

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**A.B.D’NDE KENTLEŞME VE ALTKENTLEŞME
SÜRECİNDE KONUT ÜRETİMİNİ VE YERLEŞME
BİÇİMLERİNİ BELİRLEYEN KONUT POLİTİKALARI
VE SONUÇLARI (1860 -1960)**

Mimar Alper GÜLDEMET

**F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Mehmet KARAÖREN

İSTANBUL, 1997

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

A.B.D.'NDE KENTLEŞME VE
ALTKENTLEŞME SÜRECİNDE KONUT
ÜRETİMİNİ VE YERLEŞME BİÇİMLERİNİ
BELİRLEYEN KONUT POLİTİKALARI VE
SONUÇLARI (1860 - 1960)

Mimar. Alper Güldemet

F. B. E. MİMARLIK ANA BİLİM DALI YAPI PROGRAMINDA
HAZIRLANAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Mehmet Karaören

UYGUNDUR. 10.11.1997

prof. Hakkı ÖNEL

prof. Dr. Yıldız SEY

Yrd. Doç. Dr. M. KARAÖREN

İSTANBUL, 1997

İÇİNDEKİLER	sayfa	no
A.B.D'DE PLANLAMA TARİHİNİN BİBLİYOGRAFYASI		iii
KRONOLOJİ		iv
RESİM LİSTESİ		v
KISALTMALAR LİSTESİ		x
TEŞEKKÜR		xii
TÜRKÇE ÖZET		xiii
İNGİLİZCE ÖZET		xiv
BÖLÜM 1. GİRİŞ		1
BÖLÜM 2. 1850 - 1950 MODERN ŞEHRİN DOĞUŞUNU HAZIRLAYAN REFORM HAREKETLERİ		2
2.1. WALKİNG CİTY VE AYRIŞMASI		
2.1.1. TOPLU TAŞIM VE ULAŞIMIN DIŞA YAYILMASININ BELİRLEDİĞİ ALTKENTLEŞME SÜRECİ		
2.1.1.1 DEMİRYOLU BANLİYÖLERİ		
2.1.1.1.1. LLEWELLYN PARK		
2.1.1.1.2. LAKE FOREST		
2.1.1.1.3. RIVERSİDE		
2.1.1.1.4. GARDEN CİTY		
2.1.2. ENDÜSTRİNİN DIŞA YAYILMASININ BELİRLEDİĞİ ALTKENTLEŞME SÜRECİ		
2.1.3. GÖÇ VE ŞEHİR ALANLARININ BÜYÜMESİNİN GETİRDİĞİ YENİ KONUT TİPLERİ "TENEMENT MODEL"		
2.1.3.1 19. Y.Y. ŞEHİRLERİNİN İÇ BÖLGELERİNDE GÖRÜLEN KONUT BLOKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ, TENEMENT KANUNLARI		
2.2. YENİ REFORM HAREKETLERİ, ŞEHRİN SINIRLARININ DIŞA YAYILMASI (REDESENTRİLİZASYON)		
2.2.1. PULLMANN		
2.3.2. FOREST HİLL GARDENS		
BÖLÜM 3. 1920 - 1945, YENİ ŞEHİR REFORM HAREKETLERİNİN, BAHÇEŞEHİR KAVRAMININ VE "FORDİZM" İN KONUT ALTKENTLEŞMESİNE ETKİLERİ		33
3.1. ŞEHİR REFORMUNUN YENİLENMESİ		
3.1.1. TOPLUM REFORMU		
3.1.2. SOSYAL REFORM		
3.1.2.1. SETTLEMENT HOUSE HAREKETİ		
3.1.2.2. ŞEHİR PLANLAMASI HAREKETİ		
3.2. ENDÜSTRİYEL ŞEHİR TOPLUMUNUN DOĞMASI VE YENİ ŞEHİRSEL BÜYÜMELER: 20'LER		
3.2.1. SHAKER HEIGHTS		

3.3. ABD'DE BAHÇEŞEHİR KONSEPTİ	
3.3.1. SUNNYSIDE GARDENS	
3.3.2. RADBURN	
3.4. FORDİZM VE KONUT ALTKENTLEŞMESİNE ETKİLERİ	
3.4.1. ZONLAMA KAVRAMININ ORTAYA ÇIKIŞI VE YEREL ZONLAMA YASALARI	
3.4.2. UZUN SÜRELİ DÜŞÜK FAİZLİ İPOTEK BORÇLARI VE FEDERAL KONUT YÖNETİMİ (FHA)	
3.5. 1929 EKONOMİK KRİZ, SİYASAL YANKILARI VE “YENİ OLUŞUM HAREKETİNİN ŞEHRE ETKİSİ	
3.5.1. TOPLUMSAL REFAHIN SAĞLANMASI (CWA, PWA, FERA, RFC)	
3.5.2. YENİ OLUŞUM (NEW DEAL) KONUT HAREKETİ VE YENİ KONUT İDARELERİNİN KURULUŞU	
3.5.2.1. KAMUSAL KONUT ÜRETİMİ	
3.5.2.2. FEDERAL KONUT İPOTEK SİGORTASI PROGRAMLARI (FHA)	
3.5.3. YENİ KENTSEL PLANLAMA HAREKETLERİ	
3.5.3.1. YEŞİL KUŞAK PROGRAMI (GREENBELT)	

BÖLÜM 4. 1945 - 1965, DÜNYA SAVAŞI SONRASI ALTKENT GELİŞİMİ	84
4.1. SAVAŞ SONRASI ALTKENTLERİNİN KARAKTERİSTİKLERİ	
4.2. SAVAŞ SONRASI ALTKENT GELİŞİM ÖRNEKLERİ VE FHA	
4.2.1. II. DÜNYA SAVAŞI SONRASI FHA VE DİĞER LOKAL BÖLGESEL YERLEŞİM TÜZÜKLERİNİN DEĞİŞMESİ VE LEVİTTOWN ÖRNEĞİ	
4.3. FEDERAL FAALİYETLERİN DOĞRULTUSU	
BÖLÜM 5. BİREYSEL KONUT KREDİSİ YÖNTEMİ (FHA KREDİLERİNİN KULLANILIŞI)	108
SONUÇLAR	110
KAYNAKLAR	114

AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİNDE PLANLAMA TARİHİNİN

BİBLİYOGRAFYASI

1. Birleşmiş Devletlerde planlama tarihi: genel çalışmalar, 1800'e kadar
2. 19.yy'da planlama, 1890 öncesi
3. İlerici çağda planlama, 1890-1914
4. Savaş arasında planlama, 1914-1945
5. II.Dünya Savaşına kadar planlama
6. Planlama tarihinde özel konular

- Planlama ve konut
- Ütopyalar, yeni şehirler ve bahçe altkentleri
- Zonlama
- Yeni Oluşum (New Deal)
- Planlama eğitimi
- Döküman koleksiyonları
- Bibliyografyalar

7. Birleşik Devletler Şehir Tarihi: genel çalışmalar

KAYNAK: KRUECKBERG, D., INTRODUCTION TO PLANNING HISTORY IN US.

KRONOLOJİ

1867	New York Tenement Konut Kanunu
1879	Tenement Konut Kanunu
1893-94	Chicago Dünya Kolomb Fuarı
1901	Yeni Tenement Kanunu
1920	Bir Toprak Kullanım Kanun Modeli
1932	Yeni Oluşum
1932	RFC
1933	PWA
1933	FERA
1933	CWA
1934	FHA
1937	Kamu Konut Kanunu
1937	USHA
1937	FSA
1949	Federal Konut Kanunu
1965	HUD

RESİM LİSTESİ

SAYFA NO

RESİM 1	6
Easterling, K., 1993	
RESİM 2	7
Easterling, K., 1993	
RESİM 3	8
Stern, A.M., 1981	
RESİM 4	8
Stern, A.M., 1981	
RESİM 5	9
Stern, A.M., 1981	
RESİM 6	11
Easterling, K., 1993	
RESİM 7	12
Stern, A.M., 1981	
RESİM 8	14
Easterling, K., 1993	
RESİM 9	16
Stern, A.M., 1981	
RESİM 10	23

Wright, G., 1981

RESİM 11 27

Easterling, K.,
1993

RESİM 12 28

Stern, A.M., 1981

RESİM 13 28

Stern, A.M., 1981

RESİM 14 30

Stern, A.M., 1981

RESİM 15 31

Stern, A.M., 1981

RESİM 16 36

Russell, 1968

RESİM 17 37

Catanese,

A.J., 1979

RESİM 18 40

Stern, A.M., 1981

RESİM 19 41

Stern, A.M., 1981

RESİM 20 43

Catanese,

A.J., 1979

RESİM 21	45
Easterling, K., 1993	
RESİM 22	46
Rowe, P., 1993	
RESİM 23	46
Easterling, K., 1993	
RESİM 24	47
Rowe, P., 1993	
RESİM 25	48
Rowe, P., 1993	
RESİM 26	49
Wright, G., 1981	
RESİM 27	50
Krueckgerg, D1983	
RESİM 28	51
Hunt, D., 1980	
RESİM 29	52
Hunt, D., 1980	
RESİM 30	53
Krueckgerg, D1983	

RESİM 31	54
Wright, G., 1981	
RESİM 32	61
Wright, G., 1981	
RESİM 33	64
Easterling, K., 1993	
RESİM 34	65
Rowe, P.G., 1993	
RESİM 35	80
Easterling, K., 1993	
RESİM 36	81
Easterling, K., 1993	
RESİM 37	82
Easterling, K., 1993	
RESİM 38	82
Catanese, A.J.,1979	
RESİM 39	84
Chudacoff, H.1993	
RESİM 40	85
Easterling, K.,	

1993

RESIM 41 86

Rowe, P.G., 1993

RESIM 42 95

Wright, G., 1981

RESIM 43 100

Rowe, P.G., 1993



KISALTMALAR LİSTESİ

FERA	ACİL RAHATLAMA YÖNETİMİ
CWA	SİVİL ÇALIŞMA YÖNETİMİ
PWA	KAMU İŞ YÖNETİMİ
RFC	YENİDEN İNŞA FİNANS ŞİRKETİ
WPA	İŞ GELİŞTİRME YÖNETİMİ
HOLC	EV SAHİPLERİNİN BORÇLANMA ŞİRKETİ
USHA	AMERİKA KONUT OTORİTESİ
CHC	ŞEHİR KONUT ŞİRKETİ
FHA	FEDERAL KONUT İDARESİ
HUD	AMERİKA KONUT VE ŞEHİR GELİŞİM DEPARTMANI
RPA	AMERİKA BÖLGE PLANLAMA İDARESİ
RA	TEKRAR YERLEŞİM İDARESİ
VA	VETERANLAR İDARESİ
CDGB	BLOK ARAZİ GELİŞİM KOMİTESİ
AICP	YOKSULLARIN DURUMU DÜZELTME DERNEĞİ
TVA	TENESSE VADİSİ KURUMU
GI	GENEL SİGORTA FONU

MMI	KARŞILIKLI İPOTEK SİGORTASI FONU
SRI	ÖZEL RİSK SİGORTASI FONU
CMHI	KOOPERATİF İDARESİ KONUT SİGORTASI FONU



TEŐEKKÖR

Bu tezin gerek ön hazırlık çalışmasında, gerek araştırma gerekse de yazım safhasında bana destek olan Aileme, Sayın danışmanım Yrd. Doç.Dr. Mehmet Karaören'e, Murat Sönmez'e, Sinan Canpolat'a, Sedat Demircioğluna ve Gürkan Göğüş'e sonsuz teşekkür ederim.



TÜRKÇE ÖZET

Amerika Birleşik Devletlerinde konut özel sektörün elinde olmasına rağmen, tarih boyunca Amerikan toplumunun kültürel ve sosyal değerlerinden ve bazen sağlık gibi özel nedenlerden dolayı çıkarılan “konut üstündeki” federal yasalar, gerektiğinde konut sektörünü destekleyici iken kimi zamanda birer politik gereç olarak tarihteki yerini almıştır.

Birinci bölümde çok kısa olarak ABD’ndeki konut üstündeki idari yaklaşımın nedenleri anlatılmıştır.

İkinci bölümde, 1850 - 1920 arasında, A.B.D.’nde, kısaca, ulaşımın gelişimi ve yayılımı, endüstrinin büyümesi ve göçler sonucu şehir sınırlarını ortaya çıkışı, bu anlamda hem orta sınıfın hem de çalışan işçi sınıfının konut edinme şekilleri, ikamet bölgeleri ve bu sınıfların yaşadığı konutların biçimleri anlatılmıştır. Bunun sonucunda oluşan toprak kullanımının ve insanların ayrışması ve şehir hayatının kararsızlığına tepki olarak doğan reform hareketlerine de değinilmiştir.

Üçüncü bölümde, 1920 - 1945 arasında Amerikan toplumunun geçirdiği bir “geçiş” dönemi anlatılmıştır.

Endüstriyle birlikte artan, toplumsal ve sosyal değişikliklerin yine toplumsal ve sosyal reformlarla çözülmeye çalışılması, yeni şehirselleşme hareketlerinin doğması, Avrupadaki bu dengesiz değişmeye karşı oluşan yeni şehir hareketlerinin ABD’ne adaptasyonu ile Fordizm’in hem direk hem indirek olarak kentleşme ve altkentleşmeye olağanüstü olan katkısı, 1929 Büyük Krizle birlikte ortaya çıkan sorunların kimi kamusal ve özel girişimlerle çözülmesi anlatılmıştır.

Bu bölümde 1945 - 1965 arasında altkentlerin özellikleri 5 ana başlık altında incelenmiş, bu dönemde Federal Konut Yönetiminin yeni şekliyle birlikte ortaya çıkan bölgesel yerleşim tüzüklerindeki değişiklikler ve Levittown örneği ortaya konmuştur.

Bu bölümde kısaca kimlerin, nasıl, hangi koşullarda, hangi tip konut kredisini kullanarak, uzun süreli düşük faizli ipotek borcu alabileceği anlatılmıştır.

Son bölümde ise 2., 3. Ve 4. Bölümlerde ortaya konan fikirlerin bir değerlendirilmesi yapılmıştır.

ABSTRACT

Although housing is largely depend on private sector in United States, Federal laws for “Housing”, which have been legalized as pursuant to cultural and social structure of American society and, sometimes, special reasons such as health, sometimes supported housing sector, and served as a political devices.

In the first chapter, reasons of administrative approach to housing in USA is briefly discussed.

In the following chapter, development and enlargement of transportation, occurrence of city boundaries as a result of migrations, development of industry, distinction between land usage and social classes as result of the above mentioned facts, in USA between 1850-1920 are discussed.

In the third chapter, a “transition” period experienced by American society between 1920-1945 is discussed.

Trials to break social changes, which seems to increase with industrial developments, by means of social reformations, new urban movements, adaptation of these new urban movements to united Sates, direct and indirect support of Fordism to urbanization and suburbanization is discussed.

In the 4th. chapter, peculiarities of suburbs in 1945-1965 is discussed under 5 main headings. changes in the district residence regulations which was due to new type of Federal Housing Administration and example of levittown are discussed.

In this chapter, conditions of having long term and low interest mortgage loans, housing types and who can purchase a specific housing type are discussed.

In the last chapter, An evaluation of the ideas mentioned in the 2nd. 3rd and 4th chapter take place.

BÖLÜM 2. 1850 - 1920 MODERN ŞEHRİN DOĞUŞUNU HAZIRLAYAN REFORM HAREKETLERİ

2.1. WALKİNG CITY VE AYRIŞMASI

19.yy, şehirlerin bünye değişimi ve defarmasyonu açısından büyük önem taşımaktadır. Bu yüzyılda, hangi biçimde olursa olsun, gelişen şehirlerde önemli ve müşterek yenilikler görülür ;

- Sanayileşme sonucu kurulan büyük tesislerde çalışmak üzere kırsal bölgelerden şehirlere nüfus akımı,
- Nüfusu iş imkanlarıyla artan şehrin eski sınırlarının dışına çok hızlı birşekilde yayılması,
- Yayılmayı, zaman faktörü açısından destekleyici olan trafik araçlarının kullanılmaya başlanması, (tramvay, otobüs, tren gibi.)
- Sanayileşme sonucu seri imalat nedeniyle özel trafik araçlarının kullanılmaya başlanması, trafik problemlerinin doğuşu, yeni yol ve trafik şebekesi için araştırmalar ve kısmi uygulamalar. (Bayhan, İ., 1969)

1850' lere kadar hemen hemen tüm Amerikan şehirlerinin, karakteristik özelliği, fazla yoğunluk ve sıkışıklıktı. İnsanların aktivitelerinin karşılandığı yer sahil ve su olduğundan, yerleşmek ve ticaret için liman yakınlarını veya nehir birleşmelerini seçiyorlardı.

Modern öncesi Amerikan şehirlerinde insanların büyük bir çoğunluğu gidecekleri yerlere yürüyerek gidiyor ve bu tip ulaşım şehirlerin çehresini ve özelliğini belirliyordu. 1850'lere kadar büyük şehirlerde de yerleşme alanları (New York, Philadelphia, Boston gibi...) şehir merkezinden iki mile kadar genişlemişti ve insan için ortalama yürüme mesafesi

yarım saattir. Bundan dolayı tarihçiler, bu erken şehir konfigürasyonuna büyüklük ve nakil özelliğinden dolayı "Walking City" ismini verdiler.^{1 2}

Bugün Amerikan metropolüsü ikiye bölünmüş durumdadır; iç ve dış bölümler. Bu bölünme 19.yy'ın ortasından gelen sosyal, ekonomik ve teknolojik değişimlerden kalan bir mirastır. Orta sınıf, trolley hatlarına sınırdaki ve banliyölerde eşlik ederken, çalışan işçi-sınıf göçmenleri daha eski yerleşmelere ve Walking-City' e - şehrin göbeğine - sızdılar. İç-şehir, endüstriyel dünyaya değişik milletlerden milyonlarca yabancıyı Amerikan toplumunun içine karıştırdı.

1860 ve 1920 arasında 8000 Amerikan şehirde yaşayan insanların sayısı 6.2 milyondan 54.3 milyona ulaştı. Bu büyümenin hacmini yeni gelenler teşkil ediyordu. 18.yy ve 19.yy başının ticaret devrimi, 19.yy başı ve ortası tüccar kapitalizmine doğru taşımacılık ve daha sonra da endüstri devrimi şehirleri bir mıknatıs haline getiren iş ve fırsatlar dünyası yarattılar. (Chudacoff, H.P., 1993)

19.yy'ın ortasına gelindiğinde üç önemli güç, "Walking City" ı ayrıştırdı: toplu taşımacılığın yükselişi ve yayılması, teknolojik ve ekonomik yeniliklerin endüstriyel ürünlere aplikasyonu ve içsel, dışsal göçlerin şehrin karakterini ve konturunu yeniden belirlemesi ve bugünkü anlamda şehri yaratması.

1815 ve 1875 yılları arasında, Amerika'nın en büyük şehirleri, dramatik ve uzamsal bir değişim içine girdiler. Toplu taşıma araçları, şehrin ters-yüze dönmesine hız kazandırdı.

Esasen, sınırdaki hızlı nüfus artışı, merkezdeki nüfus kaybı, iş seyahatlerinde ortalamanın yükselmesi, altkent ikametlerinde sosyoekonomik yapının, statünün yükselmesi, metropoliten ölçülere doğru muazzam bir büyüme göstermişti. Bu değişim birden bire

¹ Yürümenin gerekliliği, premodern şehirleri yatay gelişmekle sınırlandırıyordu. Ek olarak, teknolojik sınırlarda dikey gelişmeyi sınırlıyordu. (Chudacoff, H.P., 1993)

² 1815'lerde dünyadaki bütün -baş- önemli şehirlerde, altkentleşmenin doğal evrimi beş önemli özellikte açıklandı ve bu altkentlere de en kolay, en ucuz ve en genel ulaşımın yürüme olmasından dolayı "Walking Cities" denildi. Bu özellikler için bkz: Jackson, K.T., 1973, s.14 - 20

olmamıştır, fakat metropolitan alanlarının en yoğun yerlerinde bu gelişme İç Savaştan önce şehrin merkezi ve sınırları arasında başlamıştır. (Jackson, K.T., 1973)³⁴

2.1.1. TOPLU TAŞIM VE ULAŞIMIN DIŞA YAYILMASININ BELİRLEDİĞİ ALTKENTLEŞME SÜRECİ

Toplu taşıma ve ulaşım, Amerikan şehirlerinin sosyal ve ekonomik bünyesini üç temel yolla revize etti: Fiziksel yayılmayı kolaylaştırdı, toprak kullanımını ve insanları ayırdı, şehir hayatının kararsızlığını hızlandırdı. İşgal edilmemiş, geniş alanların açılması ile, omnibüsler⁵, atlı demiryolları, komüter trenler, trolleybüsler, yerleşim bölgelerini 2,3,4, kat daha şehir merkezinden uzağa çekti.

Yerleşim yayılmasının en önemli etkilerinden biride, ekonomik fonksiyonların desentralize olmasıydı. Tüketiciler dışarı çıktıkça, iş de onları takip ediyordu. Bu ikincil iş merkezleri, çok hızlı olarak, şehir komşuluğunda önemli bir odak oluşturdular.

Toplu taşımacılık aynı zamanda, sosyal ve ekonomik bölgeler arasındaki son yerleşmeleri yarattı. Ev alacak veya kiralyacak güce sahip olanlar, şehrin sınırlarına veya suburbilere taşındılar. Toprağın kullanışlı olması ve yapım tekniklerindeki yenilikler, evlerin daha fazla alanda, daha fazla odalı olmasını sağlamıştır. Bu dış sahalar, ayrı evlerin, özel bahçelerin, üç çizgili caddelerin bölgesi oldu. (Chudacoff, H.P., 1993)

Amerika'da ekonominin büyümesi, etnik, entellektüel, sosyal ve politik değişimi de beraberinde getirdi. Bir çok milyoner ve elit kesim, şehrin merkezinde bulamadığı, kırsal hayatı ve güvenliği kendi imkanlarıyla, İngiliz veya Fransız aristokrat şatolarını örnek alarak, bu hayatı yaşamaya çalıştı ve kısa sayılabilecek, 20 yıl içinde 1885-1905, Neo-Gotik, Neo-Rönesans ve Georgian stilinde evler yaptılar. Bunlar, Rhode Island'da, New

³ 1840'larda altkentler, henüz tanımlanabilir bir kimliğe kavuşmamıştı. Şehrin kenarındaki yerleşmeler, küçük bir şehir havasındaydı.

⁴ Daha küçük şehir ve kasabalarda, 20.yy'a kadar banliyöler, kenar mahalle bölgeleri olarak kaldı. (Jackson, K.T., 1973)

⁵ Toplu taşımacılığın ilk durağı olan "omnibus", kamu, halk taşımacılığının iki geleneksel tipini fonksiyonel olarak birleştiriyordu: binek atı ve posta arabası (Chudacoff, H.P., 1993 ,H.P., 1993)

Port, Maine'de, Bar Habor, Virginia'da, Loudoun County, New York'da Saratoga Springs gibi uzak yerlerde ve genelde yaz için kullanılan evlerdi.⁶

Bu imtiyazlı şehir grubunun, bu dış sahalarda üç yerleşim nedeni vardı:

- Şehirler beraber, özel ikamette bulunmak,
- Elit apartman evinde oturmak,
- Gelişen yerlerde ikamet etmek..

Bu tip suburblerin büyümesi, 1865 (Chicago 1850) 1900 yılları arasında, demiryollarının benzersiz büyümesiyle paralellik gösterir. Kısaca, 19.yy, buhar gücünün kendini gösterdiği yüzyılda, Kuzey Amerika'da, demiryolları, yeni tip suburbleri ortaya çıkardı. (Jackson, K.T., 1973)

Batı şehirlerinin hemen hemen tamamında önemli şehirlerin hepsi demiryolları ile destek kazanmıştır. Albuquerque, Butle, Cheyenne, Dallas, El Paso, Los Angeles, San Diego... Demiryollarının desteklediği bir çok şehir, oralara herhangi bir yol uzamadan, birer ticaret merkezi olmuşlardır. (Chudacoff, H.P., 1993)

2.1.1.1. DEMİRYOLU BANLİYÖLERİ

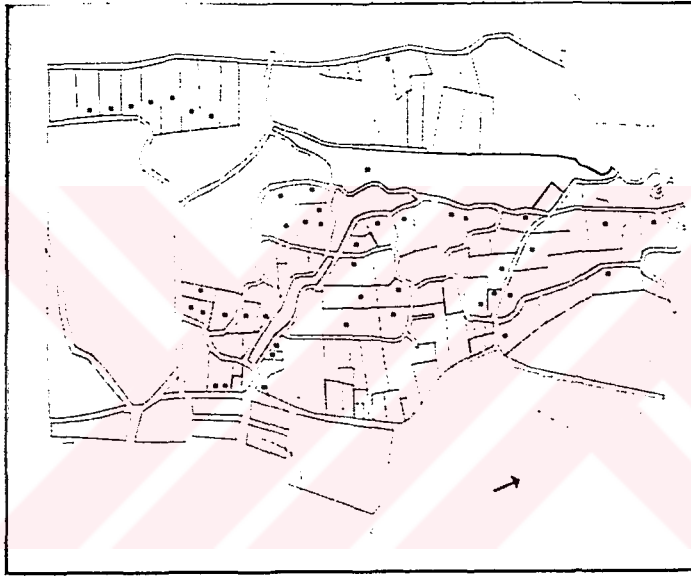
Yüksek-statü banliyö yerleşmelerindeki, yeni bir imajda, dar virajlı yollar ve buna uyan Beecher, Downing ve Vaux tarafından uygulanan, ' *sıra evlerdi* '. Banliyölerdeki ilk kullanımı, 1850'lere rastlar. Bu pastoral hayata duyulan özlemin neticesiydi.

⁶ Bu konutların yerleşme içinde aldığı doğada güzellik anlayışını yansıtan görüntülerinden dolayı ROMANTIC suburbs olarak anıldı. (bkz. Karaören, M., 1992 s.12) Amerika'da Adrew Jackson Downing tarafından yerleşmeler ve yerleşme içindeki konut tipleri popüler mimarlık ve mimari kopye kitapları yoluyla yayılarak popülerize edilir. İngiltere ve A.B.D'de tek ve ikiz evin pitoresk anlayış içinde araziye dağılmış olarak yerleştiği romantik suburb formu bütün 19.yy boyunca en değerli yaşama biçimini sundu. (Karaören, M., 1992)

2.1.1.1.1. LLEWELLYN PARK

WEST ORANGE, NEW JERSEY, ALEXANDER J. DAVIS, 1853

Downing'in bireysel konutlar için olan doğalcı yöre öğretileri, romantik bir tarzda planlanan kırsal mezarlıkların çekiciliği, pitoresk parkların yeni popülerliği Amerikan şehirlerinin genişleyen altkentlerinde bu tasarım unsurlarının kullanılmasına yol açtı. Olasılıkla, bu türün en erken ve kuşkusuz en maharetli bir şekilde gerçekleştirilmiş olanlardan biri Orange New Jersey'deki Llewellyn Parkı'tır.

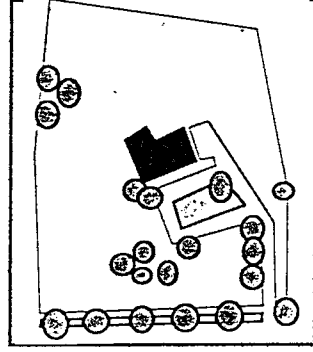


RESİM 1: Llewellyn Park, New Jersey, 1853; (•) Tipik Arazi Parçası 3-10 Acre

Llewellyn Park, Amerikan tarihindeki en akla uygun, gayri menkul gelişmesi olarak tanımlandı. Fakat Park çevresindeki yerleşmeler, sadece zenginler için imkandı. Burada yaşayanların çoğu, bu pahalı ikametleri alacak güce sahip, işadamlarından oluşuyordu. Çünkü Manhattan'a bağlanan demiryolu, uzun ve pahalıydı.

Burası, peyzaj düzenlemeleri, güzel doğa düzenlemeleriyle ailelere hizmet ediyordu. Llewellyn Park'la beraber, 20.yy'daki Amerikan ve İngiliz mimarlığının merkezi olacak, dikkatli planlanmış, banliyö geleneği de başlamış oldu.

Llewellyn Park, iki özellik taşıyordu: Kıvrımlı yollar ve merkezden doğaya açık alanlar. Bu yollar, doğal konturla birlikte, araziler arasında gidiyordu. Bu dalgalı yol örneği pitoresk ve romantik çevre olmanın bir parçasıydı. İkinci önemli özelliği ise, 50 acrelik büyüklüğüyle, tümüyle gezilebilir olmasıydı. Bu yollar da, yine romantizmin ışığında, ağaçlarla çevrili, kıvrımlıydı.⁷ (Jackson, K.T., 1985)



RESİM 2: Llewellyn Park , 1853

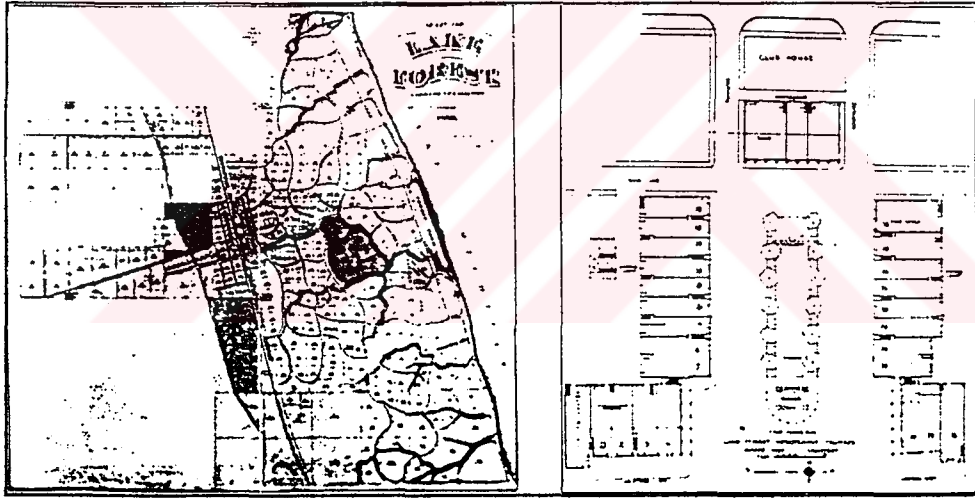
Parkın çevresinde, yaklaşık 50 konut için 3'den 10 dönüme kadar olan mevkiiler planlanmıştır. Mülkiyet sahiplerine merkezi park şeritlerinin bakım masrafları için belirli bir miktar ödeme tayin edilmiştir ve genel bir anlaşma ile, hiç bir çitin dikilmeyerek parkın ve konut mevkiilerinin tek bir tasarım gibi değerlendirilmesi sağlanmıştır. Günümüzde orjinal yapıların yalnızca bir kaç tanesi ayakta kalmıştır, fakat oldukça çekici olan şey, küçük bölümlere ayrılması veya büyük villaların apartmanlara dönüştürülmesi yerine eski

⁷ İngiltere ve Amerika arasında bu tür yerleşmelerdeki en önemli fark, her konut birimine düşen arazi miktarlarıydı. A.B.D.'de arsanın en büyük özelliği oldukça geniş olmasıdır. (Tindale, P., 1965) Bu sebepten, kapitalistleşme sürecinin dayandığı "sınırsız toprak olgusu", arsa rantlarını düşürmüştür. (mim.78/3 s.35) Dolayısıyla, standart planları arsa ile bağlantısı düşünülmeden yapılması, A.B.D'de İngiltere'ye nazaran daha az mahzurlu gözükmektedir. (Tindale, P., 1965) Victoria Park'daki ortalama bir parsel büyüklüğü ½ acre (1 acre 4 dönüm), Manchester., New Jersey'deki Llewellyn Park' ta ise ortalama bir parsel büyüklüğü 6 acre'di. Daha büyük arazilerle sağlanan bağımsızlık ve özgürlük Amerikalılara doğayla daha çok ilişki getiriyordu. Ancak bunu sağlayabilmek için şehirden, İngilizlerin uzaklaştığından daha uzağa gitmeleri gerekiyordu. Victoria Park Manchester'in 2 mil uzağındayken, Llewellyn Park, New York' tan 15 mil uzaklıktaydı. Bu iki ülkedeki aynı tür yerleşmelerdeki en önemli benzerlik ise, planlamacıların ve ev sahiplerinin, dönemeçli, karmaşık yol ağlarından oluşan pitoresk yerleşme düzenini tercih etmeleriydi. (Karaören, M., 1992, s.35)

evlerin değiştirilmesini sağlayan altbölüm planıdır. Günümüzde bu karakter çoğunlukla tesis edildiği gibi durmaktadır. (Stern, A.M., 1981)

2.1.1.1.2. LAKE FOREST

Aşağı yukarı aynı zamanlarda Chicago yakınlarında çevre planlamasında başka bir deneyim 1855 yılında başladı. Bu planın sponsorları da spekülâtif kazançtan çok dinsel duygular tarafından motive edilmiştir. Bu Presbyterian kilisesinin (ihtiyar meclisince yürütülen kilise sistemi) unsurları, Chicago'dan bir Presbyterian koleji için bir mevkii tesis etmek üzere getirilmiştir. Michigan gölü boyunca Chicago'nun kuzeyinde uygun bir nokta buldular. Bu girişime yardım edebilecek topluluk üyelerini toplantıya çağırdılar, ve 1856 yılının başlarında yeni oluşturan Lake Forest Topluluğunun beş mütevelli üyesine gerekli olan yeri satın almaları için yetki verildi.



RESİM 3: Jed Hotchkiss, Plan, 1856

RESİM 4: Market Alanı Planı, 1916

Lake Forest, orjinal olarak kolej için konut ve dinlenme yeri olarak tasarlanmıştır. Güneye olan uzaklığı 28 mil olan, Chicago'nun bir altkenti olarak Lake Forest'in tarihi çok uzağa gitmemektedir. Şehrin planı 1857 yılında tesis edilmiştir, ST. Louis'in planlayıcısı ve bir bahçe mimarı olan ve Frederick Law Olmsted'in tavsiyesi ile seçilen Jed Hotchkiss, Michigan gölüne bakan dağ yalını üzerinde çukurları ve kavisli tepeleri

izleyen yollar içeren bir tasarım hazırladı. Plan olasılıkla, labirente benzeyen ortamda kaybolacak olan seyrek ziyaretçilerin gereksinimlerinden daha çok topoğrafya uygundur.



RESİM 5: Market Alanı, Kuzey ve Batı Blokları, 1916

Pek çok Amerikan altkenti gibi, Lake Forest golf sporunun popülerliğinin artmasıyla birlikte büyümüştür. Mimar Henry Ives'in yazlık konutu satın alınıp Onwentsia klübünün merkezi haline getirildiğinde, Chicago'lular bu bölgede sezonluk konutlar inşa etmeye başladılar. Şehir çok çabuk bir şekilde Chicago'nun en gözde altkentlerinden biri ve pek çok geniş malikanenin mevkii haline geldi. Charless Platt ve James Camble Rogers gibi New York'lu mimarlar en geniş konutların tasarımlama işini üstlendiler, buna rağmen yöresel mimarların, başlıca Howard Van Daren Shaw ve David Adler, önemli tasarımları vardı. Platt'ın McCormik konutu Bayan McCormik'in en büyük Prairie Konutu tasarımını reddettikten sonra inşa edilmiştir.

Şimdilerde Lake Forest'in belli başlı özelliklerinden biri olan pazar alanı daha sonraları Howard V. Shaw tarafından tasarlanan bir imardır. Merkez bölümünde ağaç ekili

olarak, çevreyi kuşatan kemerli yaya yollarına sahip alışveriş dükkanları ile, iki kule ile sağlamlaştırılmış olarak planlanmıştır, bu oluşum orjinal tasarıma getirilen uyumlu bir ektir. Shaw'ın projesi, planlanmasının ihmalkarca bunu tesis etmemiş olmasına rağmen, modern alışveriş merkezleri anlayışını içermektedir. Çağdaş alışveriş mekanlarının düzensiz bir yapı yığını olarak izole edilmiş olmasına karşın, Lake Forest'in pazar meydanı çekici içli dışlı olarak dengelenmiş, kemerli ve güzel bir kule çevreleyen bina gruplarıdır. Merkezinde ise Shaw'ın anısına inşa edilen anıt bir fiskeye bulunmaktadır. (Stern, A.M., 1981)

Hotchkiss planı romantik şehir planlamasında diğer ilk denemelerden biriydi. Cömert ebatlı yapı mevkileri, topoğrafyaya uyan dolambaçlı sokakları, sahip olduğu dahili ve göl kenarındaki parkları ile Lake Forest Amerika'daki eğrisel planlamanın en iyi örneklerinden biridir.

2.1.1.1.3. RIVERSIDE

EE CHILDS, FREDERICK LAW OLMSTEED, 1869

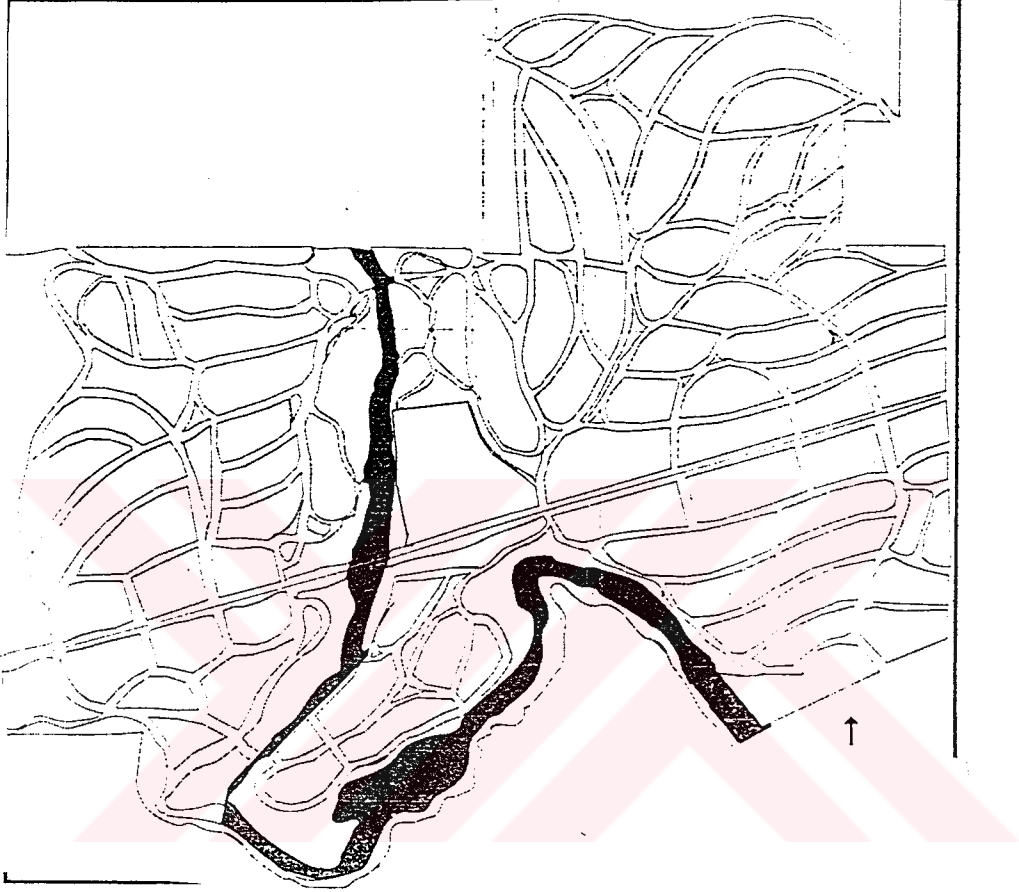
Alexander J. Davis ve Llewellyn S. Haskell gibi Frederick Law Olmsted'da Andrew J. Downing'in izindeydi. Olmsted, banliyöyü sadece, şehirden bir çıkış ya da kaçış olarak değil aynı zamanda kırla, şehrin, narin bir sentezi olarak görüyordu.

Olmsted ve partneri Vaux 16 banliyö planladı. (Massachusetts'de Brookline ve Chestnut Hill, Maryland'de, Sudbrook ve Roland Park, New York'da Yonkers ve Tarrytown Heights)

Kendisinin planladığı ilk ve en etkili yerleşmelerden biri de Riverside'tı. Riverside onlarca Chicago suburblerinden biri olarak başladı fakat savaşı izleyen yıllar içerisinde, demiryolu avatajını kullanarak gelişti.

Emergency Childs, 1868'te Riverside Improvement Company'I kurduktan sonra, Olmsted ve Vaux'a sınırsız yetki verdi ve 1869'da Chicago'nun ana iş bölgesinin sadece 9 mil batısında bulunan Des Plaines nehri üzerindeki 1600 dönümlük bir mevkiide bir

altkent yerleşimi planlaması için göreve getirdi. Bunlarda, su sistemi, drenaj, aydınlatmayı, kent mobilyalarını, okulları, rekreasyon alanlarını ve ortak kullanım için gerekli 700 acrelik alanı planladılar.



RESİM 6: Riverside , Illinois, 1869, Tipik Arazi Büyüklüğü 1-3 Acre

Olmsted ve Vaux, yeteri kadar açıklık kalması için, evleri caddeden 30 feet geride tasarladı. Riverside'in önemli bir özelliğide, Chicago otobanlarına makul bir uzaklıktaydı.

Riverside'in günümüzde doğayla bütünleşmiş bir mimarlık mucizesi olarak görülmesine rağmen, Olmsted tutulduğu zaman mevkii çoğu bölümü düz çiftlik arazisiydi. Bir 1869 gözlemcisi mevkii'nin önemli bir oranda iyileştirme imkansızlığı, soğuk çayır rüzgarı ve lüzumsuz çayırılık bakımından inanılmaz bir cömertlik sunduğunu ve bu durumun hiçte davetkar olmadığını belirtmiştir. Fakat tamamlandığı zaman, Riverside zarif bir araba yolu, güzel bir park ve hayranlık veren bir altkent şehri haline geldi.

“Model bir altkent olarak birleştirilmesi gerekirken, Bu türden bir süs ve rustayilik için çok katı ve resmi” gibi bir ızgara planı reddettikten sonra, Olmsted mevkiiyi çevredeki çayırliktan ayırmak ve mütevazı irtifasını yükseltmek amacıyla geniş olarak konulan kavisli sokakların kompleks bir ağını gerçekleştirdi ve ormanı parçalara ayırdı. Irmak boyunca ikamet veya ticari imar için değerli olmayan zeminde bir parkı öngörüyordu. Bu parkın içinde, Olmsted Riverside’ı Chicago’ya bağlamak için bir park yolu yaptı. Vaux, bu planı tamamlamak amacıyla, imarın romantik özelliklerini artırmak için huzursuzluk veren bir muğlaklığa sahip bir dizi gotik yapının tasarımını yaptı.



RESİM 7: Chicago, Burlington ve Quincy İstasyonu, 1930 Başları.

Riverside başlangıcından itibaren finansal sorunlarla taciz edildi. İnsanları bir tatil mekanı olarak ziyaret etmeleri için cesaretlendirmek amacıyla, William Le Baron Jenney’in tasarımını yaptığı bir otel 1870’li yılların başında inşa edildi. Llewellyn Park’ın tersine, Riverside, bir demiryolu istasyonu, bir hotel, ticari ve kurumsal binalar ve topluluğun bir sembolü olan su kulelerini ihtiva eden bir şehir merkezine sahipti. (Stern, A.M., 1981)

Irmak boyunca her iki tarafta düzensiz bir park planlanmıştır. Bu eğlence alanına getirilen ekler önemli yol bağlantılarında daha ufak çeşitli informal açık yerlerdir. Topluluğun

kuzeydoğu bölümünde, uzun, düzensiz bir arazi tren istasyonuna çıkar ve boylu boyunca Olmsted'in ince kavisli yolları gider.

Irmağın batı muntikası daha sonra ve değişik bir üslupta inşa edilmiş olmasına rağmen, Riverside bu plan üzerinde oluşturulmuştur. Vaux konutların pek çoğunu tasarlamış ve Olmsted tarafından oluşturulan romantik planı tamamlamak için mimari bir karakter tesis etmiştir. Lake Forest'teki gibi orjinal planın kalitesi durmaktadır. Eski evler harap olmuş ve yeni olanlar ise genişlik özelliğinde bir değişikliğe gidilmeden Olmsted'in düşündüğü biçimde yapılmıştır.

Olmsted'in tasarımını yaptığı diğer bir proje kısa bir açıklamaya değecektir. Yukarı Westchester kasabasındaki Tarrytown Tepeleri projesi 1871'de planlanmıştır. Mevkiinin düzensiz sınırlarından ötürü, Tasarım Riverside'nin bütünlüğünü taşımamaktadır.

İlerleyen yıllarda, Riverside, beklenen finanssal başarı ve desteği görmedi çünkü 1871 Chicago yangınından sonra fonlar, şehrin yeniden yapılaşmasına ayrılmıştı. (Jackson, K.T., 1985)

Riverside, ve büyük ölçüde Llewellyn Park, bir yeşil kuşağı, kapılar ve diğer bariyerler tarafından korunması koşuluyla, bir altkent topluluğunun bir bir ünite gibi planlanabileceğini ve büyük şehirlerin onu bir girdap gibi yutarken kimliğini muhafaza edebileceği prensibini tesis etmiştir. (Stern , A.M., 1981)

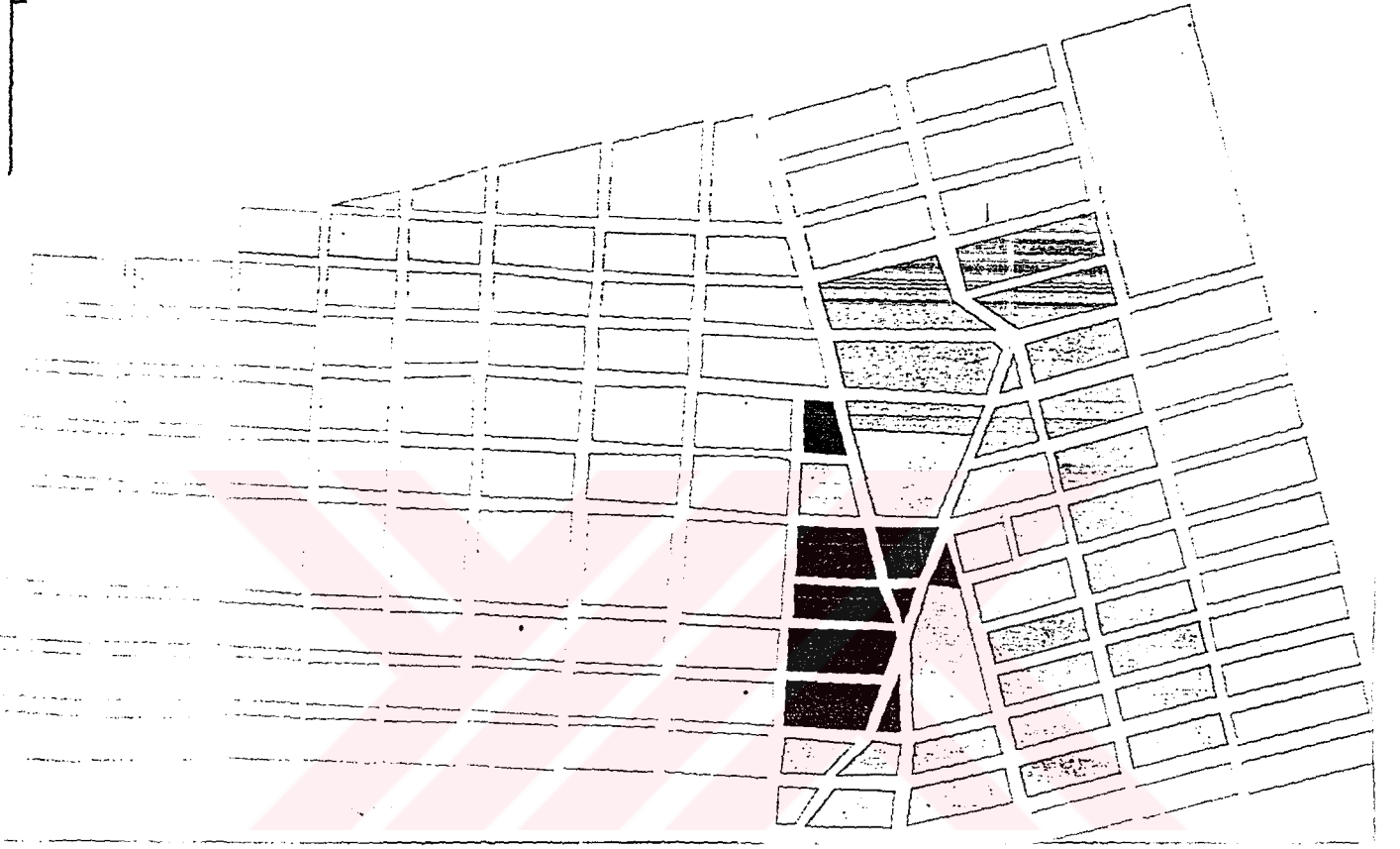
2.1.1.1.4. GARDEN CITY

NEW YORK, ALEXANDER T. STEWART, 1869

Garden City, 13 mil uzunluğunda, 2.5 mil genişliğinde, güzel yeşilliği ve su elemanları ile doğal bir açık alandaydı. Yanından da Long Island demiryolu geçiyordu.

Fiziksel planlamada, Riverside ve Llewellyn Park'a göre biraz farklı; yollar grider sisteme göre planlanmıştı. Bunuda büyük ölçüde yapan, mimar John Kellum'du. Fakat araziden dolayı yollar tam anlamıyla grider sisteme uymamıştır.

Kellum, grider sistemle ortaya çıkan tekdüzeliği, bir kaç yolla kırmıştı; ilk olarak, arazinin doğal drenajına bağlı diagonal büyük caddeler, ikinci olarak, topografyaya bağlı, uygun bloklar ve son olarakta, 50-150 acre büyüklükte parklar yapmıştı.



RESİM 8: Garden City, New York, 1869-1870

Yaklaşık olarak bloklar, 1000-1500 feet uzunluğundaydı ve bunlar yaklaşık olarak 500 feet genişliğinde olan ikametlerle birbirinden ayrılmıyordu.

Garden City’de caddeler en az 8 feet genişliğindeydi; 5 feet yol, 3 feet yürüme ve ağaç için ayrılmıştı. Tipik bina arazi parçaları, yaklaşık 1.5 acre büyüklükteydi. (Jakson, K.T., 1985

Garden City'nin ilgisinin çoğu Ebenezer Howard'ın⁸ onun adını kendi ideal şehir planı için almış olması olasılığında yatmaktadır, fakat bu altkent şehrinin planlanması ilginin diğer kısımlarına sahiptir. Garden City 1869 yılında, New York'lu bir tüccar olan Alexander T. Steward tarafından, kendisinin tam 385.000 \$ peşin para vererek aldığı Long Island'ın Hempstead ovasında inşa edilmiştir. Mimar John Kellum'un yardımcı olduğu Stewart, kendi kuruluşlarında ve diğer teşebbüslerde çalışan yöneticiler ve memurlara kiralama temelinde 'hoş ve elverişli' konutlar sağlamak için 500 dönümlük model bir yerleşim önermiştir. Plan ayrıca Kellum'un tasarımı yaptığı ve Stewart'ın Garden City'yi ziyaretleri sırasında kendi konutu olarak kullanmayı düşündüğü, ve başka zamanlarda 25 odalık bir otel olacak olan dört katlı bir yapıyı çevreleyen 30 dönümlük bir parkı da öngörmüştür, konut/otel ve parkı yerleşimin odak noktasında olmak zorundaydı. Yerleşim için bir ızgara plan uyarlandı, bahçe şehir fikrine uygun olarak geniş olarak inşa edilen ve çevresinde ağaçlar ve süs bitkileri olan sokakları olacaktı. Stewart, Garden City'ye çekmeyi düşündüğü zengin aileler için 12 adet geniş konut ve daha düşük fiyatlarla kiralamak için sayıları bir kaç tane olan diğer konutları inşa etti. Ticari yapılar ise demiryolunun yakınına ve sağ tarafına yapıldı.

1876 yılında, son eşinin, Bayan Stewart, anısına, Henry Harrison tarafından otel ve parka yakın 60 dönümlük bir parsel üzerinde tasarlanan Long Island katedralinin inşasına başladı. Bu büyük girişime rağmen, Stewart'ın iradesindeki hususiyetlerin (bununla onun cenazesinin 1878 yılında çalınması kastedilmemiştir.) sonucu olarak, Garden City 1880'li yılların başlarına kadar gevşemiştir. Daha sonra bir altkent yerleşimi olma yoluna girmiştir. 1895'de McCim, Mead & White oteli American Adamesque tarzında yeniden modellemiştir, dört yıl sonra bir yangını müteakiben büyük bir genişleme ile değişmiştir.

Otomobilin Garden City'e girişi debdebeli olmuştur. Yerleşim Long Island motor park yolunun girişiydi, William K Vanderbilt Jr tarafından 1909-11 yıllarında inşa edilen ve arabalar için yapılan ilk sınırlı-erişimli yol olarak görülen, doğuya doğru giden güzel

⁸ İngiltere'de başlayan "Bahçe Şehir" akımının esas nedenleri, sıhhi olmayan İngiliz şehirlerindeki sıhhileştirme ve fakir halkın iskân ile ilgili planlama hareketidir. Howard Bahçe Şehir ismi ile bahçeli evlerden kurulu mahallelerden ziyade politik ve ekonomik yönden bağımsız olan bir şehir meydana getirmek için gerekli şartları ve düzeni kurmak çabası güder. (Bayhan, İ., 1969, s.76)

yoldu. Toil Lodge 1911 yılında John Russel tarafından Fransız taşrası tarzında tasarlanmıştır.



RESİM 9: Ford, Butler, ve Oliver, Franklin Court, 1915

1907 yılında orjinal Stewart' lerinin büyük bir bölümü, şimdilerde Garden City emlakları olarak bilinenlerin imarını gerçekleştiren ayrı bir şirkete satıldı. Yeni topluluk Cyril E Marshall ve Charles Lewitt Jr tarafından Garden City'benzer bir şekilde hatlar boyunca organize edildi. Fakat Garden City East'ın kiraç ovasını tasfiye etmek amacıyla ızgara plana kavisli yollar eklendi ve ağaçlı bir yola, Bu özellik daha sonraları daha geniş bir ölçekte Stewart Avenue'de tekrarlanmıştır.

1910 yılında, Yayıncılar, Doubleday, Page ve Doran bir matbaa olarak kullanılmak üzere 40 dönümlük bir arazi satın aldılar, ve böylelikle yerleşimi Ebenezer Howard tarafından savunulan ideallerle aynı çizgiye daha çok yaklaştırdılar. Doubleday matbaası, Country Life Press'i vaftiz etmiştir, Kirby & Petit tarafından İngiltere'deki Hamhton mahkemesine benzeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Sanayinin gelmesi daha mütevazi konutlara olan talebi arttırmış, ve İngiltere'deki öncülleri temelinde bir kaç ilginç grubun konstrüksiyonu ile sonuçlanmıştır. Bunların arasında en kayda değer olanı, bir sıra küçük kulübe olarak Ford, Butler & Oliver tarafından tasarlanan Franklin Mahkemesidir. Ayrıca, Garden City Company kiralama

amacıyla 25 tane yedi odalı işçi evleri, 'işçiler için daha ucuz apartman daireleri' sloganına sahip bir yapı inşa etmiştir. (Stern, A.M., 1981)

Stewart'ın amacı, arazi parçası veya konut satmaktan çok, bu konutları yıllık olarak, 250 - 1000 dolar arasında kiralamaktı. Garden City'nin kiralanabilir planları - ki Avrupa'nın sosyal kontrol sistemi - Amerikan geleneklerine hiçbir zaman uymadı.

Bunun dışında başarıya ulaşmış planlama, 1861'de New Jersey'deki, Charles K. Lands'in temelini attığı *Vineland*'ti. Lands, karışık ekonomide oluşturduğu ve kiralamaktan çok satmak sistemine bağladığı planı başarıya ulaştı. (Stern, A.M., 1981)

A.B.D.'de ev sahipliğine büyük önem verilmekte ve ülkenin ilk günlerinden bu yana ev sahipliği bir ideolojik değer taşımaktadır. ABD'de ev sahipliğine yönelik politikalar, toplumdaki bu önemli ideolojik mirası yansıtmaktadır. (konut politikaları ve finansman 1993)⁹

Vineland'ın başarıya ulaşmasının en büyük etmenlerinden birisi de, taleplerle var olmasıydı ve yine taleplere göre, arazinin ve evlerin oluşmasıydı. Garden City'nin başarısız olmasının en büyük sebeplerinden birisi ise, geleneksel ev edinme şeklini değiştirmeye çalışmasıydı. (Stern, A.M., 1981)

Bu yüzyılın önemli gelişmelerinden olan trenler gibi, tramvaylar da suburblerin gelişmesinde hayati bir öneme sahipti. Tramvayın, nüfusun dışarı doğru yayılmasında iki önemli politikası vardı:

1. Hatların mesafesinde bulunan, şehrin inşa edilecek, kısmını inşa etmek,
2. İzdihamı önlemek için, (merkezde) ucuz bilettten dolayı, sosyal amaca hizmet etmek.

Bu amaçla yapılan altkentlerden bazıları: Columbia'da Tenally Town, Chicago'da Hyde Park, Memphis'te Idlewild ve Newark'ta Weequahic'ti.

⁹ ABD'de dünyadaki en yüksek ev sahipliği oranlarından birine sahiptir, tek ailelilik evlerin oranı da oldukça yüksektir. Her iki oran da İkinci Dünya Savaşından sonra önemli artışlar göstermiştir. 1985 yılı

19.yy'ın sonlarına doğru, dünya tarihinde ilk kez, orta-sınıf aileler, ayrılmış kendi evlerini alabilecek duruma gelmişti.Çünkü -street cars- hızlı ve ucuzdu, ayrıca altkentteki araziler de şehirdekilere nazaran daha ucuzdu. (Jackson, K.T., 1985)¹⁰

19.yy'ın sonunda ABD'nin büyük şehirlerinde oluşmuş olan geniş orta tabakalar ulaşılabilirlik olarak şehir merkezlerinin hemen çevresini ya da daha uzak altkentler arasında istediklerini seçebilir hale gelmişlerdi.Bu eğilimin temel nedeni, 19.yy boyunca oluşan yeni Amerikan toplumunun kültürel değerleriydi.(Karaören, M., 1992, s.18)

Transport ayrıca, yeni endüstriyel sahalara imkan verdi.Bu alanlarda endüstrinin büyümesi yeni suburbler ve *boom towns* yarattı.Boston yakınlarında, Cambridge ve South Boston, Chicago yakınlarında Cicero ve Aurora, Elgin...

2.1.2. ENDÜSTRİNİN DIŞA YAYILMASININ BELİRLEDİĞİ ALTKENTLEŞME SÜRECİ

Toplu taşıma, Amerikan şehirlerinin şeklini değiştirirken, daha büyük bir güç, endüstrileşme, şehirleşmeye yol gösteriyordu.Bu fenomen, 19.yy'ın son çeyreğine kadar büyük ölçekte olmamıştır.Kanalların ve demiryollarının yapımı, su ve buhar gücünün kullanımının artması, fabrika sisteminin ölçeği, 1850'lerde Kuzeydoğu'da, endüstriyel büyüme için tesisleri hazırlamıştır.

Zamanla, endüstrileşme ana parçaları biraraya toplanmaya başlandı: hammaddelerin yeni kaynağı ve enerjisi,yeni makinalar ve gösterişsiz üretim, işçiler için yeni tedarikler...

itibariyle, beyaz Amerikalıların % 67'sinin ve siyah Amerikalıların % 44'ünün kendi evi vardır. (konut politikaları ve finansman, 1993)

¹⁰ Altkentleşmenin bir orta tabaka hareketi haline gelebilmesi insan taşımacılığının ucuzlamasına paralel olarak gelişti.

A.B.D.'de de altkentleşmenin toplumun diğer tabakalarına yayılması ulaşım teknolojilerindeki değişmelerle mümkün olabildi. (Karaören, M., 1992, s.16)

Aynı zamanlarda, petrolün rafinesinin keşfi, yüksek patlayıcı maddelerin üretimi, yeni maden alaşımlarının yaratılması (aliminyum gibi...) fizik ve kimyanın endüstriyel ilgiye aplikasyonu için yeni olabilirlikler açtı.

Kaynağı, işçiyi, ulaşımı ve iletişimi sentralize eden şehir, endüstriyel büyümenin baş arenası oldu:

Bazı şehirler, toplu tüketim için, vasıfsız göçmen işçi ve yeni, basit üretim teknikleri kullandı; örneğin, ayakkabı endüstrisi, Rochester ve Philadelphia, giyim, New York'ta, tekstil, Lawrence, Lowell ve Fall River'da odaklanıştı. Bazı şehirler de kendi iç kırsal-zirai ürünleri ile - un, Seattle, pamuk yağı, Memphis, et, tereyağı, Omaha, bira, Milwaukee- bazı şehirler de, kendilerine yakın olan kaynakları - mineraller, Denver, balık ve kereste, Portland ve Seattle, kömür ve demir, Cleveland, Pittsburg ve Birmingham, yağ, Dallas, Houston, Los Angeles ve Oklahama City - kullanarak bu sürece katıldı. (Chudacoff, H.P., 1993)

Göç, endüstrileşme ve sosyal değişiklikler, olağanüstü şehir aktiviteleriyle 19.yy'ın ilk yarısına damgasını vurdu ve bütün bu hareketler şehir içinde eriyordu.

19.yy'ın başında sanayileşmeyle başlayan bu merkezileşme şehirlerde, aşırı yoğunluğu, arsa arzını ve yapılaşmayı doyma noktasına getirdi. Yetersiz kalan alt yapı, sosyal hayat, fiziksel koşullar ve hayat kalitesi, bu yüzyılın ortalarında itibaren şehirlerin gelişiminde yeni bir eğilime neden oldu.

Merkezileşme eğilimiyle oluşan kentleşme sürecine karşılık, yayılma eğilimiyle oluşan altkentleşme süreci oldu. Bu süreç içinde oluşan kentsel alanlarda, altkentleri oluşturdu. (Karaören, M., 1992)

Özet olarak, endüstrileşme ve şehirleşme aynı süreç değildi; şehirler modern manufaktörden çok daha önce büyümeye başlamış, fakat iç savaşla beraber endüstriyel ve şehrsel gelişme beraber hareket etmiştir.

Sanayileşmeyle birlikte, şehirlerde oluşan bozuk hayat kalitesinden ilk kaçanlar, şehir dışındaki arazilerinde, kendi malikanelerine giden toprak aristokrasisi olmuştur. Bu aristokrasi dışında kentte oluşan bu sürece ilk tepki gösteren grup üst - orta tabaka kesimiydi. Bu grubun, şehir hayatında bulamadığı pastoral hayatı, kendi ayırık evlerinden oluşan “Romantik Altkentlerde” yaşamaya başladılar. Bu hareketin tam anlamıyla bir orta tabaka hareketi olması ise çok daha sonraları, ulaşımın bir orta tabaka hareketi olması, yani ucuzlaması ve yayılması ile mümkün olabilmıştır. (Karaören, M., 1992)

Ağır manufaktör ve fabrika sistemini, küçük fabrikalarla ayakta tutan ilkel endüstrili Kuzey’de durum böyleyken, kırsal, anti - şehir yapısına sahip, tam olarak şehirleşmemiş Güney’de bu ilk desentralizasyon köleler, zenciler ve alt tabaka tarafından oluşuyordu.

2.1.3. GÖÇ VE ŞEHİR ALANLARININ BÜYÜMESİNİN GETİRDİĞİ YENİ KONUT TİPİ, “TENEMENT MODEL”

19.yy’da şehir alanlarının büyümesi dramatikti. Kırsal alandan göç, büyük oranlara ulaşmıştı. Bu göç¹¹, sadece kırsal alandan değil aynı zamanda yüzyılın sonlarına doğru, deniz aşırı ülkelerden gelen göçmenleri de kapsıyordu.

Avrupa’ya göre Amerika için şehirleşme oranı daha da dramatikti. 1800-90 arasında ulusal nüfus 12 kat artarken, şehir nüfusu 87 kat artmıştı. Bu oran 1800’lerde Avrupa’daki toplam nüfus oranıyla hemen hemen aynıydı.¹² (Rowe, P., 1993)

Göçmen nüfusun geldikleri ülkede kök salma eğilimi, ABD’nin mülk edinmeyi finans kuruluşları ve ipotek sistemiyle özendiren ve kolaylaştıran yapısıyla birleşerek bu nüfusu konut satınalmaya yöneltiyordu. Bu yeni kentli nüfus kentsel yaşama alışkanlığına sahip

¹¹ Ülke içi göçler genellikle iş bulma olanağının az olduğu yoksul yörelerden, zengin yerlere doğrudur. I. dünya Savaşı boyunca ABD’de özellikle, siyah Amerikalılar, güneyin yoksullaşan kırsal bölgelerinden, kuzeyin kentlerine göç ettiler. (T.Britannica cilt 7, 1992 s.189 -191)

¹² Amerika ve Avrupa arasındaki temel farklılık, zaman ve endüstriyel gelişimin şiddeti ve yoğunluğuydu. (Rowe, P., 1993)

olmadığından, yerleşmek için mevcut imarlı alanlar yerine ulaşılabilirliği kolaylaştırılmış olan altkentleri tercih ediyordu. (Karaören, M., 1992 s.17)

Birleşik Devletlere olan yabancı göç, geleneksel olarak iki ana dalgadadır. Birincisi, 1840’larda başlar, 1880’lerde yavaşlar, bir diğeri 1800’ lerde başlar 1900 - 1910 ‘larda yavaşlar ve 20’lerde federal yasalar, sınırsız yabancı akınına karşı kapılarını kapatıncaya kadar azalmaya devam eder.

Hem eski, hem de yeni göçmenler için eğilim, şehrin iç-göbeğinde yaşamaktır. Bu değişim, tüm ucuz evlerin şehrin göbeğinde kalmasını sağladı. New York’da Lower East Side, Boston’da North End, Chicago’da West Side...

Sonuç olarak, superotobanların ve otomobilin gelişiminden sonra Amerikanın bu sosyal devingenliği daha da artacaktır.

Bu ülkenin başlangıcından beri, ev { edinme } gerekliliği, kamu kontrolünden kaçındı. Bundan dolayı, şehirler, İç savaşı izleyen yıllarda gelen milyonlarca ‘yeni gelenlere’ hiç bir yapılanma tedarik etmedi. Dış kentler ve altkentler, bir çok orta ve üst sınıfın, şehir merkezinden kaçması için birer ‘ sifon’ bölgeydi. Fakat nüfusun yarısı olan işçi sınıf ve göçmenler iç göbekte yaşamak zorundaydı. Bunun için, bu grup için evler iş yanında olmalıydı.

Kuzey şehirlerinin iç bölgelerine doğru, yerli ve yabancı göçmenler akın etmeye başladığında, özel yapı piyasasına, kendi kapasiteleri önünde baskı yapmaya başladılar. Populasyondaki artmalar ve yükselen toprak değerleri kiralari arttırdı ve landlord’ larına kendi yerleşmelerinden daha fazla kazanmak için teşvik etti.

¹³(Chudacoff, H.P., 1993)

¹³ 1890 - 1900 yılları arasında New York ‘ta ikamet yoğunluğu konut birim başına 18.5 insandı; Amerikanın diğer şehirlerinde bu oran daha azdı. - Chicago 8.6 - (Rowe, P., 1993, s.52)

Şehirden şehire, ev ve arazi sahipleri, çok aileler için, bir kaç tip geliştirdiler.18.yy' a kadar sıra evler, Philadelphia'da en yaygın ev formuydu ve İç Savaş' tan sonra da bu tipleri devam ettirdiler, yalnız bu sefer, daha küçük ve içine daha fazla insan alarak.Bu yeni stil sıra evler, sadece 16 feet genişliğindeydi.Bu aynı örnek daha sonra Baltimore'da da belirdi.New England 'ta hakim olan stil - *Three Decker* - , uzun, keskin yapılı, 3 katlı evlerdi.Bu hoş görünüşlü evler, genelde, orta- sınıf komşuluklarda oluştu.Çünkü yapım olarak pahalıydı.Üç - Güverteli evlerin, bir başka çeşiti, sıklıkla, Boston, Providence, Worcester ve diğer endüstriyel şehirlerde, çalışan sınıfın bölgelerinde oluştu.Burda, 2 veya 3 aile (New Englad'ta 1 katta, 1 aile), 1 katta, bir diğeride çatı arasında kalıyordu.Chicago ve St.Louis'te 2 ve 3 katlı ahşap evlerde ve daha sonra tuğlaya dönüşen ' tenement' larda, aileler ezilerek kalıyordu.

New York City, toplu-konut gelişiminde, ilk konut reformu için çalışması bakımından önemliydi.1811'de çoğu Manhattan Adasının'da olmak üzere standart planlar belirlendi.1800'ler de, bu arsalardan birinde, tek sıra ev veya cottage, bir veya 2 ailenin ikameti içindi.Bu evlerin yan tarafları pencereleli değildi fakat ön ve arka cepheleri ışık alıyordu ve 4 - 6 kişiye yetecek kadar alan vardı.Yüzyılın sonlarına doğru, nüfusun büyümesiyle birlikte, ev sahipleri bu evleri, dört aileli birimlere dönüştürdüler. (40 -50 feet)

Arazi sahipleri, göçten sonra, bu popülasyon baskısıyla karşılaştılar. Sadece 1840 - 50 arasında şehir popülasyonu ikiye katlanmıştı. (GME)1860-70'lerde bu 'eski evlerini' 4 veya 6 katlı ' *tenement*' lara dönüştürdüler. (Chudacoff, H.P., 1993) 19.yy şehirlerinin iç bölgelerinde, çok sıklıkla görülen bu yapılar, değişmez bir şekilde, her uygun toprak parçasını kullanmak için, birbirine yakın yapılanıyordu. Genelde bu tenement¹⁴lar , keskin açık alanlar içinde, bazen ahşap, ince dayanıksız strüktürde yapılıyor ve kira için uygun bir labirent odalar formundan oluşuyordu. (Rowe, P.,1993, s.52)

¹⁴ A.B.D'de yoğunlaşmanın getirdiği hızlı yapılaşma, alt tabakalar için " tenement" adı verilen her katını çok sayıda konut biriminin oluşturduğu 4 -5 katlı konut bloklarını ortaya çıkardı. (Karaören, M., 1992, s.9)

Tenement lar, genelde 80 feet uzunluğunda ve her katta 4 daire olacak şekilde yapıldı. Her bina minimum 16 dan 24 aileye kadar alıyordu, bu sayı 150 ye kadar çıkıyordu. Bu sık yapılaşmada, sadece bir kaç oda öne bakıyor veya direk vantilasyon ve ışık alıyordu. Evlerin içinde de durum farklı değildi. Mutfak ve ısıtma yoktu, genelde odun sobası kullanılıyordu. Fakat kesinlikle tüm iç komşuluklar çok kötü durumda ve bakımsız değildi. (Chudacoff, H.P., 1993)



RESİM 10: New York Konut Tiplerinin Evrimi

Bilhassa bu kötü durum New York'ta Gotham Court'ta vardı. Adı kötüye çıkmış olan 'railroad tenements' bu bölgede max.kira amacıyla yapılmıştı. New York City'nin 'demiryolu katları' (bu ismi almasının sebebi, iç hollerinin olmaması, bir odaya başka bir odadan girilerek yapılması) tipiksel olarak, 4-5 katlı, keskin yapıda, 7.6 m'ye 30.5 m (25 * 100 feet) alanlarda, her katta dört kiralık birimden oluşuyordu.¹⁵ (GME)

¹⁵ 1879 'larla beraber, New York City'de 21000'den az tenement'da yarım milyon insan yaşarken, bu sayı 10 yıl sonra 32000 benzer konutta bir milyona çıkmıştır. (Rowe, P., 1993, s.47, resim 32)

2.1.3.1. 19.YY. ŞEHİRLERİN İÇ BÖLGELERİNDE GÖRÜLEN KONUT BLOKLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ, TENEMENT KANUNLARI

1864'te New York Citizens' Association The Council of Hygiene, şehir için yeni bir sağlık bölümü kurmak için, bir kampanya başlattı, Konsülün araştırması, kenar mahalle yapılaşmasını suçlayan bir iddianame çıkardı. 1866'da kolera şehirde yaygınlaşınca, The New York General Assembly Metropolitan Board of Health'i kurdu ve ona 1867 *Tenement Kanunu* ile minimum inşaat standartlarını oluşturarak, demiryolu katlarının inşasını düzenlemesi ve mezarlıkların düzeltilmesi için yetki verdi. (GME)

Bu kanun, landlorderlerinden yangın çıkışları, iç odaların vantilasyonu, iç düzenlemelerle ilgili bazı yenilikler talep etti. Bu şartlar ve istekler oldukça zayıftı. (20 yaşıyana 1 tuvalet, her binaya yasal yollardan sağlanmış 1 su deposu...) Bu bakımdan yasa sadece sembolik bir değer olarak kaldı.

Hijyen Konsülü, aktivitelerine başlamadan önce, diğer reformcular, kapitalizmin amaçları ile konut gelişimini { ıslahını } kabul ettirmeye çalışıyorlardı. 1850'lerin başında New York Association for Improving the Conditions of the Poor (AICP) yeni bir tenement modeli önerdi. Bu tip konut sisteminde özel girişimci daha az kara razı olacak, böylelikle de yoksullara daha sağlıklı aktivite ve insanseverlik ulaşacaktı. 1854'te proje tamamlandı ama tam anlamıyla başarısızlıkla sonuçlandı. Tenement Model düşüncesi, 1879'dan sonra New York'ta yayılan, kötülüğüyle ün salmış, *Dumbell-Tenement*¹⁶ ları için sorumlu tutuldu. Tenement House Act of 1879 ile (altında) dumbell plan tenement diye isimlendirilen tenementlar, alışılmış olarak 5-6 kat, 25'e 100 feet arazi parçaları, genelde 1 katta 4 ailelik konutlardı. Yaşama durumu, bir çok birimde, oldukça kötüydü. 1879 *New York Tenement Konut Yasası* ile birlikte, yeni tenementlarda her odada bir pencere zorunluluğu getirildi. Buna göre, 5 feet genişliğinde hava şaftları olacak, her tenement 5 veya 6 katlı olacaktı. Her katta 14 oda, holde 2 tuvalet, her 14 odanın 10'unun penceresi hava şaftıyla bağlantılı olacaktı.

¹⁶ Bu ismi almasının sebebi, planlarının "dambıl"a benzemesinden dolayıydı.

Bir çok ülkede olduğu gibi konut yasaları, yüzyılın 20.yy başında kamu sağlığı ve koruma yasaları ile başladı. (Rowe, P., 1993 s.85) 1901 New Law ile birlikte (tenement act of 1901) güçlü reform hareketi de başlamış oldu. Lawrence Veiller 'in sayesinde, 1901 *New York Tenement Konut Yasası* (Yeni-Yasa) ile, yeni bazı öneriler getirildi.Buna göre, hava shaftı daha uzun yapılacak, her birimde bir tuvalet olacak ve daha fazla yangın-koruma önlemleri alınacaktı.Bununla beraber, bu uygulamalar, sadece yeni yapılara adapte edildi.

Dumbell-Tenement, dar gelirli için konut reformunun örneği sayılabilir.Çünkü 25'e 100 feet arsaya uyan en iyi toplu konut dizaynı olarak görülüyordu.

Bu Dumbell ların, hızla Manhattan'dan Brooklyn'e ve sonra diğer şehirlere yayılan iki önemli etkisi { eklemi } vardı:

1. Tenement teriminin, kenar mahalle konutu ile aynı anlama getirmeleri,
2. Kenar mahallelerdeki konut durumunun, kötüye giden tutumu, yeni reform hareketlerini tutuşturması.

İç şehir konut yerleşimi diğer büyük Amerikan şehirlerinde de benzer şekilde tenementlar veya kira konutları ile domine ediliyordu.Örneğin, Baltimore ve Chicago'da benzer olarak ' through - floor' planları, New York'ta olduğu gibi fakat farklı yoğunlukta kullanılıyordu. (Chudacoff, H.P., 1993)

20.yy'a kadar konut standartları konusundaki geniş temellerin ortaya çıkması mümkün olmamıştır.Gerçekte 1939'da konut normları konusunda ilk teşebbüsler düşünülmeye başlanılmıştır. (Rowe, P., 1993, s.56)

Konut üretiminin idari yetkisi genelde iki şekli alıyordu:

1. Kooperatif konutları legal oluşumunun riski
2. Direk finansal para yardımı (iane)

2.2. YENİ REFORM HAREKETLERİ, REDESENTRİLİZASYON

Bazı yerlerde, reformcular, konut nizamı, kanunu ve modeli için 3.bir plan amaçladılar. ‘desentralizasyon’ ; bu yoksul ailelerin, yüksek yoğunluktaki şehir merkezlerinden, daha az pahalı olan, şehir kenarlarına ‘tekrar’ taşınmasıydı.Reformcular, bu yeni dizayn ile planlanmış komünitelerin, şehir limitlerinin dışında, endüstrinin çevresinde büyüyeceğini umuyorlardı.Bundan dolayı, bir çoğu da, bunun için, 1880’de açılan George Pullmann’ın Chicago’nun dışında kurduğu, fabrika şehrini desteklediler.*Lake Calument, Pullman, Illinois*, üç çizgili caddelerin yanında tuğlalı sıra evler, kiliseler, okullar ve otellerden oluşuyordu.Bunların hepside fabrikaya yürünebilir mesafedeydi. (Chudacoff, H.P., 1993)

19.yy sonlarına doğru İngilterenin etkisiyle ABD’ de de sanayi işçilerinin konut reformu geleneğinden etkilenen romantik endüstri yerleşmeleri kuruldu.Bunların ilki 1880’de Illinois’te kurulan Pullman’ın kendi adını taşıyan yerleşmesiydi.Pullman’ın paternalist ve oportunistik fikirlerine göre “aile” için uygun ortamın yaratılması hem iş sahibine hem de işçiye kazanç sağlayacaktı.Pullman’ın inşaatı, konut yapımının gelişmesinde, ilk toplu üretim tekniklerinin kullanılması açısından önemlidir. (Karaören, M., 1992 s.46)

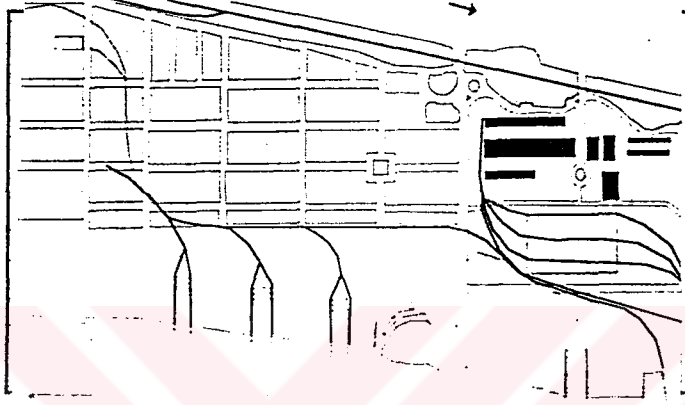
2.2.1. ILLINOIS, GEORGE M. PULLMANN,1880

Illinois. George M Pullman, İmarcı. Solon Spencer Beman, mimar. Nathan F Barret, bahçe mimarı. 1880

George M Pullman’ın şehri Birleşik Devletler’deki ilk romantik sanayi yerleşimidir. 1880 yılında mimar Solon Spencer Beman ve bahçe tasarımcısı Nathan F Barret(daha sonra Rochelle Park dahil olmak üzere bir kaç model yerleşim yeri tasarlamıştır) tarafından, yeni bir yerleşim yeri kurmak için belkide ilk kez gerçekleştirilen bir mimar ve bir bahçe tasarımcısı arasındaki işbirliği ile tasarlanmıştır.

Şehir Pullman’ın, iyi tasarlanmış bir sanayi kompleksinin aile yaşamı için olan bir çevre ile zorunlu olarak uyum sağlamaz olmadığı ve böyle bir düzenlemeden elde edilecek yararların hem sahibe hemde çalışanlara yararlı olacağı şeklindeki idealist ve oportunist inancını içeriyordu. Fakat Pullman’ın meziyetleri, bütün konutların, ticari ve sanayi yapıların,

parkların ve kilisenin mülkiyetini elinde tutan Pullman Palace Car Company'nin despotça işçi politikalarından ötürü sıklıkla unutulur. 1894 yılında Pullman'ın şirketi ücretleri düşürüp kiralari arttırdığında, işçiler bütün meskenleri satmasını emreden yüksek mahkeme kararına yol açan ünlü ve kanlı bir grev yaptılar. 14 yıl önce Henry Demarest Lloyd'un Pullman'ın korkutucu grevlere gereksinimi olmadığını yazması, ve 1883 yılında bir gazetenin Pullman'ı 'Dünyadaki en mükemmel şehir' olarak nitelendirmesi ironiktir.



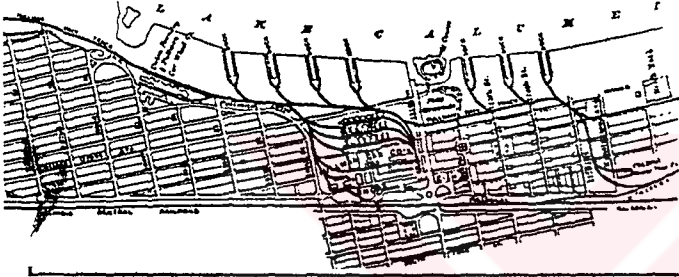
RESİM 11: Pullmann, Illinois, 1880

Pullman, Chicago'nun merkezinin 13 mil güneyinde, Illinois demiryolunun sağ tarafı boyunca, 4.000 dönümlük bir arazinin bir bölümü üzerinde inşa edilmiştir. Beman ve Barret'in planları, bir taraftan Calumet gölü ile diğer taraftan ise demiryolu ile sınırlanmıştır, Pullman fabrikasının güneyi ve kuzeyindeki ikamet amaçlı alanlar için bir ızgara planı içermiştir. Açık alanın yeşil kuşağı yerleşim yerini tamponlamak ve gelecekteki büyümeyi olanaklı kılmak için konulmuştur. Pullman, yalnızca uygun konutlar, kültürel ve dinlenme olanakları için koşulları ile değil, fakat sahip olduğu sofistike altyapısı ile model yerleşim birimidir. En çok kayda değer olan ise fırtına suyunu çatılardan ve sokaklardan parke olukları boyunca Calumet gölüne taşıırken, atık suyu sırlı borular vasıtasıyla, kompleks işlemin bir parçası olarak, mayalanacağı, kirlenmeyen atık suyun geri döndürüleceği ve kalanın Pullman'ın sahibi olduğu çiftliklerde gübre olarak kullanılacağı, 300.000 galonluk rezervuara gönderen ayrı fırtına ve atık su sistemleridir. Fabrika ve şehir için gerekli olan enerji, Philadelphia'da 1876 yüzyıl gösterileri için enerji

sağlayan 700 tonluk Corliss makinası tarafından sağlanmaktadır, aynı makina Henry Adams'ın Dynamo ve Virgin üzerindeki gözlemlerini esinlemiştir.



General plan of 1880



RESİM 12: Market Alanındaki Arkad Ve Altta 1880 Genel Planı

RESİM 13: Konutlar ve Greenstone Kilisesi

Pullman'ın konstrüksiyonu konut imarına kitle-üretim tekniklerinin uygulanmasına öncü olması bakımından kayda değerdir. Konutlar işçilerden oluşan topluluğun değişik gereksinimlerini karşılamak için oluşturulan çeşitli tiplerdeki sağlam, görünüm bakımından soğuk konutlardı. İşçi konutları, üslup olarak istisnai olmamalarına rağmen, arduvaz çatılı ve taş içinde dengelenmiş tuğlalarla hayranlık verici bir şekilde inşa edilmişti ve arka servis yollarına bağlanan özel avlular gibi olanaklar sağlıyordu.

Büyük bir hotel, Florance, demiryolu istasyonunda inşa edildi. Yanında ise Pullman'ın en iyi tasarlanmış yapısı, kemerli dükkanlar, 90 feet uzunluğunda ağaçlı yaya yolu, camdan çatılı bir galeri vardı. kemerli dükkanlarda manifatura eşyalarının alışverişi imkânını sağlayan bir market yapısı tamamlanmasından on yıl sonra 1892'de yandı ve günümüzdeki yapı ile değiştirildi.

Pullman 1960 yılında bir sanayi parkının yapılması için neredeyse bütünüyle yıkıldı. Fakat bölge sakinleri şehri korumak için, daha sonra National Landmark statüsü verilecek olan Pulman Civic Organisation'ı kurdular. (Stern, A.M., 1981)

Şirket şehri, Civil Savaş sonrası başlayan ve 20.yy'a kadar devam eden büyük endüstriyel gelişim peryodunun bir fenomenidir. Pullmann (1881) ve Hershey Pa. (1903).İki savaş arasında, güneyde tekstil işçileri için bir çok konut yapıldı.

Daha sonraları, büyük kuruluşlar, desantrilize olmuş yeni - yerleşim konutlarından kaçındılar. Planlama ve konut işleri özel gayri-menkul spekülâtörlerine döndü. Ebenezer Howard'ın '*Garden City*' modeli üstüne, şehir yapmak için kurulan planlar, kapital eksikliğinden dolayı, fiyasko ile sonuçlandı. Yeni küçük projeler, *Russell Sage Foundation'un Forest Hill Garden, Queens, New York, 1911* gibi, çalışan sınıfın rağbet edeceği gibi, fiatları yeterince azaltamadı. Desentralizasyon, konut yasaları ve tenement modelleri gibi onları savunan modeller fazla ilgi görmedi. (Chudacoff, H.P., 1993)¹⁷

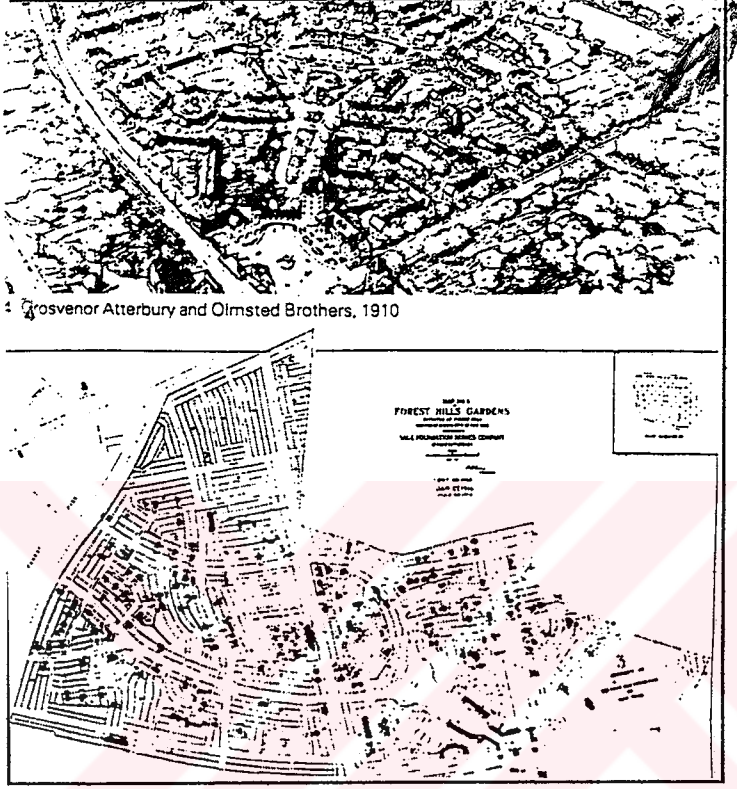
2.2.2. QUENNS, NEW YORK , RUSSELL SAGE FOUNDATION, 1912, FOREST HILL GARDENS

Forest Hill Gardens, Grosvenor Atterbury ve Olmsted kardeşler tarafından dizayn edildi ve 1912'de yapıldı. Manhattan demiryoluna 15 dakika mesafede olan, Forest Hill Gardens, düşük-gelir konutları olarak tasarlanmıştı fakat onun Manhattan'a olan yakınlığından dolayı değeri hızla artmaktaydı ve burası zamanla orta-üst sınıfın yerleşimi oldu.

Maliyetin düşük tutulması için bir kaç ciddi teşebbüs yapıldı, en yoğun imar, tren istasyonuna yakın olan maliyetli bölgede oluştu ve başlangıçtaki konstrüksiyonun çoğunda prefabrik beton paneller kullanıldı, bu tekniğin ilk örneği ikamet amaçlı mimariye uygulandı. Fakat Lewiss Mumford'un 'Kitle üretimi ve Modern Konut' isimli

¹⁷ Konut reformunda en güçlü sınırlılık, arazi boyunca, yaygın davranışları idare etmesiydi. 19.yy boyunca özel spekülâtörler ve binacıların en büyük amacı max. gelir, min. harcamaydı.

makalesinde belirttiği gibi, Forest Hills Gardens başarısızlığa uğramış bir girişimdir. Atterbury'nin tasarımı, yüksek orta sınıflar için yapılmış bir tarzda sanayi işçileri içindi. (Chudacoff, H.P., 1993)

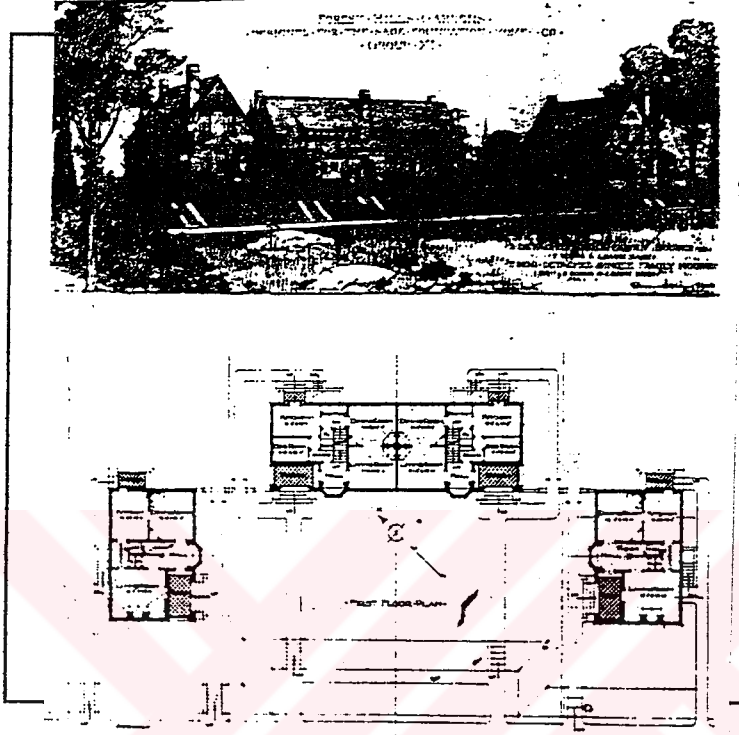


RESİM 14: Genel Görünüş ve 1916 Planı

Forest Hills Gardens Amerikalıların planladığı altkentlerin içinde en İngiliz olanıydı, açık olarak Parker & Unwin çalışmalarına ve Hampstead Garden altkenti örneğine bağlıydı. Fakat dağınık bir şekilde organize olmuş Hampstead'ın aksine, Forest Hills Gardens demiryolu istasyonundan Forest Park'a doğru sürekli hareket çizgisi, şehirden açık ülkeye doğru metaforik bir yolculuk, temelinde sıralı olarak organize edilmiştir.

Forest Hills Gardens'a açılan kapı, Forest Hills hanının kulesi tarafından domine edilen tuğla kaldırımlı plaza, istasyon meydanıdır, bir tarafta demiryolu istasyonunun bendi ve diğer üç tarafta ise apartman daireleri ve dükkanlar içeren birbirini takip eden kemerli binalarla sınırlanmıştır, bu binalar kendisinden yerleşimin ikamet edilen çevresine uzanan

başlıca iki sokağa uzanmaktadır. Birinin istasyon meydanında elde edeceği izlenim, Samuel Howe'nin gözlemlediği gibi, bir kolej veya katedral şehri izlenimidir. Otelin bir bölümünden diğerine olan kemerli yapı bu illüzyona yardım etmektedir.



RESİM 15: Grosvenor Atterbury, Group XI, 1914

Olmsted'in firmasının iştirakine rağmen, 1911 yılına ait tanıtımda, Forest Hills Garden'in Riverside gibi daha eski, daha romantik ve şehir karşıtı altkentlerle tezat teşkil etmesi düşünülmüştür, sponsorlar fantastik olarak hileli taslaklardan, uzun hatlar boyunca mükemmel bir biçimde düz olmayan fakat yeknesaklıktan kaçınmak için zarifçe kavislenen sokakların sıcak ve domestik karakteri için vazgeçildiğini belirtmişlerdir. Birisi meydana uzaklaşırken karakter daha kırsal olur. Arazinin çoğu bölümünün imar edilmemiş bir durumda satılmış olmasına rağmen, Atterbury ve ardılları yönetimi altında mimari bir inceleme süreci başlatılmıştır.

Atterbury'nin kendi tasarımlarının en güzeli istasyon meydanından uzanan Greenway Terrace'nın her iki yanında uzanan bir grup konuttur. Fakat diğer gruplar, Puritan Avenue'dekiler gibi (imar grubu XXVIII), belir biçimlerden oldukça ilginçtir. Grup XXVII'da, üç bina merkezi bir avlu oluşturacak şekilde düzenlenmiştir ve bu nedenle

mahremiyet duygusunu arttırmaktadır. Bu avlu, sokaktan özel girişleri olan ferdi bahçelere bölünmüştür, Forest Hills Garden'in ana planlama meziyetine ufak bir vasiyetname gibidir, bireysel ifade ve bütünlüğü arasındaki duyarlı dengesi bölge sakinlerden birini, Clarence Perry, yüksek düzeyde etkileyici planlama stratejisini, 'çevre planı', buradaki deneyimleri üzerine kurmasında esinlemiştir. Atterbury'nin Greenway North ile Markwood Road arasındaki çatalda bulunan XII. grubu, iki yarı-ayrılmış ve dış çevre geometrisini bir meziyetini ortaya koyan dahili açık yerler sağlarken başarılı bir şekilde Greenway'in mihranını en uç noktaya vardiyan dört konuttan oluşmaktadır.

Forest Hill Garden'la , daha romantik, anti-urban suburbu (*Riverside* gibi)amaçlanmıştı. (Stern, A.M., 1981)

20.yy başlarında A.B.D 'leri dünyada toplu şehir yaşayışının en yüksek standartlarını gösterdi.1870'lerde, bir çok belediye, su, drenaj gibi kamu sağlığı işlerini üstüne aldı.Fakat kamu sorumluluğu, özel mülkiyetin başladığı yerde bitiyordu.Landlorları ve bina yapımcıları -su ve alt yapı isteyenler - bu isteklerinin binalara ulaşması için ücret ödemek zorundaydı.Buda, yüksek yoğunluk, düşük kalite demektir.

Arazinin kullanımı düzenlemek için yapılan kamu gücü bu yüzyılın ilk çeyreğinde oldukça yaygınlaştı.1916 New York City'de ilk ana Amerikan geniş zonlama kanunlarına tanık oldu.Bu kanun altında şehir için bir geniş plan düzenlendi ve her alan için meşru kullanım dizayn edildi.Bu yasayı 1920 A Model Land Use Code takip etti. (American Bar Ass. ile geliştirilmiş, tüm Amerikan şehirleri için toprak kullanımı düzenleyen) (Bundan sonra Village of Euclid vs. Amber Realty)

BÖLÜM 3. 1920 - 1945, YENİ ŞEHİR REFORM HAREKETLERİNİN, A.B.D'DE BAĞÇEŞEHİR KONSEPTİNİN VE "FORDZİM" İN KONUT ALTKENTLEŞMESİNE ETKİLERİ

3. 1. ŞEHİR REFORMUNUN TANZİMİ

1. Toplum Reformu

2. Sosyal Reform

- Sosyal ıslah için dinsel ve ahlaki reform,
- Eğitim reformcuları tarafından sponsore edilen, iç-şehirde yaşayanların toplumsal ve kültürel konuda aydınlatılması, eğitim reformu,
- Komşuluk hayatını geliştirecek ve kültürel boşluğu dolduracak, *Settlement-House* hareketi,
- Şehir planında estetikle özetlenen, şehir planlaması hareketi.

3.1.1. TOPLUM REFORMU

1870 ve 1920 yılları arasında Amerikan şehirciliği şaşırtıcı sosyal ve materyal değişiklikler geçirmiştir. Endüstriyel şehir toplumunun görevini yapmaması şimdi sınırda ikamet eden bir çok orta sınıf beyazı alarına geçirmiştir. (Chudacoff, H.P., 1993 s.167)

Bu yıllar arasında Amerikan toplumu değişim içine girerken politikada meydana gelen hileler, tuzaklar, rüşvetler, sosyal hayatta köklü değişikliklere ihtiyaç duyulduğunu gösteriyordu.

İş grupları için çare, idari strüktürü değiştirecek, verimliliği artıracak bir toplum reformuydu

3.1.2. SOSYAL REFORM

Bunun yanında toplum reformu gibi, bir önemli gelişmede sosyal reformdu. Bu da benzeri gibi, sosyal ve ekonomik değişmelerden dolayı ortaya çıktı. 1870'lerden sonra belli sayıda bazı gruplar - genelde gönüllü ve özel - şehir hayatı için yapılan denemelerde sponsor oldular. Bu aktiviteler, kamu sağlığı, konut, yoksulluk, rüşvet hakkında araştırma ve kanun çalışmalarına dayanıyordu. Bu arada, gazetecilik gibi yeni araçlar, sosyal reformu güçlendiriyordu.

Sosyal adalet kampanyası ilerleyen çağda Amerikan siyasetinin en iyi dökümanite edilmiş görünümüdür. 1890'lı yıllarla 1. Dünya savaşı arasında, Amerikan eyaletleri, pek çoğu ulusun şehirlerinin şiddetli problemleri için olan çok büyük hacime sahip sosyal reform yasalarını geçirmişlerdir. Populasyon olarak, birinci mertebe şehirlere erişememesine rağmen, 1900 yılında 278.718 nüfusa sahip olan Washington, DC diğer büyük şehirlerin yaşadığı sosyal problemlerin çoğu ile karşı karşıyaydı ve bunlarla başa çıkabilmek için aynı çarelerin pek çoğuna başvuruyordu. Bu sorunlarla nasıl başa çıktığı şehirlerde ilerleyen sosyal reformla ilgili olarak ilginç bir örnek çalışma sunmaktadır. Fakat, bunun karşılığı sadece yerel öneme sahip olmaktan çok daha fazlaydı. Washington başkenti, Birleşik Devletler hükümetinin direk kontrolüne tabiydi. Theodore Roosevelt'in başkanlığı sırasında bu konuya belirli bir ilgi gösterilmiştir, sadece başkanın kendisi tarafından değil, bütün ülke içinde eyaletler ve belediyeler için belirli standartlar belirleyecek olan Columbia bölgesi için sistematik ve aşamalı bir federal sosyal politika geliştirilmesi amacını güden bir planda da bu ilgi gösterilmiştir. Eğer Federal yetki sınırlarının hakim olan kavramları Birleşik Devletler hükümetinin sahip olduğu otoriteyi bir bütün olarak ülke içinde geniş politika oluşturma alanları üzerinde kullanmasını engelleseydi, Columbia bölgesindeki hakimiyeti üzerinde bu türden sınırlamalar olmayacaktı. Burada kongre mutlak gücü elinde tutmuştur, ulusal, devlet ve belediye otoritesini aynı anda uygulamıştır. (Harrison, R., 1989)

3.1.2.1 SETTLEMENT HOUSE HAREKETİ

"Settlement" konut hareketi, şehir reformunun en etkili olanlarından biriydi. Bu idealin kökeni İngiltere'ye dayanır. 1884' te Londra kenar mahallelerinde, bir grup genç

entellektüel, kendileri için, ‘Toynbee Hall’ adını verdikleri bir yerleşim kurdular. Onların amacı, sınıflar arasındaki boşluğa köprü olmaktı. İlerleyen yıllarda, bir kaç genç Amerikalı, İngiltere’de Toynbee Hall’a hem ziyaret hem çalışma için gittiler. Birleşik Devletler’e döndüklerinde onlardan bir kaç Settlement Konut Hareketini organize etti. Stanton Cuit 1886’da bir New York tenement apartmanında daha sonra adı University Settlement olan The Neighborhood Guild’i kurdular. İzleyen yıllarda, Vida Schudder ve Lillian Wald, New York’ta diğer yerleşmeleri başlattılar. Jane Addams ve Ellen Gates Starr, Chicago’da Hull House’u yine Chicago’da Graham Taylor, Chicago Commons’ı ve Boston’da Robert A. Woods, Andover House’u kurdu. 1897’de Amerika Birleşik Devletleri’nde 74, 1910’larda 400’ün üzerinde yeni yerleşim oluştu.¹⁸

Bununla beraber, Settlement House hareketi profesyonelleğe yenildi. I. Dünya Savaşından sonra evler eski çekiciliğini kaybetti ve fonksiyonları sosyal çalışanlar tarafından üzerlerine alındı.

3.1.2.2. ŞEHİR PLANLAMASI HAREKETİ

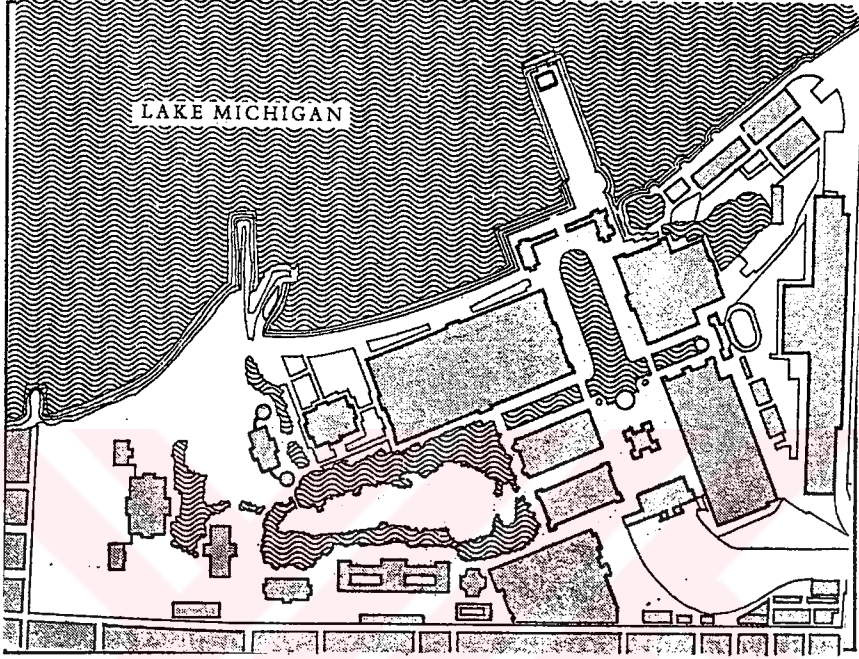
19.yy’ın çoğunda, şehir daha tıkanık, kalabalık, arazi spekülasyonu yeni yüksekliklere eriştiği ve planlama yolunda (adına) sadece küçük şeylerin yapıldığı bir yüzyıldı. İstisna olarak, doğal kontürleri izleyen ve bina edildiği arazinin özelliklerini taşıyan, banliyö ve yerleşmelerde - şehir planlamasında - Frederick Law Olmsted ve ortağı Calvert Vaux (1824 - 1895) ‘in önemli çalışmaları sayılabilir.

Yüzyılın sonunda, dikkatler tekrar, iyi planlamaya döndü ve bunun örnek lideri de mimar Daniel Hudson Burnham’dı. (H. Dudley., 1980)

XIX. yüzyılın ortalarında ve sonlarındaki peyzajlı büyük şehir parkları yaratma çabaları, insanları, gelecek şehir büyümesi yönünde uyandırdı.

¹⁸ Bu erken yerleşimlere ilk iştirak, daha çok gençler, orta sınıf, iyi eğitilmişler, dindarlar ve sınıflar arasındaki sosyal sınırdan rahatsız olan idaelistik insanlardan geldi.

Chicago’da 1893’deki World’s Columbian Exposition’ın , Beaux Arts klasikliği ile başlayarak, Burnham - fuarın mimari müdürü - Chicago ve diğer şehirler için bu fuara yeni dizaynlar önerdi.Burnham’ın teklifi, daha sonra Güzel Şehir Hareketi (City Beautiful) olarak bilinecek hareketti. (H. Dudley., 1980)



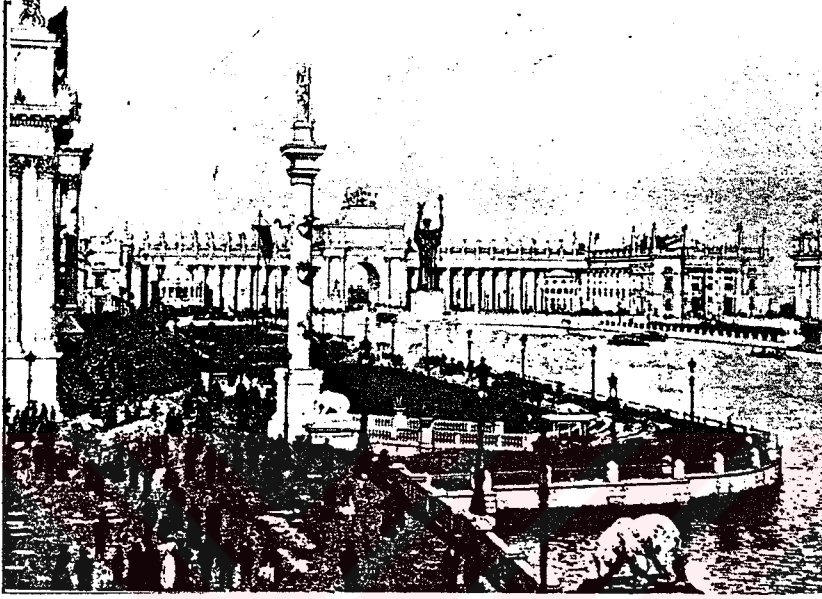
RESİM 16: D.H. Burnham ve F.L. Olmsted: Chicago, Dünya Fuarı, 1893 Planı

Güzel Şehir, 1893-94’te *Chicago’da World’s Columbian Exposition’da* doğdu.Bu, 19.yy’ın son çeyreğine, 20.yy’ın başlarına kadar, Amerikan şehirlerinde düzenlenen en büyük fuardı.

Fuar, kırsal ve endüstriyel teknolojinin sergilenmesi ve bunun yanında fantastik eğlencelerin olması bakımından etkileyiciydi.Daha önemlisi, Chicago Sergisi, eğer şansları olsaydı, plancıların neler yapabileceğini göstermesi bakımından önemliydi.Daniel Burnham, Frederick Law Olmsted ve Louis Sullivan, Chicago’nun güneyinde Jackson Park’ta tamamen, bir şehir planladılar.7000 ‘den fazla işçi, bu Beyaz Şehri yarattılar. (Chudacoff, H.P., 1993)

White City, neo-klasik binalar, caddeler, altyapı, su sistemi ve diğer servisleri kapsıyordu.

Columbian fuarındaki, White - City ticari bir başarıydı ama daha da önemlisi, insanlara çok büyük ölçekte tasarımla nelerin başarılabilirliğini gösterdi. Ayrıca, White City, toplum liderlerini kendi komitelerini güzelleştirme konusunda öncülük etmesi bakımından da önemlidir. (Chudacoff, H.P., 1993)



RESİM 17: Kolomb Sergisi

Bundan dolayı Amerikan şehir planlamasında, Güzel Şehir Hareketi öncü oldu. Burnham aralarında San Francisco, Cleveland ve Chicago’unda bulunduğu birkaç şehir için planlar yaptı ve Washington D.C. ‘nın planını revize etti.

Sonuç olarak, Amerikan şehirleri, anıtlar, plazalar, meydanlar ve büyük caddeler için başka planlara öncülük etti.

Güzel Şehir Hareketi, romantik olmasıyla birlikte gerçekçi olmaktan uzaktı. Endüstriyel bir ulusu, Pericles’in Atinasına ya da Sezar’ın Roma’sına dönüştürmeye çalışmak pek akıllıca değildi. Yine de, Güzel Şehir Hareketi, Amerika Birleşik Devletlerindeki Çağdaş planlamanın müjdecisidir. (Catanese, A.J., 1979)

Burnham öldükten sonra planlama işleri devam etti. Bazı önemli çalışmalar Clarence Stein (1882 - 1975) ve Henry Wright (1878 - 1936) tarafından yapıldı. Stein ve Wright,

Ebenezer Howard'ın Bahçe - Şehir konseptlerine dayalı önemli yeni şehirler planladı.Radburn, N.J. ve Chatham Village, Pittsburg gibi...Stein ve Wriht'ın dizaynlarında, çeşitli fonksiyonlar, otomobil, yaya trafiği, güvenlik ve rahatlık için ayrılmıştı.Kominiteler, yeşilkuşak olarak adlandırılan, yeşil alanlar ve diğer doğal elmanlar içinde kurulmuştu.Okullar, alışveriş merkezlerive diğer aktiviteler spesifik alanlar üzerinde kurulmuştu.Konut grupları, komşuluk birimlerinde düzenlenmişti.Konutlar, yüzünü açık alanlara ve ağaçlara dönmüştü.1936'da Wright öldükten sonra, Stein Yeşilkuşak (Greenbelt) olarak adlandırılan diğer projeleri bahçeşehir fikirlerini alarak planlamaya devam etti.Örneğin, The Farm Security Ad. of US için Greenbelt, M.D., Greendale, Wis. ve Greenhills, Ohio.(H. Dudley., 1980)

Bir kaç örnekle, Güzel Şehir Hareketi, şehrin tek bir parçasının değil, tek tek değil, tüm olarak ele alınması gerekliliğini gösterdi.Diğer bir kaç şehirde, Chicago'nun başarısını tekrarladı. 1904'te St.Louis Sergisinden önce, Güzel Şehir Hareketi, bozulmaya başladı.

Yüzyılın çeyreğinde veya daha erken kökenli bir kaç hareket 1920'lere kadar uzandı.Şehir araştırmacılığı ve planlaması, aktiviteyle faaliyette olan iki alandı.(Chudacoff, H.P., 1993 s.223)

3.2. ENDÜSTRİYEL ŞEHİR TOPLUMUNUN DOĞMASI VE YENİ ŞEHİRSEL BÜYÜMELER: 20'LER

1920'lere kadar şehirleşme daha öncekilere nazaran daha geniş bir hareket sahası bulmuştur.Endüstriyel ekonominin olgunlaşması bir çok alanın popülasyonu için bir proporsiyon olmuştur. - genelde demir, yağ ve otomobil merkezleri, Pittsburg, Cleveland, Detroit¹⁹, Akron, Youngstown, Birmingham, Houston, Tulsa ve Los Angeles - .Yeni ticari ve servis aktiviteleri yerleşim bölgelerinde- Atlanta, Cincinnati, Indianapolis, Kansas City, Minneapolis, Portland ve Seattle'da kullanıma açılmıştı.Bunula beraber en

¹⁹ Detroit ismi; otomobil şehri "motown" ile Henry Ford, Walter Chrysler ve General Motors, otomotiv sektörü merkezi olmanın neden olduğu zenginlik, Detroit Senfoni Orkestrası ve sınır tanımayan altkentleşme ile tanımlanmaktadır. (Gerhard Fehl, seminer notları, 1995 s.1)

çarpıcı büyümeler dinlenme ve eğlence şehirlerinde ortaya çıkmıştır.Örneğin, 1920 ve 30 arasında Miami'nin nüfusu 29.571'den 110.637'e fırlamıştır.

Savaş zamanı kısıtlamaları ve yüksek ücretler, gerçekte, 1917 ve 18 arasında yeni yerleşimlerin inşasını durdurdu.Savaştan sonra bir çok şehir işçi açığı ile yüzyüze gelmişti. Bunun için savaş endüstrisindeki işçiler, yükselen konut iş talebinden dolayı buraya servis adamı olarak girmiştir.Bununla beraber 1919'larda inşaat maliyetleri düşse de mevcut binalarda, kiralar ve satış değerleri artmaya devam etmiştir.Bu durum 7 yıl sürecek olan çılgınlığı başlatmıştır.Yeni evler ve konutlar, hızlı büyüyen şehirlerde, önemli bir karla satılmış ve bir çok kiracı ve alıcı, enflasyona gücü yetenler, bu çağın genel başarısında ve yeni kredi formlarından başarı kazanmıştır.Örneğin, I.Dünya Savaşından sonraki on yıl içerisinde yapımcılar Chicago çevresinde 100.000 bungalow inşa etmiş ve onun çevresinde binlerce 2 ve 3 katlı apartman evleri yapmışlardır.

Bunun yanında düşük gelirli için konut kalitesini sağlamak genelde yetersiz kalmaktaydı.Yükselen kiralar ve fiyatlar, daha çok çalışan sınıf ailelerin ulaşımı yanında yeni konutları zorladı.I.Dünya Savaşı sırasında ortaya çıkan konut açığına yardım 2 federal şirket tarafından yapıyordu: The Emergency Fleet Cor. of the US Shipping Board ve The Housing Cor of the US Department of Labor.Bunlar savaş işçileri için konut birimleri yaptılar ve işlettiler.İlk federal programda, düşük maliyetli konutlardı.Savaştan sonra Meclis bu programları iptal etti ama Clarence Stein ve Henry Wright gibi reformcular, kamu yararına yapılan/yapılacak konutları, hükümetçe verilecek para yardımı, idari stüktürü ve küçük destekle meydana gelen kamu evlerinin konseptini desteklemeye devam ettiler.

Geçmişte olduğu gibi yeni yapımlar daha çok şehrin köşelerinde meydana çıkmıştır.Otomobil, bu dıştaki alanlara daha kolay ulaşma imkanı verirken, spekülâtörler bir başka "town - housing" başlattı.Bu merak, şehir nüfusunu da destekledi.Örneğin 1920 -30 arasında Los Angeles, Milwaukee, Atlanta, Cleveland, Detroit ve Buffalo çevresindeki suburbler nüfus olarak ikiye, dörde katlandı.En hızlı büyüyen suburbler,

Elmwood Park ,Berwyn ve Wilmette - Chicago - , Beverly Hills ve Inglewood - Los Angeles-, Grosse Pointe ve Ferndale - Detroit -, Cleveland Heights ve Shaker Heights - Cleveland- yakınlarında.Bu yerleşmelerin büyük bir kısmı orta ve üst sınıflar içindi ve bununla beraber büyük bir çoğunluğu endüstriyel altkentlerdi. (ucuz arazi ve vergilerin avantajından yararlanmak için)(Chudacoff, H.P., 1993 s.202)

3.2.1. SHAKER HEIGHTS

Ohio. O P ve M J Van Sweringen, imarcılar. 1916

Ohio. O P ve M J Van Sweringen, iki kardeş, 1900'lü yılların başlarında, Shaker Heights bucağındaki(250 nüfuslu) bir altkent çiftlik arazisinin bir parçasını satın alan bağımsız girişimcilerdi ve bu araziye bir ingiliz ziyaretçinin 'dünyadaki en güzel ikametgah bölgesi' diye tarif ettiği şeye çevirdiler. Kardeşler 1911 yılında, Bir müteveli olarak katılan O P Van Sweringen ile birlikte Shaker Heights'i kurana kadar sahip oldukları arazi parçalarını arttırdılar; beş yıl sonra ince bir şekilde planlanmış mülkiyetlerinde arazi parçaları satmaya başladılar.



RESİM 18: Shaker Meydanı

Cleveland’ın iş bölgelerine olan yeterli ulaşım eksikliği 1920 yılında, Van Sweringenler hızlı bir transit yol açana kadar büyümeyi sınırladı. Bu yolun dört milinin demiryolunun sağ tarafında uzanması sebebiyle, rüyalarını gerçekleştirmek için kardeşler demir yolunu - toplam 513 mil, satın aldılar. Bu andan itibaren şehirleri çok hızlı büyüdü.



RESİM 19: Shaker Meydanı, 1929

1929 yılında, Sweringenler yeni istasyonlarına uygun olan Shaker meydanı alışveriş merkezinin imarına başladılar. Pazar meydanı tipinin Georgian üslubunda mükemmel bir örneği idi. Shaker meydanı Philip L Small ve Charles Bacon Rowley tarafından tasarlanan 12 ticari yapıdan oluşmaktaydı, bunun başarısı, Alfred Harris ile birlikte Small tarafından tasarlanan yeni-tudor Moreland avluları gibi, bitişik kenarlardaki apartman dairelerinin zarif bloklarının imarını teşvik etti. Bunların ötesinde tekli aile konutları Shaker Heights’in karakterini oluşturmaktadır. (Stern, A.M., 1981)

3.3. A.B.D'DE BAĞÇEŞEHİR KONSEPTİ

1920'lerde baki kalan belkide en önemli ilerlemeler, şehir problemlerinin ve şehir olaylarının profesyonel yönetiminin sistematik hüviyetiydi.

1920'lerin profesyonel şehir plancıları, kaba hantal şehirlerin dışında, bir düşünce uyandırmaya çalıştı:

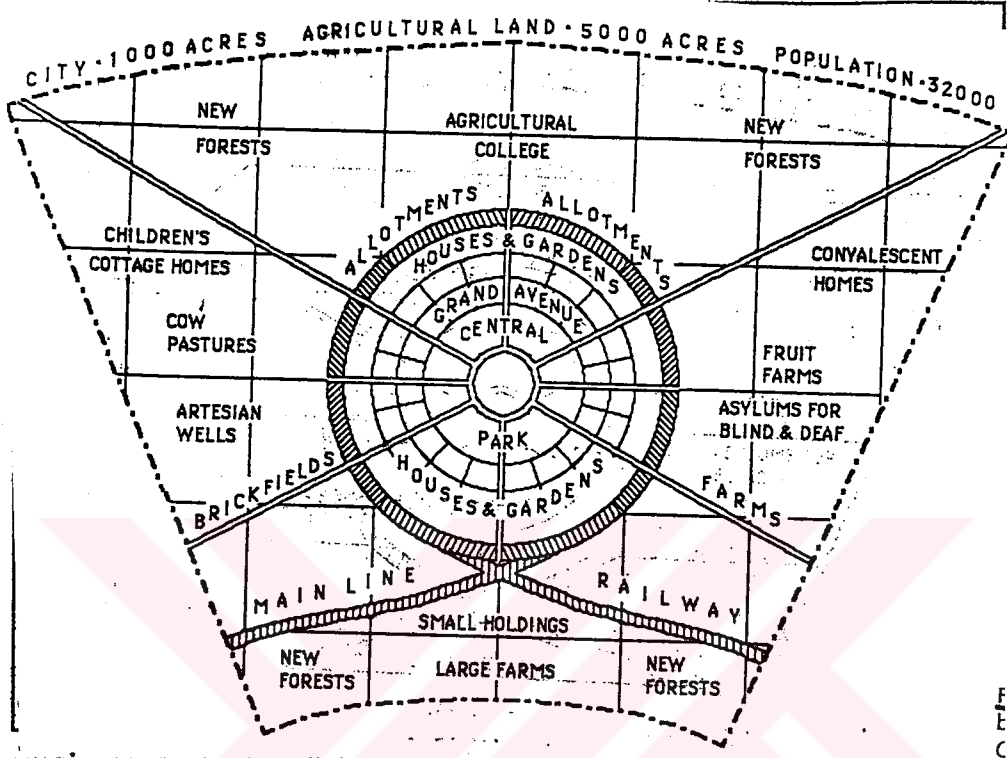
Bir grubun üyeleri, genelde *The Regional Planning Association of America* liderleri, mimar plancı Clarence Stein, Henry Wright ve entelektüel Lewis Mumford ve Benton Mc Key, 1926'da New York ilk konut yardım programını kanunlaştırdı. Bu, orta gelirli ailelere, konut inşası için, vergiden muaf, sınırlı-bölümüş konut şirketlerine başkanlık etti. RPAA'nın liderleri, spesifik planlara önem vermiyordu. (konut,, caddeler, su tesisatı, transport) RPAA, şehrin fiziksel bütünlüğü ve çevresini ana ilke olarak almıştı. Wright ve Stein'a göre, kontrolsüz şehir büyümesi, gereksiz sıkışıklığa neden olacak, desentralizasyon ise, konut ve trafik baskısını azaltacaktı. *Ebenezer Howard'* ın **Bağçe Şehir** konseptini izleyerek, bir çok bölge plancısı daha rasyonel, yerleşim örnekleri kurmayı umut ediyordu. (Chudacoff, H.P., 1993)

Howard bağçeşehri, şehir problemlerine bir çözüm olarak sundu. Howard, endüstriyel şehrin kalabalık ve tıkanıklığından, gelişen dış alanlarda bağçeşehir yaparak çözüleceğine inanıyordu. Howard'ın buluşunun birbirini tamamlayan 4 ana parçası vardı:

1. Tüm alan, yaklaşık 1000 acre, kamu güveni (tröst) içinde tek olarak sahiplenecek,
2. Nüfus ve gelişim, maximum 30.000 insana kadar alabilecek,
3. 5000 acrelik yeşilkuşak, şehri çevreleyecek,
4. Sosyal ve ekonomik kendine yetebilirlik için karşık toprak kullanımı. (Catanese, A.J., 1979)

Howard kişisel çabasıyla, 1903 yılında, ilk bağçeşehri kurmak üzere bir şirketin Letchworth'da arazi almasını sağladı. (1899 yılında kurulan Garden City Association)

Letchworth'un planını Raymond Unwin hazırladı. Daha sonra Howard, Londra'ya 30 mil uzaklıktaki Welwyn'de ikinci bahçeşehirin kurulmasında da öncülük etti. (Hasol, D., 1975)



RESİM 20: Garden City Fikri, 1912

Letchworth'daki bu küçük uygulamanın bütün şehir plancılığına etkisi geniş çapta olmuş ve böylece meslek camiası;

- Kesinlikle geniş ve zengin bir yeşil yüzey (serbest yüzey) planlaması fikrini savunmuş,
- Büyüyen şehirlerin planlama yolu, Peyk şehirlerle mevcut şehirleri desantralize etmek çözümüne yönelmiştir. (Bayhan, İ., 1969)

Amerika'da Bahçe-Şehir fikri, 1910-1930 arasında New York'ta RPAA tarafından atıldı. Stein ve Wright 1923'te, Russell Sage Foundation, Garden City prensiplerinin uygulandığı bir teorik çalışma için birleştirildi. Bunun ilk sonucu New York'taki **SUNNYSIDE GARDENS** 'tı. (Rowe, P., 1993)

1924'te Sunnyside, sınırlı kar hisseli konut şirketi, dar gelirli için Wright ve Stein tarafından planlandı.**RADBURN**, New Jersey, gerçek bir Bahçe Şehir olarak 1928'te büyük bir alanda, New York'tan 17 mil uzakta başladı.Ama her ikisi de düşük-gelir grubu için çok maliyetliydi.Herşeye rağmen, ikisi de konut planlarına ve daha sonraki yüzyılda devam edecek NEW-TOWN²⁰ (Yeni Şehir) gelişimine önemli bir ilkti.

The regional movement (bölgesel hareket), aynı zamanda, metropolitan alanları içinde hızla geniş olarak planlandı.En kayda değer plan New York City ve onun çevre sayfiyeleri için 20'lerde çizildi ve 1931'de arz edildi.Bundan sonra diğer harita ve planlar Philadelphia, Chicago, Boston, San Fransisco, Cleveland metropolitan alanları için yapıldı. (Chudacoff, H.P., 1993 s.225)

3.3.1. SUNNYSIDE GARDENS, QUEENS, NEW YORK, 1924

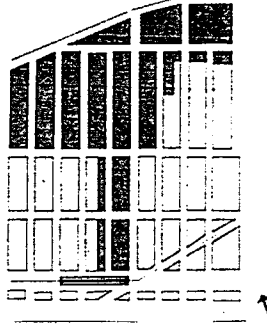
Queens, New York. City Hosing Corp, imarcı. clarence Stein ve Henry Wright, planlayıcılar. Frederick L Ackerman, Mimar. 1924

Sunnyside Gardens tam olarak bir altkent özelliği göstermez. Fakat onu bir bahçe şehir fikrinin pek çok Amerikan şehrinde tipik olan bir kominitiyeye nasıl uyarlanabileceğinin bir emsalsiz bir biçimde başarılı bir gösterimi olarak görebiliriz. Sunnyside'ta imar ünitesi konut olaktan çok bloktur²¹, fakat imar çevreyle sınırlanmamıştır: yeni unsurlar,

²⁰ Doğrudan Hükümet müdahalesi , kökeni Yarınn bahçe şehirleri isimli kitabında(1898) Londra'nın kalabalığını kendi çevresi içinde öz-içerimli topluluklar inşa ederek ortadan kaldırmayı öneren Ebenezer HOWARD'a giden YENİ ŞEHİRLERİN planlanmasında da görülür.Birleşik Devletlerde, Howard'ın fikirleri Clarence Stein(1882-1975) ve Henry WRIGHT tarafından Radburn, N.J.(1928) ve Greenbelt, Md (1937) gibi Birleşik Devletler Yeniden İmar İdare tarafından sponsorluğu üstlenilen yeni şehirlerde geliştirilmiştir, bu açık alanlar içercn süper bloklar halinde toplu konutların ve araç trafiğinden ayrı olarak yaya ve bisiklet yollarının avantajını göstermiştir.(gme)

²¹ BLOK yerleşme düzeni, sanayileşme öncesi ticari, kültürel ve yönetim geleneği olan Avrupa şehirlerinde bir şehir merkezi yapılaşması formudur.

yoğunluğu arttırmak ve imarın ölçeğini kırmak için iç bölgede kullanılmıştır. Bu özelliklerden ötürü Sunnyside daha ileri ifadesini, süperblokların temel imar ünitesi olduğu ve mafsallı sirkulasyon sisteminin muğlak tarzının belirgin ölçeği küçülteceği Radburn'da bulacak olan imar tarzının tohumlarını ihtiva etmektedir.

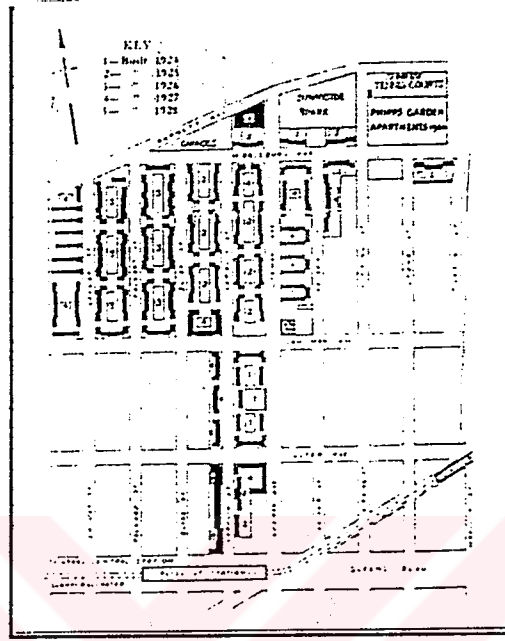


RESİM 21 : Sunnyside Gardens, Queens, New York, 1924-1928

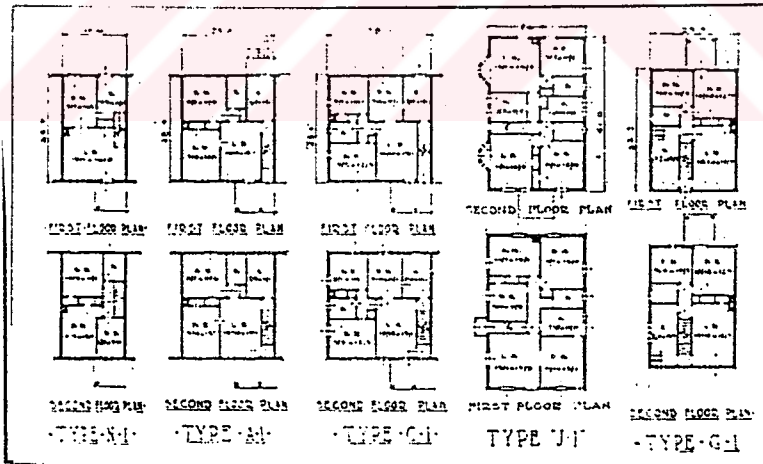
Sunnyside City Housing Corporation'nun, Clarence Stein'in Garden City kavramını gerçekleştirmek için Alexander Bing tarafından kurulan tahditli temettü şirketi, ilk imarıdır. İlk tecrübeleri için seçilen mevki Long Island Railroad tarafından Pennsylvania istasyonu için tren sahası olarak kullanılan imarsız bir alandı ve Times meydanından bir yeraltı yolu ile 15 dakikalık uygun bir uzaklıktaydı. Stein ve Henry Wright genel planı hazırladılar ve grup konutların alçak bloklarının gerçekleştirilmesini mimar Frederick L. Ackerman'a bıraktılar. Mütevazı, hatta çirkin binalar, şimdi tuhaf bir cazibeye sahiptirler, 11 yıllık bir kiracı olan Lewis Mumford'un bu binaları "bahçeleri ve avluları, yıllar geçtikçe, yeni gelenler peyzaj sanatında iyileştirmeler yaparken ve ağaçlar... büyümeye devam ederken.. eski dostça havasını korumuştur, Yani araçlarımızın mütevazı olmasına rağmen, havanın, gün ışığının, düzenin, rengin - bunlar hayat veya sanat için gerekli bileşenlerdir- sürekli olarak bulunduğu, bizi sesizce biçimleyen bir çevrede yaşamaya devam ettik " şeklindeki tanımlamasından beri avlular sürekli kötüye doğru bir değişme göstermiştir. Günümüzde, aşınan arka avlular için komünal işbirliğini garanti eden

Blok düzenini şehir dışına taşıyanlar ise "ideal toplum" modellerini yerleşme biçimiyle birlikte tasarlayan sosyal ütopyacılar ve daha sonra fabrikalarının lojmanlarını yaparken bu modellerden yararlanan 19.yy'ın filantrop fabrikatörleridir. (Karaören, M., 1992 s.68)

mukavelelerle birlikte, bu avlular bölünmekte ve otlarla kaplanmaktadır, Halen Sunnyside Gardens New York'ta özel bir anklav (özel bir amaçla ayrılmış bölge) hissini verme özelliğini korumaktadır. (Jackson, K.T., 1973)



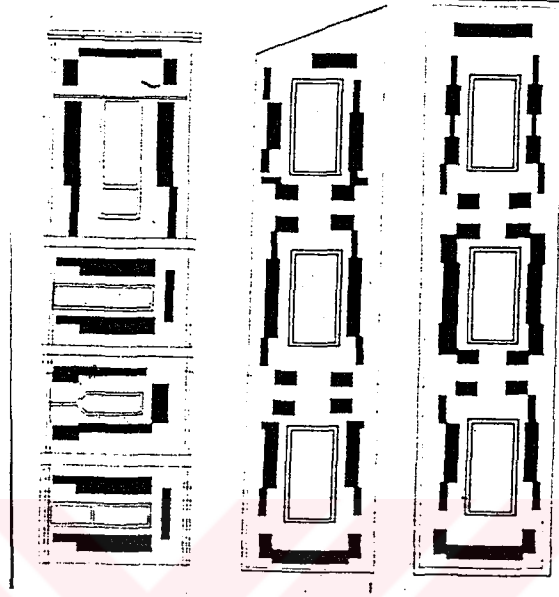
RESİM 22: Sunnyside Gardens'ın Fiziksel Gelişimi, 1924-1928 Arası.



RESİM 23: Sunnyside Gardens'ta Bir, İki, Üç Aile Konut Tipleri

1924-28 arasında, CHC, maaşlı kazananlara daha iyi konut kazandırmak amacıyla, Sunnyside Gardens'ı geliştirdi. Esas olarak Sunnyside Gardens savaş sonrası, genelde New York'ta yer edinen tenement tikanıklığına bir alternatif sağlamak ve geniş ulusal

Amerikan Garden City yaratma amacındaydı.Zamanlada ‘Eski Kanun’ tenementlarının New York’ta, 1909’da ikamet için uygun olmadığını ispat etti.Zaten bu tenementların yaklaşık 51.000’i boşalmıştı.



RESİM 24: Sunnyside Gardens’ta Tipik Bloklar, 1924-1928

Sunnyside Gardens’ın fiziksel gelişimi 1924’ten 1928’e kadar üç aşamada gelişti: Birinci safhada, 1924’den bu yılın ekim ayına kadar sürdü.Carolin ve Gosman sokakları boyunca, Spillman ve Foster caddeleri arasında kalan 350 konutluk uzun bloklar inşa edildi.Burası, arazinin toplu taşıma ve dükkanlara en yakın bölümüydü.Bu safhada, üç esas tipten türetilen dokuz varyasyon inşa edildi.Daha özellikli olarak, iki farklı tek aile evi, beş düzende iki aile evi ve iki çeşit bahçeli kooperatif apatmanıdır.Önemli noktalardan biri, binaların arazisinin % 30’unu kaplamasıydı.O zamanki, diğer modern uygulamalar, bahçelerine önem vermelerine rağmen % 50’sini kullanmışlardı.Binaların bahçeli şehir blokları arasında çevrenmesiyle bir ayrılık yaratılmış ve Sunnyside Gardens, istenmeyen dış etkilerden izole edilmişti.İkinci safha, birinci safhadan alınan derslerle, bölüm 3 ve 4’ün inşası ile başladı ve 1926 - 1927 yılı boyunca sürdü.Örneğin, blok ortalarındaki oyun alanları, blok sakinlerince gürültülü ve rahatsız edici bulunmuştu.Yarı kapalı ortak bahçe alanları, şehir bloğu boyunca gidiyordu ve insan ölçeğinin dışına taşıyordu.Bu safhada, her blok için ayrı, üç adet avlu oluşturuldu.Bunlar,

komşuluk birimlerinin özel bahçeleri için tahsis edildiler.Üçüncü safhadaki inşaatlar, bina tiplerindeki değişimler doğrultusunda, 1927 ve 1928 yıllarında gerçekleştirildi.1926 yılı sonunda U - planlı konut gruplarının inşasına başlandı.Bu konut gruplarındaki 16 birim, uzun dikdörtgen biçimli giriş avlusuna bakmaktaydı.Bu form projenin son aşamasıydı.En iyi yanıda, sırtlarını dışarıya dönmeleri ile Sunnyside Gardens'ı istenmeyen görünümünden izole etmiş olamıyordu.(Rowe, P., 1993)

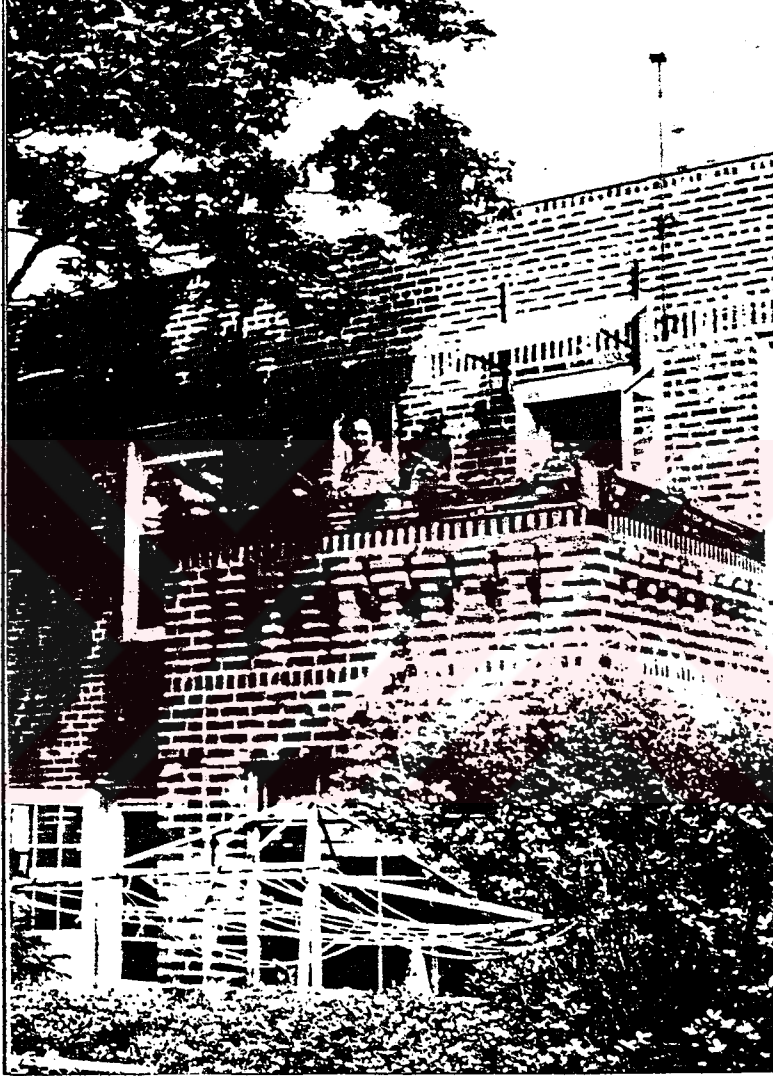


RESİM 25: Yaya Yolu Sistemi ve Bahçenin Araç Hareketinden Ayrımı

Mimarisinin yanında, yapım teknolojisinde mümkün olduğunca az masraf yapılmıştır. İnşa ölçeği dışına taşılmamıştır.CHC'ın 1927'deki raporunda; Sunnyside gardens'ın oluşturulmasındaki esas eğilim, “konut alanındaki büyük ölçekli girişim ekonomileri diğer endüstridekiler kadar önemlidir.İşte Sunnysides'da bilimsel planlama ile, sınırlı imkanları olan ailelere bile bahçe ve park gibi çok önemli mekanlar sunulmuştur” diye açıklanmıştır.Sonuç olarak, standartlaşma ve birimlerin birbirinin tekrarı olması, maliyeti oldukça düşüren bir özelliğidir.

Sunnyside Gardens, Radburn gibi, hem konsept hem de uygulama olarak bu tip projelerin önderliğini yapmıştır.Bahçeşehir prensiplerini pek uygulayamamış olsa da esas daha sonraki yıllarda Amerikan şehirlerinde sabit bir yer edinecek olan “banliyö bahçeli

apartman” komplekslerinin popülerleşmesine yardım etmiştir.Daha da önemlisi; Sunnyside Gardens, 1926’da eyalet çıkardığı New York konut yasasının ilk örneği olarak gerek Amerika’da gerek dünya üzerinde, konut üretim tarihinin değerli bir örneği olarak yerini almıştır.(Stern, A.M., 1981)

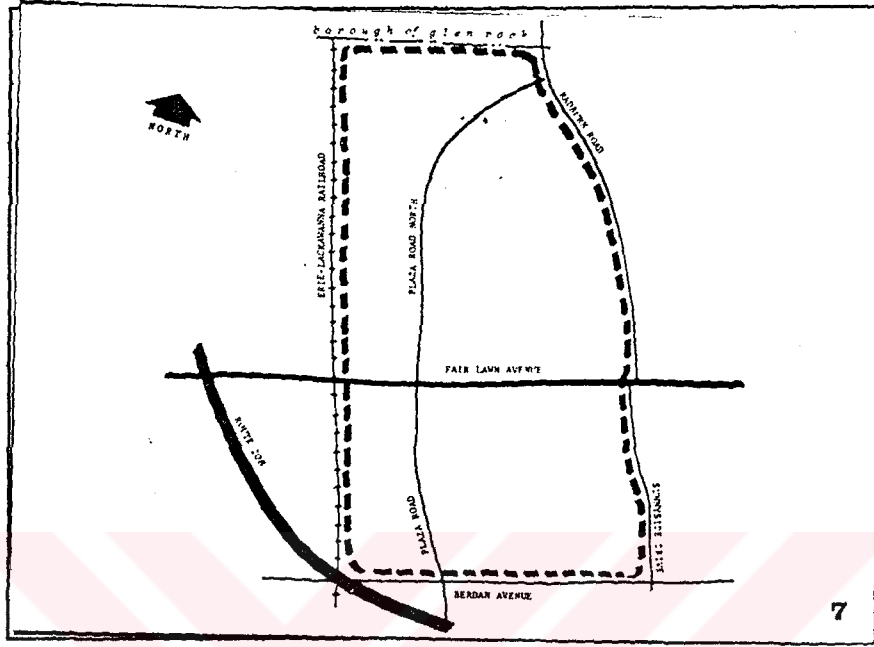


RESİM 26: Sunnyside Gardens’ta Bir Model Sıra Banliyö Konutu

3.3.2. RADBURN, FAIRLOWN, NEW JERSEY,1928

CHC’nin bundan sonraki projesi, çok daha maceralı ve etkileyiciydi.Banliyö yerleşimi ve tercihen konvensiyonel koloniyel mimari, Radburn’ü daha kolay kabul edilebilir yaptı.(Wright, G., 1981)

Konut endüstrisinde şimdi güçlü standartlar ve tüzükler zamanıydı.örneğin FHA'nın The Land Planning Division'ı farklı tip trafik...



RESİM 27: Radburn Genel Arazi Planı

Bu amaçla tek - konut²²²³ alt önerildi ve FHA standartlarının önderliğinde kısmen yapıldı. Sunnyside Gardens'ı yapan aynı takıma, Clarence Stein, Henry Wright, Frederick Ackerman eklenerek aynı müşteri için yapıldı. (CHC)Radburn en az 5 ana dizayn prensibini

²² 1920 ve 1930 arasında 7 milyon konut birimi yapıldı. İlk olarak single - family yerleşim formuydu. 1920' lerde yıllık olarak üretim yavaş başladı, 247.000 birim; bu sayı 1925'te 937.000' e çıktı. (Rowe, P., 1993 s.103)

²³ II. Dünya Savaşı sonrası şehir kenarında yapılan yeni konutlar da tek aile içindi. Bu suburban gelişiminin ana nedenlerinden birisi, FHA altbölünme önderliği ve Levittown'ın yapımıdır.

Bu kominitelerin ikinci jenerasyonu 1960'larda NEW TOWNS - Yeni Şehirler - in yapımıyla doğdu. Columbia, Md., RESTON, Va. (GME)

izledi. İlki, “süperbloklar”²⁴ kabaca 250 acrede sınırlanacak yüksek kapasiteli trafik alterleriyle üç yönden sınırlı olacak, 4. sınır bir ana caddeyle (daha yoğun konut ve ticaret aktivitelerinin olduğu cadde boyunca) olacaktı. İkincisi, bütün yol, cadde ve yaya yolu sınırlanacak ve fonksiyonlarına göre özelleştirilecekti.(kül de sak gibi) üçüncüsü, bütün araç ve yay trafiği ayırıcaktı. (Rowe, P., 1993)



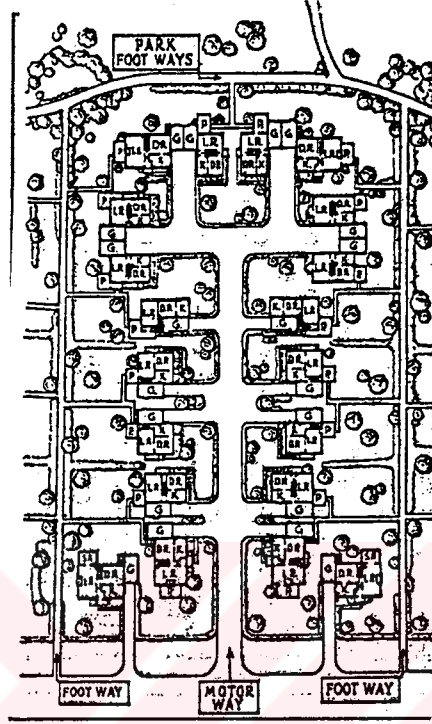
RESİM 28: Radburn Arazı Planı, 1930

Yerleşim birimi olan kül - de - sak sayesinde , bu çıkmaz sokaklarda oynayan çocuklar rahatlıkla anneleri tarafından mutfaklardan gözlenebiliyordu. Ayrıca çocuklar için güvenli bir çevre, merkezi yeşil alanda, oyun alanları ve parklar ve merkezi yere yerleştirilmiş yüzme havuzu da mevcuttu.

Radburn'un planı sayesinde nüfusun % 47'si alışveriş için (lokal dükkanlara) yürümeyi tercih ediyordu. Benzer olarak, lokal rekreasyon yerlerine, bir kaç hafta sonu dinlencesi olarak kullanılabiliyordu.

²⁴ “Konut bloğunun bu dönüşümü, buna koşut olan dış yerleşimlerin gelişimiyle de sıkı sıkıya ilişkilidir. Kent dışında , bir zamanlar azınlık için ayrıcalıklı olan kır villası artık herkesin edinebileceği bir şeydir, fakat bu demokratikleşme, villa tipinin kendisinin kökten bir biçimde değer yitirmesi pahasına olmuştur.” (Colquhoun, A., 1990, s.81)

Bu sosyal amaçlı komşuluk prensipleri, daha sonra Columbia, Maryland'te te denendi.
(Lang, J., 1987)



RESİM 29: Blok Planı, 1930

Dördüncüsü, park ve kamu açık alanları, kominitenin omurgasını oluşturacak ve sonuncu olarak, okul ve diğer kominiti fonksiyonları ana yola bitişik, süper blok merkezine doğru yerleşecek ve yaya yolu ile ulaşılabilir mesafede olacaktı. (1.5 mile kadar) (Rowe, P., 1993)

Radburn Clarence Stein tarafından 'motor çağı için bir şehir' olarak düşünülmüştür. 1930'lu yılların ekonomik bunalımının imarına engel olmasına ve planının kısmen gerçekleştirilmesine rağmen, altkentlerin evriminde bir kilometre taşı olmaya devam etmektedir. Motorlu araçları, sirkülasyonun bir aracı olarak uyarlayan Wright'ın Broadacre City'sinin tersine, Radburn sakinlerine bir kaç seçenek sunmaktadır. Merkezi alışveriş bölgesi, banliyö hattı ve ana karayolunun birleştiği yerde bulunmaktadır.

Yerleşim birimi içinde motor trafiğinden korunarak yaya olarak veya bisikletle, veya araba ile seyahat edilebilir.



RESİM 30: Radburn'da Parkların, Oyun Alanlarının ve Rekrasyon Faaliyetlerinin uygunluğu, Onu Kişiler Tarafından Daha Fazla Çekici Hale Getirmiştir.

Michael Fagence Radburn'un sahip olduğu kritik başarının kurbanı olduğunu belirtmiştir; birbirinden ayrılmış arabalar ve yayalar idealinin sosyologlar ve planlamacılar arasında elde ettiği destek onun pazarda mahkum edilmesine yol açmıştır. Fakat Radburn'un profesyonel olarak kabulü, otomobilin şehirlere taşıdığı potansiyel olarak yayılımcı baskılara çözüm getirecek yeni stratejileri içeren Bahçe altkenti geleneğinden elde edilen fikirlerde yatmaktadır. Stein 'planın unsurlarından hiç biri bütünüyle yeni değildir.. Radburn yeni bir ünite oluşturmak için bunları birbirine bağlamaktadır. Bütün unsurların öncülleri bulunmaktadır.' demiştir.

Radburn'da konutların başlıca ünitesi, her biri kendi garajına sahip, zararsız olarak koloni tarzında tasarlanmış ayırık tek aile konutlarıdır. Bunlar çıkmaz sokakların etrafında gruplandırılmış, ana odalar caddeden uzakta, yaya ve bisiklet yolları ihtiva eden yeşil alanlara bakmaktadır, iki cepheli konutların şizofrenik görünüşü oldukça iyi dökümanete edilmiştir. Ticari alanın kenarına konuşlandırılmış apartman konutları Andrew J. Thomas tarafından, ofisleri ihtiva eden başlıca dükkan bloklarında olduğu gibi, kolej gotik

tarzında tasarlanmıştır. Apartman konutları caddeye açılan geniş manzaralı avlular etrafında gruplandırılmıştır.



RESİM 31: Radburn'den Genel Bir Görüntü

Radburn, 1910 ve 1920'lerin önemli Amerikan bahçe şehir projelerinin pek çoğunda olduğu gibi, benzerliğinden daha çok kuraldışılığı yüzünden övülmüştür. Bir şey belirtmek gerekirse, orjinal olarak planlandığı üzere, şehrin bir kısmından çok bütünün başarısız olması hayatiyetini elinden almıştır. Başka bir nokta ise, konut tasarımlarının zarif neo-Georgianist özelliği 1930'lu yılların üslup çatışmalarında gelenekçilerden veya modernistlerden fazla bir beğeni almakta başarısız olmuştur; günümüzde bile, geleneksel üslupların taşkınca değerlendirilmesi zamanında, Radburn'un mimarisi zayıf olarak görülmeye devam etmektedir.

Mumford taslağı 'hayranlık verici' olarak fakat konut tasarımlarını modern mimarinin özellikle önemli örneklerinden olmadığı ve bunun sebebinin geniş ölçekli organizasyonlarla birlikte ve tahditli temettülü şirketlerde bu türden konutları yeterli düzeyde izole etmenin ve 1890'lar kadar geç bir tarihte bile geleneksel konutu lütufkar bir şekilde insancillaştırdığına dair, onların üstüne dikkatleri çekmenin olanaksız olduğudur. Mumford sahip olduğu altkent-karşıtı önyargısını 'mimari olarak, bu

ihdimamlı altkent tipleri, aynı mimarların çalışması Sunnyside'nin güzel sıraları ve büyük avlularının yanına kötü bir biçimde yuvarlanmıştır' diye iddia ettiği zaman açığa vurmaktadır. Konut mimarisinin kendisinin tam olarak eş olmasından daha önemli olan şey, Hampstead gibi İngiliz bahçe altkentlerinin çıkmaz sokak planlamasından ortaya çıkan ve yalnızca Frank Lloyd Wright' inkiler gibi 'yüksek sanat' planlarını etkilemeyen fakat ayrıca sayısız biçimsiz imarı etkilemesi ve günümüzde bütün ülkede yaygın olan küme bölgelemesine yardımlarda bulunmuş olmasıdır.

Alden Christie, Radburn'da büyüyen genç bir mimar, planın süperartikülasyonu ve genellikle planın pozitif bir özelliği olarak görülen geniş açık alan koşulları ile ilgili temel sorular sordu. Christie şunları yazıyor : Süperbloklardaki konutların düzeni birdenbire çayırığa doğru kaybolup giden yoğun olarak imar edilmiş alanların bir ağını yaratıyor, özel avluların genişletilmesini veya büyültülmesi önermek için çok fazla belirsiz tanımlanmış, bir noktaya doğru yön eğilimi vermek için çok geniş, konutların sıkı kompleksinden bir sığınak almak için çok kıt olarak manzaralanmış... Açık yeşillik alanı çevreleyen Konuk kompleksleri aslında bundan uzak tutulmuş. Otomobil, hayatı çayırığa olmaktan daha çok yola çevresel erişime doğru merkezleyen baskın özellik olmuş. (Stern, A.M., 1981)

1933'te CHC iflas ettiğinde sadece 2 süper blok kısmen tamamlanabildi.

Radburn, çıkmaz sokakların sızdığı blok çevresi, ayrılmış trafiği ve yayayolu sistemleri(bunlar blokların komünal merkezlerini birbirine bağlamaktadır) ile, mümkün olan en insancıl biçimde motorlu araçlarla başa çıkabilmek için özellikle tasarlanmıştır. Bunalım yüzünden başarısızlığa uğradı, fakat savaş sonrası en nezih planların bazılarını esinlemek konusunda yardımcı oldu, Le Corbuiser'in düşüncelerinden ve Charte d'Athenes'ten kaynaklanan, ve park probleminin bile ihmal edildiği park alanına yerleştirilmiş yüksek yoğunluklu blokları ile tezat teşkil ederek. Bu kıtasal teorilerin felaket sonuçları bütün Fransız şehirlerinde 60'lı yılların beton banliyölerinden oluşan şebekelerde görülebilir.

Radburn tarafından esinlendirilen İngiltere'deki son yeni örnek imar 70'li yılların sonunda komünal kolaylıklara sahip olan açık alanları çevreleyen teraslı konutların oluklu duvarları ile çevre planlamasının evrimi idi. 80'lerde yeni kamu konutları programının çökmesi ile, İngiltere'deki, Avrupa'da başka her yerde olduğu gibi, altkent imarı özel pazara terkedildi. Bu, imar edilmiş ülkelerde tarımın aşırı üretim formları nedeniyle (ekolojik olarak gerekli olmayan) tarımsal amaçlı arazi fiyatlarının düşmesi ile birlikte daha hızlı bir imarlaşmaya, aşırı genişletilmiş altyapıya ve israfa yol açtı.(arc.review, 1992)

Bununla beraber Radburn' nunkine benzer kavramlar, diğer komünite planlama tüzüklerinde birleştirildi.

Howard'ın “ Bahçeşehir” teorisi uygulanamadı ama altkentleşmeye getirdiği yeni kavramlar, konut tipleri ve kümelenme biçimleriyle, yeşil alanla dengelenmiş konut yoğunluğu ile, ama hepsinden önemlisi kırsal mekana taşıdığı kentsel aktivitelerle yaşamı bütünleştirme düşüncesi ile 20.yy'ın başından itibaren yeni kentsel konut alanları için önerilen bütün konut tasarımlarının, iki savaş arası konut reformlarının kültürel arka planını oluşturdu.(Karaören, M., 1992)

1930'lar boyunca, Ebenezer Howard'ın fikirleri, federal hükümetin **YEŞILKUŞAK** programının altına girdiği zaman başlangıçta baştan savılan bu fikirler, Amerikan önemini elde etme tehdidinde bulundu. Columbia üniversitesi ekonomi profesörü ve Roosevelt Beyin vakfının bir üyesi olan Rexford Tugwell tarafından tasarlanan plan, büyük şehirlerden uzaktaki bölgelerde, sağlıklı ve güvenilir bir çevre olduğu kadar şehrin kenar mahallelerinin eski sakinleri için isdihdam yaratmak amacıyla yeni ve komple şehirler tesis etmek amacını güdüyordu. Yeşilkuşak şehri programı nihai olarak başarısızlığa uğradı, fakat; Roosevelt yönetimi projeyi tamalamadı, ve üç tane yarı-tamamlanmış şehir sıradan altkentler haline geldi.

Diğer iki hükümet programı metropol Amerikasının imarında daha kalıcı bir etkiye sahip oldu. Belediye bölgelemesi ve uzun vadeli, düşük faizli ipotek kredisi altkent idealine

resmi onay veren sosyal teknolojinin gelişmesiydi ve Kuzey Amerika modelini tesis etti. (Jackson, K.T., 1973)

3.4. FORDİZM VE KONUT ALTKENTLEŞMESİNE POLİTİK VE SOSYOEKONOMİK ETKİSİ

Henry Ford, 1923'te altkentleşme için şu hedefi göstermişti: "Eğer şehirlerimiz bugün yıkılsalar, herhalde aynı düzende kurulmazlardı. Bunun yerine birbirinden uzak, sağlıklı, tarımla içiçe ve otomobil ölçeğine göre planlanmış yerleşmeler olurdu." (Gerhard Fehl, seminer notları s.1)

Howard'ın bahçeşehir tasarısı 1900'lerin ilk yıllarında İngiltere ve Avrupa'yı etkilemeye başladığı sırada ABD'de başka bir gelişme yaşanıyordu. Bu gelişme altkentleşmeyi, 20.yy'ın kentleşme süreci haline gelecek olan karayolu ve otomobil ya da sanayileşmenin yarattığı kentsel süreçleri de sanayileşme aracı haline getirecek olan "FORDİZM"di. (Karaören, M., 1992)

Bu yüzyılda ortaya çıkan tüm tüketim maddeleri, üretimci toplumdan tüketici topluma geçiş yapan Amerikan ulusuna sunulurken bir tek şey - otomobil - (çağın ekonomik ve sosyal harikası) bu ürünlerin yanına konduğu zaman diğerlerini gölgede bırakıyordu.

On yılın sonunda her 5 Amerikalının birinde kaydedilmiş bir motorlu araç vardı. Bunun en büyük sebeplerinden birisi, Henry Ford'un tekrarlanabilir, pürüzsüz, bantlı seri üretimiydi. Bu sayede bir Chevrolet Coupe 7000 dolara satılırken, Model T 300 doların altında satılıyordu. (Chudacoff, H.P., 1993)

Otomobil ve yol gelişmesini, konut üretimi takip etti .1922 ile 1929 arasındaki yedi yılda konut artışı, yıllık 833.000 konut üretimi ile daha önceki en çok konut üretiminin gerçekleştiği yedi yıllık peryodun iki mislinden fazlaydı. Bütün büyük şehirlerin çevresinde

otomobil altkentleri oluşmaya başladı ve 1920 'lerde altkentlerdeki konut üretimi bazı bölgelerde karşılaştırılmayacak oranlarda olmak üzere kentlere göre daha çok oldu. (Jackson, K.T., 1985)

Otomobil aynı zamanda şehirlerin şeklini de değiştirdi.Araba, street car rotaları ile boş alanlar arasındaki boşluğu, yapıcıların doldurmasına imkan vererek, yerleşim örneklerini revize etti.Suburban yayılımını kolaylaştırdı, geçmiş devirde ihmal edimiş bölgelerdeki yeni alt altbölümlerin planlanması için spekülörleri teşvik etti.20'lerin ortasında 8000'in üzerinde konut yapıldı. (1yıl da) Bunların bir çoğu da şehrin kenarlarındaydı.Otomobiller sayfiyeyle şehri birbirine daha yakın hale getirdi.Araba, ayrıca kırsal izalasyonu da kırdı.Artık çiftlik aileleri, şehir servislerine ve mağazalarına daha rahat ulaşabilir imkana gelmişti. (Chudacoff, H.P., 1993)

İlerlemeden yana olan mimar ve şehircilerin çoğu 1920'li yıllarda kendilerini Fordist öğretiyeye bağlı görüyordu.FORD'un modern fabrika için koyduğu ilkeleri, konut ve yerleşme yapılarına (biçimlerine) taşıdılar.1903 - 1940 arasında ürettiği 28 milyon otomobil ile Amerikanın suburbleşmesini doğrudan etkilemiş olan Ford, öğretisiyle Avrupa'yı da kültürel olarak etkiliyordu.(Karaören, M., 1992)

ABD'de "fordizm"ın kurduğu ekonomik temeller üstünde gelişen konut altkenleşmesi politik olarak 20.yy başlarından itibaren KAMU MÜDAHELESİ olarak iki devlet programından güç aldı.Bu iki müdahale kent merkezleri ve çevrelerindeki arazilerin kullanım biçimlerini belirleyen YEREL ZONLAMA YASALARI ve mülk konut edinmeyi teşvik eden UZUN SÜRELİ - DÜŞÜK FAİZLİ İPOTEK BORCU finans sisteminin geliştirilmesidir.(Jackson, K.T., 1985)

Konut üretiminde altkentleşmeye etki eden devlet müdahalesinin, konut alanlarının fiziki oluşumlarını belirlemeye yönelik zonlama yasaları ve uzun süreli düşük faizli ipotekli borç mekanizması ile mülk konut piyasası oluşturmaya yönelik ekonomik düzenlemelerle sınırlı kaldığı ABD'ne karşılık, altkentleşme süreçleri yine 19.yy'da gelişen sanayileşme ile başlamış olan Avrupa ülkelerinde devlet müdahaleleri I.Dünya Savaşı sırasında başlayarak konut altkentleşmesine politik bir arka plan oluşturmuştur.Avrupa ülkelerinde

devlet müdalesi ABD'deki gibi konut piyasasının ekonomik düzenleyicisi olmakla yetinmedi. Konut piyasasına doğrudan yatırımcı olarak katıldı ve serbest piyasa mekanizması içinde oluşan konut çevrelerinin fiziki yapısını yeni yaşama biçimine uyarlamayı da üstlendi. (Karaören, M., 1992)

3.4.1 YEREL ZONLAMA YASALARI

19.yy'da bir çok Amerikan şehri bina yüksekliklerini ve inşaatları düzenlenmiş olmasına rağmen "zonlama"²⁵ yüzyıl döneminde Almanya'da arazi kullanımı ve bina boyutlarının kontrolünü sağlamak üzere geliştirilmiş bir kavramdır. ABD'de ilk kez 1916'da kentsel arazinin genel kullanımını sınıflandırmak üzere New York'ta kullanıldı. New York'taki ilk yerel düzenleme, en elit cadde olan 5th caddedeki mağaza sahiplerinin, cizardaki tekstil atölyelerinde çalışan işçilerin öğle tatillerinde mağaza önlerinde toplanarak caddenin elit atmosferini bozmalarına karşın önlem alınması talepleriyle çıkarılan " Gotham Ordinance" adlı yerel yasa idi ve çözüm olarak tekstil atölyelerinin 7. Cadde 'nin batısına taşınması zorunluluğu getiriliyordu. (Jackson, K.T., 1973) 24'lerde her baş ve yüzlerce küçük şehir, zonlama yasaları geliştirdi. Bir kaç istisna dışında, alanları, bina yüksekliklerini kontrol etti, ticari ve bölgesel zonların sınırlarını belirledi ve yoğunluk limitlerini düzene soktu. Bu uygulamanın sonucunda zonlamanın gücü yerel yönetimlerce hızla farkedildi. (Chudacoff, H.P., 1993)

1920'lerde zonlama tüm ülkede kurulan planlama komisyonlarının, hedeflerinin ana aktivitesi oldu. Planlama elemanları zamanlarının çoğunu, toprak kullanımının örneklerini kimlikleştirerek, trafik, sağlık, ışıklandırma ve diğer şehir çevresi ile ilgili haritalar çizerek geçiriyorlardı. Fakat bu zonlama haritaları kenar mahalleleri silemedi ve/veya tüm şehir yaşayanları için hayat kalitesi sağlamadı.

²⁵ 1920'lerdeki en başarılı, şehir planlama formlarından biride, ZONLAMA'ydı. Deniz aşırı ülkelerden kopye edilen zonlama, konutların "kati" üplerini sınırlayan veya şehrin "kati" bölgelerine kısıtlama getiren, bir çeşit lokal polis gücüydü.

Zonlama yasaları, yeni yerleşim yerlerinde büyümeyi ve stabiliteyi kurmaya eğimliydi ve aynı zamanda gayri menkul geliştiricilerinin ve ticari arazi sahibi olanların ilgisini de koruyordu.Zonlama genel olarak sonraları, suburblerden sakıncalı kimselere karşı bir engelleyici olacaktı. (Chudacoff, H.P., 1993)

Zonlama yasaları, merkezi otoritenin gücünü olağanüstü artırmasına rağmen sanayiciler, hem konut üreticileri ve konut finans kurumları hem de geniş orta tabakalar tarafından desteklendi.Teoride zonlama, spekülasyona ve yoğunlaşmaya karşı kamu yararını koruma amacı güdüyordu.Uygulamada, sosyal tabakaları ayrıştırmaya ve üst tabakaların haklarını korumaya yarayan bir araç oldu.Hatta güney şehirlerinde ırk ayrımını desteklemek üzere kullanıldı.Zonlama, altkentlerde konut fonksiyonun desteklenmesiyle altkentleşmeyi özendirirken ve altkentlerin rantını artırırken, kent merkezlerinde yarattığı ticaret alanlarıyla merkezi iş alanını belirleyerek binaların değerini artırdı. (Jackson, K.T., 1985)

3.4.2. UZUN SÜRELİ - DÜŞÜK FAİZLİ İPOTEK BORÇLARI VE FEDERAL KONUT YÖNETİMİ

Zonlamanın bu gücü, ABD’de gelişen kamu destekli konut finans sistemiyle sağlandı.1930’ lardaki inşaat krizini aşmak için konut yapımcılarına NEW DEAL (Yeni Oluşum) adlı yapımcı kredisi ile kamu desteği getirilirken, GI Bill adlı yasa ile konut alıcılarına uzun süreli düşük faizli ve az ön ödemeli ipotek borcu ile konut kredisi gerçekleştirildi.Bu krediler FHA aracılığıyla dağıtıldı.FHA’nın politikası altkentleşmenin orta tabakalar için gelişmesini sağlayacak bir bürokrasinin üzerine kurulmuştu.FHA bir özel şirket gibi çalışarak paranın geri dönebileceği bölgelere ve tek evlerden oluşan mahallelere yöneldi. Zaten FHA’nın en fazla yayılan etkisi altkent alanlarında tek aile ayırık konutları için sigortayı tercih etme politikasından doğmuştur. Kongrenin tek aile, ayırık konutlar için Amerikan tercihinin yoğunluğunu anlaması sebebiyle, FHA düzenlemelerindeki provizyonlar yeni çevrelerin avantajına işledi, bunların pek çoğu altkentlerdeydi. Konut iyileştirme kredilerinin elde edilmesi güçtü ve yalnızca kısa vadeli olarak veriliyordu. Yeni konut kredileri, buna karşın, uygun, uzun vadeli periyodlar için veriliyordu. Benzer şekilde, apartman inşa eden müteahhitlere verilen krediler yüksek

oranlar vasıka ile engellendi. Böylelikle, aileler hükümet tarafından eskileri onarmak veya apartmanlara taşınmak yerine, yeni, tekli aile, ayrı konutlar almaları için teşvik edildi. (Jackson, K.T., 1973) FHA garantileri, Veteranlar İdaresi kredi programları ve ipotek faizi için gelir-vergisi kesintileri ve gayrimenkul mülkiyeti vergileri gerçekte fakirleri gözardı ederken orta sınıf altkent oluşumuna yardım sağladı. (Chudacoff, H.P., 1993) Federal konut borcu politikasından 1972 yılına kadar 10 milyon aile faydalanarak (her 5 aileden biri) konut sahibi oluyordu ve bu kredilerin büyük bir çoğunluğu tek ve ikiz evden oluşan altkent konutlarını oluşturulmasında kullanılıyordu.²⁶Yani, Yeni Düzen misyonu ile uygunluk içinde, FHA, sık ipotek hacizlerinden spekterleri sürgün etmekte ve uygun krediler için başka şekillerde düzenleme yapamayacak ailelere yardım sağlamakta başarılı oldu. Bu süreç içinde, altkentlere büyük miktarda para yardımı yapmıştır.(Jackson, K.T., 1985)



RESİM 32: Federal Konut Yönetiminin İlk Yıllarında Finanse Ettiği Veranda Evlerden Biri, 1939, Houston, Texas

²⁶ Altkentleşmenin alt tabakalara yaygınlaşmasına I.Dünya Savaşından sonra gelişen teknolojiye “prefabrikasyon”un konut inşaatına uygulanması önemli bir etki oldu.1960’lardan itibaren “manufactured homes” ya da mobile homes alt ve alt orta tabakaların konut çevrelerini oluşturmada ekonomikliği ve arsa üzerinde montaj kolaylığı ile oranı giderek yükselen bir alternatif haline geldi.1954 yılında tüm konut inşaatının %4.7’sini oluştururken, bu oran 1964’te %10.9’a, 1971’de %19.2’ye, 1981’de %36’ya yükselmiştir.(Karaören, M., 1992)

FHA ayrıca arazi satışlarının ve mevkiinin belirli koşullarına ferdi konutların inşasının önüne geçmeye başladı. Bazı durumlarda, çoklu ipotek paketlerinin akışının bir vasıtası olarak geniş önceden-inşa edilmiş altbölümleri özendirdiler, fakat ayrıca borçtan çabuk bir şekilde kurtulacak küçük arazi parsellerinin imarını özendirdiler. onların daimi değerlerini sigortalamak için, FHA imarcıları bu küçük parselleri, bitişik çevre ile herhangi bir bağlantıdan tecrit etmeye özendirmiştir, bunun sonucu olarak bir şehir veya şehir içinde bir civar olarak kimliğini korumaktadır. (Easterling, K., 1993) Bu sayede, her bölgenin konut alanlarının haritaları yapıldı. Bu haritalarda işyerlerinin yoğun olduğu bölgelerdeki çok katlı konut mahallerine daha düşük kredi verilirken, tek evlerden oluşan orta tabaka altkentlerine daha yüksek kredi veriliyor, zonlamanın gücü kurulan finans sistemiyle artırılıyordu. (Chudacoff, H.P., 1993) Yatırımlarını korumak için, FHA çevreleri orada yapılan konut kredisi tahmini emniyetine göre derecelendirdi. Dört kategori tesis edildi, ve her bir derecelendirme bir renge çevrildi ve bunlar daha sonra FHA ofislerindeki gizli haritalara yerleştirildi. Her bir şehirdeki her bir blok bir dereceye ve bir renge sahipti, yüksek dereceler şehirlerin problemlerinden yeterince uzak olan homojen ve yeni çevrelere verildi. En düşük derece, kırmızı, ise duman, koku gibi “olumsuz etkileyiciler”, veya “uyumsuz ırksal ve ulusal grupları” barındıran yerleşim birimlerine verildi. Eski mülkiyetlerin ve kenar mahallelerinin mevcudiyeti bir bölgenin derecesini dramatik olarak düşürmekteydi ve sınırlı fon yüzünden, pratik olarak bu çevreyi sigortalamak federal fonlar için uygun değildi. Şehir yenileme eleştircisi Jane Jacobs’un belirttiği gibi, bu türden kredi kara liste haritaları doğru ön kestirimlerdi çünkü bunlar kendi kendini gerçekleştiren kehanetlerdi. (Jackson, K.T., 1973) Akıllı seçim yapan bir konut alıcısı, içinde yalnızca beyazların yaşadığı ve zonlama ile korunmuş bir bölgede konutunu seçerek daha yüksek kredi alma şansı elde ediyordu²⁷. Böyle bir mantıkla 1945 -65 yılları arasında devletçe verilen kredilerin sadece %1’i siyahlara gitti.²⁸

²⁷ Detroit’in bir bölgesinde Zenci ve beyaz bölgelerinin yakınlığı sebebiyle FHA her iki grubada ipotek sigortası vermeyi reddetti, beyaz bir imarcı iki grup arasına beton bir duvar inşa etti, bundan sonra FHA beyazların konutları için ipotekleri onaylamaya başladı. (Easterling, K., 1993)

²⁸ 1954. (Mayıs 11) Reporter’deki bir makalede Charles Abrams, Fha kredilerinin yalnızca %2’sinin beyaz olmayanlara gittiğini belirtti. (Easterling, K., 1993)

(Jackson, K.T., 1985) Hükümetin konut finansmanının ve karayolu-inşa politikalarının ifa edilmesi genel olarak, hükümetin böyle bir niyeti olmamasına karşın, zenci ve fakirlerin çıkarlarının aleyhine çalıştı. 1934 yılında oluşturulmasından beri Federal Konut Kurumu orta sınıfa ait beyazlara cömert ipotek sigortası sundu, merkezi şehirlerden uzaklaşan gruplara ipotek kredisi vermeleri için bankaları cesaretlendirdi. Son zamanlara değin bu türden avantajları en az refaha sahip gruplara, sigorta alan ailelere gelir koşulları getirerek, esirgedi. Dahası, bankalar ve diğer finansal kuruluşlar zenci mülkiyet sahiplerini ve olası sahipleri “karlı” olarak değerlendirilmeyen bölgelerdeki projeleri finanse etmeyi reddederek ipotek fonu almalarını engelledi-bunun pratik bir uygulaması kırmızı hat olarak bilinir. (Chudacoff, H.P., 1993) Bu politikalar Detroit’in aşağı doğu yakası ve Kuzey Philadelphia gibi sabit çalışan sınıfın oluşturduğu yerleşim birimlerinin bozulmasında kritik bir rol oynadı, çünkü kiralar arttırılmıştı ve bu konutları satma fırsatının neredeyse olmadığı zaman hizmetler kesilmişti. (Wright, G., 1981)

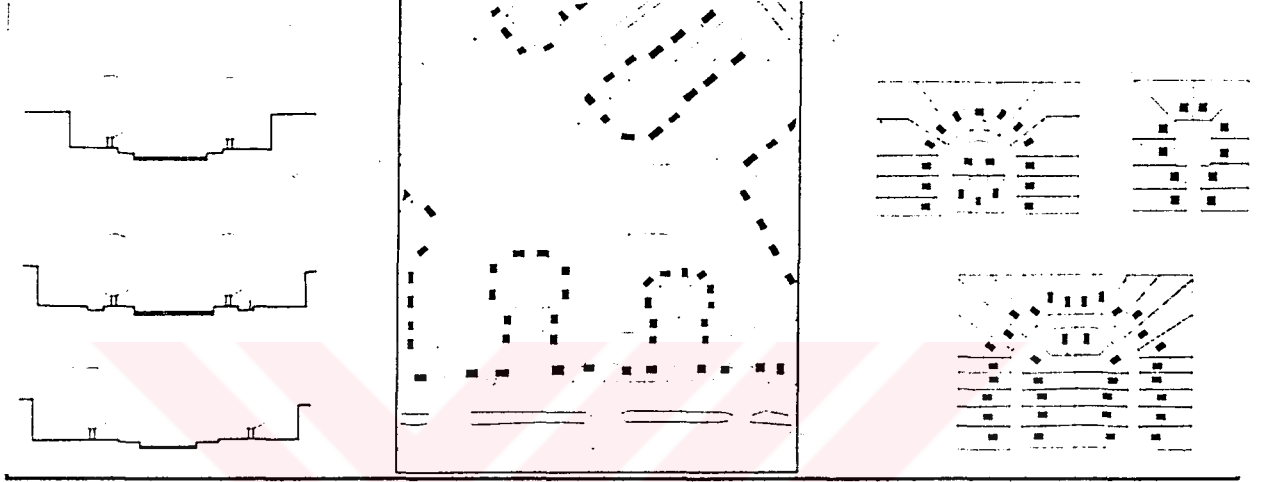
Altkentlerde, FHA çevre homojenliğini temin etmek ve gelecekteki ırksal şiddet ve azalan mülkiyet değerlerinin önüne geçmek için sınırlayıcı sözleşmelerin kullanımını teşvik etti.

National Association for the Advancement of Colored People (NAACP) FHA’nın şehir kırmızı hatları ve altkent ayrımcılığı ile “zenci gettolarını teşvik ettiğini” ileri sürdü; fakat bu durumu düzeltmek için hiç bir şey yapamadı. Federal Hükümet, mahkemelerin gerisinde kalmıştı bile. (Wright, G., 1981)

Kenar mahallelerin artması, pek çok belediyelerin daha sıkı inşaat yasaları ve sağlık kuralları benimsemesine yol açtı. Bazı ırksal ya da dinsel grupları belirli mahallerden uzak tutmak için ev sahiplerinin bunlara ev satmalarını ya da kiralamalarını sınırlayan sözleşmeler uzun süre yürürlükte kaldı. Yüksek Mahkeme 1948’te bu sözleşmelerin geçersiz olduğuna karar verdi. 1962’de de Başkan Kennedy’nin çıkardığı bir yürütme emriyle, federal yardımla yapılmış evlerde din ve ırk ayrımı yasaklandı. (Ana Britannica, cilt 2, s.135, 1993)

Homojenlik kavramı (aynılık) ve büyük ölçek gelişimi de FHA’nın oldukça etkili çalışmalarıydı. Kamu konutu ile birlikte, sadece RADBURN fikri baki kaldı. Bunun

toptan satışına sınırlamalar iki önemli faktörden dolayıldı; ilki, FHA strüktürü kendine yeterli ihtiyaç gösteriyordu, ikincisi, Amerikan ZONİNG yasaları gruplaşma ve karışık kullanımı yasaklamıştı, Radburn' nın inşasından sonra FHA yetkilileri, bunun bir çok prensibini ilerletti; örneğin kül de sak²⁹ fikri.Bu ölü noktalı caddeler daha önce Letchworth, İngiltere, Hampstead Garden Suburb, Wllewyn 'da kullanılmıştı.Bunun daha geniş kullanımına Radburn'da rastlıyoruz. (D.A. Krueckeberg, s. 133)

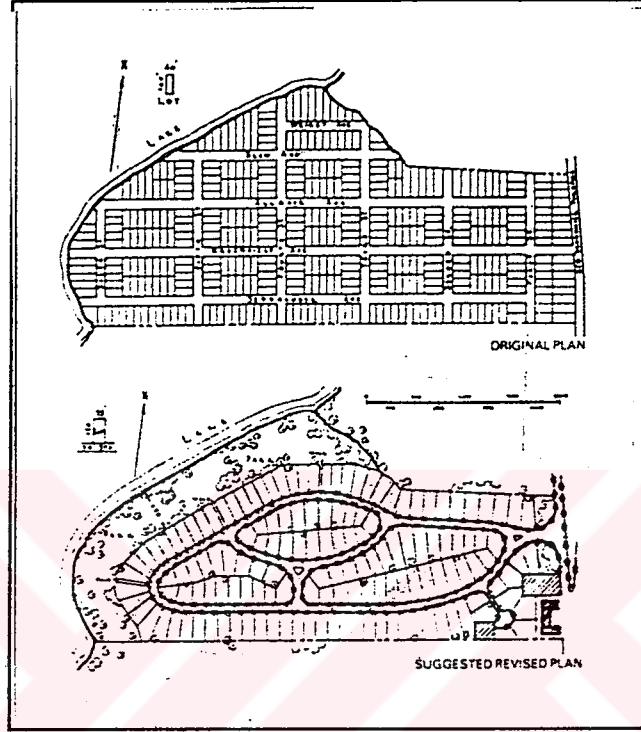


RESİM 33: FHA Teknik Bülteni, No:5, 1936 ; Cadde Kesiti, Radburn Modeli, Konut Grupları

Çıkmaz sokakların tasarımı yüzyılın ilerlemesi boyunca radikal olarak değişme göstermiştir. Evrimi ilk görüldüğü koloni şehirlerinden Radburn ve Greenbelt şehirlerindeki bölgesel planlama versiyonlarına, yakın seleflerin FHA miskotasyonlarına, 1980'lerde ortaya çıktığı şekliyle golf sahasındaki çıkmaz sokaklara götürülebilir. (Easterling, K., 1993)

²⁹ Kül de sak ... Küçülen arsa ceplerinde yan yana dizilen ikiz evlerin, sıra ev karakterine dönüşmemesi için çeşitli kümelenme tipleri yapılmıştır.Bu tipler merkezindeki bir "cep" in (cul de sac) çevresindeki konutların oluşturduğu avlunun çeşitlemeleridir.Avlu etkisini, konutlar arasına daha sonra eklenmiş tek katlı garajlar, depolar ve duvarlar daha da belirginleştirir. (Karaören, M., 1992, s.35)

Sonuçta, FHA³⁰, kısıtlayıcı, sınırlayıcı, geleneğe uygunluğu onayladı. Bu ve benzeri talimnameler, geniş olarak 20.yy'dan önce, yüksek fiatlı gayri-menkul gelişiminde kullanıldı, Palos Verdes, California, Shaker Heights, Ohio...(Krueckeberg, D.A.,)



RESİM 34: Arazi Gelişiminin FHA Prensiplerine Göre Ele Alınışı

1965'te FHA, HUD³¹ ile birleşti. (bkz. Savaş sonrası gelişim ve federal faaliyetlerin doğrultusu) Konut ofisi kendi görevine - ipotek garantörü - olarak ve sorumluluk alanını çok aile konut sahiplerine ve kamu konut otoritelerine ve tek konut sahiplerine borç karşılığı ipotek olarak genişletti.(GME, 1995)

Yol, otomobil, yeni ürünler ve servisler şehir hayatına hızla adapte olurken, 1920'lerde on yılın ortalarında ekonomik krizden dolayı, arazi ve konut fiatları yükselirken, konut

³⁰ FHA 1934 ve 70'teki içte yapılan yeni inşaatların %25'inden fazlasını meydana getirdi.

³¹ Birleşik Devletler Komut ve Şehir Departmanı(HUD) konut ve şehir iyileştirilmesi ile ilgili federal programlardan öncelikle sorumlu kurumdur. (GME)

yapımı iç ve dış bölgelerde bozulmaya başlamıştı.Şehir ulusunun ekonomisi bir noktadan sallanıyordu ve bu nokta 1929'da koptu. (Chudacoff, H.P., 1993)

3.5. 1929 EKONOMİ KRİZİ, SİYASAL YANKILARI VE “YENİ OLUŞUM” HAREKETİ VE ŞEHRE ETKİLERİ

Optimistik ekonomik yayılmanın yaklaşık ilk on yılından sonra, 1929 sonbaharında Amerikan ulusuna hiçte karakteristik olmayan bir şeyler oldu: Wall Street çöktü ve Amerikanın ekonomik gelişimi, endekslerde görülen düşüşün belittiği gibi, 1929 yazında sarsılmaya başlamıştı.Bunun ardından gelen hisse senetleri düşüşü, bir paniğe yol açtı.Krediler kesildi, işsizlik arttı; tüketim geriledi, iflaslar birbirini kovaladı. (Gelişim 7, 1976)stok pazarı ülkeyi 10 senelik bir zarar ve mahrumiyete çekti.İnşaat endüstrisi 1926'dan sonra zayıflamaya başladı.Otomobil imalatçıları ve çeşitli endüstriler genel kamunun satın alım gücüne uzanan üretim yaptılar.Stok market, bu zayıflamayı kırdı ve son haftalarında, bir yayılım çağı, depresyon çağına yol gösterdi.Bu önemli sarsıntının yanında , Amerikan şehirleri, 10 yıl boyunca sağlam olarak kaldı.Fakat ekonomik çökme onları da çekti ve federal idareyi yeni bir ittifaka çekti.

Depresyon lokal idareleri benzeri görülmemiş sorumluluklarla yüklüyordu.: Başkan Hoover, 1929'da işadamları liderleriyle bir kaç dizesel toplantı yaptı.Ona göre, daha fazla inşaat ve toprak yayılımı, iş ve maaş oranlarını düzelterekti.Bu amaçla 1930'da Hoover, Emergency Committee for Employment'ı kurdu.(1931'de tekrar organize olarak adı Organization on Unemployment Relief oldu.) (Chudacoff, H.P., 1993)

1932'de Washington, şehir problemlerinin çözümü ve ekonomiyi canlandırmak için bankalara, demiryollarına ve umutta olan diğer büyük işlere para kiralayan Reconstruction Finance Corporation'ı kabul etti.(RFC)

1929 Krizinin çok önemli siyasal yankıları oldu.Birleşik Devletlerde, Başkan Hoover'ın tutumunun ve ekonomik bunalım karşısında takındığı tavrın yarattığı memnuniyetsizlik, bir NEW DEAL vaat eden F.D.Roosevelt'in (1882 - 1945) iktidara gelmesine yol açtı. (Gelişim (7), 1976) 1932'de F.Roosevelt, Amerikalılar için, yasamalı ve yönetsel yeni

kanunlar ve bir yeni oluşum politikası sundu : NEW DEAL Roosevelt, “100 günlük” acil bir program hazırlamak üzere Kongreyi toplantıya çağırdı.Bu programa göre, kapanmış ya da güç durumunda olan bankalara yardım edilecek, inşaat sektörü güçlendirilecek, hayvancılık ve tarım kesimini canlandırmak için yeni önlemler alınacaktı. (T.Britannica (1), 1992, s. 208) New Deal, şehre 3 şekilde etki etti:

1. İç rahatlama ve refah
2. Konut
3. Planlama

3.5.1. İÇ RAHATLAMA VE REFAH

Ana sıkıntılardan birisi de işsizlikti.1932’lerde Amerika’da 12- 15 milyon işsiz vardı.Büyük şehirlerde bu rakam daha da dramatikti.Örneğin New york’ta 1 milyon, Chicago’da 600.000, Philadelphia’da 298.000...

FDR, başkan olduğunda işsizliğin çözümü için ilk olarak, FERA kuruldu.(Federal Emergency Relief Administration).(1933)

1933 - 34 kışında 8 milyon aile federal rahatlamadan payını aldı.Bu ailelerden yarısı work - relief projelerinde kayıtlıydı.1933’te Civil Works Administration (CWA) işsizlere iş imkanı için kuruldu.Henry Hopkins yönetimindeki CWA yol, okul tamiri, park ve oyun alanlarının bakımı, eğitim programları gibi aktiviteler yapıyordu.FERA’dan farkı CWA, direk olarak iş projelerini yönetiyor ve işçileri federal maaş bordrosuna koyuyordu.

CWA da FERA gibi tüm ulusa imkan anlamındaydı.Bu zaman içerisinde, CWA işçileri 500 hava alanı inşa etti.Hopkins tarafından 50.000 öğretmene şehir okullarında yetişkin eğitimi için iş sağladı.Milyonlarca inşaat işçisi şehir parkları geliştirdi, yüzme havuzları açtı ve alt - yapı hatları yaptı.

CWA gibi benzer bir Work - Relief kuruluğu da PWA³² Public Works Administration'dı. (Kamu İş Yönetimi) Horold Ickes yönetiminde 1933'te National Industrial Recovery Act (NIRA)' nın bir parçası olarak kuruldu.PWA, kamu işlerinin geniş sistemlerini sponsore etmek için kuruldu; PWA, Denver'da yeni bir su tesisatı yaptı, Kansas City'de beledi odtoyumu ve binlerce yeni okul ve hastane yaptı. (Chudacoff, H.P., 1993)

PWA, kenar mahalle temizleme ve düşük maliyetli modern konutların inşası gibi lokal projeleri destekledi.(finanse etti) Bu işler özel, özel müteahitler tarafından yapılyordu, projeler, PWA bordrosündeki insanlara iş rahatlığı sağlamak için tasarlandı.4 yıl içerisinde PWA Housing Division 500 uygulama aldı ve finanse edilen 50'si uygulandı.İlki Atlanta'da, işçiler 11 kenar mahalleyi yıkarak, onların yerine bir düşük kira apartmanları olan Techwood Evlerini yaptı.Diğer kenar mahalle projeleri Cleveland'da Lakeview Terrace, Chicago'da Jane Addams Houses ve Brooklyn'de Williamsburg Houses... (Chudacoff, H.P., 1993) 1937 Public Housing Act' ın kabulü, nispeten büyük konut mülklerinin idari inşasını çok hızlı olarak teşvik etti.Örneğin, Williamsburg Houses 1937 .Bu, kamu konut dizaynında bir standart oldu.Ana yerleşim birimi Süper Blok , iyi yerleşmiş apatman birimleri, okul, park, oyun alanları, 25 acre, 1622 yerleşim birimi modern şekilde, taş 4 katlı asansörsüz apartmanlar, alanın sadece %30' u binayla kaplı, benzer proporsiyon Sunnyside' ta var.(Rowe, P., 1993 s.167)PWA fonları bazı 22 bin yerleşim biriminin inşasını da finanse etti.Yalnız kira ortalamaları, 26 dolardı (ayda) ve hala çalışan sınıf aileleri için çok yüksekti. (1 yılda 1000 dolardan daha az kazanan aileler) ve bu yüzden kenar mahalle temizleme programları bu insanları diğer başka bir kenar mahalle bölgelerine itmiştir.İlk büyük ölçekli federal iştirak konut reformu şehirde bazı kötü gözükkenlerin yıkılması ve bazı düşük orta sınıf grupları için daha iyi imkanlar inşası ile sonuçlandı.

³² Zamanla PWA, kendisi arazi alımına, kenar mahalle yıkımına ve konut yapımına başladı.Bundan sonraki 4 yılda farklı 59 projede 22bin birim konut inşa etti. (Wright, G., 1981, s.225)

1935' te Meclis, kamu projelerini finanse etmek için, Works Progress Administration'ı (WPA) kurdu.Fakat, WPA hiçbir zaman bir CWA gibi işleyemedi.1936'larda WPA'de 2.5 milyon bordrolü işçi buluyordu.WPA işçileri 600 den fazla havaalanı, 500.000 mil cadde ve yol, 100.000 köprü ve viyadük, 500.000 alt yapı bağlantısı, 110.000 okul, kütüphane, oditoryum, stadyum ve diğer kamu işlevleri için gerekli konstriksiyonu yapmıştır.

Son olarak, 1935'te The Social Security Act kabul edildi.Bu hareket, yaşlılık sigortası, işsizlik sigortası ve körler ve yardıma muhtaç çocuklar için federal yardımı içeriyordu. (Chudacoff, H.P., 1993)

3.5.2. NEW DEAL KONUT HAREKETİ VE YENİ KONUT İDARELERİNİN KURULUŞU

Savaş sonrası planlama arazilerindeki kentleşme ve altketleşmenin ilk etkisi, kalite olarak değil ama nicelik olarak daha olumluydu ve daha fazlaydı ve çoğunlukla federal olarak başlanmış programların 4 önemi maddesi vardı:

1. Kamu konutu
2. Şehir yenileme
3. Ev ipotek sigorta
4. Otoyol yapımı

3.5.2.1. KAMU KONUTU

1926 ve 1933 arasında yıllık ipotek sayısı dört kat zayıfladı.Roosevelt yönetimi 2 sivri yaklaşım kabul etti: ev sahipleri için finansal durumu stabilize etmek için bir sigorta programı ve ipotekçilerin, kamu inşaat ve kenar mahalle temizliği projelerine sponsorluk yapacak olmasıydı.İki programda sonraki şehir gelişimi için örnekleri ortaya koymuştur.İpotek sigortası, ikinci dünya savaşından sonra yeni masif bir şehirleşme

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
KURUMSAL İRAT VE YERLEŞİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ULUSLARARASI İLİŞKİLER VE KÜLTÜR BÖLÜMÜ

dalgasını imkanı hale getirmiştir.Kamu konutu ve kenar mahalle temizliği federal idareyi şehir göbeğine getirmiştir. (Krueckeberg, D.,)

Stein, Lewis Mumford, Frederick Ackerman, ve RPAA'nın diğer üyelerinin taraftarı olduğu kavramlar ilk federal konut programı için ideolojik temeli temsil etmektedir. Stein, Edith Elmer Wood ve RPAA'dan Robert Kohn (sonradan PWA, konut bölümü başkanı) ile birlikte 1933 Haziranında “Birleşik Devletler Hükümeti için bir konut politikası” taslağı hazırladılar. PWA bu dökümanda ve 1934 Baltimore konferansı (uluslararası bir konut grubu tarafından yapılan ondört şehirden oluşan bir turu müteakiben yapılmıştır) tarafından hazırlanan “Birleşik Devletler için konut programı”nda yapılan güçlü tavsiyelerin çoğunu birleştirdi. Bu rapor, araştırmacılar tarafından görmezden gelinmesine rağmen, Amerikan kamu konutları tarihinde özel sonuçlara sahipti; müteakip iki on yıl içinde hükümetin konut programı için temeli ve düşünce zeminini oluşturdu. İronik olarak nihai dökümanın (İngiliz savaş konut deneyimine on adet referans ihtiva etmektedir) asıl mimarı Letchworth Bahçe şehrinin nizamnamesini hazırlayan ve 1. dünya savaşı sırasında İngiliz hükümetinin konut tasarım ekibinin başında bulunan Raymond Unwin'di. Bundan kısa bir süre sonra, Ulusal Kamu Konutları Konferansı (NPHC) senatör Robert F. Wagner için “Ulusal Kamu Konutları Kanunu”nun taslağını oluşturmak için RPAA ve Unwin'in önerilerini kullandı. Bir revizyondan sonra, 1935 yılında konut kanunu tasarısı oldu ve fiilen 1937 yılında Birleşik Devletler konut kanunu olarak uyarlandı.(Daly, G., 1989)

Kamu konutu³³ 1937'lerde bir ulusal politika oldu.Şehir yenileme 1949 Konut Yasasıyla bir federal program olarak başladı.

İkinci Dünya Savaşından önce, 1937 yılından başlayarak toplam 59 proje PWA tarafından 36 ayrı şehirde inşa edilmiştir, yeni oluşturulan Birleşik Devletler Konut Otoritesi, kamu evleri temin görevini üstlenmiştir; 1937 nin başlarında yeni kurulmuş olan U.S. Housing Authority kamu konutu sağlama görevini üstlendi. (USHA) ; 1942'de işleri National Housing Agency, 1947 de Housing and Home Finance Agency ve 1965 de The

Department of Housing and Urban Development (HUD) ile devam ettirildi.Bugün kamu konutu programları yeni konutlar yapan, developerlardan konut alan veya kiralayan , genelde kısa - vadeli olmak üzere, lokal konut otoriteleri tarafından yönetiliyor.Birkaç sayıda olan idari programlar düşük gelirli fertlere ve ailelere konut kiralama ve ev sahipliği için düşük faizli kredilere gücü yemesi için imkan verme hedefinde. (Enc. of American Arc., s.324)

İlk yüz gününde, aktivitelerin birbirini takibi sırasında, New Deal Congress tehlikedeki ev sahiplerini tahliye ve ipotek pazarını stabilize etmek için Home Owners' Loan Corporation'u (HOLC) kurdu.HOLC, yalnız şehir işleriyle alakadar olmak için kuruldu. HOLC tarafından yetki verilen The Emergency Farm Mortgage Act, kırsal - zirai ipotekli malı almayı önlemek için kabul edildi. (Chudacoff, H.P., 1993)

İpotek rahatlaması sadece bir geçici tedbir yasasıydı, inşaat endüstrisi ve konut piyasasında küçük bir etkisi olmuştur. Konut yapımındaki ciddi ekonomik problemler ve inşaatçıların etkili lobi faaliyetleri müdahaleyi beraberinde getirdi. 1933'de, bunalımın zirvesinde, hacizlerin sayısı haftada bini buluyordu. ikamet amaçlı konstrüksiyon 1925 yılına 937.000'den 93.000 üniteye düştü ve bunların pek çoğu zenginler içindi. (Wright, G., 1981)Sonuçta, Meclis 1934. Ulusal Landmark Konut Kanunun (Haziran 27) pasajı ile, Federal Konut İdaresini, konstrüksiyon kredilerini³⁴, satın alımları, modernizasyonları ve ikamet amaçlı mülkiyetlerin onarım bedellerini sigortalamak için yetkili kıldı, ve Federal Saving and Loan Insurance Corporation'u tasarruf ve kredi kuruluşlarında tutulan depozitlerin sigortalanması için yetkili kıldı.(Easterling, K., 1993) Bundan sonraki 6 yıl boyunca bu kuruluş 3 milyon mevcut birimin ve 600.000 özel konutun ve 600 kiralık birimin modernizasyonu için 4.25 billion dolar sağlamıştır. (Chudacoff, H.P., 1993) Nihai sonuçlar %15'in aşırı kalabalık olduğunu, %17'sinin dahili

³³ ABD'de kamu konutları yapımı, özel konut yapımına oranla geride kalmıştır.1986 yılında ABD nüfusunun ancak yüzde 1.5'ü kamu konutlarında oturuyordu. (Konut Politikaları ve Finansman, 1993)

³⁴ Bu zamanda, Krediler konutun takdir edilen değerinin yalnızca %40-50'si için veriliyordu, ve üç seneden beş seneye kadar %5-9 faizle geri ödeniyordu. FHA, diğer yandan, konutun değerinin %80'ine kadar kredi temin ediyordu, geri ödemeler yirmi yıla kadar gidiyordu, amortisman %5-6 civarındaydı ve küçük aylık taksitlerle geri ödeniyordu. FHA vadelerini kabul eden bankerler temerrüt halinde hükümetten belirli bir meblağ almak için garanti ediliyorlardı. (Wright, G., 1981)

tuvaletinin olmadığını, %23'ünün banyoya veya duşa sahip olmadığını ve %8'inin akan suya sahip olmadığını gösterdi. Bu çalışmalar özel-ve-kamu konutlarının planlanmasında geniş olarak, ve inşaat ve finansman sanayileri tarafından kullanıldı. (Easterling, K., 1993)

Kamu Konutlarına karşı olan muhalefetlerine rağmen, Amerikan konut inşaatçıları ve ipotekçi bankerler klasik ikamet amaçlı konstrüksiyondaki riskleri giderecek olan hükümet desteği istediler. Başlangıçtaki bazı ihtilaflardan sonra, “özel-konut” alanındaki hükümetin çalışmalarına karşı çok az bir protesto kaldı. (Wright, G., 1981) Bunun yanında, sonraki saha hareketi, kuralları değiştirdi:

Bu US Housing Authority (USHA) ile kabul edilen bir stratejiydi. (USHA, 1937 Department of the Interior by the Wagner - Steagall Housing Bill'in bir kurumu olarak kuruldu.) Bu kanun, USHA birimlerindeki yerleşmelerin popülasyonun 1/3'nü teşkil eden en düşük gelirli - zenciler için - olmasını şart koştu. Yapılan düşük maliyetli yerleşim birimleri (bu yerleşimler, kuzeyde ve güneyde yapıldı) 1/3'ü zenciler tarafından işgal edildi. (Chudacoff, H.P., 1993)

USHA, lokal kominitelere ödünç para ve gerekli olan tüzükleri sağladı. 1940 ların sonuna doğru 350 USHA projesi tamamlandı.

Kamu konutunu savunan insanlara göre, iyi dizayn edilmiş yeni konut kombinasyonu ve tenementların eleminasyonu, sosyal problemleri hafifletecekti. USHA, aslında, şehir içi gettolarını³⁵ sabitledi. Buda yoksul insanların düşük standartlı konutlardan daha iyi konutlara taşınması demekti.

³⁵ Getto, en iyi koşulda kaçmanın güç olduğu tahdit edilen, çürüten bir yer- yirminci yüzyılda zenci şehir tecrübesinin merkezi olgusu oldu. Kısmi olarak, şehir büyümesi sürecinin, ondokuzuncu yüzyılın ortalarında başlayan bir süreç, sonucu oluştu. Zengin beyazlar civarın daha rahat kısımlarına doğru yayılırken, merkezi şehirlere ağır bir yük yüklediler. (Chudacoff, H.P., 1993)

USHA 1940'da New Orleans'da, St. Thomas Houses konutlarını yaptı..Yüksek pencereler, demir balkon korkulukları, 19.yy Louisiana sıra evlerinin ve doğunun Tuğlalı sıra evleri gibi...Amaç , insanları bu tür kamu konutlarında yaşatarak daha iyi bir birey ve gelecek sağlamaktı.(Wright, G., 1981)

3.5.2.2. FEDERAL KONUT İPOTEK SİGORTA PROGRAMLARI

Federal ev ipotek sigorta programlarının etkisi 1934'te FHA ile başladı.Hiç şüphesizki ilk iki maddeden önemliydi, çünkü patlamış metropolis çevresinde altkent büyümesini kolaylaştırdı.(Krueckeberg, D.A.,)³⁶

FHA³⁷, (Federal Konut Yönetimi) 1934'te , bir Birleşik Devletler idari birimi olarak, ipotekleri sigorta etmek amacıyla kuruldu.Bundan dolayı bu:

- a) bankalara ve diğer borç veren (faizle para sağlayan) kuruluşlara bir garantiyle onların konut borcunun (konut için verdikleri borç) güvenlikte olmasını ,
- b) konut endüstrisine zamanla yeni bir hız, uyarım sağlayacaktı.

Çünkü FHA ipotekleri sigorta etmiş (FHA destekli sigortalı ipotekler) ve alınan konutlar, kesin standartlara uyacaktı. (kesin standartlarla belirlenecekti).Kurum bu olanaklarıyla, konut ve borç karşılığı ipotek endüstrisinde, büyük bir etkiye sahip oldu.

Pek çok kongre üyesi, konut finansmanına ve mülkiyet sahipliğine müdahalesini doğurarak kamu hizmetleri sunan bir devlet ortaya çıkaracağı korkusuyla başlangıçta programa karşı çıktı. Tasarının destekçileri, canlandırılmış konstrüksiyon ve yenileme sanayisinin işsizler için binlerce sayıda istihdam yaratacağını belittiler. Buna ek olarak, FHA garatileri durgun ekonominin diğer sektörlerinde yatırım yapmaları için finansal kurumlara dağa fazla sermaye sağlayacaktı.(Wright, G., 1981)

³⁶ ABD'lerinde konut ipoteğiyle borçlanma o ölçüde yaygın ve büyük boyutlardadır ki, 1980'lerin sonunda ve 1990'ların başlarındaki tasarruf ve kredi krizine yol açan faktörlerden biri olmuştur.İpotek kredi faizi vergiden düşülebilir ve bu durum, söz konusu yöntemin yaygın kullanımını özendirmiştir.(Konut Politikaları ve Finansman, 1993)

Federal Konut İdaresi (FHA) kalifiye alıcılara verilen konut kredilerini sigorta etmek üzere federal olarak düzenlenen bir programdır. Misyonu kredi sağladığı konutların ve alıcıların standartlara uygun olmasını garanti ederek alıcıları olduğu kadar toplumuda korumaktır.FHA düşük ve orta gelirli ailelere ve ilk kez konut alacaklara büyük miktarlarda peşin ödeme yapmaksızın bir ev satın alabilmelerine yardım etmeye odaklanmıştır. FHA düşük miktarda paraya sahip insanların kendi evlerine sahip olmaları için bir fırsata sahip olmalarını kolaylaştırmaktadır.

FHA'den önce, çoğu insan başlangıçta paralarının tümünü olmasa bile çoğunu ortaya koyuyordu. Bir alıcının kredi istemesi halinde, toplam maliyetin yarısı kadar bir miktar ortaya koymak zorundaydı ve kredi 3-15 yıl için olmak üzere yalnızca kısa vadeliydi. Bu durum pek çok insanın konut satın almalarını engelliyordu çünkü özellikle büyük bunalımdan sonra, paraya sahip değillerdi ve bu miktarı bir seferde ortaya koymaya güçleri yetmiyordu. Diğer bir problem ise bankalarla ilgiliydi. Alıcılara kredi vermeyi güvenli bulmuyorlardı çünkü bu riskli bir yatırımdı. Pek çok alıcı, bankaların kendi paraları söz konusu olduğunda daha sıkı hale getirilen kredileri temerrüt ediyorlardı. Kamuya yardım amacıyla Hükümet 1934 yılında Ulusal Konut Kanununu çıkardı. Bu girişim iki asli amaç için kurulmuş olan FHA'nın başlangıcıydı : (1) yeni konutlar için pazar yaratarak bir başlangıç atağı ile istihdam yaratmak ve (2) Yeni bir bunalım korkusuyla borç verenlerin ipotek kredisi vermek için gösterdikleri aksi tutumun üstesinden gelerek ev - sahipliği pazarını, yeniden etkin hale getirmek ve kararlı kılmak (Vandel, S.301). FHA sağladığı kredilerin temerrütü için tesis edilen iki fonla işe başladı. Bunlar Karşılıklı İpotek Sigortası Fonu (MMI) ve Genel Sigorta Fonu (GI) 1969 yılına iki fon daha oluşturulmuştu, bunlar Özel Risk Sigortası Fonu (SRI) ve Kooperatif İdaresi Konut Sigortası Fonu (CMHI) Hükümet tarafından sağlanan bütün bu fonlar FHA ile bir temerrüt halinde borç verenlere ödeme yapmak için gerekli olan fonlardı.

³⁷ İlk FHA modernleştirme ödünç parası 17 Ağustos 1934'te Minnesota'da 25 dolar olarak, boyama, çatı tamiri ve su tankı için verildi. İlk FHA sigortalı ipotek, Pumpton Plains, New Jersey'de bir ev içindi. (Wrihgt, G., 1981 s.242)

FHA misyonunu iki şekilde yerine getirdi: ilki bankaları konut alıcılarına tekrar kredi vermek hususunda kendilerini güvenli hissetmelerini sağlayacak bir yol bulmak şeklindeydi. Hükümet bunu gerçekleştirmenin en iyi yolunun, eğer alıcı ve konutun tesis edilmiş kriterlere uygun olduğu görülürse, kredinin belirli bir miktara kadar sigortalanması olduğuna karar verdi. Bu bankalara rezervleri üzerindeki sıkı uygulamalarını gevşetmelerine yardım etti. Kamunu daha çok paraya erişim sağlayabilir olmasının bir sonucu olarak bir konstrüksiyon patlaması ortaya çıktı çünkü artık çok daha fazla sayıda insan konut satın alabiliyordu, bu nedenle çok daha fazla konutun yapılması gerekiyordu. Bu FHA'nın gerçekleştirmeyi istediği ikinci hedefti. Basitçe alıcılara verilen kredileri sigortalayarak FHA her iki hedefide gerçekleştirmişti. FHA'nın bu etkileri günümüzde halen hissedilmektedir. (Ryan Vandell, et.al)

Sonuçta, FHA şiddetle, ipotek yapanları revize etmiş ve bunu yaparak, metropoliten alanlarda yeni bir konut trendi başlatmıştır. Çünkü FHA, ödünüç alanın ipoteğini garanti edecek ve faizle para verecek bankaların faiz oranlarını %4 den daha aza indirecekti ve ödemeyi 25 - 30 yıl arasına uzatacaktı. Bu sayede orta gelir sınıfta suburblere gidebilecekti. Fakat HOLC ve FHA ulusun 1/3'de küçük bir etkiye sahipti. Bu grupların kötü durumu, yüzyıl boyunca şehir reformcularını usandıran ulusal bölünmeyi yükseltti: kenar mahalle (Chudacoff, H.P., 1993)

FHA konut konstrüksiyonu için sanayide neredeyse bir standart haline gelen minimum standartlar tesis etti. Bu düzenlemeler ne bir yapıyı hatasız yapmak, ne de mülkiyet sahibini bu satın alımdan memnun kalmasını temin etmek için düşünülmemişti. Fakat bunlar konutların büyük yapısal ve mekaniksel kusurlardan muaf olduğunu gösteren istatistiksel doğruluğu sigorta etmek için tasarlanmıştı.

Ne yazık ki, bu gelişmenin sonucu FHA programlarının iç-şehir çevrelerinin, buraları orta-sınıf seçmenden yoksun kılarak, çürümelerini hızlandırması olgusu oldu. Pratikte, FHA sigortası metropol bölgelerin kenarlarındaki yeni ikamet amaçlı imarlara, şehrin göbeğindeki bakımsız alanlara gitti. Bu üç sebep yüzünden ortaya çıkmıştır. İlk olarak, yasalarda hiçbirin yerin şehir karşıtı ön yargılar içermemesine rağmen, tek aile projelerinin

konstrüksiyonunu destekledi ve popüler olmayan koşullar vasıtası ile çok aile projelerinin konstrüksiyonunun önüne geçti. Tarihsel olarak, tek aile konut programları, FHA sigortalı kredi aktivitelerin kalbi oldu. 1941 ile 1950 yılları arasında, FHA - sigortalı tek aile başlangıçları FHA - sigortalı çok aile başlangıçlarını neredeyse dörde bir oranda aştı.

İkinci olarak, mevcut yapıların onarımı için verilen krediler az ve kısa vadeliydi, bunun anlamı bir ailenin eski bir konutu modernize etmeye nazaran yeni bir tanesini çok daha kolay satın alması şeklindeydi. Yasalar FHA'nın satış konutlarından daha çok kiralama konutları üzerinde daha fazla kontrol uygulamasını şart koşuyordu, bu mülkiyet sahibinin ikamet etmediği yapılara karşı olan önyargıyı gösteren bir durumdur. 1934 kanunun bir kısmı kamu teşekküllerinin veya tahditli temettülü kuruluşların düzenlenmiş projelerindeki kiralama konutları ile ilgili olarak ipotek sigortası için embriyonik bir yetkilendirmeydi.

Altkentlerin üçüncü ve en önemli varyetesi, orta-sınıf taraftarlığı herhangi bir kredi garantisinin koşulu olan “önyargısız profesyonel değerlendirme” ilgili olmak zorundaydı. Gerekliydi çünkü maksimum ipotek meblağı “takdir edilmiş değer” ile ilgiliydi, bu mandater yargı mülkiyetin kendisinin bir derecelendirilmesini, ipotekçinin veya borçlunun bir derecelendirilmesini ve çevrenin bir derecelendirilmesini içermekteydi.

Federal Konut İdaresi ikamet amaçlı alanlarda kalitenin nasıl ölçüleceği konusunu ilgililere öğretirken son derece hassastı. Sekiz kriter tesis edilmişti(parantez içinde sayılar her birine verilen yüzde ağırlığı göstermektedir).

Görece ekonomik istikrar(Yüzde kırk)

Aksi etkilerden korunma (Yüzde yirmi)

Özel tehlikelerden muafiyet (Yüzde 5)

Medeni, sosyal, ticari merkezlerin yeterliliği (Yüzde 5)

Ulaşımın yeterliliği (Yüzde 10)

İmkanların ve konforun uygunluğu (Yüzde 5)

Vergi düzeyi ve konulmuş özel ödemeler (yüzde 5)

Cazibe (Yüzde 10)

Federal konut politikaları altkentlerin mantar gibi türemesinde ayrıca sine qua non değildi. (mutlaka aranılan - şart -) İpotek sigortası açık olarak ailelerin kendi rüyalarının konutlarını almalarını kolaylaştırıyordu, fakat Amerikan şehirlerinde baskın olan ikamet amaçlı eğilim yeni düzenden önce en azından yüz sene için şehir civarına doğru olmuştu, ve altkent trendinin federal yardım olmaksızın devam etmeyeceğini düşünmek için hiç bir gerekçe yoktu. (Jackson, K.T., 1985)

Sonuçta, New Deal'la birlikte, bu çağda konutla ilgili kamu ilgisi 2 görünüme ayrıldı: bir tarafta kenar mahalle kaldırılışı (hareketini) için sorumluluğu üstüne alabilecek bir idare isteyen philanthropistler, sosyal işçiler ve ekonomik liberaller (ve iyi konut teçhizatı için garanti isteyen) . Housing Act'in kabulü, iki görüşü kristalize etmiş ve onların formasyonu ile federal politikaların, şehrin yenilemesi ve tekrar gelişimine merkez olan (II. Dünya Savaşından sonra) bir tartışma başlatmıştır. (Cdudacoff, H.P., 1993)

3.5.3. PLANLAMA

New Deal bir kaç ev - konut programı başlattı, fakat bunların yanında hiçbir kamu konutu olarak değerlendirilemezdi. Federal acenteler, araziyi alıyor, yerleşim birimlerini yapıyor, ikamet ailelerinin yaşamlarını düzenleyecek programlar yapıyorlardı.

Çoğunlukla New Deal kamu konutları şehrin dışında yapılıyordu. Kırsal konut şirketlerinin ana amacı insanları biraraya getirecek planlı yerleşimlerde oturmalarını sağlamaktı. Toplam olarak New Deal altında 99 komünite yapıldı, bunlardan 40'ı kırsal konut veya banliyölerdi.

New Deal rahatlaması ve konut programları federal idareyi daha öncekilerden daha fazla lokal arenaya getirmiştir. Bunlar aynı zamanda şehir planlama hareketlerine yeniden hayat

vermiştir.Kamu işleri FERA, PWA ve WPA altında, plancılara ve idarecilere federal fonların lokal hareketinde, gelişiminde projeleri organize etmesi için gerekliydi.The Wagner - Steagall Housing Act şehir plancılara, reformculara ve mimarlara kenar mahallelerin düzeltilmesi için federal destek verdi. National Resources Planning Board ve The Tennessee Valley Authority gibi kurumlar, şehrsel ve kırsal planlamaları, bölgesel kordinasyona birleştirdi. (Chudacoff, H.P., 1993)

Belkide YENİ OLUŞUMUN en faydalı ve en önemli başarısı, TVA ile oluşan, akın kontrol projeleri, ıslah programları ve ekonomik ve fiziksel gelişmede geniş çaplı bir sistemin oluşturulması ve geliştirilmesi olmuştur.

TVA'nı icraatları güneyin gelişmemiş, kırsal kesiminde yaşam kalitesini büyük ölçüde artıran, dolgun sosyal, ekonomik ve politik rprogramların yanında, baraj, su bendi, termik santral ve yeni yerleşimler gibi somut projeler de içerir.

TVA, Amerika Birleşik Devletlerinde, bütün dünyayla rekabet ettiği, yegane programdır.Bunun yanında Amerikada sosyalizm korkusu ve federal gücün artışı nedeniyle yeni bir program üretilmedi. (Catanese, A.J., 1979)

New Deal, federal şehir ortaklığını bertaraf etti ve şehir problemlerini suburblere kadar fitillemek için harekete geçti.Bu politika bütün şehir boyunca bütün bir yüzyıl boyunca süren kararsızlığı özetliyor ve kırsal geçmişin küçük toplumu için bir nostaljiyi yansıtıyor ve modern altkentleşmenin faydalı etkisinde bir itimatı ortaya koyuyordu. (Chudacoff, H.P., 1993)

Bir diğer New Deal kırsal programı, daha güçlü idari kontrol, modern dizayn ve rasyonel planlama üzerinde duruyordu.1935'te Rexford Tugwell Resettlement Ad.'in başına getirildi. (Başkan Roosevelt'e bağlı) (Wrihgt, G., 1981)

Tugwell, Ebenezer Howard'ın Garden City konseptini Amerika ve bunları Radburn ve Sunnyside gibi başarısız bulduğu planlarda başarmak için transfer etmeye çalıştı.Bu

GREENBELT³⁸ şehirleri limitli büyüklükte olmalıydı³⁹ - yaklaşık 10.000 kişi - ve bunlar metropolitan merkezlerinin dışında yerleşmeliydi, çiftliklerle çevrili, açık alanlı bu yerler federal fonlarla yapıldı ve lokal yerleşimcilere koooperatifle⁴⁰ kira kontratı sağlandı. Tugwell bu yerleşimleri güzel bir çevrede, iş fırsatlarının yakınında ve federal yardımla yerleşmeleri yapmakla yönetim kenar mahalle durumuna da yardım edeceğine inanıyordu, düşük maliyetle konut sağlayacak ve toplumsal birleşmeyi tekrar yapılandıracaktı. Bu da şehrin avantajlarını sayfiyeye bağliyacaktı ve bunlar düşük gelirli ailelere sunulacaktı. (Chudacoff, H.P., 1993)

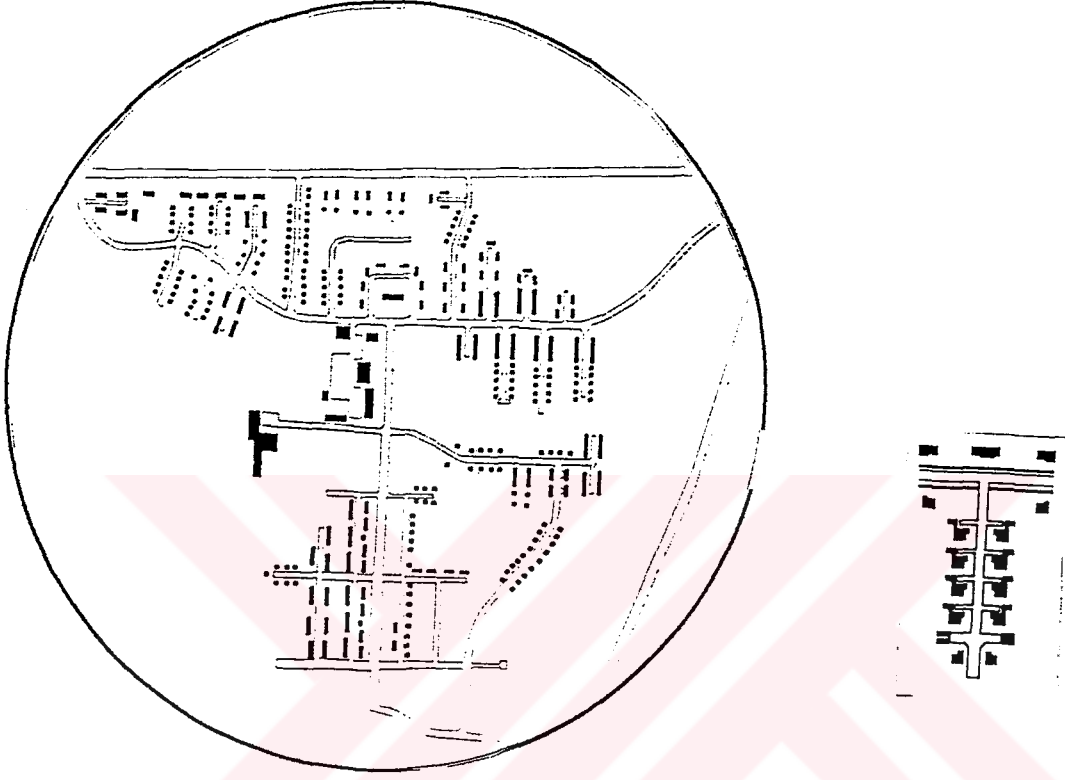
Bu amaçla 25 Greenbelt yerleşimi planlandı fakat sadece 3'ü başarıya ulaşabildi. Greenbelt, Washington D.C.'nin kuzeyinde Maryland Countryside'da, Greenhills, Cincinnati yakınlarında Farmland'de ve Greendale Milwaukee'ye 3 mil uzaklıkta.

³⁸ Federal olarak, sponsore edilmiş Greenbelt yerleşimleri modern planlamayı ve konut problemini belirtiyor, şekillendiriyor ve somutlaştırıyordu.

³⁹ Otis Dudley Duncan ABD'de şehrin fiziki planı için yaptığı araştırmaya göre şu kriterler ortaya çıkmıştır: Şehirler, tabiata çıkmak ve işe gitmek için makul bir yol zamanı gerektirecek ölçüde olmalıdır. ABD'de ortalama olarak 10.000 nüfuslu bir şehrin yarıçapı 800 m., 100.000 nüfuslu şehrin 3.7 km., 500.000 nüfuslu bir şehrin ise 6.5 km. dir. 500.000 nüfuslu şehirlerde işe gitmek için geçen zaman ortalama olarak 24 dakikadır ve bu ölçü aşılmamalıdır. (Abrams, C., 1965, s. 24)

⁴⁰ Kooperatif konutları 1920'li yıllarda FHA desteğini çekene kadar önemli bir alternatifti, özellikle New York ve civarında, ve ikinci Dünya savaşı sonrası bütün ülkede. Mülkiyet sahipliğinin alternatif şekilleri özel sahipli tek-aile konutlarının engelleyici tarzındaki pahalı şeklini desteklemek için gerekliydi. (HUD son zamanlarda cski kamu konutlarını inşa edecek, fakat ikamet edcnin minimum maliyet üzerinden, fakat ömür boyu sahip olabileceği, daha sonra ise HUD'un konutu yeni geçici sahiplere satarak maliyeti düşürecek şekilde dizayn edilen bir programla bu bölgede bir inisiyatif gösterdi) (Wright, G., 1981)

Bu üç orijinal Greenbelt yerleşimi 1938'de tamamen tamamlandığında The Resettlement Administration iptal edildi.II.Dünya Savaşından sonra, Meclis, Green Belt arazilerinin, karsız organizasyonlara satılması için yetki verdi. (Chudacoff, H.P., 1993)



RESİM 35: Greendale, Wisconsin, 1935

Altı kent Greenbelt şehirleri RA' nın prensiplerini aldı.Bunlar Yeni Oluşum programında yapılmış en önemli kominitelerdi. (Wright, G., 1981)

Şirket burada oturacakları ekonomik stabilitesi olan, bir çoğu orta sınıf, white - collar işçilerden yakın şehirlerde oturanlardan seçti.

Green-Belt, Washington D.C.'ye 25 dakika mesafada, açık bir alanda planlandı.Radburn planlama idealleri çoğunlukla süper bloklarda ve yaya-araç sirkülasyon sisteminin

ayrımında kullanıldı. Mimari olarak, tek evlerde - açık- ,az sayıda konutla birleşen alış veriş merkezinde zayıf Art Deco Klassizm kullanıldı.⁴¹ (Chudacoff, H.P., 1993)

3.5.3.1. GREENBELT

Maryland. Hale Walkar, planlayıcı. Douglas D Ellington ve R J Wadswdrth, mimarlar. 1935

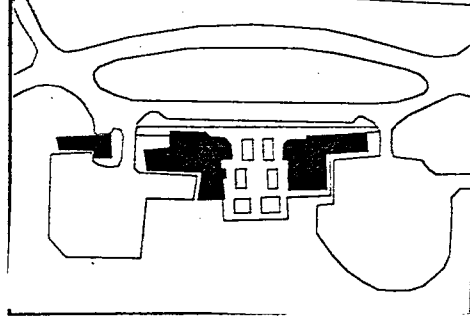


RESİM 36: Greenbelt, Maryland 1935

Greenbelt, Ebenezer Howard ve Clarence Stein'in fikirlerine coşkuncu inanan, yeni düzenci Rexford Guy Tugwell tarafından yönetilen Suburban Resettlement programının en tam olarak gerçekleştirilen şehridir. Stein hükümet tarafından sponsorluğu üstlenilen

⁴¹ Tüm tekrar yerleşim (resettlement towns) şehirlerinde, Greendale hariç, rahatsız, soyut geometrili yerleşim planları vardı.

şehirlerin moder yerleşim birimlerinin üç temel fikrinin birleştirilmiş imarındaki ilk deneyimler olduğunu yazar; Garden City, Radburn fikri ve komşuluk ünitesi.

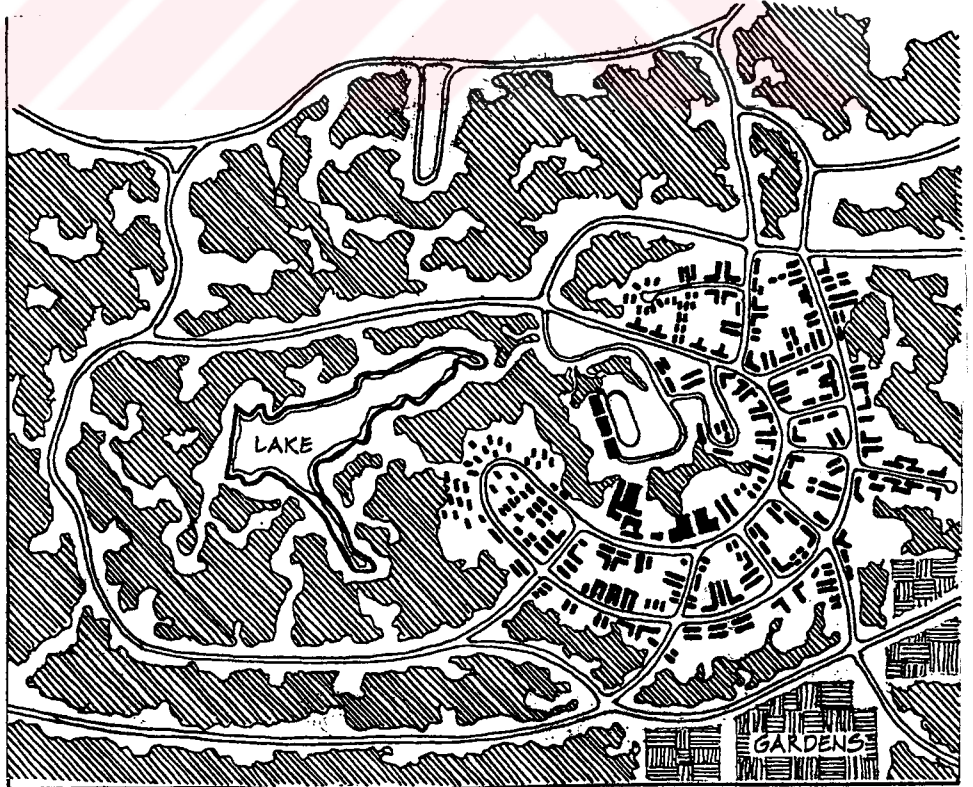


RESİM 37: Greenbelt, Maryland, 1935, Alışveriş Merkezi

Greenbelt bir zamanlar açık ülke olan yere inşa edildi, Washington DC'ye 25 dakikalık kolay bir araba yolculuğu mesafesindedir. Yerleşim birimi yoğunluğunu veya üslubunu gerçekleştirmemesine rağmen, Radburn'un pek çok planlama fikrini almıştır, özellikle süperblokların ve birbirinden ayrı yaya ve taşıt sirkülasyon sistemlerinin kullanımını. Ferdi yapıların mimarisi umutsuzdur, minimal gruplu konutlarla birleştirilen alışveriş merkezinde zayıf bir Art Deco Klasizmdir.

RESİM 38:

Greenbelt



Yeniden imar edilen şehirlerin hepsi, Jacop Crane ve Elbert Peets'in tasarladığı Greendale, Wisconsin hariç olmak üzere, mevkii planlarında uygun olmayan, soyut bir geometri kullandılar. Peets Civic art'ın yazarlarından biri, ve Wyomissing Park, Pennsylvania gibi altkent-tarzı imarın bir planlayıcısıdır.(Stern, A.M., 1981)

New deal, bundan başka bir çok yolla şehirler üstünde etkili oldu.The National Recovery Administration (NRA) lokal üretici ve tüketicileri, endüstriyel kotların (yasa) yanına topladı. (Chudacoff, H.P., 1993.)



BÖLÜM 4. 1945 - 1965, II. DÜNYA SAVAŞI SONRASI ALTKENT GELİŞİMİ

4.1. SAVAŞ SONRASI ALTKENTLERİN KARAKTERİSTİKLERİ

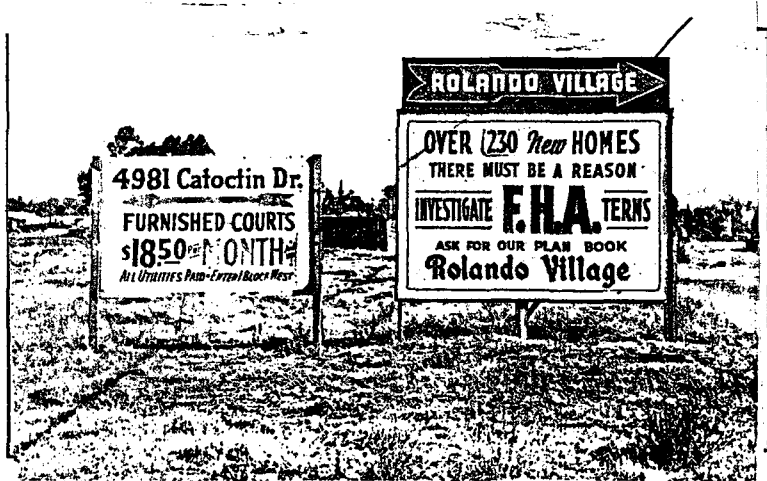
Finanse edilmiş olmasına ve kim tarafından imar edilmiş olursa olsun, 1945 ile 1973 yılları arasında Amerikan şehir imarının tipik örnekleri olan yeni altbölümler beş genel özelliği paylaşma eğilimindedir. İlki civar lokasyonudur. Bir işgücü bürosunun 1946-1947 yıllarında altı metropol bölgesinde gerçekleştirdiği konut imarının istatistiksel araştırması altkentlerin konstrüksiyonun en azından yüzde 65'ini teşkil ettiğini belirledi. 1950'ye kadar ulusal altkent büyüme oranı merkezi şehirlerin on katıydı, ve 1954 yılında Fortune'nin editörü geride bırakılan on yılda dokuz milyon kişinin altkentlere taşındığını tahmin etti.

Büyük şehirlerin sınırlarında konuşlanmış bir kaç yeni çevre imar edilmiş bölgelerin kenarlarındaki açık alanların üzerinde olma eğilimindedir New York şehrinde, 1946-1947 incelemesinde şehir konstrüksiyonunun altkentlerinkinden daha büyük olduğu tek alan, büyük büyüme, 1945 yılında büyük ölçüde imarsız olan bir kasaba olan Queens'in dış kenarlarındaydı. Memphis'de yeni imar doğuya Summer, Poplar, Walnut Grove, ve Park Avenues'e doğru kaydı, buralarda FHA ve VA altbölümleri devasa reklam panoları üzerinde "peşin ödeme yok" veya "bir dolar peşin ödeme" şeklinde reklam yapıyorlardı. Los Angeles'da, savaş sonrası dönemin ilk periyodunda en hızlı büyüyen Amerika şehri, hızlı inşaat alanı San Marino vadisinde odaklandı, burası 1915 yılında şehre ilhak edene kadar büyük ölçüde boş olan çok geniş bir alandı.

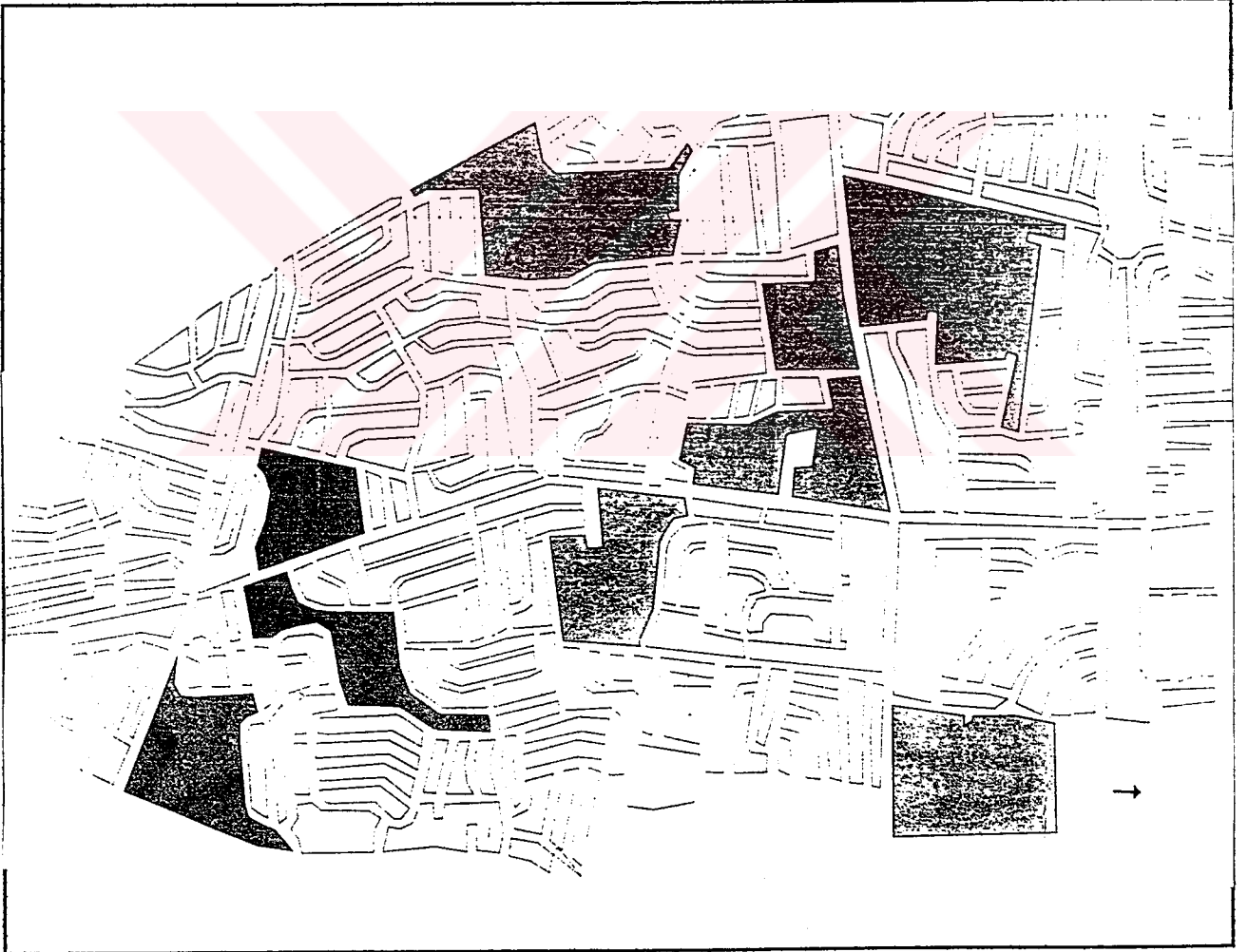
RESİM 39: Savaş Sonrası

Konut Patlamasını Gösteren

Reklamlar.



Savaş sonrası altkentlerin ikinci karakteristiği görece olarak düşük yoğunluklarıdır. en çok izole edilmiş örnekleri dışında hepsinde sıra konutları ilgiyi kaybetti; 1946 ve 1956 yılları arasında, yeni tek aile konutlarının yaklaşık yüzde 97'si ayrılmış, her mevkiide kendi arsaları ile çevrelenmişti. Tipik lot ölçüleri bütün ülkede görece olarak aynıydı, bir dönümün $1/5$ (80'e 100 feet)'i ile $1/10$ (40'a 100 feet)'u arasında bir ortalamaya sahipti ve bölgeden çok merkezden olan uzaklıkla değişiyordu. Dahası, yeni altbölümler sahip oldukları alanın büyük bir oranını sokaklara ve açık yerlere tahsis ediyorlardı. Örneğin Levittown, Long Islands bir mil kare başına 10.500 kişilik bir yoğunluğa sahipti, bu savaş sonrası altkentleri için ortalama civarında fakat yarım yüz yıl öncesinin sokakaraba altkentlerinin yoğunluğunun yarısından daha azdı.



RESİM 40: Levittown, 1947, New York

Savaş sonrası altkentlerinin üçüncü genel karakteristiği sahip oldukları mimari benzerlikti. Birkaç özgün konut zenginler için inşa edildi ve mobil konutlar fakirlerin ve geçici olarak ikamet edenlerin popularitesini kazandı, fakat yeni yerleri araştıran çoğu Amerikan ailesi için bir mülk konutunun belirli biçimi yaşamak en çok tercih edilen seçimdi.

Fakat mimari benzerlik belirli bir mülkayı aşp bir bütün olarak ülkeye genişledi. Tarihsel olarak, Ülkeninin her bir bölümü yerel bir ikamet tarzı geliştirmiştir-New England'ın koloni tarzı konutları, Atlatiğin kıyısındaki şehirlerin sıra konutları, sokağa doğru sonlanan Charles Town'un ünlü konutları, Louisiana bataklık ülkesinin yükselen plantasyon konutları, ve Güneydoğunun çevrelenmiş avluları ve masif duvarları.

Amerikan rüya konutu, Cape Cod kulubesi, eski moda bir buçuk katlı bir konut, haline gelirken, Bu gelenek İkinci Dünya Savaşından sonra ortadan kaybolmaya başladı. Bu tasarım İkinci Dünya Savaşı yılları boyunca popüler kaldı, bu sıralarda Levittown bunu Veteranlar için kelepik olarak ortaya koydu. Bunu takip eden yıllarda, birbirini takip eden gelip geçici modalar heves haline geldi. İlk olarak ayrılmış düzey, daha sonra çiftlik, daha sonra tadil edilmiş koloniydi. Her örnekte, tarz bütün kıtada destek bulma eğilimi gösterdi, böylelikle 1960'larda tesadüfi altkent ziyaretçisi Boston'da mı veya Dallas'da mı olduğunu karar verirken güç anlar yaşayacaktı.



RESİM 41: Levittown'da Cape Cod'un Standart Modeli, 1950'ler New York

Savaş sonrası konutların dördüncü karakteristiği kolay elde edilebilirliği ve böylece azaltılmış refah önerisiydi. emin olmak için, yüksek gelir altkentleri ve imarları bütün alana yayıldı, ve tarz ve tasarım için yüksek standartlar konuldu. Tipik olarak, geniş lotlar, geniş ve ferdi tasarımlar ve refaha sahip komşular önerdiler. Fakat bu periyodun en

önemli gelir gelişmesi satın alım eşiğinin düşürülmesiydi. Amerikan tarihindeki bütün önceki dönemlerde, ve aslında 1980'ler için, bir aile konutunun alımı tasarrufu ve genel düzenin çabalarını gerektiriyordu. Fakat II. Dünya Savaşından sonra, kitle üretim teknikleri, hükümet finansmanı, yüksek maaşlar ve düşük faiz oranlarından ötürü, altkentlerde konut satın almak merkezi şehir mülkiyetlerine yeniden yatırım yapmaktan veya pazar fiyatları üzerinden kiralamaktan çok daha ucuza geliyordu.

Savaş sonrası altkentlerinin beşinci ve belkide en önemli karakteristiği ekonomik ve ırksal homojenlikti. Aileleri gelir düzeyi ve renge göre sıralamak sivil savaştan önce bile başlamıştı ve fabrika sisteminin büyümesi ile teşvik edildi. Bu durum hem Philadephia ve New York'un münhasır ana hat altkentlerinde ve hem de bütün şehirlerin bir parçası olan burjuva sokakaraba imarlarında belirgindi. Otomobil bu ayırmacı "Jim Crow" durumunu vurguladı. 1920'lerde pek çok beyazın şehrin kuzeyindeki hızlı büyüyen ve refaha sahip altkentlere akın ettiği Atlanta'da Howard L. Preston şunu rapor etti :“1930'da eğer ırkçılık millerle ve dakikalarla ölçülebilirse, siyahlar ve beyazlar Atlanta şehrinde şimdiye kadar olduğundan daha fazla ayrılmış olacaktıdır.” Fakat pek çok 1930 öncesi altkenti - Greenwich, Connecticut; Englewood, New Jersey; Evanston, Illinois; ve Chestnut Hill, Massachusetts gibi yerler- yerleşim biriminin kenarında veya içindeki kenar mahallelerde yaşayan düşük gelirli veya azınlık gruplarının varlığına rağmen münhasır bir imajı devam ettirdiler.

1945 sonrası imarları fabrikalar tarafından domine edilmiş şehirlerin rağbetten düşmesinin altyapısına karşı olarak ortaya çıktı. Yeni koşullarda olağan olmayan şey ayırmıcılığın mevcudiyeti değildi -Yahudiler ve katolikler, siyahlar gibi belirli çevrelerden kuşaklar boyunca uzak tutulmuştu- fakat barındırdığı fiziksel ayırmıcılığın bütünlüğüydü. Levitt Organization, bu bağlamda diğer şehir veya altkent firmalarından çok daha suçludur, kamusal ve resmi olarak savaştan sonra iki on yıl boyunca siyahlara satış yapmayı reddetti. Ne de bayiler azınlıklarla iş yaptı. William Levitt'in açıkladığı gibi, “biz bir konut sorununu çözebiliriz, veya ırksal bir problemi çözmeyi deneyebiliriz. Fakat her ikisini birleştiremeyiz.” Şaşırtıcı olmayarak, 1960 yılında Long Islands Levittown'un 82.000 ikametçisinden hiçbiri siyah değildi.

Dışa doğru hareketin daha karanlık bir yönü vardı. Genç çiftlerin kendi ayrı ev halkına sahip olmalarını olanaklı kılarak, bolluk Amerika'da geniş aileyi daha fazla zayıflattı ve pek çok çocuğun başlangıçta yalnızca ebeveynleri ve akrabaları ile temas kurmalarını zorunlu kıldı. Yeni refahın konut düzenlemeleri 1950 kadar erkendi. Bu yıl içinde Birleşik Devletlerde 38.310.000 aileyi barındıran 45.983.000 konut bulunmaktaydı ve Amerikan ev halkının yüzde sekseni oda başına bir kişiden daha az olarak rapor edilmiştir. (Jakson, K.T., 1985)

Eleştirmenler civar çevrenin özellikle kadınlar ve çocuklar için çekici olarak değerlendirdiler. Altkent dünyası dışı bir dünyaydı, özellikle gün boyunca. Betty Friedan'ın 1968 klasiği The Femine Mystique Amerikan rüya konutunun duygusal olarak kadınlar için olduğu fikrine meydan okudu. Gwendolyn Wright'nin gözlemlemiş olduğu gibi, kadınların iş fırsatlarından ve çalışan yetişkinlerle temastan izole edilmeleri bastırılmış bir hüsrana ve derin psikolojik problemlere yol açmaktadır. Benzer olarak, Sidoine M. Gruenberg, New York Times Magazine'de "kitle olarak üretilen, standartlaştırılan konutların standartlaştırılan bireyleri, -özellikle çocukları ürettiği" uyarısını yapmıştır. Ne şehirleşmeyi ve şehrin sofistike edilmesini ne de huzuru ve çiftliklerin yeniden ortaya çıkmasını önermeyerek, altkentler kültürel, ekonomik ve müteessir edici boş kalan araziden daha az zeki bir uzlaşım olarak değerlendirmeye başlanmıştır. Fakat hiç bir gözlemci Lewis Mumford kadar eleştirci olmamıştır, medeniyetin bütün ilerlemesini kapsayan "City in History" adlı 1961 analizinde, ünlü uzman dört on yıldan daha önce ifade ettiği duygularını tekrarlamış ve her Amerikan şehrini saran yeni imarı hor görmüştür :

Altkent alanlarına kitle hareketinde yeni bir tip yerleşim birimi üretildi, bu hem tarihsel şehri hemde arketip altkent sakinini karikatürize etti:tektip, tanımlanamayan konutların çokluğu, katı bir şekilde sıraya sokulan, tektip uzaklıklarda, tektip yollar üzerinde, ağaçsız komünal atıkta, aynı sınıftan, aynı gelir düzeyinden, aynı yaş grubundan, aynı televizyon programlarını seyreden, aynı tatsız pre-fabrik yiyecekleri yiyen, aynı buzdolabından, genel kalıba uygun olarak her içe ve dışa uyan, merkezi metropollerlede

üretilmiş insanların ikamet ettiği konutlar. Böylece kendi zamanımızdaki altkente kaçışın nihai etkisi, ironik olarak, kaçışın mümkün olmadığı düşük dereceli tek biçimli çevredir.

ikinci olarak, federal olarak desteklenen konut inşaatı patlamasının büyük oranlarda olması sebebiyle, altkentlerdeki yeni konutlar merkezi şehirlerin çöküşünün genel sebebiydi. Yeni konstrüksiyon için FHA ve VA koşullarının altkentlere ulaşımı bütün beyaz ve orta gelirli ailelere olanaklı kılması yüzünden iç - şehir konut pazarını tahliye edilen çevreler için belkide uygun bir talep sağlayacak olan alıcılardan mahrum etmiştir. (Jakson, K.T., 1985)

4.2. SAVAŞ SONRASI GELİŞİM VE FHA

II.Dünya savaşı sırasında özel konut edinme üretimi takriben azaldı. Bunun nedeni, ulusal kaynakların savaşa ayrılmasıydı. II. dünya savaşı boyunca, Hükümetin düşman hava saldırılarını azaltmak için altkentlerde fabrikalar kurmasına rağmen, silah üretimi doğal olarak konut inşaatının önüne geçti.(Jackson, K.T., 1985) Savaş sonundaki üretim azalması ve savaştan dönen askeri personelin konut edinme ihtiyacı, ciddi bir konut edinme sıkıntısına yol açtı.FHA'nın ipotek sigortalama programı ve konut borçlarını garanti etmesi işi, VA tarafından karşılandı. (Bu daha sonra GI haklar kanunu olarak bilinecek olan çıkar paketinin genel bir bölümüydü.) Bu durum, konut sıkıntısının, azalmasına yardımcı oldu. FHA'nın yönetimi altında, VA konut programı Veteranları peşin ödeme yapmaksızın konutun takdir edilen bütün bedelini kredi olarak almasını olanaklı kıldı.Ama sorun konut kriziydi, bunun anlamı ise Veteranların konutların inşa edilmesini beklemek zorunda olmaları, ve daha sonra ise inşaatçıların belirlediği fiyatlar üzerinden mevcut olan ipotekleri almalarıydı. (Wright, G., 1981)

FHA ve VA programları büyük imarlarının finansmanını olanaklı kıldı. 1934 Ulusal Konut Kanunun VI. maddesi bir imarcının doksanbin dolara kadar maliyeti olan bir konutun ipoteğinin yüzde 90'ını sigortalamasını kabul ediyordu. En önemli olarak, ihtiraslı bir yatırımcı ipoteği sigortalamak için FHA "taahhüdü" alabilir, daha sonra bu taahhüdü geçici ipotekçi olarak imza atmak amacıyla kullanabilirdi. İpotekçi (bir tasarruf bankası ve kredi kuruluşu) taşeronu, iş ilerlerken "üretim peşinatı" verirdi, böylelikle

imarıcı kendi öz nakitinin çok az bir kısmını yatırımda kullanmaya gereksinim duyardı. Önceleri, büyük imarcılar bile bin konutlu imarları üstlenmek için gerekli olana sermayeyi bir araya getiremiyordu. FHA yalnızca Henry J. Kaiser'in California'da bulunan Panorama City'sinde üç bin, Frank Sharp'ın Oak Forest'inde beş bin, ve Klutznick'in Park Forest projesinde sekiz bin konutu sigortalamıştı. (Jackson, K.T., 1985)

Konut üstündeki idari yaklaşım, tartışmaları hem II.Dünya Savaşı sırasında hem de sonrasında devam etti.Bu 1949 Federal Housing Act ile sonuçlandı.

1949 Omnibus Housing yasasına göre : İdare sadece konutta hizmet olarak var olacaktı, özel girişimin başarısız olduğu yerde ve şehir tekrar gelişimi ve yenilenmesinde.(Rowe, P.G., 1993)

İkinci dünya savaşından sonra, FHA ipotek sigortası ve Veteranlar idaresi programlarından gelen liberal krediler orta sınıfa mensup aileleri bütünüyle altkentlere doğru teşvik etmiş ve binlerce emlak kuruluşunu cesaretlendirmiştir. Konut kredisi garanti ederek federal hükümet peşin ödemeleri bertaraf etmiştir. düşük ve orta sınıf ailelerini ve hatta çalışan sınıf ailelerini şehrin eteklerinde konut satın almasını veya inşa etmesini olanaklı kılmıştır.⁴² Kredi kolaylığı 1940'lara doğru genel refahın artması yaklaşık olarak on yıl süren genel bir konstrüksiyon patlamasına yol açmıştır.(Chudacoff, H.P., 1993) Altkent patlaması, hafifçe daha az dramatik ölçülerde, 1950'lerin sonlarına ve 1960'lara doğru devam etti. Önemli bir teşvik unsuru 1956 yılında kabul edilen Eyaletler Arası Karayolu Kanunuydu, bu kanun tarihteki en büyük kamu işleri projesini başlattı, 42.500 millik, 60 milyar dolarlık yol ağı, bütün baskı gruplarının en geniş tabanlı gruplarından biri olan karayolu lobisinin özel favorisi oldu. (Jackson, K.T., 1973)

Yalnızca 1950'de yaklaşık bir milyon tek - aile konutunun yapımına başlanmıştır, bunların çok büyük bir ekseriyeti civar yörelerde ve altkentlerde konuşlanmıştır. Savaş sonrası on yıl bütün ülkede yatak odası altkentlerinin ortaya çıkmasına tanıklık

⁴² Gelişmiş ülkelerin metropolis sahalarında arsa fiatları, vergi ve modern ulaştırma sistemleri ile kontrol altında tutulmaktadır.Bir karşılaştırma yaparsak, ABD'inde arsaya ödenen para (hizmetler hariç) merkezi yerde mülkün (inşaat + arsa) dörtte birinde, banliyölerde ise %10'undan fazla değildir.(Abrams, C., 1965)

etmiştir.⁴³ Levittowns ve Park Forests- Bu altkentler, konut sanayine kitle üretim tekniklerini uygulayan imarcılar tarafından inşa edilmiştir, yapının tek olarak inşa edilmesi halinde ortaya çıkacak olan maliyetten daha düşük bir maliyetle konut sundular.⁴⁴ örneğin, Levittown'da üç odalı "Cape Cod" tarzı bir bungalow 8.000 doların altında malolmaktadır. Civar yörede konutların birbirine tıpatıp benzemesinin bir önemi yoktur, maliyeti başka biri tarafından inşa edilen kıyaslanabilir bir konuttan yaklaşık olarak %20 daha azdır.

Bu genişlemenin çoğu anayolların yapımının yerleşim bulunmayan arazileri açması ile mümkün olmuştur.⁴⁵ İkinci dünya savaşı sonrası, arabaların sayısındaki büyük artış şehir içinde ve şehirler arasındaki yolları kapasitelerinin üzerinde doldurdu. 1945 ve 1950 arasında araba kayıtları yirmi beş milyondan kırk milyonun üzerine çıktı ve ellili yılların ortalarında elli milyona yaklaştı. Trafik, park, hava kirliliği- şehirlerde uzun bir geçmişi olan problemler- yerel ve federal hükümetlerin sayıları çoğalan arabaları ve kamyonları yerleştirecek yollar ararken özel ilgi çekmeye başladı. Yol yapımı maliyeti giderek artan bir girişim olurken(bu sıkışıklığın giderilmesi için günümüzde dört ve altı şeritli süper otoyollar ve ekspres yolları gerekmektedir) şehirler yardım için federal hükümete bel bağlamaya başladılar. 1947 yılında Kongre 37.000 mil ulusal karayolu-ağını onayladı ve

⁴³ ABD'de konut arzı, II.Dünya Savaşı sonrasındaki yıllarda oldukça çarpıcı bir biçimde artış göstermiştir.1970'li ve 80'li yıllarda konut inşa oranları, nüfus artış oranlarını aşmıştır.Bunun yanı sıra, ailelerin ortalama büyüklüğü 1950 yılında 3.4 kişi iken, 1988 yılında 2.6 kişi olmuştur. (Konut Politikaları ve Finansman., 1993, s.16)

⁴⁴ ABD'nin küçük çaptaki halk konutu programı, yapı spekülâtörlerinin iskan alanına hükmetmelerine yol açmıştır.Bunlar, son derece gelişmiş olan endüstrinin desteğiyle, şiddetli bir rekabet içinde çalışmaktadırlar. (Tindale, P., 1965)

⁴⁵ 1945 yılındaki barış ekonomisini yeni ailelere kendi arzularına göre yeni konutlar almaları için finansal yardım sağlayan ekonomik refahın ortaya çıkması izledi. Yol yapımındaki büyük dalga ekonomik patlamayı destekledi.

Rekor kıran bu konstrüksiyon on yılının zirve yılı 1950 idi, bu zamanda 1 milyon tekli aile konutunun yapımına başlanılmıştı, bunların neredeyse yarısı Federal Konut İdarcsi (FHA) veya Vctcranlar İdarcsi (VA) tarafından finanse ediliyordu. (Jackson, K.T., 1973)

182 büyük şehrin içinde veya civarında yaklaşık 3.000 mil yolun yapımı için fon tahsis etti. (Chudacoff, H.P., 1993)

Karayolu yapımı için ayrılan federal fonlar artarken, bu bütün genel şehirleri birbirine bağlamak için kırkbirbin mil karayolu sağlayan 1956 yılı Federal - Yardım Karayolu Kanunu ile en üst düzeye varmıştır, ikamet edilen altkentlerden işe gidip gelmek kabul edilen yaşam tarzı haline geldi. 1957'ye kadar, FHA 4.5 milyon altkent konutunu toplam 29.5 milyar dolarlık sigorta ile finanse etti, bu bir sene içinde inşa edilen konutların %30'unu temsil etmektedir. Federal hükümetin assuransları ve tek aile altkent konutu almak isteyen insanların oluşturduğu uzun kuyruklar sebebiyle, büyük ve küçükler inşaatçılar yapabildikleri kadar konut imal etmeye başladılar.

Bu durum 1920'li yılların altkentlerinden büyük bir değişimi göstermektedir. O günlerde, imarcılar ve altbölücüler imarsız geniş alanları satın aldılar. Gelecekteki lotları düzelttiler, sokaklar ve kanalizasyonlar kurdular ve sonra genellikle bu alanların çoğunu veya tamamını bir kaç blok alan ufak inşaatçılara veya kendi imarcısını ve mimarını kiralayan bireysel müşterilere sattılar. 1950'lerde cömert hükümet-finansman programları imarcıların konut yapmasını çok daha karlı bir hale getirdi; bu durum sıklıkla üç veya dört bin adet neredeyse özdeş bölge konutunun altbölümlemesi ile sonuçlandı. Kaiser'in Panaroma City'sinde, California, üç bin adet özdeş konut bulunmaktaydı, Houston yakınlarındaki Frank Sharp'ın Oak Forest'inde beş bin adet vardı; American Community Builders'in Chicago dışındaki Park Forest'ta sekiz bin adet bulunmaktaydı.

Savaş sonrası imalatçıların hepsi millerce yeknesak, düşük kaliteli bölge konutları inşa etmedi. Bunların bazıları yenilikçi özellikler sağlamayı denediler ve bir kaç kendi temel modellerini tasarlaması için mimarlar kiraladılar. Bir imarçı ile yapılan tipik bir kontrat mimara kendi planları doğrultusunda yapılan her bir konut için 1.000 ve 100 dolarlık bir pay sağlamaktaydı. Mimari amaçlı ziyaretler bu işbirliğini teyit etmiştir, profesyonel mimarların etkisinin kitle binalarının kurtuluşu olacağını gururla ifade etmişlerdir. California'nın imarcısı Joseph Eichler Los Angeles firması Jones & Emmons'u ve San Fransisco firması Anshen & Allen'i kuzey California altkentleri için bir kaç yüz prototip

tasarımları amacıyla kiralamıştır. Bu konutlar düz çatılara ve dışarıda geniş çıkıntılar oluşturmak için açıkta bırakılmış kemerli tavanlara sahipti . Geniş çerçeveli pencereler geniş bir iç avluya veya orta avluya açılmaktaydı, bu ana girişi oluşturmaktaydı. İki arabalı garaj ön cepheyi domine etmekteydi.

Pek çok mimar ortalama imarcıların estetik anlayışını ve maliyet kontrollerini küçümsediler ve FHA'nın ihtiyatlı ve muhafazakar tasarım rehberliğinde aynı şekilde hor gördüler. Örneğin, FHA değerlendiricileri göze çarpan modern tasarımları olan konutların değerlendirme derecelerini düşürmeleri talimatını almışlardı çünkü bunlar sağlam bir yatırım olarak değerlendirilmiyordu. Bir acenta kitapçığı düz çatı ve sade, asimetrik cepheli modern tarzın gelip geçici bir modadan daha fazla bir şey olduğunu kanıtlayacağına dair şüpheleri ifade ediyordu. Koloniyel yeniden canlandırma, Cape Cod, Tudor, İspanyol veya çiftlik evi görünümüne sahip güvenilir bir çağdaş daha tercih edilirdi. Frank Lloyd gibi başlıca mimarların çalışmaları bile “uygunluk için ayarlama” kategorisinde düşük değerlendirme yüzünden reddedilmişti.

Fakat Wright'ın orta gelirli topluluk için prefabrike 'Usonian' konutlar imar etme çabaları FHA'nın onayını almadı.

Popüler çiftlik tipi düşük-yükseklikli çatıları, derin dam saçakları ve Wright'ın ilk kır konutlarının güçlü yatay çizgilerini padavra tahtaları, kepenkler ve geniş ön yağmurluklar gibi geleneksel unsurlar ile birleştirdi. “Çiftlik” kelimesi pek çok savaş sonrası alıcısına düzensiz bir konutu andırdı, bu belkide tasarımın büyük popülaritesini açıklamaktadır. Gerçekte, 1950'lerin çiftlik tarzı konutlarının çoğu 1920'li yılların ortalama konutlarından daha az meydan uzunluğuna sahipti; fakat ev kadınları merdivenlerde yaptıkları sayısız inip çıkmalara bir son gördüler ve kocalar odalar arasında daha az duvar ve avlu manzarası ile genişlik hissini sevdiler. Parents' Magazine'nin kendi konut serilerini tanıtan bir yazıda, 1950'lerin “yap-ve-sat” çiftlik konutlarını, onaylarını pazar araştırmaları ve istatistiklerin sonuçlarına bağlayarak, övdüler. Magazine'nin mimari danışmanı şunu beyan etti :”Çağdaş tasarım, eski Amerikan tarzındaki kadar çekici ev karakterini geri getirdi. Yeni mimari, tabii ki, konut planının kendisinin ve yeni yaşam

şekillerimizin bir ifadesidir. Düzensiz, asimetrik planlar olasılıkla formel, tarzlı bir görünümle sonuçlanmaz.

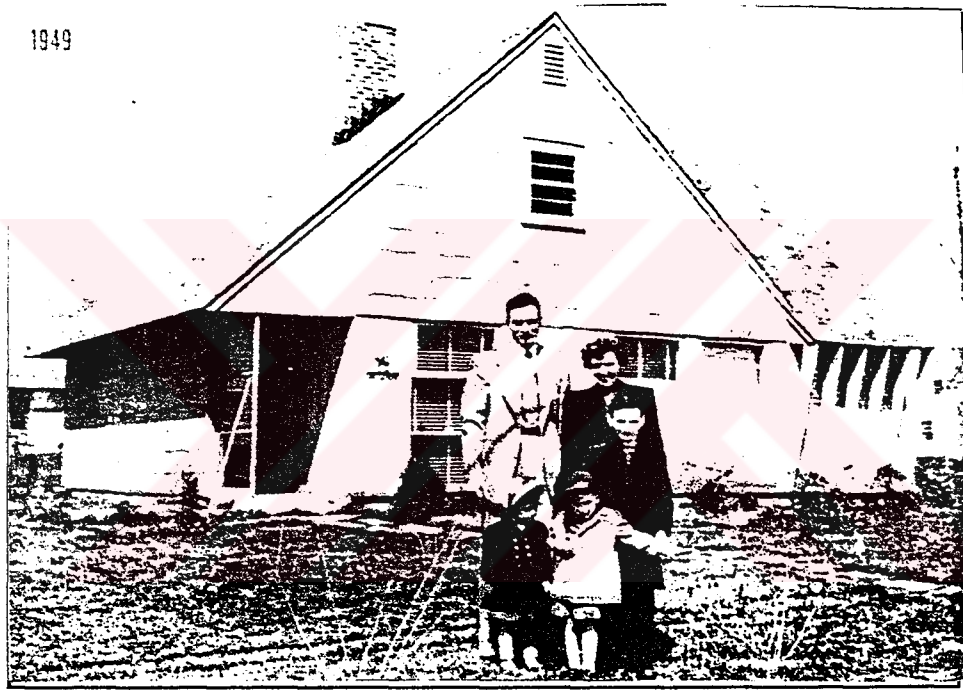
Levitt and Sons, savaş sonrası altkent imarındaki en önemli isim, geleneksel tarza devam ettiler fakat modern konstrüksiyon tekniklerini kullandılar. 1947 ve 1951 yılları arasında, şirket Levittown, Long Island'da 17.450 konut inşa ettiler, bir patates tarlasını 75.000 kişinin ikamet ettiği bir yerleşim birimine çevirdiler. 1950'de şirketin fabrikası her altı dakikada bir tane dört odalı konut ürettiyordu. William J. Levitt, firmanın başkanı, ülkedeki en büyük imarcıydı.

Levitt konstrüksiyon maliyetini tek biçimli olmayan işçilik kiralayarak ve kitle üretimi sistemi yerleştirerek zaptetti. Radyan ısıtılmalı beton bölümler için önceden kesilmiş kereste, borular ve bakır sargılar Roslyn, Long Island'daki Levitt fabrikasından geliyordu. Kamyonlar materyalleri mevkiye taşıdılar, parçabaşı ücret alan her bir işçi her gün bir iş yaptı. Firma az tanıtım yaptı ve yalnızca altı satıcı kullandı; onların başarıları üzerine çok sayıda yazı ve son derece düşük maliyetler Levitt'e gereğinden fazla müşteri kazandırdı.

1950'lerin başlarında Pennsylvania ve New Jersey'e yayılarak, Levitt and Sons ülkenin en büyük imarcılarını listesinin tepesinde kalmaya devam ettiler. Fortune Magazine'nin 1952 yılında belirttiği gibi, her bir modelin ortaya çıkmasından bir kaç sene sonra, Levitt'in iç-yapı özellikleri, diğer imarcılar tarafından sunulan konutların genel özellikleri haline gelmekteydi.⁴⁶ Bütün ülkede, Radyan - ısıtılmalı beton bölümler oturmaları yerini aldı; çift-camlı sürgülü pencereler, iç avluya açılan hafif alüminyum çerçeveden kapılar, açık planın merkezinde şömine - Levitt'in Frank Lloyd Wright'dan aldığı bir cihaz - binlerce imarcının konutlarında görülebilirdi ve kapısız garajlar maliyeti kesmek için garajların yerini aldı. Levitt ayrıca oturma odasının iç avluya ve arka avluya açılması için mutfakların konutun önüne taşınmasından da sorumluydu.

⁴⁶ Levitt, şirketinin mimarları, kendi arsaları için ayırık nizam fikrini savunurken, aynı zamanda evlerin tanzim ve gruplamalarına, çarşı ve halk merkezleri ile bağlantılarını da bilhassa dikkat ediyorlardı. (Tindale, P., 1965, s.12)

“Ekonomi konutları”nda (FHA standartlarına göre 650 feet kare), imarcılar mutfakı biraz daha büyük yaptılar ve yemek yenilen yeri ihmal ettiler. Satıcılar odaların niçin birleştirildiğini açıklarken eski moda çiftlik evi mutfaklarını hatırlattılar. Biraz daha büyük evler odanın sonunda yemek yeme yeri olarak ufak bir cumbaya sahipti, bu bölüm mutfaktan direk geçişli girişe sahip bir kiler duvarı ile veya akordiyon kapılarla ayrılmıştır. Bazen mutfak ve oturma arasında bir kahvaltı barı veya uzun iskemleli snack - bar bulunmaktaydı. Gayri resmi yemekler modaydı ve ayrı yemek odası bölge konutunun sabit fiyatının üstüne binlerce dolar eklemekteydi.



RESİM 42: 1949 Levittown’da Bir Model Konut

Bu mimari değişiklikler bir imarcının büyük yapısını veya maliyetleri azaltma isteğinden daha fazlasını yansıtıyordu. Sosyal bilimciler altkentlerdeki ‘ortalama aileyi’ inceledi ve psikologlar domestik çevre ile suç ve aile stabilitesi ile ilgili istatistikleri birbirine bağlayan ‘yaşama uygunluk çalışmalarını’ yayınladılar. Richard Neutra ve Eero Saarinen gibi mimarlar bu türden aile aktiviteleri ve değerleri ile ilgili bu türden ‘bilimsel analizleri’ onayladılar.

1940'ların sonlarının ve 1950'lerin altkent konutlarında, çocuk gereksinimlerine ilgi - bazıları çocuk gereksinimlerinin yaratılması diyecektir- onların aktiviteleri için özel bir mekan ortaya çıkardı. Başlangıçta, yer olmadığını söyleme veya genel amaçlı oda olarak etiketlendi, daha sonraları ise bir 1947 Parent's Magazine model konutunda aile odası olarak isimlendirildi. Bazen mutfağın bir uzantısından başa birşey olmayan aile odasına genellikle dışarıdan sürgülü cam bir kapı vasıtasıyla ulaşılabilirdi. Dans için bir linolyum zemine, briç oyunları için bir masaya, ailenin yeni zaman geçirme uğraşısı olan T.V seyretmek için rahat mobilyalara sahipti. 1946 yılında, FCC dört yüz televizyon istasyonuna ruhsat verdi ve antenler bütün ülkede ilk sekizbin çatıda boy gösterdi. Aile odasının çocukların dağınıklık ve gürültünün ortasında istediklerini yapabilecekleri bir yer olarak kullanılmasına rağmen, ayrıca aile birlikteliğinin mimari ifadesiydi.

Altkent aileleri çoğalırken, pek çok sosyolog ve psikolog altkent yaşamının orada yaşayan aileler - ve bütün olarak toplum üzerindeki etkileri ile ilgilenmeye başladılar. Organization Man (1995) günün sonunda altkentlere sığınan ve orada başetmeleri gereken daha çok baskı ile karşılaşan tatminsiz yöneticiler ve orta düzey idarecilerden bahsediyordu.

Savaş sonrası altkentlerin mimarisi diğer problemlerin bir semptomatığıdır, fakat kendisi bizzat bu problemlere yol açmaz. Biri yalnızca altkentlerde yaşayan kadınların bastırılmış hüsrânını, onların iş fırsatlarından ve öteki yetişkinlerle temastan izole edilmesini; çocuklara ve gençlere aktarılan sınırlı deneyimi; veya "mülkiyeti iyileştirmek" için zamanını evinde harcaması gereken erkeğin samimi temin edici olarak erkeğin rolü üzerinde vurguyu düşünmek zorundadır. Bu psiko - sosyolojik bozulmaların temelinde ihtimalle "saf", "güvenli" altkentler vardı. Görünürde gerekli sınırlamalar, çevre planlaması altına ırk, sınıf ve din ayrımı yapan imarcılar ve FHA tarafından empoze edildi. Harici tehlikelerden mimari arındırma ve koruma vaatleri istekli kulaklarda yer etti. Pek çok Amerikalı için, altkent konutu iyi bir aile yaşamı için tek yol gibi gözükmemektedir. Bu hükümetin, imarcıların, bankerlerin, ve magazinlerin onlara anlattıkları şeydi, ve pek çoğu buna inandı-veya inamak zorunda olduklarını hissettiler. (Wright, G., 1981)

Altkentlere olan hareket neredeyse kendi kendine ortaya çıktı. Yani, konut sektöründe bu amaca yönelik belirgin bir merkezi yönetim politikası olmamıştır. Ortaya çıkan durum, Kanada'da olduğu gibi, uygulanan değişik programların sonucu olmuştur. (Konut Politikaları ve Finansman, 1993) Kentleri çevrelerine bağlayan karayollarına federal destek sağlanması, ev sahipliğini kolaylaştırıcı ipotek programları ve vergi politikaları uygulanması bunun örnekleri arasındadır. Daha çok zengin vatandaş taşındıkça, alışveriş merkezleri ve işler bunu izledi, sırasıyla bu daha fazla aileyi, daha fazla yolu ve daha fazla sanayiye çekti. Şehir ters bir daire içinde kaldı. (Jackson, K.T., 1973)

İşe olan yakınlık bir konut ve bir avlu kadar önemli değildi. Kısmen, Altkent sakinleri kendilerini ırk, suç, uyuşturucu, kalabalık ve karışıklı problemlerinden ayırmanın yollarını aradılar.

Bazı gözlemcilere göre, en yeni altkentlerin yaşam tarzı fiziksel çevre kadar yapaydı.

Fakat bütün eleştiriler için, altkentlerin büyüdüğünü ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde büyümeye devam edeceğini çünkü burada mevcut başka herhangi bir alternatifte olduğundan daha iyi yaşayan sakinlerin gereksinimlerini karşıladığını hatırlamak gereklidir. 1950'lerin sonlarında, Herbert J. Gans, Philadelphia'dan onyedimil uzakta olan ve bütünüyle Levitt and Sons tarafından inşa edilen, Levittown, New Jersey'de yaşadı ve burayı inceledi. Yeni altbölümdeki iki seneden daha fazla süren katılımcılık ve gözlemcilikten sonra, Columbia üniversitesi sosyoloğu pek çok bölge sakininin kendi konutlarını sevdiğini ve büyükçe yerleşim birimlerindeki mevcut sosyal temaslardan zevk aldığı sonucuna vardı. Sıklıkla altkent ailesine atfedilen sıkıntı ve rahatsızlığı görmedi, ve Levittown sakinlerini çevreleri karafinden şekillendiğini görmedi. Daha çok, Gans bölge sakinlerinin davranışlarının göçten önce şekillendiğini bildirmiştir. Sonuç olarak Gans Levittown'un "yaşamak için iyi" bir yer olduğunu belirtmiştir. (Jackson, K.T., 1973)

Sosyal bir perspektiften İkinci Dünya Savaşından sonraki on yıllarda görülen altkent oluşumu bir yüz yıl boyunca gelişen süreci tekrar etmiştir. Herbert Gans'ın Levittown, New Jersey çalışmasında keşfettiği gibi altkentlere göç edenlerin çoğu daha fazla yer arıyordu. Onlar büyük tuvaletleri, dinlenme odası ve avlusu olan müstakil bir ev

istemişlerdi. Gans'la görüşen insanların yaklaşık %60'ı Levittown'a göçmelerin temel sebepleri olarak konutla ilgili faktörleri belirttiler. Bir gözlemcinin yazdığı gibi, Levittown sakinlerinin çoğu konutlarını iki sebepten biri veya her ikisi için aldılar: (1) Bir Levitt konutu iyi donatılmış kelepir bir barınaktır; (2) Topluluk her çocuğa pantolonları üzerinde çimen lekeleri ile büyüme şansı verecek kadar geniştir. daha dar bir dereceye kadar, insanlar önceki ikametgahlarındaki tatsızlıkları sebebiyle (kötü okullar, biçimsiz çevreler, ırksal korkular) göç etmişlerdir. Bunlar metropolitan bölgelerde ikametgah değişikliklerini daima idare eden aynı itme ve çekme güçleriydi.

Buna ek olarak, geçmişteki şehir civarı gibi, iç ve dış göç altkentleri sabit bir akış içinde tutmuştur. Ortalama Bir Levittown'lu evliliğinden beri her ikibuçuk yılda bir göç etmektedir. 1950'li yılların başlarında Park Forest, Illinois'te apartmanların üçte biri ve konutların beşte biri her yıl oturan sakinini değiştirmektedir. Elli'lerin sonlarına doğru Levittown'a göç edenlerin %45'i, çoğu altkentlinin şehirden kaçan asi şehirli olduğu fikrini sindirerek, daha önce başka bir altkentte yaşamıştır.

Kesinlikle, şehirlerin etrafını kuşatan binlerce altkent Levittown ve Park Forest modeline uymamaktadır. Cícero, Illinois ve Hamtramck, Michigan, her ikisinde büyük olarak etniktir ve emekçi kesimlerin oluşturduğu bir yapıya sahiptirler, çok daha değişik varyetelerdir. Kamu imajı halen savaştan sonra ortaya çıkan, çabuk büyüyen, geçici, orta sınıf toplulukları tarafından belirlenmektedir.

Fakat bu imaj, hiçbir zaman gerçekleştirilemeyen beklentileri yansıttığı için bozulmuş bir imajdır.(Chudacoff, H.P., 1993)

4.2.1. İLDÜNYA SAVAŞ SONRASI FHA VE DİĞER LOKAL BÖLGESEL YERLEŞİM TÜZÜKLERİNİN DEĞİŞMESİ VE LEVİTTOWN ÖRNEĞİ

II.Dünya Savaşından sonra, FHA ve diğer lokal bölgesel yerleşim tüzükleri değişti; uzun küll de saklar kaybolmuş onların yerini kıvrımlı örnekler (kıvrımlı spiral yollar) almıştır. Ayrıca gelişim merkezindeki park ve diğer aktiviteler de bırakılmıştı.

Tüm bu tek aile inşaat periyodunu iki bölgesel gelişim özetliyor. Lewittown, New York 1949'da ve aynı adlı kominite Pennsylvania' da 1950'de başladı. İkisi de isimlerini 1930'larda yüksek fiatlı konutlar yapan ve savaş sırasında Norfolk, Virginia'da koruma evleri yapan Abraham Alfred ve William Lewitt'ten alıyordu.

Birleşik Devletlerde savaş sonrası konut yapımında en büyük etkiye sahip olan aile nihai olarak 140.000'den fazla konut inşa eden ve kulube sanayisini genel bir imalat sürecine çeviren Abraham Levitt ve oğulları, William ve Alfred olmuştu. 1929 yılında Long Island'da küçük bir ölçekle işe başladılar ve yıllarca Rockville merkezindeki sağlam konutlar üzerinde odaklandılar. 1934 yılında Manhasset'teki "Strathmore" olarak bilinen 200 ünite altbölümle hızlarını arttırarak, Levittler yüksek-orta sınıflar üzerinde odaklanmaya devam ederek tudor-tarzı konutları 9.100 ile 18.500 dolar arasındaki fiyatlarla pazarladılar. Özel komisyonlar ve daha küçük altbölümler firmayı savaş öncesi dönemin geri kalan kısmı boyunca taşıdı.

Böylelikle, Levittler, Levittown'un inşa edilmesinden önce bile, ülkenin en büyük konut imarcıları arasındaydı.

Savaştan sonra Long Island'a dönerek, Levittler 1946 yılında Roslyn'de 17.500 ile 23.500 dolar fiyat aralığında 2.250 konut inşa ettiler, bu fiyatlar ortalama Veteranların gücünün çok üzerindeydi. Aynı yıl içinde, lakin, Hempstead şehrindeki 4.000 dönümlük patates çiftliklerini satın almaya başladılar, burada amerikan tarihinin en büyük özel konut projesini planladılar.

Island Trees, sonradan Levittown olarak ismi değiştirildi, için formül basitti. Araziyi altüst ettikten ve ağaçları ortadan kaldırdıktan sonra, kamyonlar inşaat materyalini tam olarak 60 ayaklık aralıklarla araziye yığdılar. Her bir konut beton bloklar (mahzen yok) üzerine inşa edildi; zeminler asfalttan yapılmıştı ve duvarlar kaya ve kalasın bir terkiydi. Kontraplak 3/4-inç şerit lapın yerini aldı. 3/4 inç ikili lap çatı örtüsü için 3/8 ile değiştirildi. Ve atlar ve kepçelerin yerini buldozerler aldı. Testere, çivi, çekiç gibi yeni güç el aletleri işçilerin verimliliğini arttırmaya yardım etti. Kereste il yüklü nakliye kamyonları bir adamın bir günde on ev için parça kestiği bölgeye gidiyordu.

Hempstead, Long Island, New York'un civar yörelerinde, 1949 yılında Lewitton'un konstrüksiyonuna başladılar, üzerinde pahalı olmayan konutların yerleştirilebileceği görece olarak ufak lotlara bölünen blokları belirleyen kavisli ikamet amaçlı sokakların standart şeklini izlediler. Standart konut modeli, bazen Cape Cod olarak adlandırılmaktadır, birbuçuk kat yüksekliğindeydi, oldukça kompakt ve basit bir zemin planına sahipti. Büyük oranda Federal Konut İdaresi ve Veteranlar İdaresi tarafından finanse edilerek, Konut malikleri 90 dolar gibi düşük peşin ödemeye, 25 yılı bulan aylık 58 dolarlık ödemelerle konut sahibi olabiliyorlardı.



RESİM 43: 1949, Levittown'dan Genel Bir Görünüş.

Konstrüksiyon sürecini kendisi yirmi yedi ayrı aşamaya bölünmüştü - temel atmayla başlayıp yeni konutu temizleme aşaması ile sona eriyordu. İşçiler yalnızca bir işi yapmak için eğitiliyordu - bir gün beyaz-boyacı, daha sonra kırmızı-boyacı, ve sonra kiremit döşeyicileri. Mümkün olan her parça, özellikle en zor olanları, merkezi dükkanlarda önceden birleştiriyordu, buna karşın pek çok imarçı bunu bir mevkii üzerinde yapıyordu. Böylece, Levittler hünerli componentleri %20-40' a indirdi. Haftada beş günlük çalışma standarttı, fakat bunlar inşaatın mümkün olduğu beş gündü; Cumartesi ve pazar havanın yağmurlu olduğu düşünülen günlerdi. Bu süreçte, Levittler sendikalara ve sendika çalışma kurallarına mukavemet ettiler (örneğin, spray boyamaya karşı) ve taşeronların yalnızca kendileri için çalışmalarında ısrar ettiler.

Başlangıçta Veteranlara sınırlı olarak, bu ilk “Levittown” Manhattan’ın yirmi beş mil doğusundaydı ve özellikle savaş sırasında ve sonrasında oluşan ailelere çekici geliyordu. akrabaları ile sıkışmış olan veya emlak sahiplerinin çocuklara hoş bakmadığı küçük apartman dairelerinde sıkışmış olarak, GI, Levittown’u en çok baskı yapan gereksinimlerinin cevabı olarak gördü. 1947 ekiminde ilk üçyüz Levitt konutunun işgal edilmesinden aylar önce, müşteriler aylık altı dolara kiralanan dört odalı Cape Cod box için kuyruklarda beklediler. İlk binsekizyüz başlangıçta yalnızca kiralatabiliyordu, ve bir senelik ikametten sonra satın alınabiliyordu. İpotek için olan toplam, faiz, anapara, ve vergiler kiradan daha az olduğundan, neredeyse herkes satın aldı; 1949’dan sonra bütün üniteler yalnızca satılıktı.

Nihai olarak 17.400’den fazla konuta ve 82.000 ikametçiye sahip olarak, Levittown tek bir imarcı tarafından gerçekleştirilen en büyük imardı, ve Amerikan rüya konutları pazarının sanayinin ulaşabileceği en düşük fiyatlara yakın olmasını sağladı. Tipik Cape Cod pratikti ve dolambaçsızdı; amaçlanan şey inceleme karıştırmak değildi, en düşük fiyattan en iyi barınağı sağlamaktı. Her konut onikiye altı ayak boyunda şömineli oturma odası , bir banyo, ve iki yatak odası (yaklaşık 750 feet kare), kolaylıkla genişletme olasılığı bitirilmemiş tavanarasına ve avluya doğru dışarı uzanan merdivenleri içermektedir. En önemli olan, zemin planı pratik ve iyi tasarlanmıştı, mutfak konutun ön tarafına girişin yakınına taşınmıştı, böylelikle anneler çocuklarını mutfak penceresinden seyredebiliyordu ve asgari hareketle bulaşıklarını yıkayabiliyor, yemek pişirebiliyorlardı. Benzer olarak, oturma odası arkaya taşınmıştı ve arka avluya bakan bir pencere yerleştirilmişti. Bu ilk Levitt konutu, Model T’nin otomobile olduğu oranda, 2. dünya savaşı sonrası altkent imarına temel olmuştu. (Jakson, K.T., 1985)

Mimari eleştirilenler, bunların pek çoğu orta gelirli insanların zevklerine ve olanaklarına alışık değillerdi, 60’a 100 ayak “cookie cutter lots” üzerindeki benzer konutlardan genel olarak etkilenmemişlerdi ve Levittown’a “Kavram olarak gerilemiş ve form olarak yoksullaşmış ” olarak baktılar. Wantagh parkından, şehir gözün görebileceği kadar uzağa doğru uzamıştı, birbirini izleyen tıpatıp aynı konutlar, yalnızca telefon direkleri ile kırılgan bir ufuk. Bireysel tasarımlara hayran olan Paul Goldberger bütün olarak ‘bir şehir

planlama felaketi' olarak değerlendirdi, bu arada Lewis Mumford Levittown'daki konut tipini dar dizisinin ve gelir aralığının tek-sınıflı bir yerleşim birimi ve gelişmemiş bir tasarım ile sonuçlandığına dair şikayette bulunuyordu. O Levitt'in 'eski moda hataları birleştirmek için yeni moda teknikler' kullandığını belirtti.

Fakat Levittown pazarda, sayıldığı zaman, büyük bir başarıydı, 1949 yılının mart ayında sadece bir günde bin dört yüz sözleşme düzenlendi, bunlardan bazıları dört günden beri kuyrukta bekleyen ailelerle yapılmıştı. "Onu gerçekten sevdim" diyordu ilk ikametçilerden biri. "Village Green'i inşa ettiklerinde, bizim önemli olayımız oraya dondurma yemek için yürümekti."

1950'lerde Levitt'ler ilgilerini Long Island'dan Philadelphia yakınlarındaki eş büyüklükte bir projeye çevirdiler. Bucks County' nin aşağı bölümündeki eski karnabahar ve ıspanak çiftliklerine yerleştiler, bu yeni Levittown Birleşik Devletler Çelik kurumunun yeni Fairless Works'unun bir kaç mil içinde inşa edildi, burada yerleşim biriminin en büyük yüzdeye sahip ikametçileri bu kurumun çalışanlarıydı. sekiz ana blok üzerinde birleştirildi, her biri yaklaşık bir mil kareydi ve kendi eğlence olanakları üzerinde yoğunlaşmıştı. (Jakson, K.T., 1985).Her biri bir okul ve/veya ana kamu aktiviteleriyle merkezleştirildi.Bu master bloklar 3 veya 4 yerleşim komşuluğuna bölündü. Bu ana bloklar daha sonra herbiri 60.000-70.000 sakin için konut sağlayan üç veya dört ikamet amaçlı çevreye bölünmüştür. Radburn'da benzer biçimde, ana bloklar öncelikle genel yol arterleri tarafından belirlenmiştir, her bir blok içinde kavisli sokaklar bulunmaktaydı. 250 dönümlük bir orman rezervi ayrıca civarın içinde sağlanmıştır. (Rowe, P.G., 1993)⁴⁷

On yılın sonunda tamamlandığında Yaklaşık olarak toplam 16.000 konut bulunmaktaydı ve şehir hafif sanayi ve 55 dönümlük büyük alışveriş merkezlerini ihtiva etmekteydi. Levitt'e göre, "Bi onun her adımını planladık-her dükkanı, yükleme istasyonunu, okulu, konutu, apartmanı, kiliseyi, rengi, ağacı, ve çalıyı."

⁴⁷ Diğer bazı örnekler, Daly City, California, benzer çizgiler Shapirstown, Houston, Texas...

1960'larda, Levitt tekrar bir kaymayı gerçekleştirdi, bu sefer Willingboro, New Jersey'e, burada üçüncü bir Levittown Philadelphia'nın uzak bir banliyö bölgesinde inşa edildi. Bu son şehir Herbert Gans'ın tanınmış kitabı Levittowners'in odak noktasıydı. Cape Cod temel tarz olarak kaldı, Fakat Levitt Kuzeydoğuda çok popüler olan yalancı-koloni tasarımına daha çok benzetmek amacıyla eski modelleri iyileştirdi. (Jackson, K.T., 1985)

Bir başka örnek, 1954' te Frank W. Sharp ile başladı, Lewittown gibi konutlar çoğunlukla FHA tarafından sponsore edildi. Genelde tek katlı tek aile evleri, 3 yatak odalı, standart parsellerde yapılıyor.

4.3. FEDERAL FAALİYETLERİN DOĞRULTUSU

II. Dünya Savaşının sonlarına doğru modern Amerikan toplumunun bütün başarısızlıkları şehirlerde toplanmış gibi gözükmemektedir.

Modern federal-şehir ilişkisinin evrimindeki hayati olay 1949 yılında, kongreden Wagner-Talf-Ellender Konut Kanununu geçmesi ve başkan Truman'ın imzalanmasıyla vuku buldu. 1945'e kadar beş yıllık bir savaşın izlediği bir bunalım on yılı ulusal şehirlerde bir konut yetersizliğinin yaşanmasına sebep oldu. Yeni bir çiftlikten - şehre göç dalgası konut pazarlarına baskı yaptı ve ülkenin konut sahibi olan popülasyonunun %20-30'unu fiziksel olarak standart altı mekanlara maruz bıraktı. İpotek sigortası ve G.I. kredileri orta sınıf aileleri özel pazarlar kanalıyla daha iyi konut bulmalarını olanaklı kıldı, fakat milyonlarca fakire yardım edebilmenin yolu kamu konutlarıydı. (GI kanunu vasıtası ile, sabık servis görevlileri bir dolar peşin para gibi çok az bir miktarla konut alabilme imkanına kavuştular. 1972'ye kadar, federal hükümet 10 milyondan fazla aileye konut almaları için yardım etti, bunların çoğu altkentlerde yaşamaktaydı. (Jackson K.T., 1985) Kapsamlı federal şehir politikası için yeni düzen planlarından vazgeçilmesine karşın, hükümetin şehir konut problemini hafifletmek amacıyla olumlu adımlar atabileceğine dair görüş şimdi kabul görüyordu. 1945 yılında New York senatörü Robert F. Wagner, Louisiana senatörü allen J. Ellender ve Ohio senatörü Robert A. Taft gelecek on yıl için liberal hükümet kredileri ile yılda 1.25 milyon konut birimi (bütün sınıflar için) ve yardım ödenekleri ile dört yıl içinde 810.000 kamu konutu birimlerinin (düşük gelirli gruplar)

inşası hedefini tesis eden bir kanun tasarısını ortak olarak sunuyorlardı. Gayrimenkul ve inşaat menfaat sahipleri kanun tasarısının kongreden geçmesine engel oldu, fakat dört yıl sonra, tesbit edilmiş bir kampanyadan sonra, kamu konutlarının şampiyonları tedbirlerini kongreye sıkıştırdılar. 1949 kanunu birden fazla kanunun birleşimiydi, çeşitli önlemleri birleştirmişti-başlıca şehrin kenar mahallelerini yıkılması, kamu konutları, ve genişletilmiş ipotek sigortası (FHA kanalıyla). Tasarının liberal destekçilerinin beklentilerinin aksine, bu üç vurgu hiç bir zaman birbirine bağlanmadı veya koordine edilmedi, ve gelecekteki hüsrانların toğumlarını attı.(urb.ameri)

Konut edinmedeki savaş sonrası federal gereksinme öyle çok büyüdü ve kompleks oldu ki, yeni konut programları geliştirmek için yeni bir idari federal bünye yaratılması ihtiyacını doğurdu.Birlersik Devletler Konut ve Şehir gelişme Bölümü HUD, 1965'te kuruldu. (GME., 1995)

ABD'de federal düzeyde konut programları, Konut ve Şehircilik Dairesi (HUD) tarafından yürütülürFederal Konut İdarsi Fonu, ev sahipliğini ve konut yapımını ve ıslahını kolaylaştırmak için federal ipotek ve kredi sigortası sağlar.Federal yetkiye sahip üç mali kurum, ipotek fonu sağlayan ikincil kaynaklar olarak hizmet vermektedir.HUD, yaşlılara ve özürlülere yönelik konut yapım ve onarım projelerinin finansmanı için 40 yıl vadeli federal kredi sağlamaktadır.Dar gelirli kişilere ise, üç program çerçevesinde yardım sağlanmaktadır.Uygulanmakta olan Konut Sertifikası ve Konut Belges iprogramları, özel konut sahiplerine, kira sözleşmesindeki kira bedeliyle kiracların ödeyebildiği meblağ arasındaki farkı sağlar.Rehabilitasyon Programı, ev sahiplerine Konut Sertifikası ve Konut Belgesi ile sağlanandan genellikle daha yüksek sübvansiyonlar sağlar.Burada amaç, konut rahabilitasyon çalışmalarında yapılan giderleri karşılamaktır.Kamu ve Belde Halkı Konut Programı (PIH), dargelirli ailelere yönelik konutları yapıp işletmek üzere kamu konut kuruluşlarına ve belde halkı konut idarelerine doğrudan ödemeler yapılmasını öngörür.(Konut Politikaları ve Finansman., 1993)

Bu arada, FHA, asli odağının orta gelirli aileler olduğu zamanlar, 1960'lı yıllara sarsıntısız olarak ilerliyordu, yüksek riske sahip düşük gelirli ailelerle iştilal etmiyordu.

60'lı yılların başlarında, Kennedy yönetiminin başlaması ile, FHA'ya çok daha fazla agresif bir yapı verilmişti. Varolduğundan beri ilk kez olarak, sosyal sigortanın bir enstrümanı olarak geniş olarak kullanılmaya başlandı. Düşük gelirli ailelere yardım etmek ve fakir ve dahili şehir mahalleri için projeler tesis etmek şimdi onun asli işlevi olmuştu.

FHA'nın amaçları bakımından yeniden yapılanması 1968 yılında Konut ve Şehir Gelişimi Departmanı içindeki yeni organizasyonla gerçekleştirildi.

FHA'nın HUD'la birlikte yeni organizasyonu departmanların misyonlarını birleştirmek ve verimliliği amacını gütmüştü. FHA'nın yapısında verimlilik ve karlılık kaybına yol açan genel değişiklikler vardı.

1) FHA'nın transfer edilen personel Bölümü - HUD'un personel ofisi ile birleştirildi. Sonuç ise düşen verim, profesyonel çalışanları elde etmekte daha yüksek yukarı kademe maliyet, personel ve muhasebe için özerkliğin ve bütünlüğün kaybıydı.

2) FHA denetleme Bölümü HUD'un denetleme bölümü ile birleştirildi. Sonuç ise kritik kontrol fonksiyonu FHA komiserinin kaybıydı.

3) FHA genel konseyi lavedildi ve yasal bölüm HUD'la birleştirildi. Bu ise özelleştirilmiş yasal tavsiyelerin eliminasyonu, düzenlemelerin ibrazında yavaşlık ve FHA'nın sınırlı yasal istihdam ile tamamlaması ihtiyacı ile sonuçlandı.

4) Federal Konut Komiseri Konut üretimi ve İpotek kredisi için asistan sekreter konumuna geldi. Sonuç ise bütün FHA fonksiyonlarının icrası için varolan kaynakların kaybıydı. Bu fonksiyonlar aşağıdakileri ihtiva etmektedir :

- FHA Sigorta Organizasyonu
- FHA Sigorta Hizmetleri
- FHA Sigorta Tahsisi
- Diğer FHA varlıklarının Yönetimi

- Müşteri hizmetleri ve ilişkileri
- Mali Sonuçlar için sorumluluk
- Hesap verme sorumluluğu

Yeni organizasyondan sonra bu fonksiyonlar ve kaynaklar bölündü ve aşağıdaki gruplar arasında paylaşıldı

- Konut üretimi ve İpotek Kredisi, FHA
- HUD yönetimi
- Konut İdaresi
- Topluluk Planlaması ve Geliştirilmesi
- Eşit Şans
- Mahalli İdare (Vandell, s.323)

Son FHA yeniden yapılanması

Mevcut idarenin 1993 yılında yönetime gelmesinden hemen sonra FHA yoğun bir inceleme altına girdi ve HUD tarafından “reinvention” için başlıca odak noktası olarak tanımlandı.

Bu, “Yeterli yönetim kontrolü ve veri sistemleri eksikliği çeken FHA, asli fonksiyonları olan sigorta ve mal varlıkları yönetiminde hazin bir şekilde yetersizdi ve çoklu aile kredi portföyünde önemli kayıplarla karşı karşıya kaldı” şeklinde görüş bildiren HUD genel Müfettiş departmanı, Birleşik Devletler Genel Muhasebe departmanı, Kamu Yönetimi Ulusal akademisi, Price Waterhouse’un çalışmaları sonucunda ortaya çıktı. (Vandells.299)

Çoğu analizci FHA’nın içsel olarak yeniden yapılanmaya ihtiyacı olduğu ve daha çok özerkliğe kavuşturulması gerektiğinde mutabıktırlar. HUD, HUD içinde kalacak olan

kendi kadrosu, destek sistemleri ve Başkan tarafından atanacak bir komiserle birlikte bir öz-yönetim ünitesi tavsiye etti.



BÖLÜM 5. FHA KREDİLERİNİN KULLANILIŞI

FHA'nın çalışma şekli belirli bir miktar bir para ile bir konut satın almak isteyen bir kişi konut için kredi almak amacıyla bir ipotekçi bir bankere gider, Bir FHA kredisi üzerinde karar vermeden önce, Kredi memuru alıcının ve konutun kredi için yeterli düzeyde kalifiye olduğundan emin olur. Alıcının bir FHA kredisi almak için kendisinden %3-5 tutarında bir peşinat istenir. Daha sonra Kredi memuru konut alıcısının bir konut alabilmesi için gereken tutarı verecek olan bir borç verici arama işlemine geçer. Bu tutar daha sonra FHA tarafından kredinin toplam değerinin %100 için sigortalanır. Borçlunun krediyi temerrüt etmesi halinde, konut hükümet tarafından yeniden sahiplenilir, kredinin geri kalan kısmı ise ödenecektir, ve konut kapalı teklif usulü ile satılacaktır. Bu genellikle hükümetin bir kaybı olduğunda ortaya çıkar. Örneğin, Minnesota'da, FHA kredisine sahip konutların ortalama %1.9'u yeniden sahiplenilmiş ve ortalama 23.000USD tutarında kayıpla satılmıştır. Bu veriler kesinlikle ülke geneli için geçerli olan ortalama değildir. Gerçekte bu veriler belirli bölgelerle kıyaslandığında oldukça düşüktür.

Yukarıda belirtildiği gibi, herhangi biri bir FHA kredisinin doğru seçim olup olmadığına dair karar vermelidir. Temel olarak mevcut olan altı değişik tip FHA programı bulunmaktadır. Bunlar en çok kullanılan program olan Konut İpotek Sigortası. Bütün bir programı satın almak yerine bir kısmını satın almak için kullanılan Mahdut haklar birimi. Bir konutu yenilemek isteyenler için kullanılan Rehabilitasyon Konut İpotek Sigortası. Bir alıcının düşük taksitlerle ödeme yapmasını olanaklı kılan Dereceli Ödeme İpoteği. Alıcının ipoteği daha hızlı ödemesini olanaklı kılan Büyüyen Hisseler İpoteği. En son genel tip ise Ayarlanabilir Oran İpoteğidir, bunda faiz oranı sabit kalmak yerine dalgalanmalar gösterebilir. Bunlar en çok kullanılan tiplerdir, fakat FHA felaket kurbanları gibi özel durumlar için veya servis üyeleri için mevcut olan diğer programlara sahiptir.

Herhangi biri bir FHA kredisi için başvurabilir ve herkes kalifiye olmayabilir, fakat çoğu bunu yapar. Kalifiye olmak için başvuranın ve konutun belirli kriterlere sahip olması gerekmektedir.

FHA yalnızca belirli bir miktara kadar kredi verecektir, örneğin, günümüzdeki meblağ 117.700 USD'dir. Bu meblağ oldukça sık değişir. Eğer bir konutun maliyeti FHA'nın sigortaladığı tutardan daha fazla ise, başvuran iki seçeneğe sahiptir. Krediyi sigortalanan maksimum kredi miktarının altına düşürerek veya bu miktara eşitleyerek ipoteği kredi için kalifiye hale getirmek amacıyla konutun mandater %3-5 peşin ödemeyi aşan kısmını ödeyebilir. Diğer bir seçenek ise Klasik veya VA kredisi gibi daha değişik bir tip krediye başvurmaktır. Alıcının kredisi veya ipotek tutarı kalifiye olsa bile bu konutun kendisinin kalifiye olduğu anlamına gelmez. Bir konutu FHA'nın sigortalamamasına yol açan gerekçe konutun tehlikelere açık olması ve fiziksel olarak sağlam olmamasıdır. Bir uzmanın herhangi birini refahı için zararlı bulduğu ve yakın gelecekte yıkılacağını tesbit ettiği konutları FHA sigortalamayacaktır. Bu konutun mükemmel bir durumda olduğunu garanti etmez, fakat genel bir zarar veya tehlikeli bir kayıp FHA'nın ipoteği sigortalamasından önce tesbit edilmeli ve ortadan kaldırılmalıdır. Bir FHA kredisi VA veya klasik krediden FHA'nın konutun koşullarını önemli oranda vurgulamasıyla ayrılır. Bu FHA ile VA veya klasik kredi gibi diğer krediler arasındaki sadece bir ayrımdır. (Vandell, R., 1997)

SONUÇLAR

Erken Sanayileşme sürecinde hangi biçimde olursa olsun, gelişen şehirlerde sanayileşme sonucu kırsal bölgelerden şehirlere büyük bir nüfus akımı olmuştur. Bu hareketin, kentleşme sürecinde ortaya çıkardığı ilk oluşum merkezileşme (Sentralizasyon) idi. Merkezileşme sayesinde sanayileşme, coğrafi olarak bazı merkezlere dağıldı ve buralarda kurulan büyük tesislerde, kırsal bölgelerden şehre çalışmak üzere gelen insanların yarattığı bir hareket oluştu. Bu da 1850'ler Amerikasının genel şehir yerleşim düzenini ve karakterini belirliyordu: sıklık ve aşırı yoğunluk

A.B.D.'nde bu yoğunluk, ticaretin ve ulaşımın büyük bir çoğunlukla buharlı gemilerle sağlanmasından dolayı, insan aktivitelerinin karşılandığı yerler genelde limanlara yakın yerleşmelerde görülüyordu.

Bu tip şehir oluşumu, ulaşım ve nakil özelliklerinden dolayı - örneğin insanların gideceği yerlere yürüyerek gitmesi veya gidecekleri yerlerin yürünebilir mesafede olmasından dolayı - " Walking City" ismini aldı.

19.yy'ın ortalarına gelindiğinde üç önemli güç; toplu taşımacılık (bu yüzyıl için yakın mesafe taşımacılığı), teknolojik ve ekonomik yenilikler ve bu yeniliklerin endüstriyel ürünlere eklenmesi (sanayileşme) ve göçler, bu yürünebilir mesafedeki şehrin sınırlarını yeniden belirlemiştir.

- Toplu taşıma, fiziksel yayılmayı kolaylaştırarak, insanların şehrin sınırlarına ve daha sonra 'sınırsız toprak olgusu', doğa ve bağımsızlıkla bütünleşen altkentlerine ulaşmasını sağlamıştır. Bu hareket, birdenbire olmamış yüzyılın sonlarına doğru şehrin göbeğinden başlayarak önce şehir kenarlarında ve daha sonra toplu taşıma araçlarının ulaşım hatlarının belirlediği daha uzak mesafelere doğru olmuştur. Bu yüzyılda bu tip yerleşme şekillerini belirleyen ana faktör, insanların satın alma gücü ve ulaşım araçlarını kolaylıkla kullanabilmesi ile doğru orantılıydı.

Bu sebepten dolayı, toplu taşımacılık, toprak kullanımını ve insanları ayırarak (alt, orta, orta-üst, üst tabakalar olarak) sınıflandırmak veya kirayabilecek durumda olanların, bu yeni yerleşim yerlerine ulaşmasını sağlamıştır. Bu yerleşim yerlerinde oluşan yapılaşma,

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
KÜLTÜR VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KÜLTÜR VARLIKLARI MERKEZİ

A.B.D'nin geleneklerinde ve sınırsız toprak olgusundan gelen Anglo-Sakson denebilecek türde yapılan ayrı tek ve ikiz evlerdi. (Llewelyn Park, Lake Forest, Riverside, Garden City)

Bu da, 19.yy boyunca Amerikan toplumuna en değerli yaşama biçimini sunmuştur.

Bu dönemde toplu taşım iki ana amaca hizmet etmiştir:

1. Şehrin sınırlarına doğru, yerleşme mesafelerini belirlemiş,
 2. şehir merkezinde oluşan büyük yoğunluğun, ucuz biletle birlikte dışarı yayılmasını sağlamaya çalışarak, sosyal bir amaca hizmet etmiştir.
- 19.yy'ın son çeyreğine kadar büyük ölçekte olmayan endüstrileşme ve göç, şehirlerde aşırı yoğunluğu beraberinde getirirken, arsa arzını ve yapılaşmayı doyma noktasına getirdi.

Toprağın azami değerlendirilmesine dönük oluşumlar, homojen bir yerleşme ve konut tipolojileri meydana getirmiştir. (Tenement konutları - ABD'nde aşırı yoğunluğun getirdiği hızlı yapılaşma alt tabakalar için her katı bir çok konut biriminin oluşturduğu genelde sağlık koşullarından yoksun 4-5 katlı konut blokları -, Railroad Tenements, Dumbell Tenements, Üç Güverteli Konutlar (Three - Decker House)

Bu konut bloklarının büyüklüğü, minimum arsada maximum gelir amacının yanı sıra, havalandırma, ışık gibi asgari normlarla tanımlanan sağlık yasaları ve sağlık yasalarınca belirlenen konut kannunları ile de belirlenmiştir.(New York' General Assembly Metropolitan Board of Health, AICP- New York Ass. for Improving the Conditions of the Poor; 1867, 1879 ve 1901 Tenement Konut Yasaları)

Bu sağlık yasalarının yanında, konut reformu programı etrafında kümelenen gruplar da (paternalistler, sosyal ütöistler, filantropist fabrikatörler) kendi idealleri ve düşünceleri içinde, barınma koşullarının yanı sıra , hayat standartlarının düzeltilmesini idealist bir yaklaşımla hayata geçirmeye çalışmışlardır.

Bu reformculardan bazıları, alt gelir gruplarının, yüksek yoğunluktaki şehir merkezlerinden daha az pahalı olan, şehrin kenarlarına taşınarak yerleşmelerin şehrin dışında, endüstrinin çevresinde büyüyeceğine inanıyorlardı. (Pullman Fabrika Şehri, Forest Hill Gardens

Bu yaklaşımların sonucunda A.B.D. 20.yy başlarında dünyada toplu şehir yaşayışının en yüksek standartlarını gösterdi.

Avrupa ve çoğunlukla İngiltere’de ortaya konan buidealist düşünceler - Ebenezer Howard’ın Bahçe Şehir örneği - A.B.D’nde kendini aynı kavramlara dayalı fakat Kuzey Amerika’nın kendi geleneklerinden gelen kendine has yapısıyla (federal hükümet tarafından verilen sıkı mülkiyet garantileri , garajlı konutlar, ayırık yapılaşma...) değişik bir biçimde kendini göstermiştir.(Sunnyside Gardens, Radburn)

Ebenezer Howard’ın ortaya koyduğu düşünceler (sosyal ve ekonomik kendine yetebilirlik için karışık toprak kullanımı, sınırlı nüfus büyüklüğü, politik ve ekonomik yönden bağımsız olan bir şehir kurgusu...)

A.B.D’nde Howard’ın bu teorileri tam olarak uygulanamadı (bunun ana nedenlerinde birisi, bu yerleşmelerin sosyal bir amaçtan daha çok, üst - orta tabakalara hizmet etmesi, veya bu yerleşmeler için seçilen yerlerde ulaşımdan dolayı arsa rantlarının çok yüksek olması veya yeterli finansal desteği bulamamasıydı.) ama altkentleşmeye getirdiği yeni kavramlar , konut tipleri ve kümelenme biçimleriyle (kül de sak, süperblok...) yeşil alanla dengelenmiş konut yoğunluğu ile, kırsal mekana taşıdığı kentsel aktivitelerle , 20.yy konut reformlarının temelini oluşturmuştur.

Örneğin 1930’larda, Sir Ebenezer Howarad’ın fikirleri, A.B.D.’nde “Yeşil Kuşak” programı altında, büyük şehirlerden daha uzaktaki yerleşimlere, sağlıklı ve güvenilir bir çevrede, komple şehirler meydana getirme amacıyla kullanılmıştır. (Greendale, Greenhills, Greenbelt)

Bunun yanında diğerk iki hükümet programı, metropol Amerikasının imarında daha kalıcı bir etkiye sahip oldu: Belediye bölgelemesi ve uzun vadeli düşük faizli ipotek kredisi altkent idealine uygun Kuzey Amerika modelini tesis etti.

Tüm bu federal hükümet programları, altkentleşmeyi, 20.yy kentleşme süreci haline getirecek olan çok önemli bir süreç içinde kalıyordu: Fordizm

Ford'un koyduğu ilkeler 20.yy'da , Avrupa ve Kuzey Amerika'yı sadece kültürel olarak değil aynı zamanda sosyal ve fiziksel olarak etkiledi.

Ford'un tekrarlanabilir seri pürüzsüz üretimi sayesinde, otomobil artık toplumun alt - orta tabakalarına da ulaşılabilir olmuştu.Daha önceleri şehrin sınırlarına veya uzak altkentlerine ulaşamayan bu kesim şimdi buraları ikamet yeri olarak seçebiliyor ve altkentlerin kendilerine sunduğu olanaklardan da yararlanabiliyorlardı.

Otomobil aynı zamanda, şehirlerin şeklini, boş alanların inşaat sektörünü oluşturan kesimler tarafından (toprak sahipleri, müteahhitler, finans kurumları ve developerlar (geliştiriciler)) tarafından doldurulmasına imkan vererek altkent yayılımını kolaylaştırdı.

Otomobil altkentlerde yeni yerleşmelere imkan verirken, tam ters olarak , kırsal izalasyonu kırarak, sayfiye ve şehri birbirine yaklaştırırken çiftlik ailelerinin şehir servislerine daha kolay ulaşmasına imkan vermiştir.

A.B.D'nde Ford'un kurduğu temel öğretiler üstüne gelişen konut altkentleşmesi, politik olarak iki önemli federal hükümet programından güç alıyordu:

- Kent merkezleri ve çevrelerindeki arazilerin kullanım biçimin belirleyen , yerel zonlama yasaları (belediye bölgelemesi),
- Mülk konut edinmeyi teşvik eden ve kolaylaştıran ve hala ABD'nde konut edinmenin en kolay yollarından biri olan uzun süreli düşük faizli ipotek borcu finans sistemi.

Zonlamanın temeli, Almanya'da arazi kullanımını ve bina boyutlarının kontrolünü sağlamak üzere geliştirilmiş bir kavramdır. Zonlama, A.B.D'nde ilk kez 20.yy başlarında kentsel arazinin genel kullanımını sınıflandırmak üzere kullanıldı.

Zonlama, teoride, merkezi otoritenin gücünü olağanüstü artırarak, spekülasyonlara ve yoğunlaşmaya karşı kamusal dengeyi korumuşsa da, sanayiciler, konut finans kurumları ve geniş orta tabakalar tarafından desteklenmiş ve bir 'sosyal ayırım' aracı olarak kullanılmıştır. Hatta Güney şehirlerinde ırk ayırımı desteklemek üzere kullanıldı.

Zonlama, yeni yerleşim yerlerindeki büyümeyi ve dengeyi kurarak, gayri menkul geliştiricilerinin ilgisini de korumuştur. Banliyölerde, konut fonksiyonun desteklenmesiyle altkentleşmeyi özendirmiş ve altkentlerin rantını artırmıştır.

Zonlamanın bu gücü, ABD'de gelişen kamu destekli konut finans sistemiyle sağlanmıştır. Bunların ilk etkisi de, 1934' FHA (Federal Konut Yönetimi) ile başlamıştır.

1929 Ekonomik Krizinden sonra ortaya çıkan bir çok sorun (işsizlik, konut açığı ve/veya boş konutlar...) çeşitli kamu kuruluşları tarafından karşılandı. Bu kuruluşlar ekonomiyi canlandıran inşaat sektörünün ivmesinin artmasını sağladı. (RFC - Reconstruction Finance Cor. - , PWA - Public Work Ad. - , FERA - Federal Emergency Relief Ad. - , CWA - Civil Work Ad. - , FHA - Federal Konut Yönetimi -)

Kuşkusuz en fazla etki bırakan ve hala çeşitli değişimlerle uygulanan program ev ipotek sigorta programıydı. Ev ipotek sigorta programlarının etkisi 1934'te FEDERAL KONUT YÖNETİMİYLE başladı.

1934 Ulusal Konut Kanunu ile birlikte FHA (Federal Konut Yönetimi) iki asli amaç için kuruldu:

1. yeni konutlar için pazar yaratarak bir başlangıç atağı ile istihdam yaratmak,

2. Yeni bir bunalım korkusuyla, borç verenlerin (bankalar , finans kurumları...) ipotek kredisi vermek için gösterdikleri aksi tutumun üstesinden gelerek mülk sahipliği pazarının yeniden aktif hale getirmek

FHA'nın politikası altkentleşmenin orta tabakalar için gelişmesini sağlayacak şekilde kurulmuştu.Bundan dolayı;

FHA, zamanla bir sosyal ayırım aracı haline gelirken, özel bir şirket gibi çalışarak, kredi verirken sadece paranın geri dönebileceği bölgeleri, yani tek - aile konut yerleşimlerini tercih etmiştir.Bu da inanılmaz bir şekilde ABD'nde tek - aile konut altkentlerinin yayılmasına öncülük etmiş, yarattığı sistem sayesinde konut sahipliğini (konut satın alınmasını) büyük ölçüde artırmıştır.

Zaten, ABD'ndeki sınırsız toprak olgusu, göçmen nüfusun bu ülkede kök salma eğilimi ve bunun 20'lere kadar federal yasalarca desteklenmesi, mülk edinmeyi, finans kuruluşları ve ipotek sistemiyle özendiren yapısıyla birleşerek, bu nüfusu konut satın almaya yönlendirmiştir.

Sonuç olarak FHA, daha fazla insanın konut satın alabilmesini sağlayarak, daha fazla konutun yapılmasını özendirmiştir.Bu da inşaat sektörünün devingenliğini artırmış ve gerek bunalım yıllarında gerekse de VA (Veteranlar Yönetimi) ile birlikte savaş yıllarında bir konut patlaması yaşanmasını sağlamıştır.Bunuda basit olarak, alıcılara verilen kredileri sigortalayarak bu hedefleri gerçekleştirmiştir.

FHA, yoğunlaşmış metropolis çevresinde altkent büyümesini kolaylaştırarak buraya daha fazla orta sınıfın gelmesini sağlamıştır.Çünkü,FHA, şiddetle ipotek yapanları revize etmiş hem borç veren bankaları korumuş hem de metropolitan alanlarda yeni bir konut trendi başlatmıştır.

II.Dünya Savaşı sırasında konut üretimi azalırken, konut talebi artmaya devam ediyordu.Amaç büyük yapımcıları koruyarak, büyük projeler meydana getirmek olmalıydı.Böylece hem paranın dönmesi sağlanacak, büyük istihdamlar gerçekleşecek hem de bittiğinde bir çok - baz - orta sınıf aile konut sahibi olacaktı.Buda Federal Konut

Yönetiminin ve Veteranlar Yönetiminin programlarının büyük imarlarının finansmanını olanaklı kıldı.

Onbinlerce konut sigortalanarak, buralardaki devingenlikte sağlanmış oluyordu. Bu cesaretle, yalnız 1950'de yaklaşık 1 milyon tek - aile konutunun başlaması iyi bir örnektir. Burada unutulmaması gereken önemli bir nokta, bu atılımların çoğu otoyolların yapımının yerleşim bulunmayan arazileri açması ile mümkün olmuştur.

II. Dünya Savaşımdan sonra çeitli ayrımcılığa bürünen FHA gibi kamusal kuruluşlar, hem içerik olarak hem de gerçekleştirmek istediği hedefler olarak, bölgesel yerleşim tüzüklerinin değişmesi ve ayrımcılığın yasaklanmasıyla yeni bir çehreye bürünmüştür. Yine de Federal Konut Yönetimi, Levittown gibi büyük bölgesel yerleşimleri desteklemeye devam etmiştir.

Sonuç olarak ABD'deki konut politikalarına tüm olarak bakıldığında, konut üstündeki federal rol 1930'lardan başlayarak 1950'lere kadar artarak giderken 50'lerden 80'lere kadar yavaşlama göstermiştir. Buda, baştaki idari yönetimin konut üstündeki yaklaşımını göstermektedir.

KAYNAKLAR

Abrahams, C., 1965 Şehirlerdeki Arazinin Kullanılış Sorunları, Mimarlık içinde, s. 54 -56

Acar, E., 1978, Kapitalistleşme Sürecinde Toplu Konut, s. 35 - 36

Ana Britannica, 1993, cilt 2, s. 135

A.R., 1992, (July), p.p. 21 - 23

Bayhan, İ., 1969, Şehircilik Ders Notları, s. 74 -119

Burchell, W.R., 1994, Housing, MS Cor., Internet içinde

Catanese, A.J., 1979, Urban Planning, MC Graw Hill Book Company

Chudacoff, H.P., 1993, The Evolution of American Urban Society, Prentice Hall Press, p.p. 34 - 277

Colquhoun, A., 1990, Mimari Eleştiri Yazıları, Şevki Vanlı Mimarlık Yayınları, s.81 -100

Daly, G., 1989, British Roots of American Public Housing, Journal of Urban History, vol.15, no.4, Sage Publications, p.p. 399 - 433

Easterling, K., 1993, American Town Plans: A Comparative Time Line, Princeton Architectural Press, s.5 - 111

Fehl, G., 17 Ekim 1995, YTÜ Konrefansı, seminer notları

Gelişim, 1976, cilt 7

Harrison, R., 1989, The Idea of a "Model City", Federal Social Publicity for The District of Columbia, 1905 - 1909, vol.15, no.4, Sage Publications, p. 435

Hays, R.A., 1985, The Federal Government and Urban Housing, Ideology and Change in Public Policy, GME içinde.

Housing Development and Policy in The US, GME, 1995,

Housing and Urban Development, US Department of , GME, 1995

Hunt, D., 1980, Enc. Of American Architecture, MC Graw Hill Book Company

Jakson, K.T., 1973, The Crabgrass Frontiere: 150 Years of Suburban Growth in America, Mohl R., Richardson, J.F., The Urban Experience: Themes in American History içinde, Wadsworth Publishing Co. s. 196 - 221

Jackson, K.T., 1985, Crabgrass Frontier: The Suburbanization of The United States, Oxford University Press, New York, p.p. 187 - 326

Karaören M., 1992, Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut Üretim, YTÜ yayınları, İstanbul

Konut Politikaları ve Finansman, 1993, TC, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetimin Geliştirilmesi Programı Raporlar Dizisi 3, Kent Basımevi, İstanbul,

Krueckgerg, D., 1983, Introduction to Planning History in US, UPR

Lang, J., 1987, Creating Architectural Theory, the role of the Behavioral sciences in enviromental design, New York

New Towns , GME, 1995,

Packard, R.T., AIA, Encyclopedia of American Architecture, p.p. 324 - 326

Rowe, P.G., 1993, Modernity and Housing, Massachusetts instute of Technology, p.p. 114 - 201

Stern. A.M., 1981, The Anglo - American Suburb, A.D., 51, 10/11

Temel Britannica, 1992, cilt 7, s. 189 - 191

Tindale, P., 1965, Amerikan İskan Problemi ve Mimarın Yeni Rolü, Mimarlık içinde sayı, 24, s. 54 - 56

Tunnard, C., Man Made America, s.345 - 359

Vandell Ryan, Federal Housing Administration, Internet içinde, p.p. 299 - 323

Wright, G., 1981, Building The Dream: A Social History of Housing in America, Pantheon Books, New York, p.p.

Zweig, R., 1985, The Park and The People: A History of Central Park, GME içinde

