamasına bağlı olarak değişmektedir. 50 m2 büyüklüğünde 10-11 m. derinliğinde 3 katlı ikili bina aynı

koşullarda 9 m. derinliğindeki bir binaya nazaran % 2-4 arasında daha az bir maliyete yapılabilir. Bina derinliği maliyet düşürücü bir unsur olarak 20 metreye kadar kullanılabilir. 20 metreyi aşan binalarda gerek çatı yüksekliğinin artmasından, gerekse planlama açısından ışısız kalacak hacimlerin aydınlatılması için yapılacak aydınlatma ve havalandırma bacalarının yapılma zorunluluğu ortaya çıkacak, dolayısıyla bina maliyeti artışı yanında konutta istenilen kullanım rahatlığı da sağlanamamış olacaktır. Bina maliyeti açısından en uygun bina genişliği 10-12 m. arasındadır.

3.6.6 Kattaki Konut Sayısı

Konutlarda merdivenden yararlanan konut sayısına göre konut başına düşen merdiven maliyet payları değişik miktarlarda olmaktadır. Her katın bir konuttan oluştuğu binalarda gerek merdiven için ayrılan alan gerekse maliyet sadece bir konuta yansımaktadır. Bir kattaki konut sayısı arttıkça merdiven yararlanma oranı da o nispette artacaktır. Bu durum yangın ve kalkan duvarları içinde geçerlidir.

3 katlı, bitişik nizamda yapılan, 50 m². büyüklüğünde ki konutlarla ilgili olarak yapılan araştırmada; aynı katta farklı konut sayısına bağlı maliyet farkları Tablo 3.15'te belirtildiği gibidir [30,s17].

Tablo 3.15 Aynı katta konut sayısına bağlı maliyet farkları

	1 Konut Maliyeti	1 Konut için İnşaat Alanı
1 Katta Tek Konut	100	100
1 Katta İki Konut	89.8	92.5
1 Katta Üç Konut	86.3	89.1
1 Katta Dört Konut	85.6	87.7

Bir katta iki konutun bulunduğu binalardaki bina maliyetinin her kata tek konutun bulunduğu bina maliyetine göre yaklaşık % 10 oranında maliyet azalması olacaktır. Bu durum bir katta dört konuta kadar geçerli olup, dört konutu aşması halinde konutlara ulaşmak için sirkülasyon alanı gereksinimi artacağından konut başına

düşen merdiven paylarında artış meydana gelecektir. Merdivenden yararlanan kişi sayısı ve konut başına merdiven maliyet payı birlikte düşünüldüğünde, en uygun çözüm bir katta 2-3 konutun olmasıdır.

En az sirkülasyon alanı gereksinimi kaymalı ve şaşırtmalı bina biçimlerinde ortaya çıkmaktadır. Sirkülasyon alanı yaklaşık olarak ana faydalı alanın % 14.4'u kadardır. Buna en yakın değer; yine kaymalı ve şaşırtmalı 4-5 bina biçimlerinde yaklaşık olarak sirkülasyon alan gereksinimi ana faydalı alanın % 22-25'i arasında olduğu, en çok sirkülasyon alan gereksinimi ise dörtgen 14-15 katlı konutlar ile haç tipi 13-14 katlı, 4-8 katlı H, L, U ve T biçimindeki binalarda %24-34 arasında değişmektedir. En çok sirkülasyon alan gereksinimi ise Halkalı toplu konutlarının 1. kısım 5 katlı doğrusal bitişik nizam konutlarında % 48 gibi anormal bir düzeydedir [28,s63].

3.6.7 Çatı meyili

Çatı maliyetini belirleyen en önemli faktörler çatı konstrüksiyon biçimi, kaplanan alan büyüklüğü ve çatı meyline bağlı çatı yüksekliğidir. Çatı yüksekliği artışı oranda maliyette artmaktadır. 15derece meyilli çatı maliyeti 38 derece meyilli çatıya göre yaklaşık olarak % 25-30 oranında maliyette ekonomi sağlar [30,s18]. Çatı yüksekliğine bağlı maliyet artışı yüksekliğe bağlı olarak yan duvarların artması, taşıyıcı elemanlar ve çatı kaplama alanının artmasından kaynaklanmaktadır. Ancak; çatı kaplama alanının altı konut alanı olarak kullanılması halinde izafi olarak maliyet artışı önemsiz olmaktadır. Az katlı konutlarda çatı arasının kullanılması bina maliyetini oldukça azaltıcı bir unsur olmaktadır. Yüksek katlı konutlarda ise çatının yüksek yapılması dış cephe görünüşünü ve rüzgâra karşı olumsuzluklar yaratmaktadır.

Sonuç olarak az katlı binalarda çatı arasının kullanılması konut birim alanı maliyetinin azalmasına ayrıca estetik çözümlerde üretilmesine imkan sağlamaktadır. Yüksek konut binalarında ise çatı meylinin az tutulması uygun olmaktadır. Çatı arasının iskan amaçlı kullanılması tamamıyla bina şekline bağlıdır.

Çatı arası iskan amaçlı kullanılacak binalarda çatı meylinin 46 derece ile 52 derece arasında olması gerekmektedir.

3.6.8 Bodrum İnşaatı

Bodrum inşaatı yapılma zorunluluğu bazen arazi yapısından bazen ise binadaki konut sayısına bağlı olarak ihtiyaçlardan kaynaklanmaktadır. Tek konutluk düz arazilerde bodrum inşaatı yapılıp yapılmaması tercihe bağlıdır. Az katlı bina maliyetini etkileyen en önemli bina özelliklerinden biri de binanın bodrumu olup olmamasıdır. Gerek borum maliyeti gerekse konutun bina maliyetindeki payı bodrumun cinsi, bodrum ve hafriyat derinliği ile subasman seviyesine bağlı olarak değişmektedir. Binada konut sayısı azaldıkça konut başına bodrum maliyeti doğal olarak artmaktadır. Az katlı konutlarda yarım kat borum yapılması daha az maliyet oluşturmaktadır.

50 m², 1-4 katlı, tam bodrumlu binalarla ilgili olarak yapılan bir araştırmada konut başına bodrum maliyeti % 16-40 arasında değiştiği saptanmıştır[30,s20].

Tablo 3.16 kat sayısına göre konut başına bodrum kat maliyeti

	1 Katlı Konut	2 Katlı Konut
Tam Bodrumlu	100	100
Yarım Bodrumlu	85	90

3.6.9 Yapı Nizamı

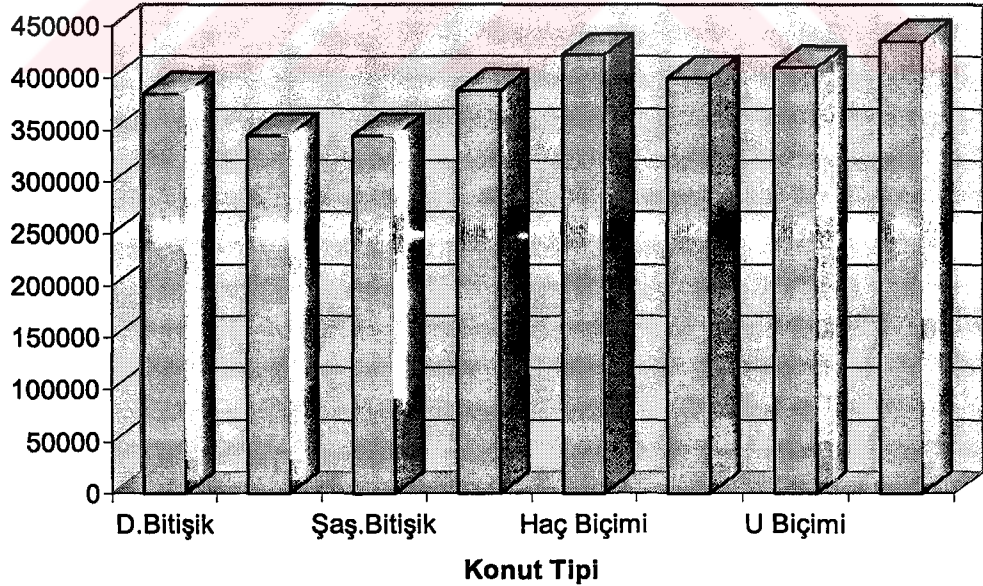
Konut binaları genellikle bitişik, ayrık yada ikiz yapı nizamında inşa edilmektedirler. Konut maliyeti açısından her iki taraftan bitişik nizamda inşa edilen bir ev diğer şartlar eşit kalmak fakat ayrık nizamda inşa edilen eve nazaran daha az kalkan duvarı, dış sıva ve daha az çatı ile inşa edilmektedir. Bu nedenle bitişik nizamda inşa edilen konutların maliyeti ayrık nizamda inşa edilen konutlara göre % 5-14 arasında daha az maliyetli olmaktadır.

Bitişik yapı nizamından elde edilen avantajlar tek katlı konutlarda daha çok olmaktadır. Kat sayıları arttıkça yapı nizamından dolayı elde edilen maliyet avantajları azalmaktadır. Yapılan bir araştırmada bitişik ve ayırık nizamda yapılan yapıların maliyet farkları Tablo 17'de gösterilmiştir [30,s23].

Tablo 3.17 Yapı nizamına bağlı maliyet farkları

	Ayrık Yapı Nizamı	Bitişik Yapı Nizamı
3 Katlı İkili Konutlar	100	94.5
2 Katlı İkili Ailelik Konutlar	100	91.8
1 Katlı Tek Ailelik Ev	100	89

Halkalı, Eryaman ve Sinanoba Toplu Konutlarını kapsayan bir araştırmada ise bina biçimi açısından ortalama bina maliyetleri Şekil 3.32 'de belirtilmiştir. Buna göre en ekonomik bina biçimi şaşırtmalı ve kaymalı yan yana olan binaların olduğu saptanmıştır.



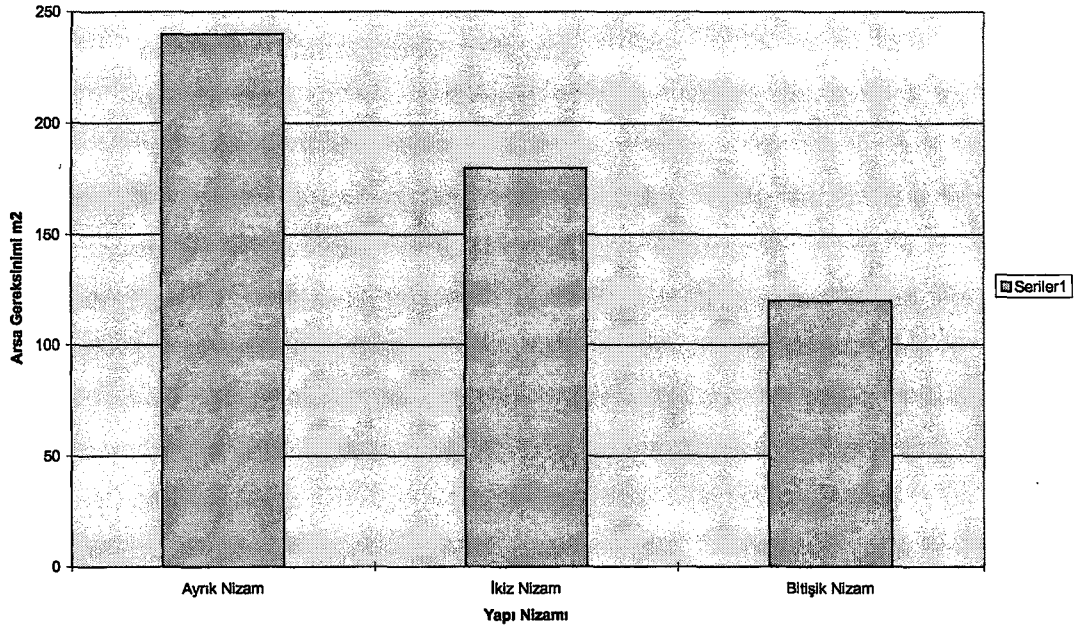
Şekil 3.32 bina biçiminin bina maliyetine etkisi

Bitişik nizamda inşa edilen yapılar ayırık nizamda inşa edilenlere göre sağladığı avantajlar yapı derinliğinin belli ölçüleri aşması halinde azalacaktır. Zira daha evvel de belirtildiği üzere yapı derinliğinin 20 m. sınırını aşması halinde ek maliyetler ortaya çıkacaktır. Yapı nizamının konut maliyetinde sağladığı en önemli avantaj; yapının bitişik yapılmasından dolayı ortaya çıkan maliyet azalmaları yanında konut başına gereksinim duyulan arsa alanında meydana gelen azalmadır. Bu özellikle 1-2 katlı konutlar için oldukça büyük önem taşımaktadır.

Aynı parsel derinliği ve aynı niteliklere sahip, ancak farklı yapı nizamlarında inşa edilen iki katlı tek dubleks evlerde gereksinim duyulan arsa oranları Tablo-18'de gösterilmiştir. Ayırık ve ikiz nizam yapı tipleri için üçer metre komşuluk payları düşünülmüştür.

Tablo 3.18 tek aile evlerinde yapı nizamına göre arsa gereksinimi.

Yapı Nizamı	Arsa Derinliği m	Bina Ebadı m	Konut Alanı m ²	Arsa Gereksinimi m ²
Ayrık Nizam	20	6 x 8	105	240
İkiz Nizam	20	6 x 8	105	180
Bitişik Nizam	20	6 x 8	105	120



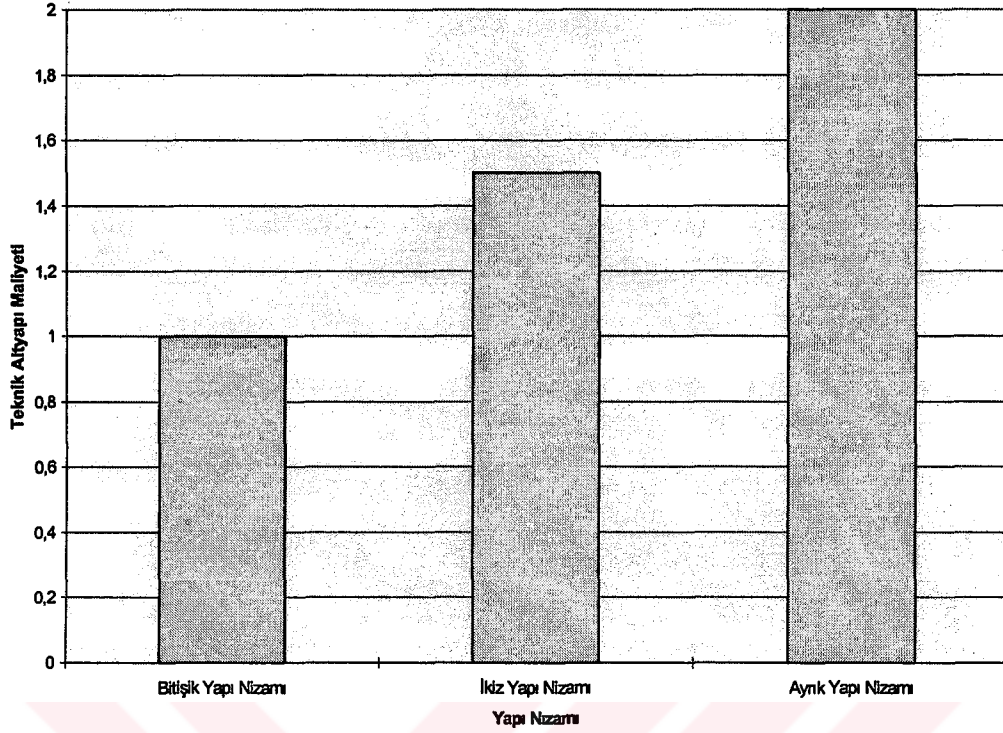
Şekil 3.33 tek aile evlerinde yapı nizamına göre arsa gereksinimi.

Açıkça görüldüğü üzere bitişik nizamda yapılan yapılarda gereksinim duyulan arsa payı ayrık nizamda gereksinim duyulan arsa yayının yarısı kadar olmakta, ikiz yapı nizamında yapılacak binalar için ise ayrık nizama göre 1/3 kadar daha az olmaktadır. Bu hesaplamaya blok başları için gerekli olan yan bahçe mesafeleri dahil değildir. Bitişik yapı nizamında blok boyları arttıkça konut başına düşen (blok başı yan bahçe) yan bahçe gereksinimi daha az olmaktadır.

Bitişik yapı nizamının konut maliyeti açısından sağladığı en önemli avantajlardan biri de teknik altyapı alanındadır. Teknik altyapı maliyetleri konutların yer aldığı parsel genişlikleri ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Telefon şebekesi, yol boyu, temiz ve pis su şebeke sistemi ve doğal gaz şebeke sistemlerini oluşturan teknik altyapı maliyeti, binaya ilişkin tüm koşulların sabit kalmasına karşın sadece yapı nizamında meydana gelecek değişikliğe göre şekillenecek parsel cephe boylarına göre önemli ölçüde değişmektedir. Pratik olarak konut başına teknik altyapı maliyet miktarı; ayrık, ikiz ve bitişik yapı nizamındaki konutlarda sırasıyla azalan oranlarda değişmektedir. Daha açık bir ifade ile söylemek gerekirse teknik altyapı maliyetinin azaltılmasını belirleyecek en önemli faktörlerden biri yapı nizamıdır. Binaya ilişkin koşulların sabit kaldığı, ancak yapı nizamının farklı olduğu durumlarda göre bina başına teknik altyapı maliyetindeki değişme oranları (6 m. parsel genişliği için gerekli teknik altyapı maliyeti X olarak kabul edilmiştir) teorik olarak Tablo 19'da ve Şekil 3.34'de belirtilmiştir.

Tablo 3.19 yapı nizamı ve parsel genişliğine bağlı teknik altyapı maliyet değişimi.

	Parsel Cephesi (m)	Bina Ebadı (m) Genişlik derinlik	Konut Başına Tek.Altıyapı Maliyeti.
Bitişik Yapı Nizamı	6	6 8	X TL.
İkiz Yapı Nizamı	9	6 8	3/2 X TL.
Ayrık Yapı Nizamı	12	6 8	2 X TL.



Şekil 3.34 yapı nizamı ve parsel genişliğine bağlı teknik altyapı maliyet değişimi.

Tablo 19'da bitişik yapı nizamında yapılan 2 katlı (düblex) 6x8 boyutlarında bir konut için gerekli olan teknik altyapı maliyeti X olarak kabul edilmiş olup, ayırık ve ikiz yapı nizamındaki binalar için komşuluk payları 3 m. olarak alınmıştır. Yapı nizamına bağlı olarak teknik altyapı maliyetleri X cinsinden açıklanmaya çalışılmıştır.

Bina maliyetini etkileyen en önemli iki faktör olan konut başına arsa payı ile teknik altyapı maliyetleri, diğer koşulların sabit kalması halinde sadece bitişik yapı nizamına göre ikiz yapı nizamında % 50, ayırık yapı nizamında ise % 100 daha fazla olmaktadır.

3.6.10 Bina donatım

Bina maliyetinde önemli bir yer tutan ince inşaat; mütevazı donatım, orta ve ortanın üstü ile iyi nitelikte donatım olmak üzere dört farklı kademede incelemek mümkündür. Bu dört farklı donatım kademesi nitelik ve kesimde nicelik

bakımından döşeme ve duvar kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat, mutfak ve banyo donanımı, kapı, pencere ve ısıtma tertibatlarının farklı uygulamalarından kaynaklanmaktadır.

İyi nitelikli bir konutun donatım elemanlarının maliyeti, mütevazı nitelikli bir konuta nazaran günümüz serbest piyasa şartlarında dört misli artabilmektedir. Örneğin; 20,000,000 TL'ye imal edilebilen iyi nitelikli bir mobilya kapı 5,000,000 TL'ye mütevazı nitelikli doğrama bir kapıyla ikame edilebilmektedir. İnce inşaat elemanlarının yaklaşık hepsinde bu denli farklılıklar bulunmaktadır. Ülkemizde ortanın üstü ve iyi nitelikli bir yapının ince inşaatı toplam bina maliyetinin global olarak % 50 ila %60'ini kapsamaktadır. Bu konuda Federal AI manya'da yapılan bir araştırmada aşağıda belirtilen hususlar elde edilmiştir[30,s24].

Tablo 3.20 niteliklerine göre bina maliyeti bölümleri

	I	II	III	IV
Bina Maliyeti	Mütevazı Donatım	Orta Nitelikte Donatım	Ortanın Üstü Nitelikte Don.	İyi Nitelikte
Bina Maliyeti	100	130	200	240
Bina M.i imce İnşaat	100	107	124	133
İnce İnş. Maliyetteki Payı	23	28	38	43

Ülkemizdeki ince inşaat maliyetlerinin batı ülkelerine göre daha fazla olmasının nedenleri olarak; sanayileşmenin yeterince gelişmemiş olması, kar hadlerinin yüksek olması, inşaat malzemelerinden vergi alınması ve sosyal konut politikalarının olmaması olarak açıklanabilir. Halkalı, Eryaman ve Sinanoba konutlarını kapsayan bir araştırmada (1989 birim fiyatları ile) inşaat imalat grupları ortalama maliyet payları Tablo 21'de ve bina maliyetini oluşturan unsurları % olarak dağılımı Şekil 3.35'de gösterilmiştir. Bina maliyeti grupları aşağıdaki kısımlardan oluşmaktadır.

İnşaat İşleri; Zemin işleri,

Taşıyıcı konstrüksiyon,

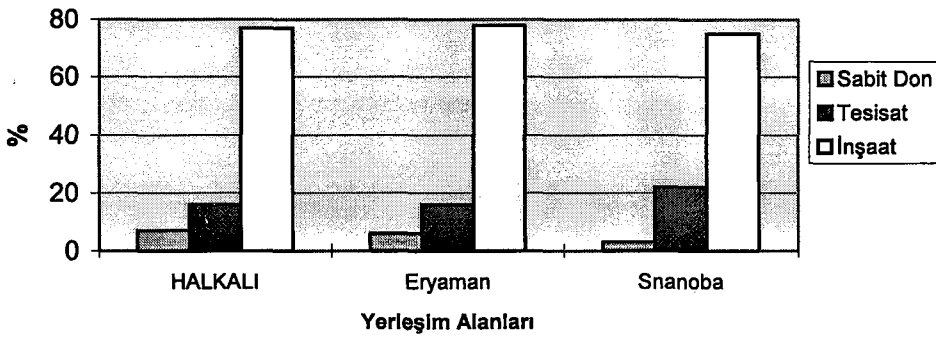
Taşıyıcı olmayan konstrüksiyon,

Diğer.

Tesisat İleri; Sıhhi tesisat işleri,
 Kalorifer tesisat işleri,
 Doğal gaz tesisat işleri,
 Müşterek tesisat işleri,
 Elektrik tesisat işleri,
 Telefon tesisat işleri,
 Otomatik kontrol işleri,
 Asansör tesisat işleri,
 Diğer (Tv. anten).

Sabit Donanımlar; mutfak ve banyolarda kullanılan dolap ve tezgahları kapsamaktadır.

Şekil 3.35’de görüldüğü üzere üç farklı yerleşme alanında yapılan incelemelere göre bina maliyeti unsurları arasında çok büyük farklar bulunmamaktadır. İnşaat işleri toplam maliyetin % 75 ila %78’i arasında değiştiği, tesisat işleri maliyet payının ise toplam maliyetin % 16 ila %22’si arasında olduğu, sabit donanım (mutfak, banyo dolap ve tezgahları) ise toplam bina maliyetinin % 5 ila % 7’lik kısmını oluşturmaktadır. İnşaat işleri grubundan taşıyıcı olmayan konstrüksiyon maliyeti diğer bina tiplerine nazaran 1 katlı konutlarda en çok olmakta, kat sayısı 10 ve üzerinde olan binalarda ise azaldığı görülmektedir.

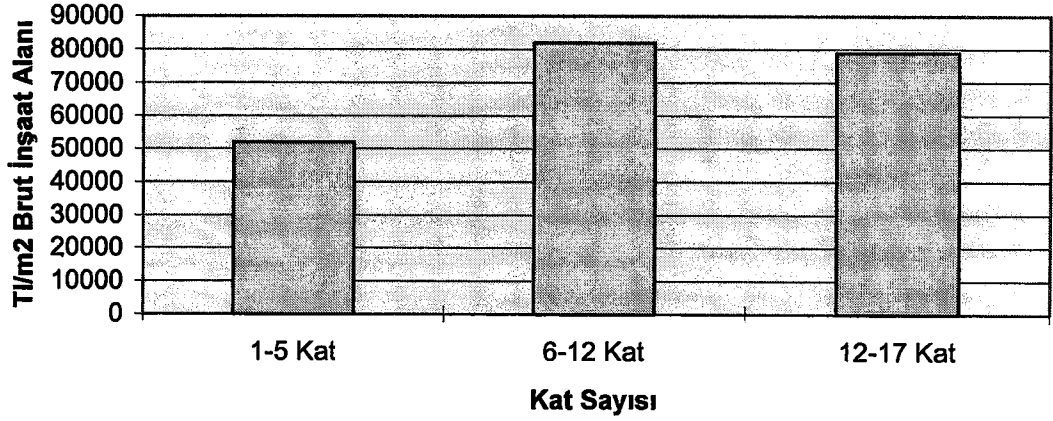


Şekil 3.35 bina maliyetini oluşturan unsurların % olarak dağılımı (sabit donanımlar mutfak ve banyo dolap ve tezgahlarını kapsamaktadır) [28,s97]

Tablo 3.21 Halkalı, Eryaman ve Sinanoba konutlarında inşaat imalat grupları ortalama maliyet paylarının 1989 birim fiyatları ile karşılaştırması [28,s133]

İMALAT GRUPLARI	HALKALI ORT.	ERYAMAN ORT.	SINANOBA ORT.	ORT.
Zemin İşleri (hafriyat, sıkıştırma)	1.68	0.57	0.44	0.90
Beton ve Demirli Beton İmalatı	6.19	6.71	5.94	6.28
Betonarme Kalıbı ve Kalıp İskelesi	17.69	23.98	28.06	23.24
Duvar Örne	10.12	7.96	13.80	10.53
Çatı ve Kaplamaları	1.87	2.22	3.06	2.38
Yatay Yağmur Suyu Olukları Yap.	0.38	0.49	0.46	0.67
Düşey Yağmur Suyu Olukları Yap.	0.11	0.07	0.00	0.06
Kapı,Pencere, Madeni Aksam	6.77	8.72	6.42	7.30
Pencere Camı Takılması	1.30	1.31	3.89	2.17
Sıva Yapılması	7.01	6.74	5.51	6.42
Duvar Kaplama Karo Fayans Yap	1.79	2.14	1.96	1.96
Dış Sıva Dış Cephe Kap.Emsali Y	1.99	5.11	1.71	2.94
Çeşitli Demir İşleri Yapılması	0.71	0.41	0.23	0.45
Çeşitli Ahşap İşleri Yapılması	0.01	0.14	0.00	0.08
İş İskelesi	0.39	0.53	0.55	0.49
Döşeme Şap ve Kaplama Yap.	8.08	6.41	6.30	6.93
Yağlı Boya,Badana,Duvar Kağ	2.97	4.02	2.31	3.40
Beton Eleman İşleri	4.07	3.34	0.00	3.71
Su Yalıtım İşleri	1.19	0.48	1.08	0.92
Isı Yalıtım İşleri	1.43	2.82	2.35	2.20
Kepen, stör İşleri	0.00	0.02	0.00	0.02
Tavan Kaplamaları	0.57	0.81	0.58	0.65
Merdiven, Korkuluk ve Küpeşte	0.23	0.22	5.66	2.04
Merdiven Basamak, Kaplaması	2.07	2.71	0.89	1.89
Nakliye	10.15	2.82	0.00	6.49
Diğer	1.92	0.00	0.00	1.92
TOPLAM	100.00	100.00	100.00	100.00

Donatım maliyetini artırıcı önemli faktörlerden biri de bina kat sayısıdır. Kat sayısı arttıkça, özellikle 5. kattan sonra konut başına tesisat giderleri önemli ölçüde artmaktadır. Bu konuda Halkalı, Eryaman Ve Sinanoba konutlarını kapsayan bir araştırmada bu konutlarda ortalama tesisat işleri maliyetinin kat sayısına bağlı değişimi Şekil 3.31’de gösterilmiştir.



Şekil 3.36 tesisat maliyetlerinin kat sayısına göre karşılaştırması [28,s146]

Tesisat işleri maliyeti özellikle 5. kattan sonra önemli ölçüde artmaktadır. Bunun en önemli nedeni; asansör maliyetinin diğer tesisat gruplarına göre çok fazla olmasıdır. Tesisat işleri maliyetini oluşturan unsurlar çoktan aza doğru sıralandığında sırasıyla, asansör tesisat işleri, sıhhi tesisat işleri, kalorifer ve elektrik tesisat işleri yer almaktadır. Eryaman konutlarında tesisat işleri grubunun bina kat sayısına göre dağılımı Şekil 36'da gösterilmiştir.

Bina maliyetini oluşturan elemanlardan tesisat işleri maliyetini önemli ölçüde değiştiren bir başka önemli hususta bina biçimidir. Tesisat işleri maliyeti en çok olan bina biçimleri; kare, haç ve L formundaki binalarda olmakta, bunları sırasıyla U, T ve doğrusal bitişik formdaki binalar izlemekte, en az tesisat giderlerinin olduğu bina biçimleri ise kaymalı yan yana ve şaşırtmalı yan yana olan yapı biçimlerinde ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak üç farklı yerleşmede yapılan incelemelere göre inşaat işlerini oluşturan alt maliyet payları; zemin işleri % 1-2, taşıyıcı konstrüksiyon % 40-44, taşıyıcı olmayan konstrüksiyon için % 48-55, diğer kalemler içinde % 3-10 olmak üzere bina toplam maliyetini oluşturmaktadır.

Diğer önemli bir hususta; yan yana kaymalı ve yan yana şaşırtmalı binaların bina biçimi açısından en az maliyet oluşturduğu, fakat yan yana doğrusal bina biçimlerinde bina maliyetinin daha yüksek olduğudur.

İnşaat maliyetlerine kat sayısının etkisi açısından bakıldığında ise; daha evvel de belirtildiği üzere 6-12 katlı binaların bu açıdan en az maliyeti oluşturduğu anlaşılmaktadır. Bütün yerleşmelerde betonarme kalıbı ve kalıp iskelesi imalat grubu ortalama olarak % 23.24 ile en yüksek ortalama bina maliyeti payını oluşturmaktadır [28,s109]. Diğer maliyet artırıcı husus; tesisat maliyet karşılaştırmalarında asansör maliyetinin toplam tesisat maliyet payını artıran en önemli faktör olduğu, Asansörlü ve asansörsüz binalar arasındaki tesisat maliyet farkının % 83, Asansörlü binaların kendi aralarında karşılaştırmada bu oranın % 42, asansörsüz binaların kendi aralarındaki fark ise % 21 olmaktadır. Tesisat maliyetinin kat yüksekliği ile karşılaştırmasında ise; 6-12 katlı binaların tesisat maliyetleri en yüksek düzeyde gerçekleşmektedir.

3.7 Çevre Düzenleme ve Alt Yapı Maliyetini Etkileyen Faktörler

Ülkemizdeki konut ihtiyacının bugün için ulaştığı değerlerin azaltılabilmesi; bir yandan alt ve orta gelir gruplarına yönelik uygun finansman,örgütlenme ve üretim modellerinin geliştirilmesine yönelik yeni politika ve çözüm üretilme çabalarının yanında başarılı olunabilmesi için konutların yer aldığı kentsel alanların (konutların yer aldığı üniteler) fen ve sağlık koşullarına uygun olma zorunluluğu çağdaş standartlara uygun çevre düzenleme ve alt yapı hizmetlerinin üretilmesi ile ancak gerçekleşebilir. Konut maliyetiyle yerleşme yoğunluğu ve açık alan standartları arasında güçlü bir bağıntı bulunmaktadır. Yerleşme alanı yoğunluğu konut ve bina maliyetini; kullanılan arazi miktarı, çevre düzenleme ve teknik altyapı maliyeti yoluyla etkilemektedir. Yerleşme yoğunluğunun bina maliyetine etkisi dışında doğal kaynakların korunması ve ekolojik dengelerin korunması açılarından büyük önem taşımaktadır. Teknik altyapı yatırımlarının uygun biçimde yapılmaması, gerek dolaylı olarak bina maliyeti açısından, gerekse kent ekonomisi açısından önemli kaynak savurganlığına istemeyerek te olsa neden olmaktadır. Bunun en açık

örneği; Haliç körfezi, Küçükçekmece Gölü, Terkos ve Elmalı göllerinin (içme suyu havzaları) bugünkü durumu göz önünde bulundurulduğunda, teknik altyapı ve yerleşme alanları yer seçiminin kent ekonomisine olan olumsuz etki düzeyi daha iyi algılanabilir. Bu gollerin temizlenmesi yada onun yerine yeni içme suyu kaynaklarının bulunarak kete ulaştırılması için harcanacak maliyetler belki o bölgelerde oturanların binalarına maliyet olarak yansımayacak, ancak kent bütünü açısından yapılacak bazı yatırımların gecikmesini yada hiç yapılamamasına neden olacaktır.

Brüt yerleşme yoğunluğunun düşük tutulması; çevre koşullarının ve ekolojik dengelerin bozulmamasının sağlayıcı etkisi olması yanında, bir yaşam kültürü olarak ta insanların tercih edecekleri çevrelerin oluşturulmasına imkan sağlamaktadır. Yaşanılabilir çevrelerin oluşturulmasında en önemli belirleyiciler olan çevre düzenleme ve teknik altyapı niteliğinin istenilen ölçülerde olması, maliyet ve nitelik açısından çevreye ilişkin iklim, topoğrafik yapı, yön, eğim gibi doğal faktörlere bağlı bina biçimi ve yerleşme düzeninin oluşturulmasıyla mümkün olabilir. Çevre düzenleme maliyetini etkileyen düzenleme faaliyetleri; çim alanların açık alanlara oranı, zemin kaplaması, yaya alanları, oturma köşeleri, çocuk bahçeleri, pergolalar, su kanalları, açık otopark yerleri, aydınlatma, bitki ve ağaç işleri, şehir mobilyaları gibi çevre düzenleme elemanlarının her biri kullanıldığı oranda maliyeti etkiler. Bu nedenle çevre düzenleme elemanlarının her biri ne ölçüde ve ne biçimde kullanılacağı tasarım evresinde çeşitli analizler yapıldıktan sonra uygulanması maliyeti önemli ölçüde azaltır. Zira, tasarım kararlarının uygun olmaması maliyetleri üzerinde doğrudan etki eder.

Bir diğer husus ta, toplam açık alanlar içindeki bahçe oranları ile çim ortak alanları oranıdır. Kullanılan bahçe oranı artarken çim ortak alanlar oranı azalacaktır [28,s27]. Bahçe oranı artışının maliyet açısından önemi; bu alanların çim ortak alanlarına nazaran daha fazla istinat duvarı, bahçe duvarı ve kaplanmış yaya alanları gerektirmesidir.

Altyapı maliyetini etkileyen en önemli faktör konut tipi seçimine bağlı olarak ortaya çıkan net yerleşme yoğunluğu olmaktadır. Farklı bina tiplerine bağlı olarak belirlenen TAKS, KAKS ve konut yoğunluklarından altyapı maliyetlerine en önemli ölçüde etki yapan TAKS değeridir [28,s25]. TAKS değeri arttıkça inşaat taban

alanları büyüyecek, altyapı maliyeti de buna bağlı olarak artacaktır. Öte yandan yerleşme yoğunluğunun üçüncü boyuta aktarılması ise sadece altyapı sisteminin en kesitinde (kanal,rogar, her çeşit tesisat) etkili olacak, bu durumda maliyet diğerine göre daha az olacaktır.

Yerleşme alanı seçiminde öncelikli olarak doğal koşullar yönünden arazinin test edilmesi daha işin başında ekonomik tasarruf sağlayacaktır. Diğer bir hususta farklı tasarımlara göre maliyetin yüzde yüz değişebilmesidir. Bu nedenle tasarımın doğal koşullara uygun olması önemlidir.

3.7.1 Doğal faktörler

3.7.1.1 Topoğrafik yapı, eğim, yön

Topoğrafik yapı özellikleri üç yönden çevre düzenleme ve altyapı maliyetini etkilemektedir. Bunlar; " yüzeylemeye bağlı kazı ve dolgu işlemlerinin niteliği, alan drenajının niteliği, eğim ve yön faktörlerinin birlikte farklı bir mikroklima oluşturmaya bağlı olarak çevre düzenleme maliyetini etkilemesi "[28,s5] dir. Arazi yüzeyleme düzeyine bağlı olarak yapılan kazı ve dolgu işlemlerinin hacmi maliyeti artırıcı en önemli faktörler olup,arazi yapısına uygun hafriyat ve dolgu alanları arasında optimal bir dengenin bulunması maliyetin azaltılmasında önemli rol oynamaktadır. Arazi yapısına uygun olmayan hafriyat yapılması malzemenin (toprak) hifz edilmesini zorlayacak, taşınması halinde ise nakliye, döküm ve kazı işlemlerinden dolayı çevre düzenleme maliyetini önemli ölçüde artıracaktır.

Arazi yüzeyinin fazlaca değiştirilmesi ise; gerek çevresel uyumsuzluklar oluşturacak, gerekse doğal drenaj ve yeraltı suyunu olumsuz yönde etkileyecektir. Hafriyatın aynı alanda kullanılmasının (dolgu alanlarında) sağlayacağı ekonomi dışında,arazi yüzey şeklinin fazla bozulmasını önleyecek, yeni yeşil alanların oluşturulmasını da kolaylaştıracaktır. Eğimli arazilerde geniş yüzeylemelerden kaçınmak, kademeli (teras) çözümlerin aranması zemin emniyetini artıracak, buna karşılık perde duvar,

işçilik ve sevimsiz rijit alanların oluşmasını önleyecektir. Bu işlem ayrıca diğer tasarım biçimlerine göre daha ekonomik olacaktır.

Drenaj maliyetini önemli ölçüde etkileyen topoğrafik yapı, yerleşme yoğunluğuna bağlı olarak yüzey suyu drenaj sistemi açık sistem, kapalı sistem olarak, yada her ikisinin birlikte kullanılabilir. Yüzey suyunun kanalizasyona verildiği kapalı sistem arazinin biçiminden yararlanılarak suyun drene edildiği açık sisteme göre daha fazla maliyet getiricidir[28,s6]. Arazi eğimine bağlı olarak artan istinat duvarlarının merdiven, terasman yapımı gibi çevre düzenleme unsurları kullanılarak azaltılması eğim artışına bağlı olarak daima maliyeti artırıcıdır. Bu nedenle arazi kullanışı kararı verilirken arazi eğim yüzdesine dikkat edilmelidir. Planlama ve tasarım açısından bir veri tabanı oluşturulma amacıyla arazi eğimi ve buna bağlı en uygun konut tipleri Tablo 3.22'de gösterilmiştir.

Tablo 3.22 Arazi Eğimine Uygun Konut Tipleri[28,s7]

Eğim	Arazi	Önerilen Konut Tipi
Düz % 0-5	Yüzeyleme ve kapalı drenaj sistemi Yapım faaliyetleri dışında tutulması gereken arazi	Rekreasyon amacıyla kullanılacak açık alan
Az eğimli % 3-10	Çok az düzenleme ile yerleşilebilir arazi Yapım için genellikle uygun arazi	Tüm konut tipleri
Eğimli % 5-20	Yollar ve otoparklar kenarında alçak istinat duvarları gerekebilir Genellikle iyi fakat daha az emniyetli	1-2 katlı evler
Dik % 15-30	Çok yüksek ve katlı istinat duvarları gerektiren arazi Emniyeti en az olan arazi	Çok katlı konut bloğu
Çok dik % 30'dan fazla	Temel ve inşaat maliyeti yönünden engelleyici arazi Bina ve diğer yapılardan kaçınılması gereken arazi	Açık alan

3.7.1.2 Zemin yapısı ve toprak türleri

Topoğrafik yapı özellikleri ve yerleşme yoğunluğu yanısıra arazinin zemin ve toprak yapısında kazı işlemleri açısından çevre düzenleme maliyetini etkiler. Tablo 3.22'de eğime uygun konut tipleri ve arazi düzenleme kriterleri belirtilmiştir.

Günümüzde zemin mekaniği alanında geliştirilen teknikler, normal koşullarda yerleşmeye uygun olmayan alanları islah ederek, kötü zeminli arazilerde bina yapımına uygun hale getirebilmektedir. Ancak bu alanlarda zemin işleri maliyeti oldukça yüksek olup, normal koşullarda tercih edilmesi ekonomik değildir.

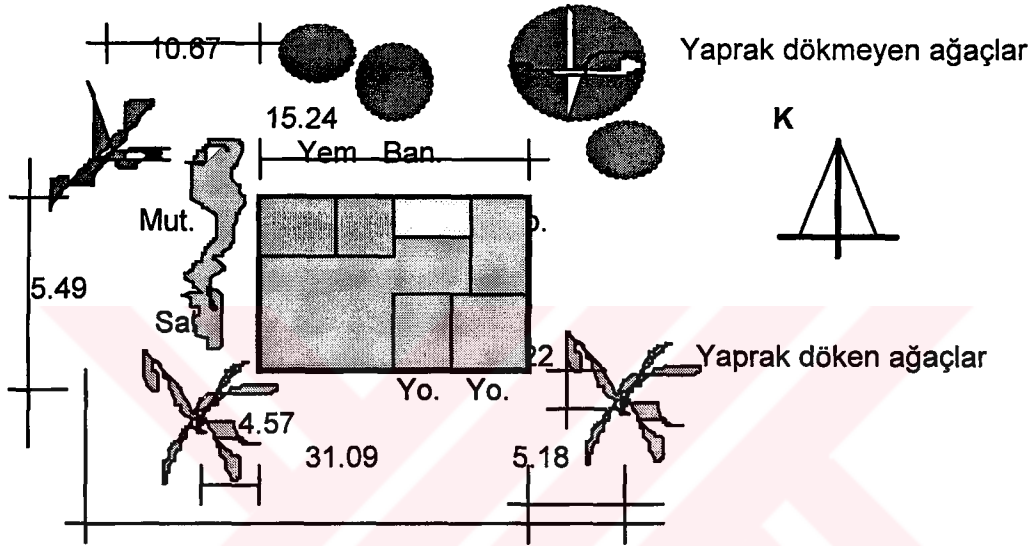
3.7.1.3 Mevcut Bitki Örtüsü

Bitki örtüsü karakteristikleri türden türe, mevsimden mevsime ve yıldan yıla değişir. Arazi düzenlemede ağaçlandırma estetik unsurlardan çok güneş girişinin planlanmasına yönelik olarak kullanılmalıdır. Bitki örtüsü rüzgârın etkisini büyük ölçüde azalttığı gibi, tozları tutar, havayı filtre eder, ayrıca karbondioksiti oksijene dönüştürür. Parlaklığı azaltarak görsel rahatlık sağlar. Ancak ağaçların yararlı etkisi onların ısısal verimindedir. Yazın yaprakların buhar oluşturması süreci ve gölgeleme yapmaları nedeniyle serinlik gereksinimini karşılar. Kışın yaprak dökmeyen ağaçlar rüzgâr kırıcı gibi davranarak binalardaki ısı kayıplarını azaltırlar.

Planlama açısından mevcut ağaç dokusuyla ilgili olarak öncelikle yer seçimi yapılırken ağaç yönünden daha serbest alanların ayrılması, ikincisi ise bazı ağaç türlerinin diğerlerine göre daha sorunlu olması nedeniyle ağaç seçiminin sağlıklı saptanması gerekmektedir [16,s84]. Örneğin kışın yaprak dökmeyen ağaçların soğuk iklim bölgelerinde kullanılması ısıyı azalttığı için kışın istenmeyen gölge alanların oluşmasına neden olur. Bu bölgelerde yaprak döken ağaç türlerinin seçilmesi kış aylarında gerekli ısı kaybını önler. Üçüncü önemli bir hususta ağaçlandırılacak alanların ne şekilde kullanılacağına (açık alan, tampon bölge, gürültü azaltıcı, gölge yapıcı) belirlenmesidir[16,s84]. Bu alanların kullanım şekline göre bitki türü, dizildikleri yön ve hangi sıklıkta yerleştirilecekleri sağlıklı şekilde belirlenmelidir. Bazı ağaç karakteristikleri atacakları gölgenin uzantısında önemli etki yaparlar. Bunlar; olgunluk,örtü yaygılığı, yaprak dökenler için büyüme oranları ve dalların sıklıklarıdır. Güneş girişinin korunması istenen bölgelerde olgunluk yüksekliği kısa olan ağaç türlerinin seçimi uygun olmaktadır. Bu şekilde yazın gölge verirken kışın gölge boyları daha kısa kalır.

3.7.2 Yeni Ağaçların Yerleştirilmesinde Dikkat Edilecek Hususlar

Etkin gölgeleme yapılacak alanlarda ağaçlar stratejik olarak yerleştirilmelidir. Ilımlı bir iklim bölgesinde rüzgârdan korunmak amacıyla bina çevresindeki ağaç düzenlemesi aşağıdaki Şekil 3.36'da belirtilen yeşil örtü tasarım şemasına uygun olmalıdır [31, s 85].



Şekil 3.37 Ilımlı iklim bölgesinde ağaç düzenlemesi

Az gölge istenen alanlarda aynı sayıdaki ağaçların tek tek dikimi yerine gruplar halinde dikilmesi daha uygundur. Uzun ağaçların yolun kuzeyinden çok güneyinedikilmesi binalara güneş girişini engellemediği gibi tretuvarların gölgede kalmasını sağlar.

Soğuk iklim bölgelerinde yaprak dökmeyen ağaçlar binaların kuzeyinde yer almalıdır. Bu şekilde binanın güneş girişi engellenmemiş ve kuzeyden esen rüzgârlar kırılarak kış aylarında binanın ısı kaybı azaltılmış olur. Sıcak iklim bölgelerinde ise ağaçların rüzgârı binaya yöneltecek şekilde kullanılmaları uygun olmaktadır.

3.7.3 İklim koşulları yönünden uygun yerleşme alanlarının belirlenmesi

Yerleşim alanlarının belirlenmesi aşamasında iklim koşullarına göre uygun arazi eğiminin belirlenmesi önemlidir. Hava hareketi ve ısı değişikliklerinin en çok olduğu alanlar eğimli bölgelerdir. Yüksekliğe bağlı ısıнын yaz aylarında her 100 m.de 1° F, kışın ise her 122 m'de 1° F olarak değiştiği dikkate alınmalıdır[31,s95].

Soğuk iklim bölgelerinde güneye yönelen eğimli arazilerde vadi tabanının hemen üstünde, sıcak iklim bölgelerinde rüzgâra açık sırtlara yerleşilmelidir. Ilımlı iklim bölgelerinde vadi tabanından 15 m-85 m. arasındaki yükseltide olan ve güneye açılan yamaçlar en uygun yerleşim alanlardır.

Tablo 3.23 Türkiye için 5 pilot merkezde optimum ve iyi yerleşme yönleri [31,s46]

Pilot Merkez Adı	İklim Bölgesi	Optimum Yön		İyi Yönler		
		G	D	B	G	D
ERZURUM	Soğuk	22 Derece		20 Der.	45 der.	
İSTANBUL	Ilımlı-nemli	10	"	13	"	35
ANKARA	Ilımlı-kuru	27	"	10	"	56
ANTALYA	Sıcak-nemli	3	"	10	"	19
DİYARBAKIR	Sıcak-kuru	18	"	-		40

Kentlerin yönlendirilmesi açısından birinci derecede önemli konu bulunulan iklim bölgesi için saptanan yöne doğru eğimli araziler üzerinde yerleşilmesi, ikincisi ise kentlerin strüktürlerini oluşturan ana ulaşım akslarının uygun biçimde çözümlenmesidir[31,s96]. Diğer yollar bu yollara dik olarak saplanabilirler. Soğuk ve ılımlı iklim bölgelerinde ulaşım aksları hakim rüzgâr yönüne dik olarak yerleştirilmelidir.

Bina gölgelerinin azaltılması için dar ve yüksek binalar yada az katlı binalar tercih edilmelidir. Kare biçimli binalar hiç bir enlem ve boylamda uygun bir bina biçimi olamamaktadır. Soğuk iklim bölgelerinde cepheler etrafında kümeleşmiş yüksek bina yerleşme düzenleri seçilerek kütle etkisi oluşturulup ısı kayıpları en aza indirilmelidir. Diğer iklim bölgelerinde doğu-batı doğrultusunda uzanan yerleşme düzenleri uygun olmaktadır. Sıcak-kuru iklim bölgelerinde binalar doğu-batı

doğrultusunda dar yollar etrafında ve birbirine yakın olmalı, ayrıca gölge elemanları da kullanılmalı, ancak rüzgâra açık olmamalıdır. Sıcak-nemli iklim bölgelerinde ise binalar gölge elemanı olarak kullanılmak koşuluyla doğu-batı doğrultusunda geniş yollar etrafında şekillenmelidirler [31,s97].

Yapay çevre oluşturulmasında kullanılacak elemanların renk, biçim ve diğer özelliklerinin çevre ve iklimsel özelliklerden kaynaklanan ışık yansıma düzeyine (albedo)göre belirlenmelidir. Albedo düzeyi bölgeden bölgeye, mevsimden mevsime, arazi yapısı ve bulutluluk oranlarına göre değişir. Belli düzeyin üzerindeki ışık yansıması göz kamaşmasına neden olmakta, kamaşmayı önlemek için bina dış cephelerinin rengi, bitki türü, çim alanların oranı, zemin kaplama taşlarının türü ve rengi gibi çevre düzenleme elemanları lokal koşullara göre sağlıklı belirlenmelidir.

Soğuk iklim bölgelerinde yaprak dökmeyen sık dallı ağaç türleri seçilerek gölge elemanı olarak değil, rüzgâr kırıcı olarak ve ısı avantajı sağlama âmâciyle kullanılmalıdır. Sıcak-kuru bölgelerde ve nemli iklim bölgelerinde arazi düzenlemelerinde daima gölge elemanları kullanılmalıdır. Ilımlı iklim bölgelerinde ise binanı güneydoğu ve güneybatısına yapraklarını döken ağaçlar dikilerek yaz aylarında gölge gereksiniminin karşılanması, kış aylarında ise güneşten yararlanma (ısı kazancı) sağlanabilir.

3.8 Yerleşme Yoğunluğunu Belirleyen Kriterler

3.8.1 Yoğunluk

Yoğunluk; bir düzlem üzerinde yer alacak objelerin boyutlarını belirtir. Yoğunluk tanımı farklı şekillerde yapılabilmektedir. Bir yerleşim alanında uygulanması gereken yoğunluk düzeyinin tespiti, bu alana ilişkin arazi eğim düzeyi, iklimsel koşullar, zemin yapısı, sosyal psikolojik gereksinimler gibi bir dizi değişkene bağlı olarak yapılması gerekmektedir. Ancak, Mevcut uygulamalar bu kriterlere bağlı yoğunluk tespiti yerine onun ortaya çıkardığı ekonomik değere göre oluşmaktadır.

Yoğunluk kavramı, üç şekilde ele alınabilir [32,s12].

Yerleşme yoğunluğu; sınırlı bir konut bölgesinin, yollar ve kamu alanlarını da içermek üzere konut alanı yoğunluğu (kişi/ ha).

Nüfus yoğunluğu; belirli bir alan üzerinde yaşayan insan sayısı (nüfus/ alan)

İkamet yoğunluğu; yollar kamu alanları hariç olmak üzere iskan ünitesi içinde sadece konut yapı alanların yoğunluğu (nüfus/ alan).

3.8.2 Yerleşme tiplerinin yoğunluğun etkisi

Bir alanın konut alanı olarak kullanılmasında konut başına düşecek arsa payı ve ekonomik değerinden daha çok yaşanılabilir çevrelerin oluşturulmasında optimal yoğunlukların belirlenmesi daha fazla önem taşımaktadır. Sağlık ve mahremiyet açısından uygun olan bir yoğunluk ekonomik açıdan yeterli olmayabilir. Salık koşulları açısından yoğunluğun düşmesi, ekonomik açıdan ise artması gerekir. Yoğunluğun önemli bir yönü de uygulama yapıldıktan sonra geriye dönüşün çok güç olmasıdır.

Aşağıda kat adedine bağlı olarak elverişli yada elverişsiz yoğunluklar verilmiştir [33,s55].

- 1- Sağlık faktörleri: a) Temiz su temini c) Güneş ışığı, havalandırma, gürültü
b) Sıhhi tesisat ve atıklar d) Konut içindeki yaşama imkanı
- 2- Sosyal faktörler: a) Özel açık mekan c) Emniyet
b) Mahremiyet d) Toplumsal olanaklardan faydalanma
- 3- Teknik faktörler: a) Yanma tehlikesi c) Girişler
b) Arazi azlığından çekilen sıkıntı d) Zemin şartları
- 4- Fiziksel faktörler: a) Tiplerin kompakt kullanılması c) Tiplerin esnekliği
b) Tiplerin arazi eğimine uygunluğu
- 5- Ekonomik faktörler: a) Arazi fiyatı
b) Konutun çalışma yerine uzaklığı
c) Zorunlu servislerin temini ve maliyeti
d) Yapıda işçilik, ekipman ve malzeme temin

Tablo 3.24 yoğunluk ve kat adedine göre elverişli yoğunluk kriterleri

Az Yoğun Az Katlı	Az Yoğun Çok Katlı	Çok Yoğun Az Katlı	Çok Yoğun Çok Katlı
1b	1c	1a	1a
1c	2c	1c	2d
1d	3a	1d	3b
2a	3c	2a	3c
2b	4b	2b	4a
3a	4c	2c	5a
3d	5d	2d	5b
5d		3b	
		3d	
		4a	
		4b	
8	7	11	7

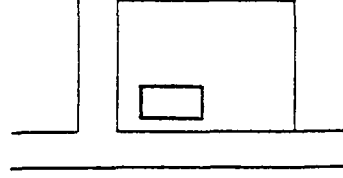
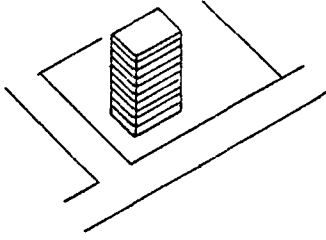
Tablo 3.24'de belirtildiği üzere az katlı çok yoğun konutlarda en uygun yerleşim yoğunluğu sağlanabilmektedir.

K. Lynch şehir plânlamalarında normal bina tipleri için aşağıdaki kabul edilebilir yoğunlukları önermiştir [34,pp145].

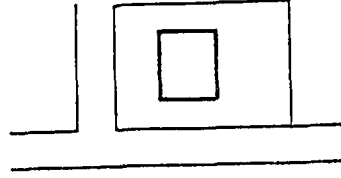
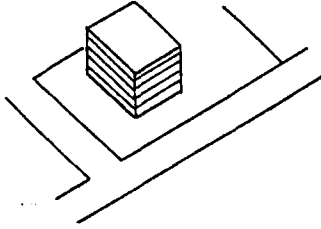
Tablo 3.25 bina tipine göre arazi kullanım yoğunluğu

Bina Tipi	KAKS	Net 0.4 ha. Başına Aile Sayısı
Tek ailelik ev	0.2	4-7
İkiz ev	0.3	10-12
Sıra ev	0.5	16-19
Birleştirilmiş katlar	0.75	25-30
3 katlı konut	1.0	40-45
6 katlı konut	1.4	65-75
13 katlı konut	1.8	85-95

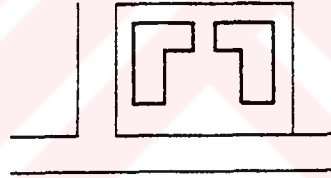
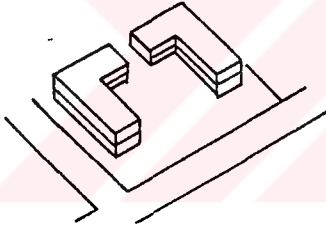
Bina tipi seçimi aynı zamanda yoğunluğu da belirlemektedir. Aşağıda aynı parsel üzerinde KAKS sabit tutularak TAKS ve bina yüksekliği değişkenlerine göre oluşturulan bina tiplerinin çözümleri gösterilmektedir [35,s137].



10 katlı bir bina; arsanın % 10'unu kaplıyor, KAKS 1.00



5 katlı bir bina; arsanın % 20'sini kaplıyor, KAKS 1.00



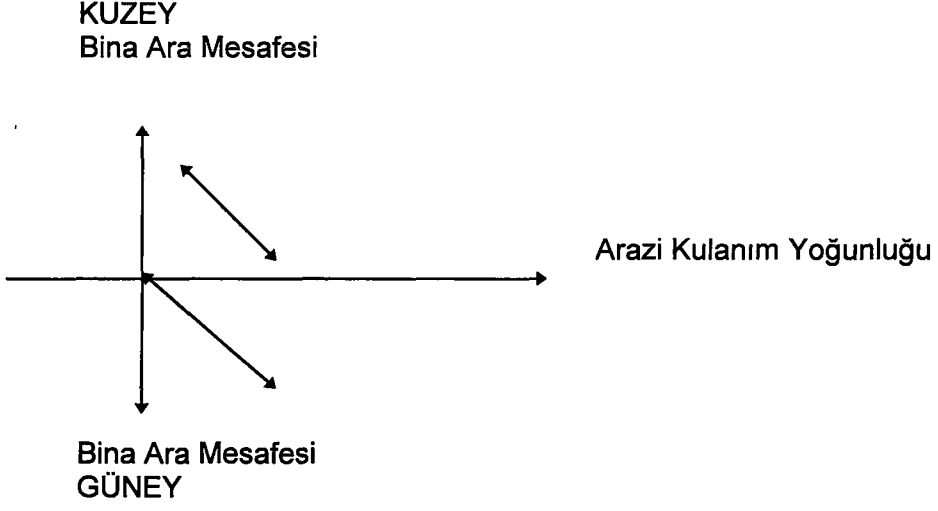
her bir bina; arsanın % 25'ünü kaplıyor, 2 katlı, KAKS 1.00

Şekil 3.38 Aynı parselde, aynı yoğunlukta değişik tipler ile arazi kullanımı

3.8.3 Eğimin yoğunluğa etkisi

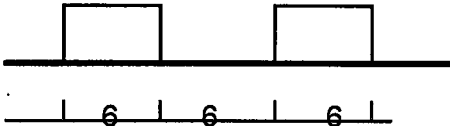
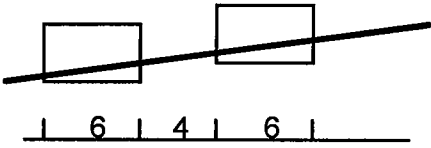
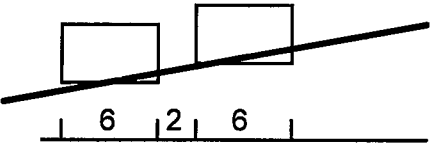
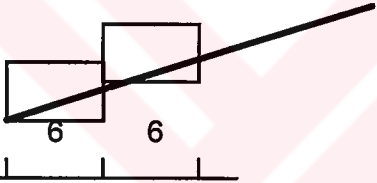
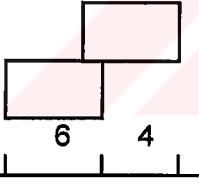
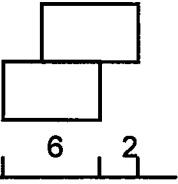
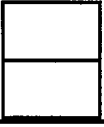
Eğimli arazilerde, eğim yönü ve güneşin yükseliş açısına göre bina ara mesafeleri değişir. Bu durum aynı zamanda arazi kullanım yoğunluğunu da artan yada azalan yönde etkiler. Eğim yönü güneye doğru olduğu durumda bina ara mesafesi azalır,

yoğunluk artar. Eğim yönü kuzeye doğru olduğunda bina ara mesafesi artar, yoğunluk azalır.



Şekil 3.39 Eğimin arazi kullanım yoğunluğuna etkisi

Tablo3.26 Eğimin arazi kullanım yoğunluğuna etkisi

Evler Arasındaki Uzaklık	Eğim	KAKS
	0	0.5
	11	0.6
	21	0.7
	50	1.0
	75	1.2-1.6
	120	1.4-1.6
		2.0

3.8.4 Gün ışığının yoğunluğa etkisi

Görsel konfor açısından aydınlık seviyesinin sağlanması bina yüksekliği ve binalar arası mesafeye bağlı olup aynı zamanda arazinin eğiminde bu ilişkiyi değiştirici nitelik taşır. Görsel konfor açısından bina yüksekliğine bağlı olarak binalar arasındaki mesafede artar ya da azalır. Farklı eğim düzeyine sahip yerlerde bina yüksekliklerine bağlı gerekli açıklık mesafeleri aşağıda tablo belirtilmiştir [36,s229-230].

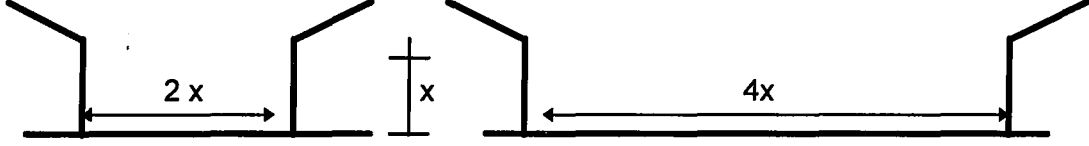
Tablo 3.27 Eğime göre gelen güneş ışığı ile kat adedi ve binalar arasındaki uzaklık ilişkisi

Yörenin Eğimi	Engel Bina Yük.	Ele Alınan Binadan Uzaklığı
0°	9.50	18
	12.50	26
	15.50	34
	18.50	42
	20	47
10°	9.50	14.50
	12.50	22
	15.50	29
	18.50	36.50
	20	40
15°	9.50	10
	12.50	15.50
	15.50	21.50
	18.50	27.50
	20	30
20°	9.50	8
	12.50	13.50
	15.50	19
	18.50	24
	20	27

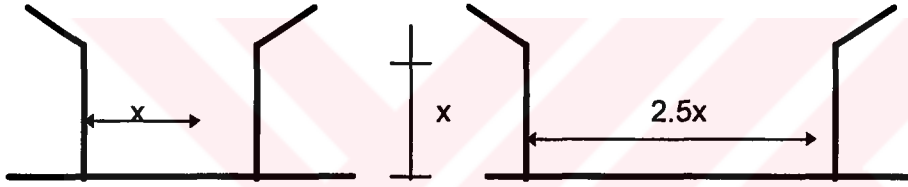
3.8.5 Kat adedi ve yerleşim tipine göre bina aralıklarının yoğunluğa etkisi

Uygun bina aralığı, bina yüksekliğine dolayısıyla kat adedine bağlı bir katsayı ile saptanır. Genellikle bu katsayı, bina yüksekliğinin 1-2.5 katıdır (37, pp 37). İki bina arasındaki mesafe bina yüksekliğinin 1 katından daha az olduğu durumlarda

konutlar arasındaki açıklığa bağlı olarak dar ve gölgeli mekanlar oluşur. Daha fazla değerlerde işe mekanın tanımlanması güçleşir. Yerleşim tipine göre binalar arasındaki optimum mesafeler aşağıda Şekil 3.38'de belirtilmiştir.



Şekil 3.40 Avlulu konut tiplerinde yüksekliğe bağlı bina ara mesafeleri



Şekil 3.41 Lineer konut tiplerinde yüksekliğe bağlı bina ara mesafeleri

3.8.6 Bina Kat Sayısı-Yol Genişliği İlişkisi

Bina kat sayısına bağlı olarak binaları cephe aldıkları yol genişlikleri de değişmektedir. Konut alanlarında karşılıklı iki bina arasındaki açıklık en az bu binaların yükseklikleri toplamı kadar olmalıdır. Bina yüksekliklerinin eşit olduğu hallerde bina yüksekliğinin en az 2-2.5 katı kadar olmalıdır. Bina ön cephe açıklığının kat sayısına bağlı olarak yol genişliği tanziminde Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 29. Mad.göre aşağıdaki gibidir [38,s193]. Gerekli yol genişliği ayrıldıktan sonra arta kalan kısım ön bahçe mesafesi olarak ayrılır.

Ticaret aksı olan yollarda ise; kişinin çevreyi algılaması ve mekanın kişi üzerinde oluşturması gerekli kapalılık hissi yönünden max. açıklık bina yüksekliklerinin 2-2.5

katı kadar olmalıdır. Bu açıklığın aşıldığı durumlarda yolun bir yönünden yürüyen kişi karşı cephede bulunan dükkan vitrinlerini algılama güçlüğü çekmeye başlar, bu nedenle belirtilen açıklığın aşılması ticari açıdan uygun önem taşımaktadır.

Tablo 3.28 Kat Sayısı-Yol genişliği ilişkisi

Yol Genişliği (m.)	Kat Sayısı (bodrum kat hariç)
7,00 'ye kadar	2 Kat (6.50 m)
7.00 ve Daha geniş	3 Kat (9.50 m.)
9.50 ve Daha geniş	4 Kat (12.50 m)
12.00 ve Daha geniş	5 Kat (15.50 m)
14.50 ve Daha geniş	6 Kat (18.50 m)
17.00 ve Daha geniş	7 Kat (21.50 m)
19.50 ve Daha geniş	8 Kat (24.50 m)

BÖLÜM 4

FARKLI KONUT TİPLERİNDE KONUT BAŞINA ARSA GEREKSİNİMİ

4.1 Konut Biçimini Belirlemede Bina Üst Sistemi Açılımından Gelen Genel Saptamalar

Bu bölümde konut üst ve alt sistemlerine ilişkin yapılan saptamalar ışığında az katlı bağımsız konut biçimi ve yerleşim düzeninin belirlenmesine çalışılacaktır. Bu doğrultuda yapılan genel saptamalar şöyledir:

- a) Konut sorunu ulusal ölçekte ele alınarak konut gereksinimini en aza indirici ekonomik, sosyal ve siyasi politikaların uygulanabilir hale getirilmesi.
- b) Konutu yüksek kar getirici yatırım amaçlı mal olmaktan çıkarıp, sosyal ve toplumsal açıdan ele alınması.
- c) Endüstrileşme ile birlikte batı ülkelerinde ortaya çıkan konut sorunu ve bu sorunu çözmeye yönelik alınan tedbirlerin ülkemiz koşullarında uygulanabilirliğinin test edilmesi.

- a) Mülk ve kira konutun ihtiyaçlar ölçüsünde dengeli üretilmesi.
- b) Apartmanlaşma ve küçük konutu çok katlı konutlar içinde üretmeyi tek konut sunum biçimi olmaktan çıkarıp, bu tip konut üretiminin asgari ölçülere indirilmesi.
- c) Çok katlı konutlarda yaşanan memnuniyetsizliğin giderilmesi amacıyla çoğunluğun tercih ettiği az katlı bahçeli konutun alt ve orta gelir grupları tarafından temin edilebilecek ölçülere taşınması. Bu doğrultuda en az arsa payı ve en az bina ve teknik altyapı maliyeti ile oluşturulacak şekilde bağımsız konut üretme yöntemlerinden biri olan yoğun dizi ve sıra ev biçimlerinin değerlendirilmesi.

d) Nüfus yoğunluğunun sosyal ve firiksel kriterlere göre saptanması.

4.2. 1-2 Katlı Bağımsız Konutları Min. Arsa Payı İle Optimum Tasarım Modelini Oluşturmada Uygun Bina Biçimi

Plan Tipi:

Az katlı dizi ve sıra yerleşim düzeninde dikdörtgen, L, T, ve Z plan tiplerinin uygulanması mümkündür. Ancak, en az arsa payı ile teknik altyapı maliyeti, bina yapım ve kullanım maliyetlerinin minimize edildiği dikdörtgen plan tipi ile sağlanabilmektedir. Ayrıca bu tip binalar kullanıcı tarafından da kolaylıkla yapılabilme imkanı vermektedir. Çok sayıda konutun toplu yapılması ise hafriyat ve temel inşaatı aşamasında komşu binalara zarar verilmemesi ve iç duvarların ortak kullanımı ve bina maliyeti açısından daha ekonomiktir.

Bina Boyutları:

Dikdörtgen plan tipinin dar cephesinin açık, uzun cephesinin ise kapalı olması uygun olmaktadır.

Bina Derinliği:

Bina derinliği en az 2 hacim, en çok 2,5 hacim derinliğinde olmalıdır. Buna göre düz arazide bina derinliği;

Minimum : 7.00 m.

Maksimum : 8.00 m.

Bina tabanının toprağa gömülmesini önlemek amacıyla % 50'den fazla eğimli arazilerde yarım bodrum yapılması gerekir. Buna göre bina ve parsel derinliği 3.00 m. kadar artırılabilir.

Cephe Genişliği:

Bina cephe genişliği fonksiyonel özelliklere göre saptanmalıdır. Dikdörtgen plan tipi konutlarda cephe genişliği en az 1 hacim, en çok 1 kolon açıklığı kadar olmalıdır.

1- Evin girişi ana mekan tarafından karşılanıyorsa cephe genişliği;

Minimum cephe genişliği: 4.00 m.

Maksimum „ „ : 4.50 m.

Evin girişi holden karşılanıyorsa;

Minimum cephe genişliği: 4.50 m.

Maksimum „ „ : 6.00 m.

olarak seçilmeli, 1 kolon açıklığı (6.00 m.) aşılmamalıdır.

L, Z ve T plan tiplerinde ise cephe genişliği en az 2 hacim + hol kadar yapılmalıdır.

Bu durumda;

Minimum cephe genişliği : 7.00 m.

Maksimum „ „ : 8.00 m. olarak seçilmesi uygundur. Bu tip planlar bina maliyeti, çevre düzenleme ve altyapı maliyeti, kendi kendine yapım ve konut başına arsa gereksinimi bakımından dikdörtgen plan tipine göre daha uygun değildir. Ayrıca dikdörtgen plan tipine göre 1.5-2 kat daha fazla bina cephe genişliği gerekmektedir. Ancak bahçe kullanımı açısından; rüzgâr kesme, taşlık yapma ve mahremiyet sağlama imkanı bakımından dikdörtgen plan tipine göre daha uygun açık alan kullanım imkanı sağlamaktadır. Ayrıca T ve Z plan tiplerinde L plan tipine göre binanın bir kenarının içeri doğru çekilmiş olması, ön bahçede bina kenarında oto park yapma imkanı da sağlanabilmektedir. Bu tip binalarda bina cephesinin dikdörtgen plan tipine göre daha geniş olması parsel derinliğinde azalma imkanı sağlamaktadır.

Kat Adedi ve Kat Alanları

En az arsa payı ile en az bina maliyetine yapılacak bağımsız ev en az 2 katlı olmalıdır. Bu şekilde en az arsa ve bina yüzeyi (borum, temel) ile en çok kat alanı (çıkıntılarla) sağlanabilir. Eğimli arazilerde ise kat adedi 1 olmalı, zemin katta ki fonksiyonlar bodrum katta çözümlenmesi, konut iç mekanı ile dış mekan arasında ki eylemler açıdan daha uygun olmaktadır. En az arsa payı ve en az bina maliyetine yapılacak binalarda kat alanları mutlaka farklı yapılmalıdır. 1. katta bina arka cephesinde 1.50 m.'ye kadar çıkma yapılarak kat alanı artırılmalıdır. Bu şekilde bodrum kat hafriyatı ve maliyeti ile zemin kat maliyeti minimize edilerek inşaat alanı alını artırılmış olur. Ayrıca zemin katın gereksiz büyümesinin önlenmesiyle arka

bahçeye derinlik kazandırılmış olur. Asgari ve orta nitelikte dikdörtgen plan tipi bağımsız konut boyut ve alan büyüklükleri Tablo 4.1 ve 4.2'de belirtilmiştir.

Tablo 4.1 Asgari nitelikte bağımsız konut boyut ve alanı

	Min. Cephe Genişliği	Min.Bina Derinliği	Alan m ²
Zemin Kat	4	7	28
1. Kat	4	8.5	36
Top. Alan			64

Tablo 4.2 Orta nitelikte bağımsız konut boyut ve alanı

	Max. Cephe Genişliği (m)	Min.Bina Derinliği (m)	Alan (m ²)
Zemin Kat	6	7	42
1. Kat	6	8.5	51
Top. Alan			93

Mekan Düzeni:

Bu konutlarda salon ve mutfakın zemin katta olması arka bahçe ile ilişkisi yönünden fonksiyonel olmaktadır. Mutfak ve salonun yer alacağı bina cephesi iklimsel şartlara göre ön veya arka cephede olabilir. Zemin katta salon, mutfak, wc ve diğer katlarla bağlantıyı sağlayan merdiven bulunmalıdır. Bina cephe genişliği 4.00 m. olan asgari bağımsız konut biriminde merdiven sahanlıksız olabilir. Kullanıcı tercihinine bağlı olarak ayrı bir mutfak mekanı yapılmayabilir. Onun yerine salon ve mutfak aynı mekan içinde yer alabilir. Bu şekilde yaşam alanı artırılmış olur.

1. katta en az 2 yatak odası ve banyo bulunmalıdır. Bina cephe genişliği 4.00 m.'nin üzerinde ise yatak odası sayısı artırılabilir. Arazi eğiminin % 50'nin üzerinde olduğu hallerde zemin kattaki fonksiyonlar bodrum katta düşünülmesi bina maliyeti açısından önem taşır. Bu şekilde arka bahçe mutfak ve salonla ilişkili olarak kullanılma imkanı sağlanır.

Yukarıda belirtilen fonksiyonel ayrımlara göre oluşturulacak plan düzeninde 4.00m X 7.00m. boyutlarında 2 katlı bağımsız konutta brüt mekan büyüklükleri

Zemin Kat:	Salon	15.5 m ²
	Mutfak	7 „
	WC	1.5 „
	Merdiven	4 „
Top. Alan		28

1. Kat	Yatak Odası	15 m ²	Zemin Kat+1. Kat= 28+36=64 m ²
	Yatak Odası	9.50 m ²	
	Banyo	4.5 „	
	Merdiven	4	
	Sirkülasyon	3	
	Top. Alan	36	

Bu alanlar çatı arasının kullanılması ile artırılabilir.

Çatı Arası

En küçük konutta bile çatı arasının kullanılmasına ihtiyaç vardır. Çatı yüksekliği ile çatı maliyetinin artmasına karşın, izafi olarak bu artış göz ardı edilebilir. Zemin kat ;4.00 m.x 7.00 m.,1. kat çıkmalar ile 11 m.'ye kadar artırılabilir. Bu şekilde bu tip dikdörtgen plan tipinde % 50 çatı eğimi yapılması halinde 11 m2 çatı arasının uygun bir fonksiyon (çalışma,oyun) için kullanma imkanı doğmaktadır.

Düz arazide en küçük konut birimi için bodrum kat bina maliyeti açısından uygun değildir. Ancak eğimli arazilerde bodrum kat bir cepheden ışık alabilecek ise yapılmalıdır. Arazi eğiminin % 25'in üzerinde olduğu hallerde bodrum kat yapma zorunluluğu doğar. Arazi eğiminin % 50'nin üzerinde olduğu durumda bodrum katta zemin katta yer alacak fonksiyonların bulunması daha uygundur. Eğim oranı % 75'in üzerinde ise bina yapım ve kullanım maliyeti açısından bina yatay yönde kaymalı yapılarak bodrum yapılması gerekir.

Islak Hacimler

Plan düzeni açısından iki kat olarak yapılacak bu tip konutlarda fonksiyonel ayırım ve mahremiyet açısından zemin katta wc, 1. katta ise banyo yapılma zorunluluğu bulunmaktadır. Bu hacimler için gerekli büyüklükler Tablo 4.2’te belirtilmiştir.

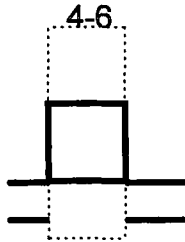
Sirkülasyon Alanları

Merdiven bina içinde sağır duvarda yer almalıdır. Cephe genişliği 4.00m.’nin üzerinde ve girişte hol bulunan plan düzenlerinde merdiven sahanlığı olabilir. Merdiven genişliği asgari 90-100 cm., koridor genişliği ise 100-120 cm. arasında olmalıdır. Plan düzeninde hol bulunuyorsa merdiven yaşama mekanı içinde, iki kollu veya bina derinliği boyunca uzanması uygun olmaktadır.

4.3 1-2 Katlı Bağımsız Konutlarda Gereksinim Duyulan Net Arsa Alanı ve Boyutlarının Yapı Nizamına göre Değişimi

Tanımlanan bina biçimlerine göre arsa gereksinimi; bina biçimi, arazinin eğim düzeyi, parsel genişliği ve yapı nizamına bağlı olarak değişmektedir. Eğimli arazilerde bodrum katta yapılacak kayma oranında parsel derinliği artırılmalıdır.

Tablo 4.3 Bina cephesi 4.00 m. olan bağımsız binada asgari parsel boyutları ve alanı



	Min.	Max.
Parsel Genişliği	4 m	6 m
Parsel Derinliği	20 m	23 m
Parsel Alanı	80 m ²	138 m ²

Tablo 4.4 Bina cephesi 4.00 m. olan asgari nitelikte bağımsız konutta yapı nizamına göre gerekli net parsel alanı

Yapı Nizamı	Bina Ebadı	Ön Bahçe	Parsel Geniş.	Parsel Derin.	Parsel Alanı
Bitişik	4x7	3	4	20-23 m.	80-92 m ²
İkiz	4x7	3	3+4=7	20-23 m.	140-161 m ²
Ayrık	4x7	3	3+4+3=10	20-23 m.	200-230 m ²

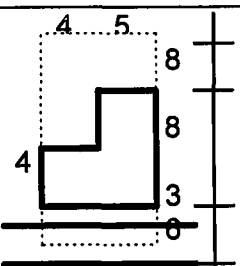
Tablo 4.5 Bağımsız binada asgari parsel boyutları ve alanı

	Min.	Mak.
Parsel Genişliği	4 m.	6 m.
Parsel Derinliği	20 m.	23 m.
Parsel Alanı	80 m ²	138 m ²

Tablo 4.6 Bina cephesi 6.00 m. olan orta nitelikte bağımsız konutta yapı nizamına göre gerekli net parsel alanı

Yapı Nizamı	Bina Boyutu	Ön Bahçe	Parsel Geniş.	Parsel Derin.	Parsel Alanı
Bitişik	6x7 m.	3 m.	6 m.	20-23' m.	120-138 m ²
İkiz	6x7 m.	3 m.	9 m.	20-23' m.	180-207 m ²
Ayrık	6x7 m.	3 m.	12 m.	20-23' m.	240-276 m ²

Tablo 4.7 Bina cephesi 9.00 m. olan asgari nitelikte bağımsız dikdörtgen plan tipi 64 m² konutta yapı nizamına göre gerekli net parsel alanı

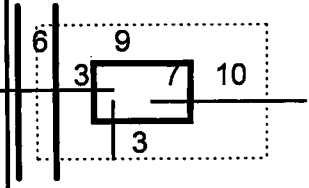
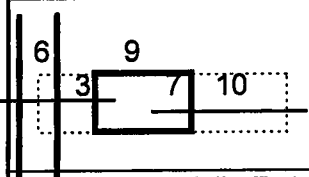
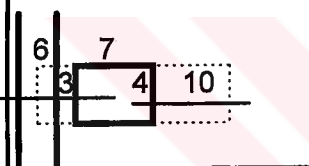
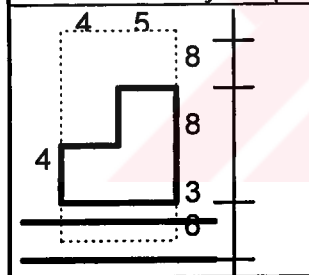
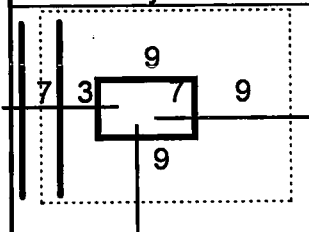
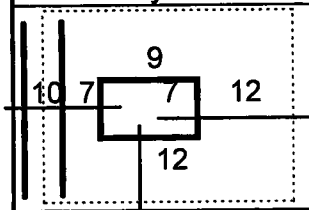
Yapı Nizamı	Bina Boyutu m.	Ön Bahçe m.	Parsel Geniş. m.	Parsel Derin. m.	Parsel Alanı m ²
	4 x 9, 4 x 5	3	9	22-24	198-216

Belirtilen net parsel alanlarına yol, otopark ve kişi başına 18.2 m² kentsel donatı alanı ilave edilerek gerekli brüt parsel alanları bulunacaktır.

4.4 Asgari Nitelikte Bağımsız Konut İçin Gerekli Arsa Büyüklüğünün Kat Sayısı Farklı Bina Biçimlerinde Bina Ara mesafelerine Bağlı Olarak Karşılaştırması

Düz arazide 64 m². büyüklüğünde bir konutun bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 2 katı olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak konut başına arsa gereksinimi tablo 4.8'de gösterilmiştir. Tablo 4.8'de aynı zamanda 64 m² bağımsız bir konutun dikdörtgen ve L plan tipi ile de mukayesesi yapılmaktadır. Bu büyüklükte bağımsız bir konut daha önce belirtildiği üzere; zemin katı 4m x 7m, 1. katı 4m x 8.5m, cephe alınan yol genişliği 6 m. ön bahçe mesafesi 3 m. ve arka bahçe ise 4m. x 10 m. L plan tipindeki konut 1 katlı, konut alanı 64 m² dir. Asgaribüyüklükte bağımsız bir konutun yapı nizamı (ayırık, ikiz, bitişik) bakımından ve aynı büyüklükte bir konutun bir katta tek konut bulunan blokta ve bir katta 2 konut olan 10 katlı konut bloğunda olması durumunda konut başına arsa gereksinimi belirlenmiştir. Ayrıca bina yüksekliğine bağlı gerekli yol genişliği de düşünülmüştür. Bu açıklık düz arazide ve lineer yerleşim düzeninde uygulanması gereken ortalama açıklık mesafesidir.

Tablo 4.8 Bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 2 kat olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak 64 m2 konut başına arsa gereksinimi

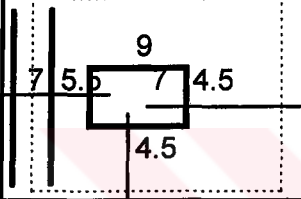
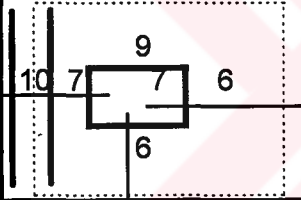
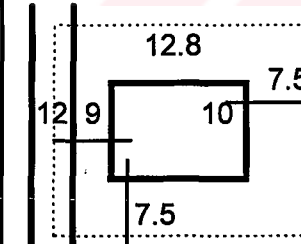
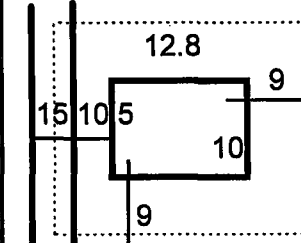
Yapı Biçimi ve bina boyutu	Kat Adedi	Orta. Nüfus	Net Nüfus Yoğunluğu k/ha	TAKS	KAKS	Parsel Alanı	Parsel Alanı / Konut
Tek Ailelik Ayrık 9x7							
	1	4	133	0.21	0.21	300	300
Tek Ailelik Bitişik 9x7							
	1	4	266	0.42	0.42	150	150
Tek Ailelik Bitişik 7x4							
	2	4	434	0.30	0.69	92	92
Tek Ailelik Bitiş L Tip							
	1	4	202	0.32	0.32	198	198
3 Ailelik Ayrık 9x7							
	3	12	204	0.10	0.32	588	196
4 Ailelik Ayrık 9x7							
	4	16	161	0.154	0.258	990	247.5

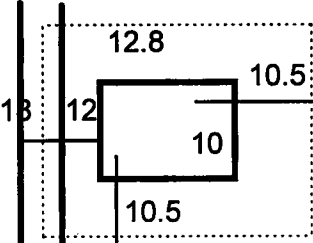
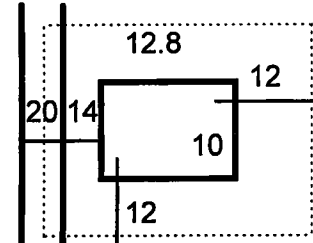
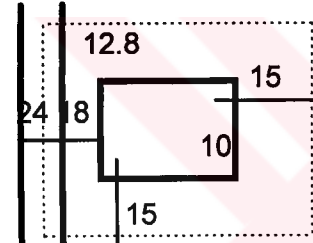
10 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	5	40	228	0.073	0.36	1752	175.2
12 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	6	48	213	0.057	0.34	2244.8	187
14 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	7	56	196	0.044	0.314	2849.6	203
16 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	8	64	181	0.036	0.29	3526.8	220
20 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	10	80	156	0.025	0.25	5096	255

Yaklaşık % 15 eğimli arazide bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak 64 m² bir konut başına arsa gereksinimi Tablo 4.8'da gösterilmiştir. Düz arazide bina ara mesafesi bina yüksekliğinin minimum 1

katı olarak uygulanabilir. Bundan daha az mesafelerde binalar birbirlerinin üzerine gölge yapar, ışık ve havalandırma sorunları yanında mahremiyet açısından da sorunlar ortaya çıkmaya başlar. Bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda 1 ve 2 katlı evler için Tablo 4.8'da belirtilen parsel büyüklükleri geçerli olup, ayrıca Tablo 4.9'da belirtilmemiştir.

Tablo 4.9 64 m²'lik konut için bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda konut başına arsa gereksinimi

Yapı Biçimi	Kat Adedi	Orta. Nüfus	k/ha	TAKS	KAKS	Parsel Alanı	Parsel Alanı / Konut
3 Ailelik Ayrık 9x7							
	3	12	356	0.19	0.57	337.5	112.5
4 Ailelik Ayrık 9x7							
	4	16	329	0.13	0.52	486	162
10 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	5	40	453	0.14	0.72	882.5	88.2
12 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	6	48	430	0.11	0.69	1115	92.8

14 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	7	56	407	0.09	0.65	1373.3	98
16 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	8	64	385	0.77	0.62	1659.2	103.7
20 Ailelik Ayrık 12.8x10							
	10	80	346	0.055	0.55	2312	115.6

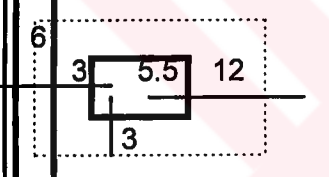
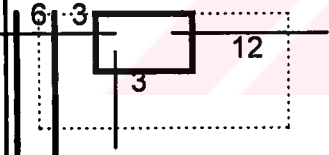
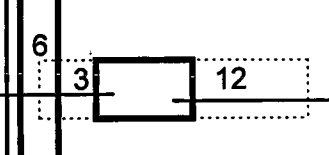
4.5 Orta Nitelikte Bağımsız Konut İçin Gerekli Arsa Büyüklüğünün Kat Sayısı Farklı Bina Biçimlerinde Bina Ara mesafelerine Bağlı Olarak Karşılaştırması

Orta nitelikte bağımsız bir konut için aşağıda belirtilen ölçütler önerilmektedir. Belirtilen ölçütler doğrultusunda bağımsız bir konutu; yapı nizamı ve bina biçimi bakımından arsa gereksinimi belirlenecektir.

Tablo 4.10 Orta nitelikte bağımsız konuta ilişkin ölçütler

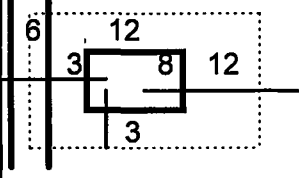
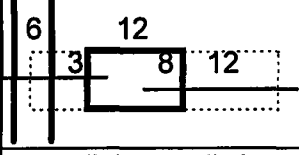
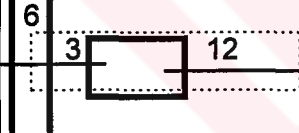
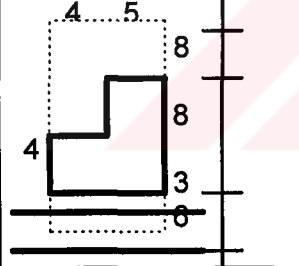
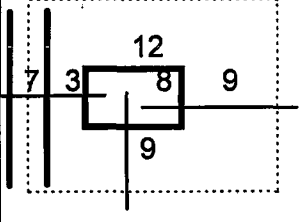
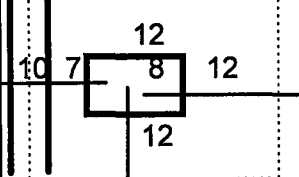
Bina cephe genişliği	5.5 m.
Bina derinliği	8 m.
Zemin kat	5.5 m x 8 m= 44 m ²
1. Kat	5.5 m x9.5 m=52.5 m ²
Toplam konut alanı	96.2 m ²
Ön bahçe mesafesi	3 m
Arka bahçe derinliği	12 m
Özel bahçe alanı ön bahçe+arka bahçe	16.5 m ² +62.5 m ² = 79 m ²
Top. parsel alanı (yolun 1/2'si dahil)	5.5 m x 26 m= 143 m ²

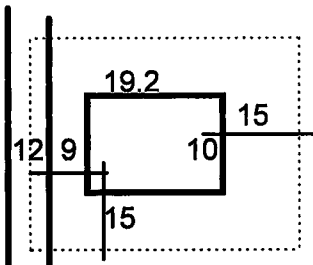
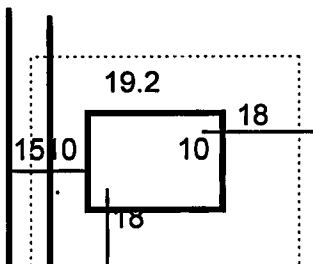
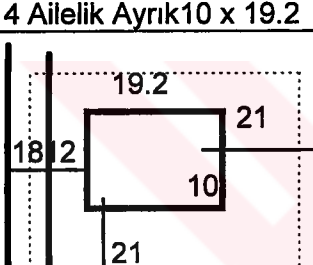
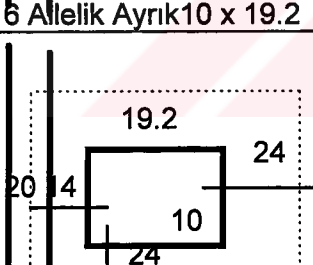
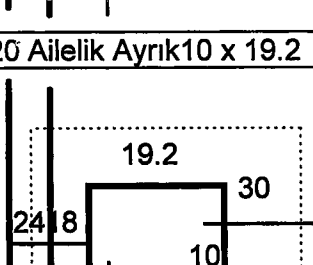
Tablo 4.11 Orta nitelikte (96 m²) bağımsız konut için yapı nizamı bakımından arsa gereksinimi

Yapı Biçimi ve ebadı (m)	Kat Adedi	Orta. Nüfus	Nüfus Yoğunluğu k/ha	TAKS	KAKS	Parsel Alanı	Parsel Alanı / Konut
Tek Ailelik Ayrık 8 x 5.5							
	2	4	134	0.15	0.32	299	299
Tek Ailelik ikiz 8 x 5.5							
	2	4	180	0.20	0.43	221	221
Tek Ailelik bitişik 8 x 5.5							
	2	4	280	0.30	0.67	143	143

Düz arazide 96 m² büyüklüğünde bir konutun bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 2 katı olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak konut başına arsa gereksinimi tablo 4.12'de gösterilmiştir. Tablo 4.12'de aynı zamanda 96 m² konut büyüklüğünün asgari nitelikte bağımsız bir konut büyüklüğü (dikdörtgen ve L tipi) ile de mukayesesi yapılmaktadır.

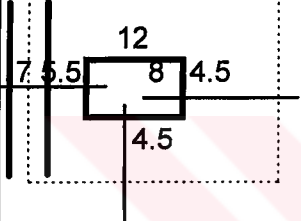
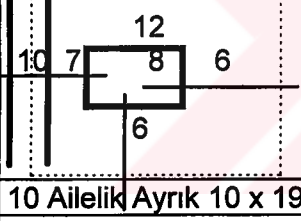
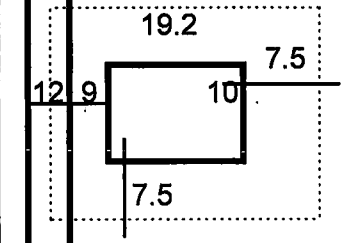
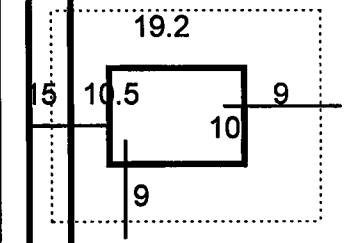
Tablo 4.12 Bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 2 katı olduğu durumda kat sayısına bağlı olarak 96 m² konut başına arsa gereksiniminin az katlı dikdörtgen ve I plan tipi için gerekli arsa büyüklüğü ile karşılaştırması

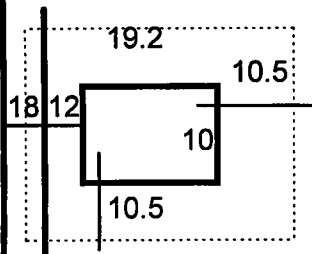
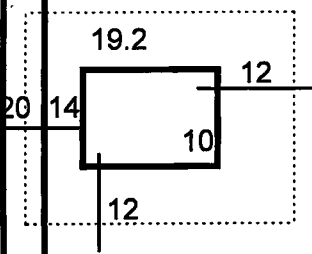
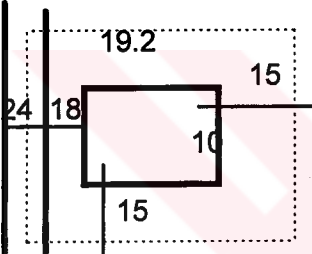
Yapı Biçimi ve bina boyutu (m)	Kat Adedi	Orta. Nüfus	k/ha	TAKS	KAKS	Parsel Alanı	Parsel Alanı / Konut
Tek Ailelik Ayrık 8 x 12							
	1	4	95	0.23	0.23	420	420
Tek Ailelik Bitişik 8 x 12							
	1	4	167	0.40	0.40	240	240
Tek Ailelik Bitişik 8 x 5.5							
	2	4	280	0.31	0.67	143	143
Tek Ailelik Bitişik L Tip							
	1/2	4	202	0.28	0.48	198	198
Tek Ailelik Bitişik 8 x 12							
	3	12	168	0.13	0.40	715	238
4 Ailelik Ayrık 8 x 12							
	4	16	139	0.08	0.33	1152	288

10 Ailelik Ayrik 10 x 19.2							
	5	40	203	0.097	0.49	1968	196.8
12 Ailelik Ayrik 10 x 19.2							
	6	48	189	0.075	0.45	2538.2	211.6
14 Ailelik Ayrik 10 x 19.2							
	7	56	176	0.06	0.42	3182.4	227.3
16 Ailelik Ayrik 10 x 19.2							
	8	64	164	0.049	0.39	3897.6	243.6
20 Ailelik Ayrik 10 x 19.2							
	10	80	144	0.034	0.35	5544	277.2

Yaklaşık % 15 eğimli arazide ortalama yada düz arazide minimum bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda, kat sayısına bağlı olarak 96 m² bir konut başına arsa gereksinimi tablo 4.13'de gösterilmiştir. 1, 1.5 ve 2 katlı evlerde bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda da konut başına parsel büyüklüğü değişmediğinden ayrıca Tablo 4.13'te belirtilmemiştir.

Tablo 4.13 96 m²'lik konut için bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katı olduğu durumda konut başına arsa gereksinimi

Yapı Biçimi ve bina boyutu	Kat Adedi	Orta. Nüfus	k/ha	TAKS	KAKS	Parsel Alanı	Parsel Alanı / Konut
3 Ailelik Ayrık 8 x12							
	3	12	277	0.22	0.66	433.5	144.5
4 Ailelik Ayrık 8 x 12							
	4	16	266	0.16	0.64	600	150
10 Ailelik Ayrık 10 x 19.2							
	5	40	383	0.18	0.92	1042	104
12 Ailelik Ayrık 10 x 19.2							
	6	48	371	0.15	0.89	1293	107.8

14 Ailelik Ayrık 10 x19.2							
	7	56	356	0.12	0.85	1571	112.25
16 Ailelik Ayrık 10x 19.2							
	8	64	341	0.10	0.82	1876	117.3
20 Ailelik Ayrık 10x19.2							
	10	80	311	0.075	0.74	2568	128.4

Yapı nizamı ve bina biçimi bakımından bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 2 katı alındığında 64 m^2 büyüklüğünde bir konut için gerekli arsa alanı Tablo 4.8'de gösterilmiştir. Buna göre 64 m^2 , 2 katlı, sıra veya dizi ev yerleşim düzeninde, 52 m^2 özel bahçeli bağımsız bir konut için gerekli arsa alanı 92 m^2 dir. Aynı konut büyüklüğü için; iki kenardan bitişik, tek katlı evde 150 m^2 , L plan tipinde ise 198 m^2 , 5 katlı tekli blokta ise konut başına 175.2 m^2 , 6 katlı 2'li blokta ise 187 m^2 arsa gereksinimi ortaya çıkmaktadır. En çok arsa gereksinimi 1 katlı ayrık konutlarda 300 m^2 , 10 katlı 2'li konut bloğunda ise 255 m^2 olacaktır.

Bina ara mesafesi düz arazide bina yüksekliği kadar alındığında (Tablo 4.9) yine aynı büyüklükte bir konut (64 m^2) için en az arsa gereksinimi tekli 5 katlı blokta 88.2 m^2 , 6 katlı 2'li blokta ise 92.8 m^2 , 7 katlı 2'li blokta ise 98 m^2 arsa gereksinimi ortaya çıkmaktadır.

2 katlı sıra yada dizi ev yerleşim düzeninde dikdörtgen plan tipin 52 m² bahçeli bir ev için 92 m² arsa gereksinimi varken, çok katlı konut bloklardan oluşan yerleşim biçimlerinde aynı büyüklükte bir konut için daha fazla arsa gereksinimi ortaya çıkmaktadır.

Tablo 4.12'de; 96 m² büyüklüğünde bir konut için gerekli arsa büyüklüğü incelenmiştir. Bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 2 katı ve tekli, ikili çok katlı konutlar ile 83.5 m² özel bahçeli, 2 katlı sıra veya dizi ev yerleşim düzeninde orta nitelikte bağımsız ev için gerekli arsa mukayesesi yapılmıştır. Orta nitelikte dikdörtgen plan tipi bağımsız konut başına 143 m², L plan tipi 1.5 katlı konutta ise 198 m² arsa gereksinimi ortaya çıkarken, bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 2 katı olduğu durumda hiç bir bina biçimi ve yerleşim düzeninde (tekli ve ikili çok katlı konut blokları ile ikiz, ayrık ve tek katlı bağımsız ev) bu denli aynı büyüklükteki bir konut başına az arsa gereksinimi ortaya çıkmamaktadır. Kaldı ki bu konutlar özel bahçe alanına sahiptir.

Tablo 4.13'de ise yine aynı büyüklükte bir konut (96 m²) için gerekli arsa gereksinimi bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 1 katı alınarak farklı bina biçimlerine göre saptanmıştır. Bu karşılaştırmada tanımlanan orta nitelikte bağımsız ikiz yerleşim düzeninde bir konut için arka bahçe derinliği 12 m. alındığında 143 m² arsa gereksinimi olduğu saptanmış, diğer çok katlı bina biçimlerinde bu değer çok az altında ve üzerinde olduğu saptanmıştır. Ancak bu 10-15 m²'lik fark bağımsız eve karşı apartman tipini arsa gereksinimi bakımından tercih etmekten çok uzaktır.

Saptanan diğer önemli bir hususta; bina kat sayısı artışına paralel olarak aynı büyüklükte bir konut için arsa gereksiniminde artmasıdır. Bu durum; bina kat sayısının artmasıyla aynı büyüklükte bir konut için gerekecek arsa gereksiniminin azalacağı kanısının tamamen yanlış olduğunun ortaya çıkmasıdır.

Asgari ve orta nitelikte bağımsız konut başına ortaya çıkan arsa gereksiniminden daha az arsa kullanımı; ancak bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katından daha az olduğu yerleşim biçimlerinde mümkün olabilir. Ancak bu durum fen ve sağlık koşullarına uygun çözüm yolu olmamaktadır. Ne yazık ki mevcut uygulamalarda gerekli bina ara mesafesi ihlal edilmekte, ticari kaygılarla çok katlı

yoğun konut blokları mal sahibi ve yapımcısı tarafından üretilen tek konut sunum biçimi olmaktadır.

4.6 Az Katlı Evlerin Güncelleştirilmesinde Alınacak Tedbirler

- a) İmar planları ve yönetmeliklerde fen ve sağlık koşullarına uygun, bina yüksekliklerine bağlı gerekli bina ara mesafeleri öngörülmesi halinde az katlı ev biçiminin kendiliğinden oluşması mümkün olabilir.
- b) Az katlı ev biçiminin; 2 katlı, sıra veya dizi ev yerleşim düzeninde, ön bahçe derinliğinin max. 3 m. arka bahçe derinliğinin ise max.12 m. olarak düzenlenmesi.
- c) Az katlı sıra ev yerleşim alanları imar planlarının hazırlanması aşamasında belirlenerek; yol genişliği, ortak yeşil alanların konumu ve imar adalarının boyutlandırılması yapılmalıdır.
- d) Önerilen asgari ve orta nitelikte bağımsız ev kapalı alan ve arsa büyüklükleri en az 4 kişilik aileye göre düşünülmüş olup, aile büyüklüğü ve ekonomik gücüne göre tercih edilmesi halinde yan yana iki parselde tek bir ev yapmak isteyenlere imkan tanınarak hem uygulamada esneklik sağlanmış olur, hem de tekdüze bir konut biçiminin tekrarı önlenir.
- e) Az katlı sıra ev yerleşim alanlarının oluşturulmasında gerekli çalışmalar parselasyon aşamasına kadar kamu veya özel bir organizasyon tarafından yürütülmelidir.
- f) Uygulama yapılacak yerleşim alanlarında kullanıcı kesiminin belirlenmesinde önceliğin alt ve orta gelir gruplarına tanınması gereklidir.

SONUÇLAR

Ekonomik kaygılarla ortaya çıkan çok katlı konut biçiminden meydana gelen sosyal ve fiziksel sorunlardan kaynaklanan uyumsuzluklar kadar, konut gereksiniminin planlı ve programlı bir şekilde yasal yollardan karşılanmaması sonucunda 21.YY.'a girerken kentleşmede varılan nokta, endüstrileşmenin en acı sonucu olarak insanın yaşadığı mekanlarla savaşı hale gelmiş olmasıdır. Sağlıklı kentleşmeyi sağlamada en önemli araçlardan biri, en küçük yaşama mekanı olan konutun mevcut şartlar altında tekrar az katlı konut biçimine düşünülmesi ile mümkün olabilecektir.

Konut biçimi ile ilgili olarak yapılan tüm istatistiksel saptamalarda alt ve orta gelir gruplarında daha fazla olmak üzere bütün eğilimlerin az katlı konut lehine çıkmasına karşın, yapılan uygulamalar çok katlı konut bloklarının egemenliğini ortaya çıkarmıştır. Toplumda kabul görmeyen bu durumun oluşmasında ekonomik etkenlerin yanında en büyük etkenlerden biride fen ve sağlık koşullarına uygun olmayan bina ara mesafelerini destekleyen imar planları ve yönetmeliklerdir.

Fen ve sağlık koşulları bakımından bilimsel bulgulara göre gerekli bina ara mesafesi bırakıldığında aynı büyüklükte bir konut için en az arsa gereksinimi bağımsız, 2 katlı bina biçiminde sıra ve dizi yerleşim düzeninde ortaya çıkmaktadır. Bu değere en yakın arsa gereksinimi; düz arazide bina ara mesafesinin en alt sınırı olarak kabul edilen bina yüksekliğinin 1 katı kadar uygulandığında, bir katta iki konutun bulunduğu 6 kata kadar olan konutlarda mümkün olabilmekte, daha yüksek katlı binalarda ise konut başına arsa gereksinimi kademeli olarak artmaktadır.

Az katlı konutlarda daha fazla bina maliyeti ve arsa gereksinimi bulunduğu kanısının yanlış olduğu, 2 katlı sıra ev biçiminin diğer bina biçimlerine göre daha az bina maliyeti, yapım kolaylığı ve daha az arsa gereksinimi ile oluşturulmasının mümkün olduğu bu tez araştırması ile ortaya çıkmıştır. Asgari nitelikte 2 katlı, dikdörtgen plan tipi sıra ev yapı düzeninde 64 m² kapalı konut alanı için min. 92 m² arsa gereksinimi, aynı nitelikte 96 m² kapalı konut alanı için max.143 m², L plan tipi 1.5

katlı sıra ev yerleşim düzeninde 96 m^2 . kapalı konut alanı için ise maximum 198 m^2 . arsa gereksinimi bulunmaktadır. Aynı büyüklükte bir konutun ayırık tek ev veya apartman bloklarında uygun bina ara mesafeleri bırakılarak çözümlenmesi halinde çok daha fazla arsa gereksinimi bulunmaktadır.

Bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 2 katı olduğu durumda, aynı büyüklükte bir konut için hiç bir bina biçimi ve yerleşim düzeninde (tekli ve ikili çok katlı konut blokları ile ikiz, ayırık ve tek katlı bağımsız ev) 2 katlı, dikdörtgen plan tipi, sıra ev biçiminde gereksinim duyulan arsa büyüklüğünden daha az arsa gereksinimi ortaya çıkmamaktadır. Kaldı ki bu konutlar özel bahçe alanı ve az katlı konutların sahip olduğu tüm avantajına da sahiptir.

Tablo 4.13'de ise yine aynı büyüklükte bir konut (96 m^2) için gerekli arsa gereksinimi bina ara mesafesi bina yüksekliğinin 1 katı alınarak farklı bina biçimlerine göre saptanmıştır. Bu karşılaştırmada tanımlanan orta nitelikte bağımsız ikiz yerleşim düzeninde bir konut için arka bahçe derinliği 12 m. alındığında 143 m^2 arsa gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Diğer çok katlı bina biçimlerinde arsa gereksinimibu değerin çok az altında veya üzerindedir. Bu durumun bina ara mesafesinin en alt sınırında ortaya çıkması bağımsız eve karşı çok katlı konut tipini üstün kılmaktan çok uzaktır.

Asgari ve orta nitelikte bağımsız konut başına ortaya çıkan arsa gereksiniminden daha az arsa kullanımı; ancak bina ara mesafesinin bina yüksekliğinin 1 katından daha az olduğu yerleşim biçimlerinde mümkün olabilir. Ancak bu durum fen ve sağlık koşullarına uygun çözüm yolu olmamaktadır. Ne yazık ki mevcut uygulamalarda gerekli bina ara mesafesi ihlal edilmekte, ticari kaygılarla çok katlı yoğun konut blokları mal sahibi ve yapımcısı tarafından üretilen tek konut sunum biçimi olmaktadır.

Her yerde az katlı sıra ev konut biçiminin düzenlenmesi beklenemez. Fakat, çok katlı konutlar ile az katlı ayırık konutlar arasında sıra ev konut biçiminin de oluşturulması ile ailelerin kendilerine uygun konutlarda yaşama haklarına sahip olmalarını sağlamada optimum denge farklı alternatifler sunmakla mümkün olabilir. İmar planları ve yönetmeliklerde fen ve sağlık koşullarına uygun, bina yüksekliklerine bağlı gerekli bina ara mesafeleri öngörülmesi halinde az katlı sıra ev biçiminin kendiliğinden oluşması mümkün olabilir.

KAYNAKÇA

- (1) AYDOSLU, G. Konut yapılarında Kişi-Alan-Maliyet Bağınıtları
İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Matbaası, İST. (1967)
- (2) YÖRÜKAN, T. Konut İhtiyaçları Tahmini, Konut Talebi ve Konut
Pazar Analizi, İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Gecekondü
Müdürlüğü, Araştırma Dairesi, ANKARA, (1974)
- (3) ARAL, N. Habitat II'ye girerken '96 İstanbul, Küreselleşme, Yerellik,
İnsan Yerleşimleri ve Yönetim Sempozyumu, İnşaat
Mühendisleri Odası, İSTANBUL, (1996)
- (4) PEYNİRCİOĞLU, N., ÜTÜNİŞİK, B. Nüfusu 20.000 ve Üzerindeki
Belediyelerde Konut stoku (1993) ve İhtiyaç Tahminleri (1994-
2000), DPT. Sosyal Sektörler ve Koordinasyon Genel
Müdürlüğü, (1994)
- (5) Anon. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000) 1996 Yılı Programı
- (6) Anon . Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas
Komisyonu Raporu (Konut), D.P.T. Müsteşarlığı: 2432-
ÖİK:490, (1996)
- (7) SOYGENİŞ, S. E Konut Yerleşmelerinde Konut Tipolojisi Ve
Yerleşim Örüntülerinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Çalışma,
İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Mart (1995)
- (8) BİLGİN, İ. konut üretiminin karşılaştırmalı analizi, İ.T.Ü. Fen
Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Haziran (1995)
- (9) STEIN, Clarence S. Towards New Towns For America, Reinhold
Publishing Corporation, New York, (1957)
- (10) TÜREL, A., BALAMİR, M., Konut Üreticileri Mülk Konut-Kira Konut T.C.
Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ. Basın İşliğı Dizi
14, ANKARA, (1996)
- (11) BALAMİR M. Türkiye'de Kiracılar ve Kiralık Kesimde Politika Seçenekleri,
Konut araştırmaları Sempozyumu T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
Başkanlığı, Dizi 1, ANKARA, 1,2 Temmuz (1995)
- (12) DÖRTER, H., TÜRÜTHAN, ÜNLÜ, A., T. Küçük Konutta Yaşam,
ODTÜ. Konut Araştırmaları Merkezi, Ekim, ANKARA, (1988)

- (13) ULUSU, T., ÜNLÜ, A. Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi Panel Bildirileri
İTÜ.Mim. Fak.İSTANBUL, Ağustos, (1989)
- (14) ERKUT, G. Yüksek Yapılar I.Ulusal Sempozyumu, İTÜ. Mim. Fak. İSTANBUL, 1,2,3, Kasım,1989
- (15) AĞAT, N. Konutta Açık Mekan Gereksinmesi, Prof. H.Kemali Söylemezoğlu'na, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, (1982)
- (16) İMAMOĞLU, O., İMAMOĞLU, V. İnşa Evi Çevresi: Ankarada Bir Toplu Konut Araştırması, T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:16, ODTÜ. Basım İşliğı, ANKARA,(1996)
- (17) AĞAT, N. Bahçeli Konutta ve Apartman Dairesinde Kullanılan Alan Gereksinmelerinin Karşılaştırması ve Gerçek Alan Gereksinmelerinin Saptanması, Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, Yapı Endüstri Merkezi, 15-16 Nisan (1987)
- (18) ANDRADE, J., MARTIN, A., Types Standarts For Urban-Housing, Desing:Case Stady, State of Tobasco-Mexico, Open House International, 10/4, (1985)
- (19) MAYO, S.K., Informel Housing in Egypt, ABT Associates Inc., (1981)
- (20) BRUNSKIL, R.W., Traditional Buildings of Britain, British Council Press, (1988)
- (21) PETERS, P., ENN, U., Sıra ve Teras Evler, Etüd Proje,(1980)
- (22) QUENEY, A., House And Home: A History Of The Small English House, British Council Press,(1986)
- (23) BATURA, A., YÜCEL, A., FERSAN, N., İstanbul 19.Yy. Sıra Evleri Koruma Ve Yeniden Kullanım için Bir Monografik Araştırma,O.D.T.Ü. Mimarlık Dergisi,5/12, (1988)
- (24) DÜLGEROĞLU,Y.,AYDINLI,S., PULAT,G.,YILMAZ, Z.,ÖZGÜNLER,M. Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu,T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:4, ODTÜ Basım İşliğı, ANKARA,(1996)
- (25) TEKELİ, İ. Bahçeli Evlerin Öyküsü, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliğı, ankara, (1984)
- (26) ŞENYAPILI, T. 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:8, ODTÜ Basım İşliğı, ANKARA (1996)

- (27) SEY, Y. Toplum-Kullanıcı-Yatırımcı Açısından Mimarlık ve Ekonomi Sorunları. K.T.Ü. İnşaat-Mimarlık Fak. Yayını: (1982)
- (28) ÇIRACI, M., ÇIRACI, H., ESKİ, O., SEY, Y., ÇİÇEKYÜZLÜ, N., TINAZTEPE, M., USTA, H., Konutlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Dizi:6 ODTÜ. Basın İşliği, ANKARA, (1996)
- (29) ÜNÜGÜR, S.M. Bina Tasarımının Temel İlkeleri, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İSTANBUL, (1989)
- (30) KRAENTZER, Karl B. Einflüsse Auf Die Baukosten Im Wohnungsbau, Hannover, (1962) Çeviren, (YARAR, C.) (Konut İnşaatlarında Yapı Maliyetine Etkiler.)
- (31) BULDURUR, M. Kentsel Tasarımda Güneş Enerjisinden Optimum Yararlanma Konusunda Bir Araştırma Ve İstanbul'da Çeşitli Uygulama Örnekleri, (Doktora Tezi), İSTANBUL, (1983)
- (33) ÖZDEŞ, G. Şehirciliğe Giriş ve Şehir Bölgeleri, İ.T.Ü. Matbaası, İSTANBUL, (1974)
- (33) BAYAZIT, N. Az Katlı Yüksek Yoğunluklu Konutlar, Mimarlık, 1979/ 5-12
- (34) LYNCH, K. Site Planning, M.I.T. Press Cambridge, (1962)
- (35) ZEREN, N. KORÇA, P. Toplu Konut Alanlarında Arazi Kullanım Yoğunluğu, Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, Tübitak Yae, İSTANBUL, Nisan, (1967)
- (36) KÜÇÜKDOĞU, M. Konutlarda Görsel Konfor Gereksinmelerini Karşılamada Optimum Performans Gösteren Aydınlatma Sistemi, Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, Tübitak Yae, İstanbul, (1979)
- (37) STONE, P.A., Urban Development In Britain, MIT Press London, (1969)
- (38) ODYAKMAZ, A.N., İmar Kanunu VE İlgili Mevzuat, Alfa Basım Yayım DAĞITIM, İstanbul, (1993)

ÖZGEÇMİŞ

Şakir AŞIK, 1965 yılında Rize’de doğdu. İlk öğrenimini Ardeşen Merkez İlkokulu’nda, orta öğrenimini ise Ardeşen İmamhatip Lisesi’nin orta kısmında 1979 yılında tamamladı, ardından Ardeşen Lisesi Fen Bölümü’nden 1982 yılında mezun oldu.

1984 yılında girdiği İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’nü bitirme projesinde 3.’lük derecesi ile 1988 yaz yarıyılında tamamladı.

1988-94 yılları arasında serbest şehir planlama burolarında çalıştı. Bir çok sanayi ve küçük sanayi alanları ile toplu konut alanlarının planlama işini yaptı. 1994 yılından itibaren İstanbul Büyük Şehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü’nde şehir plancısı olarak çalışmaktadır.

Halen aynı kuruluştaki iş hayatı devam etmekle birlikte, 1992 yılında girdiği İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Bina Bilgisi Programı’nda yüksek lisans öğretimine devam etmektedir.