

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTUSU**

**İSTANBUL METROPOLÜNDE YAPILAN TOPLU KONUT UYGULAMALARININ
MEKANSAL ALANSAL VE BOYUTSAL ANALİZLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR MUSTAFA YEGİN**

**Y.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

İSTANBUL 1993

**Y.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

ÖNSÖZ

Son 10 yıllık dönemde inşaat sektörü ülkenin ekonomik gelişmesinde önemli bir rol oynamıştır. Avrupa Topluluğu^{na üye} olmak isteyen Türkiye ekonomik gelişmeyi motive eden böyle bir sektöre büyük ihtiyaç duymaktadır. Gelişen inşaat sektörü diğer sektörleride peşinden sürüklemeye başlamıştır.

Ülkemizdeki hızlı endüstrileşme süreci kırsal alanlardan kentsel bölgelere doğru büyük çapta bir demografik hareketliliği beraberinde getirmiştir.

Çağdaş ülkeler seviyesine erişme, diğer ülkeler ile arasındaki farkı kapatma çabası içinde olan Türkiye 21. yüzyılı karşılamaya hazırlanırken, nüfus patlamaları nedeni ile görülmemiş bir yapı gereksinimi içindedir.

Hızlı yaşanan kentleşme süreci ve çabuk çoğalan nüfusun karşısında kooperatifler, Emlak Bankası ve Özel şirketler tarafından yapılan konut üretimi yetersiz kalmaktadır.

Sorunun (uzun süredir ülkemizde olduğu gibi) tek tek ve ferdi şekillerde yapılan küçük uygulamalarla sakıncasız çözümü bulma olanağı yoktur. Ancak büyük boyutlarda uydu kent yerleşimleriyle çözüme gidilebileceği gerçeği artık anlaşılmıştır. Bu doğrultuda yeni yapım teknikleri malzemeler, konut tipleri geliştirilmiş ve uygulama ölçeği büyümüştür.

İstanbul Metropol alanı içindeki Toplu Konut ve Uydu Kent yerleşimleride bu amaca yönelik uygulamalardandır.

Çalışmamın geliştirilmesinde ve tamamlanması doğrultusunda değerlendirmelerini teşvik ve yardımlarını esirgemeyen, sevgili değerli hocam Sayın Prof. Hakkı ÖNEL'e teşekkürlerimi bir borç bilirim. Ayrıca hertürlü destek ve katkılarından dolayı Emlak Bankası Emlak Planlama ve İstikak Müdürlüğüne, Pazarlama ve Satış Müdürlüğüne, Proje Geliştirme ve İhale Müdürlüğüne teşekkür borçluyum. Tezin yazımını özenle gerçekleştiren Hale BİRİNCİ'ye de teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Mim. Mustafa YEĞİN

İstanbul, 1993

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ

ÖZET

İNGİLİZCE ÖZET

AMAÇ VE KAPSAM

I

BÖLÜM I

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİM POLİTİKALARI

1.1. ÜLKEMİZDE KONUT ÜRETİMİ YAKLAŞIMLARI VE EVRİMİ.....	1
1.1.1. KONUT POLİTİKALARININ GEÇİRDİĞİ DÖNEMLER.....	3
1.1.2. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT ALANLARI PLANLAMASI.....	5
1.2. YERLEŞME VE ŞEHİRLEŞME.....	6
1.3. KONUT SORUNU VE KONUT İHTİYACI.....	7
1.4. KONUT ÜRETİM POLİTİKALARI.....	9
1.5. KONUT FİNANSMAN KAYNAKLARI.....	11
1.6. TOPLU KONUT FONU KREDİLERİ.....	12

BÖLÜM II

İSTANBUL METROPOLÜNDE KONUT SORUNU, KONUT GEREKSİNİMİ VE TOPLU KONUT UYGULAMALARI

2.1. İSTANBUL METROPOL ALANI İÇİNDE KONUT SORUNU KONUT GEREKSİNİMİ.....	13
2.1.1. NÜFUS VE YERLEŞİM.....	13
2.1.2. KONUT İHTİYACINI VE TALEBİNİ MEYDANA GETİREN HUSUSLAR.....	14
2.1.3. KONUT TALEP PROJEKSİYONLARI.....	14
2.1.4. KONUT ALANLARI İHTİYACI.....	15
2.1.5. MEVCUT UYGULAMALAR VE İHTİYAÇ KARŞILIYABİLME İMKANLARI.....	15
2.2. İSTANBUL METROPOL ALANI İÇİNDE TOPLU KONUT UYGULAMALARI.....	15
2.2.1. ANATEPE (ATAŞEHİR).....	17
2.2.2. ATAKÖY (7.8.KISIMLAR).....	21

2.2.3. BAĞEŞEHİR YERLEŞİMİ.....	25
2.2.4. HALKALI KONUTLARI.....	29
2.2.5. BATIKÖY (MİMAROBA-SİNANOBA).....	31
2.2.6. YAHYA KAPTAN-KOŞUYOLU-SARIYER KONUTLARI.....	31
2.2.7. İSTANBUL KURTKÖY TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	37
2.2.8. SÜYÜKŞEHİR (BEYLİKDÜZÜ) TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	37
2.2.9. İSTANBUL TÜRK-İŞ YAPI KOOPERATİFİ TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	37
2.2.10.İSTANBUL S.S. GÖKSU EVLERİ KONUT YAPI KOOPERATİFİ.....	38
2.2.11.İSTANBUL TOZKOPARAN SEMTİNDE PLANLANAN BİR TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	38

BÖLÜM III

İSTANBUL METROPOL ALANI İÇİNDEKİ (ÜYDÜKENT) TOPLU KONUT UYGULAMALARININ ANALİZİ, ÖZET PROJE KARAKTERİSTİKLERİ

3.1. ANATEPE (ATAŞEHİR).....	39
3.2. BAĞEŞEHİR.....	49
3.3. HALKALI KONUTLARI.....	57
3.4. BATIKÖY (MİMAROBA-SİNANOBA).....	62
3.5. İSTANBUL KURTKÖY TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	67
3.6. BÜYÜKŞEHİR (BEYLİKDÜZÜ) TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	70
3.7. İSTANBUL TÜRK-İŞ YAPI KOOPERATİFİ TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	73
3.8. İSTANBUL S.S. GÖKSU EVLERİ KONUT YAPI KOOPERATİFİ.....	78
3.9. İSTANBUL TOZKOPARAN SEMTİNDE PLANLANAN BİR TOPLU KONUT ÖRNEĞİ.....	79

BÖLÜM IV

TOPLU KONUT UYGULAMALARINDAKİ YAPIM TEKNİKLERİ VE UYGULANAN TEKNOLOJİLER

4.1. KONUT YAPIM TEKNİKLERİ VE ÖZELLİKLERİ.....	82
4.1.1. GELENEKSEL YAPIM SİSTEMLERİ (KONVANSİYONEL).....	82
4.1.2. GELİŞTİRİLMİŞ GELENEKSEL YAPIM SİSTEMLERİ.....	82
4.1.3. ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİ.....	84

4.1.3.1. YERİNDE YAPIM SİSTEMLERİ.....	86
4.1.3.1.1. KALICI KALIPLAR.....	86
4.1.3.1.2. TAKILIR SÖKÜLÜR KALIPLAR.....	86
4.1.3.1.3. HAREKETLİ KALIPLAR.....	86
4.1.3.2. ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİNDEN ÖN YAPIM VE SINIFLANDIRILMASI.....	88
4.1.3.3. HÜCRE SİSTEMLER.....	90

BÖLÜM V

TOPLU KONUT YERLEŞİMLERİNİN (UYDU KENTLERİN) TASARIMINDA UYULMASI GEREKEN ANA İLKELER

5.1. ARSA SEÇİMİ İLKESİ.....	91
5.1.1. YERLEŞİMİN GERÇEKLEŞECEĞİ ARSANIN BÜYÜKLÜĞÜ VE KONUMU.....	91
5.1.2. ARSANIN TOPOĞRAFİK DURUMU VE ZEMİN YAPISI.....	92
5.1.3. ARSANIN İKLİMİ YÖNÜ VE BÖLGEDEKİ ETKİN RÜZGARLAR.....	92
5.1.4. YERLEŞİM ALANINA ULAŞIM DURUMU.....	93
5.1.5. ALTYAPI DONATIMI DURUMU.....	94
5.1.6. YERYEŞİM ALANININ İMAR DURUMU.....	94
5.2. YOĞUNLUK FAKTÖRÜ AÇISINDAN YERLEŞME TİPLERİNİN SEÇİMİ İLKESİ...	94
5.2.1. YÜKSEK YOĞUNLUKTA TOPLU KONUT YERLEŞİMLERİNİN SOSYO-KÜLTÜREL VE PSİKOLOJİK AÇIDAN İNCELENMESİ.....	95
5.2.2. TÜRKİYE'DE AZ KATLI YÜKSEK YOĞUNLUKTA TOPLU KONUT YERLEŞİMLERİ.	97
5.2.3. AZ KATLI YÜKSEK YOĞUNLUKTA YERLEŞMELER OLUŞTURMADA GELENEKSEL YERLEŞME İLKELERİNDEN YARARLANMA.....	98
5.3. KONUTTA İÇ MEKAN TASARLAMA İLKELERİ.....	98
5.3.1. DOLAŞIM ALANLARI.....	98
5.3.2. OTURMA ODASI.....	99
5.3.3. MUTFAK.....	99
5.3.4. YEMEK ODASI.....	99

5.3.5. BANYOLAR.....	100
5.3.6. YATAK ODALARI.....	100
5.4. ESNEK KULLANIM İLKELERİ.....	101
5.5. TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE HIZ VE UCUZLUK SAĞLAYACAK TASARIM İLKELE- Rİ.....	101
5.5.1. STANDARTLAŞMA.....	101
5.5.2. ÖNYAPIM VEYA YARI ÖNYAPIM SİSTEMİ.....	102
5.6. TOPLU KONUT TASARLANIRKEN UYULABİLECEK GÖRSEL TASARIM İLKELERİ.	
5.6.1. YERLEŞME TARZI.....	103
5.6.2. DOKU.....	104
5.6.3. BOYUT.....	104
5.6.4. BİÇİM.....	105
5.6.5. RENK.....	106
5.7. TOPLU KONUT YERLEŞİMLERİNE SOSYAL OLANAKLAR SUNAN DIŞ MEKANLARIN TASARLANMASI İLKESİ.....	106

BÖLÜM VI

İSTANBULMETROPOLÜNDE TOPLU KONUT UYGULAMALARININ SAĞLAYACAĞI YARARLAR VE ERİŞİLEN ÇEVRE NİTELİĞİ

6.1. KONUTUN ÖNEMİ VE SOSYAL YARARLARI.....	107
6.2. KONUT ÜRETİMİNİN ÜLKE KALKINMASINDAKİ YERİ.....	108
6.3. KONUT ÜRETİMİNİN EKONOMİYE KATKISI.....	110
6.4. KONUTUN SAĞLAYACAĞI SOSYAL YARARLAR.....	111
6.5. YERLEŞİMLERİN SAĞLAYACAĞI DİĞER YARARLAR.....	112
6.5.1. KENTSEL BÜYÜME VE ALTYAPI İHTİYACINA KATKISI.....	112
6.5.2. ALTYAPI VE ARAZİ MALİYETLERİNDEN TASARRUF.....	113
6.6. ERİŞİLEN ÇEVRE NİTELİĞİ.....	114
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	117

EKLER:

EK-I	ANATEPE (ATAŞEHİR) KONUT PLAN TİPLERİ.....	121
EK-II	ATAKÖY(7.8.KISIMLAR) KONUT PLAN TİPLERİ.....	149
EK-III	BAHÇEŞEHİR YERLEŞİMİ KONUT PLAN TİPLERİ.....	153
EK-IV	HALKALI YERYLEŞİMİ KONUT PLAN TİPLERİ.....	164
EK-V	BATIKÖY(MİMAROBA-SİNANOBA) KONUT PLAN TİPLERİ.....	169
EK-VI	BÜYÜKŞEHİR (BEYLİKDÜZÜ) YERLEŞİMİ KONUT PLAN TİPLERİ.....	179
	YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	183
	ÖZGEÇMİŞ.....	189



ÖZET

Bu tezin ana konusu İstanbul Metropolünde kooperatifler, Toplu Konut İdaresi ve Emlak Bankası tarafından yaptırılan, uydu kent niteliğindeki toplu konut uygulamalarının, mekansal, boyutsal ve alansal analizleridir.

- Birinci bölümde; ülkemizdeki konut sorunu konut üretim politikaları anlatılarak, toplu konut alanları planlaması ve şehirleşme üzerinde durulmuştur.

-İkinci bölümde; İstanbul metropolünde sürekli artan nüfus karşısında, konut sorunu, konut alanları ihtiyacı ve büyük çaptaki konut uygulamaları ayrı ayrı ele alınmış ve incelenmiştir.

-Üçüncü bölümde; İstanbul Metropol Alanı içinde kalan uydu kent niteliğindeki toplu konut uygulamalarının ayrı ayrı özet proje karakteristikleri ve mekansal,alansal, boyutsal analizleri yapılmıştır.

- Dördüncü bölümde; toplu konut uygulamalarındaki yapım teknikleri ve uygulanan teknolojiler incelenmiştir.

- Beşinci bölümde; çok sayıda konutun nasıl biraraya getirilmesi gerektiği araştırılarak Mimarlık mesleğinin gerektirdiği tasarım ilkelere örneklerle açıklanmıştır.

- Altıncı bölümde; konutun önemi, sosyal yararları ülke kalkınmasındaki yeri açıklanarak yerleşimlerin ekonomiye katkısı üzerinde durulmuştur.

-Sonuçta konu toparlanarak öneriler sunulmuştur.

SUMMARY

The main subject of this thesis is to study siteal, dimensional and areal characteristics of housing schemes made by "Toplu Konut İdaresi ve Emlak Bankası" at İstanbul metropol as a satellite Town.

- At section one; housing problems and housing site construction policies at our country are described and mainly housing scheme site planning and urbanisation is emphasised.

- At section two; housing problems, housing site requirements and large scale housing scheme applications at İstanbul studied one by against. İstanbul metropol's continuously increasing population, which is causing an urban agglomeration.

- At section three; abstract project characteristics and siteal dimensional and areal analyses of satellite Town applications at İstanbul metropol area made and studied one by one.

- At section four; construction technics and applied technologies of housing scheme applications are studied.

- At section five; how to construct more houses at the same site is studied and principle design requirements of architectural solutions are given by samples.

- At section six; importance of housings, their social advantages their effects of development are explained and effects of urbanism to National Economy are emphasized.

- At final section; a general summary is made and suggestions are proposed.

AMAÇ VE KAPSAM

Türkiye'de kentsel konut ihtiyacı 1980'lere dek bireysel ve küçük ölçekli girişimlerle karşılanmıştır. 1980 sonrasında ise toplu konut yasaları ve yeni finans kurumları aracılığıyla toplu konut girişimleri başlatılmıştır. Kamu kuruluşlarının toplu konut şirketlerinin ve kooperatif birliklerinin etkinliklerinin artması bu girişimin göstergesidir.

Politikaların devletce saptanacağı ve yürütüleceği toplu konut arzıda, konut standartları, ülke koşulları, konut ihtiyacı ve değişen aile yapısı göz önünde tutularak saptanmalıdır.

Toplu konut girişimleri, yeni yaşama biçimlerini, teknolojik ve örgütsel boyutları, planlama ve çevre anlayışlarını beraberinde getirmektedir. Hızlı kentleşme sonunda büyük şehir nüfuslarının hızlı artması ve konuta olan talebin artması üzerine Emlak Bankası toplu konut projelerini yürürlüğe kaymış ve konut atağını başlatmıştır. Bu olay inşaat sektöründe de işlerlik kazanmış gelişen sektör diğer sektörleri de peşinden sürüklemeye başlamıştır.

Bu çalışmanın amacı; 1980'lerin başından itibaren Türkiye'de Metropolleşme süreci içindeki İstanbul'da görülen, toplu konut yerleşimlerinin (uydu kentlerin) mekansal, alansal ve boyutsal analizlerinin yapılmasıdır.

Son yıllarda toplu konut tasarımı ve yapımı önemli çalışma alanlarından biri haline gelmiş ve konut üretimi önemli ölçüde artmıştır.

Çalışmamız kapsamında, İstanbul Metropolündeki Uydu kent niteliğindeki yerleşimlerin, yerleşme alanları, konut grubu büyüklükleri konumu, planlama kararları, işlev alanları, arazi kullanım değerleri konut büyüklükleri ele alınmış, her bir yerleşim için tek tek incelenmiştir.

Bu tez Toplu Konut İdaresi, kooperatifler ve Emlak Bankası tarafından İstanbul Metropolünde yürütülen büyük ölçekli toplu konut-uydu kent uygulamalarını kapsamaktadır.

BÖLÜM I

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİM POLİTİKALARI

1.1. ÜLKEMİZDE KONUT ÜRETİM YAKLAŞIMLARI VE EVRİMİ

Ülkemizde ilk toplu konut uygulamaları Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerine rastlar. İmparatorluk döneminde nüfus artışından dolayı konut yetersizliğine rastlanmıştır. Ancak sık sık çıkan yangınlar çok sayıda konutun birden yanmasına sebep olmuştur. Buda kentlerin devamlı yenilenmesi sonucunu doğurmuştur.

Sultan Abdülaziz döneminde yangın yerlerinde düzgün sokaklardan oluşan mahalleler yapılmaya başlanmıştır. Beşiktaş'daki Akaretler bu dönemde inşa edilen, kagir malzemelerden yapılmış ilk ev tipi toplu konut uygulamasıdır. (1890) Bu dönemde yapılan Laleli'deki Harigzadehan Apartmanları da eski İstanbul'da yapılan ilk apartman tipi toplu konutlardır. (1922) (1)

Cumhuriyetin ilanından sonra başta Ankara ve İstanbul olmak üzere olanakların yetersizliğine rağmen hızla imar çalışmalarına, başlanmış büyük şehirlerimiz için birçok yabancı uzmana çalışmalar yaptırılmıştır. Ankara'da Jansen'in hazırladığı imar planı uygulanmıştır.

İstanbul'da zamanın valisi Lütüfî KIRDAR döneminde (1939-1950) önemli imar çalışmaları gerçekleştirilmiştir. 1956 yılından sonra Alman uzman Prof. Högg davet edilmiştir. Högg, çalışmaları ile imar faaliyetlerine ışık tutan detay paftaları hazırlanmıştır. İmar çalışmaları sırasında açılan yollar ve meydanlar yüzünden büyük alanlar istimlak edilmiş ve konut sıkıntısı iyice artmıştır.

İkinci dünya savaşına kadar olan dönemde çeşitli bankalar ve fabrikalar kendi potansiyelleri için küçük çapta konutlar üretmişlerdir. 1944 yılında 4626 sayılı kanun ile memur konutları yasası çıkartılarak Ankara'da Saraçoğlu mahallesi gerçekleştirilmiştir. Proje Bonatz'a aittir. Yerleşmede 434 konut birimi vardır. (2)

Konut ihtiyacı içinde olanlara gerek uygulamada gerekse kredi sağlamakda yardımcı olmak amacıyla 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası (Emlak Bankası) kurulmuştur. Bu bankanın girişimleri ile 1947'de Levent mahallesi 1951 yılında İstanbul Koşuyolu mahallesi ve Diyarbakır'da 83 konutluk proje gerçekleştirilmiştir. Bu yerleşmeler az katlı bahçeli konutlardan oluşmaktadır. (3) Ancak kentleşmenin ve nüfusun hızlı artması yüzünden ev tipi toplu konut yapımından çabuk vazgeçilir. Emlak Bankası edindiği tecrübelerle 1956 -1960 yılları arasında Dördüncü Levent mahallesinde apartman tipi konutlar üretmiştir. Yine 1957 yılında yapımına başlanan

Ataköy yerleşmeside hala devam etmektedir. Banka Turkiyenin çeşitli ille rinde toplu konut çalışmalarını arttırarak sürdürmektedir.

1946 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu kurularak işçi yapı koöperatiflerine kredi sağlanmaya başlanmıştır. Halen Ankara'da devam etmekte olan Batıkent uygulaması bir kooperatif girişimidir.

1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş, Bakanlığa bağlı Mesken Genel Müdürlüğü evsiz vatandaşlara konut sağlayarak veya kiralararak yardımcı olması amaçlanmıştır.

Kentleşme süresinin çok hızlı yaşanması, nüfusun çabuk çoğalması kooperatifler, Emlak Bankası ve özel şirketler tarafından yapılan konut üretimi çalışmalarını yetersiz kılmıştır.

Ekonomik durumu yetersiz olan kişiler kendi kendilerine ya hazineye ya da başkasına ait arazilere konut yapmaya başlamışlardır. 1950'li yıllarda başlayan gecekondü yapımı günümüzde de devam etmektedir. Kaçak yapılar (gecekondular) geçmiş yıllarda sadece barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak yapılırken bugün gelir sağlama amacı ile yapıldığı gözlenmektedir.

Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla apartman yapımının teşvik edilmesi düşünülmüş ve 1965 yılında 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Yasası" yürürlüğe konmuştur. (4) Bundan sonra kat karşılığı Apartman yapma faaliyetleri hızlanmıştır. Kent içinde konut yapacak arsa azaldıkça henüz eskimemiş yapılar yıkılarak yerlerine daha yüksekleri yapılmaya başlanmıştır. Bu durumun ülke kaynaklarının ziyan olmasına sebep olduğu açıktır.

8.7.1981 tarih ve 2487 sayılı toplu konut yasası ile dar ve orta gelirli yarıtaşların konut sahibi yapılması ve toplumsal konutun kitle halinde üretilmesi amaçlanmıştır.

7.3.1984'de 2985 Sayılı toplu konut yasası ve öngördüğü toplu konut fonunun çıkarılmasından sonra burada toplanan parasal kaynaklarla kredi sistemi getirilmiş konut sanayii teşvik edilmiştir.

Bu yasalar sayesinde son 10 yılda toplu konut üretiminde büyük bir sayısal artış olmuştur. Ancak konut ihtiyacımızın giderildiği söylenemez.

1988-1993 yıllarını kapsayan VI. Beş yıllık dönemde ülkemizin 1.830.000 yeni konuta ihtiyacı duyduğu saptanmıştır. (5)

Bu da gösterirki mevcut kentlerimize daha birçok fiziksel çevre eklenecektir. Şimdiye kadar yapılan uygulamaların (istisnalar haric) yeterli düzeyde olmadığı gözlenmektedir.

Türkiye'de kentsel konut gereksinimi 1980'lere dek ağırlıklı olarak bireysel ve küçük ölçekli girişimlerle karşılanmıştır. 1980 sonrasında

ise toplu konut yasaları ve yeni finans kurumları aracılığıyla toplu girişimlere yönelindiği gözlenmektedir. Doğrudan girişimci olarak kamu kuruluşlarının, toplu konut şirketlerinin ve kooperatif birliklerinin etkinliklerinin artması bu değişimin göstergeleri olarak değerlendirilmektedir. Konut piyasasının toplu girişim ölçeğine göre biçimlenmesi yeni teknolojik ve örgütsel boyutları, planlama ve çevre anlayışlarını beraberinde getirmektedir. (6)

Gelecek yıllar için yapılacak uygulamalarda toplu konutun sadece herkese başını sokacak bir yer yapmaktan öte başka şeylerde içermesi gerektiği kabul edilip buna göre davranılmalıdır.

1.1.1. KONUT POLİTİKALARININ GEÇİRDİĞİ DÖNEMLER

Ailelerin konut gereksinimlerini karşılamak için devletlerce sap-
tanan önceliklere göre alınması yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. (7)

Türkiye'de kentleşmenin 2.Dünya savaşından sonra hızlanmış olması nedeniyle konut; ancak 1960'lı yıllardan sonra ekonomik, sosyal ve politik bir sorun olarak önem kazanmış ve sorunun çözümü için politika sap-
tama girişimleri de ancak bu tarihten sonra olmuştur. (8)

Konut Politikalarını geçirdiği dönemlere göre dört başlık altında incelemek olasıdır;

A-ERKEN DÖNEM: 1930-1950

Bu dönemdeki konut politikaları genellikle Ankara'da çeşitli düzeyde memur konutları yapımı ve yeni başkentin konut sorununa çözüm arama yönünde olmuştur. Beş ayrı yasa ile konut politikalarının yasal dayanakları oluşturulmuş arazi ve kredi tahsisleri sağlanmıştır. Saraçoğlu mahallesi, Bahçelievler, Yeni Mahalle, merkezi ve yerel yönetim ile yapı kooperatifleri aracılığı ile gerçekleştirilmiştir. (9)

B-KENTLEŞME DÖNEMİ; 1950-1963

1950'lerden itibaren ülkemiz hızlanan bir kentleşme sürecine girmiştir ki, bu süreç bazı merkezlerde aşırı nüfus yığılmasına ve artan konut talebine neden olmuştur. Bu dönemde konut sağlama ve konut edinme bireysel krediler ve kooperatiflere sağlanan krediler yoluyla teşvik edilmiştir. Yine bu dönemde işçi sigortaları kurumu düşük faizli, uzun dönemli konut kredileri vermeye başlanmıştır. Konut büyüklüğü ve kooperatif büyüklüğüne bir alt sınır getirilmiştir. Bu yolla çok sayıda kooperatifin kredi kullanmasına ve Emlak Bankası'nın kurularak kişisel konut kredisi vermesine karşın yeterli sayıda konut üretilenmemiştir.

C-PLANLI DÖNEM; 1963-1984 VE 1984 SONRASI;

1963'te D.P.T'nin kuruluşu ve halkına planları ile ülke yeni bir döneme girmiştir. 1963-1990 arasında beş plan dönemi yaşanmış ve altıncı plan başlamıştır. Her plan konut sorununa farklı yaklaşımlar getirmiştir. Genel politika olarak yatırımlar içindeki konut sektörü payı düşürülmüştür. 1. plan döneminde %20 olan konut sektörü payı 5. plan döneminde %15'lere düşmüştür.(10) Bu dönem içinde Arsa Ofisi kurulmuş(1969) kooperatifler yasası yürürlüğe girmiştir.(1969) Hemen bütün planlarda konut kooperatifçiliği değişik yollardan desteklenmiştir.

Bu dönemde de toplu konut alanında bazı önemli adımlar atılmıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu kredilerinde düzenlemeler yapılmıştır. II. plan döneminde kredi olabilecek kooperatif büyüklüğü en az 30 üye olarak sınırlandırılmıştır.

YENİ YERLEŞME ALANLARI POLİTİKALARI(1979);

Kamu elindeki arazileri yerel yönetimlere ve konut yapı kooperatiflerine devredebilme ve yerel yönetimlere kamulaştırma yapma olanakları getirilmiştir.(Ancak yürürlük kazanamamıştır.)

MEMURLARA KONUT EDİNME FONU(1979);

İşveren olarak kamu kurumları ile memurlardan on yıl süreyle konut edinme katkısı alınması ilkesi getirilmiştir.(1980'de yürürlükten kaldırıldı.)

BANKALAR YASASINDA DEĞİŞİKLİK(1979);

Bütün bankalara konut kredisi açma yetkisi verilmiştir.

BAĞKUR YASASI(1979);

Bağkur üyelerince kurulacak konut kooperatiflerine 15 yıl süreli %15 faizli kredi verilmesi kabul edilmiştir,fakat bu yolla sınırlı sayıda konut üretilmiştir.(11)

MİLLÎ KONUT POLİTİKALARI(1980);

Milli konut politikasının uygulanmasına dair esaslar belirlemiştir.

(6.5.1980/16980 sayılı R.G.) Ancak bu kararnamede belirtilen politikalar da uygulanmamıştır.

TOPLU KONUT YASASI DÖNEMİ(1981);

Toplu konut alanında yeni kavramlar, terimler ve koşullar içeren en geniş kapsamlı yasal düzenlemeler getirilmiştir. Toplu konut yerleşme alanı konut büyüklükleri toplu konutun içinde yer alacağı kent büyüklüğü gibi kavramlara açıklık getirilmiştir.

TOPLU KONUT VE KAMU ORTAKLIĞI FONU(1984);

2985 sayılı yasa konut kredisi veren bütün kurum ve kuruluşları bünyesine almıştır.Yerel yönetimlerin plan sınırları içinde toplu konut alanları Be-

lediyel rce belirlenir ve valiliklerce ilan edilir h k m  getirilmiştir. Plan dışı alanlarda belirlenecek toplu konut alanlarının en az bir ilkokul birimi büyüklüğünde olması, kadastro ve teknik altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması koşulu aranacaktır. Daha sonraki bir değişiklikte toplu konut alanlarının plan sınırları içinde olma koşulu kaldırılmıştır.

1.1.2. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT ALANLARI PLANLAMASI

Gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı kentleşme olgusunun oluşturduğu nüfus artışı sanayileşme ve kırdan kente göç hareketleri kentlerde konut sorununa neden olmaktadır. Bu sorunun c z m  dolayısıyla artan nüfusun iskanı için yapılan c lışmalar toplu konut olgusunu oluşturur. Genel anlamda toplu konut kentin iskan bölgesi içindeki nüfus istihdamı için konut üretimidir. (12) Kentin iskan bölgesinde ise yapılaşmadaki konut-konut ve konut-a ık mekan ilişkisi toplu konut alanı planlamasıyla yoğunluk olgusunda sağlıklı barınma koşulları ile düzenlenebilir.

Toplu konut alanlarındaki bu yapılaşma biçimleri planlama aşamasında konutlarda oturacak insanların ruh ve beden sağlığı bakımından gerekli koşullara sahip olup olmayacaklarını fert ve aile olarak konut biriminde ve topluluk olarak yerleşmede mutlu ve huzurlu bir şekilde yaşayıp yaşayamayacakları ve güçlükle bir araya getirilen büyük yatırımların israf ve yerinde kullanmama yoluyla ziyan olup olmayacağını saptayan bir aşamayı oluşturmaktadır. (13)

Ülkemizde 1964-1984 arasında konut kooperatifleri hemen tümüyle SSK kredileri ile desteklenmiştir. SSK bir sosyal güvenlik kuruluşudur ve üyelerinin kurum aracılığı ile gerçekleştirdiği konut kooperatif alanlarının c vre kalitesi ile daha yakından ilgilenilmesi gerekmektedir. C vre kalitesinin yeterli düzeyde olmasını sağlamada kredi koşulları içinde yoğunluk ve yer seçimine ilişkin hükümlerde bulundurulabilirdi. Bu koşulların imar planlarında sağlanacağı var sayılmıştır.

Bazı sanayileşen kentlerimizin önemli bir bölümü konut kooperatifleri aracılığıyla gelişmiştir. 1960-1980 arası toplu konut uygulaması k        , genellikle kent içi alanlara sıkışmış yerlerde gerçekleştirilmiştir, yada kent eteklerinde. Bu dönemde SSK konut kredileriyle konut yapımı yaygınlık kazanmıştır. (14)

Hazırlanacak Nazım İmar ve Uygulama İmar Planlarında yerleşme alanlarında uyulması gerekli standartlar;

Tablo;1:Nazım İmar ve Uygulama İmar Planlarında Yerleşme Alanlarında
Uyulması gerekli STANDARTLAR (14)

NÜFUS	0-5000	5-15.000	15000-45000	45000-100.000	-100.000
Anaokulu	0.3m ² /kişi	0.3m ² /kişi	0,3m ² /kişi	0.3m ² /kişi	0.3m ² /kişi
İlkokul	1.0 "	1.0 "	1,0 "	1,0 "	1.0 "
Ortaokul	-	1.0 "	1.0 "	1.0 "	1.0 "
Lise	-	0,5 "	0.5 "	0.5 "	0.5 "
Yeşil alan parklar	7.0 "	7.0 "	7.0 "	7.0 "	7.0 "
Sağlık servisleri	0.1 "	0.15 "	0.45 "	1.0 "	1.7 "
sosyal ve kültürel yapılar	0.3 "	0.3 "	0.5 "	0.8 "	3.0 "
Kentsel Hizmet servisleri	-	0.2 "	0.4 "	0.8 "	1,5 "
İdari Yapılar	-	0.1 "	0.2 "	0.6 "	1.4 "
Ticaret	0.5 "	0.5 "	0.9 "	1.7 "	5.0 "
Teknik Altyapı	0,1 "	0.1 "	0.2 "	1.0 "	2.0 "
yollar	10-7.0"	10-7.0 "	8-7.0 "	6-5.0 "	5.0 "
Otopark	0.5 "	0.3 "	0.4 "	0.4 "	0.4 "
Şöraları	-	2.0 "	1.0 "	0.5 "	0.5 "

1.2. YERLEŞME VE ŞEHİRLEŞME:

Ülkemizde kentleşme olgusu, ekonomik ve toplumsal yapıyı biçimlendiren temel öğelerinden biri olmuştur. Türkiye'deki kentleşme hareketlerinin en önemli özelliği, bu hareketlerin hızlı olmasıdır. İkinci özellik kentleşme hareketi sonucunda bütün kentlerin aynı ölçüde büyümemesi, fakat büyük kentlerin ötekilere oranla daha hızlı büyümeleidir. Kentleşmenin bir başka özelliğide çeşitli coğrafi bölgelerde farklı hızlarda olmasıdır.(15)

ikinci Dünya savaşı sonrası Türkiye hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. 50 yıllık bir süre içinde şehirli nüfus ülke nüfusunun % 50'sini aşan bir orana ulaşmıştır. D.P.T tarafından yapılan tahminlere göre yüzyılın sonunda toplam nüfusun dörtde üçünü oluşturacak 50 milyonu aşkın kişi kentlerde yaşayacaktır. 1990 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre 57 milyona ulaşan Türkiye nüfusunun yaklaşık % 50'sinin şehirlerde yaşadığı tahmin edilmektedir. Buna karşılık kır nüfusu mutlak rakam ve oran olarak belirli bir azalma göstermesine rağmen, ülkemizin sanayileşme seviyesinin bir göstergesi olarak gelişmiş ülkeler nazaran çok yüksek bulunmaktadır. Kentlerin büyümesi ve gelişmesi başlıca iki neden dayanmaktadır. Bunlardan biri kırsal kesimden nüfus göçü diğeride tarım dışı iç yerlerinde uzamanlaşma ve örgütlenmenin varlığıdır. Bu hususlar dikkate alınarak Altıncı Plan dönemindeki şehirleşme hızının önceki plan dönemine göre nispi bir azalma ile % 4.58 dolaylarında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.(16) Plan döneminde şehir nüfusunun toplam nüfus içinde-

deki payının dönem sonunda % 56.75'e ulaşması, kır nüfusunun payının azalma eğiliminin devam ettirmesi beklenmektedir. Yapılan tahminlere göre 1944 yılında Türkiye'nin nüfusu 61.825.000'i şehirli nüfus 35.000.000'u kır nüfusu ise 26.000.000'u bulacaktır. Plan dönemi başında 20.000 nüfusun üzerindeki 218 yerleşme biriminin dönem sonunda 235'e ulaşacağı bu yerleşme birimlerindeki nüfus artışının yaklaşık 70.000.000 kişi olacağı tahmin edilmektedir. Kır nüfusunun toplam nüfus içindeki payının plan döneminde azalmaya devam etmesi ve gelişmenin orta büyüklükteki şehirlerde olması beklenmektedir. (17)

Dördüncü ve Beşinci plan tahminlerine göre toplam nüfusun şehir ve kırsal kesime dağılımı ile 1990 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçları karşılaştırmalı olarak Tablo 2'de verilmiştir.

Bu şekilde hızlı nüfus artışı ve şehirleşmeye karşılık kentsel gelişmenin düzenli olması sağlanamamıştır.

Toplam Nüfusun Dağılımı (Milyon Kişi) Tablo: 1

	1978	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990*
Toplam Nüfus	42.9	47.9	48.8	49.8	50.9	52.1	53.2	55.2	56.97
Şehir Nüfusu	17.2	21.6	22.6	23.6	24.7	25.9	27.0	28.0	33.67
Kır Nüfusu	25.7	26.2	26.3	26.2	26.2	26.2	26.2	27.2	23.30
Şehirleşme Oranı (%)	40.0	45.2	46.3	47.4	48.5	49.7	50.8	50.8	59.10

Kaynak:DPT (*) 1990 Genel Nüfus Sayımı Geçici Sonuçlar

1.3. KONUT SORUNU VE KONUT İHTİYACI:

Konut birey ve aile için temel gereksinimlerden birini oluşturan bir barınak toplum için toplumsal ekonomik ve mekansal içeriği olan bir olgudur. Konut toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki bir mekan planlama birimi olarak yorumlanabilir. Konutu sorun haline getiren konutun iki temel değişkeni (Ekolojik çevre, üretim biçim ve ilişkileri) mevcuttur. Konut, barınma görevini yükümlemekten çıkıp bir sosyal güvenlik aracı olduğu zaman çözüm bekleyen bir sorundur. (18)

Türkiye'de konut sorununu oluşturan etkenler nüfus artışı, kentleşme doğal afetler yenilenmeden doğan gereksinimlerdir.

a) KONUT VE ÖNEMİ:

Toplumsal sistem içinde en küçük ölçekli ortam olan konut, insanla-

rın beşlenme ve sağlık temel ihtiyaçlarından biri sayılmaktadır. Barınma sorunu, insanın var oluşuyla başlamış ve insandaki gelişme konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Dolayısıyla konut sorunu toplumsaldır ve toplumla birlikte gelişmiş önem kazanmıştır. Konut terimi yaşama çevresi ve ortamı ile insanların refahı, mutluluğu ve sağlığı için gerekli tüm alt yapılar sosyal tesisler ve araçları da kapsamamaktadır. Bundan dolayıdır ki bu tesisler ve hizmetler konut kavramının ayrılmaz bir parçasını oluşturmakta ve bunlarada en az konut birimi kadar hatta dahada fazla önem verilmektedir. Konut kişi için karşı konulması zor fizik koşullar, tedirginlikler için bir barınak ve korunak meydana getirir. Dolaylı rolü ile konut toplumsal ilişkileri kurmanın ve kamu hizmetlerini yeterince sağlamanın aracıdır. Bu nedenle konutu fiziksel bir mekan olarak değil yaşama çevresi, teknik ve sosyal alt yapısı ile bir bütün olarak algılamak gerekmektedir. Bir halk sağlığı ölçüsü sayılan konut ve yeterli alt yapı tesisleri koruyucu sağlık hizmetlerinin temelini oluşturmaktadır.

Bütün bunlara ilaveten Türkiye'de konut aynı zamanda bir güvenlik aracı bir tasarruf malı ve bir yatırım alanı olarak kabul edilmektedir.

b) KONUT SORUNU:

Konut olayı önemi, üretimi ve çevresi ile toplumsal bir sorundur. Bu olayın sosyal, ekonomik teknik boyutların ülkelerin ekonomik yönden kalkınmışlıklarına gelişmişlik düzeyine, endüstrileşmelerine, ekonomik ve siyasal düzenlerine göre ayrı özellikler içermektedir. Bir yandan artan nüfus ve hızlı şehirleşme konut sorununu çözümünü giderek ağırlaştırırken bir yandanda konut üretimi uzun yıllar bir ticari faaliyet olarak değerlendirilmiş ve bu faaliyet % 90'nin üzerinde bir oranda özel kesimin eline bırakılmıştır. Hızlı sanayileşme hızlı kentleşme ve hızlı nüfus artışı birleşince başta Ankara ve İstanbul olmak üzere büyük kentlerimiz gece - konu şehirleri haline dönüşmüşlerdir. Üç büyük kent nüfusunun % 60'ını aşan bir kesimin gecekondualarda yaşaması sorunun boyutlarını göstermektedir. Türkiye genelinde hane halklarının oturduğu konutların nitelikleride çağdaş yaşam standartlarının oldukça altındadır. Her niteliğe sahip kent konutları oranı 1970'de en fazla % 65, 1975'de en fazla % 70 olarak belirlenmiştir. Kır konutları ele alındığında ise 1970'de % 13 1975'de % 23 gibi bir sonuçla karşılaşılmaktadır. (19)

c) KENT KONUT İHTİYACI:

Konut ihtiyacı mevcut durum ile kabul edilen standart arasındaki farkı gösteren sosyal bir ölçü olduğu halde konut talebi ailelerin ödeme güçlerine dayanan ekonomik bir ölçüdür.

Toplam konut arzı ile konut durumu için saptanan minimum standarta göre bulunacak toplam aile sayısı arasındaki fark konut ihtiyacıdır. (20)

Ülkemizde kent konut ihtiyacı büyük ölçüde hızlı nüfus artışı (% 25) ve hızlı kentleşmeden (% 5) kaynaklanmaktadır. Ayrıca ortaklaşa yaşayan aile sayısında da yıldan yıla bir azalma alilelerin küçülme eğilimi gözlen-
diğinden konuta olan ihtiyaç dahada artmaktadır. Türkiye'de son 40 yılda kentsel nüfus toplam nüfusun % 50'sine ulaşmıştır. D.P.T'na göre bu yüzyılın sonlarına doğru kentsel nüfusun toplam nüfusun % 75'ini oluşturacağı ve konut açığının 8.000.000 adet civarında olacağı tahmin edilmektedir.

Altıncı beş yıllık kalkınma planında plan dönemi boyunca (1990-1994) toplam olarak 1.470.000 adet konut yapımı ve bunun içinde 33431.6 milyar TL yatırımın yapılması ön görülmekte böylece plan döneminde doğan konut ihti-
yacının % 80'ninin karşılanması hedeflenmektedir.

1.4. KONUT ÜRETİM POLİTİKALARI:

Yapılan üretimin olağan talebi karşılayacak düzeye ulaşmaması nede-
niylede konut açığı başlangıçta hesaplanabilen miktarları daima aşarak cid-
di önlemler alınmasını ve tutarlı politikalar oluşturmasını gerektirmektedir. Konut politikaları devletlerin ekonomik sosyal ve siyasal düzenlerine göre ülke gerçeklerine uygun biçimde saptanıp uygulamanın ciddi olarak sürdürül-
mesi halinde başarılı olabilmektedir. (21)

Konut üretimi arsa, proje, inşaat yapısı kullanıma açma evreleriyle birçok ayrı ünitelerin farklı işlevlerinin fonksiyonudur. Her aşamada belli bilgi ve deneyim birikimini farklı seçenekler arasında her konuda yeni kararları yasal, ekonomik, sosyal ilişkiler, finansman, planlama, uygulama ve yönetim güçlüklerinin en rasyonel biçimde çözümünü gerektiren bir olaydır.

Konut sorunun çözümünde kullanılacak politikanın başarılı olabil-
mesi bu politikanın genel ekonomik, sosyal ve siyasal düzende uygulanabilir olması ve saptanan amaca ulaşmayı gerçekleştirebilecek nitelikde olması koşullarına bağlıdır.

Bugün Türkiye'de konut yapımı ile ilgilenen kuruluşlara bakıldığında ise üç ana gruba varlığı görülmektedir. Bunlar özel sektör, kamu sek-
törü ve kooperatiflerdir.

a) ÖZEL SEKTÖR; Türkiye'de özel sektörün büyük ölçekte konut üre-
timine özellikle 1975'lerden sonra ilgi duyduğunu konut sorunununda bu ta-
rihlerden sonra giderek daha çok tartışıldığını görmek mümkündür. Konut
üretiminin % 95 kadarını özel sektör gerçekleştirmektedir. Bu üretimin
amacıda zorunlu konut ihtiyacının karşılanmasından çok kar elde etmektedir.

dolayısı ile konut türü ve inşa biçimi bu amaca göre yönlendirilmektedir. Özel sektör başlıca iki tür organizasyon biçimi ile üretim yapmaktadır.

1)Yap-Sat'çılar

2)Şirketler

Amaç aynı olmakla birlikte yap-sat'çılar daha basit ve münferit küçük organizasyonlardır. Şirketler ise bu işi tam profesyonelce ve daha büyük organizasyonlarla toplu konut şeklinde üretim yapan kuruluşlardır.

Yap-Sat'çılar konut arsalarını inşa edecekleri konut karşılığı ve ya nadiren para karşılığında sağlamaktadır. Arsanın bulunduğu muhite satmayı düşündüğü müşterinin istek ve parasal olanaklarına göre konut inşaatını planlamaktadır.

Bu kuruluşlar üretimlerinde ekonomi sağlamak amacı ile inşaat tekniğinde daha ileri aşamalara ulaşmışlardır. Tünel kalıp sistemi gibi.

b)KAMU SEKTÖRÜ; Bu güne değin konut üretiminde % 5 oranında bir gerçekleştirme payına sahip kamu sektörü bu % 5 üretimde lojman ihalesi veya emanet yapımında taşeron kullanımı gibi biçimlerle sürdürmüştür. Bu nedenle ülkemizde konut üretimi % 100 oranında özel kesim elindedir.

Ülkemizde giderek büyüyen konut sorununa kamu eli ile köklü ve hızlı çözüm getirebilmek için 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve "Toplu Konut Fonu" oluşturulmuştur.

Bu kanun ile devletin konut politikası iki sağlam üzerine oturtulmuştur. Bu temellerden birisi ile bürokratik tedbirler getirilmiş uygulamanın yürütülmesi ve yakından takibi görevleri özellikle bu maksatla kurulan bir idareye verilmiştir. Bu temellerden diğeri ise de konut üretimine finansman sağlayacak ve bütçe dışında kalacak sağlam bir kaynak oluşturulmuştur. Türkiye Emlak Kredi Bankasının 1946 yılında başlattığı konut kredilendirme uygulamalarından 38 yılda toplam 380.000 konut kredilendirmiştir. Bu ise yılda ortalama 10.000 konut demektir. SSK ise konut kredisi verme işlemine 1962 yılında başlamıştır ve bu kurumun 22 yıllık uygulaması ile yaklaşık 230.000 konut üretilmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun konuya yaklaşımı çok daha geniş kapsamlıdır. Kanunun getirdiği başlıca yenilikler şunlardır;

1- Konut üretiminde sağlıklı bir kredilendirme için giderek artan kaynaklardan oluşan sağlam bir fon oluşturulmuştur.

2- Arsa üretimin sağlayacak tedbirler getirilmiştir.

3- Teknik ve Sosyal alt yapıya önem verilmiştir.

4- Geniş alanlarda özel teşebbüse çok sayıda konut yapma imkanı

getirerek şehirlerimizdeki sıkışıklılığı gidermek üzere uygulamayı yaymış aynı zamanda daha ucuza konut sahibi olma imkanlarını getirmiştir.

5- Ferdi kredi uygulaması getirmiştir. .

6- Kooperatiflerin uygulamalarını toplu konut alanları açarak hem proje hem inşaat olarak kontrol altına almıştır.

7- Konut sektöründe hızlı konut yapımını özendirmek ve konut yapımında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araçlarını daha kaliteli olma-ya ve yeni teknolojilere açık hale getirmeye yönelik teşebbüslerin kredi ile desteklemek ve teşvik etmek usulünü getirmiştir.

8- Konut teknolojisinde ve barınma ile alakalı bütün hasuslarda gerekli étüt ve araştırmaların yapılmasını ve yaptırılmasını sağlayıcı imkanlar getirmiştir. (22)

Aynı zamanda konut politikasının böyle derli toplu sistematik bir üslup içinde ele alınması bu konuda dış kredi imkanlarının da açmıştır.

c) KOOPERATİFLER; Kooperatifler genelde üyelerini konut sahibi kılmak için 1.163 sayılı yasa hükümlerine göre oluşturulan örgütlerdir. Amaç üyelerin tek başlarına yapamadıklarını olanaklarını birleştirerek birlik-te gerçekleştirmektir.

Toplam konut üretimi için % 5 - 10 arası bir gerçekleştirme payına sahip olan konut kooperatifçiliği uygulamaları ülkemizde bugüne kadar pek başarılı olmamıştır. Bunun nedenlerini şöyle özetlenebilir;

1- Kooperatif yöneticilerinin bilinçli kimselerden oluşması,
2- Kooperatif idaresinin işin boyutları ölçüsünde organize edilmesi
3- Kredi veren kuruluşların görevlerini yeterli olarak yerine getirmemeleri,

4- Denetim noksanlığı,

5- Kooperatif idarecisi, yöneticisi ve yüklenicisinin istismarına yol açan yasal boşlukların varlığı,

Hedeflenen amaçları doğrultusunda kooperatifçilik gerçekte konut sorunu çözümünde önemli bir aşama ve araçtır.

1.5.KONUT FİNANSMAN KAYNAKLARI:

Sosyal güvenlik kurumlarının konut üretimi amacıyla sağladıkları kaynaklar ise üyelerin aidatlarından yaratılan kaynaktan aktarılmaktadır. Konut kredisi alanlar bir anlamda kendi birikimlerini kullanmışbulunmaktadır. Son olarak çıkarılan Toplu Konut Kanunu ile Devlet yarattığı kaynaklardan konut sektörüne aktarma yapmaktadır. Ülkemizde konut inşaatı için kullanılan başlıca finansman kaynakları şunlardır;

a) Özel kaynaklar; kişi öz kaynakları konut sahibi olmak isteyenlerin özel tasarrufları konut inşaatı için sağlayabilecekleri bireysel ve özel borç veya krediler sağlayabilir.

b) Sosyal Güvenlik Kuruluşları Konut Kredileri; bu krediler genellikle sir yapı kooperatifi vasıtasıyla kullanılmıştır. SSK - OYAK - BAĞ-KUR ve ME-YAK geçmişte bütün kredi veren kuruluşlardır.

c) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Konut Kredileri,

d) Türkiye Emlak Bankası Konut Kredileri; hem ferdi hemde konut yapı kooperatiflerine kredi vermektedir.

e) Diğer Banka Kredileri; resmi ve özel bankalarla yapılan özel anlaşmalarla özel krediler sağlanabilmektedir. (22)

1.6. TOPLU KONUT FONU KREDİLERİ:

1985 yılında kabul edilen Toplu Konut Kanunu ile Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve su idare tarafından kullandırılmaz üzere T.C. Merkez Bankası nezdinde "Toplu Konut Fonu" oluşturulmuştur. Toplu konut fonu uygulamasının inşaat sektörüne canlılık kazandırmasına karşılık bugün bu desteğin yetersiz kaldığı gözlenmektedir. (23)

Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabii olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülkenin şartlarına ve malzemele- rine uygun endüstriyel, inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin gelişt- tirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konut Fonu mey- dana getirilmiştir.

Fonun başlıca kullanım yerleri;

- Toplu konut kredisi ferdi kredi ve yatırım ve işletme kredisi ,
- Konut kredisi faiz farkı (sübvansiyonu),
- Toplu konut için arsa temini ,
- Konutla ilgili plan, proje ve standart ve teknolojilerin yapı ve tes- sat gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi,
- Turizm alt yapıları,
- Toplu konut için gerekli altyapı ve sosyal tesisler,
- Kaynak temini amacıyla çıkarılacak tahvil giderleri,
- Kanunun uygulamasından doğan ve idarece ödenmesi gereken hertürlü ver- gi, resim ve harçlar,
- İdarenin bütçesine ayrılacak pay,
- Kamu ortaklığı fonuna aktarma,

Toplu Konut Fonundan açılan kredilerden yararlanılarak yapılan inşaatlara TSE markalı yapı malzemesi ve yapı elamanı kullanmak zorunlu- dur.

BÖLÜM II

İSTANBUL METROPOLÜNDE KONUT SORUNU -KONUT GEREKSİNİMİ VE TOPLU KONUT UYGULAMALARI:

2.1.İSTANBUL METROPOL ALANI İÇİNDE KONUT SORUNU VE KONUT GEREKSİNİMİ:

2.1.1. NÜFUS VE YERLEŞİM:

İstanbul metropolitan alanının nüfusu özellikle 1950 yılından sonra kırsal bölgelerden olan göçün etkisi ile Türkiye ortalamasının çok üzerinde bir artış göstermiştir. Aşağıda bu durum görülmektedir. (Tablo 3) Yıllara Göre İstanbul Metropolitan Alan Nüfusu ve Artışı Tablo;3

Yıl	İstanbul Nüfusu	Artış Oranı(%)	Türkiye Nüfusu	Artış Oranı(%)
1940	806.000		17.821.000	
1950	1.003.000	24.4	29.947.000	17.5
1960	1.773.000	72.8	27.755.000	32.5
1970	3.019.000	74.2	35.605.000	28.2
1980	4.792.000	57.0	44.737.000	25.6
1985	5.580.000	22.5	50.664.458	13.2
1990	6.888.288	23.4	56.969.109	12.5

Milattan 658 yıl önce kurulmuş olan İstanbul bugün doğuda Kocaeli batıda ise Paşaeli yarım adaları üzerinde doğudan batıya 75 km.'ye varan Marmara kıyı şeriti ve Boğazın iki yakası üzerine yerleşmiş 7.000.0000 aşkın nüfusu ile dünyanın sayılı büyük kentlerinden biri olmuştur. Uzunluğu yaklaşık 31.5 km. genişliği en dar yerinden 600 m. ve en geniş yerinde 2.1 km.'yi bulan İstanbul Boğazı kenti ikiye böldüğü gibi batı yanı Avrupa yakasında bulunan yaklaşık 7.3 km. uzunluğundaki Haliç'de bu yakayı ölmekte böylece kent üç büyük bölgeye ayrılmış bulunmaktadır.

Haliç'in güneyinde kalan eski İstanbul yedi tepe üzerinde kurulmuş olup bu bölgedeki tarihi yarımada'nın (Unkapanı-Eminönü-Beyazıt) iç bölgesi olarak Haliç'in kuzeyinde kalan Beyoğlu ve Karaköy Bölgeleri ile bütünleştiği söylenebilir. İlk gelişimini su ulaşımının verdiği kolaylıkla Boğaz ve Haliç boyunca olan İstanbul'da daha sonra bu defa karayolu ve demiryolu ulaşımının verdiği kolaylık ayrıca topoğrafik durum sebebiyle iki yakada marmara sahilleri boyunca lineer bir gelişmenin hızlandığı görülmektedir ve halen gelişmede bu yönde yani doğu-batı doğrultusundadır.

Kentin Anadolu yakası az sayıda iç merkezi ihtiva eden yerleşim a-

lanı durumundadır. Bu bölgede demiryolu ile İstanbul-İzmit-karayolu boyunca sanayi gelişmiş olup aynı akslar boyunca ikametde yoğunlaştırılmıştır.

Kentin önceden belirlenmiş ve planlanmış bir sanayi bölgesi olduğu söylenemez. Bu faaliyetle ilgili tesisler gelişmiş güzel dağılmış durumdadır. Sanayi Avrupa yakasında İstanbul Edirne karayolu Anadolu yakasında ise İstanbul İzmit karayolu boyunca daha hızlı gelişmiştir.

İstanbul üretim,tüketim,sosyal yapı kişi başına gelir v.b. çeşitli hususlarda da Türkiye genelindeki ortalamaların üzerinde olduğu bir kendir.Türkiye için başta gelen sanayi,ticaret ,kültür ve turizm merkezidir. Hava ulaştırması ve deniz ulaştırması yönünden Türkiye'nin başta gelen liman durumundadır.(24)

2.1.2. KONUT İHTİYACINI VE TALEBİNİ MEYDANA GETİREN HUSUSLAR:

Konut ihtiyacını meydana getiren başlıca faktörler,nüfus,hane halkı büyüklüğü şehirleşme hızı,sosyal talep,gelir artışı ve refahın yaygınlaştırılması yenileme ve iskan ihtiyacı olarak sayılabilir.Türkiye'nin en büyük kenti olan İstanbul ise kentli nüfusu %80'in üzerinde olan ve en hızlı kentleşme süreci yaşayan il olarak ön plana çıkmaktadır. İstanbul kentinin büyümesinde göç önemli bir faktör olmuş ve kırdan Türkiye'ninbu en büyük kentine göç eden düşük gelirli gruplar, kentsel toprağın gelirlerine göre pahalı olması nedeniyle kent çevresinde kanun mülkiyet ve tasarrufundaki kentsel servislerden ve hertürlü altyapıdan yoksun alanlarda gecekondular ve kaçak yapılar oluşturmuştur. 1985 yılı verilerine göre İstanbul kentsel nüfusunun %50'si gecekondularda yaşamaktadır.

Konut talebinin en önemli etkenlerinden bir diğeri sosyal taleptir. Yaşayış düzeninin istikrarlı ve sosyal güvenlik sisteminin yaygın olmadığı ülkemizde konut bir sosyal güvenlik aracıdır. Talebin artmasında refahın ve yaşam şartlarının yükselmesinde etkisi vardır.

2.1.3. KONUT TALEP PROJEKSİYONLARI:

İstanbul kent nüfusu ile ilgili projeksiyon aşağıdaki şekilde tahmin edilmiştir.(24) Tablo; 4

yıllar	Kentsel Nüfus
1990	6.888.288
1991	7.197.960
1992	7.521.868
1993	7.860.352
1994	8.214.068
1995	8.585.700

Bu tahminlere göre kentsel nüfusa her yıl yaklaşık 300-350 bin kişinin ekleneceğini söylemek mümkündür. Bu ise İstanbul'da hane halkı büyüklüğü 4 olarak kabul edildiği takdirde her yıl en az 75.000 konut biriminin inşaa edilmesi gereğini ortaya koymaktadır.Önümüzdeki beş yıl içinde nüfus artışı ve aile yapısına bağlı olarak konut ihtiyacı artacaktır. Gecekondu bölgelerinden doğacak taleple yıllık konut ihtiyacı yaklaşık 100.000 adede ulaşmaktadır.

2.1.4.KONUT ALANLARI İHTİYACI:

Ekonomik büyüme ve kentsel arsaların fiyatları da gelirlerden çok daha hızlı artar.Kentsel arazinin arz elastisitesi olmadığından talebi etkileyen etkenler nedeni ile bu araziler spekulatif yatırımlara uygun bir araç olurlar.Kentsel araziler sermaye karşısında çok daha fazla kazanç sağlar risk durumları da yoktur.Konut üretiminin hızlandırılması ve ihtiyacı karşılayabilecek düzeye ulaşılabilmesi için gerekli unsurların başında arsa temini yer almaktadır.Arsa sorunu hızlı ve düzenli yapılaşma konusunda önemli bir darboğaz oluşturmaktadır.Bol ve uygun fiyatlarla arsa sağlanmasına yönelikaktif bir şehircilik tüzesine dayanmayan konut politikası mutlak başarısızlığı mahkumdur.

2.1.5.MEV CUT UYGULAMALAR VE İHTİYACI KARŞILIYABİLME İMKANLARI:

İstanbul'da da konut inşaatları genellikle ufak çaptaki inşaat şirketleri tarafından yürütülmektedir.Kaynakları sınırlı olduğu için modern teçhizat ve tesislere sahip olmayan küçük inşaat firmalarının hemen hepsi geleneksel metodla konut üretmektedir.

İstanbul'da konut üretimi devlet desteği kooperatifler özel sektör vasıtasıyla ve halkın kendi barınağı kendisi yapması (ruhsatsız konut,gecekondu üretimi) şeklinde yapılmaktadır.

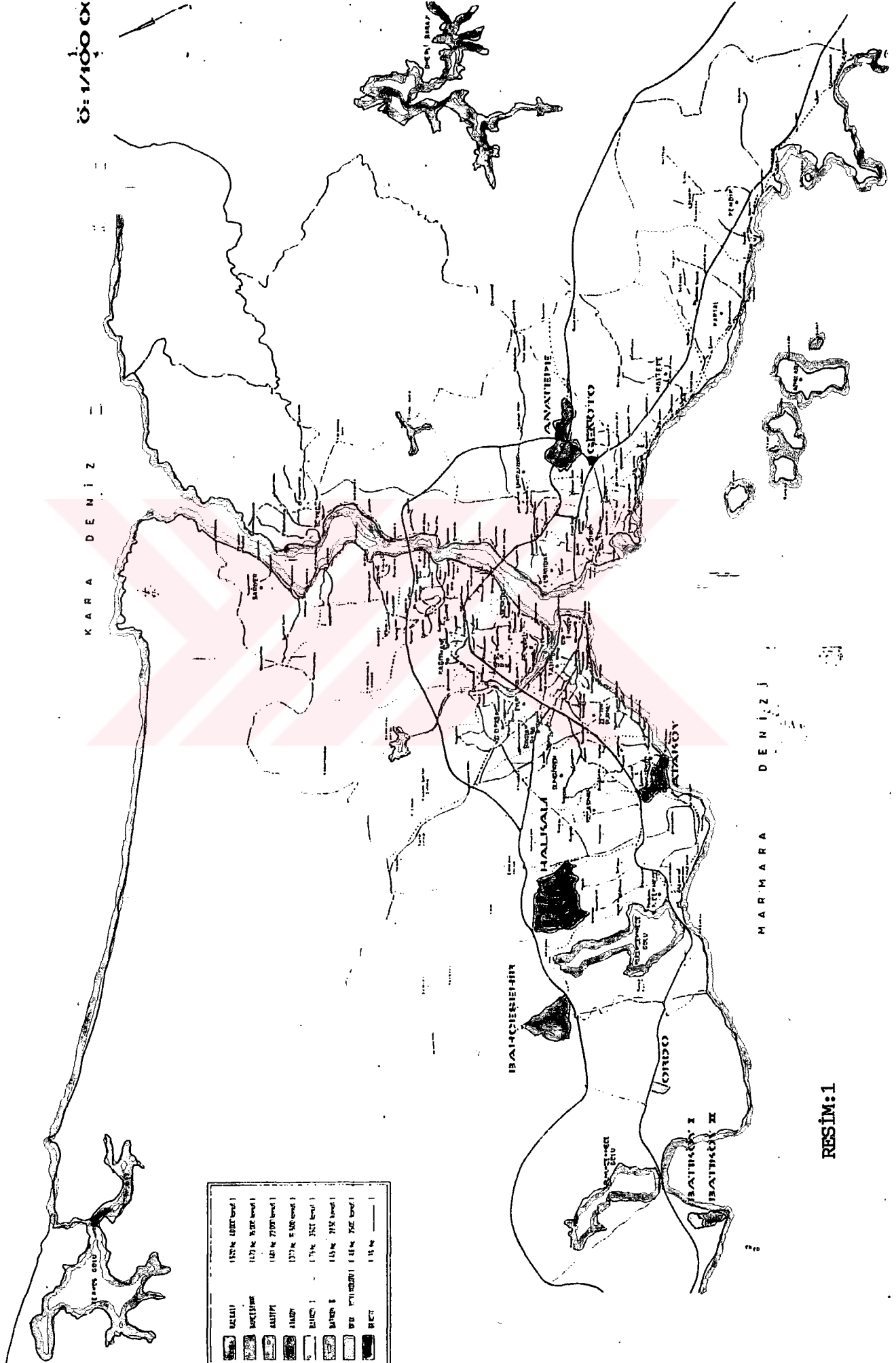
Metropolitan alanlarda yapılan ruhsatsız konut inşaatının ruhsatlı konut inşaatından daha fazla olduğu tahmin edilmektedir.Metropolitan alan dışındaki alanlarda da durum aynıdır.Bu durum karşısında çözüm, kademeli şehirleşmeye geçiş ve orta büyüklükteki şehirlerin devreye sokulmasıdır. Yani yeni yerleşme merkezleri oluşturulmaktadır.

Esasen planlı kalkınma döneminde plan hedeflerini ve sosyo-ekonomik kararları ülke mekanına indirebilmek için kent ölçek ve boyutunda uygulama araç olarak"uydu Kent" önerilmiştir.Bu bakımdan mevcut kentlerdeki durumun daha kötüye gitmemesi için bu organizasyonu "Yeni Kentler" içinde aranması gerekli ve zorunludur.

2.2.İSTANBUL METROPOL ALANI İÇİNDE TOPLU KONUT UYGULAMALARI:

Türkiye nüfusunun %10'undan fazlasını barındıran İstanbul'a daha

RESİM:1



iyi yaşam, daha iyi iş imkanı, eğitim v.b. gibi imkanları bulabilmek için gelen nüfus konut sorununu da beraberinde getirmektedir. Nüfus hareketi hala hızla devam etmektedir ve 1985 sayımlarında 5.842.985 olan İstanbul nüfusunun 2000 yılında 10.000.000 geçeceği tahmin edilmektedir.

İstanbul'a gelen nüfus önceleri merkez çevresinde yerleşmiştir ancak daha sonra yer bulamadıkça yerleşme dışına doğru taşmaya başlamıştır. Gelir durumu kısıtlı olan nüfusun büyük bir bölümü ise; kendi konutunu kendisi yapmaya başlayınca konut açığına yetersiz, sağlıklı konutlarda eklenmiştir. Dolayısıyla konut sorununun farklı boyutları da ortaya çıkmıştır.

Devletin özellikle 1925-1930 yıllarından sonra konut sorununu ele aldığı ve konut yapımını desteklediği görülmektedir. Devlet konut sorununa ancak toplu olarak konut üretiminin çözüm olacağı inancı ile başta İstanbul olmak üzere göç olaylarına ve konut sorununa sahne olan kentlerde toplu konut planlamaları gerçekleştirmektedir.

İlk yıllarda merkeze yakın konumlarda gerçekleştirdiği görülen toplu konutlar, gittikçe merkezden uzaklaşmaya ve daha büyük olanlara yerleşmeye başlanmıştır. Bugün merkezden kilometrelerce uzakta yüzbinlerce nüfusu barındıran yeni kentler (uydu kentler) kurulmaktadır.

Kurulan bu toplu konut ve uydu kentler, barınma ihtiyacı yanında insanın bütün gereksinimlerine yanıt arayan işlev alanlarını içermektedir. (Ticaret, eğitim, sosyal-kültürel hizmetler, iş merkezleri, spor alanları, dinlenme-rekreasyon alanları v.b.) (RESİM:1)

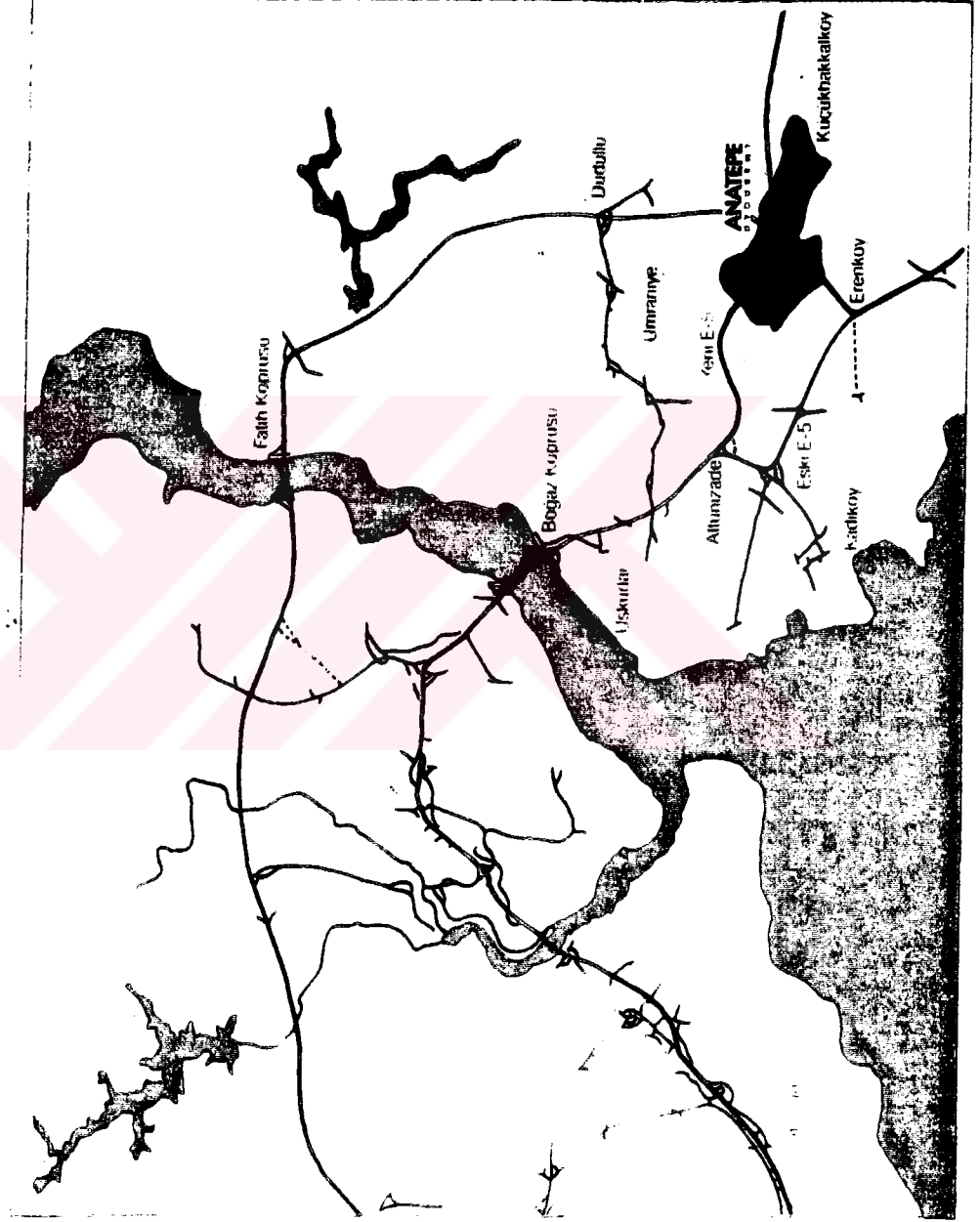
Sınırlı alan üzerinde kurulan bu yeni şehirlerde, standartlar büyük önem taşımaktadır. Planlama sırasında baz alınan ve uzun çalışma sonucunda ortaya çıkan standartlar, arazi kullanımını büyük ölçüde etkileyen faktörler arasındadır.

2.2.1. ANATEPE (ATAŞEHİR):

Anatepe uydu kent, İstanbul Metropolitan alanının Anadolu yakasında Kadıköy Belediyesi sınırları içinde birinci ve ikinci boğaz köprüsü çevre yollarının kesiştiği kavşak çevresinde, gelişme potansiyeli yüksek bir alanda konumlanmaktadır. Şehir merkezinden yaklaşık 12 km. yarıçaplı bir uzaklıkta bulunan Anatepe (Ataşehir) yerleşmesi güneyindeki Ankara asfaltına 800 m, Kadıköy merkezine 9 km. uzaklıkta yer almaktadır.

450 ha. genişliğindeki alan üzerinde planlanan 17.250 konut ve 70.000 kişilik nüfus kapasitesindeki Ataşehir projesi, İstanbul'da gittikçe artan konut sorununa çözüm olarak geliştirilen projelerden biri olmasının yanı sıra konumundan ileri gelen gelişme potansiyeli çerçevesinde öngörülen işlevleri ile de İstanbul'un yıllardır yaşadığı kent merkezindeki

ANATEPE



RESİM: 2 ANATEPE'NİN KONUMU

yığılma sorununa alternatif oluşturmaktadır.

Ataşehir'in arazi kullanımı konut alanları, ticaret alanları, sosyal hizmet (donatı) alanları, açık ve yeşil alanlar ile diğer genel kullanımları kapsamakta olup, planlı ve büyük çaplı bir yerleşme olması nedeniyle sosyal ve kültürel etkinliğinin proje sınırlarını aşacağı görüşüne göre düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda uyumlu sosyal düzenin yaratılması için, konut alanları, çeşitli aile büyüklüklerine göre tasarlanmış konut tiplerinden oluşan ev grupları, adalar, komşuluk üniteleri ve mahalle olarak ve değişik yoğunluk bölgeleri içerisinde organize edilmiş, yerleşme hiyerarşisine uygun bir merkez kademelenmesi temelinde yol sistemi, sosyal hizmet ve açık olan kullanımları düzenlenmiştir.

Ataşehir'de bu kentsel yapı içerisinde, yoğunluk bölgeleri çerçevesinde düşük, orta, yüksek yoğunlukta konut alanları ile karışık kullanım (konut-ticaret) alanları olarak yapılan bölgeleme sonucu üç tür doku öngörülmektedir. Bunlar kentsel doku, geçiş dokusu ve doğal doku olarak belirlenmektedir. Kentsel doku, merkezi bölge ve ana akslar üzerinde planlanan karışık kullanım ve yüksek yoğunlukla konut alanlarındaki 25 ve 15 katlı binalardan oluşmakta geçiş dokusu, kenarındaki orta yoğunluk ve orta-yüksek yoğunluklu alanlardaki 15-9-6 katlı binalarda tanımlanmaktadır. Doğal doku ise doğaya uyum ilkesiyle arazinin eğimli kesimlerinde planlanmış olup, kuzey batıdaki düşük yoğunluk bölgesinde yer alan 3 katlı yapılardan oluşmaktadır.

Ataşehir alanı, otoyol, kavşak, enerji nakil hattı ve su isale hattı gibi kısıtlayıcı etkenlerle bölünmekte olup, bunun yarattığı sakıncaları önlemek üzere şehir sistemi, doğrusal odaklı ve iki merkezi olmak üzere geliştirilen iki ana merkezde ticaret, karışık kullanım (ticaret/konut), idare ve sosyal, kültürel tesisler ile açık alan kullanımları planlanmakta ve iki merkezi birbirine bağlayan ana arter üzerindeki diğer merkezi fonksiyonlarla birlikte kentin en önemli bölümünü oluşturmaktadır. Bu bağlantı üzerinde güneyde karışık kullanım adaları, kuzeyde çeşitli donatı alanları (eğitim, sağlık, idari, sosyal, eğlence, rekreasyon) ve açık alan kullanımları ile merkezi bölge, kentin en yoğun aktivite alanı olarak belirlenmektedir.

Merkez kademelenmesi çerçevesinde kent merkezinin bir alt basamağı olarak, ikisi doğu bölgesinde, biri batı bölgesinde olmak üzere üç yerde bölge (mahalle) merkezleri düzenlenmiştir. Bölge merkezleri; ticaret, eğ-

lence, dinlenme, eğitim, açık pazar, kütüphane, halk eğitim merkezi, küçük ofis üniteleri, dini tesis, P.T.T. gibi kullanımları içermektedir.

Ayrıca 7000-10.000 kişilik konut gruplarına hizmet vermek üzere 9 yerde düzenlenen komşuluk ünitelerini merkezlerinde, ilkokul, park ve bakkal, manav, kasap, berber, gazeteci, eczane, pastane, sıhhi tesisatçı, fırın gibi gündelik ihtiyaçlara cevap verecek ticaret üniteleri planlanmaktadır.

Ataşehir yerleşmesinde ulaşım sistemi karayolu ulaşımına dayanmakta olup, otoyol, ana arter, ana kollektör, mahalle ve servis yolu olmak üzere altı kademeli bir yol şebekesi geliştirilmiştir. Buna göre, arazinin şekli ve konumu da dikkate alınarak, Ataşehir'in hem kendi içinde, hem de Kadıköy ve çevre yerleşmelerle ulaşım ilişkilerini sağlayacak bir sistem oluşturulmaktadır. Ayrıca ulaşım planlamasının diğer öğeleri olarak; gereken kavşak düzenlemeleri yanında, yaya-taşıt trafiği ayrımı, alt ve üst geçitler, servis, bisiklet ve yaya yolları düzenlemelerinden yararlanılmaktadır.

Bu sistem içerisinde mahaller arası bağlantı sağlayan ana toplayıcı niteliğindeki bir ring yolu, toplu taşın aksı ve bisiklet yolu olarak hizmet ederken, yaya aktiviteleri ağırlıklı tasarımı ile de özgün bir karakter taşımaktadır. "community Road"-Toplum Yolu olarak isimlendirilen ve yaya ile taşıta ayrılan alanların eşit olarak tasarlandığı bu aks üzerinde peyzaj öğelerinden yararlanılarak yaya taşıt ayrımı sağlanmaktadır.

Yalnızca Ataşehir'e hizmet edecek bir toplu taşın aksı olarak planlanan bu yol, kent içinden transit geçeceği öngörülen diğer toplu taşın güzergahlarına, doğu ve batı şehir merkezindeki ikiterminalden aktarma ile bağlantılı tasarlanmıştır. Yolun biçimlendirilmesi ve yaya aktivitelerinin tasarımı, bitişik adaların fonksiyonları ile ilişkili olarak çeşitlilikler taşımakta; bu çeşitlilik, oturma alanları, yeşil ve açık alanlarda genişlemeler, yol doğrultularında şekillendirmeler ve peyzaj öğelerinin kullanımı ile sağlanmaktadır.

Ataşehir'de yerleşme standartının yüksek tutulması ve modern bir yaşama ortamına en iyi hizmetin götürülmesi amacına yönelik olarak, altyapı tesislerine büyük önem verilmiş olup; enerji, haberleşme, su temini, altyapı planlaması planlaması öngörülmektedir. Bu planlama çerçevesinde enerji ve su kaynaklarının kısıtlılığı gözönüne alınarak bunlardan kullanım sonrası yararlanım olanaklarının da değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

Ataşehir projesinin gerçekleştirme programı çerçevesinde projenin kademeli bir sistem içerisinde, önce doğu sonra batı şehir bölgelerinin inşası ile aşamalar halinde sürdürülmesi planlandırılmıştır. Buna göre

doğu bölgesinde inşaatı tamamlanma aşamasındaki 834 konut ve 9 dükkanın ikmali ve çevre düzenleme çalışmaları sürmekte olup yine doğu bölgesinde 1991 yılında inşaatına başlanan 2034 konut ve 6 dükkan 1994 yılı içerisinde tamamlanacaktır.

Projenin uygulaması, söz konusu bölge kapsamında programa alınan yaklaşık 2500 konut ve ticaret inşaatları ile sürdürülecektir.

2.2.2. ATAKÖY (7.8. KISIMLAR)

A) T. EMLAK BANKASI İNŞAAT PROJELERİ HAKKINDA ÖZET BİLGİ:

Kentleşme ile birlikte artan konut talebinin sağlıklı, çağdaş konut ve çevresi ile sağlanmasının gereğine inanan Emlak Bankası özellikle 1988 yılından buyana büyük toplu konut projelerini başlatmıştır. 1988 yılından buyana sonuçlandırılan ve halen inşaatı süren toplam konut sayısı Emlak Bankası kaynakları ile 23594 adettir.

Konut üretimi arttırmak için tüm olanakları değerlendiren Emlak Bankası başka kurum ve kuruluşlarla yaptığı işbirliği ile 1988 yılından bu güne yapımını tamamladığı ve yapımını sürdürdüğü konut sayısı ise; (26)

Toplu Konut İdaresi kaynakları ile	16805 adet
Müşterek teşebbüsleri ile	8040 adet
Kat karşılığı yöntemi ile	4192 adet

olmak üzere toplam 52635 adettir.

Emlak bankasının kendi kaynağından finanse ettiği konutların illere göre dağılımı ise; (26)

İSTANBUL	
Ataköy konutları	1398 adet
Anatepe konutları	6150 adet
Sarıyer konutları	200 adet
Mimaroba konutları	1810 adet
Bankanın ortak girişim ile yaptığı konutlar ise;	
İSTANBUL	
Bahçeşehir	3500 adet
Mimaroba	1040 adet
Sinanoba	3500 adet
Toplam 8040 adettir.	

Emlak Bankasının bir kuruluşu olan Emlak Konut şirketi aracılığı ile kat karşılığı yapımını sürdürdüğü konutlar ise;

İSTANBUL

Beylikdüzü konutları 4000 adet

Koşuyolu konutları 192 adet

TOPLAM: 4192 adettir.

GENEL TOPLAM: 52635 adettir.

Emlak Bankası üretimini sürdürdüğü toplu konut alanlarındaki sosyal, eğitim ve ticaret tesislerinin yapımında konut inşaatları ile birlikte sürdürülmektedir.

Halen yapımı süren tesisler; (26)

ANAOKULU 12 adet

İLKOKUL 9 adet

ORTAOKUL 2 adet

TİCARET MERKEZİ 8 adet

KÜLTÜR MERKEZİ 5 adet

SPOR MERKEZİ 1 adet

P.T.T. 1 adet

İstanbul Metropolündeki T.K.İ. kaynaklı konutlar; (26)

Halkalı konutları 4197 adet

Ataköy konutları 2984 adet

Görevi isminden de anlaşıldığı üzere, Emlak Bankasının yatırım programında yatırım programında bulunan ve ataköy, İzmit, Halkalı, Mimaroba Sinanoba ve Sarıyer'de yaptırmakta olduğu inşaatların proje ve uygulamalarının şartnamelere sözleşmesine göre denetlemek hakedişlerini düzenlemek, kesin hesaplarını, geçici ve kesin kabullerini yaptırmak v.b. prosedür gereği işlerini yapmaktadır.

B) ATAKÖY (7.8. Mahalle)

Ataköy'de yeni bir anlayışla ve ileri teknoloji uygulanarak 1985 yılının Eylül ayında yapımına başlanan 9-10. Mahalleler 6170 konut çarşı (atrium) 3 okul, otoparklar, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, elektrik, su, kanalizasyon, havagazı, yol, P.T.T. gibi altyapı tesisleri, yeşil alanlar 1988 yılı Eylül ayında ve üç etap halinde ikmal alınarak satışları yapılmış tapuları verilmiş ve iskana açılmıştır. (26)

7.8.11. Mahallelerin yapımına 20.01.1989 tarihinde başlanılmış 1. etap 1399 konut 20.07.1990 tarihinde tüm altyapıları dahil ikmal alınarak satışları yapılmış, tapuları verilmiş ve iskana açılmıştır.

2. etap 1542 konut (Villalar dahil) yapımına 17.07.1990 tarihinde başlanılarak 17.01.1991 tarihinde tamamlanarak satışa sunulmuş ve iskana açılmıştır.

3.etap 1408 konut yapımına 20.02.1990 tarihinde başlanılmış olup inşaatı bitmiş kabul aşamasındadır.

Ataköy sitesi içinde yer alan 7. ve 8. Kısım toplam 4348 konuttan meydana gelmektedir. Üç etapta ihale edilen 7. ve 8. mahallede, bloklar, beş blok dışında, 6 kat ile sınırlandırılmıştır.

Bu Mahallede serpiştirilmiş bloklar yerine, belirli bir düzende oluşturulan ve eski Türk yaşam biçiminden esinlenerek gerçekleştirilen vaziyet planında, alçak bloklar arsında sokaklar ve bunlar ile ulaşılan meydanlarda bu alanları çevreleyen blokların köşelerine yerleştirilen dükkanlar ile canlı yaşayan bir çevre yaratılmak istenmiştir. (Resim:3)

Ayrıca binalar arasında düzenlenen avlular yeşil alanlar, kültür fizik ve spor alanları, çocuk oyun alanları ile daha çağdaş bir yaşama biçimine olanak sağlamaktadır.

Bu Mahallede trafik yolundan ayrı bisiklet yolları düzenlenmiştir. Trafik güzergahı ve otopark sorunları binalardan mümkün olduğunca uzaklaşarak çözümlenmiştir.

Otoparklar ve yollar yer altında planlanarak trafik gürültüsünden elden geldiğince kaçınılmıştır.

Ayrıca binalar merkezi ısıtma sistemi ile bloklar dışında düzenlenen merkezlerden teşkil edilen elktrojen ve hidrofor sistemleri ile beslendiğinden konutlarda azami sessizliksağlanmıştır. (Bkz.EK-II)

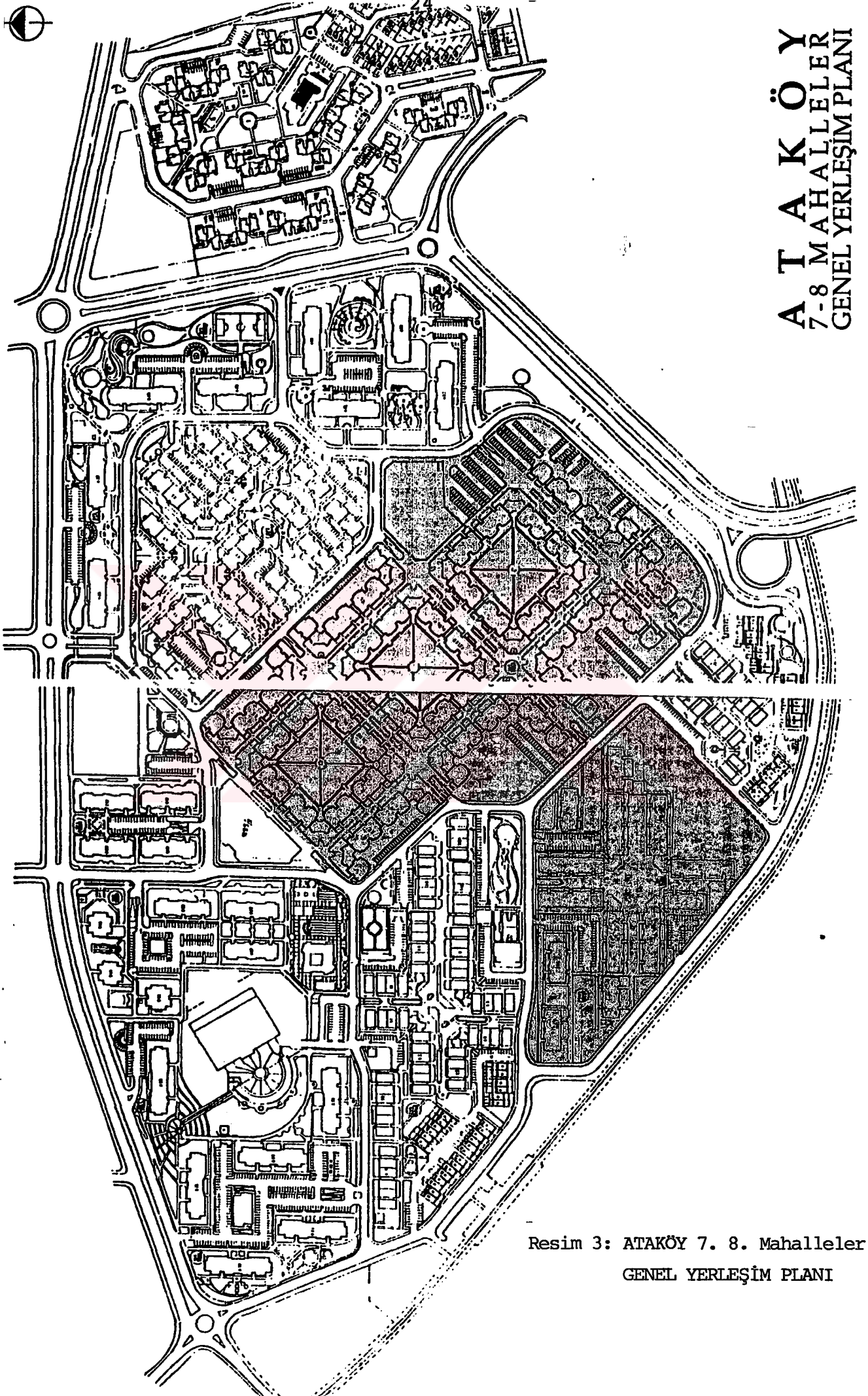
7. 8. MAHALLE I. ETAP İNŞAATI:

1398 adet konutu içeren bu etap inşaatı 7. 8. mahalle kapsamında 05.06.1989 tarihinde üç büyük inşaat firmasına ihale edilerek 20 ayda tamamlanmış ve tümünün tapu teslimleri yapılmıştır.

7. 8. MAHALLE III. ETAP İNŞAATI:

1408 konut ve 56 dükkandan oluşan bu etap 20.02.1990 tarihinde ihale edilmiştir. (26)

Mimaride yeni uygulamalar getirilmiştir. En büyük özellik iç avlular oluşturulmuş yer altı yol ve otoparklar dikkat çekmektedir.



ATAKÖY 7-8 MAHALLELER GENEL YERLEŞİM PLANI

Resim 3: ATAKÖY 7. 8. Mahalleler
GENEL YERLEŞİM PLANI

TABLO 5: 3. ETAP BİNALARI:

Deniz Blok	4 Katlı	1 Adet	152 Konut
Yosun Blok	4 Katlı	1 Adet	152 Konut
Martı Blok	4 Katlı	1 Adet	152 Konut
I Blok	6 Katlı	5 Adet	120 Konut
C Blok	4 Katlı	2 Adet	120 Konut
C Blok	5 Katlı	3 Adet	288 Konut
L Blok	5 Katlı	2 Adet	116 Konut
L Blok	5/6 Katlı	4 Adet	308 Konut
TOPLAM KONUT:			1408 Adet
DÜKKANLAR TOPLAM:			56 Adet

TABLO 6: I. ETAP BİNALARI: (26)

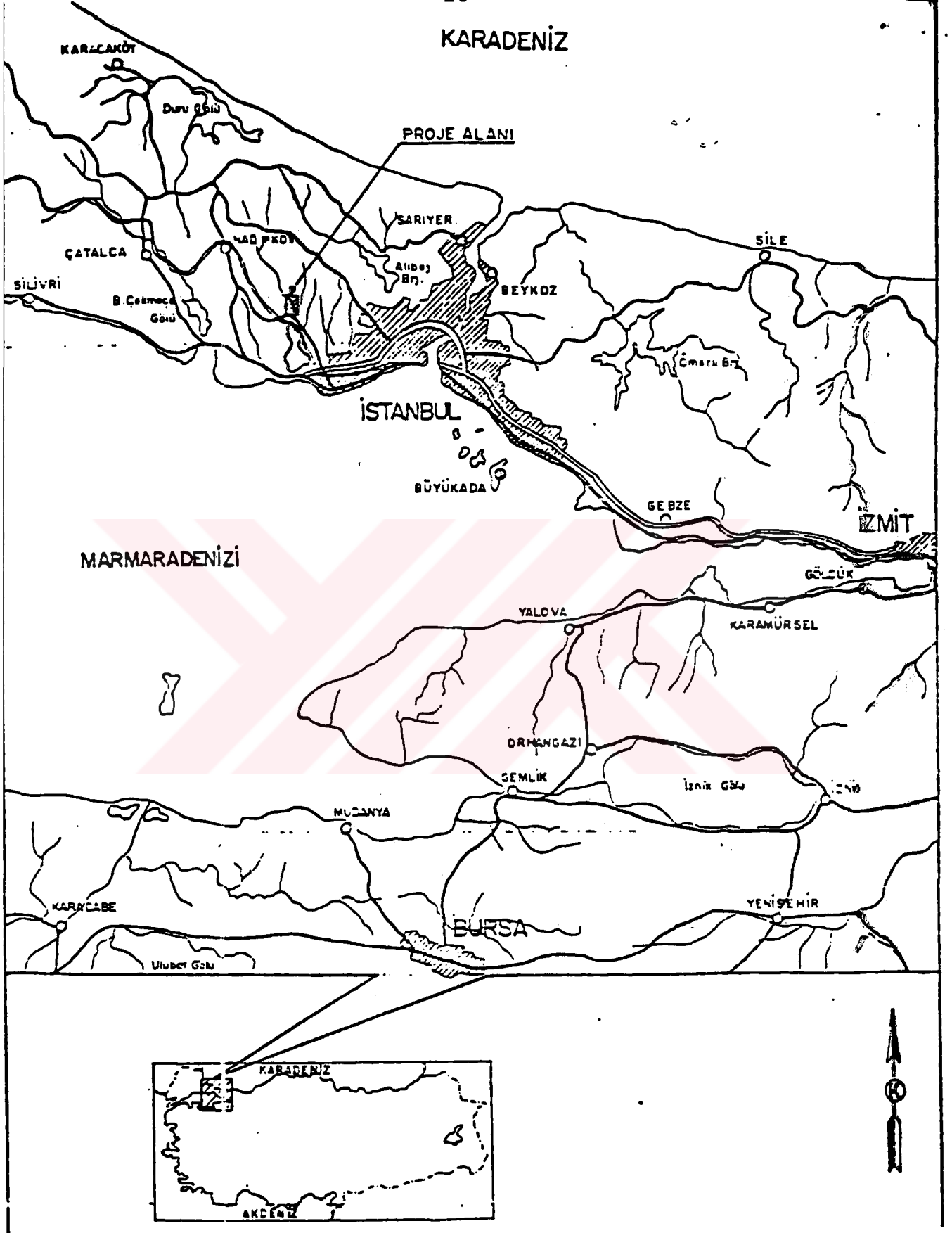
A Blok	15 Katlı	5 Adet	750 Konut
A Blok	6 Katlı	4 Adet	240 Konut
A Blok	5 Katlı	2 Adet	50 Konut
B Blok	14 Katlı	2 Adet	112 Konut
B Blok	15 Katlı	1 Adet	60 Konut
D Blok	4 Katlı	4 Adet	96 Konut
D Blok	5 Katlı	3 Adet	90 Konut
TOPLAM KONUT:			1398 Adet

2.2.3. BAĞÇEŞEHİR YERLEŞİMİ:

İstanbul'un Küçükçekmece mevkiinde yaklaşık 4.700.000 m²'yi kapsayan bir alanda kurulmakta olan Bağçeşehir yaklaşık 16.000 konutluk yeni bir şehirdir. Doğanın içinde, yeşil bir alana yayılmış, birbirinin görüşünü ve nefes almasını engelleyen bahçeli evler ve apartmanlardan oluşan konutları ve bu konutların ihtiyaç duyacağı tüm teknik ve sosyal altyapı tesislerini kapsayan projenin toplam finansman ihtiyacı 861.380.000\$ olarak tahmin edilmektedir. (Resim:4)

Proje, Büyükşehir Ortak Girişimi tarafından gerçekleştirilmektedir. Ortak girişim bir adi ortaklık olup, %50'si T.Emlak Bankasına, %30'u Zer İnşaat (Süzer Holding) %10'u Mesa Mesken ve %10'u Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. (27)

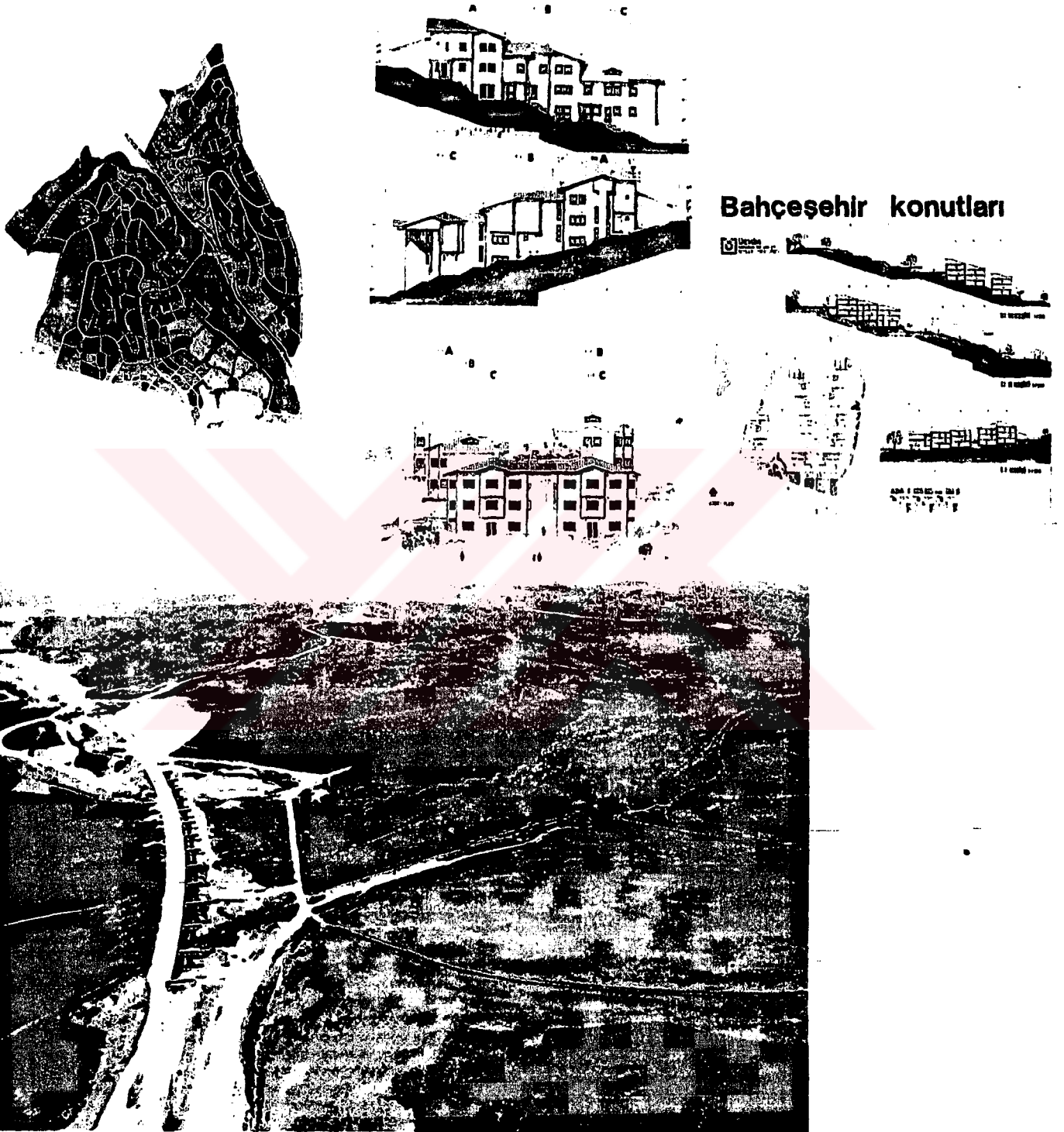
KARADENİZ



RESİM 4: Bahçeşehir Toplu Konut Projesi Kuruluş Yeri



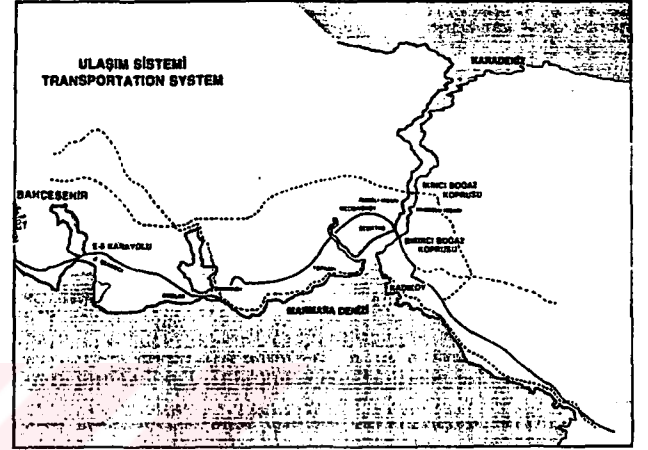
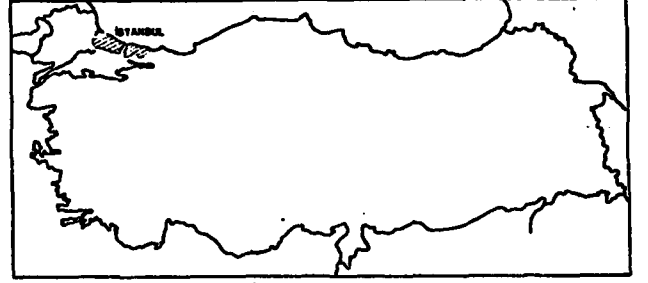
BAHÇEŞEHİR



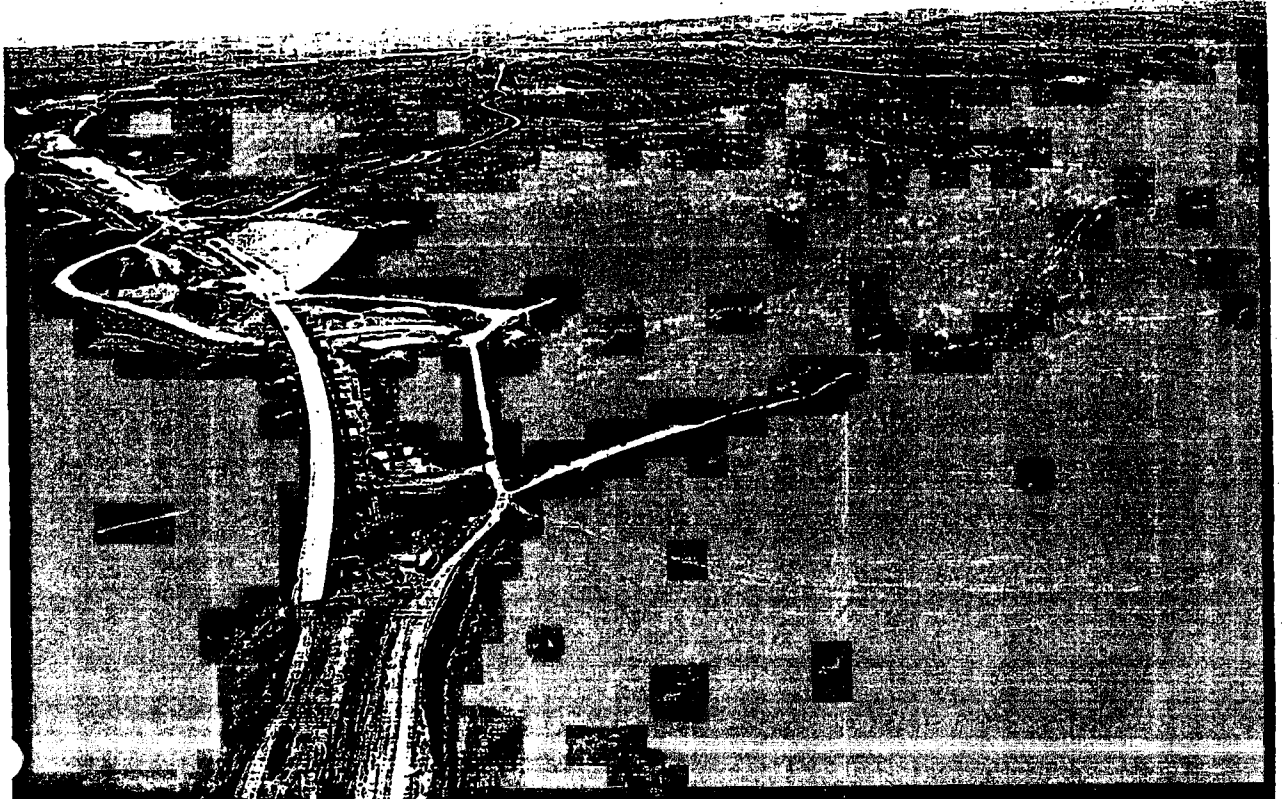
İstanbul Avcılar mevkiinde Dereköy çiftliği 2300 dönüm arazi üzerinde projelendirilen Bahçeşehir 8500 konutta 34000 kişinin yaşayacağı bir merkez olacaktır.

Trakya'yı ortadan geçen Edirne, İstanbul E-5 Karayolu üzerinde Karadeniz'e doğru akan bir vadinin hareketli coğrafyası, yeşil bitki örtüsü içinde yapılaşacak olan Bahçeşehir medeni bir mimari ölçüde yapılan yeşil çevre ve yoğunluk katsayısı 1/400 düşünülmüştür. 2, 3 ve 4 oda, salon dubleks olarak üretilecek bahçeli şehir evleri ile ortak bahçelere sahip apartman daireleriyle bir bütün halinde alışveriş merkezleri, eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sosyal hizmetleri de tasarlanmıştır.

RESİM 5: BAHÇEŞEHİR YERLEŞİMİ

Projenin adı: BAHÇEŞEHİR**Niteliği:** Metropol.**Yeri:** İstanbul, Çatalca, Hoşdere Köyü, Dereköy Çiftliği Mevkii.**Arsanın yüzölçümü:** 400 hektar.**İmar durumu:** Yüksek Planlama Kurulu tarafından toplu konut alanı olarak planlanmıştır.**Arazi kullanımı:****Projenin kapsamı:** Tamamı 5 aşamada gerçekleştirilecek projenin ilk aşamasında 676 dubleks bahçeliev, 256 apartman dairesi üretilecektir. Gelecekte 35 bin kişinin yaşayacağı Bahçeşehir'de yeni bir yaşam biçimi oluşturulacaktır. Bahçeşehir'de yapıların yeşil çevreye yoğunluk katsayısı 1/400 olarak saptanmıştır.**Yerin özelliği:** Toplu konut alanı. Trakya-Anadolu otoyolu ile İstanbul-Edirne demiryolu üzerinde.**Merkeze uzaklığı:****Ulaşım olanakları:** Karayolu ve demiryolu.**Proje uygulaması:** Aşamalar halinde.**Konut tipi:** Apartman dairesi ve bahçeliev.**Konut ve proje teknik özellikleri:** Apartman dairelerinin brüt kullanım alanı 116-258 metrekare, net kullanım alanı 83-178 metrekare arasında değişmektedir. Bahçelievlerin brüt kullanım alanı 200-424 metrekare, net kullanım alanı ise 150-300 metrekare arasındadır.**Apartman daireleri** 2,3,4 odalı, kaloriferli, bahçelievler ise

3,4 odalı dubleks ve tripleks olarak düşünülmüştür. Bahçelievler, ön ve arka bahçe, garaj üniteleri, doğalgaz ısıtma sistemi, TSE standartlarında ahşap sabit mobilya,

**RESİM 6: BAHÇEŞEHİR YERLEŞİMİ**

Uydu kent olarak planlanan Bahçeşehir'de tüm konutlardan rahatlıkla ulaşılabilecek mesafede okul, hastane, P.T.T. ve alışveriş merkezi yer almakta ayrıca tenis kortları, yüzme havuzu, voleybol ve basketbol alanları ile spor salonu gibi spor tesisleri bulunmaktadır.

Bahçeşehir toplu konut projesi kalkınma ve sanayileşmenin tabii ve kaçınılmaz sonucu olan şehirleşme boyutunun mümkün olan en olumlu şekilde yönlendirilmesi ve gerek sosyal yapı, gerekse ekonomik gelişmeye katkısının arttırılabilmesi için önemli bir örnek teşkil edecektir.

Hızlı şehirleşme ve sanayileşmenin getirdiği çevre sorunlarıyla en yoğun biçimde karşı karşıya bulunan Türkiye'nin en büyük kenti İstanbul'da tüm teknik altyapı ve sosyal tesisleri içeren, çeşitli gelir düzeyindeki ailelerin huzur içinde bir arada yaşayabileceği, 16.000 konutluk yeni bir yerleşim bölgesi kurulmaktadır. (Resim:5)

TEM otoyolu üzerinde Küçükçekmece sırtlarındaki bu dev projenin kapsamında 5 ayrı tip apartman 5'de ayrı villa tipi vardır. (Bkz.EK-III) Ulaşım olanakları Karayolu ve Demiryoluyla sağlanacaktır. (Resim:6) 7 ayrı tipte 3-4 katlı bahçeli evlerle her bir konutun görüş alanı açık seçkin bir yerleşim alanıdır.

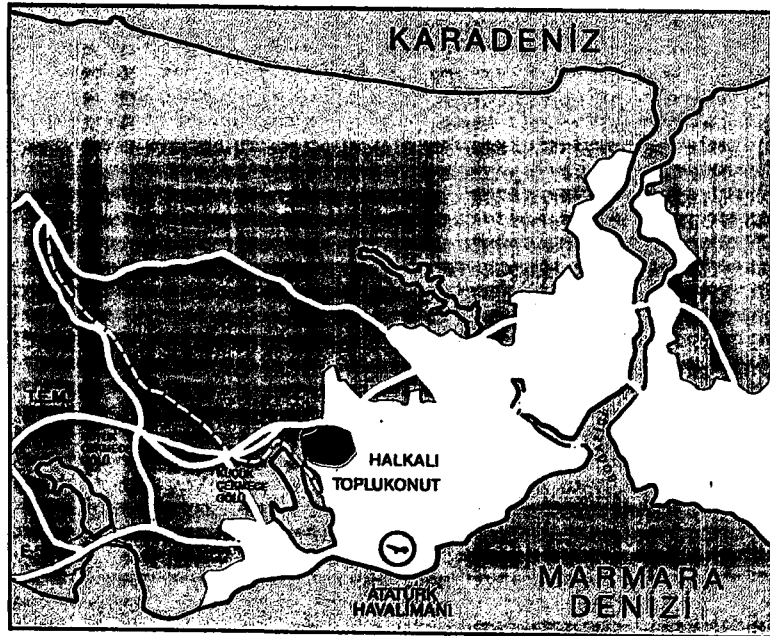
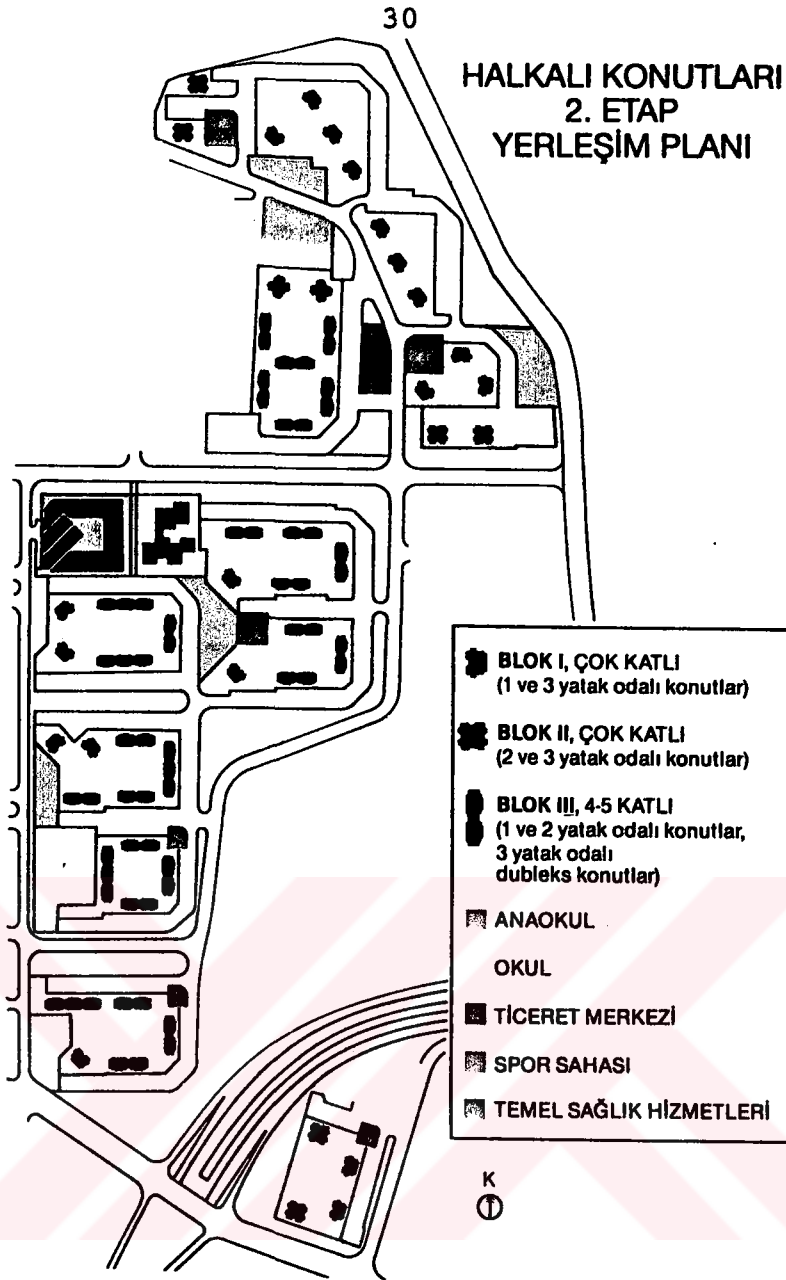
Villadan çok katlı apartman dairesine, tüm Bahçeşehir konut alternatiflerinde, ince bir zevkin çizgileri en ufak bir detayda bile göze çarpmaktadır.

2.2.4. HALKALI KONUTLARI:

40.000 konutluk Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük Uydu kent projesi olan İstanbul-Halkalı konutları, Atatürk Havalimanına 6 km. İstanbul'un merkezi semtlerinden Aksaray'a 15 km. Mecidiyeköy'e 20km. uzaklıktadır. Halkalı Konutları, modern bir yaşamın tüm imkanlarını bir arada sunmaktadır. (Resim:7)

Devlet güvencesiyle tamamlanan I. etaptaki 3878 konutun çevre düzenlemeleri de Emlak Bankası tarafından yapılmaktadır. 2 adet ortaokul 2 adet ilkokul Ticaret Merkezleri Hipermarket ve Anaokulu, Kreş binalarının inşaatları da tamamlanmak üzeredir.

Halkalı 4125 konut inşaatı Toplu Konut İdaresi tarafından 8 firmaya (Mesa, Sutek, Kutlutaş, Kadri Beyoğlu, Melin. Klima, Eska, Bil-tek, Elektrik San. ve Tic. Ltd. Şti.) ihale yapılmış ve malın (432 konut) firması dışında konutlar ikmal alınarak geçici kabul aşamasına gelmiş ve geçici kabulleri yapılmıştır. (27) (Bkz. EK-IV)



RESİM 7: HALKALI KONUTLARI YERLEŞİM PLANI

2.2.5. MİMAROBA - SİNANOBA (BATIKÖY)

MİMAROBA; Büyükçekmece Koyu'nda 50 m. genişliğinde deniz dolgusu ile 2.5 km.'lik kıyı şeritinde kurulan Mimaroba konutlarına E5 ve E6 oto yolu ile çok rahat bir şekilde ulaşılabilir. (Resim:8)

5 ayrı tipte 2736 konut ve 114 bahçeli evden oluşan projede okul, kreş, sağlık merkezi, cami, havuz, spor sahaları, alışveriş merkezleri ile hem sayfiye, hemde şehir havası yaşanabilecektir. (Resim:8)

Deniz ulaşımının yanı sıra E5 VE TEM Karayolları ile Mimaroba'ya ulaşmak mümkündür. Arazinin eğimle denize ulaşması nedeniyle dairelerin her yönden geniş bir deniz ve yeşil manzarası görebilmek ve güneşi doğusundan batısına dek izlemek mümkündür. Kapalı yeraltı garajlarından asansörle konutlara ulaşmak mümkündür. (Resim:9) (Bkz.EK-V)

SİNANOBA; Büyükçekmece'ye 5 km. mesafede kurulan Sinanoba konutları E5 Karayolu ile ulaşılabilir. E6 (TEM) otoyolu ile de ulaşılabilir. Projenin son uygulamasında denizyolu ile ulaşım imkanı sağlanması için iskele yapımı öngörülmüştür. (Resim:10)

Sinanoba'da 3697 apartman dairesi 219 bahçeli evi ve 231 dükkan bulunmaktadır. Projede sedefkar, server ve servinaz evleri olmak üzere 3 değişik tip ve boyutta inşaa edilen bu konutlar müstakil ve bitişik düzende konumlandırılmıştır. Evler, 90-160 m2 taban alanı üzerinde değişik boyutlarda Dupleks konutlardan oluşmaktadır. Bu konutlar yine her ailenin ihtiyacına göre 3-4 yatak odalı ve ebeveyn banyolu olarak tasarlanmıştır. (27) (Bkz. EK-V)

2.2.6. YAHYAKAPTAN - KOŞUYOLU - SARIYER KONUTLARI

YAHYAKAPTAN; Şehrin canlılığı içinde, ancak şehrin karmaşasından uzakta bir yaşam sunmak için modern çevre düzenlenmesi ile kurulan İzmit-Yahyakaptan'da 484 konutun yapımı tamamlanmıştır. Toplu Konut İdaresi adına yaklaşık 4900 konutun inşaatını Emlak Bankası sürdürmektedir. (27) (Resim:11)

KOŞUYOLU KONUTLARI: Blok konut niteliğinde yerleşimi İstanbul'da Altunizade'den Üsküdar'a inerken, Marmara Hastanesi karşısında gerçekleştirilmelidir. 519.618 m2'lik bir alana inşaa edilmektedir. (Resim:12)

Arazi kullanımı, Taks;0.25, Kaks;0.25 (ayrık nizam) üretilecek 192 konut ayrık sistemde inşaa edilen 12 katlı 4 blokta toplanmaktadır. Bloklarda 96 adet 2 odalı, 96 adet 3 odalı daireler yer olmaktadır. Konut tipi apartman dairesidir.





SİNANKENT MİMAROBA EVLERİ

İstanbul'a ve Silivri'ye 35 km mesafede, Büyükçekmece Mimar Sinan Bababurnu mevkinde 2000 dönüm arazi içinde 453963 m² lik bir alanda 12000 nüfuslu 3000 konut 2 5 km lik sahil şeridi dört mevsim yaşanacak bir uydu kent gelişmektedir.

İ uygulama etabında gerçekleştirilecek olan Mimaroba'da apartman ve villaların genel yoğunluk oranı 0,81, kişi başına 17,5 m² yeşil alan ayrılmıştır.

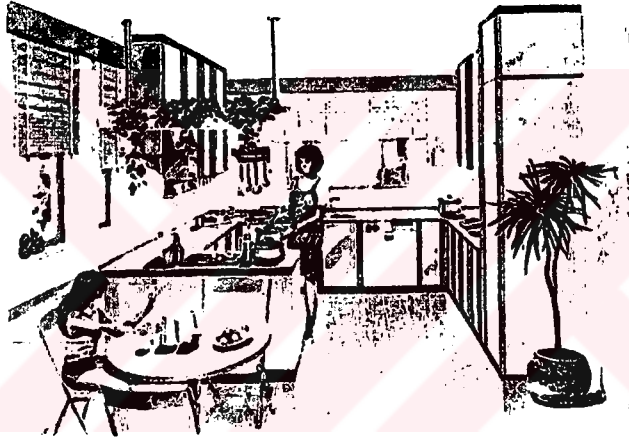
Mimaroba T EMLAK BANKASI-ÇARMIKLI A Ş MUŞTEREK Teşebbüsüdür



RESİM:9 MİMAROBA EVLERİ



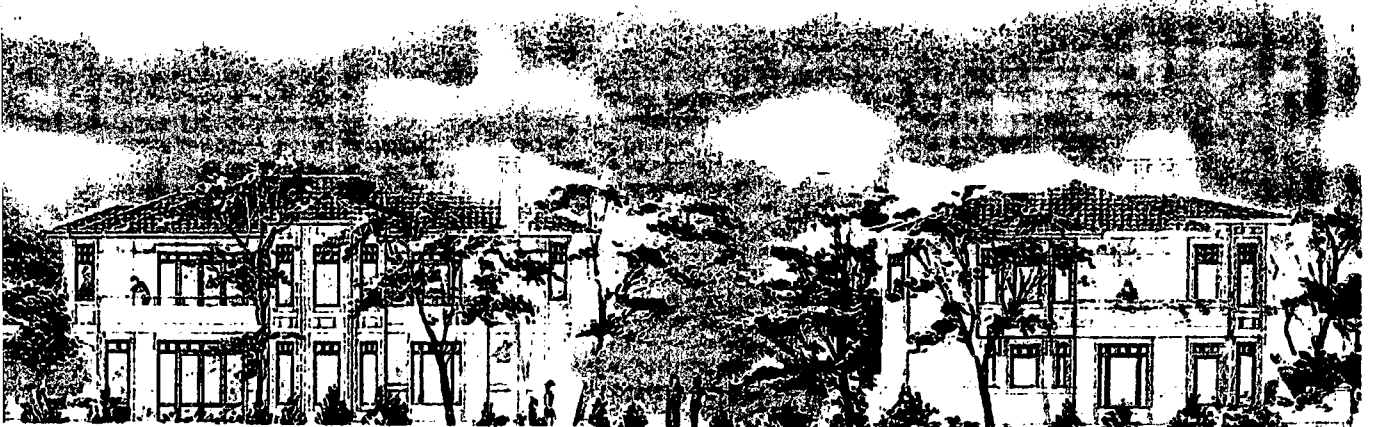
SİNANOBA



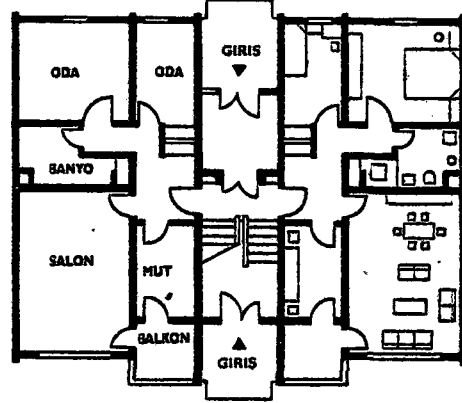
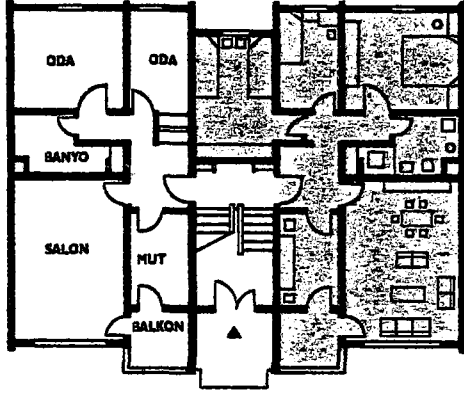
BAHÇELİŞEHİR EVLERİ
SİNANOBA'da, doğa ile içiçe yaşamak isteyenler modern yaşamın tüm kolaylıklarını sunan 219 Bahçeli Şehir Evi bulunmaktadır

SEDEFKAR, SERVER ve SERVİNAZ evleri olmak üzere 3 değişik tip ve boyutta inşa edilen bu konutlar, müstakil ve bitişik düzende konumlandırılmıştır

SİNANOBA Bahçeli Şehir Evleri, 90 - 160 m² taban alan üzerinde değişen boyutlarda Dubleks konutlardan oluşmaktadır. Bu konutlar, yine her ailenin ihtiyacına göre 3 - 4 yatak odalı ve ebeveyn banyolu olarak tasarlanmıştır.



RESİM:10 SİNANOBA EVLERİ



YAHYAKAPTAN

2 odalı: 75.88 m²

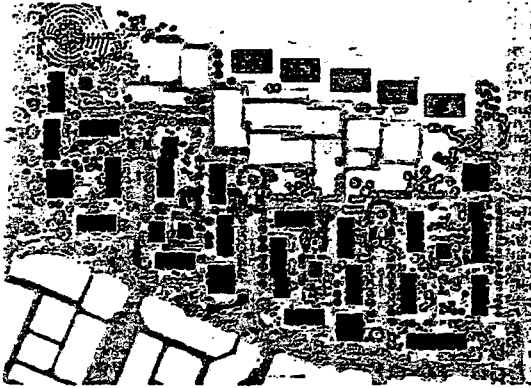
3 odalı: 87.84 m²

B Tipi Çift Girişli Zemin Kat

2 odalı: 75.68 m²

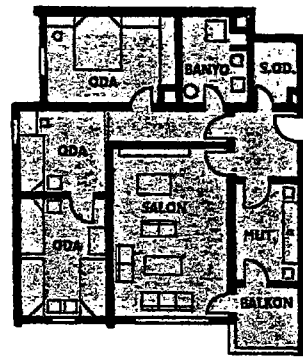
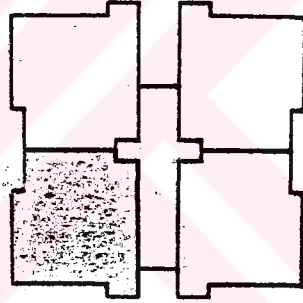
1 Tipi/Normal Kat

3 Tipi Tek Girişli Zemin Kat



YAHYAKAPTAN GENEL YERLEŞİM DÜZENİ

A Tipi Bloklar

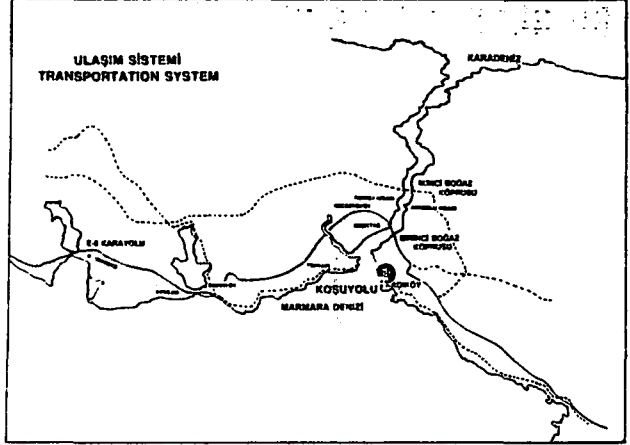
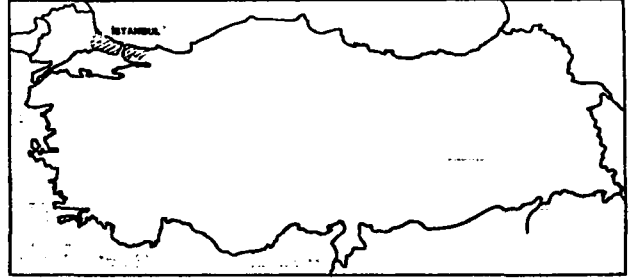


YAHYAKAPTAN

A Tipi Bloklar: 92.41 m²

Dairelerin m² ölçüleri brüt üzerinden verilmiştir.

RESİM 11: YAHYAKAPTAN YERLEŞİMİ

Projenin adı: KOŞUYOLU KONUTLARI**İhtelliği:** Blok konut.**Yeri:** İstanbul'da, Altunizade'den Üsküdar'a inerken, Marmara Hastanesinin karşısında.**Arşanın yüzölçümü:** 519.618 metrekare.**Varlık durumu:** Mevcut.**Arazi kullanımı:** Taks: 0.25, Kaks: 0.25 (Ayrıntılı nizam)**Projenin kapsamı:** 192 konut.**Yerin özelliği:** Konut alanı içindedir. İstanbul Boğaziçi Köprüsü ve çevre yoluna çok yakındır. Hastanenin arşısındadır. Çevresi konutlarla dolmuştur. Rantı yüksek bir arazidir.**Merkeze uzaklığı:** Şehir içindedir.**İlaştım olanakları:** Mevcuttur.**Proje uygulaması:** Projeyle üretilecek 192 konut, ayrıntılı istem inşa edilecek 12 katlı 4 blokta toplanacaktır. Bloklarda 96 adet 2 odalı, 96 adet 3 odalı daireler yer alacaktır.**Konut tipi:** Apartman dairesi.**RESİM 12: KOŞUYOLU KONUTLARI**

SARIYER KONUTLARI; Çam ormanları içinde toplam 45.000 m2'lik alanda sadece 6000 m2'si 320 konut inşaat alanlı olarak tasarlanmıştır.

Kalan 39.000 m2'lik alan çocuk parkları, otopark, yüzme havuzu, spor tesisleri ve hertür çağdaş ihtiyaçların karşılanacağı şekilde tasarlanmıştır.

Üç ayrı tipte, 5 katlı olan konutların teslimine başlanmıştır.

2.2.7. İSTANBUL KURTKÖY TOPLU KONUT YERLEŞİMİ:

Kartal belediyesi sınırları içinde kalan, 730 ha'lık Kurtköy Toplu Konut Alanı Kurtköy yerleşmesinin kuzeyinde yer almaktadır. İstanbul Ankara Ekspres yoluna 6 km. uzaklıkta olup, kuzeyde eski İstanbul-İzmit yolu, batıda orman alanları, doğuda Pendik Gölet alanı güneyde yeni İzmit-İstanbul yolu sınırlamaktadır.Üçüncü bölümde ayrıntılı olarak incelenmektedir.(Bkz.3.5.)

2.2.8. BÜYÜKŞEHİR (BEYLİKDÜZÜ) TOPLU KONUT ÖRNEĞİ:

İstanbul ili, Çatalca ilçesi sınırları içinde yer almakta olup, uluslararası E5 karayoluna cepheli Marmara Denizi manzaralı, Atatürk havalimanına çok yakın ve şehir merkezine 15 dakikalık (30 km.) mesafede, Beylikdüzü mevkiinde yer almaktadır.

Büyükşehir toplu konut alanının kurulduğu bölge, İstanbul'un gerek nüfus, gerekse yoğunluk bakımından en zayıf yörelerindendir.

Güneydoğu, Güney ve Doğu yönünde 3-5 eğimli oranı üzerinde nüfusları 5000 ile 8000 arasında değişen 5 yerleşme ünitesi yanında 5 küçük merkez, 2 büyük merkez alanı yer almaktadır.(Bkz.3.6)

2.2.9. İSTANBUL TÜRK-İŞ YAPI KOOPERATİFİ TOPLU KONUT ÖRNEĞİ:

S.S. İstanbul işçi Sendikaları Konfederasyonu mensuplarına ait olan alan Ümraniye ilçesi, Çakmakdere mevkiinde yer almaktadır. Türk-İş yapı kooperatifi tarafından gerçekleştirilen toplu konut yerleşimi, gecekondu önleme bölgesidir.Alan 67 ha. olup oldukça eğimli bir araziye sahiptir. Planlama alanı, gecekondu önleme bölgesinin yer aldığı için, ortalama aile büyüklüğü 5 kişi kabul edilerek, nüfus(4208 adet konut) 21040 kişi olarak bulunmuştur.Türk-İş Toplu Konut Planlaması tamamlanmış ve uygulamaya geçilmiştir.Oluşturulan yapı adalarında çocuk bahçesi ve parklarını çevreleyen konut alanları yer almaktadır.

Konutların yüksek katlı olması ve toplam alan üzerinde çok az yeri (%7) kaplaması dikkat çekicidir.(Bkz.3.7)

ri (%7) kaplaması dikkati çekmektedir. (Bkz.3-7)

2.2.10. İSTANBUL S.S. GÖKSU EVLERİ KONUT YAPI KOOPERATİFİ:

İstanbul Devlet Konservatuvarı sanatçılarının oluşturacağı Toplu Konut alanı İstanbul Boğazı Anadolu Hisarı yerleşmesi üzerinde kıyıya 1.5 km. uzaklıkta Fatih Köprüsü Anadolu güzergahına 200 m. uzaklıkta Anadolu Hisarı Göksu deresine kuzey doğudan bağlanan vadi yamacındadır.

Özellikle batı kesiminde sert eğimler mevcuttur.Brüt yerleşim alanı 42.6 ha'dır.

1398 konut biriminden oluşan alanda ortalama 5 kişilik aile büyüklüğü hesabı ile yaklaşık 6990 baş nüfus kişi yaşayacaktır.

Planlanan alanın merkezinden bir ilkökul ünitesi yer almaktadır. Konutlar iki katlı ikiz evler ve 10 katlı apartmanlar olmak üzere iki çeşittir.Yüksek katlı bloklar alanın batı, kuzeybatı ve kuzey yönünde konumlandığı görülmektedir. (Bkz.3-7)

2.2.11. İSTANBUL TOZKOPARAN SEMTİNDE PLANLANAN BİR TOPLU KONUT ÖRNEĞİ:

Tozkoparan'da yer alan toplu konut planlaması uygulamasına başlanmıştır. Planlama alanı 3.57 ha'dır. Veri olarak yalnız 1/500 yerleşim planı kat adetleri konut büyüklükleri alınabilmiştir.

Arazide eğim bulunmamaktadır. Alan üzerinde eğitim, sağlık ve v.b. tesisler bulunmamaktadır. Konut blokları üç ayrı tipten oluşmaktadır ve herbirinin zemin+10 katlı olduğu öğrenilmiştir.

Konut büyüklükleri 104 m², 92 m², 84 m², 77 m² olmak üzere dört çeşittir. Buna göre ortalama konut büyüklüğü 89.25 m²'dir.

Yaklaşık 6000 kişinin yaşayacağı alanın %9.7'sinde spor alanları yer almaktadır. Rekreasyon alanlarında ise çocuk parkları (1050 m²) yüzme havuzu ve tesisleri(1200 m²) oturma alanlarının düşünüldüğü görülmektedir. (Bkz.3.9)

BÖLÜM III

İSTANBUL METROPOL ALANI İÇİNDEKİ (UYDU KENT)-TOPLUKONUT UYGULAMALARININ ANALİZİ ÖZET PROJE KARAKTERİSTİKLERİ

3.1. ATAŞEHİR (ANATEPE);

A-KONUM;

Küçükbakkalköy'de Türkiye Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen, İstanbul Anatepe Uydu Kent yerleşmesi, İstanbul Metropolitan Alanının Anadolu yakasında ve Kadıköy Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır.

1.ve 2. Boğaz köprüleri, çevre yollarının birleştiği bu alan Kadıköy merkezinden 9 km.uzaklıktadır.4.000.000 m²lik alan içinde 7 adet taşocağı gecekondular (özellikle doğusunda yer alan ,16 Halk gecekondusu alanı-Emek Mahallesi) karayolları ,kavşaklar,iki yüksek voltajlı enerji hattı,küçük bir mezarlık ve su isale hattı gibi planlamayı planlamayı kısıtlayıcı etkenler yer almaktadır.

Ayrıca, arazinin çevresinde konut alanları,gecekondular ıslah bölgeleri, küçük sanatlar,depolama tesisleri bulunmaktadır.Cevrede,bazı düzenli toplu konutların da gerçekleştirildiği,Anatepe Uydu Kent Projesi 1/5000 Nazım Plan Raporunda belirtilmektedir.

Arazi kuzey ve güney dere yataklarına doğru eğimli olup,eğimin %20'den fazla olduğu alan, arazinin %1'inden azdır.Bu nedenle yerleşime genelde uygun bir görünümde dir.(28) (Resim;13)

Anadolu yakasındaki ticari faaliyet Kadıköy ve Üsküdar olmak üzere iki merkezlidir.Buralar ticari ,iş ve ulaşım odakları olarak gelişmiştir.Bostancı-Kartal arasında sanayi, Ümraniye Dudullu arasında ise küçük sanatlar bulunmaktadır.

B-PLANLAMA KARARLARI;

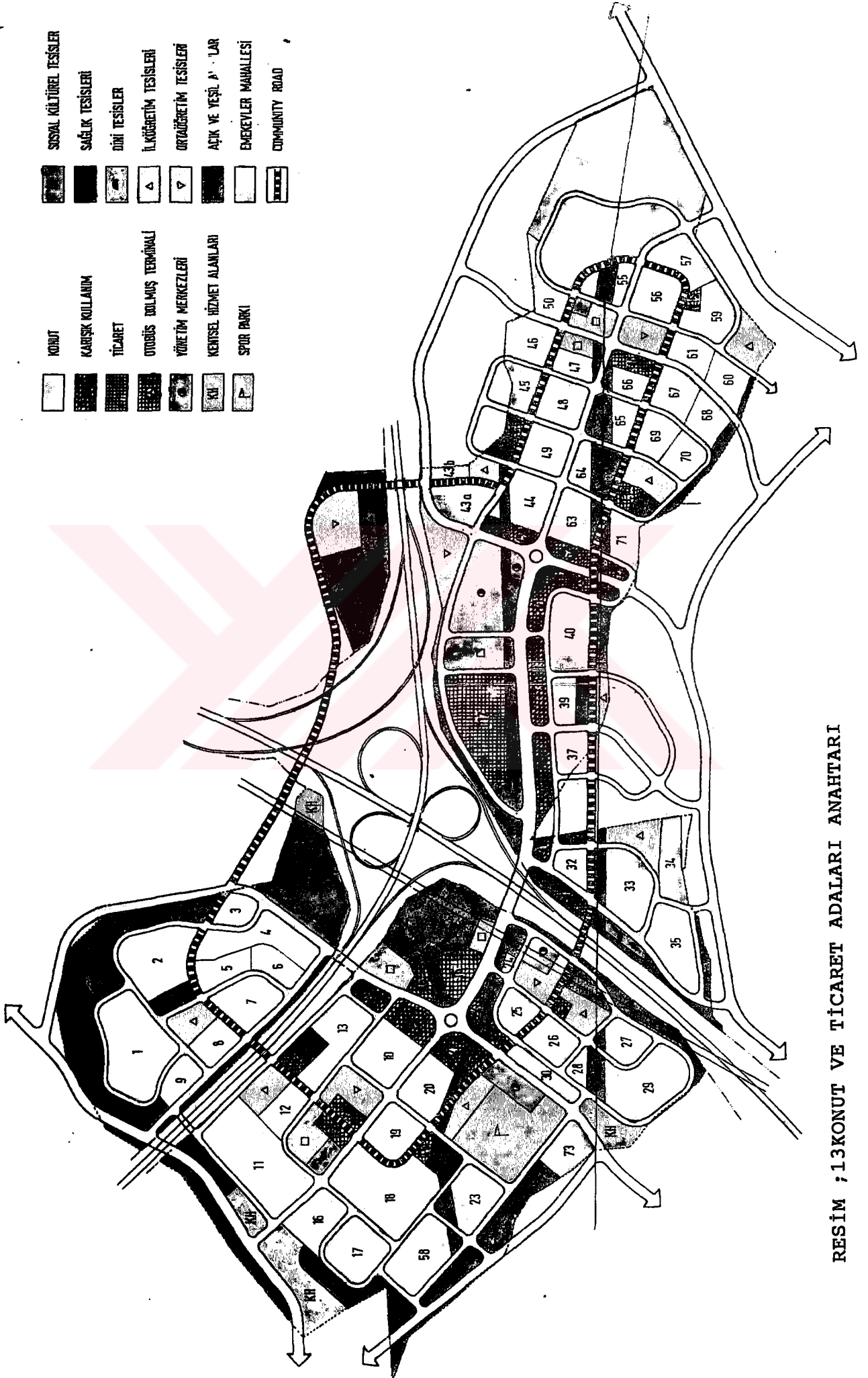
Piyar Araştırma Şirketi tarafından yapılan"sayılarla İstanbul" araştırma çalışmasında ; İstanbul aile büyüklüğü ortalaması 4.24 kişi olarak bulunmuştur. Anatepe yerleşme projesinde de bu değer baz alınmıştır.

Konutsayısı;23.380 adet

Nüfus; 23.380X4.24=99.131 kişidir.

ANATEPE UYDUKENT PROJESİ

KONUT VE TİCARET ADALARI ANAHTARI



RESİM ; 13KONUT VE TİCARET ADALARI ANAHTARI

Ayrıca, konut büyüklükleri için T.C.E.Bankasının yaptığı araştır-
maya göre; en fazla talep edilen konut büyüklüğü ortalama $110m^2$ dir.

Anatepe Uydukent projesi Nazım Plan raporunda; "meydana gelebi-
lecek sosyo-ekonomik değişimler göz önüne alınarak, elastiki ara-
zi kullanımı, ulaşım ve altyapı kararları verilecektir" denilmekte
dir.

Anatepe yerleşmesinde ayrıca eğlence alanları, ticaret, kültürel
tesisler, sosyal tesisler ve ortak yeşil alanlara da yer veril-
mektedir. (Resim; 14)

Anatepe yerleşme projesinde 4 tip konut alanı düşünülmektedir.
bunlar;

- 1-Düşük yoğunluklu Konut Alanları,
- 2-Orta Yoğunluklu Konut Alanları,
- 3-Yüksek Yoğunluklu konut alanları,
- 4-Karışık yoğunluklu Konut alanlarıdır.

Bu konut alanları içinde, değişik talep gruplarının konut ge-
reksinimine cevap verebilmek için A-B-C-D-E-F tipi olmak üzere 6
ayrı büyüklükte konut tipi üretilmiştir. (Bkz E-I)

Anatepe Uydukent planlamasında ana felsefenin ; "ortak kulla-
nımı söz konusu olan ticaret, merkezi , idari , toplumsal ünitele-
rin yanında spor alanlarının, parkların , arazinin merkezinde top-
lamak" olduğu görülmektedir. Raporda böylece bir toplayıcı odak o-
luşturulduğu belirtilmektedir.

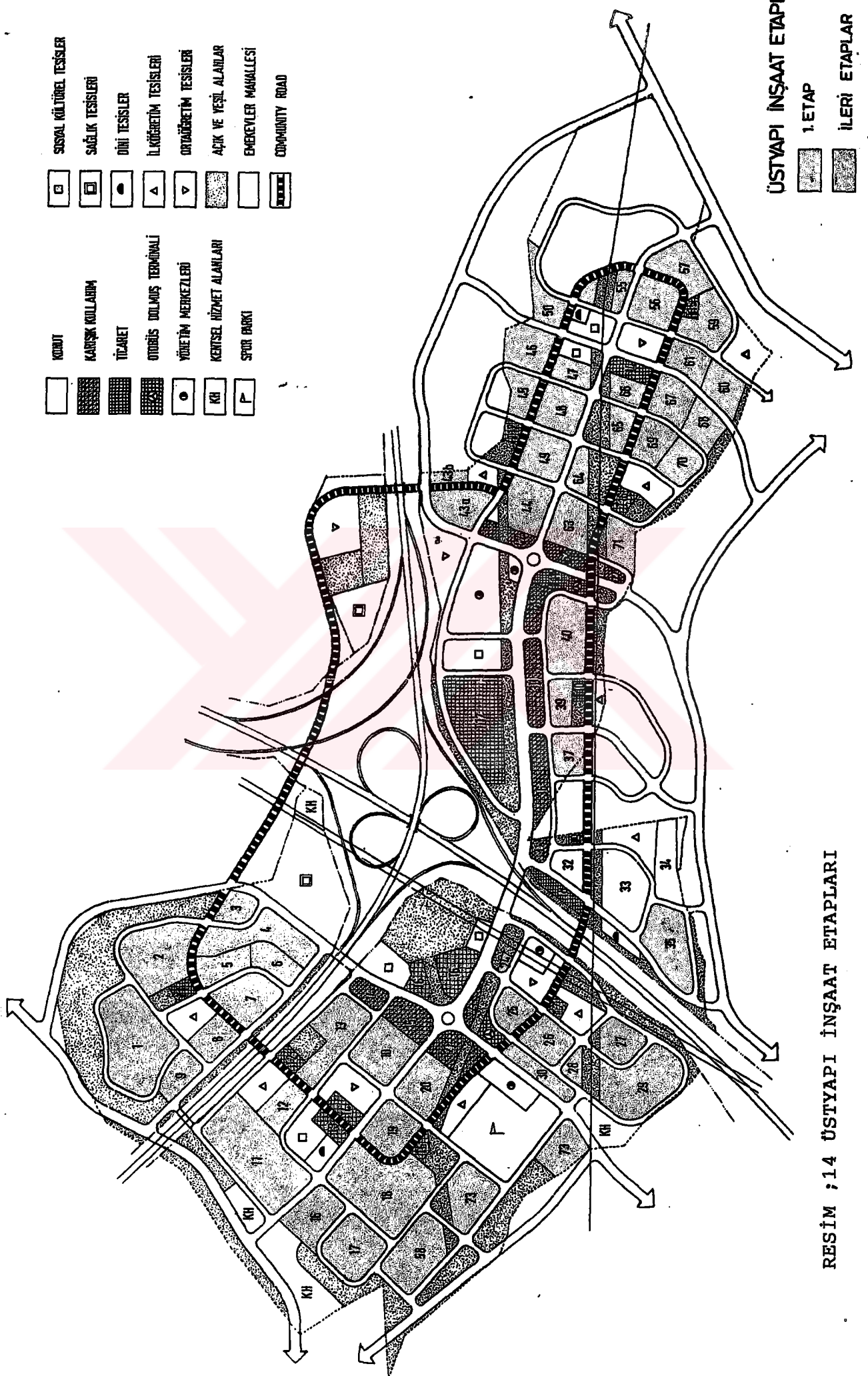
Yollar, otayol, ana arter, tali arter, ana kollektör, mahalle ve
servis yolu olmak üzere 6 kademelidir". Yaya-taşıt yolu ayrımı
için alt ve üst geçitler öngörülmektedir.

Toplu taşıma , otobüs , dolmuş , minibüs, taksi yoluyla sağlana-
caktır. Özellikle otobüsler, belirli duraklarla iş merkezlerine
bağlanan yollar üzerinde kullanılacaktır. Ayrıca, doğu ve batı şe-
hir merkezlerinde birer adet otobüs terminali yer alacaktır. (28)

C-İŞLEV ALANLARI;

MERKEZLER; Merkezi bölge 5 kısımdan oluşmaktadır. Batı şehir
merkezindeki ticari çekirdek, (büyük mağazalar , eğlence merkezi
vb)

KONUT VE TİCARET ADALARI ANAHTARI



kültür ve idare merkezi (sergi salonları,kütüphane vb.)ve toplanma mahalli ,Doğu şehir merkezindeki ticari cekirdek,sosyal mahal ve idari (belediye,karakol,itfaiye ,postane) merkez,Batı veDoğu Şehir Merkezleri arasındaki merkez park yolu ve merkezi park yolunun kuzeyindeki park kompleksinden oluşur.

Merkezi bölgenin hemen dikkati cekmesi ve önemini vurgulaması için 25 katlı binalar kullanılmıştır. Ancak,raporda yüksek binaların insan üzerinde yaratacağı kuvvetli etkiyi gidermek için, heykel,çeşme su oyunları gibi şehir mobilyalarının kullanılacağı belirtilmektedir doğu ve batı merkezlerinin birleştiği noktada 200 yataklı bir hastane,bir sağlık merkezi, lise sanat okulu,temel eğitim alanları,kapalı spor klübü, yüzme havuzu, klüp binası,oturma alanları,lokantalar,seralar yer almaktadır.

-YEŞİL ALANLAR VE SPOR ALANLARI

Anatepe Uydu kent planlamasında belli başlı yeşil alanlar;

-Merkezi Park(eğlence-dinlenme alanları)

-Spor Alanları

-Komşuluk Ünitesi Ölçeğinde Parklar,

-Parklar arası yürüyüş mekanları

-Cevresel Yeşil kuşaklardan oluşmaktadır,

Anatepe'de yeşil alan standardı spor alanı ile birlikte kişi başına $7.5m^2$ kabul edilmiştir.(standartlar tablosuna bakıldığında ise kişi başına $8.1m^2$ alan düştüğü görülmektedir.(28)

D-ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ;

Örneklmeye alınan toplu konut ve uydu kentlerin arazi kullanış politikaları incelenmiş ve kişi başına standartları hesaplanmıştır bu hesaplar, İstanbul Büyük Şehir Belediyesinin belirlediği standartlarla karşılaştırılmıştır.

Yapılan planlamalarının genellikle önerilen standartlara uyum sağladığı görülmektedir ancak merkeze yakın konumda yer alan planlamalarda ,taban alanının kısıtlı olmasından dolayı ge-

nellikle çok katlı yapılaşmaya gidildiği ve standartların minimumda tutulduğu izlenmektedir. (Tablo;7-a)

Tablo;7 Arazi kullanım Değerleri;

BİRİM ALANLAR	ALANLAR(Ha)	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY(%)
Konut Alanı	162.21	%41.3
Eğitim Alanı	26.50	%6.6
Anaokul-İlkokul	15.30	%3.8
Ortaokul	6.60	%1.7
Lise-Meslek Lisesi	4.60	%1.1
Yeşil alan- Park	73.58	%18.4
Sağlık	10,72	%2.7
Sosyal ve Kültür yap.(camii)	8.04	%2.0
Kentsel Hizmet(garaj dahil)	8.75	%2,2
İdari Yapılar	6.56	%1.6
Ticaret	24.09	%6.0
Yollar	65.72	%16.4
Otopark	26.04	%6.5
Spor Alanları	6.50	%1.6

Planlanan Alan	4.000.000 m ²
Planlanan alanda Nüfus	23.380X4.24=99.131 kişi
Brüt Yoğunluk	248 kişi/Ha.
Hanede Aile Büyüklüğü	4.24 kişi
Ortalama Konut Büyüklüğü	110m ²
Toplam Konut Adeti	23.380
Toplam Konut Alanı	2.571.883m ² =257Ha.

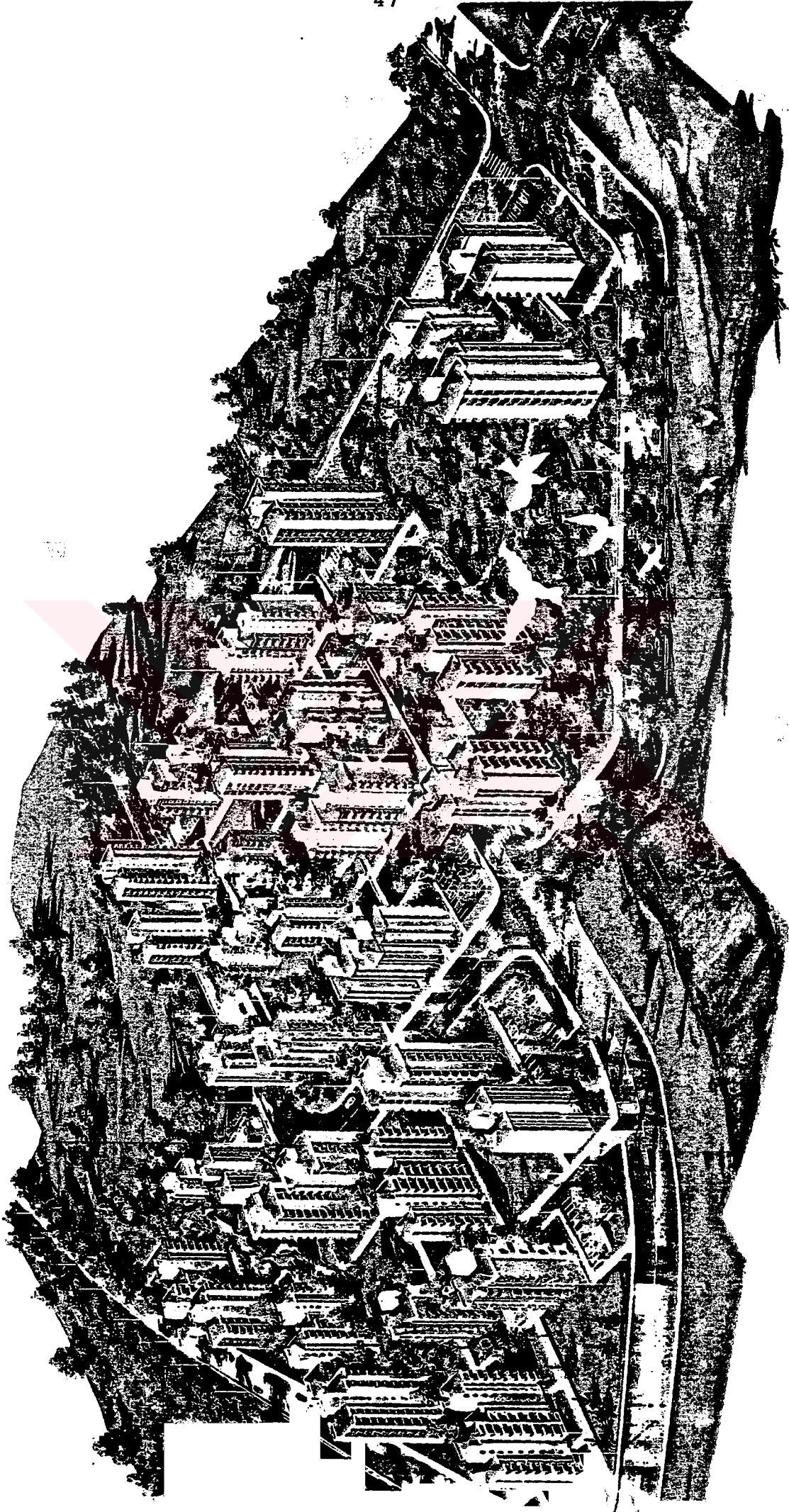
Mahalle merkezleri dinlenme, eğlence, kültür, ticaret ve eğitim tesislerinden oluşmaktadır. Bunlardan Ticaret ve kültür içerenleri en yoğun kullanılanlarıdır. Dizaynda ise hepsi ortak bir mekan oluşturur. Dinlenme ve eğlence tesislerinin hem aktif hemde pasif alanlara sahip olması uygun görülmüştür.

Acık alan ağı; Anatepenin baş hedeflerinden biri iyi planlanmış, ve kendi kendine yeter bir yerleşim gerçekleştirmektir. Bu konuda acık alan sistemine ve peyzaja önem verilmiştir. (30)

Tablo;8 Kişi Başına Standartlar;

Birim Alanlar	Standart	Alan Üzerinde	Kişi başına
-----	-----	Aldığı ort. pay%	Standartlar--
Konut Alanları	%40-45	%15.6 ile %65	
Eğitim Alanları	-	%3 ile %9.5	2.1m ² /k-4m ² /k
Merkez	-	%7-8	0.50m ² /k ile 5.0m ² /k
Sağlık Alanları	-	%1.07 ile %3.5	0.40m ² /k ile 1,7m ² /kişi
Sosyal-kültürel Al.	-	%1.7 ile %6.63	0.60m ² /ile 3m ² /kişi
Spor alanları	-	%1.0 ile %9.0	0.50m ² /kile 3m ² /kişi
Ticaret Alanları	-	%0.82 ile %7.0	0.50m ² /kile 1.75m ² /kişi
İdari Alanlar	-	%0.93 ile %1.8	0.20m ² /kile 0.70m ² /kişi
Yol Alanı	%15-16	%9.30 ile %16.4	1m ² /kile 9m ² /k
Otopark Alanı	-	%2.5 ile %6.5	0.3m ² /kile 2.6m ² /
Yeşil Alanlar	-	%10 ile %30	3.16m ² /k ile 9m ² /kişi
Teknik İnşaat Alanı	-	%0.50 ile %2.7	0.16m ² /kile 1.30m ² /
Diğer Yerler	-	%2 ile %2.5	-

İnşaat ihale grupları, (Resim;16)



ANATEPE 55-56-57 ADA PERSPEKTIF

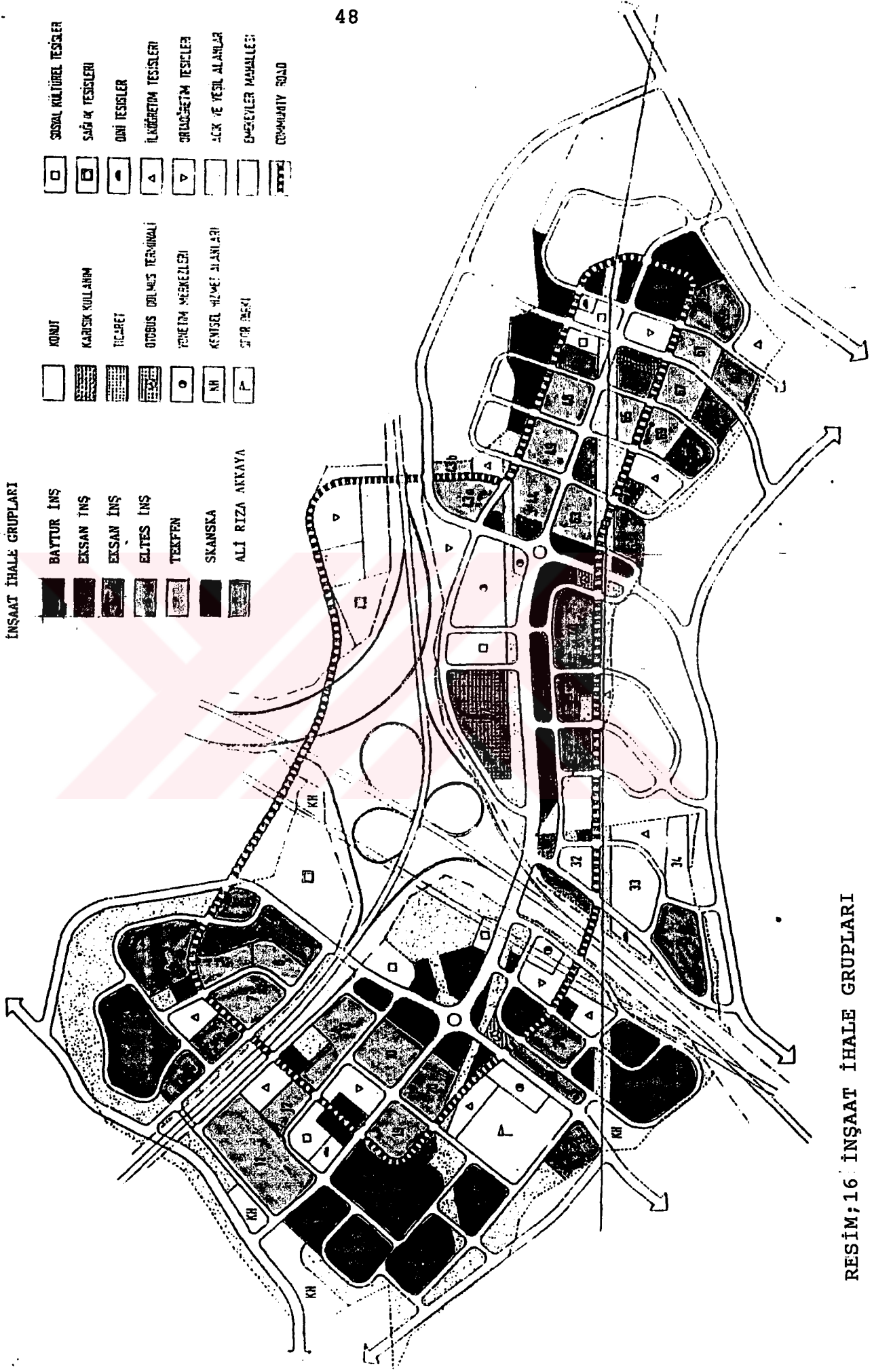
ANATTEPE UYDUKENT PROJESİ

KONUT VE TİCARET ADALARI ANAHTARI

İNŞAAT İHALE GRUPLARI

	BAYTUT İNŞ		KONUT
	ESSAN İNŞ		KARISIK KULLANIM
	ESSAN İNŞ		TİCARET
	ELTES İNŞ		OTOBUS DOLMUŞ TERMINALI
	TEKFEK		TERKİTİM MEKREZLERİ
	SKANSKA		KENTSEL HİZMET ALANI (20)
	ALİ RIZA AKKAYA		ŞİRKİ PAKI

	SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER
	SAGLIK TESİSLERİ
	ÖNİ TESİSLER
	İLAKHETİM TESİSLERİ
	ORİJİNATİV TESİSLER
	ACIK VE YEŞİL ALANLAR
	EMERJENCY MAHALLESİ
	COMMUNITY ROAD



3.2.BAHÇEŞEHİR;

A-KONUM;

Proje alanı İstanbul şehir merkezinin yaklaşık 25 km batısındadır.Büyükçekmece ve küçükçekmece gölleri arasındaki gelişme alanında yer almaktadır. Küçükçekmece Belediyesi sınırları içinde olan kuruluşyeri Isparta kule tren istasyonuna bitişiktir.Fatih köprüsüne 20 km,yeni Edirne ücretli karayollarının girişlerine ise 9 km dir.

4.701.420m²'lik bir alanı kapsayan proje sahasının bölge içindeki konumu Resim;5-6'da gösterilmiştir.

Bahçeşehir kuruluş yeri olarak secilen bu saha ,konumu açısından Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu tarafından hazırlanan planda İstanbul Şehirs el kesiminin batıdaki gelişme bölgesi (Küçük- Büyükçekmeceler arası)içerisinde bulunmaktadır.

Proje sahası ,Türkiyenin ikinci deprem bölgesi içinde kalmaktadır.Burası kuzeyanadolu fayının,Marmara denizindeki uzantısının 45km tadarkuzeyindedir.Deprem haritası Resim;18 de verilmiştir.

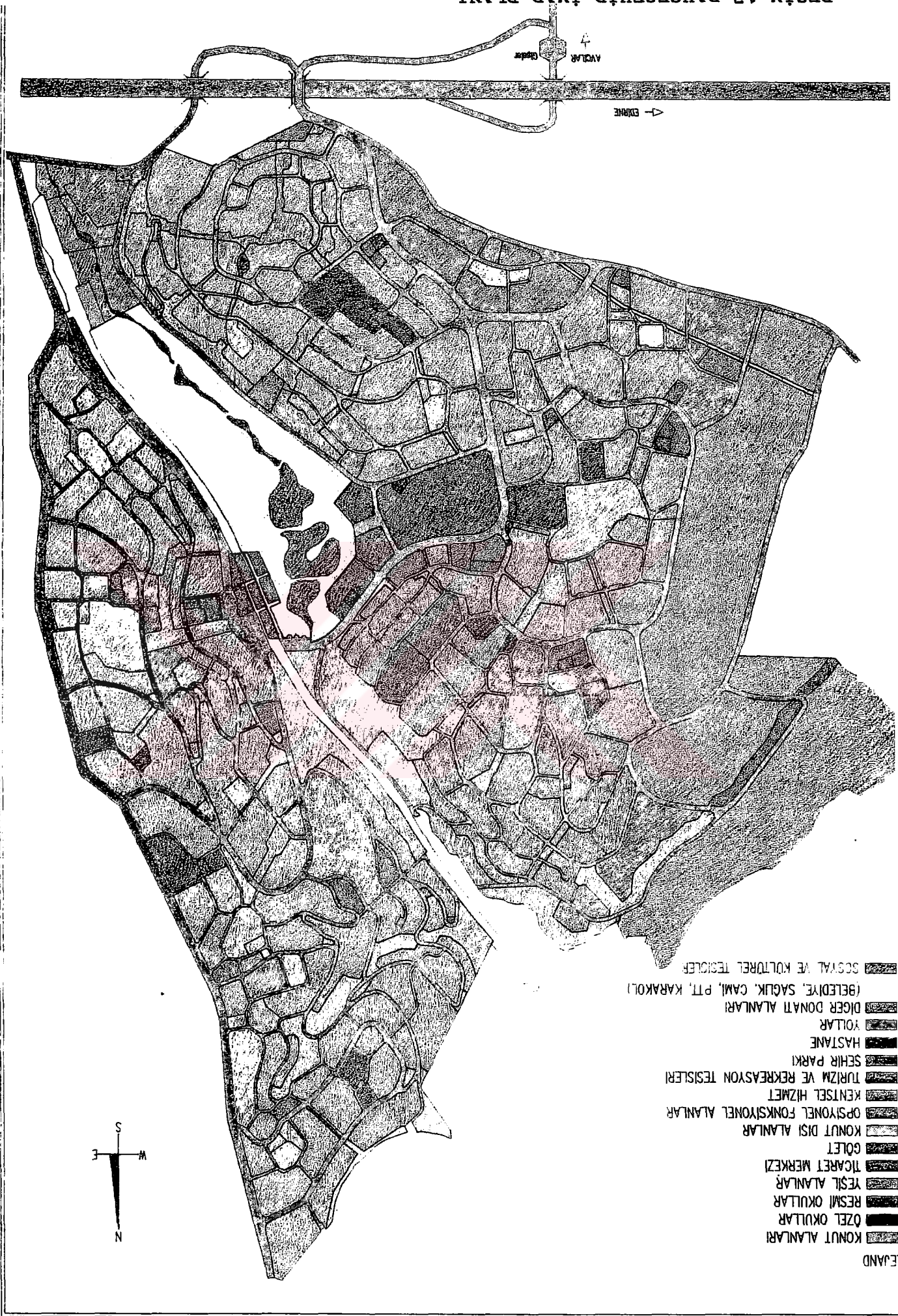
B-PLANLAMA KARARLARI;

Şehir ölçeğinde gerçekleştirilecek olan Bahçeşehir projesinin planlanmasında dikkate alınan başlıca ilkeler aşağıda kısaca anlatılmıştır.

Eşitlik Sağlama;Planlamada temel ilke olarak,bubölgede yaşayacak herkese mümkün olduğu kadar eşit koşulları ve konumları olan,fiziki planlama yönünden eşit verilere sahip konut alanları planlamasına karar verilmiştir.(30)

Planlanan ünitelere genel olarak,iklim verileri,manzara ve derinlik faktörü ,yeşil veoyun alanları ile ilişkili faktörler yönünden aynı olanaklar sağlanmaya çalışılmıştır. Herkesin donatılardan ve merkez fonksiyonlarından aynı ölçüde yararlanabilmesi için erişme uzaklıkları aynı tutulmuştur.Yine bu anlayışla her ailenin çocuğunun trafik ve dış etkenlerden uzak,sakin,en kısa sürede ve uzaklıkta erişilebilen ve hemen her evin penceresinden kontrol edilebilen çocuk bahceleri ,cocuk oyun alanları ve spor alanları planlanmıştır.

BAHÇEŞEHİR İMAR PLANI



DONATIMLARDA VE MERKEZDE DÜZEN;

Planlamada kullanılan temel ilkelere ikincisi, insanın günlük, haftalık, ve aylık ihtiyaçlarına kadar, her ihtiyacını karşılayacak donatım ve merkez fonksiyon alanlarını ihtiyaçların şekline ve önemine göre kademeli bir düzende karşılama cabasıdır.

Günlük hayatın temel ihtiyaçlarına cevap verebilecek günlük merkezler konut alanları içinde planlanmıştır. Haftalık ve aylık ihtiyaçların karşılanmasına yönelik donatılar ise şehir merkezinde yer almaktadır.

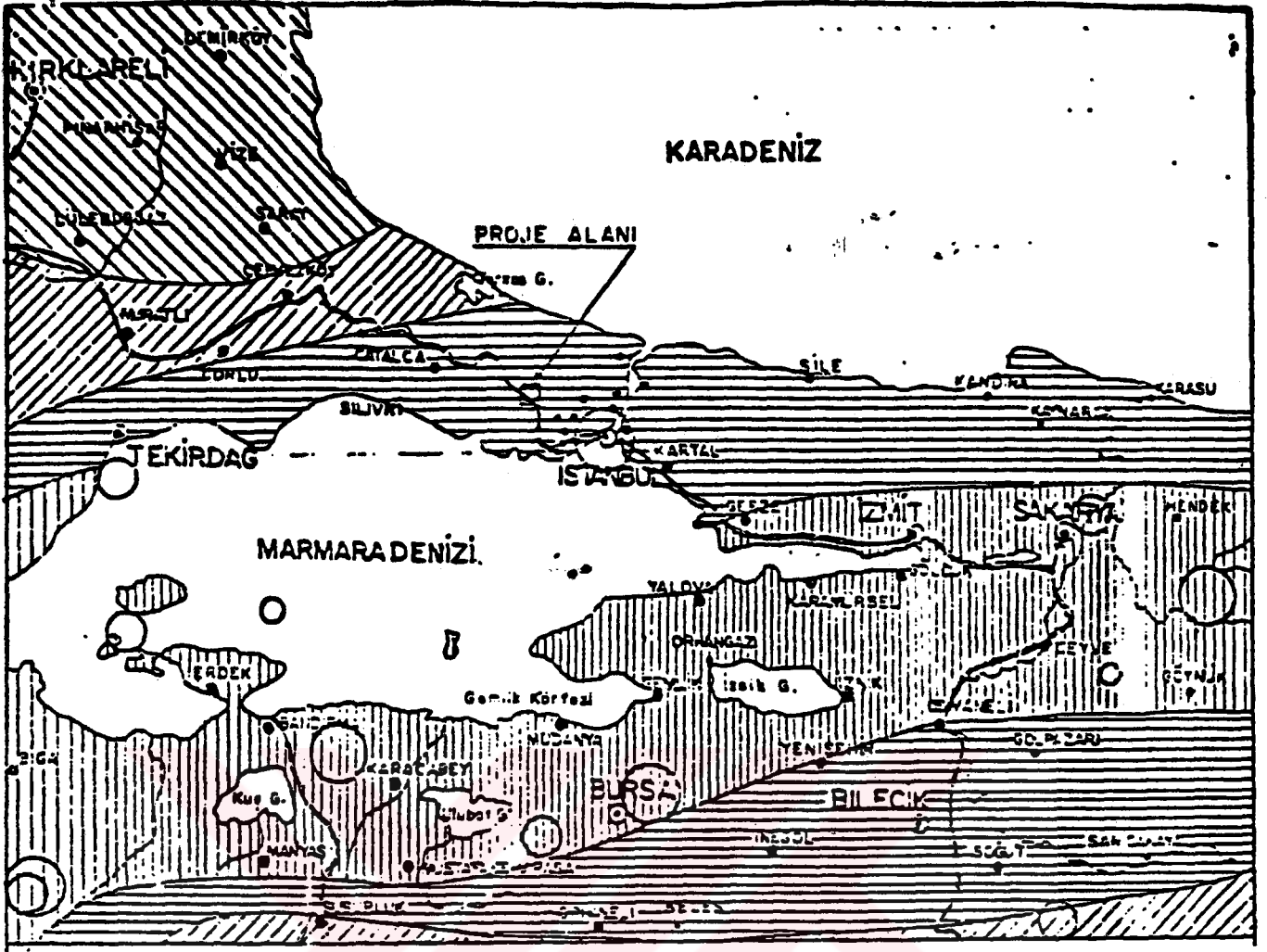
YAYA TAŞIT İLİŞKİLERİ;

Bir diğer planlama kararı ise ,hiyerarşik bir ulaşım düzeni ile birbirinden ayrı birbirini mümkün olduğu kadar kesmeyen yaya yolları-taşıt yolları ağı anlayışıdır. (29) Butür bir planlama kararı ,hem yolları gereğinden fazla kullanmamak düşüncesine hizmet etmekte ve bu yüzdende yolların gereğinden fazla geniş yani daha pahalı olmasını engellemekte ve hemde trafik düzenini disipline almaktadır.

Merkez ve donatılara yaya olarak ulaşmayı sağlamanın en önemli nedeni çocukların okullara anne ve babaların alışveriş donatımlara, ve yaşlıların ,çocuk arabalı annelerin gezintiye trafikten uzak, tehlikesiz ve sakin gitmelerini sağlamaktır.

Bahçeşehirin planlaması ,statik bir şehir şeması ilkesine göre yapılmıştır. Bölgede yaşayacak nüfus ve donatım büyüklükleri bu günden belli olup bu ilerde değişmeyecektir. Bu bakımdan projede merkezler, konut alanları ulaşım ağı dinlenme oyun alanları vb nüfus büyüklüğüne uygun olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı normlarına göre sınırlandırılmıştır. Bu nedenle bu projelerde gerçekleştirilen kentsel alanlar statiktir ve Anadolu şehirlerinden farkı da budur.

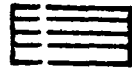
Tasdikli imar planı yaklaşık 95.000 kişi ve 21.000 konut için planlanmış ve bürüt nüfus yoğunluğu $95.000 \text{ kişi} / 475 \text{ ha} = 200 \text{ kişi} / \text{ha}$ kabul edilmiştir. Türkiye'de ilgili yasalara göre toplu konut alanları için maksimum bürüt yoğunluğun $400 \text{ kişi} / \text{ha}$ olduğu dikkate alındığında imar planında öngörülen yoğunluğun oldukça düşük olduğu görülmektedir.



İŞARETLER



BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGELERİ



İKİNCİ DERECE DEPREM BÖLGELERİ



ÜÇÜNCÜ DERECE DEPREM BÖLGELERİ



DÖRDÜNCÜ DERECE DEPREM BÖLGELERİ



PROJE ALANI



ŞİĞ EPİSANTRLAR (M S. II - 1964)

ÇOK ŞİDDETLİ DEPREMLER $M \geq 7,0$



ŞİDDETLİ DEPREMLER $5,5 \leq M \leq 6,9$



ORTA ŞİDDETE DEPREM $4 \leq M \leq 5,4$

Resim;18 BAĞÇEŞEHİR DEPREM HARİTASI

Arazinin topoğrafik yapısında değerlendirilerek, daha çok bahçeli ev yapmak planlanmış ve tasarım alanında nüfus yoğunluğu azaltılarak 75.000 kişiye (16.666 konut) indirilmiştir. Bu doğrultuda ortalama konut büyüklüğü ise $130m^2$ dir. Kişi başına $29m^2$ brüt konut kullanım alanı düşmektedir, (Bkz EK-III) (29)

Planlama alanında 75.000 kişi yaşayacağı kabulü ile yeşil alan ve spor alanı ihtiyacı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

$$\begin{aligned} 75.000 \times 7m^2 &= 525.000m^2 \text{ yeşil alan} \\ 75.000 \times 0.5m^2 &= 37.500m^2 \text{ spor alanı} \\ \text{Toplam} &= 562.500m^2 \end{aligned}$$

Öneri mevzii imar planında $567.000m^2$ yeşil ve spor alanı bırakılmıştır. (Resim;17)

Havuz ve çevresi dikkate alındığında gerçek yeşil alan;

Yeşil alanlar	528.000
Havuz alanı +Hobi bah.	323.700
Toplam	$851.700 m^2$ ulaşmaktadır.

Bu durumda kişi başına düşen yeşil alan miktarı;

$$\frac{851.700m^2}{75.000} = 11.36m^2/\text{kişiye ulaşmaktadır. Söz konusu rakam, standart}$$

dan ($7m^2$) %62 oranında fazladır. (29) (Tablo:9)

B-İŞLEV ALANLARI VE SOSYAL ALTYAPI

Projenin hedef aldığı ailenin hem birbirleriyle hemde kent bütünü ile sosyal yönden ilişki kurup anlaşmaları bu tesisler ve alanlar vasıtasıyla olmaktadır.

Bunun için uydu kent yerleşimlerinde bu gibi tesislerin dikkate alınması ve yaratılan konut alanının sosyal altyapı ile bir bütün olarak planlanması gerekmektedir.

Bahçeşehir toplu konut alanında yer alacak başlıca sosyal altyapı tesisleri aşağıda anlatılmıştır;

İMAR PLANI TADİLATI DONATI ALANLARI (75.000 Kişilik Nüfusa göre)

Tablo;2

	Yönetmelik standartı m ² /k	Yönetmelik Donatı alanı	Gerçekleşti- rilen Donatı alanı m ²
EĞİTİM			
Kreş	0.3	22.500	22.864
İlkokul	1.0	52.500	63.755
Ortaöğretim	1.5	78.750	78.219
Toplam	2.8		
HİZMETLER			
Sağlık Servisleri	1.0	75.000	78.200
Sosyal ve Kültürel Tes.	0.8	60.000	60.000
İdari yapılar Kentsel Hiz.Ser.	0.8	60.000	63.050
Ticaret	1.7	127.500	166.000
Toplam	4.9		
YEŞİL ALANLAR			
Şehir parkı	7.0	525.000	528.000
Park-Spor	0.5	37.000	39.000
Toplam	7.5		
ALT YAPI			
Teknik Altyapı	1.0	75.000	75.000
Yollar Otopark	6.4	480.000	740.000
Toplam	7.4		
ÖZEL OKULLAR			52.000
KONUT DIŞI ÇA.			611.200
TURİZM REKREASYON			76.600
HAVUZ CEVRESİ +HOBİ BAHCESİ			323.700

Projenin yapılması sırasında düşünülen tesisler iki ana grupta toplanmıştır.

Teknik ve sosyal altyapı tesisleri ve Konutlardır. Altyapı tesisleri ile konut inşaatının bütünleştirilmesi büyük önem taşımaktadır

-EĞİTİM YAPILARI;

Bahçeşehir yerleşim alanında ,15 kreş,16 ilkokul ve 7 orta öğretim binası yapımı öngörülmüştür.

Okullar için gerekli oyun ve spor alanlarını temin amacıyla temel eğitim komşuluğundaki park içinde oyun ve spor alanları öngörülmüş ve böylece daha ekonomik bir arazi kullanımı sağlanmıştır.

-SAĞLIK TESİSLERİ;

Sağlık tesisleri için toplam $74.490m^2$ lik bir alan ayrılmıştır. Sağlık bakanlığı standartlarına göre 9 adet sağlık tesisi yapımı öngörülmüştür.

-SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER;

Sosyal ve kültürel tesisler için $55.190m^2$ lik bir alanda 9 tesisin yapımı planlanmıştır.

-İDARİ YAPILAR;

Toplam $45.250m^2$ lik bir alana yerleştirilecek idari binalar belediye binaları ve diğer idari hizmet ünitelerini kapsamaktadır.

-TİCARİ ALANLAR;

Bahçeşehirde yer alacak ticari alanlar için toplam $166.000 m^2$ lik bir alan ayrılmıştır.

Büyüklikleri 10'la $2000m^2$ arasında değişen dükkan ,mağaza,büro pazar yeri ve sinema binası gibi ticari hizmetler için ayrılan inşaat alanı yaklaşık; $70.000 m^2$ dir.

-YEŞİL ALANLAR VE SPOR ALANLARI;

İstanbul anakent Belediyesi standartlarına göre kişi başına yeşil alan miktarı $7m^2$ olmakla birlikte Bahçeşehir projesinde kişi başına $11.36m^2$ yeşil alan ön görülmüştür. Toplam $851.700m^2$ yeşil alanın $323.700m^2$ lik kısmı havuz alanı ve hobi bahçesi olarak ayrılmıştır Bu alanların golf alanı olarak düzenlenmeside düşünülmektedir.Ayrıca $39.000m^2$ lik bir alan spor alanı olarak ayrılmıştır.

-KONUT YAPILARI;

İnşa edilecek konutlar müstakil evler ve apart man dairelerinden oluşmaktadır.(Bkz EK-III) 7 ayrı tipte inşa edilecek 3.421 adet müstakil evin toplam inşaat alanı 559.096m² dir.Çok katlı bir alanda bulunan çeşitli tipteki 11.896 dairenin toplam inşaat alanı ise 1.665.757 m² dir.

Tablo;10 Sosyal altyapı tesislerinin inşaat alanları; (29)

BİNALAR	ALAN(m ²)	Kaks	İnşaat Alanı(m ²)	ADET
KREŞ	25.080	0.50	12.540	15
İLKOKUL	84.820	0.75	63.615	16
ORTAÖĞRETİM	107.0520	0.75	80.265	7
SAĞLIK TESİSLERİ	74.490	1	74.490	9
PTT	10.860	1	10.860	3
CAMİ	17.060	1	17.060	6
KARAKOL	7.353	1	7.353	3
BELEDİYE	9.852	2	19.704	2
İSTASYON	7.032	2	14.064	1
KATLIOTOPARK	2.763	2	5.526	1
YÖNETİM	35.400	1	35.400	3
TURİZM				
REKREASYON	385.000	0.15	57.750	6
SOSYAL KÜLTÜREL				
TESİSLERİ	55.190	0.1	5.519	9
TEKNİK HİZMET	32.207	0.5	16.103	7
KENTSEL HİZMET	36.660	0.5	18.330	2

Buna göre sosyal altyapı tesislerinin toplam inşaat alanı; 438.579 m² olmaktadır.

3.3.HALKALI KONUTLARI;

A-KONUM

Halkalı toplu konut Yerleşim alanı , İstanbul Metropolitene batısında yer alıp, İstanbul merkezinde 20 km uzaklıktadır.

871.5 ha alan, Trakya otoyolu ile Londra Asfaltı EXpres yolu arasında yer almaktadır.

Halkalı Toplu Konut Alanında , hazineye ve belediyeye ait olan topraklar Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne devredilmiştir.Diğer arsalar da kamulaştırılmıştır.Halkalı yerleşme alanı planlanırken arazinin farklı morfolojik, tabii ve yerel şartlarından dolayı her bir kısım için ayrı yoğunluklar düşünülmüştür.Yoğunluğun yüksek olduğu yerler ,şehir merkezine ve trafik sistemine direkt olarak bağlanan yerlerdir.%20 den fazla eğimde olan yerlere ise en az yoğunluklar verilmiştir(Resim;19)

B-PLANLAMA KARARLARI;

Mahalle ölçeğindeki temel fonksiyonlar ilkokul ve yeşil alanlardan ibarettir.Şehir seviyesinde ise iki önemli merkez bulunmaktadır.Bunlardan birincisi ticaret merkezi ,diğeri ise spor, park ve dinlenme gibi ihtiyaçların giderilebileceği rekreasyon alanlarıdır.(28)

c-İŞLEV ALANLARI;

EĞİTİM ALANLARI;

Eğitim alanlarının yeşil alan,spor alanları, kültür alanları vb. ile hem bir arada, hemde ayrı ayrı kullanımları düşünülerek hazırlanması gerektiği savunulmuştur.Ayrıca anaokulu ve ilkokulların bir mahalleye hitap etmesi gerektiği ve bu alanlara yürüyerek ulaşmanın en doğru çözüm olduğu belirtilmektedir.

Ortaokul ve liseler ise rahatlıkla şehirle bağlantıları olan çevrelerde olacak şekilde planlanmıştır.

Eğitim alanlarının standartlarının belirlenmesi için şu şekilde hareket edilmiştir;Tablo;11



T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT VE KAMU ORTAKLIĞI İDARESİ BAŞKANLIĞI
ULUSKAL TOPLU KONUT ALANI PROJESİ
UYGULAMA İMAR PLANI 6.1/2003

ADDITIONAL TO THE BASIC COUNSELLING COURSE, THE FOLLOWING SPECIALIZED COURSES ARE OFFERED:

Tablo;11 Eğitim Alanlarının standartlarının belirlenmesi;

	ANAOKULU	İLKOKUL	ORTAOKUL	LİSE
Standart alan(m ² /öğren.)	10	12	20	18
Okullaşma oranı	0.70	1.00	1.00	0.50
Kullanılan yaş sınıfı	03-05	06-10	11-13	14-18
Gözönündeki yaş sınıfının topluma oranı	%7	%11	%6	%11
Standart alan(m ² /kişi)	0.49-0.5	1.32-1.3	1.2	0.99-1.0

YEŞİL ALANLAR VE SPOR ALANLARI;

Mahallelerde yerleşim alanına bitişik,küçük mahalle parkları planlanmıştır. Bunların içinde 6 yaşından küçük çocuklar için ,çocuk oyun sahaları ile 14 yaşından büyükler için, oyun alanları yapılacaktır.Ayrıca futbol,veleybol .. gibi tesislere de yer verilmiştir.Diğer yandan alanda tenis sahası, havuz,kapalı spor tesisleri,stadyum,tiyatrolar...gibi alanları içeren bir şehir merkezi öngörülmektedir.

Mahalle birimi içinde yer alan çocuk parkları, patika vb. kişi başına 2.5 m²/kişi,14 yaşından büyük yaş grubunun faydalana-acağı yeşil alan ise;kişi başına 3.5m² düşmektedir.(28)

Spor alanları (futbol voleybol tenis ve kapalı yüzme havuzu) kişi başına 0.5m²/kişi,şehir ve çocuk parkları kişi başına 2.55m²/k gösteri ve spor tesisleri kişi başına 0.95m² dir.

YOLLAR VE OTOPARKLAR;

Halkalı Toplu konut Planlamasında, ana yollar için (her mahallenin içine giden yollar haric)yaklaşık 80Ha alan ayrılmıştır.Buna göre kişi başına 4.47m²/kişi yolalanı düşmektedir.(30)

İki aile için bir otopark düşünülmektedir.(K.B.2.2m²/kişi) konut alanları yanı sıra , ticaret ve fonksiyon alanları içindede park yerleri ayrılacaktır.

Tablo;12 Toplu Konut Planlamasında Ana yollar;

TİPOLOJİ	ALAN (HA)	GENİŞLİK (M)	METRE TUL
Şehir merkezi	25.1	62.8	4.000
1.Derece yol	4.9	16.2	3.000
2.Derece yol	32.5	13.6	23.870
iç yollar	16.9	12.9	13.100
Tamamlayıcı	1,1	13.5	850
Toplam	80.5		44.820

Kapalı spor Tesisleri veya gösteri alanları; $50m^2-100m^2$ Kullanılabilir Alan
Ticaret veya idari yapılar ; $40m^2-100m^2$ Kullanılabilir alan.

Sosyal-idari-Kültürel-Rekreatif Hizmetler; $20m^2-100m^2$ Kullanılabilir Alan.

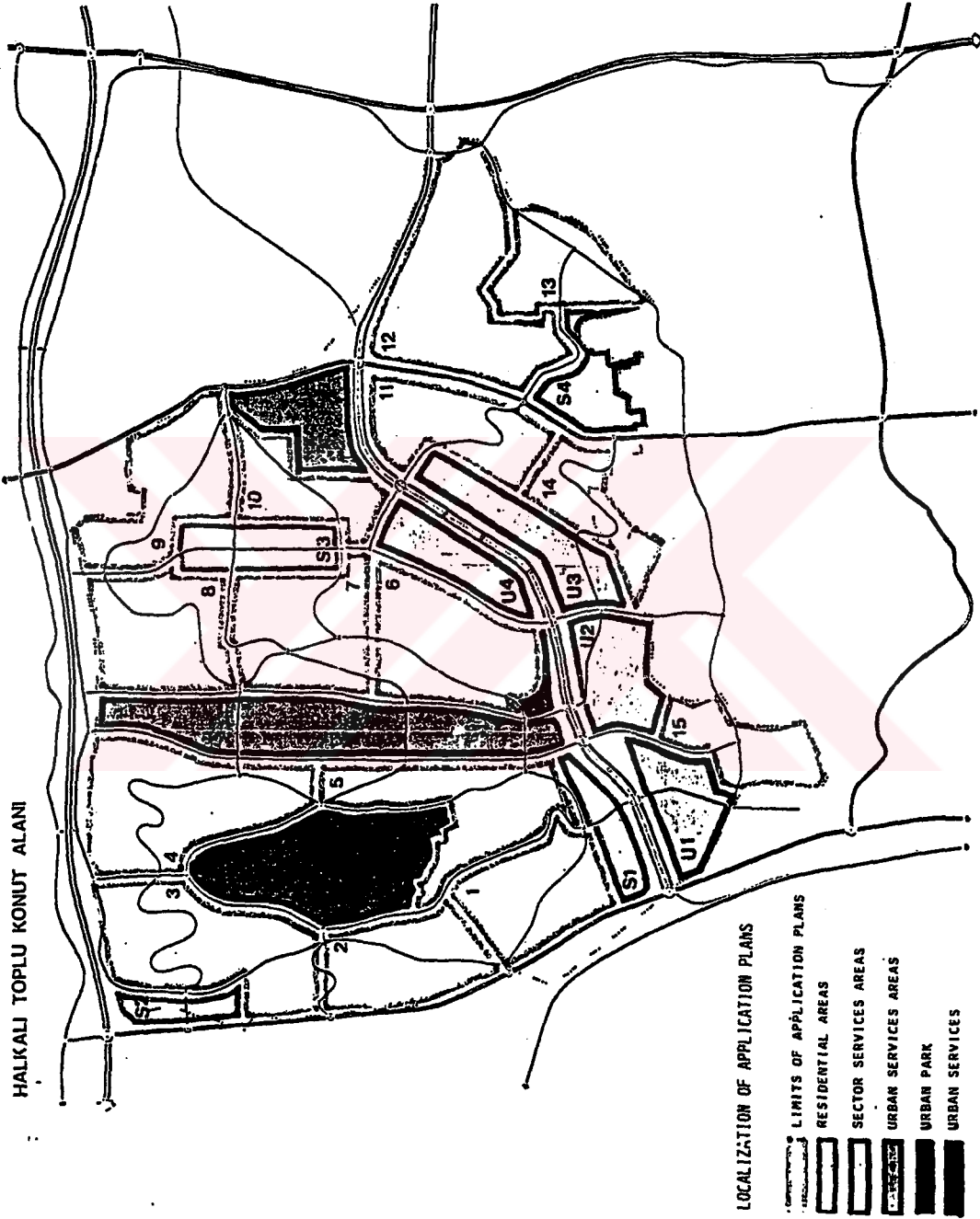
Teknik Hizmetler; $10m^2-100m^2$ Kullanılabilir alan,

Genel Spor Tesisleri ve Park Alanları; $5m^2-100m^2$ Kullanılabilir alan,

D-ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ;

Tablo;13 Arazi kullanım değerleri; (28)

BİRİM ALANLAR	ALAN (Ha)	TOPLAN ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY %
Konut Alanı	350.6	40.23
Eğitim Alanları Açınımı	72	8.26
Anaokul Alanı	$90.000m^2$	1.0
İlkokul Alanı	$234.000m^2$	2.7
Ortaokul Alanı	$216.000m^2$	2.5
Lise Alanı	$180.000m^2$	2.0
Temel Hizmet Alanları Açınımı	378	44.41
Sağlık Alanı	30.6	3.5
Gösteri Alanı	7.2	0.83
Sosyal ve Kültürel Alan	50.4	5.8
Yeşil+Spor Alanları	176.4	20.2
Ticaret Alanları	61.2	7.0
Teknik İnşaat alanları	23.4	2.7
Hükümet Alanları	21.6	2.48
Diğer yerler	21.6	2.5
Yol Alanı	80.5	9.24
Otopark Alanı	39.6	4.54



Tablo; 14 Kent karakter tablosu; (Resim;20)

Planlanan Alan;	871.5 Ha
Planlanan Nüfus	180.000kişi
Brüt Yoğunluk	206 K/Ha
Net Yoğunluk	513K/Ha
Ortalama Aile Büyüklüğü	4.5Kişi
Toplam Konut Adedi	40.000 Adet
Toplu KONut İnşaat AL.	A;196Ha
	B;153.37 ha
	C;138.5Ha
K.B. İnşaat Alanı	27.1m ²

SOSYAL- TİCARİ-TEKNİK- YÖNETİM HİZMETLERİ

Planlamada kültür yapılarına, sağlık tesislerine v.b. alanlara yer verilmektedir. Ayrıca 60.000 kişiye hizmet veren cami dini yapılar kütüphane kültür merkezi, sinema gibi tesislerde düşünülmektedir. (Bkz EK-IV)

DİĞER HİZMETLER;

Halkalı ve çevresindeki sosyal refah düzeyini daha yükseltmek için Standartların biraz üstüne çıkmak hedeflenmiştir.

Tam teşekküllü bir hastanenin gerekliliği düşünülmektedir (54)

3.4. BATIKÖY (MİMARÖBA-SİNANOBA);**A-KONUM;**

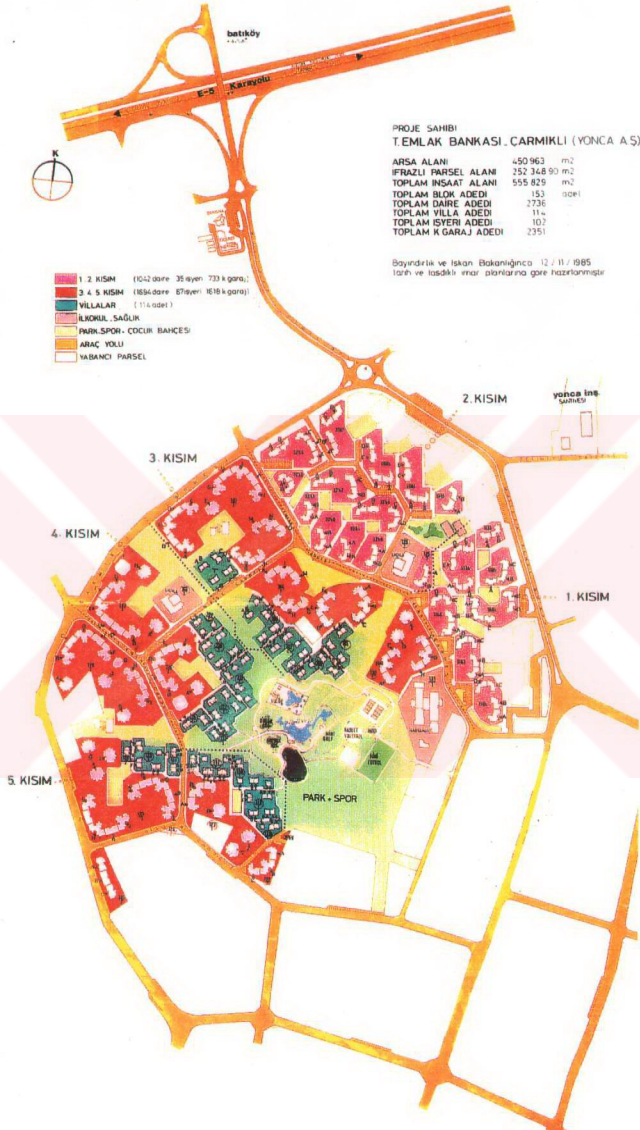
Batıköy Toplu KONut Yerleşmesi ,İstanbul Metrapoliten Alanının Batısında Marmara Denizi ve Büyükçekmece Gölü kıyısında ,Bababurnu mevkiinde ve Çatalca ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.

Bu bölge İstanbulun gerek nüfus gerekse yoğunluk bakımından en zayıf bölgesidir. 1/5000 Ana İmar raporuna göre bu bölge gelecekte nüfus ve yerleşim için cazip hale gelecektir.İşyerleri ve donatımlar yönünden İstanbul'un etkisi altında kalacağı düşünülmektedir. (28)

B-PLANLAMA KARARLARI ;

Doğal verilere göre planlama gerçekleştirilmiştir.Planlamada mimari açıdan

SİNANKENT MİMAROBA EVLERİ



RESİM: 21 VAZİYET PLANI

ÇARMIKLI HOLDİNG A.Ş.
MİMARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK
GRUP BAŞKANLIĞI
Temmuz 1990

arazi eğiminin %20-30 olduğu yerlerin konut yerleşimleri için en olumlu yerler olarak kabul edildiği eğim azaldıkça manzara açısından değerinin düştüğü raporda belirtilmektedir.

Planlama yapılırken alanın güneyinde yer alan ve zengin manzara ya sahip olan Bababurnu tepesi ve çevresi konut yerleşimine elverişsiz olduğundan rekreasyon alanı olarak bırakılmıştır. (Resim;21)

Batıköy 1/5000 Ana nazım planı raporunda ,planlama yapılırken henüz Batıköyde yaşayacakların soyo-ekonomik durumu bilinmediğinden demografik yapı istanbul demografik yapısına benzetilmiştir.İstanbul 'da çocuk nüfusunun fazlalığı göz önüne alınarak Batıköy'de çocuk oyun alanları parklar donatı alanları buna göre hesaplanmıştır.Aynı şekilde İstanbul'un aktif Nüfusuna göre Batıköy'ün aktif nüfusu Tahmin edilerek,iş alanlarına sosyal alanlara yer ayrılmıştır. Mimaroba+Sinanoba yerleşmesinin 600-700m kuzeyinden geçen E-5 karayolu yöreyi kent merkezine bağlayan en önemli koridoru teşkil eder. Bölge E-5 uluslararası yoluna 3 ayrı yolla bağlanmaktadır,yerleşim deniz ulaşımına müsaittir.

Planlamada alınan ilkeler kısaca;

- 1-Herkese eşit koşulların sağlanması (manzara,yeşillan, oyun alanı vb.)
- 2-Donatılardan ve merkezlerden herkesin eşit ölçüde yararlanabilmesi.
- 3- Oyun alanlarının trafikten uzak ve kontrol edilebilecek bir konumda olması.

4-Merkezlerin ve eğitim alanlarının konut alanlarını olan mesafesinin ayarlanması.

5-Birbirini kesmeyen yaya ve taşıt yolları yapılması,

Batıköy projesi değişik dokulu konut grupları ile turistik tesisler, küçük sanatlar sitesi ve merkezlerden oluşmuştur. (Bkz EK-V)

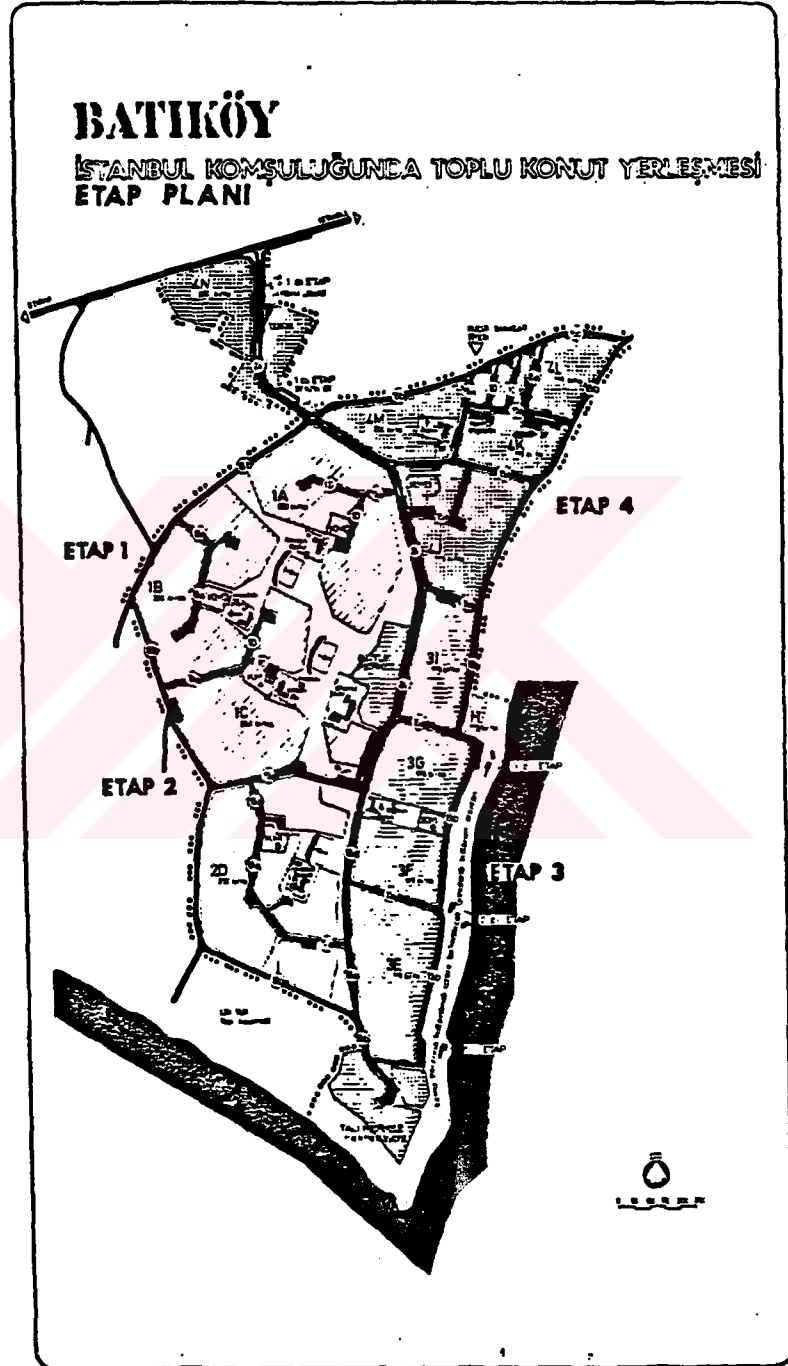
Batıköy yerleşmesi Etap planındada görüldüğü gibi 4 etaptan oluşmaktadır. (Resim;22)

C-İŞLEV ALANLARI;

ANA MERKEZLER:

Ortaokul lise meydan 10-15 dükkan sağlık tesisi ,idari bina ,karakol,PTT camii, ve bürolardan oluşmuştur.6.95 ha alan üzerine TAKS 0.60-0.80, KAKS İSE 0.60-2.40 civarındadır. (28)

Nüfus;1040 kişidir.Brüt yoğunluk 150 k/ha olarak alınmıştır.Batıköy yerleşmesinde 7 ha lık alan çevre yerleşmelere hizmetveren tali merkeze ayrılmıştır, Eğlence merkezleri konaklama tesisleri ,ticaret yönetim lokanta forum,açık hava tiyatrosu vb.bulunduğu vebürüt yoğunluğun 375-400 K/Ha olduğu ve TAKS 0.60-0.80



RESİM:22 BATIKÖY ETAP PLANI

KAKS 0.60-2.40 oranında olacağı düşünülmektedir. Günlük gereksinimleri karşılamak için 2.75 Ha lık alan küçük sanatlar sitesine ayrılmıştır. Burada TAKS 0.80-1.00, KAKS 1.00-1,20 oranında olacaktır.

ALT MERKEZLER;

Gece yoğunluğuda sağlamak için ,ticaret ve diğer işyerleri konut alanlarının altında yer almaktadır. Yoğunluk 250-300 K/Ha olarak düşünülmüştür. Merkezlerde TAKS 0.40- 0.50, KAKS ise 1.00-1.50 civarındadır. Küçük merkezlerde ,ilkokul, anaokulu lokal, 10-15 dükkan yer almaktadır.

EĞİTİM ALANLARI;

Kişi başına 0,30m² olmak üzere anaokulu alanları ayrılmıştır. Batıköy yerleşme planında 4-5 ilkokul öngörülüp 4293 öğrencinin eğitim göreceği tahmin edilmektedir. Ortaokulda 1574 öğrenci, aynı şekilde lisede de 1574 öğrencinin eğitim göreceği tahmin edilmiştir.

YEŞİL ALANLAR VE SPOR ALANLARI; (30)

30Ha lık yeşil alan bünyesinde ;

Oyun ve spor alanları, Minigolf, Çocuk bahçesi, Spor Klupleri, Kır kahveleri gibi donatılar yer alacaktır. Batıköy yerleşmesi ile sahil arasındaki 100m lik bant günlük kullanıma ayrılmıştır. Burada; plajlar, satış birimleri, kampingler, lokantalar eğlence yerleri, parklar ve oturma yerleri gibi alanlar bulunacaktır.

YOLLAR;

1/5000 Nazım İmar planına göre; araç yolları, 24-15-10m lik yollar olarak, ön görülmektedir. 14935m/tul ve 235.270m² lik alanı kaplayan yollar 1/1000 İmar planında değişikliğe uğrayabileceği raporda belirtilmektedir. (28)

(1/5000 Nazım İmar planına göre alınmıştır)

Tablo; 15 Kent Karakter TABlosu

Planlanan Alan	214.685 Ha=215 Ha
Planlanan Nüfus	35,475 kişi
Ortalama Brüt Yoğ.	165 K/Ha
Hanede Aile Büyük.	3.59 kişi
Ortalama Konut Büyüklüğü	113m ²
Toplam konut Adeti	10.306 adet
Toplam İnşaat Alanı	957.285m ²

D-ARAZİ KULLANIM DEĞERİ;

Tablo;16 Arazi kullanım değeri;

BİRİM ALANLAR	ALANLAR	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY%
Konut Alanları	140.6	65.5
Eğitim AlanlarıAcınımı	7.54	3.5
İlkokul Alanı	44.000m ²	
Ortaokul	15.740m ²	
Anaokulu	10.643 m ²	
Lise	15.740 m ²	
Merkezler	14.11	6.6
Küçük Sanatlar	2.75	1.3
Yollar	23.52	10.9
Açık ve Yeşil Alanlar	26.98	12.6
Toplam	62.08	

(Toplam 35.1 ha Konut alanı içinde yer almaktadır) (28)

3.5.İSTANBUL KURTKÖY TOPLU KONUT ÖRNEĞİ;**A-KONUM;**

Kartal Belediyesi sınırları içinde kalan 730ha lık kurtköy toplu konut alanı Kurtköy yerleşmesinin kuzeyinde yer almaktadır.İstanbul Ankara Tren yoluna 6km uzaklıkta olup kuzeyde eski İstanbul-İzmit yolu,batıda orman alanları doğuda Pendik Gölet alanı ve E-5 ile otoyol arasındaki bağlantı yolu ,Güneyde yeni İzmit-İstanbul yolu sınırlamaktadır.(30)

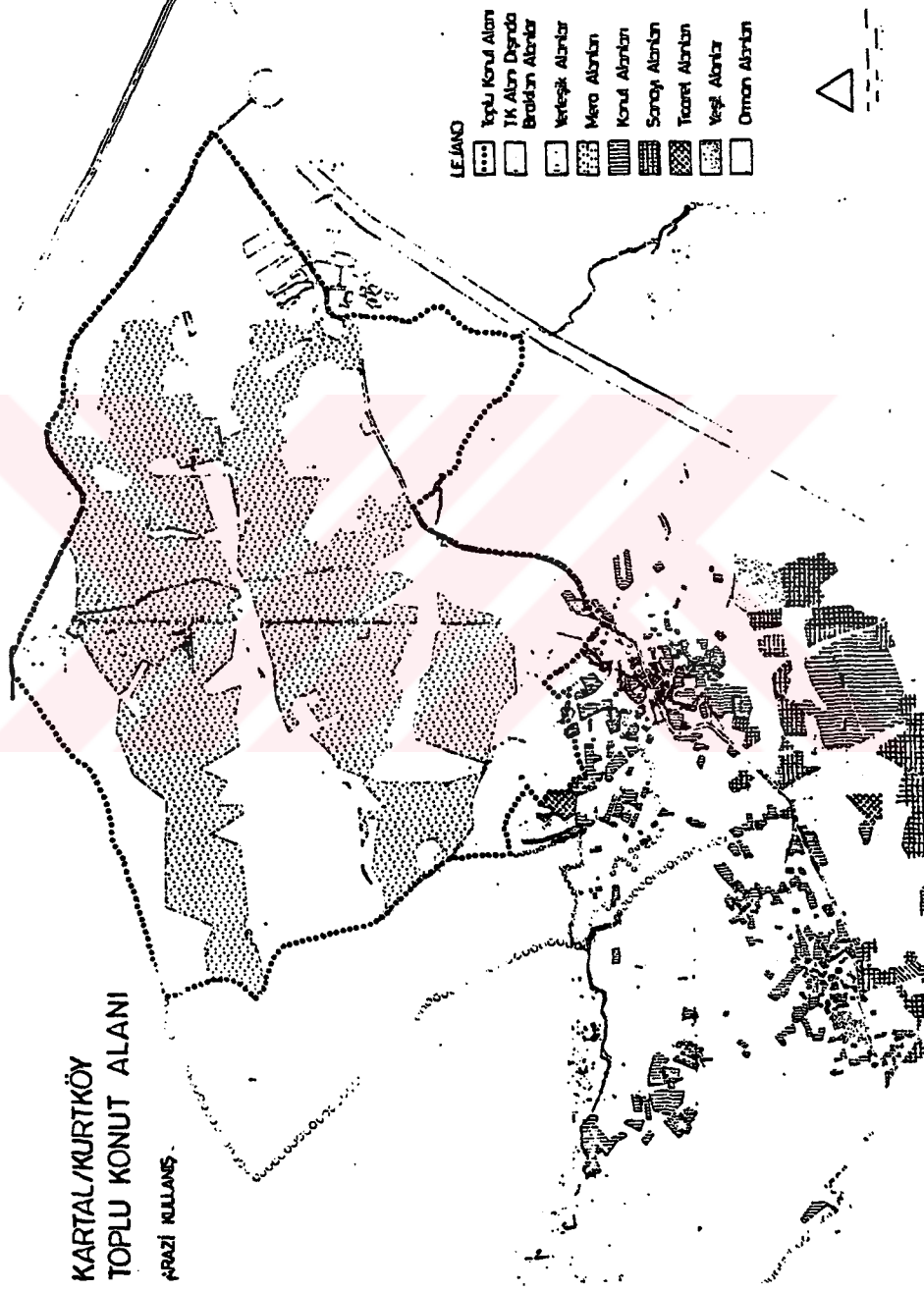
İzmit'e 65 km Kadıköy'e 30 km Üsküdar'a 33 km İstanbul'un batı yakasına 40 km dir. Ulaşım açısından elverişli bir konumdadır. Alanının %50 sinden çoğu kamuya aittir.

Alanın güneyinde ve doğusunda homojen, kuzey ve batısında hareketli bir topoğrafik yapı söz konusudur. Alanda yapılanma açısından hiç bir jeolojik engel bulunmamaktadır.

B-PLANLAMA KARARLARI;

Yaklaşık730 ha büyüklükteki alan içinde 350 ha lık "mera"alanları yer almaktadır.Planlama alanı yaklaşık 690 ha olarak belirlenmiştir.(resim;23)

**KARTAL/KURTKÖY
TOPLU KONUT ALANI**
ARAZİ KULLANIM



LEJAN

[Pattern]	Toplu Konut Alanı
[Pattern]	TK Alanı Dışında
[Pattern]	Boş Alanlar
[Pattern]	Yerleşik Alanlar
[Pattern]	Mera Alanları
[Pattern]	Konut Alanları
[Pattern]	Sanayi Alanları
[Pattern]	Ticaret Alanları
[Pattern]	Yeşil Alanlar
[Pattern]	Orman Alanları

Yerleşimin batı ve kuzeyinde eğim giderek artmaktadır.Bu nedenle batıda yer alan tepe ve çevresi kentsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.Yeni kent çerçevesi içinde planlanmıştır.Planlamada ist.Ataköy ve ANK.Batıkent örnek alınmıştır.690ha alan üzerinde 201.000 kişi barınacaktır.(28)

Temel felsefe alanı 3 ayrı yerleşim biçimi olarak düzenlemektedir. Fakat herbiri yollarla ve ticaret alanlarıyla birbirine bağlanarak bir bütün teşkil etmektedirler.Yaklaşık 75.000 nüfusa sahip olan her birimin içinde sağlık ocağı karakol, muhtarlık ticaret,coçuk bahçeleri vectoparklara yer verildiği görülmektedir. Her bir birim bütündonatı alanlarına sahip olup yalnızbaşına bir yerleşme alanıdır. 3 yerleşme alanı bir araya gelince ,büyük bir yerleşme alanını oluşturmaktadır. Bu 3 birimin alanı yoğunlukları aşağıda verilmiştir;

Tablo;17 Konut Alanlarının Büyüklük yoğunluk ve yapılaşma değerleri;

	ALAN	YOĞUNLUK	NÜFUS Kişi	ADA BAZINDA KAKS	MİM.PARSEL büyüklüğü/kişi
R ₁	90 ha	300k/ha	27.000	0.60	10.000
R ₂	140 ha	600k/ha	84.000	1.2	10.000
R ₃	120ha	750k/ha	90.000	1.5	10.000
T	350		201.000		

Kaynak;TC Kartal Belediyesi Kurtköy Toplu Konut Alanı İmar Plan Raporu

C-İŞLEV ALANLARI

MERKEZ ALANLARI

Yerleşim alanınınKurtköy-Şeyhli aksına bağlandığı nokta bu bağlantıdan yerleşmeye giren ana arter çevresi merkez alanı olarak düzenlenmiştir.Merkeze servis ve yaya ulaşımı, merkezi çevreleyen yollarla sağlanmaktadır. Yer altı otoparkları tasarlanarak park sorununa çözüm olarak getirilmiştir.

Merkez alanda ;sinema,lokanta,kafeterya,sergi salonları,kültürve eğlence alanları mağazalar, otel,motel,vb. oluşur.

YOLLAR;

Yolların özellikleri ve genişlikleri;

Yerleşim alanı-Şeyhli, Kurtköy aksını bağlayan ana arter;30,00m

Toplu konut alanını- Kurtköy yerleşik alanı sağlayan yol;27.00m

Merkez Alanı-Konut alanına bağlayan toplayıcı yollar;24.00 m

Konut alanı iç yolları

;12.00 m dir. (29)

D-ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ;

Tablo;18 Arazi kullanım değerleri;

BİRİM ALANLAR	ALANLAR(Ha)	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY%
Konut Alanları	348.86	50.54
Eğitim alanları açılımı	44.95	6.51
Temel anaokulu	328.000m ²	4.75
Lise Alanı	85.500m ²	1.24
Endüst.Mes.Lisesi	36.000m ²	0.52
Yeşil Alanlar açılımı	149.05	21.59
Park rekreasyon Alanları	141.5	
Spor Alanı	7.55	
Ticaret Alanları açılımı	35.84	5.19
Ticaret,Ticaret+Konut	26.53	
Konut dışı Çalışma Al.	9.63	
Yönetim Alanları	11.54	1.67
Belediye Hizmet tesis al.	7.0	1.0
Sağlık alanları	7.4	1.07
Yollar	75.9	10.99
Teknik Alt yapı	3.31	0.48
TOPLAM	690.28 Ha	%100

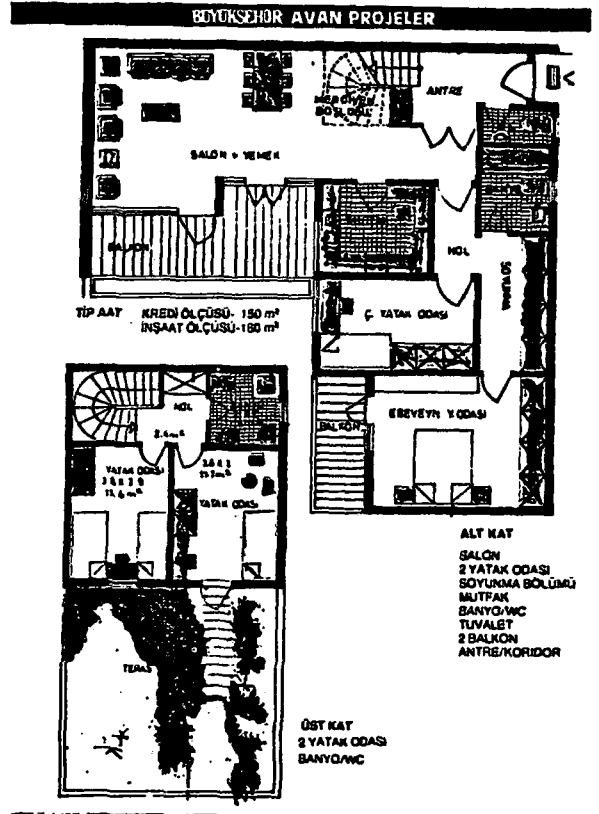
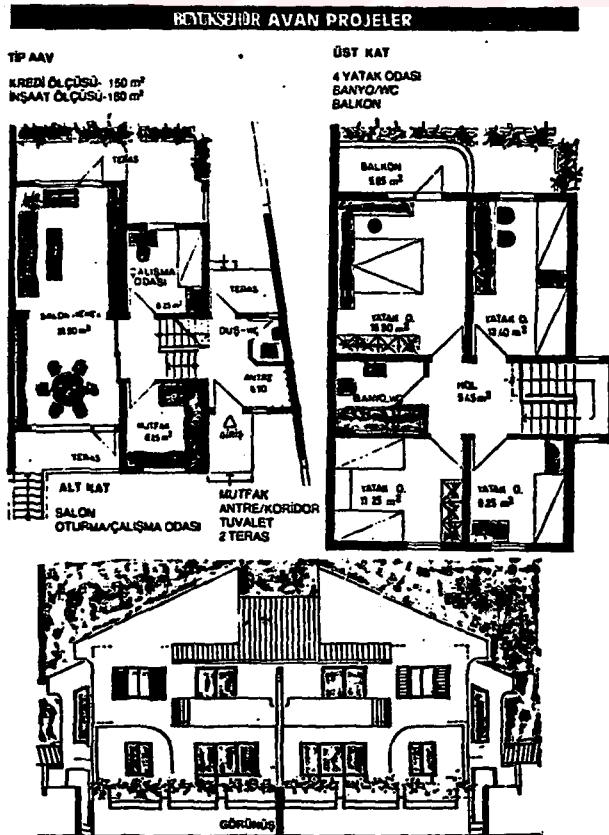
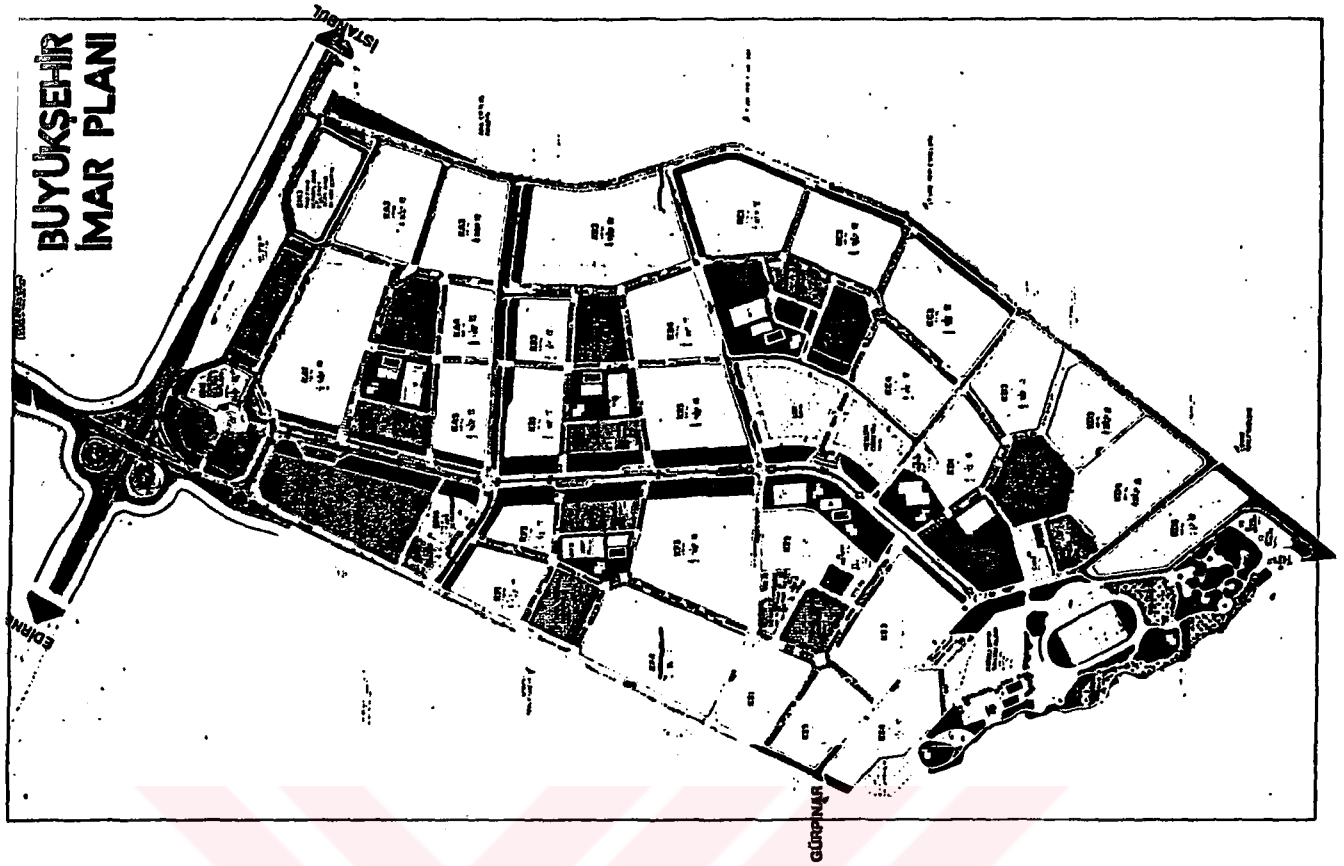
Planlanan Alan	;690.28 Ha
" Alanda nüfus	;201.000+5.000=206.000 kişi
Büyük Yoğunluk	;298 K/Ha
TAKS	0.66

3.6. BÜYÜKŞEHİR (BEYLİKDÜZÜ) TOPLU KONUT ÖRNEĞİ;**A-KONUM:**

İstanbul ili ,Çatalca ilçesi sınırları içinde yer almakta olup E-5 karayoluna cepheli ,Marmara denizi manzaralı Yeşilköy hava limanına çok yakın ve şehir merkezine 30 km mesafede Beylikdüzü mevkiinde yer almaktadır. (30) 842 parsel toplam 1.281.448 m² lik alandan ibaret Büyükşehir toplu konut alanının kurulduğu bölge İstanbulun gerek nüfus gerekse yoğunluk bakımından en zayıf bölgelerindendir. (Resim;24)

B-PLANLAMA KARARLARI:

Konut yönünden tipleşmede sosyal konut standartları ile Toplu konut ve kamu Ortaklığı İdaresinin istekleri dikkate alınmıştır. (Bkz EK- VI)



Sosyal kültürel ve teknik donatılar, yeşil alanlar spor alanları, dinlenme alanlarına sahip olan bir şehirleşme hedeflenmiştir. Güneydoğu, güney ve doğu yönünde %3,5 eğimli arazi üzerinde nüfusları 5000 ile 8000 arasında değişen 5 yerleşme ünitesi yanında 5 küçük merkez 2 büyük merkez alanı yer almaktadır. Merkezlerde alt katlar ticaret, üst katlar konut alanı olarak ön görülmüştür.

Projede brüt yoğunluk 400K/Ha olarak öngörülmüştür. Projede 5 temel eğitim yerleşme ünitesi ile 2 yerde büyük merkez ve spor oyun alanları da yer almaktadır.

C-İŞLEV ALANLARI:

ANA MERKEZLER:

Yerleşme nüfusunun tümüne hitab eden bu merkezler aylık, mevsimlik yıllık ihtiyaçların karşılandığı yerlerdir. 10.20 Ha lık büyüklüğe sahip olup, emsal 1.5 i aşmaması gerekmektedir. Büyük merkezlerde yer alacak fonksiyonlar; Ticaret, Meydan, Sosyal-kültürel tesisler (sinema, tiyatro, kütüphane, cami,), idare binası Pazarlama, konut.

ALT MERKEZLER:

Küçük merkezlerde ayrılması gerekli fonksiyonlar aşağıdaki gibi sıralanabilir; Ticaret Alışveriş, Yönetim (muhtar, karakol, PTT), sosyal-kültürel bina, Sağlık evi, Temel altyapı (Trafik, ısı santrali), Konut (nüfus 150 kişidir.) Merkezlerde alt katlar ticaret olarak kullanılmaktadır. Merkezde çalışan nüfus; 5000 kişidir. Ortalama net yoğunluk ise; 565 K/Ha dır.

EĞİTİM ALANLARI;

Anaokulları 5 adet olup A-B-C-D-E ünitelerinin içinde yer almaktadır. Kişi başına 0.30 m² alan düşünülmüştür. Temel eğitim alanları 54.790m² üzerinde yer alacaktır. ve kişi başına 0.5m² alan düştüğü ve 4920 öğrenci kapasiteli olduğu Raporda verilmektedir.

YEŞİL ALANLAR VE SPOR ALANLARI

Planlamaya göre kişi başına 7m² yeşil alan ayrılmıştır. Yeşil alanlar; çocuk bahçeleri, parklar oyun ve spor alanları spor kulüpleri, gezinti bisiklet ve yaya yolları, yüzme havuzu mini golf, yer santracı, kır kahveleri, piknik alanları, seralar ufak bir gölet, wc gibi donatılardan oluşmaktadır.

SAĞLIK TESİSİ;

Yerleşimin tümü için (yataklı hastane, $0.11 \text{ m}^2/\text{kişiolarak}$ 0.57 Haalan) ayrılmış olup tüm sağlık tesisleri için ($0.46 \text{ m}^2/\text{kişi}$) 19.1 Ha ayrılmıştır.

YOLLAR VE OTOPARKLAR:

Araç yolları genişlikleri 10 m ile 25 m arasında değişmektedir. Yaya ve bisiklet yolları genişlikleri ise 7-10-15 m genişliğinde olmakta ve toplam yol alanı 103.947 m^2 lik alanı kaplamaktadır. (K.B. 2.9 m^2)

Planlardaki otopark alanı ise 16600 m^2 olarak ayrılmıştır (28)

D-ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ:

Tablo ;19 Arazi kullanım Değerleri

BİRİM ALANLAR	ALANLAR (m^2)	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY (%)
Konut Alanları	457.600	35.7
Merkez Alanlar (Küç.sant.pazar.)	94.025	7.3
Okul Alanları	89.240	7
Yeşil al.Dinlen.spr.al.	334.986	26
Otel alanı	168.700	13.2
Yollar otoparklar	120.950	9.5
(Ünitelere kendi yol ve otoparkları dahil değildir.)		
TOPLAM	$128.1448,50 \text{ m}^2 = 1.281.448.50 \text{ m}^2$	
Planlanan Alan	$1.281.448.50 \text{ m}^2$	
" Alanda nüfus	41.500 kişi	
" Alanda Çalışan nüfus	5.000 kişi	
Kişi başına düşen alan	$1.281.448.50/41.500 = 30.88 \text{ m}^2$	
Ortalama yoğunluk	$41.500/1.281.448.50 = 324 \text{ Ki/Ha}$	
Ortalama Aile Büyüklüğü	4.15 kişi	
Toplam konut adedi.	10.000 Adet	

3.7. İSTANBUL TÜRK İŞ YAPI KOOPERATİFİ TOPLU KONUT ÖRNEĞİ;**A-KONUM:**

S.S.İstanbul İşçi sendikaları Konfederasyonu mensuplarına ait olan yerleşme alanı Ümraniye ilçesi Çakmakdere mevkiinde yer almaktadır.

Yerleşim gecekondü önleme bölgesindedir. Alan; 67Ha olup oldukça eğimli bir araziye sahiptir. (Resim; 25) (28)

Planlama alanı gecekondü önleme bölgesinde yer aldığı için ortalama aile büyüklüğü 5 kişidir. nüfus; 4208 adet konut-21040 kişi olarak bulunur. Buna göre bürüt yoğunluk 315 K/Ha dır. Türk iş toplu konut planlaması tamamlanmış uygulamaya gecilmiştir.

B- PLANLAMA KARARLARI;

Planlama alanının batısında Bostancı-Şile hattını bağlayan 30m lik bir yol önerilmektedir. Bu anayola bağlanan 21m lik iki yol ile batıdan doğuya uzanan 21m lik yol planlamanın iskeletini oluşturmaktadır. Oluşturulan yapı adalarında çocuk bahcesini ve parklarını çevreleyen konut alanları yer almaktadır.

Konutlara 2. ana yola bağlanan 11m lik veya 7 m lik yollarla ulaşılabilir. Konutlar yüksek katlıdır. Alan genellikle parklara eğitim alanlarına rekreasyon alanlarına terk edilmiştir.

Alanın kuzeybatısında ticaret idare, kreş ve orta okuldan oluşan bir merkez planlandığı görülmektedir.

Tablo; 20 Konut tipolojisi ve sayısal değerlendirmeler;

TİPOLOJİ	ALAN (m ²)	BLOK ADEDİ	KAT SAYISI	DAİRE ADEDİ	TOPLAM DAİ ADADI
TEK	440	15	15	4	900
A ₁ ikili	880	1	15	8	120
üçlü	1320	2	15	12	360
TEK	440	11	10	4	440
A ₂ ikili	880	1	10	8	80
TEK	440	11	5	4	220
A ₃ ikili	880	1	5	8	40
ÜÇLÜ	1320	1	5	12	60
TEK	384	4	9	4	144
C ₁ ikili	768	2	9	8	144
ÜÇLÜ	1152	1	9	12	108
TEK	384	2	8	4	64
C ₂ ikili	768	1	8	8	64
ÜÇLÜ	1152	1	8	12	96
C ₃ üçlü	1152	1	9	12	108
B ₁	784	13	9	8	963
B ₂	1312	3	9	12	324
					4208

C-İŞLEV ALANLARI:**EĞİTİM ALANLARI**

Alan üzerinde 1 sağlık, anaokulu (kreş) 4 ilkokul, 1 ortaokul ve teknik lise planlanmıştır. İlkokul alanları ile konut alanları arasındaki erişilebilirlik mesafesi hemen her yerde aynıdır. Lise spor alanlarına yakın bir konumda planlanmıştır. Ayrıca ortaokul ve lise alanları birbirinden ayrıdır.

Eğitim alanı toplam alanın %9.6 sını oluşturmakta ve kişi başına $3.1m^2$ alan düşmektedir.

YEŞİL ALANLAR;

Spor alanlarına parklara çocuk bahçelerine yer verilmiştir. Parklar genellikle Lise ilkokul, ortaokul, ve ticaret alanlarının bitişinde yer almaktadır. Çocuk bahçeleri her yapı adasında mevcuttur. Kişi başına $6 m^2$ yeşil alan düşmektedir.

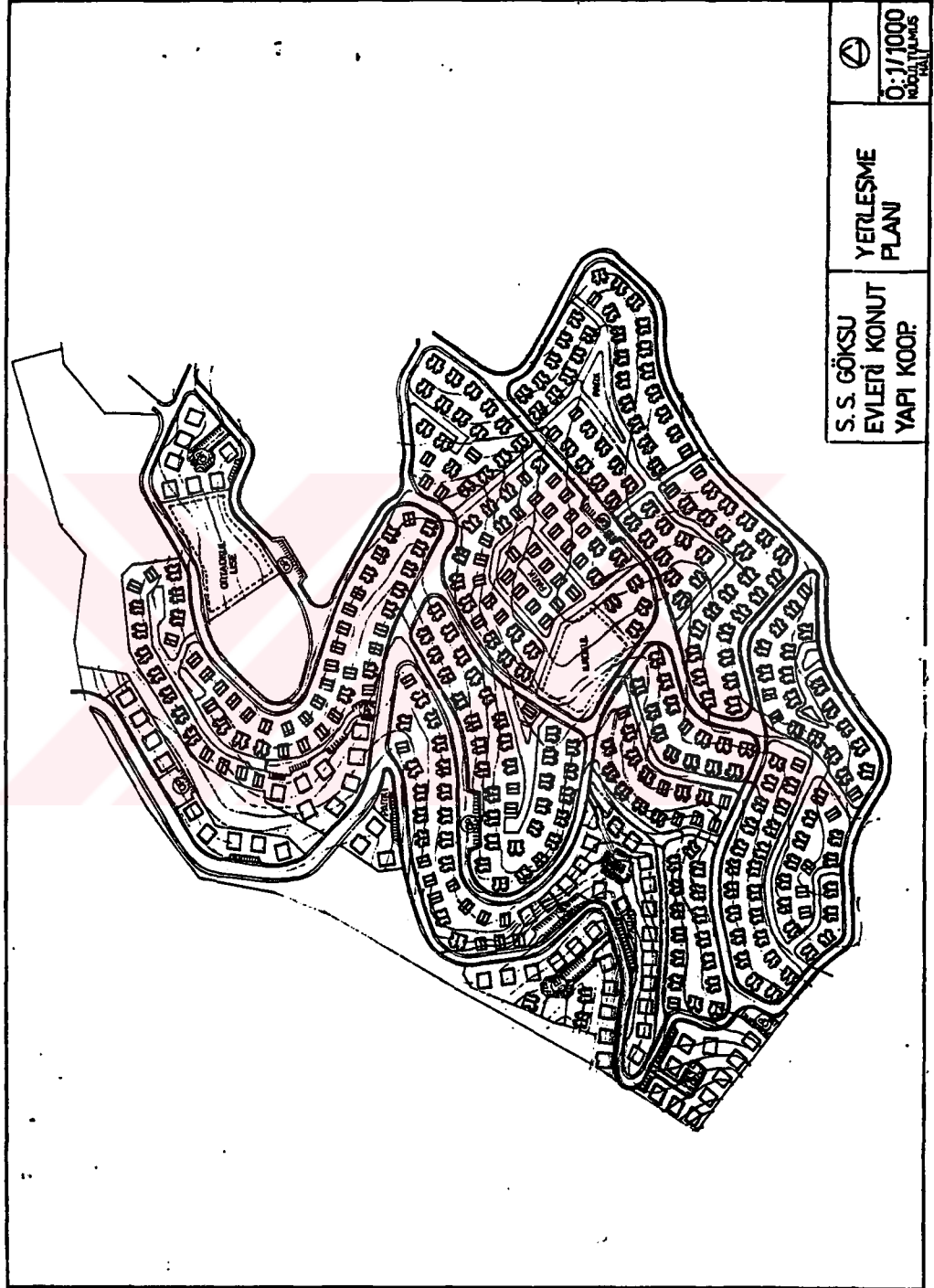
YOLLAR

Toplam $104.500m^2$ lik alan kaplayan yollar üzerinde 4 adet durak yer almaktadır.

D-ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ:

Tablo;21 Arazi kullanım değerleri;

BİRİM ALAN	ALAN (m^2)	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY (%)
Konut Alanları	45072	6.7
Eğitim Alanları	64.591	9.6
İlkokul Alanı	27.900	
Ortaokul Alanı	7471	
Teknik lise Alanı	23.292	
Sağlık Anaokulu Al.	5928	
İdare Alanı	6204	0.93
Sos ve kült.Merkez	11.502	1.7
Ticaret Alanı	10.300	1.5
Yeşil al.	125936	18.8
Park AL.	47.620	
Spor Al	60.316	
Çocuk Bahçesi	18.000	
Yol Al.	104.500	15.6
Araç Yolları	74.000	
Yaya Yolları	30.500	
Otopark sayısı	1168	
Konut Otopark.	1100 adet (4 konuta bir otopark)	
Ticaret "	48 "	
Sosyal ve kültürel Merk.	48 "	
Diğer Alanlar	268.945	40



Planlanan Alan	;67 Ha (666.950m ²)
" Nüfus	;21.040 kişi
Ortalama brüt yoğ.	;315 K/Ha
" konut büyüklüğü	; 103 m ²
Aile büyüklüğü ort.	; 5 kişi (gecekondü bölgesinde yer aldığı için
Toplam konut adeti	;4208 Adet
" inşaat Alanı	;62.6 Ha
TAKS	:0.21
KAKS	0.93

3.8.İSTANBUL GÖKSU EVLERİ KONUT YAPI KOOPERATİFİ:

A-KONUM:

İstanbul boğazı Anadolu hisarı yerleşmesi üzerinde kıyıya 1.5 km uzaklıkta ,Fatih köprüsü Anadolu yakası güzergahına ise 200m uzaklıkta Anadolu Misarı Göksu deresine Kuzeydoğudan bağlanan vadi yamacındadır. Alanın özellikle batı kesiminde sert eğimler mevcuttur.Brüt yerleşim alanı;42.6 Ha dır. 1398 konut ,ve nüfus 6990 kişi dir. Buna göre brüt yoğunluk;164K/Ha 'dır.

B-PLANLAMA KARARLARI:

Ortalama 5 kişilik aile büyüklüğü hesabı ile yaklaşık 6990 kişi yaşayacaktır.Alanın merkezinde bir ilköğretim okulu ünitesi yer almaktadır.Konutlar ilköğretim okulu çevresinde bütün alana dağılmaktadır.(28)

Konutlar;2 katlı ikiz evler ve 10 katlı apartmanlar olmak üzere iki çeşittir. Yüksek katlı bloklar alanın ,batı, kuzeybatı ve kuzey yönünde konumlandığı görülmüştür.Ticaret alanları alanın kuzey batısında 9 adet blokun zemin ve 1. katlarında yer almaktadır. Ortaokul ile lise alanları birlikte planlanmıştır.Yeşil alanlar kuzey ve batıda yer almaktadır, Küçük park alanları da bulunmaktadır.Park ve yeşil alanlar üzerinde yer alacak birimler henüz belirlenmemiştir. Yollar eğime paralel olarak çözümlenmiştir.

Yaklaşık 64.345 m² lik alan kaplayan yollar 10m ve 15m dır.Yaya yolları ise 7m dir. (resim 26) (28)

Tablo;22 Konut tipleri; TİPOLOJİ	ADETİ	TOPLAM DAİRE ADETİ	M ²	Kat adeti	konut Tipi	Toplam Kon.Al.M ²
A(ikiz ev)	101	202	120	2	2 od 1 salon	24.240
B(ikiz ev)	268	536	154	2	2 oda 1 salon	82.544
C	66	660	195	10	3 oda 1 salon	128.700
Toplam	435	1398				325.484

C- ARAZI KULLANIM DEĞERLERİ:

Tablo; 23 Arazi kullanım değerleri;

BİRİM ALANLAR	ALANLAR M ²	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY %
Konut Alanı	66.262	15.6
Eğitim alanı	13.000	3.05
İlkokul Alanı	6.000	1,41
Ortaokul-lise Alanı	7.000	1.64
Yeşil alan	42.000	9.86
Park alanı	8091	1.89
Sağlık Alanı	-	
Sosyalve kültürel Alan	-	
İdari Yapılar	-	
Ticaret	3510	0.82
Yol Alanı	64.345	15.10
Otopark adeti	377 adet	
planlanan Alan	425.621 m ²	
" alanda nüfus	6990 kişi	
Brüt Yoğunluk	164 k/ha	
Hanede Ortalama Aile Büyüklüğü	5 kişi	
Toplam Konut Adeti	1398	
Toplam İnşaat Alanı		

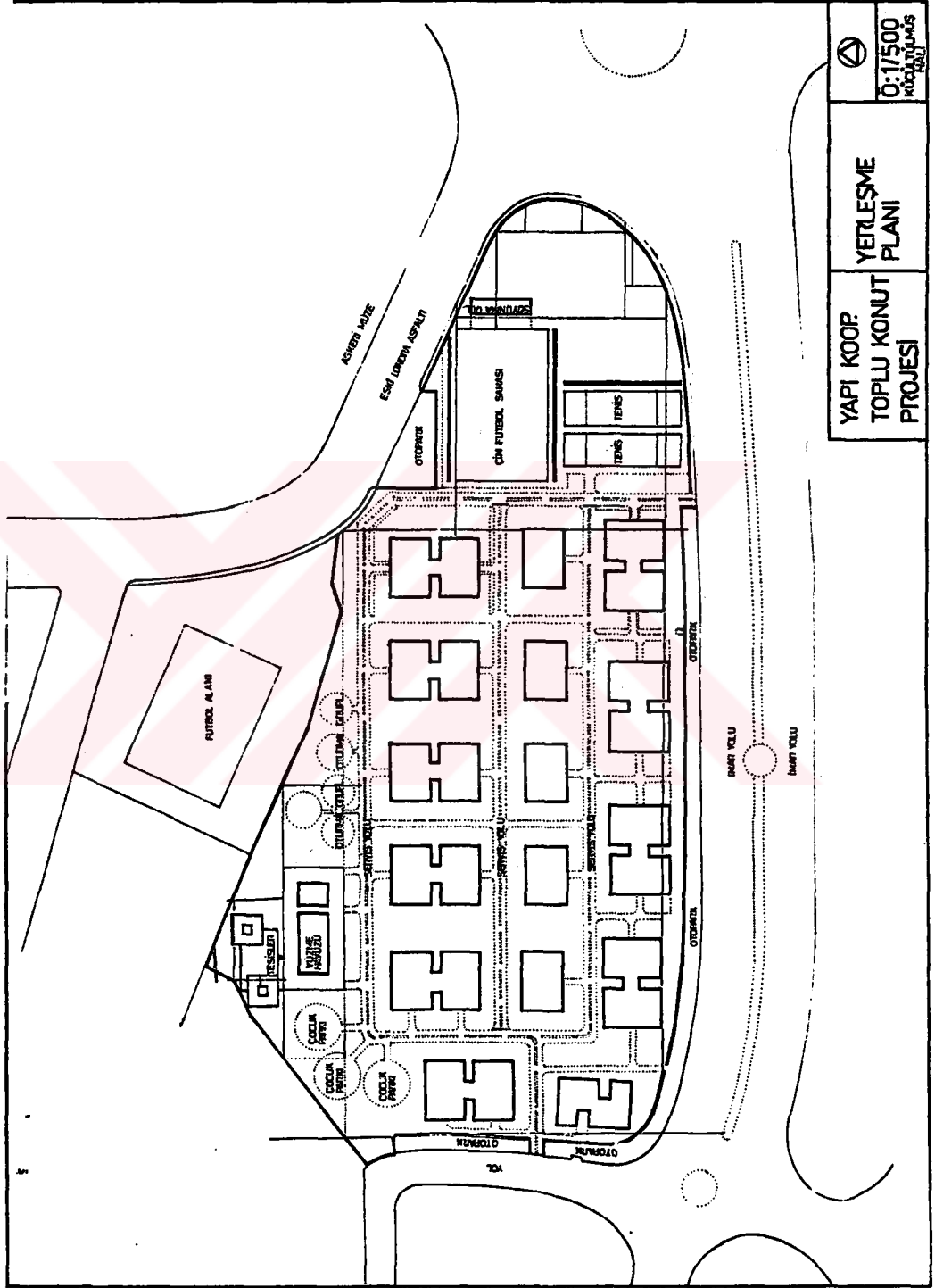
3.9.İSTANBUL TOZKOPARAN SEMTİNDE PLANLANAN BİR TOPLU KONUT ÖRNEĞİ;**A-KONUM:**

3.57 Ha lık Planlama Alanının gecekondulu önleme bölgesinde yer alması ve merkeze çok yakın bulunması nedeniyle,örnekleme alınması uygun görülmüştür.

Tozkoparanda yer alan toplu konut planlaması, uygulamasına başlanmıştır. Veri olarak, yalnız 1/500 Yerleşim Planı kat adetleri ve konut büyüklükleri alınabilmektedir. Alanda hiç eğim bulunmamaktadır. Alanın doğusunda 37m lik imar yolu Kuzeyinde eski Londra Asfaltı kavşağı yer almaktadır.

B-PLANLAMA KARARLARI

Konut tipleri 15 m aralıklarla sıralanmıştır.Spor alanları kuzeyde,rekreasyon alanlarının ise batıda yer aldığı görülür.Servis ve yaya yolları konutları birbirine bağlamaktadır.Yollar ile konutlar arasındaki kısımlar



yeşil alan olarak düşünülmektedir. Eğitim ve sağlık tesisleri bulunmaktadır. Konut blokları 3 ayrı tipten oluşmaktadır. Her biri zemin+10 katlı tasarlanmıştır.

Konut büyüklükleri; $104m^2$, $92m^2$, $84m^2$, $77m^2$, olmak üzere 4 çeşittir. Ortalama konut büyüklüğü; $89.25m^2$ dir. 5 blokta $140m^2$ lik dublex tipi daireler kullanılmaktadır.

Yaklaşık 6000 kişinin yaşayacağı alanın %9.7 sinde spor alanları yer almaktadır. Rekreasyon alanlarında ise çocuk parkları $1050 m^2$ yüzme havuzu ve tesisleri, ($1200m^2$) oturma alanları düşünülmüştür.

Planlanan alanın %11.2 sinin 2 ve 4 metrelik yaya yolları kaplamaktadır. Toplam 131 adet ilan otoparklar, dışarıdan beslemeli cep otoparklar şeklindedir. Planlamaya göre blokların zemin katında 24 adet dükkan ve 1 adet market yer almaktadır.

Tablo; 24 Konut tipleri,

Tipoloji	Blok Adeti	Daire Sayısı	Kat adeti
Atipi blok	10 adet	88 daire	Zemin kat-10
B tipi blok	5 adet	44 daire	Zemin kat -10
C tipi blok	1 adet	66 daire	Zemin kat-10
TOPLAM	16 ADET	1166Adet 29adet A tipine ilave 34 adet zemin katlardaki Toplam; 1229 Daire	

C- ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ:

Tablo; 25 Arazi Kullanım Değerleri;

BİRİM ALANLAR	ALAN (m^2)	TOPLAM ALAN İÇİNDE ALDIĞI PAY%
Konut Alanı	7544	21.1
Eğitim alanı	-	-
Ticaret Alanı	1778	-
Yeşil alan dinlenme alanı Çocuk bahçesi		
Yüzme Havuzu	18944.25	53
Spor alanı	3450	9.7
Yol Alanı servis yolu		
Yaya yolu	3960	11.0
Otopark Alanı	1850	5.2

OTOPARK ADETİ	;131 Adet
PLANLANAN ALAN	;35748.25=3.57 Ha
PLANLANAN ALANDA NÜFUS	;6000 Kişi
BRÜT YOĞUNLUK	;1680 K/Ha
HANEDE AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	;4.8 Kişi
ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	;89.25 m^2 (dublex tipi daireler hariç)
TOPLAM KONUT ADETİ	1229 Daire
TOPLAM İNŞAAT ALANI	_82.984 m^2

BÖLÜM IV

TOPLU KONUT UYGULAMALARINDAKİ YAPIM TEKNİKLERİ VE UYGULANAN TEKNOLOJİLER

4.1. KONUT YAPIM TEKNİKLERİ VE ÖZELLİKLERİ:

Konut yapımında kullanılan yapım teknikleri genel olarak üç grupta toplanabilir. Bunlar;

- Geleneksel (konvansiyonel) yapım sistemleri,
- Geliştirilmiş (rasyonelize edilmiş) geleneksel yapım sistemleri,
- Sanayiileşmiş yapım sistemleridir.

4.1.1. GELENEKSEL YAPIM SİSTEMLERİ:

Geleneksel sistemlerde en çok görülen yığma ve betonarme sistemlerdir. Yığma binada beton kiriş kullanılmamaktadır. Beton olarak dökülen, tabana kiriş kullanılmadan duvar çıkılmaktadır. Bu sistemde önemli olan aradaki açıklığın geçilmesidir. Yığma binalar maksimum 3.5.kata kadar emniyetle inşaa edilebilmektedir.

Geleneksel yapım sistemlerinden bir diğeri betonarme inşaat tekniğidir. Bu teknik yükü olduğu gibi toprağa indiren kolon, kiriş ve tabye sisteminden oluşmakta ve aralar yığma sistemiyle doldurulmaktadır.

Betonarme yapılarda en önemli fakat pahallı ve zaman alan işlem kalıp işleridir. Dolayısıyla geleneksel sistemle konut yapımında en uzun zaman gerektiren, aynı zamanda maliyette önemli payı olan üretim birimi, ahşap kalıp ve iskeletlerin yapımıdır.

Geleneksel yapım sistemlerinin özellikleri şunlardır:

- Yapım süreci şantiyede geçer yapı yerinde üretim söz konusudur.
- Üretim, insan gücü ve el emeği ile yapılır.
- Toplu üretimden söz edilemez, istekler doğrultusunda oluşturulur.
- Tasarım ve yapım süreçleri ayrı gruplar tarafından sürdürülür.
- Sermaye yatırımları, yalın derecede makinalaştırılmış ve organize olmuş yapı üretim sistemlerine göre daha düşüktür. (31)

Konut sorununu deneyimler göstermiştir ki geleneksel (tekil) sistemlerle çözebilmek olası değildir. Sorun oldukça büyük boyutlu olup amaç toplu üretimdir.

4.1.2. GELİŞTİRİLMİŞ (RASYONALİZE EDİLMİŞ) GELENEKSEL YAPIM SİSTEMLERİ:

Geleneksel yapım sistemlerinin (rasyonelleştirilmesi) geliştirilmesi şantiyede yapılmakta olan önemli imalat birimlerinden bir yada bir kaçının daha kolay daha çabuk ve daha ucuz gerçekleştirilmesi için getirilen yapım teknikleridir. Temel olarak nitelikleri, yapının tümüyle şantiyede yerinde gerçekleşmesidir.

Geleneksel yapımda en uzun zaman gerektiren ve aynı zamanda maliyette önemli payı olan üretim biriminin ahşap kalıp ve iskelelerin yapımı olduğu ve kalıpların kurulması sökülmesi beton pirizini alana kadar bekletilmesinin büyük zaman kayıplarına yol olduğu ve yapının maliyetini arttırdığı bilinmektedir.

Bu nedenlerle geliştirilmiş geleneksel yapım sistemlerinin ana hedefi bu kalemlerin yapımını basitleştirmek süresini kısaltmak malzeme kaybına ortadan kaldırarak maliyetini düşürmek olmuştur.

Sabit tesisi ve dolayısıyla ön yatırımın küçük ve daha esnek bir endüstriyel sistem arayışı sonucunda önce rasyonelize kalıba daha sonra da tünel kalıba geçilmiştir. Tünel kalıp sisteminin çok ileri düzeyde özellikleri olup önemli yararlar sağlamaktadır. Ülkemizde son yıllarda kullanılmaya başlayan "tünel kalıplar" özellikle toplu konut uygulamalarında yaygınlaşma eğilimindedir. Tünel kalıp sistemlerinin uygulanacağı yapılarda klasik betonarmedeki kolonlu, kirişli, döşemeli taşıyıcı sistem ve kolonlardan oluşan taşıyıcı sistem kullanılmaktadır. Bu da döşeme ve perde için müşterek çelik kalıpların kullanılmasına imkan sağlamaktadır.

Mimari planlamada bölme duvarları yerinede geçen perdeler, galeriler biçiminde mekanlar oluşturduğundan standart kalıp elemanlarına (tünel kalıplara) gidilmektedir. Perdelerde her türlü geçiş kapı ve pencere içi boşluklar bırakılabilmektedir. Kapı ve pencerelerde kasalar kalıp içine yerleştirilmektedir. Aynı kalıp elemanları, belirli sınırlar içinde değişen açıklıklarda kullanılabilecek biçimde geliştirilmişlerdir. Böylece iki, üç değişik boyuttaki elemanlardan oluşan bir kalıp takımıyla normal boyutlar içindeki konutlar yapılabilir.

Sökülmesi bir üst kata taşınarak kurulması dontının yerleştirilmesi ve betonun dökülmesi bir iş gününe sığdırılabilmektedir.

Kalıbın sökülebilmesi için beton pirizini bekleme süresini azaltıcı önlemler uygulanmaktadır. Böylece çalışma günü bitiminde dökülmüş olan betonun kalıbı ertesi sabah sökülebilmektedir.

Görüldüğü gibi söz konusu sistem bir takım kalıpla günde bir konutun kabasının yapımına imkan sağlayabilmektedir. Bu sistemin diğer bazı özellikleri ise şunlardır;

- Kalıpların kattan kata taşınmasında yapı yüksekliğine bağlı olarak kule vinç yada gezervinç kullanılmaktadır.

- Vinçle taşınacak kalıp birimlerinin ağırlıkları 600-800 Kg olabilmektedir.

- Betonarme perdeler genellikle zorlanmamaktadır. Bunların donatıları için batı ülkelerinde ayrı şartnameler getirilmiştir ve perdeler özellikle üst katlarda çok az donatık (konstrüktif donatılı) perdeler dönüşmektedir.

- Kalıpların çıkarıldığı cephelerin ve tarihi bölmelerin duvarları genellikle prefabrik panolar olmaktadır. İç bölme duvarlarında alçı yada hafif beton kullanılmaktadır. Bunların yerleştirilebilmeleri için basit özel önlemler alınmaktadır.

- Döşeme ve perdelerde hasır çelik kullanılması beton santralinde hazırlanan betonun trans mikserler ile taşınarak pompa ile dökülmesi önemli zaman kazançları getirmektedir.

- Çelik kalıp ile dökülen beton yüzlerine ayrıca sıva yapmak gerekmemektedir.

Gelişmiş geleneksel yapımda rasyonalizasyonu sağlamak amacıyla organize etmemiz gerekli olan belli başlı hususlar şunlardır;

- Etkin ve işlek bir şantiye düzenlenmesi,
- Pratik ve düzenli iş sırası,
- Benzer işlerin seri olarak yapımı,
- Stendart prefabrike bileşenlerin rasyonel kullanımı,
- Yapı makinalarının rasyonel kullanımı,

Bu Özellikler

- Malzeme ve zaman savurgunlanlığını önlemek,
- Kalifiye işçilikten tasarruf sağlamak,
- Mevsim ve iklim koşullarından daha az etkilenmek,
- İşlem sayısını azaltmak, zaman ve maliyet tasarrufunu sağlamak,
- Standart dizasyona olanak sağlamak (31)

Bu sistemde yöresel kaynaklar daha fazla kullanılmaktadır. Buda yabancı sermayenin daha az kullanımı ile genel ekonomik politikaya uygunluk sağlaması denilmektedir.

4.1.3..ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİ:

Herhangi bir üretim sistemi çok tekrarlanabilir ve ekonomik bir üretim yaratabiliyorsa bu sisteme "endüstri" denilmektedir. Diğer bir deyişle "ekonomik" ve "çok tekrarlanır" üretim endüstriyel üretim olarak tanımlanmaktadır. Endüstrinin ana amacı daha çok daha kaliteli daha ekonomik üretimler. Bu nedenle üretim fabrikalara çekilir, daha yoğun kontrol altında tutulur, daha çok plan yapılır bant sistemine indirgenir. Böylece ürün parçalara ayrılmış, üretilmiş ve bant üzerinde tekrar birleştirilmiştir.

Konut üretiminde daha çok, daha kaliteli, daha ekonomik üretim yapabilmek için yoğun endüstrileşme çabaları sarfedilmektedir. Yapı üretimi diğer endüstrilere göre gelişmekte geç kalmıştır.

Yapı elemanlarının sonradan yapı alanında (şantiyede) birleştirmek üzere önceden endüstriyel olarak üretilmesine genel olarak "prefabrikasyon üretim tekniği" denir.

Prefabrikasyon ön yapım yapıya oluşturan elemanların önceden fabrikalarda yoğun olarak üretilip stoklanmasıdır. Yapı üretiminin tamamlanması bu elemanların şantiyede bir araya getirilerek birleştirilmesi ile sağlanır. Yapım sistemlerinin gelişimi üretim sürecindeki ve ürün teknolojilerindeki gelişime paralel olarak yürümekte ve günümüzde "endüstrileşmiş yapım sistemleri" düzeyine ulaşmış bulunmaktadır.

Endüstrileşmiş bir yapının karakteristiklikleri şöyledir;

- Sürekli akışsal üretim,
- Standartlaşmış üretim,
- Planlı üretim,
- Makinalaştırılmış üretim (31)

Endüstrileşmiş yapım sistemlerinin de kendi içinde sınıflandırmak olanağı vardır. (32)

A- YARI ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİ ;

Yapı bileşenlerinin ayrı ayrı prefabrik olarak üretimleri ön plandadır. Döşeme, kirişler, merdivenler, duvarlar v.b. gibi bileşenler ayrı ayrı prefabrik olarak üretilmektedir. Tasarımın seçimine göre bir yapıda türlü biçimlerde ve sistemlerde uygulanmaktadır. Ayrıca bu sistemin taşıyıcı sistemi yerinde betonarme yapılabilmekte bölücü ve örtücü bileşenleri ise prefabrike olarak yapılmaktadır. (33)

Bileşen ve öğelerin üretimi bir merkezde üretilip küçük vinç ve araçlarla taşınabildiği gibi genellikle gezici ve geçici atelyelerde doğrudan doğruya yapım şantiyesinde yapılmaktadır.

B- TAM ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİ;

Tam endüstrileşmiş yapım sistemlerinde yapı öğelerinin prefabrike olarak tümü fabrikalarda üretilmekte ve şantiyede bunların yalnızca kurma ve birleştirme işlemleri yapılmaktadır. Konut üretiminde uygulanan ve prefabrikasyon yapı sistemleri olarak da tanımlanan bu sistemlerde standartlaşma boyutsal uyum ve modüler sistem yapının her evresinde en üst düzeyde oluşmaktadır. Yani tasarım üzerinde üretimde taşımada ve korumada standartlaşma en üst düzeyde sağlanmıştır. (34)

Çağımızda özellikle konut üretimine olan çok büyük bir gereksinme-

nin sonucu olarak diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde en etkin araç olarak endüstrileşmeyi görmekteyiz.

4.1.3.1. YERİNDE YAPIM SİSTEMLERİ;

Yapı parçalarından yapı birimine kadar olan tüm yapı ürünlerinin yapı üzerinde yer aldıkları kısımlarda tamamlanmaları bir diğer deyimle üretilecek ürünün fonksiyon aldığı yerde tamamlanmasıdır. (35)

Yerinde Yapım Sistemleri Şunlardır;

4.1.3.1.1. KALICI KALIPLAR; Beton döküm işlemi yapıldıktan sonra sökülme-
yerek yerinde bırakılan kalıplardır. Genellikle yatay ve düşey elemanla-
rın gerçekleştirilmesinde kullanılırlar.

- Yatay elemanların gerçekleştirilmesinde kullanılan kalıcı kalıp-
lar (31) Bütün kalıplar çeşitli malzemelerle yapılabilir. Dökülecek beton
arme döşemelerin alt yüzleri düz, nervürlü veya kaset şeklinde olabilir.
Açıklıkları boyutlarına göre şekillenebilmesi yanında diğer bir seçim ne-
denide seçilen veya istenilen tavan görüntüsüdür. Hazır kalıcı kalıplar
yerlerine konulduktan sonra beton dökülür.

Gerek kalıbın sökülmesi ve gerekirse tavan toplaması gereksinimi
olmayan yataş taşıyıcı yapı elemanları böylece elde edilebilir.

- Düşey elemanların gerçekleştirilmesinde kullanılan kalıcı kalıp-
lar (31) Genellikle perde duvarlarının dökümünde kullanılan bu tür kalıp-
lar çeşitli malzemelerden (heraklit, kontrplak, alçı v.b) yapılabilmekte-
dir.

4.1.3.1.2. TAKILIR-SÖKÜLÜR KALIPLAR; Bu tür kalıplar genellikle gelenek-
sel ve gelişmiş geleneksel yapım sistemlerinde çoğunlukla kullanılmakta-
dır. Kalıpların maliyeti yanında takılır-sökülür olması büyük bir zaman
kaybına neden olmaktadır.

4.1.3.1.3, HAREKETLİ KALIPLAR; Hareketli kalıplar, çağdaş yerinde dökme
yapım sistemlerinde kullanılan seri döküm yapma olanağı veren kalıplar
olarak tanımlanabilir. Gerek düşey ve gerekse yatay yönde hareketi kabi-
liyeti olan bu tür kalıplar toplu konut uygulamalarında ve çeşitli yapı-
larda kullanılmaya başlanmış ve olumlu sonuçlar elde edilmiştir.

Hareketli kalıplarla 3 çeşit yapım sistemi uygulanmaktadır.

A) Tünel kalıpla yapım sistemi,

B) Kayar kalıpla yapım sistemi,

C) Şişirme kalıplarda yapım sistemi,

A) TUNEL KALIP SİSTEMİ; Yapının duvar ve döşemelerini kesim boyut-
lu ve düzgün yüzeyli çelik kalıplarla bir kerede tek parça olarak dökül-
mesi sistemidir. Bu yöntem kalıpların bekletilmeden ertesi gün yapının

diğer katlarında kullanılabilmesini sağladığı için çok hızlı bir sistemdir. Bu yüzden toplu konut üretiminde tercih edilmektedir. Ayrıca tek parça ve betonarme bir strüktür oluşturduğu için deprem koşullarına çok uygundur. Bu şekilde elde edilen yapının taşıyıcı olamayan bölme elemanları ile yan unsurları ise şantiyede prefabrik olarak hazırlanmakta ve yerlerine monte edilmektedir. Tünel kalıpla yapımda bir ünitenin kalıbının kurulması, betonun dökülmesi ve ardından kalıbın sökülmesi bir gün gibi çok kısa bir zamanda gerçekleşmektedir.

Tünel kalıp sisteminde temel eleman bir dikey, birde yatay panodan oluşan yarım tüneldir. İki yarım tünel elemanı birleştirilerek bir üniteyi oluşturur.

1- Temel atılır ve blokaaj üzerine döşeme betonu dökülür.

2- Döşeme üzerine temel kalıp monte edilir. Demir donatı varsa tesisat döşenir. Gereken boşluklar için betonu sınırlayıcı elemanlar yerlerine takılır. Tavan ve duvarlar bir bütün halinde ve bir kerede dökülür.

3- Ertesi gün önce dış kalıplar sökülür. Sonra yarım tünellerden bir tanesi tekerlekleri üzerinde dışarıya doğru çekilir. Bu sırada ünitenin diğer yarısı döşemeyi desteklemeye devam etmektedir. Çıkarılan yarım tünelin yerine döşemeyi desteklemek için ayarlı çelik dikmeler yerleştirilir ve diğer yarım tünelde yerinden sökülür dışarıya alınır. (36)

Tünel kalıp kullanımıyla ölçülerde ulaşılan doğruluk ve kesinlik, ince yapı işlerinin standartlaşmasında büyük rol oynar. Tünel kalıbın sökülmesinden hemen sonra yapıyı tamamlayıcı ön dökümlü (Prefabrik) elemanlar yerlerine takılır. Ara duvarlar, pencereler ve kapı doğramaları düz veya çiçekli biçimdeki balkon ve cephe parapetleri ile merdiven gibi elemanlar yapıda duvar ve döşeme yüzeylerinin düzgünlüğü ve hızla önceden tasarlanan yerlerine takılır. Buda konutlarda yüksek nitelik ve maliyetin azalması demektir. Depreme dayanıklıdır. Tüneml kalıp çimentonun bulunduğu her yerde kullanılabilir. Nitelikli işçi gereksinimi azdır. İlk yatırımı en az olan yapım sistemidir. Grafikler dairesel, çokgen, yıldız biçimi yada açısall duvarlı karmaşık planlara cevap verebilecek çeşitli planlar kullanılmaktadır.

En büyük ekonomik açıklıklar 5.50 - 6.50 m civarındadır. 85-140 m büyüklüğündeki çok katlı konutlar en ekonomik uygulamalardır. Rasyonel uygulamanın yurdumuzda ve İstanbul'da 6.15 katlar arası olduğunu görmekteyiz.

B) KAYAR KALIPLA YAPIM SİSTEMİ; Düşey hareketli kayar kalıplar mekanik veya hidrolik kaldırma tertibatları ile beton plastik haldeyken

montazam sürekli yükseltilirler. Sürekli hareket betonun kalıba yapışmasını önleyeceğinden bu kalıpla 24 saatlik gece ve gündüz çalışma yapılmaktadır.

Kayar kalıplar saatte 5-30cm. hızla hareket ederler. Buna göre günde 1.5-6.00 m'lik beton dökümü sağlanmaktadır. Kalıp yüksekliği 1.00-1.20 m. özel durumlarda 2.00 m. olan çift çıdarlı rijit konstrüksiyonlu, hassas ölçülü, zemin ile bağlantısız asma bir sistemdir. Kayar kalıp yönteminde kaldırma işlemi çapı 25-32 mm. olan çelik çubuklar ve bunlara yardımcı elamanlar ile sağlanır.

Beton dökümünden sonra sertleşmeye paralel olarak kayar kalıp elle kumandalı veya mekanik olarak yukarı kaldırılır. Kayar kalıbın üst seviyesinde bir platform yer almaktadır. Bu platforma asık 3.00-4.00 m. daha alt seviyede başka bir platform daha vardır. Bir veya iki adet olarak asılan bu alt platformlar aracılığı ile beton dökümü kalitesi kontrol edilmekte ara kalıpların ve çerçevelerin sökümü ve beton yüzlerinin bitim işlemi yapılabilmektedir.

Kayar kalıp bu konuda yetişmiş elemanlar tarafından yapılmaktadır. Şantiye organizasyonunun uygun bir şekilde yapılması gerekir.

C) ŞİŞİRME KALIPLAR; Kabuklar için döküm kalıbı olarak kullanılan şişirme strüktürlerin yapım teknikleri açısından ileri gitmiş bazı ülkelerde kullanıldığını görmekteyiz. Yapımcıya büyük kolaylıklar sağlayan bu tür kalıplar ekonomik bir sonuç henüz vermemektedir. Bu sistem henüz ülkemizde uygulanmamaktadır. Günümüzdeki uygulamada genellikle yarım daire, silindir ve benzeri özel kabuk betonlarının dökülmesini sağlamaktadır. (35)

4.1.3.2. ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİNDEN ÖN YAPIM VE SINIFLANDIRILMASI:

Ön yapım sistemleri içinde;

- Hazır bileşenlerle yapım,
- Hazır yapı modüllerine dayanan yapım,

- Herşeyi ile bitmiş hazır yapım sistemlerinde yer almaktadır. Bu tür sistemlerde yapı bileşenleri ve elemanları önceden dizaynlanmış yapı bütünüünün herhangi bir bölümünde kullanılmak üzere fabrika ve atelyede üretilirler. (35)

Ön yapımın karakteristikleri ise;

- Ana felsefe şantiye işlemlerini büyük ölçüde fabrikaya kaydırmak
- Üretkenliğin artması, vasıflı şantiye işçiliğine talebin artması
- Şantiyeden fabrikaya yapılan iş kaydırması sonucu ön yatırımın

önemli ölçüde artması,

- Şantiyedeki yapım montaj süresinin kısılması ve bunun yanında el işçiliğinin azalması,

- Genel üretkenlikte artışın sağlanabilmesi için şantiye işlemlerinin başlaması ile birlikte fabrika işlemleri ile koordine edİlmesidir.

- Bu tür üretim aynı tipten bileşenlerin çok sayıda kullanılabilmesine olanak sağlayacak büyüklüğe olmalıdır.

- Ön yapımı üç bölümde inceleyebiliriz;

A) PANEL SİSTEMLER; Sistem esak olarak imalat-taşıma-montaj alt sistemlerinden oluşmaktadır. Panellerle (duvarlar) yatay paneller (döşemeler ve diğer fonksiyonelleşenler yer alırlar)

- Bir panelin eni ve boyu üçüncü boyutuna (kalınlığına) oranla en az üç katından daha fazla olmalıdır. Bu bileşen bölücülük fonksiyonunu yülenebildiği gibi buna ek olarak taşıma fonksiyonunuda yüklenebilir ve bu iki görevi aynı anda yerine getirebilirler.

- Panel sistemlerde malzeme zaiyatını minimize edilmesi doğaldır. Tolarans yerleri sayısı az olmaktadır. Bileşen üretimi oldukça kolaydır.

- İstenilen kesitte ve biçimde geniş olanaklar elde edilebilmektedir. Boyutları çeşitli olabilmektedir. İşçilikte tasarruf sağlanabilmektedir. Panel sistemlerinde montaj işlemlerinin daha basit olması değişik form ve yüzey görünümünde yapılabilmeleri nedeniyle estetik açıdan değişik olanaklara sahip olmalıdır. (35)

- Bu yapım sisteminin sağlıklı ve doğru bir şekilde uygulanabilmesi için tüm aşamalarında girişimcilerin teknik elemanların ve işçilerin eğitimi gereklidir. İlk yatırım fazlalılığı taşıma problemi ve üretilen hazır elemanların şantiyeye taşınması için bir taşıma filosu yatırımı başlıca sorunlardandır.

B) İSKELET SİSTEMLER; Bu sistemde duvarların taşıyıcı öelliği yoktur. Kolon ve kirişler iskelet yapının taşıyıcı strüktürünü oluştururlar. Duvarlar ise bazı durumlarda rijitlik yönünden yardımcı olurlar. İskelet sistemler iki grupta toplanabilir.

a- Tek katlı iskelet sistemler,

b- Çok katlı iskelet sistemler,

a- TEK KATLI İSKELET SİSTEMLER; Bunlar kolon, kiriş "Çerçeve" sistemlerinden oluşurlar. Hemen çoğu sanayii yapılarında uygulanmaktadır. Kolon ve kirişlerin oluşumunda "Ön gerilmeli bant" üretimi uygulanır.

b- ÇOK KATLI İSKELET SİSTEMLER; Bu sistemler konut, okul, hastane, otel v.b gibi yapılar için uygulanmaya başlanmıştır. Yapıdaki yükler bir iskelet aracılığı ile zemine iletilmektedir.

Kolon kiriş sistemler, çerçeve sistemler, kirişsiz iskelet sistemler olarak alt sınıflara ayrılırlar. Çok katlı iskelet sistemlerde konut üretimi çoğunlukla kirişsiz iskelet sistemlerle oluşturulmaktadır.

İskelet sistemlerinde statik yönden önemli sayılan iki yöntem vardır. Bunlar çerçeve stabilitesi ve plak stabilitesi.

4.1.3.3. HÜCRE SİSTEMLER;

Hücre (kutu) sistemler bir veya birkaç oylumu içeren her hücre yatay ve düşey ögelerin bütünü olarak strüktürü kendi içinde oluştururlar. Hücre sistemler çağımızda endüstriyel yapı üretimini en üst düzeyini oluşturmaktadır. Bu gelişim son yıllarda açıkça göstermiştir ki hücre sistemler (panel ve iskelet sistemler gibi önceden üretilen ayrık ürünlerin üretilmesi, taşınması ve kurulması gibi) birçok işlemden oluşan bir yapım sistemi olmayıp aksine yapı bölümlerinin (hücrelerinin) oylumsal olarak üretilmesini sağlayan rasyonel ve teknolojik bir gelişimdir. böylece iki boyutlu olarak üretilen ürünler üç boyutlu oyluma dönüşmüştür. Hücre sistemden yararlanma belli bir biçim için değil sınırlı bir kutu olarak tek birey konutları çok amaçlı yapı türüne çevrilebilir. Bu nedenle hücre sistemler panel ve iskelet sistemlerle birleştirilerek kullanılabilir. Hücre sistemlerin olumlu yanları bitmiş ve kullanılmaya hazır olmalarıdır. Bu nedenle hücre sistemler çevresel etmenlere bağlı olarak kullanıcı gereksinimlere kolayca uyabildiği (diğer sistemlere oranla) gerçeğidir. Uygun yapı gereçlerinden yararlanmak ve yeni taşıyıcı yöntemleriyle yeni yapı türlerine geliştirilmesi olanaklıdır. Üretimde sağlanan birlik, taşımalarıda (kitle taşımacılığı-container) ile kara, hava ve su taşımacılığı yöntemleri ile yapılır. Bu nedenle hücre sistemler gelişmiş ülkelerde hızlı bir gelişim içindedir.

Bu sistemlerde, kontrüksiyonu oluşturan bir döşeme tavan tablası ve bunlara uyan plaklar, tablalar fabrikalarda birleştirilip ve üç boyutlu oylum ögesi olarak şantiyeye taşınır ve istenilen yapı oluşur. Üretim amaçları çok türdür. Buştta toplu konutlar olmak üzere okullar, kreşler, bürolar, belediyeler, yurtlar v.b. gibi yapılarda uygulanmaktadır. Burada öeneli olan bu sistemlerin çevre koşullarına, kaynaklara ve kullanıcı gereksinimlerine uygun olmasıdır. Ancak ortaya konulan bu sorunları günümüzde teknolojik ve ekonomik düzeyi yüksek ve yapı endüstrisi alanında gelişme gösteren ülkeler çözmüştür. (32)

Monolitik olmayan bu sistemin teletonik (deprem sorunlu) bölgelerde kullanımı genelde tümüyle çözümlenmemiştir. Yöremiz deprem kuşağı üzerinde yer aldığından nasıl kullanılacakları tartışma konusudur. Bu sistemin sonuç olarak yöremiz açısından kullanılması uygun değildir.

B Ö L Ü M- v

TOPLU KONUT YERMEŞEMLERİNİN -(UYDU KENTLERİN) TASARIMINDA UYULMASI GEREKEN ANA İLKELER

5.1. ARSA SEÇİMİ İLKESİ

Mimari tasarıma yaklaşımda bulunurken özellikle "Fiziksel çevre" verileri incelenir.

Toplu konut tasarımında ,yerleşme tipinin seçimi ve istenen bina programlarının içeriğine uygun tasarım çalışmalarının yapılabilmesi için aşağıda sıralanan arsaya ait nitelik ve nicelik verilerinin bilinmesi ve olumlu olması gerekir.

ARSAYA AİT FİZİKSEL ÖZELLİKLER

- Büyüklüğü ve konumu,
- Topoğrafik durumu,
- İklimi yönü ve bölgedeki etkin rüzgarlar,
- Ulaşım durumu (çevresindeki yol ve trafik durum)
- Alt yapı donatımı durumu(Su,elektrik, kanalizasyon gibi),
- Çevrenin imar durumu ve yapı yönetmelikleri,
- Çevrenin doğal güzellikleri ve manzara durumu,

5.1.1. YERLEŞİMİN GERÇEKLEŞECEĞİ ARSANIN BÜYÜKLÜĞÜ VE KONUMU;

Arsanın büyüklüğünün,sınırlarının ve geometrik biçiminin bilinmesi,programı önerilen yerleşmenin biçimlenmesini ve büyüklüğünü, orada istenenlerin olup olmayacağını tasarım yönünden etkilenmektedir. Arsanın sınırlarındaki özellikler (yol,yapı, açık alanlar gibi) de tasarım da dikkate alınmalıdır. Arsanın bulunduğu konum

kent içinde veya kente yakın olması itibariyle az katlı veya çok katlı yoğun bir yerleşme tipinin tercih edilmesi konusunda önemli rol oynar. (37)

5.1.2. ARSANIN TOPOĞRAFİK DURUMU VE ZEMİN YAPISI

Arsanın eğimi engebelikleri ve diklikleri gibi özellikler konut tasarımı ve yerleşme düzenini etkilemektedir. Eğimi dik bir arazide tasarlanacak konutlarla düz bir arazide tasarlanacak konutlar ve oluşan yerleşme tarzı farklıdır. Eğimli arazilerde tasarlanan binalarda eğim arttıkça bölümler arası ulaşım yataından dikeye doğru gelişmekte ,yarım kat tam kat gibi merdiven bağları oluşmaktadır, Tek katta çözülebilecek bir konut eğim dolayısıyla iki farklı katta çözülebilmektedir.

Bu yüzden arsa içinde fazla eğimli alanlar yeşil alan olarak ayrılmalı ,az eğimli yerlerde binanın uzun kenarı eğim eğrisine paralel yerleştirilerek eğimden en az etkilenme yoluna gidilmelidir. (37)

Arazinin zemin yapısı deprem kayma ve erozyon gibi özelliklerinin bilinmesi, bina yapılacak yerin ve taşıyıcı özelliklerinin saptanmasında hatta bina ve yerleşme biçimlenişinde (az katlı veya çok katlı olup olmamasında) etkin rol oynayacaktır. Ülkemiz-
1.2.3. deprem kuşaklarını oluşturan bölgede olduğundan konut tasarımında biçimleniş yönünden bu faktörler göz önüne alınmalıdır.

5.1.3. ARSANIN İKLİMİ-YÖNÜ VE BÖLGEDEKİ ETKİN RÜZGARLAR

İKLİM KOŞULLARI-

Yurdumuzda üç ana iklim özelliği görülmektedir. (38)

- A) Soğuk iklim; Örneğin, Erzurum (sert yayla iklimi)
- B) Ilıman iklim; (deniz iklimi)
 - a) Ilık nemli iklim; Örneğin, İstanbul
 - b) Ilık kuru iklim, Örneğin, Ankara
- C) Sıcak iklim ;
 - a) Sıcak nemli iklim; Örneğin, Antalya
 - b) Sıcak kuru iklim, " Diyarbakır,

Bu veriler tasarlayacağımız binaların ve yerleşimlerin biçimlenişini önemli ölçüde etkileyecektir. Soğuk iklim bölgesinde (sert yayla iklimi) dışa daha kapalı bir yerleşme yapılması gerekir-

ken, sıcak iklimde dışa daha açık, rüzgarların konut içerisine alınmasını sağlayacak bir şekilde yaygın yerleşme anlayışı gerekmektedir.buradan çıkışla soğuk iklimli bölgelerde 5-6 katlı dışa açık yerleşmeler tasarlanabilir diyebiliriz.
iklimin diğer verisi olan nem(havadaki bağlı nem) durumu sıcak iklimde bile biçimlendirmeyi etkilemektedir.

Yörede yapılmış geleneksel konut yerleşmeleri de tasarımda bize gerekli ip uçlarını verecektir.

YÖN VE GÜNEŞLENME KOŞULLARI

Toplu Konut tasarımında ve mimari planlamada;
Arşanın yön durumu; iklim ve eğim durumu ile birliklde ele alınarak binaların ve açık alanların arsa üzerindeki düzenleniş ve biçimleniş açısından önemlidir.

Konutların günlük yaşamda en uzun süre kullanılan hacimlerinin güneşden en fazla yararlanmasını sağlayacak bir yerleşme düzeni kurulmalıdır. tasarım da güneşe bakan mekânların yaz aylarında güneş ısısının mekâna girmesini aza indirmek, kış aylarında da güneş ısısının en fazla mekana girmesini sağlamak kullanıcının konforu açısından en olumlu çözümü verecektir. Bina tasarımının ve yerleşme düzeninin bu ilkeye göre biçimlenmesi gerekir.(38)

Soğuk rüzgar esen taraflarda yeşil alanlarla korunma bantları oluşturulmalıdır.

5.1.4. YERLEŞİM ALANINA ULAŞIM DURUMU

Toplu konut tasarlanacak arşanın iş merkezleri ile olan ulaşım bağlantılarının kurulmuş olması gerekir. İşe gidiş ve dönüş süresinin çok fazla olmamasına dikkat edilmelidir. Yeterli sayıda toplu taşıma aracının bölgeden geçip geçmediğine bakılmalıdır. Bu açılardan bakıldığında olumlu yanıtlar alınabiliyorsa o arsaya yatırım yapılabilir.

5.1.5. ALT YAPI DONATIMI DURUMU

Yatırım yapılacak arazinin su, elektrik, kanalizasyon telefon gibi donatımlarının sağlanmış olması gerekir. Susuz, elektiksiz, kanalizasyonsuz bir yerleşmenin kullanıcıları memnun edileceği düşünülemez. Ne kadar iyi tasarlanmış bir yerleşme olursa olsun bu donatılardan yoksun olunca kullanım değeri en aza inmiş olur. Bu yüzden toplu konut yerleşmesi yapılacak arsanın bu olanaklarının olup, olmadığına dikkat edilmelidir.

5.1.6. YERLEŞİM ALANININ İMAR DURUMU

Toplu Konut yerleşimi arsaya verilecek imar durumu yerleşme şeklini ve konut sayısını belirleyici önemli bir etkidir. KAKS ve TAKS oranları yerleşme tipinin belirlenmesinde başlı başına rol oynayabilir. Bu oranlara bağlı olarak arsada çok katlı veya az katlı toplu konut tipi seçilir.

Konu ticari bakımdan ele alınmamalı, üye sayısına göre en uygun yerleşme tipi mimar tarafından seçilmeli ve uygulanmalıdır. İmar durumunun fazla verilmiş olması yüzünden illede yüksek katlı yapılacak diye bir zorunluluk yoktur. Üye sayısının ihtiyacı ile konut sayısı sınırlandırılmalıdır. (38)

5.2. YOĞUNLUK FAKTÖRÜ AÇISINDAN YERLEŞME TİPLERİNİN SEÇİMİ İLKESİ

Yerleşme tipinin belirlenmesinde yoğunluk önemli bir faktördür. Buna bağlı olarak çok ve az katlı yapılaşma olumlu ve olumsuz nitelikler içerir. Görüldüğü gibi az ve çok katlı yüksek yoğunluktaki yerleşmeler daha olumlu niteliklere sahiptir.

Ancak az katlı çok yoğun karakterdeki toplu konut yerleşmeleri henüz yaygın olarak uygulanmamaktadır. Çözülmemiş tasarım sorunlarının bulunması ve fazla uğraşı gerektirmesi bu tip yerleşmelerin gerçekleştirilmesini zorlaştırmaktadır.

Çok katlı çok yoğun yerleşme tipi tasarım sorunları en aza indirilmiş bir şekilde yaygın olarak gerçekleştirilmektedir.Yapılan araştırmalar halkın bu tip çevrelerden hoşnut olmadığını göstermiştir.Az katlı az yoğun yerleşme tipi ancak üst gelir gruplarınca tercih edilmektedir.Çok katlı az yoğun yerleşmelere günümüzde rastlanmamaktadır.Az ve çok katlı yüksek yoğunluklu yerleşimlerin üzerin de durulması ,en uygun gerçekleştirilme koşullarının araştırılması daha akılcı bir yoldur.Çok katlı yerleşmeler kent içinde az katlı yerleşmeler kent dışında yüksek yoğunlukta uygulanabilirler. (39)

5.2.1.YÜKSEK YOĞUNLUKTA TOPLU KONUT YERLEŞMELERİNİN SOSYO-KÜLTÜREL VE PSİKOLOJİK AÇIDAN İNCELENMESİ;

Hızlı kentleşme süreci beraberinde konut yetersizliği ve kirliliği gibi pek çok sorunuda getirmiştir.Çözüm olarak önerilen fikirlerden biride hızla çok katlı yeni konut yapıları yapmak bunların çevrelerindeki boş bırakarak yeşil alanlar oluşturup insanların sosyal faaliyetlerde bulunacakları şekilde donatıp toplumsal dayanışmayı sağlama olmuştur.Konutun hızlı ve ekonomik bir şekilde üretimi için standartlaşma ve prefabrikasyona yönelme başlamıştır.Hızlı üretim düşük maliyet cabası ve tasarım sorunları en aza indirilmiş bir mimarlık çalışması ile konunun ele alınması yeterli görülmüştür.

Çevrenin önerdiği görsel değerler ve sosyal olanaklar bir insana başını sokacak konut sağlayacak kadar önemlidir,Batı ülkelerinde çok katlı yapılarla ilgili yapılan araştırmalarda bu tür yapıların komşuluk ilişkisi ve sosyal yaşam açısından olumsuz bir yapı türü olduğu ancak sınırlı nitelikteki ailelerin sosyo psikolojik ihtiyaçlarına cevap verebildiği ortaya çıkmıştır. Çok katlı konutlarda yaşayan kişilerin çevrelerini algılama biçimleri ile ilgili olarak yapılan bir araştırmada şu bilgiler saptanmıştır.

a) Üst katlarda yaşayan kullanıcılar kendi konutlarını daha mahrem kullanışlı ,huzurlu ve güvenli bulmaktadırlar.Ancak asansör ,merdiven,çamaşırhane ve otopark imkanlarından duydukları memnuniyet azdır.

b) Konut içi yoğunluk arttıkça kullanıcılar kendi konutlarını güvensiz, yetersiz büyüklükte ve fonksiyonsuz görmekteler. Ortak alanların bakımı konusunda memnuniyetsizlik çoğalmaktadır.

c) Bu tür konutlarda kısa bir süre için bulunmakta olan kullanıcılar konutlarını büyüklük açısından yetersiz hüzünlü, güvensiz ve gürültülü olarak algılanmaktadırlar. (40)

Bir başka araştırmada da çok katlı ve az katlı konutlar birlikte değerlendirilmiş. Saptanan bulgular şunlardır.

a) Çok katlı konutlarda yaşayan insanlar konut dışı faaliyetlere daha az katılmaktadırlar.

b) Az Katlı yapılaşmada konut dışı faaliyetler ve konuşma grupları üç kez daha fazladır. (Çok katlı konutlara göre)

c) Az katlı konutlarda pencereden yoldan geçenleri gözleme daha fazladır. (40)

İstanbul Ataköyde yapılan bir deneysel araştırmanın sonucunda; (41)

a) Ortak dış mekanların olmayışı insanlarda sosyal izolasyon hissi uyandırıyor. Kullanıcıların tamamı, farklı konut ve tiplerinin aynı blokta yer alması ne deniyle yakın sosyal ilişkilerde çok huzursuz ve çekingen davrandıklarını ve bir arada bulunmaktan rahatsızlık duyduklarını bildirmişlerdir.

b) Kullanıcıların %80'i yerleşmede kendilerine ya da komşularına ait herhangi bir mekana sahip olmadıklarını belirtmişler.

c) 5 Kattan daha fazla olan binaların yüksek yapı olarak algılandığı ortaya çıkmış. (41)

d) Otoparklar dışında kalan yerlerin çocuk oyun alanı olarak değerlendirilmesi diğer yaş gruplarının tepkisini çekmiş.

ATAKÖY'DE YAPILAN GÖZLEM

Ataköy 9., 10. kısımda yüksek bloklar yoğunlukta olmasına rağmen alçak bloklarda düzenlenmiş küçük bir iki bölgede vardır. Alçak bloklarla yüksek blokların bulunduğu yerler arasında bazı önemli farkları vardır. Bunlar;

Alçak blokların bulunduğu yerlerde sokaklar insan boyunda ve yeşille bütünleşmiş durumdadır. Kullanıcılar dış mekanları güzelleştirmeye uğraşmışlar. Sokaklara saksılar koyulmuş, blokları bildiren levhalar dikilmiştir. Yeşil alanlar çok bakımlı . Evlerin balkonları ve pencerelerinde saksılar vardır. Büyükler dış mekanlarda daha fazla beraber olabiliyorlar. Otopark merkezi bir yerde ve sokaklara araç sokulmamaktadır. Yüksek blokların bulunduğu bölümlerde çevrenin bakımı genellikle yeterli değildir. Blokların çevresindeki bakımlı alanların etrafı iple çevrilmiş. Balkonlarda saksı yok. Oturup konuşulabilecek kuytu sakin yerler bulunmuyor. İnsanlar balkonlardan manzara seyretmeyi tercih ediyorlar. Apartman önlerinde geniş alanlar otopark yapılmış. Bina boyutları insan ölçeğinin çok üstündür. Mekansal düzenlemeler görülmemektedir.

Farklı gelir ve kültür grubundaki insanlardan ideallerindeki evi tanımlamaları istendiğinde bahçeli bağımsız tek aile evlerini tercih ettikleri saptanmıştır. (41)

Bu bilgiler göstermektedir ki yüksek katlı konutlardan oluşan yerleşmeler insanların sosyal psikolojik ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Değişik sosyal olanaklarla donatılmış alçak bloklardan oluşan bir yerleşmenin benimsenmesinin daha kolay olacağı açıktır. Az katlı konutlar üst gelir gruplarına mahsusmuş gibi bir imajın varlığından söz edilebilir. Bu durum ortadan kaldırılması gereken bir zorunluktur.

5.2.2. TÜRKİYE'DE AZ KATLI YÜKSEK YOĞUNLUKTA TOPLU KONUT

YERLEŞİMLERİ

Ülkemizde az katlı yerleşmeler daha çok yüksek gelir grubuna mensup çevrelere yönelik olarak yapılmaktadır.

Arsa ve inşaat malzemeleri fiatları ile altyapı maliyetlerinin yüksek oluşu alt ve orta gelirli kesim için az katlı yüksek yoğunluklu toplu konut yerleşmeleri kurulmasına engel teşkil etmektedir. Ancak kent dışında (merkeze yakın yerlerde) belediyeler ve Bayındırlık Bakanlığı'nın ortak çalışmaları ile ucuz arsa

temin edilmesi mümkündür. Bu olanağın konut mal olma fiyatını önemli ölçüde aşacağı söylenebilir.

Daha evvelde belirttiğimiz gibi yapılan araştırmalarda insanların idaeellerindeki ev tipinin bahçeli tek aile evi olduğu saptanmıştır. Mimarlığın bir amacıda insanlara mutlu olabilecekleri çevreyi sunmak olduğu düşünülürse bu hedefe ulaşmak için çok çalışılması gerektiği daha iyi anlaşılır. Bize bu konuda yol gösterecek mimari mirasımız da vardır. Geleneksel konut yerleşim kültürümüzde önemli ip uçları saklı olduğu söylenebilir.

5.2.3. AZ KATLI YÜKSEK YOĞUNLUKTA YERLEŞMELER OLUŞTURMADA GELENEKSEL YERLEŞME İLKELERİNDEN YARARLANMA

Konut ve konut çevreleri tasarımında şu geleneksel tasarım ilkelerinden yararlanılabilir.

- . Konut-toprak ilişkisi,- İmaj bütünlüğü,
- . Konut içi ve açık alandaki mahremiyet,
- . Coğrafyaya uyum,
- . Sokak perspektiflerinin oluşturulması,
- . Mekan bütünlüğü, (iç-dış mekan beraberliği)
- . Malzeme ve konstrüksiyon kullanımından yararlanma mümkündür. (42)

Türkiye'de dikkate alınması gereken bir başka unsurda şudur. Nüfusumuzun yarısı kırsal kesimde yaşamaktadır. Şehirlerde yaşayan halkımızın önemli bir kısmında hala kırsal kesimle ilişkilerinin sürdüğü düşünülürse insanlarımızın toprakla ve doğa ile olan kuvvetli bağları ortaya çıkar. Bu gerçek az katlı bahçeli yoğun yerleşme tarzına geçilmesi konusunda bir başka önemli ip ucudur.

5.3. KONUTTA İÇ MEKAN TASARLAMA İLKELERİ

Sosyal konut niteliğinde 4-5 kişilik bir aile için tasarlanacak birim konut iç mekan düzenlemesinde aşağıdaki ilkeler gözönüne alınmalıdır.

5.3.1. DOLAŞIM ALANLARI

Evin farklı kullanışlarını birbirine bağlamak için koridorlar, geçitler yapmak yerine ortak alanlar bu amaç için kullanılmalı.

Örneğin yatak odalarının bulunduğu bölümde çalışma odası ,çocuk odası için kullanılan alanlar, dolaşım alanları ile bütünleştirilir. ve özel alanlara buralardan geçilerek varılır.

5.3.2.OTURMA ODASI:

Konutun bütün aile tarafından kullanılan dışarıdan gelenlerin kabul edildiği yeri burasıdır.Konut içinde bu alan merkezi bir konumda olmalı evin girişi ile özel alanlar arasındaki geçişin üstünde ve dolaşım aksanına teğet durumda bulunmalıdır. Mevcut mevzuata göre her konut biriminde bir oturma odası istenmekte ve odanın en az 2.80 X4.00 m. boyutunda olması gerekmektedir. Alman standardı DIN 18011'e göre ise en az 18m² olmalı ve mekanın dar kenarının min. 3.80 olması gereklidir.(43)

Oturma odasının boyutlarını hanehalkının yapısı, büyüklüğü ve tüm konutun tasarlanmasında benimsenen yönlendiriciler ile belirlemek daha doğru olur.

5.3.3. MUTFAK

Konut birimi içinde mutfak, kuzey-doğu ve kuzey-batıda yer almalıdır. Mutfağın çöp,su, tüpgaz gibi servisleri alabilecek konumda olması ve doğrudan dış kapı ile ilişkilendirilmesi doğru olur. Mutfak kullanıcının isteğine göre donatılıp uygun şekilde aydınlatılmalıdır. Küçük çocuğun oyun bahçesinde görebilmelidir. Açık uygulaması yapılmamalıdır. Türk yemekleri hazırlanırken özel bir çaba gerektirir. Hazırlık aşamasında meydana gelen karışıklık ve yemek kokuları görsel ve kokusal açıdan rahatsız edici olabilir. Bu yüzden mutfak ayrı bir mekan halinde düşünülmeli ve iyi havalandırılmalıdır.

Mutfakta depolama (Buzdolabı), hazırlık, pişirme, servis ve yıkama eylemleri arasındaki ilişki doğru kurulmalıdır. Mutfak ölçüleri ise dar kenarı 1.80m'den az olmamak üzere 5.4m² olması gerekir. Türkiye'deki mevzuata göre 1.50X2.00m olması yeterli görülmüştür.

5.3.4. YEMEK ODASI

Yemek yerinin ortasında bir masa olmalıdır. Bu masa etrafında aile bireyleri ve konukları oturabilmelidirler. Masanın çevresinde

sandalyeleri rahatça geri çekebilecek bir boşluk olması gerekir. Çevrede yemekle ilgili şeyleri koyabilecek raflar, tezgahlar bulunmalı. Yemek masası mutfakla oturma odası arasında olabilir. Böylece çok amaçlı bir masa sağlanmış olur. Yemek yerinin mutfakla ve balkonla (terasla) yakın ilişkisi olmasına önem gösterilmelidir.

5.3.5. BANYOLAR

Banyoların büyüklükleri donatım türlerine göre değişmektedir. Banyonun büyüklüğünü belirleyen en önemli eleman küvettir. Küvetin boyu banyonun dar kenarını belirler. Lavabo, Klozet, ve küvet tesisatının bir duvarda toplanması halinde banyonun boyutları 210 X170 olmaktadır. (3,57 m²; Küvet yerine duş veya oturmalı küvet kullanılırsa bu alan 3.2 m² olmaktadır. Türk halkı su dökünerek yıkandığı için banyoda oturmalı küvet kullanmak daha doğrudur. Ülkemizdeki yönetmeliklerde banyo ölçüleri 1.20 X 2.00 m (2.4m²) olarak saptanmış olmasına rağmen yetersizdir.

Konut birimi içinde banyo, ebeveyn yatak odasıyla en yakın diğer yatak odaları ile de yakın ilişkisi olmalıdır. Banyolar güney-doğudan kuzey-batıya kadar tüm ara yönlerde bakabilirler. Konut biriminin en yoğun sihi tesisatı olan alanlarından biri olduğu için diğer pis su, temiz su, sıcak su ve gaz kullanan alanlarıyla ortak duvar ya da döşemenin olmasına özen gösterilmelidir.

5.3.6. YATAK ODALARI

Yatak odaları güney-batıya bakmaları yararlıdır. Pencere açıklıklarının konulmasında sabah güneşinin yatağa gelmesine, odanın çalışma ve giyinme köşesini aydınlatmasına dikkat edilmelidir. Yayıp aydınlatma armatürlerinin yer cinslerinin seçiminde bilinçli karar verilmelidir. Birim konutta bir yatak odası varsa bunun 9.3 m² olması birden fazla yatak odası bulunuyorsa ebeveyn yatak odasının bu büyüklükte olması gerekir. Yurdumuzdaki mevzuata göre yatak odalarının sadece uyuma eylemi için kullanılmaları halinde 2.10X2.80 m ölçülerinde olmaları yeterli görülmüştür. Fakat yetersizdir.

Evde yaşayan çiftin kullanacağı yatak odası diğer yatak odalarından psikolojik olarak görsel, işitsel özellikleri ile tamamen ayrı ama çocukların odasına kolayca ulaşabilecek bir yerde olmalıdır.

Banyo ile doğrudan ya da yakın ilişki sağlanmak gerekir. Yatak odalarının barındırdıkları değişik işlevlere göre donatılmaları yararlıdır. (Uyuma, oturma, giyinme, çalışma gibi) (44)

3.4. ESNEK KULLANIM İLKESİ

Birim konut, kullanımda esneklik sağlayacak şekilde tasarlanmalıdır. Kullanıcıya evin mekanlarını dilediği gibi değiştirme olanağı tanımak gelreker. Konat içerisinde kullanıcıların sayısı ve ihtiyaçları belirli zemen dilimleri içerisinde değişmektedir. Yeni evli bir çifttin kullandığı konutla iki yetişkin çocuğu olan bir ailenin kullandığı konut farklı niteliklere sahiptir. Aynı şekilde çocuklarını evlendirmiş emeklilik dönemlerini yaşayan yaşlı bir çiftin konuttaki gereksinimleri başkadır. Mülk olarak satın alınan konutun zaman içinde meydana gelen bu değişikliklere uyarlanması olanağı tasarım aşamasında ele alınıp çözümlenmelidir.

Evin gencinin veya yaşlısının biraz daha bağımsız davranabilecekler aynı bir odalarının olmasında da fayda vardır. Duvarların sökülüp yerlerinin değiştirilmesi ve balkonların kullanım hacimlerine katılması şeklinde olan bu değişiklikler zor ve pahalıdır. Bunun önüne geçmek için yeterli büyüklükte doğru tasarlanmış ve kolay değişebilir nitelikte birim konut tasarlanmalıdır.

5.5. TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE HIZ VE UCUZLUK SAĞLAYACAK TASARIM İLKELERİ

Toplu konut deyimi ile aklımıza sadece sempatik mahalleler imajı değil; bu yöntemin getirebileceği seri imalat, yatırımların süratle tamamlanması yoluyla fonların kullanılmasında verimlilik küçük avantajların bir araya getirilmesi yoluyla ülke çapında ekonomik çözümler sağlayabilmekte düşünülmeledir. (45)

Bu amacı ulaş mada standartlaşma ve önyapım sisteminin benimsenip uygulanması önemli yararlar sağlayacaktır.

5.5.1. STANDARTLAŞMA

Ekonomik koşullarının etkisi ile daha az içilik , daha çok daha ucuz, daha iyi yapım baskısı gün geçtikçe kendinin hissetmektedir. Bu sorunlar karşısında hiçbir savurganlık ve öğütlenme boşluğunayyer verilmemelidir. Büyük serilerde üretim ya da endüstrileşmiş

yapım yöntemlerine başvurma gereği ve zorunluluğu ile standartlaşma olgusu kendiliğinden doğmaktadır. (46)

Daha çok ekonomi, verimlilik ve hız sağlayacak olan standartların oluşturulması özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından büyük önem taşımaktadır.

Modüller ölçülerle oluşturulmuş belirli m2 lerde standart konut üretimine geçilmelidir. Tüm yapı bileşen ve öğelerinin boyutları malzeme ölçülerine de dayanmalıdır. Örneğin pencere boyutlarının cam ölçülerine göre düşünülmesi büyük miktarlara varacak fire verme olayını önliyecektir. Aynı durum öteki kalem işlerde de söz konusudur. (43)

5.5.2. ÖNYAPIM VEYA YARI ÖNYAPIM SİSTEMİ

Konut tasarımı standartlaşmaya gidilmesi önyapım veya yarı önyapım sistemini de beraberinde getirecektir.

Fakat önyapım sistemi çok büyük miktarlarda konut üretimi olursa ekonomik olmaktadır. Tüm duvar, döşeme ve kirişlerin fabrikada üretilip inşaat yerinde monte edilmesi pek büyük organizasyon gerektirmektedir.

Ancak 500-600 konutluk gibi uygulamalarda yarı "önyapım sistemi tercih edilebilir. Daha doğru, hızlı ve kaliteli üretim yapmak bu şekiyda mümkün olur.

Çatı, duvarlar, pencereler, dolaplar, mutfak, banyo ve merdiven için söz konusu olabilecek seçenekler tesbit edilip standart hale getirilirse bunlardan karar verilen bir tanesi, önyapım sistemi ile üretilip yapıdaki yerine monte edilebilir (43)

Bu şekilde büyük ekonomik ve sosyal avantajlar sağlanır. Ancak çevrenin tek düze olmasınada meydan verilmemeli, uyum içinde çeşitlilik aranmalıdır.

5.6. TOPLU KONUT TASARLANIRKEN UYULABİLECEK GÖRSEL TASARIM

İLKELERİ

- Toplu konut tasarımında sorun çevre ölçeğinde yoğunlaşmıştır.

Meydana getirilen çevrenin önerdiği görsel değerler (Birim konutu tasarlamak için bilinmesi gereken kullanıcı istekleri gibi) önemli tasarım kriterleridir.

Görsel Tasarım Kriterleri (47)

- . Yerleşme Tarzı,
- . Doku,
- . Boyut,
- . Biçim,
- . Renk.... gibi kavranların tümüdür.

Çevre tasarımıda ,insanın temel gereksinimlerini karşılamak ana amaçtır.

Kişinin sağlık, mutluluk ve sosyal aktivitesinin devamlılığı içinde bulunduğu çevreye bağlıdır. Yukarıda bahsettiğimiz "görsel değerleri" oluşturan faktörler insanı etkileyen çevre yapılanmasına doğrudan etki eden tasarım verileri olmalıdır.

5.6.1. YERLEŞME TARZI

Çevre imajının olumlu bir niteliğe kavuşabilmesi için yapılaşmanın doğa ile uyumlu olması gerekir. Yeşillik su ve topoğrafya gibi doğa öğelerine tasarımda önem verilmeli ve oluşturulacak yeni çevrenin anlamlı birer parçaları olmaları sağlanmalıdır. Çevre tasarımıda doğa ile iletişim kurma şekillerle olabilir.

Bina grupları çevreye homojen bir şekilde dağıtılırsa yapılar arasında kullanılmayan açık alan kalmakta, mekansal çözümler meydana gelmemektedir. Binaları sokaklar, meydançıklar, avlular meydana getirecek şekilde düzenleyip doğal çevreyide buralara sokarsak mekansal karekterde açık alanlar elde edilebilir. Binaların arazinin belirli yerlerinde gruplandırılması, doğal çevreyi olumlu bir şekilde kullanım açısından

daha iyi planlama çözümleri olarak görülebilir. Bir vadi ya da sahil boyunca yanyana dizilmiş yüksek binalar arka plandaki alçak binaların doğal şartlardan faydalanmasını engellemektedir. Yüksek binalar, alçak binalar içirde düşey yönde yer alırlarsa doğa ve manzara koşullarından faydalanma daha iyi sağlanır.(43)

onu kentsel silüet açısından da ele alınmalıdır. Tamamiyle vadi tabanında yüksek yapılaşmalar görsel kriterler ve alt yapıya vadi tabanına yüklenmesi bakımından olumsuz etkiler yapar. Bu gibi durumlarda doğru yaklaşımın sırtlara yaslamalı teraslama şeklinde olmasıdır. Düz arazilerde yapılan düz bir yapılaşma silüeti monotonluk yaratmaktadır.Yoğunluğu bağlı olarak oluşturulacak yapısal kademelenme uygun silüeti meydana getirmektedir.(45)

5.6.2. DOKU

Toplu konut çevresi kentin bir parçasıdır. Belirli bir karakteristiği olmalıdır. Doku bu karakteristiğin sağlanmasında önemli bir özelliktir. Çeşitli sokaklar, meydanlar , bloklar, açık alanlar lokunun özelliklerini belirler. Doku dik açılı düzenden, radyal ve organik düzene dek çeşitlilik gösterir. Dokunun zenginliği yoğunluk ve doluluk boşluk oranlarına bağlıdır.Sokak ve blokların tipine bağlı olarak dokunun tekrarlılık yanı vardır. Günümüz anlayışına göre işlevci kent dokusu sadece tekrar ve ritme sınırlanmıştır. Son yıllarda gerçekleştirilen uygulamalarda tekrar ve ritmede rastlandığı söylenemeyebilir.(47)

5.6.3. BOYUT

Dış mekan boyutlarının oranlamasında göz seviyesi ve bakış açısı (Yatay ve düşüye de) önemli rol oynamaktadır. Eski rönesans ve Barok kentlerinde bu oranlama önemli bir yönlendirici olmuştur. Günümüzde de dış mekanlar ve çevresindeki blokların boyutlandırılmasında bu oranlamada faydalanıla bilir. Böylelikle insancıl boyutları tutturmak mümkündür.

İnsan ölçeği ile bina yükseklikleri arasındaki orantılı düzenleme yapılırken meydana çıkan bakış açıları şöyledir.

- (47) Gözün yatay olarak iyi görme sınırı aks tan itibaren sağ vesola 65° dir. Bu veri avlulaşma ve meydan düzenlemelerinde yönlen dirici rol oynar. Kapalı bir mekanın algılanması için gerekli dikey bakış açısı 45° dir. 30° bir dış mekandaki minimum kapalı lılık sınırı . Mekan dışındaki önemli bina kitlelerinin görüldüğü açı 18° dir. 14° de çevredeki cephelerin mekan sınırları olarak algılanabilir. Bir binanın tümü ile algılanabilmesi için yaklaşma sınırı göz seviyesinden bina bitimine kadar olan uzaklıktır. Bu da 45° lik bir bakış açısı demektir. 27° veya 30° lik bir açı ise yüksekliğin iki misli bir mesafeden bakılmasını gerektirir. Bu veriler sokak, avlu ve meydan yapılanmasında baz teşkil ederler. Bunun dışında boyutlar insani olmaktan uzaktır.

5.6.4. BİÇİM

Toplu konut tasarımımda önemli konulardan biride biçimsel çeşitliliğin nasıl sağlanacağıdır. Biçimsel tercihler yapılırken, birlik- Bütünlük içinde çeşitlilik, özgünlük, prestij gibi konularda yeterli yüzeyi bulmak lazımlır.

Günümüz toplu konutl uygulamalarında genel tutum bir veya birkaç tipin tekrarı yoluyla çevrenin meydana getirilmesidir. her şeyi iye aynı olan birkaç blokun defalarca tekrarı sonucu monoton bir çevre meydana gelmiş olmaktadır. Çoğu durumlarda birim konut tasarlamada da yeterli düzey tutturulamadığı için yapılan uygulama dahada olumsuz olmaktadır.

Bir bloğun devamlı tekrarını ekonomik koşulların gerektirdiği söylenebilir. Ancak bloklar arasında biçimsel farklılık yaratılmasının fiatları her zaman arttırmayacağı açıttır.

Doluluk - Boşluk oranlarının değiştirilmesi farklı geometrik biçilerinin denenmesi aynı bloktan oluşan bir toplu konut çevresinde zevkli bir çevresel imaj oluşturur.

5.6.5. RENK

Renk kullanımı çevrenin daha sıcak algılanabilmesini sağlar. Akılda kalıcı bir çevresel imaj oluşmasına yardım eder. Görsel değişkenlik etkisini artırır. Ferahlık duygusunu olumlu etkiler. Bu konuda Halkalı Toplu konut uygulaması örnek gösterilebilir.

5.7.TOPLU KONUT YERLEŞİMLERİNE SOSYAL OLANAKLAR SUNAN DIŞ MEKANLARIN TASARLANMASI İLKESİ

Bir toplu yerleşmede gerekli yapılar ve donatılar belirli standartlara göre saptanır. Çevre yapılanması bu ölçüler içerisinde kalınarak oluşturulur.

Yaşanılan çevrenin insanları açık alanlarda birlikte olmaya teşvik edici olması gerekir. Dış mekanlar konuttaki yaşantının devamını sağlamalı ve güçlendirmelidir. Çevre buna göre tasarlanmalıdır. Sokak, meydan ve yeşil alanlar insan yaşantısını geçtiği yerler olarak değerlendirilmelidir. Konut dışındaki eylem alanları konutun hemen yakınında başlar ve birbirleri ile ilişkili olarak farklı uzaklıklarda yer alırlar .(48)

Konut alanı içerisinde veya çevresinde eylem alanları ve boş zamanları değerlendirme mekanlarının düzenlenmesi bazı ölçütlerin bilinmesinin gerekli kılabilir.

Yeşil alanların düzenlenmesinde yaş gruplarına göre ayırım yapılmalı yeşil gereksimini ve donatısı buna göre oluşturulmalıdır.

İnsanlara bazı işlerini yaparken de birlikte olma olanağı sağlanmalıdır. Örneğin; Küçük bir komşuluk birimi için tasarlanacak ev şliği. birlikte yemek yeme yeri, çocuk evi, kütüphane gibi mekanlar insanların birbirleri ile tanışıp kaynaşma imkanı bulabilecekleri yerlerdir. Yerleşme içinde bunlarada yer verilmelidir.

BÖLÜM VI

İSTANBUL METROPOLÜNDE TOPLU KONUT UYGULAMALARININ SAĞLAYACAĞI YARARLAR VE ERİŞİLEN ÇEVRE NİTELİĞİ:

6.1. KONUTUN ÖNEMİ VE SOSYAL YARARLARI

Barınmak ve bir konuta sahip olmak, bir çatının altına sığınmak insanın en önde gelen en tabii ve en zaruri ihtiyacıdır. Bu temel ihtiyaç, askari ölçüde de olsa, insanların içinde kendilerini güvende hissettikleri bir mekandır. Kişi ve ailelerin içinde yaşadıkları zaman yaşama güçlerini geliştirdikleri, onlara rahat yaşama imkanları sağlayan bir yapı olarak da ele alınabilir.

Ancak konutu tek bir yapı olarak düşünmek de mümkün değildir. Yerleşmelerin çevresi ile de ilişkisi olup, yerleşme alanlarının bütünlüğü içinde, arsası, altyapısı, sosyal ilişkileri ile ufak bir birikimdir. Nitekim, Birleşmiş Milletlerin çeşitli örgütlerince konut "yaşama çevresi ve ortamı, büyük ve küçük yerleşme toplulukları (mahalleler) veya insanların barınma için kullandıkları fiziki yapı ve bu yapının bulunduğu çevre, aynı zamanda kişilerin ve ailelerin sağlıkları ve toplumsal refahları için gerekli tüm altyapılar, tesisler ve araçlar" olarak tanımlanmaktadır. Bir diğer ifade ile konut kavramı yalnızca fiziki bir barınak olmaktan çok uzaktır. Konut terimi insanların refahı, mutluluğu için gerekli tüm sosyal tesisleri ve hizmetleri de kapsamaktadır.

İnsanların içinde yaşadıkları zamanın önemli bir dilimini geçirdikleri fiziki çevreyi oluşturan konut, inşaatı sırasında önemli bir iktisadi faaliyet yaratan verimli bir üretim sahasıdır. Satıştan itibaren ise dayanıklı tüketim malı sayılmaktadır. Ancak taşıdığı sosyal boyutlar, konutu bir toplumun refah ve kültür seviyesini yansıtacak bir meta yapmaktadır. Yokluğu ise sosyal huzuru tehlikeye sokacak boyutlara varabilmektedir.

Konut ile insan arasındaki etkileşimi iki açıdan görmek olasıdır. Birincisi, kötü konut koşullarının ailenin dolayısı ile bireylerin yaşamı ve mutluluğu üzerindeki zararlı etkisi, ikinci ise, insana yaraşır bir yaşama ve mutluluğa ulaşmak yönünden konutun yapabileceği olumlu etkidir. Kötü konut koşullarının insan sağlığı ve mutluluğu üzerindeki zararlı etkileri, batı ülkelerinde 19. yüzyılın sonlarından itibaren araştırma ve inceleme konusu olmaya başlamıştır.

Toplu Konut yerleşimlerinin ve uydu kentlerin çağımız insanının

gerginliklerini giderecek, bireye huzur, güvenlik ve aile mutluluğunu verecek şekildi düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Konut ve bahçeyi bir bütün halinde ele alan bir planlama, sonradan düzeltilmesi mümkün olmayan tüm sorunları ve hataları önceden ayıklar. Modern kent yaşamının insanın ruhsal yapısına olan olumsuz etkileri giderek artmaktadır.

6.2. KONUT ÜRETİMİNİN ÜLKE KALKINMASINDAKİ YERİ

Kalkınma, yalnızca Gayri Safi Milli Hasıla, kişi başına üretim gibi ekonomik verilerle ölçülemez, sadece ekonomik açıdan sağlanan bir kalkınma, ekonomik yararların çok dengesiz dağılımına yol açarak toplumsal yüklerle neden olabilmektedir. Bu nedenle, kalkınma ile ilgili diğer göstergeler olan işsizlik oranının düşmesi, gelir dağılımındaki farklılıkların azalması ve konut, altyapı ve sosyal tesisler gibi alanlardaki fiziki büyüme oranlarına da aynı derecede önem verilmesi gerekmektedir. Bunlar arasında konut konusu, kalkınma politikasının etkin bir aracı olarak kabul edildiğinde sosyo ekonomik kalkınmada birinci dercede rol oynamaktadır.

Toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde konut dolaylı ve dolaysız yönlerinden iki ayrı role sahiptir ve bu rollerin ikisi de son derecede önemlidir. Dolaysız rolü ile konut, kişi için karşı konulması zor fiziki koşullar ve tedirginliklere karşı bir barınak ve korunak meydana getirir. Yine bu rolü ile konut, kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. dolaylı rolü ise konut, toplumsal ilişkileri kurmanın ve kamu hizmetlerini yeterince sağlamanın aracıdır. Bu hizmetler arasında toplumsal ilişkilerin kurulduğu, eğitim, dinlenme, spor, sosyal yardım, sağlık, alış-veriş ve ulaşım işlemlerinin yapıldığı tesisler vardır.

Konut sektöründe şartların iyileştirilmesi, bu iyileştirmenin ölçü ve tanımı ne olursa olsun ekonomik ve sosyal kalkınma açısından büyük bir önem taşımaktadır. Konut sektörünün kalkınma sürecindeki yerini ve önemini belirleyen temel ilkeler şöyle sıralanabilir:(52)

A) Uygun şart ve özellikteki konutlar insan onuru ve mutluluğunun temel gereğidir. Konut öyle bir fiziki barınaktır ki içinde insanın toplumsal, ekonomik ve kültürel yetenekleri gelişme ortamı bulur ve bütünleşir.

B) Uygun şart ve özellikteki konutlar, toplumun dengeli kalkınması için gerekli sosyal ortamı yaratır. Bu da ekonomik ve toplumsal gelişme için gereklidir.

C) Uygun şart ve özellikteki konutlar, kişilerin sağlığını ve verimliliklerini olumlu yönde etkiler. Bu durum ise hem genel hayat standardının gelişmesi, hem de ulusal ekonomik kalkınma için önemli ve gereklidir.

D) Yeni konutlar üretilmesi veya yıpranmış konutların yenilenmesi bir çok alanda istihdam, üretim ve tasarruf yönlerinden olumlu bir hareketlilik sağlar, örneğin;

- Yeni konutlar üretilmesi için yatırıma girişmek ülkede sermaye oluşumunun önemli etkenidir.

- Gelişme yolundaki ülkeler için konut yapımı girişimleri kendiliğinden önemli ölçüde istihdam yaratan bir ekonomik faaliyettir. Bu yoldan istihdam yaratmak kolay olduğu gibi, ekonominin diğer sektörlerine göre bu sektörde işçi eğitimini sağlamak daha kolaydır.

- Güçlü bir konut sektörü verimli bir inşaat endüstrisinin oluşmasına yardım eder. Endüstrileşme sürecinin başlarında tipik olarak sermaye yatırımlarının %50-60'ı inşaat sektörüne gittiğine göre "inşaat endüstrisinin gelişmesi, endüstriyel ve ticari gelişmenin temelidir" denilebilir.

- Konut yapımı faaliyetleri yoksul ülkelerde bile evle ilgili dayanıklı tüketim malları üreten endüstri sektörüne artan bir hızla etki eder. Bu malların çoğu emek-yoğun yöntemler ile ve düşük gelirli nüfusun yaşadığı yerlerdeki küçük atelyelerde imal edilir.

E) İçinde oturacak olanların istek ve ihtiyaçlarını karşılayacak özellikte iyi planlanmış bir eve taşınan kişi, kendisini sürekli yoksulluğa götüren "hiçlik" duygusundan önemli ölçüde kurtulur.

F) Düşük gelirli ailelere konut sübvansiyonu sağlamak gelir dağılımını dengelemenin en az karşı çıkılan ve en etkili yollardan biridir.

G) Üretilcek konutlara yer seçimi, nüfusun bölgesel planlamaya ilişkin ulusal amaçlara uygun dağılmasını sağlamak için yararlı bir araçtır.

Ayrıca, konut inşaatı için gerekli malzeme, işgücü ve araç-gerecin ekonominin diğer sektörlerinden aktarılması zorunluluğu yoktur. Konut programları müteşebbisliğin, teknolojinin, ustalığın, sevk ve idareciliğinin büyüüp geliştiği ortam görevini yaparlar. Aynı zamanda çoğu durumlarda kırdan gelen vasıfsız göçmenlerin kent yaşamına uyabilmeleri için köprü rolü oynarlar. Bütün bu açıklamaların sonucu olarak konut yatırımlarının, ülke kalkınmasında ulaşım, tarım gibi belli başlı sektörler ile aynı öneme sahip olduğu söylenebilir.

Konut sektörünün ekonomik ve toplumsal kalkınmada oynadığı bir diğer rol, halkın sosyal eğilimleri dolayısıyla yeni tasarrufları en fazla çeken sektör olmasından kaynaklanmaktadır.

Konut dolayısıyla inşaat sektörüne, tasarrufu teşvik edici bir devlet katkısı sorunun, iktisadi boyutları ile birlikte sosyal boyutlarının çözümüne de yardımcı olmak anlamına gelmektedir. Devletin gücü ile uyumlu bir kamu tasarrufunun özellikle orta gelir grubunu yönlendirmede kullanılması, bu kesimin yeni tasarrufa teşvik edilmesini sağlayacaktır. Böylece, muhtemelen tüketime kayan küçük tasarrufların, ek bir tasarruf kaynağı olarak piyasaya kazandırılması mümkün olabilecektir.

Bunun dışında, konut sektörünün piyasaya dahil olmaması tasarruf kaynaklarını ortaya çıkarmak üzere kullanılması da mümkündür. Özellikle, altın veya döviz olarak biriken tasarrufun üretim amacıyla devreye sokulması önem arz etmektedir. Yurt dışında çalışan Türk işçilerinin en yaygın olarak yatırım yapmak istedikleri alan konuttur.

6.3. KONUT ÜRETİMİNİN EKONOMİYE KATKISI

Konut uzun bir süre, belli bir üretim sürecinin son ürünü olarak yeni üretime teşvik etmeyen bir mamül olması sebebiyle, sosyal yönü ağır bir üretim faaliyeti olarak görülmüştür. Ancak, konut sektörünün, özellikle Türkiye ile aynı gelişmişlik seviyesindeki ülkeler için, zaman zaman sürükleyici sektör görevi gördüğünde bir gerçektir.

Tek olarak mamul madde anlamıyla değil de, talebinin sürekliliği açısından değerlendirilecek olursa, talebin sürekli arttığı bir ülkede konut sektörüne malzeme üreten sektörlerde meydana getirdiği itici güç dolayısıyla konut, büyük bir iktisadi değere sahiptir.

Konut üretimini, tarım yada endüstri dalında gerçekleştiren üretimden soyutlamamak gerekir. İnşaat sektörü, özellikle ülkemizde, genel ekonominin sürükleyici ve belirleyici kesimidir. Konut üretimi, ise inşaat sektörü, yanında bu sektöre mal üreten sanayi kollarını ve hizmet üreterek ekonomik faaliyette bulunan dalları (müteahhitler, mühendisler, mimarlar, işçiler gibi) harekete geçiren önemli bir çalışmadır. Konut üretimi, genel ekonomi içinde, özellikle istihdam açısından başta gelen inşaat sektöründen %82 oranında pay almasıyla da ayrı bir önem taşır. Yapılan hesaplamalar, ülkemizde inşaat sektörünün katma değer ve istihdam açısından, tarım sektörüne yaklaştığını ortaya koymaktadır. Yukarıda belirtildiği gibi inşaat sektöründe baraj, yol, köprü, fabrika gibi üretim faaliyetlerinin payı %18 dolaylarında kalmaktadır. Bugün Türk sanayinin en büyük bölümünü yani

%40'ını, inşaat sektörüne dolaylı ve dolaysız yoldan malzeme üreten sanayi kolları teşkil etmektedir. Birleşmiş Milletler Teşkilatı'nın yaptığı bir araştırmaya göre, bu sanayi dallarından uluslararası alandaki sayısı 242, ülkemizde ise 272 dolayındadır. (52)

Türkiye'de konut üretimi, kireç, kum, çakıl, briket, tuğla, kiremit, taş, kereste gibi ilkel sayılabilecek malzemelerin bulunduğu yerlerde, yani bütün yurt seviyesinde gerçekleştirilmektedir. Türkiye'nin her köşesi konut üretim alanıdır. Üretim sahası bu kadar geniş olan açık ve kapalı alanlarda yüzlerce çeşit malzemenin üretilmesini ve milyonlarca kişinin istihdam edilmesine olanak sağlayan konut üretimi, özetlediğimiz bu nedenlerden ötürü, katma değer ve istihdam açısından, hiç tartışmasız tarımdan sonra, ülkemizin ikinci büyük potansiyelidir. Konut üretiminide kapsayan inşaat sektörü, tarım sektöründen sonra en fazla vasıfsız işçinin istihdam edildiği bir sektördür. Bugün ülkemizin temel sosyal ve ekonomik sorunlarından birisi de vasıfsız işçinin istihdamıdır. İşte bu nedenle, konut üretimi ve inşaat sektörü, genel ekonomimizin itici gücünü teşkil eden ve ekonomiden aldığından fazlasını tekrar ekonomiye veren önemli bir sektördür.

6.4. KONUTUN SAĞLAYACAĞI SOSYAL YARARLAR

Konut yatırımları dolaylı ve dolaysız olarak çeşitli sosyal yararlar sağlamaktadır. Bunlardan birincisi güvence duygusudur. Türkiye'de konut sahibinin gözünde bir dayanıklı tüketim malı değil, bir sosyal güvenlik aracıdır. Çünkü Türk toplumu evini basit bir barınak, olarak kullanmaktadır. Ev sıcak bir yuva olmanın dışında, toplumun pek çok yaşayan müessesinin yer aldığı ve değerlerinin yaşandığı anlamlı bir mekandır. Komşuluk, misafirlik, konaklama ile uzaktaki akrabaların acil ihtiyaçlarının giderildiği, (hastaların bakılıp barındırıldığı, akraba çocuklarının okutulduğu, yalnız kalmışların topluluğa kabul edildiği), yaşlıların sosyal güvenlik ve bakımlarının sağlandığı, kendine has mutfağının çalıştığı, boş vakitlerin değerlendirildiği mekandır. Sahipliğin ve aidiyetin ifadesi "mesken" dir. Emniyetin ifadesi "yuva" dır. O mekan 24 saat harıl harıl çalışır, kullanılır ve yaşar. (52)

Konuta yatırım yapan kişinin kira ödemesinden kurtulması sonucunda aile ekonomisi de olumlu yönde etkilenir. Gelir grupları itibariyle yapılan bir araştırmada aile bütçesinde giderlerin dağılımı aşağıdaki gibi tesbit edilmiştir.

	TÜRKİYE'DE	AVRUPA'DA
Gıda Maddeleri	37.72	23.10
Giyim	9.54	7.10
Kira-Yakıt	32.48	15.80
Ev Eşyası	10.27	9.70
Sağlık	-	12.30
Ulaşım	6.90	13.10
Eğlence- Kültür	3.09	6.60
Tasarruf	-	12.30
TOPLAM	100.00	100.00

Kaynaklar:Doç. Dr. Şemsettin Bağırkan İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Ak. ve Fransız Devlet İstatikler Enstitüsü

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi Türkiye'de çalışanlar gelirlerinin en büyük bölümünü yiyecek ve konuta ayırmaktadır.

Bir konuta sahip olamamış çalışanlar, enflasyonun da etkisi ile konuta ve yiyeceğe en büyük payı her geçen gün biraz daha artan bir şekilde ayırmak durumundadır. Konut sahibi olarak sağlıklı bir ortamda yaşama imkanına kavuşan insanların kendilerini emniyette hissetmeleri ve kira ödemelerinden kurtularak beslenme ve diğer ihtiyaçlarına daha çok pay ayırabilmesi sonucunda çalışma veriminin artacağı ve ülke çapında bir gelir artışı doğuracağı açıktır.

İyi iskan imkanları sağlanması suretiyle yaratılan bir sosyal fayda, bulaşıcı hastalıkların azalması, sağlıklı bir yaşama ortamına kavuşulmasıdır. Önemli bir halk sağlığı ölçüsü sayılan konut, koruyucu sağlık hizmetlerinin de temelini oluşturmaktadır.

6.5. YERLEŞİMLERİN SAĞLAYACAĞI DİĞER YARARLAR

6.5.1. KENTSEL BÜYÜME VE ALTYAPI İHTİYACINA KATKISI:

1950 yılından bu yana Türkiye hızla kalkınarak bir tarım ülkesinden tarımın toplam GSMH içindeki payının 1/5'e düştüğü bir kent toplumuna dönüşmüştür. 1950'de toplam nüfusun sadece %8.7'si nüfusu 10.000'in üzerindeki kentsel alanlarda yaşarken 1990'da bu oran %59'a çıkmıştır.

Aynı dönemde toplam nüfus iki katından fazla artarak 20.9 milyondan 57.000.000 ulaşmıştır.

Hızlı nüfus artışı (yıllık %45) ve kentsel nüfus payının büyümesi her on yılda, ülkenin belli başlı kentlerinde nüfusun iki katına çıkmasına neden olmaktadır.(53)

Bu nüfus artışının ülke düzeyinde kentsel altyapı ihtiyacını hangi boyutlara ulaştırdığı tüm kentlerde açıkça görülmektedir. Kente yeni göç edenlerin büyük bölümü kendi yaptıkları gecekonduarda yol, su, kanalizasyon ve diğer kentsel altyapı imkanlarından yoksun çevrelerde yaşamak zorunda kalmışlardır.

Türkiye'de ve İstanbul Metropolünde su, temizlik, kent içi yollar ve ulaşım sorunlarının çözümü yerel yönetimlerin (belediyelerin) sorumluluğundadır. Son yıllarda yerel yönetimlerin mali kaynakları güçlendirilmiş olmakla beraber, yinede yılların biriktirdiği sorunların süratle çözüme kavuşturulması zor olacaktır. Kent ile bağlantılı olarak planlanmış olan Toplu Konut Uygulamaları (Uydu Kentler) kapsamında yapılacak altyapı tesislerinin, kent üzerindeki baskıların bir bölümünü azaltacağı ve çevre şartlarının iyileştirilmesine olanak sağlayacağı düşünülmektedir.

6.5.2. ALTYAPI VE ARAZİ MALİYETLERİNDEN TASARRUF:

Kentsel nüfusun hızla artması ve alt yapısı tamamlanmış kent toprağına olan talebin büyük ölçülere varması nedeniyle, hangi nedenle olursa olsun alt yapısı tamamlanmış kent toprağı stokunu arttırma politikası kendi başına oldukça karlıdır.

Buradaki Ekonomik ve mali kazanç kaynağı, altyapının tek bir arazi parçası üzerinde kısı bir süre içinde yapılmasından doğan ekonomidir. Su, kanalizasyon, yol, elektrik ağının tek bir arazi parçası üzerinde bir arada geliştirilmesi, önemli ölçek ekonomilerine neden olmaktadır.

Toplu Konut uygulamalarında arazinin satın alınması ve altyapının temininde olduğu gibi tüm tesisler ve merkezi donatılarda aynı bölgede genellikle tek bir yüklenici tarafından inşaa edilir. Ölçeğin büyümesi, uzmanlaşmış iş gücü ve makinelerin kullanımına imkan vereceği için, inşaat kalitesinin yükselmesine ve maliyet düşüşüne de neden olacaktır.

Dördüncü ve belkide aynı ölçüde önemli nokta, tümüyle yönetimden kaynaklanan bir tasarruf imkanıdır. Kendi arazisinde herhangi bir yatırım yapmayı planlayan bir girişimci bu arazinin altyapısını kendi başına geliştirmek ve bunun için gerekli olan tüm resmi işlemleri ve masrafları

kendi başına yapmak zorundadır. Bu işlemler süreci (gerekli haritaları, planları, teknik çizimleri ve benzeri dökümanları ile birlikte) yıllar sürebilir ve gerek mali gerekse de iş gücü bakımından çok masraflı bir işlemdir. Yapılan bu tasarrufların değerlendirilmesinde ciddi kavram ve ölçüm problemlerin olmasına karşın, ölçüğe bağlı olarak altyapı maliyetlerinde büyük tasarruflar yapıldığına dair göstergeler bulunmaktadır. (54)

6.6. ERİŞİLEN ÇEVRE NİTELİĞİ:

Büyük yerleşme merkezlerinde algılanan çarpık kentleşmeler ve büyük nüfus yığılmalarının yarattığı olumsuz gelişmeler hem insan-çevre ilişkilerinin düzenli yürütmesine hem de doğal peyzajın korunmasını önlemektedir.

Günümüzdeki bozuk çevre arasında yaşantısını sürdürme çabasında olan modern kent insanı durmaksızın daha iyi, daha sağlıklı, daha güzel bir çevre yaratmayı amaçlamaktadır. Bu ereğe nedenli ulaşabildiğimiz çevremizin belli bir zaman kesiti içindeki fiziksel görünümü ile ölçülmektedir. Kentlerimizin gelişme biçimleri ise bu amaca tam ulaşmadığımızı açıkça ortaya koymaktadır. (49)

İstanbul Kentinde yer alan toplu konutlarda toplumun rekreasyonel gereksinimlerinin karşılanması ve kente daha iyi bir görünüm verilmesi için planlama, uygulama, ve kullanım değerlerini iyi bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

Kentsel çevrede daha iyi yaşam koşulları sağlamak üzere, açık olan planlaması içinde insan-doğal peyzaj bağlantısının önemli bir halkası olan yeşil alanlara ayrı bir önem vermek gerekmektedir. Sosyal ve kültürel aktivitelere olanak sağlayacak mekan tiplere oluşturulmalıdır.

Yaşam yönünden önemli olan yeşil alanların artma hızı, kentlerdeki nüfus artışına ayak uyduramamakta ve her geçen gün kişi başına düşen yeşil alan miktarı biraz daha azalmaktadır.

Son yıllarda kooperatifler ve bir çok kamu ve özel kuruluş tarafından kentliye ucuz konut sağlamak amacıyla yapımına hızla girilen toplu konutların çevrelerindeki açık alanlar, kentlerde büyük bir potansiyel durumundadır.

Önemli olan bu alanların işlevsel değer taşıyacak bir biçimde gerektiği gibi kullanılabilmesinin sağlanması gerekmektedir.

Kentleşmenin yarattığı sorunlarla yüklü bir kent olan İstanbul'da açık alan standartlarının yüzey olarak sağlanması yeterli değildir. Her şeyden önce ilişki ve etki açısından bitki örtüsü ve insan topluluğunun

karşılaştırılmasını sağlayacak ölçütün getirilmesi önemlidir. Buna göre günümüzde birçok örnekte görüldüğü gibi yüksek yapıların yer aldığı yerleşim alanlarında sadece açık yüzeyler soruna bir çözüm getirmektedir. Bu nedenle, planlanmamış boş alanlar bırakmak yerine insanlar için bir yaşam biçimi ve yararlı olabilecek mekanların getirilmesi önemli olmaktadır.

İnsanın yaşadığı mekanın tümünün doğal çevre olması nasıl olanaksız ise aynı şekilde tümüyle yapay çevre olmasında olanaksızdır.

İstanbul Metropolünde yapı ve insan yoğunluğunun aşırı biçimde artması, arazi kullanımı ile ilgili davranışların doğal ekolojik dengeyi bozucu nitelik gösterdiği yerlerde çevre sorunları tüm canlı yaşamını tehdit eden boyutlara ulaşmıştır. Özellikle kısa süreli ekonomik değerlendirmelere dayanan endüstriyel ve teknolojik gelişmelerin çevre üzerinde olumsuz etkilerini arttırması, insanların sınırlı yaşama çevresinde çeşitli gereksinimler için yapay ögelere daha çok yer verilmesi, tehdit çemberini giderek daraltmaktadır. (50)

Denetlenmeyen kentsel gelişim varolan duyarlı ekosistemi yıkmakta giderek biyolojik yaşam çevresinin tümüyle yıkılmasına neden olabilecek onarılmaz değişiklikler yaratmaktadır.

İstanbul, ülkemizdeki plansız gelişme ve kentleşme kavramına uyan sorunlu bir kenttir. İstanbul'da kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı 2.2 m² pasif yeşil alan miktarıda 4.3 m²'dir. Buna göre toplam kişi başına 6.5 m²'lik bir yeşil alan düşmektedir.

Toplu konut yerleşme alanlarında varolan açık alanların bu çevrelerde yaşayan insanların yararına geliştirilmesi için çevre düzenleme ilkelerinin belirlenmesi gereklidir.

Konut alanlarında çevresel niteliği etkileyen ve değerlendirme sürecinde bulunan bütün etmenler, bir hiyerarşinin çeşitli seviyelerine aittir. Bu etmen örneğin bölgesel yada alt bölgesel ölçekte değerlendirilebilir. (İşyerlerine ulaşım) başka bir etmen kentsel ölçekte değerlendirmeyi gerektirir. (gürültü düzeyi görsel kalite) ve bazı etmenler ancak konut alanı ölçeğinde değerlendirilebilir.

İstanbul Metropolündeki yerleşmelerde amaç planlı ve büyük sayıda konut üretimi olmuştur. Açık alan kullanımına ve çevreye ilişkin alınan kararlar planlama aşamasında kalmış uygulanmamıştır. Açık olan kullanımına ilişkin herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. Uygulamalar planlamadan farklı bir düzlemde ortaya konulmuştur.

1980 öncesi ve sonrası konut uygulamalarında çevre niteliği değerlendirilmesi;

Toplu konut alanlarında, fiziksel anlamda planlı büyük ölçekli konut alanları oluşturmada ve onları kentle bütünleştirmede beklenen başarı elde edilememiştir.

Özellikle bu tür alanlar kentlerin eteklerinde yer almışlarsa, okul, oyun alanı, ticaret v.b. donatılardan yoksun kalmaktadır.

Toplu Konut alanları yoğunlukları arazi kullanım kat sayıları imar planlarında belirtilenlerden yüksektir. Buralardaki yapılar arası ilişkiler yıl boyu gün ışığından yararlanma süreleri açısından yeterli değildir ve yaratılan fiziksel çevre standartları yetersizdir. 1960-1980 arası toplu konut uygulaması küçük ölçekli, genellikle hat içi alanlara sıkışmış yerlerde gerçekleştirilmiştir yada kent eteklerinde, bu dönemde SSK konut kredileriyle konut yapımı yaygınlık kazanmıştır. Ancak toplu konut alanının çevresel kalitesiyle ilgilenilmemiştir. Aynı tutum 1980 sonrasında devam etmektedir. Sosyal altyapı olması gereken standartların altındadır. Konut alanlarında eğitim, yan ve güneş faktörüne fazla dikkat edilmemektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Çok sayıda üyesi olan kooperatifler veya birçok kooperatifi bünyesinde toplayan kooperatifler birlikleri talebin daha rasyonel ve ekonomik biçimde karşılanmasını sağlamak amacıyla kurulmuştur. Amaç kütleli üretim ve bu üretime uygun teknolojilerle konut açığını kapatmak olmuştur.

Geniş bir yan sanayii ağı ile düşünüldüğünde yaratacağı iç hacmi, istihdam ve gelir kaynakları yanında, gerek konut üretimi, gerekse alt yapıya yönelik yapıların üretilmesi ekonomik niteliğin dışında sosyal niteliğide sahiptir. Bu özellikleri nedeniyle inşaat sanayii gelişmiş ve ya gelişmekte olan tüm ülke ekonomilerinde "lokomotif" olmaya devam edecektir.

Ülkemizde konut açığı ve ihtiyacı dikkate alındığında, inşaat sektöründeki canlandırıcı müdahaleyi konut sektöründe yapmak yerinde olacaktır.

Emlak Bankası konut sorununa çözüm amacıyla devlet desteğiyle, Uydu kent olabilecek hazine arazilerinin alt yapısı hazır arsalara dönüştürülerek halka satılması şeklinde çalışmaya başlamıştır. Böylece gecekondulaşmayı önleyecek konut ihtiyaç olanlara ucuz konut sağlamak şehir merkezleri dışında uydu kentler yaratarak şehirleşmeyi geniş alanlara yaymak ve atıl kalan hazine arazilerine kullanıma açmak hedefi güdülmektedir.

Türkiye'de konut sorunu arz-talep dengesizliğinden kaynaklanmaktadır. Konut arzının, konut talebinin sürekli altında olması, konut gereksinimi önemli oranda arttırmakta bu durum ise inşaat malzemelerinin fiyatlarına, arsalara ve konut fiat ve kiralarına yükselme yönünde etki yapmaktadır.

Düzensiz kentleşme eğilimi ve hızlı nüfus artışı yüzünden ülkemizdeki konut ihtiyacı giderek artmaktadır. Büyük kentlerimizdeki konut stoku buradaki nüfusu barındırmak için yeterli değildir. Metropol alanlar içerisinde veya çevresinde oluşturulan uydu kentler veya büyük ölçekli toplu konut yerleşimlerinden üst gelir kesimine yönelik olanlar belirli bir kaliteye sahip olmakla birlikte alt gelir kesimine yönelik yapılan toplu konutların asgari konfor şartlarına sahip olup olmadıkları tartışma konusudur. Konuta olan talebin aşırı düzeye ulaştığı İstanbul Metropolünde ve diğer kentlerimizde "çok sayıda konutun birlikte nasıl yapılması gerektiği" konusunda yeterli araştırma yapılmadan gerçekleştirilen uygulamalar yüzünden fiziksel bakımdan düzensiz yerleşmelerin sayısı hızla artmaktadır.

Konut ihtiyacının karşılanması ülke gündeminde ön plana çıkarken,

kişiliksizlik bir konut mimarisinin yaygınlaştığı dikkate değer bir olgudur.

Konut politikasının uygulanmasında önemli bir yeri olan Türk Emlak Bankası A.Ş'nin üretimde fazlaca artış göstermemesinin başlıca nedeni mali kaynakların yetersizliği yanında kuruluşundaki ucuz konut arzını artırma amacının aksine yaptırılan konutlarda çoğunun lüks ölçüler içinde kalmış olması, maliyetlerini yükseltmiştir.

Bunun yanında inşaat sektöründe endüstriyel üretim yöntemlerinin uygulamasına elverişli ortamın, örneğin talebin örgütlenmesi sürekli üretim gibi faktörlerin yerine getirilmesine olanak verecek kurum veya parasal kaynaklar azda olsa sağlanabilmiştir.

Konut kooperatificiliği yoluyla gerçekleştirilen toplu konut alanlarında fiziksel anlamda, planlı büyük ölçekli konut alanları ve toplulukları oluşturmada ve onların içinde veya yakınında yer aldıkları kente bütünleştirmede beklenen düzeyde başarı elde edilememiştir.

Toplu konut alanları yoğunlukları, arazi kullanım katsayıları ilgili imar planlarında belirtilenlerden daha yüksek olarak gerçekleşmiştir. Yaratılan fiziksel çevre standartları yetersizdir.

Son dönemlerde inşa edilmeye başlanan toplu konutlar bir yana bırakılırsa inşaatları biten toplu konutların alt yapı ve çevre düzenlemeleri tamamlanmadan sosyal donatıları sağlanmadan iskana açılmaktadır. İmar planlarında toplu konut alanları olarak belirlenen ve uygulamaya başlanan yerlerin yakın çevrelerinde yada kendi içlerinde sosyal alt yapı olması gereken standartların altındadır. Seçilen eğimi, yönü, güneşlenmesine fazla dikkat edilmemektedir.

Toplu konut uygulamasının bir ticaret aracı haline getirildiği kooperatiflerde daha da belirgindir.

Hızlı nüfus artışı ve şehirleşmeye karşılık kentsel gelişmenin düzenli olması sağlanamamış kentleşmede dengesizlik giderek azalacağına daha da artarak konut açığı büyük boyutlara ulaşmış ve kentlerde gecekondu kümürleri oluşmuştur.

Konutta yaşam koşulları ile psikososyal bunalımlar arasında ilişki kurmak ve konut yetersizliği ve niteliksizliğinin ekonomik, sosyal açıdan çeşitli sorunlara yol açtığı unutulmamalıdır. İyi niteliklere sahip bir konut beden ve ruh sağlığının temel unsurlarından birini oluşturmaktadır. Sağlıklı toplumlar oluşturma en önemli ve önde gelen koşulu toplumun sağlıklı evlerde barınmasını sağlamaktadır.

Teknik ve sosyal alt yapıya fazlaca önem verilmeli böylece yeni ku-

rulacak-yerleşim alanlarının daha sağlıklı şehirlenmeside beklenmektedir.

Özel teşebbüse çok sayıda konut yapma imkanı sağlanmalı aynı zamanda daha ucuza konut alınma imkanları sağlanmalıdır. inşaatların belli bir program içinde düzenli kredileşme ile tamamlanması sağlanmalıdır.

Hızlı konut yapım özendirilmeli konut yapımında daha kaliteli malzeme yapı elemanı kullanırlmalı üretim yeni teknolojilere açık hale getirmelidir.

Büyük şehir merkezlerine yönelen nüfus yığılması yerine kademeli şehirleşmeye geçiş ve orta büyüklükteki şehirlerin devreye sokulması ve mekanın organizasyonunda mevcut şehir merkezlerinin hizmet merkezi olarak sisteme ithali ve dengeli bir yerleşme sisteminin kurulabilmesi amacı ile, sanayii ve boyutunda ele alınmasıdır.

"Yenikent" kentleşme süresinde yaratılan yeni yerleşme merkezleri yeni fonksiyon bölgeleridir. Konut ihtiyacını giderilmesi ve ülkemizin sağlıklı konut çevrelerine sahip olması kısa ve uzun vadede gerçekleştirilecek iyileştirici koşulların yerine getirilmesine bağlıdır.

Hızlı yeterli sayıda nitelikli konutlar üretebilmek için kısa vadede;

- Toplu konut yapımı için halk özendirilmeli,
- Yeterli örgüt sağlanmalı,
- Ucuz arsa temini edilmeli,
- İnşaat malzemeleri ucuzlatılmalı,
- Ucuz kredi sağlanmalı,
- Toplu konut fonundan faydalanması gereken kesim doğru belirlenmeli,

-Esnek kullanım sağlayan konut standartları belirlenmeli ve halka benimsetilmeli,

-Halkın bahçeli konut özleminin giderilmesi için az katlı çok yoğun toplu konut yerleşimlerinde tasarlanmalı,

-Doğru arsa seçimi yapılmalı,

-Konuta yönelik ulusal yapı teknolojisi geliştirilip yaygınlaştırılmalı,

-Ciddi proje hizmetleri verilmeli uygulama sıkı kontrol edilmelidir

-Sermaye sahiplerinin konut inşaatı için yatırım yapmaları özendirilmeli,

-Yapımcıların konuya bakış açıları değiştirilmelidir,

Toplu konut yerleşmesinin yönetimi, dış mekanların bakımı ve düzeninin sağlanması içinde bir model oluşturmak gerekir. Buda ayrı bir çalış-

ma konusu olarak ele alınabilir. Konut ihtiyacının giderilmesi ülkemizin sosyal-kültürel ve ekonomik kalkınma sorunları ile beraber ele alınıp uzun vadede tam çözüme kavuşturulabilir. Bunun içinde;

-Ekonomik yatırımlar yurt satına dengeli bir şekilde dağıtılarak, nüfusunda homojen dağılımı sağlanmalıdır. Böylece kırsal kesimden kentsel alanlara göç kontrol altına alınmış olur. Yoğun nüfus baskısı altında ki kentlerimizde meydana gelen komuta ilişkin sorunlarda azalır.

-Yatırımlar kentlerin dışında kırsal kesimde kolay ulaşabilecek yerlerde yapılmalıdır. Sanayii kuruluşları için gereken yeni iş gücü ihtiyacının bir kısmı böylelikle kırsal kesimler sağlanabilir. Kentsel ve yakın kırsal alandan işyerine gününbirlik gidip gelme için ulaşım kolaylığı sağlanıncada konut sorunun çözümü daha da kolaylaşacaktır.

-Kırsal kesimde yaşayanların ekonomik kalkınmaları sağlanmalı, yaşama düzeyleri yükseltilmelidir.

-Kırsal kesimde çevresine hakim konumda bulunan kısa zamanda ulaşılabilir merkezlerle orta öğretim kurumları, sağlık, sosyal-kültürel ve güvenlik hizmetleri götürülmeli yöresel ürünleri değerlendiren ekonomik yatırımlar buralara yapılmalıdır.

Konut sorununu çözmede birim konut sayısını arttırmak yeterli değildir. Konutlar yanyana gelerek kentsel çevreleri oluşturmaktadır. Çözüme kavuşturulması gereken aşağıdaki konular tartışılıp ortak bir karara varılmalıdır.

-Çok sayıda konutun bir araya getirilmesindeki sorunlar,

-Uydukent veya toplu konut yapılacak yerin seçimi çevre verilerinin incelenmesi,

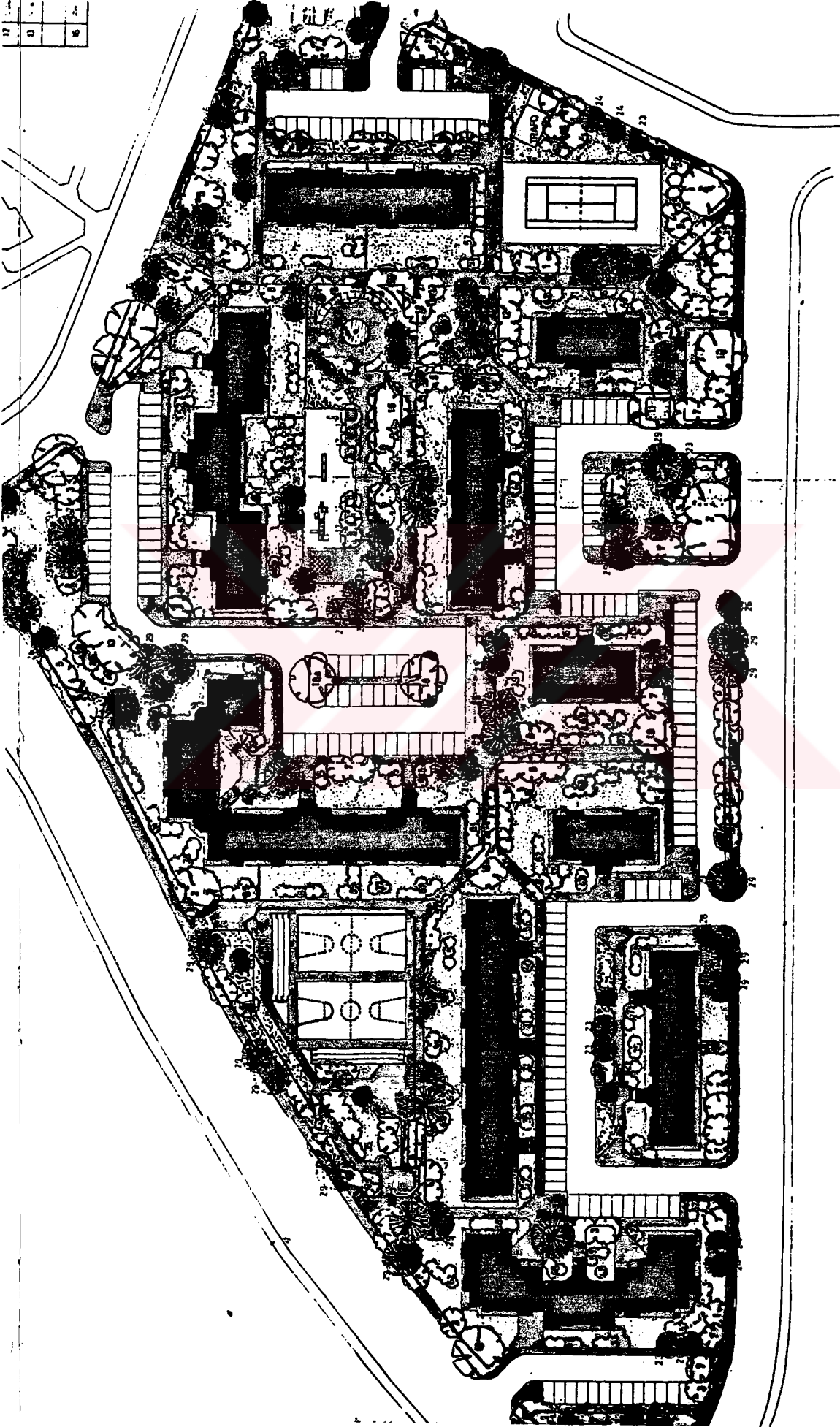
-Bu çevrede oluşacak yaşama biçimi nasıl olması gerektiği,

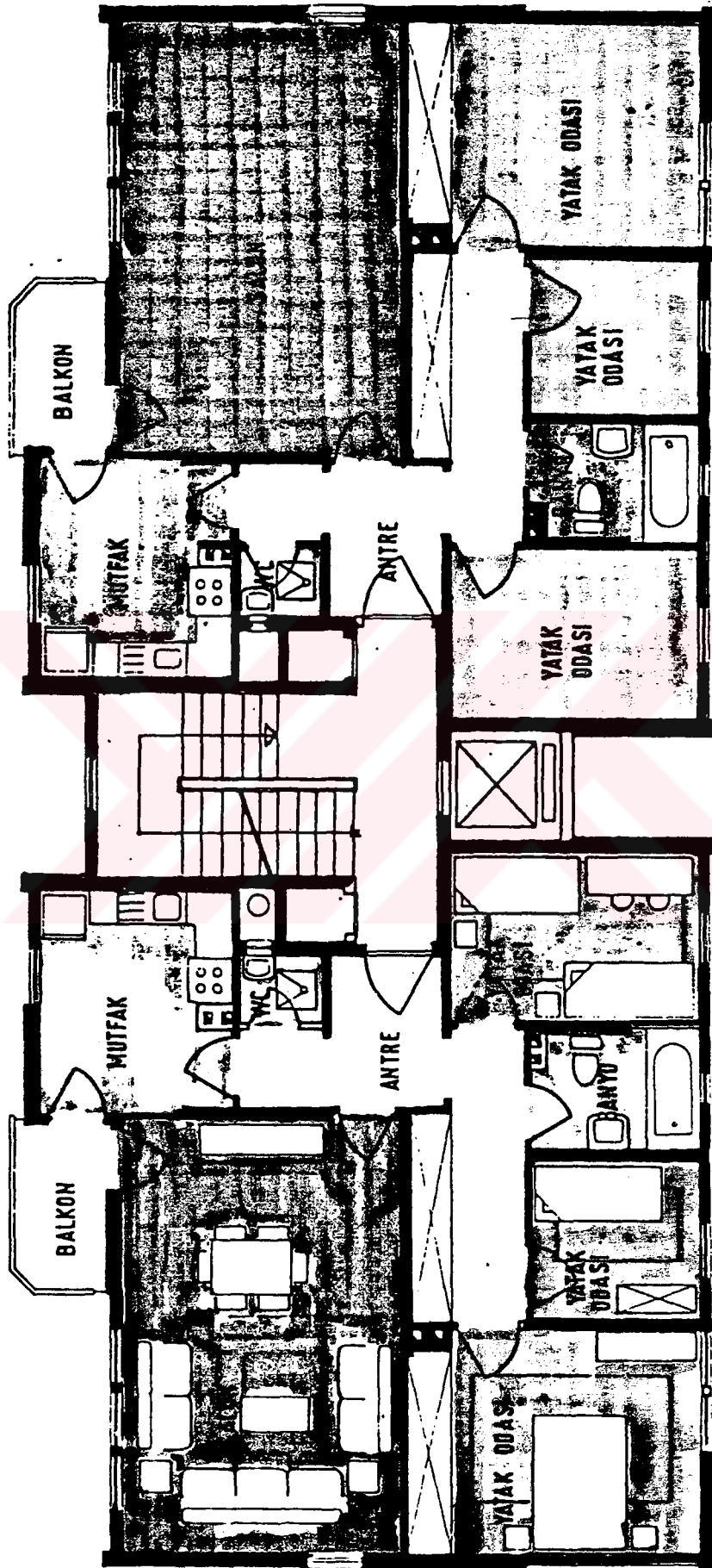
-Standartlaşma ve ön yapıma önem verilmesi, konut mimarisinin ve üretim teknolojisinin geliştirilmesi,

-Doğa ile uyumlu, toprakla ilişkili toplu konut tipinin oluşturulması gerekir.

EK-I ANATEPE (ATAŞEHİR) KONUT PLAN TİPLERİ

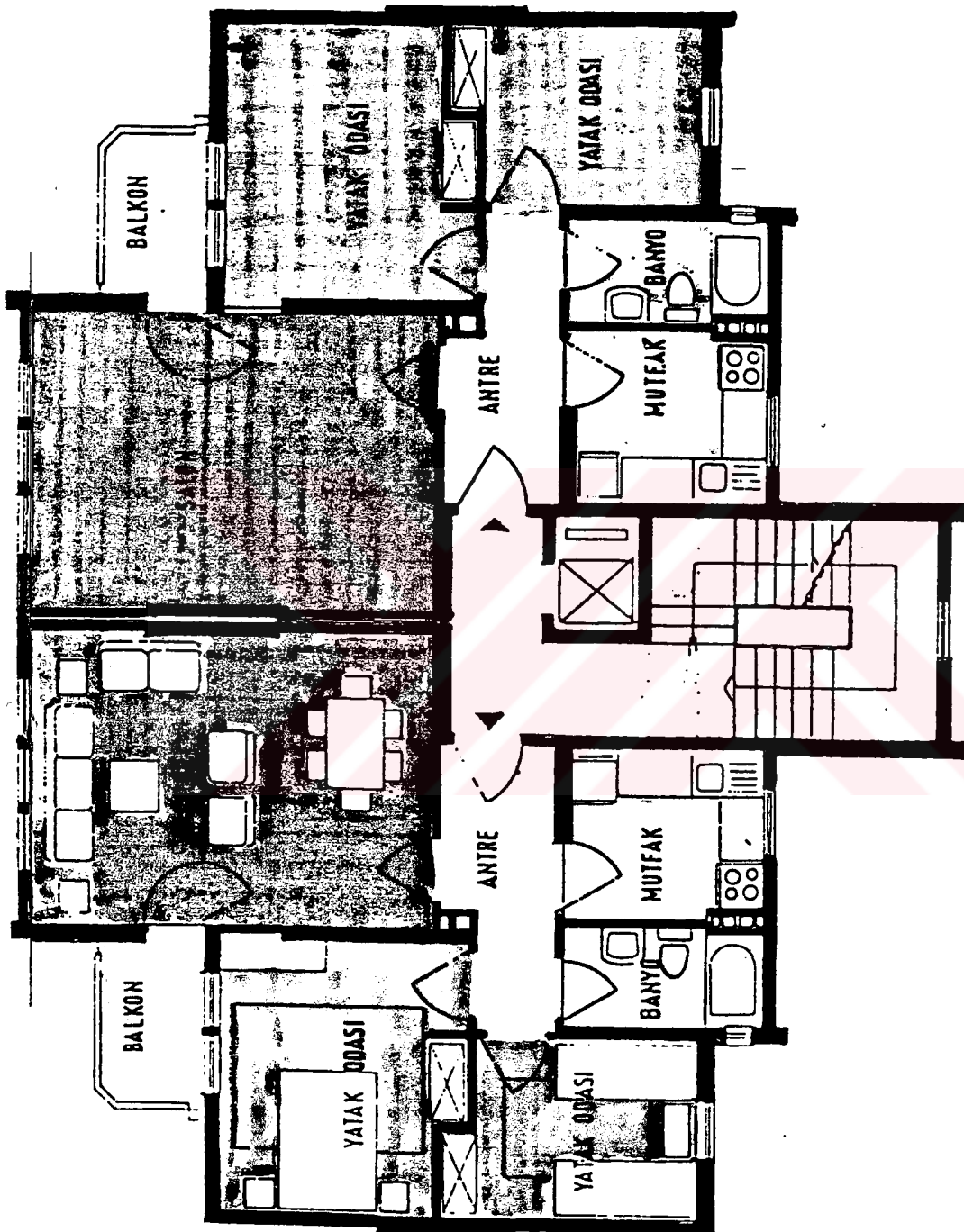
17	18	19	20
----	----	----	----



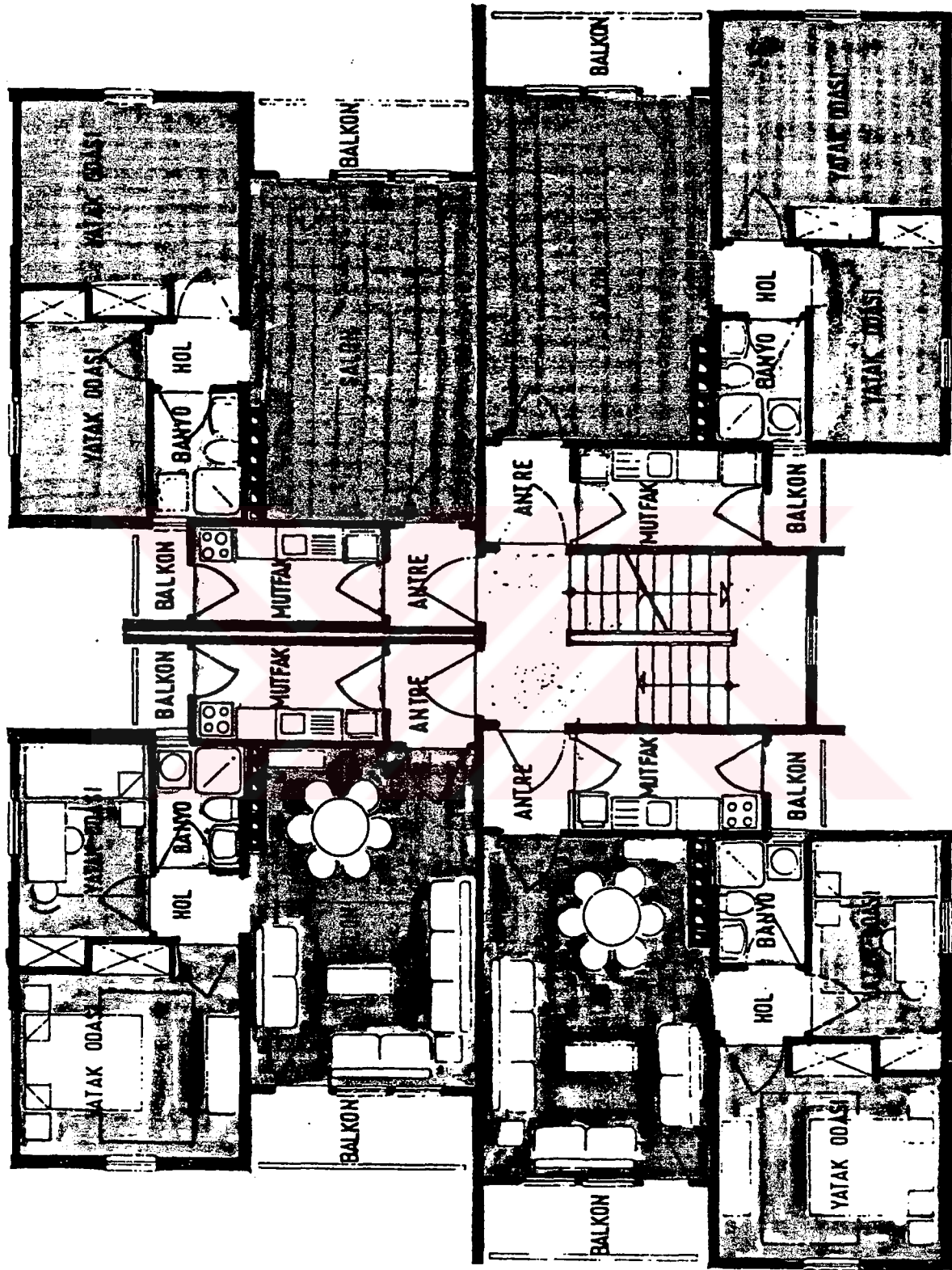


A TIPI

BRÜT ALAN 113.56 M²

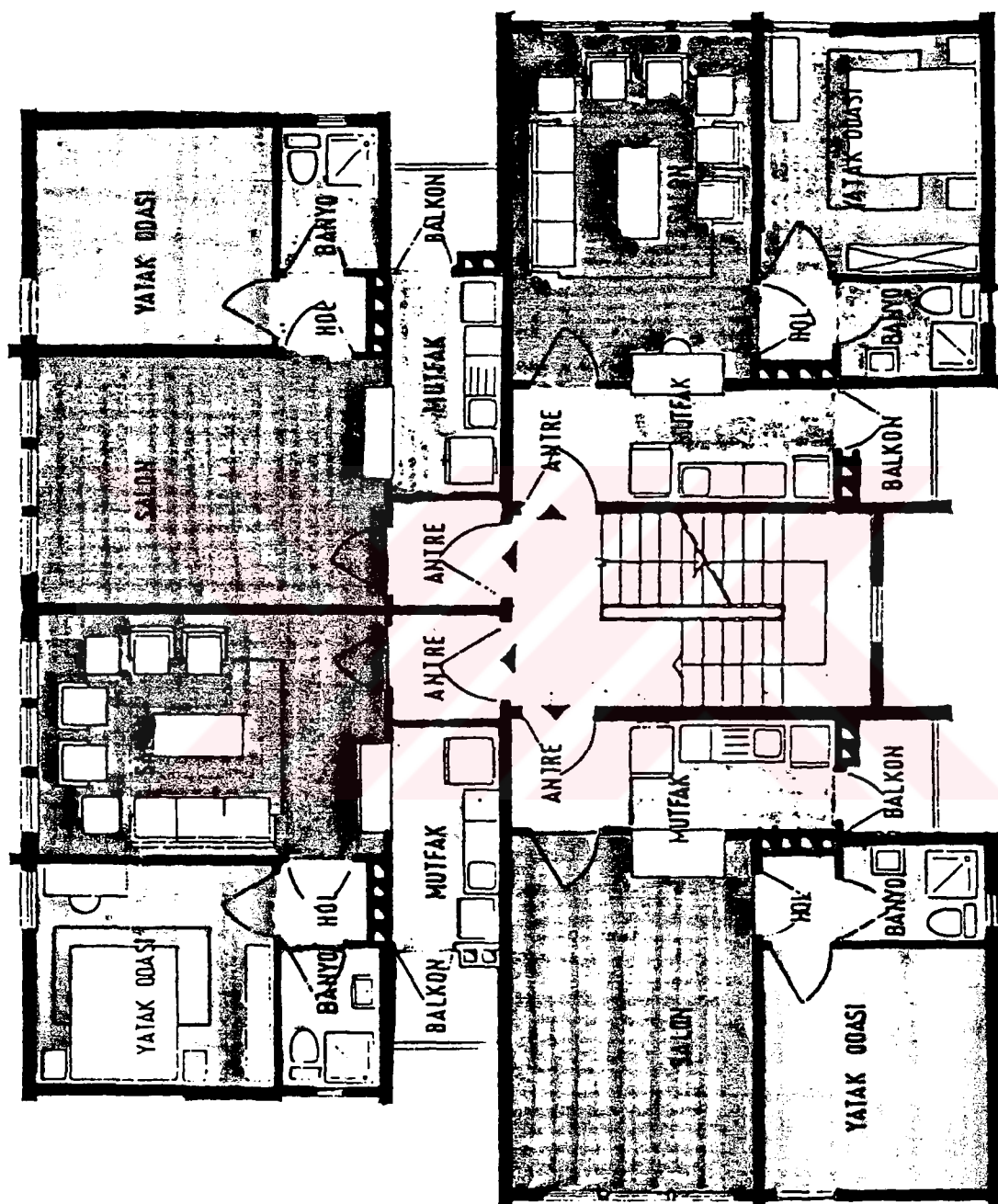


B TIPI
R RUT ALAN 90.94 M²



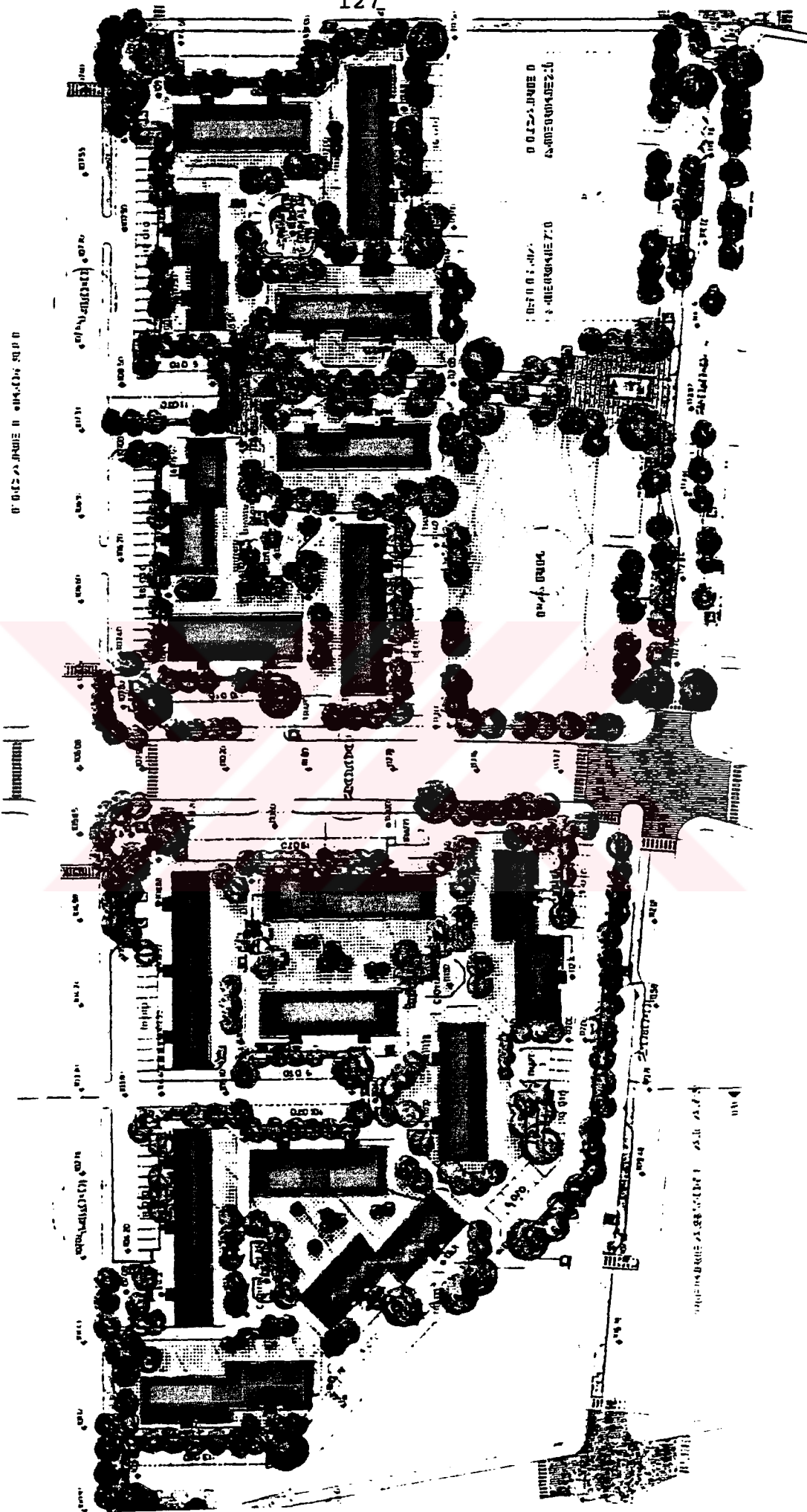
C TIPI

RDİT ALAN 60.00 M2

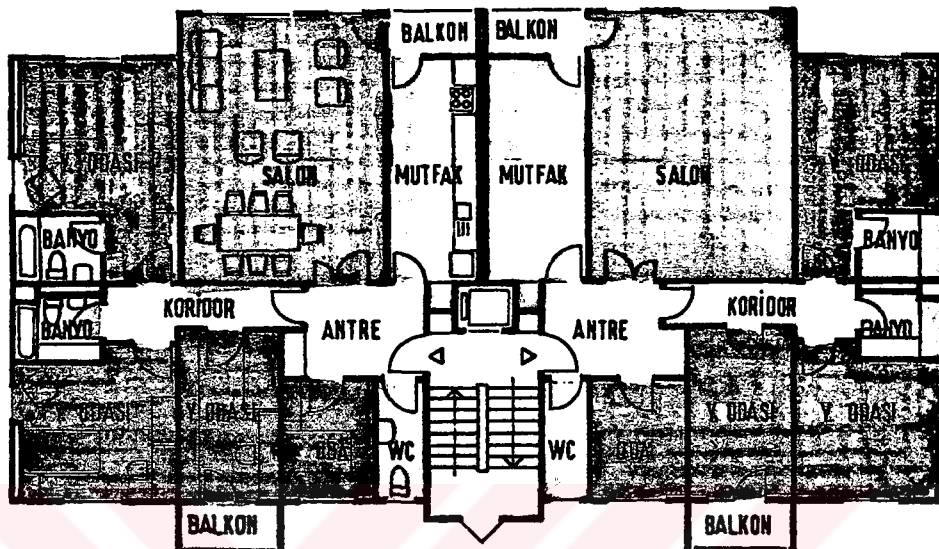


D TIPI

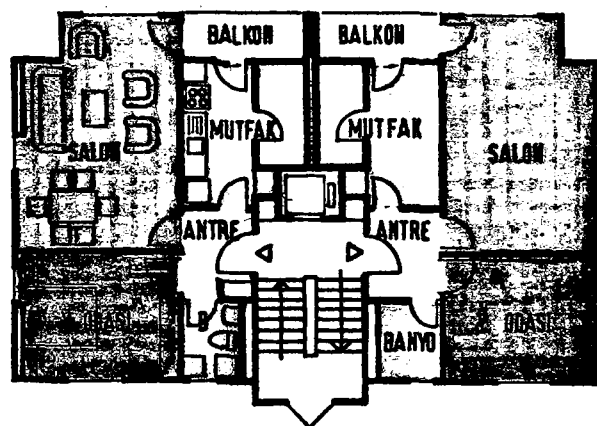
BRÜT ALAN 53.50 M²



37. 39. 40 ADALAR
TIP A1 TIP E1-a

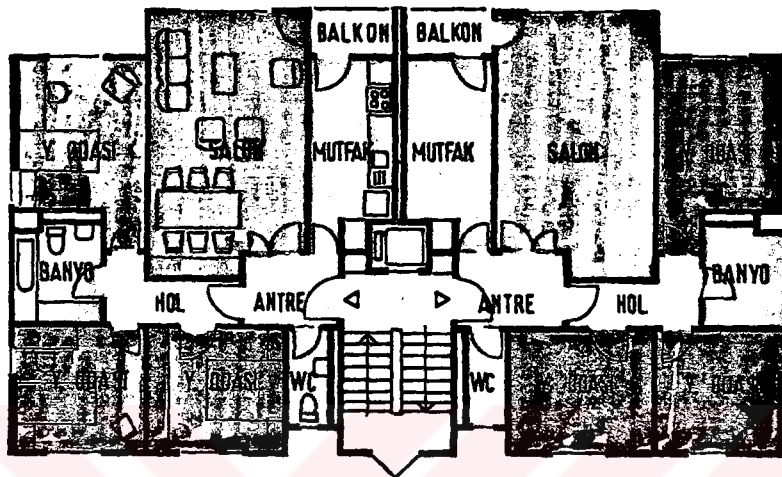


NORMAL KAT PLANI 1/200

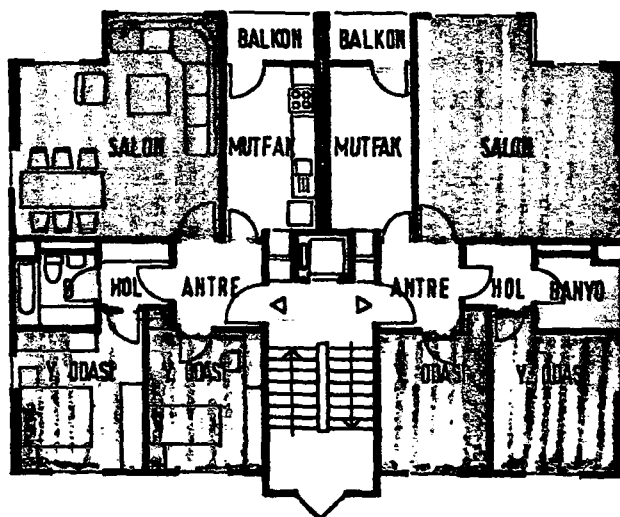


NORMAL KAT PLANI 1/200

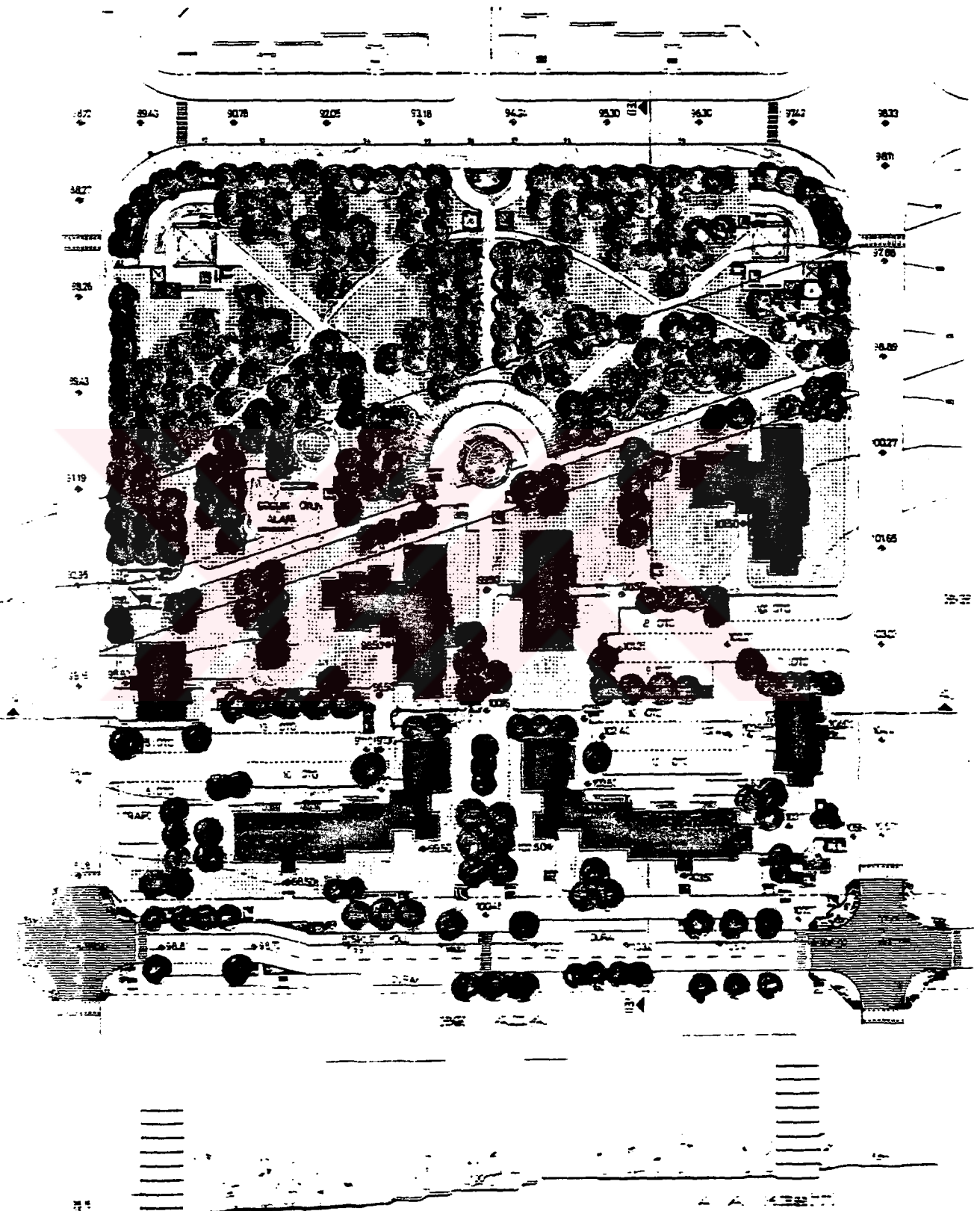
37, 39, 40 ADALAR
TIP C1-a TIP D1-a

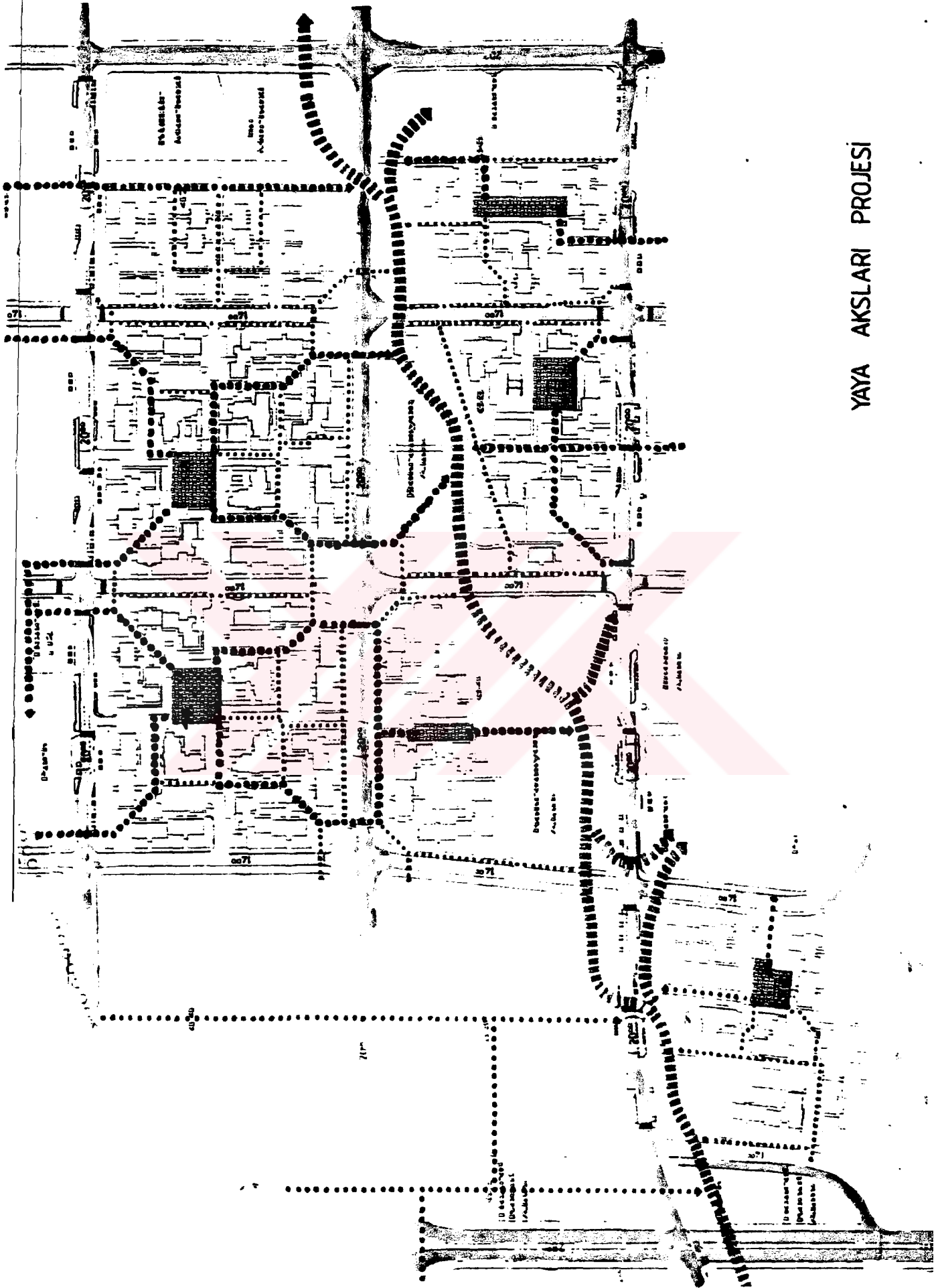


NORMAL KAT PLANI 1/200



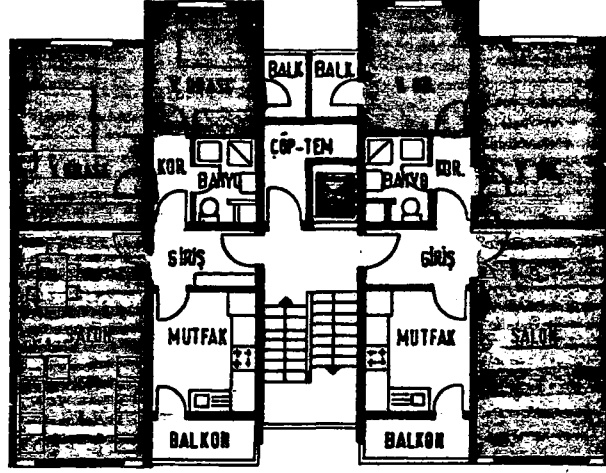
NORMAL KAT PLANI 1/200



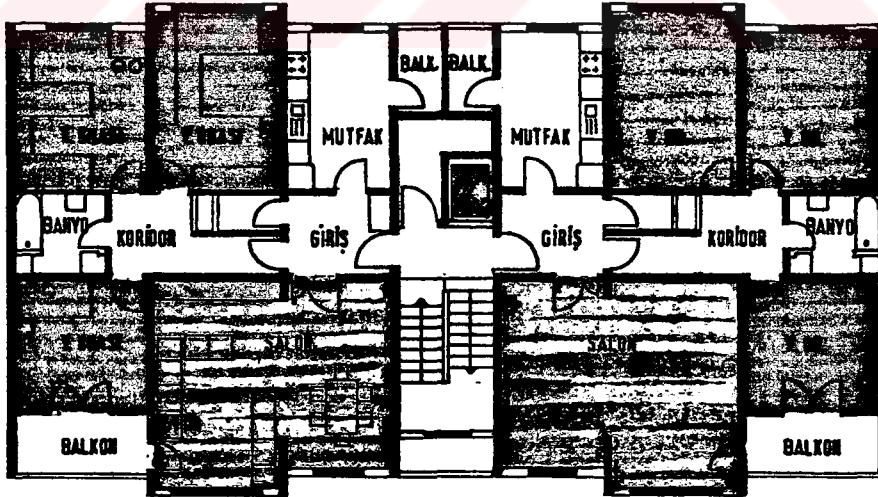


YAYA AKSLARI PROJESİ

48.49.65 ADALAR
TİP A-b TİP B1-a

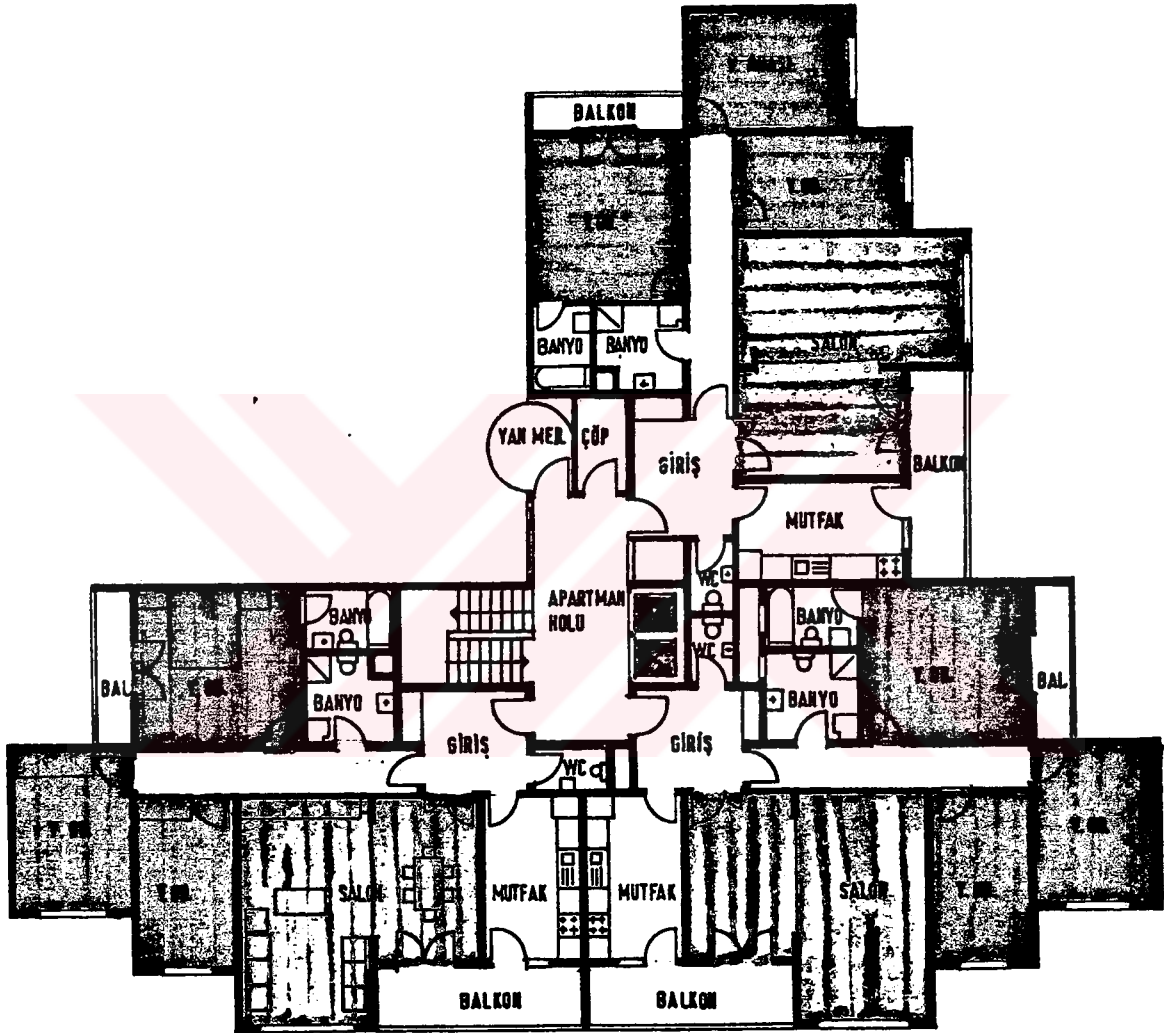


NORMAL KAT PLANI 1/200



NORMAL KAT PLANI 1/200

48.49.65 ADALAR
TIP C1

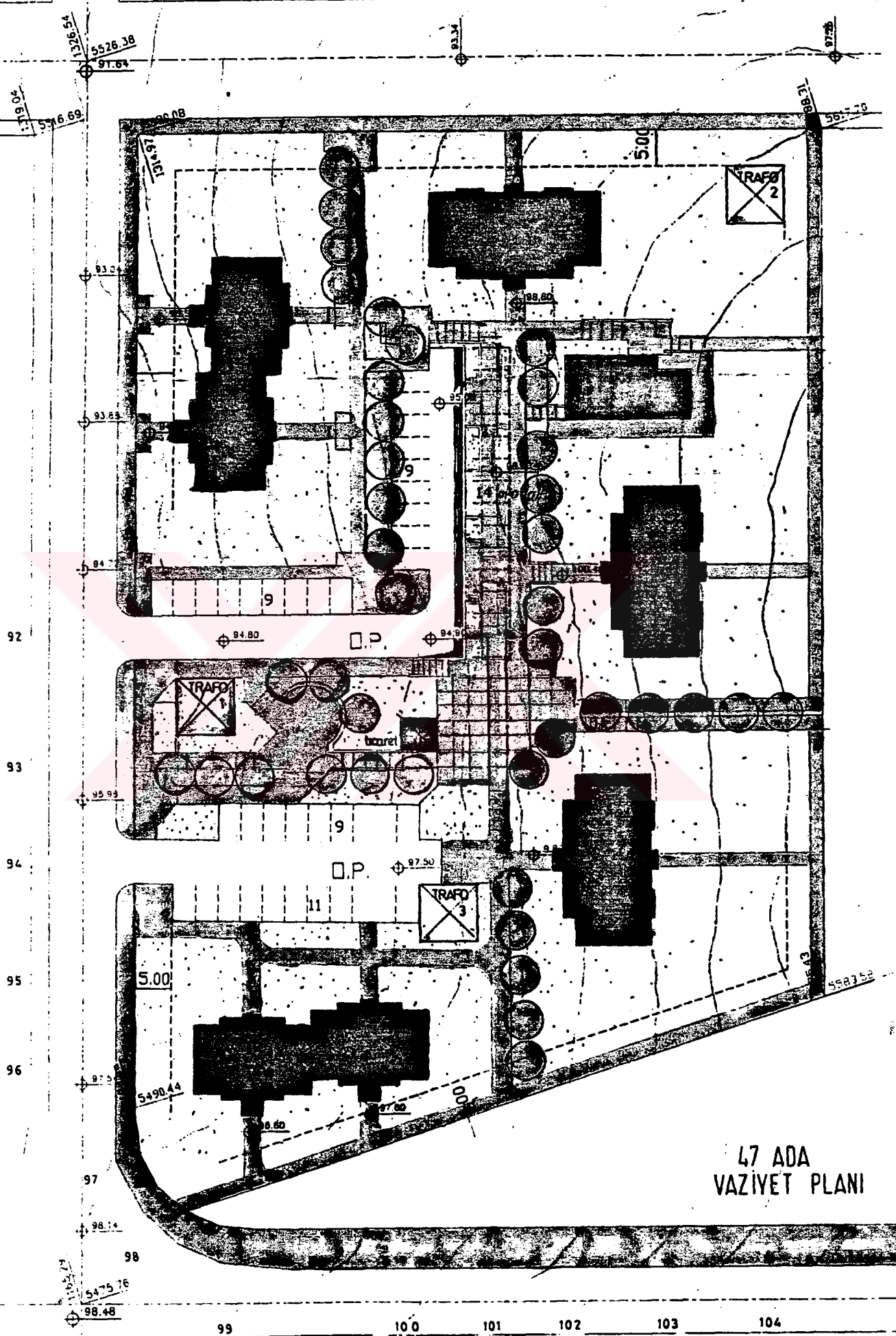


NORMAL KAT PLANI 1/200

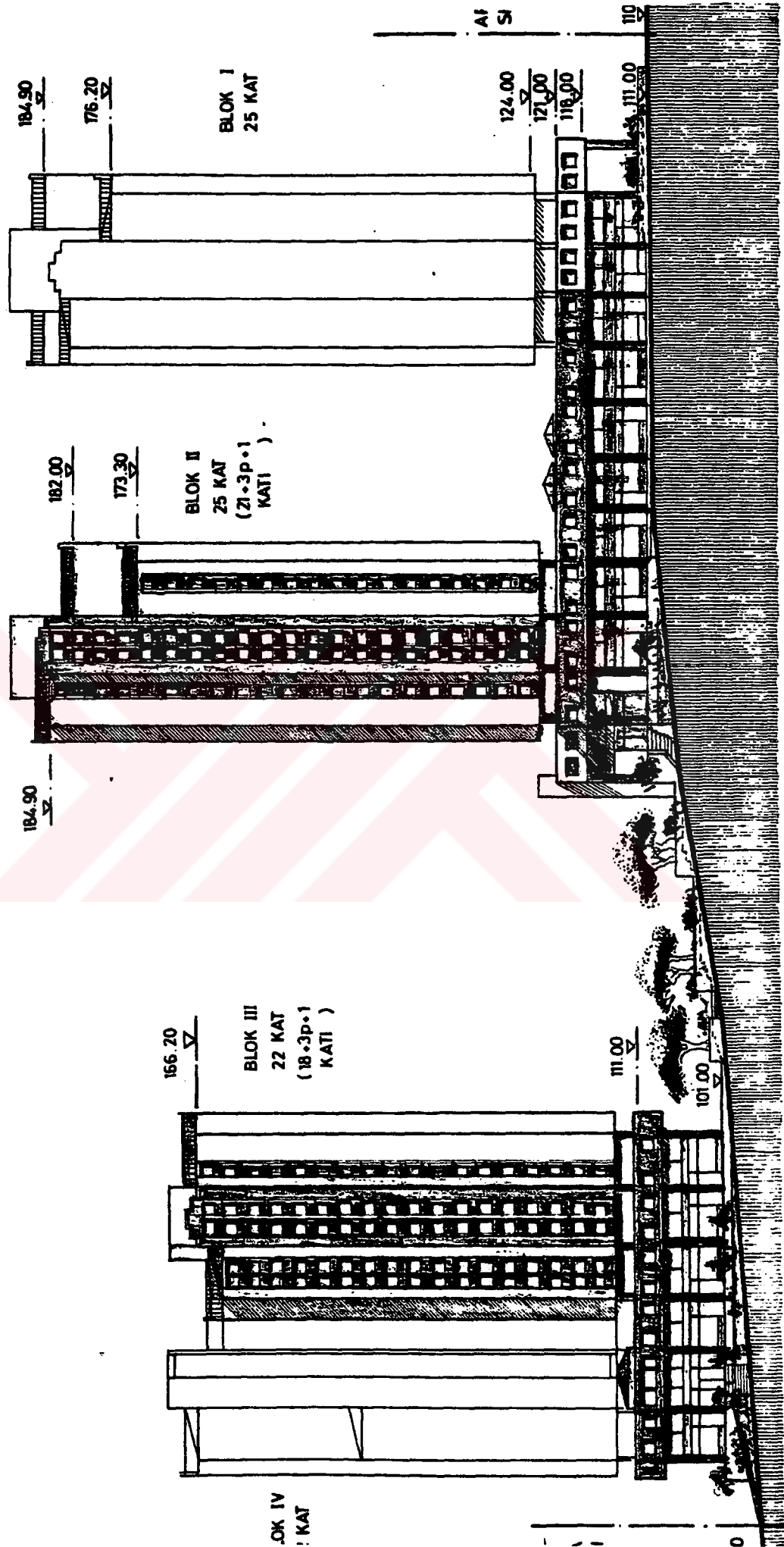
48,49,65 ADALAR
TIP D1_a



NORMAL KAT PLANI 1/200

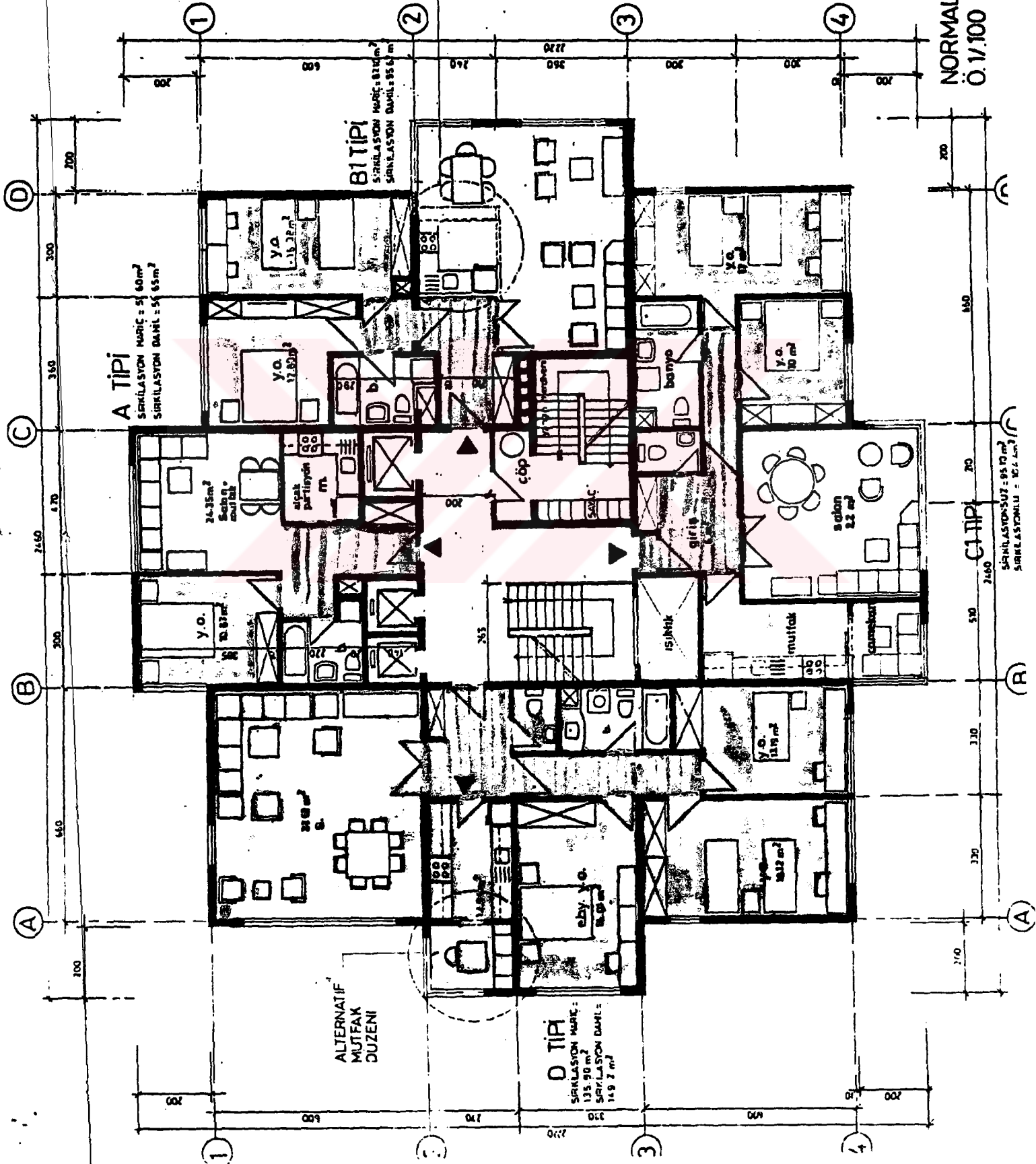


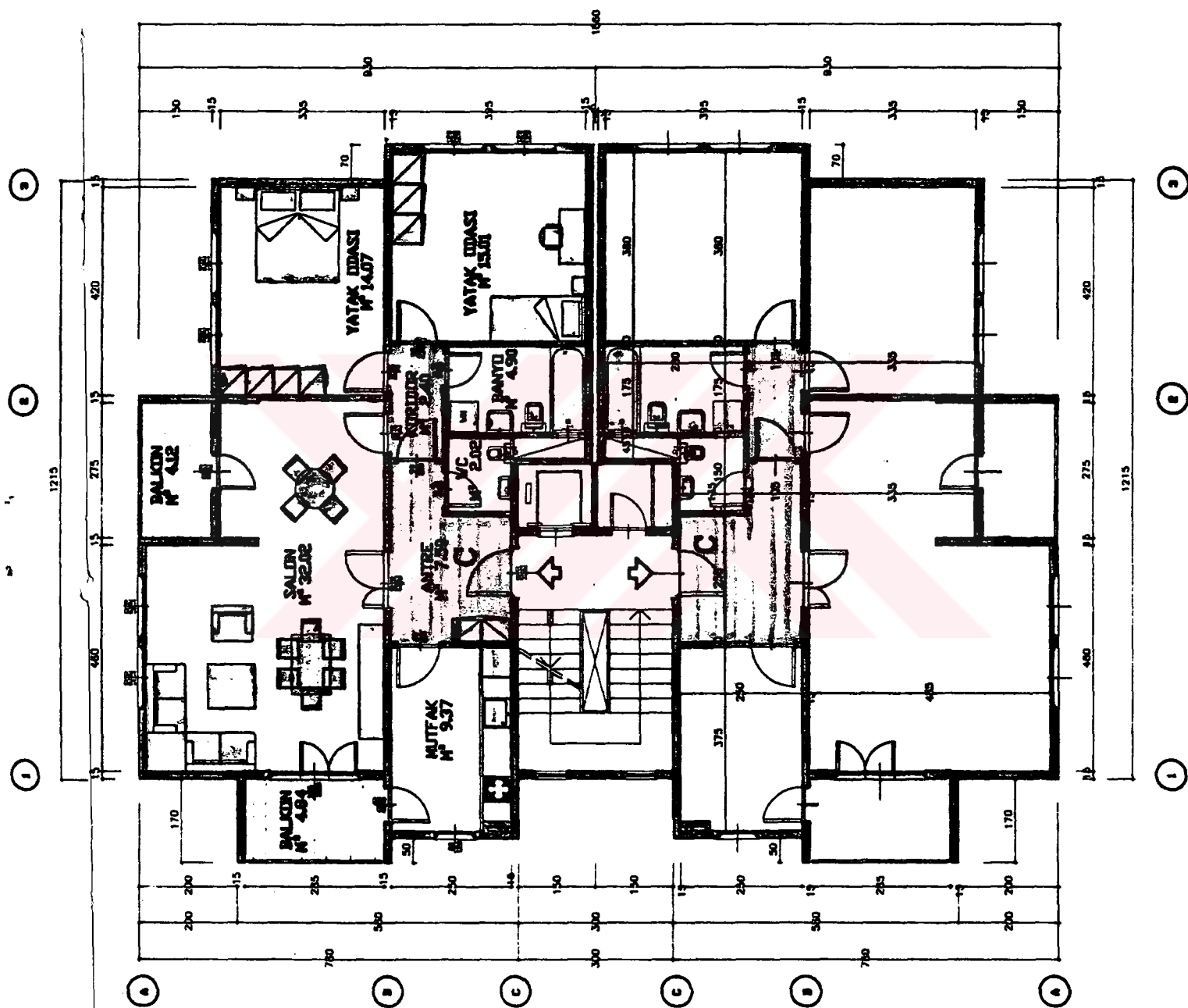
47 ADA
VAZİYET PLANI

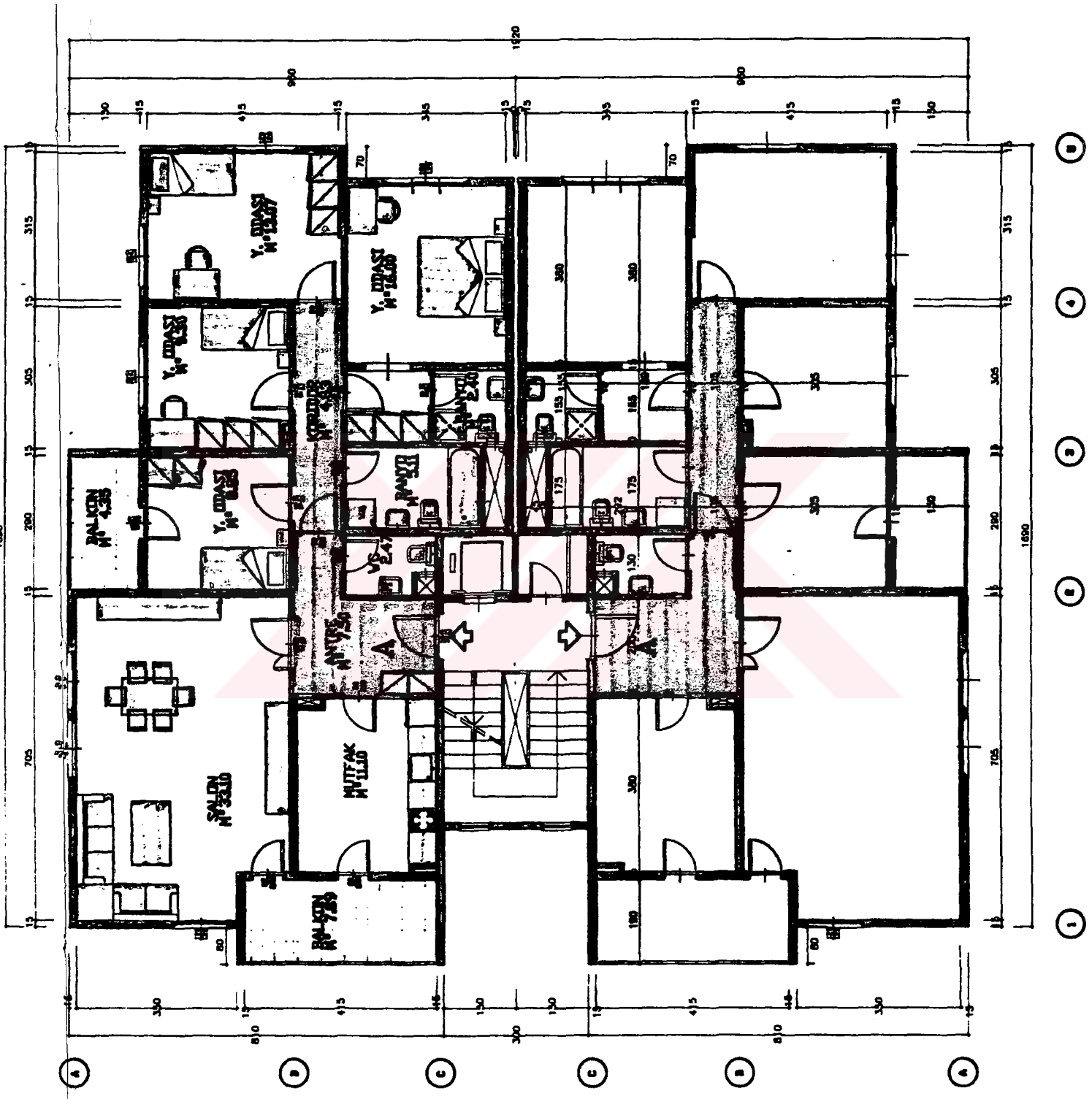


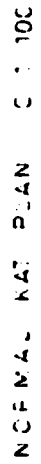
alternatif 1.A

BLOK I VE II

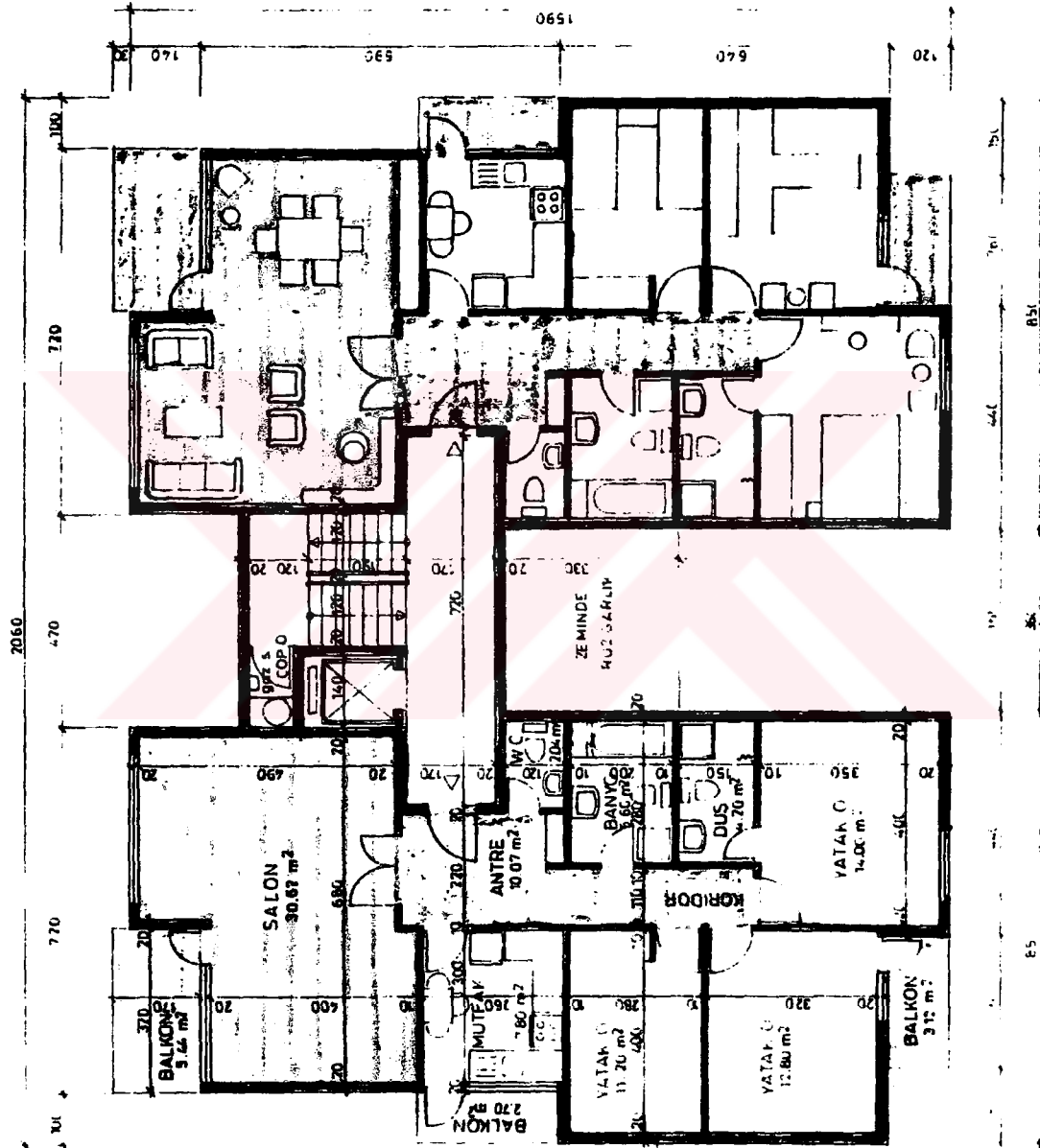




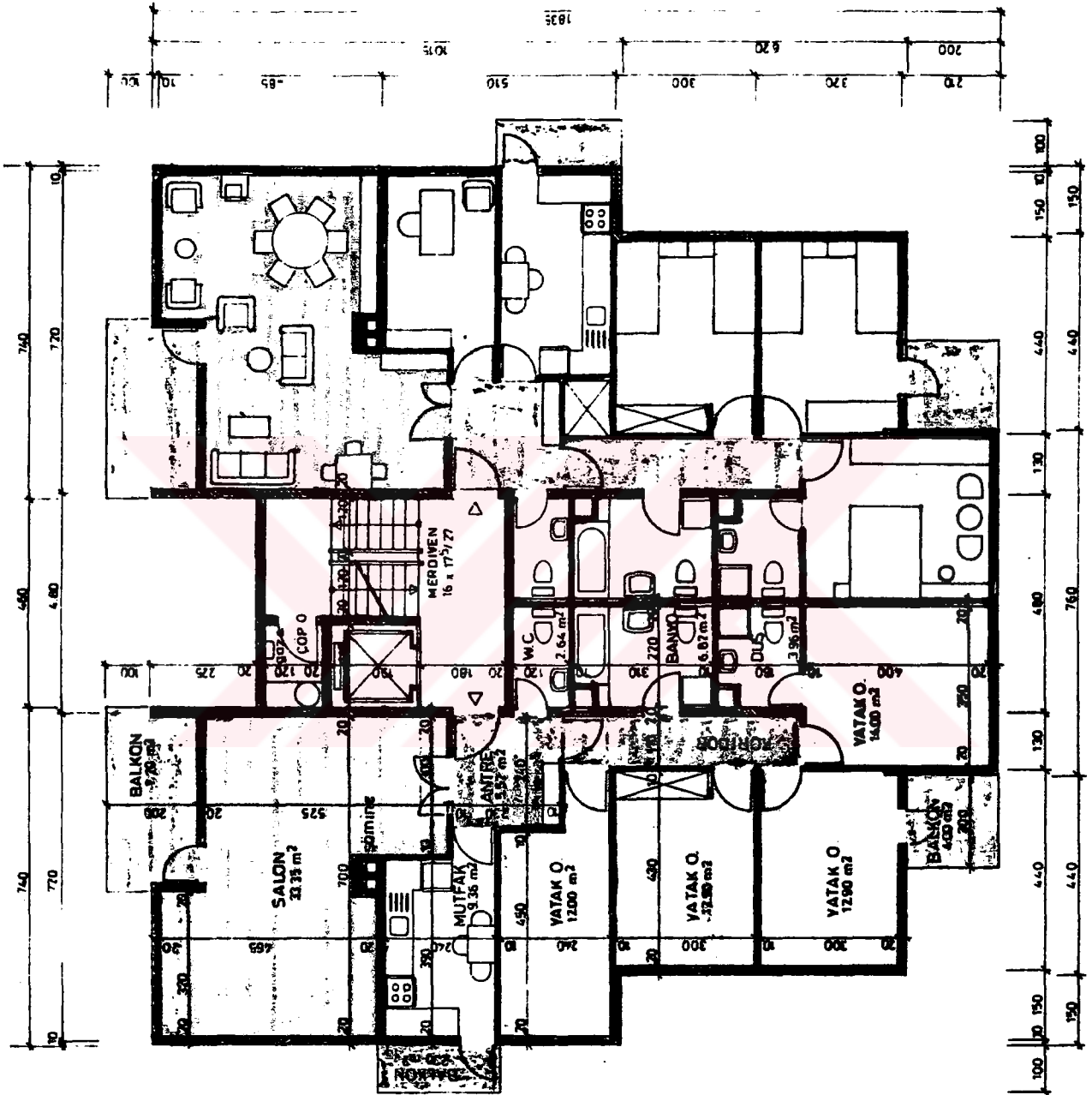


C₂(9-10 KAT)

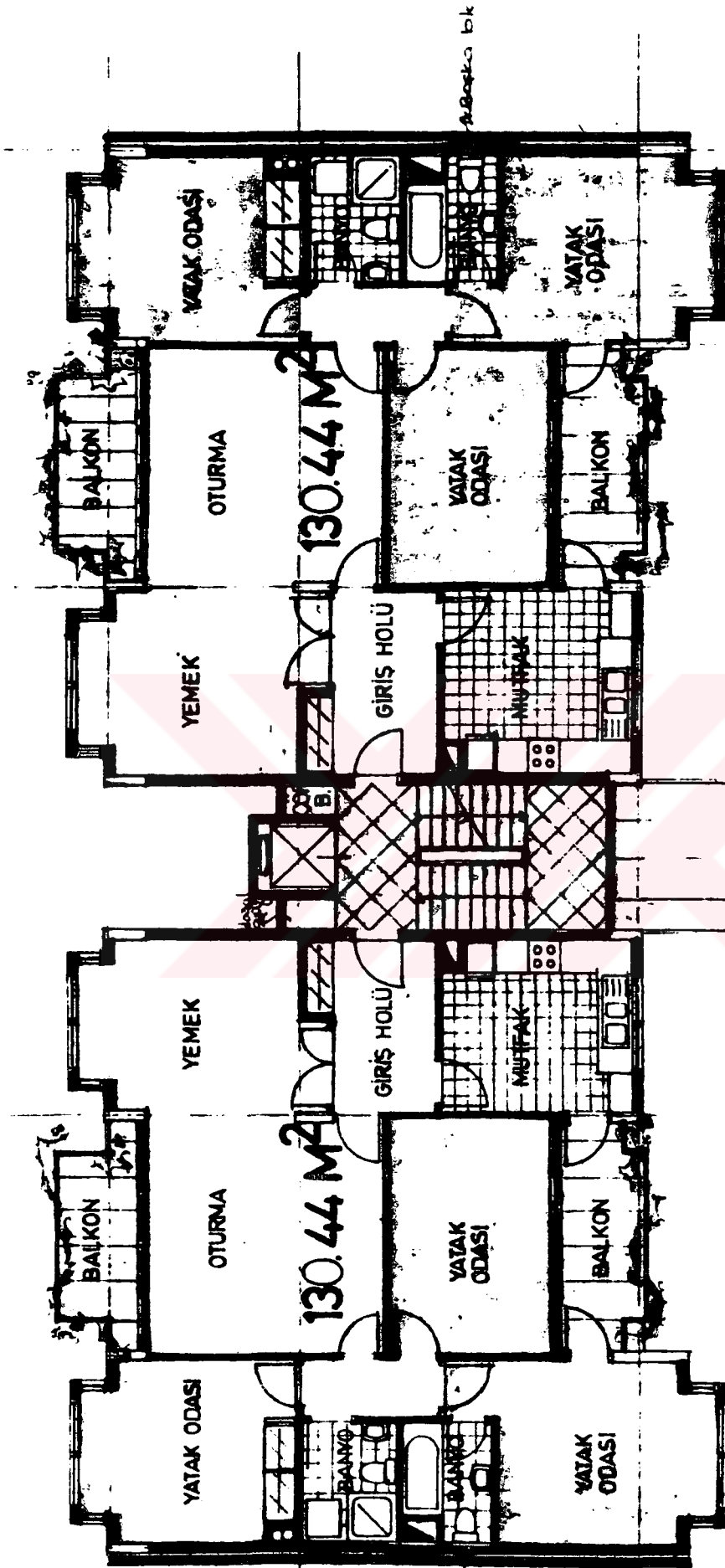
ANALYSIS U1 (7-8 KAT)
D2 (8-9 KAT)



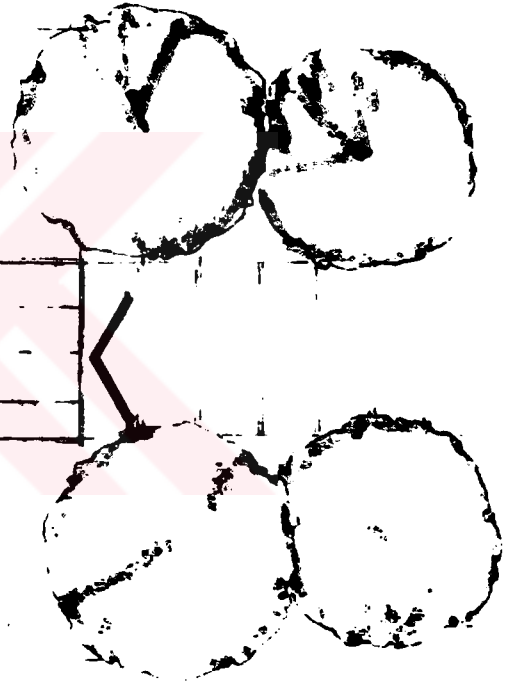
NORMAL KAT PLAN 0:1/100

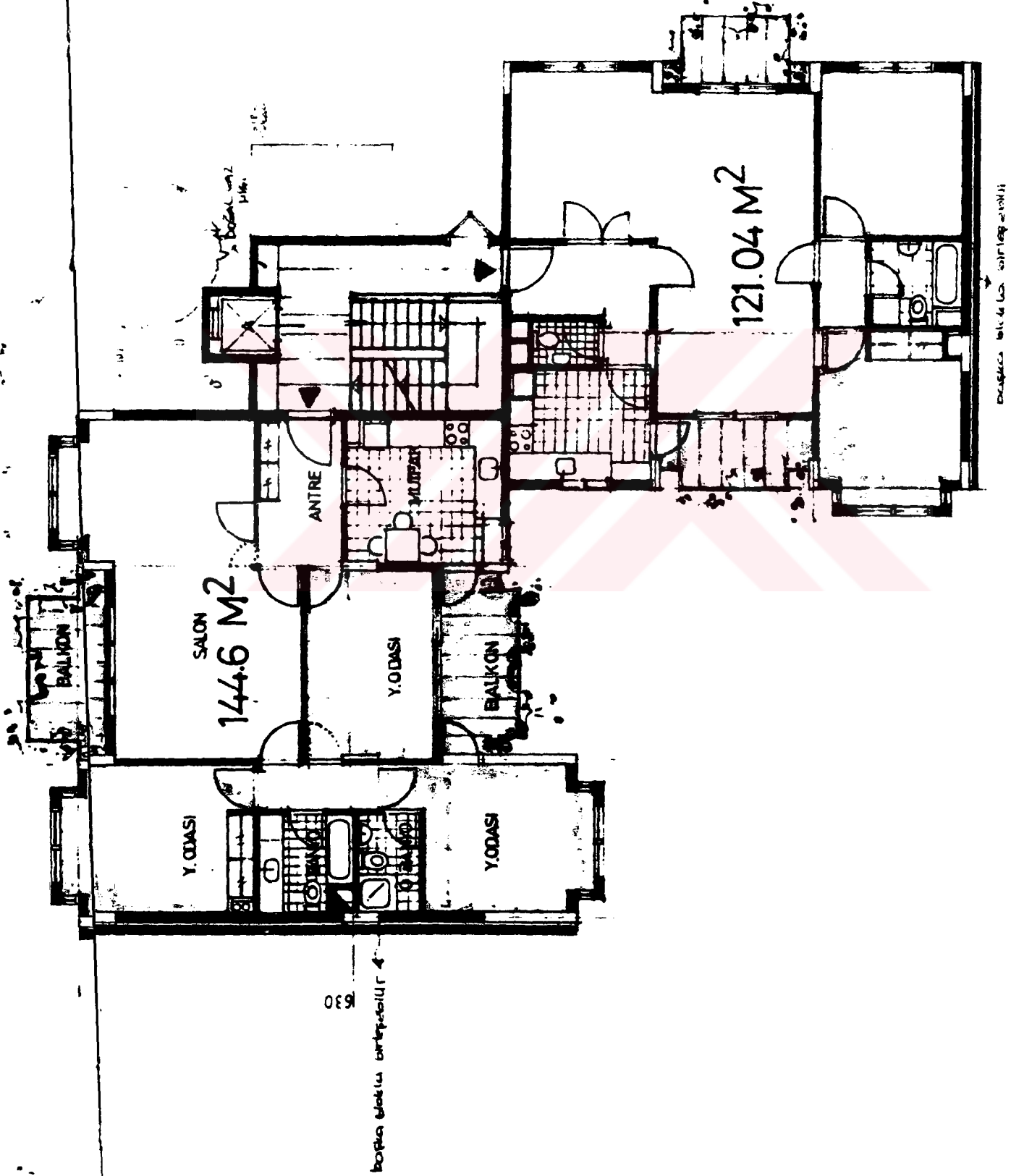


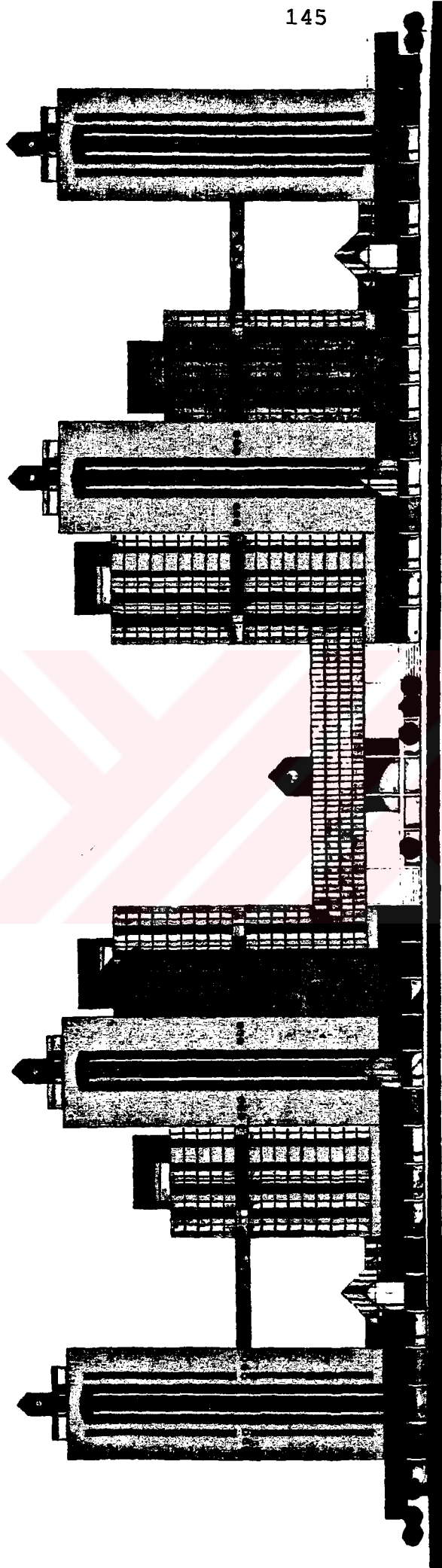
NORMAL KAT PLANI Ö:1/100



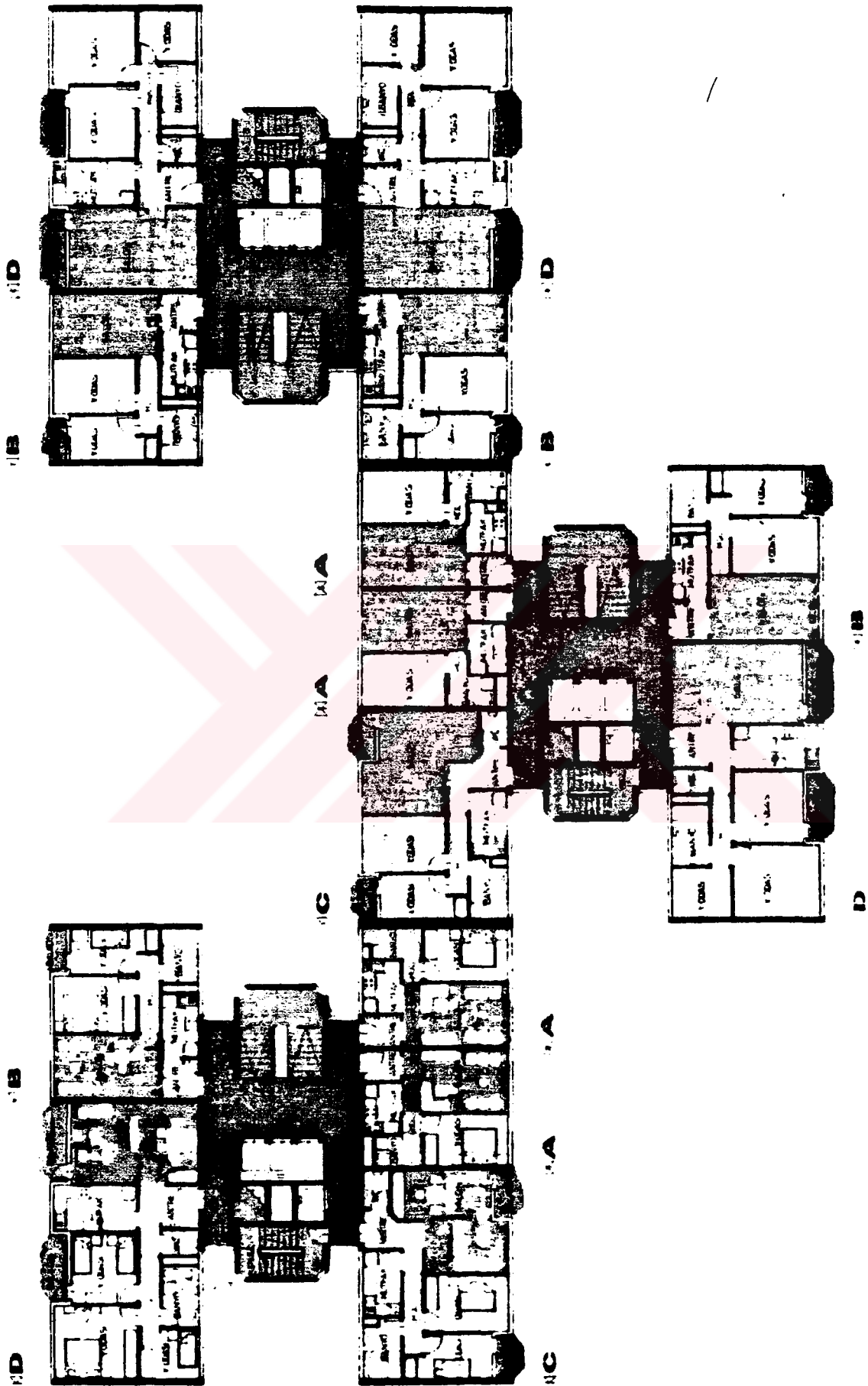
NORMAL KATI





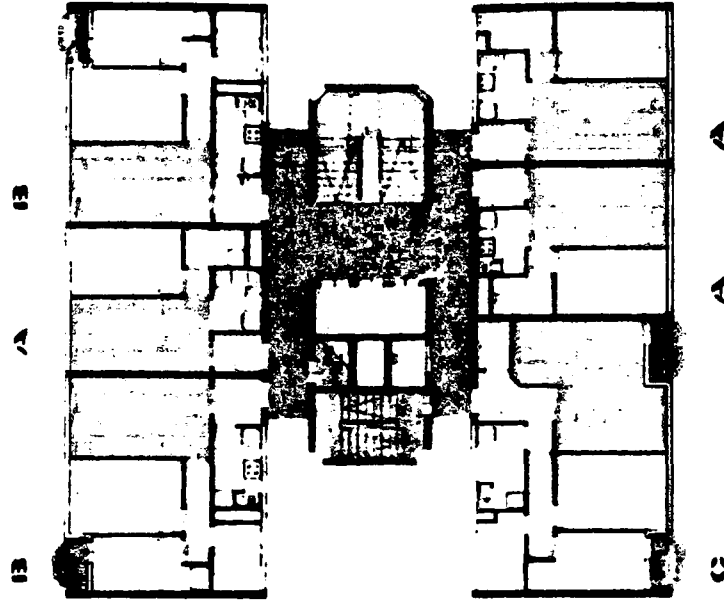


SE

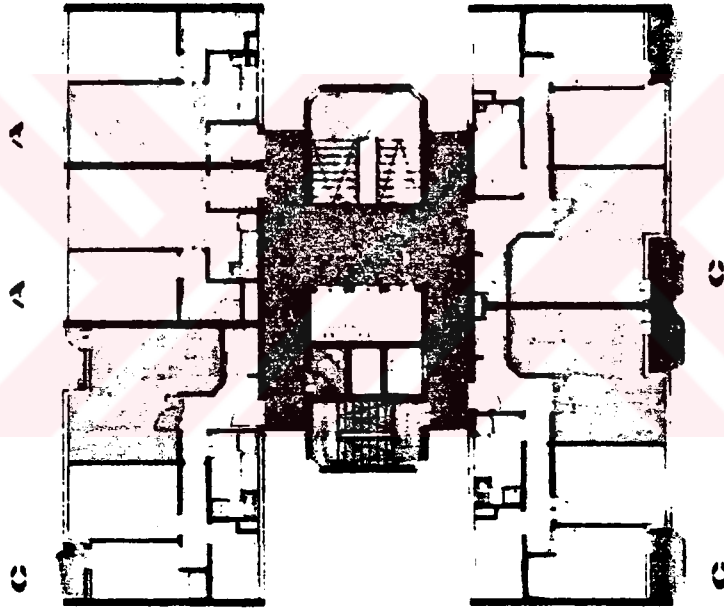


BLOCK TIP 2

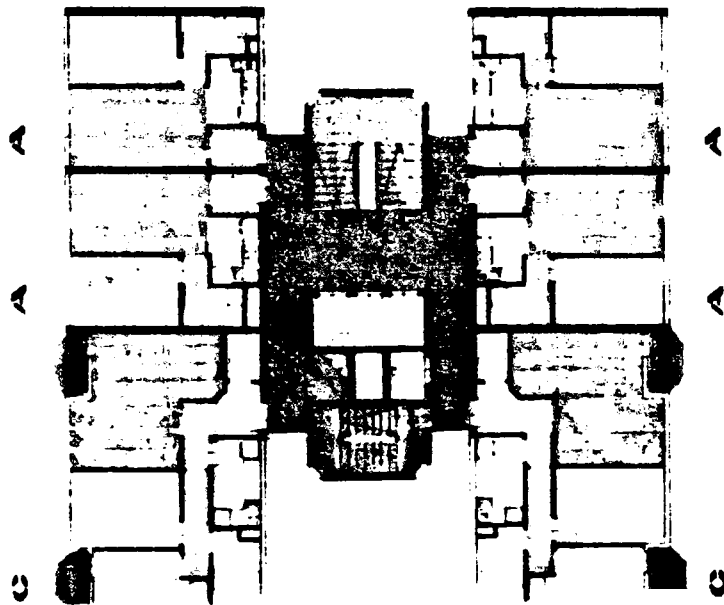
BLOK TYP 6

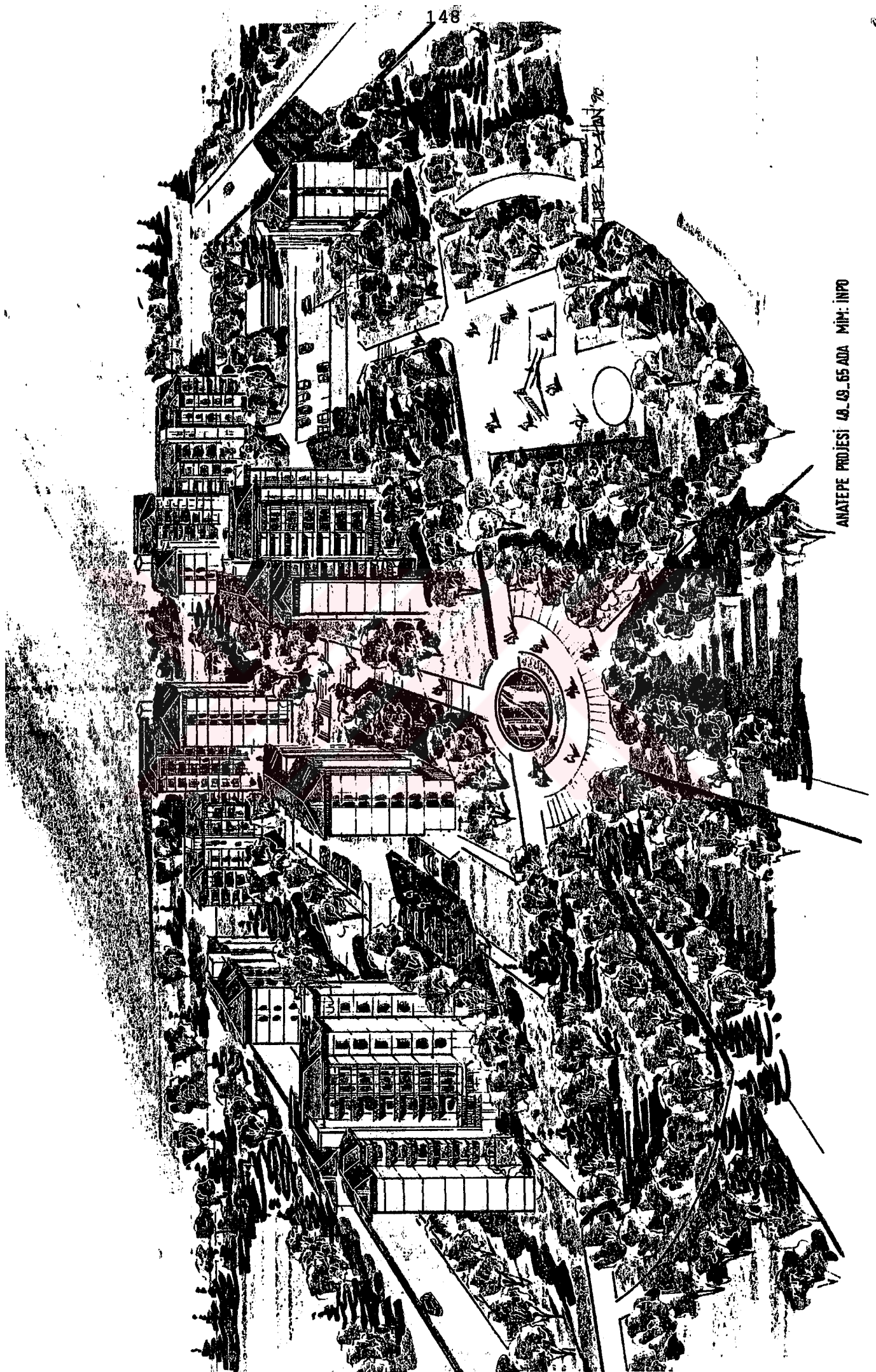


BLOK TYP 5



BLOK TYP 4



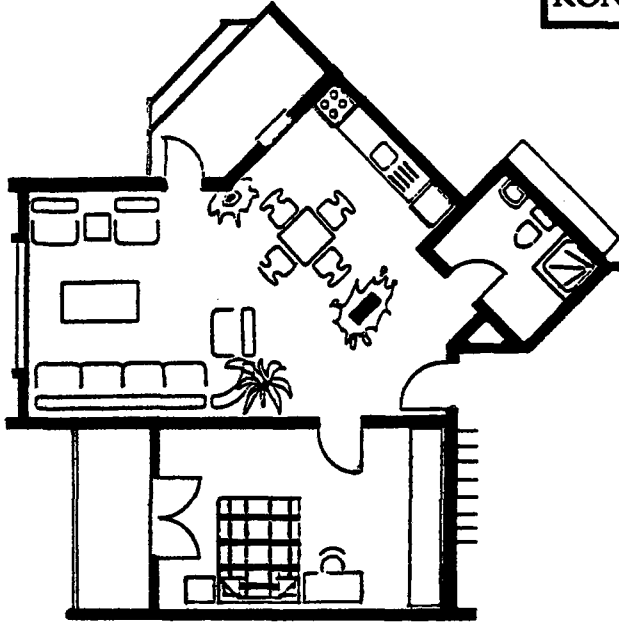


EK-II ATAKÖY (7.8.MAHALLE) KONUT PLAN TİPLERİNDEN

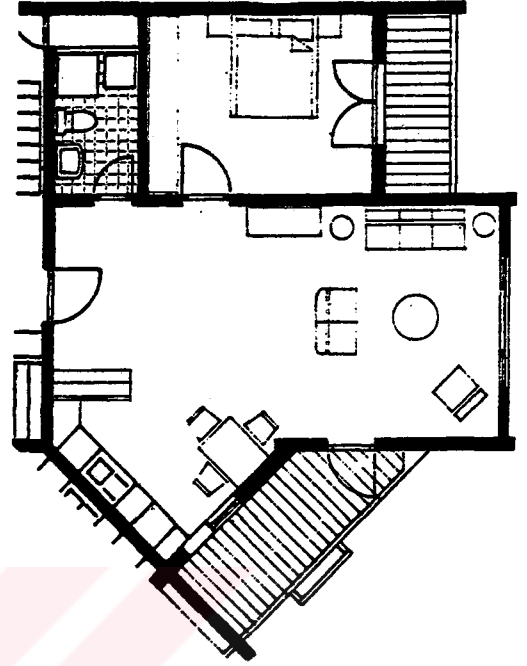
ÖRNEKLER



1 ODALI KONUTLAR



KÖŞE BLOK
NORMAL KAT
(M E S A)



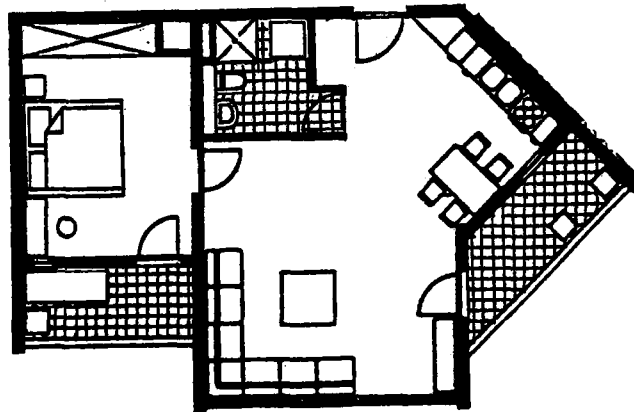
KÖŞE TİP
NORMAL KAT
(S U T E K)

	Minimum	
Brüt m2	72	82

+ Depo *

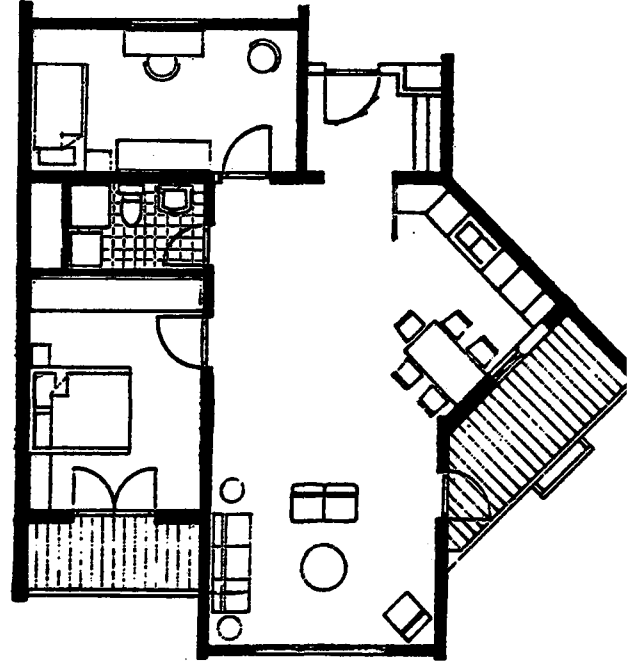
* Bir yatak odalı konutlarda, deposuz tiplerde bulunmaktadır.

KÖŞE BLOK
NORMAL KAT
(KUTLUTAŞ)



2 ODALI KONUTLAR

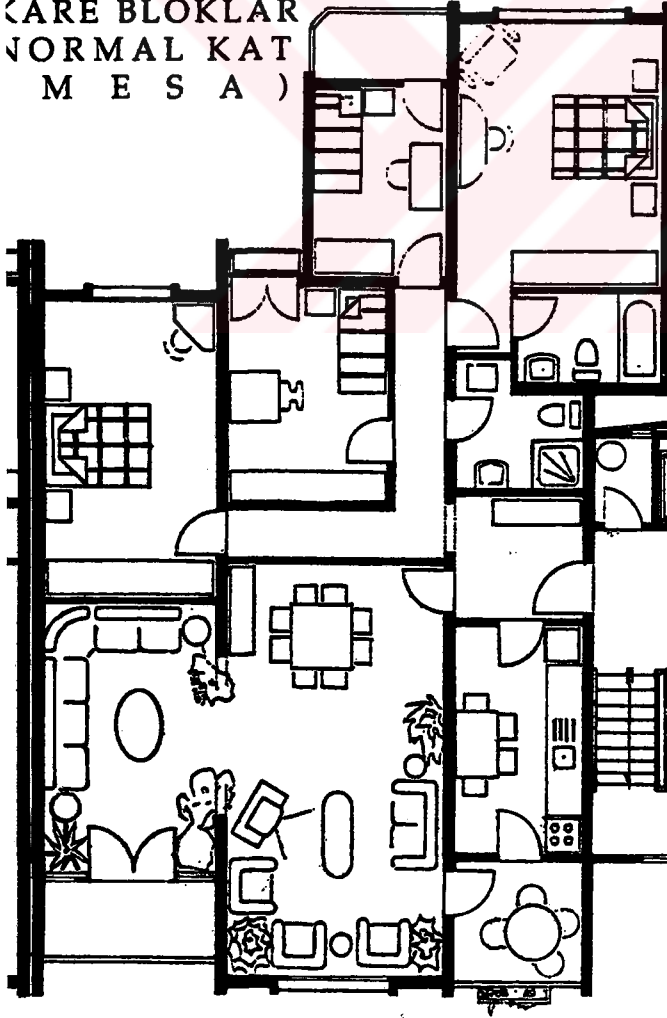
KÖŞE TİP
NORMAL KAT
(SÜTEK)



	Minimum	Maksimum
Brüt m2	100	100

KARE BLOKLAR
NORMAL KAT
(M E S A)

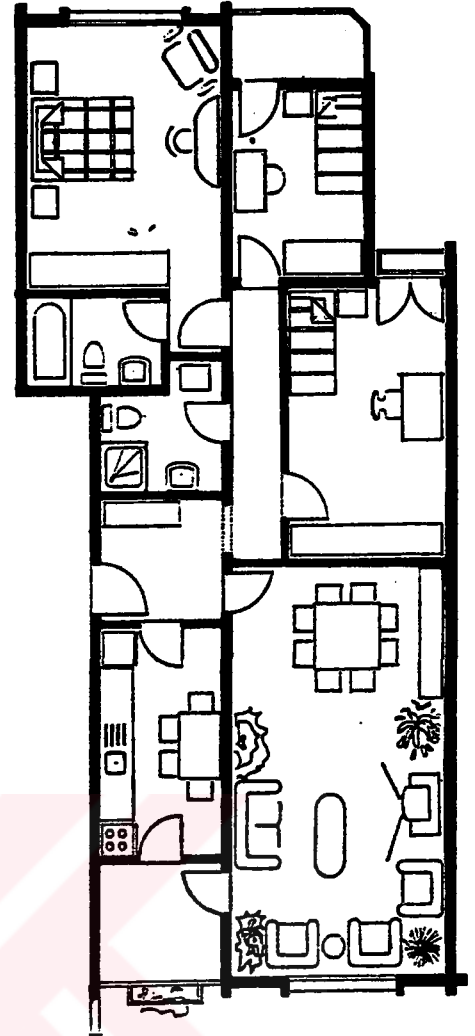
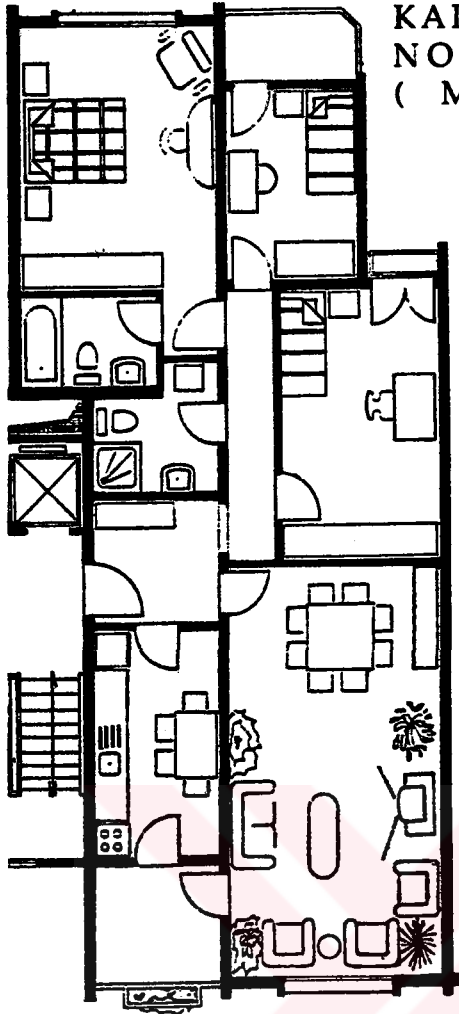
4 ODALI KONUTLAR



	Minimum	Maksimum
Brüt m2	173	175

Depo

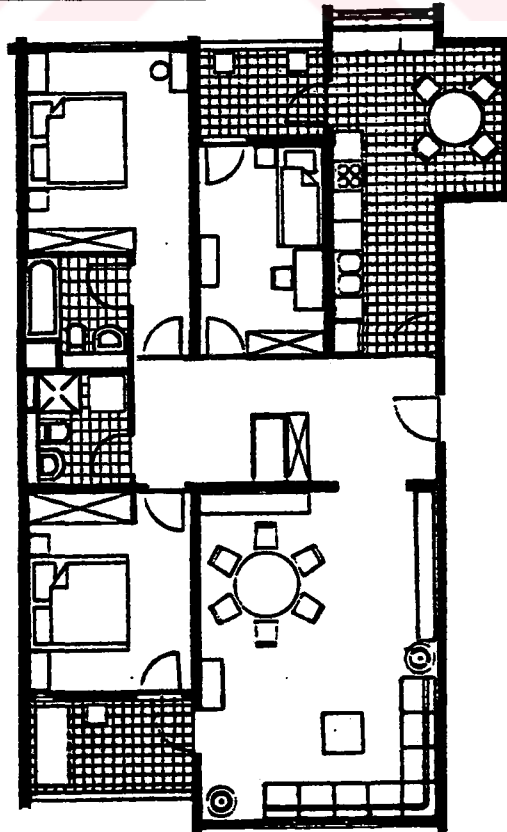
KARE BLOKLAR
NORMAL KAT
(M E S A)



	Minimum	Maksimum
Brüt m2	130	140

+ Depo

3 ODALI
KONUTLAR



D Ü Z T İ P
NORMAL KAT
(KUTLUTAŞ)

**EK-II İBİBAHCEŞEHİR YERLEŞİMİ KONUT PLAN
TİPLERİ**

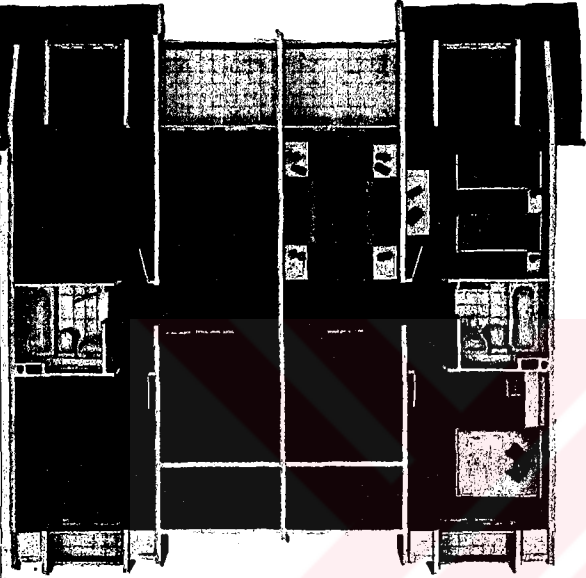
A T İ P İ E V L E R

BODRUM KATI



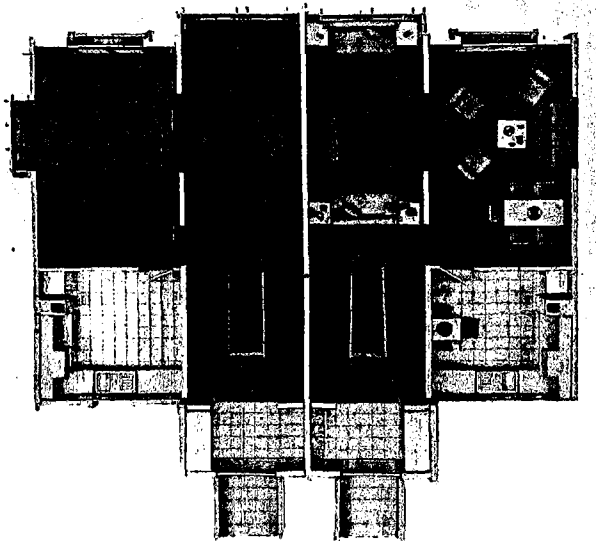
Kat Alanı: 46.28 m² • Hol: 4.10 m²
 • WC: 1.90 m² • Kalorifer+Çamaşır: 6.87 m²

1. KAT



Kat Alanı: 78.22 m² • Sofa: 13.13 m² • Yatak Odası: 15.42 m²
 • Yatak Odası: 12.23 m² • Banyo: 6.56 m²

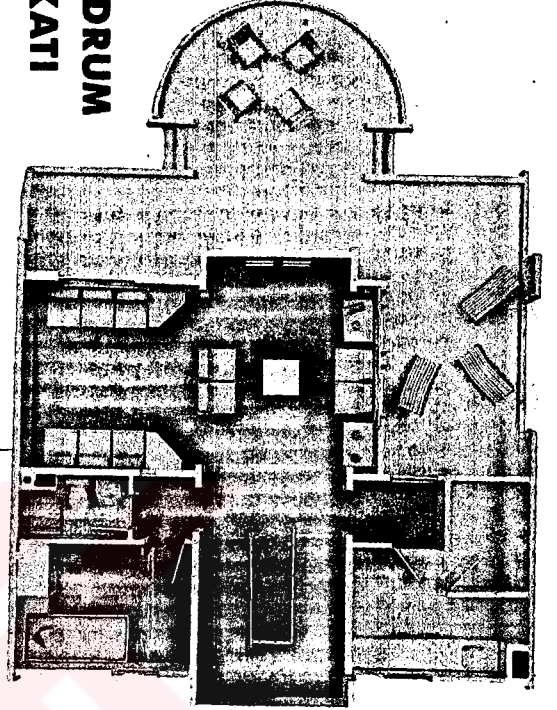
ZEMİN KATI



Kat Alanı: 68.12 m² • Oturma Odası: 17.18 m²
 • Yemek Odası: 19.43 m² • Mutfak: 10.55 m²

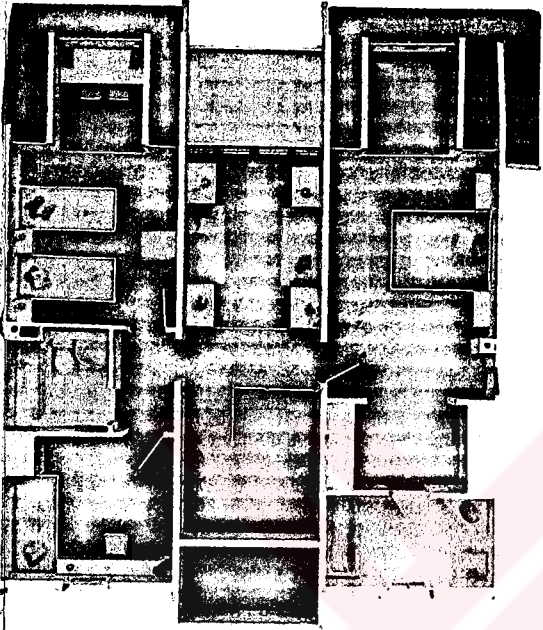
B T İ P İ E V L E R

BODRUM KATI



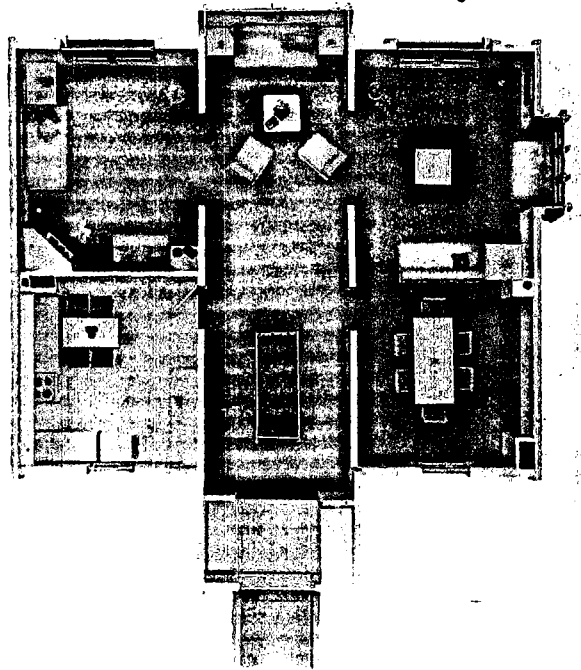
Kat Alanı: 60.85 m² • Oturma Odası: 30.22 m²
• Depo: 7.87 m² • WC: 2.20 m² • Kalorifer+Çamaşır: 7.87 m²

1. KAT



Kat Alanı: 108 m² • Yatak Odası: 35.95 m² • Yatak Odası: 9.95 m²
• Yatak Odası: 22.62 m² • Banyo: 2.47 m² • Banyo: 9.34 m²

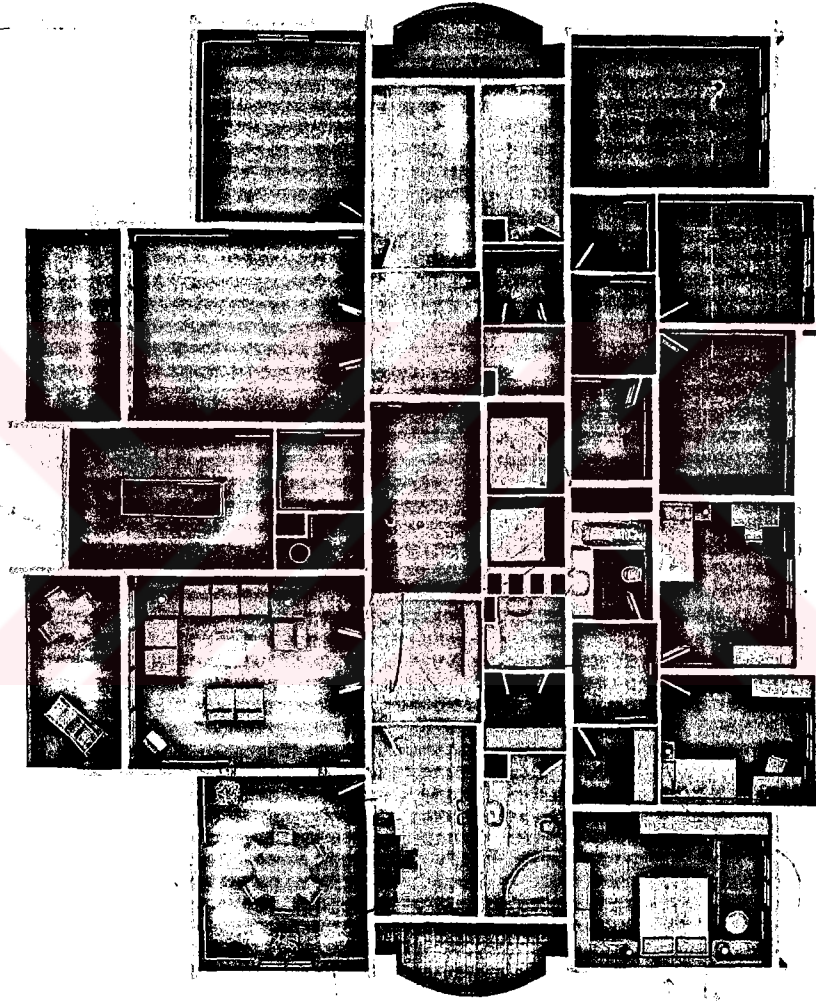
ZEMİN KATI



Kat Alanı: 96.68 m² • Oturma+Yemek Odası: 66.44 m²
• Mutfak: 12.23 m² • Antre: 3.85 m²

• Tüm verilerde teknik nedenlerle değişiklik yapılabilir.
• Örneği verilen kullanım alanları m²'ler olarak belirtilmiştir.

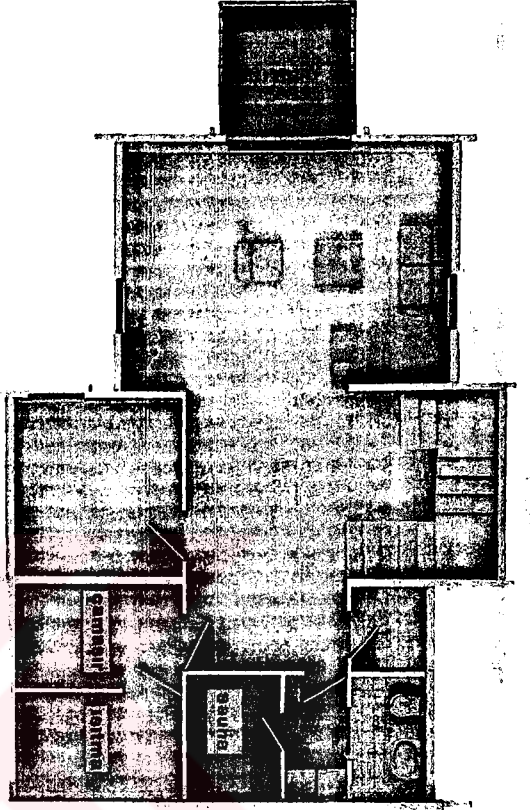
E TİPİ APARTMANLAR



MAHAL	NET ALAN (M ²)
ANTRİ	7,08
SALON	42,30
BALKON	11,37
MUTFAK	10,76
BALKON	7,48
ODA	19,36
BANYO	6,44
ODA	10,59
ODA	12,10
BANYO	4,21
ÇAMAŞIRLIK	2,92
KORİDOR	7,43
DAİRE NET ALANI	142,04 M ²
DAİRE BRÜT ALANI	202,58 M ²

D T İ P İ E V L E R

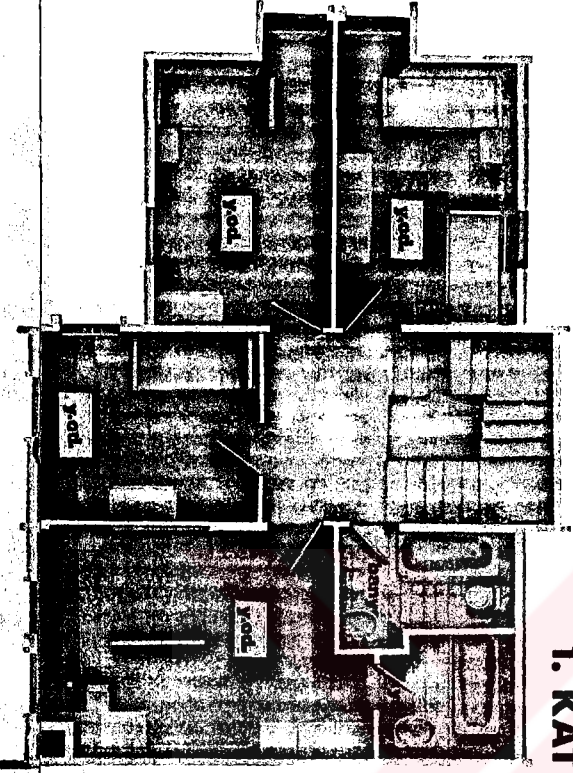
BODRUM KATI



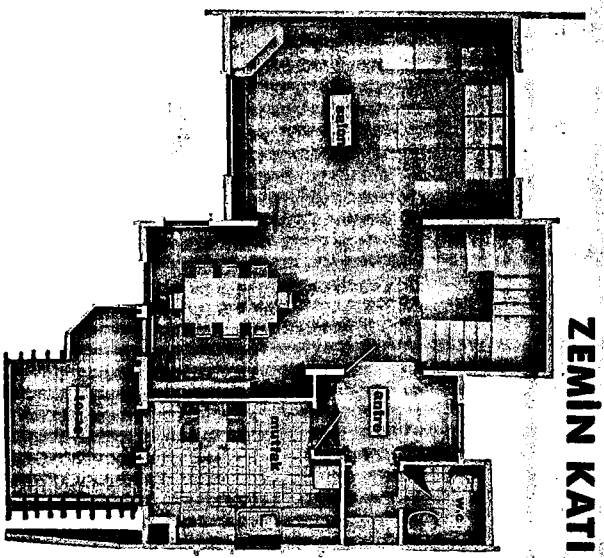
Kat Alanı: 81.10 m² • Oturma Odası: 22.78 m² • Depo (Hizmetçi Odası): 8.02 m²
• İslim: 4.76 m² • Çamaşır: 4.64 m² • Hb: 8.80 m²

Kat Alanı: 87.98 m² • Yatak Odası: 17.38 m² • Yatak Odası: 10.18 m²
• Yatak Odası: 12.41 m² • Yatak Odası: 12.41 m² • Banyo: 3.89 m² • Banyo: 4.47 m²

1. KAT



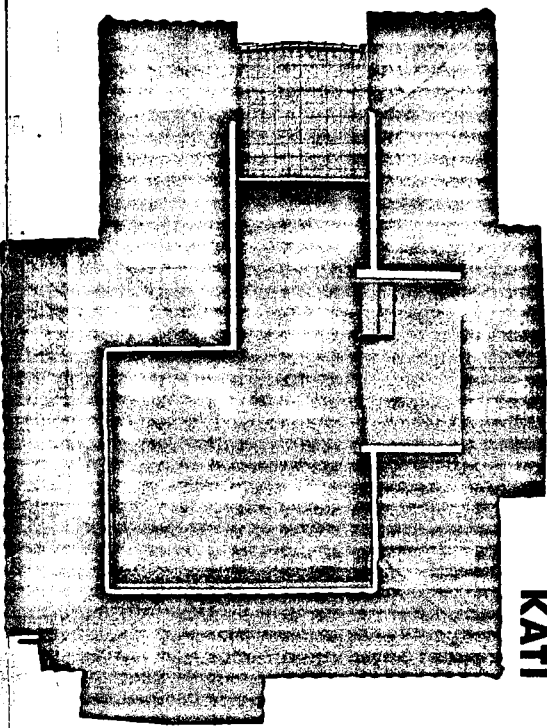
ZEMİN KATI



Kat Alanı: 82.46 m² • Oturma Odası: 23.86 m²
• Yemek Odası: 17.95 m² • Mutfak: 11.51 m² • WC: 2.48 m² • Antr: 6.88 m²

Kat Alanı: 30.69 m² • Salon: 26.87 m² • Teras: 5.52 m²

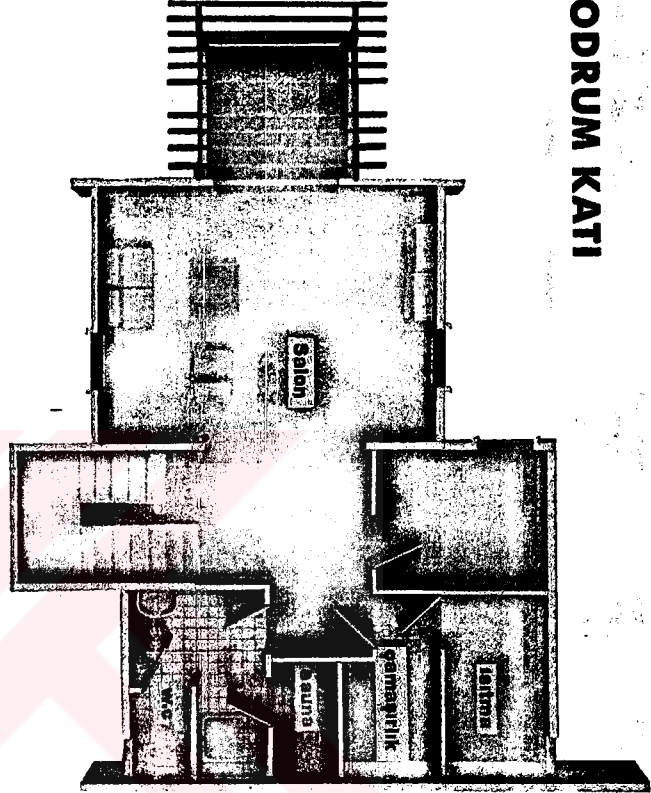
ÇATI KATI



• Tüm verilerde teknik nedenlerle değişiklikler yapılabilir.
• Örneği verilen kullanım alanları net m² ler olarak belirtilmiştir.

E T İ P İ E V L E R

BODRUM KATI



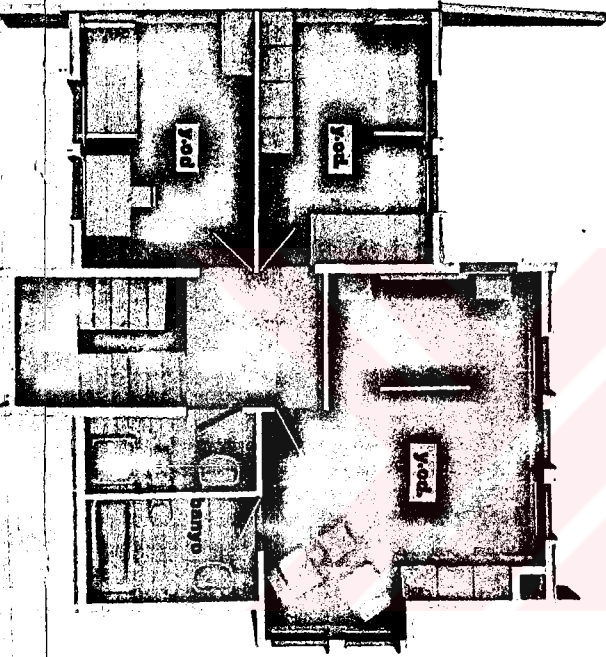
Kat Alanı: 71.56 m² • Oturma Odası: 27.78 m² • Depo (Hizmetçi Odası): 6.17 m²

• Isıtma: 4.78 m² • Çamaşır: 2.90 m² • Hol: 8.80 m²

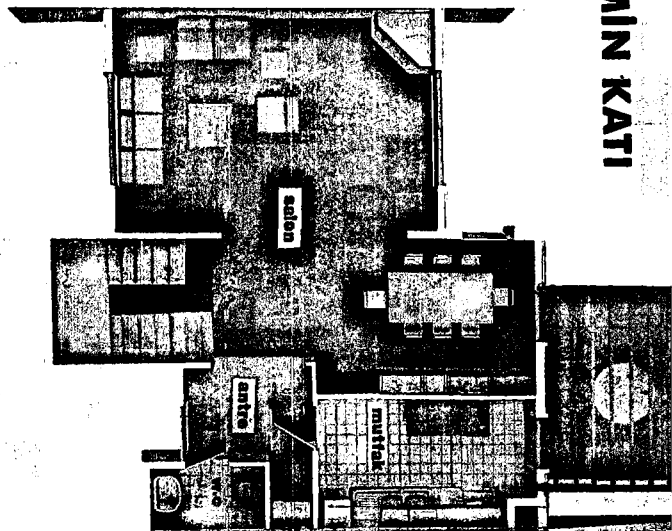
Kat Alanı: 78.01 m² • Yatak Odası: 21.99 m² • Yatak Odası: 12.41 m²

• Yatak Odası: 12.41 m² • Banyo: 3.36 m² • Banyo: 4.16 m²

1. KAT



ZEMİN KATI

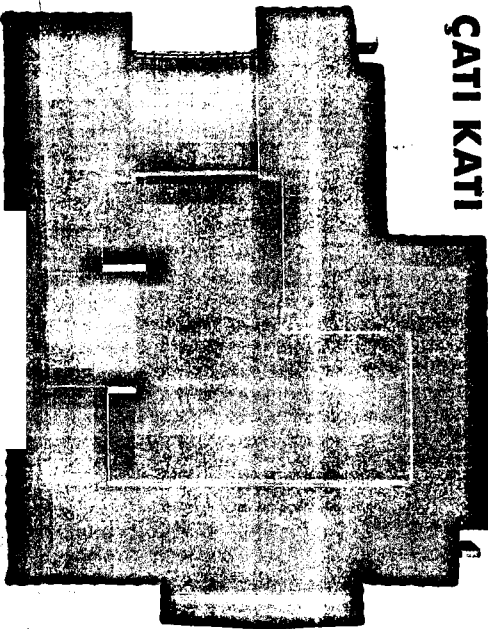


Kat Alanı: 72.92 m² • Oturma Odası: 24.45 m²

• Yemek Odası: 15.70 m² • Mutfak: 9.33 m² • WC: 2.11 m² • Ante: 3.76 m²

Kat Alanı: 26.81 m² • Salon: 24.06 m² • Teras: 5.52 m²

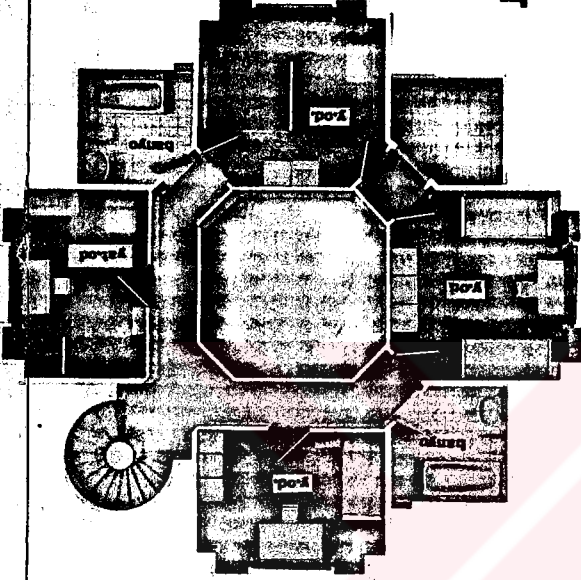
ÇATI KATI



L T İ P İ E V L E R

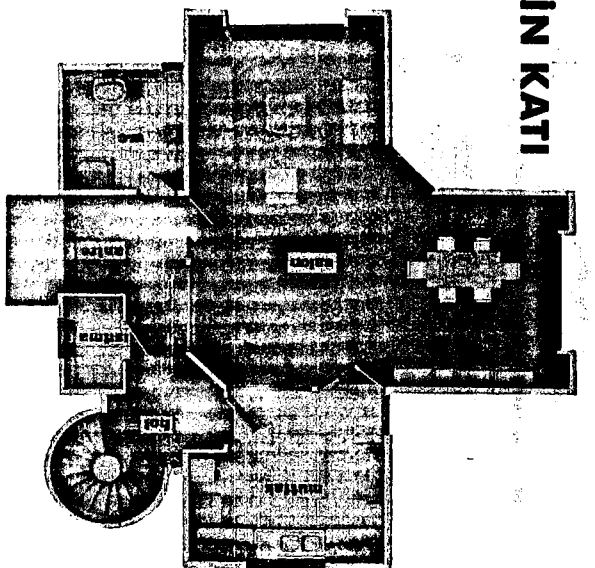
• Tüm verilerde teknik nedenlerle değişiklikler yapılabılır.
• Örneği verilen kullanım alanları net m²'ler olarak belirtilmiştir.

1. KAT



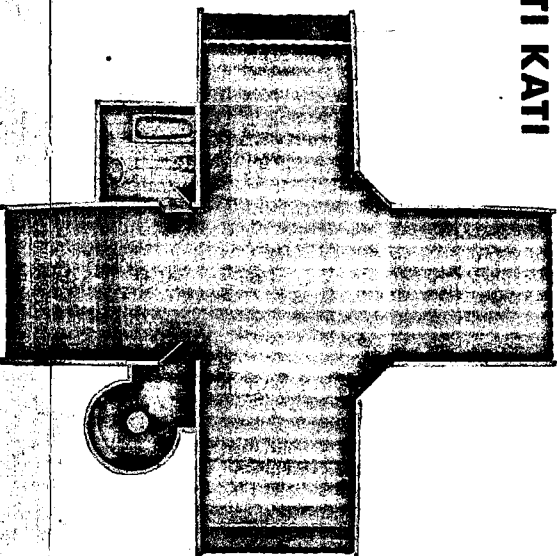
Kat Alanı: 94.62 m² • Yatak Odası: 11.32 m²
• Yatak Odası: 11.32 m² • Yatak Odası: 15.93 m²
• Yatak Odası: 14.12 m² • Banyo: 5.02 m² • Banyo: 5.02 m²

ZEMİN KATI

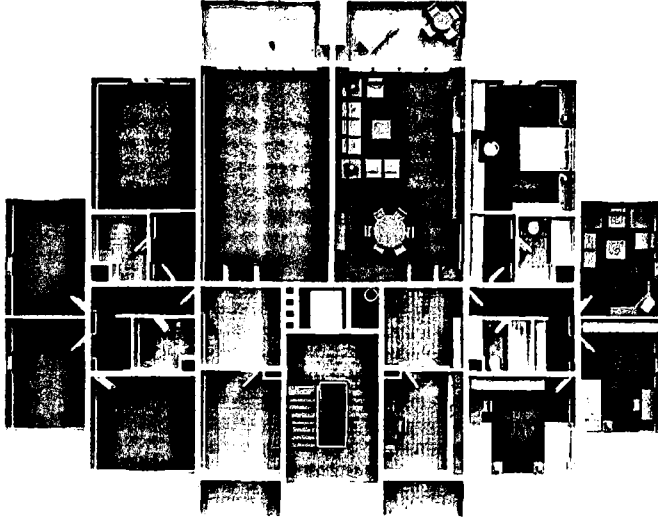


Kat Alanı: 94.66 m² • Salon: 43.40 m² • Mutfak: 13.10 m²
• WC: 5.39 m² • Ante: 4.80 m² • İstima: 2.28 m²

ÇATI KATI



Kat Alanı: 78.62 m² • Net Alan: 56.68 m² • Banyo: 5.48 m²

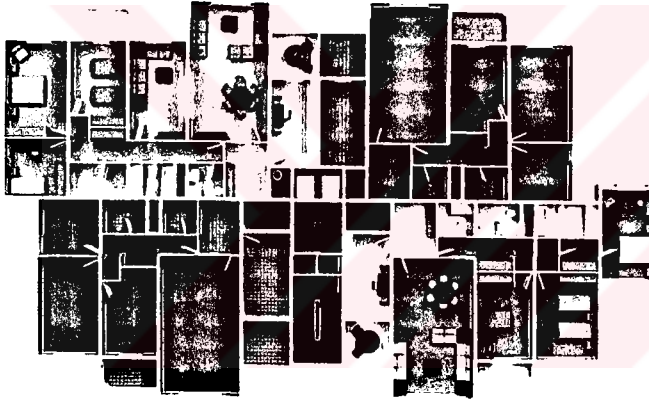


A TİPİ APARTMANLAR

Antre: 8.74 m² • Salon: 37.81 m² • Balkon: 10.61 m² • Mutfak: 11.06 m²
 • Balkon: 4.33 m² • Oda: 22.71 m² • Banyo: 4.44 m² • Oda: 13.70 m²
 Oda: 12.24 m² • Banyo: 4.14 m² • Oda: 12.53 m² • Koridor: 7.14 m²
 Net daire alanı: 147.45 m² Brüt daire alanı: 210.56 m²

TİP C

TİP A



B TİPİ APARTMANLAR - Tıp A

Antre: 6.14 m² • Salon: 30.91 m² • Balkon: 4.37 m² • Mutfak: 10.50 m²
 • Balkon: 5.66 m² • Oda: 16.73 m² • Banyo: 3.93 m² • Oda: 12.65 m²
 Oda: 9.58 m² • Banyo: 3.00 m² • Koridor: 7.10 m² Net daire alanı:
 110.57 m² Brüt daire alanı: 159.06 m²

B TİPİ APARTMANLAR - Tıp B

Antre: 6.14 m² • Salon: 30.91 m² • Balkon: 4.37 m² • Mutfak: 10.45 m²
 Balkon: 5.52 m² • Oda: 25.40 m² • Banyo: 3.98 m² • Oda: 12.65 m²
 Oda: 9.58 m² • Banyo: 3.93 m² • Çamaşılık: 3.00 m² • Koridor: 7.00 m²
 Net daire alanı: 122.93 m² Brüt daire alanı: 176.63 m²

B TİPİ APARTMANLAR - Tıp C

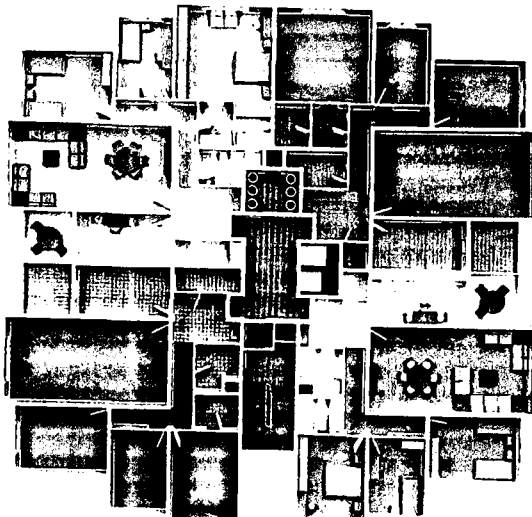
Antre: 6.14 m² • Salon: 48.25 m² • Balkon: 4.37 m² • Mutfak: 10.45 m²
 • Balkon: 5.64 m² • Oda: 16.73 m² • Banyo: 3.93 m² • Oda: 12.65 m²
 Oda: 9.58 m² • Banyo: 3.00 m² • Depo: 5.01 m² • Koridor: 10.00 m²
 Net daire alanı: 135.75 m² Brüt daire alanı: 190.95 m²

TİP A

TİP B

TİP B2

TİP A2



C TİPİ APARTMANLAR - Tıp A 2

Antre: 7.00 m² • Salon: 32.91 m² • Mutfak: 11.15 m² • Oda: 14.46 m²
 Oda: 10.47 m² • Oda: 24.93 m² • Banyo: 3.64 m² • Banyo: 4.50 m²
 Çamaşılık: 1.465 m² • Koridor: 6.96 m² • Balkon: 6.00 m²
 Net daire alanı: 123.48 m² Brüt daire alanı: 169.26 m²

C TİPİ APARTMANLAR - Tıp B 2

Antre: 7.00 m² • Salon: 32.91 m² • Mutfak: 11.15 m² • Oda: 14.46 m²
 Oda: 10.47 m² • Oda: 24.93 m² • Banyo: 3.64 m² • Banyo: 4.50 m²
 Çamaşılık: 3.91 m² • Koridor: 6.96 m² • Balkon: 6.00 m²
 Net daire alanı: 125.93 m² Brüt daire alanı: 168.79 m²

C TİPİ APARTMANLAR - Tıp C 2

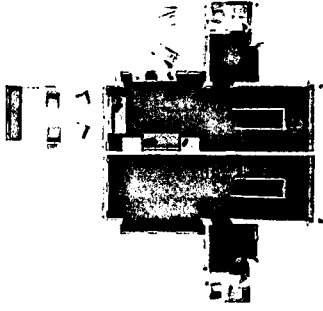
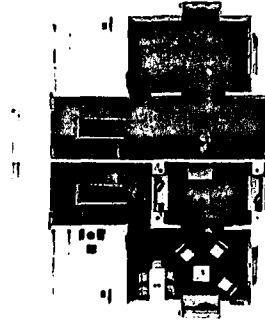
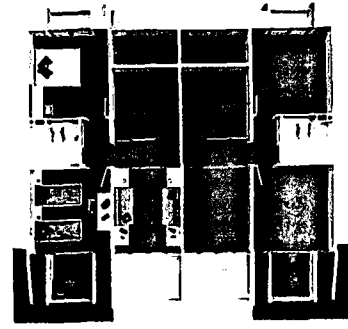
Antre: 7.00 m² • Salon: 32.91 m² • Mutfak: 11.15 m² • Oda: 14.46 m²
 Oda: 10.47 m² • Oda: 14.79 m² • Banyo: 4.21 m² • Banyo: 3.68 m²
 Çamaşılık: 1.46 m² • Koridor: 6.96 m² • Balkon: 6.00 m²
 Net daire alanı: 113.09 m² Brüt daire alanı: 156.64 m²

C TİPİ APARTMANLAR - Tıp D 2

Antre: 7.00 m² • Salon: 32.91 m² • Mutfak: 11.15 m² • Oda: 14.46 m²
 Oda: 10.46 m² • Oda: 14.79 m² • Banyo: 3.68 m² • Banyo: 4.21 m²
 Çamaşılık: 3.91 m² • Koridor: 6.96 m² • Balkon: 6.00 m²
 Net daire alanı: 115.53 m² Brüt daire alanı: 155.74 m²

TİP D2

TİP C2

BODRUM KATI**ZEMİN KATI****I. KAT****A TİPİ EVLER - BODRUM KATI**

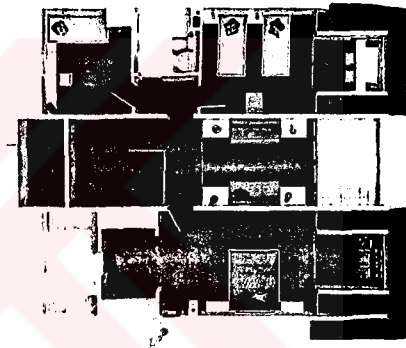
Hol: 4.10 m² • WC: 1.90 m² • Klorifer + Çamaşır: 6.87 m² Kat alanı: 46.28 m²

A TİPİ EVLER - ZEMİN KAT

Oturma odası: 17.18 m² • Yemek odası: 19.43 m² • Mutfak: 10.55 m² Kat alanı: 68.12 m²

A TİPİ EVLER - I. KAT

Sofa: 13.13 m² • Yatak odası: 15.42 m² • Yatak odası: 12.23 m² • Banyo: 4.04 m² Kat alanı: 78.22 m²

BODRUM KATI**ZEMİN KATI****I. KAT****B TİPİ EVLER - BODRUM KATI**

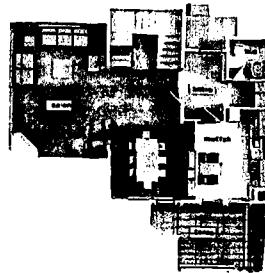
Oturma odası: 30.22 m² • Depo: 7.87 m² • WC: 2.20 m² • Klorifer + Çamaşır: 7.87 m² Kat alanı: 60.85 m²

B TİPİ EVLER - ZEMİN KAT

Oturma + Yemek odası: 66.44 m² • Mutfak: 12.23 m² • Antre: 3.85 m² Kat alanı: 96.68 m²

B TİPİ EVLER - I. KAT

Yatak odası: 22.62 m² • Banyo: 2.47 m² • Banyo: 9.34 m² Kat alanı: 108 m²

BODRUM KATI**ZEMİN KATI****I. KAT****D TİPİ EVLER - BODRUM KATI**

Depo (Hizmetçi odası): 8.02 m² • Isıtma: 4.76 m² • Çamaşır: 4.64 m² • Hol: 8.80 m² Kat alanı: 81.10 m²

D TİPİ EVLER - ZEMİN KAT

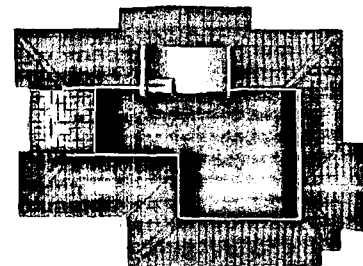
Oturma odası: 23.86 m² • Yemek odası: 17.95 m² • Mutfak: 11.51 m² • WC: 2.48 m² • Antre: 6.88 m² Kat alanı: 82.46 m²

D TİPİ EVLER - I. KAT

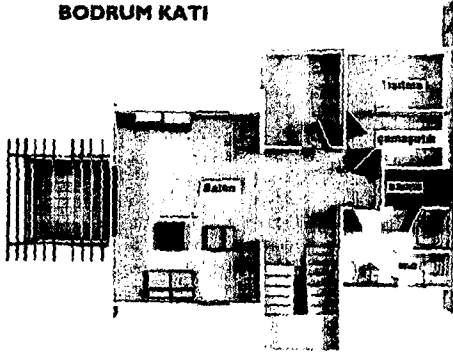
Yatak odası: 17.38 m² • Yatak odası: 10.18 m² • Yatak odası: 12.41 m² • Yatak odası: 12.41 m² • Banyo: 3.89 m² • Banyo: 4.42 m² Kat alanı: 87.98 m²

D TİPİ EVLER - ÇATI KATI

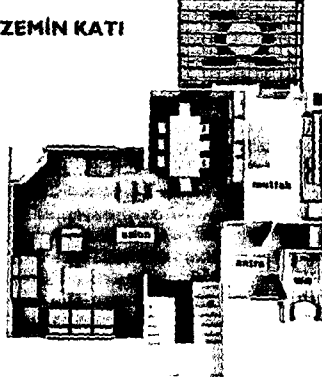
Kat alanı: 30.69 m²

ÇATI KATI

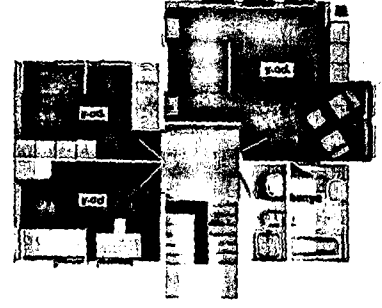
BODRUM KATI



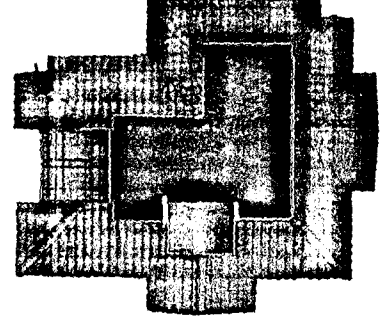
ZEMİN KATI



I. KAT

**E TİPİ EVLER - BODRUM KATI**Depo (Hizmetçi Odası): 6.17 m² • Isıtma: 4.78 m² • Çamaşır: 2.90 m² • Hol: 8.80 m² Kat alanı: 71.56 m²**E TİPİ EVLER - ZEMİN KAT**Oturma odası: 24.45 m² • Yemek odası: 15.70 m² • Mutfak: 9.33 m² • WC: 2.11 m² • Antre: 3.76 m² Kat alanı: 72.92 m²**E TİPİ EVLER - I. KAT**Yatak odası: 21.99 m² • Yatak odası: 12.41 m² • Yatak odası: 12.41 m² • Banyo: 3.36 m² • Banyo: 4.16 m² Kat alanı: 78.01 m²**E TİPİ EVLER - ÇATI KATI**Kat alanı: 26.81 m²

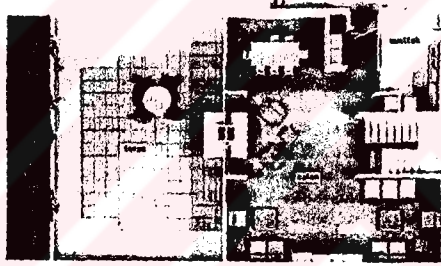
ÇATI KATI



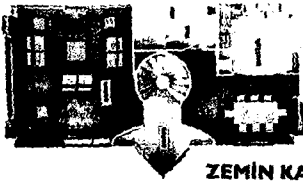
BODRUM KATI



ZEMİN KATI



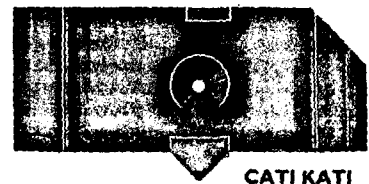
I. KAT

**G TİPİ EVLER - BODRUM KATI**Depo (Hobby Room): 19.64 m² • Isıtma: 7.68 m² • Çamaşır: 7.72 m² Kat alanı: 90.09 m²**G TİPİ EVLER - ZEMİN KAT**Salon: 63.93 m² • Mutfak: 8.82 m² • Teras: 65.76 m² Kat alanı: 90.09 m²**G TİPİ EVLER - I. KAT**Yemek odası: 13.09 m² • Banyo: 5.20 m² • Banyo: 3.30 m² Kat alanı: 86.43 m²

ZEMİN KATI



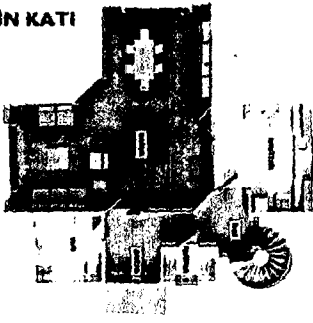
I. KAT



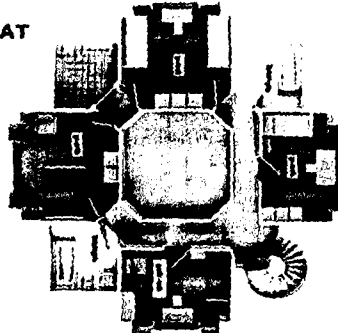
ÇATI KATI

K TİPİ EVLER - ZEMİN KATSalon: 32.32 m² • Yemek odası: 10.41 m² • Mutfak: 9.44 m² • Antre: 6.90 m² • WC: 4.04 m² • Isıtma: 1.98 m² Kat alanı: 85.09 m²**K TİPİ EVLER - I. KAT**Yatak odası: 12.78 m² • Yatak odası: 12.78 m² • Yatak odası: 20.54 m² • Banyo: 3.59 m² • Banyo: 4.04 m² Kat alanı: 79.05 m²**K TİPİ EVLER - ÇATI KATI**Kat alanı: 83.89 m²

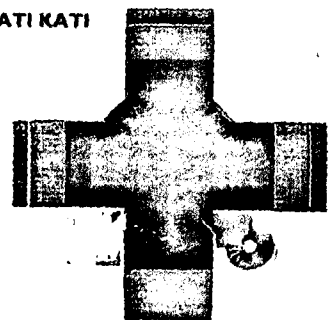
ZEMİN KATI

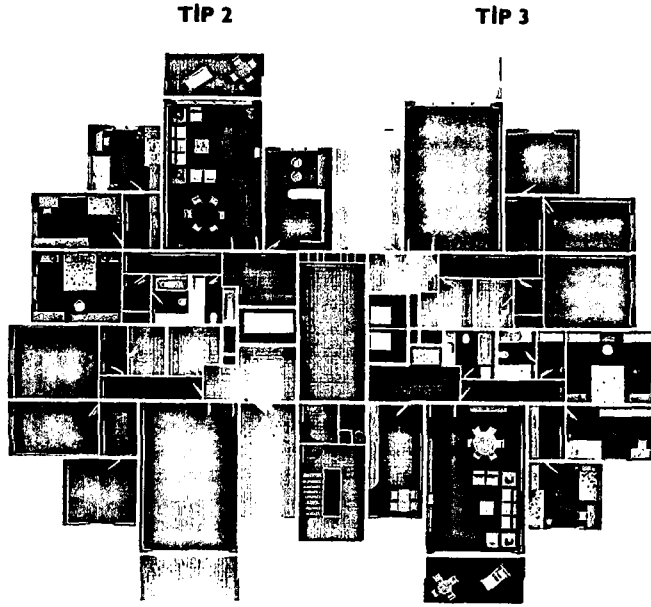


I. KAT



ÇATI KATI

**L TİPİ EVLER - ZEMİN KAT**Salon: 43.40 m² • Mutfak: 13.10 m² • WC: 5.39 m² • Antre: 4.80 m² • Isıtma: 2.28 m² Kat alanı: 94.66 m²**L TİPİ EVLER - I. KAT**Yatak odası: 11.32 m² • Yatak odası: 11.32 m² • Yatak odası: 15.93 m² • Yatak odası: 14.12 m² • Banyo: 5.02 m² • Banyo: 5.02 m² Kat alanı: 94.62 m²**L TİPİ EVLER - ÇATI KATI**Kat alanı: 78.62 m²

**D TİPİ APARTMANLAR - Tıp 1**

Antre: 9.91 m² • Salon: 35.35 m² • Balkon: 12.60 m² • Mutfak: 14.94 m²
 • Oda: 18.90 m² • Banyo: 5.52 m² • Oda: 11.83 m² • Oda: 11.53 m²
 Banyo: 4.24 m² • Koridor: 9.97 m²
 Net daire alanı: 131.61 m² Brüt daire alanı: 186.48 m²

D TİPİ APARTMANLAR - Tıp 2

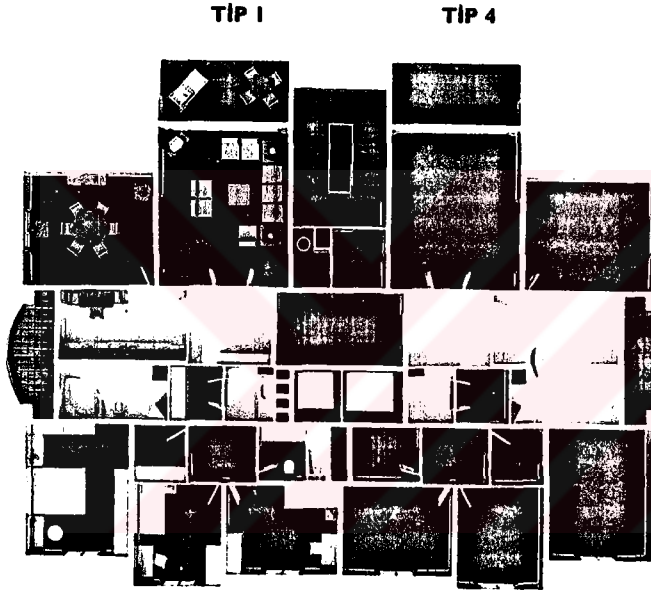
Antre: 8.45 m² • Salon: 35.35 m² • Balkon: 12.60 m² • Mutfak: 16.73 m²
 • Oda: 18.01 m² • Banyo: 4.66 m² • Oda: 11.83 m² • Oda: 11.53 m²
 Banyo: 4.24 m² • Koridor: 9.71 m²
 Net daire alanı: 129.94 m² Brüt daire alanı: 183.98 m²

D TİPİ APARTMANLAR - Tıp 3

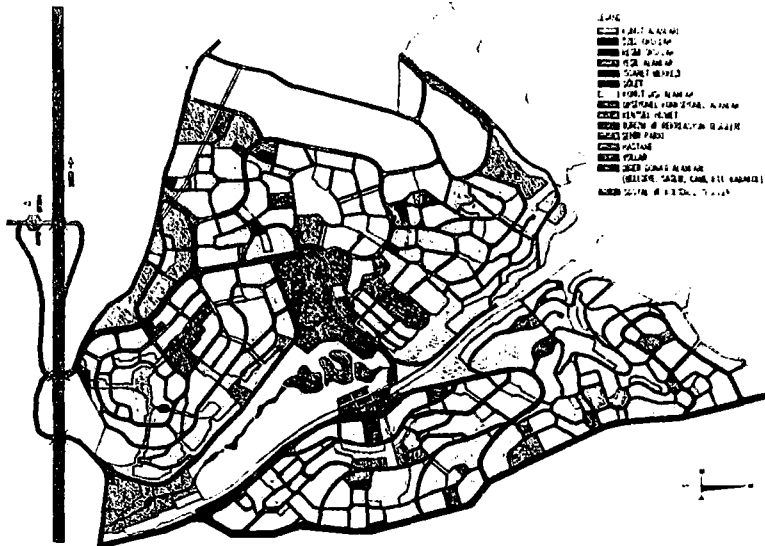
Antre: 5.94 m² • Salon: 35.35 m² • Balkon: 12.60 m² • Mutfak: 16.73 m²
 • Oda: 18.01 m² • Banyo: 5.36 m² • Oda: 11.83 m² • Oda: 11.53 m²
 Banyo: 4.24 m² • Koridor: 9.97 m²
 Net daire alanı: 128.39 m² Brüt daire alanı: 181.88 m²

D TİPİ APARTMANLAR - Tıp 4

Antre: 9.54 m² • Salon: 35.35 m² • Balkon: 12.60 m² • Mutfak: 14.90 m²
 • Oda: 18.90 m² • Banyo: 5.36 m² • Oda: 11.83 m² • Oda: 11.53 m²
 Banyo: 4.24 m² • Koridor: 9.97 m²
 Net daire alanı: 131.09 m² Brüt daire alanı: 185.64 m²

**E TİPİ APARTMANLAR**

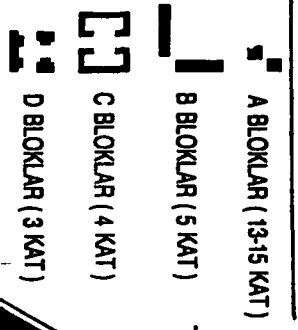
Antre: 7.08 m² • Salon: 42.30 m² • Balkon: 11.37 m² • Mutfak: 10.76 m²
 Balkon: 7.48 m² • Oda: 19.36 m² • Banyo: 6.44 m² • Oda: 10.59 m²
 Oda: 12.10 m² • Banyo: 4.21 m² • Çamaşırılık: 2.92 m² • Koridor: 7.43 m²
 Net daire alanı: 142.04 m² Brüt daire alanı: 202.58 m²

BAHÇEŞEHİR İMAR PLANI

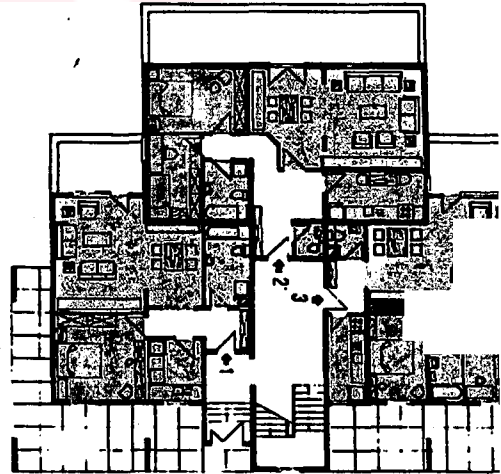
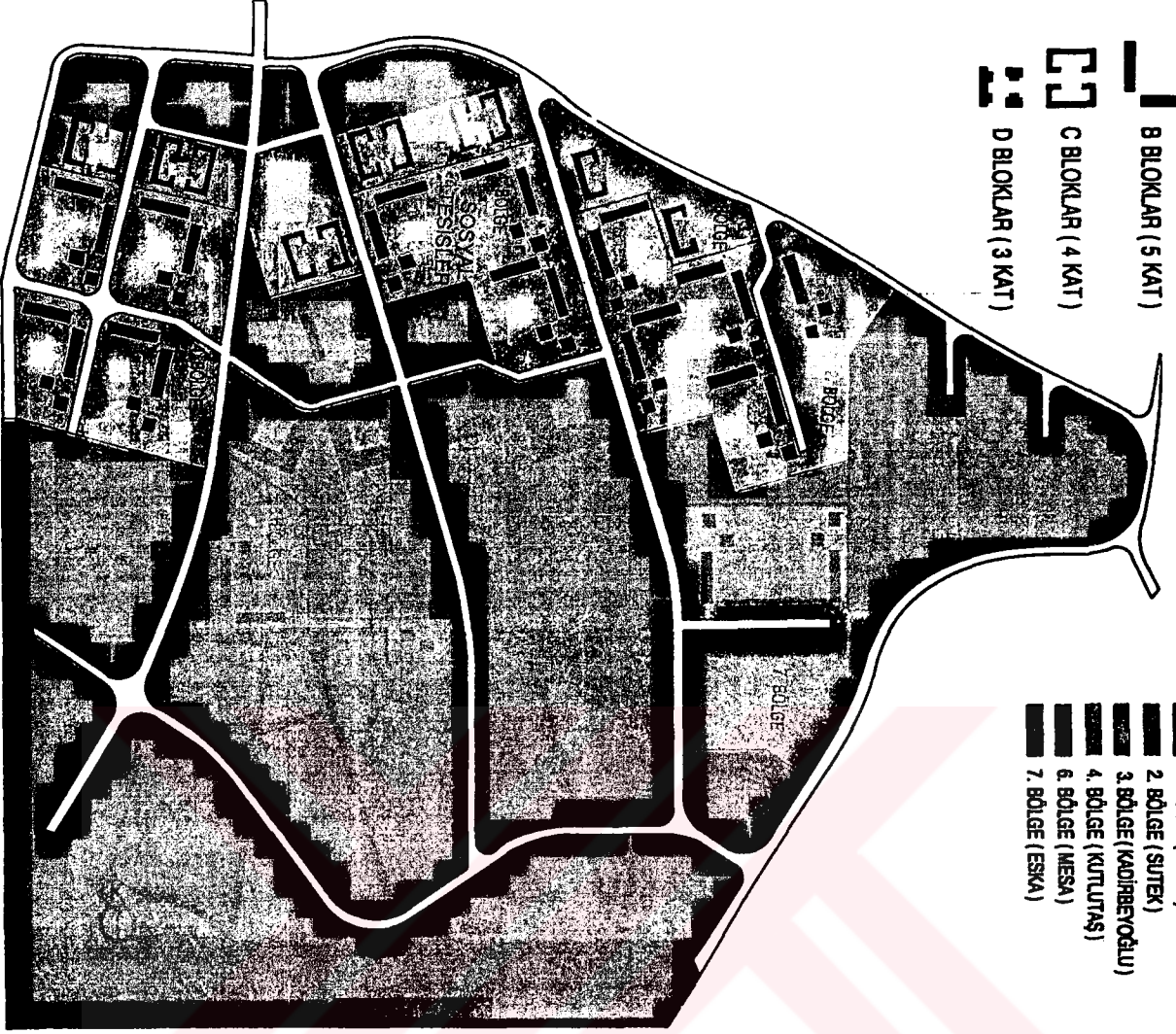
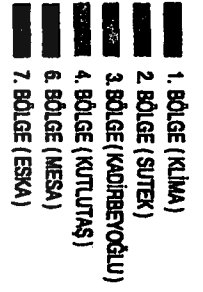
UZMANLIK ALANI "KONUT"
 OLAN EMLAK BANKASI,
 BUGÜNE KADAR ÜRETTİĞİ
 VE YAPIMINI FİNANSE
 ETTİĞİ, HIZLA YAPILMAKTA
 OLAN PROJE AŞAMASINDAKİ
 210.000 KONUTLA;
 TÜRK AİLESİNİN "YUVA"
 KAVRAMINDAKİ YERİNİ
 ALMIŞ OLUYOR.

EK-IV HALKALI YERLEŞİMİ KONUT PLAN TİPLERİ

BLOK TİPLERİ:

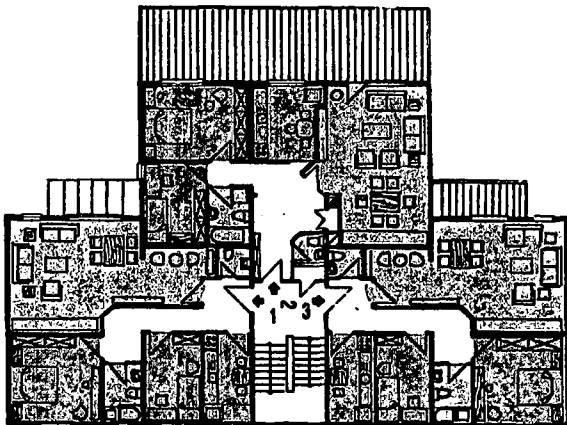


VAZİYET PLANI



1. BÖLGE D BLOK

Salon	Mutfak
Oda	Hol
Banyo	
2 89.60 m ² Brüt	
Salon	Mutfak
2 Oda	WC
Banyo	Hol
3 71.21 m ² Brüt	
Salon	Mutfak
2 Oda	WC
Banyo	Hol

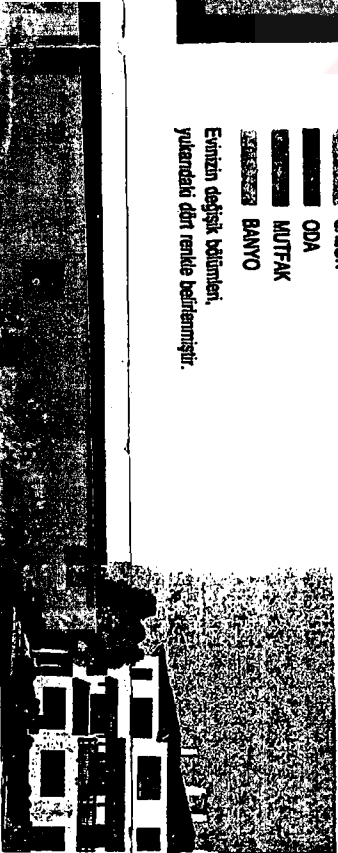


NORMAL KAT PLANI

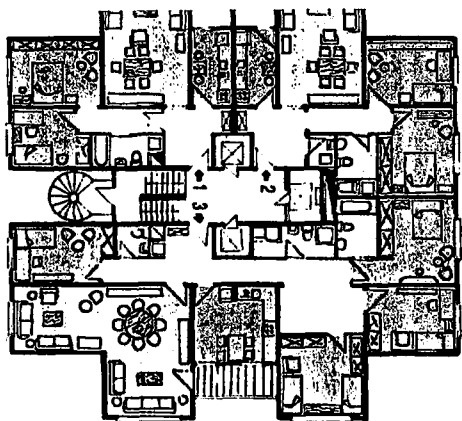
1 94.77 m ² Brüt	
Salon	WC
2 Oda	Hol
Banyo	Teras
Mutfak	
2 106.91 m ² Brüt	
Salon	WC
2 Oda	Hol
Banyo	Teras
Mutfak	
3 95.17 m ² Brüt	
Salon	WC
2 Oda	Hol
Banyo	Teras
Mutfak	

SALON
ODA
MUTFAK
BANYO

Evinin değişik bölümleri,
yukarıdaki dört renkle belirtilmiştir.



2. BÖLGE A BLOK

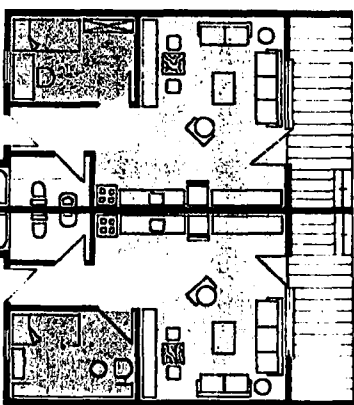


NORMAL KAT PLANI

- 1 79.14 m² Brüt
Salon Mutfak
2 Oda Hol
Banyo Balkon
- 2 86.70 m² Brüt
Salon WC
2 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak
- 3 165.12 m² Brüt
Salon WC
4 Oda Hol
2 Banyo Balkon
Mutfak

166

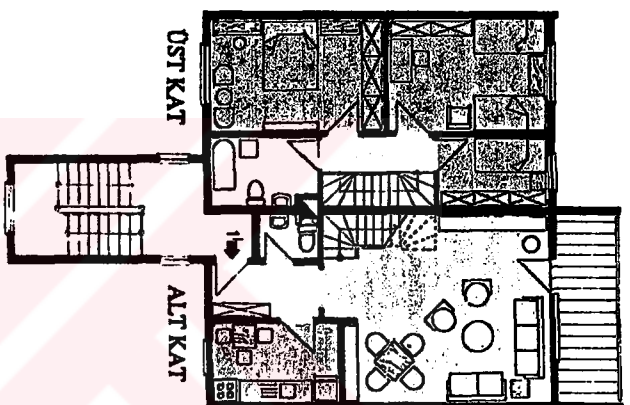
2. BÖLGE B BLOK



ZEMİN KAT STÜDYO TİPİ DAİRE PLANI

- 1-2 49.47 m² Brüt
Salon Oda Hol
Banyo Balkon

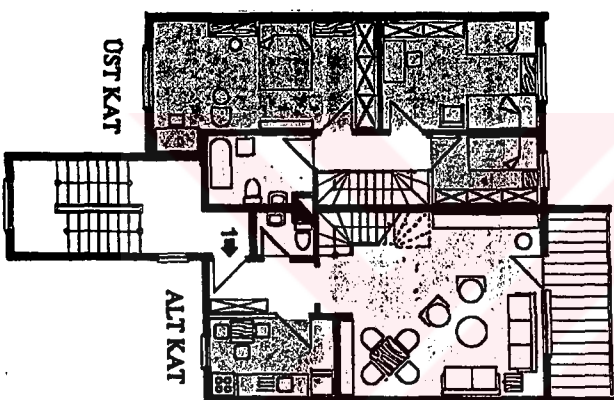
2. BÖLGE B BLOK



DUBLEKS KAT PLANI

- 103.57 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak

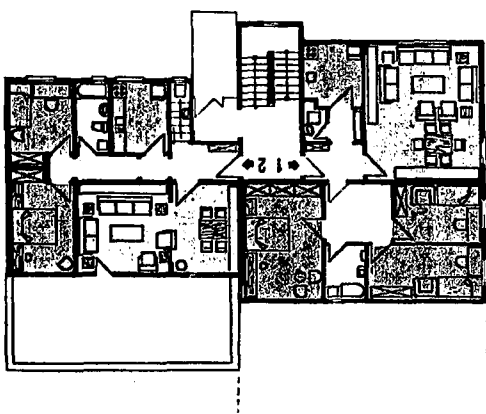
2. BÖLGE B BLOK



DUBLEKS KAT PLANI

- 109.66 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak

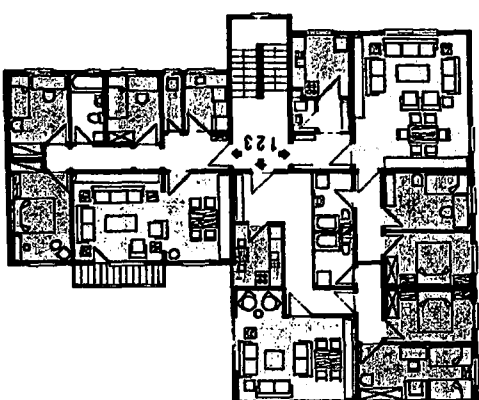
3. BÖLGE C BLOK



ZEMİN KAT PLANI

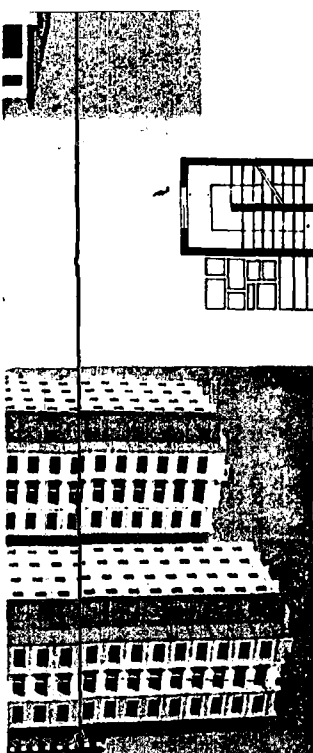
- 1 109-m² Brüt
Salon Mutfak
3 Oda WC
Banyo Hol
- 2 83.54 m² Brüt
Salon Mutfak
2 Oda WC
Banyo Hol

3. BÖLGE C BLOK

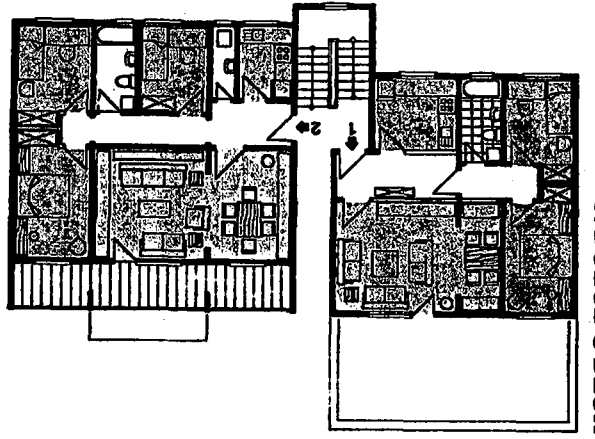


NORMAL KAT PLA

- 1 82.23 m² Brüt
Salon Mutfak
2 Oda WC
Banyo Hol
- 2 84.25 m² Brüt
Salon Mutfak
2 Oda Hol
Banyo
- 3 91.54 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak



3. BÖLGE C BLOK



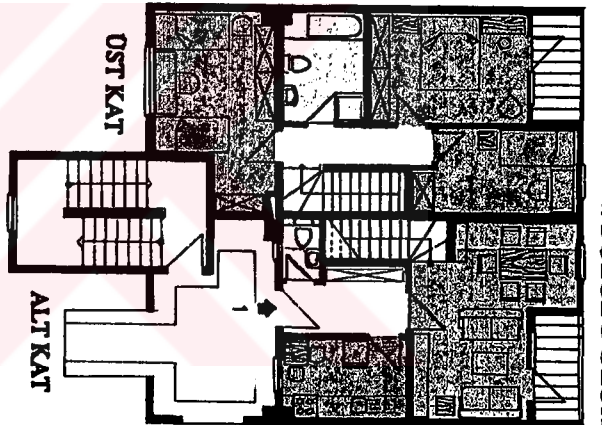
ZEMİN KAT PLANI

1 72,73 m² BrütSalon
2 Oda
Banyo
Hol

NORMAL KAT PLANI

2 98,28 m² BrütSalon
3 Oda
Banyo
Mutfak
WC
Hol
Balcon

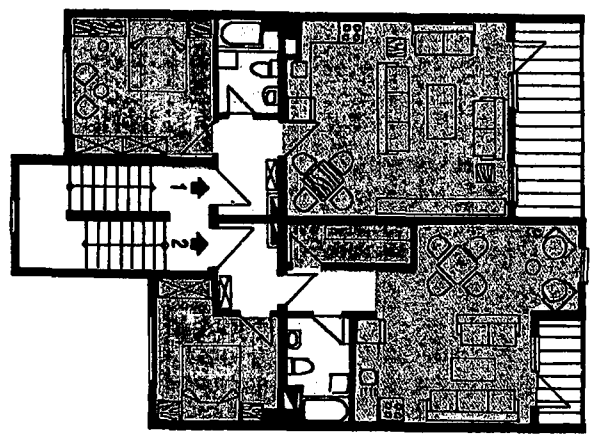
4. BÖLGE B BLOK



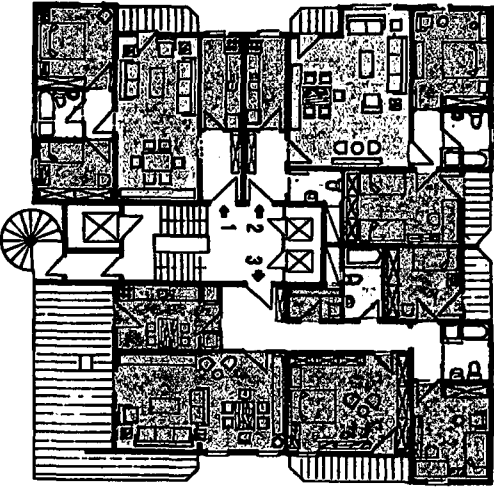
DUBLEKS KAT PLANI

98,59 m² BrütSalon
3 Oda
Banyo
Mutfak
WC
Hol
Balcon
Teras

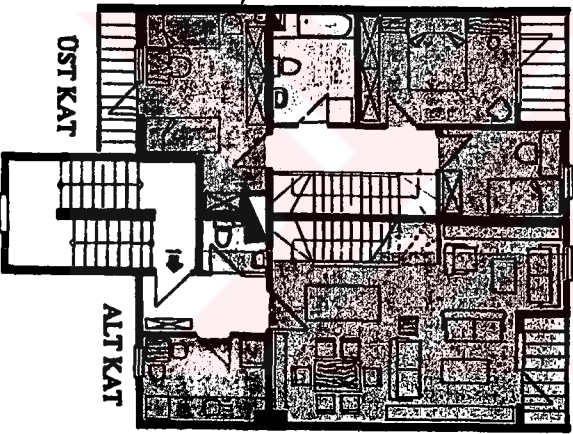
4. BÖLGE B BLOK



4. BÖLGE A BLOK

NORMAL KAT VE
TERAS KAT PLANI1 70,52 m² BrütSalon
2 Oda
Banyo
Mutfak
Hol
Balcon2 94,78 m² BrütSalon
2 Oda
Banyo
Mutfak
WC
Hol
2 Balcon3 149,13 m² BrütSalon
4 Oda
2 Banyo
Mutfak
Hol
Teras
Balcon

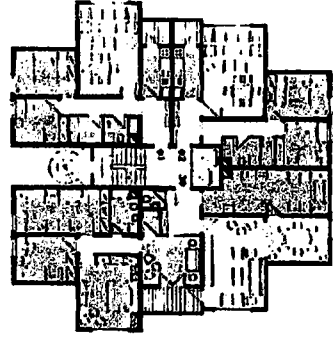
4. BÖLGE B BLOK



DUBLEKS KAT PLANI

116,89 m² BrütSalon
3 Oda
Banyo
Mutfak
WC
Hol
3 Balcon1 62,34 m² BrütSalon
Mutfak
Oda
Banyo
Hol
Teras2 57,47 m² BrütSalon
Mutfak
Oda
Sandık
Banyo
Hol
Balcon
Odası

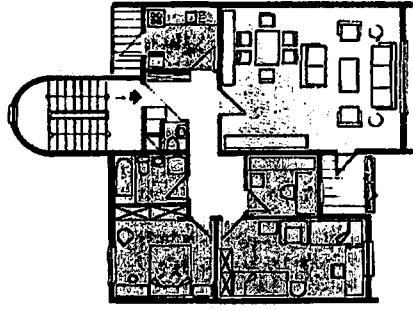
6. BÖLGE A BLOK



NORMAL KAT PLANI

- 1 84.10 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak
- 2 81.52 m² Brüt
Salon WC
2 Oda Hol
Sembk Balkon
Oda Banyo
- 3 65.62 m² Brüt
Salon WC
4 Oda Hol
Sembk Balkon
Oda Banyo

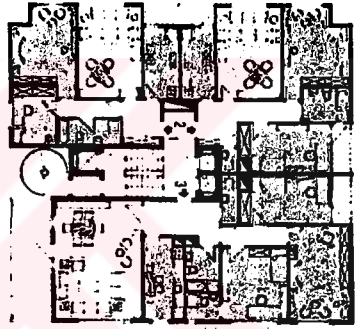
6. BÖLGE B BLOK



NORMAL KAT PLANI

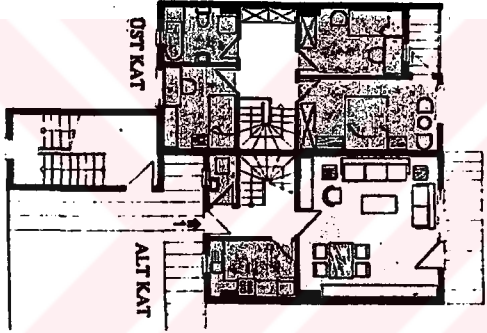
- 1 105.05 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak

7. BÖLGE A BLOK

NORMAL KAT VE
TERAS KAT PLANI

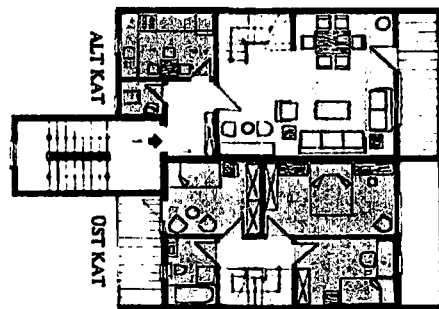
- 1 77.87 m² Brüt
Salon Mutfak
2 Oda Hol
Banyo Balkon
- 2 89.39 m² Brüt
Salon WC
2 Oda Hol
Banyo 2Balkon
Mutfak
- 3 144.11 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
2 Banyo Balkon
Mutfak Teras

7. BÖLGE B BLOK

DUBLEKS
KAT PLANI

- 1 99.81 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak

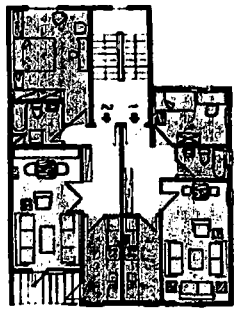
7. BÖLGE B BLOK



DUBLEKS KAT PLANI

- 1 108.70 m² Brüt
Salon WC
3 Oda Hol
Banyo Balkon
Mutfak

7. BÖLGE B BLOK



NORMAL KAT PLANI

- 1 53.97 m² Brüt
Salon Mutfak
Oda Hol
Banyo
- 2 66.55 m² Brüt
Salon Mutfak
Oda Hol
Banyo Balkon



Bu binaşda yer alan binalar, bir
TAAHHÜT NİTELİĞİNDE
OLMAYIP GENEL BİLGİ
ANLAMINDADIR.

**EK-V BATIKÖY (MİMAROBA-SİNANOBA) KONUT PLAN
TİPLERİ**

MİMAROBA**A Tipi - Normal Kat**

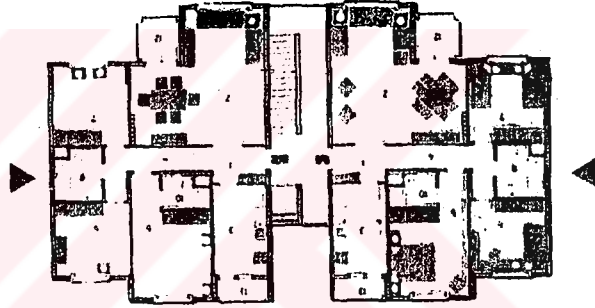
1 odalı: Giriş holü: 7.63 m² • Salon: 24.13 m² • Mutfak: 10.16 m² • Yatak odası: 12.58 m² • Banyo: 5.22 m² • Balkon: 2.59 m² • Balkon: 3.89 m² • Duvar+Baca: 6.80 m² • Toplam Daire Alanı: 73.00 m²

■ 2 odalı: Giriş holü: 9.27 m² • Salon: 24.50 m² • Mutfak: 10.09 m² • Yatak odası: 16.16 m² • Yatak odası: 8.90 m² • Banyo: 5.39 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 3.89 m² • Duvar+Baca: 8.91 m² • Toplam Daire Alanı: 91.00 m²

■ 3 odalı: Giriş holü: 4.61 m² • Salon: 35.44 m² • Mutfak: 9.89 m² • Koridor: 6.63 m² • Yatak odası: 14.52 m² • Yatak odası: 12.80 m² • Yatak odası: 18.75 m² • Banyo: 4.97 m² • Banyo: 3.62 m² • Balkon: 1.09 m² • Balkon: 3.89 m² • Duvar+Baca: 12.79 m² • Toplam Daire Alanı: 129.00 m²

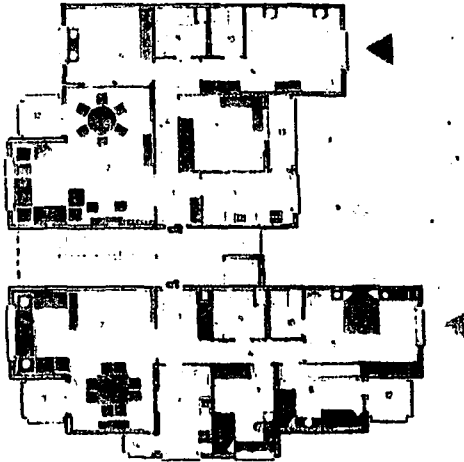
**MİMAROBA****B Tipi - Normal Kat**

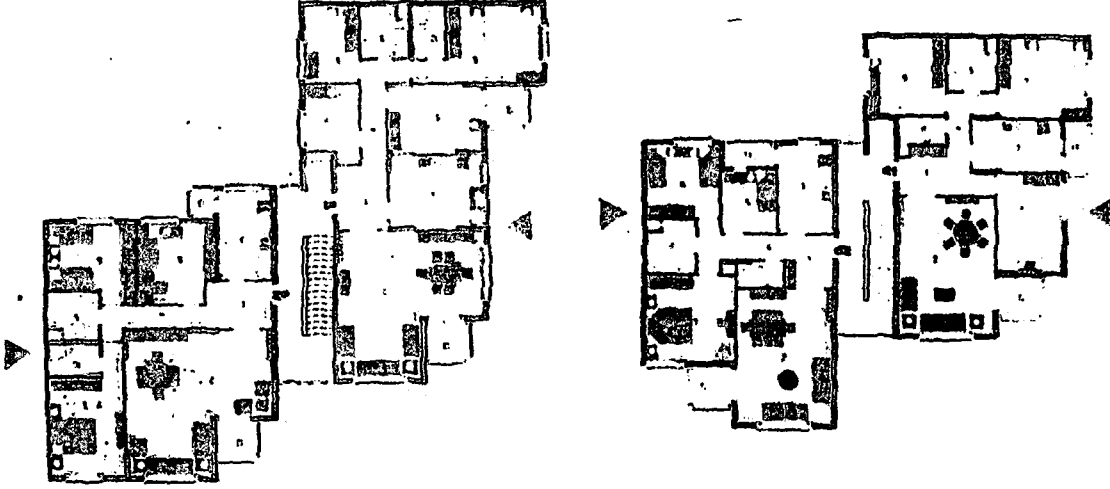
■ 3 odalı: Giriş holü: 3.99 m² • Salon: 30.99 m² • Mutfak: 9.84 m² • Koridor: 6.73 m² • Yatak odası: 16.34 m² • Yatak odası: 11.30 m² • Yatak odası: 12.20 m² • Banyo: 4.97 m² • Banyo: 2.99 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 2.25 m² • Duvar+Baca: 13.51 m² • Toplam Daire Alanı: 119.00 m²

**MİMAROBA****C Tipi - Normal Kat**

■ 3 odalı: Giriş holü: 7.60 m² • Salon: 34.80 m² • Mutfak: 10.08 m² • Koridor: 4.19 m² • Yatak odası: 18.30 m² • Yatak odası: 11.56 m² • Yatak odası: 10.93 m² • Banyo: 4.97 m² • Banyo: 3.34 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 1.55 m² • Duvar+Baca: 12.90 m² • Toplam Daire Alanı: 128.00 m²

■ 3 odalı: 123 m²: Giriş holü: 4.85 m² • Salon: 33.98 m² • Mutfak: 9.89 m² • Koridor: 7.15 m² • Yatak odası: 19.94 m² • Yatak odası: 13.90 m² • Yatak odası: 13.08 m² • Banyo: 4.97 m² • Banyo: 3.34 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 4.00 m² • Duvar+Baca: 13.01 m² • Toplam Daire Alanı: 132.00 m²



**MİMAROBA****E Tipi - Normal Kat**

■ 4 odalı: Giriş holü: 6.76 m² • Salon: 36.50 m² • Mutfak: 13.13 m² • Koridor: 6.62 m² • Yatak odası: 12.93 m² • Yatak odası: 17.02 m² • Yatak odası: 8.90 m² • Yatak odası: 8.28 m² • Banyo: 4.97 m² • Banyo: 3.62 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 1.00 m² • Duvar+Baca: 15.49 m² • Toplam Daire Alanı: 143.00 m²

■ 3 odalı: Giriş holü: 6.35 m² • Salon: 37.00 m² • Mutfak: 9.78 m² • Koridor: 5.36 m² • Yatak odası: 12.56 m² • Yatak odası: 13.55 m² • Yatak odası: 17.68 m² • Banyo: 4.97 m² • Banyo: 3.62 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 1.60 m² • Duvar+Baca: 13.64 m² • Toplam Daire Alanı: 130.00 m²

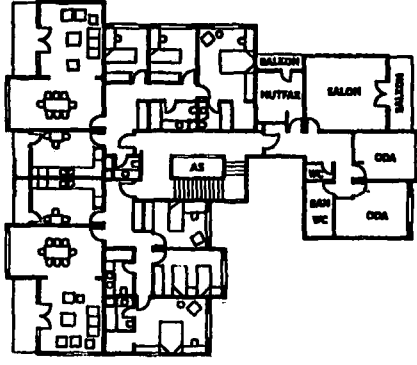
MİMAROBA**D Tipi - Normal Kat**

■ 3 odalı: Giriş holü: 8.06 m² • Salon: 26.64 m² • Mutfak: 9.72 m² • Koridor: 3.65 m² • Yatak odası: 12.56 m² • Yatak odası: 13.15 m² • Yatak odası: 14.65 m² • Banyo: 4.97 m² • WC: 2.70 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 2.89 m² • Duvar+Baca: 12.12 m² • Toplam Daire Alanı: 115.00 m²

■ 3 odalı: Giriş holü: 5.13 m² • Salon: 26.40 m² • Mutfak: 10.04 m² • Koridor: 5.68 m² • Yatak odası: 7.14 m² • Yatak odası: 11.38 m² • Yatak odası: 15.86 m² • Banyo: 4.91 m² • WC: 2.34 m² • Balkon: 3.89 m² • Balkon: 2.71 m² • Duvar+Baca: 11.52 m² • Toplam Daire Alanı: 107.00 m²



UZMANLIK ALANI "KONUT" OLAN EMLAK BANKASI, BUGÜNE KADAR ÜRETTİĞİ VE YAPIMINI FINANSE ETTİĞİ, HIZLA YAPILMAKTA OLAN PROJE AŞAMASINDAKİ 210.000 KONUTLA: TÜRK AİLESİNİN "YUVA" KAVRAMINDAKİ YERİNİ ALMIŞ OLUYOR.

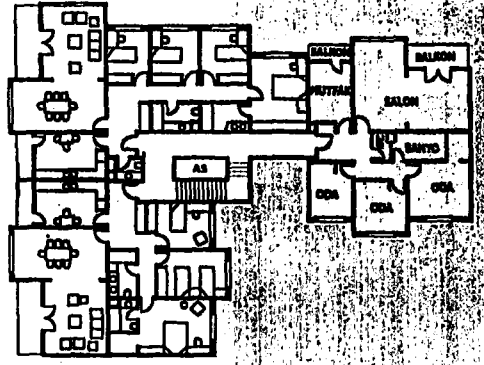


SİNANOBA - LÜLE BLOK / Normal Kat

2 odalı: Giriş: 10.5 m² • Mutfak: 10 m² • Salon: 25 m²
• Koridor: 2.5 m² • Y. Odası: 12 m² • Y. Odası: 18.5 m²
• Banyo: 6.5 m² • WC: 2 m² / Brüt: 105 m²

3 Odalı: Giriş: 9 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Koridor: 4.5 m² • Y. Odası: 11.5 m² • Y. Odası: 13 m²
• E. Y. Odası: 17 m² • Soyunma: 2.5 m² • Banyo: 3.5 m²
• Banyo: 5.5 m² / Brüt: 143 m²

3 odalı: Giriş: 10.5 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Koridor: 4 m² • Y. Odası: 9.5 m² • Y. Odası: 10.5 m²
• E. Y. Odası: 17 m² • Soyunma: 2.5 m² • Banyo: 4 m²
• Banyo: 5.5 m² • WC: 2 m² / Brüt: 139 m²

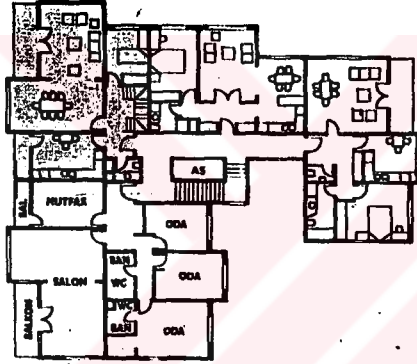


SİNANOBA - ÖZGE BLOK / Normal Kat

3 odalı: Giriş: 7 m² • Mutfak: 11 m² • Salon: 35 m²
• WC: 2 m² • Koridor: 3.5 m² • Banyo: 10 m² • Y. Odası: 14 m²
• Y. Odası: 11 m² • Y. Odası: 9.5 m² • Soyunma: 2.5 m²
/ Brüt: 126 m²

3 odalı: Giriş: 9 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m² • Koridor:
5 m² • Y. Odası: 11.5 m² • Y. Odası: 13 m² • Y. Odası: 17 m²
• Soyunma: 2.5 m² • Banyo: 3 m² • Banyo: 5.5 m² / Brüt: 143 m²

4 odalı: Giriş: 10.5 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Koridor: 7.5 m² • Y. Odası: 9.5 m² • Y. Odası: 10.5 m²
• Y. Odası: 17.5 m² • Banyo: 5.5 m² • Banyo: 5 m² • WC: 2 m²
• Y. Odası: 10.5 m² / Brüt: 151 m²

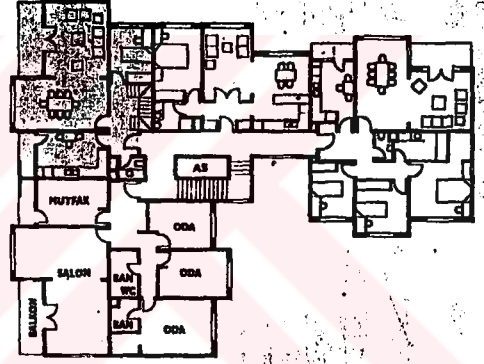


SİNANOBA - LÜLE BLOK / Dubleks Alt Kat

1 odalı: Giriş: 8 m² • Mutfak: 7 m² • Salon: 23.5 m²
• Y. Odası: 14 m² • Banyo: 4 m² / Brüt: 63 m²

1 odalı: Giriş: 9 m² • Mutfak: 10 m² • Salon: 25 m²
• Y. Odası: 18.5 m² • Y. Odası: 13 m² • E. Y. Odası: 17 m²
• Soyunma: 2.5 m² • WC: 2 m² • Banyo: 6.5 m² / Brüt: 85 m²

3 odalı: Giriş: 9 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Koridor: 4.5 m² • Y. Odası: 11.5 m² • Y. Odası: 13 m² • E. Y.
Odası: 17 m² • Soyunma: 2.5 m² • Banyo: 3.5 m² • Banyo: 5.5 m²
/ Brüt: 143 m²

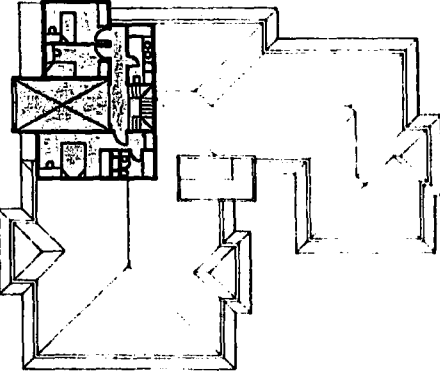


SİNANOBA - ÖZGE BLOK / Dubleks Alt Kat

1 odalı: Giriş: 7 m² • Salon: 31.5 m² • Y. Odası: 13.5 m²
• Banyo: 4 m² / Brüt: 63 m²

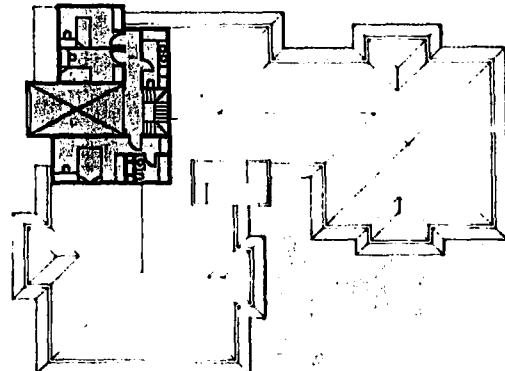
3 Odalı: Giriş: 7 m² • Mutfak: 11 m² • Salon: 35 m²
• Koridor: 3.5 m² • Banyo: 10 m² • WC: 2 m² • Y. Odası: 14 m²
• Y. Odası: 11 m² • Y. Odası: 9.5 m² • Soyunma: 2.5 m²
/ Brüt: 126 m²

3 odalı: Giriş: 9 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Koridor: 5 m² • Y. Odası: 11.5 m² • Y. Odası: 13 m²
• Y. Odası: 17 m² • Soyunma: 2.5 m² • Banyo: 3 m² • Banyo:
5.5 m² / Brüt: 143 m²



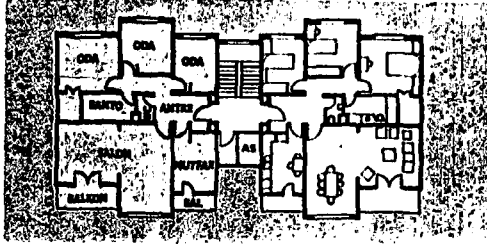
SİNANOBA - LÜLE BLOK / Dubleks Üst Kat

1 Dubleks: Giriş: 11 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Y. Odası: 9.5 m² • WC: 2.5 m² • Koridor: 7 m²
• Y. Odası: 8.5 m² • Y. Odası: 10.5 m² • Banyo: 6 m²
• Y. Odası: 15 m² • Banyo: 4 m² / Brüt: 148 m²

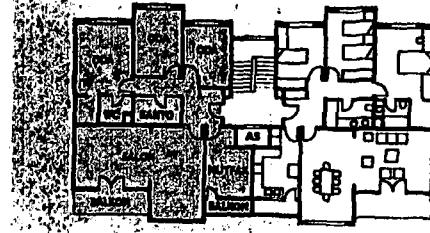


SİNANOBA - ÖZGE BLOK / Dubleks Üst Kat

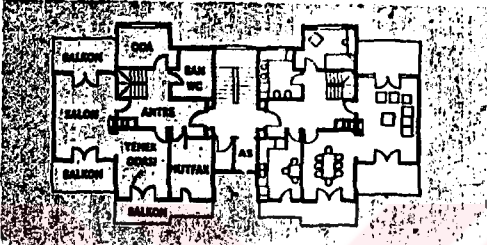
1 Dubleks: Giriş: 11 m² • Mutfak: 13 m² • Salon: 39 m²
• Y. Odası: 9.5 m² • Y. Odası: 10 m² • Y. Odası: 8.5 m²
• WC: 2 m² • Koridor: 12 m² • Banyo: 6 m² • Banyo: 4 m²
• Y. Odası: 15 m² / Brüt: 162 m²



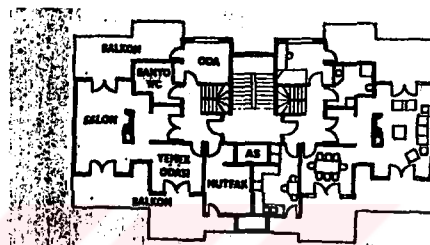
SİNANOBA - PALMET BLOK / Normal Kat
3 odalı: Giriş: 7 m² • Mutfak: 11 m² • Salon: 35 m² • Banyo: 6 m²
• WC: 2 m² • Y. Odası: 14 m² • Soyunma: 2.5 m²
• Y. Odası: 11 m² • Y. Odası: 9.5 m² / Brüt: 124 m²



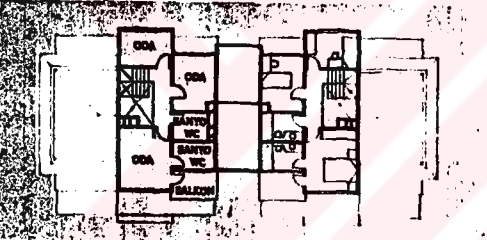
SİNANOBA - GUŞE BLOK / Normal Kat
3 odalı: Giriş: 5.5 m² • Mutfak: 11.5 m² • Salon: 39 m²
• Banyo: 5.5 m² • Y. Odası: 17 m² • Banyo: 3 m² • Soyunma: 2.5 m²
• Y. Odası: 13 m² • Y. Odası: 11.5 m² / Brüt: 137 m²



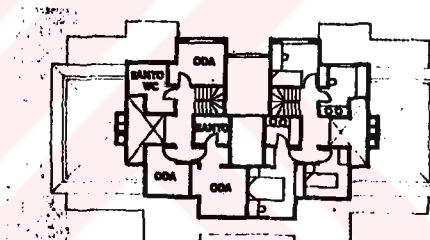
SİNANOBA - PALMET BLOK / Dubleks Alt Kat



SİNANOBA - GUŞE BLOK / Dubleks Alt Kat



SİNANOBA - PALMET BLOK / Dubleks Üst Kat
Giriş: 16.5 m² • Mutfak: 11 m² • Y. Odası: 9.5 m² • Salon: 36 m²
• Banyo: 8 m² • Banyo: 4 m² • Banyo: 5 m² • Y. Odası: 7.5 m²
• Y. Odası: 9.5 m² • E. Y. Odası: 13 m² • Koridor: 4 m²
/ Brüt: 183 m²



SİNANOBA - GUŞE BLOK / Dubleks Üst Kat
Giriş: 10 m² • Mutfak: 11.5 m² • Salon: 40 m² • Banyo: 6.5 m²
• Y. Odası: 8.5 m² • Y. Odası: 9 m² • Banyo: 7 m²
• Y. Odası: 7 m² • E. Y. Odası: 12 m² • Banyo: 4 m²
• Koridor: 6.5 m² / Brüt: 194 m²

SİNANOBA TOPLU KONUT PROJESİ GENEL YERLEŞİM PLANI



KUZEY ➤

TURKIYE EMLAK BANKASI A.S.
EMLAK PROJELERİ UYGULAMA GRUP MD.
EMLAK PLANLAMA,İHALE VE İSTİHKAK MD.

RAPOR DONEM NO: 01 - 03

RAPOR TARİHİ: 01.01.92/31.03.92

FOTOGRAFLAR

ISIN ADI : SINANOBA TOPLU KONUT İNSAATI

YUKLENİCİ : YONCA



LALE GRUBU KONUTLAR

ÇOK KATLI ASANSÖRLÜ DİZİ BLOKLARDA APARTMAN DAİRESİ

NET ALANLAR (m²)

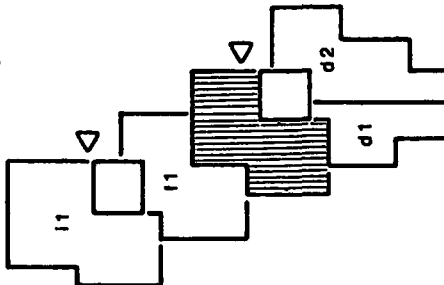
1. ANTRE	3,60
2. KORİDOR	2,89
3. MUTFAK	8,23
4. BANYO	5,35
5. WC	1,10
6. YATAK ODASI	8,21
7. YATAK ODASI	14,61
8. YATAK ODASI	13,24
9. SALON	20,10
10. YEMEK KÖŞESİ	8,19
11. BALKONLAR	8,50

KONUT ALANI	104,00
SSK (1/2 BALKON)	100,00

TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m ²)	125,00
--	--------

Gruptaki diğer tipler

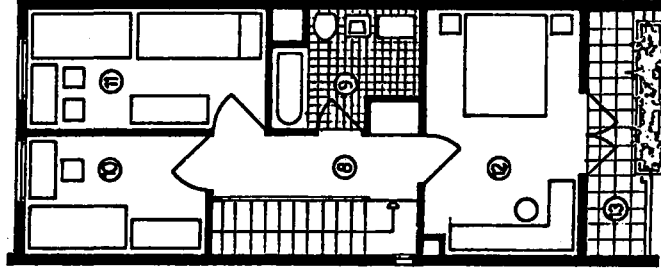
- d 1 - 75 m²
- d 2 - 76 m²
- f 1 - 97 m²
- f 3 - 94,50 m² (g 1'in giriş katı)
- f 4 - 99,50 m² (bahçe daireesi)
- h 3 - 113 m² (i 1'in giriş katı)
- i 1 - 124 m²



GÜL GRUBU KONUTLAR

BAHÇE KATI

BİRİNCİ KAT



ÖLÇEK: 1/100

ÖN VE ARKA BAHÇELİ DUBLEKS SIRA EV

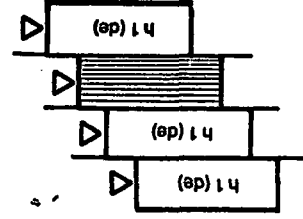
GİRİŞ KATI

1. ANTRE	4,97
2. MUTFAK	6,70
3. WC	1,48
4. SALON	17,73
5. YEMEK KÖŞESİ	8,83
6. TERAS	10,73
7. KAT KALORİFERİ	2,47

1. KAT	
8. KORİDOR	5,30
9. BANYO	4,95
10. YATAK ODASI	7,67
11. YATAK ODASI	10,10
12. YATAK ODASI	13,30
13. BALKON	4,32

KONUT ALANI	112,00
SSK (1/2 BALKON)	99,00

TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m ²)	112,00
--	--------



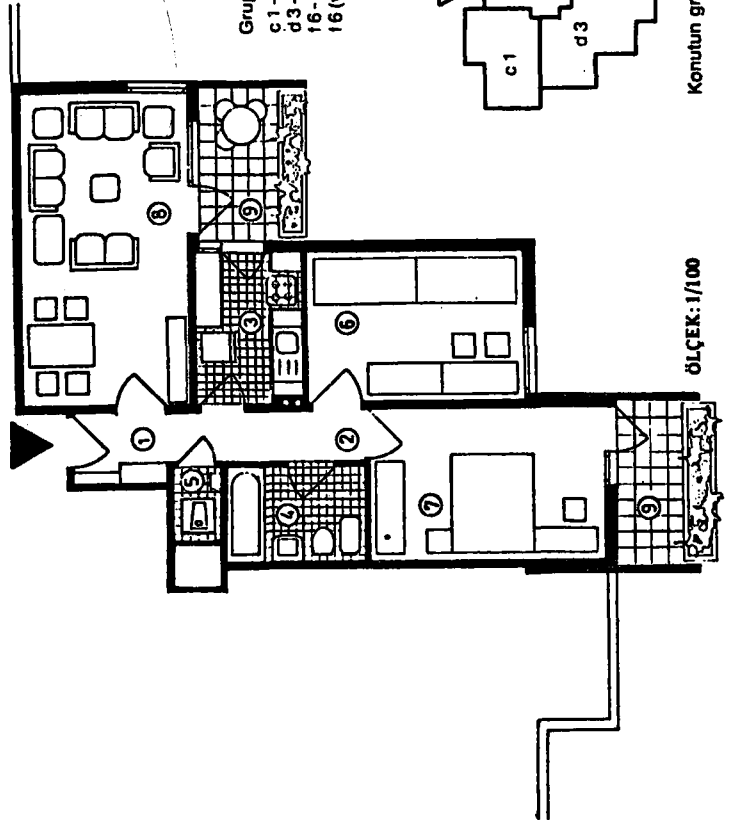
Konutun grup içindeki yeri

ZAMBAK GRUBU KONUTLAR

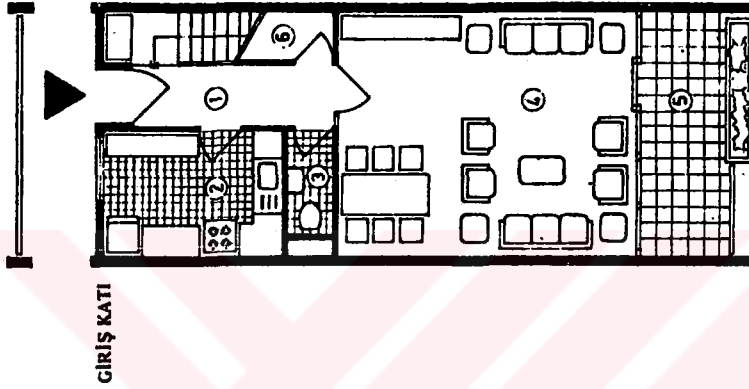
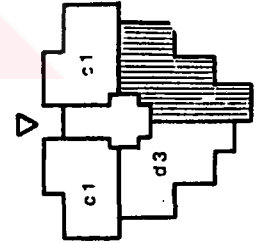
ORTANCA GRUBU KONUTLAR

ÇOK KATLI ASANSÖRLÜ
KULE BLOKTA
APARTMAN DAİRESİ

	NET ALANLAR (m ²)
1. ANTRE	2,67
2. KORİDÖR	3,30
3. MUTFAK	6,00
4. BANYO	4,35
5. WC	1,26
6. YATAK ODASI	11,25
7. YATAK ODASI	12,50
8. SALON	18,00
9. BALKONLAR	10,00
KONUT ALANI	81,00
SSK (1/2 BALKON)	76,00
TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m ²)	97,00



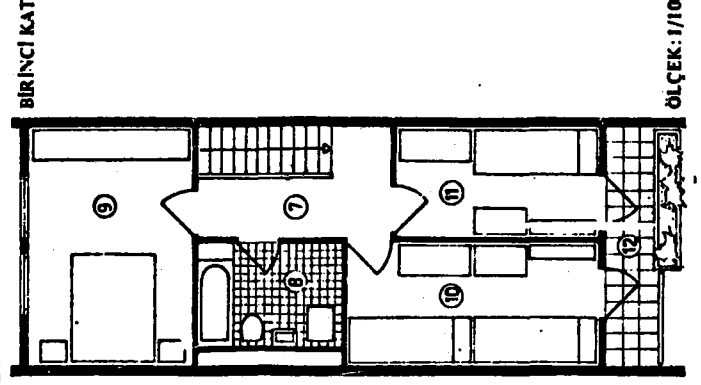
Gruptaki diğer tipler
c 1 - 60 m²
d 3 - 76 m²
16 - 96,50 m²
16 (v) - 92 m²



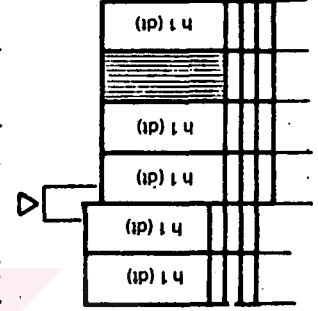
GİRİŞ KATI

ÇOK KATLI
TERAS BLOKLARDA
DUBLEKS DAİRE

GİRİŞ KATI	NET ALANLAR (m ²)
1. ANTRE	6,07
2. MUTFAK	7,98
3. WC	1,75
4. OTURMA ODASI	25,20
5. TERAS	7,88
6. DEPO	1,90
BİRİNCİ KAT	
7. KORİDÖR	5,39
8. BANYO	5,22
9. YATAK ODASI	13,93
10. YATAK ODASI	11,02
11. YATAK ODASI	7,92
12. BALKON	4,95
KONUT ALANI	110,00
TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m ²)	132,00



Gruptaki diğer tipler
12 (a) - 134,5 m² (bahçe dairesi)



PAPATYA GRUBU KONUTLAR

3-5 KATLI

TERAS BLOKLARDA DUBLEKS DAİRE

GİRİŞ KATI	NET ALANLAR (m ²)
1. ANTRE	5.60
2. MÜTFAK	10.50
3. WC	1.70
4. YEMEK KÜŞESİ	11.00
5. SALON	18.50
6. TERAS	8.93

BİRİNCİ KAT

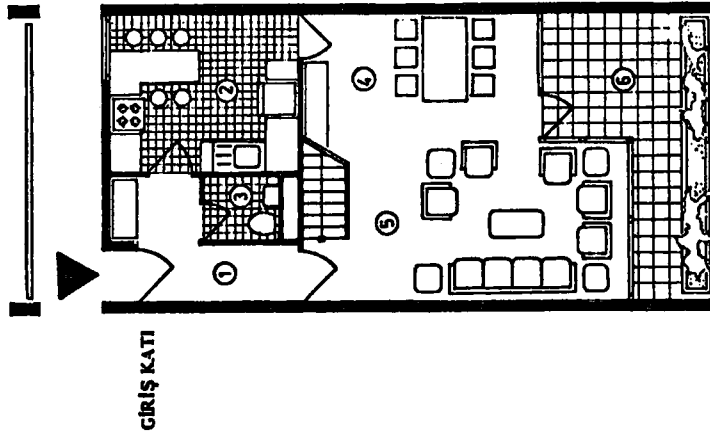
7. KORİDÖR	12.00
8. BANYO	4.10
9. YATAK ODASI	9.20
10. YATAK ODASI	8.20
11. YATAK ODASI	7.60
12. YATAK ODASI	13.10
13. BALKON	2.17

KONUT ALANI

126.00

TAPUYA ESAS KONUT ALANI (m²)

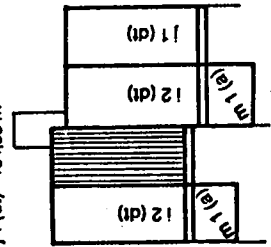
150.00



ÖLÇEK: 1/100

Gruptaki diğer tipler

m 1 (a) - 163 m² (bahçe daireli)
j 1 (dt) - 134.50 m²



Konutun grup içindeki yeri

SARMAŞIK GRUBU KONUTLAR

ÇOK KATLI ASANSÖRLÜ DİZİ BLOKLARDA APARTMAN DAİRESİ

NET ALANLAR (m ²)	
1. ANTRE	5.44
2. KORİDÖR	2.73
3. MÜTFAK	7.75
4. WC	1.95
5. BANYO	3.63
6. YATAK ODASI	13.43
7. YATAK ODASI	9.80
8. SALON	24.29
9. BALKON	4.75

KONUT ALANI

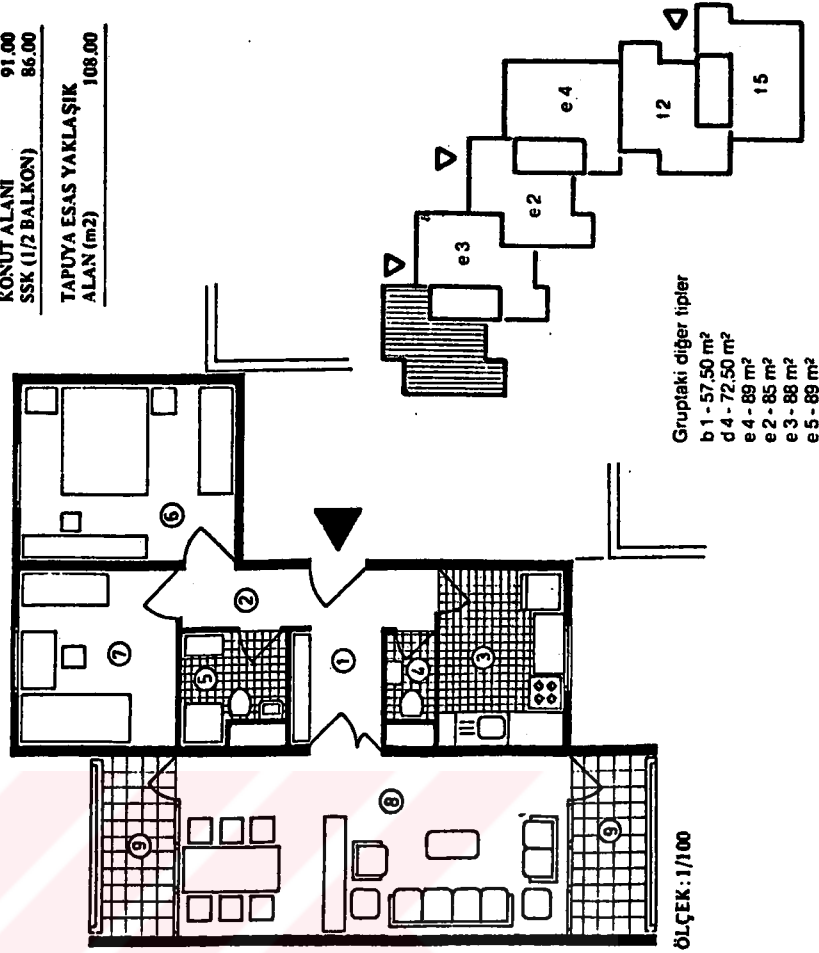
91.00

SSK (1/2 BALKON)

86.00

TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m²)

108.00



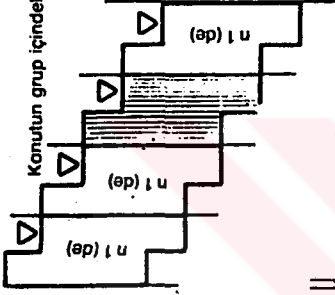
Gruptaki diğer tipler

b 1 - 57.50 m²
d 4 - 72.50 m²
e 4 - 89 m²
e 2 - 85 m²
e 3 - 88 m²
e 5 - 89 m²
15 - 98.50 m²

Konutun grup içindeki yeri

ÜRKİDE GRUBU KONUTLARI

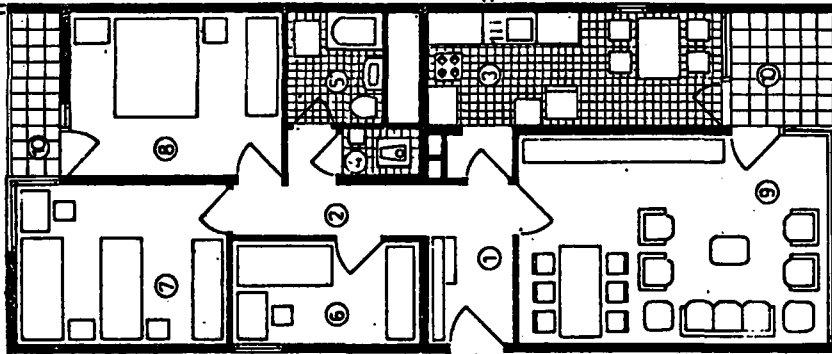
Konutun grup içindeki yeri



ÇOK KATLI ASANSÖRLÜ DİZİ BLOKLARDA APARTMAN DAİRESİ

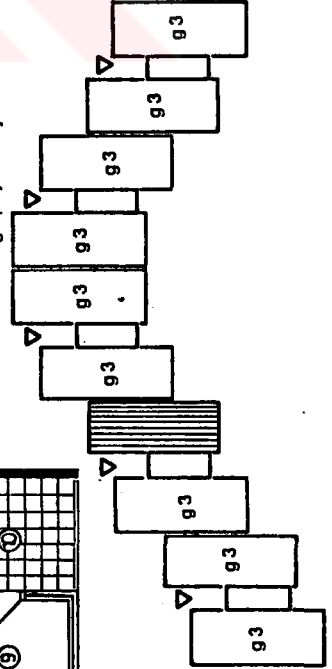
	NET ALANLAR (m ²)
1. ANTRE	4.80
2. KORİDÖR	4.70
3. MUTFAK - KARVALTI KÖŞESİ	12.57
4. WC	1.23
5. BANYO	3.78
6. YATAK ODASI	6.87
7. YATAK ODASI	12.63
8. YATAK ODASI	12.60
9. SALON	22.50
10. BALKONLAR	7.53
KONUT ALANI	104.00
SSK (1/2 BALKON)	100.00
TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m ²)	125.00

LEYLAK GRUBU KONUTLAR



ÖLÇEK: 1/100

Konutun grup içindeki yeri



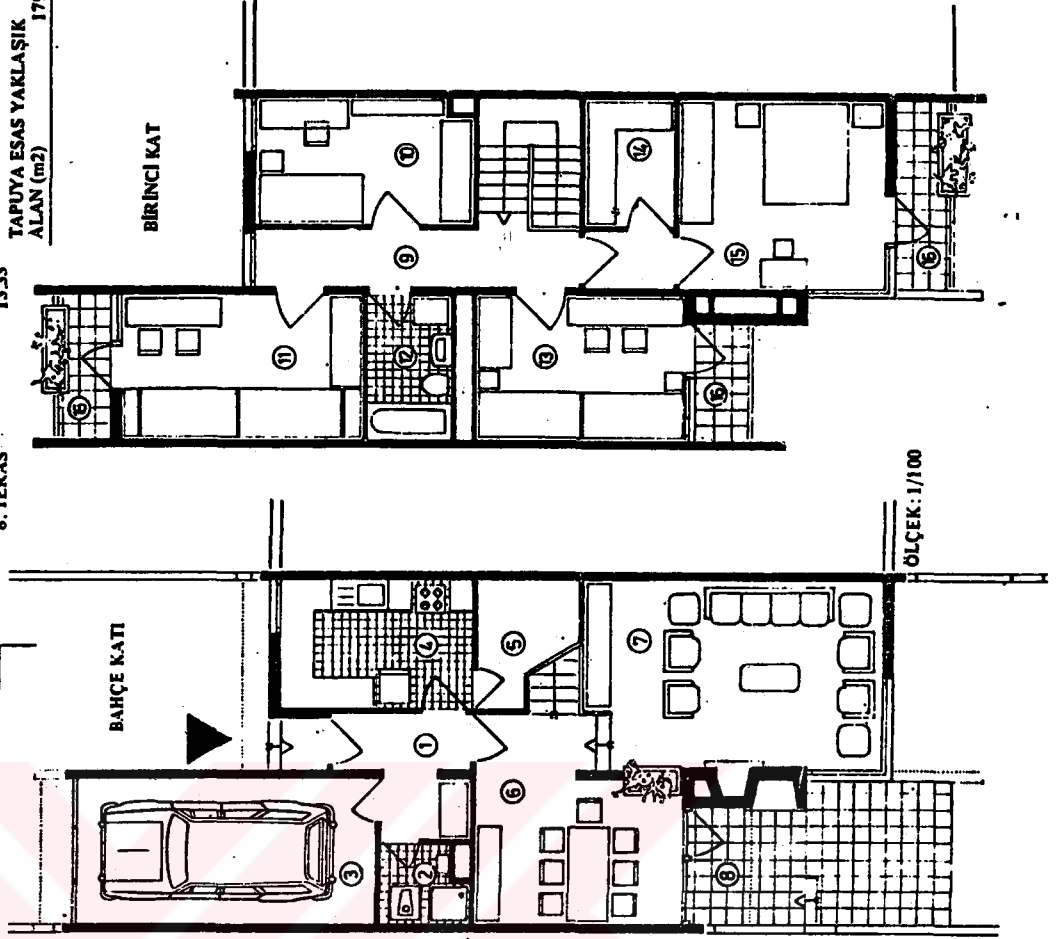
ÖN VE ARKA BAHÇELİ
DUBLEKS SIRA EV

BAHÇE KATI.	NET ALANLAR (m ²)
1. ANTRE	4.95
2. WC - DUŞ	2.28
3. GARAJ	15.40
4. MUTFAK	8.55
5. KAT KALORİFERİ	4.53
6. YENEK KÖŞESİ	12.80
7. SALON	20.79
8. TERAS	13.33

BİRİNCİ KAT NET ALANLAR
(m²)

9. KORİDÖR	8.74
10. YATAK ODASI	9.83
11. YATAK ODASI	12.15
12. BANYO	4.32
13. YATAK ODASI	10.53
14. SANDIK ODASI	4.36
15. YATAK ODASI	14.04
16. BALKONLAR	9.78
KONUT ALANI	179.00
TAPUYA ESAS YAKLAŞIK ALAN (m ²)	179.00

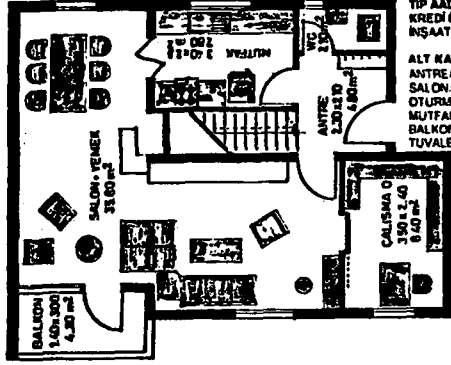
BİRİNCİ KAT



ÖLÇEK: 1/100

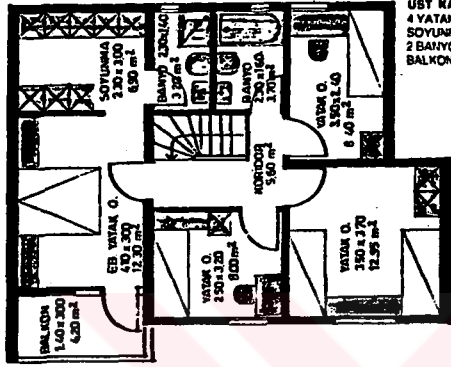
**EK-VİBÜYÜKŞEHİR (BEYLİKDÜZÜ) YERLEŞİMİ KONUT PLAN
TİPLERİ**

BÜYÜKŞEHİR AVAN PROJELER



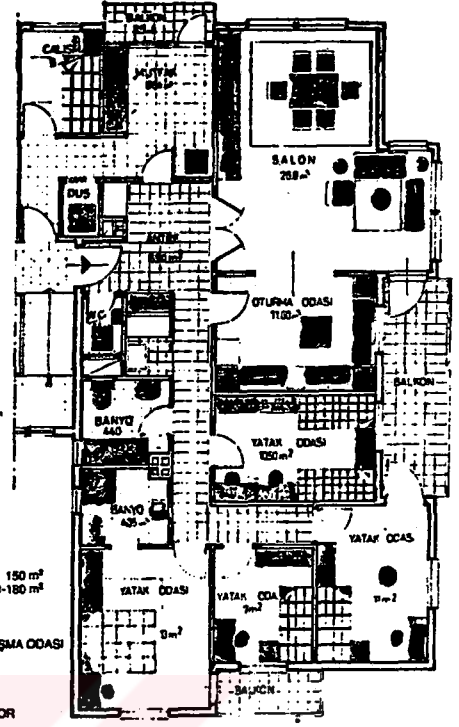
TİP AAD
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 150 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-163 m²

ALT KAT
ANTRE/KORIDOR
SALON/YEMEK ODASI
OTURMA/ÇALIŞMA ODASI
MUTFAK
BALKON
TUVALET



ÜST KAT
4 YATAK ODASI
SÖYUNMA ODASI
2 BANYO/WC
BALKON

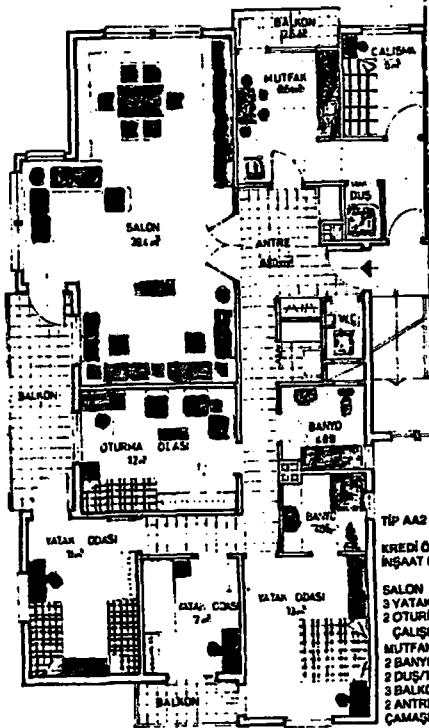
BÜYÜKŞEHİR AVAN PROJELER



TİP AA1
KREDİ ÖLÇÜSÜ 150 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-180 m²

SALON
4 YATAK ODASI
2 OTURMA/ÇALIŞMA ODASI
MUTFAK
2 BANYO/WC
2 DÜŞ/TUVALET
3 BALKON
2 ANTRE/KORIDOR
ÇAMAŞIRLIK

BÜYÜKŞEHİR AVAN PROJELER



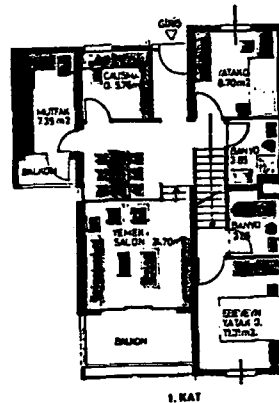
TİP AA2
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 150 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ- 180 m²

SALON
3 YATAK ODASI
2 OTURMA ODASI
ÇALIŞMA ODASI
MUTFAK
2 BANYO/WC
2 DÜŞ/TUVALET
3 BALKON
2 ANTRE/KORIDOR
ÇAMAŞIRLIK

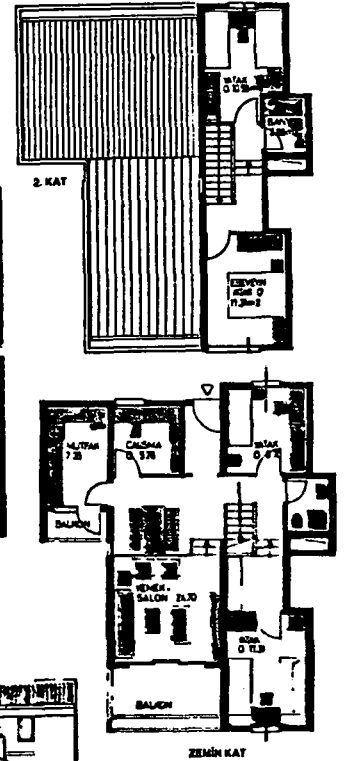
BÜYÜKŞEHİR AVAN PROJELER

TİP AV
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 110 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-130 m²

1 SALON
3 YATAK ODASI
ÇALIŞMA ODASI
MUTFAK
TUVALET
BANYO/WC
2 BALKON



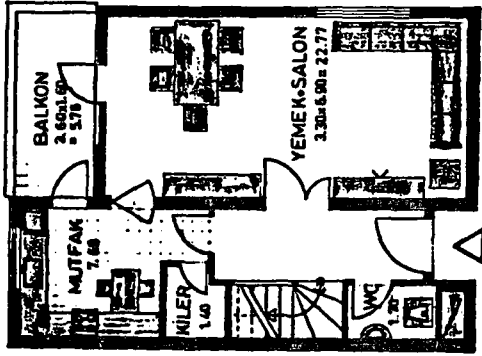
GÖRÜŞÜ



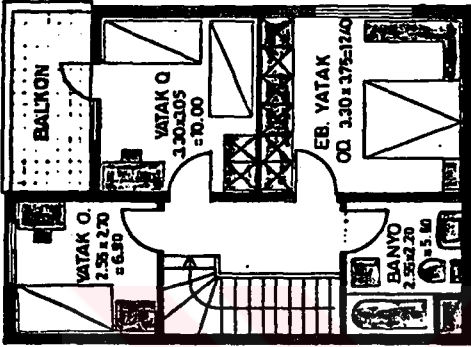
ZEMİN KAT

BOYUNSEHR AVAN PROJELER

TİP A0
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 106 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-125 m²



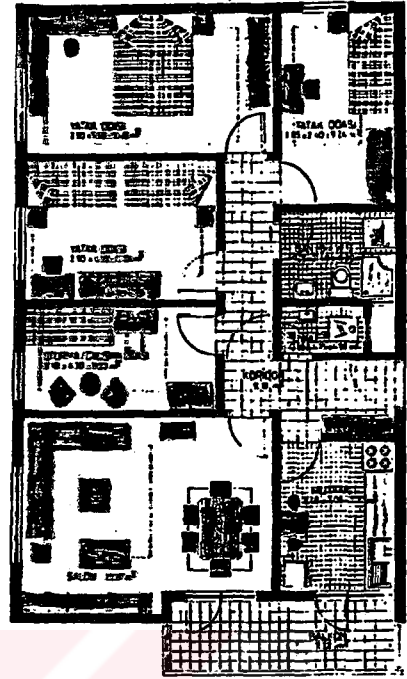
ALT KAT
SALON-YEMEK
ODASI
MUTFAK
KILIR
TUVALET
BALCON



ÜST KAT
3 YATAK ODASI
BANYO/WC
BALCON

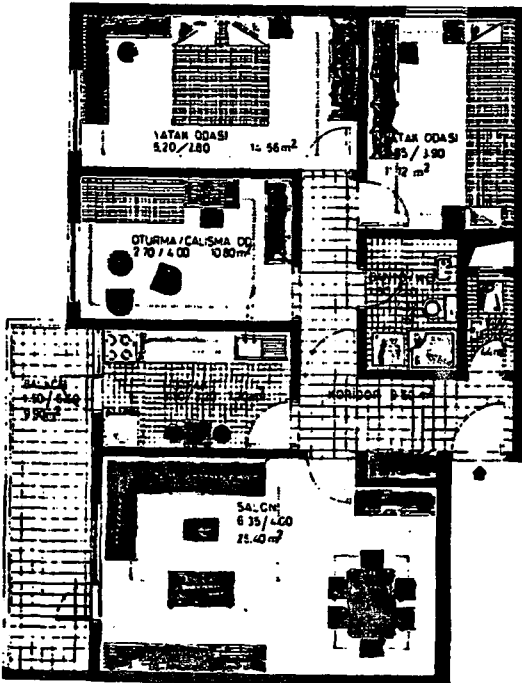
BOYUNSEHR AVAN PROJELER

TİP A1
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 106 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-125 m²



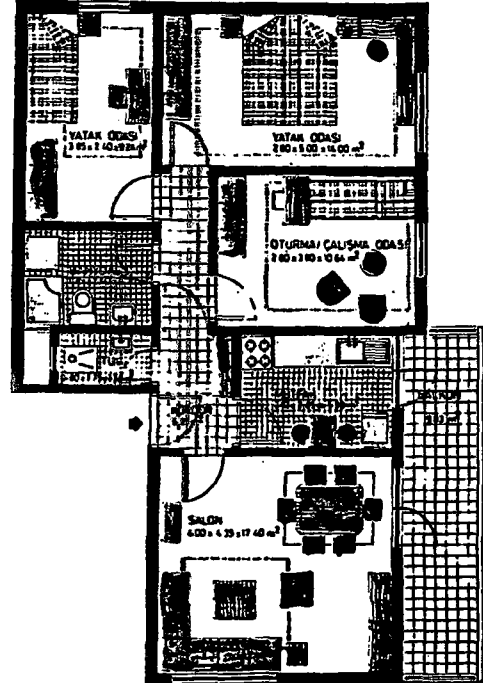
BOYUNSEHR AVAN PROJELER

TİP A2
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 102 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-120 m²



BOYUNSEHR AVAN PROJELER

TİP B1
KREDİ ÖLÇÜSÜ- 88 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ-101 m²

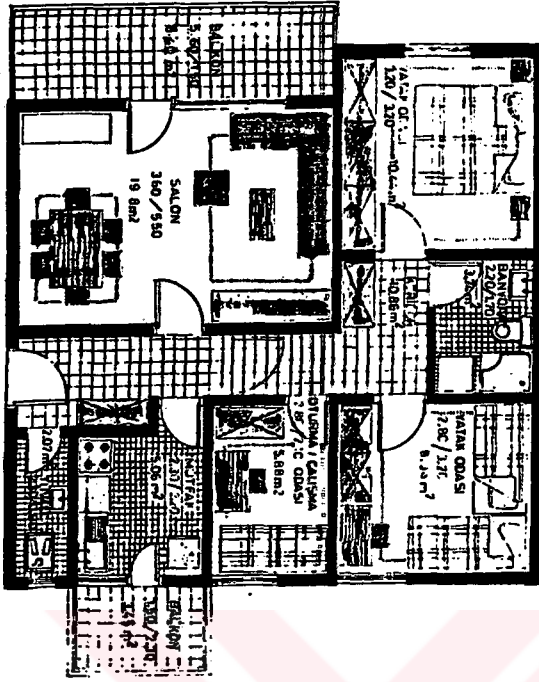


BÖYÜKŞEHİR AVAN PROJELER

TİP B2
KREDİ ÖLÇÜSÜ: 84 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ: 100 m²

SALON
2 YATAK ODASI
1 OTURMA ODASI/ÇALIŞMA ODASI
MUTFAK

BANYO/WC
TUVALET
BALKON (2)
ANTRE/KORİDÖR

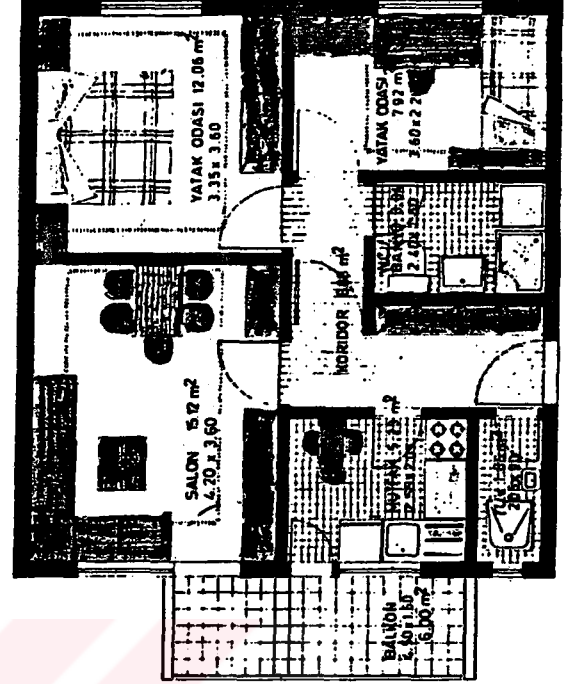


BÖYÜKŞEHİR AVAN PROJELER

TİP C1
KREDİ ÖLÇÜSÜ: 63 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ: 81 m²

SALON
2 YATAK ODASI
MUTFAK
BANYO/WC

TUVALET
BALKON
ANTRE/KORİDÖR

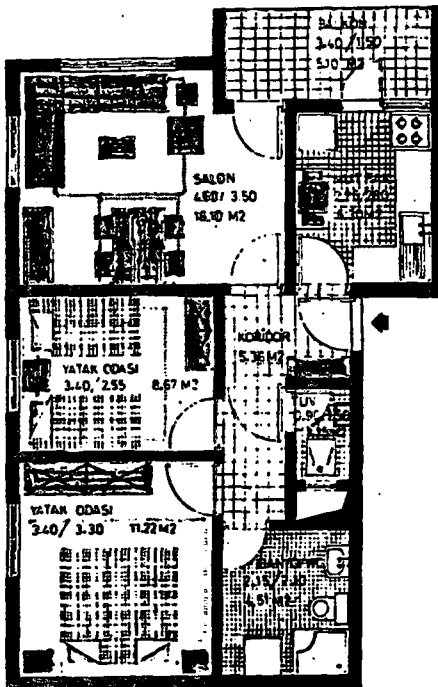


BÖYÜKŞEHİR AVAN PROJELER

TİP C2
KREDİ ÖLÇÜSÜ: 65 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ: 81 m²

SALON
2 YATAK ODASI
MUTFAK
BANYO/WC

TUVALET
BALKON
ANTRE/KORİDÖR

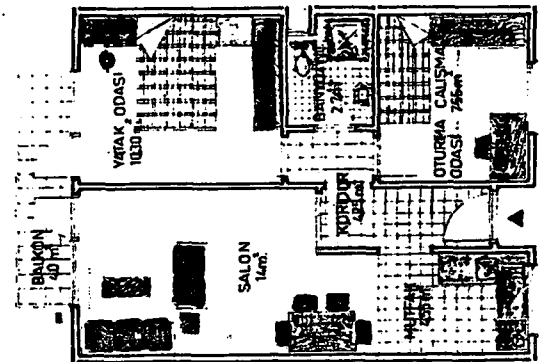


BÖYÜKŞEHİR AVAN PROJELER

TİP D
KREDİ ÖLÇÜSÜ: 50 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ: 65 m²

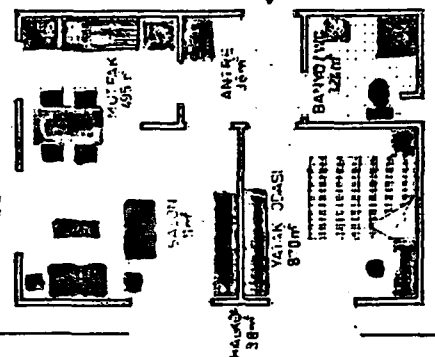
SALON
YATAK ODASI
OTURMA/ÇALIŞMA ODASI

MUTFAK
BANYO/WC
BALKON
ANTRE/KORİDÖR



TİP E
KREDİ ÖLÇÜSÜ: 35 m²
İNŞAAT ÖLÇÜSÜ: 50 m²

SALON
YATAK ODASI
MUTFAK
BANYO/WC
BALKON
ANTRE



YARARLANILAN KAYNAKLAR

- (1) Ünal, M. : "Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi, İstanbul Örneği"
Çevre Dergisi, Sayı 4 İstanbul 1979
s.73.
- (2) Sözen, M. : "Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığı"
Türkiye İş Bankası Yayınları, Ankara 1984
s.248.
- (3) Öztürk, C. : "Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler"
Yüksek lisans Tezi İstanbul 1991
s.45.
- (4) Ünal, M. : "Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi, İstanbul Örneği"
Çevre Dergisi, Sayı 4, İstanbul 1979
s.77.78.
- (5) Uçcan, F. : "Konut" Yapı Sayı 94, İstanbul 1990
s.20.
- (6) Göçer, O. : "İstanbul ve Çevresindeki Yeni Toplu Konut Yerleşimlerinin Tanıtımı"
Y.T.Ü. Mim. Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yayını, İstanbul 1992
s.2.
- (7) Büyükgöz, Z. : "Toplu Konut Olgusunun İncelenmesi"
Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1990
s.13.
- (8) Aksoylu, S. : "Türkiye'de Toplu Konut Politikaları, Türkiye'de ve Eski Şehirde Toplu konut Uygulamaları"
15 Kasım 1991 Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu Bildirisi.

- (9) Göçer, O. : "İstanbul ve Çevresindeki Yeni Toplu Konut Yerleşimlerinin Tanıtımı"
Y.T.Ü. Mim. Fak. Yayını, İstanbul 1992
s.3.
- (10) Göçer, O. : "İstanbul ve Çevresindeki Yeni Toplu Konut Yerleşimlerinin Tanıtımı"
Y.T.Ü. Mim. Fak. Yayını, İstanbul 1992
s.4.
- (11) Göçer, O. : "İstanbul ve Çevresindeki Yeni Toplu Konut Yerleşimlerinin Tanıtımı"
Y.T.Ü. Mim. Fak. Yayını, İstanbul 1992
s.5.
- (12) Ergen, Y.B. : "Toplu Konut Planlamasında Geleneksel Doku ve Yapı Özelliklerinin Konut Alanlarına Yayılışı"
Toplu Konut T.M.M.O.B. İnşaat Müh. Odası Yayını, Ankara 1987
s.568.
- (13) Erdem, Ü.i. : "Çok Katlı Konutlarda ve Karma Konut Sisteminde Güneşlenme, Havalandırma ve Mahremiyet Gerek-sinmelerine Uygun Yoğunluk Araştırması ve Yeşil Alan Kullanımı"
İ.T.Ü. Mim. Fak. Master Tezi, İstanbul 1980
s.3.
- (14) Göçer, O. : "İstanbul ve Çevresinde Yeni Toplu Konut Yerleşimlerinin Tanıtımı"
Y.T.Ü. Mim. Fak. Yayını, İstanbul 1992
- (15) Taneri, E. : " Bölge Planlama" İstanbul 1978
- (16) : Bahçeşehir Ortak Girişimi 1992
Tümaş A.Ş. Yayınları
s.7.

- (17) : Bahçeşehir Fizibilite Etüdü 1992
Tünaş A.Ş. Yayınları
s.8
- (18) Acaroğlu, İ. : Konut Kurultayı Ankara 1975
s.7
- (19) : Bahçeşehir Ortak Girişimi 1992
Tünaş A.Ş. Yayını
s.12.
- (20) : Bahçeşehir Fizibilite Etüdü 1992
Tünaş A.Ş. Yayınları
- (21) : İnşaat Sektörü , İstanbul 1991
Emlak Bankası Eğitim Yayınları No 17
s.40
- (22) : Bahçeşehir Fizibilite Etüdü 1992
Tünaş A.Ş. Yayınları
s.17.18.19.20.
- (23) : İnşaat Sektörü, İstanbul 1991
Emlak Bankası Eğitim Yayınları No 17
s.81
- (24) : İstanbul Yerleşimleri 1992
Tünaş A.Ş. Yayınları
s.26.27.28.
- (25) : Emlak Bankası ANATEPE Projesi Avarproje Ön
Tasarım Çalışmaları
S.3.4.5.
- (26) : Türk Emlak Bankası A.Ş. Emlak Planlama İhale
ve İstihkak Müd. Projeler Hakkında Özet Bilgi
E.B. Yayınları
- (27) : Çatı Dergisi Emlak Bankası Yayını
İstanbul 1991, Sayı 27
s.12.

- (28) Göcer, O. : "İstanbul ve çevresindeki Yeni Toplu Konut yerleşimlerinin Tanıtımı" Y.Ü. Mim. Fak. Yayını İst. 1992 (s.15 -25-29-33)
- (29) : Bağçeşehir Ortak Girişini 1992
Tunaş A.Ş. Yayınları
s.42.62.
- (30) : Emlak Bankası Çatı Dergisi, İstanbul 1991
Sayı 29
- (31) Eser, İ. : "Endüstrileşmiş Yapı 3-4"
İ.T.Ü. Mim. Fak. İstanbul 1981
- (32) Bektaş, Ş. : "Gebze'de Toplu Konut Üretiminde Bir Sistem Araştırması"
Yıldız Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi
İstanbul 1988
s.40.59.
- (33) Ağaryılmaz, İ. : "Prefabrikasyon Ders Notları"
Yıldız-İstanbul 1985
- (34) Ağaryılmaz, İ. : "Endüstriyel Yapım Sistemleri ile Konut Arasındaki İlişkiler Üzerine Bir İnceleme"
İ.D.M.M.A. Doçentlik Tezi, İstanbul 1978
- (35) Eser, İ. : "Önyapım Endüstrileşmiş Yapı 4"
İ.T.Ü. Mim. Fak. İstanbul 1982
- (36) : Dizayn Konstrüksiyon Aylık Mimarlık İnşaat Dergisi.
- (37) Öztürk, C. : "Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler"
Y.Ü. Mim. Fak. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1991
s.51.52.53.
- (38) Evci, F. : "Bina Bilgisi Çalışmalar I"
Y.Ü. Mim. Fak. İstanbul 1987
s.83.86.

- (39) Beyazıt, N. : "Az Katlı Yüksek Yoğunluklu Konutlar"
Mimarlık 1982, sayı 70
s.55.
- (40) Erkut, G. : "Yüksek Binalar ve Sosyal Yaşamın Yeniden
Organizasyonu"
İ.T.Ü. Mim. Fak. "Yüksek Binalar 1. Ulusal
Sempozyumu" İstanbul 1989
- (41) Turgut, H. : "Yüksek Konut Binaları Tasarımında Sosyo-
Kültürel ve Psikolojik Veriler"
İ.T.Ü. Mim. Fak. "Yüksek Binalar 1. Ulusal
Sempozyumu" İstanbul 1989
- (42) İnceoğlu, N. : "Geleneksel Konut Tasarım İlkelerinin
Çağdaş Konuta Uyarlaması"
Mimar Sinan Üniversitesi Seminer Konuşması
İstanbul 1989
- (43) Öztürk, C. : "Toplu Konut Alanlarının Tasarımında
Uygulamalarda Ana İlkeler"
Y.Ü. Mim.Fak. Yüksek Lisans Tezi İstanbul 1991
s.68.69.70.72.90.
- (44) : TÜBİTAK "Toplu Konut Üretiminde Kalite İçin
Donatılar"
Tübitak Yapı Araştırma Enstitüsü Yayını 1988
s.319.357
- (45) Dölcel, D. : "Türkiye'de Toplu Konutun Geleceği Açısından
Prefabrikasyonun Yeri"
Yapı Sayı 67, İstanbul 1986
s.38.
- (46) Dengiz, N. : "Yapım Alanında Standartlaşmanın Önemi"
Yapı Sayı 67, İstanbul 1986
s.40.
- (47) Karaman, A. : "Kentsel Peyzaj"
Yapı Dergisi sayı 89, İstanbul 1989
s.54. s.89.

- (48) : "Türkiye'de Kentsel Dış Mekanların
Düzenlenmesi"
TÜBİTAK 1987 s.36.
- (49) Doğancı, M. : "Bölgesel Ölçekli Açık ve Yeşil Alanların
Doğal Arazi Değerlendirme Tekniği ile
Saptanması"
İ.Ü. Orman Fak. Yayın No 270 İstanbul 1978
- (50) Bayraktar, A. : "İnsan ve Çevre Sağlığı Açısından Ketiçi
Yeşil Alanlar ve İstanbul İçin Önemi"
İ.Ü. Orman Fak. Yayın No 270 İstanbul 1978
- (51) Yıldızcı, A.C. : İstanbul'da Kentsel Doku ile Yeşil Doku
Arasındaki İlişkiler ve İstanbul Yeşil Alan
Sistemi İçin Bir Öneri, İ.T.Ü. Mim. Fak.
İstanbul 1977
- (52) : Bahçeşehir Ortak Girişimi 1992
Tümaş A.Ş. Yayını
s.85.86.88.
- (53) : İnşaat sektörü Emlak Bankası Eğitim Yayını
No 17 s.48.49.
- (54) : Bahçeşehir Toplu Konut Projesi Fizibilite
Etüdü"
Türk Mühendislik Müşavirlik ve Müteahhitlik
A.Ş. Yayını s.90.

ÖZGEÇMİŞ**MUSTAFA YEĞİN**

03.07.1967	Divriği-Sivas doğumlu
1973 1978	Divriği-Sivas Atatürk İlkokulu
1978 1984	İZMİR Seferihisar Lisesi
1985 1989	Y.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
1991 1993	Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Anabilim Dalı Programında Yüksek Lisans
1993	Çukurova Üniversitesi Mühendislik Mimarlık F.M. Bölümü, Yapı Anabilim Dalı-Araştırma Görevlisi