

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**1980 SONRASI İSTANBUL'DA
ÜST GELİR GRUBU İÇİN TASARLANMIŞ
DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİ**

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANİSTON MERKEZİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Ömer KUŞHAN

502971155

104100

104100

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 11 Haziran 2001

Tezin Savunulduğu Tarih : 26 Haziran 2001

Tez Danışmanı : Y. Doç. Dr. İ. Hülya ARI



Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Nur Esin ALTAŞ

25.07.2001 

Y. Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU



HAZİRAN 2001

ÖNSÖZ

Yüksek Lisans eğitimim boyunca, verdiği destek ve değerli katkılarla tez çalışmamı tamamlama yardımcı olan, değerli hocam Sayın Y. Doç. Dr. İ. Hülya ARI' ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Değerli görüş ve yardımları için Sayın Prof. Dr. Nur Esin ALTAŞ' a ve yüksek lisans eğitimim boyunca tezim ile ilgili olarak görüşlerinden faydalandığım Sayın Prof. Oktay URAL' a, Sayın Doç. Dr. Alper ÜNLÜ' ye ve İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi'nin değerli hocalarına,

tüm eğitim hayatım boyunca verdikleri destek ve gösterdikleri hoşgörüden dolayı sevgili aileme,

ve yine tüm eğitim hayatım boyunca verdiği destekten dolayı amcam, Sayın Dr. Muzaffer KUŞHAN' a,

sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Haziran, 2001

Ömer KUŞHAN

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	viii
1. GİRİŞ	1
2. ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ	2
3. KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİM SİSTEMLERİ	4
3.1. Türkiye'nin Sosyal Ve Ekonomik Yapısı Ve Konut Politikaları	4
3.2. Konut Üretim Sistemlerinin Gelişimi	7
3.2.1. Toplu Konut Üretimi	7
3.2.2. Yap-Satçı (Spekülatif) Konut Üretimi	8
3.2.3. İllegal Yapılaşma	9
3.2.4. Apartmanın Gelişimi	10
4. DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN OLUŞUM SÜRECİ VE OLUŞUMA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	12
4.1. Günümüzde Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Konut Tipleri ve Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Oluşum Süreci	12
4.2. Oluşuma Etki Eden Gruplar	14
4.3. Oluşuma Etki Eden Fiziksel, Sosyal ve Kültürel Faktörler	18
4.3.1. Konutun Yeri	19
4.3.2. Peyzaj ve Genel Mimari Özellikleri	21
4.3.3. Konut Büyüklükleri	21
4.3.4. Bina Cinsi-Ünite Sayısı	22
4.3.5. Konut Çevresi Donatımı ve Kalitesi	22
4.3.6. Mahremiyet	23
5. SEÇİLEN ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ VE FİZİKSEL ANALİZ ÇALIŞMASI	26
5.1. Tarabya-Nurol Sitesi	27
5.2. Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi	29
5.3. Etiler-Sarı Konaklar Sitesi	31
5.4. Etiler-Alkent Sitesi	34
5.5. Ulus-Platin Konutları Sitesi	36

5.6. Ulus-Ulus Konakları Sitesi	39
5.7. Fiziksel Analiz Sonuçları	40
5.7.1. Konut Sitelerinin Yerleşim Yeri ve Yerleşim Düzeni	40
5.7.2. Konut Sitelerinin Çevre Düzenlemesi ve Yaşama ve Sosyal Alanlarının Özellikleri	42
5.7.3. Konut Sitelerinin Blok Yerleşim Düzenleri ve Blok Tipleri	42
5.7.4. Konut Bloklarının Kat Düzenleri ve Konut Birimlerinin Sayıları	44
5.7.5. Konut Birimlerinin Büyüklükleri	44
5.7.6. Konut Birimlerinin Mekan Sayıları, Çeşitlilikleri ve Büyüklükleri	45
6. SONUÇLAR VE TARTIŞMA	49
KAYNAKLAR	52
EKLER	55
ÖZGEÇMİŞ	90



TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 3.1. Sayım yıllarına göre kentsel ve kırsal nüfuslar ve yıllık artış oranları tablosu.....	6
Tablo 4.1. Gelir Dağılımı 1963-1987 tablosu	16
Tablo 4.2. Hanehalkı Dilimleri 1963-1994 gelir tablosu	16
Tablo 5.1. Tarabya-Nurol Sitesi veri tablosu	28
Tablo 5.2. Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi veri tablosu	30
Tablo 5.3. Etiler-Sarı Konaklar Sitesi veri tablosu	32
Tablo 5.4. Etiler-Alkent Sitesi veri tablosu	35
Tablo 5.5. Ulus-Platin Konutları Sitesi veri tablosu	37
Tablo 5.6. Konut Sitelerinin fiziksel analiz sonuçları tablosu	46
Tablo 5.7. Konut Birimlerinin fiziksel analiz sonuçları veri tablosu	47

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 4.1 : Metrocity Millenium.....	13
Şekil 4.2 : Elit Residence	13
Şekil 4.3 : Villa Marincity	14
Şekil 4.4 : Sedat Kent Villaları	14
Şekil 4.5 : Alkent 2000 giriş	14
Şekil 4.6 : Alkent Villaları	14
Şekil 4.7 : İstanbul Boğazı	18
Şekil 5.1 : Tarabya-Nurol Sitesi	29
Şekil 5.2 : Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi	31
Şekil 5.3 : Etiler-Sarı Konaklar Sitesi	33
Şekil 5.4 : Etiler-Alkent Sitesi	34
Şekil 5.5 : Ulus-Platin Konutları Sitesi	36
Şekil 5.6 : Ulus-Platin Konutları Sitesi	38
Şekil 5.7 : Ulus-Platin Konutları Sitesi	39
Şekil 5.8 : Ulus-Ulus Konakları Sitesi	40

ÖZET

1980'lerin başından itibaren Türkiye'de metropolleşme süreci içerisindeki şehirlerde, özellikle üst gelir grubunun konut mekanı olarak kendine seçtiği dışa kapalı konut siteleri oluşmuştur. Fakat şehir içerisindeki değerli arsalar üzerine inşa edilen bu konut sitelerinin de temel formu çok katlı apartman tipi bloklar olduğu görülmektedir.

Bu konut sitelerinin oluşum süreci, 1980'lerden itibaren büyük sermayeli yatırımcıların konut sektörüne girmesi ile başlamaktadır. Bu sermayenin bir bölümünün lüks konut piyasasının inşaat sektörlerini oluşturdukları görülmektedir. Özellikle İstanbul'da, üst gelir gruplarının oluşturduğu tüketim potansiyeline hitap eden, dışa kapalı ve kontrollü, çarşı ve rekreasyon alanlarını içinde bulunduran konut sitelerini inşaa etmektedirler.

Çalışmanın giriş bölümünde, tezin konusu özetlenmektedir. İkinci bölümde, çalışmanın temel amacı, kapsamı ve yöntemi yer almaktadır.

Üçüncü bölümde, sanayileşme ve hızlı kentleşme ile değişen Türkiye'nin sosyal ve ekonomik yapısına değinilmektedir. 1950'lerden itibaren artan konut açığını karşılamak için uygulanmış konut politikaları özetlenmektedir. Hızlı kentleşmenin yarattığı konut açığı ve bu açığın karşılanmasında kullanılan konut üretim sistemleri anlatılmaktadır. Bu konut üretim sistemleri dört başlık altında toplanmaktadır; Toplu Konut Üretimi, Yap-Satçı (Spekülatif) Konut Üretimi, İllegal Yapılaşma ve Apartmanın Gelişimi. Apartmanın gelişimi ve bu konut üretim sistemlerinin baskın formu olması ve sonunda dışa kapalı konut sitelerinde de konut formu olarak tercih edilmesi irdelenmektedir.

Günümüzde, üst gelir grupları için değişik konut tipleri inşaa edilmekte ve lüks konut piyasasına sunulmaktadır. Dördüncü bölümde, bu konut tipleri ve bunların arasında dışa kapalı konut sitelerinin oluşumuna etki eden gruplar ve fiziksel, sosyal ve kültürel faktörler ile dışa kapalı konut sitelerinin oluşum süreci incelenmektedir.

Beşinci bölümde, bu sitelerden seçilen örnekler incelenmektedir. İstanbul'da 1980 sonlarından itibaren inşaa edilmiş olan, altı dışa kapalı konut sitesi örnek olarak seçilmiş olup, bu konut sitelerine ait 30 adet konut biriminin fiziksel analizi yapılmaktadır. Site yönetimlerinden elde edilen bilgilerle birlikte analiz sonuçları karşılaştırmalı olarak ortaya konulmaktadır.

Altıncı bölümde, seçilen örneklerin incelenmesinden çıkan sonuçlar, karşılaştırmalı olarak irdelenmekte ve tartışılmaktadır.

HOUSING ESTATES CLOSED TO OUTSIDE DESIGNED FOR HIGH-INCOME GROUPS IN İSTANBUL AFTER 1980

SUMMARY

From the beginning of early 1980's, in Turkey, housing estates closed to outside have been formed. Estate became an object of investment, and a market of luxury houses has been formed. These highly secure and closed structure houses were most suitable for high-rank administrative people. The residential form of these housing estates closed to outside is apartment.

These houses are built in the big cities of Turkey, especially in Istanbul, and supply consumption potential of high-income groups in housing market. These housing estates consist of social structures, shops, markets, sports and recreation areas.

This thesis consists of six parts. It is about the process of the formation of housing estates closed to outside designed for high-income groups in Turkey.

In the first part of the study, the process of the formation of housing estates closed to outside is defined and the study is summarized. In the second part, the aim, the boundaries and the method of the study are defined.

The third part is about the social and the economic structure of Turkey and the house demand, which increased by reasons of industrialisation and rapid urbanisation after 1950's. This part consist the housing systems in Turkey, used to supply the house demand. The housing systems are determined in four chapter, Mass Housing, Built-Sell (Speculative) Housing, Squatter Settlement and The process of the apartment. The process of the apartment, used as a residential form in these housing estates closed to outside, is determined.

The fourth part is about the social, cultural and physical factors and groups, which form the housing estates closed to outside. In this part of the study, the process of the formation of the housing estates closed to outside is explained.

In the fifth part, the examples of these houses are determined. In İstanbul, six examples of the housing estates closed to outside, which were built in early 1990's, are analysed and compared physically.

The sixth part consist the results of the research and the suggestions.

1. GİRİŞ

1945 sonrası endüstrileşme ve hızlı kentleşme ile hızla artan konut sorununu karşılamak için yetersiz kalan geleneksel konut üretim biçimlerinin yarattığı açığı karşılamak üzere, toplumun değişik gelir gruplarına hitap eden, çeşitli konut üretim biçimleri oluşturulmuştur. Başta alt ve orta gelir gruplarının konut ihtiyacını karşılayan özel ve büyük sermayeli yatırımcılar sonraları üst gelir grupları için konut üretmeye başlamışlardır.

1950'lerden itibaren sanayileşen Türkiye'de şehir nüfusu 40 yıl içerisinde 7-8 kat artmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Batılılaşma süreci içerisinde kent yaşamına giren apartmanlaşma olgusu, sanayileşme ile ortaya çıkan konut açığını karşılamada kullanılan konut üretim biçimlerinin temel konut formu haline gelmiştir.

1980'lerin başından itibaren Türkiye'de metropolleşme süreci içerisindeki şehirlerde, özellikle üst gelir grubunun konut mekanı olarak kendine seçtiği dışa kapalı konut siteleri oluşmaya başlamıştır. Şehir içerisindeki değerli arsalar üzerine inşaa edilen bu konut sitelerinin de temel formu çok katlı apartman tipi bloklar olmuştur.

Bu konut sitelerinin oluşum süreci, 1980'lerden itibaren büyük sermayeli yatırımcıların konut sektörüne girmesi ile başlamaktadır. 1970'lerin sonunda yaşanan ekonomik kriz dönemi, rant gelirlerinin şehir toprağına çektiğı büyük sermaye yatırımları için bir potansiyel yaratmıştır. 1980'lerin başından itibaren sanayii sermayesi inşaat sektörüne kaymıştır. Bu sermayenin bir bölümü de lüks konut piyasasının inşaat sektörlerini oluşturmuştur. Özellikle İstanbul'da, üst gelir gruplarının oluşturduğu tüketim potansiyeline hitap eden, dışa kapalı ve kontrollü, çarşı ve rekreasyon alanlarını içinde bulunduran konut sitelerinin oluşum süreci başlamıştır.

2. ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

Hızlı sanayileşme ve buna bağlı olarak kentleşmenin Türkiye’de etki ettiği en önemli bölge İstanbul olmuştur. Hızlı kentleşmeyi en yoğun yaşayan, hızla artan nüfusu ile metropolleşen İstanbul, Ülkede oluşan konut açığından ve kentleşmeden en büyük payı da almaktadır.

Oluşan bu konut açığını karşılamada, özellikle 1950’lerden sonra değişik konut üretim sistemlerinin oluştuğunu görülmektedir. Bu konut üretim sistemlerinin çoğunun temel formu, özellikle şehir içersinde artan arsa fiyatlarının da etkisiyle apartman türü çok katlı binalar olmuştur. 1980’lerden itibaren ise İstanbul’da büyük ölçekli sermaye ve büyük inşaat firmaları, inşaat sektörü içersinde bir alt sektör olarak konut sektörüne yatırım yapmaya ve lüks konut inşa etmeye başlamışlardır. 1980’lerin sonlarından itibaren de üst gelir grubu için şehir içersindeki değerli arsalar üzerine dışa kapalı ve kontrollü, çarşı ve rekreasyon alanlarını içinde bulunduran konut sitelerini inşaa etmişlerdir.

Bu konut tipinin, kullanıcısı üst gelir grubu olmuştur. Türkiye’de ilk kapsamlı gelir dağılımı çalışması Devlet Planlama Teşkilatı bünyesinde yapılmıştır. Gelir grupları belirlenirken nüfus %20’lik gruplara bölünmüştür (Özmucur, S., 1996). Buna göre en yüksek gelirli %20’lik grup üst gelir grubunu oluşturmaktadır. Bu grubun özellikleri belirlenirken, ekonomik yapı ile birlikte sosyal ve kültürel yapı göz ardı edilmemektedir. Fakat bu çalışmada, bu konut tipinin alıcısı olan bu grubu belirlemede esas olarak göz önünde bulundurulan faktör, öncelikle bu konutlara sahip olabilecek gelir düzeyine sahip olmalarıdır. Üst gelir dilimi grubunun sosyal ve kültürel yapısı göz ardı edilmemekle beraber, bu çalışmada grubun gelir düzeyi esas alınmaktadır.

Bu çalışmanın temel amacı 1980’lerin sonundan itibaren İstanbul’da inşa edilen ve üst gelir grubunun tüketim potansiyeline hitap eden dışa kapalı konut sitelerinin oluşum sürecini incelemektir. Şüphesiz bunu yaparken, özellikle 1980 sonrası ülkenin değişen sosyal ve ekonomik yapısını, 1950’lerden itibaren hızlı sanayileşme ve kentleşme ile artan konut açığını karşılamak üzere ortaya çıkan konut üretim

sistemleri irdelenmektedir. Dışa kapalı konut sitelerinin bu konut üretim sistemleri içinden, konut formu olarak apartman tipi çok katlı konut bloğu şeklinde inşa edilmelerini göz önüne almak gerekmektedir.

Amacına uygun olarak bu çalışmanın kapsamını;

- Günümüz Türkiye'sinin, özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra artan sanayileşme ve hızlı kentleşmenin etkisi ile değişen sosyal ve ekonomik yapısının ortaya konulması,
- Kentleşme ile artan konut açığını kapatmak üzere üretilen konut politikalarının özetlenmesi,
- Ortaya çıkan yeni konut üretim sistemlerinin incelenmesi,
- İstanbul'da üst gelir grubu için inşa edilen, dışa kapalı konut sitelerinin oluşum sürecinin incelenmesi,
- İstanbul'da inşaa edilmiş dışa kapalı konut sitelerinden seçilen örneklerin fiziksel analizlerinin yapılması,
- Elde edilen bulguların sonuç bölümünde değerlendirilip, tartışılması oluşturmaktadır.

Amacına uygun olarak çalışmanın yöntemi belirlenirken, II. Dünya Savaşı'ndan sonra, özellikle 1980 sonrası, Türkiye'nin içinde bulunduğu sosyal ve ekonomik durum ile izlenen konut politikaları incelenmektedir. Bu konut politikaların uzantısı olarak ortaya çıkan konut üretim sistemleri incelenmektedir. İstanbul'da 1980'lerin sonundan itibaren inşa edilmiş altı dışa kapalı konut sitesi ve bu sitelerden toplam otuz adet konut biriminin planları karşılaştırmalı olarak analiz edilmektedir. Elde edilen bulgular değerlendirilip, sonuç bölümünde tartışılmaktadır. Bu konut sitelerinin fiziksel analizi yapılarak üst gelir grubu tarafından konut olarak seçilme nedenlerinin ortaya konulması amaçlanmaktadır.

3. KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİM SİSTEMLERİ

3.1. TÜRKİYE’NİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI VE KONUT POLİTİKALARI

Endüstrileşmiş ülkelerin 19.yy.’da yaşadığı köklü, yaygın ve toplumun tüm bütününe birden nüfuz eden dönüşüm süreci, Türkiye için esas olarak 2. Dünya Savaşı’ndan sonraki dönemde geçerli olmuştur. Bu bağlamda, yüzyıldır farklı etkilerle toplum içinde biriken dönüşüm potansiyelinin dış etkenlerle harekete geçirilmesi başlıca rolü oynamıştır. Yeni uluslararası kurumlar aracılığıyla gelişmekte olan ülkelere yapılan sermaye ve teknoloji transferleri hem bu ülkelerde dolaşıma giren sermaye hacmini genişletmiş, hem de birikimin kanallarını belirlemiştir. Marshall yardımı ile başlayan bu süreç kırdan tarım, kentlerde de imalat sektörünü geliştirerek etkili olmuştur.

Tarım, sanayi ve ulaşım sektöründeki gelişmelerin bir araya gelmesi, Anadolu’nun tümüne birden etkileyen bir nüfus hareketliliğini de beraberinde getirmiştir. Ayrıca yoğunlaşan nüfus dokusu hizmet sektöründe de genişlemeyi beraberinde getirmiştir. 1950’den sonraki bu nüfus hareketinin başlıca özelliği sürekli ve düzgün oluşudur. Bu sürekli ve düzenli nüfus hareketinin yarattığı yeni konut talebi mevcut konut alt-sistemlerinin esneme sınırlarını aştığından, yani onlarla karşılanabilecek eşiğin çok üzerinde olduğundan, bu dönem yeni işleyiş biçimlerinin mekanizmaların, rollerin ve formların ortaya çıkışına sahne olmuştur. (Bilgin, İ., 1992)

İ. Bilgin (1992)’e göre; kentlerde büyüyen konut talebi, konut sektörünün ülke ekonomisi içerisinde görece olarak büyük bir yer tutmasına yol açmıştır. 1960 ve 1970’lerdeki toplam özel sabit sermaye yatırımları içerisinde özel konut yatırımları %35-%40 arasında değişen bir paya sahip olmuştur. 1980’lere kadar kentsel konut ilişkilerinde başat rolü oynayan sunum biçimlerinden yap-satçı üretimi, orta ve üst-orta tabakaların, gecekondü üretimi de kırdan gelen art-orta tabakaların konut talebini karşılarken, kooperatif üretimi, ağırlıklı olarak alt- orta ve orta tabaka içinde düzenli iş garantisi olan, yani iki grubun arasında yer alan kesime yönelmiştir.

Cumhuriyet Türkiye' sinde konut politikalarının gelişmesini, başlıca beş dönemde inceleyebiliriz. Bunlar 1923-1945 arası, 1945-1960 arası, Planlı Dönem, Ara Dönem (1980-1983) ve Liberal Dönem (1984 ve sonrası) olmak üzere zaman dilimlerine ayrılabilir. (Keleş, R., 1993)

R. Keleş (1993)'e göre; Ankara'nın 1923'te başkent olması, 1923-1945 döneminin konut politikasını, memur konutları sorununun çözümüne yöneltmiştir. Bu önceliğin ilk belirtisi 1925 tarih ve 586 sayılı yasa ile, bütün memurlara, konut kooperatifleri kurmaları için, aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi olmuştur. Ayrıca, Trakya'dan gelen soydaşlarımızın, Anadolu'ya yerleştirilmesinin zorunlu kıldığı konut edindirme çabaları bu dönemin öncelikleri arasında sayılabilir.

II. Dünya Savaşından sonra kentleşme hızlanmış, büyük kentlerde gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Sanayide çalışan nüfusun oranı yükselmiş, ekonominin yapısında hızlı dönüşümler başlamıştır. Çok partili siyasal yaşama geçilmesi, sendikaların kurulmasına yol açılması, 1958'de İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulması 1945-1960 döneminin önemli özellikleridir ve bunların, konut politikaları üzerinde önemli etkiler yaptığı söylenebilir. (Keleş, R., 1993)

1960 anayasası ile Türkiye Ekonomisinde planlı dönem başlamıştır. Bu dönem 1960 anayasasının 20 yıl boyunca yürürlükte kaldığı dönem olmuştur. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1963-1968) küçük ve ucuz konut yapımını gerçekleştirmek üzere, toplumsal konut standartları zorunlu tutulmuştur. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1968-1973)devletin görevi konut kredilerine finansman sağlamak ve kendi evini yapana yardımcı olmak olarak belirlenmiştir. Üçüncü Beş Yıllık Plan döneminde (1973-1978) konut fonlarının tek bir kuruluş elinde, Emlak Kredi Bankasında toplanması kredi politikasına ilişkin tek somut örnek olmuştur. Dördüncü Beş Yıllık Plan ilk üç planı yinelenmekten öteye geçememiştir. (Haksal, I., 1995)

I. Haksal (1995); 1980'den itibaren alınan kararlarının uygulanması, yani ekonomik istikrar politikalarının uzun dönem formüle edilmesi ile, efektif konut talebinin hızlanması söz konusu olduğunu belirtmektedir. Yeni ekonomi politikasının servet yapma amacı ile konut sahibi olma güdüsünü tamamen ortadan kaldırdığı görülmüştür. Böyle olunca zaten yetersiz olan arz iyice düşmüştür. Bu konut bunalımı karşısında kamu sektörünün doğrudan katkısı gerekmiş ve Türkiye'nin ilk toplu konut yasası bu çerçevede ortaya çıkmıştır.

Ara dönemin en önemli özelliği, 2,5 yıl yürürlükte kalmış olduğu halde bir türlü uygulanamayan birinci Toplu Konut Yasası'nın çıkarıldığı dönem olmasıdır. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın konut kesimini hemen hemen ilgi alanının dışında bırakmış olması ve Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planının da gerek planda yapılan değişiklikler, gerekse ekonomi siyasasını yürütenlerce, fiilen yürürlükten kaldırılmış olması sonucunda, kentsel konut açığı, 1980'lere başlarken en yüksek seviyeye varmıştır. (Keleş, R., 1993)

İlk olarak Beşinci Beş Yıllık Planda (1985-1989) çeşitli konut fonlarının konut üretimine katılması, kamu arsalarının toplumsal konut üretmek için yerel yönetimlere verilmesi amaçlanmıştır. Altıncı Beş Yıllık Planda (1990-1994) toplam 1.838.000 yeni konutun inşaa edileceği sosyal konutlara ağırlık verileceği, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edileceği hükümleri yer almaktadır. 1992 sonu itibari ile hedeflenen üretimin %39'u karşılanmıştır. 1993 sonuna kadar Toplu Konut İdaresi'nce, 20.000 konut inşaa edilmiştir. 1994'ün ilk yarısında 45.140'ı ev tipi, 198.400'ü apartman tipi olmak üzere toplam 243.604 adet konut üretimi gerçekleştirilmiştir. Bu konutların ortalama konut alanı ev tipi konutta 115 m2, apartman tipinde ise 126 m2 olmuştur. (Haksal, I. 1995)

TABLO 3.1
SAYIM YILLARINA GÖRE KENTSEL VE KIRSAL NÜFUSLAR
VE YILLIK ARTIŞ ORANLARI

Yıllar	Toplam (Bin)	KENTSEL			KIRSAL		
		Sayım Yılları Nüfusu (Bin)	%	Yıllık Artış Oranı (Binde)	Sayım Yılları Nüfusu (Bin)	%	Yıllık Artış Oranı (Binde)
1927	13,648	3,306	24,2	—	10,342	75,8	—
1935	16,156	3,803	23,5	17,50	12,355	76,5	22,23
1940	17,821	4,346	24,4	26,72	13,475	75,6	17,34
1945	18,790	4,687	24,9	15,10	14,103	75,1	9,12
1950	20,947	5,244	25,0	22,47	15,703	75,0	21,49
1955	24,065	6,927	28,8	55,67	17,138	71,2	17,48
1960	27,755	8,860	31,9	49,21	18,895	68,1	19,53
1965	31,391	10,806	34,4	39,71	20,585	65,6	17,14
1970	35,605	13,691	38,5	47,33	21,914	61,5	12,51
1975	40,348	16,869	41,8	41,75	23,479	58,2	13,79
1980	44,737	19,645	43,9	30,47	25,092	56,1	13,29
1985	50,664	26,866	53,0	62,61	23,799	47,0	-10,58
1990	56,473	33,326	59,0	43,10	23,147	41,0	- 5,56
1997*	62,606	40,735	65,0	28,20	21,870	35,0	- 7,40

KAYNAK: D.İ.E., 1993 * 1997 geçici sonuçları.

Türkiye'deki kentleşme olgusu, ülkenin toplumsal ve ekonomik yapısını biçimlendiren temel öğelerden biridir. Yalnız, tarımdaki değişmelerin ve sanayileşmenin bir sonucu değil, toplumsal değişme sürecinin de bir göstergesidir. Ayrıca siyasal, toplumsal ve ekonomik yapı üzerinde kendine özgü etkileri vardır. (Kongar, E., 1998) Türkiye'deki kırsal ve kentsel nüfus artışı Tablo 3.1'de gösterilmiştir.

E. Kongar (1998)'e göre; 21. yüzyıl Türkiye'sinin kentleşme oranı, 1997 sayımı rakamları ile artık gelişmiş ülkeler düzeyine gelmiş görünmektedir. Türkiye 2000'li yıllara nüfusunun üçte ikisi kentlerde yaşayarak girmektedir. Bu rakamlar bize Türkiye'deki kentleşme olayının arkasında yatan temel öğenin kırsal alanlardan, kentlere yapılan göç olduğunu göstermektedir. (Kongar, E., 1998)

3.2. KONUT ÜRETİM SİSTEMLERİNİN GELİŞİMİ

3.2.1. TOPLU KONUT ÜRETİMİ

Toplu konut üretimi "kooperatifler eliyle toplu konut üretimi" ve "devlet ve kamu kuruluşları eliyle toplu konut üretimi" olarak iki ayrı grupta toplanabilir.

Kooperatifler eliyle toplu konut üretimi, Cumhuriyetin kuruluş yıllarında Ankara'da memurların oluşturduğu orta tabakanın konut gereksinimini karşılayan yeni bir örgütlenme ve konut sunum biçimi olarak ortaya çıkmaktadır. Ankara'da başlayan bu olgu 1945'ten sonra kentleşme hızının bütün büyük kentlerde yükselmesi üzerine bütün ülkede yaygınlaşmıştır.

Kooperatif üretiminin, orta tabakanın altındaki kesimlere de konut sağlamanın aracı haline gelmesi sürecini 1960'lar sonrası planlı dönem oluşturmuştur. Bu dönemde çıkarılan kat mülkiyeti yasası, yap-satçı üretime getirdiği arsanın yasal bölünmesi olanağını kooperatif üretimine de sunmuştur. 1980'lerin başında Kent-Koop ve Konut Birlik gibi kooperatif birlikleri oluşana kadar kooperatif üretimi Türkiye'nin kentsel konut üretimi içinde etkili bir seçenek haline gelememiştir. 1950'lerden 1980'lerin başına kadar kooperatif üretimi ile oluşan konut sayısı, bu dönem içinde üretilen toplam izinli konut sayısının %10'unu oluşturması bu gerçeği ortaya koymaktadır. (Karaören, M., 1992)

1980 sonrasında toplu konut yapımcı firmalarının oluşturduğu altkent alanları genel olarak orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik olmuştur. Orta gelir grubuna yönelenler

çoğunlukla konut formu olarak apartman ve nokta blok' u tercih etmişlerdir. Ancak şirket sunumunun değişik talep gruplarına açık tutma eğilimi ile belli oranda tek-konut, sıra ev gibi altkentleşme formları da üretmişlerdir.

Devlet ve kamu kuruluşları eliyle toplu konut üretimi, 1970'lerin ikinci yarısında oluşturulmaya başlanan "Yapı Kooperatifleri Birlikleri" ve yerel yönetimin birlikte devreye girdiği toplu konut üretimi ile gerçekleştirilmiştir. 1973 yerel seçimlerinde büyük şehir belediyelerinin sosyal demokratlara geçmesi toplu konut üretiminin yerel yönetim gündemine getirilmesi için bir şans olmuştur. Bu örgütlenme biçiminde öncülüğü yerel yönetim yüklenmekte, girişim belli bir olgunluğa ulaştıktan sonra, girişimi Kooperatifler Birliği'nin yönetimine devrederek daha sonraki aşamalarda kontrol mekanizmasını elinde tutmaktadır. 1980 yılında bu ortaklık için yerel yönetimlere kolaylık sağlayan 5656 sayılı yasanın çıkması ile bu üretim örgütlenmesi ilk kez Ankara'da, Ankara belediyesi ve ortağı olan Kent-Koop'ca başlatılmış ve uygulamasına Ankara'nın kuzeybatısında 1035 ha'lık "Batıkent" adı verilen alanda geçilmiştir. İlk iki yıl içerisinde kooperatif birliği üyesi olan kooperatif sayısı 50'ye üye sayısı 14.000'e ulaşan Kent-Koop bünyesinde hem sosyal güvenlik kurumlarına (SSK, Bağ-Kur, Oyak, Meyak gibi) bağlı kooperatifleri, hem de hiçbir sosyal güvenlik kurumuna bağlı olmayan kooperatifleri alarak alt-orta ve orta tabakaları kapsayan geniş bir kesimi konut sahibi yapmayı hedeflemiştir. (Karaören, M., 1992)

3.2.2. YAP-SATÇI (SPEKÜLATİF) KONUT ÜRETİMİ

Türkiye'de 1945 sonrası yaşanan hızlı kentleşme sürecinde alt tabakaların konut alanlarını gecekondü üretimi belirlerken kentsel konut alanlarının oluşumunu belirleyen en etkili konut sunum biçimi de yap-satçı konut üretimi olmuştur. Yap-satçı üretimin altkentlerde oluşturduğu konut alanlarının kentsel konut alanlarından ayrıldığı tek nokta kentsel konut dokusunu oluşturan "bitişik nizam" yerine "ayrık nizam" içinde inşa edilmeleri olmuştur. (Karaören, M., 1992)

Ruhsatlı konut sunumu, *kar amacı gütmeyen* ve *spekülatif konut üretimi* olarak ikiye ayrılabilir. Kar amacı gütmeyen konut sunumuna bireysel konut üretimi, kooperatifler ve belediye şirketleri eliyle konut yaptırılması, bazı kamu kuruluşlarının çalışanları için lojman inşa ettirmeleri ve Toplu Konut İdaresi'nin orta ve alt gelir grupları için konut üretmesi girmektedir. Bu tür konut sunumunda genellikle konuta sahip olacakların kendi kullanımları için (lojman olarak üretilenlerin ilgili kuruluşların personeli tarafından kullanılmak üzere) arsa rantlarından önemli tasarruflar

sağlanarak ve spekülâtif kar ödenmeden konut üretilmektedir. Bireysel konut üretiminde konutların inşaatı tümüyle veya ana kalemler olarak küçük ölçekli yatırımcılar (sabit sermayesi hemen hiç olmayan küçük gruplar) ve/veya taşeronlar tarafından gerçekleştirilmektedir.

Spekülâtif konut üretimi satış amacıyla konut yapımıdır. Konut yapım sanayiinin diğer sanayilerden önemli bir farklılığı konut yapımcılarının inşa ettikleri konutları kendilerinin satmalarıdır. Arsa sahiplerinin, rant kuramı ile açıklanan tahakkümü altında konut inşa eden yapımcılar fiyatların en uygun olduğu zamanda satarak normal karın üzerinde kar elde ederek birikim yapmaya çalışacaklardır. Konjüktürel fiyat artışı ile elde edilen fazla kar spekülâtif kar olarak nitelendirilebilir. Rant kuramına göre önceden hesaplanamayan spekülâtif kar elde etme konut yapımcısının sürekli gündeminde olan bir hedeftir. (Türel, A., 1996)

A. Türel (1996)'e göre; Spekülâtif kar elde edilmesi, üretilen konutların inşaatın bitiminde satışa sunulması halinde mümkün olacağından, arsa sahibi ile kat karşılığı ödeme anlaşması yapan ve sermaye gereksinimini inşaat sırasında ürettiği konutları satarak karşılayan küçük sermayeli yap-satçıların spekülâtif kar elde etme şansı çok azalmaktadır. Ancak 1980'li yılların başındaki krizden sonra konut üretimine başlayan yada kriz sonrası geri dönen yap-satçıların 1980 öncesine göre daha büyük sermayeli olduğu, inşaat sırasında daha az, inşaat bitiminde daha çok konut sattıkları tespit edilmiştir. Bu durumdaki yap-satçıların spekülâtif kar etme olasılığı artmaktadır.

3.2.3. İLLEGAL YAPILAŞMA

Gecekondu ve gecekondulaşma toplumsal bir olgudur ve kentleşme sonucunda oluşan sosyo-ekonomik yapının da bir sonucudur. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra sanayileşmenin gelişmesi ile birlikte öncelikle Zeytinburnu'nda görülmeye başlanan gecekondu, (tekstil ve deri sanayinin gelişmesi, 1946) giderek Ankara'nın Altındağ bölgesinde olduğu gibi diğer büyük kentlerde de hızla yayılmıştır. (Tamer, N., 1990)

Ancak Türkiye'deki kentleşme yalnız sanayileşme ile özdeşleştirilmemelidir. Büyük kentlere doğru görülen korkunç akın, kırsal alanlarda toprak üzerindeki nüfus baskısı, tarımın makinalaşması, toprağın küçük parçalara bölünmesi, kasabalardaki sınırlı iş olanakları, tarımdaki ve kasabalardaki düşük gelir düzeyi ve halkın gittikçe yükselen beklentileri gibi öğelerin bir sonucu olmuştur. Gecekonduların oluşumunun

nedenleri işsizlik, dengesiz gelir dağılımı, yüksek konut fiyatları ve yüksek kiralar oluşturur.

N. Tamer (1990)'e göre; Gecekondu genellikle iki ya da üç odalı olmaktadır. Gecekondu yapımının ilk evresinde tuvalet, banyo ve bazen de mutfak bulunmadığını, ancak sonradan öncelikle mutfak olmak üzere, tuvalet ve banyonun eklendiğini görülmektedir.

Ülkede, 1980 yılında, kentlerde bulunan 4.502.000 konuttan %21.1'i yani 950.000 adeti gecekondu olup, kentli nüfusun %23.4'ü (4.750.000 kişi) gecekonduda oturmaktadır. (Pulat, G., 1991)

Gelişim sürecinin sonunda, gecekondu yalnızca üretilip içinde yaşanan bir barınma aracı olmaktan çıkıp, piyasa içinde alınan, satılan ve kiralanılan bir ürün haline gelmiştir. (Tekeli, İ., 1982) Böylece, günümüzde gecekondu üretimi, illegal yapılaşmaya dönüşmektedir. Artık sadece barınacak bir yer kaygısı ile değil de, kar edilecek, alınıp satılacak bir konut üretim biçimi halini almaktadır.

3.2.4. APARTMANIN GELİŞİMİ

Çok katlı yapılaşma ve apartmanların yaygın olarak görüldüğü ilk bölgeler İstanbul'da Galata ve Beyoğlu'dur. İstanbul'da 1930'lu yıllara gelindiğinde üst gelir gruplarının yerleşmeye başladıkları Taksim ve yakınındaki Ayazpaşa, Gümüşsuyu, Talimhane semtlerinin bulundukları Beyoğlu bölgesi, kentin en çekici ve yoğun yerleşim alanlarını oluşturmaktadır. 1933 yılında Beyoğlu bölgesinin nüfusunun tarihi yanmadanın nüfusunu aşmış olduğu görülmektedir. 1930'lu yılların başlarında, yüksek gelir ve birikime sahip kişiler, kentin o dönemde prestijli semtlerinde, mülkiyeti kendilerine ait binaları inşa etmektedirler. Henüz kat mülkiyeti kurumunun varolmaması nedeniyle kent içinde bir arsada yapılan binanın mülkiyeti bölünememektedir. (Arı, H., 1994)

Apartman daha önce batıya ticaret yoluyla eklenme dönemiyle İstanbul'a giren batılı yaşam tarzının getirdiği kentsel konut formu olarak karşımıza çıkmaktadır. Hem batıdan aktarılan modern bilginin, hem de o dönemde İstanbul'da kullanılan zengin yapı zanaatının olanaklarından yararlanan bir yapı türü olarak kentsel yapılaşmaya katılmış ancak üst orta tabaka ile sınırlı kalmıştır. Yap-satçı üretimin 1945 sonrası oluşan geniş orta tabakalara yaydığı apartman formu ise bu mirasın yalnızca arsa üzerindeki fiziki bölünme biçimini kullanmıştır. İnşaat tekniği, gerekli modern bilginin en az düzeyde üretime katıldığı, önemli bir zanaatkarlık

örgütlenmesi de gerektirmeyen ahşap kalıba dayalı betonarme karkas sistem olmuştur. Cephelede, bireysel olarak yap-sat üreticisinin beğenisine indirgenmiş, “architectonic” bir endişenin ya da denetimin izini hiç taşımayan bireysel özgürlüklerin çeşitliliği sergilenmiştir ve bu çeşitlilik cadde ve sokakların görüntüsünü oluşturmuştur. (Karaören, M., 1992)

M. Karaören (1992)'e göre; Konut büyüklükleri ve plan tipleri, tüketici talebinin ayrışmadığı bir piyasaya sunulduğundan, en çok talebi karşılayacak orta tabakanın ortalama büyüklüğünü ve yaygın tek tip yaşam tarzını karşılayacak şekilde tipleşmektedir. Küçük birikim ölçeğinin alım gücü ortalaması ile kendiliğinden oluşan 100 m²'lik büyüklük homojen bir biçimde orta ve alt orta gelir gruplarının mülk-konut standardına dönüşmüştür. Plan tipi olarak, 2-3 yatak odalı büyük salonlu tip standartlaşmıştır, tuvalet sayısı, asansör, kalorifer gibi donatı farkları ile kullanılan malzemenin lükslük derecesi ve yapıldığı semtin prestiji bu konutların fiyat farkını belirlemiştir.

Bugün, endüstrileşme ile yaygın hale gelen apartman, endüstri devrimi ve göçle gelen şehir arazisini yoğunluklu olarak kullanma zorunluluğunun bir sonucu olarak kentsel dokuya hakim konut formu olmuştur. Bu çalışmanın konusunu oluşturan, üst gelir grupları için şehir içinde, şehrin kıymetli arsaları üzerine inşa edilmiş olan dışa kapalı konut sitelerinin de konut formu olarak karşımıza çıkmaktadır.

4. DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN OLUŞUM SÜRECİ VE OLUŞUMA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

4.1. GÜNÜMÜZDE ÜST GELİR GRUBU İÇİN TASARLANMIŞ KONUT TİPLERİ VE DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN OLUŞUM SÜRECİ

1980'lerin başından itibaren Türkiye'de metropolleşme süreci içersindeki şehirlerde ve özellikle İstanbul'da üst orta tabakanın toplumsal ayrışmasının fiziki mekana yansması olarak, dışa kapalı konut siteleri oluşmuştur.

Erken sanayileőmiő ölkelerde sanayi şehrinin ilk ayrıőan sınıfı olan sanayi girişimcisi, üst-orta tabakanın, yaşama mekanı olarak şehrin dışında endüstrileőmenin şehre getirdiği olumsuz etkilerden uzakta, denetlenmiő bir doğal atmosfer içinde kontrollü ve dışa kapalı siteler (Anglo-American romantic suburbs) kurmuőlardır. Böyle bir oluşum Türkiye'de 1970'lerin sonuna kadar görölmemiőtir. Şehrin yapılaőmasının küçöök sermaye girişimleri ile karşılandđı dönemde bu tür siteleri oluşturacak büyük sermaye girişimcilerinin inşaat sektörüne girmemesinin sebebi, sanayi yatırımlarının kârlılık oranlarının bu süreçte daha yüksek olması ve bu tür konut tüketiminin bir piyasa yaratacak boyuta ulaşmamıő olmasıdır. Bu tür girişimcilerin konut inşaat sektörü içinde bir alt sektör haline gelmesi, 1980'lerin başında alınan ekonomik kararlar ve 1970'lerin ikinci yarısında yaşanan ekonomik krizin rant gelirlerini şehir topraklarına kaydırmasının yarattđı potansiyel ile olmuştur. (Karaören, M., 1992)

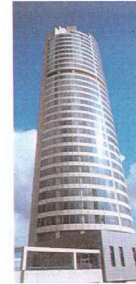
M. Karaören (1992); 1980 sonrası ekonomik politikalarının hedeflerinden biri olan İstanbul'u uluslararası ticaretin, dünya ticaret merkezlerinden (global city) biri haline getirme girişimlerinin baőlangıcı olarak dış sermayenin özendirilmesi ve hızla büyük ölçekli ticaret sermayesi temsilciliklerinin İstanbul'a gelmesi, yüksek gelirli üst düzey yönetici kadrolarından oluşan lüks konut tüketicisi bir grubun da üst gelir gruplarına eklenmesi anlamına geldiğini belirtmektedir. Dışa kapalı ve kontrollü konut alt kentleri bu grup için de güvenlik nedenleri ve alışıl gelmiş bir hayatın devam ettirilmesi açısından en uygun ortamı oluşturmaktadırlar.

Özel sektör tarafından sunulan projeler başlangıçta orta gelir gruplarını hedeflerken, giderek üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelmeye başlamıştır. Büyük sermaye gruplarının gayri menkule yatırımlarının artması sonucunda önceleri büyük kentlerde, kent içindeki boş alanlarda başlayan üst gelir gruplarının büyük ölçekli konut projeleri, giderek kentlerin çevrelerinde yer almıştır. "Site" olarak adlandırılan bu yerleşme birimleri çevrelerine kapalı bir biçimde tasarlanıyor ve çarşı, rekreasyon alanları gibi hizmet birimleri ile tamamlanıyorlardı. Pahalı ithal malzemelerin kullanıldığı, çoğunlukla az katlı bu konutların tasarımında geleneksel konut mimarlığına öykünülmesi, ancak tasarımcı olarak çoğu kez yabancı mimarların tercih edilmesi dikkate değerdir. Sayıları gittikçe artan bu sitelerdeki konutlar çok yüksek fiyatlarla satılmasına rağmen, 1980 sonrasında konut piyasasının en canlı kesimini oluşturmıştır. (Sey, Y., 1998).

Günümüzde dışa kapalı konut siteleri ile birlikte, yurt dışından ithal edilen birçok konut formu üst gelir grubunun oluşturduğu tüketim potansiyelini karşılamak için inşa edilmektedir. Bunların arasında "residence" ya da "plaza" diye adlandırılan ve şehrin değerli arazileri üzerine inşa edilen yüksek bloklar, villalardan ve tek evlerden oluşan yine dışa kapalı ve kontrollü siteler göze çarpmaktadır. Bunlardan "residence" ya da "plaza" diye adlandırılan yüksek konut bloklarına İstanbul'dan örnek olarak Akmerkez Residence, Elit Residence, Metrocity Millenium vb.leri sayabiliriz. (Şekil 4.1,4.2). Villa ya da tek ev tipi inşa edilen konut sitelerine örnek olarak Beykoz Konakları, Mesa Çengelköy Evleri, Marincity, Sedadkent vb.leri sayabiliriz.(Şekil 4.3,4.4)



ŞEKİL 4.1. Metrocity Millenium.



ŞEKİL 4.2. Elit Residence.



ŞEKİL 4.3. Villa Marincity.



ŞEKİL 4.4. Sedadkent Villaları.

Şehrin dışında fakat şehre çok yakın daha büyük araziler üzerinde ise, daha büyük ölçekte ve villa, tek ev, ikiz ev, sıra ev ve apartman blokları gibi birçok konut formunu içinde barındıran mahalle hatta semt ölçeğinde konut alanları inşa edilmektedir. Bu konut alanları da tıpkı dışa kapalı konut siteleri gibi, her türlü sosyal aktiviteyi sağlayan rekreasyon alanlarını, sosyal tesisleri içinde barındırmaktadır. Yine bu yerleşim alanları her ne kadar bir mahalle ya da semt gibi tasarılansa da dışa kapalı ve kontrollü sitelerdir. Bunlara örnek olarak Alkent 2000, Kemer Country, İstanbul-İstanbul Evleri vb.leri verebiliriz. (Şekil 4.5,4.6)



ŞEKİL 4.5. Alkent 2000 Giriş.



ŞEKİL 4.6. Alkent Villaları.

4.2. OLUŞUMA ETKİ EDEN GRUPLAR

Dışa kapalı konut sitelerinin oluşumunu etkileyen grupları konut kullanıcıları, yatırımcılar ve tasarımcılar başlıkları altında inceleyebiliriz.

- **Kullanıcılar**

Kullanıcılar gelir düzeyleri başta olmak üzere genelde toplum içinde, mesleki konumları, sosyal ve ailevi prestijleri açısından çeşitli gruplara ayrılmaktadırlar. Doğal olarak her grup kendi içinde benzer konut ve konut çevresi seçimi özellikleri göstermektedir.

Şehirli gruplar, kültür ayrıcalıklarından dolayı bazı farklılıklar göstermekle beraber, genellikle üç ana gruba ayrılmaktadırlar; (Marulyalı, Y., 1991)

1. Üst sınıf
2. Orta sınıf
3. Alt sınıf

Oldukça genel olan bu ayırım detaylandırıldığında, bir çok kent plancısı kentli toplumlarda toplam beş sınıf elde etmektedirler;

1. Üst sınıf
2. Üst-orta sınıf
3. Orta sınıf
4. Alt-orta sınıf
5. Alt sınıf

Bunlardan ilk grubu teşkil eden üst sınıf oldukça yüksek gelir düzeyine sahip ailelerden oluşmaktadır. Bu grup konut ve konut çevresi olarak sınırsız ekonomik özgürlüğe sahiptir. Üst-orta sınıf grubu ise üst sınıf dahilinde, yine oldukça fazla gelir düzeyine sahiptir ve bu iki grup dışa kapalı konut sitelerinin oluşumunu etkileyen en etkin kullanıcı grubunu oluşturmaktadır. Bu iki grup milli gelirin %60'ından fazlasını paylaşmaktadır. (Bkz. Tablo 4.1)

Türkiye'de ilk kapsamlı gelir çalışması Devlet Planlama Teşkilatı bünyesinde yapılmıştır. Hane halkı dilimleri %20'lik beş gruba bölünmüştür. Hane halkı gruplarından en fakir %20 milli gelirin %5.24'ünü alırken, en zengin %20'si %50'sini almaktadır. (Boratav, K., 1980)

TABLO 4.1

Hane halkı Dilimleri	GELİR DAĞILIMI 1963-1987				
	1963	1968	1973	1986	1987
	DPT	AÜSBF	DPT	TÜSİAD	DİE
Birinci %20'lik Dilim	4,5	3,0	3,4	3,9	5,24
İkinci %20'lik Dilim	8,5	7,0	8,1	8,4	9,61
Üçüncü %20'lik Dilim	11,5	10,0	12,5	12,6	14,06
Dördüncü %20'lik Dilim	18,5	20,0	19,5	19,2	21,15
Beşinci %20'lik Dilim	57,0	60,0	56,5	55,9	49,94
Toplam	100	100	100	100	100
GİNİ ORANI	0,56	0,55	0,51	0,43	0,46

1. KAYNAK: DPT, Gelir Dağılımı Araştırması, Yayın No: DPT:1495 SPD:290
2. Gini oranı dağılım ölçüsü olarak kullanılan bir ölçü olup birimler arası farklar ortalamasının, aritmetik ortalamanın iki katına bölünmesi ile elde edilir. Oran büyüdükçe dağılımdaki eşitsizlik artar. Herkesin eşit gelir aldığı durumda gini oranı sıfıra eşittir. (Harb-İş, 1994).

TABLO 4.2

Hane halkı Dilimleri	1963		1994	
	Ortalama Hane halkı Geliri	Ortalama Hane halkı Geliri %	Ortalama Hane halkı Geliri	Ortalama Hane halkı Geliri %
Alt Tabaka	2,519 TL.	%4,5	40,095 Bin TL.	%4,86
Alt – Orta Tabaka	4,758 TL.	%8,5	71,211 Bin TL.	%8,63
Orta Tabaka	6,437 TL.	%11,5	104,089 Bin TL.	%12,61
Üst – Orta Tabaka	10,356 TL.	%18,5	157,057 Bin TL.	%19,03
Üst Tabaka	31,907 TL.	%57	452,984 Bin TL.	%54,88

KAYNAK: DPT, Gelir Dağılımı Araştırması

KAYNAK: DİE, 1994 HGDA Sonuçları

Prof. Dr. Nazif Kuyucuklu Tablo 4.1'de verilen hane halkı dilimlerini gelir grupları olarak tanımlamıştır. En fakir ilk %20'lik hane halkı dilimini Alt Tabaka, diğerlerini de sırası ile, Alt-Orta, Orta, Üst-Orta ve Üst Tabaka olarak tanımlamıştır. (Kuyucuklu, N., 1986)

• Yatırımcılar

Şehirselleşmede konut alanlarının yer değişimleri sürecini kendi istekleri doğrultusunda etkileyen diğer önemli bir grup da konut sektörü yatırımcılarıdır. Bu sektördeki yatırımcılar toplam iki ana gruba ayrılırlar;

1. Özel sektör.
2. Kamu sektörü.

Yakından analiz edilirse, konut sektörünün iki ana grubu olan özel sektör ve kamu sektörünün amaçlarının çok farklı olduğu görülür. Kamu sektörü genelde orta veya alt gelir grubuna yönelik konut alanları oluştururken, amacı kar etmek değil, sorunlu bir kitleyi barınak sahibi yapmaktır. Özel sektörde ise teşebbüs, kar etmek ve iş yapmak isteyen bir yatırımcı ile başlar. (Marulyalı, Y., 1991)

Spekülatif konut üretimi çoğunlukla yap-satçı olarak tanımlanan küçük sermayeli yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmektedir. Büyük sermayeli inşaat şirketlerinin bu alandaki faaliyetleri kredi olanakları yetersizliği nedeniyle sınırlı kalmıştır. Ancak 1984 sonrasında binlerce kooperatif konutu projelerinin yapımı için daha önce konut dışı inşaat faaliyetinde deneyim kazanan ve sermaye birikimi kazanan çok sayıda firmanın bu alana girdiği, bunlardan bir bölümünün spekülatif konut üretimine başladıkları bilinmektedir. Ayrıca 1984 sonrasında büyük üretim artışı, doğrudan spekülatif konut üretimine başlayan firmaların olduğunu göstermektedir.

1980'li yılların başındaki kriz, ekonomik istikrar önlemlerinin etkisi altında talebin daralması ile ilişkili olduğu için, krizden çıkışta üretimin rasyonelleştirilmesi konusunda konut yapımcılarının önemli girişimlerde bulunmaları beklenmeyebilir. Ancak 1984 sonrasında konut üretiminde müteahhitler tarafından yapımı gerçekleştirilen toplu konut projelerinin ağırlığının artması ve büyük ölçekli firmaların bu sektöre girmeleri, yukarıda değinilen nedenlerle ileri yapım tekniklerinin yaygınlaşmasına yol açabilecektir. Büyük sermayeli inşaat firmaları yurtdışında aldıkları konut yapım taahhütlerinde de endüstriyel teknikler kullanmaktadırlar. (Türel, A., 1996)

İşte Türkiye'de ve dolayısıyla İstanbul'da konut üretiminin önemli kısmını üstlenmiş olan özel sektör, özellikle büyük sermayeli müteahhitler, bu dışa kapalı konut sitelerinin oluşumunda öncülük etmişlerdir.

- **Tasarımcılar**

Dışa kapalı konut sitelerini oluşumunda tasarımcıların rolünün, daha çok oluşan talebi karşılamak olduğu görülmektedir. Tasarımcıların belirlenmesi tamamen yatırımcıya bağlı kalmaktadır. Tasarımcılar bu sitelerin tasarlanmasında daha çok geleneksel mimariye öykünmüşlerdir. Ancak tasarımcı olarak, daha çok yabancı mimarlar ve ün kazanmış Türk mimarlar tercih edilmişlerdir. Genellikle yurt dışındaki tasarımcılar, özellikle Amerikalı ve Avrupalı tasarımcılar kendi kültürlerine ait konut tiplerini kullanmışlardır. Yine burada yatırımcı grubun birtakım ticari kaygılar güderek, bu belirleme de etkili oldukları gözlemlenmektedir.

Böylece, bu gruplar dışı kapalı konut sitelerinin oluşumunda etkili olmuşlardır. Dışa kapalı konut siteleri, İstanbul'da 1980 sonrası özellikle Avrupa yakasının boğaz sırtlarında, Levent'ten Sarıyer sırtlarına kadar uzanan hatta, Asya yakasında Çamlıca sırtları ve Beykoz sırtlarında ve kent merkezi civarındaki yeşil alanlar içerisinde üst gelir gruplarının toplumsal ayrışmasının fiziksel mekana yansımaları olarak büyük sermayeli özel sektör yatırımcıları tarafından oluşturulmuştur.



ŞEKİL 4.7. Boğaz Sırtları.

4.3. OLUŞUMA ETKİ EDEN FİZİKSEL, SOSYAL VE KÜLTÜREL FAKTÖRLER

Kentlerimizde yeni konut alanlarının ortaya çıkmasında, yeni yerleşim anlayışlarının oluşmasında, etkin rol oynayan yüksek gelir düzeyine sahip aileler, seçecekleri konutun standartları konusunda isteklerini göstererek, bir ölçüde lüks konut alanlarının özelliklerini belirlemektedir.

Üst gelir grubuna ait bu ailelerde konut değişimi eylemine neden olan sorunların boyutu çok daha kendine özgü farklılıklar göstermektedir. Kullandıkları evlerin yaşlanmasına bağlı olarak ortaya çıkan olumsuzluklar, zaman geçtikçe kendini daha çok belli eden, trafik, gürültü ve otopark sorunu, yeşil alan eksikliği, kalabalık vb...

Çoğu zaman da konut değişiminin sebebi, bunlardan bağımsız olarak, ailenin ekonomik durumunda meydana gelen ilerleme, daha iyi standartlara sahip ve sosyal statü açısından kendilerini daha yüksek bir mevkiye yerleştirecek, yeni bir konuta taşınmak için geçerli bir neden olmaktadır.

Y. Marulyalı (1991)'ya göre; Konut değiştirmedeki sebep ne olursa olsun, göz ardı edilemeyecek bir gerçekte yapılacak yatırımın sağlam ve güvenilir olması şartıdır. (Marulyalı, Y., 1991)

Yatırımcıların ve konut üreticisi büyük inşaat şirketlerinin, dışa kapalı konut sitelerinin oluşum süreci içerisinde aldıkları kararları etkileyen bir takım fiziksel,

sosyal ve kültürel faktörler vardır; Konutun yeri, peyzaj ve genel mimari özellikler, konut birimlerinin büyüklükleri, bina cinsi, konut çevresi donatım ve kalitesi, mahremiyet vb....

4.3.1. KONUTUN YERİ

Konutun beklentilere en uygun şekilde cevap vermesi, konforlu bir ortamı bize sunması, gerçekten de, konut seçiminde önem verilen konulardan başlıcalarıdır. Fakat en tatmin edici şekilde tasarlanmış bir konut bile kendine uygun olmayan, yanlış bir çevre içinde ve şehirselleşen konumda yaşanılması güç bir hale gelmektedir. İyi bir konumda fakat belirli standartlardan yoksun bir konuta sahip olmak, şüphesiz ki kalite açısından uygun fakat kötü bir çevre içerisindeki konuta sahip olmaktan daha mutlu edicidir. (Beyer. H. G., 1965).

Böylece, dışarı kapalı konut sitelerinin oluşumunda da, şehrin gözde semtleri içerisindeki elverişli ve değerli arsalar kullanılmıştır. Ayrıca, bulundukları semtin ayrıcalığı yanında, kendi içlerinde yarattıkları çevre ile, şehrin trafik, park sorunu, gürültü vb. olumsuzluklarından yalıtılarak çevrelerindeki aynı konfora sahip konutlardan da daha yüksek fiyatlara alıcı bulmaktadırlar.

Genel olarak bir şehirdeki semtlerin yerinin kalitesini belirlemede üç tür faktör vardır:

- a) Şehirselleşen konum,
- b) Fiziksel çevre açısından konum,
- c) Sosyal çevre açısından konum. (Foote, 1968)

a) Şehirselleşen Konum:

Konut alanlarının şehir merkezlerine olan uzaklıkları, küçük ticaret ve alışveriş merkezlerine, transit ulaşım yollarına olan mesafeleri, diğer konut alanlarına göre bulundukları yerler, onların şehirselleşen açıdan konumlarını belirlerler.

Konut alanlarının kent içindeki konumlarını belirleyen bu önemli şehirselleşen dokuların, birbirleriyle aralarında en uygun ilişkilerin, mesafelerin kurulduğu alanlar, en gözde ve tutulan semtleri oluştururlar. Örneğin, ulaşım ağı ve şehirselleşen fonksiyon alanları açısından konforlu bir konumda bulunan lüks bir yerleşim alanının yakın çevresinde zamanla etrafı için sağlıksız etkiler saçan bir endüstriyel merkez kurulursa veya yakınından gürültülü transit bir yol geçerse, şüphesiz ki bu konut alanı kısa zamanda

konum açısından avantajlarını kaybedecek, bunu yarattığı olumsuzluklara dayanamayan kullanıcılar da konutlarını daha düşük gelirli ailelere ve iş yerlerine terk edeceklerdir. (Foote, 1968)

Foote (1968); Kentsel gelişmede oluşan bu türden olaylar birçok lüks semtin gözden düşmesine, eskimesine, düşük gelirli aileler, iş yerleri ve depolar tarafından işgal edilmesine neden olduğunu vurgulamaktadır. Ayrıca bir semtin şehirselleşmesinin uygunluğu o semti şehrin tüm diğer noktaları ile birbirine bağlayan ulaşım sisteminin kapasite ve standardına, toplu taşımacılığın konforuna ve özellikle işe gidiş geliş saatlerinde trafik yoğunluğunun ne durumda olduğuna bağlıdır.

Gerçekten de birçok aile için her gün işe gidiş gelişte yolda harcanan vakit, alış veriş merkezlerine, rekreasyon alanlarına, okullara, yakın akrabalara ve arkadaşlara olan uzaklık, büyük önem taşımaktadır. (Rapaport, A., 1977)

b) Fiziksel Çevre Açısından Konum:

Çoğu zaman belirli bir komşuluk ünitesinin sınırlarını çizmek zorluklar çıkarabilmektedir. Fakat doğal ve insan yapısı bazı faktörler semt sınırlarını koymakta yardımcı olabilmektedir. (Beyer, H. G., 1965)

Konut alanlarını içine alan veya dışında kalarak sınırlayan doğal fiziksel faktörleri ormanlar, göller, ırmaklar, dağlar gibi topografik unsurlar oluştururlar. Yapay fiziksel faktörlerde yollar, köprüler, sokaklar, meydanlar, binalar gibi insan eliyle yapılan şehirselleşmelerdir. (Foote, 1968)

Her semt içinde bulundukları yapay ve doğal fiziksel faktörlerin özelliğine, konumuna ve yoğunluğuna göre nitelik kazanır.

Konutsal alanlar kendilerine özgü bina ve ulaşım ağı sıklığı, temiz hava, güneş ve rüzgar alma oranları, manzara görme olanakları, yeşil alan yoğunlukları, ayrıca yakın çevresindeki idari, sosyal ve kültürel binaların konumu çerçevesinde fiziksel çevre açısından durumlarını belirlerler. (Foote, 1968)

Bunu yanında semtler kendilerine getirilen kamusal hizmetler ve alt yapı olanakları açısından da nitelik kazanırlar. Sokak temizleme, çöp toplama, temiz su dağıtımı, kanalizasyon hep fiziksel çevre özellikleridir.

c) Sosyal Çevre Açısından Konum:

Konut alanlarının sosyal çevrelerini oralarda yaşayan ailelerin özellikleri belirlemektedir. İnsanlar genellikle sosyal açıdan kendilerine uygunluk gösteren kişilerin yanında yaşamak istemektedir. Toplumsal yaşamın zorunlu kıldığı kişiler arası aktiviteler aynı sosyal çevreden aileleri birbirine bağlamakta, ortak noktalarda dostlukları arttırmaktadır. (Rapaport, A., 1977)

Okul çağındaki çocukların arkadaşlıkları, büyüklerin ortak değer yargıları ve bu sayede oluşan sıkı ilişkileri, hep sosyal açıdan benzer ailelerin bir araya gelmesini sağlamaktadır. Kişilerin benzerlikleri çoğaldıkça sosyal uyumda kolaylaşmaktadır.

4.3.2. PEYZAJ VE GENEL MİMARİ ÖZELLİKLER

Bugün konut alanları üzerine bir araştırma yapıldığında bazı yerleşim alanlarında söz konusu olan tekrar ve tekdüzeliğin kullanıcı üzerinde olumsuz etki yaptığı, tekdüze ve esprisiz bir planlamanın bir süre sonra insanlar tarafından dışlandığı gözlemlenmektedir. Çünkü insanlar kendilerine sağlanan bütün yüksek standartların yanında, kendi konutlarının ve çevresinin kendine özgü ve kişilikli olmasına önem vermektedirler. (Bilsby, L., 1962).

Peyzaj ve mimaride getirilen yenilikler, özel tasarımlar konutun ve çevresinin değerini artıracak ve böylece buralarda yaşayan ailelerinde toplumda genel itibarı artmaktadır.

Genellikle yüksek gelir düzeyi gruplarına dahil ailelerde değer kazanan konutun genel mimari özellikleri, küçük büyük her türlü elemana verilen önem, kendine özgü tasarımla yüksek standartta üretilmesi ve şahsiyetli örneklerin oluşturulması ile, konut alanı kalitesini yükseltmektedir. (Bilsby, L., 1962).

4.3.3. KONUT BÜYÜKLÜKLERİ

Konutun büyüklüğü değişik beklentileri olan, farklı demografik yapılara sahip ailelerin isteklerini karşılaması ve onlara uygun olması açısından önem taşımaktadır. Yaşam tarzı ve demografik yapı yanında muhakkak ki gelir düzeyi de bir aile açısından seçeceği konutun büyüklüğü belirleyen en önemli faktörlerden birini oluşturmaktadır.

Konutların alanları genelde ailelerin aylık gelirleriyle doğru orantılı olarak kendilerini göstermektedir. Bazı yüksek gelirli ailelerin uygunluk ve yer seçimi açısından küçük

apartman dairelerinde yaşadıkları görülse de, genelde büyük alanlı lüks dairelerin fazla kira ve satış bedeli gerektirdiği, bunun içinde doğrudan yüksek gelirli ailelerin konutları olduğu söylenebilir. (Ling, A., 1962).

4.3.4. BİNA CİNSİ – ÜNİTE SAYISI

Konut piyasasında yapacağımız olağan bir araştırma bize yapı cinsi açısından birçok değişik konut tipi olduğunu gösterecektir. Çok katlı bloklarda apartman dairelerini, ikiz evler, bahçe içinde müstakil evler, strüktüründeki ünite sayısı açısından birçok konut tipinden birkaçını oluştururlar. Bina cinsi faktörü aileler için konut seçimi konusunda çok büyük önem taşır. Hangi konut tipinin yerleşim alanı kalitesini artırdığı, daha çok tercih edildiği ve gözde olduğu, topluma, şehre, ailelerin sosyal ve kültürel durumuna göre değişmektedir. (Beyer, H. G., 1965).

Örneğin, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş batılı ülkelerde, müstakil ev en gözde konut tipi iken, yeni şehirleşen ve az gelişmiş ülkelerde birçok aile bazı yüksek standartlara ve ekonomik koşullara aldanarak müstakil evlerini elden çıkarıp apartman bloklarına koşturmaktadır. (Burnet, J., 1978).

Ailelerin demografik ve ekonomik seviyeleri de bu konuda önem kazanmaktadır. Örneğin Avrupa'da 2-3 çocuklu büyük bir aile çocuklarının uygun şartlar altında konforlu bir şekilde yetişmesini sağlamak amacıyla, bahçeli az katlı konut tipini tercih etmekte iken, çocuksuz, yeni evli genç çiftler ise yüksek bloklarda bir apartman dairesinde yaşamayı tercih etmektedirler.

4.3.5. KONUT ÇEVRESİ DONATIMI VE KALİTESİ

Sosyal ve ekonomik açıdan aileler arasındaki büyük farklılıklar onların barınma ihtiyaçlarını karşılayacak olan konutları arasında da kendini gösterir. Önemsiz gibi gözüken bazı ayrıcalıklar konut alanlarının değerini yükselterek, onların yüksek fiyatlarla pazarlanmasına neden olurlar. (Burnet, J., 1978).

Bu nedenle, gerçekleştirildiğinde, konutları ve konut alanlarını şehirsiz doku içerisinde yüksek seviyeye oturtan ve özellikle yüksek gelirli ailelerde konut seçiminde önemli bir yer tutan faktörlerden biri de konut çevresi donatımı ve kalitesidir.

Konut çevresi donatımı, yapılacak yerleşim alanlarının ölçeğine göre, ailelerin boş zamanlarını değerlendirilmesini sağlayacak, spor alanları, yüzme havuzları, sosyal

tesisler gibi rekreasyon alanlarının yanında ev hanımları için yeterli konforu oluşturacak açık oyun alanları, kreşler, her türlü alış veriş imkanı sağlayan çarşılardan ve diğer bütün sosyal hizmet organizasyonlarından oluşur. Bunun yanında konut çevresi donatımının oluşturulmasında dikkat edilecek en önemli hususta planlama da olsun, inşaat kalitesinde olsun, standardın yüksek tutulması ve bunun zamanla yıpranmaması için senelik bakım yöntemlerinin ve organizasyonunun oluşturulmasıdır.

Başarılı bir konut çevresinin oluşturulmasında yatırımcının önemle vurgulaması gereken diğer bir nokta da, hizmet edeceği ailelerin gelir düzeylerini ve sosyal strüktürlerini göz önünde bulundurarak, onların o zamanki beklentilerini, yaşam tarzlarını en iyi şekilde anlaması ve bunu yaratılan sosyal çevre içinde uygun planlama ile dile getirmesidir. (Bilsby, L., 1962)

4.3.6. MAHREMİYET

Mimari tasarımın en önemli amaçlarından biri; kullanıcının kendi amaçlarını gerçekleştirebileceği, ihtiyaç duyulan aktiviteleri sağlayabileceği mekansal düzenlemeler ve alanlar oluşturmak olmalıdır. Bu da bireyin hareket örüntülerinin iyi anlaşılması, insanın fiziksel boyutlarının incelenmesi, mekan ilişkileri ve salt fonksiyon şemaları ile gerçekleşmemektedir. Bireylerin ihtiyaç ve gereksinimlerinin iyi saptanması önemlidir. Bu ihtiyaç ve gereksinimler bireyden bireye, toplumdan topluma, kültürden kültüre farklılıklar göstermektedir. Bu farklılıklar gerek fiziksel gerekse psiko-sosyal boyutları ile mimari tasarımın en önemli kriterleridir. Günümüzde kullanıcının ihtiyaç ve gereksinimlerini başarabilmesi için niceliksel ve ekonomik boyutun öne çıktığı çözümler üretilmektedir. Oysa kullanıcının ihtiyaç ve gereksinimlerini her mekanda aynı rahatlıkla gerçekleştirebilmesi mümkün değildir. Bireyin başını sokacak bir yerle birlikte, kendini mutlu hissedebileceği, kimliğini – kişiliğini yansıtabileceği, kendini ayrılmış ve özel hissedebileceği mekansal çözümlere ve sunumlara gereksinimi vardır. Bu amaçlarda; insanlar arasındaki kesişme, egemenlik ve çevre davranış teorilerinin başarılı analizi ile gerçekleştirilebilmektedir.

Mahremiyet bireyin kültürel yapısı, kişiliği, davranış kalıpları ve beklentilerine bağlıdır. Bu yüzden bireyden bireye mahremiyet düzeyi değişmektedir. Konut tasarımında optimum mahremiyet düzeyini sağlamak önemlidir. (Tamgaç, S., 1997)

Mahremiyet, egemenlik alanı ve bireysel alan gibi kavramlar birbirleriyle ilişkilidir. En yaygın mahremiyet tanımı: "Bireylerin veya grupların kendi yetenekleri ile gerçekleştirdiği, toplumla aralarındaki görsel ve işitsel dengedir. Rapaport'a göre mahremiyet; seçme hakkına sahip olma etki dengesini iyi kurmak ve istenilen mahremiyet derecesini istenilen ilişki düzeyi ile sağlamaktır. Mahremiyette kesin bir çizgi mevcut değildir. Birey diğer bir bireyle kendisini bir çizgi ile ayıramaz. (Lang, J. 1987, s:145)

Mahremiyet kalabalığın tersi veya karşıtı olarak da tanımlanmaktadır. Mahremiyet, bireysel özgürlüğü, kiminle, ne zaman ve hangi ölçüde, nasıl ilişki kurulacağını belirlemektedir. Mahremiyet terimi fiziksel yerleşme organizasyonunu ve tasarımı doğrudan ilişkisi olmayan geniş bir kavramlar bütünü ifade eder. (Anderson, 1971, s:152).

Mahremiyet bireyin kendini toplumdaki, bir başka bireyden yada dış dünyadan soyutlaması veya yalıtması değil, aksine bireyin dış dünya ile daha sağlıklı ve güvenilir bir şekilde iletişim kurmasını ve kendi yaşam çevresinden hoşnut olmasını sağlayan bir seçim mekanizması olup, birey için seçeneklerin farklı derecelerini temsil etmektedir. (Anderson, 1971, s:153)

Altman (1974); mahremiyeti iki ana grupta tanımlamaktadır. Mahremiyet kavramı; psikoloji, sosyoloji, antropoloji, siyasal bilimler, hukuk, mimarlık ve tasarım uzmanlık alanları vb. farklı disiplinlerin literatüründe yer almaktadır.

Birinci grup tanımlar, kişi veya grupların kendi kendilerine farklı bireylerle ilişkisini veya iletişimi kaldırmaya çalıştığı yerde; ilişkiden kaçınma, geri çekilme ve inzivaya çekilmeyi vurgular.

İkinci grup tanımlar, dışlamanın üzerinde pek durmaz. Bu tür tanımlar; kontrol ve bireyin diğerlerine açılmasında yada kapanmasında seçiminde özgürlük kavramına önem verir.

Mahremiyet, kişiler arasında görülen sınırlı bir kontrol işlemi olarak tanımlanabilir. Bazen insanlar ve gruplar, kendilerinin dışından gelen verileri anlayışla karşılarken, bazen de dış dünya ile bağlarını kısmen veya tamamen koparırlar. Diğer bir deyişle; mahremiyetin kavramının tanımı, girdi ve çıktı kontrolünü belirleyen bileşenlere göre farklılaşabilir. (Oğuz, 1994, s:27-28).

Mahremiyet bireyin kültür yapısı, kişiiliği, davranış kalıpları ve beklentilerine bağlıdır. Bu yüzden bireyden bireye mahremiyet düzeyi değişmektedir. Konut tasarımında optimum mahremiyet düzeyini sağlamak önemlidir. Optimum mahremiyet bireylerin istediği mahremiyet düzeyi ile tasarımıda sağlanan mahremiyet düzeyinin birbirine eşit olması sonucu oluşur.

Mahremiyet konut yerleşmelerinde çeşitli düzeylerde ortaya çıkmaktadır.

Oda / Konut düzeyi: Ailedeki bireylerin mahremiyeti, yalnız kalabilecekleri yerler, bazı aile üyelerinin kullanabildiği özel mekanlar vb.

Konut bloğu düzeyi: Komşu daireler arasındaki görsel-işitsel mahremiyet vb. (Dülgeroğlu, Y., 1996, s:117).

Araştırmalar mahremiyet kavramına algısal, bilişsel ve davranışsal olmak üzere üç yönlü bir olgu olarak bakılması gerektiğini göstermektedir. Mahremiyet kişiye veya bir gruba diğerlerinin optimum düzeyde yaklaşma koşulu olarak tanımlanabilir. Burada söz konusu olan, uygun bir toplumsal ilişki düzeyidir. Altman (1974); mahremiyeti optimum düzeydeki bir eylem birimi olarak tanımlamakta, insanın içinde bulunduğu durum ve eylem türü arasındaki ilişkilere ışık tutmaktadır.

5. SEÇİLEN ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ VE FİZİKSEL ANALİZ ÇALIŞMASI

Çalışmanın amacına uygun olarak incelenmek üzere İstanbul'dan 1990'larda inşaa edilmiş konuya örnek teşkil edecek altı konut sitesi incelenmektedir. Tarabya sırtlarında 1990'da inşaa edilmiş olan "Tarabya-Nurol Sitesi" , 1992'de Altunizade'de inşaa edilen "Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi", Etiler'de inşaa edilen "Etiler-Alkent Sitesi" ve yine Etiler'de inşaa edilen "Etiler-Sarı Konaklar Sitesi", 1995'te Ulus'ta inşaa edilmiş olan "Ulus-Platin Konutları Sitesi" ve yine 1994'de Ulus'ta inşaa edilen "Ulus-Ulus Konakları Sitesi" incelenmektedir. Bu siteler örnek olarak seçilirken, bulundukları semtlerin İstanbul'un en değerli semtleri olması, bulundukları bölgede etraflarındaki diğer konutlardan daha yüksek fiyatlara alıcı bulmaları, dışa kapalı ve korunaklı olmaları, kendi içlerinde rekreasyon alanlarını, sosyal tesislerini ve otoparklarını bulundurmaları göz önünde tutulmaktadır.

Bugün, endüstrileşme ile yaygın hale gelen apartman, endüstri devrimi ve göçle gelen şehir arazisini yoğunluklu olarak kullanma zorunluluğunun bir sonucu olarak kentsel dokuya hakim olmuş konut formu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konut büyüklükleri ve plan tipleri, tüketici talebinin ayrışmadığı bir piyasaya sunulduğundan, en çok talebi karşılayacak orta tabakanın ortalama büyüklüğünü ve yaygın tek tip yaşam tarzını karşılayacak şekilde tek tipleşmektedir. Küçük birikim ölçeğinin alım gücü ortalaması ile kendiliğinden oluşan 100 m²'lik büyüklük yaygın bir biçimde orta ve alt orta gelir gruplarının mülk-konut standardına dönüşmüştür. Plan tipi olarak, 2-3 yatak odalı büyük salonlu tip standartlaşmaktadır ve tuvalet sayısı, asansör, kalorifer gibi donatı farkları ile kullanılan malzemenin lükslük derecesi ve yapıldığı semtin prestiji bu konutların fiyat farkını belirlemektedir. (Karaören, M., 1992)

Özellikle 1980 sonrası büyük sermayenin inşaat sektörü içersinde bir alt sektör olarak konut sektörüne yatırım yapmasıyla, dışardan ithal bir çok konut formu ülkeye girmiştir. Üst gelir grubu için, kente yakın ama kent dışında yeni mahalleler ve dışa kapalı, korunaklı yerleşim alanları oluşturmuşlardır. 1980 sonları ve 1990

başlarından itibaren, İstanbul'da, kent içersinde, özellikle kentin çok kıymetli semtlerinde, yine bu dışa kapalı ve korunaklı yerleşim alanlarına benzer, fakat bunlardan farklı olarak, şehir içi yoğunluğu karşılamak için, kendisine konut formu olarak apartmanı seçmiş olan, dışa kapalı konut sitelerini oluşturmuşlardır.

Bunlar şehir içersinde inşa edilmiş apartmanlardan kat kat fazla fiyatlara satılmaktadırlar. Bunun için, yukarda tarif edilen 2-3 yatak odalı, yaklaşık 100 m²'lik birimlerden oluşan şehir içi apartman tipinden farklı özellikler taşımaları ve daha farklı bir çevre sunmaları gerekmekte idi. Bunu sağlamak için hemen hepsi, kıymetli arsalarının yanında, kendi içlerinde rekreasyon alanlarını barındıran, şehrin göbeğinde, fakat şehirden izole, daire başına bir yada iki araçlık kapalı otoparkı bulunan siteler olarak tasarlanıp, inşa edilmişlerdir.

Örnek olarak seçilen sitelerin fiziksel analizi yapılırken bloklarda kullanılan zemin ve normal kat plan tipleri karşılaştırmalı olarak analiz edilmekte, vaziyet planları incelenerek sitelerin bulundukları çevre ile ilişkileri incelenmektedir. Sitelerin sahip oldukları sosyal tesisler ve site arazileri içinde kullanıcılarına sundukları sosyal aktivite olanakları göz önünde bulundurulmaktadır.

5.1. TARABYA-NUROL SİTESİ

Tarabya' da inşa edilen bu konut sitesi örneklerimiz arasında en eskisidir. Bu tarz konut siteleri içersinde ilk yapılan örneklerden olması dolayısı ile önemlidir. Sitede açık yüzme havuzu, tenis kortu ve daire başına 1 adet açık otopark bulunmaktadır. İncelenen diğer örneklerle karşılaştırıldığında rekreasyon ve spor alanlarının daha az olduğu görülmektedir. Sitede kapalı otopark bulunmamaktadır. (Bkz. Tablo 5.1)

Toplam site alanı 60,000 m² olup, bunun 7,200 m²'si inşaat taban alanı olarak kullanılmıştır. Kalan 52,800 m²'si yeşil alanları, açık otoparkı, site içi bağlantı yollarını ve rekreasyon alanlarını içinde barındırmaktadır. Bu oranlara göre site alanı içersinde toplam inşaat alanının payı %12'dir. Kalan %88'lik alana site içi bağlantı yolları, rekreasyon alanları, yeşil alanlar ve sosyal tesisler yerleştirilmiştir.

Toplam 25 Blok' tan oluşan sitede zemin + 4 katlı üç tip blok vardır. A tipi blok sayısı 11 adet, B tipi blok sayısı 9 adet, C tipi blok sayısı 5 adettir. A tipi blokta her katta bir daire, B blokta her katta simetrik plana sahip iki daire, C blokta ise her katta simetrik plana sahip iki daire ile bunların arasına yerleştirilmiş bir daire olmak üzere toplam üç daire bulunmaktadır.

Toplam Site Alanı	60.000 m2
Toplam İnşaat Taban Alanı	7.200 m2
Toplam Yeşil Alan + Rekreasyon Al.	52.800 m2
Toplam Blok Sayısı	25 adet
A Tipi Blok Sayısı	11 adet
B Tipi Blok Sayısı	9 adet
C Tipi Blok Sayısı	5 adet
Toplam Daire Sayısı	220 adet
A Blok Zemin Kat Tipi Daire Alanı	162 m2
A Blok Normal Kat Daire Alanı	227 m2
A Blok Dupleks Kat Daire Alanı	252 m2
B Blok Zemin Kat Daire Alanı	150 m2
B Blok Normal Kat Daire Alanı	192 m2
B Blok Dupleks Kat Daire Alanı	217 m2
C Blok Zemin Kat I. Tip Daire Alanı	145 m2
C Blok Zemin Kat II. Tip Daire Alanı	118 m2
C Blok Normal Kat I. Tip Daire Alanı	196 m2
C Blok Normal Kat II. Tip Daire Alanı	171 m2
C Blok Dupleks Kat I. Tip Daire Alanı	221 m2
C Blok Dupleks Kat II. Tip Daire Alanı	196 m2
Kapalı Otopark	—
Açık Otopark	220 adet
Mülk Sahibi Sayısı	185 adet
Kıralık Konut Sayısı	35 adet
Aylık Aidatlar	150 – 200.000.000 TL.
Aylık Kira Tutarı	1.200 \$ – üzeri.
Daire Fiyatları	500.000 DM. – üzeri.

TABLO 5.1. Tarabya-Nurol Sitesi

* Kaynak : Apartman yönetimi ile sitede yapılan görüşme.



ŞEKİL 5.1. Tarabya – Nuroi Sitesi.

Her bloğun en üst kat daireleri, birer çatı arası oda eklenerek dubleks kat haline getirilmiştir. Plan tipleri incelendiğinde genelde aynı plan kurgusuna sahip 3 ile 4 yatak odalı daire tiplerine sahip olduğunu görürüz. Daire alanları 118 m² ile 252 m² arasında değişmektedir. Toplam daire tipi sayısı 12 olup, bunlardan sekizi incelenmiştir. (Bkz. Ekler, Örnek 1-4)

5.2. ALTUNİZADE-AVRUPA KONAKLARI SİTESİ

Yerleşim yeri yine İstanbul'un değerli semtlerinden biri olan Altunizade' dendir. Rekreasyon alanlarına açık ve kapalı yüzme havuzlarına, fitness center' a, açık spor alanlarına sahiptir. Daire başına bir kapalı otopark düşmektedir.

Toplam site alanı 40,036 m² olup, 23,300 m²'si site arazisidir. Site içersinde kalan 16,736 m²'lik alan belediyeye ait yeşil alan olup, senelik kullanım ücreti karşılığında, site içi kullanıma dahil edilmiştir. (Bkz. Ekler, Vaziyet Planı). Toplam site alanının 4,600 m²'si inşaat taban alanı için kullanılmış olup, kalan 35,436 m²'lik alan site içi ulaşım yolları, yeşil alanlar ve rekreasyon alanlarını içinde barındırmaktadır.

Buna göre site alanının %11,50'si inşaat taban alanı olarak, kalan %88,50'si rekreasyon alanları, yeşil alan, site içi bağlantı yolları ve sosyal tesisler için kullanılmıştır. (Bkz. Tablo 5.6)

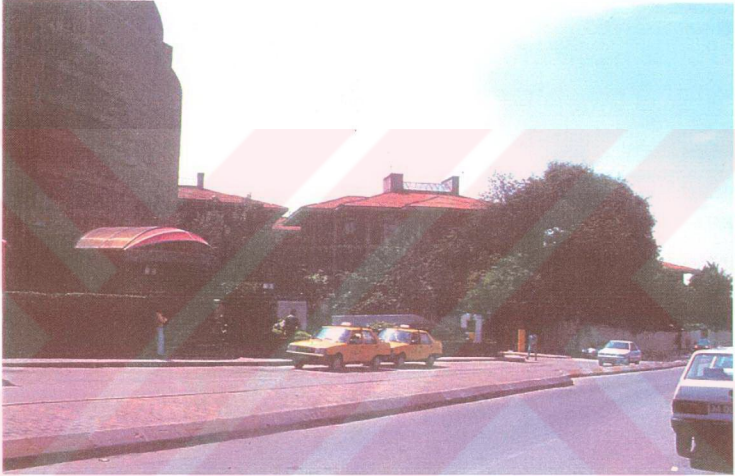
Toplam Site Alanı	40.036 m2
Toplam İnşaat Taban Alanı	4.600 m2
Toplam Yeşil Alan	35.436 m2
Toplam Blok Sayısı	17 adet
A Tipi Blok Sayısı	13 adet
B Tipi Blok Sayısı	4 adet
Toplam Daire Sayısı	121 adet
Bahçe Kat Tipi Daire Sayısı	4 adet
Birleşik Bahçe Kat Daire Sayısı	15 adet
Zemin Kat Daire Sayısı	34 adet
Normal Kat Daire Sayısı	68 adet
Bahçe Kat Tipi Daire Alanı	133 m2
Birleşik Bahçe Kat Daire Alanı	266 m2
Zemin Kat Daire Alanı	160 m2
Normal Kat Daire Alanı	215 m2
Kapalı Otopark	121 adet
Açık Otopark	50 adet
Mülk Sahibi Sayısı	85 adet
Kiralık Konut Sayısı	36 adet
Aylık Aidatlar	140 – 234.000.000 TL.
Aylık Kira Tutarı	2.000 \$ - üzeri
Daire Fiyatları	200.000 \$ - üzeri

TABLO 5.2. Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi

* Kaynak : Apartman yönetimi ile sitede yapılan görüşme.

Toplam 17 bloktan oluşan sitede, bloklar z+3'er katlı olup, bir bahçe katı, bir zemin kat ve iki normal kattan oluşur. Normal ve zemin katlarda, her katta iki daire vardır. Yalnızca bahçe katı farklılık gösterir. 15 blokta bahçe katındaki daireler birleştirilerek tek bir daire olarak kullanılmıştır. Diğer iki blokta ise yine ikişer daire vardır.

Her kattaki iki daire simetrik plan kurgusuna sahiptir. Böylece, toplam 4 tip daire planı mevcut olup, bunlardan zemin ve normal kat daire tipleri incelenmiştir. Daire tipleri 133 m² ile 266 m² arasında farklılıklar gösterir. (Bkz. Ekler, Örnek 5)



ŞEKİL 5.2. Altunizade – Avrupa Konakları Sitesi. Siteye yaklaşım.

5.3. ETİLER-SARI KONAKLAR SİTESİ

Yerleşme, Etiler-Tepecik yolu ile Akatlar Zeytinoğlu yolları arasındaki vadinin içinde 36.000 m²'lik bir alanda yer almaktadır. Site, kısmen dubleks 253 daireli 23 blok, 2 katlı yer otoparkı, kapalı yüzme havuzu, kapalı-açık spor tesisleri ve oyun alanlarından oluşmaktadır. İmar verilerinin ve tanımlanan programın getirdiği inşaat alanının, plan bazında ve üçüncü boyuttaki tesirlerini optimal bir noktada tutup, net ve çevresi ile dengeli bir yerleşme dokusu oluşturulmaya çalışılmıştır.

Toplam Site Alanı	36.000 m2
Toplam İnşaat Taban Alanı	6.900 m2
Toplam Yeşil Alan	29.100 m2
Toplam Blok Sayısı	23 adet
A Tipi Blok Sayısı	8 adet
B Tipi Blok Sayısı	15 adet
Toplam Daire Sayısı	253 adet
Zemin Kat Tipi Daire Sayısı	18 adet
I. Tip Normal Kat Daire Sayısı	34 adet
II. Tip Normal Kat Daire Sayısı	141 adet
Dubleks Tipi Daire Sayısı	60 adet
Zemin Kat Tipi Daire Alanı	139 m2
I. Tip Normal Kat Daire Alanı	175 m2
II. Tip Normal Kat Daire Alanı	185 m2
Dubleks Tipi Daire Alanı	264 m2
Kapalı Otopark	506 araç
Açık Otopark	-
Mülk Sahibi Sayısı	203 adet
Kıralık Konut Sayısı	50 adet
Aylık Aidatlar	276 – 350.000.000 TL.
Aylık Kira Tutarı	4.000 \$ - üzeri
Daire Fiyatları	500.000 \$ - üzeri

TABLO 5.3. Etiler-Sarı Konaklar Sitesi

* Kaynak : Apartman yönetimi ile sitede yapılan görüşme.

Yerleşimin genel tasarımı, kentsel tasarım ölçeğinde bir mahalle ünitesinin mevcut imar koşulları ve yoğunluklara rağmen çağdaş kentsel donatılara ve kullanım imkanlarına sahip olabileceği savını taşımaktadır.



ŞEKİL 5.3. Etiler – Sarı Konaklar Sitesi. Site – Yol Ayrımı. Bahçe Duvarı.

Otolar sitenin girişinden itibaren yer altına alınarak yaya dolaşımından ayrılmış, böylece binalar arasındaki boşlukların yeşil alanlar, oyun ve spor alanları olarak düzenlenme imkanı yaratılmıştır. Her daireye iki arabalık otopark ayrılmıştır. Binaların bir bölümüne otoparktan doğrudan giriş verilebilmiştir. Otoparkta merdiven boşlukları gün ışığını içeri alacak şekilde tasarlanmıştır. (Kazmaoğlu, A., 1997)

Sarı Konaklar Sitesinde yaklaşık aynı inşaat alanına sahip, plan düzenlemeleri farklı dairelerden oluşan, benzer mimari karakterlerde iki tip blok tasarlanmıştır. A tipi blokların zemin katları, eğimden kazanılan bahçe katları ile birleştirilip dubleks olarak çözülmüş, her iki tip bloğun beşinci katları da çatı katlarıyla irtibatlandırılarak, yaklaşık 230 m²'lik dubleks daireler elde edilmiştir. A ve B tipi normal kat daireleri ise yaklaşık 150 m²'lik net alana sahiptir. (Bkz. Ekler, Örnek 6)

Toplam site alanının, 6,900 m²'si taban inşaat alanı olarak, kalan 29,100 m²'si site içi ulaşım yollar, yeşil alan ve rekreasyon alanları için kullanılmıştır. Buna göre incelenen örnekler içerisinde inşaat taban alanı kullanımının %19,20 ile en yoğun olduğu sitedir. (Bkz. Tablo 5.6)

5.4. ETİLER-ALKENT SİTESİ



ŞEKİL 5.4. Etiler – Alkent Sitesi. Alış – Veriş Merkezi. Site girişi.

Etiler’ de oldukça geniş bir alana yerleşmiş olan Alkent sitesi, rekreasyon ve spor alanlarına, alış-veriş merkezine ve daire başına bir adet kapalı otoparka sahiptir.

Etiler Alkent Sitesi toplam 43 adet konut bloğundan oluşur. Bunlardan 23 adedi zemin + altı kat, 2 adedi zemin + beş kat, 4 adedi zemin + 4 kat ve kalan 14 adedi iki katlı olarak inşaa edilmiştir. Bu blok tiplerinden üçü ve bunlardan seçilen toplam 11 adet plan tipi incelenmektedir. (Bkz. Ekler, Örnek 7-12)

Toplam 163,000 m²'lik alana sahip sitede, bunun 64,410 m²'si yeşil alana terk edilmiştir. Kalan 98,590 m²'lik alanın 16,250 m²'lik kısmı inşaat taban alanı olarak kullanılmıştır. Kalan kısım rekreasyon alanları, site içi bağlantı yolları, alış-veriş merkezi ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

İncelenen bloklardan ilkinin (Frezya) zemin katına biri ~124 m², diğeri ise ~130 m² olan iki tip konut birimi yerleştirilmiştir. Normal katına ise yine biri ~138 m² diğeri ~163 m² olan iki tip konut birimi karşılıklı olarak yerleştirilmiştir. İkinci tip blok (Mimoza) zemin katında simetrik plana sahip iki konut birimi bulunmaktadır. Normal katlarda ise yine simetrik plan kurgusuna sahip iki konut birimi karşılıklı yerleştirilmiştir ve aralarına stüdyo tipi ~70 m²'lik bir konut birimi yerleştirilmiştir.

Toplam Site Alanı	163.000 m2
Toplam İnşaat Taban Alanı	16.250 m2
Toplam Yeşil Alan	146.750 m2
Toplam Blok Sayısı	43 adet
A Tipi Blok Sayısı	23 adet
B Tipi Blok Sayısı	2 adet
C Tipi Blok Sayısı	4 adet
D Tipi Blok Sayısı	14 adet
Toplam Daire Sayısı	597 adet
Stüdyo Tipi Daire Sayısı	31 adet
Zemin Kat Tipi Daire Sayısı	4 adet
I. Tip Normal Kat Daire Sayısı	96 adet
II. Tip Normal Kat Daire Sayısı	272 adet
III. Tip Normal Kat Daire Sayısı	95 adet
I. Tip Dupleks Daire Sayısı	29 adet
II. Tip Dupleks Daire Sayısı	69 adet
III. Tip Dupleks Daire Sayısı	1 adet
Stüdyo Tipi Daire Alanı	78 m2
Zemin Kat Tipi Daire Alanı	127 m2
I. Tip Normal Kat Daire Alanı	154 m2
II. Tip Normal Kat Daire Alanı	170 m2
III. Tip Normal Kat Daire Alanı	206 m2
I. Tip Dupleks Daire Alanı	240 m2
II. Tip Dupleks Daire Alanı	285 m2
III. Tip Dupleks Daire Alanı	364 m2
Kapalı Otopark	597 araç
Açık Otopark	-
Mülk Sahibi Sayısı	420 adet
Kiralık Konut Sayısı	177 adet
Aylık Aidatlar	140 – 220.000.000 TL.
Aylık Kira Tutarı	3000 \$ - üzeri
Daire Fiyatları	400.000.000 \$ - üzeri

TABLO 5.4. Etiler-Alkent Sitesi

* Kaynak : Apartman yönetimi ile sitede yapılan görüşme.

Üçüncü blok tipinin (Manolya) zemin katına yine simetrik plan kurgusuna sahip iki konut birimi bulunmaktadır. Normal katına ise biri ~142 m2, diğeri ~167 m2 iki konut birimi yerleştirilmiştir. Plan kurgularına bakıldığında bu konut birimlerinin tamamının aynı plan kurgusuna sahip oldukları görülmektedir.

5.5. ULUS-PLATİN KONUTLARI SİTESİ

O sakin eski İstanbul mahallelerinin özlemini giderebilmek çabası, Ulus'tan Ortaköy'e inen Portakal yokuşundaki Platin Konutları yerleşme ve planlamasında önemle ele alınmaktadır.

Zemin + 4 katlı on apartman bloğu, hemen hemen eş planlara sahip olarak topografyası zor ve eğimli bir arazide bir orta yeşil mekanı çevrelemektedir. Siteye girer girmez yeşil çatısıyla Orta Alanın bir devamı gibi yerleşmiş, daha küçük birimlerin yer aldığı diğer 2 blok, yükselmeden, arazinin eğiminden yararlanarak, yoğunluğa katkısını yapmaktadır. (Şekil 5.5).



ŞEKİL 5.5. Ulus – Platin Konutları Sitesi. Genel Yerleşim Perspektif Çizimi.

Toplam Site Alanı	32.000 m2
Toplam İnşaat Taban Alanı	3.400 m2
Toplam Yeşil Alan	28.600 m2
Toplam Blok Sayısı	12 adet
A Tipi Blok Sayısı	10 adet
B Tipi Blok Sayısı	2 adet
Toplam Daire Sayısı	120 adet
Zemin Kat Tipi Daire Sayısı	8 adet
I. Tip Normal Kat Daire Sayısı	45 adet
II. Tip Normal Kat Daire Sayısı	45 adet
Dubleks Tipi Daire Sayısı	22 adet
Zemin Kat Tipi Daire Alanı	120 m2
I. Tip Normal Kat Daire Alanı	157 m2
II. Tip Normal Kat Daire Alanı	163 m2
I. Tip Dubleks Daire Alanı	325 m2
II. Tip Dubleks Daire Alanı	400 m2
III. Tip Dubleks Daire Alanı	240 m2
Kapalı Otopark	240 adet
Açık Otopark	---
Mülk Sahibi Sayısı	80
Kiralık Konut Sayısı	40
Aylık Aidatlar	450.000.000 TL.
Aylık Kira Tutarı	3.000 \$ - üzeri
Daire Fiyatları	500.000 \$ - üzeri

TABLO 5.5. Ulus-Platin Konutları Sitesi

* Kaynak : Apartman yönetimi ile sitede yapılan görüşme.

Orta Alanda çağdaş yaşamın gerektirdiği her türlü olanak (dinlenme, eğlence, spor gibi sosyal aktiviteler) şehir merkezine çok uzak olmadan, konutun hemen yanında ve de gürültü ve kalabalıktan korunarak sağlanmış olmaktadır.

Bu alanın altında bu kadar büyük bir siteye yetecek kapasitede kapalı garaj, her bloğa bağlantılı olarak yer alıyor. Site 110 ve 400 m2 arasında değişen toplam 120 daireden oluşmaktadır. (Yapı, 1996).

Site bloklarında kullanılan toplam üç konut biriminin plan tipleri incelenmiştir.(Bkz. Ekler Örnek 13-14) plan tiplerinin küçük farklılıklarla birbirinin aynı olduğu görülmektedir. 32,000 m2'lik toplam site alanının 3,400 m2'si yani %10,60'ı inşaat taban alanı olarak kullanılmıştır. Geri kalan %89,40'ı site içi ulaşım yollarını, rekreasyon alanlarını, yeşil alanları ve sosyal tesisleri içinde barındırmaktadır.

Site içinde site sakinlerine hizmet veren, fitness center, açık – kapalı yüzme havuzları, bar – restaurant, 85 kişilik sinema salonu bulunmaktadır. Blok cephelerindeki mimari çeşitlilik ve hareketlilik göze çarpmaktadır. Blok cephelerindeki bu çeşitlilik kullanılan malzemeye ve üretilen detaylara da yansımıştır. Toplam 202 çeşit malzeme kullanılmaktadır.(Şekil 5.6,5.7)



ŞEKİL 5.6. Ulus – Platin Konutları Sitesi. Blok Cephe Görünüşü.



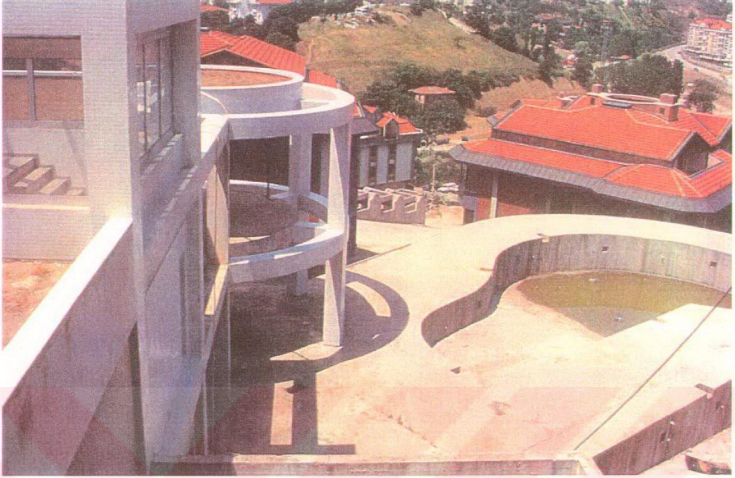
ŞEKİL 5.7. Ulus – Platin Konutları Sitesi. Site – Yol Ayrımı. Bahçe Duvarı.

5.6. ULUS-ULUS KONAKLARI SİTESİ

Ulus konakları, A ve B tipi olmak üzere 9 adet beşer katlı blokta toplam 78 adet daireden oluşuyor. Toplam 20.500 m²'lik yerleşim alanının %85'i park, bahçe, yaya yolları ve spor alanlarına ayrılmaktadır. Her bloğun altında dubleks daireler için iki, normal daireler için bir araçlık kapalı otopark vardır. Açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness center ve bar-restaurant'ı vardır. (Şekil 5.8).

Toplam site alanının 3,000 m²'si inşaat taban alanı olarak kullanılmıştır. Kalan 17,500 m² site içi düzenlemeler, yeşil alan ve rekreasyon alanları için kullanılmıştır. İki tip blokta toplam plan tipi sayısı 6'dır. Her katta simetrik plan tipine sahip ikişer daire vardır. Daire alanları 148 m² ile 338 m² arasında değişmektedir.

Site inşaatı henüz tamamlanmamış olup, oturulmamaktadır. Site yapımı sırasında müteahhit firma ödeme zorluğu içersine girerek yaklaşık üç sene önce inşaatı durdurmuştur. Buda bize bu tip sitelerin inşaat maliyetlerinin de çok yüksek olduğunu göstermektedir.



ŞEKİL 5.8. Ulus – Ulus Konakları Sitesi. Havuz ve Sosyal Tesisler.

5.7. FİZİKSEL ANALİZ SONUÇLARI

Çalışmanın amacına uygun olarak seçilen bu sitelerin incelenmesi ile dördüncü bölümde yer alan, dışa kapalı konut sitelerinin oluşum sürecini etkileyen faktörler de göz önüne alınarak ortaya çıkan sonuçlar Tablo 5.6 ve Tablo 5.7’de özetlenmiştir. Tablo 5.6 ve Tablo 5.7, site yönetimi ile yapılan görüşmeler sonucunda (Bkz. Tablo 5.1-5.5) ve sitenin tümü için yapılan incelemeler ile site içinden seçilen konut birimlerine ait planların incelenmesi (Bkz. Ekler, Örnek 1-16) ile elde edilen fiziksel analiz sonuçlarını yansıtmaktadır.

5.7.1 KONUT SİTELERİNİN YERLEŞİM YERİ VE YERLEŞİM DÜZENİ

Sitelerin şehir içindeki konumlarına baktığımızda, tamamının İstanbul boğazının her iki yakasında, İstanbul’un en seçkin ve değerli semtlerinde inşaa edilmiş oldukları görülmektedir. Bu semtler Etiler, Ulus, Altunizade ve Tarabya olup, içlerinde yine şehrin en değerli ve seçkin konut, ticaret ve sosyal alanlarını barındırmaktadır.

- Tarabya-Nurol Sitesi’nde toplam inşaat taban alanının toplam alana oranı %12’dir ve toplam alanın %88’si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına,

sosyal tesislere ve yeşil alana ayrıldığı görülmektedir. Toplam 60,000 m²'lik alanın 7,200 m²'si toplam inşaat taban alanı olup, 52,800 m²'si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrılmaktadır (Bkz. Tablo 5.6).

- Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'nde toplam inşaat taban alanının toplam alana oranı %11,50'dir ve toplam alanın %88,50'si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrılmaktadır. Toplam 40,036 m²'lik alanın 4,600 m²'sine toplam inşaat taban alanı oturmakta, kalan 35,436 m² site içi ulaşım yolları, rekreasyon alanları, sosyal tesisler ve yeşil alan için kullanılmaktadır (Bkz. Tablo 5.6).
- Etiler-Sarı Konaklar Sitesi'nde toplam inşaat taban alanının toplam alana oranı %19,20'dir ve toplam alanın %80,80'i site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrıldığı görülmektedir. Toplam 36,000 m²'lik alanın 6,900 m²'si toplam inşaat taban alanı olup, 29,100 m²'si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrılmaktadır (Bkz. Tablo 5.6).
- Etiler-Alkent Sitesi'nde toplam inşaat taban alanının toplam alana oranı %10'dur ve toplam alanın %90'ı site içi ulaşım yolları, rekreasyon alanları, sosyal tesisler ve yeşil alan için kullanılmaktadır. Toplam 163,000 m²'lik alanın 16,250 m²'si toplam inşaat taban alanı olup, 146,750 m²'si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrıldığı görülmektedir (Bkz. Tablo 5.6).
- Ulus-Platin Konutları Sitesi'nde toplam inşaat taban alanının toplam alana oranı %10,60'dır ve toplam alanın %89,40'ı site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrıldığı görülmektedir. Toplam 32,000 m²'lik alanın 3,400 m²'si toplam inşaat taban alanı olup, 28,600 m²'si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrılmaktadır (Bkz. Tablo 5.6).
- Ulus-Ulus Konakları Sitesi'nde toplam inşaat taban alanının toplam alana oranı %14,60'dır ve toplam alanın %85,40'ı site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrıldığı görülmektedir. Toplam 40,036 m²'lik alanın 4,600 m²'si toplam inşaat taban alanı olup, 35,436 m²'si site içi ulaşım yollarına, rekreasyon alanlarına, sosyal tesislere ve yeşil alana ayrılmaktadır (Bkz. Tablo 5.6).

5.7.2. KONUT SİTELERİNİN ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE YAŞAMA VE SOSYAL ALANLARININ ÖZELLİKLERİ

- Etiler-Sarı Konaklar, Ulus-Platin Konutları ve Ulus-Ulus Konakları Siteleri'nde daire başına 2 araçlık otopark vardır. Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'nde daire başına yaklaşık 1,5 araçlık otopark, Etiler-Alkent ve Tarabya-Nurol Siteleri'nde ise daire başına 1 araçlık otopark bulunmaktadır.
- Sitelerin tamamında açık / kapalı yüzme havuzları, spor alanları, çocuk oyun parkları, içinde fitness center, sauna ve bar-restaurant'ı bulunan sosyal tesislerin yanı sıra ilave olarak Etiler-Alkent Sitesi'nde alış-veriş merkezi, sinema salonları ve spor kulübü, Ulus-Platin Konutları Sitesi'nde sinema salonu bulunmaktadır.
- Sitelerin tamamında çevre düzenlemesine ve peyzaja önem verildiği, bu peyzaj ve çevre düzenlemelerinin bakımlarının düzenli olarak sağlandığı görülmektedir. Özellikle Ulus-Platin Konutları Sitesi'nde peyzaj düzenlemesine özen gösterildiği ve sahip olduğu bahçe düzenlemesi ile diğerlerinden ayrıldığı görülmektedir.
- Sitelerin tamamının dışı kapalı, kontrollü ve gelişmiş güvenlik sistemleri bulunmaktadır. Giriş ve çıkışları denetim altında olup, sitelerdeki konutların satış fiyatları 200,000 \$'dan, kira fiyatları ise 2,000 \$'dan başlamaktadır (Bkz. Tablo 4).
- Site yönetimlerinin tamamının profesyonel kadrolardan oluştuğu ve aylık işletim maliyetlerinin daire başına aylık 140,000,000 - 450,000,000 TL.' sı arasında değiştiği görülmektedir (Bkz. Tablo 5.6).

5.7.3. KONUT SİTELERİNİN BLOK YERLEŞİM DÜZENLERİ VE BLOK TİPLERİ

Sitelerin neredeyse tamamında, oturdukları arsayı maksimum oranda kullanabilmek için, blokların arsa sınırları boyunca yoldan birkaç metre içeri çekilerek yerleştirildiği görülmektedir. Yüksek güvenli ve kentin olumsuzluklarından uzak, ama kentin içinde bir yaşam vadeden bu sitelerde, yol ile bloklar arasındaki mesafenin mümkün olduğunca az tutulduğu görülmektedir. Genellikle, site sınırının çizilmesi ve yol ile olan ilişkinin kopartılması için, yüksek bahçe duvarları kullanılmaktadır.

- Tarabya-Nurol Sitesi'nde konut bloklarının düzeni incelendiğinde, toplam 25 adet ve 3 tip konut bloğundan, 18 adedinin arsa sınırları boyunca, kalan 7 adedin bu bloklar arasına yerleştirildikleri görülmektedir (Bkz. Vaziyet Planı). Arada kalan alanların site içi yollar, otoparklar, yeşil alan düzenlemeleri, rekreasyon alanları

ve sosyal tesisler bulunmaktadır. Blok tiplerine bakıldığında, A tipi 11 adet, B tipi 9 adet ve C tipi 5 adet konut bloğu bulunmaktadır.

- Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'nde toplam blok sayısı 17 olup tek tip bloktan oluşmaktadır. Sitenin yerleştiği arsa üzerinde blokların arsanın uzun kenarlarına paralel olarak gruplandırılarak yerleştirildiği görülmektedir. Bloklar arasında kalan alana 4 adet açık havuzun, sosyal tesislerin, spor alanlarının ve yeşil alan düzenlemelerinin yerleştirildiği görülmektedir (Bkz. Vaziyet Planı).
- Etiler-Sarı Konaklar Sitesi 2 tip ve toplam 23 adet bloktan oluşmaktadır. 8 adet A tipi ve 15 adet B tipi blok bulunmaktadır (Bkz. Ekler, Vaziyet Planı). B tipi blokların arsa sınırları boyunca ve A tipi bloklarında bunlar arsına yay biçiminde yerleştirilmiştir. Bloklar arasında kalan alanlara sosyal tesisler, spor alanları ve yeşil alan düzenlemeleri yapıldığı görülmektedir.
- Etiler-Alkent Sitesi toplam 4 tip ve 43 adet bloktan oluşmaktadır. A tipi blok sayısının 23 adet, B tipi blok sayısının 2 adet, C tipi blok sayısının 4 adet ve D tipi blok sayısının 14 adet olduğu görülmektedir (Bkz. Ekler, Vaziyet Planı). D tipi blokları arsanın alt sınırı boyunca, diğerlerinin geri kalan kısımlara gruplandırılarak yerleştirilmiştir. Gruplandırılmış bloklar arasına otoparkların yerleştirildiği arada kalan kısımlarda yeşil alan düzenlemelerinin yapıldığı görülmektedir. Sosyal tesisler ve spor alanları sitenin kuzey sınırında bulunmaktadır.
- Ulus-Platin Konutları Sitesi 2 tip ve 12 adet bloktan oluşmaktadır (Bkz. Ekler, Vaziyet Planı). A tipi blok sayısı 10 adet ve B tipi blok sayısı 2 adet olup, bloklar arsa sınırları boyunca konumlanmaktadır. Böylece bloklar arasında elde edilen geniş alanda sosyal tesisler, açık havuz ve yeşil alan düzenlemesi bulunmaktadır.
- Ulus-Ulus Konakları Sitesi eğimli bir arsa içerisinde, arsanın uzun kenarları boyunca konumlandırılmış 9 bloktan oluşmaktadır (Bkz. Ekler, Vaziyet Planı). Bloklar arsına yeşil alan düzenlemeleri, spor alanları ve sosyal tesisler yerleştirilmiştir. A tipi 6 adet ve B tipi 3 adet olmak üzere, iki tip blok bulunmaktadır.

5.7.4. KONUT BLOKLARININ KAT DÜZENLERİ VE KONUT BİRİMLERİNİN SAYILARI

Fiziksel analiz kapsamındaki blokların kat sayılarının z+3 ile z+6 kat arasında değiştiği görülür. Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'ndeki bloklar z+3 kat, Ulus-Platin Konutları Sitesi, Tarabya-Nurol Sitesi, Ulus-Ulus Konakları Sitesi ve Etiler-Sarı Konaklar Sitesi'ndeki bloklar z+4 kat ve Etiler-Alkent Sitesi'ndeki bloklar z+4 ile z+6 kat arasında inşaa edilmiştir.

- Tarabya-Nurol Sitesi'nde toplam daire (konut birimi) sayısı 220 adet olup, 12 tip daire bulunmaktadır. A tipi bloklarda her bir kata 1 konut birimi, B tipi bloklarda her kata 2 konut birimi ve C tipi bloklarda her kata 3 konut birimi yerleştirildiği görülmektedir.
- Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'nde toplam daire sayısı 121 adet olup, her bir katta 2 adet konut birimi bulunmaktadır.
- Etiler-Sarı Konaklar Sitesi'nde toplam 253 adet daire ve her bir katta 2 adet konut birimi bulunmaktadır.
- Etiler-Alkent Sitesi'nde toplam 597 adet daire bulunmaktadır. A, C ve D tipi bloklarda her bir kata 2 konut birimi, B tipi bloklarda zemin katlara 2 konut birimi ve normal katlara 3 adet konut birimi yerleştirildiği görülmektedir.
- Ulus-Platin Konutları Sitesi'nde toplam 120 adet daire bulunmaktadır. Her kata 2 adet konut birimi yerleştirildiği görülmektedir.
- Ulus-Ulus Konakları Sitesi'nde toplam 78 adet daire bulunmaktadır. Her kata 2 adet konut birimi yerleştirildiği görülmektedir.

5.7.5 KONUT BİRİMLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ

İncelenen konut birimlerinin toplam alanları 65 m² ile 227 m² arasında değişmekte olup, analiz edilen örnekler içine alınmayan dubleks katlarda ise 400 m²'ye çıkmaktadır.

- Tarabya-Nurol Sitesi'nden seçilen 8 adet örneğin konut birimlerinin toplam alanları 117.45 m² ile 227.15 m² arasında değişmektedir. (Örnek 1-4)

- Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'nden seçilen 2 örnekte konut birimleri toplam alanı 138 m² ve 186,10 m²'dir. (Örnek 5)
- Etiler-Sarı Konaklar Sitesi'nden seçilen 2 örnekte konut birimleri toplam alanı 131.40 m² ve 159 m²'dir. (Örnek 6)
- Etiler-Alkent Sitesi'nden seçilen 11 adet örnekte konut birimleri toplam alanları 65.10 m² ile 167 m² arasında değişmektedir.(Örnek 7-12)
- Ulus-Platin Konutları Sitesi'nden seçilen 3 adet örnekte konut birimlerinin toplam alanları 157.30 m² ve 162.80 m²'dir. (Örnek 13-14)
- Ulus-Ulus Konakları Sitesinden seçilen 4 adet örnekte konut birimlerinin toplam alanları 119.40 m² ile 150.80 m² arasında değişmektedir. (Örnek 15-16)

5.7.6 KONUT BİRİMLERİNİN MEKAN SAYILARI, ÇEŞİTLİLİKLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ

İncelenen konut birimlerinde oda sayısı 2 ile 5 arasında değişmektedir. Yaşama mekanı dışındaki tüm odalar yatma mekanı olarak kabul edilmiştir. Buna göre yatak odası sayısı 1 ile 4 arasında değişir. Konut birimlerinde, konut birimi alanlarına göre mekan çeşitliliği artmaktadır. Ebeveyn yatak odası banyosu, çamaşırlık, depo ve kış bahçesi gibi mekanlar, mekan çeşitliliğine katkıda bulunmaktadır.

Salon yaşama alanları içinde, giriş holü ve koridor gibi mekanlar sirkülasyon alanları içinde, mutfak, banyo, wc. ve çamaşırlık gibi mekanlar ıslak hacim alanları içinde kabul edilmiştir.

- Tarabya-Nurol Sitesi'nden seçilen 8 adet örnekte; toplam yaşama alanları 86.05 m² ile 39.80 m² arasında, toplam yatma alanları 36.30 m² ile 73.65 m² arasında, toplam ıslak hacim alanları 24.80 m² ile 45.35 m² arasında ve toplam sirkülasyon alanları 14.55 m² ile 27.20 m² arasında değişmektedir. (Örnek 1-4, Tablo 5.7)
- Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi'nden seçilen 2 örnekte; toplam yaşama alanları 53.15 m² ve 66.95 m², toplam yatma alanları 44.10 m² ve 66.35 m², toplam ıslak hacim alanları 26.60 m² ve 33.20 m² ve toplam sirkülasyon alanları 14.15 m² ve 19.55 m² olarak değişmektedir. (Örnek 5, Tablo 5.7)

TABLO 5.6
KONUT SİTELERİNİN FİZİKSEL ANALİZ SONUÇLARI

	TOPL. YAŞAMA ALANI (m2)	TOPL. İNŞ. T. ALANI (m2)	TOP.İNŞ. T.AL./ SİTE AL. (%)	T. YEŞİL ve REK- REA.AL. (m2)	T.YEŞİL AL./SITE ALANI (%)	TOPLAM BLOK SAYISI adet	BLOK TİPİ SAYISI adet	TOPLAM DAİRE SAYISI adet	DAİRE TİPİ SAYISI adet	AÇIK-KAP. OTOP. SAYISI adet	STÜDYO TİP DAİRE ALANI (m2) A bl. B bl. C bl.	ZEMİN K. TİP DAİRE ALANI (m2) A bl. B bl. C bl.	NOR. KAT TİP DAİRE ALANI (m2) A bl. B bl. C bl.	DUBLEKS TİP DAİRE ALANI (m2) A bl. B bl. C bl.
1	60,000	7,200	12,00	52,800	88,00	25	3	220	12	220	A bl. B bl. C bl. 162 150 145	A bl. B bl. C bl. 227 192 196	A bl. B bl. C bl. 171	A bl. B bl. C bl. 252 217 221
2	40,036	4,600	11,50	35,436	88,50	17	2	121	4	171	I.tip II.tip III.tif 160 133 266	I.tip II.tip 215	I.tip II.tip	I.stp II.dtp
3	36,000	6,900	19,20	29,100	80,80	23	2	253	4	506	I.tip II.tip 139	I.tip II.tip 175 185	I.tip II.dtp 264	I.tip II.dtp
4	163,000	16,250	10,00	146,750	90,00	43	6	597	8	597	I.tip II.tip III.tif 78	I.tip II.tip III.tif 127 154 170 206	I.tip II.dtp III.dtp 240 285 364	I.tip II.dtp III.dtp
5	32,000	3,000	10,60	28,600	89,40	12	2	120	4	240	I.tip II.tip III.tif	I.tip II.dtp III.tif 157 163	I.tip II.dtp III.tif 325 400	I.tip II.dtp III.tif
6	20,500	3,000	14,60	17,500	85,40	9	2	78	6	156	A bl. B bl. C bl. 156 148	A bl. B bl. C bl. 188 181	A bl. B bl. C bl. 338 329	A bl. B bl. C bl.

TABLO 5.7
KONUT BİRİMLERİNİN FİZİKSEL ANALİZ SONUÇLARI

KONUT BİRİMİ	ÖRNEKLER																	
	Örnek 1		Örnek 2		Örnek 3		Örnek 4		Örnek 5		Örnek 6		Örnek 7		Örnek 8		Örnek 9	
	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
MEKAN																		
ALANLARI																		
YAŞAMA																		
ALANLARI	45,60	86,05	45,70	62,90	46,35	69,90	39,80	47,90	53,15	66,95	51,25	41,15	39,00	39,00	46,50	46,50	40,15	43,80
TOPLAMI(m2)																		
YATMA																		
ALANLARI	57,10	73,65	51,15	68,00	43,75	67,10	35,30	64,15	44,10	66,35	56,80	44,00	50,10	55,10	49,05	69,40	63,55	53,00
TOPLAMI(m2)																		
ISLAK HACİM																		
ALANLARI	34,35	45,35	37,00	34,55	35,30	37,25	24,80	38,70	28,60	33,20	28,45	26,90	21,50	28,65	25,95	29,65	27,10	28,15
TOPLAMI(m2)																		
SİRKÜLASYON																		
ALANLARI	25,75	22,10	15,90	27,20	18,00	22,25	14,55	20,65	14,15	19,55	22,50	17,30	13,00	14,00	16,10	18,85	18,05	15,15
TOPLAMI(m2)																		
TOPLAM																		
ALAN	162,8	227,2	149,8	192,7	143,4	196,5	115,5	171,4	138,0	186,1	159,0	131,4	123,6	137,8	137,6	162,4	148,9	138,1
(m2)																		
YAŞAMA AL./																		
TOP.AL.(%)	28,0	37,9	30,5	32,6	32,3	35,6	34,5	27,9	38,5	36,0	32,2	31,3	31,6	26,3	33,8	28,6	27,0	31,7
YATMA AL./																		
TOP.AL.(%)	35,1	32,4	34,2	35,3	30,5	34,1	31,4	37,4	32,0	35,7	35,7	33,5	40,5	40,0	35,6	42,7	38,4	14,7
ISLAK HACİM/																		
TOP.AL.(%)	21,1	20,0	24,7	17,9	24,6	19,0	21,5	22,6	19,3	17,8	17,9	22,0	17,4	21,5	18,9	18,3	18,2	18,9
SİRK.AL./																		
TOP.AL.(%)	15,8	9,7	10,6	14,1	12,6	11,3	12,6	12,0	10,3	10,5	14,2	13,2	10,5	10,2	11,7	10,4	12,1	11,0
TOPLAM																		
(%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Örnek 16																		
Örnek 15																		
Örnek 14																		
Örnek 13																		
Örnek 12																		
Örnek 11																		
Örnek 10																		
Örnek 9																		
Örnek 8																		
Örnek 7																		
Örnek 6																		
Örnek 5																		
Örnek 4																		
Örnek 3																		
Örnek 2																		
Örnek 1																		

- Etiler-Sarı Konaklar Sitesi'nden seçilen 2 örnekte; toplam yaşama alanları 41.15 m² ve 51.25 m², toplam yatma alanları 44.00 m² ve 56.80 m², toplam ıslak hacim alanları 28.45 m² ve 28.90 m² ve toplam sirkülasyon alanları 17.30 m² ve 22.50 m² olarak değişmektedir. (Örnek 6)
- Etiler-Alkent Sitesi'nden seçilen 11 örnekte; toplam yaşama alanları 20.95 m² ile 54.00 m² arasında, toplam yatma alanları 9.60 m² ile 69.40 m² arasında, toplam ıslak hacim alanları 21.50 m² ile 29.65 m² arasında ve toplam sirkülasyon alanları 7.75 m² ile 18.05 m² arasında değişmektedir. (Örnek 7-12)
- Ulus-Platin Konutları Sitesi'nden seçilen 3 örnekte; toplam yaşama alanları 62.50 m² ve 68.00 m², toplam yatma alanları 52.00 m², toplam ıslak hacim alanları 31.75m² toplam sirkülasyon alanları 11.00 m² olarak değişmektedir. (Örnek 13-14)
- Ulus-Ulus Konakları Sitesi'nden seçilen 4 örnekte; toplam yaşama alanları 43.00 m² ile 55.00 m² arasında, toplam yatma alanları 38.25 m² ile 57.60 m² arasında, toplam ıslak hacim alanları 20.05 m² ile 26.90 m² arasında değişmektedir ve her 4 örnekte de toplam sirkülasyon alanlarının 11.25 m² olduğu görülmektedir. (Örnek 15-16)

6. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Çalışmanın temel amacı, 1980 sonrası özellikle İstanbul'da üst gelir grupları için, şehir içindeki değerli arazilere inşaa edilmiş olan dışa kapalı konut sitelerinin oluşum sürecini ve nedenlerini saptamaktır. Bu çalışma kapsamında, Türkiye'nin sosyal ve ekonomik yapısını da göz önünde tutarak, konut açığını gidermek üzere oluşturulan konut politikaları özetlenmekte ve ortaya çıkan yeni konut üretim sistemleri incelenmektedir. Dışa kapalı konut sitelerinin oluşum sürecini etkileyen faktörler irdelenerek, seçilen örneklerin karşılaştırmalı olarak fiziksel analizleri yapılmaktadır.

İlk olarak Batılılaşma etkisi altındaki Osmanlı döneminde 19.yy. sonlarında görülen, daha sonra Cumhuriyetin ilk yıllarında, 1930'lu yıllarda yüksek gelir ve birikime sahip kişilerin kentin prestijli semtlerinde yaptırdıkları binaların konut formu olan apartmanın, Türkiye'de II. Dünya Savaşı sonrasında, 1950'lerden itibaren sanayileşme ve hızlı kentleşmenin etkileri ile, geleneksel konut üretim biçimlerinin ve üretilen konut politikalarının özellikle büyük şehirlerde hızla artan konut açığını karşılamada yetersiz kalması ile oluşan yeni konut üretim sistemlerinin de hakim konut formu olduğu görülmektedir.

1980'li yıllara gelindiğinde ise dışa açılma politikaları ile yabancı sermayenin arttığını ve inşaat sektöründeki büyük sermayelerin, bu sektör içindeki konut alt sektörüne yatırım yapmaya başladıkları tespit edilmektedir. Büyük sermayenin lüks konut piyasasına girmesi ile dışa kapalı konut sitelerinin oluşum süreci de başlamaktadır.

Bu oluşum sürecini ortaya koyabilmek için tez kapsamında incelediğimiz tüm bu örnekler ele alındığında, ortak temel özelliklere sahip oldukları görülmektedir. Çalışmada şu sonuçlara ulaşılmıştır;

- Konut sitelerinin yerleşim yeri ve düzeni açısından, tamamı şehrin en değerli ve lüks semtlerinde özellikle İstanbul'un Boğaz' a bakan her iki sırtındaki en değerli arazilere yerleştirilmektedir.
- Blok yerleşim düzenleri ve blok tipleri açısından; inşaa edildikleri değerli arsaları azami yoğunlukta kullanabilmek için, diğer konut üretim sistemlerinin de temel

konut formu olan ve şehrin çehresini şekillendiren apartmanı konut formu olarak kullanılmaktadırlar. Bloklarda kullanılan plan tipleri alışlagelmiş çok katlı plan tiplerinden fazlasını vermemekle birlikte, hareketli cephe tasarımları, kullanılan malzemelerin çeşitliliği ve kalitesi ile bu site bloklarını sıradan apartman görüntüsünden çıkarmaktadır.

- Konut birimleri açısından; stüdyo tipi daireden, dubleks dairelere kadar birçok seçenek sunan konut birimlerinin alanları, iç bahçe ve yeşil alan düzenlemeleri, kendi kendine yetecek sosyal tesisleri, alış-veriş merkezleri, daire başına düşen en az bir otopark alanı, açık ve kapalı yüzme havuzları, sosyal ve spor tesisleri ile her biri kendi içersinde, dışa kapalı yüksek güvenlikli bir mahalle yada semt olarak tasarlandıkları görülmektedir.
- Konut birimlerinin mekan sayıları, çeşitlilikleri ve büyüklükleri açısından; konut birimleri içersinde sunmuş oldukları mekân çeşitliliği, ıslak hacim alanları ve sirkülasyon alanları oranlarının yüksekliği ve oda sayılarının fazlalığı ile standart yap-sat apartman tipi konutlardan farklılaşmaktadırlar.
- Konut birimleri içersindeki mekan gruplaşmaları oda/konut düzeyi açısından mahremiyeti sağlamakla birlikte, konut bloğu düzeyinde site arsasının yoğunluklu kullanımı ile yeterli oranda mahremiyetin sağlanamadığı görülmektedir.
- Sahip olma ya da kiralama maliyetleri ile işletim giderlerinin yüksek olması, dışa kapalı konut sitelerinin kullanıcılarının ortalama gelir düzeyinin yüksek olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle dışa kapalı konut sitelerinin hedeflediği gelir grubu sadece üst ve üst-orta gelir grupları olabilmektedir.

Tüm bu özellikleri ile bulundukları çevrede yeralan diğer apartman bloklarından ya da sitelerden daha yüksek rakamlara alıcı bulmaktadırlar. 1980 sonrası İstanbul'un değişen üst gelir grubuna sunduğu yeni konut ve yerleşim çevresini oluşturmaktadırlar.

Günümüzde, İstanbul'da üst gelir grubu için tasarlanmış ve inşaa edilmiş yüksek katlı konut blokları, konut formu olarak villa ve tek evi seçen konut siteleri, şehrin dışında tüm bu formları içeren yerleşimler ile birlikte şehrin merkezindeki dışa kapalı konut siteleri İstanbul dışındaki diğer büyük şehirlerimizde de tasarlanıp, inşaa edilmektedir.

Yatırımcılar için yüksek karlılıkları, iyi bir yatırım aracı olmaları ve şehrin içinde oturmayı tercih eden üst gelir grubunun konut seçimi olmaları dolayısıyla 2000'li yıllarda da, çağdaşı olan konut formları ile birlikte, gelişen teknolojinin yeniliklerini de üst gelir grubunun konut talebine sunulacağı görülmektedir.

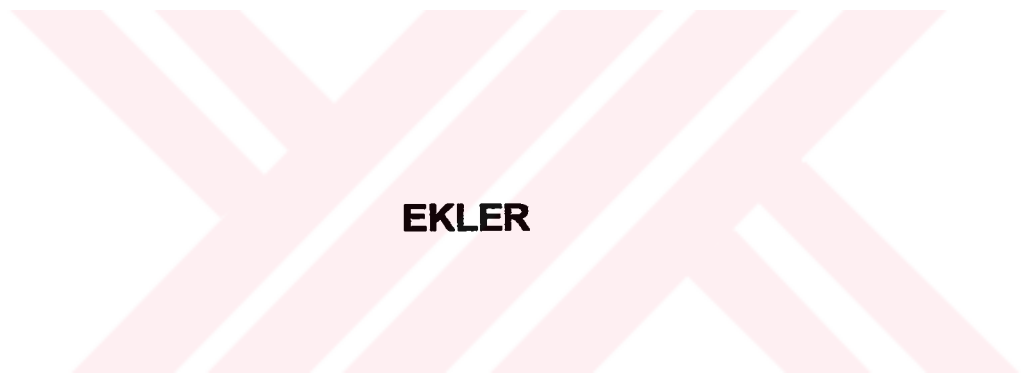


KAYNAKLAR:

- Altman, L.**, 1974, *Privacy: A Conceptual Analysis*, Man-Environment Interactions : Evaluations and Applications The State of the Art in Environmental Design Research, EDRA 5, Editör : Stephen Margilus.
- Anderson**, 1971, *Social Interaction and the Environment*, Sociology of the Family, Bosphorus University, No:301.42, İstanbul.
- Anonim**, 1996, Mercan ve Platin Konutları/Ulus, *YAPI*, **180**, 113-114.
- Anonim**, 1993, DİE, Nüfus Sayım Sonuçları, Ankara.
- Anonim**, 1994, DİE, Hane Halkı Gelir Dağılımı Araştırması, Ankara.
- Anonim**, 1994, DPT, Gelir Dağılımı Araştırması, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara.
- Arı, H.**, 1994, Ekonomik ve Toplumsal Gelişmelerin Apartmanlaşma Sürecinde Konut Birimlerine Etkileri, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Beyer, H. G.**, 1965, *Housing and Society*, U.S.A.
- Bilgin, İ.**, 1992, *Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi*, YÜMFED Yayınları, İstanbul.
- Bilsby, L.**, 1962, *Design Problems in Speculative Building*, RIBA Housing Conference Report, London.
- Boratav, K.**, 1980, *100 Soruda gelir dağılımı: kapitalist sistemde, Türkiye’de sosyalist sistemde*, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
- Burnet, J.**, 1978, *A Social History of Housing 1815-1970*, University Press, Cambridge.

- Dülgeroğlu, Y.,** 1996, *Mekan Standartları, Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu*, TOKİ, Cilt 1-2, Konut Araştırmaları Dizisi:4, Ankara.
- Foot, Abu Lughod, Foley, Winnick,** 1968, *Housing Choices and Constraints*, U.S.A.
- Haksal, I.,** 1995, *Toplu Konut Yolu İle Oluşan Yeni Yerleşim Alanların Karşılaştırmalı İncelemesi, Bahçeşehir-Halkalı-Ataköy Örneği*, İTÜ Yayınları, İstanbul.
- Karaören, M.,** 1992, *Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut Üretimi*, YÜMFED Yayınları, İstanbul.
- Kazmaoğlu, A.,** 1997, *Sarı Konaklar Yerleşmesi, Arredamento Dekorasyon*, 89. SAYI, İstanbul.
- Keleş, R.,** 1993, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Kongar, E.,** 1998, *21. Yüzyılda Türkiye*, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Kuyucuklu, N.,** 1986, *Türkiye İktisadı*, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul.
- Lang, J.,** 1987, *Creating Architectural Theory – The role of the Behavioral Sciences in Environmental Design*, Van Nostrand Reinhold, New York.
- Ling, A.,** 1992, *To Provide a Proper Environment in Existing Communities*, RIBA Housing Conference Report, London.
- Marulyalı, Y.,** 1991, *İstanbul'da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci*, İTÜ Yayınları.
- Oğuz, B.,** 1994, *Konut ve Yakın Çevresinin Seçiminde Çevresel Kalite Bileşenlerinden Mahremiyet ve Anlamanın Etkisi*, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Önder, D. E.,** 1995, *Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi için Bir Yöntem*, *Doktora Tezi*, Y.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

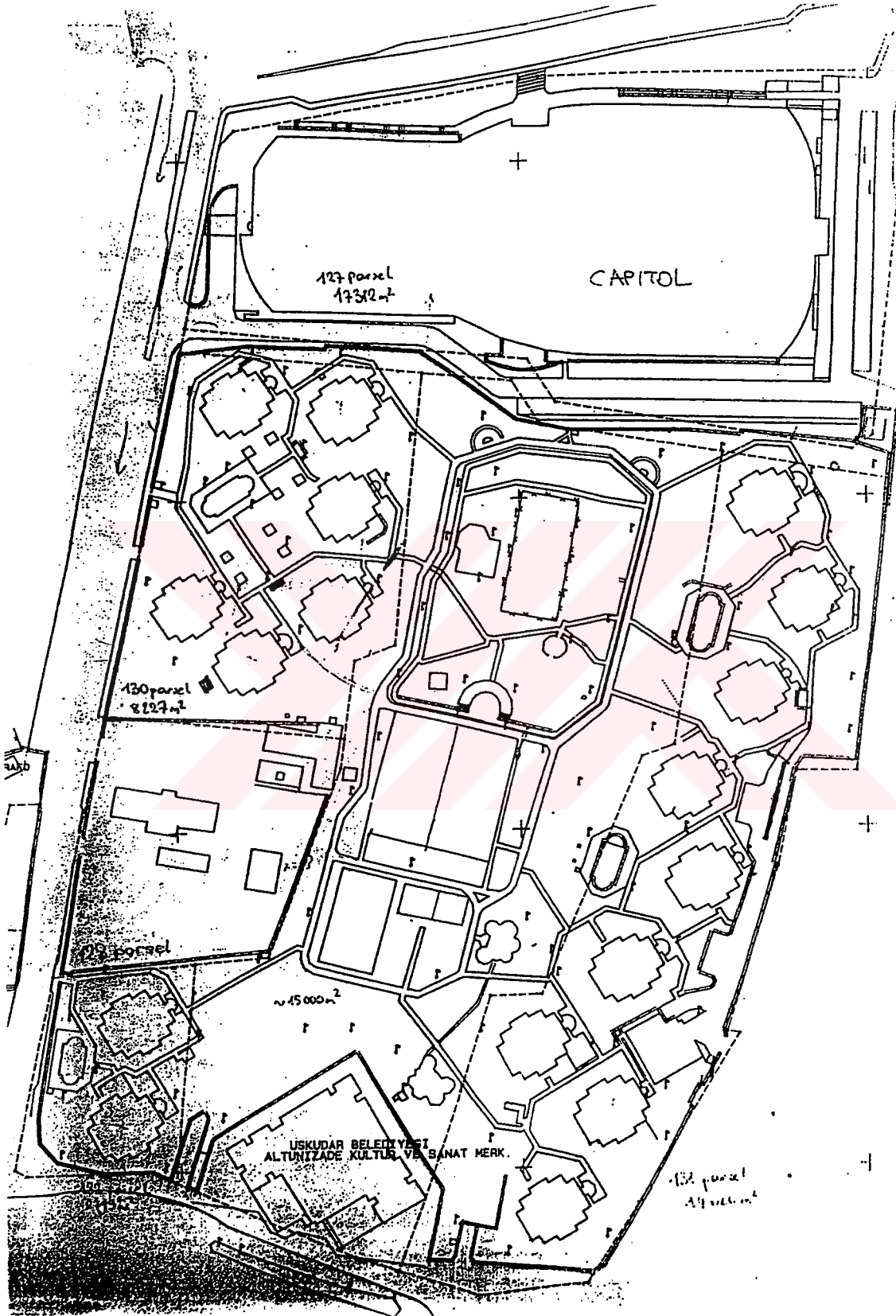
- Özmucur, S.,** 1996, *Türkiye’de Gelir Dağılımı Vergi Yüğü Ve Makroekonomik Göstergeler*, B.Ü., B.Ü. Yayınları, Ankara.
- Pulat, G.,** 1991, *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu Ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışı*, İ.T.Ü. Yayınları, İstanbul.
- Rapaport, A.,** 1977, *Human Aspects Of Urban Form: towards a man-environment approach to urban form and design*, Pergamon, Oxford, Great Britain.
- Sey, Y. ,** 1998, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Cumhuriyet Döneminde Konut, Tarih Vakfı Yayınları.*
- Türel, A.,** 1996, *Konut Üreticileri-Mülk Konut-Kiralık Konut*, Konut Araştırmaları Dizisi 14, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ Basım İşliğı, Ankara.
- Tamer, N.,** 1990, *İstanbul’da Üç Toplu Konut Grubunda Konut Ve Mekan Alanlarının Karşılaştırılması*, İTÜ Yayınları,İstanbul.
- Tamgaç, S.,** 1997, *Küçük Konut ve Mahremiyet, Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Tekeli, İ.,** 1982, *Türkiye’de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım*, Konut 81 içinde, Kent-Koop Yayınları, Ankara.



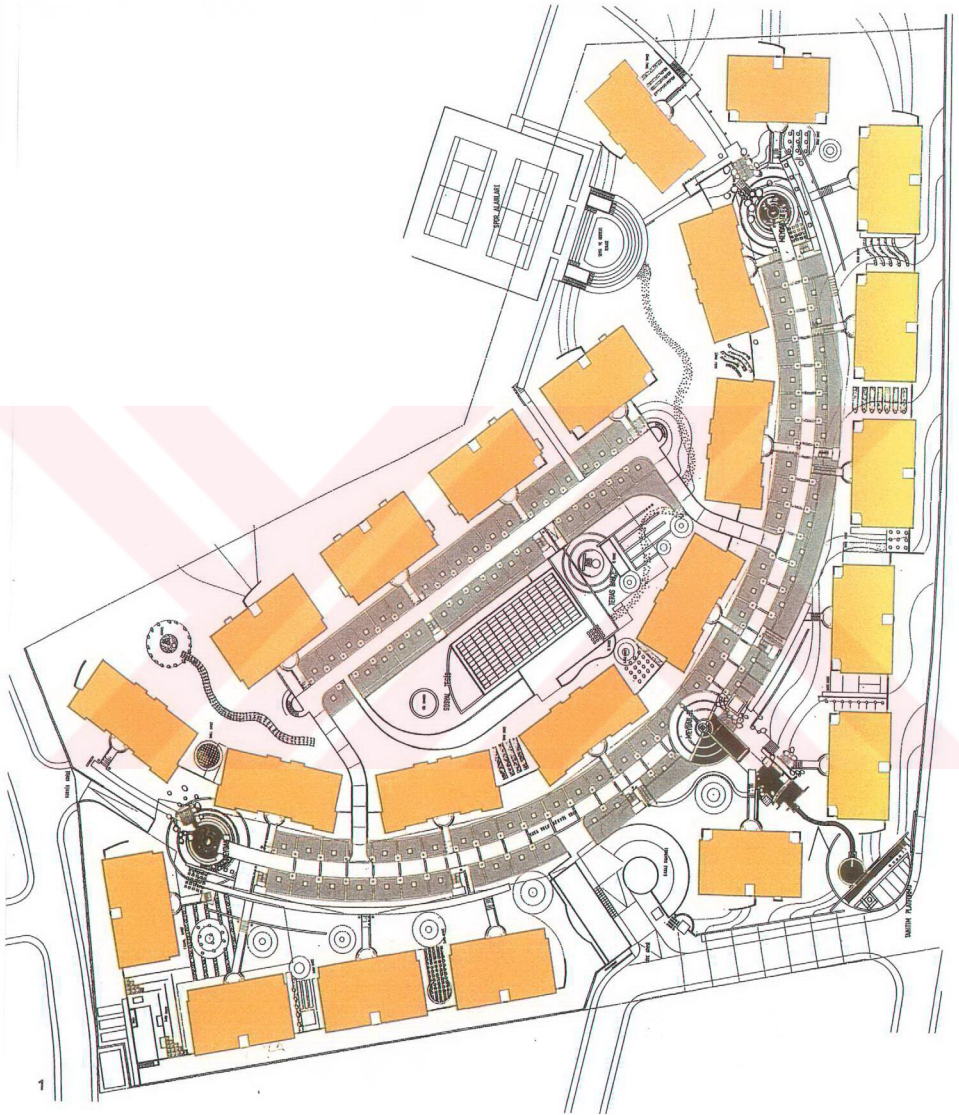
ANKET FORMU

1. Sitede kaç kişi yaşıyor?
2. Kaç aile ev sahibi ?
3. Kaç aile kiracı ?
4. Yabancı uyruklu aile sayısı ?.....
5. Aylık aidatlar ne kadar ?
6. Kira fiyatları ne kadar ?
7. Daire fiyatları ne kadar ?
8. Kaç tip blok var ?
9. Kaç tip daire var ?
10. Daire tipleri kaç metrekare ?
-
-
-
-
-
11. Rekreasyon alanları ?
-
-
-
12. Otopark alanları?.....
13. Toplam site alanı ?
14. Toplam inşaat alanı ?
15. Toplam yeşil alan ?

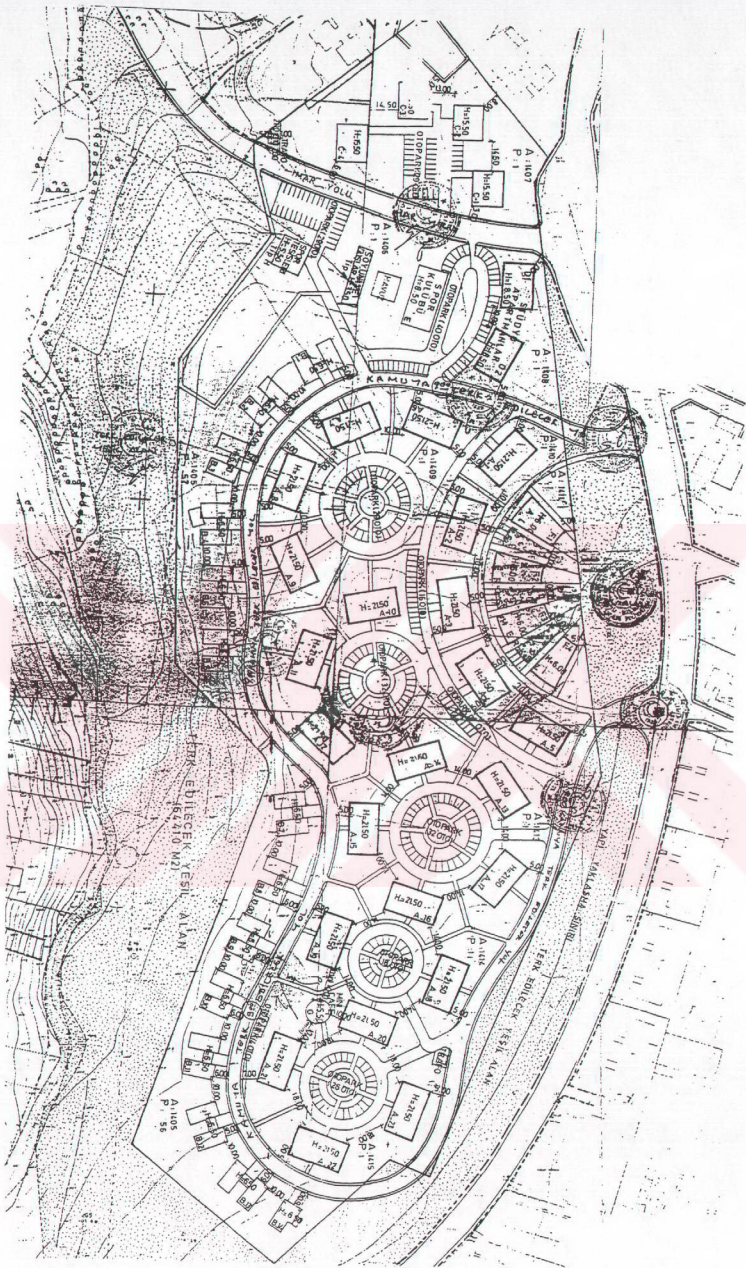
EK A.1. Site yönetimleri ile yapılan anket formu örneği.



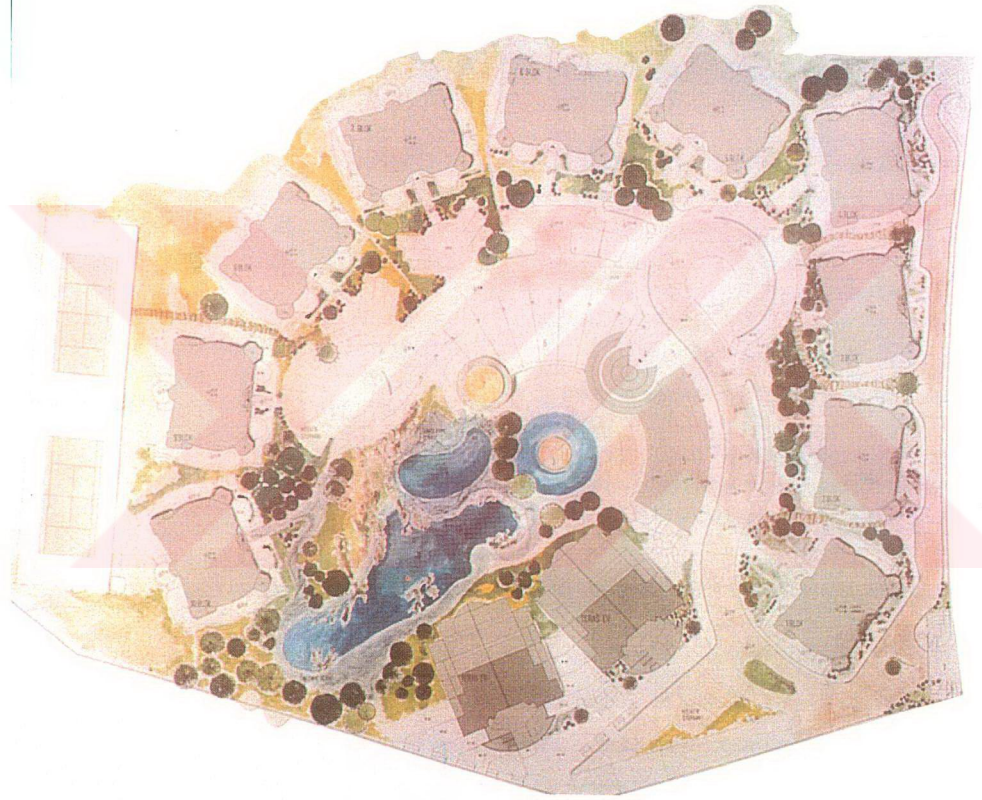
EK B.2. Altunizade-Avrupa Konakları Sitesi Vaziyet Planı.



EK B.3. Etler-Sarı Konaklar Sitesi Vaziyet Planı.



EK B.4. Etiler-Alkent Sitesi Vaziyet Planı.

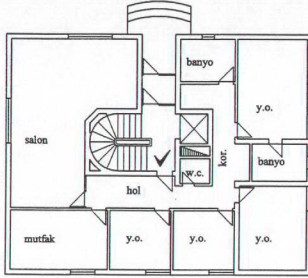


EK B.5. Ulus-Platin Konutları Sitesi Vaziyet Planı.

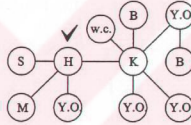


EK B.6. Ulus-Ulus Konakları Sitesi Vaziyet Planı.

a)



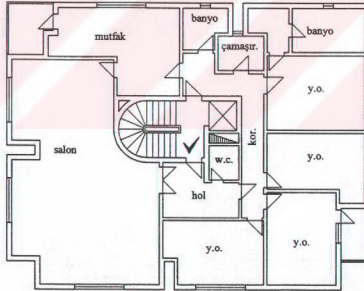
A Blok Zemin Kat Planı



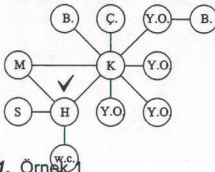
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	10.50 m2
Salon	45.60 m2
Mutfak	19.50 m2
Y. Odası	11.05 m2
Y. Odası	11.05 m2
Y. Odası	15.75 m2
Y. Odası	19.25 m2
Koridor	15.25 m2
Banyo	6.75 m2
Banyo	5.40 m2
W.C.	2.70 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	45.60 m2
Yatma Alanları Toplamı=	57.10 m2
Islak Hacimler Toplamı=	34.35 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	25.75 m2
Toplam Alan	162.80 m2

b)



A Blok Normal Kat Planı

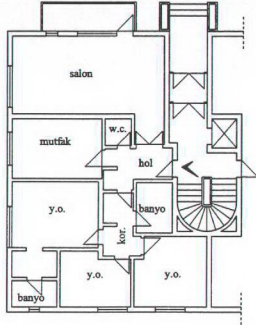


EK C.1. Örnek 1.

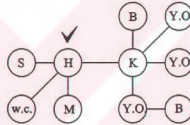
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	9.30 m2
Salon	86.05 m2
Mutfak	23.10 m2
Y. Odası	17.00 m2
Y. Odası	15.95 m2
Y. Odası	15.30 m2
Y. Odası	25.40 m2
Koridor	12.80 m2
Banyo	8.60 m2
Banyo	4.80 m2
W.C.	2.90 m2
Çamaşır	5.95 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	86.05 m2
Yatma Alanları Toplamı=	73.65 m2
Islak Hacimler Toplamı=	45.35 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	22.10 m2
Toplam Alan	227.15 m2

a)



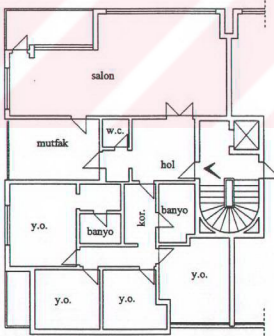
B Blok Zemin Kat Planı



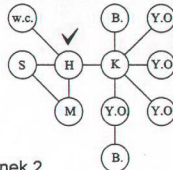
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	8.40 m2
Salon	45.70 m2
Mutfak	19.80 m2
Y. Odası	20.80 m2
Y. Odası	18.05 m2
Y. Odası	12.30 m2
Y. Odası	----
Koridor	7.50 m2
Banyo	8.15 m2
Banyo	6.15 m2
W.C.	2.90 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	45.70 m2
Yatma Alanları Toplamı=	51,15 m2
Islak Hacimler Toplamı=	37,00 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	15,90 m2
Toplam Alan	149.75 m2

b)



B Blok Normal Kat Planı

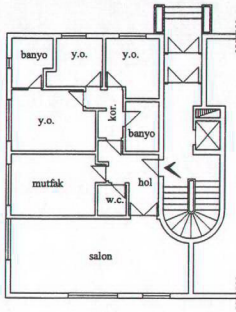


EK C.2. Örnek 2.

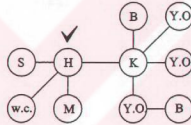
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	14.30 m2
Salon	62.90 m2
Mutfak	19.80 m2
Y. Odası	22.45 m2
Y. Odası	17.35 m2
Y. Odası	14.10 m2
Y. Odası	14.10 m2
Koridor	12.90 m2
Banyo	6.95 m2
Banyo	4.90 m2
W.C.	2.90 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	62,90 m2
Yatma Alanları Toplamı=	68,00 m2
Islak Hacimler Toplamı=	34,55 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	27,20 m2
Toplam Alan	192.65 m2

a)



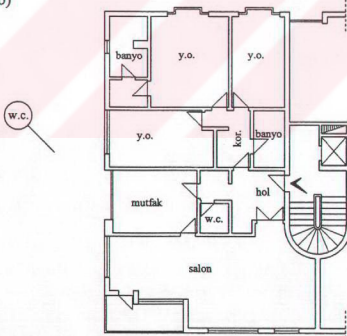
C Blok Zemin Kat Planı (Yan Daire)



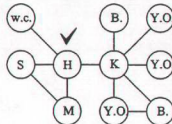
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	10.50 m2
Salon	46.35 m2
Mutfak	18.30 m2
Y. Odası	18.90 m2
Y. Odası	13.30 m2
Y. Odası	11.55 m2
Y. Odası	-----
Koridor	7.50 m2
Banyo	6.95 m2
Banyo	6.15 m2
W.C.	3.90 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	46,35 m2
Yatma Alanları Toplamı=	43,75 m2
Islak Hacimler Toplamı=	35,30 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	18,00 m2
Toplam Alan	143,40 m2

b)



C Blok Normal Kat Planı (Yan Daire)

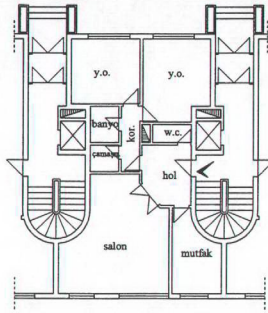


MEKAN ALANLARI

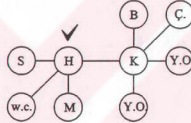
Giriş Holü	14.10 m2
Salon	69.90 m2
Mutfak	19.15 m2
Y. Odası	30.45 m2
Y. Odası	18.40 m2
Y. Odası	18.25 m2
Y. Odası	-----
Koridor	8.15 m2
Banyo	8.15 m2
Banyo	7.05 m2
W.C.	2.90 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	69,90 m2
Yatma Alanları Toplamı=	67,10 m2
Islak Hacimler Toplamı=	37,25 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	22,25 m2
Toplam Alan	196,50 m2

EK C.3. Örnek 3.

a)



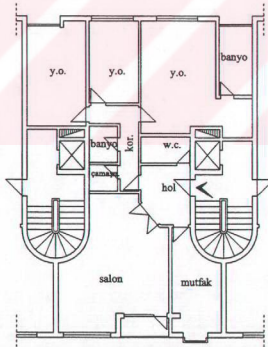
C Blok Zemin Kat Planı (Orta Daire)



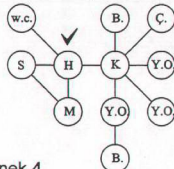
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	10.20 m2
Salon	39.80 m2
Mutfak	14.30 m2
Y. Odası	20.30 m2
Y. Odası	16.00 m2
Y. Odası	-----
Y. Odası	-----
Koridor	4.35 m2
Banyo	5.85 m2
Banyo	-----
W.C.	2.90 m2
Çamaşır	3.75 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	39.80 m2
Yatma Alanları Toplamı=	36.30 m2
Islak Hacimler Toplamı=	26.80 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	14.55 m2
Toplam Alan	117.45 m2

b)



C Blok Normal Kat Planı (Orta Daire)



MEKAN ALANLARI

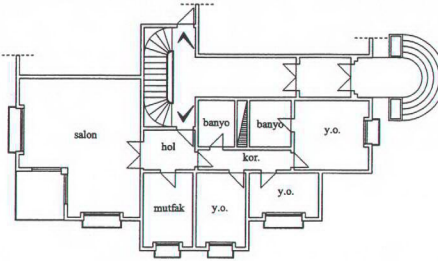
Giriş Holü	10.20 m2
Salon	47.90 m2
Mutfak	16.90 m2
Y. Odası	30.20 m2
Y. Odası	18.80 m2
Y. Odası	15.15 m2
Y. Odası	-----
Koridor	10.45 m2
Banyo	8.30 m2
Banyo	5.85 m2
Çamaşır	3.75 m2
W.C.	3.90 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	47.90 m2
Yatma Alanları Toplamı=	64.15 m2
Islak Hacimler Toplamı=	38.70 m2
Sirkülasyon Alanları Top.=	20.65 m2
Toplam Alan	171.40 m2

EK C.4. Örnek 4.

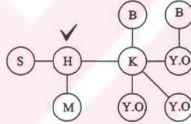
ALTUNİZE - AVRUPA KONAKLARI

ÖRNEK 5

a)



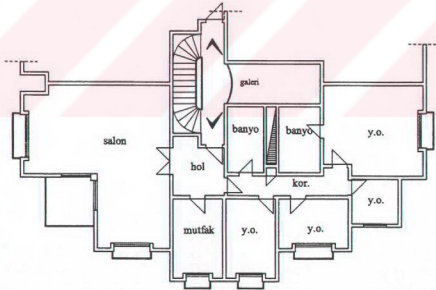
Zemin Kat Planı



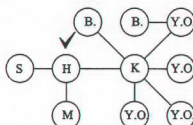
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	7.45 m2
Salon	53.15 m2
Mutfak	13.50 m2
Y. Odası	18.00 m2
Y. Odası	13.50 m2
Y. Odası	12.60 m2
Y. Odası	-----
Koridor	6.70 m2
Banyo	7.00 m2
Banyo	6.10 m2
W.C.	-----
Yaşama Alanları Toplamı=	53,15 m2
Yatma Alanları Toplamı=	44.10 m2
Islak Hacimler Toplamı=	26,60 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	14.15 m2
Toplam Alan	138.00 m2

b)



Normal Kat Planı

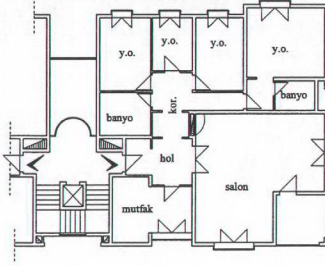


MEKAN ALANLARI

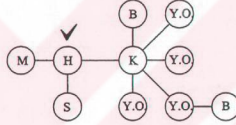
Giriş Holü	10.05 m2
Salon	66.95 m2
Mutfak	14.40 m2
Y. Odası	31.80 m2
Y. Odası	14.40 m2
Y. Odası	12.60 m2
Y. Odası	7.55 m2
Koridor	9.50 m2
Banyo	8.80 m2
Banyo	10.00 m2
W.C.	-----
Yaşama Alanları Toplamı=	66,95 m2
Yatma Alanları Toplamı=	66.35 m2
Islak Hacimler Toplamı=	33,20 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	19.55 m2
Toplam Alan	186.05 m2

EK C.5. Örnek 5.

a)



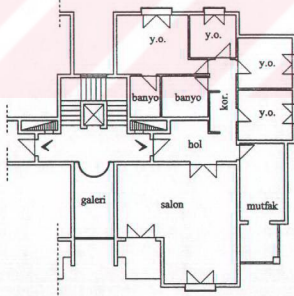
A Blok Normal Kat Planı



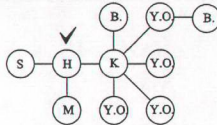
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	13.55 m2
Salon	51.25 m2
Mutfak	16.05 m2
Y. Odası	22.95 m2
Y. Odası	13.60 m2
Y. Odası	12.60 m2
Y. Odası	7.65 m2
Koridor	8.95 m2
Banyo	8.05 m2
Banyo	4.35 m2
W.C.	-----
Yaşama Alanları Toplamı=	51,25 m2
Yatma Alanları Toplamı=	56.80 m2
Islak Hacimler Toplamı=	28,45 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	22.50 m2
Toplam Alan	159.00 m2

b)



B Blok Normal Kat Planı

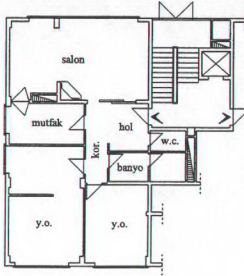


MEKAN ALANLARI

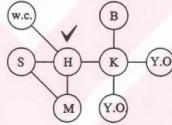
Giriş Holü	10.35 m2
Salon	41.15 m2
Mutfak	17.05 m2
Y. Odası	16.60 m2
Y. Odası	10.05 m2
Y. Odası	10.05 m2
Y. Odası	7.30 m2
Koridor	6.95 m2
Banyo	7.20 m2
Banyo	4.65 m2
W.C.	-----
Yaşama Alanları Toplamı=	41.15 m2
Yatma Alanları Toplamı=	44.00 m2
Islak Hacimler Toplamı=	28,90 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	17.30 m2
Toplam Alan	131.35 m2

EK C.6. Örnek 6.

a)



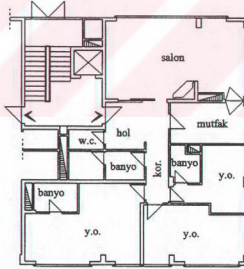
Frezya - Zemin Kat Planı (Sol Yan Daire)



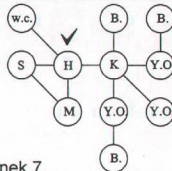
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	9.00 m2
Salon	39.00 m2
Mutfak	11.10 m2
Y. Odası	31.60 m2
Y. Odası	18.50 m2
Y. Odası	-----
Y. Odası	-----
Koridor	4.00 m2
Banyo	7.80 m2
Banyo	-----
W.C.	2.60 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	39.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	50.10 m2
Islak Hacimler Toplamı=	21,50 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	13.00 m2
Toplam Alan	123.60 m2

b)



Frezya - Zemin Kat Planı (Sağ Yan Daire)

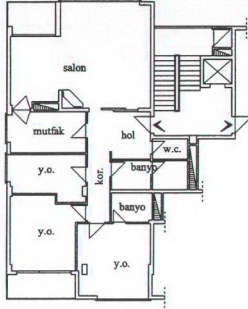


MEKAN ALANLARI

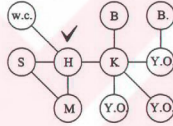
Giriş Holü	9.00 m2
Salon	39.00 m2
Mutfak	11.10 m2
Y. Odası	22.15 m2
Y. Odası	19.70 m2
Y. Odası	13.25 m2
Y. Odası	-----
Koridor	5.00 m2
Banyo	7.80 m2
Banyo	4.50 m2
Banyo	3.65 m2
W.C.	2.60 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	39.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	55.10 m2
Islak Hacimler Toplamı=	29,65 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	14.00 m2
Toplam Alan	137.75 m2

EK C.7. Örnek 7.

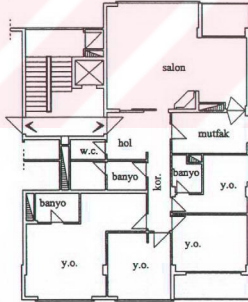
a)



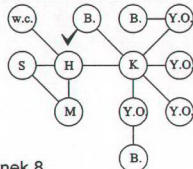
Frezya - Normal Kat Planı (Sol Yan Daire)



b)



Frezya - Normal Kat Planı (Sağ Yan Daire)



EK C.8. Örnek 8.

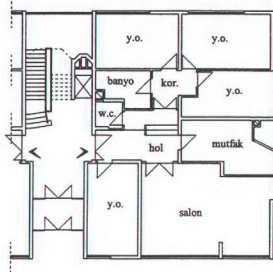
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	9.00 m2
Salon	46.50 m2
Mutfak	11.10 m2
Y. Odası	19.60 m2
Y. Odası	18.30 m2
Y. Odası	11.15 m2
Y. Odası	-----
Koridor	7.10 m2
Banyo	7.80 m2
Banyo	4.45 m2
W.C.	2.60 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	46.50 m2
Yatma Alanları Toplamı=	49.05 m2
Islak Hacimler Toplamı=	25,95 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	16.10 m2
Toplam Alan	137.60 m2

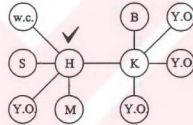
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	9.00 m2
Salon	46.50 m2
Mutfak	11.10 m2
Y. Odası	26.90 m2
Y. Odası	14.75 m2
Y. Odası	15.75 m2
Y. Odası	12.00 m2
Koridor	7.85 m2
Banyo	7.80 m2
Banyo	4.50 m2
Banyo	3.65 m2
W.C.	2.60 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	46.50 m2
Yatma Alanları Toplamı=	69.40 m2
Islak Hacimler Toplamı=	29,65 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	16.85 m2
Toplam Alan	162.40 m2

a)



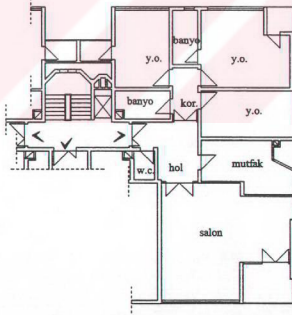
Mimoza - Zemin Kat Planı



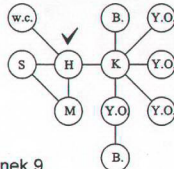
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	13.35 m2
Salon	40.15 m2
Mutfak	13.15 m2
Y. Odası	16.75 m2
Y. Odası	16.35 m2
Y. Odası	15.40 m2
Y. Odası	15.05 m2
Koridor	4.70 m2
Banyo	6.95 m2
Banyo	-----
W.C.	2.30 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	40.15 m2
Yatma Alanları Toplamı=	63.55 m2
Islak Hacimler Toplamı=	27,10 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	18.05 m2
Toplam Alan	148.85 m2

b)



Mimoza - Normal Kat Planı (Yan Daire)

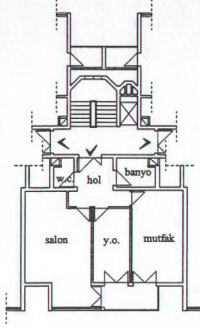


MEKAN ALANLARI

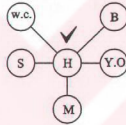
Giriş Holü	10.55 m2
Salon	43.80 m2
Mutfak	13.65 m2
Y. Odası	21.20 m2
Y. Odası	14.40 m2
Y. Odası	17.40 m2
Y. Odası	-----
Koridor	4.60 m2
Banyo	5.70 m2
Banyo	4.70 m2
W.C.	2.10 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	43.80 m2
Yatma Alanları Toplamı=	53.00 m2
Islak Hacimler Toplamı=	26,15 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	15.15 m2
Toplam Alan	162.40 m2

EK C.9. Örnek 9.

a)



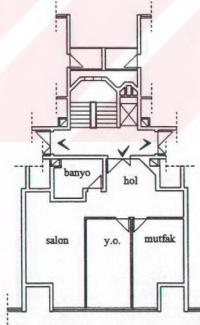
Mimoza - Tek Normal Kat Planı (Orta Daire)



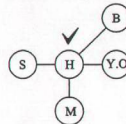
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	7.75 m2
Salon	25.00 m2
Mutfak	16.95 m2
Y. Odası	9.60 m2
Y. Odası	-----
Y. Odası	-----
Koridor	-----
Banyo	3.90 m2
Banyo	-----
W.C.	1.90 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	25.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	9.60 m2
Islak Hacimler Toplamı=	22,75 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	7.75 m2
Toplam Alan	65.10 m2

b)



Mimoza - Çift Normal Kat Planı (Orta Daire)

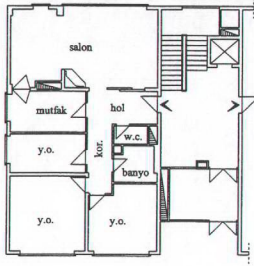


MEKAN ALANLARI

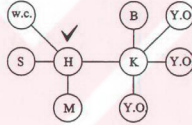
Giriş Holü	14.90 m2
Salon	20.95 m2
Mutfak	13.95 m2
Y. Odası	13.90 m2
Y. Odası	-----
Y. Odası	-----
Koridor	-----
Banyo	6.50 m2
Banyo	-----
W.C.	-----
Yaşama Alanları Toplamı=	20.95 m2
Yatma Alanları Toplamı=	13.90 m2
Islak Hacimler Toplamı=	20,45 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	14.90 m2
Toplam Alan	70.20 m2

EK C.10. Örnek 10.

a)



Manolya - Zemin Kat Planı

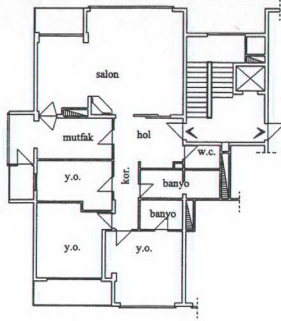


MEKAN ALANLARI

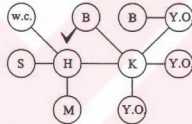
Giriş Holü	8.10 m2
Salon	40.20 m2
Mutfak	10.50 m2
Y. Odası	20.10 m2
Y. Odası	15.05 m2
Y. Odası	10.00 m2
Y. Odası	-----
Koridor	5.95 m2
Banyo	8.50 m2
Banyo	4.95 m2
W.C.	2.65 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	40.20 m2
Yatma Alanları Toplamı=	45.15 m2
Islak Hacimler Toplamı=	26,60 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	14.05 m2
Toplam Alan	126.00 m2

EK C.11. Örnek 11.

a)



Manolya - Normal Kat Planı (Sol Yan Daire)

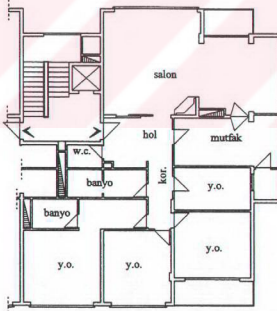


MEKAN ALANLARI

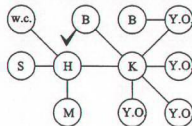
Giriş Holü	9.95 m2
Salon	47.40 m2
Mutfak	14.50 m2
Y. Odası	19.45 m2
Y. Odası	18.10 m2
Y. Odası	10.50 m2
Y. Odası	-----
Koridor	5.20 m2
Banyo	8.50 m2
Banyo	4.95 m2
W.C.	2.65 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	47.40 m2
Yatma Alanları Toplamı=	48.05 m2
İslak Hacimler Toplamı=	30,60 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	15.15 m2

Toplam Alan	141.20 m2
-------------	-----------

b)



Manolya - Normal Kat Planı (Sağ Yan Daire)



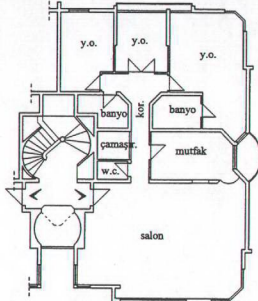
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	9.95 m2
Salon	54.00 m2
Mutfak	14.50 m2
Y. Odası	27.30 m2
Y. Odası	14.70 m2
Y. Odası	12.10 m2
Y. Odası	12.90 m2
Koridor	5.20 m2
Banyo	8.50 m2
Banyo	5.15 m2
W.C.	2.65 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	54.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	67.00 m2
İslak Hacimler Toplamı=	30,80 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	15.15 m2

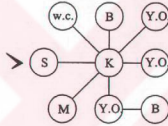
Toplam Alan	166.95 m2
-------------	-----------

EK C.12. Örnek 12.

a)



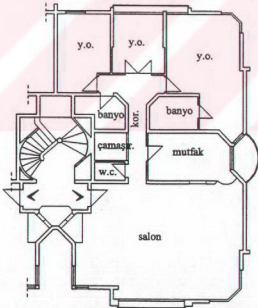
1 - 4 Blok 1. Normal Kat Planı



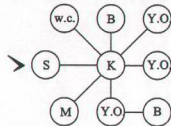
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	-----
Salon	62.50 m2
Mutfak	14.10 m2
Y. Odası	27.50 m2
Y. Odası	14.00 m2
Y. Odası	10.50 m2
Y. Odası	-----
Koridor	11.00 m2
Banyo	6.00 m2
Banyo	6.00 m2
W.C.	2.50 m2
Çamaşır	3.15 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	62.50 m2
Yatma Alanları Toplamı=	52.00 m2
Islak Hacimler Toplamı=	31,75 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.00 m2
Toplam Alan	157.25 m2

b)



5 - 10. Blok 1. Normal Kat Planı

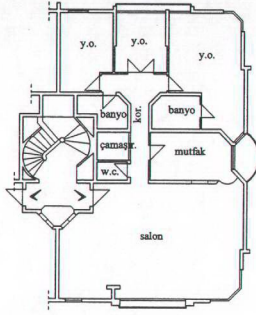


MEKAN ALANLARI

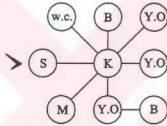
Giriş Holü	-----
Salon	62.50 m2
Mutfak	14.10 m2
Y. Odası	27.50 m2
Y. Odası	14.00 m2
Y. Odası	10.50 m2
Y. Odası	-----
Koridor	11.00 m2
Banyo	6.00 m2
Banyo	6.00 m2
W.C.	2.50 m2
Çamaşır	3.15 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	62.50 m2
Yatma Alanları Toplamı=	52.00 m2
Islak Hacimler Toplamı=	31,75 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.00 m2
Toplam Alan	157.25 m2

EK C.13. Örnek 13.

a)



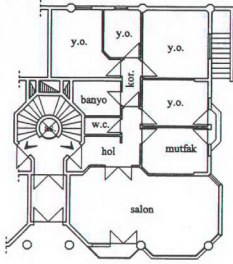
1 - 10. Blok 2. ve 3. Normal Kat Planı



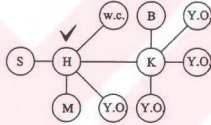
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	-----
Salon	68.00 m2
Mutfak	14.10 m2
Y. Odası	27.50 m2
Y. Odası	14.00 m2
Y. Odası	10.50 m2
Y. Odası	-----
Koridor	11.00 m2
Banyo	6.00 m2
Banyo	6.00 m2
W.C.	2.50 m2
Çamaşır	3.15 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	68.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	52.00 m2
Islak Hacimler Toplamı=	31,75 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.00 m2
Toplam Alan	157.25 m2

a)



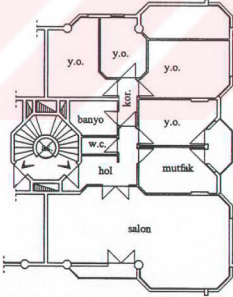
A Blok Zemin Kat Planı



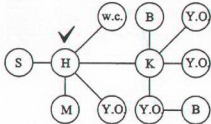
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	7.25 m2
Salon	43.00 m2
Mutfak	11.00 m2
Y. Odası	16.30 m2
Y. Odası	13.95 m2
Y. Odası	11.00 m2
Y. Odası	8.00 m2
Koridor	4.00 m2
Banyo	6.75 m2
Banyo	-----
W.C.	2.30 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	43.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	49.25 m2
Islak Hacimler Toplamı=	20.05 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.25 m2
Toplam Alan	123.55 m2

b)



A Blok Normal Kat Planı

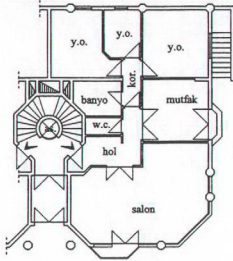


MEKAN ALANLARI

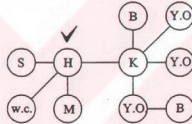
Giriş Holü	7.25 m2
Salon	55.00 m2
Mutfak	12.50 m2
Y. Odası	20.00 m2
Y. Odası	15.50 m2
Y. Odası	12.50 m2
Y. Odası	9.60 m2
Koridor	4.00 m2
Banyo	6.75 m2
Banyo	5.35 m2
W.C.	2.30 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	55.00 m2
Yatma Alanları Toplamı=	57.60 m2
Islak Hacimler Toplamı=	26,90 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.25 m2
Toplam Alan	150.75 m2

EK C.15. Örnek 15.

a)



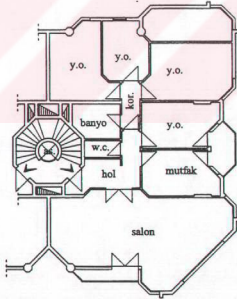
B Blok Zemin Kat Planı



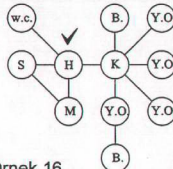
MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	7.25 m2
Salon	45.85 m2
Mutfak	15.00 m2
Y. Odası	16.30 m2
Y. Odası	13.95 m2
Y. Odası	-----
Y. Odası	8.00 m2
Koridor	4.00 m2
Banyo	6.75 m2
Banyo	-----
W.C.	2.30 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	45.85 m2
Yatma Alanları Toplamı=	38.25 m2
Islak Hacimler Toplamı=	24,05 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.25 m2
Toplam Alan	119.40 m2

b)



B Blok Normal Kat Planı



MEKAN ALANLARI

Giriş Holü	7.25 m2
Salon	48.85 m2
Mutfak	12.50 m2
Y. Odası	20.00 m2
Y. Odası	15.50 m2
Y. Odası	12.50 m2
Y. Odası	9.60 m2
Koridor	4.00 m2
Banyo	6.75 m2
Banyo	5.35 m2
W.C.	2.30 m2
Yaşama Alanları Toplamı=	48.85 m2
Yatma Alanları Toplamı=	57.60 m2
Islak Hacimler Toplamı=	26,90 m2
Sirkülasyon Alanları Topl.=	11.25 m2
Toplam Alan	144.60 m2

EK C.16. Örnek 16.



EK D.1. Tarabya – Nurol Sitesi, C Blok Cephe Görünüşü.



EK D.2. Tarabya – Nurol Sitesi, A Blok Cephe Görünüşü.



EK D.3. Altunizade – Avrupa Konakları, Site – Yol Ayrımı, Bahçe Duvarı.



EK D.4. Altunizade – Avrupa Konakları, Blok Cephe Görünüşü.



EK D.5. Altunizade – Avrupa Konakları, Açık Yüzme Havuzu, Site İçi Düzenlemeler.



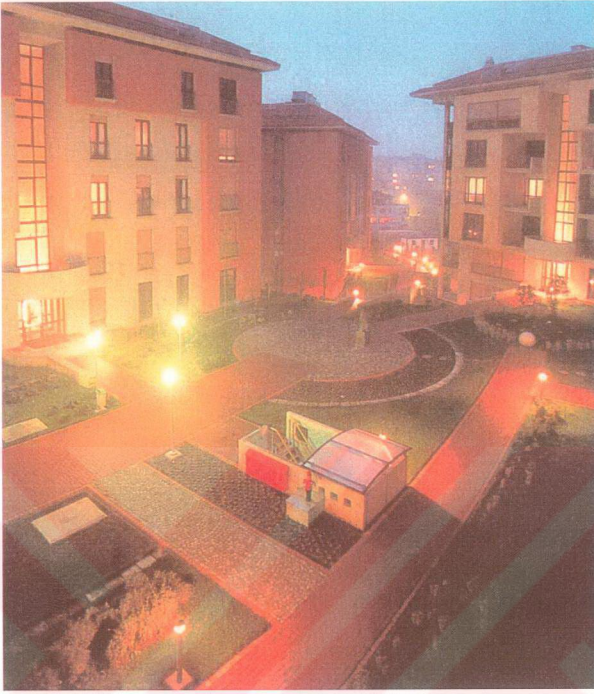
EK D.6. Altunizade – Avrupa Konakları, Spor Alanları, Site İçi Düzenlemeler.



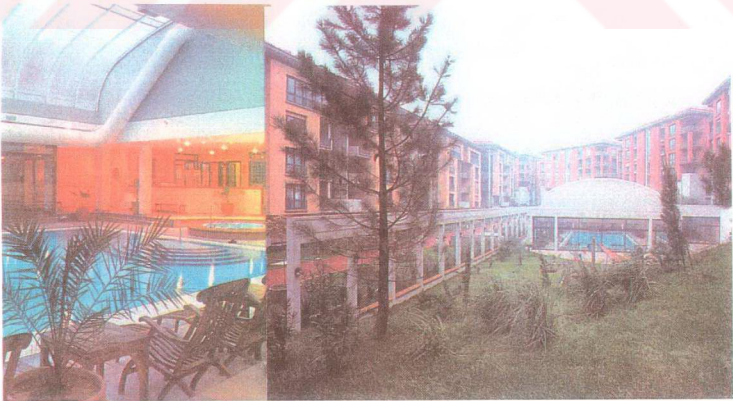
EK D.7. Etiler – Sarı Konaklar, Site – Yol Ayrımı, Bahçe Duvarı



EK D.8. Etiler – Sarı Konaklar, Site – Yol Ayrımı, Bahçe Duvarı



EK D.9. Etiler – Sarı Konaklar, Site İçi Düzenlemeler.



EK D.10. Etiler – Sarı Konaklar, Kapalı Yüzme Havuzu.



EK D.11. Etiler – Alkent Sitesi, Hillside Club.



EK D.12. Etiler – Alkent Sitesi, Blok Görünüşleri.



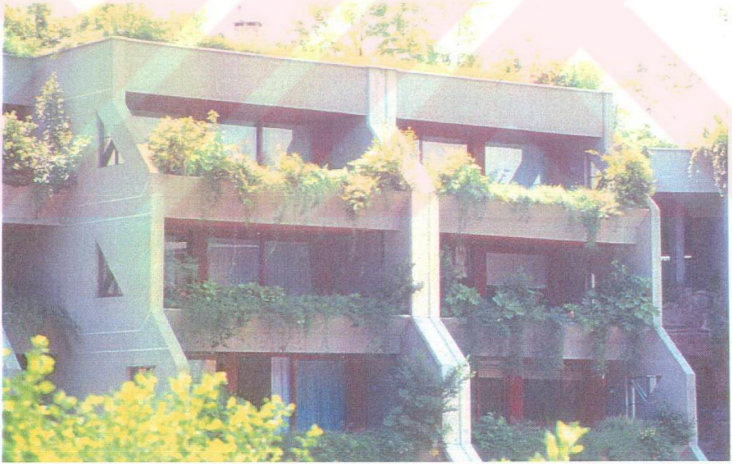
EK D.13. Etiler – Alkent Sitesi, Blok Görünüşleri.



EK D.14. Etiler – Alkent Sitesi, Blok Görünüşleri.



EK D.15. Ulus – Platin Konutları, Site İçi Blok Yerleşim Düzeni.



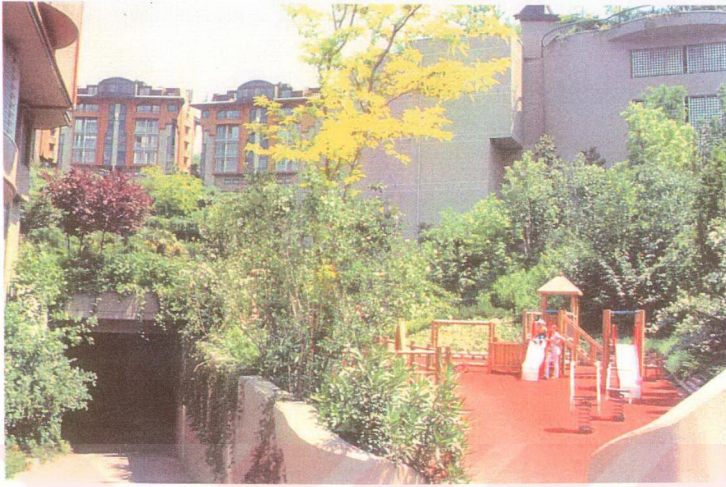
EK D.16. Ulus – Platin Konutları, Teras Evler.



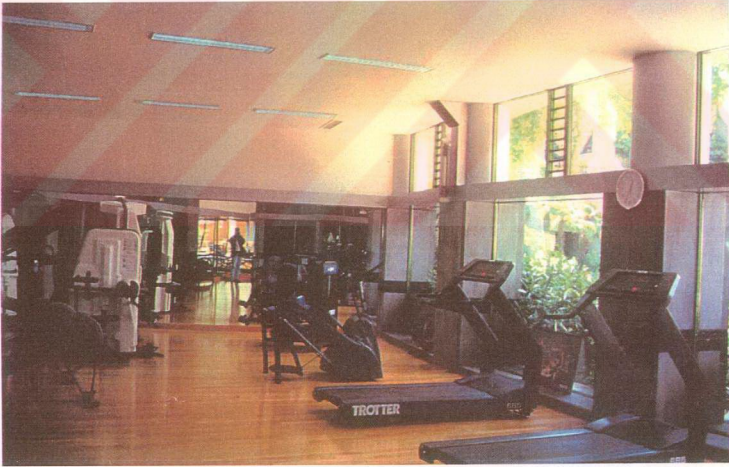
EK D.17. Ulus – Platin Konutları, Açık Yüzme Havuzu.



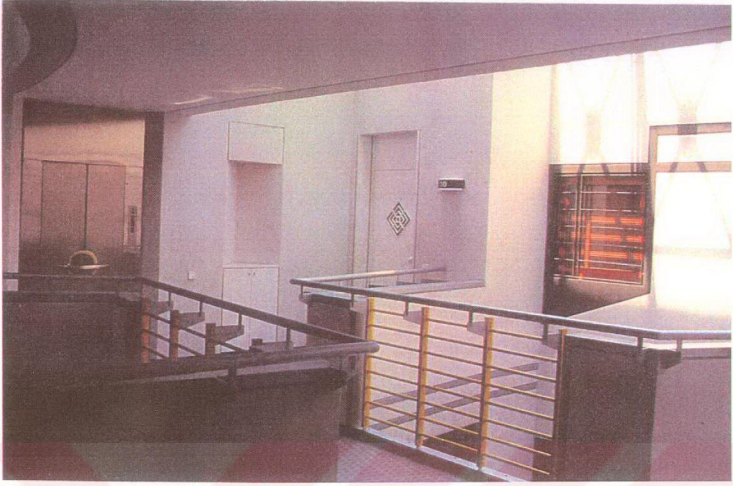
EK D.18. Ulus – Platin Konutları, Kapalı Yüzme Havuzu.



EK D.19. Ulus – Platin Konutları, Çocuk Oyun Parkı.



EK D.20. Ulus – Platin Konutları, Fitness Center.



EK D.21. Ulus – Platin Konutları, Teras Evler, Kat Giriş Holü.



EK D.22. Ulus – Ulus Konakları, Site İçi Görünüş.



EK D.23. Ulus – Ulus Konakları, Blok Cephe Görünüşleri.



EK D.24. Ulus – Ulus Konakları, Blok Cephe Görünüşleri.