

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİNDE
TOPLUM YAŞANTISI VE TOPLU KONUT
TASARIMI**

106427

Mimar Ali SARIYEL

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Prof. Erhan A. BALKAN

Erhan A. Balkan

Ali Saryel

Fatih

106427

**T.C. YÜKSEK ÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

İSTANBUL, 2001

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	iv
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	1
1.2 Tezin Kapsamı ve Yöntemi	2
2. KUZEY KIBRIS HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5
2.1 Kuzey Kıbrıs'ın Coğrafi Konumu	5
2.2 İklim	6
2.3 Politik Durum	6
3. K.K.T.C.'de TOPLUM ve TOPLUM YAŞANTISI	8
3.1 Araştırmaya Yönelik Kavramlar	8
3.1.1 Toplum Kavramı	8
3.1.2 Kültür Kavramı	11
3.1.3 Çevre Kavramı	20
3.1.3.1 Fiziksel Çevre	20
3.1.3.2 Toplumsal Çevre	22
3.2 K.K.T.C.'de Toplum Yapısı	24
3.2.1 Sosyal Yapı	24
3.2.1.1 Nüfus Yapısı	24
3.2.1.2 Aile Yapısı	28
3.2.2 Sosyo-Kültürel Yapı	28
3.2.2.1 Din	28
3.2.2.2 Dil	29
3.2.2.3 Eğitim Yapısı	29
3.2.2.4 Farklı Etnik Gruplar	32
3.2.3 Sosyo- Ekonomik Yapı	32
3.2.3.1 Ekonominin Genel Durumu	32
3.2.3.2 Gelir Dağılımı	35
3.2.3.3 Turizm	36
4. K.K.T.C.'de KONUT MİMARİSİ	37
4.1 Konut ve Toplu Konut Kavramları	37
4.1.1 Konut Kavramı	37
4.1.2 Toplu Konut Kavramı	39
4.1.3 Toplu Konutlarda Mekan Standartları	41
4.1.4 Bahçeli Konut ve Apartman Dairesi Kavramları	43

4.2	Kıbrıs'daki İlk Toplu Konut Uygulamaları	46
4.2.1	Lefke CMC İşçi Evleri	46
4.2.2	Göçmen Evleri	50
4.3	K.K.T.C.'de Toplu Konut Politikaları	52
4.3.1	Toplu Konutlarda Devlet Politikası	52
4.3.2	Toplu Konutlarda Özel Sektör Politikası	53
5.	K.K.T.C.'deki TOPLU KONUT UYGULAMALARININ İNCELENMESİ ve DEĞERLENDİRİLMESİ	55
5.1	Toplu Konut Uygulamalarının İncelenmesi	55
5.1.1	Devlet Eliyle Yapılan Toplu Konutlar	56
5.1.1.1	Dubleks Sıra Ev Tipi	56
5.1.1.2	Apartman Tipi	62
5.1.2	Özel Sektör Eliyle Yapılan Toplu Konutlar	69
5.1.2.1	Apartman Tipi	70
5.1.2.2	Bahçeli Dupleks Tipi	75
5.2	Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi	78
5.2.1	Anket ve Hedefi	78
5.2.2	Anket İle İlgili Değerlendirmeler	79
5.2.2.1	Genel Değerlendirmeler	80
5.2.2.2	Mekansal Değerlendirmeler	87
5.2.2.3	Sosyal Çevre Açısından Değerlendirme	97
5.2.2.4	Fiziksel Çevre Açısından Değerlendirme	100
6.	SONUÇ ve ÖNERİLER	107
	KAYNAKLAR	113
	EKLER	118
Ek 1	Anket Soruları	118
	ÖZGEÇMİŞ	122

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 Kıbrıs adasının haritası	5
Şekil 3.1 Mahremiyet, kişisel mekan, egemenlik ve kalabalıklık arasındaki ilişkilere genel bir bakış	18
Şekil 3.2 Çevre-davranış çalışmalarında farklı fiziksel çevre ölçekleri	21
Şekil 3.3 Çevre sistemini oluşturan çevre bileşenleri	23
Şekil 3.4 Sabit sermaye yatırımlarının kamu ve özel sektöre göre dağılımı	34
Şekil 3.5 Sabit sermaye yatırımlarının sektörlere göre dağılımı	34
Şekil 3.6 1997 yılı itibarıyla Kuzey Kıbrıs'da çalışan nüfusun sektörel dağılımı	36
Şekil 3.7 1997 yılında K.K.T.C.'yi ziyaret eden turistlerin ülkelere göre dağılımı	36
Şekil 4.1 Konut ve bahçe organizasyonları	43
Şekil 4.2 CMC Bekar işçi evlerinin orjinal hali	48
Şekil 4.3 CMC Bekar işçi evlerinin günümüzde değişmiş hali	48
Şekil 4.4 Tek yatak odalı göçmen evi planı	50
Şekil 4.5 İki yatak odalı göçmen evi planı, tip-1	50
Şekil 4.6 İki yatak odalı göçmen evi planı, tip-2	51
Şekil 4.7 Dörtlü sıra ev tipi göçmen evi, zemin kat planı	51
Şekil 4.8 Dörtlü sıra ev tipi göçmen evi, birinci kat planı	51
Şekil 5.1 Yapımına 1983 yılında başlanan bahçeli dubleks tipindeki toplu konutlar	55
Şekil 5.2 Zig-zag sıra ev tipi zemin kat planı	57
Şekil 5.3 Zig-zag sıra ev tipi birinci kat planı	58
Şekil 5.4 Zig-zag planlı sıra ev tipi perspektif çizimi	58
Şekil 5.5 Sıra ev tipindeki toplu konutlara örnek	59
Şekil 5.6 Taş kaplama yapılmış bazı evlere örnek	59
Şekil 5.7 Düz sıra ev tipi zemin kat planı	59
Şekil 5.8 Düz sıra ev tipi birinci kat planı	60
Şekil 5.9 Düz sıra ev tipi ön görünüşü	60
Şekil 5.10 Düz sıra ev tipi arka görünüş	60
Şekil 5.11 Düz sıra ev tipine örnek	61
Şekil 5.12 İlaveler yapılmış ev örneği	61
Şekil 5.13 Sıra ev toplu konutlarda sokak	61
Şekil 5.14 Araç oto-park yeri yetersiz	61
Şekil 5.15 1980'li yıllarda yapılan dubleks sıra evler ile 1990'lı yıllarda uygulanan apartman tipindeki toplu konutlar karşı karşıya	62
Şekil 5.16 103 m ² 'lik konutlara ait kat planı	64
Şekil 5.17 Zemin katlarında dükkanlar tasarlanan 103 m ² 'lik toplu konutlar	64
Şekil 5.18 Devlet eliyle yapılan 103 m ² 'lik toplu konutların ön ve arka görünüşleri	65
Şekil 5.19 Kullanılmayan balkonlara örnek	65
Şekil 5.20 İhtiyacı karşılayamayan balkonlar	65
Şekil 5.21 85 m ² 'lik konutlara ait kat planı	66
Şekil 5.22 Devlet eliyle yapılan 85 m ² 'lik toplu konutların ön ve sağ yan görünüşleri	67
Şekil 5.23 60 m ² 'lik konutlara ait kat planı	67
Şekil 5.24 Devlet eliyle yapılan 60 m ² 'lik toplu konutların ön ve sağ yan görünüşleri	68
Şekil 5.25 Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konut örneği	68
Şekil 5.26 Arkası kolonlar üzerinde apartman tipi	68
Şekil 5.27 Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda sokak olgusu	68
Şekil 5.28 Levent toplu konutları tip-1 kat planı	70
Şekil 5.29 Levent toplu konutları tip-2 kat planı	71
Şekil 5.30 Levent toplu konutlarında ikinci tip apartman görünüşü	71

Şekil 5.31 Diziler halinde inşa edilmiş Levent apartmanları	72
Şekil 5.32 Dış mekan düzenlemesi yapılmamış toplu konutlar	72
Şekil 5.33 Mustafa Hacı Ali toplu konutları, iki yatak odalı konut tipi	73
Şekil 5.34 Mustafa Hacı Ali toplu konutları, üç yatak odalı konut tipi	73
Şekil 5.35 Özel sektör bahçeli tip, Peyak evleri (Tuzla)	76
Şekil 5.36 Özel sektör bahçeli tip, Turan Kaynak evleri (Tuzla)	76
Şekil 5.37 İki farklı site arasındaki sokak	76
Şekil 5.38 Site içindeki sokaklar	76
Şekil 5.39 Özel sektör eliyle yapılan bir toplu konut uygulamasının sular içinde kalmış hali	77
Şekil 5.40 Ankete katılanların cinsiyetlerinin konut tiplerine göre dağılımı	81
Şekil 5.41 Ankete katılanların toplam cinsiyet durumları	81
Şekil 5.42 Ankete katılanların eğitim düzeylerinin konut tiplerine göre dağılımı	81
Şekil 5.43 Ankete katılanların toplam eğitim düzeyleri	81
Şekil 5.44 İkamet edilen konutların tercih edilme nedenlerinin konut tiplerine göre dağılımı	82
Şekil 5.45 İkamet edilen konutların tercih edilme nedenlerinin toplamı	82
Şekil 5.46 Konuta yerleşirken umulan kalitenin bulunup bulunamadığının konut tiplerine göre dağılımı	85
Şekil 5.47 Konutlarda umulan kalitenin bulunup bulunmadığının toplamı	85
Şekil 5.48 Konutlardaki ortak kullanım alanlarının bakımının, konut tiplerine göre değerlendirilmesi	85
Şekil 5.49 Konutlardaki ortak kullanım alanlarının bakımının toplamı	85
Şekil 5.50 Konut tiplerine göre apartmanlardaki merkezi ısıtma sistemlerinin toplam değerlendirilmesi	86
Şekil 5.51 Apartmanlardaki merkezi ısıtma sistemlerinin toplamı	86
Şekil 5.52 Konutlardaki yaz, ısı konforunun konut tiplerine göre değerlendirilmesi	86
Şekil 5.53 Konutlardaki yaz, ısı konforunun toplamı	86
Şekil 5.54 Konut tiplerine göre, klima taktırılan konutların değerlendirilmesi	88
Şekil 5.55 Klima taktırılan konut sayısının, anket toplamında değerlendirilmesi	88
Şekil 5.56 Apartmanların toplum yaşantısına uyup uymadığının konut tiplerine göre değerlendirilmesi	88
Şekil 5.57 Genel toplamda apartmanların toplum yaşantısına uyup uymadığının değerlendirilmesi	88
Şekil 5.58 Tercih edilen konut tiplerinin değerlendirilmesi	89
Şekil 5.59 Toplamda tercih edilen konut tipleri dağılımı	89
Şekil 5.60 Konut tiplerine göre, konutların kullanışlık bakımından değerlendirilmesi	90
Şekil 5.61 Konutların kullanışlık bakımından toplamda değerlendirilmesi	90
Şekil 5.62 Konutların karşılıklı havalanma koşullarının, genel değerlendirilmesi	93
Şekil 5.63 Konutların karşılıklı havalanma koşullarının genel değerlendirilmesi	93
Şekil 5.64 Konutların doğal aydınlanma koşullarının konut tiplerine göre değerlendirilmesi	93
Şekil 5.65 Konutların doğal aydınlanma koşullarının genel değerlendirilmesi	93
Şekil 5.66 Mutfak büyüklüğünün konut tiplerine göre değerlendirilmesi	94
Şekil 5.67 Genel toplamda mutfak büyüklüklerinin değerlendirilmesi	94
Şekil 5.68 Konut tiplerine göre, yazın yemeğin nerede yenildiğinin incelenmesi	94
Şekil 5.69 Yaz aylarında yemeğin yenme yerinin toplamdaki değerlendirilmesi	94
Şekil 5.70 Balkon-teras kullanım sıklığının konut tiplerine göre dağılımı	96

Şekil 5.72 Konut tiplerine göre balkon-teras büyüklüğünün değerlendirilmesi	96
Şekil 5.73 Balkon-teras büyüklüğünün genel değerlendirilmesi	96
Şekil 5.74 Konut tiplerine göre, mekansal değişiklik-ekleme yapılıp yapılmadığının değerlendirilmesi	99
Şekil 5.75 Mekansal değişiklik-ekleme yapılıp yapılmadığının genel değerlendirilmesi	99
Şekil 5.76 Konut tiplerine göre, komşuluk ilişkilerinin değerlendirilmesi	99
Şekil 5.77 Konutlardaki komşuluk ilişkilerinin genel değerlendirilmesi	99
Şekil 5.78 Konut tiplerine göre makro çevrenin emniyetinin değerlendirilmesi	104
Şekil 5.79 Makro çevrenin emniyetinin genel değerlendirilmesi	104
Şekil 5.80 Konut tiplerine göre fiziksel çevrenin mahremiyet koşullarının değerlendirilmesi	104
Şekil 5.81 Makro çevrenin mahremiyet açısından genel değerlendirilmesi	104
Şekil 5.82 Konut tiplerine göre, makro çevrenin yerleşim içi sessizliğinin değerlendirilmesi	105
Şekil 5.83 Yerleşim içi sessizliğin genel değerlendirilmesi	105
Şekil 5.84 Konut tiplerine göre, oto-park alanı yeterliliğinin invelenmesi	105
Şekil 5.85 Makro çevre içerisinde oto-park alanlarının genel değerlendirilmesi	105
Şekil 5.86 Makro çevre ölçeğinde çocuk oyun alanlarının konut tiplerine göre değerlendirilmesi	106
Şekil 5.87 Çocuk oyun alanlarının yeterliliğinin genel değerlendirilmesi	106
Şekil 5.88 Konut tiplerine göre makro çevredeki düzenli yeşil alanların değerlendirilmesi	106
Şekil 5.89 Konut çevresindeki düzenli yeşil alanların genel toplamdaki değerlendirilmesi	106

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1	15 Aralık 1996 K.K.T.C. Genel nüfus sayımının ilçelere göre dağılımı	26
Çizelge 3.2	15 Aralık 1996 Genel nüfus sayımına göre K.K.T.C.'deki nüfusun uyruklara göre dağılımı	27
Çizelge 3.3	K.K.T.C. nüfusunun yaş ve cinsiyet yapısı	27
Çizelge 3.4	Kuzey Kıbrıs'daki okur-yazarlık oranının cinsiyete göre dağılımı	30
Çizelge 3.5	Okuma yazma bilen nüfusun bitirdikleri son öğretim kurumuna göre dağılımı	30
Çizelge 3.6	Kuzey Kıbrıs'daki okulların durumu ve okullaşma oranları	31
Çizelge 3.7	Kuzey Kıbrıs'daki yüksek öğrenimin durumu	31
Çizelge 3.8	K.K.T.C.'deki üniversitelerde okuyan öğrencilerin uyruklara göre dağılımı	31
Çizelge 3.9	1997 yılında K.K.T.C.'deki Gayri Safi Milli Hasıla'nın durumu	33
Çizelge 3.10	1997 yılı K.K.T.C. toplam kaynaklar dengesi	33
Çizelge 4.1	Konut Mekan Standartları'na göre mekanların asgari ve azami değerleri	42
Çizelge 4.2	Konutlarda yer alan mekanlar ve eylemler	42
Çizelge 5.1	Ankete katılanların cinsiyet durumları	81
Çizelge 5.2	Ankete katılanların eğitim düzeyleri	81
Çizelge 5.3	İkamet edilen konutların tercih edilme nedenleri	82
Çizelge 5.4	Konuta yerleşirken umulan kalitenin bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi	85
Çizelge 5.5	Apartmanlardaki ortak kullanım alanlarındaki bakımın değerlendirilmesi	85
Çizelge 5.6	Apartmanlarda merkezi ısıtma sisteminin sorgulanması	86
Çizelge 5.7	Konutun yaz aylarındaki ısı konforunun değerlendirilmesi	86
Çizelge 5.8	Konuta klima takılıp takılmadığının sorgulanması	88
Çizelge 5.9	Günümüzdeki apartmanların toplumun yaşantı tarzına uyup uymadığının değerlendirilmesi	88
Çizelge 5.10	K.K.T.C.'de en çok tercih edilen konut tipinin saptanması	89
Çizelge 5.11	Konutların kullanılabilirlik ve rahatlık bakımından değerlendirilmesi	90
Çizelge 5.12	Karşılıklı havalanma koşullarına göre konutların değerlendirilmesi	93
Çizelge 5.13	Doğal aydınlanma koşullarına göre konutların değerlendirilmesi	93
Çizelge 5.14	Konutlardaki mutfak büyüklüklerinin değerlendirilmesi	94
Çizelge 5.15	Yaz aylarında akşam yemeğinin nerede yendiğinin incelenmesi	94
Çizelge 5.16	Yaz aylarında konutun balkon ve terasının kullanılma sıklığının incelenmesi	96
Çizelge 5.17	Konutlardaki balkon ve teras büyüklüklerinin değerlendirilmesi	96
Çizelge 5.18	Konutlarda mekansal değişiklik/ekleme yapıp yapılmadığının incelenmesi	99
Çizelge 5.19	Konutlardaki komşuluk ilişkilerinin, konut tasarımına göre incelenmesi	99
Çizelge 5.20	Fiziksel çevrenin emniyet açısından değerlendirilmesi	104
Çizelge 5.21	Fiziksel çevrenin mahremiyet açısından değerlendirilmesi	104
Çizelge 5.22	Makro çevrenin yerleşim içi sessizlik açısından değerlendirilmesi	105
Çizelge 5.23	Makro çevrenin oto-park alanları açısından değerlendirilmesi	105
Çizelge 5.24	Makro çevrenin çocuk oyun alanları açısından değerlendirilmesi	106
Çizelge 5.25	Konutun bulunduğu bölgedeki düzenli yeşil alanların değerlendirilmesi	106

ÖNSÖZ

Tezim süresince aydınlatıcı açıklamalarını, faydalı yönlendirmelerini ve cesaret verici yaklaşımlarını esirgemeyen tez danışmanım Sayın Prof. Erhan A. Balkan'a sonsuz yardımlarından dolayı teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca sevgili eşim mimar Çiğdem Bahadır Sarıyel'e de, tez çalışmam boyunca verdiği moral ve destekten dolayı çok teşekkür ederim.



ÖZET

Toplumun temelini oluşturan ailelerin, bir parçası olan konutlar, sadece ailelerin güven içinde yaşamalarını sağlayan bir barınak değil; aynı zamanda toplumun alışkanlıklarının ve geleneksel yaşantı tarzının kültürel bir ifadesidir. Toplu konutlar da, hangi tipte yapılırlarsa yapılsınlar, toplum yaşantısına uyum sağlayacak şekilde tasarlanmalıdırlar. Kuzey Kıbrıs'daki konut uygulamalarına baktığımızda, 1974'e kadar, ada genelinde gerek iklime gerekse toplum yaşantısına uyum sağlayan bahçeli konutların çoğunlukta olduğu ve kentlerin, bu konutlarla kimlik kazandığı görülmektedir. Adada, bahçeli konuttan toplu konuta geçişi başlatan ilk uygulama, 1980'li yıllarda devlet eliyle yapılan bahçeli sıra ev tipindeki toplu konutlardır. Bu konutlar; dönemin koşullarına, toplum yaşantısına ve iklime uygun tasarlanmış, uzun yıllar boyunca kentlerin gözde yerleşmeleri olmuşlardır. 1990'lı yıllarda devlet, bahçeli sıra ev tipinden vazgeçerek, daha az alan gerektiren, apartman tipindeki toplu konutları üretmeye başlamıştır. Ancak apartman tipindeki bu konutlar, toplum yaşantısına ve iklime uygun tasarlanmadığından, hiçbir zaman bahçeli sıra ev tipindeki toplu konutların yerini alamamışlardır. Bunun yanında, aynı yıllarda adadaki üniversitelerin artmasıyla birlikte, artan konut talebini karşılayabilmek adına, özel sektör de apartman tipi toplu konut üretimine başlamıştır. Özel sektöre ait konutların da, toplum yaşantısına uyum sağlayamadığı görülmüştür. Artan apartmanlaşma nedeniyle kentler, kültürel kimliklerini kaybetmektedirler. Bu araştırmayla, Kıbrıs'daki toplu konut uygulamalarının, toplum yaşantısına uymayan yönlerinin tespit edilerek, bundan sonraki uygulamalara yol göstermesi amaçlanmıştır.

Araştırmanın ilk dört bölümü, kaynak taraması yöntemiyle oluşturulmuş kavramsal bilgileri içermektedir. Beşinci bölüm; kaynak taraması, anket ve gözlem çalışmalarıyla konut tiplerinin incelenmesi ve değerlendirilmesinden oluşmaktadır. Sonuç bölümünde ise toplu konutlarda toplum yaşantısına uymayan yönler tespit edilmiş, elde edilen bulgular, anket ve gözlem sonuçlarına dayanılarak, bazı çözüm önerileri sunulmuştur.

ABSTRACT

Houses are the parts of the families who form the basis of the society. Houses are not only the shelters for families to live in safety, at the same time, they are the cultural expressions of traditional life styles and habits of the society. Mass housing must be designed to adapt according to the life style of the society as well. When we look at housing applications in Northern Cyprus until 1974, we can see detached houses which are suitable for climate and traditional life style of society and we can see the cities that have their own architectural identity which was formed by these detached houses. The first mass housing application in the island was the detached row houses that were built by the government in 1980. These row houses were designed according to the climate of Northern Cyprus and the life style of the society. Thus, these row houses were the favourite settlements of cities in Northern Cyprus. In 1990, the government gave up the idea of building detached type row houses in order to use less building site and the government started to build apartment blocks instead of detached type row houses. However, these apartment blocks have never been preferred to row houses because of the unsuitable project designs in case of climate and life style of the society. As the increasing number of universities in the island, house demand was also increased. In order to cover the house demand, the private companies started to build unsuitable houses (mostly apartment blocks) for the society and university students. Because of the increased apartment blocks in cities, cultural identity loss is seen in all cities of Northern Cyprus. This research is aiming to determine the unsuitable parts of the mass housing applications and to show how to get the best applications for mass housing in Northern Cyprus.

The first four chapters of the research are formed by the method of written source information scanning and these four chapters have theoretical information. The fifth chapter is formed by investigation and evaluation of the existing house types by the help of the method of written source information scanning, poll and observation studies. In conclusion, unsuitable sites of the mass housing were determined and according to the findings, poll and observation results, some solutions have been suggested.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Konut, insanlığın en ilkel çağlarından itibaren, insanların kendilerini yırtıcı hayvanlardan, düşmanlardan, aşırı sıcak-soğuk ve yağmur-kar gibi kötü hava koşullarından korumak amacıyla sığındıkları, saklandıkları ve hayatlarını sürdürdükleri mağara ve oyuk gibi mekansal hacimlerin zamanın imkan ve koşullarının şekillendirdiği yaşama birimleridir. Bu tanıma göre konut, herşeyden önce insanlar için bir barınak anlamına gelmektedir. Ancak toplumun en temel taşı olan ailelerin bir parçası olan konutlar, elbette sadece güvenliği olan ve birtakım mekanlardan oluşan bir barınaktan ibaret değildir. Konut, fiziksel olduğu kadar, toplumun alışkanlıklarının ve geleneksel yaşantı tarzının ifade şeklidir ve sosyo-kültürel açıdan da önemli anlamlar taşımaktadır. Ayrıca, belirli bir kültüre özgü bir nesne olduğu kadar, konut, sosyal ve ekonomik organizasyonun da bir parçasıdır.

Toplu konut ise, sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen, sosyal tesisleri, işyeri ve konut çeşitliliği ile bir bütünlük gösteren ve yeni şehir parçaları olarak toplumsal avantajlara da olanak sağlayan girişimlerdir. Toplu konutlarda atılacak yanlış bir adım, yanlış uygulama, insanların tümüne birden yansiyacaktır. Kullanıcılarının gereksinimlerini karşılayamayan, kullanışsız ve elverişsiz konutlar, yaşama standartlarını düşüreceği ve çalışma yeteneğini azaltabileceği gibi, zaman içinde ciddi sosyal ve toplumsal çöküntülere de neden olabilmektedir. Bu nedenle, toplu konut ve sosyal tesislerinin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi yönünde daha fazla gayret gösterilmesi gereği iyi anlaşılmalıdır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki konut uygulamalarına baktığımız zaman, yakın geçmişe kadar, ada genelinde bahçeli müstakil konutların ağırlıkta olduğu ve toplu konutların kolaylıkla sayılabilecek kadar az olduğu görülmektedir. 1983 yılında, tek evden toplu konuta geçişi başlatan ilk kapsamlı uygulama, devlet eliyle, Kuzey Kıbrıs'ın dört kentinde (Lefkoşa, Gazi Mağusa, Girne, Güzelyurt) inşa edilen sıra ev tipindeki toplu konutlardır. O dönemde, ada genelinde uygulanmış en geniş çaplı toplu konut uygulaması olma özelliğini taşıyan bu sıra evler, herbiri bahçeli, dubleks ve oldukça kullanışlı konutlardı. İklima uygun tasarlanmış açık, yarı açık terasları, bahçe içerisindeki oto parkı ve bahçeler sayesinde doğayla olan bütünlüğüyle bu konutlar, kullanıcılarına sağladıkları konforlu yaşam standartlarıyla oldukça ilgi görmüş ve ikinci etap uygulamalarıyla üretilmeye devam edilmişti.

1990'lı yıllara gelindiğinde, devlet eliyle yapılan toplu konutlarda bahçeli sıra ev tipinden vazgeçildiği ve apartman tipi toplu konutların üretilmeye başlandığı görülmektedir. Ayrıca, adada kurulan üniversitelerin artmasına paralel olarak, eğitim almak için adaya gelen öğrenci nüfusun konutlara gösterdiği talep de artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda konut, üniversite öğrencilerine kiralanmak suretiyle oldukça kârlı bir yatırım şekline dönüşmüştür. Bu yıllardan itibaren, konutlara gösterilen yüksek talebi karşılayabilmek için, özel sektörün de toplu konut üretimine başladığı görülmektedir. Özel sektörün de toplu konut üretimine başlamasıyla, son 10 yıldan itibaren K.K.T.C.'deki kentlerin portresi giderek değişmeye başlamıştır. Bir zamanlar bahçeli müstakil konutların çoğunlukta olduğu şehirler, günümüzde her geçen gün artan toplu konut ve apartman projeleri ile apartmanlaşmanın ve betonlaşmanın tehdit ettiği duruma gelmiştir. Apartmanlar, gerek Kıbrıs kentlerindeki kültürel mimariyi, gerekse adadaki insanların yaşantı tarzlarını değiştirmektedir.

1998 yılında K.K.T.C. Başbakanlığı tarafından yayınlanan "1997 İnşaat ve Parsel İstatistikleri" sonuçlarına göre, 1997 yılı için nüfus artışına bağlı olarak ihtiyaç duyulan konut sayısı 946 olarak hesaplanırken, 1993-1997 yılları arasında devlet ve özel sektör tarafından yapılan konutların yıllık ortalama 1117 adet olduğu, K.K.T.C.'de konut ihtiyacının aksine konut fazlasının olduğu tespit edilmiştir. Günümüzde özellikle özel sektör tarafından, apartman tipi toplu konutların yapımına devam edildiği görülmektedir.

Konut, insanların barınma gereksinimlerini karşılayan bir barınak olduğu kadar, toplumsal ve sosyal açıdan da çok büyük bir öneme sahiptir. Bu tezin amacı, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde uygulanmış ve uygulanmakta olan toplu konutların incelenmesi, adadaki toplum yaşantısına uygun olu olmadığının araştırılması, varsa aksayan yönlerinin tespit edilmesi ve yaşanması muhtemel sorunların önceden saptanmasıdır.

1.2 Tezin Kapsam ve Yöntemi

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde toplum yaşantısı ve toplu konut tasarımının konu alındığı bu tezde, herşeyden önce tezin amacı belirlenmiş ve konunun Kuzey Kıbrıs için önemi vurgulanmıştır. Çalışmanın amacı ve önemi belirtildikten sonra, ikinci bölümde, çalışma bölgesi olan Kuzey Kıbrıs hakkında yeterli bilgiye sahip olmayan kişiler için adanın coğrafi konumu ve iklimi anlatılmış, konuya açıklık getirmek için günümüzdeki politik durumu kısaca ortaya konmuştur.

Üçüncü bölümde, tez konusu açısından büyük öneme sahip, araştırmaya yönelik toplum, kültür ve çevre kavramları üzerinde durulmuş, geniş bir kaynak taraması ile, konuya yönelik kitaplardan, ansiklopedilerden, tezlerden ve dergilerden yararlanarak, listelenen kavramlar ve yan kavramlar irdelenmiştir. Aynı zamanda bu bölümde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplum yaşantısı; toplum yapısı, sosyo-kültürel yapı ve sosyo-ekonomik yapı başlıkları altında yine kapsamlı bir kaynak taraması yöntemiyle alt başlıklara ayrılarak sırayla ele alınmıştır. Bu yöntemle, kaynaklardan elde edilen konuyla ilgili bilgiler çizelge ve şekillerle açıklanmış, adadaki toplum yaşantısı ve sosyal yapı tüm yönleriyle ortaya konmuştur.

Araştırmanın dördüncü bölümünde, konutlar üzerinde durulmuş, konunun daha iyi anlaşılması için derin bir kaynak taraması metoduyla bilgi toplanmış, konut, toplu konut kavramları ve bu kavramlarla ilgili yan kavramlar anlatılmıştır. Bu bölümde ayrıca, adadaki konut mimarisinin ilk gelişiminin ve günümüzdeki değişimin algılanabilmesi için Kuzey Kıbrıs'daki ilk toplu konut uygulamaları araştırılmış, kaynak taraması metoduyla elde edilen bilgiler aktarılmıştır. Bunun yanında, günümüzde Kuzey Kıbrıs'daki mevcut toplu konut politikaları incelenmiş, devlet ve özel sektörün uygulamış olduğu politikalar anlatılmıştır.

Tezin en önemli ve can alıcı bölümünü oluşturan beşinci bölümde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplu konut uygulamaları incelenmiştir. İki ayrı başlık altında ele alınan bu toplu konut uygulamaları, birinci bölümde kaynak taraması sonucunda, ilgili birimlerden alınan plan tipleri, mekan organizasyonları ve fiziksel çevreleri incelenmiş, tüm konut tiplerine ait mimari çizimlerin aynı düzeyde olması için, gerekli çizimler bilgisayar ortamında yeniden çizilmiştir. İncelenen toplu konut uygulamaları önce devlet ve özel sektör eliyle yapılan olmak üzere ikiye ayrılmış, daha sonra bunlar da kendi içlerinde konut tiplerine göre ayrılarak incelenmiştir. Bu yöntemle, konutlar arasında bir sınıflama yapılması ve her sınıfa ait ortak özelliklerin ve aksayan yönlerin tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Beşinci bölümün ikinci kısmında ise, toplu konut uygulamalarının değerlendirilmesi yapılmıştır. K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamaları ile ilgili herhangi bir anket çalışması bulunmadığından, tüm toplu konut tiplerini içeren çok kapsamlı bir anket çalışması yapılmıştır. Öncelikle anket için bir pilot bölge seçilmiştir. Yapılan anketten tüm toplu konutlar için homojen bir sonuç elde edebilmek için öncelikle K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarına ait çeşitli konut tipleri belirlenmiş ve birbirlerinden farklı bölgelerde 50

aileden 50 kullanıcı ile anket çalışması yapılmıştır. Ankete katılanlardan sağlıklı cevaplar alabilmek amacıyla anket, tek tek evlere gidilerek, katılımcıların kendi evlerinde yapılmıştır. Bu yöntemle ayrıca, konut bölgelerinde kişisel gözlemler yapılarak konutlardaki aile ve toplum yaşantısının incelenmesi yapılmıştır. Anketten elde edilen tüm sonuçlar, çizelge ve şekillere dönüştürülerek daha anlaşılır bir hale getirilmiştir. Bu sonuçlar, gözleme yöntemiyle elde edilen sonuçlarla birleştirilerek K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarının değerlendirmeleri yapılmıştır. Bu değerlendirmeler, genel değerlendirmeler, mekansal değerlendirmeler, sosyal çevre açısından ve fiziksel çevre açısından değerlendirmeler olmak üzere dört ayrı grupta yapılmıştır.

Sonuç ve öneriler başlığı altındaki altıncı bölümde, araştırmanın tüm bölümleri kapsamında varılan sonuçlar ve incelenen toplu konutlarda toplum yaşantısına uymayan yönler, tespit edilen sorunlar dile getirilmiş, ayrıca bu sorunlar için bazı çözüm önerileri sunulmuştur. Bu yöntemle, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplu konut uygulamalarında, aile yapısı ve toplu yaşantısına uymayan yönler dikkat çekilmiş ve bir an önce daha sağlıklı toplu konut uygulamalarına yol göstermek amaçlanmıştır.

2. KUZEY KIBRIS HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Bu bölümde Kıbrıs ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile ilgili genel bilgiler verilecektir. Bu bağlamda Kuzey Kıbrıs'ın coğrafi konumu, iklimi ve tarihsel süreçle birlikte günümüzdeki politik durumu üzerinde durulacaktır.

2.1 Kuzey Kıbrıs'ın Coğrafi Konumu

Kıbrıs adası, Akdeniz'in kuzeydoğusunda $38^{\circ} 34'$ kuzey enlemleri ve $32^{\circ} 20'$ ile $34^{\circ} 35'$ doğu boylamları arasında yer almaktadır. Türkiye'nin 60 km güneyinde, Suriye'nin 96 km batısında ve Mısır'ın 385 km kuzeyinde bulunmaktadır (Hakeri, 1983). Toplam 9,822 km²'lik Kıbrıs adasında, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) 3,355 km² ile adanın %34'ünü, güneyde bulunan Kıbrıs Rum Yönetimi (KRY) 6,204 km² ile %63'ünü ve İngiliz Üsleri ise 263 km² ile %3'ünü oluşturmaktadır (Özatenç, 1996).

Kuzey Kıbrıs'ın en batısı ile en doğusu arasındaki mesafe 175 km, güney - kuzey yönündeki en uzun istikameti ise 40 km'dir (Özatenç, 1996). Kuzey Kıbrıs'da yer alan Girne Beşparmak Dağları ülkenin kuzeyinde olup batıdan doğuya kadar uzanmaktadır. Ülke arazisinin %56.71'i tarımsal, %19.50'si orman, %4.95'i hali ve mera, %10.69'u kasaba, köy, dere, gölet ve %8.15'i kullanılmayan arazidir (DPÖ, 1997a). Şekil 2.1'de Kıbrıs adasının haritası yer almaktadır.



Şekil 2.1 Kıbrıs adasının haritası.

2.2 İklim

Pekçok diğer Akdeniz ülkelerinde olduğu gibi, Kıbrıs adasında da iklim, çok sıcak ve kuru geçen yaz ile ılık ve yağışlı geçen kıştan oluşan, tipik Doğu Akdeniz iklimidir. Batıdan ve zaman zaman da doğudan esen rüzgarlar yazın sıcaklık etkisini azaltır. Batı kıyı bölgeleri yılın 340 günü güneş ışığı almaktadır. Yağmur mevsimi Kasım ile Mart ayları arasındadır (Balkan, 1998). Yağışlar yıllar itibarıyla azalmaktadır. Son yıllarda Kuzey Kıbrıs'ın en yağışlı bölgeleri; Karpaz yarımadası, kuzey sahil şeridi ve Girne Beşparmak Dağları olurken, en kurak bölgeleri ise; öncelikle orta Mesarya, batı Mesarya ve ardından doğu Mesarya olarak tespit edilmiştir (Özatenç, 1996).

Kıbrıs adası genelinde, yazlar sıcak, kışlar ise oldukça değişkendir. Haziran'dan Eylül'e kadar süren yaz mevsimi ve Kasım'dan Mart'a kadar süren kış mevsimi, oldukça kısa süren ve ani değişen sonbahar ve ilkbaharlarla Ekim ve Nisan - Mayıs aylarıyla ayrılmıştır. Genellikle en sıcak aylar Temmuz - Ağustos ve en soğuk aylar Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır. Yağmurlar ise genellikle Ekim ve Mart ayları arasında düşer. Yaz ayları en yüksek hava sıcaklıkları ortalaması 39 °C ve kış ayları en düşük hava sıcaklıkları 2 °C civarındadır. Ülkede, özellikle sahil kesimlerinde nem oranı yüksektir. Ülke genelinde ise, kış aylarında ortalama nem oranı %76 olurken, bu oran yaz aylarında %61 olarak gerçekleşmektedir (DPÖ, 1997a).

2.3 Politik Durum

Kıbrıs adası, jeopolitik konumunun önemi nedeniyle birçok kez el değiştirmiş ve tarihsel süreç içerisinde çeşitli uygarlıkların egemenliği altına girmiştir. Yakın geçmişe göz atacak olursak; 1571-1878 Osmanlı egemenliği ve 1878-1960 İngiliz egemenliği olduğu görülmektedir. Adada 1960 yılında, Kıbrıslı Rumlar ve Kıbrıslı Türkler arasında kurulan iki toplumlu Kıbrıs Cumhuriyeti, 1963 yılına kadar sürebilmiş ve bozulmuştur. Bu tarihten 1974'e kadar iki toplum arasında sürekli etnik çatışmalar yaşanmıştır. Kanlı çatışmalarla geçen 11 yılın ardından, Kıbrıslı Türklere uygulanan soykırımın şiddetlenmesiyle, Türkiye garantör devletlerden biri olarak askeri müdahaleyle 1974 Barış Harekatını gerçekleştirmiştir. 1974 yılı itibarıyla çatışmalar son bulmuş ve Kıbrıslı Rumlar güneyde, Kıbrıslı Türkler ise adanın kuzeyinde egemen olmuştur.

Adanın ikiye bölünmesinden sonra, Kıbrıslı Rumlar 1960'ta iki toplumlu olarak kurulan Kıbrıs Cumhuriyeti'ni tek taraflı olarak adanın güneyinde devam ettirmişlerdir. Kıbrıslı Türkler ise gelecekte kurulması öngörülen Federal Kıbrıs'ın bir kanadını oluşturmak amacıyla, önceleri Kıbrıs Türk Federe Devleti'ni kurmuş, daha sonra yaşanan siyasi gelişmeler sonucunda ise 15 Kasım 1983 tarihinde bağımsız Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni (K.K.T.C.) ilan etmiştir. Ancak kuzeyde kurulan bu yeni devlet, Türkiye dışında hiçbir ülke tarafından tanınmamış ve her alanda Kuzey Kıbrıs'a ambargolar uygulanmıştır. Bugün bu ambargolar halen sürdürülmektedir. K.K.T.C.'nin yönetim rejimi Cumhuriyet, yönetim sistemi ise Parlamenter Demokrasi'dir. Devletin başı Cumhurbaşkanı, hükümetin, dolayısıyla yürütme organının başı Başbakanıdır. Yasamayı Cumhuriyet Meclisi, yürütmeyi Bakanlar Kurulu ve yargıyı Bağımsız Mahkemeler yapmaktadır (Hoşkara, 1999).

Bu arada, 1977 ve 1979 yıllarında iki toplum liderlikleri arasında yapılan doruk anlaşmaları sonucunda; iki toplumlu, iki kesimli Federal Kıbrıs nihai çözüm şekli olarak öngörülmüş, ancak bu çözüm şekline ulaşmak amacıyla iki toplum liderleri arasında yıllarca aralıklarla sürdürülen barış görüşmeleri bugüne kadar devam ettiği halde herhangi bir çözüme ulaşamamıştır. Tarihe "Kıbrıs Sorunu" olarak damgasını vuran bu politik durumun, gelecekte adadaki her iki toplumun kabul edeceği bir sonuca ulaştırılması için görüşmelerin devam edeceği tahmin edilmektedir.

3. K.K.T.C.'de TOPLUM ve TOPLUM YAŞANTISI

Günümüzde K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarının irdelenmesi hedeflenen tezin bu bölümünde adadaki toplum ve toplum yaşantısının incelenmesi üzerinde durulacaktır. Bilindiği gibi bir ülkenin konut mimarisini etkileyen en önemli unsurlar o ülkede yaşayan insanların kültürel değerleri, aile yapıları, gelenek-görenekları ve ekonomik düzeyleridir. İnsanların özellikleri ve gereksinimleri dışında, toplum olmanın getirdiği toplumsal değerler de konut mimarisini etkileyen faktörlerdendir. Bir toplumdaki yaşantı tarzı, tarihsel süreç içindeki kültürel birikim ve alışkanlıklara göre şekillenmektedir. Bu bölümde, K.K.T.C.'deki konut mimarisini etkileyen bu faktörler, sosyal yapı, sosyo-kültürel yapı ve sosyo-ekonomik yapı başlıkları altında incelenmiştir. Araştırmanın toplum ve toplum yaşantısının incelenmesi kısmında “toplum”, “kültür” ve “gelenek” kavramları yaşantı tarzını etkileyen faktörler olarak karışımıza çıkmaktadır. Bu nedenle bölümün başında bu kavramlar üzerinde de durulmuştur.

3.1 Araştırmaya Yönelik Kavramlar

3.1.1 Toplum Kavramı

Topluma ilişkin en önemli olgu, insanların bir yerde beraberce yaşamalarından daha çok, birbirlerine karşı psikolojik tutum ve tepkiler geliştirmiş olmalarıdır. Birlikte yaşamının doğal sonucunda oluşan toplumsal davranış, “herhangi bir yüz yüze ilişki durumunda olduğu gibi başka insanların varlığından doğrudan doğruya veya bu insanların yokluklarında, onların hesaba katılmaları sebebiyle dolaylı olarak etkilenen davranıştır.”** Bir başka deyişle, biraraya gelen her insan grubu, toplum olma özelliği göstermez. Toplum olabilmesi için belirli bir yerde yaşaması ve bir bütün olarak kabul edilmesi gerekir.*** Toplum, hem belirli bir yaşam biçimi, hem de belirli bir fiziksel yerleşmeyi paylaşan ve devamlılığı olan bir grup insandır.**** Örneğin; Kıbrıs Türk toplumu denildiğinde, aynı topraklar üzerinde yaşayan, üreyen, maddi ve düşünsel üretimde bulunan, yeni nesillere sahip Kıbrıs’lı Türkler anlaşılmalıdır.

** D. Krech-R. S. Crutchfield, (1967), Sosyal Psikoloji Teori ve Sorunları, Türk Siyasi İlimler Derneği Yayınları, Seri:12, Ankara, s. 7.

*** Hornby, A. S., (1962), The Dictionary of Current English, Oxford University Press, s. 191.

**** Dener, A., (1994), Sosyal ve Mekansal Değişimin Etkileşimi Cumhuriyet Sonrası İstanbul Konutları, Doktora Tezi, İ.T.Ü., s. 9.

Toplum kavramını çeşitli görüş açılarına göre sıralamak olasıdır. Emre Kongar'ın "Toplumsal Değişme Kuramları ve Türkiye Gerçeği" adlı eserinde belirtmiş olduğu toplum kavramları şunlardır:

- Sosyo-kültürel bir oluşum olarak,
- Toplumsal bir sistem olarak,
- Kurumsal bir sistem olarak,
- Kendi kendini devam ettiren bir varlık olarak,
- Kendi kendine yeten bir varlık olarak, toplum tanımlarıdır. ‘*’

Sosyo-kültürel bir oluşum olarak toplumun tanımında karşımıza Soroki'nin üç sosyo-kültürel ögesi çıkmaktadır. Bunlar: i) Anlamlar, değerler, kurallar. ii) Bunları nesnelleştiren (objektifleştiren) bio-fiziksel araçlar (ortam). iii) Bunları yaratan, işleten ve anlamlı etkileşimlerde kullanılan kişiler ve gruplar. Bu ögelere göre toplum, kendine has anlam, değer ve kurallara sahip olan, çevrelerinde bu anlam, değer ve kuralları birbirleriyle kurdukları ilişkilerde kullanan bilinçli kişi ve gruplardan meydana gelmektedir.

Bir toplumsal sistem olarak toplum, en küçük birimleri aktörler (bireyler) olan ve uzun vadeli varolmanın (sürekliliğin) temel işlevsel gereklerini bu aktörlerin birbirleriyle olan ilişkilerinde bulan bir kişiler arası etkileşimdir. Bu tanıma göre toplum, büyük bir sistem, kişiler ise bu sistemi oluşturan küçük parçalar olarak görülmektedir. Kurumsal bir sistem olarak toplumun tanımında, toplumdaki insanların davranışlarını düzenleyen ve denetleyen kurumların meydana getirdiği bir sistemden bahsedilmektedir.

Kendi kendini devam ettiren bir varlık olarak toplum için bazı koşullar belirlenmiştir. Bu koşullara göre toplum, kendi soyunu devam ettirebilen, belli bir fiziksel yeri olan, varlığını insan ömründen daha uzun devam ettirebilen ve insanların belirli bir hayat biçimini paylaştığı bir oluşumdur. Son olarak toplumun kendi kendine yeten bir varlık olabilmesi için gerekli olan koşullar şöyle sıralanmaktadır: Toplumsal hayat için gerekli olan kaynakların yaratılması, yani üretim sağlanması ve bu üretimin örgütlenmesi, ortak hayatın gerektirdiği kuralların oluşturulması, üretim için gerekli bilgi ve teknoloji birikimine sahip olunması, toplumsal hayatı düzenleyen ve onu dışarıya karşı koruyacak olan meşru güçlerin olması. ‘***’

‘*’ Kongar, E., (1995), Toplumsal Değişme Kuramları ve Türkiye Gerçeği, Remzi Kitabevi, s. 41-42.

‘***’ Uzlaşık, Ş., (1996), Ülkemizde Sosyal Değişim Sürecinde, Kentsel Gelişim İstanbul Altunizade Örneği İçin Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü., s. 9.

Emre Kongar'a göre toplum; "... bir insan ömründen uzun yaşayan, görelî bir kararlılığa sahip olan, ortak değer ve davranışa sahip olan ve kendi kendini devam ettiren insan topluluğu" dur. '*' Buradaki ortak değerler, toplumun gelenek, görenek, örf ve adetlerini kapsamaktadır.

Bu tanımlardan elde edilen toplumsal özellikler şunlardır:

- Belirli bir yerleşme alanında yaşamak,
- Üremek, yeni nesillere sahip olmak,
- Maddî ve düşünsel üretimde bulunmak,
- Örgütlenmiş bir toplumsal yapıya sahip olmak.

Toplumsal yapı, daha uzun bir varoluş süresi, genel kuruluş, gelişme ve çöküş yasasına karşın yeniden canlanma olanağı ve yok olmayan bir düşünsel ve birikim ile farklılaşır.***' Toplumun kendini devam ettirebilmesi için belirli bir uyum içinde hareket etmesi şarttır. Bu uyumu da ancak bir takım kurallarla örgütlenerek sağlayabilir. Toplum, kendi güvenliğini, dirliğini ve üyelerinin haklarını korumak için bazı kurallar oluşturmuştur. Toplumdaki eğitim politikasının amaçlarından en önemlisi, yeni kuşakların yürürlükteki toplumsal düzene uymaları için uygun biçimde yetiştirilebilmeleri, yani onlara toplumun benimsediği davranış ölçüleri ve değerlerinin öğretilmesidir.****'

Toplumsal yapı ve toplum yaşantısı, bir ülkenin konut mimarisini etkileyen en önemli faktörlerdendir. Gelenek ve görenekler, tarihsel süreç içinde değişen ve gelişen alışkanlıklar ve bu alışkanlıklara göre şekillenen yaşantı tarzları farklı bölgelerde farklı konut tiplerinin oluşmasına sebep olmuştur. Bunun yanında bazı ülkelerde çeşitli sebeplere bağlı olarak toplumsal alışkanlıklardaki değişimlerle doğru orantılı olmayan konutlar üretilmiş, ancak toplumun yaşantısına uymadığı için bu konutlarda toplumsal sorunlar yaşanmıştır. Önemli olan konut mimarisindeki değişikliklerin toplum yaşantısındaki değişikliklerle doğru orantılı olmasıdır.

*' Kongar, E., (1995), Toplumsal Değişme Kuramları ve Türkiye Gerçeği, Remzi Kitabevi, s. 46.

***' Dener, A., (1994), Sosyal ve Mekansal Değişmenin Etkileşimi Cumhuriyet Sonrası İstanbul Konutları, Doktora Tezi, İ.T.Ü., s. 9.

****' Ozankaya, Ö., (1971), Demokratik Siyasal Kültürün Gelişmesinde Toplum Bilimler Öğretiminin Katkısı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi, Aralık sayısı, s. 89.

3.1.2 Kültür Kavramı

Kültür, mekanın ve konutun Őekillenmesinde nemi olan faktörlerden biridir. Çeşitli araŐtırmacılar kültürü birbirinden farklı tanımlarla anlatmaktadır. Bu da kültürün ne kadar geniş bir çevreye sahip olduğunu göstermektedir. AŞağıda kültür ile ilgili farklı tanımlara yer verilmiştir.

Mahir nl, Latince ‘‘tarım’’ anlamına gelen ‘‘cultura’’ kökünden üretilen kültür kavramını, çoğunlukla bir toplumun duyuŐ, düŐünüŐ birliğini sağlayan bütün değerlerin toplamı olarak tanımlamaktadır. ‘‘*’ İngiliz antropoloğu Tylor’e göre ise; ‘‘Kültür ya da uygarlık, bir toplumun yesi olarak insanoğlunun öğrendiği (kazandığı) bilgi, sanat, gelenek-görenek ve benzeri yetenek, beceri ve alışkanlıkları içine alan karmaŐık bir bütündür.’’ Birçok alanda farklı anlamlar yüklenen kültür kelimesi, antropoloji dilinde ve eserlerinde bazı temel kavramlar karşılığında kullanılmaktadır. Kültür, bir toplumun ya da bütün toplumların birikimli uygarlığıdır. Kültür, belli bir toplumun kendisidir. Kültür, bir dizi sosyal süreçlerin bileŐkesidir. Kültür, bir insan ve toplum teorisidir. ‘‘**’

Kültür bir birikimdir. Ait olduğu toplumu Őekillendiren, farklılaŐtıran, teknolojik ve sanatsal çalıŐmaların, elde edilen deneyimlerin ulaştığı en ileri noktadır. M. Başakman ise kültürü Şöyle tanımlamaktadır : ‘‘Kültür; gelenekler yoluyla devam ederek bir insan grubunu karakterize eden; yapay çevrede ve davranıŐta ifade bulan geleneksel anlayıŐların organizasyonudur. Bu organizasyon veya örüntü, bir topluluğun gireyleri için anlamlı ilişkiler sistemidir ve o topluluğun bireyleri arasında iletişim sağlar.’’ ‘‘***’

Kültür, bir kuşaktan diğerine aktarılan birikmiŐ normları, adet olan inançları ve sosyalleŐme kalıplarını ifade etmektedir. Kültür ve evre arasındaki ilişki çok karmaŐıktır. Tüm toplumlarda doğal evre (arazi ve coğrafik özellikler, örneğin dağ ve nehirler) kültürel eylemlerin geliŐimini etkilemektedir. Çevreye uymak için, insanlar bazı belirli kalıpları benimserler ve adaptasyonlarını başarılı kılarlar. ‘‘****’

‘‘*’ nl, M., (1980), Kavramlar ve Boyutlar, İnkilap Kitabevi, s. 215.

‘‘**’ Güvenç, B., (1979), İnsan ve Kültür, Remzi Kitabevi, s. 101.

‘‘***’ Başakman, M., Kent Nicelik – Nitelik Sentezi, s. 2.

‘‘****’ Altman, I., Rapoport, A., Wohlwill, J.F., (1980), Human Behaviour And Environment, Vol. 4, New York: Plenum.

Kültür ve uygarlık: Uygarlık da, günlük yaşamda kültürle aynı anlamda kullanılmasına karşın farklı bir kavramdır. Ziya Gökalp, Türkçülüğün esasları adlı eserinde kültür ve uygarlık arasındaki benzerlikleri ve farklılıkları şöyle anlatmaktadır: Kültür ile uygarlık arasındaki birleşme noktası, ikisinin de bütün toplumsal yaşayışları kapsamalarıdır. Toplumsal yaşayışlar şunlardır: Din, ahlak, hukuk, akıl, estetik, ekonomi, dil ve bilimle ilgili yaşayışlar. Kültür ve uygarlık arasındaki ayrımlar ise: Kültür ulusal olduğu halde, uygarlık uluslararasıdır. Kültür yalnız bir ulusun din, ahlak, hukuk, akıl, estetik, dil, ekonomi ve bilimle ilgili yaşayışlarının uyumlu bir toplamıdır. Uygarlıkta, aynı gelişmişlik düzeyinde bulunan birçok ulusların toplumsal yaşayışlarının ortak bir toplamıdır. “*’

Ulaşım ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler sonucu kuşkusuz kültürler birbirlerinden etkilenmektedir. Ancak, farklı kültürlerin ortadan silindiği; tek bir dünya kültürüne ulaşılması mümkün değildir. Bozkurt Güvenç’in (1979) deyiimiyle “uluslararası şirket, uluslararası hukuk var ama uluslararası kültür yoktur.”

Fikretoğlu’na (1990) göre toplumdaki bireyler kültürü, sosyal miraslarının bir parçası olarak alırlar ve karşılığında onu, herbiri gelecek kuşağın kültürünün birer parçası olacak küçük ya da büyük değişikliklerle yeniden biçimlendirirler. Sosyal mirası, maddi kültür ve manevi kültür olarak ikiye ayırabiliriz. Maddi kültür, insan yapısı eşya, aletler, araçlar, barınaklar, su kanalları, yol, köprü ve insan tarafından kullanılmış değiştirilmiş diğer fiziksel varlıklar olarak örneklendirilebilir. Manevi kültür ise sosyal yapı, örf ve adetleri içerir. Maddi kültür, her zaman manevi kültürle birleşerek anlam kazanır ve onun bir uzantısıdır. Maddi kültür manevi kültüre göre daha hızlı değişme potansiyeline sahiptir.

Kültürel değişim her toplum için kaçınılmazdır. Kültür değişir ve bu değişme uyum yoluyla gerçekleşir. Tarihsel süreç içinde yaşam biçimlerindeki değişime paralel olarak, kültürler de doğal çevreye ve çevredeki değişime uyum gösterirler. Kültürler difüzyon, ödünç alma, taklit etme yoluyla komşularına da benzerler; ayrıca, kültürel sistemi oluşturan bireylerin biyolojik ve psikolojik istek ve ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde değişim gösterebilirler. Kültürdeki değişimler belli başlı bazı süreçlerle gerçekleşir. Bu süreçler de kültürleme, kültürel yayılma, kültürleşme, kültürlenme, kültür şoku, zorla kültürleme, kültürel asimilasyon ve kültürel değişim olarak verilmektedir (Tozan, 2000).

*’ Ünü, M., (1980), Kavramlar ve Boyutlar, İnkilap Kitabevi, s. 216.

Kültürel değişimi etkileyen süreçlere göz atacak olursak:

- **Kültürleme (enculturation)** : Doğumdan ölüme kadar, bireyin, toplumun istek ve beklentilerine uyacak şekilde etkilenmesi ve değiştirilmesi.
- **Kültürel Yayılma (diffusion)** : Çeşitli toplumlarda keşifler, icatlar ve kültürel gelişmeler birbirine paralel değildi ve belli bir yörede, tarihin belli bir döneminde ve belli bir toplumda gerçekleşen bu olaylar oradan komşu toplumlara ve dünyaya yayılıyordu. Bir merkezden dünyaya yayılma olayı suya atılan bir taşın su yüzeyinde oluşturduğu genişleyerek dağılıp yayılan dalgalara benzetilebilir. Kısaca belli bir toplumda, dıştan içe doğru ya da içten dışa doğru, maddi ve manevi öğelerin sürekli olarak yayılması tanımı kültürel yayılma için kullanılabilir.
- **Kültürleşme (acculturation)** : Kültürel yayılma süreciyle gelen maddi ve manevi öğelere, başka kültürden birey ve grupların, belli bir kültüre girmesi ve karşılıklı etkileşim sonucu, her iki kültürün değişmesi, ortak bir karma kültürün oluşması. Kıbrıs adası üzerinde yaşayan Rum halkına ait kültürün, adanın Osmanlıların yönetimine geçmesi sonucu adaya yerleşen Türk halkına ait kültürle karışıp ortaya çıkardığı sentez kültürleşmenin bir örneğidir.
- **Kültürlenme (culturation)** : Belli bir toplumun alt-kültürlerinden, ya da farklı toplumlardan kopup gelen birey ve grupların, buluşması ve bir etkileşim süreci sonunda, asıl kültür ve alt-kültürlerde bulunmayan yepyeni bir senteze varılması, ulaşılması. Çeşitli kentlerden farklı kültürlere sahip insanların göç ederek İstanbul'a yerleşmesi sonucunda İstanbul'da oluşan yeni karma kültür, kültürlenme için örnek gösterilebilir.
- **Kültür Şoku (culture shock)** : Bir kültürden başka bir kültüre giden bireylerin, yeni kültüre uyum sağlamakta karşılaştıkları güçlükler, sıkıntı ve bunalımlar, gösterdikleri tepkiler. Kıbrıs'tan göç edip İngiltere'ye yerleşen Kıbrıslıların orada yaşadıkları zorluklar, sıkıntılar, kültür şokuna örnek gösterilebilir.
- **Zorla Kültürleme (trans-culturation)** : Bir kültüre mensup birey ve grupların, başka bir kültür tarafından zorla değiştirilmesi. Bulgaristan'da yaşayan Türk kültürüne sahip insanların oradaki kültüre sahip insanlar tarafından dinlerini ve kültürel değerlerini bırakmaları istenmesi zorla kültürlemeye bir örnektir.

- **Kültürel Asimilasyon (özümseme)** : Bir kültürel sistemin başka bir kültürel sistemi giderek kendine benzetmesi, kültürel egemenliği altına alması. Özellikle bir toplumda yaşayan azınlık gruplar kültürel asimilasyona çok yatkındırlar.
- **Kültürel Değişme** : Yukarıdaki bütün süreçlerin ve öteki kültürel etkenlerin bir bileşkesi olarak, toplumun bütünüyle veya bazı kurumlarıyla değişmesidir (Güvenç, 1979).

Uğur Ulaş Dağlı kültürel değişim konusuna şöyle değinmektedir: “Kültürün değişime açık olması gerçeği çoğu zaman gözardı edilmektedir. Kültür bir süreçtir, devam eden bir olgudur. Geçmiş ile bugünü ve yarını aynı anda içinde taşımaktadır. Şehirler, kültürel birikimleri ve özgün karakterleriyle kimlik kazanırlar. Kendi karakterlerini yitirdikleri zaman kimlik bunalımına düşerler. Kimliğin en büyük özelliği tek olmasıdır. O halde, gerçek kimliğine kavuşmuş şehirler hiçbir zaman bir başka şehrin aynısı olamaz.”** Kentler ve binalar ait oldukları toplumun ve yörenin kültürünü yansıtmak durumundadırlar. Aynı zamanda da çağdaş uygarlığın ürünleri olan çağdaş bilim ve teknolojiyi yansıtmaları da doğal ve gerekli olmalıdır. Ancak bu, kültürel kimliğin yok olması anlamına gelmemelidir.

Türk kültürü çok zengin bir içeriğe sahiptir. Bu kültürel zenginlik, İslamiyetten önce Orta Asya’dan başlayan coğrafi değişimlerle İran, Anadolu, Kuzey Afrika, Akdeniz kıyıları ve İspanya’ya kadar uzanan yerel kültürlerle etkileşim sonucu ortaya çıkmıştır. Tarihsel süreç içinde sürekli aynı coğrafya üzerinde yaşayan toplumlarda başka kültürlerle etkileşim oldukça sınırlı olduğu için kültürel değişim de sınırlıdır. Egemenlik sınırıyla (siyasi sınır) kültürel sınır tamamen örtüşmeyebilir. Siyasi tarih ve kültürel tarih eşzamanlı değildir. Bir kara parçasında bir grubun etkinliği sona erebilir ama kültürel süreç devam eder.

Tozan’a (2000) göre bir kültürün farklı kültürlerle etkileşiminin olması o kültürü zenginleştiren bir olgu olarak kabul edilebilir. Kıbrıs adası, Doğu Akdeniz’deki stratejik konumundan dolayı, yüzyıllar boyunca farklı uygarlıkların idaresi altında birçok kültür etkileşimine sahne olmuştur. Tarihsel süreç içinde farklı uygarlıklardan gelen toplulukların etkileriyle Kıbrıslılar zengin bir kültüre sahiptir. Bu anlamda Kıbrıs adası, günümüze dek ulaşmış farklı kültürlerin farklı mimari yapılarıyla tam bir kültürler mozaikidir.

** Dağlı, U.U., (1996), “Kuzey Kıbrıs’ta Mimari Kimlik Sorunu”, Yapı Dergisi, sayı 179, YEM Yayınevi, İstanbul, s. 109-114.

Kültür ve Konut İlişkisi

Kültür ile ilgili yapılan tüm çalışmalarda, kültür kavranının konut formu ve tasarımı üzerinde büyük etkisi olduğu vurgulanmaktadır. Bir toplumdaki konut ya da yaşama birimleri, o toplumun gelenek-görenek ve kültürel birikimleri doğrultusunda, istek ve gereksinmelerini karşılayacak şekilde oluştuğuna göre, konut mimarisinin kültürden bağımsız olması düşünülemez. Kültür kavramının konut mimarisi üzerinde büyük etkisi olduğunu düşünen Rapoport, yapmış olduğu üç temel kültür tanımının ilk ikisinin konut ve çevresi ile direkt ilişkili olduğunu belirtmektedir. Rapoport, konut formunu etkileyen kültürel bileşenlerini genel olarak değerler ve imgeler, dini inançlar, aile strüktürü, sosyal organizasyonlar, bireyler arasındaki sosyal ilişkiler ve yaşam şekli olarak belirlemiştir. Buna göre kullanıcı grubu özelliklerini; özel yaşam şekli ve önemli eylemler setini tanımlayan kültürel öz elemanları ile analiz etmektedir. Bu kültürel öz elemanlar:

- Budunsal, dil ve din benzeri özellikler,
- Aile ve akrabalık yapıları ve çocuk yetiştirme yöntemleri,
- Yerleşme örüntüleri, toprak bölünmeleri ve toprak sahipliği sistemleri,
- Yiyecek, içecek alışkanlıkları,
- Töresel ve sembolik sistemler,
- Statü belirleme yöntemleri ve sosyal kimlik,
- Tavırlar ve sözsüz iletişim,
- Bilişsel şema,
- Mahremiyet, yoğunluk, egemenlik sınırı,
- Konuttaki davranışlar,
- Çalışma, ortak iş yapma ve ticarettir (Rapoport, 1980).

Konut araştırmalarını tarihsel ve kültürel bir perspektif altında inceleyen, konutu, kültür ve çevre ilişkilerinin bir yansıması olarak ele alan Altman (1980) ise kültürel faktörleri; dünya görüşü, çevresel bilişim ve algılamalar, mahremiyet düzeni ve diğer değerler, sosyal strüktürler ve aile yapısı olarak sıralamaktadır. Tüm bu açıklamalardan elde edilen sonuç şudur ki, yaşamın her döneminde, en ilkel uygarlıklarda bile konut ve mekan tasarımı ile toplumsal değerler ve kültürel bileşenler arasında çok sıkı bir bağ vardır. Öyle ki; birçok medeniyette konutlar, toplumun yaşam şeklini ve kültür seviyesini yansıtan mimari elemanlar konumundadır.

Yapılan çalışma ve sınıflandırmalar, kültürün tanımlanması zor bir kavram olduğu ve kültürü tanımlamaya çalışanların onun bir bileşeni, süreci veya niteliğine ağırlık vermek zorunda kaldıkları sonucunu doğurmaktadır. Kültür kavramındaki belirsizliğin ve karmaşıklığın nedeni, kültürden söz eden araştırmacıların onun hangi bileşenini ele aldığını açıkça belirtememeleridir. Dolayısıyla konutun oluşmasında ve kullanımında hangi kültürel bileşenlerin ve değişkenlerin etken olduğunu belirlemek büyük önem kazanmaktadır. Turgut'a (1990) göre konutun oluşumu ve kullanımıyla ilgili kültürel bileşenler şunlardır:

- Çevresel imgeler
- Dini inançlar
- Aile strüktürü, akrabalık norm ve kuralları
- Konuta ait yaşam şekli
- Mahremiyet

Çevresel İmgeler : Konutu kullanacak kişilerin konut formuna ve yaşam şekline ait dünya görüşleri, değerler ve ideallerin oluşturduğu imgeler oldukça önemlidir. Konutla ilgili kişisel tercihler, idealler, toplumun inançları, değerleri ve çevresel özelliklerle birleşerek yaygın duruma gelen töresel nitelikler kazanabilmektedir (Tozan, 2000). İnsanların çevresel seçimlerinde, çevreyi değiştirmelerindeki kararları etkileyen toplumsal kurallar ve paylaşılan ortak değerler, tercihler; kişinin çevresel deneyimi, bilgi, öğrenim, tutum ve değerlerinin oluşturduğu kişisel imgelerle birleşerek kültür kavramında ve insan-mekan etkileşiminde önemli bir yer tutmaktadırlar. Özellikle geleneksel değerlerin tartışılmadığı, kutsallığın çok önemli olduğu toplumlarda çevresel imgelerin tüm ölçeklerde fiziksel çevreye yansıdığı görülmektedir (Rapoport, 1969). Dünyayla çok az iletişim kuran, içe dönük şekilde yaşayan toplumlarda çevresel imgeler ve sosyal kurallar zaman içinde değişime uğramadan kuşaktan kuşağa aktarılarak uzun yıllar devam eder. Bunun aksine, sosyal değerlerin ve geleneklerin kişiler üstünde baskı oluşturmadığı toplumlarda, insanlar dış dünyadaki yeniliklere sürekli açık olduğu için konut uygulaması zaman içinde farklı boyutlar kazanabilmektedir.

Dini İnançlar : Yapılan birçok etnografik ve tarihsel araştırma, gerek geleneksel, gerekse çağdaş toplumlarda dini inançların insan davranışı ve mekan formu ile ilişkili olduğunu ortaya koymuştur. Dini eylemlerin sistemli ve düzenli bir şekilde konut dışındaki dini mekanlarda yapıldığı toplumlarda, özellikle batı ülkelerinde konut içindeki önemini yitiren dini davranışlar, kutsal eşyalar, yasaklar, dini tören kuralları gibi dinsel nitelikler birçok toplumda hala geçerliliğini korumaktadır (Turgut, 1990).

Günümüzde, özellikle batı toplumlarında dini seremoniler cami, kilise ve sinagog gibi dini yapılarda yapılmaktadır ve konutun dinsel bir anlamı yoktur. Ancak bu durum tüm kültürler için geçerli değildir. Bir örnek verecek olursak, geleneksel Çin evlerinde Tanrı'ların kağıt sembolleri hala evi korumak üzere kapıların üzerine asılmakta ve evin en önemli odasında çeşitli dinsel seremonilerin yapıldığı eskiden kalma bir mihrap bulunmaktadır. Turgut'a (1990) göre buna benzer örnekler, konutun önemli bir dinsel anlamı olabileceğinin göstergesi ve dini inançların bazı toplumlarda konut oluşumunda önemli bir yere sahip olduğunun kanıtıdır.

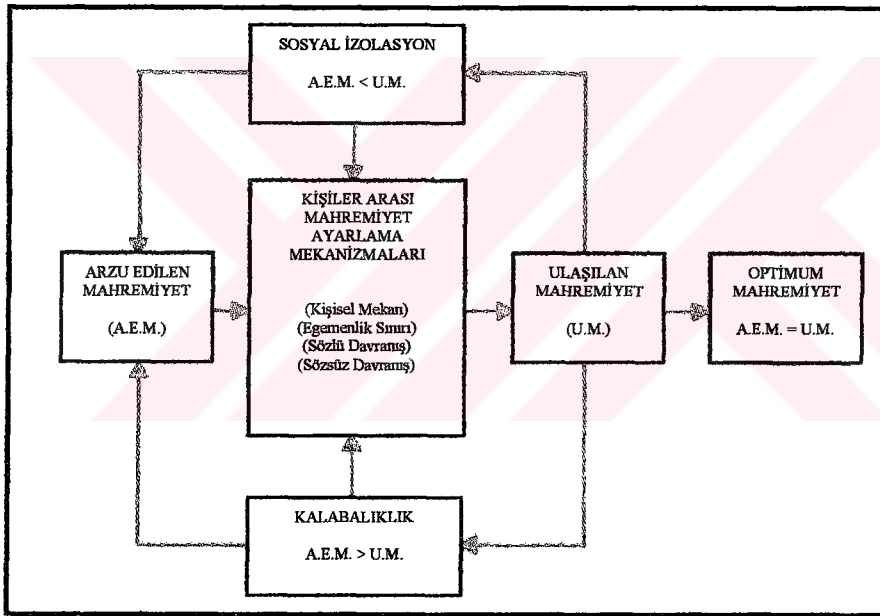
Aile Strüktürü, Akrabalık Norm ve Kuralları : Konut içinde yaşayan aile bireylerinin ve akrabaların birbirleriyle kurdukları ilişkiler, konuttaki statüler bakımından konut tasarımını etkilemektedir. Güvenç'e (1979) göre evlilik ve aile kurumlarının, daha geniş olan akrabalık sisteminin birer parçası ve görüntüsü olmaları nedeniyle, bu sistemlerin birlikte kültürel ve bileşen olarak incelenmesi zorunlu hale gelmektedir.

Her sosyo-kültürel sistemde, kadın-erkek ilişkilerini düzenleyen, doğan çocuğun bakımından, beslenmesinden, sağlık ve eğitiminden sorumlu olan bir aile kurumu vardır. Kültürel değerlerin yeni kuşaklara aşılmasında ve iletilmesinde, aile büyük bir sorumluluk taşır. Aile, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve psikolojik bir birliktir. Tarım ve hayvancılık kültürlerindeki aile, çoğu zaman bir üretim birliğidir de (Güvenç, 1979). Ev halkının demografik strüktürü, ilişkileri, rolleri, evlilik biçimi ve akrabalık ilişkileri, kuralları, çevre ve kültürün etkileşim süreci içinde önemli bir yer tutmaktadır (Turgut, 1990).

Konuta Ait Yaşam Şekli : Her birey doğumundan itibaren almış olduğu eğitimle, kültürel birikimle, kendine ait bir yaşam şekli belirler. Turgut'a (1990) göre; toplumlara göre değişebilen, konut mekanlarının zaman içindeki kullanımı ile ilgili alışkanlıklar, farklılıklar, yemek hazırlama ve yeme ile ilgili yiyecek alışkanlıkları konut içi yaşam şeklini ve onun görünümleri olan davranış mekanizmalarını etkileyen kültürel değişkenlerdir. Özellikle mutfak ve yaşama mekanının kullanımı ile ilgili kurallar, adet ve alışkanlıklar mekansal eylem örüntülerinin ve davranış mekanizmalarının en önemli belirleyicisidirler. Örneğin; konut içinde ayakkabıların çıkarılması zorunluluğu, yaşama mekanında yemek yememe kuralı ya da yemeğin aile bireyleriyle hep birlikte yenmesi alışkanlığı konut içindeki yaşama şeklini belirleyen faktörlerdendir. Bu nedenle, bir konuttaki yaşam şekli, konutun mekan oluşumunda önemli bir kültür bileşeni olarak mutlaka dikkate alınmalıdır.

Mahremiyet : Mahremiyet kişi veya grupların birbirleri ile olan etkileşimlerini kontrol eden ve farklı örüntülerde oluşan farklı davranış mekanizmalarını ayarlayan davranış sürecidir (Altman vd., 1980). Turgut'a (1990) göre ise mahremiyet, kişiye veya bir gruba diğerlerinin optimum düzeyde yaklaşma koşulu ya da uygun bir toplumsal ilişki düzeyi olarak tanımlanabilir. Bu tanımda yer alan "uygun bir toplumsal ilişki düzeyi", toplumdan topluma büyük farklılıklar gösterebilmektedir. Bilindiği gibi her toplum kendi içinde bazı kurallar benimsemektedir. Rapoport mahremiyeti, etkileşimleri kontrol edebilme, tercih hakkına sahip olma ve arzulanan etkileşimlere ulaşabilmek şeklinde yorumlamaktadır.

Irwin Altman'ın kültür ve çevre arasındaki ilişkiyi açıklamak ve bu süreçteki ilişkileri göstermek için geliştirdiği kavramsal çerçeve konuya önemli ölçüde açıklık sağlamaktadır. Altman oluşturduğu bu temel kavramsal modelde, mahremiyete ulaşmada temel mekanizma olarak kişisel mekan ve psiko-sosyal alanı değerlendirmektedir (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Mahremiyet, kişisel mekan, egemenlik ve kalabalıklık arasındaki ilişkilere genel bir bakış.

Yukarıda yer alan Altman'a ait mahremiyet mekanizmasına göre; insanlar, zihinsel olarak ideal bir mahremiyet seviyesi saptamaktadırlar. Bu, kişinin arzu ettiği mahremiyet (A.E.M.) seviyesi, belirli bir ortamda sahip olmayı istediği etkileşim düzeyidir. Etkileşimler ya da mekanizmalar sonunda elde edilen mahremiyet ise ulaşılan mahremiyettir (U.M.). Kişiyi en çok memnun eden, arzu ettiği mahremiyetle etkileşimler sonunda ulaştığı mahremiyetin birbirine eşit olmasıdır. Buna optimum mahremiyet denilmektedir. Bu kavramsal çerçevedeki en önemli nokta; kişisel mekan, egemenlik sınırı ve sözlü-sözsüz yanıtların, mahremiyet

ayarlamasını davranışsal mekanizmalar olarak etkilemesidir. Bu da mahremiyetin sadece tek yönlü bir “Gizlilik-Girilmezlik” süreci değil, toplumsal gelenekler tarafından etkilenen, insanların birbirleriyle ilişkide olma ya da olmama isteğine göre değişen, diyalektik bir kontrol süreci olduğu sonucunu vurgulamaktadır. Kişinin arzu ettiği mahremiyet (A.E.M.) eğer etkileşim sonucu ulaştığı mahremiyetten (U.M.) daha fazla ise, kişi çok fazla ilişki kurmak zorunda kalır ve bu da kişi üzerinde kalabalıklık hissi uyandırır. Bunun tam aksine eğer kişinin ulaştığı mahremiyet arzu ettiği mahremiyetten daha fazla ise bu sefer de kişi kendini toplumdan soyutlanmış ve yalnız kalmış hisseder.

Mahremiyet yalnızlık veya ayrılık değildir. Yalnızca kişinin kendisi hakkındaki bilgiyi kontrol etmesi de değildir. O bireyin ve toplumun tarihi ortamı içindeki ilişkilerinde kişi ve diğerleri arasındaki iletişimin kontrolünün kurulmasıdır. Böylece mahremiyet kişilerin ‘tek başlarına’, ‘beraberce’ veya ‘ortaklaşa’ benliklerinin ve diğer sosyal öğelerin sınır ilişkilerinde; psikolojik, toplumsal ve fiziki çevre uzamları içinde uyguladıkları bir çevre kontrolüdür. Bu kontrol, çevredeki olayların kurulması sırasında ilişkileri kabul edilir bir dağılımda tutmak içindir. Eğer çevresel öge veya kurultularla ilgili beklenmeyen ilişkilerin ortaya çıkma olasılığı artarsa; mahremiyet eğilimi, sınırları bu tehlikenin çeşidiyle görelî bir biçim ve derece düzenler. ‘*’

Altman’a (1980) göre, kişiler arasındaki farklı uzaklıklarda oluşan sosyal ilişkiler düzeyinde üç tür mahremiyet davranışı vardır. Bunlar:

- Kamusal Mahremiyet : Yabancılar arasındaki geçici beraberliklerde oluşan mahremiyet.
- Toplumsal/Sosyal Mahremiyet : Aile bireyleri, misafirler ve aile bireyleri arasındaki sosyal ilişkiler gibi yakın ilişkilerin, birlikteliklerin oluşturduğu mahremiyet.
- Kişisel Mahremiyet : Eşler arasında ya da ebeveyn ve çocukları arasındaki çok samimi ilişkilerde ortaya çıkan mahremiyet (Turgut, 1990).

Mahremiyet ve kültür ile ilgili en önemli konu, mahremiyet davranışının bütün kültürlerde insan ilişkilerinin merkezini oluşturmasıdır. Kültürler arasında farklı olan mahremiyet davranışının farklı seviyelerde ve sınırlarda olmasıdır. Bu da her grubun farklı kültürel değerler, normlar ve bakış açıları olmasından kaynaklanmaktadır (Altman, 1980).

*’ Pamir, A., Haluk, (1979), “Mahremiyet Kavramı İle Kişisel ve Toplumsal Düzen İlişkileri”, Çevre, Yapı ve Tasarım dergisi, M. Pultar, Çevre ve Mimarlık Bilimleri Derneği, Ankara.

3.1.3 Çevre Kavramı

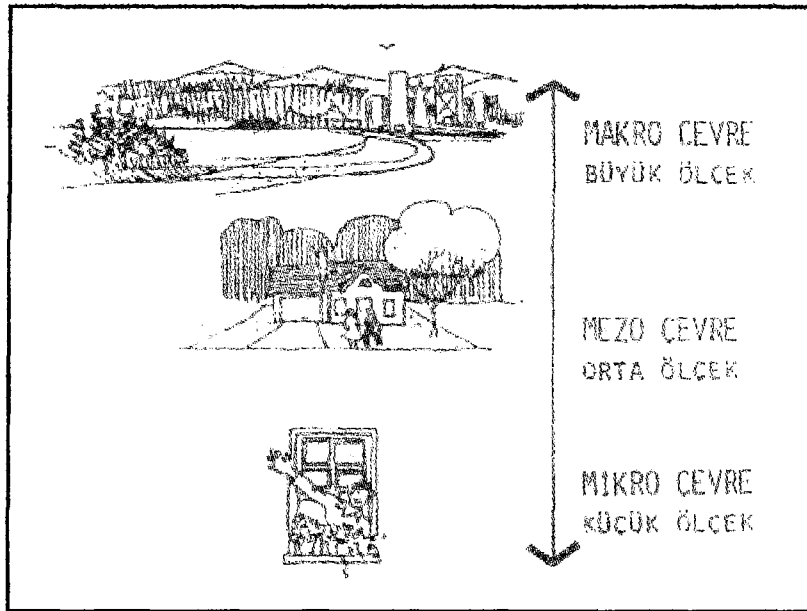
Çevre, en basit anlamıyla bir varlık ya da nesneyi saran, çevreleyen etkenler olarak tanımlanabilir. Çevre kelimesi coğrafyacılar tarafından arazi formu ve iklim, psikologlar tarafından insanlar ve kişilikleri, sosyologlar tarafından sosyal organizasyon ve oluşumları, mimarlar tarafından ise binalar ve çevresine karşılık gelecek şekilde kullanılmaktadır. Kelime, farklı sınıflandırma içinde verdiği hizmet amacına göre değişmektedir (Lang, 1987). İnsan-çevre ilişkileri disiplininde, çevre kavramının farklı sınıflandırmaları ve tanımları yapılmıştır. Rapoport çevreyi en geniş anlamda, incelenmekte olan organizma, grup veya sistemin dışındaki herhangi bir koşul veya etki olarak tanımlamaktadır (Rapoport, 1977). Turgut'a (1990) göre çevre, genel olarak, fiziksel ve psiko-sosyal (toplumsal) çevre olarak ikiye ayrılmaktadır.

3.1.3.1 Fiziksel Çevre

Fiziksel çevre, farklı sınıflandırmalara göre çeşitli boyutları olan bir terimdir. Kişiyi saran fiziksel nitelik ve özellikteki ortam, kişinin fiziksel çevresidir. Fiziksel çevre de kendi içinde doğal çevre ve yapma çevre olarak ikiye ayrılmaktadır. Doğal çevre kısaca insanların kendi çabalarıyla oluşturdukları her türlü yapma ve ekleme özelliklerin dışında kalan, dünyanın oluşumuyla beraber doğada var olan dağ, vadi, okyanus, ova, göl, orman ve çöl gibi coğrafik özellikler ve sıcaklık, yağış gibi iklimsel değerleri oluşturan çevresel koşulların bütünüdür. Yapma çevre ise adından da anlaşılacağı üzere insanoğlunun bilgi ve yetenekleriyle doğadaki maddeleri kullanarak, değiştirerek yaşamına kattığı oluşumlardır. İnsanların gereksinimleri doğrultusunda zamanın sosyo-ekonomik koşullarına göre çevrelerinde oluşturdukları bina (konut, okul, hastahane, dini yapılar), yol, köprü ve anıtlar yapma çevrenin parçalarıdır. Yapma çevre, yapıldığı döneme ait toplumun bilgi, teknoloji, yetenek, toplumsal değer ve kültürünü yansıtan önemli bir gösterge olarak ülkelerin kültürel miraslarının kaynağıdır. Toplum bünyesinde oluşturulan yazı, resim ve mimari eserler toplumdaki düşüncelerin kültür sınırında iletişimini sağlar. Kültürel çevreyi oluşturan bu elemanlar insanların tarihlerini de yansıtmaktadır. Kültürel çevreye ait değerler sonraki nesillere aktararak devam eder (Lang, 1987). Bir örnek verecek olursak, piramitler, yapıldıkları dönemin yapı teknolojisine göre sahip oldukları kusursuzlukla halen dünyanın en önemli yapıları olarak Mısır'ın en değerli kültürel mirasıdır.

İnsan ve fiziksel çevre arasındaki ilişki öncelikle mekansaldır. Nesnelere ve insanlar bu mekan içinde birbirleriyle etkileşim içindedirler. Bireyin bulunduğu mekanın büyüklüğüne göre fiziksel çevresi mikro çevre, mezo çevre ve makro çevre gibi isimler almaktadır.

Makro çevre, insanların yaşadığı bölgede kişileri etkileyen en geniş alanı kapsar. Çevre-davranış çalışmalarının geleceği için büyük önem taşıyan makro ölçekteki araştırmalar üç grupta toplanabilir. İlk grup bölge planlama, peyzaj mimarlığı gibi insan ve doğal çevre arasındaki ilişkileri kapsayan araştırmalardır. İkinci grupta ise bölgesel ve kırsal yerleşmeler ve onların yaşam kalitesi üzerindeki etkileri ile ilgili araştırmalar yer almaktadır. Makro çevrenin üçüncü araştırma alanı ise, metropolitan alanlar ve şehir mekanları ile insanların çevreyi kullanmaktaki deneyimlerini etkileyen fiziksel, sosyal ve ekonomik eğilimler ile ilgilidir. Mezo çevre, insanların yaşadıkları bölgedeki yakın çevreyi kapsamaktadır. Konutun yanından geçen yol, komşu konutlar ve mahalledeki doğal unsurlar, kişiyi saran mezo çevresidir. Mezo çevre ölçeğindeki çevre-davranış çalışmalarında orta ölçekteki açık mekan ve binalarla ilgili araştırmalar, diğer ölçekteki çalışmalara oranla daha fazladır. Genellikle çalışma mekanlarını ve konut topluluklarını, hızlı sosyal ve teknolojik değişim kapsamında ele alan araştırmalardır. Gelişmiş ülkelerde uzun yıllardır üzerinde çalışılan çevre olmasına rağmen, ülkemizde konut çevresinin halen araştırılmaya ihtiyacı vardır. Mikro çevre ise, kişinin bulunduğu mekanda kendisine en yakın nesnelere oluşturduğu çevresidir (Şekil 3.2). Bu ölçekteki çalışmalar oda ve daha küçük ölçekteki settingler ve davranış ilişkileri üzerinde yoğunlaşmaktadır (Turgut, 1990).



Şekil 3.2 Çevre-Davranış çalışmalarında farklı fiziksel çevre ölçekleri.

3.1.3.2 Toplumsal Çevre

Toplumsal çevre, fiziksel bir çevre içinde yaşayan insanların birbirleriyle kurdukları sosyal ilişkilerin bütünüdür. Kişilerin birbirleriyle kurdukları sosyal ilişkiler baba-oğul ilişkisinden komşuluk ilişkilerine, öğrenci-öğretmen ilişkisinden vatandaşlık ilişkilerine kadar geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır. Toplumsal yaşam biçimini belirleyen tüm resmi ve resmi olmayan ilişkiler ve davranışlar toplumsal çevrenin ifadeleridir. Bu bağlamda kültürün, dini inançların, geleneklerin, aile yapısının, insan davranışlardaki kişisel farklılıkların, gelir düzeyinin ve tabii ki mahremiyetin toplumsal ilişkiler üzerinde büyük önemi vardır. Kızıl'a (1978) göre kişinin toplumsal çevresi, en derin, en sürekli ve aynı zamanda toplumsal davranış yönünden en önemli engellemelerin kaynağıdır. Toplumun kişiyi sardığı çeşitli toplumsal davranış kuralları, çoğu zaman istek ve gereksinmelerin doyuma ulaştırılmasını önleyen az veya çok aşılmaz engeller durumunda yükselirler. Gelenek insanı insan yapan en şaşmaz özelliklerden biridir. İnsan, kuşaktan kuşağa geçen ve yeniden denenene, atalardan kalma tecrübeler, bilgiler, yetenekler ve görüşlerle yaşar. Gelenekler, onu tarihi olan bir varlık yapar; ... toplum düzeninin temeli olan bir hayat şekli yaratır. Örf ve adetler, hukuk şekilleriyle dini inançlar, ibadet tarzları, semboller, sanat eserleriyle edebiyatlar, ahlaki kanunlarla ilmi yargılar bir topluluğun, bir milletin, bir memleketin gelenekleri arasında yer alır.‘*’ Bu nedenle gelenek, toplumsal yaşamı ve toplumsal çevreyi etkileyen en önemli unsurlardan biridir.

Her toplum birbirleriyle karşılıklı ilişkileri olan toplumsal gruplardan meydana gelmiştir. Kişilerin toplumun bir üyesi durumuna gelmesinin, yani karşılıklı uyum sağlamalarının sonucunda her insan bir kişilik kazanır. Kültür-kişilik akımının öncülerine göre, insan davranışlarının arkasındaki belirleyici güç dıştan gelen uyarıcılar değil, insanın kişiliğidir.‘**’

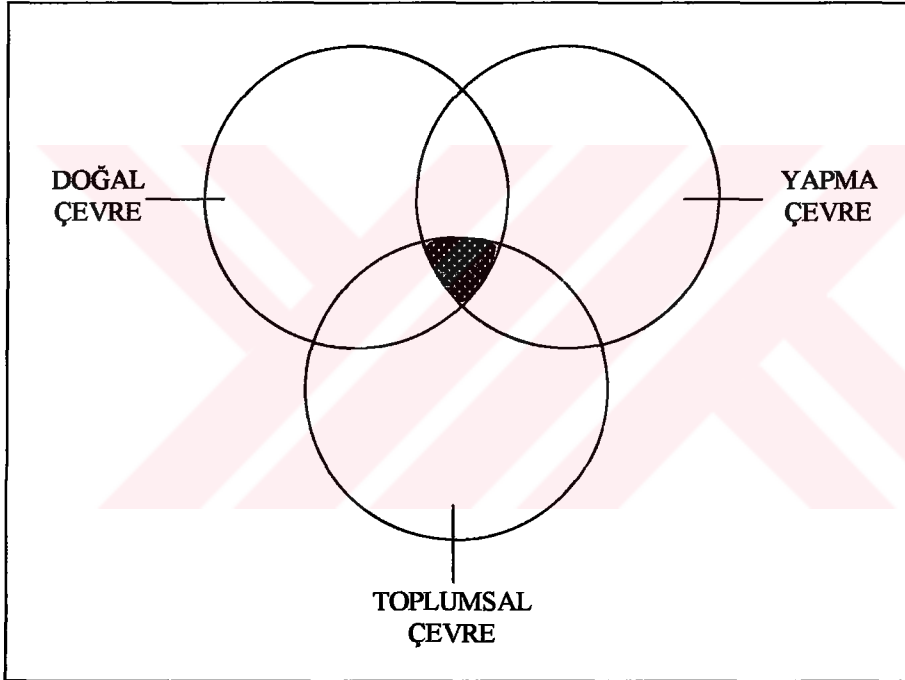
Toplum, kendi güvenliğini, dirliğini ve üyelerinin haklarını korumak için bazı kurallar oluşturmuştur. Toplumdaki eğitim politikasının amaçlarından en önemlisi, yeni kuşakların yürürlükteki toplumsal düzene uymaları için uygun biçimde yetiştirilmeleri, yani onlara toplumun benimsediği davranış ölçüleri ve değerlerinin öğretilmesidir.‘***’

‘*’ Türk Ansiklopedisi, (1969), Milli Eğitim Basımevi, Ankara, c. 17, s. 224

‘**’ Güvenç, B., (1976), Sosyal ve Kültürel Değişme, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, D:21, s. 33.

‘***’ Ozankaya, Ö., (1971), Demokratik Siyasal Kültürün Gelişmesinde Toplum Bilimler Öğretiminin Katkısı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, Aralık sayısı, s. 89.

Toplum içindeki tüm bireylerin birbirleriyle olan ilişkilerinde, toplumun tarihsel geçmişinden gelen alışkanlık, gelenek ve göreneklerin büyük etkisi vardır. Kişinin çevresi sadece çevresindeki insanlardan ibaret değildir. Elbette çevre sadece doğal ve yapma çevrenin oluşturduğu fiziksel çevre de değildir. Kişi bulunduğu evrende canlı ve cansız tüm varlıklarla sürekli bir iletişim içinde olduğuna göre kişinin çevresi fiziksel ve toplumsal çevrenin kesiştiği noktadadır. Bu nedenle fiziksel çevre ile toplumsal çevre birbirlerini tamamlayan iki kavramdır. Her fiziksel çevre içinde bir toplumsal çevre olduğu gibi, toplumsal çevreden etkilenmeden oluşan bir fiziksel çevre de düşünülemez. Kısacası çevre bir sistemdir ve bu sistemin parçaları doğal çevre, yapma çevre ve toplumsal çevredir. Kişinin çevresi, şekil 3.3'de de görüldüğü üzere bu üç çevre bileşenlerinin kesiştiği noktadadır.



Şekil 3.3 Çevre sistemini oluşturan çevre bileşenleri.

3.2 K.K.T.C.'de Toplum Yapısı

Bu bölümde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplum yapısının incelenmesi hedeflenmiştir. Toplum yapısı, sosyal yapı, sosyo-kültürel yapı ve sosyo-ekonomik yapı olmak üzere üç ana başlık altında incelenecektir. Sosyal yapı başlığı altında K.K.T.C.'deki nüfus ve aile yapısı incelenirken, sosyo-kültürel yapı başlığı altında ülkedeki din, dil, eğitim yapısı ve farklı etnik gruplara değinilecektir. Son olarak sosyo-kültürel yapı başlığı altında ise adadaki ekonominin genel durumu, çalışan nüfusun sektörel dağılımı ve turizmin durumu üzerinde durulacaktır.

3.2.1 Sosyal Yapı

Kıbrıs Türk toplumunun yapısı, zaman içinde büyük değişikliklere uğramıştır. Bu değişikliklerin en büyüğü, özellikle 2. Dünya Savaşı'ndan sonra çeşitli meslek grupları doğuran modern ekonominin doğuşu, kentleşmenin gelişmesi, eğitimin kolaylaşması, gelişmesi ve dış dünya ile çok daha fazla ilişki kurulmasıdır.‘*’ Bunun yanında, geleneksel aile yapısının batıdaki modern çekirdek aile yapısına dönüşmesi de adadaki sosyal yapıyı etkileyen faktörlerdendir. 1960 yılında ortak kurdukları Kıbrıs Cumhuriyeti adı altında Rumlarla birlikte yaşayan Kıbrıslı Türkler, etnik huzursuzlukların 1963 yılında çatışmalara dönüşmesi ile büyük sıkıntılar yaşamış ve o yıllardan itibaren iki toplum arasındaki ilişkiler giderek kopmuştur. 1974 yılında yaşanan Barış Harekatı'ndan sonra yaşanan gelişmelerle Kıbrıs Türk toplumunun yaşam biçimi daha da değişmiştir. Bu bölümde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin günümüzdeki nüfus ve aile yapısı anlatılmıştır.

3.2.1.1 Nüfus Yapısı

Kıbrıs, ada olmasının getirdiği sebeplerle tarihi boyunca göçlere açık olmuştur. Bu nedenle, hemen hemen tüm ada ekonomilerinde olduğu gibi Kıbrıs'da da nüfus hareketliliği görülmektedir. Bugün dünyanın her kesimine (Türkiye, İngiltere, Avustralya, Kanada) dağılmış Kıbrıslı Türkler görebilmek bu durumun kanıtlayıcı bir göstergesidir.

*’ Balkan, A.E., (1998), Tarihsel Süreç İçerisinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Toplum ve Mimarlık, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Kıbrıs Araştırmalar Dizisi 1, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Kıbrıs'daki sosyal ayırım 1974'deki fiziksel bölünme ile paralellik taşır. 1974 yılından sonra adada meydana gelen sosyal, ekonomik ve özellikle politik ve idari yapıdaki gelişmeler nüfus yapısını da etkilemiştir. Bugün yaklaşık 700.000 kişilik ada nüfusunun %23'ü Kuzey Kıbrıs'da, %77'si Güney Kıbrıs'da yaşamaktadır. Nüfusun da dağılımı arazi dağılımı ile doğru orantılıdır. Kuzey Kıbrıs'da genel olarak, Girne'nin batısındaki Koruçam bölgesinde oturan az sayıdaki Maronit ve Kormakitler ile Karpaz yarımadasında yaşayan birkaç yüz Kıbrıslı Rum dışında, 1571'de Osmanlılar'ın adayı fetihlerinden sonra yerleşmiş bulunan Kıbrıslı Türkler yaşamaktadır. Ancak 1974 yılından sonra başlayan ekonomik kalkınma seferberliği, işgücüne olan ihtiyacı artırmış ve özellikle tarım, inşaat, turizm sektörlerinde işgücü açığı Türkiye'nin bazı bölgelerinden adaya yerleştirilen insanlarla karşılanmıştır. Bu arada Kıbrıs'dan çeşitli dönemlerde göç eden Kıbrıslı Türk nüfusun bir kısmı da adaya yerleşmek amacıyla geri dönüş yapmıştır (Feridun, 1998).

Özellikle 1987 yılından başlayarak son 10 yıl içerisinde K.K.T.C.'de yoğunlaşan ve büyüyen üniversite sektörü, büyük bir çoğunluğu Türkiye'den olmak üzere çeşitli ülkelerden Kıbrıs'a üniversite eğitimi için gelen öğrencilerin sayısında büyük artışlara neden olmuştur. Bunun yanında turizm, ticaret, kültürel ve ekonomik işbirliği çerçevesinde Türkiye ile gelişen ilişkiler, karşılıklı dinamik bir nüfus akışınının başlamasına neden olmuştur.

Kuzey Kıbrıs'daki yüksek doğurganlığın gelişmiş ülkelerde olduğu gibi 20-24 yaş grubundan 25-29 yaş grubuna kaymakta olduğu görülmektedir. Toplumun doğurganlık açısından bugün geldiği nokta, doğumlar yoluyla kendi kendini ancak yenileyebileceği seviyededir. Son yapılan nüfus sayımında yıllık nüfus artışının %1 civarında olduğu görülmüştür. Bu seviyeyi gösteren toplumlar, göçler bir kenara bırakılınca uzun dönemde nüfusun durgun bir noktaya ulaşacağını göstermektedir.

Doğurganlıkla ilgili tüm göstergeler, Kuzey Kıbrıs'daki doğurganlık yapısının gelişmiş bir ülkenin özelliklerini yansıtmakta olduğunu kanıtlamaktadır. Nüfusun yapısını etkileyen ikinci önemli faktör, ölümler ve ölümlerle ilgili özelliklerdir. 1975-1981 yılları arasında binde 10 olan kaba ömür oranı 1982 yılından itibaren binde 8 oranına düşmüştür. Bebek ölüm oranına bakıldığı zaman, 1975 yılında binde 27 olan oranın 1995 yılından itibaren binde 10'a düştüğü görülmektedir. Tüm bu göstergeler yine nüfusun gelişmiş bir ülke nüfusunun özelliklerini taşıdığını ifade etmektedir (Feridun, 1998).

Feridun'a (1998) göre göçler incelendiği zaman, net göçün en yüksek 1975-1977 yılları arasında toplam 24,555 kişi ile yaşanmış olduğu görülmektedir. 1975-1996 yılları arasında yaşanan net göç hesaplandığı zaman toplam 28,309 rakamına ulaşılmaktadır. 1974-1996 yılları arasında nüfusun 40,236 doğal artış ve 28,309 net göç olarak toplam 68,545 artış kaydettiği gözlemlenmektedir. Halen yurt dışında, özellikle Türkiye, İngiltere, Avustralya ve Kanada'da pek çok Kıbrıslı Türk yaşamaktadır. Bir örnek verecek olursak K.K.T.C. İstanbul Konsoloslugu'ndan alınan bilgiye göre günümüzde İstanbul'da yaklaşık 30,000 Kıbrıslı Türk yaşamaktadır. İngiltere'de yaşayan Kıbrıslı Türklerin ise 140,000 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Kuzey Kıbrıs'da en son 15 Aralık 1996 tarihinde yapılan Genel Nüfus Sayımına göre K.K.T.C.'nin De-facto^{**} nüfusu 200,587 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu nüfusun yıllık ortalama %1.13'lük nüfus artışıyla 2000 yılı ortası itibarıyla 208,893'e ulaştığı tahmin edilmektedir. Aynı dönemde De-jure^{***} nüfus ise 188,662 olarak tespit edilmiştir. Çizelge 3.1'de 15 Aralık 1996 yılında yapılan Genel Nüfus Sayımının İlçelere göre sonuçları yer almaktadır.

Çizelge 3.1 15 Aralık 1996 K.K.T.C. Genel Nüfus Sayımının ilçelere göre dağılımı. ^{****}

İLÇELER	De Jure Nüfus	De Facto Nüfus
Lefkoşa İlçesi Toplamı	85,290	89,818
Gazi Mağusa İlçesi Toplamı	67,429	72,054
Gime İlçesi Toplamı	35,943	38,715
K.K.T.C. TOPLAMI	188,662	200,587

Bir sonraki sayfada bulunan çizelge 3.2'de ise K.K.T.C.'deki nüfusun uyruklara göre dağılımı verilmektedir. Çizelge 3.2'ye göre toplam nüfusun %82'si (164,460) K.K.T.C. uyruklu, %16'sı (31,977) T.C. uyruklu ve kalan %2'si (4,150) üçüncü bir ülke uyruğunda bulunmaktadır. 164,460 kişilik K.K.T.C. uyruklu nüfusun 137,398'i (toplam nüfusun %68.50'si) Kıbrıs doğumlu, 23,924'ü (%11.93'ü) Türkiye doğumlu ve 3,138'i (%1.56'sı) diğer ülke doğumludur. T.C. uyruklu ve Türkiye doğumlu 30,702 olan nüfusun %26.99'u öğrenci, %42.09'u çalışan, %4.32'si işsiz ve %26.60'ı ticari amaçla ülkede bulunmaktadır.

^{**} De Facto nüfus, ülkede bulunan fiili nüfusu ifade etmektedir.

^{***} De Jure nüfus, daimi ikametgâhı Kuzey Kıbrıs'da olan nüfusu ifade etmektedir.

^{****} De facto ile De jure nüfus arasındaki 11,925 kişilik fark, sayım günü K.K.T.C. sınırları içerisinde bulunan, ancak ikametgâh adresini yurt dışı olarak beyan edenlerdir.

Çizelge 3.2 15 Aralık 1996 Genel Nüfus Sayımına göre K.K.T.C.'deki nüfusun uyruklara göre dağılımı.

	UYRUKLARA	GÖRE NÜFUS
Genel Toplam	200,587	%100.00
K.K.T.C. Uyruklı	164,460	%81.99
Kıbrıs doğumlu	137,398	(%68.50)
Türkiye doğumlu	23,924	(%11.93)
Diğer ülke doğumlu	3,138	(%1.56)
T.C. Uyruklı	31,977	%15.94
Türkiye doğumlu	30,702	(%15.31)
Diğer Ülke Uyruklı	4,150	%2.07

Aşağıda, çizelge 3.3'te K.K.T.C. nüfusunun yaş ve cinsiyet yapısı yer almaktadır. Bu çizelgedeki değerlere göre, yaş grupları itibarıyla nüfus yapısında 0-14 yaş grubu toplam nüfusun %22.1'ini, 15-44 yaş grubu %54.6'sını, 45-64 yaş grubu %16.4'ünü ve 65-65 üstü grubu toplam nüfusun %6.9'unu oluşturmaktadır. Toplam nüfusun %52.8'ini erkekler, %47.2'sini kadınlar oluşturmaktadır. Nüfusun ortalama yaşı 31.16, ortanca yaşı ise 27.74'tür. 0-14 yaş grubu ile 65 yaş ve yukarisinin bağımlı nüfus olarak kabul edecek olursak hesaplanan yaş bağımlılık oranı %40.91'dir. Bir önceki genel nüfus sayım sonuçlarına göre yıllık nüfus artışı %1.13'tür (D.P.Ö., 1997b).

Çizelge 3.3 K.K.T.C. nüfusunun yaş ve cinsiyet yapısı.

YAŞ GRUPLARI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
0 - 4	13,221	6,824	6,397
5 - 9	14,876	7,651	7,225
10 - 14	16,173	8,372	7,801
15 - 19	21,672	12,181	9,491
20 - 24	24,188	14,253	9,935
25 - 29	18,488	10,242	8,246
30 - 34	16,833	9,143	7,690
35 - 39	14,990	7,688	7,302
40 - 44	13,208	7,033	6,175
45 - 49	11,022	5,654	5,368
50 - 54	8,825	4,465	4,360
55 - 59	6,929	3,308	3,621
60 - 64	6,129	2,856	3,273
65 - 69	4,969	2,265	2,704
70 - 74	3,939	1,805	2,134
75 - 79	2,362	1,014	1,348
80 - 84	1,648	710	938
85 +	1,018	458	560
Bilinmeyen	97	56	41
TOPLAM	200,587	105,978	94,609

3.2.1.2 Aile Yapısı

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde aile yapısı genellikle anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile yapısıdır. 1950'li yıllarda doğum oranı yüksek olduğu için ailelerin çocuk sayısı 7-8'i bulurken değişen yaşam şekli ve sosyo-ekonomik koşullar nedeniyle 1970'li yıllarda bu rakam 3-4'e düşmüş, günümüzde ise ailelerin genelde 1-2 çocuklu olduğu görülmektedir. Son yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre, toplam nüfusa göre ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.88 olarak tespit edilmiştir (D.P.Ö., 1997b).

Balkan'a (1998) göre Kıbrıslı Türkler, genellikle, ailelerinin şan, şöhret ve ekonomik açıdan zengin olmasını arzulayan bir yapıya sahiptir. Ailelerin düşünce, gelir ve enerjileri çocuklarının iyi bir eğitim alması, mutlu bir evlilik yapması ve yüksek gelirli bir iş bulması üzerine yoğunlaşmaktadır. Batı toplumlarının aksine aile bireyleri arasında güçlü bir bağ vardır. Yakın yıllarda K.K.T.C.'de kırsal alanlarda yaşayan geleneksel aile ile kentlerde yaşayan modern aile tiplerinden bahsetmek olasıdır.

3.2.2 Sosyo-Kültürel Yapı

Kıbrıs, tarih boyunca çeşitli uygarlıkların egemenliği altına girmiştir. Toplumun bugün ulaştığı kültür düzeyi bu tarihsel sürecin sentezi sonucu oluşmuştur. Bu bağlamda Kıbrıslı Türkler çok zengin bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. Bu kültürel zenginlik, kentlerdeki kültürel mimarinin izlerini taşıyan binalara da yansımıştır. Günümüzde halen Kuzey Kıbrıs'da yaşayan farklı etnik gruplardan bahsetmek de olasıdır. Bu bölümde, ülkedeki din, dil, eğitim yapısı ve ülkedeki etnik gruplar hakkında genel bilgi verilmektedir.

3.2.2.1 Din

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti anayasasına göre her K.K.T.C. vatandaşı istediği dini seçmekte özgürdür. Devletin resmi dini yoktur. Bu serbestliğe rağmen hemen hemen tüm Kıbrıslı Türklerin dini İslam'dır. Kökenleri, adanın Osmanlılar tarafından fethinden sonra Anadolu'dan yerleştirilen müslüman halka kadar uzanan Kıbrıslı Türkler, örf ve adetlerine son derece bağlıdır ve kültürlerinden hiçbir şey kaybetmemişlerdir. Müslüman halk, İslamiyet'in gerektirdiği tüm dini ibadetleri yerine getirmektedir. Bunun yanında, adadaki fiziksel bölünmeden sonra kuzeyde kalan çok az sayıdaki Rum ve Maronit toplum Ortodoks kilisesine bağlıken, yine çok az sayıda Anglikan ve Roman Katolik Kiliseleri de vardır.

3.2.2.2 Dil

K.K.T.C.'de konuşulan dil Türkçe diyalekt olarak Anadolu Türkçesi'ne yakındır. Bununla birlikte bazı deyimler, sözcükler ve cümle kurgusu açısından bazı farklılıklar söz konusudur; ancak bu farklılıklar hiçbir zaman diğer Türki Cumhuriyetlerinde konuşulan Türkçe'deki farklılıklarla kıyaslanamaz. Ayrıca K.K.T.C.'deki eğitim kurumları bu küçük farklılıkları en aza indirmek için programlarında her türlü önlemi almaktadırlar. Balkan'a (1998) göre , K.K.T.C.'de konuşulan Türkçe'deki farklı sözcük, deyim ve cümle kurgularının en önde gelen sebebinin, tarihsel süreç içinde birlikte yaşanan kültürler mozaiğinden dolayı olduğu söylenebilir. Çünkü, tarihsel süreç içerisinde çeşitli kültürlerle etkileşim içinde bulunan Kıbrıslı Türkler, bu kültürlerle ait dillerin çeşitli sözcük, deyim ve cümle kurgusunun etkisinde kalmıştır. Birkaç örnek verecek olursak, bazı yaşlı insanlar gazeteye "gazzetta" demektedir ve bu, adanın İtalyan kökenli Lüzinyanların egemenli altında kaldığı dönemlerden gelmektedir. Buna benzer, konuşma dilindeki birçok vurgu şekli ve soru takısı olmayan soru cümleleri, adadaki İngiliz döneminden kalmadır.

Türkçe'nin yanı sıra, İngilizce de sıkça kullanılmaktadır. İngilizce'nin yaygın olmasında, adanın İngiliz sömürgesi altında kalmasının yanı sıra birçok Kıbrıslı Türkün İngiltere'ye göç edip geri gelmesinin de etkisi vardır. Bunun yanında, bugün Kıbrıs'ı bir "üniversiteler adası" yapan üniversitelerdeki eğitimin İngilizce olmasının, adada İngilizce'nin bu kadar yaygın olmasında önemli payı vardır.

3.2.2.3 Eğitim Yapısı

K.K.T.C. geliştirmekte olan ülkeler arasında olsa da, aslında eğitim alanında çok daha fazla gelişmiş durumdadır. Okur-yazarlık oranı %94'tür ve üniversite mezunu sayısı çok yüksektir. Bu durumu, Kıbrıslı Türklerin Atatürk'ün eğitim reformlarını benimsemeleriyle devam ettirmelerine bağlayabiliriz. 1960 öncesine bakıldığında, yüksek okul mezunu sayısının çok az olduğu görülür. Özellikle Kıbrıs Cumhuriyeti'nin kurulması aşamasında, yönetimin her kademesinde %30 oranında Kıbrıslı Türkün bulunması gerekliliği, Türk yöneticilerinin eleman bulma konusunda büyük güçlükler ile karşılaşmalarına neden olmuştur. Bu sorunun üstesinden gelebilmek için Kıbrıslı Türkler, orta eğitimini bitiren öğrencileri Türkiye ve İngiltere'deki üniversitelere yollayarak kitlesel yüksek eğitime ağırlık vermişlerdir. Türkiye'nin bu girişimlere olumlu ve yardımcı olan tutumuyla, Kıbrıs Türk toplumundaki üniversite mezunu sayısı kısa sürede artmıştır (Balkan, 1998).

15 Aralık 1996 genel nüfus sayımı sonuçlarına göre, Kuzey Kıbrıs'daki okur-yazarlık durumu çizelge 3.4'te verilmiştir. Bu çizelgeye göre, 6 ve daha yukarı yaştaki nüfusun %93.46'sı okuma-yazma bilmekte ve bunların %88.84'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuş kişilerden oluşmaktadır. Çizelge 3.5'te ise okuma-yazma bilen nüfusun, bitirdikleri son öğretim kurumuna göre dağılımı gösterilmektedir. Buna göre, okuma-yazma bilenlerin %37.60'ı ilkokul, %12.60'ı ortaokul, %29.54'ü lise ve %9.10'u yüksek okul mezunlarından oluşmaktadır.

Çizelge 3.4 Kuzey Kıbrıs'daki okuryazarlık oranının cinsiyete göre dağılımı.‘*’

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
K.K.T.C. Toplam Nüfus	184,451	97,676	87,775
Pay (%)	%100.00	%100.00	%100.00
Okuma Yazma Bilmeyen	11,806	2,986	8,820
Pay (%)	%6.40	%3.06	%10.16
Okuma Yazma Bilen	172,380	94,537	77,843
Pay (%)	%93.46	%96.79	%89.71

Çizelge 3.5 Okuma yazma bilen nüfusun bitirdikleri son öğretim kurumuna göre dağılımı.

	NÜFUS	PAY (%)
OKUMA YAZMA BİLEN 6 + NÜFUS	172,380	%100.00
Bir Öğretim Kurumundan Mezun Olmayan	19,234	%11.16
İlkokul Mezunu	64,812	%37.60
Ortaokul ve Dengi Mezunu	21,719	%12.60
Lise ve Dengi Mezunu	50,922	%29.54
Yüksekokul ve Fakülte	15,693	%9.10

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde 8 yılı zorunlu olmak üzere 11 yıl ücretsiz eğitim verilmektedir. Bunun yanında, okul öncesi eğitim ve yüksek öğrenim de oldukça yaygındır. Çizelge 3.6'da Kuzey Kıbrıs'daki okulların durumu gösterilmektedir. Okul öncesi eğitimde okullaşma oranı 1995-1996 eğitim yılında %100'e ulaşmıştır. İlkokullar ve ortaokullarda bu oran uzun yıllardan beri %100 iken, 1997-1998 yılı itibarıyla genel liselerde okullaşma oranı %49.2, mesleki teknik liselerde ise %21.5 olarak gerçekleşmiştir.

*' 6 ve daha yukarı yaşlardaki nüfus içinde toplam 265 kişinin okuma yazma bilip bilmediği tespit edilememiştir.

Çizelge 3.6 Kuzey Kıbrıs'daki okulların durumu ve okullaşma oranları.

1997-1998 Yılı	Okul Öncesi	İlkokullar	Ortaokullar	Genel Liseler	Teknik Lise
Okul Sayısı	109	96	29	15	13
Öğrenci/Öğretmen	16.1	16.4	11.3	11.2	6.1
Okullaşma Oranı	%100.00	%100.00	%95.00	%49.20	%21.50

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde son yıllarda artan üniversite sayısı ile ada tam anlamıyla bir "Üniversite Adası" haline gelmiştir. Bu durumla birlikte Kuzey Kıbrıs'daki yüksek öğrenim gören öğrenci sayısında son yıllarda önemli artış olduğu görülmektedir. Yüksek öğrenim gören öğrenci sayısındaki artışta şüphesiz Kıbrıslı Türklerin aile yapısının da çok büyük etkisi vardır. Bilindiği gibi Kıbrıslı ailelerin düşünce, gelir ve enerjileri, çocuklarının iyi bir eğitim alıp yüksek gelirli bir iş bulması üzerine yoğunlaşmaktadır. Aşağıda yer alan çizelge 3.7'de Kuzey Kıbrıs'daki Yüksek öğrenimin durumu gösterilmektedir. Buna göre, 1997-1998 eğitim yılında yüksek öğrenim gören öğrenci sayısı toplam 11,946 iken, bunların 8,389'u Kuzey Kıbrıs'daki üniversitelerde öğrenim görmektedir. Bu dönemde yüksek öğrenimdeki okullaşma oranı %70.4'e ulaşmıştır.

Çizelge 3.7 Kuzey Kıbrıs'daki yüksek öğrenimin durumu.

1997-1998 Yılı	Kuzey Kıbrıs'daki Kurum Sayısı	Kuzey Kıbrıs'da Okuyan Öğrenci Sayısı	Yurt Dışında Okuyan Öğrenci Sayısı	Toplam K.K.T.C.'li Öğrenci Sayısı	Okullaşma Oranı (%)
Yük. Öğrenim	6	8,389	3,557	11,946	%70.4

Kuzey Kıbrıs'da son yıllarda yüksek öğrenim yeni bir hizmet sektörü olarak yapılanmış ve ekonomiye olumlu katkılar sağlamaya başlamıştır. 1998 yılı itibarıyla Kuzey Kıbrıs'da altı üniversite bulunmaktadır. Bu üniversiteler uluslararası düzeyde tutulmuş olup, öğretim-eğitim kadroları ve öğrenci yelpazesi ile geniş bir tabana yayılmıştır. Çizelge 3.8'de de görüldüğü gibi 1997-1998 eğitim yılı itibarıyla Kuzey Kıbrıs'daki üniversitelerde toplam 12,560 yabancı öğrenci okumaktadır.

Çizelge 3.8 K.K.T.C.'deki üniversitelerde okuyan öğrencilerin uyruklara göre dağılımı.

1997-1998 YILI	K.K.T.C.	T.C.	3. ÜLKE	TOPLAM
Kuzey Kıbrıs Üniversitelerinde Okuyan Öğrenci Sayısı	4,978	11,539	1,021	17,538

3.2.2.4 Farklı Etnik Gruplar

Günümüzde Kıbrıs'da iki ayrı devlet vardır. Kıbrıslı Rumların kurmuş oldukları Güney Rum Kesimi adanın güneyinde, Kıbrıslı Türklerin kurdukları K.K.T.C. ise adanın kuzeyinde yer almaktadır. Geleneksel olarak adadaki her iki Kıbrıslı toplum dil, kültür ve tarihlerine sıkı sıkıya bağlıdırlar. Kıbrıslı Türkler, kendilerini, diğer Türki Cumhuriyetlerdeki Türkler gibi, Kıbrıs'da yaşayan Türkler olarak görmektedirler. Aslında 1963'e kadar Türk ve Rum Kıbrıslılar yanyana, bazan dostluk, bazan düşmanlık duygularıyla da olsa sulh içinde yaşamışlardır. Balkan'a (1998) göre, birlikte yaşamının sonucunda birbirlerinden pekçok adet, gelenek ve yaşam biçimine ilişkin nitelikler almışlardır ve bu da bir tür "Kıbrıslılık" şeklinde özellik oluşturmuştur. Etnik açıdan bakıldığında, Kıbrıslı Türklerin sabırlı, bağımlı, terbiyeli, nazik ve makul olan, her tartışmaya açık ve anlayışlı bir yapısı vardır. Öte yandan toplumda hiyerarşik, otoriter ve saygıya dayalı bir yaklaşım olduğu da gözlemlenmektedir.

Türk ve Rum toplumlarına ek olarak, Girne'nin batısındaki Koruçam bölgesinde oturan az sayıdaki Maronit ve Kormakitler ve kuzeydeki Karpaz yarımadasında yaşayan birkaç yüz Kıbrıslı Rum da Kıbrıs'daki etnik gruplar arasında yer alır. Tüm bu etnik gruplar kendi öz yaşantı tarzlarını, geleneklerini devam ettirmekle birlikte kendi lisanlarını özgürce konuşabilmekte ve istedikleri dinin ibadetlerini yerine getirebilmektedirler.

3.2.3 Sosyo-Ekonomik Yapı

Bu bölümde, Kuzey Kıbrıs'daki ekonominin genel durumu, gelir dağılımı, çalışan nüfusun dağılımı, turizmin durumu ve tarım-hayvancılık üzerinde durularak adadaki sosyo-ekonomik yapı anlatılmaya çalışılacaktır.

3.2.3.1 Ekonominin Genel Durumu

1997 yılı verilerine göre, ülkedeki Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) 757,7 milyon \$ olarak gerçekleşirken, kişi başına düşen GSMH ise 3,753 \$ olarak hesaplanmıştır (Çizelge 3.9). Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1993-1997) döneminde GSMH'nin yılda ortalama büyüme hızı ise %2.3 oranında oluşmuştur. Bu oran 1997 yılı itibarıyla %3.8 olarak gerçekleşmiştir (D.P.Ö., 1998b).

Çizelge 3.9 1997 yılında K.K.T.C.'deki Gayri Safi Milli Hasıla'nın durumu.

GSMH (Milyon \$)	Fert Başına GSMH (1997) (\$)	Büyüme Hızı (1997)	Ortalama Büyüme Hızı (1993-1997)
757,7	3,753	%3.8	%2.3

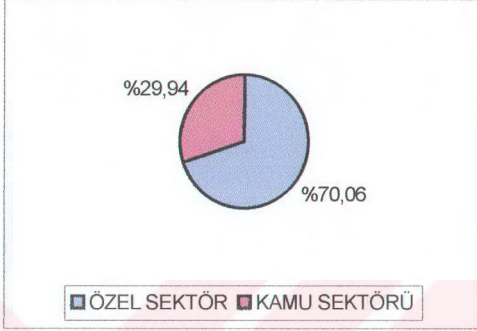
Çizelge 3.10 1997 yılı K.K.T.C. toplam kaynaklar dengesi.

	Cari fiyatlar (Milyon TL)	Cari fiyatlar (Milyon \$) kur: 156,025.4	Pay (%)	Pay (%)
I. Toplam Kaynaklar	124,811,630.9	799.9	%100.00	-
1.GSMH	118,227,359.0	757.7	%94.72	-
2.Dış Açık	6,584,271.9	42.2	%5.28	-
II. Toplam Yatırımlar	24,127,203.2	154.6	%19.33	%100.00
Sabit Sermaye Yatırımları	21,890,828.2	140.3	%17.54	%90.75
a) Kamu	6,555,971.6	42.0	%5.25	%27.17
b) Özel	15,334,856.6	98.3	%12.29	%63.58
Stok Değişimleri	2,236,375.0	14.3	%1.79	%9.25
III. Toplam Tüketim	100,684,427.7	645.3	%80.67	%100.00
a) Kamu	29,112,466.5	186.6	%23.33	%28.92
b) Özel	71,571,961.2	458.7	%57.34	%71.08
Yurtiçi Toplam Tasarruflar (GSMH - Toplam Tüketim)	17,542,931.3	112.4	%14.05	-

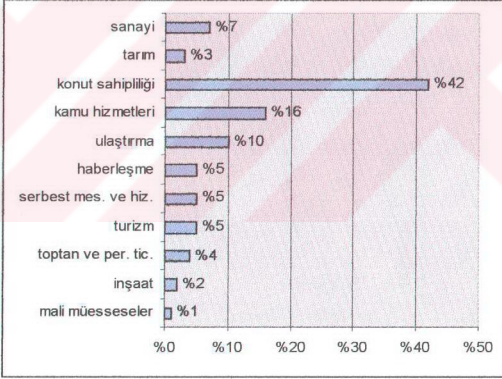
Yukarıda yer alan çizelge 3.10'da da görüldüğü üzere, 1997 yılında toplam kaynaklar 799.9 milyon \$ olurken, toplam kaynaklar içerisinde toplam yatırımların payı %19.33 ve toplam tüketimin payı ise %80.67 olarak gerçekleşmiştir. Toplam kaynakları oluşturan GSMH ve dış açık payları sırasıyla %94.72 ve %5.28 oranlarında gerçekleşmiştir. Toplam yatırımların %97.75'ini sabit sermaye yatırımları, %9.25'ini ise stok değişimleri oluştururken, sabit sermaye yatırımları içinde toplam yatırımlara oranla kamu sektörünün payı %27.17, özel sektörün payı ise %63.58 oranında gerçekleşmiştir. 1997 yılında, toplam tüketimin %28.92'sini oluşturan kamu tüketiminin önemli bir bölümü devletin personel giderleri, diğer cari giderler ve savunma harcamalarından oluşmaktadır. Özel sektör tüketiminin toplam tüketim içindeki payı ise %71.08 oranından olmuştur. Toplam yurtiçi tasarruflar, toplam kaynaklar içinde %14.05 payla 112.4 milyon \$ olarak gerçekleşmiştir. ‘*’

‘*’ Devlet Planlama Örgütü'nün (DPÖ) 1998 yılında K.K.T.C. Resmi Gazete'de yayınlanan kaynaklarından yararlanılmıştır.

Şekil 3.4'te, sabit sermaye yatırımları içinde kamu ve özel sektörün aldığı paylar gösterilmektedir. Buna göre sabit sermaye yatırımlarının %29.94'ünü kamu yatırımları, %70.06'sını ise özel sektör yatırımları teşkil etmektedir. Şekil 3.5'de ise sabit sermaye yatırımlarının sektörlere göre dağılımı yer almaktadır.



Şekil 3.4 Sabit sermaye yatırımlarının kamu ve özel sektöre göre dağılımı.



Şekil:3.5 - Sabit sermaye yatırımlarının sektörlere göre dağılımı (DPÖ, 1998b).

Yukarıdaki şekil 3.5'de de görüldüğü üzere, 1997 yılı itibarıyla sabit sermaye yatırımlarının sektörel dağılımı, %7 sanayi, %3 tarım, %42 konut sahipliği, %16 kamu hizmetleri, %10 ulaştırma, %5 haberleşme, %5 serbest meslek ve hizmetler, %5 turizm, %4 toptan ve perakende ticaret, %2 inşaat ve %1 mali müesseseler olarak gerçekleşmiştir. Bu değerlerle, hizmet sektörünün en büyük payını konut sahipliği, kamu hizmetleri ve ulaştırma almıştır (DPÖ, 1998b).

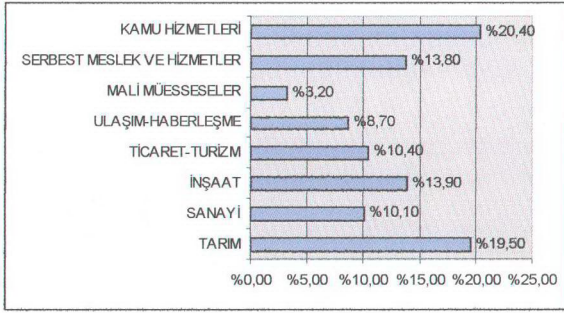
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki dış ticaret dengesi incelendiğinde, her geçen yıl dış ticaret açığının arttığı gözlemlenmektedir. 1997 yılında yapılan ithalat 374.2 milyon \$ olarak gerçekleşirken, yapılan ihracat 57.7 milyon \$ olarak gerçekleşmiştir. Böylelikle 1997 yılında ihracatın ithalatı karşılama oranı %15.4'te kalmış ve dış ticaret açığı 316.5 milyon \$ olmuştur. 1997 yılında Türkiye'den 211.0 milyon \$ ithalat yapılırken, Türkiye'ye yapılan toplam ihracat 27.1 milyon \$ olarak gerçekleşmiş. Diğer ülkelerden ise 163.2 milyon \$ ithalat yapılırken, sadece 30.6 milyon \$ ihracat yapılmıştır (DPÖ, 1998b).

Kuzey Kıbrıs'da ekonominin büyük oranda dışarıya dayalı bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Üretim girdilerinin ve tüketim maddelerinin büyük bir kısmının dışarıya yoluyla sağlanması ve TL'nin yabancı paralar karşısında sürekli değer kaybetmesi, maliyet ve dolayısıyla fiyat artışlarına yol açmaktadır. Ülkenin uluslararası platformda tanınmaması olmasından dolayı ülkede yaşanan ambargolar da ihracatın ve dolayısıyla üretimin artmasını olumsuz yönde etkilemektedir. Uluslararası platformda K.K.T.C.'yi tanıyan tek ülke olan Türkiye Cumhuriyeti ile ticari ve ekonomik ilişkilerin geliştirilmesi yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

3.2.3.2 Gelir Dağılımı

Devlet Planlama Örgütü (DPÖ) verilerine göre, 1997 yılı itibarıyla ülke genelinde toplam istihdam 83,131 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu dönemde çalışabilir nüfus (15-64 yaş) 145,100 kişiye ulaşmıştır. İstihdam edilen nüfusun çalışabilir nüfusa göre oranı %57.3'tür. Çalışma Dairesi'ne kayıtlı işsizlerin sayısına bakıldığında ise işsizlik oranının %0.90 olduğu görülmektedir. Fakat bu oran 15 Aralık 1996 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, toplam 166,049 iktisaden faal nüfus (12 yaş üstü) içinde %5.61 olarak hesaplanmıştır (DPÖ, 1997b).

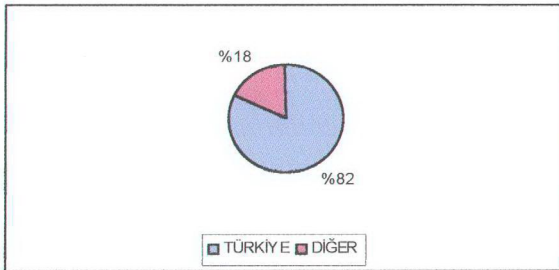
Devlet Planlama Örgütü'nün verilerine göre, 1997 yılı itibarıyla çalışanların %19.5'inin tarım, %10.1'inin sanayi, %13.9'unun inşaat, %10.4'ünün ticaret-turizm, %8.7'sinin ulaştırma-haberleşme, %3.2'sinin mali müesseseler, %13.8'inin serbest meslek ve hizmetler, geriye kalan %20.4'ünün ise kamu hizmetleri (KİT ve belediyeler dahil) sektörlerinde yer aldığı belirtilmektedir (DPÖ, 1998b). Şekil 3.6'da, çalışan nüfusun 1997 yılı itibarıyla sektörel dağılımı verilmektedir.



Şekil 3.6 1997 yılı itibarıyla Kuzey Kıbrıs'da çalışan nüfusun sektörel dağılımı (%).

3.2.3.3 Turizm

Turizm sektörü K.K.T.C.'nin en önemli ekonomik kaynaklarından biridir. Yalnızca Türkiye bağlantılı ulaşım olanağı bulunmasına karşın, 1980'lerde 90,000 olan turist sayısı 1990'larda 310,000'e ulaşmıştır. Turizmin bu denli artmasını, hükümetlerin bu sektörü K.K.T.C. ekonomisinin lokomotif kaynağı olarak kabul etmiş ve gerekli teşvik, destek ve yatırım gibi önlemleri kısa zamanda almış olmasına bağlayabiliriz. 1997 yılı itibarıyla ülkedeki konaklama tesislerinin toplam sayısı 104'e ulaşırken, bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 8940 olarak hesaplanmıştır (DPÖ, 1998b). Her geçen yıl ülkeye gelen turist sayısında bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Turizm gelirleri ise son 5 yıl içerisinde ortalama 200 milyon \$ olarak gerçekleşmiştir. 1997 yılı itibarıyla net turizm geliri 192.2 milyon \$ olarak gerçekleşirken, ülkeye gelen toplam turist sayısı 399,364 kişi olmuştur. Bu turistlerin 326,364'ü Türkiye vatandaşı, 73,000 kişisi ise diğer ülke vatandaşlarından oluşmaktadır. Şekil 3.7, 1997 yılında Kuzey Kıbrıs'ı ziyaret eden turist sayısının ülkelere göre dağılımını göstermektedir.



Şekil 3.7 1997 yılında K.K.T.C.'yi ziyaret eden turistlerin ülkelere göre dağılımı.

4. K.K.T.C.'de KONUT MİMARİSİ

Günümüzde K.K.T.C.'de yapılan toplu konutları sağlıklı bir şekilde inceleyebilmek için öncelikle konut ve toplu konut kavramları üzerinde durulmalı, bu kavramlar hakkında bilgi sahibi olunmalıdır. Ayrıca günümüzde yapılan toplu konutları anlamak ve değerlendirebilmek için geçmişte uygulanmış ilk örnekleri incelemek yerinde olacaktır. Bu nedenle bu bölümde konut ve toplu konut kavramları üzerinde durulacak ve Kıbrıs'da uygulanan ilk toplu konutlar örneklerle incelenecektir. Ayrıca günümüz toplu konut mimarisindeki değişimin sebeplerinin daha iyi anlaşılması için günümüzdeki kişisel, devlet ve özel sektör konut politikaları üzerinde durulacaktır.

4.1 Konut ve Toplu Konut Kavramları

Çok eski çağlardan beri insanoğlunun barınma ihtiyacını karşılayan konut, birçok araştırmacının ilgi alanına girmektedir. Her araştırmacı kendi araştırma konusuna göre konuta bir anlam, bir açıklama getirmeye çalışmıştır. Sosyologlar konutu insanların toplumsal etkileşimler çerçevesinde tanımlamaya çalışırken, psikologlar konuta insan davranışları ve psikolojik olaylarla anlam kazandırmaktadır. Mimarlar konuta hem kültürel hem de sosyal önemi olan bir yapı olarak yaklaşırken, inşaat mühendisleri daha fazla konutların yapım sistemleriyle ilgilenmektedir. Bu nedenle, tez kapsamında araştırılmak istenen yöne göre konutun ve toplu konutların tanımını yapmak oldukça gereklidir. Aşağıda yer alan başlıklarda konutun çeşitli anlamları ve toplu konutların tanımı yapılmaktadır.

4.1.1 Konut Kavramı

Doğan Hasol (1998) konutun tanımını, bir ya da daha çok insanın ikamet ettiği, yaşadığı yer olarak yapmaktadır. Konut, insanlığın en ilkel çağlarından itibaren, insanların kendilerini yırtıcı hayvanlardan, düşmanlardan, aşırı sıcak-soğuk ve yağmur-kar gibi kötü hava koşullarından korumak amacıyla sığındıkları, saklandıkları ve hayatlarını sürdürdükleri mağara ve oyuk gibi mekansal hacimlerin, günün olanak ve koşullarına göre şekillendiği yaşama birimleridir. Birleşmiş Milletler Habitat gerçek bir konutu; güvenliği olan, bedeli veya kirası kullanıcısının ödeme sınırlarını aşmayan, hane halkının atılma tehdidi altında bulunmadıkları bir barınak olarak tanımlamaktadır. Bu barınak, içinde akan suyu, elektriği ve en azından bir mutfakçığı, bir yıkanma yeri ve wc ile donatılmalı, iş yerine eğitim ve sağlık hizmetlerine kolaylıkla ulaşabilme imkanı sağlamalıdır.

Konutların beraberce sağlıklı bir çevre (fiziksel ve toplumsal) oluşturması, konutun genelinde erişilmesi arzulan asgari standartlar olarak belirtilmiştir. Bir konutta yer alan başlıca işlevler; yaşama, dinlenme, yatma, yemek pişirme, yeme ve temizlik işlevleridir. Konuttaki bu işlevlere yönelik konutu oluşturan mekanlar ise; salon, yatak odası, mutfak (yemek pişirme yeri), banyo (yıkama yeri) ve tuvalet olarak özetlenebilir. Günümüzde birçok toplumda aile yapısı, kalabalık geleneksel aile tipinden sadece anne-baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aileye dönmüştür. Yasalarımız da çekirdek aileyi tanımladığına ve toplumumuzun temelini aile oluşturduğuna göre, öncelikle en küçük bir aileyi barındıracak bir yer, çekirdek bir konut olarak tanımlanmalıdır. Konut, oturma ve yatma eylemlerini içeren tek veya iki hacimli olabilecek bir esnekliğe olanak sağlamalıdır. Çekirdek konut olarak ele alınan bu barınak, oturma ve yatma eylemlerinden başka, küçük bir mutfak, banyo-wc ve küçük bir depodan oluşur ki, bu mekan elemanları konut bünyesinde herhangi bir esneklik göstermezler. Yani çekirdek konutun özünü oluştururlar. ^{‘*’}

Kullanıcılarının gereksinmelerini karşılayamayan, kullanışsız ve elverişsiz konutlar, yaşama standartlarını düşüreceği ve çalışma yeteneğini azaltabileceği gibi, zaman içinde ciddi sosyal ve toplumsal çöküntülere neden olabilir. Bu nedenle konut ve sosyal tesislerin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi yönünde daha fazla gayret gösterilmesi gereği iyi anlaşılmalıdır. Toplumun en temel taşı olan ailelerin bir parçası olan konutlar elbette güvenliği olan birtakım mekanlardan oluşan bir barınak değil; toplum alışkanlıklarının ve geleneksel yaşantı tarzının ürünleri olan konutlar sosyo-kültürel açıdan da çok önemlidir ve kültürün bir ifadesidir.

Stea, konuya şöyle bakmaktadır: Konut, fiziksel olduğu kadar sosyo-kültürel açıdan da önemli anlamlar taşımaktadır. Belirli bir kültüre özgü bir nesne olduğu kadar, konut sosyal ve ekonomik organizasyonun da bir parçasıdır (Stea, 1976). Konutlar aynı zamanda içerdiği sosyal ve kültürel olgu ve nesnelerin anlamlılığı ile de tanımlanabilirler. Rakoff'un sözleri ile “konutlar, fiziksel bir barınak olduğu kadar, duyguların, düşünce şekillerinin, sosyal süreçlerin anlatıldığı, kültürel açıdan tanımlanan eylemler için de alanların sağlandığı yerler olarak da tanımlanabilirler” (Hummon, 1984).

‘*’ Çakıroğlu, N., Erdoğan, N., (1987) “Düşük Gelirli İçin Çekirdek Konut ve Ona Bağlı Konut Tipleri Standartları İle Ekipman Standartlarının Uyumunu”, 1987 Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri, YEM Yayınevi, İstanbul.

Konut ve içindeki nesnelere, insanın yaşam şeklinin, bir bakıma sembolik dünyasının uzantısıdır. Bu nesnelere bir bütün olan konut, insana fiziksel konfor olduğu kadar sosyal ve psikolojik bir ortamı da sağlar. Geçmişten günümüze konutlar incelendiğinde konut ile insan arasında hep bir kimlik sorunu ortaya çıkmıştır. Endüstrileşme öncesi toplumlarda konutun kimliği kültürel bir grubun yaşam şeklinin, inançlarının parçası olmuş, ya da pazar ekonomisinin etkisiyle rasyonel düşünce ve bireyciliğin bir sonucu olarak kullanıcının yaşam şekliyle özdeşleşir hale dönüşmüştür. Geçmişten bugüne incelenen tüm konut şemaları hep bu sürecin bir parçasıdır. Hummon'a (1984) göre, konutun kimliği birbirleriyle ilişkili üç elemanla kavramsal anlam kazanabilir. Bunlardan birincisi "sembolik yerleşim"dir. Bu kavramla kişi kendini gerçeğin çeşitli görüntülerinden soyutlamakla, kendini sembolik görünümle bütünleştirir. Kimlik aynı zamanda niteliklerin ya da kendine özgü değerlerin de bir anlatımıdır. Bu olgular da konut kimliğinde "kendine özgü imgesellik" ve "benlik" ile kavramsallaştırılırlar. Sonuç olarak bu kavramlar ile biz kendimizi belli bir çeşit insan, kalite ya da değer olarak tanımladığımız gibi aynı zamanda kendine özgü nesnelere, özellikle çevremizdeki bağımlılık ve aşinalık duygusu veren nesnelere ile de kendimizi tanımlayabilmekteyiz. Kimliği oluşturan sembolik yerleşim, kendine özgü imgesellik ve benlik kavramlarının ele alınışında birey ya da grubun kozmolojisi çok önemlidir. Burada 'ben' duygusuyla ele alınan çevre 'bireysel kimliği', 'biz' duygusu ile ele alınan çevre ise 'kültürel kimliği' açıklar (Hummon, 1984).

4.1.2 Toplu Konut Kavramı

Toplu konut, sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimini anlatmakta kullanılan terimdir (Hasol, 1998). Toplu konut, bireysel imkan ve yatırımlarla inşa edilen kişisel tek ev mantığının aksine, aynı yerleşme alanı içerisinde birçok ailenin barınma ihtiyacına cevap verecek birden çok konutun toplu halde inşa edilmiş şeklidir. Özellikle gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde, çeşitli nedenlerle sürekli artan nüfus sayısına bağlı olarak, insanların barınma problemi için ihtiyaç duyulan konutların, günün olanak ve koşullarına göre toplu konut uygulamaları şeklinde yapıldığı görülmektedir. Bir toplumda konut ihtiyacı çeşitli nedenlerden dolayı olur. Toplumdaki nüfusun sürekli artışı, çeşitli nedenlerden dolayı göç edilen şehirlerdeki konut gereksinimi, binaların fiziksel eskimesi sonucunda yeni binalara ihtiyaç duyulması, bir bölgede kurulan yeni bir işletmeye (fabrika/üniversite gibi) paralel olarak gelişen barınak ihtiyacı veya deprem ve sel gibi doğal afetler sonrası yıkılan yerleşim birimleri yerine yenilerinin yapılması, bir toplumda konut ihtiyacının duyulmasına verilebilecek nedenlerdendir.

İ. Orhon'a (1989) göre toplu konut, insanların barınma gereksinimini karşılayan, topluma yeni bir anlayış getiren; eski mahalle ve komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik ve sosyal boyutlar kazandıran, bina ve bina topluluklarının oluşturduğu bir hizmet üretim aracıdır.^{**} Toplu konutların en belirgin özelliği, büyük konut siteleri halinde yapıldığı zaman inşaat tekniği ve maliyeti bakımından son derece ekonomik yararlar sağlayabilen büyük girişimler oluşudur. Ayrıca toplu konut bölgeleri, sosyal tesisleri, işyeri ve konut çeşitliliği ile bir bütünlük gösteren yeni şehir parçaları olarak toplumsal avantajlara da olanak sağlamaktadır. Ancak günümüzde, kentlerdeki arsa sorunu ve gerek politik gerekse ekonomik çıkarlar toplu konut alanında istenmeyen sonuçların yaşanmasına yol açmıştır. Ekonomi sağlayarak daha fazla konut yapabilmek için konut alanları küçültülmüş, toplu konutlarda çok katlı bloklara gidilmiş ve toplumun rahat ve konfor içinde yaşayabilecekleri geleneksel konut tipleri terkedilmiştir. Kişisel çıkarlar uğruna değişen konut mimarileriyle, çarpık kentleşme olarak da adlandırılabilen bu kentleşme ortamında insanlar çevre ile etkileşimleri sonucunda geleneksel yaşam şeklinin ve kültürel alışkanlıklarının aksine daha bireyselleşmişlerdir. Bu bireyselleşmede batılı değerler, normlar kadar, otorite boşluklarının da büyük önemi vardır. Sonuç olarak insanların değer yargılarında piyasa ekonomisinin sadece parasal yanı önemli ölçüde hakim olmaya başlamıştır. Ülkemiz kent insanının çevresel değerlendirmesinde çoğunlukla kâr amacı güden yaklaşımlar hep 'doğru' ve 'rasyonel' olarak kabul edilmiştir.

Toplu konut kavramı yanında bir de sık sık karşımıza çıkan "Sosyal Konut" kavramı vardır. TC Bayındırlık ve İskan Bakanlığı sosyal konutu (Halk Konutu); yoksul ve dar gelirli halk topluluklarının barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en düşük boyut ve nitelikteki sıhhi, sağlam ve ucuz konut tipi olarak tanımlamaktadır.^{***} Sipariş sistemiyle yapılan konutlarda, kullanıcılar bilindiğinden, kullanıcı gereksinimleri bire bir tasarıma yansıtılmaktadır. Ancak toplu konutlarda konutlara yerleşecek insanlar, yani kullanıcılar bire bir bilinmediği için, kullanıcı gereksinimleri ve buna bağlı olarak mekansal gereksinimler tam olarak bilinmemektedir. Konutu kaç kişilik ailenin kullanacağı, ailelerin kültür yapısı, aile yapısı ve karakterleri bilinmediği için toplu konutlarda belli standartlara uygun alternatif çözümler üretilmektedir. Ayrıca toplu konutlarda, konutları oluşturacak mekanların işlevine uygun şekilde tasarlanabilmesi için bir takım mekan standartları belirlenmiş ve bunlar Toplu Konutlarda Mekan Standartları olarak yayınlanmıştır.

^{**} İ. Orhon, (1989), "Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut", Mimarlık-Ekonomik ve Standartlaşma, İstanbul.

^{***} N. Beyazıt, Y. Dülgeroğlu, Z. Yılmaz, M. Çıracı, (1992), "Toplu Konut Standartları, Mekan, Fiziksel Çevre Bina Ekonomisi", İTÜ, İstanbul.

4.1.3 Toplu Konutlarda Mekan Standartları

Geniş anlamda konut standartları, bir ülkede konut ihtiyacının karşılanma, doyurulma derecesidir. Bu anlamda, konut standardı, yaşam standardının ayrılmaz bir ögesidir. Bu, konut ihtiyacının belli bir andaki doyum derecesi olabileceği gibi, belli ekonomik, toplumsal ve teknolojik gelişme düzeyinde normal varsayılan bir doyma derecesi de olabilir. Geniş anlamdaki konut standardının göstergesi, konutun oda sayısı, oda başına düşen nüfus (barınma yoğunluğu), konutun sahip olduğu kolaylık ve hizmetler, yapı sistemi ve yapı gereçleridir. Son yıllardaki gelişmeler, konutun, içinde bulunduğu çevrenin, toplumsal hizmetlere yakınlığının, kentle olan işlevsel bağlantısının da, barınma standardının öğeleri arasında yer almasını gerektirmektedir.* Dar anlamda konut standardı, konut politikasının uygulanmasında kullanılan bir kural (norm), bir standart niteliğindedir. Bu anlamda konut standardı, konutun büyüklüğünü, onun maddi niteliklerini, içinde yaşayanların sayısını ve bileşimini anlatmaktadır. Geniş ve dar anlamdaki konut standardını oluşturan öğeler birbirlerine benzemektedir. Geniş anlamda konut standardında “olan”ın saptanması amacı; dar anlamda konut standardında ise “olması istenen”in, yani uygulanması gerekenin belirlenmesi söz konusudur.

Toplu Konutlarda Mekan Standartları'nın geliştirilmesindeki esas amaç, genellikle kalabalık şehirlerde yapılan toplu konut projelerinin daha sağlıklı ve kullanıcı gereksinmelerini karşılamaya yardımcı olacak mekan standartlarının belirlenmesidir. Belirlenen bu standartlar konutlardaki yaşam kalitesi ile yakından ilgilidir. Şüphesiz toplu konutlarda yaşayan insanların hepsinin tek standartta olması beklenemez. Bu nedenle, mekan standartları farklı gelir gruplarının farklı yaşam kalitelerine göre gereksinmeleri gösteren değerler şeklinde belirtilmiştir. Dar anlamda konut standardı, genellikle barınma koşullarını yansıtan ortalama rakamlarla anlatılmakta, geniş anlamda konut standardı tavan ve taban olmak üzere ikili bir anlama sahip olmaktadır. Taban (asgari) standart, kabul edilmesi toplumsal yönden olanaklı olan, insanın en küçük ihtiyaçlarını karşılayabilen ve daha azının sağlığa aykırı sayıldığı standarttır. Tavan (azami) standart ise, belli kişilerin toplumsal sınıf ve kümelerin sınırsız eğilimlerine set çekmek üzere saptanmış, toplumsal yönden savunulması mümkün olmayan, ekonomik şartların hak vermediği standartlardır. Bu standartlar genel olarak, oda sayısı veya metrekare taban alanı olarak gösterilmektedir (Çizelge 4.1).

* Dinç, T., (1987), “Konut Standartları ve Konut Politikası Uygulamasında Konut Standartları İhtiyacı”, 1987 Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri, YEM Yayınevi, İstanbul, s. 27.

Çizelge 4.1 Konut Mekan Standartları'na göre mekanların asgari ve azami değerleri.

Mekan Adı	Konut Mekan Standartları (KMS)'na Göre Mekan Büyüklükleri (m ²)		
	Minimum	Optimum	Maksimum
YAŞAMA	6,8	14,1	36,1
EBEVEYN Y. O.	3,6	12,1	27
ÇOCUK Y. O.1	1,5	9,2	20,5
ÇOCUK Y. O.2	1,5	9,2	20,5
GİRİŞ	1	11,7	30
MUTFAK	3,7	6,5	20,5
BANYO	0,9	4,4	11
WC	0,9	2,5	7,8
TOPLAM	19,9	69,7	173,4

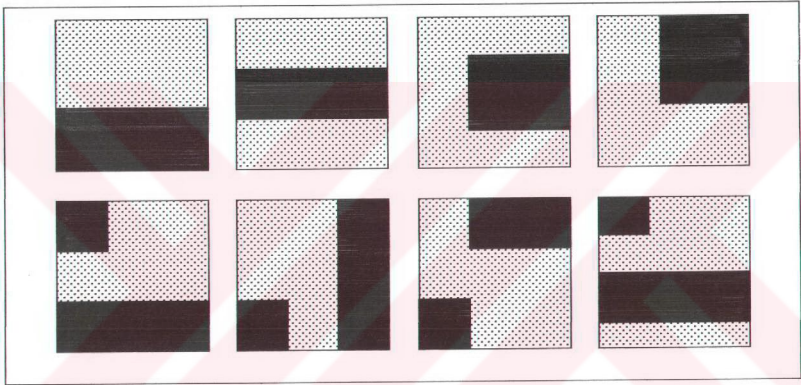
1985 yılında Türkiye Cumhuriyeti Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan İmar Yönetmeliği'nde, her konutta bir oturma odası, bir yatak odası veya nişi, bir mutfak veya yemek pişirme yeri, bir banyo veya yıkanma yeri ve bir tuvaletin bulunmasının gerekli olduğu belirtilmiştir. Üç odalı ya da daha az odalı konutlarda mutfak yerine pişirme yeri yapılabileceği, yıkanma yeri ile tuvaletin aynı mekan içinde yer alabileceği belirtilmiştir. Bir konutun hangi mekanlara sahip olacağı, o konutta yapılacak eylemlerin neler olduğuna bağlıdır. Dolayısıyla konutu oluşturan mekanlar belirlenirken, eylem mekan ilişkisi verecek analizlerin yapılması çok gereklidir. Aşağıda yer alan çizelgede konutlarda yer alan mekanlar ve bu mekanlardaki eylemler görülmektedir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Konutlarda yer alan mekanlar ve eylemler.

MEKANLAR	YER ALAN EYLEMLER
MUTFAK	Yemek pişirme Yemek pişirme + Yemek yeme Yemek pişirme + Yemek yeme + Çamaşır yıkama
BANYO	Yıkanma Yıkanma + Çamaşır yıkama
WC	Tuvalet Tuvalet + El yıkama Tuvalet + El yıkama + Yıkanma
EBEVEYN YATAK ODASI	Yatma Yatma + Oturma Yatma + Oturma + Yıkanma Yatma + Yıkanma
ÇOCUK YATAK ODASI	Çocuk yatma Çocuk yatma + Çalışma Çocuk yatma + Yıkanma Çocuk yatma + Yıkanma + Çalışma
YAŞAMA	Yaşama Yaşama + Yemek yeme Yaşama + Yemek pişirme + Yemek yeme Yaşama + Yemek yeme + Yatma Yaşama + Çocuk yatma

4.1.4 Bahçeli Konut ve Apartman Dairesi Kavramları

Bahçeli konut, bulunduğu arsa üzerinde kapalı konut alanı haricinde bahçesi, açık ve yarı açık alanlara sahip olan konut tipidir. Konut bahçesi, konutun sadece bir tarafında olabileceği gibi konutun dört yanını da çevreleyebilmektedir (Şekil 4.1). Ağat'a (1982) göre mahalli konut tipleri, geleneklere, gereksinmelere, yapı ve malzeme olanaklarına, arazi ve iklim koşullarına bağlantılı olarak gelişmiştir. Ülkenin çeşitli iklim bölgelerinin geleneksel konutlarında o bölgeye uygun açık mekan kullanımları görürüz. Eski mimarimizde yüzyıllar boyu gelişmiş eski geleneklerin değişmez koşulları ile çok sağlam bir açık mekan yeri ve tipi seçimi vardı. Konut planının gelişiminde hareket noktası açık mekanın düzenlenmesi idi.



Şekil 4.1 Konut ve bahçe organizasyonları.

Konutta açık mekan olmasının başlıca yararları insana bol oksijen ve güneşlenme olanağı sağlaması, onu konut içinin yapay çevresinin kolaylıkla dışına çıkartıp doğal çevre elemanları ile bağlantısını sağlayarak, ona doğanın bir parçası olduğunu hatırlatması ve yaşama zevinci vermesidir. Ayrıca bazı ülkelerde iklimin çok etkili bir unsur olması konutlarda açık mekan uygulamasını zorunlu hale getirmektedir. Özellikle çok sıcak iklime sahip ülkelerde konutların açık ve yarı açık mekanlara sahip olması, kullanıcılara ısı konforu (thermal comfort) bakımından avantajlar sağlamaktadır. Açık mekan kullanım süresi de iklim bölgelerine göre farklılık göstermektedir. Örneğin İstanbul Marmara bölgesini göz önüne alacak olursak, koşulları uygun bir balkon veya terastan 3-4 ay süre ile yararlanmak mümkünken, Kıbrıs gibi çok sıcak ve kuru bir iklime sahip bölgelerde balkon, teras ve bahçe kullanımını 9-10 aya kadar uzayabilmektedir.

Konutta uygun bir açık mekanın varolması halinde, konutun içinde geçen eylemlerin önemli bir bölümü zaman zaman açık mekana kayar. Örneğin: oturma, misafir kabulü, yemek hazırlığı, yemek yeme, çamaşır kurutma, elbise havalandırma, çocukların oyun oynaması ve ders çalışması, vb. eylemler. Bu eylemlere sıcak ve kuru iklimin zorladığı durumlarda yatma eylemini de katabiliriz. Konutta gerekli depo mekanlarının olmaması durumunda açık mekanlar depo görevini de üstlenirler (Ağat, 1982). Hobi veya bitkilerden yararlanma amacı ile bahçe yapımı da bahçe olunca doğal olarak bu eylemlere eklenir. Böylece kapalı alan m^2 'si küçük de olsa ev birden büyümüş, ferahlamış olur. Konut sorununun çözümünde ilk maliyetin fiyatını düşürebilmek çok önemlidir. Bu durumda bahçe ham olarak sahibine teslim edilir. Aile zamanla kendi emeği ile kullanılış özelliğine göre bahçede düzenlemeler yapar. Kendine özgü küçük bir bahçesi veya avlusu olan küçük bir konut kullanıcılarına aynı büyüklükteki bir apartman dairesi kadar dar ve sıkıcı gelmez.

Konut eylemlerinin açık mekana kaymasının iki yönlü yararı vardır. Birincisi kullanıcısının ruh ve beden sağlığı yönündedir. İnsanın açık havada dinlenmesi veya bir eylem yapması daha yararlıdır, ferahlık verir, yormaz. Ayrıca bazı kişilerin ve bazı eylemlerin zaman zaman açık mekana kayması ile konut kullanıcıları için adeta büyümüş olur. Çeşitli eylemler arasındaki kesişme, yer darlığı bir süre için de olsa ortadan kalkar. İkinci yararı ise açık mekan sağlandığı zaman, konutun kapalı inşaat alanının belirli bir oranda küçülebilmesidir. Açık alanın inşaat maliyeti kapalıdan çok daha ucuz olduğundan yapı maliyetinde tasarruf sağlanır. Kendine özgü bir bahçesi veya avlusu olan evlerde eylemlerin bir bölümü bölgenin iklim özelliklerine, mevsimlere, günün saatlerine bağlı olarak bahçeye veya avluya taşabilir. Yalnız konuta ait bir küçük bahçe veya avlu (150-200 m^2) konutta üsrü açık ek bir kullanım alanı sağlar. Hiçbir inşaat maliyeti yoktur. Sadece arsa bedeli vardır. En azından konutların güneşlendirilebilmesi için apartmanlarda da ortak bahçeler, avlular bırakmak zorunda olduğumuz düşünülürse, apartman dairesi ile küçük bahçeli evin gerekli arsa payları karşılaştırılabilir. Ayrıca, bazı yüksek binalarda, ortak alanların toplu bakım ve onarım işlerinin maliyeti gelir seviyesi düşük olan kullanıcılarda ciddi sıkıntılar yaratmaktadır. Bu durum kimi zaman binaların ortak alanlarının ve ortak yeşil alanların kısa sürede kullanılamaz hale gelmesine yol açmaktadır. Oysa bahçeli evler sisteminde bahçe bakımı, yeşilin sağlanması ve korunması için ortak kararlar ve masraflar gerekmez. Aileler kendi özen ve emekleriyle bahçelerini düzenli tutarlar. Bu da doğayla içi içe yaşama imkanı vererek, hem orda oturan aileler için, hem de yeşilin sağladığı oksijen ve güzel görüntü ile tüm şehir için yarar sağlar.

Bahçeli konutlar kavramından sonra, günümüzde karşımıza en sık çıkan apartman ve apartman daireleri üzerinde durmak faydalı olacaktır. D. Hasol “apartman” kelimesinin tanımını; her katında bir ya da daha çok daire bulunan çok katlı konut yapısı olarak yapmaktadır. Apartman dairesi ise bir bina içinde birkaç oda ile mutfak, banyo ve helâdan meydana gelen, bir kişi veya bir ailenin oturabileceği büyüklükteki mesken olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1998).

Bugün kentlerimizde çok yaygın olan apartmanların geçmişine baktığımız zaman ilk apartmanların iş çevrelerinde ve kent merkezlerinde yapıldığını görmekteyiz. Bu konutları yaptıranlar ve içinde oturanlar çoğunlukla “levanten” diye adlandırılan batı kökenli ticaret sınıfından kişilerdi (Kıray, 1979). Bir bakıma ilk apartmanlar yirminci yüzyıl başında birer batı simgesi özelliği taşıyordu. Bu durum yüzyılın ortalarında bir ihtiyaç, bir “seçeneksiz sonuç” durumuna dönüştü. Çünkü özellikle kalabalık şehirlerde arsa fiyatlarındaki astronomik artış ve ranta bağlı olarak konutlar çok katlı bloklar şeklinde yapılmaya başlamıştır. Ülkedeki konut piyasası genel ekonomik anlayışın bir parçası olmuştur. Kent topraklarının pahalı olması, kentlerdeki altyapının sorunlu olması konutu da pahalı bir meta yapmıştır. Konutun pahalı olması onun spekülatif bir yatırım aracı şekline dönüşmesine neden olmuştur. Bu dönemden sonra apartmanların rant amaçlı konut yapıları haline geldiği görülmektedir.

Bir konutun alan gereksinimi (Net Konut Alanı) tek tek konutta geçecek eylemlerin gereksinimlerinden ve konutun programına ve organizasyon şemasına bağlı olarak geçitler için gereken alanların toplamından oluşur. Apartman daireleri ile bahçeli konutlar arasında bir kıyaslama yapacak olursak; bir apartman dairesinde konutta geçecek tüm eylemler için gereken ekipman ve alanın sağlanması gerekir. Kullanılacak alanların tamamı inşa edilecek, dolayısıyla inşaat maliyeti olan kapalı veya yarı kapalı mekanlardır. Buna karşılık bahçeli konutlarda eylemlerin bir bölümü bölgenin iklim özelliklerine ve mevsimlere göre bahçeye taşabilmektedir. Bu durumdan dolayı, kendine özgü bir bahçesi olan küçük bir konut, kullanıcılarına aynı büyüklükteki bir apartman dairesi kadar dar ve sıkıcı gelmez.

Kentlerde çok katlı apartman tipi konut yapımına başlanmasıyla birlikte geleneksel mimarinin mekan özelliklerinin tamamen terk edildiği görülmektedir. Apartmanların küçük ön bahçeleri (şayet kalmışsa) süs bahçesi ve hatta giderek otopark halini almıştır. Arka bahçeler ise çoğunlukla düzensiz, yaşam olmayan ortamlardır. Açık mekandan geriye birkaç küçük balkon ve bazen çatı katlarındaki teraslar kalmıştır (Ağat, 1982).

Bahçeli konut ve apartman daireleri arasındaki farkların anlatılmaya çalışıldığı bu bölümü Prof. Roland Rainer'ın sözleriyle bitirmek yerinde olacaktır. "Kırsal alandan fazla yer almamak için kent alanlarını kısıtlı tutmaya çalışıp yoğunluğu artırıyoruz. Yüksek yoğunluklu, yeşilsiz konut bölgeleri meydana getirince de insanlar hafta sonlarında şehirden kaçacak yer arıyorlar. Böylece kente birkaç saat mesafede hafta sonu tatil köyleri ve kamp yerleri ortaya çıkıyor. Bunlar da tekrar arazi kullanıyorlar. Konutları ve konut bölgelerini yeniden planlarken bahçesiz ve yeşilsiz planlamazsak, insanlar her hafta sonunda kentten, evlerinden kaçma gereksinmesini duymayacaklar. Diğer taraftan şehirdeki her yeşil alan, her ağaç şehir iklimine olumlu etki yapar ve hava kirliliğini azaltmaya çalışır" (Rainer, 1972).

4.2 Kıbrıs'daki İlk Toplu Konut Uygulamaları

Kıbrıs adası konumu itibariyle çok eski zamanlardan beri çeşitli uygarlıkların egemenliği altında kalmış ve adadaki sivil konut mimarisi her egemen toplumun sahip olduğu kültüre göre inşa ettiği çeşitli konut tipleriyle oluşmuştur. Konut mimarisini etkileyen en önemli faktörler aile yapısı, toplum yaşantısı, örf ve adetler, kısacası kültürel değerlerdir. Bunun yanında iklim ve topoğrafya gibi coğrafik özellikler de konut mimarisini etkileyen faktörlerdendir. Kıbrıs, iklimi, nüfus yapısı, aile yapısı ve toplum yaşantısına bağlı olarak 15 yıl öncesine kadar toplu konut uygulamalarının yok denecek kadar az olduğu bir birikime sahipti. Bu durumu dikkate alarak Kıbrıs'daki ilk toplu konut uygulamalarını inceleyecek olursak, eldeki verilere ve araştırma konusuna olan yakınlığı nedeniyle Lefke kasabasında bulunan CMC (Cyprus Mines Cooperation) evlerinden ve 1963-1974 yıllarında adada yaşanan göçler nedeniyle yapılan göçmen evlerinden bahsetmek yerinde olacaktır.

4.2.1 Lefke CMC (Cyprus Mines Cooperation) Evleri

Kıbrıs'da bakır madeni çıkarılması M.Ö.4000 yıllarına kadar uzanır. Lefke kasabası Kıbrıs'da maden yataklarının en fazla olduğu bölgedir. Lefke'de bakır madeninin çıkarılması yine milattan önceki yıllara dayanır. Tarihsel süreç içerisinde adaya egemen olan tüm medeniyetler bundan yararlanmışlardır. Bakır, adanın adının bir dönem bakırla anılmasını (Cuprum, latince bakır anlamına gelmektedir) ve Kıbrıs'ın bölgenin bakır ihtiyacını karşılayan bir maden ve ticaret merkezi haline gelmesini sağlamıştır.

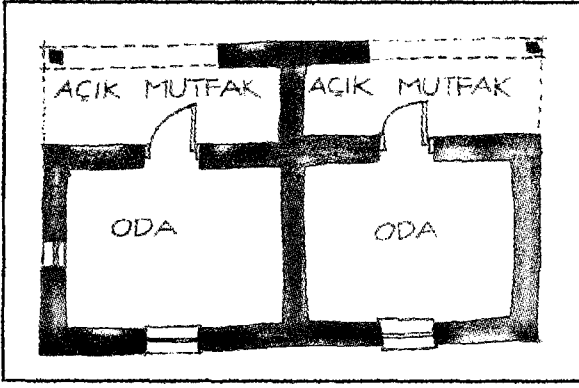
1916 yılında Lefke'de kurulan Kıbrıs Maden Şirketi, 1920 yılında bir Amerikan şirketi tarafından satın alınmış ve faaliyetlerine "Cyprus Mines Cooperation" (CMC) adı altında

devam etmiştir. 1922 yılında Lefke-Güzelyurt körfezinden bakır madeni diğer ülkelere ihraç edilmeye başlamıştır. 1925 yılında, madende çalışan birçok işçinin sağlıksız bir ortamda yaşamalarından dolayı kolera, zatürre ve sıtma gibi ciddi hastalıklara yakalandıkları ve bu hastalıkların kasabayı tehdit eder boyutlara geldiği görülmüştür. Bu nedenle CMC şirketinin koordinatörleri kendi çalışanlarını bu hastalıklardan kurtarmak için sıhhi ve dönemin ihtiyaçlarına cevap verebilecek basit ama kullanışlı evler inşa ettirmeye başlamışlardır. Şirket çalışanlarının sınıflarına göre yapılan bu evler Kıbrıs'daki ilk toplu konut uygulamasıdır. İlk olmasına rağmen bu toplu konutlarda dış mekan düzenlemelerinin ve sosyal aktiviteler için gerekli bazı ortak mekanların da yapıldığı görülmektedir. Bu noktada şunu belirtmek yerinde olacaktır ki; günümüzde en son teknoloji ile gerek devlet eliyle gerekse özel sektör tarafından yapılan birçok toplu konut uygulamasında bile bu tür dış mekan sosyal aktivite alanlarına rastlamak mümkün değildir.

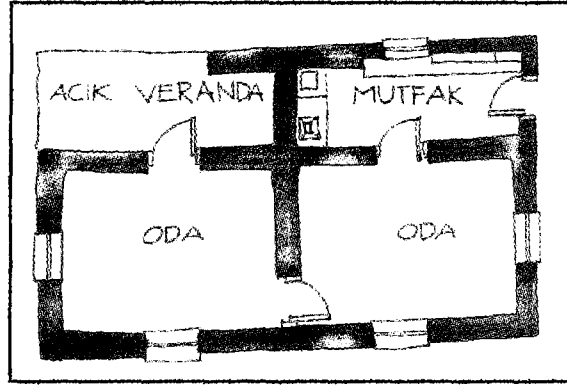
Yapımına 1925 yılında başlanan ve CMC şirketinin işçi sayısındaki artışa bağlı olarak 1970 yılına kadar üretimine devam edilen bu toplu konutlar, şirket çalışanlarının sınıf ayırımına göre dört farklı tipte tasarlanmıştı. Bunlar: Bekar işçi evleri, evli işçi evleri, ustabaşı evleri ve mühendis evleridir. Bu nedenle Kıbrıs'ın ilk toplu konut uygulaması olan bu evleri dört tipte incelemek mümkündür.

A. Bekar İşçi Evleri

Şirketin bekar ve tek başına yaşayan işçileri için yaptırdığı, herbiri yaklaşık olarak 20-30 m² olan bu evler sadece bir yatak odası ve mutfaktan oluşmaktaydı. Ev içerisinde tuvaletleri yoktu ve tuvalet ihtiyacı 2-3 konutun kullanabileceği uygun bir alanda bulunan ortak tuvalette karşılanıyordu. Ayrıca banyosu veya duşu da bulunmayan bu evlerde, işçilerin yıkanma aktivitelerini mutfakta bir leğen içinde karşılamalarını zorunlu kılıyordu. Evlerin zemini beton olup herhangi bir kaplama malzemesi yoktu. Her iki üç eve bir çeşme düşecek şekilde konutların dışında su çeşmeleri vardı. Bu evler etrafında çeşmelerden akan sunun ve diğer atık suların akıp gittiği V harfi şeklinde üzeri açık basit bir kanalizasyon sistemi yapılmıştı. Şirketin yaptırmış olduğu işçi evlerinin en basit modeli olan bu evlerin girişlerinde çok küçük de olsa birer avluları vardı. Görülüyor ki dönemin koşullarına göre, çok basit de olsa, bu konutlarda insanların hem kişisel hem de sosyal gereksinimlerini karşılayacak bütün fonksiyonlar vardı. Bu konutlar günümüz aile yapısını karşılayacak donanımda olmadıklarından, birtakım değişiklik ve eklemelerle kullanılmaktadırlar (Şekil 4.2 ve 4.3).



Şekil 4.2 Bekar işçi evlerinin orjinal hali.



Şekil 4.3 Günümüzde değişmiş hali.

B. Evli İşçi Evleri

Bu evler ise şirketin evli maden işçileri için yaptırdığı, herbiri yaklaşık 40-50 m² olan konutlardır. Bir mutfak, ebeveyn ve çocuk yatak odalarından oluşan bu evlerin bekar işçi evlerinden farkı, her eve ait dışarıda özel bir tuvalet ve çeşmesinin olması idi. Birbirinden ayrı konutlar şeklinde tasarlanan ve inşa edilen bu evlerde ayrıca küçük birer bahçeleri ve terasları da vardı. Diğer tipte olduğu gibi, bu konutlarda da üzeri açık basit bir kanalizasyon sistemi vardı.

C. Ustabaşı (Ebistat) Evleri

CMC maden şirketinin ustabaşları için yaptırmış olduğu bu evler giriş, mutfak, ebeveyn ve çocuk yatak odalarından oluşmaktaydı. Bekar ve evli işçi evlerinde olduğu gibi bu evlerde de iç mekanda tuvalet ve çeşme yoktu. Her evin bahçesinde birer tane tuvalet ve çeşmesi vardı. Banyo yoktu ve kullanıcıların yıkanma aktiviteleri mutfakta bir leğen içerisinde yapılıyordu. Diğer iki tip işçi evlerinden farklı olarak, ustabaşı evlerinin arka bahçelerinde tek odalı bir de yardımcı evleri vardı. Diğer işçi evlerinde olduğu gibi bu evlerde de aynı kanalizasyon sistemi mevcuttu. Ustabaşı evlerinin bahçeleri, bekar ve evli işçi evlerindeki bahçelere göre daha büyük planlanmıştı ve bu evlerin tümünde yeşil ve doğayla bir bütünleşme gözlemlenmekteydi. Şirketin inşa ettirmiş olduğu bu evler, kullanıcıları olacak işçilerin şirketteki mevkilerine, sorumluluk derecelerine ve gelir düzeylerine göre sınıflandırılmıştı. Yani evlerin büyüklük ve konfor düzeyindeki hiyerarşi ile bu evlerin kullanıcıları arasındaki hiyerarşi arasında doğru orantı kurulmuştu.

D. Mühendis Evleri

Mühendis evleri, CMC maden şirketinin o dönemde bünyesinde çalışan mühendisler için yaptırmış olduğu en lüks ve konforlu şirket toplu konutuydu. Villa tipinde tasarlanmış bu evler, mutfak, oturma odası, salon, üç yatak odası, banyo ve tuvalet mekanlarından meydana gelmekteydi. Çeşmeleri bina içinde yer almaktaydı. Tüm villalar büyük bahçelerin içerisine inşa edilmişlerdi ve bu bahçeler geniş çim alanları, selvi ağaçları ve çeşitli bitkilerle yeşillendirilmişlerdi. Mühendis evleri birbirlerinin görüntüsünü kapatmayacak ve tümü manzaraya hakim olabilecek şekilde konumlandırılmışlardı. Tüm bunların yanında, mühendis evlerinin arka bahçelerinde iki-üç odalı hizmetçi ve yardımcı evleri de vardı. Ayrıca mühendis evlerinin ortak kullanım alanında ortak garaj ile iki tane tenis kortu yapılmıştı. İşçi evleri ve ustabaşı evleri maden ocaklarına en yakın bölge olan Karadağ bölgesinde, birbirlerine yakın olacak bir şekilde konumlandırılmışken, mühendis evleri ise bu evlerin karşısında tepelik bir alana inşa edilmiş ve birbirlerinden kopuk olacak şekilde konumlandırılmıştır. Şirketin konut tasarımında olduğu gibi, konutların yerleştirilmesinde de sosyal hiyerarşi ile doğru orantılı bir tutum izlediği görülmektedir.

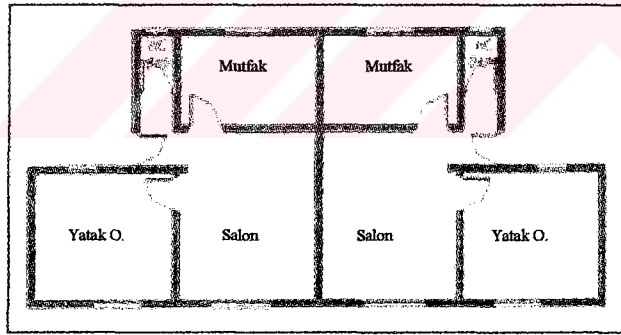
CMC Toplu Konutlarının Sosyal Aktivite Alanları

Bekar işçi evleri, evli işçi evleri, ustabaşı evleri ve Kıbrıs adası üzerinde ilk toplu konut uygulaması. Sosyal çevre ile bütünleşmemiş bir yerleşme ne kadar mükemmel bir fiziksel ve yapma çevreye sahip olursa olsun uzay boşluğunda kaybolmuş yabancı bir cisim gibidir. Bu nedenle yeni kurulan bir yerleşmenin yaşam birimleri dışında, sosyal ihtiyaç ve aktivitelere cevap verebilecek birtakım sosyal mekanlarla birlikte ve inşa edilmesi gerekmektedir.

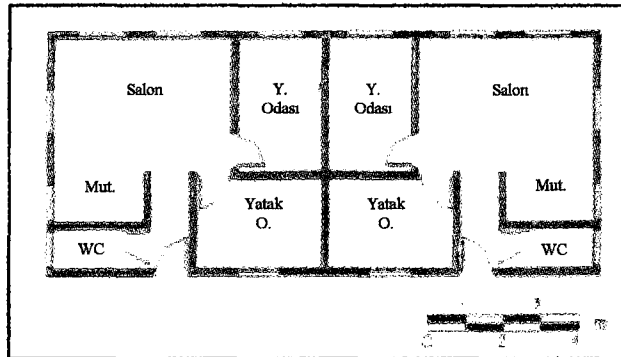
CMC maden şirketi toplu konutlarının ortak kullanım alanında, şirket çalışanlarının, yani konut kullanıcılarının yemek yemek, dinlenmek ve sohbet etmek gibi sosyal ihtiyaçlarını yerine getirebilecekleri lokalleri vardı. Bu lokaller kendi aralarında işçiler lokali, ustabaşılar lokali ve mühendisler lokali diye üç sınıfa ayrılmaktaydı. Bu lokaller sadece kendi sınıflarına ait çalışanlar tarafından kullanılmaktaydı. Bakkal, manav, kasap, terzi ve berber dükkanları da yine bu meydan etrafında inşa edilmiş olup, işçilerin Lefke'nin kent merkezine inmeden tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal bir tesis halinde planlanmıştı. Mühendislerin sadece kendilerine hizmet veren ayrı bakkal dükkanları vardı. Bütün dükkanların malları İngiltere ve Amerika'dan ithal ediliyordu. Bunların yanında toplu konut alanı içerisinde hastahane, golf sahaları ve okulları da vardı.

4.2.2 Göçmen Evleri

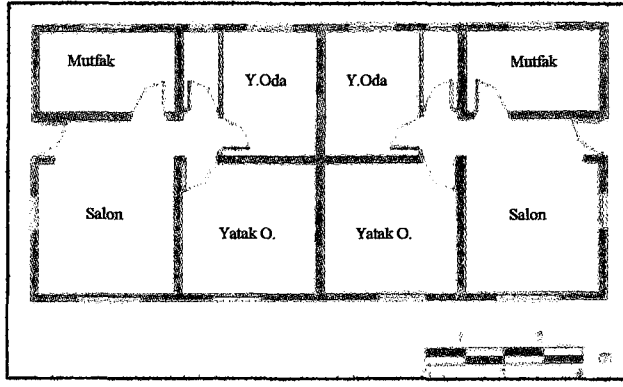
Kıbrıs'da yapılan ilk toplu konut uygulamalarına, CMC maden şirketinin işçi evlerinden sonra, ikinci örnek olarak 1963-1974 yıllarında Lefkoşa ve Girne bölgelerinde yapılan göçmen ve mülteci evleri gösterilebilir. Genelde bir duvarları ortak olan ikiz evler şeklinde tasarlanan bu evler mutfak, salon, iki yatak odası ve tuvalet banyodan oluşmaktaydı. Tuvalet ve banyo zamanın koşullarına ayak uyduracak şekilde tasarlanmış olup evin iç mekanında yer almaktaydı. Ayrıca az bireyli aileler için tek yatak odalı evler de tasarlanmıştı. Bunlar, bir yatak odası, mutfak, salon ve tuvalet banyodan oluşmaktaydı (Şekil 4.4). Diğerlerinde olduğu gibi, tek yatak odalı evlerde de tuvalet banyo iç mekanda yer almaktaydı. İki yatak odalı göçmen evleri iki farklı tipte tasarlanmıştı (Şekil 4.5 ve 4.6). Bunlardan birinin salon ve mutfak mekanları birbirinden duvarla ayrılmışken, diğerinde mutfak ve salon aynı mekanda olacak biçimde açık plan tipinde tasarlanmıştı. Bu göçmen evleri estetik bakımdan çok kaliteli olmasa da, zamanın koşullarına göre kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılamak ve konfor bakımından son derece başarılı tasarlandıkları görülmektedir. Yapım tekniği olarak yığma sistemde inşa edilen bu konutların duvarları kerpiç, tavanları ahşap mahyalar üzerine amyant (asbest) kullanılarak yapılmıştı. Kapı ve pencerelerinin malzemesi için ise ahşap tercih edilmişti (Keleş, 1998).



Şekil 4.4 Tek yatak odalı göçmen evi planı (Keleş, 1998).

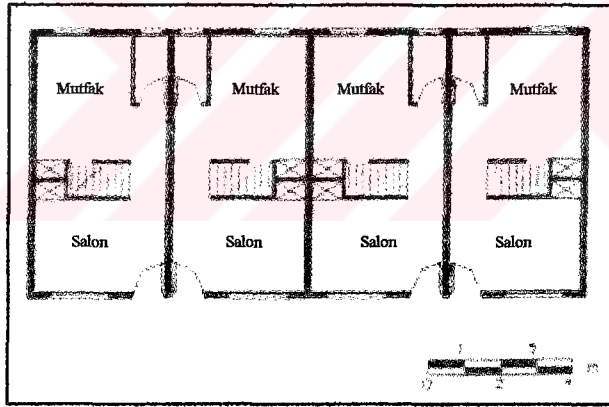


Şekil 4.5 İki yatak odalı göçmen evi planı tip-1 (Keleş, 1998).

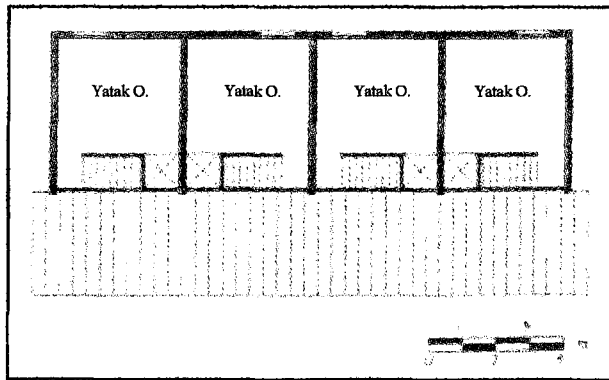


Şekil 4.6 İki yatak odalı göçmen evi planı tip-2 (Keleş, 1998).

İlk zamanlarda ikiz ev mantığıyla tek katlı inşa edilen göçmen evleri, sonraları sayı olarak ihtiyacı karşılayabilmek ve arazi bakımından tasarruf sağlayabilmek amacıyla dörtlü sıra ev tipinde iki katlı konutlara dönüştürülmüştür (Şekil 4.7 ve 4.8). Bu evlerin zemin katında oturma odası, mutfak ve tuvalet banyo yer alıyordu. Basit bir düz merdivenle çıkılan üst katta ise tek bir yatak odası vardı. İlk etapta yapılan göçmen evlerinden farklı olarak duvarlarda kerpiç yerine tuğla tercih edilmiş, ancak çatıda yine amyant (asbest) kullanılmıştı. Sıra ev tipinde yapılan bu göçmen evleri de diğerleri gibi yığma sistemle inşa edilmişlerdi.



Şekil 4.7 Dörtlü sıra ev tipi göçmen evi, zemin kat planı (Keleş, 1998).



Şekil 4.8 Dörtlü sıra ev tipi göçmen evi, birinci kat planı (Keleş, 1998).

4.3 K.K.T.C.'de Toplu Konut Politikaları

Kuzey Kıbrıs'da 1974 - 1983 yılları arasında, 1974'te adanın ikiye bölünmesiyle birlikte adanın güneyindeki Kıbrıslı Türklerin kuzeye göç etmelerine rağmen, toplu konut yapımında bir artış olmadığı görülmektedir. Bunun nedeni, aynı şekilde kuzeyde yaşayan Rumların güneye göç etmeleriyle ortaya çıkan konut stoğunun, Türk göçmenler için yeni toplu konut yapımını gerektirmeyecek kadar yeterli olmasıdır.

1983 sonrası, Kuzey Kıbrıs'da toplu konut yapımında geçmiş dönemlere oranla büyük bir artış olmuştur. Bunun nedeni ise, bu dönemde devletin ve bazı kooperatiflerin düşük ve orta gelirli vatandaşlar için toplu sosyal konut (halk konutu) yapımına başlamasıdır. Ayrıca, 1985 yılından itibaren ülkede artan üniversite kurumlarına bağlı olarak yurt dışından gelen öğrencilerin barınma ihtiyaçlarına paralel olarak toplu konut üretimi artmıştır. Bu dönemden itibaren özel sektörün de toplu konut yapımına yönelmesiyle, adadaki toplu konut sektörü genişlemiştir. Bu bölümde Kuzey Kıbrıs'da toplu konut yapan kurumların toplu konut yapımında izledikleri politikalar üzerinde durulacaktır.

4.3.1 Toplu Konutlarda Devlet Politikası

K.K.T.C. Anayasası'nın 44. Maddesine göre Devlet, konut sahibi olmayan veya sağlık ve insanca yaşama koşullarına uygun konutu bulunmayan ailelerin konut gereksinimlerini karşılayacak önlemleri yasa ile düzenlemekle zorunlu tutulmuştur (DPÖ, 1992). Sosyal Devlet olmanın gereği olarak getirilen anayasal zorunluluğu hayata geçirebilmek için, sosyal konut politikasını belirleyen 23/1978 sayılı "Sosyal Konut Yasası" yürürlüğe konmuştur. Bu yasayla, sosyal konut tanımında belirtilen niteliklere uygun şekilde, yani kendi öz kaynak ve geliri ile konut sahibi olamayan dar ve sabit gelirli kesimlerin devlet, kooperatifler, meslek örgütleri ve yerel yönetimlerce barınma gereksinimlerini karşılayabilecek şekilde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz olarak yapılan, sosyal konut uygulamalarına başlanmıştır (Hoşkara, 1999).

Devlet dışında sosyal konut uygulamaları yapan kooperatiflere de devlet tarafından krediler sağlanmıştır. Bu çerçevede, 1998 yılının ilk altı ayına kadar toplam 3,275 konut üretilmiştir. Bunların 2,616'sı devlet tarafından, 659'u ise kooperatifler tarafından üretilmiştir. Son yıllar itibarıyla kooperatiflerin sosyal konut üretiminde azalma görülmektedir.

Devletin toplu konut politikası, kendi öz kaynaklarıyla konut sahibi olamayan dar ve sabit gelirlili vatandaşları, uzun vadede ödeyebilecekleri, barınma gereksinimlerini karşılayacak, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut sahibi yapmak olarak özetlenebilir. 1983 yılından itibaren artış gösteren toplu konut uygulamalarında devletin ilk olarak bahçeli dubleks sıra ev tipini tercih ettiği, sonraları kentlerdeki arsa fiyatlarının artması ile bu tipteki konutlardan vazgeçerek apartman tipi toplu konut üretimine başladığı görülmektedir. Apartman tipi toplu konutlara geçişte maliyet düşürücü faktörler de etken olmuştur.

Devletin sosyal konut politikaları çerçevesinde, kırsal kesimde de sosyal konut üretiminin yaygınlaştırılması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, konutu ve arsası olmayan yeni evli ve/veya askerliğini yapmış bulunan bekar köy gençlerine konutlarını yapabilmeleri için arsa dağıtım politikası uygulanmıştır. Köylerde genellikle yıkılan eski konutların yerine veya köyün gelişme alanları saptanarak parselasyonu yapılan arsalara bütçe olanakları içinde altyapı çalışmaları da yapılmaktadır. Ayrıca, sosyal konut yapmak isteyen dar ve sabit gelirlili vatandaşlara, Bakanlıkca hazırlanan 60 m² ile 120 m² arasında değişen müstakil ve dubleks tipi konut projeleri verilmekte, inşaat sırasında projenin öngördüğü kapalı metraj alanı dışında kapalı alan eklenmemesi istenmektedir. Kırsal kesime yönelik olarak uygulamaya konan söz konusu projelerle, kırsal kesimlerden kentlere nüfus akışını azaltarak kırsal bölgelerin de gelişmesine yardımcı olunması ve tarım sektörüne gerekli insan gücünü kırsal yörelerde tutmakla ülke genelinde dengeli bir yapılaşma süreci hedeflenmektedir (K.K.T.C. Resmi Gazete, 1998).

4.3.2 Toplu Konutlarda Özel Sektör Politikası

Kuzey Kıbrıs'da özel sektöre ait toplu konutlar, devletin belirlemiş olduğu koşullara göre konut sahibi olamaya hak kazanamamış kişiler için bir alternatif oluşturmaktadır. Ayrıca, 1980'lerden beri adada kurulan üniversitelerin sayısı bugün altıya ulaşmıştır. 200 bin kişilik nüfusa sahip adada, 13 bini yabancı yaklaşık 19 bin üniversite öğrencisi, konutlara olan talebin artmasında önemli bir faktör olmuştur. Adadaki üniversite eğitime paralel olarak konutlara olan talebin artmasıyla konut, kısa zamanda kârlı bir yatırım aracı haline dönüşmüştür. Günümüzde birçok kişi, kiraya vermek amacıyla ikinci bir konut satın almaktadır. Bu yeni konut talebine karşılık verebilmek için bazı büyük müteahhit firmalar yap-satçı konut inşaatına yönelmiş, bahçeli ev ve apartman tipi olarak toplu konut uygulamasına başlamıştır.

Toplu konut uygulamalarında özel sektörün izlemiş olduğu politika; yapılan konutları cazip bir ödeme planıyla inşaatın başlaması sırasında satmak ve buradan önde alınan parayla bu projeleri finanse etmektir. Genelde konut satış bedelinin yaklaşık %25'lik kısmı peşinat olarak alınmakta, kalanı ise 300-400 sterlin civarındaki taksitlerle 5 veya 10 yıllık dönemlerde ödenmektedir. Konutları satan alan kişiler ise bu konutları hemen kiraya vermekte ve buradan elde ettikleri paraya bir miktar ilave ederek kendi konutlarının taksitlerini ödemektedir. Bu yöntemle, aslında çok da ucuz olmayan özel sektör toplu konutları büyük talep görmekte, insanlar kira öder gibi konut sahibi olmaktadır.

Öğrencilere kiralanan bu konutların kira bedellerinin yüksek oluşu ve bu konutların aylık ödeme taksitlerinin kira bedellerinden çok fazla olmayışı, bu tip konutları bazı öğrenciler için de cazip kılmıştır. Son dönemlerde Kuzey Kıbrıs'a okumak amacıyla gelen birçok yabancı uyruklu öğrenci konut satın almaktadır. Bu nedenle, toplu konut uygulamalarında son dönemlerde gözlenebilir bir artış gerçekleşmiştir. (Hoşkara, 1999).

Genelde 3-4 katlı apartmanlar şeklinde inşa edilen toplu konutlarda özel sektörün çok daha fazla blok inşa edip yüksek kâr elde etmek amacıyla arsa üzerinde hiçbir iklimsel ve bölgesel koşula uymadan olabildiğince sıkışık apartmanlar üretmesi ve dış mekan planlamasıyla ilgili hiçbir girişimde bulunmaması, özel sektör tarafından uygulanan toplu konutlarda yaşanan sorunların başında gelmektedir. İklimsel yönlendirmeleri dikkate almadan adanın her kentinde aynı tip apartman projelerinin gerçekleştirilmesi, kimisi şans eseri iklimsel konforlu iken kimisi ya hiç havalanamayan ya da hiç güneş görmeyen apartman dairelerinin oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca arsa üzerinde "ağaç gibi" sıralanmış apartmanlar, kent dokusu için de olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

Devletin 1990'lı yıllarda terketmiş olduğu bahçeli dubleks tipi konutlara Kuzey Kıbrıs'daki ailelerden talep gelmesi, özel sektörü bu yönde de faaliyete geçirmiştir. Genelde bahçe içerisinde bir duvarı ortak ikiz ev şeklinde gerçekleştirilen bu tipteki konutların çeşitli modellerde inşa edildiği ve son dönemlerde apartman dairesine oranla daha fazla tercih edildiği gözlenmektedir. Arsa maliyeti bakımından kentlerden 5-6 km uzaklıktaki yeni gelişmekte olan bölgelerde inşa edilen bu tipteki toplu konutlarda ise en çok karşılaşılan problem fiziksel ve sosyal altyapının yetersizliğidir. Yapma çevre ile eşit zamanda gelişemeyen sosyal çevre, bu konutlara yerleşen insanlar için olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

5. K.K.T.C.'deki TOPLU KONUT UYGULAMALARININ İNCELENMESİ ve DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Toplu Konut Uygulamalarının İncelenmesi

Kıbrıs'da ilk toplu uygulaması 1925 yılında Lefke bölgesindeki Amerikan CMC maden şirketinin kendi işçileri için yaptırmış olduğu işçi evleriyle başlamış olup daha sonraları 1963 ve 1974 yıllarında yaşanan göçler nedeniyle yapılan göçmen evleriyle devam etmiştir. 1983 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kurulmasının ardından Kıbrıs'ın dört büyük kenti olan başkent Lefkoşa, Gazi Mağusa, Girne ve Güzelyurt bölgelerinde toplu konut uygulamalarına devam edilmiştir.

K.K.T.C.'nin kurulmasının ardından ilk dönemlerde inşa edilen toplu konutların genelde bahçeli, dubleks sıra ev tipinde oldukları ve konut ihtiyacı olan aileleri uzun vadeli taksitlerle konut sahibi yapmak amacıyla devlet eliyle yapıldıkları görülmektedir (Şekil 5.1). 1985 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki özel üniversitelerin kurulmaya başlamasıyla, bu üniversitelerde okuyan öğrencilerin barınma problemlerine paralel olarak toplu konut yapımında bir artış olduğu ve özel sektörün de katılımıyla sürat kazandığı görülmektedir. Günümüzde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde uygulanmakta olan toplu konutları, devlet eliyle yapılan ve özel sektör tarafından yapılan toplu konutlar olmak üzere iki ayrı sınıfa ayırabiliriz.

- Devlet eliyle yapılan toplu konutlar
- Özel sektör eliyle yapılan toplu konutlar



Şekil 5.1 Yapımına 1983 yılında başlanan bahçeli dubleks tipindeki toplu konutlar.

5.1.1 Devlet Eliyle Yapılan Toplu Konutlar

K.K.T.C.'de devlet eliyle yapılan toplu konutları, bahçeli dubleks sıra ev tipinde ve apartman tipinde olmak üzere iki farklı grupta inceleyebiliriz. Devletin ilk toplu konut uygulaması dubleks sıra ev tipiyle başlamış, Kıbrıs'daki toplum ve aile yaşantısına apartman tipine oranla çok daha uygun olduğu halde, nedendir bilinmez, daha sonraki uygulamalarda apartman tipine geçilmiş ve son dönemlerde sıra ev tipinden tamamen vazgeçilmiştir. Bu bölümde dubleks sıra ev ve apartman tipinde devlet eliyle yapılan toplu konut uygulamaları incelenmiştir.

5.1.1.1 Dubleks Sıra Ev Tipi

Sıra ev tipindeki toplu konutlar genelde Avrupa ülkelerinde sıkça görülen, devletin vatandaşları için sosyal hizmet amaçlı yapmış olduğu toplu konut tipidir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde devlet eliyle yapımına 1980'li yıllarda başlanan ve 1986 yılı itibarıyla kullanılmaya başlanan sıra ev tipindeki toplu konutların tasarımı, eğitimlerini İngiltere ve Almanya gibi gelişmiş Avrupa ülkelerinde tamamlamış ve bir süre bu ülkelerde çalıştıktan sonra Kıbrıs'a dönmüş, Kıbrıs'ın ilk mimarları tarafından yapılmıştır. Şehir planlama ve parselasyon çalışmalarıyla ilgili olarak, düzenli yeni yerleşmeler oluşturmak adına son derece elverişli olan sıra ev tipindeki bu toplu konutların devlet tarafından benimsenmiş olmasının bir diğer nedeni, dörtlü ve altılı gruplar halinde inşa edilmelerinden dolayı her iki konut arasındaki ortak duvar ve bu duvarlar üzerindeki pencere ve kapı sayısı bakımından imalatta ekonomi sağlayacak kadar avantajlı olmalarıdır. Ayrıca konutun ısınması ve ısı izolasyonunun sağlanması açısından özellikle ortalarda kalan konutların gözardı edilmeyecek kadar avantaj sağlaması yine sıra ev tipinin önemli bir avantajıdır.

Apartman ve apartman yaşantısının yok denecek kadar az olduğu 1980'li yıllarda tasarlanan sıra ev tipindeki bu toplu konutların, dönemin aile yapısı ve toplum yaşantısına uyum sağlaması amacıyla, çok kapsamlı olmasa da toplumsal bir araştırmanın ardından tasarlandıkları söylenebilir. Oda sayısı ve büyüklükleri bakımından birbirine oldukça yakın, ancak mekan planlaması bakımından birbirinden farklı iki tipte tasarlanan sıra ev tipindeki toplu konutlar kullanıcılarının tüm gereksinimlerini orta düzeyde karşılayacak şekilde tasarlanmışlardır.

Devlet eliyle yapılmış sıra ev tipindeki bu konutların birinci tipi mutfak, salon, bir ebeveyn ve iki çocuk olmak üzere üç yatak odası, iki tuvalet bir duş ve iki terastan oluşmaktadır. Diğer tipte ise tüm bu mekanlara ek olarak bir de giriş holü bulunmaktadır. Her iki tipte de zemin katta salon, mutfak tuvalet ve giriş (sadece bir tipte) bulunurken, birinci katta ise iki çocuk yatak odası, ebeveyn yatak odası ve tuvalet-duş yer almaktadır. Hiçbir tipte balkon bulunmazken, evlerin tümünde biri arka bahçede mutfak ile ilişkili, diğeri ise ön bahçede salon ile ilişkili olmak üzere iki tane teras bulunmaktadır. Bu terasların özellikle sıcak yaz gecelerinde serinlemek amacıyla kullanıldıkları ve koşular ya da aile dostları ile yapılan sohbetlerde en çok tercih edilen mekanlar oldukları gözlenmektedir. “Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’ndeki müstakil konutların ön bahçe ve terasları genellikle çiçek yetiştirmek, gündüz veya gece oturup yoldaki aktiviteyi izlemek, özellikle sıcak yaz gecelerinde dışarıda televizyon seyretmek ve gelen misafirleri ağırlamak için kullanılmaktadır.”**

İki farklı plan tipinde tasarlanan sıra ev şeklindeki toplu konutlardan biri dörtlü gruplar halinde düz sıra şeklinde, diğeri ise dörtlü ve altılı gruplar halinde zig-zag sıralar şeklinde planlanmıştır. Aşağıdaki grafiklerde bu sıra evlerin plan, görünüş gibi çizimleri ve bu çizimlerin açıklamaları yer almaktadır.

A. Zig-Zag Planlı Sıra Evler



Şekil 5.2 Zig-zag sıra ev tipi zemin kat planı.

** Fıslı, M., (1997), The Use of Residential Exterior Spaces in North Cyprus, Yüksek Lisans Tezi, DAÜ Mimarlık Fakültesi, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Bir önceki sayfada (Şekil 5.2) ve aşağıda (Şekil 5.3) planları yer alan zig-zag sıralar halinde tasarlanan bu sıra evlerden ilk etapta Lefkoşa'da Göçmenköy bölgesinde altısı dörtlü, on ikisi altılı gruplar halinde toplam 96 konut, Girne'de Yukarı Girne bölgesinde on tane dörtlü gruplar halinde toplam 40 , Gazi Mağusa'da Ayluka bölgesinde beş tane dörtlü, on tane de altılı gruplar halinde toplam 80 ve Güzelyurt'da Ayparaskavı bölgesinde iki tane dörtlü, dört tane de altılı gruplar halinde toplam 32 konut olmak üzere genel toplamda 248 adet inşa edilmiştir.



Şekil 5.3 Zig-zag sıra ev tipi birinci kat planı.

Zemin katta 5,22 m²'lik giriş holü, 22,08 m²'lik salon, 11,02 m²'lik mutfak ve 1,8 m²'lik tuvalet yer almaktadır. Bunların yanında zemin kattan üst kata çıkışı sağlayan merdiven ise 4,10 m²'lik alan kaplamaktadır. Zemin katta ayrıca arka bahçede mutfakla ilişkili 2,20 m²'lik ve ön bahçede salon ile ilişkili 8,84 m²'lik iki tane açık teras bulunmaktadır. Birinci katta ise 13,05 m²'lik ebeveyn yatak odası, biri 12,48 m² diğeri 8,34 m² olan iki tane çocuk yatak odası, 3,6 m²'lik duş-tuvalet ve 2,8 m²'lik koridor yer almaktadır. Bu katta merdivenin kapladığı alan ise 4,75 m²'dir. Bu mekan büyüklüklerine göre bu evler zeminde 44,22 m², birinci katta ise 45,02 m² olmak üzere toplam 89,24 m²'lik net kapalı alan ve zemin katta yer alan toplam 11,04 m²'lik iki açık terasa sahiptir.



Şekil 5.4 Zig-zag planlı sıra ev tipi perspektif çizimi.



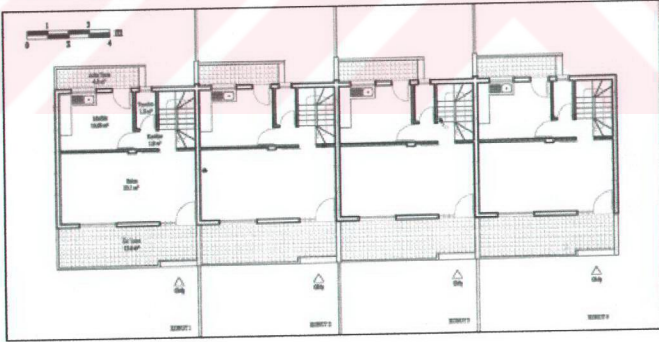
Şekil 5.5 Sıra ev toplu konutlara örnek.



Şekil 5.6 Bazı evlere taş kaplama yapılmış.

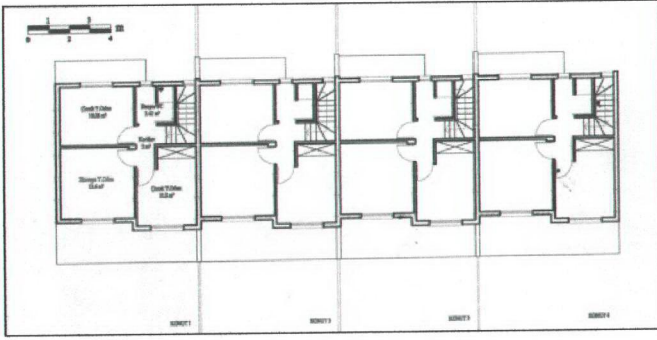
B. Düz Sıra Tipindeki Toplu Konutlar

Devlet eliyle ilk etapta toplam 248 adet inşa edilen zig-zag şeklinde tasarlanmış sıra ev tipindeki toplu konutlara ödeme koşullarındaki kolaylığın da etkisiyle talep çok yoğun olmuş, bu nedenle daha sonraki zamanlarda düz sıra şeklindeki sıra evlerin de tasarlanmasıyla Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki sıra ev toplu konutların inşaatlarına yeni etaplarla devam edilmiştir. Devlet eliyle ikinci etapta inşa edilen sıra ev tipindeki toplu konutlara bir örnek olarak Gazi Mağusa'yı ele alacak olursak, ilk etapta zig-zag plan tipindeki sıra ev toplu konutlarından toplam 80 adet inşa edilen Ayluka bölgesine ikinci etapta üç bölüm halinde toplam 252 adet daha dubleks toplu konut inşa edildiğini görmekteyiz. Aşağıda düz sıra ev tipine ait zemin kat planı yer almaktadır (Şekil 5.7).



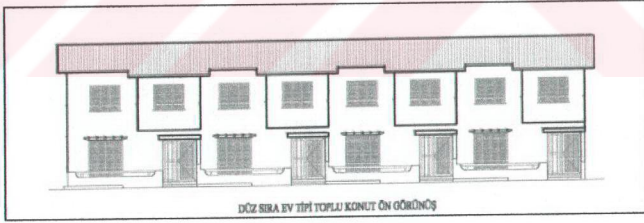
Şekil 5.7 Düz sıra ev tipi zemin kat planı.

İkinci etap dubleks sıra evler sadece dörtlü gruplar halinde inşa edilmişlerdir. Bunun en önemli sebepleri, 6'lı sıralarda ortada kalan dört konutta arka bahçeye olan geçişin ev içerisinden yapılması zorunluluğuyla yaşanan sıkıntılar ve konutların çatıları arasındaki su akıtma problemleridir.

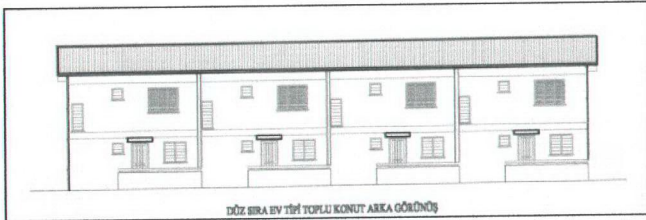


Şekil 5.8 Düz sıra ev tipi birinci kat planı.

İkinci etaptaki üç bölümden birincisi 20 adet dörtlü zig-zag tipindeki sıra ev modeliyle toplam 80 konutun inşasını kapsamaktadır. İkinci etabın ikinci bölümünde düz sıra şeklinde tasarlanan sıra evlerden dörtlü gruplar halinde 56 ve üçüncü bölümde ise yine dörtlü gruplar halinde 116 adet daha konut üretilmiştir. Bu yeni tasarlanan düz sıra şeklindeki sıra evlerin tümü dörtlü gruplar halinde inşa edilmişlerdir. Özetle, ilk etapta ada genelinde dört kente toplam 248 adet üretilen sıra ev tipindeki toplu konutlara gösterilen ilginin çok yoğun olmasından dolayı, ikinci etapta sadece Gazi Mağusa bölgesinde 252 adet daha toplu konut üretilmiş ve benzer şekilde tüm kentlerde dubleks tipi toplu konut üretimine devam edilmiştir.



Şekil 5.9 Düz sıra ev tipi ön görünüş.



Şekil 5.10 Düz sıra ev tipi arka görünüş.

Yukarıda yeralan şekil 5.7 ve 5.8’de düz sıra halinde tasarlanmış konutların zemin ve birinci kat planları, şekil 5.9 ve 5.10’da ise yine bu evlerin ön ve arka görünüşleri bulunmaktadır. Bu planlardaki mekan organizasyonlarına göz atacak olursak : Zemin katta (Şekil 5.7) salon, mutfak, tuvalet ve koridor bulunmaktadır. Bu mekanların büyüklükleri; Salon 23,1 m², mutfak 10,08 m², tuvalet 1,8 m² ve koridor 1,8 m² şeklindedir. Bu katta merdivenin kapladığı alan ise 5,04 m²’dir. Zemin katta ayrıca, biri arka bahçede mutfak ile ilişkili 4,8 m² ve diğeri ön bahçede salon ile ilişkili 13,6 m² boyutlarında iki tane de açık teras bulunmaktadır. Birinci katta ise (Şekil 5.8) ebeveyn yatak odası, iki çocuk yatak odası, koridor ve tuvalet-duş yer almaktadır. Ebeveyn yatak odası 12,6 m², çocuk yatak odalarından biri 10,08 m² diğeri 10,2 m², koridor 2 m² ve tuvalet-duş 3,42 m² büyüklüğündedir. Bu katta merdivenin kapladığı alan ise 3,18 m²’dir. Buna göre bu evlerin kapalı kullanım alanı zeminde 41,82 m² ve birinci katta 41,48 m² olmak üzere toplam 83,3 m²’dir. Bu evler ayrıca zeminde toplam 18,4 m²’lik açık terasa sahiptir. Evlerin tümü bahçeli olup hepsinin bahçesinde tek araçlık bir otopark yeri mevcuttur. Aşağıda düz sıra şeklinde tasarlanmış sıra evlere ait bazı fotoğraflar yer almaktadır.



Şekil 5.11 Düz sıra ev tipine örnek



Şekil 5.12 Birçok evde ilaveler yapılmış.



Şekil 5.13 Sıra ev toplu konutlarda sokak.



Şekil 5.14 Araç otopark yeri yetersiz.

5.1.1.2 Apartman Tipi

Devlet eliyle yapılan apartman tipindeki ilk toplu konut uygulamaları, 1980'li yıllarda inşa edilen sıra ev dubleks tipindeki toplu konutların uygulanmasıyla başlamıştır. Devletin o yıllarda inşa etmiş olduğu toplu konutların oran olarak çok az bir kısmını oluşturan bu apartman tipindeki toplu konutlar her katında herbiri 103 m² olan iki daire bulunan dört katlı bloklardan oluşmaktaydı. Bu apartmanlardan ilk etapta sadece beş blok inşa edilmiş, Kıbrıs'daki insanların aile yapısı ve toplum yaşantısına apartman yaşantısının uyup uymadığının anlaşılması amacıyla yoğunluğun diğer kentlere oranla daha sık olduğu başkent Lefkoşa pilot bölge olarak seçilmişti. Sıra ev tipindeki toplu konutlardan 248 adet inşa edilen dönemde 5 blokta toplam 40 konut olarak üretilen apartman tipindeki toplu konutlar oran olarak sadece %14'lük bir kısmı oluşturmaktaydı. Ancak toplu konut uygulamalarının başlamasından 10 yıl sonra, 1990'lı yıllardan itibaren devletin toplu konut anlayışının tamamen değiştiğini görmekteyiz. Şöyle ki, 1980'li yıllarda %86 oranında dubleks ve bahçeli olan sıra ev tipindeki toplu konutlara karşılık sadece %14 oranında apartman tipinde toplu konut üretilirken, on yıl sonra ise devletin inşa ettirdiği toplu konutlarda sıra ev tipinden tamamen vazgeçip apartman tipini tercih ettiği görülmektedir.



Şekil 5.15 1980'li yıllarda yapılan dubleks sıra evler ile 1990'lı yıllarda uygulanan apartman tipindeki toplu konutlar karşı karşıya.

Toplu konut anlayışının on yıl içerisinde bu kadar hızlı değişmesinde aile yapısı ve toplum yaşantısı açısından hiçbir mantıklı gerekçe yoktur. Yapılan gözlemlerden ve anket çalışmasından elde edilen sonuçlara göre dubleks sıra ev tipindeki toplu konutlarda oturan insanların apartman tipindeki toplu konutlarda oturan kullanıcılara oranla daha sosyal bir yaşam sürdürdükleri ve evlerindeki mekan özellikleri, konut-dış mekan ilişkisi gibi konularda daha az şikayet dile getirdikleri görülmüştür. Devletin bu değişim konusunda göstermiş olduğu şehirlerdeki arsa sıkıntısı sebebi pek kabul edilebilecek bir sebep değildir. Çünkü tüm

toplu konutların şehir merkezinde olması gerekliliği gibi bir durumun olmamasıyla birlikte Kıbrıs'ın tüm kentlerinde şehir merkezlerine arabayla 5-10 dakika mesafede, toplu konut yapımına çok uygun birçok arazinin olduğu bir gerçektir. Ancak arazi sıkıntısı olmayan bu gibi bazı yeni yerleşme alanlarında yapılmakta olan toplu konutlarda bile apartman tipinin tercih edilme nedenini anlamak mümkün değildir. Bunun yanında 1985 yılından itibaren Kıbrıs'a gelen Türkiye'nin bazı üst düzey devlet adamlarının dubleks sıra ev tipindeki bahçeli toplu konutlar için "Bu kadar lüks toplu konut mu olur? Bunlar gerçek anlamda birer lüks villa gibi tasarlanmış" şeklinde yorumlar yaptıkları herkes tarafından bilinmektedir. Ayrıca o dönemde inşa ettirilen bu toplu konutların büyük oranda Türkiye tarafından finanse edildiğini hatırlayacak olursak, devletin toplu konut politikasının çok kısa sürede nasıl bu kadar değiştiğini anlamak daha kolay olacaktır. Elbette ki son dönem mimarların eğitimlerini İngiltere ve Almanya gibi Avrupa ülkelerinde değil de Türkiye'deki üniversitelerde almış olmaları toplu konut anlayışının farklılaşmasına neden olan etkenlerdendir. Ancak aile ve toplum yaşantısının apartman kültürüne uygun olmadığı bir toplumda toplu konutların apartman tipinde yapılması elbette bir takım sorunları da beraberinde getirmektedir. Toplu konutlarda yaşanan bu sorunlara K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarının değerlendirilmesi bölümünde yer verilmiştir.

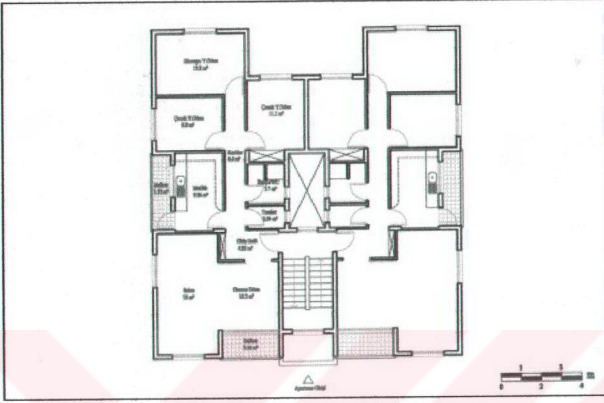
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde devlet eliyle uygulanmakta olan apartman tipindeki toplu konutları üç sınıfta inceleyebiliriz. Bunlar büyüklüklerine göre 103 m², 85 m² ve 60 m² olan apartman daireleridir.

A. Devlet Eliyle Yapılan Apartman Tipindeki Toplu Konutlar (103 m²)

Dört kat ve her katında iki daire olacak şekilde tasarlanan apartman tipindeki toplu konutların en büyük tipi olan bu konutlar giriş holü, oturma odası, salon, mutfak, üç yatak odası, tuvalet ve banyodan oluşmaktadır. Ayrıca zemin katta dükkanların da tasarlandığı apartmanlar toplam beş kattan oluşmaktadır. Bu türdeki apartmanların arkası kolonlar üzerinde olup, otopark alanı olarak düşünülmüştür. Ancak bu kısımlar hiçbir şekilde kullanılmamaktadır.

Dört kattan oluşan apartmanın girişinde yer alan ortak merdiven 8 daireye hizmet vermektedir. Dairelerin girişleri merdivenin sahanlık kısımlarında bulunmaktadır. Dairelerin herbiri 4,06 m²'lik giriş holü, 10,2 m²'lik oturma odası, 18 m²'lik salon, 13,2 m²'lik ebeveyn yatak odası, biri 11,1 m² diğeri ise 8,9 m² olan iki çocuk yatak odası, 9,36 m²'lik mutfak, 6,6

m²'lik koridor, 2,04 m²'lik tuvalet, 3,7 m²'lik banyo ve biri 3,36 m² diğeri ise 3,33 m²'lik iki balkon olmak üzere toplam 93,85 m² net kullanım alanına sahiptir. Şekil 5.16'da 103 m²'lik konutlara ait tipik kat planı yer almaktadır.



Şekil 5.16 103 m²'lik konutlara ait kat planı.

Oturma odası ile salon birbirine ilişkili olacak şekilde planlanmıştır. Balkonlardan biri mutfakla, diğeri ise oturma odası ile ilişkili olacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak ikisi de alan olarak yeterli büyüklükte olmadığı için kullanılmayacak boyutlardadır. Bilindiği gibi Kıbrıs'lı ailelerin çoğu, gerek toplum yaşantısı, gerekse iklimin etkisiyle günlük yaşamlarının büyük bir kısmını serinlemek ve sohbet etmek amacıyla dış mekanda geçirme eğilimindedir. Bu nedenle apartman tipindeki toplu konutların balkonlarının küçük oluşu, bu konutları kullanan insanların en büyük ortak şikayetidir. Apartman yaşantısında insanların dış çevre ve doğayla tek bağlantıları olan balkonlar ne yazık ki yetersiz mekan boyutları nedeniyle kullanılmamaktadırlar (Şekil 5.19 ve 5.20).



Şekil 5.17 Zemin katlarında dükkanlar tasarlanan 103 m²'lik toplu konutlar.

Devlet eliyle yapılan toplu konutların mutfakları da Kıbrıs aile yapısına ve yaşantı tarzına cevap veremeyecek şekilde tasarlanmıştır. Çünkü birçok aile zaman zaman arkadaş veya akrabalarıyla kalabalık grup halinde yemek yeme gibi alışkanlıklara sahiptir. Ancak bu apartmanlardaki mutfaklar değil kalabalık bir yemek organizasyonunu karşılayacak, normal bir yemek masası yerleştirecek boyutlarda bile tasarlanmamıştır. Mutfak tezgahı ve dolapları da ailelerin ihtiyaçlarına sağlıklı cevap veremeyecek boyutlardadır. Benzer şekilde banyo ve bir yatak odası da sıkıntı ve şikayet oluşturabilecek büyüklüktedir. Aşağıda 103 m²'lik apartman tipindeki toplu konutların ön ve arka cepheleri yeralmaktadır (Şekil 5.18).



Şekil 5.18 Devlet eliyle yapılan 103 m²'lik toplu konutların ön ve arka görünüşleri.



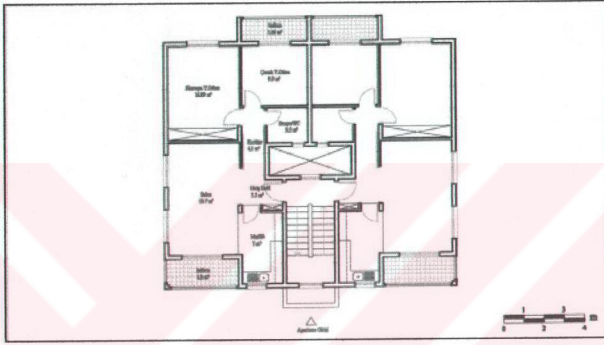
Şekil 5.19 Kullanılmayan balkonlar.



Şekil 5.20 İhtiyacı karşılayamayan balkonlar

B. Devlet Eliyle Yapılan Apartman Tipindeki Toplu Konutlar (85 m²)

85 m² brüt alanı olan bu konutlar, apartman tipinde tasarlanmış toplu konutların orta büyüklükte olan modelidir. Giriş holü, salon, mutfak, bir ebeveyn bir çocuk yatak odası, banyo-tuvalet ve koridordan oluşan bu konutlar iki de balkona sahiptir. 103 m²lik büyük dairelerin bulunduğu apartmanlar gibi bu konutlar da dört katlı tasarlanmış olup her katında iki daire yer almaktadır.



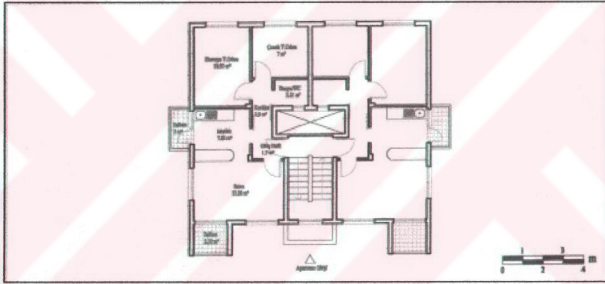
Şekil 5.21 85 m²lik konutlara ait kat planı.

Bu daireler 103 m²lik büyük dairelerden farklı olarak, mutfak ayrı bir mekan olarak değil, açık plan tipinde salonla ilişkili olacak şekilde tasarlanmıştır (Şekil 5.21). Mutfak 103 m²lik konutların pek kullanışlı boyutlarda olmayan 9,36 m²'den bile daha küçük tasarlanmıştır. Bu konutların mutfağı 7 m², salonu 19,7 m², giriş holü 3,2 m², ebeveyn yatak odası 16,69 m², çocuk yatak odası 9,9 m², koridoru 4,2 m² ve tuvalet-banyosu 3,5 m²'den oluşmaktadır. Ayrıca çocuk yatak odasının 3,66 m² ve salonun 4,8 m² alan balkonları bulunmaktadır. Buna göre 85 m²lik bu konutların toplam net kullanım alanları 72,65 m²'dir. Orta gelirli ailelerin kolay konut sahibi olmaları amacıyla tasarlanan 85 m²lik apartman tipindeki toplu konutların salon ve ebeveyn yatak odası dışındaki odalarda, özellikle mutfak ve tuvalet-banyo mekanlarında boyutsal olarak çok yetersiz kaldığı, balkonların ise yeterince kullanışlı olmadığı görülmektedir.



Şekil 5.22 Devlet eliyle yapılan 85 m²'lik toplu konutların ön ve sağ yan görünüşleri.

C. Devlet Eliyle Yapılan Apartman Tipindeki Toplu Konutlar (60 m²)



Şekil 5.23 60 m²'lik konutlara ait kat planı.

Devletin inşa ettirmiş olduğu en küçük konut tipi olan 60 m²'lik apartman daireleri düşük gelirli vatandaşların taksitle konut sahibi olabilmeleri amacıyla tasarlanmıştır. Bu evler açık planlı mutfak-salon, ebeveyn yatak odası, çocuk yatak odası, giriş holü, koridor, duş-tuvalet ve iki balkondan oluşmaktadır (Şekil 5.23). Mekan organizasyonu olarak 85 m²'lik konutların planına çok benzeyen 60 m²'lik bu konutlar boyut olarak daha küçük mekanlara sahiptir. Buna göre bu konutlardaki mekan büyüklükleri; giriş holü 1,7 m², mutfak 7,02 m², salon 13,28 m², ebeveyn yatak odası 10,92 m², çocuk yatak odası 7 m², koridor 2,9 m² ve tuvalet-duş 2,21 m²'dir. Bunların yanında mutfak balkonu 2 m², salon balkonu 2,38 m²'dir ve konutların toplam kullanım alanı net olarak 49,41 m²'dir. Şekil 5.24'de 60 m²'lik konutların bulunduğu apartmanların ön ve sağ yan görünüşleri yer almaktadır.



Şekil 5.24 Devlet eliyle yapılan 60 m²lik toplu konutların ön ve sağ yan görünüşleri.



Şekil 5.25 Devlet toplu konutları.



Şekil 5.26 Arkası kolon üzerinde apartman tipi.



Şekil 5.27 Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda sokak olgusu.

5.1.2 Özel Sektör Eliyle Yapılan Toplu Konutlar

Devletin 1990'lı yıllardan itibaren toplu konut politikasını değiştirip apartman tipindeki toplu konutlara ağırlık vermesiyle, o güne kadar pek faaliyet içinde olmayan özel sektör inşaat şirketlerinin de toplu konut üretimine el attığı ve bu dönemden sonra Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplu konut inşaatlarının arttığı gözlenmektedir. Sipariş sistemiyle yapılan konutlarda kaçınılmaz olarak, siparişle inşaatın bitip kullanıma geçmesi arasında belli bir süre geçmesi gerekir. Bu problem, özellikle satın alma gücü yüksek tüketiciler için bir tatminsizlik unsuru haline gelmektedir. İstendiği anda bulunabilen konutlara daha yüksek fiyatların ödenmesi, bunların tahmin edilen talebe göre üretilmesi ve hazır tutulması yönünde gelişmelere yol açmıştır.

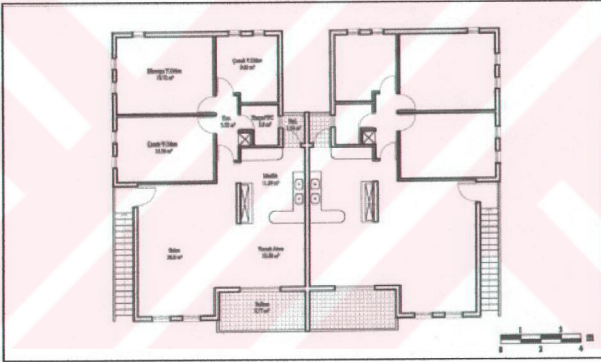
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki üniversitelerin kurulmaya başlamasıyla bu üniversitelerde okumak için gelen öğrencilerden dolayı kentlerdeki nüfus süratle artmaya başlamış, bu duruma paralel olarak konutlara olan talep de bir anda artmıştır. Konutlara gösterilen talebin artmasıyla konutların kira fiyatları kısa sürede yükselmiş ve üniversitelerin kurulduğu kentlerde bir konut sahibi olmak mantıklı ve kârlı bir yatırım haline gelmiştir. Bu durum karşısında özellikle Kıbrıs'ın en büyük üniversitesi olan Doğu Akdeniz Üniversitesi'nin kurulmuş olduğu Gazi Mağusa'da özel sektör tarafından inşa edilen toplu konutlar süratle artmıştır.

K.K.T.C.'de toplu konut inşa edip satan özel sektör şirketlerinden en çok bilinenleri Levent ve Mustafa Hacı Ali şirketleridir. Özellikle apartman tipinde toplu konutlar üreten bu şirketlerin üniversitelerin bulunduğu Gazi Mağusa, Lefkoşa ve Girne bölgelerinde çok sayıda toplu konut siteleri vardır. Bu şirketlere ait apartman tipindeki toplu konutlar dışında özellikle Gazi Mağusa'nın Tuzla bölgesinde yoğunlaşmış, bahçeli dubleks tek veya ikiz ev şeklinde tasarlanmış toplu konutlar bulunmaktadır. Bu tip konutlardaki artışın, apartman tipindeki toplu konutların doyum noktasına ulaşacak sayıda üretilmelerinden dolayı halkın apartman tipine gösterdiği talebin azalmasıyla başladığı gözlenmektedir. Son beş yıl içerisinde şehir merkezinden 10-15 dakika uzaklıktaki bölgelerde inşa edilen bahçeli dubleks tipindeki evlere talep gösterilmektedir. Bu bölümde adı geçen özel şirketlerin inşa ettiği toplu konut tipleri ve bu konutlarda yaşanan sorunlar üzerinde durulacaktır.

5.1.2.1 Apartman Tipi

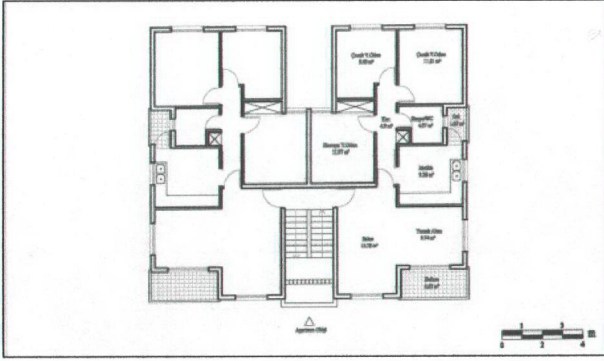
A. Levent Construction Toplu Konutları

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde apartman tipinde toplu konut üreten iki şirketten biri olan Levent Construction, Lefkoşa, Gazi Mağusa ve Girne bölgelerinde inşa ettiği iki tip apartman projesine sahiptir. Biri salonla açık plan mutfak şeklinde diğeri ise devlet eliyle yapılan apartman projelerine benzer, salon ile mutfakın birbirinden ayrı çözüldüğü tipte tasarlanmıştır. Bu şirketin Kıbrıs'ın üç önemli kentinde, iklim, manzara ve yönlendirme unsurlarını dikkate almadan, arazi üzerinde en çok apartman bloğu yerleştirecek şekilde siteler yapması, şirketin, içinde yaşanır konforlu konutlar üretmekten çok, tamamen yüksek kâr ve rant amaçlı apartmanlar ürettiği izlenimini vermektedir. Aşağıda şirketin inşa ettirdiği konutların iki farklı tipte olan plan şemaları görülmektedir (Şekil 5.28 ve 5.29).



Şekil 5.28 Levent toplu konutları tip 1 kat planı.

Girne bölgesinde iki katta toplam dört daire şeklinde tasarlanan, yukarıda plan şeması görülen konutlar, salon, mutfak, yemek odası, bir ebeveyn iki çocuk yatak odası, koridor ve tuvalet banyodan oluşmaktadır. Mekan büyüklükleri; salon 30,8 m², mutfak 11,84 m², yemek alanı 10,88 m², ebeveyn yatak odası 18,72 m², çocuk yatak odaları 15,36 ve 9,63 m², koridor 4,62 m², tuvalet banyo 3,8 m², mutfak balkonu 1,54 m² ve salon balkonu 8,17 m² olmak üzere bu konutların toplam kullanım alanı net 115,36 m²'dir.



Şekil 5.29 Levent toplu konutları tip2 kat planı.

Yukarıdaki şekil 5.29'da Levent Construction şirketinin inşa ettirmiş olduğu apartman tipindeki toplu konutların ikinci tip kat planı yer almaktadır. Her katında iki daire olmak üzere üç katta toplam altı daire şeklinde tasarlanan bu apartmanlar, özellikle üniversitelerin kurulmuş olduğu Lefkoşa, Gazi Mağusa ve Girne kentlerinde inşa edilmişlerdir. Konutların herbiri salon, mutfak, yemek odası, bir ebeveyn yatak odası iki çocuk yatak odası, koridor ve tuvalet banyodan oluşmaktadır. Mekanlardan; salon 15,78 m², mutfak 9,28 m², yemek alanı 9,74 m², ebeveyn yatak odası 11,97 m², çocuk yatak odalarından biri 11,81 diğeri 9,49 m², koridor 4,9 m² ve tuvalet banyo 4,07 m² büyüklüğündedir. Ayrıca biri mutfakla ilişkili 1,65 m² ve diğeri salon ile ilişkili 4,62 m² olan iki de balkona sahip olan bu konutların toplam kullanım alanı net olarak 83,31 m²'dir.



Şekil 5.30 Levent toplu konutlarında ikinci tip apartman görünüşü.

Konutlarda bulunan balkonlardan özellikle küçük olanı Kıbrıs Türk aile yapısına uyum sağlayamayacak büyüklüktedir. Bilindiği gibi Kıbrıs'daki ailelerin birçoğu, iklimin de etkisiyle özellikle geceleri vakitlerini balkon ve teras gibi açık/yarı açık mekanlarda geçirmek eğilimindedir. Ne yazık ki apartman tipindeki bu toplu konutlarda tasarlanan balkonlar insanların bu alışkanlıklarına yönelik ihtiyaçlarını karşılayamamakta ve bu durum konut sahipleri için sürekli bir rahatsızlık ve tatminsizlik unsuru haline gelmektedir. Bunun yanında, konutları üreten şirketin olabildiğince yüksek kâr etme amacında olmasından dolayı apartmanlar, herhangi bir dış mekan düzenlemesi ve ortak kullanım alanı yaratma düşüncesi olmadan, altı metre aralarla diziler şeklinde inşa edilmektedir (Şekil 5.31 ve 5.32).



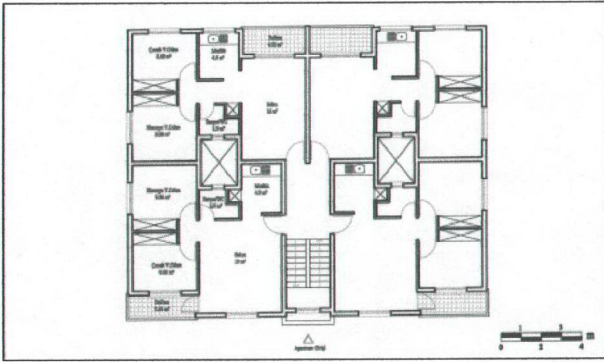
Şekil 5.31 Diziler halindeki apartmanlar.



Şekil 5.32 Dış mekan düzenlemesi yok.

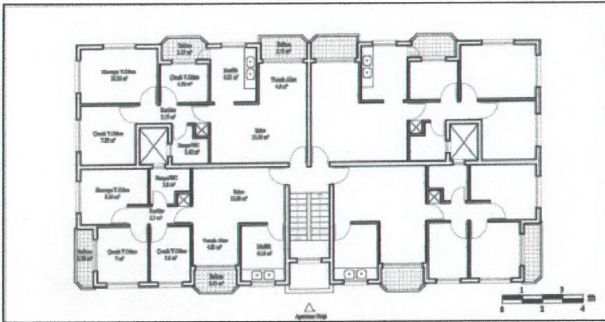
B. Mustafa Hacı Ali Toplu Konutları

Mustafa Hacı Ali Ltd. Şti., K.K.T.C.'de apartman tipinde toplu konut üreten bir diğer firmadır. Şirket, iki yatak odalı ve üç yatak odalı olmak üzere iki farklı tipte toplu konut apartmanları inşa etmektedir. Bu apartman uygulamaları başkent Lefkoşa, Gazi Mağusa ve Girne bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Devlet eliyle yapılan üç tipteki apartman toplu konutlarından ve Levent toplu konutlarından farklı olarak, bu şirketin inşa ettirdiği apartmanların her katında iki yerine dört daire tasarlandığı görülmektedir. Böylece her apartmanda üç katta toplam altı yerine on iki daire inşa etmek suretiyle yüksek rant ve kâr amaçlandığı anlaşılmaktadır. Her apartmanda altı daire tasarlayarak on iki daire için iki ayrı apartman ve iki ayrı merdiven yapmak yerine bir apartmanda 12 daire ve tek bir merdiven yapmak, her katta yer alan dört daire arasındaki orta duvarlardan malzeme tasarrufu sağlamak, Mustafa Hacı Ali toplu konutlarının apartman tasarımında dikkat edilen en önemli tasarım kriteridir. Yine, diğer toplu konut uygulamalarına oranla maliyet düşürücü ölçütlerin daha fazla dikkate alındığı, bu nedenle konutların mekan büyüklüklerinde ciddi sorunların yaşandığı görülmektedir. Şekil 5.33 ve 5.34'te sırasıyla 2 yatak odalı ve 3 yatak odalı toplu konut tipleri plan şemalarıyla birlikte incelenmektedir.



Şekil 5.33 Mustafa Hacı Ali toplu konutları, iki yatak odalı konut planı.

Yukarıda yer alan şekil 5.33'de de görüldüğü üzere her katta yer alan dört daireden ikisi diğer ikisine göre çok küçük mekansal farklılıklar göstermektedir. Buna göre yukarıdaki planda üstte bulunan iki dairenin herbiri 16 m²'lik salon, 4,6 m²'lik mutfak, 9,96 m²'lik ebeveyn yatak odası, 8,68 m²'lik çocuk yatak odası, 3,41 m²'lik koridor ve 2,9 m²'lik tuvalet banyodan oluşmaktadır. Ayrıca salonun 4,03 m² büyüklüğünde bir de balkonu vardır. Böylece üstte bulunan iki dairenin herbiri toplam 49,58 m² net kullanım alanına sahiptir. Yine yukarıdaki planda altta bulunan iki dairenin herbiri ise 19 m²'lik salon, 4,9 m²'lik mutfak, 9,96 m²'lik ebeveyn yatak odası, 8,68 m²'lik çocuk yatak odası, 0,99 m²'lik koridor ve 2,9 m²'lik tuvalet banyodan meydana gelmektedir. Ayrıca bu dairelerin 3,63 m²'lik birer balkonları vardır. Buna göre bu dairelerin herbirinin toplam net kullanım alanı 50,06 m²'dir. Aşağıdaki şekil 5.34'de ise bu şirkete ait üç yatak odalı konut tiplerinin plan şeması yer almaktadır.



Şekil 5.34 Mustafa Hacı Ali toplu konutları, üç yatak odalı konut planı.

Mustafa Hacı Ali şirketinin üç yatak odalı toplu konutları, iki yatak odalı toplu konut tipi gibi her katta dört daire olmak üzere üç katta toplam 12 dairelik apartman şeklinde tasarlanmıştır. Yine her katta dairelerin ikisi diğer ikisine göre küçük mekansal farklılıklar göstermektedir. Şekil 5.34'te şirketin üç yatak odalı konutlarına ait apartman kat planı yer almaktadır. Buna göre yukarıdaki planda üstte bulunan iki daireden herbiri 13,92 m²'lik salon, 6,21 m²'lik mutfak, 4,8 m²'lik yemek alanı, 10,26 m²'lik ebeveyn yatak odası, biri 7,83 m² diğeri 4,56 m²'lik iki çocuk yatak odası, 3,15 m²'lik koridor ve 3,42 m²'lik tuvalet banyodan oluşmaktadır. Ayrıca bu iki dairenin herbirinin 2,33 m²'lik mutfak balkonu ve 2,72 m²'lik salon balkonu vardır. Özetle bu dairelerin herbiri toplam 59,2 m² net kullanım alanına sahiptir. Aynı kat planında altta bulunan iki simetrik dairenin herbiri ise 12,88 m²'lik salon, 6,16 m²'lik mutfak, 4,83 m²'lik yemek alanı, 8,24 m²'lik ebeveyn yatak odası, biri 7 m² diğeri 5,6 m²'lik iki çocuk yatak odası, 2,7 m²'lik koridor ve 3,6 m²'lik tuvalet banyodan meydana gelmektedir. Bu dairelerin balkonları ise, biri yatak odası ile ilişkili 2,28 m², diğeri salon ile ilişkili 2,43 m² olmak üzere toplam 4,71 m²'dir. Buna göre bu dairelerin net kullanım alanı ise toplam 55,72 m²'dir.

Yukarıdaki plan şemalarına ait incelemelerde, Mustafa Hacı Ali şirketine ait iki farklı plan tipindeki toplu konutların Kıbrıs'da uygulanan en küçük konut projelerinden oldukları anlaşılmaktadır. Devlet eliyle yapılan apartman tipindeki toplu konutların en küçük modeli olan, iki yatak odalı, 60 m²'lik apartman tipinde bile konutların net 49,41 m²'lik kullanım alanı varken bu özel şirkete ait üç yatak odalı konut tipinin 55,72 m²'lik kullanım alanına sahip olduğu görülmüştür. K.K.T.C.'de diğer özel şirket uygulaması olan Levent toplu konutlarıyla bir karşılaştırma yapılacak olursa, Levent konutlarının 85,31 ve 115,36 m²'lik üç yatak odalı apartman projelerine kıyasla Mustafa Hacı Ali konutlarının son derece küçük oldukları görülmektedir. Rant amaçlı konutlar üretmek adına, insanların mekan gereksinimlerini karşılayamayacak mekanlarla konut üretmek başarılı bir üretim değildir. Toplu konutlarda mekan standartlarının belirlenmesine yönelik günümüzde birçok çalışma yapılmaktadır. K.K.T.C.'de uygulanan toplu konutların da, Kıbrıs Türk aile yapısı ve toplum yaşantısına uyum sağlayacak mekan standartlarının belirlenerek tasarlanması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Günümüzde Türkiye'de, özellikle toplu konut uygulamalarının çok yoğun olduğu İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerinde birçok toplu konut uygulaması otopark alanları, düzenli spor alanları, çocuk oyun alanları ve yürüyüş, dinlenme, sohbet gibi sosyal

aktivitelerin yapılabileceği ortak yeşil park alanlarıyla birlikte, güvenli siteler şeklinde tasarlanmaktadır. Bu türde yapılmış iyi uygulamalara örnek verecek olursak, İstanbul'daki Soyak Yenişehir ve Ataşehir toplu konutlarını söyleyebiliriz. Kıbrıs Türk halkı olarak Türkiye'de olup biten tüm gelişmeleri aynen kaparak, Kıbrıs'ı bina tipi, kent dokusu, aile yapısı ve toplum yaşantısı olarak küçük bir Türkiye haline getirmekte çok başarılı olduğumuz halde, Türkiye'de gerçekleşen iyi uygulamaları ve insan yaşantısına gerçekten faydalı gelişmeleri sürekli görmezden gelmekteyiz.

Levent toplu konutlarında olduğu gibi, Mustafa Hacı Ali toplu konutlarında da kullanışlı dış mekan düzenlemesi ve yaşanır güzel bir çevre adına hiçbir çalışma yoktur. Toplu konut arazisi apartman bloklarının altışar metre aralarla dizilmesi mantığıyla düzenlenmiştir. Apartmanlarda yaşayan kullanıcıların arabalarını park edebilecekleri bir otopark bile düzenlenmemiştir. Bu nedenle konut sahipleri araçlarını apartman önlerindeki yada aralarındaki tamamen betonla kaplanmış boş alanlara park etmektedirler. İnsanların konut edinirken genelde “Başımızı altına sokacak bir ev” mantığıyla hareket etmelerinden ve yürüyüş, sohbet, spor gibi sosyal aktivitelerin yapılabileceği dış mekan düzenlemelerinin de yapıldığı toplu konutlar gibi taleplerde bulunmalarından dolayı, toplu konut üreten şirketler maliyet düşürücü ve yüksek gelir getiren ölçütleri dikkate almakta ve yerel-kültürel değerlere ve iklim koşullarına uygun, kullanışlı dış mekanlar yönünde hiçbir girişimde bulunulmamaktadır.

5.1.2.2 Bahçeli Dupleks Tipi

Apartman tipindeki toplu konutların gerek devlet eliyle, gerekse özel şirket eliyle talebin üzerinde çok sayıda üretilmesiyle, son yıllarda Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki bu tipteki toplu konutlar doyum noktasına ulaşmıştır. Ada genelinde halkın yarısına yakını bir apartman dairesi sahibi olmuştur. Halkın apartman dairesi satın alma nedenleri ya büyümekte olan oğluna gelecekte bir ev verebilmek ya da üniversitelerde okuyan öğrencilere kiralayıp bundan kâr elde etmek şeklindedir. Balkan'a (1998) göre, Kıbrıs'daki ailelerin birçoğunun, yaşamları çocuklarının iyi bir eğitim alması, mutlu bir evlilik yapması ve rahat, aynı zamanda yüksek gelirli bir iş bulabilmesi üzerine yoğunlaşmaktadır. “*”

* Balkan, A. Erhan, (1998), Tarihsel Süreç İçerisinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Toplum ve Mimarlık, DAÜ Mimarlık Fakültesi, Kıbrıs Araştırmalar Dizisi, No:1 s.20

Bu nedenle birikimlerini iki üç apartman dairesi olarak değerlendiren aileler bile vardır. Ancak, apartmanlarda yaşayan halkın apartman yaşantısına bir türlü uyum sağlayamadığı ve yaşantı tarzlarına uygun hep büyük ve bahçeli bir konutun özlemini çektikleri gözlenmektedir. Bu nedenle apartmanlara gösterilen talep son zamanlarda azalmış ve yeni bitmiş oldukları halde kullanıcı bulamayan apartman daireleri çoğalmıştır. Buna karşın, halkın özlemini çektiği bahçeli dubleks tipi toplu konutların devlet tarafından artık uygulanmaması, özel sektörü bu konuda harekete geçirmiştir.

Günümüzde özel sektörün çok sayıda bahçeli dubleks tipi toplu konut ürettiğini görmekteyiz. Birçok özel şirket tarafından üretilen bu türdeki toplu konutların birçoğu temelde birbirine çok benzerlik göstermektedir. Özellikle şehre arabayla 10-15 dakika uzaklıktaki yeni gelişmekte olan bölgelerdeki boş arazilere inşa edilen bu konutlar, devletin ilk zamanlar uyguladığı bahçeli dubleks tipi toplu konutları andırmaktadır. Aşağıda şekil 5.35, 5.36, 5.37 ve 5.38'de özel sektör tarafından Gazi Mağusa bölgesinde uygulanan bahçeli dubleks tipi toplu konut örnekleri görülmektedir. Bunların devlet eliyle yapılanlardan tek farkı, sıra ev tipinde değil de ya dört tarafı bahçeli birbirinden ayrı konutlar ya da herbiri üç yanı bahçeli, bir duvarı ortak olan ikiz evler şeklinde tasarlanmış olmasıdır.



Şekil 5.35 Peyvak evleri (Tuzla).



Şekil 5.36 Turan Kaynak Evleri (Tuzla).

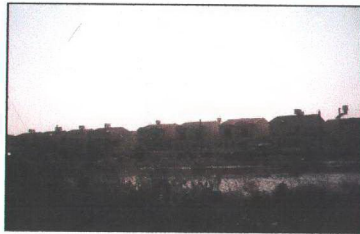


Şekil 5.37 İki farklı site arasındaki sokak.



Şekil 5.38 Site içindeki sokaklar.

Özel sektör tarafından yapılan tüm bahçeli konutların ortak mantığı, zemin katta giriş, salon, mutfak, yemek bölümü ve tuvalet, birinci katta ise bir ebeveyn yatak odası iki çocuk yatak odası ve banyo olacak şekilde dubleks konut tipinde olmasıdır. Mekan büyüklükleri bakımından konutların birbirinden çok büyük farkları yoktur. Tüm modellerin yaklaşık büyüklüğü toplam 95 ile 110 m² civarındadır. Özel sektör tarafından inşa edilen bahçeli tipteki bu toplu konutların bir dezavantajı, şehir merkezine belli bir mesafede uzak oldukları halde oluşturdukları yeni yerleşmede yaşayacak olan insanların alışveriş, dinlenme, sohbet ve spor gibi sosyal aktivitelerini gerçekleştirebilecekleri genel kullanım amaçlı ortak dış mekanların ve sosyal yapıların düzenlenmemiş olmasıdır. Oysa bundan 75 yıl önce, 1925 yıllarında Lefke kasabasında yapılan CMC (Cyprus Mines Cooperation) maden şirketine ait işçi toplu konutlarında bile kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri berber, terzi, kafeterya ve lokal gibi sosyal birimler ve günlük alışverişlerini yapabilecekleri manav, kasap ve bakkal dükkanları konutların ortak alanında bir meydana toplanmıştı. Ayrıca spor aktiviteleri için gerekli dış mekan düzenlemeleri de tatminkar düzeyde düşünülmüştü. 75 yıl önce uygulanan toplu konutlarda bile konut kullanıcılarının sosyal yaşamlarına bugün uygulanan toplu konutlardakinden daha çok önem verilmesi, K.K.T.C.'de toplu konut mimarisinin günümüzde ulaştığı noktayı düşündürmektedir. Özel sektöre ait bahçeli tip toplu konutların bir diğer dezavantajı ise, devlet girişimi olmadığı için, altyapı bakımından pek elverişli olmayan arazilere inşa edilmiş olmalarıdır. Örneğin, Gazi Mağusa'nın Tuzla bölgesi civarında denize yakın olduğu için bir yandan cazip ama diğer yandan bataklık görünümünde olan ıslak zeminli arazilerin parsellenip bahçeli tip toplu konutlar inşa edilmiştir. Bu bölgelerde kış aylarında yağın yağmur suyu toprak tarafından emilmemekte ve konutlar arasında göletler oluşmaktadır. Yazın ise havaların ısınmasıyla bu göletlerde çeşitli böcekler, sinekler oluşmakta ve bu durum civardaki konutlarda yaşayan insanlar için rahatsız edici bir unsur haline gelmektedir. Aşağıda sözü edilen bölgede uygulanmış bir toplu konut mahallesinin sular içinde kalmış görüntüsü yer almaktadır (Şekil 5.39).



Şekil 5.39 Özel sektör eliyle yapılan bir toplu konut uygulamasının sular içinde kalmış hali.

5.2 Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Devlet eliyle yapılan ve özel sektör tarafından yapılan olmak üzere iki farklı grupta incelenen toplu konutların bu bölümde değerlendirilmesi yapılacaktır. Bu konutların değerlendirilmesi, toplu konut sitelerinde yapılan kişisel gözlem ve 50 farklı toplu konut kullanıcısıyla bire bir yapılan anket çalışmalarının sonuçlarına dayanılarak yapılacaktır. Değerlendirmenin amacı, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yapılmış ve günümüzde yapılmakta olan toplu konut uygulamalarının toplumun yaşantı tarzına uygun olup olmadığının araştırılması ve bazı toplu konut tiplerinde yaşanan sıkıntı ve aksaklıkların saptanmasıdır. Böylelikle, bundan sonra uygulanacak olan toplu konutlarda yaşanması muhtemel sorunların asgari seviyeye indirilmesi amaçlanmıştır.

5.2.1 Anket ve Hedefi

K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarının değerlendirilmesi bölümünde, konutların sağlıklı değerlendirilebilmesi amacıyla bir anket çalışması yapılmıştır. Ankette sorulan sorular, ekler kısmında ek 1 olarak verilmiştir. Yapılan ankette tüm toplu konutlar için homojen bir sonuç elde etmek için öncelikle K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarına ait çeşitli konut tipleri belirlenmiş ve birbirinden farklı bölgelerde 50 aileden 50 kullanıcı ile anket çalışması yapılmıştır. Araştırmanın kapsamı çerçevesinde üç farklı toplu konut tipi belirlenmiştir. Bunlar; önceden plan tipleri de teker teker incelenen, devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi toplu konutlar, devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlar ve özel sektör tarafından yapılan apartman tipi toplu konutlardır. Anket çalışmasına özel sektör tarafından yapılan bahçeli tip toplu konutlarda oturanlar dahil edilmemiştir. Bunun nedeni, bu tipteki toplu konut uygulamalarının çok yeni olması ve kullanıcılarının sağlıklı bir değerlendirme yapabilecek kadar bu konutları kullanmamış olmalarıdır. Hatta bu tipteki bazı konutların sahipleri henüz konutlarına taşınmamış veya konutlarını sürekli kullanmamaktadırlar.

Anket yapılan 50 kişi, devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi toplu konutlardan 25, devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlardan 10 ve özel sektör tarafından yapılan apartman tipi toplu konutlardan 15 kişi olarak belirlenmiştir. Ankete katılanlara toplam 37 soru yöneltilmiştir. Sorular genelde çoktan seçmeli ve evet-hayır şeklinde cevaplanacak sorular olarak hazırlanmıştır. Bunlar yanında birkaç tane de yoruma açık olan ucu açık sorular sorulmuştur.

Ankete katılanlardan sağlıklı cevaplar alabilmek amacıyla anket, teker teker evlere gidilerek, katılımcıların kendi evlerinde yapılmıştır. Yine aynı amaçla, ankete sınırlı bir süre belirlenmemiş, sorulara rahat ve sıcak bir ortamda cevap alınmıştır. Anketin katılımcıların kendi evlerinde yapılmasıyla ayrıca bu konutlardaki aile yaşantısının gözlemlenmesi de amaçlanmıştır.

Bu anket çalışmasının hedefi; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde uygulanmış ve günümüzde uygulanmakta olan toplu konutların, adadaki insanların sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik yapısına, aile yapısına ve toplum yaşantısına uyup uymadığının araştırılması, adadaki iklim şartlarına uygun tasarlanıp tasarlanmadığının anlaşılması ve kullanıcılarının gereksinmelerine cevap verip veremediğinin belirlenmesidir. Bu bağlamda ankete katılan kullanıcıların konutları ile ilgili görüşleri ve şikayetleri dinlenmiştir. Toplu konut sitelerinde yapılan kişisel gözlemlerden elde edilen sonuçlar, ankette çıkan verilerle birleştirilip K.K.T.C.'de uygulanan toplu konutların değerlendirilmesi yapılmıştır.

5.2.2 Anket İle İlgili Değerlendirmeler

Anket sorularına verilen cevaplar, her soru için üç farklı konut tipinde ayrılarak çizelge ve grafiklere dönüştürülmüştür. Böylece hangi konut tipinde ne tür olumlu ya da olumsuz sonuçların olduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Ankette bulunan toplam 37 soru, dört ana başlık altında değerlendirilmiştir. Bu başlıklar;

- Genel değerlendirmeler
- Mekansal değerlendirmeler
- Sosyal çevre açısından değerlendirmeler ve
- Fiziksel çevre açısından değerlendirmelerdir.

Anket cevaplarından oluşturulan çizelgeler ve şekiller her ilgili değerlendirilme sonunda verilmiştir. Ayrıca, ankette çıkan sonuçlar, K.K.T.C.'deki aile yapısı ve toplum yaşantısı faktörlerine ve birtakım gözlemlere dayanılarak her ana başlık sonunda yorumlar getirilerek değerlendirilmiştir.

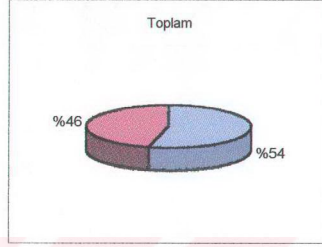
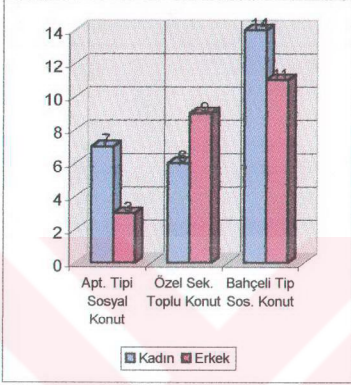
5.2.2.1 Genel Değerlendirmeler

Anket çalışması için pilot bölge seçilen Gazi Mağusa kentinde toplam 50 kişilik anket, 27 kadın ve 23 erkek katılımcı ile yapılmıştır (Çizelge 5.1, şekil 5.40 ve 5.41). Katılımcıların eğitim düzeyleri %6 oranında (3 kişi) ilkokul mezunu, %4 oranında (2 kişi) orta okul mezunu, %48 oranında (24 kişi) lise mezunu ve %42 oranında (21 kişi) üniversite-yüksek okul mezunu şeklindedir. Bu oranlar çizelge 5.2, şekil 5.42 ve 5.43'de görülmektedir.

Anket katılımcılarına ilk olarak ikamet ettikleri toplu konutu tercih etme nedenleri sorulmuştur. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların %90'ı oturdukları konutu ödeme kolaylığından, yani ekonomik koşullardan dolayı, kalan %10'u ise şehre yerleşmek amacıyla tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda oturanlar ise konutlarını seçme nedenlerini %80 ödeme kolaylığı, %16 arsa sahibi olamama %4 oranında ise şehre yerleşmek olarak belirtmişlerdir. Bu değerlerden, devlet eliyle yapılan toplu konutların her iki modelinde de tercih edilme nedeninin çoğunlukla ödeme kolaylığı olduğu anlaşılmaktadır. Özel sektör tarafından yapılan toplu konutlarda oturanların bu soruya verdikleri cevaplar ise; %20 ödeme kolaylığı, %40 mimari estetik, %13 arkadaş tavsiyesi, %14 arsa sahibi olamama ve %13 şehre yerleşmek şeklindedir. Bu değerler ışığında, özel sektör tarafından yapılan toplu konutların en çok mimari estetiklerinin güzel olması nedeniyle tercih edildikleri ortaya çıkmıştır. Ancak bu konutlara ait plan tiplerinin incelendiği bölümde, özel sektöre ait toplu konutların kat sayısı, kullanılan malzeme ve model olarak devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlardan pek farklı olmadıkları ve hatta mekan büyüklükleri bakımından devlete ait toplu konutlardan çok daha küçük oldukları görülmüştü. Bu nedenle, özel sektöre ait apartman tipi toplu konutların alım gücü yüksek kişiler tarafından, ekonomik nedenlerin dışında başka nedenlerden dolayı alındığı anlaşılmaktadır. Çizelge 5.3, şekil 5.44 ve şekil 5.45'de konutların tercih edilme nedenleriyle ilgili oranları gösteren değerler yer almaktadır.

Çizelge 5.1

ANKETE KATILANLARIN CİNSİYET DURUMLARI				
	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Kadın	7	6	14	27
Erkek	3	9	11	23
	10	15	25	50

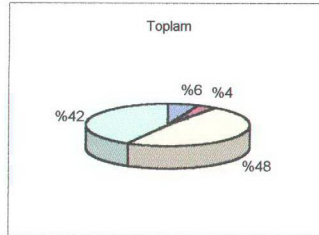
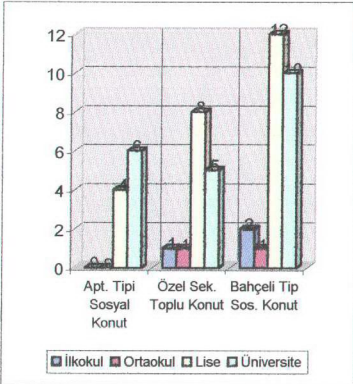


Şekil 5.41

Şekil 5.40

Çizelge 5.2

ANKETE KATILANLARIN EĞİTİM DÜZEYLERİ				
	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
İlkokul	0	1	2	3
Ortaokul	0	1	1	2
Lise	4	8	12	24
Üniversite	6	5	10	21
	10	15	25	50



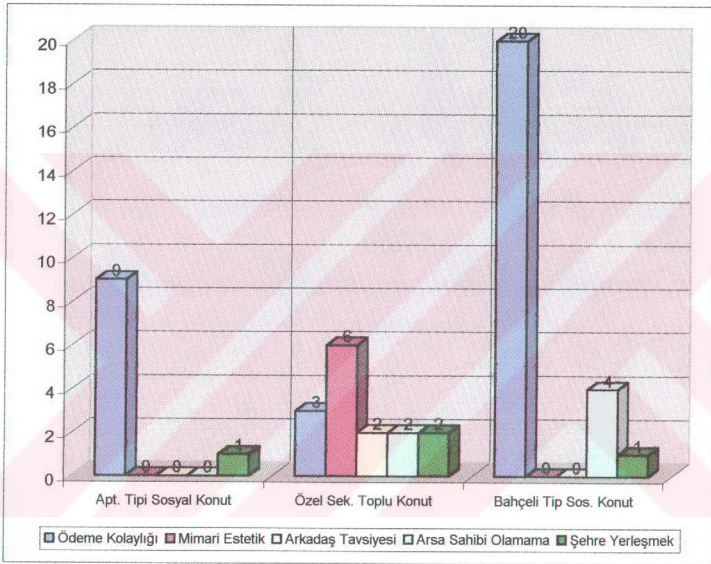
Şekil 5.43

Şekil 5.42

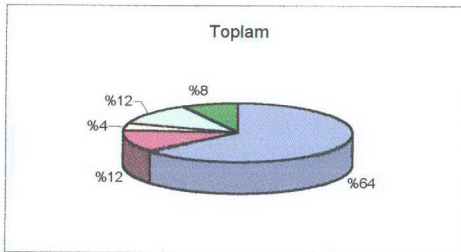
Çizelge 5.3

İKAMET EDİLEN KONUTUN TERCİH EDİLME NEDENİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Ödeme Kolaylığı	9	3	20	32
Mimari Estetik	0	6	0	6
Arkadaş Tavsiyesi	0	2	0	2
Arsa Sahibi Olamama	0	2	4	6
Şehre Yerleşmek	1	2	1	4
	10	15	25	50



Şekil 5.44



Şekil 5.45

Ankete katılanlara, konutlarına yerleşirken umdukları kalite ve konforu bulup bulamadıkları sorulmuştur. Alınan cevaplar şöyle olmuştur: Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlardan %40'ı evet, %60'ı hayır, özel sektör tarafından yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlardan %53'ü evet, %47'si hayır, ve devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi konutlarda oturanlar ise %56 evet, %44 hayır şeklinde cevap vermiştir. Toplam olarak 50 kişilik ankette konut kullanıcılarının %52'si umdukları kalite ve konfor bulduklarını belirtirken, kalan %48'i ise umduklarını bulamadıklarını belirtmişlerdir. Bu soruda cevaplar arasında çok büyük fark olmasa da bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda oturanların diğer toplu konut tiplerinde oturanlara oranla daha memnun oldukları görülmektedir (Çizelge 5.4, şekil 5.46, şekil 5.47).

Ankette birkaç soru ile apartman tipi toplu konutun K.K.T.C.'deki aile yapısı ve toplum yaşantısına uygun olup olmadığı irdelenmiştir. Bu sorulardan bir tanesi; apartmanlardaki zemin kattaki giriş ve merdiven gibi ortak kullanım alanlarının bakımının düzenli yapılp yapılmadığının belirlenmesi yönündedir. Bu soruya verilen cevaplardan ortaya çıkan sonuç oldukça ilginçtir. Gerek devlet eliyle gerekse özel sektör eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturan anket katılımcılarının yanıtladığı bu soru, K.K.T.C.'deki apartmanların sadece %48'inde ortak kullanım alanlarına düzenli bakım yapıldığını, buna karşın %52'sinde, yani yarıdan fazlasında apartman tipi toplu konutlarda yaşayan insanların birlik olup ortak faaliyet içinde olamadıklarını ortaya koymuştur. Çizelge 5.5, şekil 5.48 ve 5.49 bu oranları göstermektedir. Bilindiği gibi Türkiye'deki apartman tipi toplu konutlarda yönetici ve kapıcı sistemi oldukça yerleşmiş olduğundan bu tür sorunlar daha az yaşanmaktadır. Anket ve gözlem çalışması amacıyla ziyaret edilen apartmanların birçoğunda giriş kısmının pislik içinde olduğu ve özellikle özel sektöre ait apartman tipi toplu konutların hemen hemen hepsinde merdiven çekirdeğindeki aydınlatma sisteminin hiç yapılmamış veya çalışmıyor durumda olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum, aslında apartman tipi toplu konutların Kıbrıs'daki toplumun yaşantı tarzına hiç uygun olmadığını ortaya koymaktadır.

Toplu konutların en belirgin özelliğinin, büyük konut siteleri halinde inşa edildikleri zaman teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen büyük girişimler olduğu daha önceden de belirtilmişti. Bu avantajlardan bir tanesi de özellikle apartman tipi toplu konutlarda merkezi kalorifer sistemiyle birçok konutun aynı anda ve tek bir sistemle ekonomik olarak ısıtılmasıdır. Yapılan ankette apartman tipi toplu konutlarda oturanlara, apartmanlarında merkezi ısıtma sistemi olup olmadığı sorulmuştur. Bu soruya alınan cevaplardan ortaya çıkan

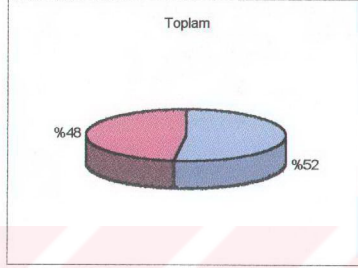
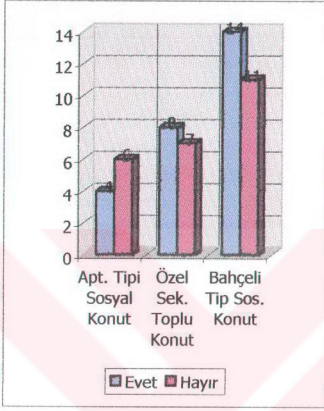
sonuç yine çok şaşırtıcı olmuştur. Ankete katılanların tümü, apartmanlarında merkezi ısıtma sisteminin olmadığını belirtmişlerdir (Çizelge 5.6, şekil 5.50 ve 5.51). Oysa K.K.T.C.'de kışın en soğuk olduğu üç dört aylık süre zarfında birçok ailenin konutunu ya katalitik gazlı sobayla ya da elektrikli radyan sobayla ısıttığı ve bu dönemde K.K.T.C.'nin tek elektrik santrali olan Teknecik Elektrik Santrali'nin adadaki enerji ihtiyacını karşılamakta zorlandığı, bu nedenle adada sık sık elektrik kesintileri yaşandığı bilinmektedir. Ayrıca kışın elektrikli soba ile ısınan ailelerin maddi açıdan rahatsız edici bedeller ödedikleri de bir gerçektir. Hal böyle olduğu halde, toplu konutlarda topluma ekonomik faydalar sağlayacak basit bir merkezi ısıtma sisteminin olmayışı çok şaşırtıcı ve düşündürücü bir durumdur.

Kıbrıs, yaz ayları çok sıcak ve nemli olan bir iklim özelliğine sahiptir. Bu nedenle iklim, Kıbrıs'daki toplu konut tasarımlarında belki de en çok dikkat edilmesi gereken etkenlerdendir. Bu anket kapsamında, katılımcılara konutlarının yazın yeterince serin olup olmadığı sorulmuştur. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların %40'ı evet, %60'ı ise hayır cevabını vermiştir. Özel sektör tarafından yapılan apartmanlarda oturanlardan ise %33'ü evet, %67'si hayır cevabını vermiştir. Kısacası apartman tipindeki toplu konutlarda oturanların büyük bir çoğunluğu yazın konutlarının yeterince serin olmadığını belirtmişlerdir. Devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipindeki toplu konutta oturanların aynı soruya verdikleri cevaplar ise %52 evet, %48 hayır şeklinde olmuştur. Çizelge 5.7, şekil 5.52 ve şekil 5.53'de bu oranlara ait değerler yer almaktadır. Bu durumdan elde edilen sonuçlarla, Kıbrıs'daki bahçeli dubleks tipindeki toplu konutların apartman tipindeki toplu konutlara oranla iklim özelliklerine daha uygun tasarlandıkları anlaşılmaktadır. Varılan bu sonucu destekleyen bir başka durum ise, ankete katılanlara sorulan "konutunuza klima taktırdınız mı?" sorusudur. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların %50'si ve özel sektör tarafından yapılan apartmanlarda oturanlardan %67'si konutlarına klima taktırdıklarını belirtmişlerdir. Aynı zamanda, apartman tipi toplu konutlarda oturanların birçoğunun evine iki üç tane klima taktırdığı, hatta birkaç kişinin de evindeki tüm odalara klima taktırdığı ortaya çıkmıştır. Bunun yanında, apartman tipinde toplu konutta oturup da klima taktırmayan insanların %64'ü yakın bir gelecekte evlerine klima taktırmayı düşündüklerini belirtmişlerdir. Devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipindeki toplu konutlarda oturanların sadece %40'ı evine klima taktırdığını belirtmiştir (Çizelge 5.8, şekil 5.54 ve 5.55). Sonuç, bahçeli tip toplu konutların ada iklimine daha uygun olduğu ve bu nedenle kullanıcılarının büyük bir çoğunluğunun konutlarına klima taktırmaya gerek duymadığıdır.

Çizelge 5.4

KONUTUNUZA YERLEŞİRKEN UMDUĞUNUZ KALİTEYİ VE KONFORU BULDUNUZ MU?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	4	8	14	26
Hayır	6	7	11	24
	10	15	25	50



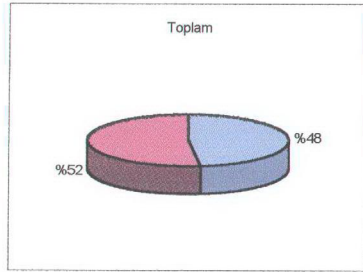
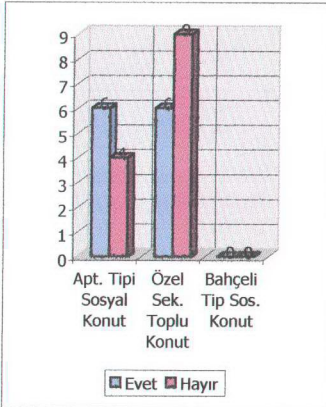
Şekil 5.47

Şekil 5.46

Çizelge 5.5

APARTMANINIZDAKİ ORTAK KULLANIM ALANLARININ BAKIMI DÜZENLİ YAPILIYOR MU ?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	6	6	0	12
Hayır	4	9	0	13
	10	15	0	25



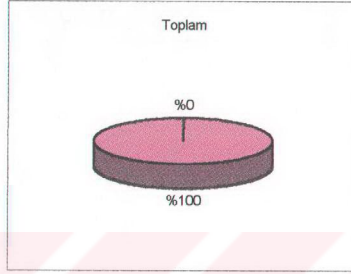
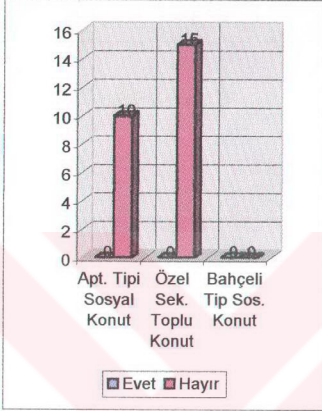
Şekil 5.49

Şekil 5.48

Çizelge 5.6

APARTMANINIZDA MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ VAR MI?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	0	0	0	0
Hayır	10	15	0	25
	10	15	0	25



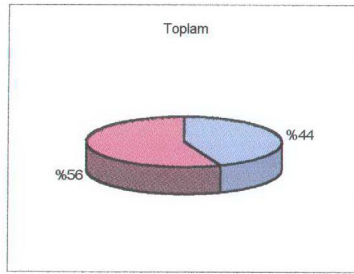
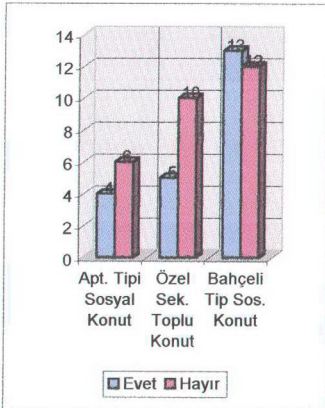
Şekil 5.51

Şekil 5.50

Çizelge 5.7

KONUTUNUZ YAZIN YETERİNCE SERİN OLUYOR MU?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	4	5	13	22
Hayır	6	10	12	28
	10	15	25	50



Şekil 5.53

Şekil 5.52

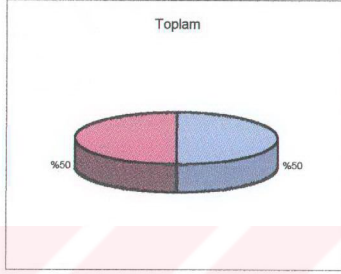
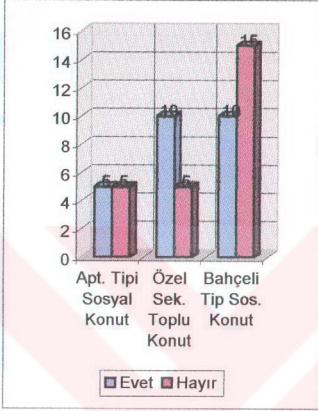
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplu konut uygulamalarının genel değerlendirilmesi kapsamında, ankete katılanlara günümüzde K.K.T.C.'de uygulanan apartman tipindeki toplu konutların toplumumuzun yaşantı tarzına ve kültürüne uygun olup olmadığı sorulmuştur. Ankete katılanların %82 gibi çok büyük bir çoğunluğu bu apartmanların toplumumuzun yaşantı tarzına uygun tasarlanmadığını belirtmişlerdir (Çizelge 5.9, şekil 5.56, 5.57). Başka bir soruda ise halkın ülkedeki toplu konutların hangi tipte yapılmasını istedikleri sorulmuştur. Ankete katılanlardan hiçbiri apartman tipini seçmezken, bahçe ile ilişkili ortak bir avlu etrafında az katlı site şeklindeki toplu konutlar %16, bahçeli tek katlı veya dubleks tipi toplu konutlar ise %78 oranında istek almıştır. Bunun yanında ankete katılanların %6'sı K.K.T.C.'de toplu konut hiç olmamalıdır görüşünü belirtmiştir (Çizelge 5.10, şekil 5.58, 5.59). Bu cevaplar doğrultusunda, Kıbrıs'daki insanların apartman tipindeki toplu konutlara uyum sağlayamadığı ve 1980'li yılların sonunda yapımından vazgeçilen bahçeli dubleks tipi toplu konutlara karşı özlem duydukları anlaşılmaktadır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki ilgili otoritelerin toplu konut yasasında gerekli değişiklikler yapması ve toplumun yaşantı tarzına ve kültürüne uygun toplu konut tiplerinin belirlenmesi ve teşvik edilmesi yönünde adımlar atması, daha geç olmadan bu aşamada yapılabilecek en doğru harekettir.

5.2.2.2 Mekansal Değerlendirmeler

Mekansal değerlendirmeler kapsamında ankete katılanlara sorulan sorularla konutlarının mekan özelliklerinin, büyüklük, rahatlık, kullanılabilirlik ve yeterlilik bakımlarından irdelenmesi amaçlanmıştır. Bu değerlendirmeler, üçlü, dördü ve beşli seçeneklerle sağlanmıştır. Ankete katılanlardan konutlarını kullanılabilirlik ve rahatlık bakımından değerlendirmeleri istenmiş; çok iyi, iyi, orta, kötü, çok kötü seçenekleri verilmiştir. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların %40'ı iyi, %50'si orta, %10'u ise konutlarını kullanılabilirlik bakımından kötü olarak değerlendirmiştir. Özel sektör tarafından yapılan apartmanlarda oturanlardan ise %7'si çok iyi, %60'ı iyi, %33'ü ise orta cevabını vermiştir. Bahçeli dubleks tipi toplu konutta oturan anket katılımcılarının %16'sı çok iyi, %60'ı iyi, %24'ü ise konutlarını rahatlık ve kullanılabilirlik bakımından orta seviyede görmüştür. Çizelge 5.11, şekil 5.60 ve şekil 5.61 bu oranları göstermektedir. Bu soruya verilen cevaplar sonucunda konutların rahatlık ve kullanılabilirliği bakımından, özel sektör eliyle yapılan apartmanlarda ve devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipindeki toplu konutlarda oturanların devlete ait apartmanlarda oturanlara oranla daha memnun oldukları anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.8

KONUTUNUZA KLİMA TAKTIRDINIZ MI?				
	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evett	5	10	10	25
Hayır	5	5	15	25
	10	15	25	50



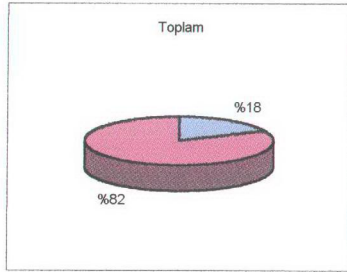
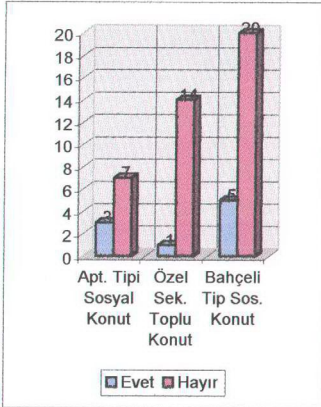
Şekil 5.55

Şekil 5.54

Çizelge 5.9

GÜNÜMÜZDE YAPILAN APARTMANLAR TOPLUMUMUZUN YAŞANTI TARZINA UYGUN MU?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evett	3	1	5	9
Hayır	7	14	20	41
	10	15	25	50



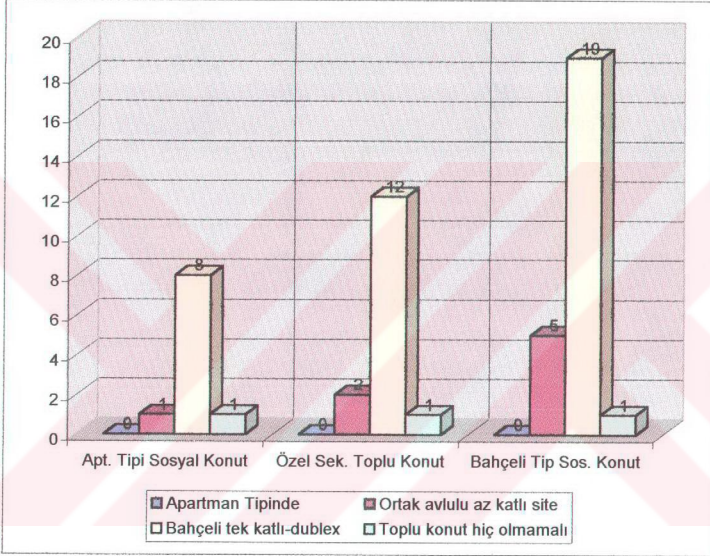
Şekil 5.57

Şekil 5.56

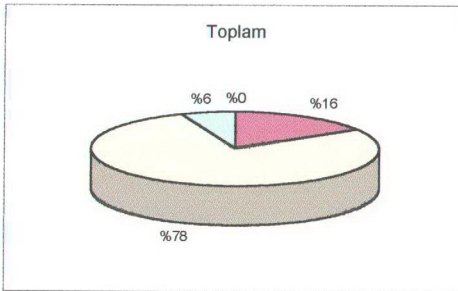
Çizelge 5.10

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ'NDEKİ TOPLU KONUTLAR HANGİ TİPTE OLMALIDIR?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Apartman Tipinde	0	0	0	0
Ortak avlulu az katlı site	1	2	5	8
Bahçeli tek katlı-dublex	8	12	19	39
Toplu konut hiç olmamalı	1	1	1	3
	10	15	25	50



Şekil 5.58

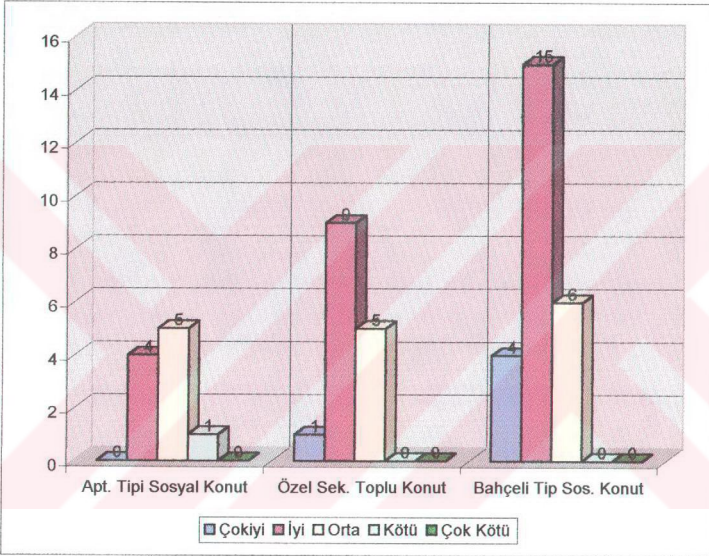


Şekil 5.59

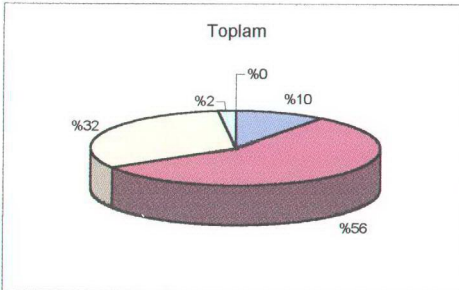
Çizelge 5.11

KULLANIŞILIK VE RAHATLIK BAKIMINDAN KONUTUN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Çokiyi	0	1	4	5
İyi	4	9	15	28
Orta	5	5	6	16
Kötü	1	0	0	1
Çok Kötü	0	0	0	0
	10	15	25	50



Şekil 5.60



Şekil 5.61

Yazları çok sıcak bir iklime sahip olan Kıbrıs'da en eski dönemlerden itibaren sivil konut mimarisinde evlerin doğal koşullarla karşılıklı havalanabileceği mekan organizasyonları kullanılmıştır. Karşılıklı pencerelerle sağlanan hava hareketleriyle konutların sıcak yaz aylarında serin olması sağlanmıştır. Ankete katılanlardan konutlarını karşılıklı havalanma koşullarına göre değerlendirmeleri istenmiştir. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların %20'si çok memnun, %50'si memnun, %10'u orta, %10'u çok memnun değil ve kalan %10'u konutlarının karşılıklı havalanma koşullarından hiç memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Özel sektör eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlar ise bu soruya %7 çok memnun, %53 memnun, %33 orta, %7 oranında ise hiç memnun değil yanıtını vermiştir. Devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda oturan katılımcılardan %32'si çok memnun, %48'i memnun, kalan %20'si ise çok memnun değil yanıtını vermişlerdir. Genele bakacak olursak, tüm toplu konut modelleri için %22 çok memnun, %50 memnun, %12 orta, %12 çok memnun değil ve %4 hiç memnun değil yanıtlarıyla toplam %72'lik bir memnuniyet olduğu halde %16 gibi gözardı edilemeyecek miktarda memnuniyetsizlik olduğu görülmektedir. Çizelge 5.12, şekil 5.62 ve 5.63 bu oranları göstermektedir. Bu durum, her yüz toplu konut kullanıcılarından 16'sının konutunun sağlıklı havalanmadığı anlamına gelmektedir. Bunun sebebi, özellikle apartman tipi toplu konutların gerek devlet eliyle gerekse özel sektör tarafından hakim rüzgar yönü ve diğer iklimsel koşullar dikkate alınmadan, arazi üzerinde gelişi güzel konumlandırılmalarıdır. Böylece bazı konutlar çok iyi havalanırken bazıları ise doğal yollarla hiç havalanamamaktadır.

Yukarıdaki değerlendirmeye benzer şekilde, ankete katılanlardan konutlarının doğal aydınlanma koşulları hakkındaki görüşleri sorulduğunda tüm toplu konut tipleri genelinde şu sonuçlar alınmıştır: %16 çok memnun, %50 memnun, %24 orta, %6 çok memnun değil ve %4 hiç memnun değil (Çizelge 5.13, şekil 5.64, 5.65). Bu değerlerden de anlaşılacağı üzere, toplu konutlarda oturan insanlardan büyük bir çoğunluğu konutlarının doğal aydınlanma koşullarından oldukça memnundur.

Bu değerlendirmelerden sonra toplu konutlardaki bazı mekanların büyüklük ve kullanılma sıklığıyla ilgili değerlendirmelere geçilmiştir. Bilindiği gibi mutfak, Türk aile yapısında en önemli fonksiyona sahip mekandır. Çünkü Türk aile yapısında gerek çekirdek aile gerekse büyük aile olsun, mutfak tüm aile bireylerini bir araya getiren, ailedeki birlik ve beraberliğin sürmesini sağlayan mekanlardan biridir. "Maronit ve Kıbrıs Rum kültürlerinde mutfak mekanı ikinci derecede önemli olup sadece yemek pişirmek için kullanılmaktadır. Kıbrıs Türk

kültüründe ise Maronit ve Kıbrıs Rum kültürlerinden farklı olarak mutfak, diğer yaşam mekanları ile aynı derecede önem taşımaktadır.^{***} Kıbrıs Türk kültüründe mutfağın bu kadar önemli bir rolü olduğu için ankete katılanlardan konutlarındaki mutfak büyüklüğünü yeterli büyüklükte, yetersiz (daha büyük olmalıydı) ve çok büyük (daha küçük olabilirdi) şeklinde değerlendirmeleri istenmiştir. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturan anket katılımcılarının tümü (%100) konutlarındaki mutfağın yetersiz boyutlarda olduğunu ve daha büyük olması gerektiğini düşündüklerini belirtmişlerdir. Özel sektör tarafından yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlardan %33'ü mutfağının yeterli büyüklükte olduğuna inanırken, %67'si yine mutfaklarının yetersiz büyüklükte olduğunu dile getirmiştir. Devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda oturanlar ise mutfakları hakkında %12 yeterli, %88 oranında ise yetersiz, daha büyük olmalıydı görüşünü belirtmişlerdir. Sonuç olarak ankete katılanların %16'sı konutundaki mutfağın yeterli büyüklükte olduğunu düşünürken, %84'ü mutfaklarının yetersiz, daha büyük olması gerektiğine inanmaktadır. Yukarıda bahsedilen değerler çizelge 5.14, şekil 5.66 ve 5.67'de yer almaktadır. Bu soru için hiçkimse konutundaki mutfağın çok büyük olduğu yönünde görüş belirtmemiştir. Bu durumu değerlendirecek olursak, bundan sonraki toplu konut uygulamaları için Kıbrıs Türk toplumuna uygun mutfak büyüklüğü standartları belirlenmeli ve toplumumuzun mutfak kültürüne, aile yapısına ve yaşantı tarzına uygun mutfaklar tasarlanmalıdır.

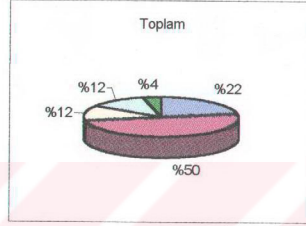
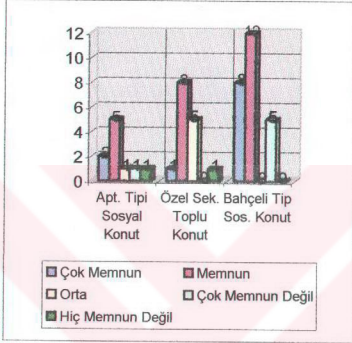
Çok sıcak bir yaz iklimine sahip olan Kıbrıs'da birçok kişinin yemeğini teras, balkon ve bahçe gibi açık ya da yarı açık mekanlarda yemeyi tercih ettikleri gözlemlenmektedir. Ankete katılan 50 kişiye yaz aylarında yemeklerini hangi mekanda yedikleri sorulmuştur. Alınan cevaplara göre, ankete katılanların %48'i mutfak, %42'si balkon/teras ve %10'u ise yazın yemeklerini bahçede yediklerini belirtmişlerdir (Çizelge 5.15, şekil 5.68, 5.69). Bu da halkın yarısının mutfağı tercih ederken, diğer yarısının yemek için balkon, teras ve bahçe gibi konutun dış mekanlarını tercih ettiklerini göstermektedir. Bunun yanında, ankete katılanlara yaz aylarında balkon ve teraslarını hangi sıklıkla kullandıkları sorulmuştur. Ankete katılanların %72 gibi büyük bir çoğunluğu balkon ve teraslarını hergün, %14'ü haftada 2-3 kez, %2'si haftada bir kez kullandığını belirtirken, geriye kalan %12'si balkon ve teraslarını hiç kullanmadıklarını dile getirmiştir (Çizelge 5.16, şekil 5.70, 5.71).

^{***} İlkin, F., (2001), "Farklı kültürler ve mekan kullanımı üzerine bir gözlem", Arkitekt, Şubat 2001, s. 43.

Çizelge 5.12

KARSILIKLI HAVALANMA KOŞULLARINA GÖRE KONUTUN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Çok Memnun	2	1	8	11
Memnun	5	8	12	25
Orta	1	5	0	6
Çok Memnun Değil	1	0	5	6
Hiç Memnun Değil	1	1	0	2
	10	15	25	50



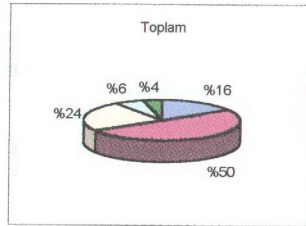
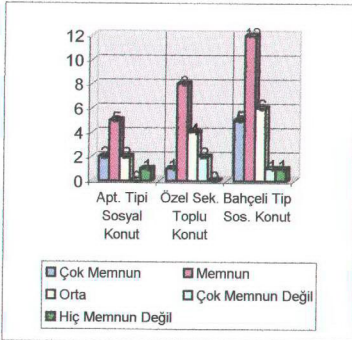
Şekil 5.63

Şekil 5.62

Çizelge 5.13

DOĞAL AYDINLANMA KOŞULLARINA GÖRE KONUTUN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Çok Memnun	2	1	5	8
Memnun	5	8	12	25
Orta	2	4	6	12
Çok Memnun Değil	0	2	1	3
Hiç Memnun Değil	1	0	1	2
	10	15	25	50



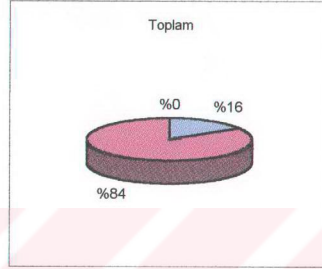
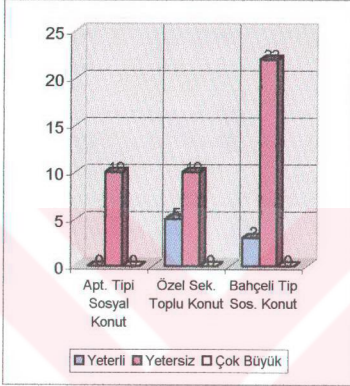
Şekil 5.65

Şekil 5.64

Çizelge 5.14

KONUTUN MUTFAK BÜYÜKLÜĞÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Yeterli	0	5	3	8
Yetersiz	10	10	22	42
Çok Büyük	0	0	0	0
	10	15	25	50



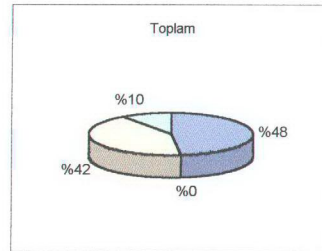
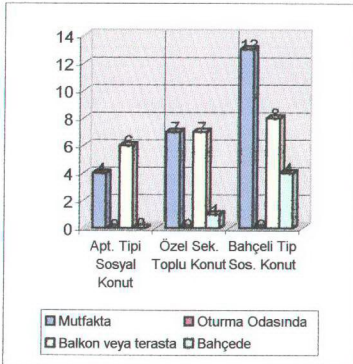
Şekil 5.67

Şekil 5.66

Çizelge 5.15

YAZ AYLARINDA YEMEĞİN NEREDE YENDİĞİNİN İNCELENMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Mutfakta	4	7	13	24
Oturma Odasında	0	0	0	0
Balkon veya terasta	6	7	8	21
Bahçede	0	1	4	5
	10	15	25	50



Şekil 5.69

Şekil 5.68

Balkon ve teraslarını hiç kullanmayanlar, bu duruma sebep olarak balkonlarının kullanılmayacak kadar küçük olduğunu, iki insanın oturmasının bile olanaksız olduğunu ve dolayısıyla sahip oldukları konutlardaki bu mekanların Kıbrıs Türk aile yapısına ve toplum yaşantısına uygun olmadığını belirtmişlerdir.

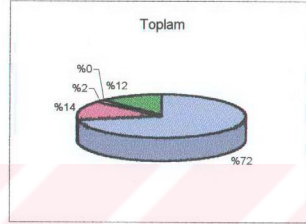
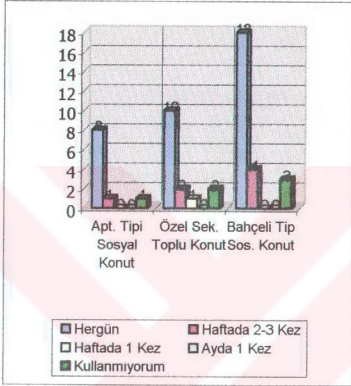
Çok eski zamanlardan beri, Kıbrıs'taki sivil konut mimarisinin en önemli ve vazgeçilmez elemanları olan teras ve balkona, günümüzde uygulanmakta olan tüm toplu konut tiplerinde de yer verilmektedir. Anket katılımcılarına yöneltilen bir soruyla, konutlarının balkon ve teras büyüklüklerini aile yapılarına göre değerlendirmeleri istenmiştir. Yeterli büyüklükte, yetersiz (daha büyük olmalı) ve çok büyük (daha küçük olabilir) şeklinde değerlendirilen bu sorudan çıkan sonuçlar şöyledir: Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlardan %20'si konutlarındaki balkonun yeterli büyüklükte olduğunu düşünürken, geriye kalan %80'i balkonlarının aile yaşantılarına göre yeterli boyutlarda olmadığını belirtmiştir. Özel sektör tarafından yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların ise %33'ü memnun olduklarını söylerken, kalan %67'si balkonların yetersiz büyüklükte olduğunu dile getirmişlerdir. Devlet eliyle yapılan bahçeli-dubleks tipi konutlarda oturanların bu soruya cevabı %36'sı yeterli büyüklükte, kalan %64'ü ise yetersiz, daha büyük olmalı, şeklinde olmuştur. Çizelge 5.17, şekil 5.72 ve şekil 5.73'de bu oranlar görülmektedir.

K.K.T.C'deki toplu konut uygulamalarının incelenmesi bölümünde, tüm konut tipleri incelenmiş ve özellikle apartman tipi toplu konutlarda tasarlanan balkonların Kıbrıs Türk aile yapısı ve toplum yaşantısına uyum sağlayamayacak kadar küçük oldukları belirlenmişti. Nitekim bu anket çalışmasında da, tüm toplu konut tipleri genelinde balkon-terasa büyüklükleri bakımından %32 memnuniyet, buna karşın %68 memnuniyetsizlik olduğu anlaşılmıştır (Şekil 5.73). Bu noktada şunu söylemek yerinde olacaktır: Toplu konutlarda sırf balkon veya teras tasarlanmış olmak için, ekonomik ölçütleri ele alarak, aile yapısına uymayan, kullanışsız balkonlar-teraslar yapmak, bu konutlarda mekan kaybından başka bir işe yaramamaktadır. Bu nedenle toplu konutlarda, balkon ve teras çözümü yaparken daha dikkatli olunması ve gerçekten kullanışlı, açık / yarı-açık mekanlar yaratılması çok faydalı olacaktır.

Çizelge 5.16

YAZ AYLARINDA KONUTUN BALKON-TERASININ KULLANILMA SIKLIĞININ İNCELENMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Hergün	8	10	18	36
Haftada 2-3 Kez	1	2	4	7
Haftada 1 Kez	0	1	0	1
Ayda 1 Kez	0	0	0	0
Kullanmıyorum	1	2	3	6
	10	15	25	50



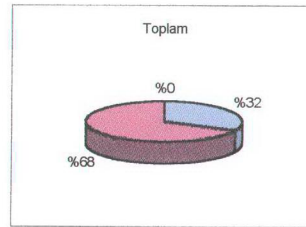
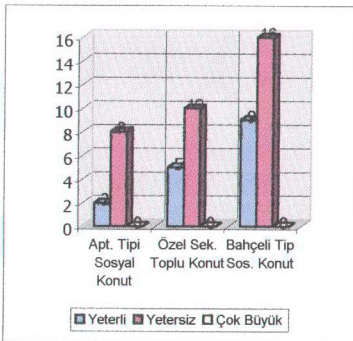
Şekil 5.71

Şekil 5.70

Çizelge 5.17

KONUTUN BALKON TERAS BÜYÜKLÜĞÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Yeterli	2	5	9	16
Yetersiz	8	10	16	34
Çok Büyük	0	0	0	0
	10	15	25	50



Şekil 5.73

Şekil 5.72

Anketteki mekansal değerlendirmeler kapsamında, katılımcılara son olarak konutlarında mekan büyütme/küçültme, yeni oda ekleme gibi mekansal değişiklikler yapıp yapmadıkları sorulmuştur. Bu soruya, devlet eliyle yapılan apartmanlarda oturanlar %40 evet, %60 hayır şeklinde cevap verirken, özel sektörün inşa ettirmiş olduğu apartmanlarda oturanlar ise %13 evet yanıtına karşılık %87 hayır cevabıyla karşılık vermiştir. Yani apartman tipi toplu konutlarda oturanların %75'e yakını, konutlarında mekansal değişiklik yapmadıklarını belirtmiştir. Devlet eliyle yapılan bahçeli-dubleks tipi toplu konutlarda oturanlardan ise %68'i konutlarında mekansal değişiklik yaptıklarını, hatta konutlarına bazı odalar eklediklerini belirtmişlerdir. Kalan %32'si ise konutlarında herhangi bir değişiklik yapma gereği duymadıklarını söylemiştir. Çizelge 5.18, şekil 5.74 ve 5.75'de bu oranlara yer verilmiştir. Apartman tipi toplu konutlarda oturanların konutlarında daha az mekansal değişiklik yapmış olması, bu konutların, bahçeli-dubleks tipi toplu konutlara oranla daha kullanışlı tasarlandıkları anlamına gelmez. Çünkü birçok anket sorusunda, bahçeli-dubleks tipi toplu konutlarda oturanların, apartman tipi toplu konutlarda oturanlara kıyasla daha az şikayet dile getirdikleri ve genelde konutlarından memnun oldukları sonucu ortaya çıkmıştır. Bu soruda ise ortaya çıkan sonuç şudur: Apartman tipi toplu konutlar genelde taşıyıcı sistemlerindeki kısıtlamalardan dolayı, konutlarda mekansal değişiklik yapmaya imkan vermemektedir. Hatta apartman tipi toplu konutlarda kullanılan taşıyıcı sistemi en kolay ve en hızlı yoldan gerçekleştirebilmek için, seçilen yapım teknolojisi de, bu konut yapılarının mekan tasarımlarına doğrudan yansımaktadır.** Devlet eliyle yapılan bahçeli-dubleks tipi toplu konutlarda, apartman tiplerindeki konutlarda olduğundan daha fazla mekansal değişiklik yapılması, bahçeli-dubleks sıra ev tipindeki toplu konutların, apartman tipindeki toplu konutlara oranla daha esnek mekanlar sunduğu, oda büyütme, bölme ve ekleme imkanlarıyla daha sürdürülebilir konutlar oldukları ortaya çıkmıştır.

5.2.2.3 Sosyal Çevre Açısından Değerlendirme

Ankette sosyal çevre açısından sorulan sorularla toplu konutlardaki komşuluk ilişkileri gibi sosyal aktivitelerin irdelenmesi amaçlanmıştır. Ankete katılanlara, konutlarının komşuluk ilişkileri açısından iyi tasarlanıp tasarlanmadıkları sorulmuştur. Devlet eliyle yapılmış apartman tipi toplu konutlarda oturanların %56'sı konutlarının komşuluk ilişkileri açısından iyi tasarlandığına inanırken, kalan %50'si bunun zıttını belirtmiştir.

** Peköz, S.A., Özgen, A., (1999) "Türkiye'de gerçekleştirilen çok katlı toplu konutlarda mekan standartlarının irdelenmesi", Tasarım + kuram, Mayıs 1999, s.28.

Özel sektör tarafından yapılan apartmanlarda oturanlardan da hemen hemen aynı sonuçlar çıkmıştır. Bu konutlarda oturanlardan %47'si konutlarındaki komşuluk ilişkilerinden memnun iken, %53 memnun olmadıkları yönünde cevap vermiştir. Öte yandan devlet eliyle yapılan bahçeli-dubleks tipi toplu konutlarda oturanlar, bu soruya çok farklı cevaplar vermişlerdir. Bahçeli tip konutlarda oturan anket katılımcılarından %80'i konutlarının komşuluk ilişkileri bakımından iyi tasarlanmış olduğunu belirtirken, sadece %20'si ters yönde görüş bildirmiştir (Çizelge 5.19, şekil 5.76 ve 5.77). Bu durumu destekleyen bir başka veri ise ankete katılanlara sorulan “Komşularınız arasında anlaşamadığınız veya tartıştığınız komşularınız var mı?” sorusundan alınan sonuçlardır. Ankete katılanlardan apartman tipi toplu konutlarda oturanların yarıya yakını anlaşamadıkları komşuları olduğunu belirtmişlerdir. Bu görüşü belirtenlerin oranı, devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda %40, özel sektör tarafından yapılan apartman tipi toplu konutlarda ise %47'dir. Devlet eliyle yapılan bahçeli-dubleks tipi toplu konutlarda oturanlarda ise sonuçlar yine çok farklı olmuştur. Bahçeli tip konutlarda oturanlardan %84'ü anlaşamayıp tartıştıkları hiçbir komşuları olmadığı görüşünde birleşmişlerdir.

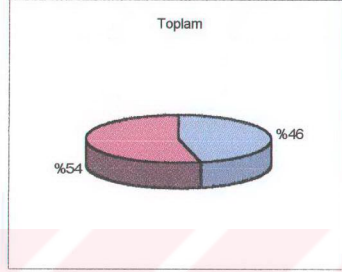
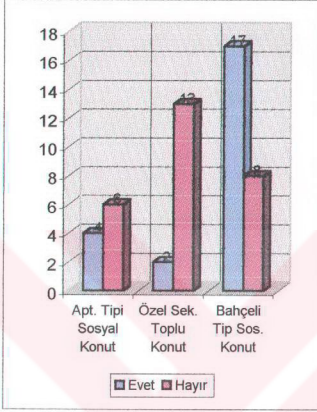
Yukarıdaki iki sorunun değerlendirmelerinden elde edilen verilere göre bahçeli-dubleks tipi toplu konutların, apartman tipindeki toplu konutlara oranla komşuluk ilişkileri bakımından çok daha iyi tasarlanmış oldukları anlaşılmaktadır. Apartman tipinde bahçe kavramı olmadığı için, apartmanda oturanlar çoğu zaman işten eve geldiği zaman dairesine girip kapısını kapatmakta ve birçok apartmanda kullanıcıların çoğu, komşularını ya senede birkaç kez görmekte, ya da hiç tanımamaktadırlar. Apartmanlarda komşular arasında yaşanan tartışma ve küslüklerin nedeni, genelde apartmanlarda yapılan rahatsız edici gürültülerdir. Bahçeli tipteki toplu konutlarda oturanlar ise özellikle Kıbrıs gibi sıcak iklime sahip ülkelerde zamanlarının çoğunu bahçede geçirmekte ve dolayısıyla yakın komşuları ile sürekli diyalog ve ilişki içinde olmaktadır.

Günümüzde tüm dünyada, gerek ekonomik ve politik nedenlerden, gerekse çalışma koşullarının zorluğundan dolayı, insani ilişkiler süratle yitirilmektedir. Konut ve konut alanlarındaki sosyal çevre koşulları, insan ilişkilerinde büyük öneme sahiptir. Bu nedenle, özellikle toplu konut uygulamalarında konutların komşuluk ilişkilerine büyük olanak sağlayacak tiplerde tasarlanması, topluma inanılmaz faydalar sağlayacaktır. Bu durumda en büyük görev de yine mimarlara düşmektedir.

Çizelge 5.18

ODA BÜYÜTME-KÜÇÜLTME-EKLEME GİBİ MEKANSAL DEĞİŞİKLİKLER YAPTINIZ MI?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	4	2	17	23
Hayır	6	13	8	27
	10	15	25	50



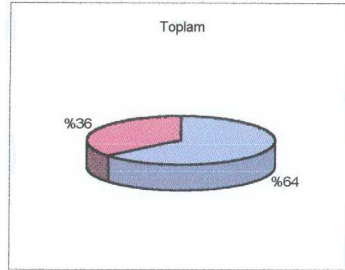
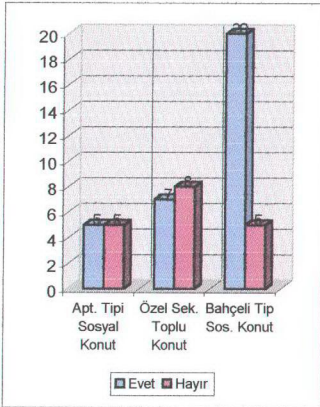
Şekil 5.75

Şekil 5.74

Çizelge 5.19

YAŞADIĞINIZ KONUTLAR KOMŞULUK İLİŞKİLERİ BAKIMINDAN İYİ TASARLANMIŞ MI?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	5	7	20	32
Hayır	5	8	5	18
	10	15	25	50



Şekil 5.77

Şekil 5.76

5.2.2.4 Fiziksel Çevre Açısından Değerlendirme

K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarının değerlendirilmesi kapsamında bu bölümde toplu konutların bulunduğu bölgelerdeki fiziksel çevrenin, makro ölçekte değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Konutların makro planının değerlendirilebilmesi için toplu konut alanlarındaki emniyet, mahremiyet, yeşil alan, oyun alanı ve oto-park alanları gibi unsurlar dikkate alınmıştır. Bu bağlamda ilk olarak ankete katılanlardan konutlarının bulunduğu bölgeyi emniyet açısından değerlendirmeleri istenmiştir. Devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanların %40'ı iyi, %30'u orta, kalan %30'u ise konutlarının bulunduğu bölgeyi emniyet açısından kötü olarak değerlendirmişlerdir. Özel sektör eliyle yapılan apartmanlarda oturanlardan %67'si iyi, %13'ü orta, kalan %20'si ise konut bölgelerinin emniyetsiz olduğunu belirtmişlerdir. Devlet eliyle yapılan sıra ev dubleks tipi toplu konutlarda oturanlarda ise konut alanlarının emniyeti açısından büyük oranda memnuniyet olduğu görülmüştür. Bu tipteki toplu konutlarda oturanların %80'i iyi, %16'sı orta, kalan %4'ü ise konutlarının emniyet açısından pek emniyetli olmadığını belirtmişlerdir (Çizelge 5.20, şekil 5.78 ve 5.79). Bahçeli tip toplu konutların emniyet açısından daha iyi hissedilmesinin en büyük nedenlerinden biri, sıra ev tipindeki bahçe olgusuyla insanların dışarıda otururken mahallede olup biteni seyredebilmeleri sayesinde emniyet açısından bir otomasyonun sağlanmış olmasıdır.

Mahremiyet, fiziksel çevrenin değerlendirilmesi kapsamında üzerinde durulan ikinci faktördür. Mahremiyet kısaca bir kişi ya da gruba optimum yaklaşıma koşulu olarak tanımlanır. ^{***} Bir başka deyişle, mahremiyet, bir kişinin veya grubun ortamıyla kurmak istediği toplumsal ilişkilerde denetim hakkını elde tutması veya elde tutma isteği demektir. ^{***} Konutlarda mahremiyet, komşularla kurulacak olan ilişkilerde kontrolün hane halkının elinde olması ve istenmeyen ilişkilerden kendini uzak tutabilmesidir. Bunun yanında bir konutta yaşayan kullanıcıların özel hayatlarına yoldan geçen yabancılar veya komşular tarafından müdahale edilemeyecek şekilde önlemler alınması, hane halkının kişisel mahremiyetinin sağlanmış olduğu anlamına gelmektedir. Konutların ve konut alanlarının mahremiyet bakımından iyi tasarlanmış olması, insanların tercih ettiği unsurlar arasında yer almaktadır. Bu bağlamda anket katılımcılarından konutlarını ve konutlarının bulunduğu fiziksel çevreyi mahremiyet açısından değerlendirmeleri istenmiştir.

^{**} Lee, T., (1976), *Psychology and the Environment*, Londra, Methuen.

^{***} Gür, Ş.Ö., (1996), *Mekan Örgütlenmesi*, Gür Yayıncılık, s.95.

Alınan cevaplara göre; devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlar buldukları yerleşmeyi mahremiyet açısından %30 iyi, %50 orta ve %20 oranında kötü olarak değerlendirirken, özel sektöre ait apartmanlarda oturanlardan %47'si iyi, %40'ı orta, kalan %13'ü ise kötü yanıtını vermiştir. Bunun yanında devlet eliyle yapılan bahçeli tip toplu konutlarda oturanlar, konutlarının mahremiyeti bakımından %64 oranında memnuniyet belirtirken %24'ü ara sıra istenmeyen durumlarla karşılaştıklarını, kalan %12'si ise mahremiyet bakımından konutlarından son derece şikayetçi olduklarını belirtmişlerdir (Çizelge 5.21, şekil 5.80 ve 5.81). Apartman tipi toplu konutlarda oturup da mahremiyet açısından rahatsız olduklarını söyleyenler bu durum için apartmanların çok sık inşa edildiğini ve aralarındaki altı metrelik mesafenin yetersiz olduğunu dile getirerek zaman zaman karşı apartmanda yaşayan insanlarla göz göze geldiklerini ve hatta bazen istenmeyen durumlarla karşı karşıya kaldıklarını belirtmişlerdir. Bahçeli sıra ev tipindeki toplu konutlarda oturan insanların mahremiyet bakımından rahatsız oldukları durum ise konutlarının paralel sıradaki evlerin bahçelerinden ve üst katlarından seyredilebilecek durumda olmasıdır. Benzer şekilde yanyana sıralanmış bahçelerde, kurulan tüm komşuluk ilişkilerinin gözler önünde olması ve konuşulanların duyulabilme olasılığı mahremiyet bakımından rahatsız edici koşullar olarak gösterilmiştir.

Tüm konutlarda yaşanan sorunların bir tanesi de gürültü problemidir. Toplu halde yaşamının kaçınılmaz sonucu olan gürültü, özellikle sakin bir yaşam sürmek isteyen insanların ortak şikayetidir. Sokakta oynayan çocukların ve yoldan geçen motorlu araçların çıkardığı sesler toplu konut alanlarındaki gürültünün başlıca kaynağıdır. “Ev yanında otomobil, gürültü kaynağı demektir; çalıştırma, park etme, kapıyı açıp kapama, garaj kapısı gürültüsü gibi. Sabahları veya gündüz vakitleri bunun pek önemi olmayabilir, ama geceleri geç saatlerde gürültü, komşuluk ilişkilerini olumsuz yönde etkiler.”^{*1} Bunun yanında apartmanlarda katlar arasındaki döşeme ve sıra ev tipinde ortak duvar yoluyla geçen gürültüler komşuluk ilişkilerini olumsuz yönde etkileyebilecek faktörlerdendir. Bu bağlamda anket katılımcılarına yerleşim içi sessizlik ve gürültü açısından görüşleri sorulmuştur. Alınan cevaplar tüm toplu konut tipleri için yaklaşık olarak aynı sonucu vermektedir. Yerleşim içi sessizlik açısından yapılan değerlendirmeden %34 oranında iyi, %34 oranında orta ve %32 oranında kötü cevap alınmıştır (Çizelge 5.22, şekil 5.82, 5.83).

*1 Akın, S., (1988), Etüd ve Proje – Konut/Sıra Konutlar, Ankara, Yaprak Kitabevi, s.13.

Sıra ev tipinde oturanların en çok tekrarladıkları nokta, komşu oldukları konutlarda yapılan konuşmaların büyük bir kısmının duyulduğu ve ortak duvarlarında yeterince ses izolasyonu sağlayacak önlemlerin alınmadığıdır. Ayrıca konutların direk olarak caddeyle ilişkili olacak şekilde planlanmış olmalarından dolayı, yoldaki trafik gürültüsü bazı kullanıcıları rahatsız etmektedir.

Günümüzde otomobil, en yaygın kullanılan teknolojik gelişme özelliğini taşımaktadır. K.K.T.C.'de otomobil sahibi olmayan aile sayısı yok denecek kadar azdır. Buna karşın, birçok aile birden fazla, iki üç otomobile sahiptir. Bunun sebeplerinden bir tanesi şehirlerdeki toplu taşımacılık sisteminin yeterince gelişmiş olmamasıdır. Çoğu zaman farklı işyerlerinde çalışmakta olan aile bireyleri işlerine kendilerine ait arabalarla gidip gelmektedirler. Bir de ailenin üniversitede okuyan çocukları varsa, konuttaki otomobil sayısı üçe çıkmaktadır. Bunun nedenlerinden bir tanesi de Kıbrıs'daki insanların genelde lükse ve gösterişe meraklı olmalarıdır. Kıbrıs'daki otomobil sayısının normalin üstünde olmasının bir başka nedeni de yönetimin üniversitelerde okumaya gelen yabancı uyruklu öğrencilere, kolay otomobil sahibi olabilecekleri ayrıcalıklar sağlamasıdır. "Zorunlu Ziyaretçi" adı altında ZZ plakalı araçlarda devlet tarafından yaş sınırı aranmaması, gümrüksüz, kefaletsiz, ucuz ve eski olabildikleri için yabancı uyruklu kişilerin K.K.T.C.'de araç sahibi olması son derece kolaydır. Devlet Planlama Örgütü'nün yapmış olduğu bir araştırmaya göre 1990 yılında adada sadece 144 tane ZZ plakalı araç varken bu sayı 1997 yılında 6,382'ye çıkmıştır. Buna göre 1990 ile 1997 yılları arasında ZZ plakalı araçlarda %4,332 oranında artış olmuştur. ^{**} Bir başka araştırmaya göre Gazi Mağusa'daki Doğu Akdeniz Üniversitesi'nin 1998 yılı rakamlarıyla 10,000 kişilik öğrenci nüfusunun %3'ünün aileleri ile birlikte, %24'ünün yurtlarda, %73'ünün ise konutlarda kaldıkları saptanmıştır. ^{***} Bunun yanında konutlarda kalan öğrencilerin büyük oranda toplu konutlarda kiracı oldukları tahmin edilmektedir. Oto-park için yeterli alanın sağlanamaması birçok toplu konut uygulamasının başlıca problemidir. Ankete katılanlardan konutlarının bulunduğu bölgedeki oto-park alanlarını yeterlilik ve otomobil emniyeti açısından değerlendirmeleri istenmiştir. Alınan cevaplardan, devlet eliyle yapılan apartman tipi toplu konutlarda oturanlardan %20'sinin memnun, %20'sinin orta, kalan %60'ının ise şikayetçi olduğu görülmüştür.

^{**} Avcı, Z., M., (1998), "Gazi Mağusa ve Trafik", Gazi Mağusa Sempozyumu Bildiri Kitapçığı, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Gazi Mağusa, s.187-192.

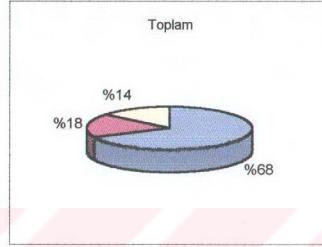
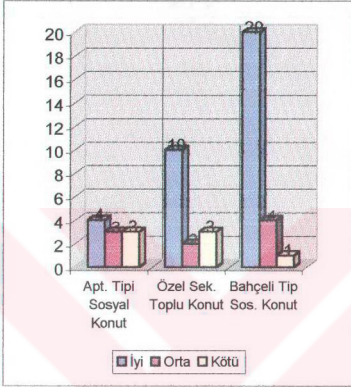
^{***} Aksugür N., Önal, Ş., (1998), "Gazi Mağusa'daki Öğrenci Barınma Sorununa Genel Bir Bakış" Gazi Mağusa Sempozyumu Bildiri Kitapçığı, DAÜ, Gazi Mağusa, s.119-127.

Bunun yanında, özel sektöre ait apartmanlarda yaşayanlardan %33 menuniyet, %33 orta, kalan %34 oranında ise menuniyetsizlik gözlemlenmiştir (Çizelge 5.23, şekil 5.84, 5.85). Bu soru için en farklı sonuçlar yine devlet eliyle yapılan bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda yaşayan anket katılımcılarından gelmiştir. Bilindiği gibi bu tipteki konutların tümünde bahçeleri içerisinde bir araçlık park yeri planlanmıştır. Bu nedenle bahçeli konutlarda yaşayanlar otomobillerini güvenli bir şekilde park edebilme şansına sahiptir. Birden fazla aracı olanlar ise, ikinci araçlarını yine konutlarının önünde yol kenarına park etmektedir. Dolayısıyla bahçeli tip toplu konutlarda oturan anket katılımcıları bu soruya %96 oranında menuniyet, buna karşın sadece %4 oranında memnuniyetsizlik şeklinde cevap vermişlerdir. Memnun olmadıkları yönünde görüş bildiren %4'lük oran, iki üç otomobil sahibi olan aileleri yansıtmaktadır ki hiçbir toplu konut uygulamasında böyle bir ihtiyaca cevap verebilecek otopark düzenlemesine rastlamak mümkün değildir. Yukarıdaki değerlendirmelerden anlaşılan şudur ki; oto-park ihtiyacı bakımından Kıbrıs'daki toplum yaşantısına uyum sağlayabilen tek toplu konut tipi, bahçeli tipteki toplu konutlardır.

Fiziksel çevrenin makro ölçekte değerlendirilmesi kapsamında son olarak toplu konut alanlarındaki çocuk oyun alanlarının ve kullanışlı dış mekan düzenlemelerinin değerlendirilmesi yönünde sorular sorulmuştur. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplu konut uygulamalarının incelenmesi bölümünde hemen hemen tüm toplu konut tipleri için maliyet düşürücü ve yüksek kâr hedeflenen unsurların dikkate alındığı, bu nedenle hiçbir tipte dış mekan kullanımına yönelik düzenlemelerin yapılmadığı belirtilmişti. Bu anket kapsamında sorulan sorulardan da çok kötü sonuçlar elde edilmiştir. Konut bölgelerindeki çocuk oyun alanlarının değerlendirilmesine yönelik sorulan sorudan genel olarak insanların sadece %16'sı memnun olduğunu belirtirken, %14'ü orta, geriye kalan %70'i ise memnuniyetsizlik dile getirmiştir (Çizelge 5.24, şekil 5.86, 5.87). Bunun yanında, toplu konut bölgelerinde yapılan gözlem çalışmalarında çocukların genelde konut dışında, sokak ortasında oynadıkları gözlemlenmiştir. Bu durum şüphesiz çok tehlikeli ve düşündürücüdür. Anket katılımcılarına yöneltilen "Konutunuzun bulunduğu bölgede dolaşabileceğiniz, oturup dinlenebileceğiniz, çocuğunuzun güvenli bir ortamda oynayabileceği düzenli bir yeşil alan var mı?" sorusuna alınan cevaplardan halkın yine büyük bir oranda şikayetçi olduğu anlaşılmıştır. Tüm toplu konut tipleri genelinde yapılan değerlendirmede K.K.T.C.'deki toplu konut uygulamalarının sadece %18'inde böyle bir düzenli yeşil alanın olduğu, buna karşılık %82'sinde insanların insanca yaşayabileceği hiçbir dış mekan düzenlemesinin yapılmadığı sonucu elde edilmiştir (Çizelge 5.25, şekil 5.88 ve 5.89).

Çizelge 5.20

FİZİKSEL ÇEVRENİN (MAKRO PLANIN) EMNİYET AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ				
	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
İyi	4	10	20	34
Orta	3	2	4	9
Kötü	3	3	1	7
	10	15	25	50

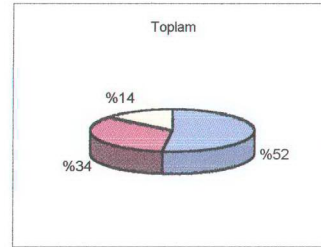
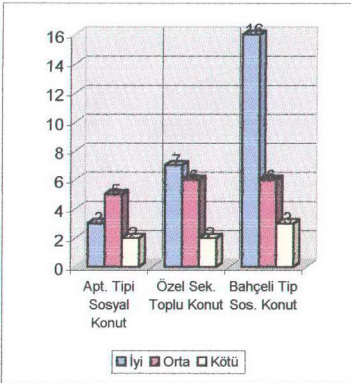


Şekil 5.79

Şekil 5.78

Çizelge 5.21

FİZİKSEL ÇEVRENİN (MAKRO PLANIN) MAHREMİYET AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ				
	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
İyi	3	7	16	26
Orta	5	6	6	17
Kötü	2	2	3	7
	10	15	25	50



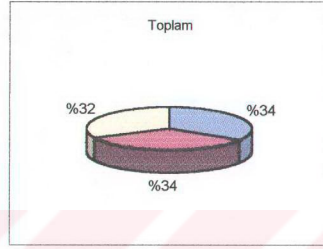
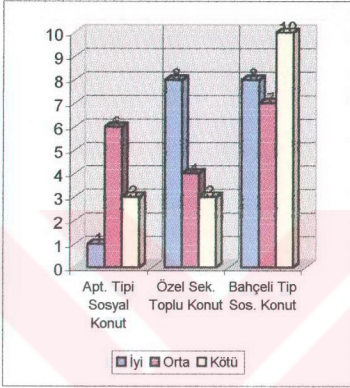
Şekil 5.81

Şekil 5.80

Çizelge 5.22

MAKRO ÇEVRENİN YERLEŞİM İÇİ SESSİZLİK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
İyi	1	8	8	17
Orta	6	4	7	17
Kötü	3	3	10	16
	10	15	25	50



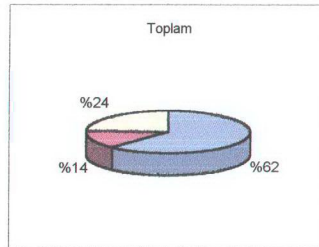
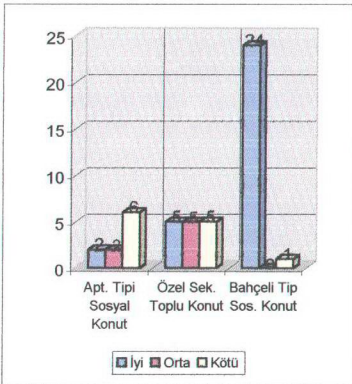
Şekil 5.83

Şekil 5.82

Çizelge 5.23

MAKRO ÇEVRENİN OTO-PARK ALANLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
İyi	2	5	24	31
Orta	2	5	0	7
Kötü	6	5	1	12
	10	15	25	50



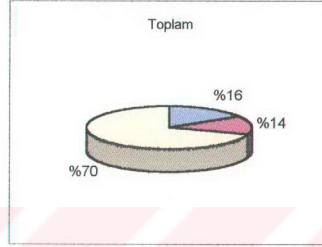
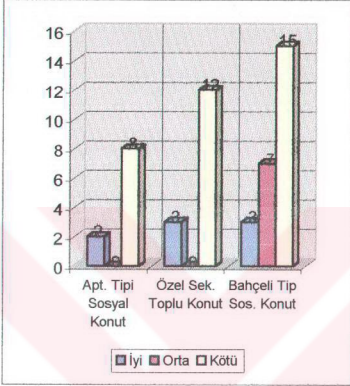
Şekil 5.85

Şekil 5.84

Çizelge 5.24

MAKRO ÇEVRENİN ÇOCUKLARIN OYUN ALANLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
İyi	2	3	3	8
Orta	0	0	7	7
Kötü	8	12	15	35
	10	15	25	50



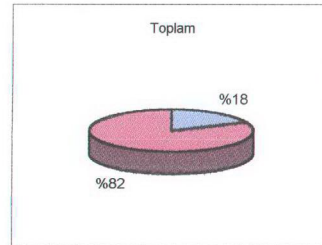
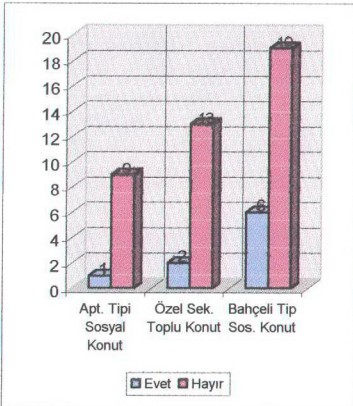
Şekil 5.87

Şekil 5.86

Çizelge 5.25

KONUTUNUZUN BULUNDUĞU BÖLGEDE DÜZENLİ BİR YEŞİL ALAN VAR MI?

	Apt. Tipi Sosyal Konut	Özel Sek. Toplu Konut	Bahçeli Tip Sos. Konut	Toplam
Evet	1	2	6	9
Hayır	9	13	19	41
	10	15	25	50



Şekil 5.89

Şekil 5.88

6. SONUÇ ve ÖNERİLER

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplum yaşantısı ve toplu konut tasarımının konu alındığı bu araştırmada, sonuç bölümüne varıncaya kadar yer alan bölümlerde, konuyla ilgili kavramsal bilgiler, Kuzey Kıbrıs'daki toplum ve toplum yaşantısını etkileyen sosyal, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik faktörler incelenmiştir. Günümüzde adada izlenen toplu konut politikaları üzerinde durulmuş, ilk toplu konut örnekleri ve günümüzde uygulanan toplu konut örnekleri incelenmiştir. Ayrıca yapılan kapsamlı anket çalışmasına ve gözlemlere dayanılarak, bu konutların değerlendirilmesi yapılmıştır.

Tezin bu bölümünde ise, araştırma kapsamında, Kuzey Kıbrıs'daki toplu konut uygulamalarında tespit edilen sorunlar ve bu sorunlara getirilen çözüm önerileri üzerinde durulacaktır. Tarihi boyunca aşırı nüfus yoğunluğu yaşamamış Kıbrıs adası, yakın geçmişe kadar bahçeli müstakil konutların çoğunlukta olduğu bir konut birikimine ve kent dokusuna sahipti. Adadaki her kent, Kıbrıs halkının toplumsal ve kültürel değerlerini yansıtan, gelenek ve alışkanlıklarına ayak uyduran, etkin iklim özelliklerini de dikkate alan, bahçeli konutlarla kimlik kazanmıştı. 1983 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra, ilk uygulanan toplu konutlar, yine toplum yaşantısına uyum sağlayan, bahçeli dubleks tipinde inşa edilirken, ardından apartman tipinde inşa edilmeye başlanmış ve adada kurulan üniversitelerin de artmasıyla, özel sektör de toplu konut üretimine yönelmiştir. Bu gelişmelerden sonra ise kentlerdeki apartmanlaşmanın ve betonlaşmanın arttığı görülmektedir. Gerek plan incelenmesi, gerek gözlem, gerekse konut kullanıcıları ile birebir yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre Kuzey Kıbrıs'daki toplu konutlarda saptanan başlıca sorunlar şunlardır:

- *Hemen hemen tüm apartman tipi toplu konutlar ekonomik nedenlerle inşa edilmekte ve tasarımda Kıbrıs Türk aile yapısı, toplum yaşantısı ve iklimsel değerlerden çok, yüksek kâr hedeflenen kriterlere yer verilmektedir.*
- *Dörtlü ve altılı sıralar halinde, devlet eliyle inşa edilen bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda kenarlardaki iki konutun ön ve arka bahçeleri yanında bu iki bahçe arasındaki fiziksel bağlantıyı sağlayan, ayrıca evin üçüncü yönde dışa açılmasını sağlayan yan bahçeleri varken; ortada kalan konutlarda sadece ön ve arka bahçeleri bulunmakta ve bu iki bahçe arasındaki tek bağlantı ise konut içerisinden sağlanmakta ve bu durum konut kullanıcıları için olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.*

- Bahçeli sıra ev tipindeki toplu konutlarda, konutlar arasındaki ortak duvarda ses izolasyonu için gerekli önlemler alınmamış olduğundan, konut içinde oluşan gürültülerin komşu konutlara geçmesiyle birlikte gürültü problemi oluşmaktadır.
- Anket sonuçlarına göre, devlet eliyle yapılan her iki tip toplu konutlarda maliyeti düşürmek adına, özellikle ilk uygulamalarda düşük kalitede inşaat malzemeleri kullanıldığı (fayans, lavabo, evye ve banyo bataryası, vb.), dolayısıyla kullanıcıların konutlara yerleştiği zamandan itibaren birtakım bakım onarım işlerine fazladan masraf yapmak zorunda kaldıkları tespit edilmiştir.
- Hiçbir toplu konut uygulamasında, dış mekan kullanımına yönelik bir düzenleme yoktur. Dış mekan kullanımı adına toplu konutlarda yapılan tek çalışma, apartmanlar arasında kalan alanların beton dökülüp, oto-park alanlarına dönüştürülmesidir.
- Apartman tipi toplu konutlarda yeşil alan olarak düşünülen ve boş bırakılan bölgelerin hiçbir zaman yeşillendirilmediği ve değerlendirilmediği gözlemlenmiştir. Çünkü apartman tipi toplu konutlarda bu gibi uygulamalar için ortak kararlar alınması ve ortak masraflar yapılması gerekmekte, ancak böyle bir girişim yaşanmamaktadır. Buna karşılık, bahçeli tip toplu konutların yerleşme olarak daha yeşil silüetler oluşturduğu ve gerek oksijen gerekse görüntü bakımından kentlere katkılar sağladığı görülmüştür. Bahçeli tip toplu konutlarda bahçe bakımı için ortak karar ve masraflar gerekmemekte, her konut sahibi kendi bahçesinin bakımını yaparak hem doğayla olan ilişkisini sürdürmekte hem de bulunduğu yerleşmeye olumlu katkı sağlamaktadır.
- Gerek devlet, gerekse özel sektör tarafından yaptırılan apartman tipi toplu konutlar, iklimsel ve bölgesel koşulları dikkate almaksızın ada genelindeki tüm kentlerde tek tipte üretilmektedirler. Ayrıca arsa üzerinde olabildiğince çok sayıda apartman sığacak şekilde inşa edildikleri için, apartman dairelerinde doğal havalanma ve doğal aydınlanma bakımından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Bazı daireler tüm gün boyunca güneşten yararlanabilirken, kimi daireler ise hiç güneş almamaktadır.
- Yapılan anket ve gözlem çalışmaları sonucunda, Türk kültüründe mutfağın, yemek pişirmenin ve ailece birlikte yemek yemenin büyük yeri olduğu halde, tüm toplu konut tiplerinde mutfağın, kullanıcılarının gereksinimlerini karşılayacak yeterli boyutlarda tasarlanmadığı tespit edilmiştir. Apartman dairelerinde herhangi bir değişiklik yapılamazken, bahçeli tip toplu konutlarda arka bahçeye bakan mutfağın birçok evde ilave yapılarak büyütüldüğü gözlemlenmiştir. Bu da ayrıca tartışılacak bir konudur.

- *Balkon ve teras kullanımının hem toplumsal, hem de iklimsel koşullar nedeniyle Kuzey Kıbrıs'da büyük bir öneme sahip olduğu bilinmektedir. Apartman tipi toplu konutlarda tasarlanan balkonların, kullanıcılarının gereksinimlerini karşılamaktan uzak, kullanılmayan kayıp alanlar oldukları görülmektedir.*
- *Devlet tarafından inşa edilen bazı apartman tipi toplu konutlarda, imar yasası ve şehircilik anlayışı kurallarına uymayan uygulamalar yapıldığı görülmektedir. Örneğin; dört katın üzerindeki yapılarda asansör kullanılmaması, apartmanlarda şart koşulan sığınak ve yeterli oto-park alanının yapılmaması gibi. Ayrıca hiçbir apartman projesinde yangın merdivenine rastlanmaması da oldukça düşündürücüdür.*
- *Özel sektöre ait apartman tipi toplu konutlar, genelde üniversite öğrencilerine kiralanmak üzere satın alınmakta ve bazen apartmanda oturan aileler için bu durum rahatsız edici olayların yaşanmasına sebep olmaktadır.*
- *1997 yılı itibarıyla nüfus artışına bağlı olarak hesaplanan konut ihtiyacı, kentsel ve kırsal alanda toplam 946 olarak saptanmıştır. Buna karşılık, 1993-1997 yılları arasında, devlet ve özel sektörün yıllık ortalama 1117 adet konut ürettiği görülmüştür. Bu durumda ihtiyacın üzerinde üretilen konutların günümüzde boş ve kullanılmadıkları tespit edilmiştir. Dolayısıyla Kuzey Kıbrıs'da konut ihtiyacı değil, aksine konut fazlası olduğu ortaya çıkmıştır.*
- *Genelde 3-4 kat şeklinde inşa edilen özel sektöre ait birçok apartmanda, 6-8 daireden birkaç tanesinin boş olduğu, bu nedenle mevcut apartman sakinlerinin ortak alanların bakım ve onarım masraflarında ortak kararlar alıp birlikte hareket etmekte zorlandıkları anlaşılmıştır. Bazı apartmanların merdiven kısımları pislik içindeyken, bazı apartmanlarda ise merdivenlerdeki ortak elektrik sayacına bağlı ışıklandırmanın yapılmadığı görülmüştür.*
- *Kent dışında, yeni gelişmekte olan bölgelerde özel sektör tarafından inşa edilen bahçeli ve apartman tipi toplu konutlarda, yerleşmelerdeki altyapı ve sosyal çevrenin yetersizliği, yeni yerleşen konut sahipleri için olumsuz sonuçlar yaratmaktadır.*

Toplu konutların en belirgin özelliği, büyük konut siteleri halinde inşa edildikleri zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen büyük girişimler olmasına rağmen, Kuzey Kıbrıs'da uygulanan toplu konutlarda sadece konutları yapan kişiler için ekonomik faydalar sağlandığı, kullanıcılarına ne toplumsal ne de ekonomik faydalar sağlamadığı anlaşılmıştır. Bu konuda tespit edilen örnekler şunlardır:

- *Hiçbir apartman projesinde merkezi ısıtma ya da soğutma sistemi yoktur ve yapılan ankette konutların yarıdan fazlasında konut sahipleri tarafından klima taktırıldığı, hatta bazı konutlarda 3-4 klima olduğu tespit edilmiştir.*
- *Konutların ortak kullanım alanı, düzenli bir dış mekan uygulaması, çocuk oyun alanı, park veya bunlar gibi, insanların insanca etkinliklerde bulunabilecekleri herhangi bir uygulama yoktur.*
- *Apartmanlarda her dairenin ayrı su deposu, su motoru ve güneş kollektörü vardır ve bu tür sistemlerde de ortak bir uygulama bulunmamaktadır. Ayrıca bu durum, çevre kirliliği açısından da son derece kötü görüntüler oluşturmaktadır.*
- *Birçok apartmanda, apartmanın ortak kullanım alanlarının bakım ve onarımı düzenli yapılmamaktadır. Bunun en büyük nedeni, apartmanda yaşayan insanların birlik olup ortak alanların bakımı konusunda iş paylaşımı ya da ortak bütçe kurulması yönünde kararlar alamamalarıdır.*

Yukarıda sıralanan tespit edilmiş sorunlar ışığında, apartmanlarda yaşayan insanların ortak bir yaşamı paylaşmadıkları, ortak hareket edip fayda sağlayacakları hiçbir girişimde bulunmadıkları, kısacası toplu yaşamının gerektirdiği şekilde yaşayamadıkları, bunun tam aksine sadece aynı arsa üzerinde yaşayan birbirinden kopuk, uzak insanlar oldukları anlaşılmıştır. Ayrıca bu araştırma kapsamında, bahçeli dubleks tipi toplu konutlarda oturan insanların, apartman tipi toplu konutlarda oturanlara oranla, konutlarından daha memnun oldukları ve komşuları ile daha yakın ilişkiler kurabilme imkanı buldukları sonucuna varılmıştır.

Ankete katılan tüm toplu konut kullanıcılarına günümüzde yapılan apartman tipi konutların, Kıbrıs'daki toplum yaşantısına ve kültüre uygun olup olmadığı ve bundan sonra yapılacak olan toplu konutların hangi tipte olmasını istedikleri sorulmuştur. Ankete katılanların büyük bir çoğunluğu apartman dairesinde yaşamının, Kıbrıs'daki aile yapısı ve toplum yaşantısına uymadığı görüşünde birleşirken, büyük oranda istek alan toplu konut tipi, devletin ilk toplu konut uygulamalarında tercih ettiği ancak sonradan inşa etmekten vazgeçtiği, bahçeli dubleks tipi toplu konutlar olmuştur.

Yukarıda belirlenen tespitlerin ışığı altında, geleceğe yönelik yapılmasında yarar bulunan hususlar ve öneriler üzerinde aşağıdaki düşünceler geliştirilmiştir. Yapılması gerekenleri iki ana başlık altında toplamak mümkündür:

1. Varolan (mevcut) toplu konutların, toplumun yaşam biçimine uygun hale getirilmesi için yapılması gerekenler.
2. Yeni yapılacak toplu konut uygulamaları için alınması gereken önlemler.

1. Mevcut toplu konutların toplumun yaşam biçimine uygun hale getirilmesi için bir takım uygulamalar yapılması gerekmektedir. Yapılması gerekenlere örnek verecek olursak:

- *Konut içindeki mekansal aksaklıkların giderilmesi ve aile yapısına uygun hale getirilmesi için gerekli tadilat çalışmalarının yapılması.*
- *İklim açısından kötü yönlendirilmiş apartmanlarda tüm apartman sakinleriyle fikir birliği yapılarak, binanın dış görüntüsünü bozmamak şartıyla cephelerde güneş kontrollüyle ilgili değişiklikler yapılması.*
- *Apartment yaşantısının gerektirdiği ortak kararların alınabilmesi için belirlenecek aralıklarla toplantı vb. faaliyetlerde bulunarak apartman yaşantısının iyileştirilmesi.*
- *Toplu konut sitelerinde site yönetimi kurulması, binaların ortak dış mekan düzenlemelerinin yapılması, bakımının sürdürülmesi ve bu işlerin denetlenmesi.*

2. Yeni yapılacak toplu konut uygulamaları için alınması gereken önlemler de kendi içinde üç gruba ayrılabilir. Bunlar:

a. Devlet politikalarında gerekli olan kanun ve yönetmelik değişikliklerinin yapılması.

- *Henüz imar planı çıkarılmamış kentlerin acil olarak imar planlarının hazırlanması.*
- *Kentlerin belirlenecek olan toplu konut tiplerine göre bölgelere ayrılması ve her bölgede belirlenen konut tipinin dışında konut yapımına izin verilmemesi.*
- *Nüfus artışına bağlı olarak ortaya çıkan konut ihtiyacı önceden hesaplanma ve ihtiyacı üzerinde konut üretiminin önlenmesi.*

b. Yerel yönetimlerde konut planlama, toplu konut yönetmeliklerinin doğru uygulanması vb. konularda yenilenme ve bilinçlenme çalışmalarının yapılması.

- *Toplu konut alanlarındaki ortak dış mekan düzenlemelerinin yapılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için gerekli uygulama ve desteğin sağlanması.*
- *Yerel yönetimlerce apartman tipi toplu konutlarda yönetici sisteminin zorunlu hale getirilmesi ve kontrol edilmesi.*

- c. İskan Bakanlığı'na bağılı sosyal konut müdürlüğünün yeniden teşkilatlandırılması ve daha etkin hale getirilmesi.
- *Devlete ait toplu konutların sadece ekonomik ölçütlerin dikkate alınarak değil, adadaki aile yapısı ve toplum yaşantısına uyum sağlayacak şekilde tasarlanması, gerekirse apartman tipinde toplu konutların üretilmesinden vazgeçilerek tekrardan bahçeli sıra ev veya ikiz ev tipine dönülmesi.*
 - *Apartman tipi toplu konutların uygulanacağı bölgenin iklim koşullarına göre uygun tasarlanması, insanların doğayla olan ilişkilerinin devam etmesi için gerekli dış mekan düzenlemelerinin yapılması.*
 - *Hem devlete hem de özel sektöre ilişkin toplu konut inşaatlarının koordinasyon ve denetimlerinin yapılması.*

Kuşkusuz bu tez eksiksiz değildir. Ancak, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki toplu konut uygulamalarında yaşanan toplumsal problemlerden en azından bir tanesine dikkat çekebilir ve bundan sonra bu konuda yapılacak olan çalışmalara yol gösterip bir üst seviyeye çıkarmak adına basamak görevi görebilirse, en önemli amacına ulaşmış olacaktır.

KAYNAKLAR

Ağat, N., (1982), Konutta Açık Mekan Gereklinmesi, Prof. H. Kemali Söylemezoğlu'na, İstanbul.

Ağat, N., (1987), "Bahçeli Konutta ve Apartman Dairesinde Kullanılan Alan Gereksinmelerinin Karşılaştırılması ve Gerçek Alan Gereksinmelerinin Saptanması", 1987 Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri, YEM Yayınevi, İstanbul.

Akı, A., (2000), "Sosyal Çevre Mimari Tasarım İlişkisi", Ders Notları, Y.T.Ü., F.B.E., Mimari Tasarım Bilim Dalı.

Akın, S., (1988), Etüd ve Proje – Konut/Sıra Konutlar, Yaprak Kitabevi, Ankara.

Aksugür N., Önal, Ş., (1998), "Gazi Mağusa'daki Öğrenci Barınma Sorununa Genel Bir Bakış" Gazi Mağusa Sempozyumu Bildiri Kitapçığı, DAÜ, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Altman, I., (1975), Environment And Social Behaviour: Privacy, Personal Space, Territory And Crowding, Monterey, Calif: Brooks/Cole.

Altman, I., Rapoport, A., Wohlwill, J. F., (1980), Human Behaviour And Environment, Environment And Culture, Plenum Press, New York And London.

Ateşin, H., (1997), Gelenek ve Modernizm Kısacasında İnsan ve İnşa Edilmiş Çevre, Halk Bilimi Sempozyumları II, K.K.T.C. Milli Eğitim Kültür Gençlik ve Spor Bakanlığı Yayınları, 43. Kitap.

Avcı, Z., M., (1998), "Gazi Mağusa ve Trafikçi", Gazi Mağusa Sempozyumu Bildiri Kitapçığı, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Balamir, M., (1993), Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara.

Balkan, E., (1999), Tarihsel Süreç İçerisinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Toplum ve Mimarlık, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Kıbrıs Araştırmalar Dizisi 1, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Başakman, M., Kent Nicelik – Nitelik Sentezi.

Bayazit, N., Dülgeroğlu, Y., Yılmaz, Z., Çıracı, M., (1992), Toplu Konut Standartları, Mekan, Fiziksel Çevre Bina Ekonomisi, İTÜ, İstanbul.

Cerver, F.A., (1997), The Architecture of Multiresidential, Watson-Guption Publications, New York.

Conviser, R., (1984), "Cosmology, Economy And Ecology: Appropriate Housing Past, Present And Future", Built Form And Culture Research Conference 1984, The University of Kansas, Lawrence, A.B.D.

Cooper, C., (1974), "The House as a Symbol", Designing for Human Behaviour, Lang, J., Dowden Hutchinson and Ross., Pennsylvania, U.S.A.

Çakıroğlu, N., Erdoğan, N., (1987), "Düşük Gelirli İçin Çekirdek Konut ve Ona Bağlı Konut Tipleri Standartları İle Ekipman Standartlarının Uyumu", 1987 Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri, YEM Yayınevi, İstanbul.

Dağlı, U.U., (1996), "Kuzey Kıbrıs'ta Mimari Kimlik Sorunu", Yapı Dergisi, sayı 179, YEM Yayınevi, İstanbul.

Dağlı, U.U., (1999), Kıbrıs Sokaklarında Mimariye Yaşama ve Çevreye Dair..., Işık Kitabevi Yayınları, Lefkoşa, Kıbrıs.

Dener, A., (1994), Sosyal ve Mekansal Değişimin Etkileşimi Cumhuriyet Sonrası İstanbul Konutları, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Diñç, T., (1987), "Konut Standartları ve Konut Politikası Uygulamasında Konut Standartları İhtiyacı", 1987 Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri, YEM Yayınevi, İstanbul.

Diñçyürek, Ö., (1997), The Adobe Houses of Mesaoria Region in Cyprus, Yüksek Lisans Tezi, D.A.Ü. Mimarlık Fakültesi, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

D.P.Ö., (1992), 1993 Yılı Programı, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1993-1997), K.K.T.C. Başbakanlık, Lefkoşa, Kıbrıs.

D.P.Ö., (1997a), K.K.T.C. İstatistik Yıllığı 1996, K.K.T.C. Başbakanlık, Lefkoşa, Kıbrıs.

D.P.Ö., (1997b), 15 Aralık 1996 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları (Özet), K.K.T.C. Başbakanlık, Lefkoşa, Kıbrıs.

D.P.Ö., (1998a), 1997 İnşaat ve Parsel İstatistikleri, K.K.T.C. Başbakanlık, Lefkoşa, Kıbrıs.

D.P.Ö., (1998b), 1997 Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, K.K.T.C. Başbakanlık, İzleme ve Koordinasyon Dairesi, Lefkoşa, Kıbrıs.

Faslı, M., (1997), The Use of Residential Exterior Spaces in North Cyprus, Yüksek Lisans Tezi, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Fathy, H., (1973), Architecture For The Poor, The University of Chicago Press, Chicago and London.

Feridun, F.K., (1998), Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin Demografik Yapısı, Kıbrıs Araştırmalar Dergisi, sayı 1, cilt 4.

Fikretoğlu, O., (1990), Toplumsal Psikoloji Perspektifinde Kültür ve Kültür Değerleri, KKTC Milli Eğitim ve Kültür Bakanlığı Yayınları, Lefkoşa, Kıbrıs.

Gür, Ş.Ö., (1996), Mekan Örgütlenmesi, Gür Yayıncılık, Trabzon.

Güvenç, B., (1976), Sosyal ve Kültürel Değişme, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, Ankara.

Güvenç, B., (1979), İnsan ve Kültür, Remzi Kitabevi, İstanbul.

Hakeri, B.C., (1983), Kıbrıs Tarihi, Hakeri Yayınları, Özel Ofset Basımevi, Lefkoşa.

Hasol, D., (1998), Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, 7. Baskı, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.

Hornby, A. S., (1962), The Dictionary of Current English, Oxford University Press.

Hoşkara, E., (1999), Kuzey Kıbrıs'da Konut Alanında Uygulanabilir Yapı Sistemleri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Hummon, D.M., (1984), "House, Home And Identity: Sociological Research on Recent Research", Built Form And Culture Research Conference 1984, The University of Kansas, Lawrence, A.B.D.

İlkin, F., (2001), "Farklı Kültürler ve Mekan Kullanımı Üzerine Bir Gözlem", Arkitekt, Sayı 484, Nokta Basın A.Ş., İstanbul.

Jones, T., Pettus, W., Pyatok, M., (1997), Design For Living Good Neighbors: Affordable Family Housing, The Images Publishing Group Pty Ltd., Melbourne, Australia.

Keleş, M., (1998), Evaluation of Mass Housing of Northern Cyprus in Respect to Climatic Design, Yüksek Lisans Tezi, DAÜ, Gazi Mağusa, Kıbrıs.

Kıray, M.B., (1979), Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar, Çevre, Temmuz-Ağustos 1979, Sayı 4.

Kızıl, F., (1978), Toplumsal Geleneklerin Konut İçi Mekan Tasarımına Etkisi ve Toplumsal Geleneklerimizi Daha İyi Karşılacak Konut İçi Fiziksel Çevre Koşullarının Belirlenmesi", Doktora Tezi, İstanbul D.G.S.A., İstanbul.

K.K.T.C. İskan Bakanlığı Sosyal Konut Birimi, (1985), Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devlet Sosyal Konut Projesi, Lefkoşa, Kıbrıs.

K.K.T.C. İskan Bakanlığı Sosyal Konut Birimi, (1993), Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devlet Sosyal Konut Projesi, Lefkoşa, Kıbrıs.

K.K.T.C. Resmi Gazete, (1998), Ek IV, 1999 Geçiş Yılı Programı, Sayı 117, Sayı 41, Devlet Basımevi, Lefkoşa, Kıbrıs.

Kongar, E., (1995), "Toplumsal Değişme Kuramları ve Türkiye Gerçeği", Remzi Kitabevi, İstanbul.

K.T.K.A.K., (1999), Kıbrıs Türk Kültürü Araştırma Kulübü Arşivi, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Gazi Mağusa/Kıbrıs.

Krech, D., Crutchfield, R.S., (1967), Sosyal Psikoloji Teori ve Sorunları, Türk Siyasi İlimler Derneği Yayınları, Seri:12, Ankara.

Lang, J., (1987), Creating Architectural Theory, The Role Of The Behavioral Sciences In Environmental Design, Van Nostrand Reinhold.

Lee, T., (1976), *Psychology and the Environment*, Londra, Methuen.

Orhon, İ., (1989), “Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut”, Mimarlık-Ekonomik ve Standartlaşma, İstanbul.

Ozankaya, Ö., (1971), *Demokratik Siyasal Kültürün Gelişmesinde Toplum Bilimler Öğretiminin Katkısı*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, Aralık sayısı.

Özatenç, İ.E., (1996), *Kıbrıs Coğrafyası*, Milli Eğitim ve Kültür Bakanlığı Yayını, Lefkoşa, Kıbrıs.

Özsavaş, A., (1997), *Osmanlı Mimarisinin Kıbrıs – Lefke’deki Sivil Yapılar Üzerindeki Etkilerinin Mimari Analizi*, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Pamir, A.H., (1979), “Mahremiyet Kavramı İle Kişisel ve Toplumsal Düzen İlişkileri”, Çevre, Yapı ve Tasarım dergisi, Çevre ve Mimarlık Bilimleri Derneği, Ankara.

Peköz, S.A., Özgen, A., (1999), “Türkiye’de gerçekleştirilen çok katlı toplu konutlarda mekan standartlarının irdelenmesi”, *Tasarım + kuram*.

Rainer, R., (1972), *Lebensgerechte Aussenräume*, Artemis, Zürich.

Rapoport, A., (1969), *House Form And Culture*, Englewood Cliffs, N.J., Prentice Hall.

Rapoport, A., (1977), *Human Aspects Of Urban Form*, Oxford, England, Pergamon Press.

Rapoport, A., (1990), *The Meaning Of The Built Environment*, The University Of Arizona Press.

Sosyal Konut Yasası, (23/78, 52/84, 55/87 Sayılı Yasalar), KKTC Resmi Gazete, Lefkoşa.

Stea, D., (1976), “Socio-Cultural Modifications And User Needs In Navajo Housing”, *Journal of Architectural Research*, December 1976.

Tozan, A., (2000), *Kıbrıs-Karpaz Bölgesi Kaleburnu Köyünde İnsan-Çevre İlişkilerinin ve Konut Mekanının Değişimi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Turgut, H., (1990), *Kültür Davranış Mekan Etkileşiminin Saptanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem*, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Türk Ansiklopedisi, (1969), Milli Eğitim Basımevi, Ankara.

UNCHR, (1995), *Twelve Traditional Cyprus House*, Lefkoşa, Kıbrıs.

Utkular, İ., (1971), *Tek Evden Toplu Konuta*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul.

Uzlaşık, Ş., (1996), “Ülkemizde Sosyal Değişim Sürecinde, Kentsel Gelişim İstanbul Altunizade Örneği İçin Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, İstanbul.

Ünlü, A., (1987), "Benzer Apartman Konutları: Standart Yaşam Biçimleri ve Değerler Üzerine", 1987 Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri, YEM Yayınevi, İstanbul.

Ünlü, M., (1980), Kavramlar ve Boyutlar, İnkilap Kitabevi, İstanbul.

Wright, G.R.H., (1992), Ancient Buildings In Cyprus, Netherlands.

Wilner, D.M., (1962), The Housing Environment And Family Life, John Hopkins Press.

Yıldız, N., (1997), History Of Cypriot Civilizations, Ders Notları, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Gazi Mağusa/Kıbrıs.

Yücel, Z., (1991), Kıbrıs Konut Mimarisinde 19. Yüzyıldan Bugüne Kemer Ögesinin Fiziki Planlama ve Yaşantı İçerisindeki Yeri, Yüksek Lisans Tezi, YÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

EKLER

Ek 1. Anket Soruları

1. Görüşülen kişinin ;
 - Adı ve Soyadı :
 - Doğum Yeri :
 - Yaşı ve Cinsiyeti :
 - Eğitimi :
 - Mesleği :
2. Konutunuzun türü aşağıdakilerden hangisidir ?
 - a. Bahçeli dubleks sosyal konut
 - b. Apartman tipi sosyal konut
 - c. Özel sektör sosyal konut (Apartman)
 - d. Tek katlı veya dubleks müstakil ev
 - e. Diğer :
3. Kaç yıldır bu konutta oturuyorsunuz ?
4. Bu konuttan önce ne tür bir konutta oturuyordunuz ?
 - a. Bahçeli dubleks sosyal konut
 - b. Apartman tipi sosyal konut
 - c. Özel sektör sosyal konut (Apartman)
 - d. Tek katlı veya dubleks müstakil ev
 - e. Diğer :
5. Ailenizdeki birey sayısı kaçtır ?
6. Konutunuz yaklaşık kaç metre karedir ?
7. Konutunuza yerleşirken umduğunuz kaliteyi ve konforu buldunuz mu ?
 - a. Evet
 - b. Hayır
8. Devlet eliyle yapılmış bir toplu konutta oturuyorsanız, bu konutu seçmenizin nedenleri nelerdir ?
 - a. Ekonomi (Ödeme kolaylığı)
 - b. Mimari estetik
 - c. Arkadaş tavsiyesi
 - d. Özel arsa sahibi olamama
 - e. Şehre yerleşmek
 - f. Diğer :
9. Özel sektöre ait bir toplu konutta oturuyorsanız, bu konutu seçme nedenleriniz nelerdir ?
 - a. Ekonomi (Ödeme kolaylığı)
 - b. Mimari estetik
 - c. Arkadaş tavsiyesi
 - d. Özel arsa sahibi olamama
 - e. Şehre yerleşmek
 - f. Diğer :

10. Oturduğunuz konut dışında başka bir eviniz var mı ? Varsa ne tür bir konut olduğunu belirtiniz.

a.Evet..... b.Hayır

11. Konutunuzu genel kullanılışlılık ve rahatlık bakımından nasıl değerlendiriyorsunuz ?

a. Çok İyi b. İyi c. Orta d. Kötü e. Çok Kötü

12. İnşaat kalitesi ve kullanılan malzemeler bakımından konutunuzu nasıl değerlendiriyorsunuz ?

a. Çok İyi b. İyi c. Orta d. Kötü e. Çok Kötü

13. Konutunuzu satın alırken mekan planlaması ve büyüklük bakımından farklı plan tipi seçenekleri sunuldu mu ?

a. Evet b. Hayır

14. 13. Soruya cevabınız hayır ise, eğer farklı tipler olsaydı daha farklı bir konut seçermiydiniz ?

a. Evet b. Hayır

15. Konutunuzun balkon ve/veya terası var mı ?

a. Evet b. Hayır

16. Balkonunuz ve/veya terasınız varsa, yaz aylarında hangi sıklıkla kullanıyorsunuz ?

a. Hergün b. Haftada 2-3 kez c. Haftada 1 kez d. Ayda 1 kez e. Kullanmıyorum

17. Balkonunuzun büyüklüğü hakkında ne düşünüyorsunuz ?

a. Yeterli büyüklükte b. Yetersiz, daha büyük olmalı c. Çok büyük

18. Mutfağımızın büyüklüğü hakkında ne düşünüyorsunuz ?

a. Yeterli büyüklükte b. Yetersiz, daha büyük olmalı c. Çok büyük

19. Yaz aylarında yemeğinizi genellikle nerede yersiniz ?

a. Mutfakta b. Oturma odasında c. Balkon veya terasta d. Bahçede

20. Konutunuzda herhangi bir mekansal değişiklik veya ekleme yaptınız mı ?

(Örneğin mutfak büyütme, salon büyütme, ... vs. gibi) Açıklar mısınız ?

a. Evet b. Hayır

21. Konutunuzdaki odaların doğal aydınlanma koşullarından memnun musunuz ?

a. Çok memnun b. Memnun c. Orta d. Çok memnun değil e. Hiç memnun değil

22. Konutunuzdaki odaların doğal (karşılıklı) havalanma koşullarından memnun musunuz ?

a. Çok memnun b. Memnun c. Orta d. Çok memnun değil e. Hiç memnun değil

23. Kışın konutunuz yeterince sıcak oluyor mu ?

a. Evet b. Hayır

24. Yazın konutunuz yeterince serin oluyor mu ?

a. Evet b. Hayır

25. Konutunuza klima taktırdınız mı ? Cevabınız evet ise, hangi odalara taktırdınız ?

a. Evet b. Hayır

26. 25'inci soruya cevabınız hayır ise, klima taktırmayı düşünüyor musunuz ?

a. Evet b. Hayır

27. Aşağıda belirtilen özelliklere bağlı olarak konutunuzla ilgili görüşlerinizi belirtiniz .

	Çok Memnun	Memnun	Orta	Memnun Değil	Hiç Memnun Değil
Oda büyüklükleri ve Sayısı					
Kolay / Ucuz ısıtma / İyi izolasyon					
Temizliği / bakımı kolay					
İyi tasarlanmış					
Sıcak / Rahat bir yuva Havası					
İyi yapılmış / Sağlam					
Görsel mahremiyet					
Yeni / Modern					
Akma / Nem / Kir					
Çamaşır kurutma yeri					
Pencere biçim ve boyutl.					
Eşya taşırken merdiven genişlik / Yükseklik					
Konutun estetik kalitesi					
Bina içi sessizliği / Gürültü					
Araba emniyeti					

28. Komşularınız arasında anlaşamadığınız veya tartıştığınız komşularınız var mı ?

a. Evet b. Hayır

29. Apartmanınızda merkezi ısıtma / soğutma sistemi var mı ?

a. Evet b. Hayır

30. Apartmanınızın giriş ve merdiven kısmı gibi ortak kullanım alanlarının bakımı düzenli bir şekilde yapılıyor mu ?

a. Evet b. Hayır

31. Konutunuzun güvenli ve yeterli otopark alanı var mı ?

a. Evet b. Hayır

32. Konutunuzun bulunduğu bölgede dolaşabileceğiniz, oturup dinlenebileceğiniz, çocuğunuzun güvenli bir ortamda oynayabileceği düzenli bir yeşil alan var mı ?

a. Evet b. Hayır

33. Yaşadığınız siteyi / yerleşmeyi komşuluk ilişkileri açısından iyi tasarlanmış buluyor musunuz ?

- a. Evet b. Hayır

34. Konutunuzun bulunduğu bölgeyle ilgili aşağıdaki çevre özelliklerini nasıl buluyorsunuz ?
Lütfen tabloyu doldurunuz .

	Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Emniyet açısından					
Mahremiyet açısından					
Yerleşim içi sessizlik açısından					
Çocukların oyun alanları açısından					
Yeşil alan kullanımı açısından					

35. Yaşadığınız konutta beğendiğiniz özellikleri lütfen işaretleyiniz .

- a. Konutun m²'sinin büyük olması
b. Apartman dairesi olması
c. Bahçeli olması
d. Otoparkının / garajının olması
e. Manzaralı olması
f. Aydınlık olması
g. Rahat ve kullanışlı olması
h. Seçkin bir semtte veya apatmanda olması
i. Balkon veya teraslı olması
j. Anayol üzerinde olması
k. Şehir merkezine / işe yakın olması
l. Diğer :

36. Yaşadığınız konutla ilgili şikayetleriniz nelerdir ?

- a. Odaların küçük olması
b. Oda sayısının az olması
c. Odaların yeterince ısınmaması
d. Odaların yazın çok sıcak / kışın çok soğuk olması
e. Balokon veya terasın küçük olması veya hiç olmaması
f. Tavan yüksekliğinin yetersiz ve basık olması
g. Kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesiz olması
h. Diğer :

37. Sizce Kıbrıs'daki toplu konutlar hangi tipte olmalıdır ?

- a. Apartman tipinde
b. Bahçe ile ilişkili ve az katlı
c. Bahçeli tek katlı veya dubleks konutlar
d. Toplu konut hiç olmamalı
e. Diğer :

38. Sizce günümüzde Kıbrıs'da yapılan apartmanlar, toplumumuzun yaşantı tarzına ve kültürüne uygun mudur ?

- a. Evet b. Hayır

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	24.08.1978	
Doğum yeri	Gazi Mağusa-Kıbrıs	
Lise	1989-1995	Gazi Mağusa Türk Maarif Koleji
Lisans	1995-1999	Doğu Akdeniz Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	1999-2001	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı

Çalıştığı Kurumlar

1998 Temmuz-1998 Eylül	AVCI+JURCA Architects & Designers, Islington-Londra-İngiltere.
1999-2000	Taner Yolcu Construction L.T.D. Gazi Mağusa-Kıbrıs.
2000-2001	Simge İnşaat, Taah. Tic. Ve San. Ltd. Şti. İstanbul-Türkiye.