

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

139691

**CUMHURİYET DÖNEMİ SONRASI ÇANAKKALE'DE
KONUT ÜRETİMİ VE GELİŞİMİ**

- 139691 -

Mimar Sevil BİÇİCİ

FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Prof. Hakkı ÖNEL

Prof. Y. Mimar Hakkı ÖNEL

Bölüm Başkanı
PROF.DR.ZEKAI GÖRGÜLÜ

Prof. Dr. İhsan Bilgin

İSTANBUL, 2003

TC. YÜKSEK ÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANİZASYON MERKEZİ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ÖNSÖZ.....	ix
ÖZET.....	x
ABSTRACT	xi
1 GİRİŞ	1
2 ÇANAKKALE'DE 1923 YILI ÖNCESİ KONUT GELİŞİMİ	6
2.1 Çanakkale'nin Genel Verileri.....	6
2.1.1 Çanakkale'nin Konumu ve Önemi	6
2.1.2 Çanakkale Kentinin Oluşum ve Gelişim Evreleri.....	6
2.1.3 Çanakkale'de 19.Yüzyıldaki Sokak Karakteri.....	10
2.2 1923 Yılı Öncesi Çanakkale'de Üretilen Konut Tipi –Geleneksel Türk Konutu .	12
2.2.1 Konutların Plan Tipleri.....	14
2.2.1.1 Konak ve Yalılar	14
2.2.1.2 Konutlar	16
2.2.2 Cepheler	17
2.2.2.1 Cephe Düzeni.....	17
2.2.2.2 Süsleme Elemanları.....	21
2.2.3 Mimari Elemanlar	24
2.2.3.1 Kapılar	24
2.2.3.2 Pencereler	27
2.2.3.3 Kapalı Çıkmalar (Cumbalar)	30
2.2.3.4 Açık Çıkmalar (Balkonlar).....	32
2.2.3.5 Demir Şebekeler	35
2.2.3.6 Çatı-Saçak-Korkuluklar	37
2.2.3.7 Yapı Malzemeleri ve Teknikleri.....	39
2.3 Çanakkale'de 1923 Yılı Öncesi'nin Değerlendirilmesi	40
3 ÇANAKKALE'DE 1923-1950 DÖNEMİ KONUT GELİŞİMİ.....	41
3.1 1923-1950 Dönemi Konut Politikası	41
3.1.1 Türkiye'de 1923-1950 Dönemi Konut Politikası	42
3.1.2 Çanakkale'de 1923-1950 Dönemi Konut Politikası ve İmar Kararları.....	46
3.2 Çanakkale'de Yapılaşma.....	49
3.3 Çanakkale'de 1923-1950 Döneminin Değerlendirilmesi.....	49
4 ÇANAKKALE'DE 1950-1982 DÖNEMİ KONUT GELİŞİMİ.....	51
4.1 1950-1982 Dönemi Konut Politikası	51
4.1.1 Türkiye'de 1950-1982 Dönemi Konut Politikası	51

4.1.2	Çanakkale’de 1950-1982 Dönemi Konut Politikası ve İmar Kararları.....	53
4.2	1950-1982 Dönemi Çanakkale’de Yapılaşma.....	56
4.2.1	1950-1965 Dönemi Çanakkale’de Yapılaşma.....	57
4.2.1.1	Çanakkale’de Geçiş Dönemi Konutları.....	57
4.2.1.1.1	Geleneksel Konuttan İlk Kopuşlar.....	58
4.2.1.1.2	Apartmanlaşmaya İlk Hazırlıklar.....	58
4.2.1.2	Geçiş Dönemi Konutlarının Değerlendirilmesi.....	67
4.2.2	1965-1982 Dönemi Çanakkale’de Yapılaşma.....	69
4.2.2.1	Apartmanlaşma.....	69
4.2.2.2	Gecekondulaşma.....	79
4.3	1950-1982 Dönemi Çanakkale’de Konut Sunum Biçimleri.....	88
4.3.1	Çanakkale’de 1950-1960 Döneminde Konut Sunum Biçimi.....	88
4.3.1.1	Bireysel Konut Üretim Modelinin Tanımlanması.....	88
4.3.1.2	Çanakkale’de Bireysel Konut Üretimi.....	91
4.3.1.3	Çanakkale’de Bireysel Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi.....	94
4.3.2	Çanakkale’de 1960-1970 Döneminde Görülen Konut Sunum Biçimleri.....	94
4.3.2.1	Gecekondu Üretim Modelinin Tanımlanması.....	94
4.3.2.1.1	Bireysel Gecekondu Üretimi.....	95
4.3.2.1.2	Yarı Örgütlenmiş Gecekondu Üretimi.....	97
4.3.2.2	Çanakkale’de Gecekondu Üretimi.....	99
4.3.2.3	Çanakkale’de Gecekondu Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi.....	101
4.4	Çanakkale’de 1950-1982 Döneminin Değerlendirilmesi.....	101
5	ÇANAKKALE’DE 1982-2002 DÖNEMİ KONUT GELİŞİMİ.....	103
5.1	1982-2002 Dönemi Konut Politikası.....	103
5.1.1	Türkiye’de 1982-2002 Dönemi Konut Politikası.....	103
5.1.2	Çanakkale’de 1982-2002 Dönemi Konut Politikası ve İmar Kararları.....	104
5.2	Çanakkale’de 1982-2002 Döneminde Yapılaşma.....	108
5.2.1	Kooperatifleşme.....	108
5.2.2	Toplu Konut.....	109
5.3	Çanakkale’de 1982-2002 Döneminde Konut Sunum Biçimleri.....	110
5.3.1	Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi Modelinin Tanımı.....	111
5.3.1.1	Çanakkale’de Yapı Kooperatifleri Yoluyla Konut Üretimi.....	115
5.3.1.2	Çanakkale’de Yapı Kooperatifleri Yoluyla Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi.....	133
5.3.2	Yap-Satçı Konut Üretimi Modelinin Tanımlanması.....	133
5.3.2.1	Çanakkale’de Yap-Satçı Yoluyla Konut Üretimi.....	137
5.3.2.2	Çanakkale’de Yap-Satçı Yoluyla Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi.....	141
5.3.3	Yapı Kooperatifi Birlikleri – Yerel Yönetim Toplu Konut Üretimi.....	141
5.3.3.1	Çanakkale’de Yerel Yönetimin Toplu Konut Üretimi.....	143
5.3.3.2	Çanakkale’de Yerel Yönetim Toplu Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi.....	169
5.4	1982-2002 Döneminin Değerlendirilmesi.....	169
6	SONUÇLAR VE TARTIŞMA.....	170
	KAYNAKLAR.....	178
	EKLER.....	182
Ek 1	Çanakkale 1949 Nazım İmar Planı.....	183

Ek 2	Çanakkale 1977 Nazım İmar Planı	184
Ek 3	Çanakkale'deki Kooperatiflere İlişkin Bilgiler	185
Ek 4	Çanakkale İlinin Mahallelere Göre Arsa Fiyatları.....	189
Ek 5	Yapsatçılar İle Yapılan Anket Soruşturması	201
Ek 6	Çanakkale'deki Konut Gelişiminde Değişimin Oluştığı Alanlar	204
ÖZGEÇMİŞ		205



ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1	5000 yıl ve daha önceki dönemlerde Çanakkale Boğazı'nın körfezi olduğu sanılan ve günümüze kadar alüvyon dolgu toprakla dolan bölge 7
Şekil 2.2	19.yy'da Çanakkale'nin yerleşim planı..... 9
Şekil 2.3	Organik sokak dokusu örneği..... 10
Şekil 2.4	Aksiyel sokak dokusu örneği..... 11
Şekil 2.5	Dama plan sokak dokusu örneği..... 11
Şekil 2.6	Türk evi planlamasında işlevsel birim ve çoğalımı 13
Şekil 2.7	Çanakkale yalı planlarından bir örnek 15
Şekil 2.8	Çanakkale yalı planlarından bir örnek 15
Şekil 2.9	Çanakkale konutlarının planları..... 16
Şekil 2.10	Çanakkale konutlarının planları..... 17
Şekil 2.11	Tek katlı konut cephe tasarımı..... 18
Şekil 2.12	Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı..... 18
Şekil 2.13	Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı..... 18
Şekil 2.14	Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı..... 19
Şekil 2.15	Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı..... 19
Şekil 2.16	Kemerli kapı ve pencereci cephe tasarımı 19
Şekil 2.17	Kemerli kapı ve pencereci cephe tasarımı 20
Şekil 2.18	Kemerli kapı ve pencereci cephe tasarımı 20
Şekil 2.19	Kapıların ortada bulunduğu cephe tasarımı..... 20
Şekil 2.20	Sıva ile malakari oluşturulmuş süsleme panoları 21
Şekil 2.21	Sıva veya sıva-alçı beraberliğiyle oluşturulmuş kabartma sütun ve payeler..... 22
Şekil 2.22	Sıva, sıva-alçı beraberliğiyle oluşturulmuş cephe unsurları..... 22
Şekil 2.23	Taş dokuyla oluşturulmuş profilli silmeler 23
Şekil 2.24	Cephe taş dokusuyla oluşturulmuş köşe sütunu 23
Şekil 2.25	Tuğla cephede dekoratif pano..... 24
Şekil 2.26	Kaldırımla hem zemin bir eşikle açılan, derin yuvarlak kemerle kavranan kapılar..... 25
Şekil 2.27	Kaldırımla hem zemin bir eşikle açılan, derin yuvarlak kemerle kavranan kapılar..... 25
Şekil 2.28	Cephede hacimsel bir mekan olarak yer alan, birkaç basamakla ulaşılan kapılar. 26
Şekil 2.29	Cephede hacimsel bir mekan olarak yer alan, birkaç basamakla ulaşılan kapılar. 26
Şekil 2.30	Yahılarda kullanılan kapılar 27
Şekil 2.31	Mazgal pencere örnekleri 28
Şekil 2.32	Tuğladan oluşmuş sövelere sahip olan pencereler..... 28
Şekil 2.33	Yay veya basık kemerlerle oluşmuş pencereler 28
Şekil 2.34	Tuğladan ve ortasında kilit taşı bulunan kemerden oluşan pencereler 29
Şekil 2.35	Kemerinde kilit taşı olan pencereler 29
Şekil 2.36	Üçgen alınlıklı pencereler 29
Şekil 2.37	Sürgülü ve iki yana açılan pencereler 29
Şekil 2.38	Önde iki, yanda birer dar penceresi bulunan cumbalar..... 30
Şekil 2.39	Önde iki, yanda birer dar penceresi bulunan cumbalar..... 30
Şekil 2.40	Önde iki, yanda birer dar penceresi bulunan cumbalar..... 31
Şekil 2.41	Cephesinde bir penceresi, yanlarda dar birer penceresi bulunan cumbalar 31
Şekil 2.42	Cephesinde bir penceresi, yanlarda dar birer penceresi bulunan cumbalar 32
Şekil 2.43	Demir korkuluklu balkonlar 33
Şekil 2.44	Demir korkuluklu balkonlar 33

Şekil 2.45	Demir korkuluklu balkonlar	33
Şekil 2.46	Demir korkuluklu balkonlar	34
Şekil 2.47	Yapı köşesinde balkon	34
Şekil 2.48	Silindirik formda demir şebekeler	35
Şekil 2.49	Düz yüzeyli demir şebekeler	36
Şekil 2.50	Düz yüzeyli demir şebekeler	36
Şekil 2.51	Çatı-saçak-korkuluklar	37
Şekil 2.52	Çatı-saçak-korkuluklar	37
Şekil 2.53	Çatı-saçak-korkuluklar	38
Şekil 2.54	Çatı-saçak-korkuluklar	38
Şekil 2.55	Çatı-saçak-korkuluklar	38
Şekil 2.56	Çatı-saçak-korkuluklar	38
Şekil 2.57	Çatı-saçak-korkuluklar	38
Şekil 4.1	Geçiş dönemi örneğinin vaziyet planı.....	60
Şekil 4.2	Geçiş dönemi örneğinin zemin kat planı.....	61
Şekil 4.3	Geçiş dönemi örneğinin normal kat planı	62
Şekil 4.4	Geçiş dönemi örneğinin fotoğrafı	63
Şekil 4.5	Geçiş dönemi örneğinin vaziyet planı.....	63
Şekil 4.6	Geçiş dönemi örneğinin zemin kat planı.....	64
Şekil 4.7	Geçiş dönemi örneğinin normal kat planı	65
Şekil 4.8	Geçiş dönemi örneğinin fotoğrafı	66
Şekil 4.9	Geçiş dönemi örneğinin fotoğrafı	66
Şekil 4.10	Bir apartman örneğinin vaziyet planı.....	73
Şekil 4.11	Bir apartman örneğinin zemin kat planı.....	74
Şekil 4.12	Bir apartman örneğinin normal kat planı	75
Şekil 4.13	Bir apartman örneğinin fotoğrafı	76
Şekil 4.14	Bir apartman örneğinin vaziyet planı.....	76
Şekil 4.15	Bir apartman örneğinin zemin kat planı.....	77
Şekil 4.16	Bir apartman örneğinin normal kat planı	78
Şekil 4.17	Bir apartman örneğinin fotoğrafı	79
Şekil 4.18	Gecekondu önleme bölgesindeki konutların vaziyet planı.....	82
Şekil 4.19	Gecekondu önleme bölgesindeki konutun zemin kat planı.....	83
Şekil 4.20	Gecekondu önleme bölgesindeki konutların I.kat planı.....	84
Şekil 4.21	Gecekondu önleme bölgesindeki konutların vaziyet planı.....	85
Şekil 4.22	Gecekondu önleme bölgesindeki konutların zemin kat planı.....	86
Şekil 4.23	Gecekondu önleme bölgesindeki konutların I.kat planı.....	87
Şekil 4.24	Çanakkale'deki gecekondu alanları ve gecekondu önleme bölgesinin haritası ..	100
Şekil 5.1	Çanakkale'de Kooperatif yoluyla üretilen konut alanları	116
Şekil 5.2	18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin vaziyet planı.....	118
Şekil 5.3	18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin zemin kat planları.....	119
Şekil 5.4	18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin normal kat planları.....	120
Şekil 5.5	18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı.....	121
Şekil 5.6	18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı.....	121
Şekil 5.7	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi vaziyet planı.....	122
Şekil 5.8	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin A-B-C Tipinin zemin kat planı	123
Şekil 5.9	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin A-B-C Tipinin normal kat planı	124
Şekil 5.10	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin D Tipi zemin kat planı.....	125
Şekil 5.11	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin D Tipi normal kat planı.....	126
Şekil 5.12	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifinin E-F Tipi zemin kat planları.....	127
Şekil 5.13	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifinin E-F Tipi normal kat planları	128
Şekil 5.14	Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı.....	129

Şekil 5.15	Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin vaziyet planı	129
Şekil 5.16	Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin zemin kat planı	130
Şekil 5.17	Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin normal kat planı.....	131
Şekil 5.18	Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı	132
Şekil 5.19	Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı	132
Şekil 5.20	Çanakkale kenti toplu konut alanları haritası	146
Şekil 5.21	Yeni Barışkent toplu konut projesi vaziyet planı.....	147
Şekil 5.22	Yeni Barışkent A Tipi zemin kat planı.....	148
Şekil 5.23	Yeni Barışkent A Tipi normal kat planı.....	149
Şekil 5.24	Yeni Barışkent B Tipi zemin kat planı.....	150
Şekil 5.25	Yeni Barışkent B Tipi normal kat planı	151
Şekil 5.26	Yeni Barışkent C Tipi zemin kat planı.....	152
Şekil 5.27	Yeni Barışkent C Tipi normal kat planı	153
Şekil 5.28	Yeni Barışkent fotoğrafı.....	154
Şekil 5.29	Yeni Barışkent fotoğrafı.....	154
Şekil 5.30	Çağdaşkent toplu konut projesi vaziyet planı.....	155
Şekil 5.31	Çağdaşkent toplu konut projesi zemin kat planı.....	156
Şekil 5.32	Çağdaşkent toplu konut projesi 1.2.3.4. kat planı.....	157
Şekil 5.33	Çağdaşkent toplu konut projesi 5. kat planı	158
Şekil 5.34	Çağdaşkent toplu konut projesi 6. kat planı	159
Şekil 5.35	Çağdaşkent toplu konut projesi 7. kat planı	160
Şekil 5.36	Çağdaşkent toplu konut projesi çatı planı	161
Şekil 5.37	Çağdaşkent fotoğrafı	162
Şekil 5.38	Çağdaşkent fotoğrafı	162
Şekil 5.39	Çağdaşkent maketinin fotoğrafı.....	163
Şekil 5.40	Barışkent II toplu konut projesi vaziyet plan	163
Şekil 5.41	Barışkent II toplu konut projesi zemin kat planı.....	164
Şekil 5.42	Barışkent II toplu konut projesi normal kat planı	165
Şekil 5.43	Barışkent II toplu konut projesi çatı planı.....	166
Şekil 5.44	Barışkent II maketinin fotoğrafı	167
Şekil 5.45	Barışkent II maketinin fotoğrafı	167
Şekil 5.46	Barışkent II fotoğrafı.....	168
Şekil 5.47	Barışkent II fotoğrafı.....	168

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 4.1	Çanakkale’de yıllara göre apartman sayısı..... 70
Çizelge 4.2	Bireysel üretim biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı..... 90
Çizelge 4.3	Çanakkale’de 1954-1983 yılları arasındaki konutların katlara göre dağılımı . 93
Çizelge 4.4	Bireysel gecekondü üretiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı 96
Çizelge 4.5	Yarı örgütlenmiş gecekondü üretiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı..... 98
Çizelge 5.1	Çanakkale’de mahallelere göre konut durumu 107
Çizelge 5.2	Yapı kooperatifleri üretim biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı..... 113
Çizelge 5.3	Yapsatçı üretim biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı..... 135
Çizelge 5.4	Çanakkale’de dönemlere göre işe başlayan ve toplam yapsatçı üretimden alınan oranlar tablosu 139
Çizelge 5.5	Yapı Kooperatifi Birlikleri – Yerel Yönetim toplu konut üretimi biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı 142

ÖNSÖZ

Bu tez Çanakkale’de Cumhuriyet Dönemi’nden sonraki konut gelişimini ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır. Çanakkale’nin kentsel örüntüsüne değinerek, konutların aşama aşama ne gibi evreler geçirdiği üzerinde durulmuştur.

Yoğun bir çalışma temposu ve çok fazla emek gerektiren bu tezde, öncelikle tez danışmanım olan Prof. Hakkı Önel’e çok teşekkür ederim. Ayrıca çalışmamın her aşamasında benden ilgi ve desteğini esirgemeyen annem Yüksel Biçici ve babam Sefer Biçici’ye, yine her zaman, her konuda bana yardımcı olan Tansu Yüksel’e sonsuz teşekkürlerimi bir borç bilirim.



ÖZET

Hızlı nüfus artışı, tarımdaki yapısal değişim, sosyal ve kültürel gelişmeler ve kırdan kente göç sonucu ortaya çıkan konut gereksinimi konut sektörüne ayrı bir önem kazandırmıştır. Türkiye'de II. Dünya Savaşı sonrası girilen hızlı kentleşme süreci tüm kentlerde konut gereksiniminin artmasına neden olmuştur. Çanakkale'nin Cumhuriyet Döneminden sonra konut açısından gelişim aşamalarını sorgulamak bu çalışmanın amacıdır.

Çanakkale konutlarının Geleneksel Türk Evi'nden, apartmanlaşma, kooperatifleşme ve toplu konuta kadar geçiş dönemleri tarihsel bir gelişim içinde incelenmiştir. Türkiye'de ve Çanakkale'de konut sorununun çözümü için oluşturulan konut politikaları, konut sunum biçimleri (Bireysel konut üretimi, yapı kooperatifleri konut üretimi, Yap-satçı üretim, Toplu konut şirketleri üretimi, Yapı kooperatifleri-yerel yönetim konut üretimi) üzerinde durularak Çanakkale'deki yapılaşma ve bunların kentsel mekana etkisi değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, Çanakkale'de düzensiz kentleşme yoktur. Ancak konut gelişimi açısından karşılaşılan bazı sorunlara çözüm önerisi getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Çanakkale, konut, konut üretimi, sunum biçimi, konut politikası,

ABSTRACT

Rapid population increase, constitutional changing in agriculture, social and cultural development and immigration from village to city are gained a particular importance to dwelling sector. In Turkey, rapid urbanization proses that come into existence after Second World War, is caused to requirement of house in all cities. The objective of this thesis is to interrogate house development phases of Çanakkale after Republic Term.

Transition terms of Çanakkale's Houses from Traditional Turkish House, apartment housing, cooperative to housing estate is examined in historical progress. Housing politics that occur for solition of housing problems., way of housing supply (Individual production, building cooperative housing production, build-sell production, housing estate production and Building cooperative-local management housing production) are mentioned. Çanakkale's houses' progress and effects to urbanization are evaluated.

Consequently, there is no out of order urbanization in Çanakkale. Merely, solitions are proposed to some of the problems about housing development.

Keywords: Çanakkale, housing, housing production, way of supply, housing policy.

1. GİRİŞ

Kentsel kimlik, insan ve çevre ilişkisinin ikili dinamiği sonucunda oluşmuştur. İnsan çevrenin içinde yaşayan ve yaşamını sürdürebilmek için devamlı çevresini değiştirirken, onunla bütünleşen bir varlıktır. Yani insan ile fiziksel çevre arasında hem belli bir varoluşluk, hem de belli bir yenileme hareketi vardır. (Üren, 1992)

Kentsel kimliği, yaratılan maddi kültür öğeleri, yani fiziksel doku, toplumsal-kültürel yapıların simgeleri oluşturur. (Tuncer, 1996)

Yaşam ve eylemler bütününde zaman ve mekan boyutunun oluşturduğu kültürel kimlik, sosyo-ekonomik, mekansal yapı bütününde varılan bir sonuçtur. (Engin, 1997)

Kentsel örüntü, farklı kullanımların kentteki dağılımını ve gelişmesini kapsayan bir oluşum sürecidir. Bu süreç içerisinde, insanlar bütünleştiği çevreyi değiştirerek yeni mekanlar oluşturma çabasına girdiği gibi, kenti kent yapan kimlikten vazgeçmeyerek koruma yoluna da gitmişlerdir.

Kentteki bugünkü örüntüyü çözümlmek, geçmiş örüntüyü çözümlmekle olur. Çanakkale'de Cumhuriyet Dönemi sonrasındaki kentte inceleme yapmak için, Cumhuriyet öncesi kentin durumunu bilmek gerekir. Kenti oluşturan alanlardan, konutların çözümlenmesi bu araştırmanın problemini oluşturmaktadır.

Kentsel örüntü aşağıdaki alanlardan oluşmaktadır.

- Ulaşım ağı
- Sosyal alanlar
- Çalışma alanları
- Yapım biçimi ve ürün açısından özellik taşıyan yapılar
- Yapım biçimi ve ürün açısından özellik taşıyan, tarihi dokunun oluşumuna katkıda bulunan konutlar (Tuncer, 1996)

Ulaşım ağı, erişme denetimli yollar ve ana ulaşım akslarından oluşur.

Sosyal alanlar, eğitim alanları, sosyal-kültürel kurum alanları, dini kurum alanları, resmi kurumlar vb. alanlardan oluşmaktadır.

Çalışma alanlarını, yönetim merkezleri, ticaret ve pazar alanları, sanayi alanları, küçük sanayi alanları, depolama alanları ve konut dışı çalışma alanları oluşturur.

Yapım biçimi ve ürün açısından özellik taşıyan yapılar, kentte özel bir yeri olan, kent kimliğinin oluşumunda yer alan yapılardır.

Yapım biçimi ve ürün açısından özellik taşıyan konutlar ise belli bir karakteristiğe sahiptir ve kentin kimliğini oluştururlar.

Konut insanların barınma gereksinmelerini karşılayan ortam ve mekan olarak tanımlanabilir. Diğer bir tanımla konut, insan sağlığına zararlı doğa ve fiziksel çevre koşullarından kaynaklanan fizyolojik, psikolojik etkilerden insanı koruyan bir barınma mekanıdır ve insan yaşamı için gerekli etkileri sağlamaktadır.

Anadolu, yüzyılların nicel birikimlerinin nitelendiği, geleneksel yapım yöntemleri ile üretilmiş zengin bir konut mirasına sahiptir. Birçok uygarlığın gelip geçtiği, yerleştiği ve sayısız eser bıraktığı Anadolu toprakları, geleneksel konut kültür özelliklerini taşıyan çok sayıda yerleşim birimini barındırmaktadır. (Akdemir, 1997) Böyle illerden biri olan Çanakkale’de pek çok konut Cumhuriyet öncesi kentsel örüntüyü oluşturmaktadır. Türkiye’nin pek çok kenti gibi tarihi çevre açısından hızlı bir erozyon geçirmekte olan Çanakkale’de de, giderek yok olmakta olan konutların saptanarak, özelliklerinin araştırılması kentsel örüntünün bir parçası olmasından dolayı büyük önem taşımaktadır.

Kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında, artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi sürecidir. (Keleş, 1984) Kent nüfusundaki artışın iki önemli nedeni vardır. Bunlardan biri, doğum-ölüm farkından oluşan doğal artış, diğeri ise kırsal alanlardan, endüstrileşmiş şehir merkezlerine olan göçtür.

Hızlı kentleşme sürecinin fiziksel ve toplumsal hizmet yetersizliği yarattığı, hem ekonomik, hem de toplumsal sorunların kaynağı olduğu bilinmektedir. Kentlerin fiziksel yetersizliği başta konut olmak üzere çeşitli altyapı hizmet alanlarında ortaya çıkmaktadır.

Ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. Konut politikası kavramı

konut gereksinmesinden ortaya çıkmıştır. Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi belli bir anda varolan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise aradaki fark konut gereksinmesidir. (Keleş, 1990a) Bu tanıma göre konut gereksinmesinde pek çok önemli noktanın üzerinde durulmadığı anlaşılmaktadır. Mekanların fonksiyonel olup, konut sahiplerinin gereklerini karşılaması da son derece önemli bir konudur. Ancak ülkemizde bu bağlamda, ciddi sorunlarla karşılaşmaktadır. Mekanların yeteri derecede geniş olmaması, donatıların gerektiği yere konmamasına sebep olmaktadır.

Konut gereksinmesi, toplumsal rol sahiplerine göre değişmektedir. Bunlar kullanıcılar (konut sahibi - kiracı), yapımcılar, yerel ve merkezi yönetimlerdir. Buna göre konutun insan hayatında önemli bir yeri vardır. Bunlar;

- Bir barınak olmak,
- Üretilen bir meta olmak,
- Bir tüketim malı olmak,
- Bir yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu olmak,
- Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlama mekanizması olmak,
- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olmak,
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel değer olmak,
- Emeğin yeniden üretilmesinde bir role sahip olmak gibi. (Onuralp, 1999)

Görülüyor ki, konut gereksinmesi sadece kullanıcıdan kaynaklanan bir sorun değildir. Toplumun çeşitli kesimleri için de farklı anlamlar taşımaktadır. Örneğin yapımcı için üretilen bir metadır. Yatırımcı müteahhit ise, konut yapıp satarak kar yapmaya çalışmaktadır. Yani yatırımcı için bir yatırım aracıdır. Yerel ve merkezi yönetimler içinse konut, kültürel bir olgu, üretilen meta fiyatından kaynaklanan ekonomik olgu ve istihdam aracı işlevlerine sahiptir.

Ülkemizdeki konut gereksinmesi sadece kullanıcıyla ilişkili olmayan çok boyutlu bir problemdir.

Konut gereksinmesinin nedenleri şu şekilde sıralanabilir:

- Demografik değişimlerden doğan konut ihtiyacı
 - a. Nüfus artışı

- b. Göçler
- c. Aile yapısındaki değişimler
 - Yenilemeden doğan ihtiyaç
 - a. Kent merkezlerinin büyümesi ve imar planlarındaki değişimler yüzünden yıkılacak konutlardan doğan ihtiyaç
 - Sıkışıklığın giderilmesinden doğan ihtiyaç
 - Afetler ve kamulaştırmadan doğan ihtiyaç
 - Gecekonduların tasfiyesi ve yıkımından doğan ihtiyaç (İnkaya, 1972)

Ülkemizde konut açığının en büyük nedeni hızlı nüfus artışı ve yer değiştirmedir. Ortalama hane halkı nüfusu, Türkiye’de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin birçoğundan daha yüksektir. Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre, ortalama hane halkı nüfusu kentlerde 4.56, kırsal kesimde 6.00 ‘dır. Bu durum konut talebini sayı olarak azaltmaktadır. Ancak geniş aile düzeninden çekirdek aileye doğru yöneliş ve genç nüfusun fazlalığı ile bu nüfusun evlenme çağına gelmiş olmaları konut talebinde beklenmedik artışlar yaratmıştır.

İmar planı değişikliklerinin ortaya çıkardığı ekonomik eskime nedeni ile her yıl 10-15 bin kadar yapı teknik ömrünü tamamlamadan, daha kazançlı yeni bir yapının yapılmasına yerini bırakmak üzere yapımcılar ya da doğrudan doğruya sahiplerince yıkılmaktadır. (Keleş, Yavuz ve Geray, 1978) Sayılan bu nedenler, konut talebinin artmasına ve konut sorununa yol açmaktadır. Çanakkale’de konut sorunu var mıdır? Konut gelişimi bir problem oluşturmaktadır mıdır? Yıllara göre konut gelişimi nasıl olmuştur? Tüm bu sorular bu tezin çıkış noktasıdır.

Çanakkale’de Cumhuriyet Dönemi sonrasındaki konut gelişimi nasıl olmuştur? Konutlar ne gibi evreler geçirmiştir? Bu yapıların özellikleri nelerdir? Yapım biçimi nasıldır? Çanakkale’de Cumhuriyet Dönemi sonrası konut üretim biçimleri ve konut politikaları nelerdir? Bu soruların yanıtını bulmak ve değerlendirmeler yapmak araştırmanın amacını oluşturmaktadır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde, konunun bir bütün olarak incelenmesinde kullanılacak olan tanımlar, amaç, kapsam ve yöntem yer almaktadır.

İkinci bölümde, konunun daha iyi anlaşılmasına yardımcı olabilecek olan Çanakkale kenti ile ilgili genel bilgiler verilmiş, Çanakkale’nin kentsel kimliğinin meydana gelmesinde temel

oluşum olan, kültürel ve tarihi değer oluşturan geleneksel konutların planları ve genel özellikleri ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde ise 1923-1950 dönemi Çanakkale konutlarının gelişimine değinilmiştir. Türkiye'deki konut politikası belirtilerek Çanakkale'nin ilk imar planı ele alınmış, böylece o dönemdeki konutların arsalarla göre konumları saptanmıştır.

Dördüncü bölümde, 1950-1982 döneminde Türkiye'nin ve Çanakkale'nin konut politikası ele alınarak, konutlarda geçiş döneminin nasıl yaşandığı belirtilmiştir. Türkiye'de ve Çanakkale'de apartmanlaşmaya ilk hazırlıklar nasıl olduğu incelenerek, bu dönemde Çanakkale'de sivrilmeye başlayan konut üretim biçimlerinden bahsedilmiştir.

Beşinci bölümde ise Çanakkale'de 1982 sonrası konut gelişimi ele alınmıştır. Türkiye'de çok daha önce başlayan kooperatifleşme ve toplu konutların Çanakkale'de ortaya çıkışı, buna paralel olarak gelişen konut üretim biçimlerine değinilmiştir. Ayrıca bu dönemdeki imar kararları ve konut politikası da incelenen konular arasında yer almaktadır.

Yukarıda sayılan beş aşamadaki bilgilere ulaşmak için aşağıdaki çalışma yöntemlerinden yararlanılmıştır.

- Literatür taraması,
- Kentin kimliğini oluşturan yapıların incelenmesi,
- İl Müdürlükleriyle birebir görüşmeler yapılması,
- Çanakkale Belediyesi'yle görüşmeler yapılması,
- Konu ile ilgili bilgisinin çokluğuna inanılan kişilerle, üniversitelerdeki bilim adamlarıyla görüşmeler yapılması,
- İnternette yararlanarak bilgiler edinilmesi.

Altıncı ve son aşamada ise daha önceden elde edilmiş bulguların ışığında oluşan sonuç ve tartışma kısmı bulunmaktadır.

2. ÇANAKKALE'DE 1923 YILI ÖNCESİ KONUT GELİŞİMİ

2.1 Çanakkale'nin Genel Verileri

Araştırma konusu Çanakkale kenti üzerinde yoğunlaşacağından, öncelikle Çanakkale hakkında genel verileri bilmek gerekmektedir. Bu veriler, kentin konumu, oluşumu ve tarihi gelişim evreleri, ilk sokak karakterleri ve şimdiki mahalleleri ile ilgilidir. Bu bilgiler ışığında, Çanakkale'nin Cumhuriyet Dönemi sonrası konut gelişimini anlamak daha kolaylaşacaktır.

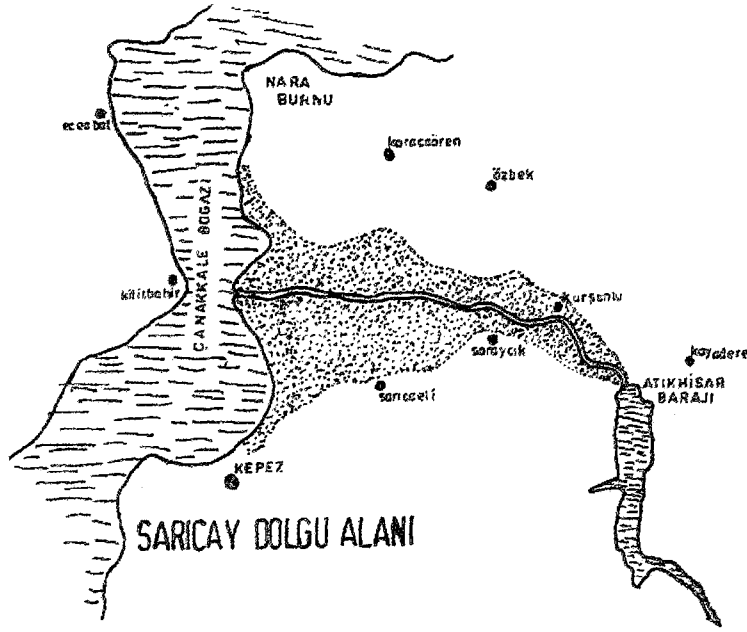
2.1.1 Çanakkale'nin Konumu ve Önemi

Çanakkale, Marmara Bölgesi'nde olup, Türkiye'nin kuzeybatı yönüne düşen Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış, Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ildir. (Uluarslan ve Uluarslan, 1985)

Ege Denizi ile Marmara Denizi'ni birleştiren su yolu olan Çanakkale Boğazı'nın, Trakya tarafına da geçit vermesi eski çağlardan beri önem taşımaktadır. Çanakkale Boğazı coğrafya bakımından Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayırdığı için, burada tarih boyunca pek çok savaş yapılmıştır. Doğu ya da batıda egemenlik kurmak isteyen krallar, denizler arasındaki ulaşım ve ticareti sağlamak açısından stratejik bir konuma sahip olan Çanakkale Boğazı'nı ellerinde bulundurmak gereği duymuşlar ve boğaz için savaşmışlardır. (Uluarslan ve Uluarslan, 1985)

2.1.2 Kentin Oluşum ve Tarihi Gelişim Evreleri

Antik çağlarda (Troas) ve daha önceki dönemlerde, kentin bugün üzerinde kurulu olduğu alan, Çanakkale Boğazı'nın bir körfezi konumundadır. Körfez, güneyde Kepez Burnu, kuzeyde Nara Burnu açıklığından iç kesimde Atikhisar Kalesi'ne kadar uzanmaktadır. Şekil 2.1'de görüldüğü gibi, sularını bu körfeze boşaltan Sarıçay, 5000 yıldan daha öncesinden günümüze kadar, körfezi doldurarak delta konumuna getirmiştir. Yapılan sondajlarda, kentin kurulduğu bu alanlarda 60-80 m derinlikte alüvyon toprak dolgusu saptanmıştır. (Çanakkale Sivil Koordinasyonu, 2000)



Şekil 2.1 5000 yıl ve daha önceki dönemlerde Çanakkale Boğazi'nin körfezi olduğu sanılan ve günümüze kadar alüvyon dolgu toprakla dolan bölge. (Çanakkale Sivil Koordinasyonu, 2000)

Çimenlik Kalesi'nin 1462 yılında yapımına başlanması, kentin ilk bölümünün de oluşması anlamına gelmektedir. Boğazların ve kalenin savunulmasında görevli askerlerin ve yönetimdeki Müslümanların oluşturduğu ilk mahalle Fatih Camisi ve dolaylarına kurulan Cami-i Kebir Mahallesi'dir. (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001) Daha önce kalenin bulunduğu yerde Ceneviz yerleşimi olduğu yönünde bir görüş olmasına karşın, buna yönelik herhangi bir arkeolojik kalıntı bulunmamaktadır. Cami-i Kebir Mahallesi ile Sarıcağ arasında yer alan bölüm ise Çay Mahallesi'dir. Kale inşaatında çalışanların şu anda Çay Mahallesinde oturan kişilerin olduğu görüşü güçlüdür. Kaleyi yapan bu insanların nereden bulunduğu yönünde ise iki görüş ortaya atılmaktadır. Birincisi, bu ırkın Hindistan'dan Avrupa'ya olan 11.yy ile 16.yy arasındaki göçleri sırasında bir topluluğun tam bu bölgede olduğu ve Fatih'in bu insanlardan yardım istediği yönündedir. İkincisi ise, yerleşik durumda olan ve büyük bir olasılıkla Trakya veya Balkanlarda bulunan bu insanların padişah zoruyla ve Fatih tarafından getirilmesidir. Kale inşaatı bittikten sonra ise bu insanlar, hala yaşamaya devam ettikleri Çay Mahallesi'ne (Çingene Mahallesi) yerleşmişler ve 500 yılı aşkın bir süredir yaşamlarını bu mekanlarda sürdürmüşlerdir. (Mimarlar Odası Çanakkale Temsilciliği, 1995)

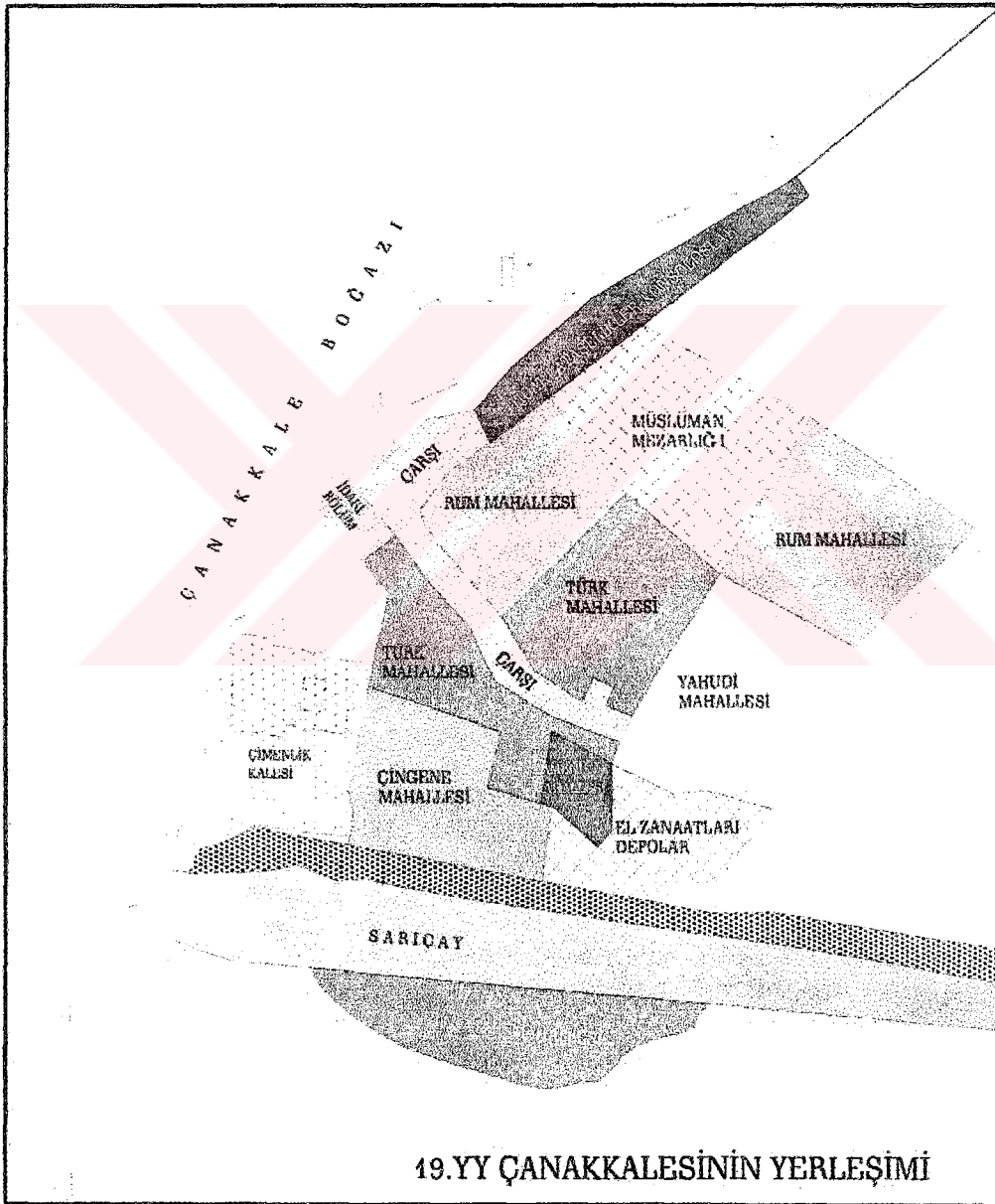
Çanakkale 1500'lü yıllarda küçük köy görünümündeyken, 1600'lü yıllardan itibaren gelişmeye başlamıştır. Müslüman mahallesi doğu ve kuzey aksında genişlerken, 3.yerleşim olarak Rum mahallesi kurulmuştur. Müslüman mahallesi ile kalenin kuzeyindeki bölgeye yerleşen Rumların mahallesi, Saat Kulesi Meydanı dolayları ile bu meydandan doğuya doğru uzanan Lapata (Kemalyeri) sokak aksındadır. Rumların bu bölgeye yerleşmesinin temel belirleyicisi deniz ile uğraşmalarıdır. Bir taraftan balıkçılık yapan Rumlar, diğer taraftan deniz ulaşımının, mal naklinin belirleyicisi konumundadır. Gerek nüfusu, gerekse fiziksel ve yapısal büyümesi artan kentin, ihtiyaçları da artmaktadır. Özellikle el zanaatları ve yapı ustalığı konusunda yetkin olan Ermenilerin, 1600'lü yılların sonunda kente yerleştiği bilinmektedir. Yerleşim mekanı olarak ise, Müslüman ve Çingene mahallelerinin doğusuna, Zafer Meydanı dolaylarına yerleşmiştir. Bu bölgede bulunmalarının en açık göstergesi bu meydanda bulunan kilisedir. El zanaatlarını yaptıkları atölyeler ise bu meydanla Sarıçay arasındaki bölgededir. (Erten, 2000)

Onsekizinci yüzyıla kadar tarihi gelişimini bu şekilde sürdüren kentin, kimliği oluşmaya başlamaktadır. Öbür yandan boğazlarda artan ekonomik faaliyet, kentin zenginleşmesini sağlamakta ve liman kenti olma özelliğini ortaya çıkartmaktadır. Bu dönemde var olan mahallelerin gelişerek büyüdüğü gözlenirken, iki farklı kesim kente yerleşmiştir. Bunlardan birincisi, ticari eylemde rol üstlenen Yahudilerdir. Yahudiler, kentin en doğusuna yerleşerek Musevi mahallesini oluştururlar. İkincisi ise, yabancı devletlerin ticari ateşelikleridir. Artan boğaz ticareti Çanakkale'yi bir liman kentine dönüştürmüştür. 20 dolaylarında ticari ateşe (konsolos) kente gelen gemilere mal ve hizmet vermiştir. Denizle doğrudan ilişkili olan bu konsolosların yerleştikleri bölge, Çimenlik Kalesi'nden kuzeye doğru, bütün kordon boyuncadır. Bu kültürün mekanları bir taraftan son derece gösterişli ve büyük kütleli konaklardır, diğer taraftan geniş ve düzenli bahçesi olan yapılardır. Ayrıca bu dönemde Müslüman mahallesinin kuzey doğu aksında gelişmeye devam ettiği görülmektedir. (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)

Özellikle 1800'lü yılların ikinci yarısında kentte kimlik kazandıracak yapılar üretilmiştir. Liman kenti Çanakkale bir çok farklı kültürün bir arada yaşamasıyla yeni bir kimlik kazanmıştır.

Çanakkale 19.yy'da güvenli bir kenttir. Ancak Osmanlı İmparatorluğu çöküş dönemini yaşamaktadır. Kırım, Balkanlar ve Ege adalarını güvensiz bulan Müslümanlar kente gelmeye başlamıştır. Bu dönemde Sarıçay'ın güneyindeki bölgede Tatar mahallesinin oluştuğu

gözenmektedir. Bölge dışında yaşanan savaş karmaşasına karşın Müslümanlar dışındaki farklılıklar kenti terk etmeyip, genişlemesini sürdürmüştür. Bunu sürdürenlerden birisi de Rumlardır. Şimdiki Cumhuriyet Meydanı ve dolaylarının Müslüman mezarlığı olması dolayısıyla, ilk yerleşim alanına sığamayan Rumlar, bu bölgeyi atlayarak şimdiki İstiklal ve Cumhuriyet İlkokullarının olduğu bölgede yeni bir Rum mahallesi kurmuşlardır. (Mimarlar Odası Çanakkale Temsilciliği, 1995) Şekil 2.2'de 19.yy'da Çanakkale'nin yerleşim planı verilmiştir.



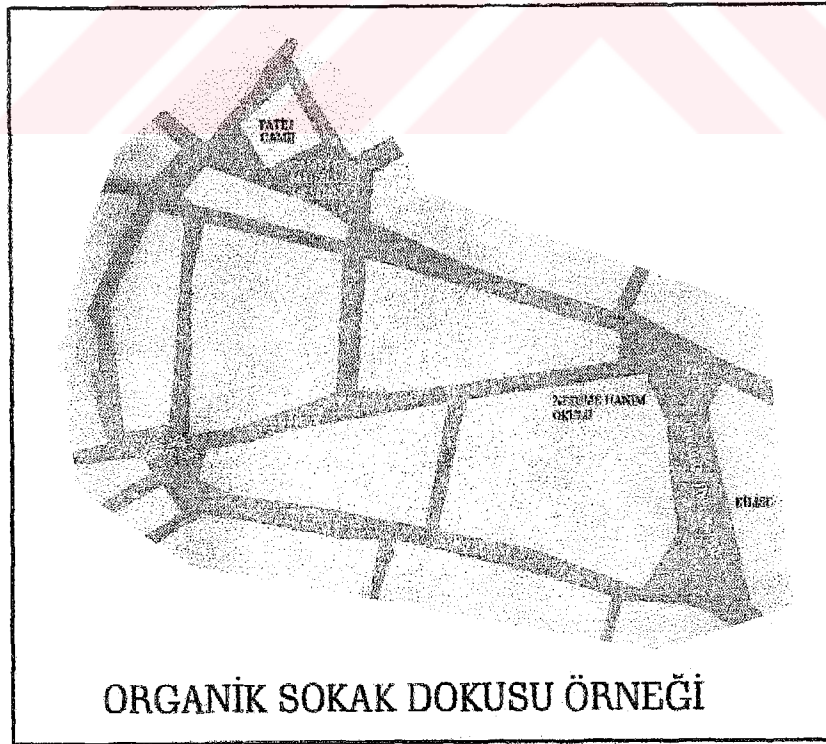
Şekil 2.2 19.yy'da Çanakkale'nin yerleşim planı (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)

Çanakkale’de 1900’lü yılların ilk yarısı güvenliğin kalmadığı, savaşlar dolayısıyla çökme ve dağılma döneminin yaşandığı yıllardır. Balkan Savaşı, I. Dünya Savaşı ve Çanakkale Savaşları, Ulusal Kurtuluş Savaşı, II. Dünya Savaşı Çanakkale’nin bir taraftan ekonomik zorlukların, bir taraftan da bombalar sonucu fiziksel bozulmaların yaşandığı dönemdir. Bu dönemlerin sonunda kentteki azınlıkların büyük bölümü kenti terk etmiş, öbür taraftan değişimlerle Balkanlardan ve Ege adalarından kente gelen göçmenler, burayı sahiplenmiş, fiziksel dokuyu fazla değiştirmeden kente yerleşmiştir. (Erten, 2000)

2.1.3. Çanakkale’de 19.Yüzyıldaki Sokak Karakteri

Tarihi kent alanındaki kentsel doku incelendiğinde üç sokak karakteri dikkat çekmektedir.

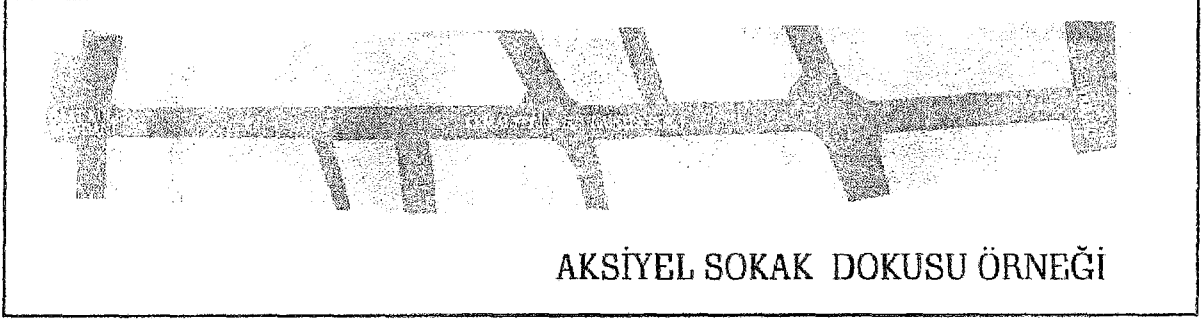
Küçük meydancıklarla birleşen organik sokak dokusu özellikle Osmanlı yerleşmelerinde sıkça gözlenmektedir. Çanakkale’de Cami-i Kebir .Mahallesi, Çay Mahallesi, Ermeni Mahallesi bu sokak karakterinin yoğun olarak görüldüğü bölgelerdir. Şekil 2.3’te Organik sokak dokusu örneği gösterilmektedir. (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)



Şekil 2.3 Organik sokak dokusu örneği (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)

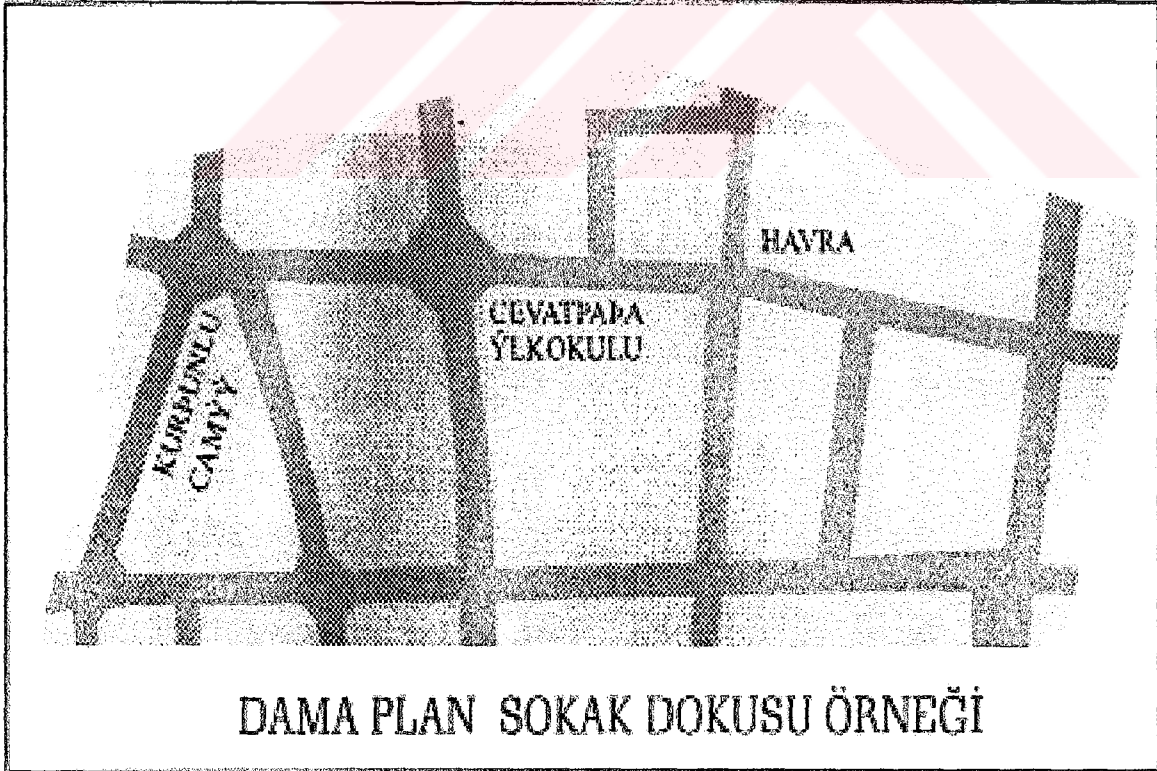
Herhangi bir doğal kısıtlılık olmamasına rağmen aksiyel bir doğrultudaki ana caddeye birleşen dik sokakların oluşturduğu sokak karakteri, özellikle Rum Mahallesi ile Çarşı bölgesinde gözlenmektedir. Şekil 2.4'te aksiyel sokak dokusu örneği gösterilmektedir.

(Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)



Şekil 2.4 Aksiyel sokak dokusu örneği (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)

Birbirini dik kesen sokakların oluşturduğu bir dama tahtası şeklindeki sokak karakteri özellikle Musevi Mahallesinde belirgin olarak göze çarpmaktadır. Şekil 2.5'te dama plan sokak dokusu örneği gösterilmektedir. (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)



Şekil 2.5 Dama plan sokak dokusu örneği (Çanakkale Yerel Tarih Grubu, 2001)

2.2 1923 Yılı Öncesi Çanakkale’de Üretilen Konut Tipi - Geleneksel Türk Konutu

Çanakkale’deki geleneksel konut gelişimini, Anadolu geleneksel konutunun biçimlenme ilkelerinden bağımsız düşünmek doğru olmayacağından, öncelikle Türk konutunun genel özelliklerini belirtmek gerekir.

Türk İslam aile yapısının sosyo-ekonomik gelirleri, toplum yapısı içindeki yeni ve günlük yaşantısındaki genelleşmiş özellikler Türk konutunun biçimlenmesini etkilemiştir. Plan şemalarının sosyo-ekonomik etkenleri şunlardır:

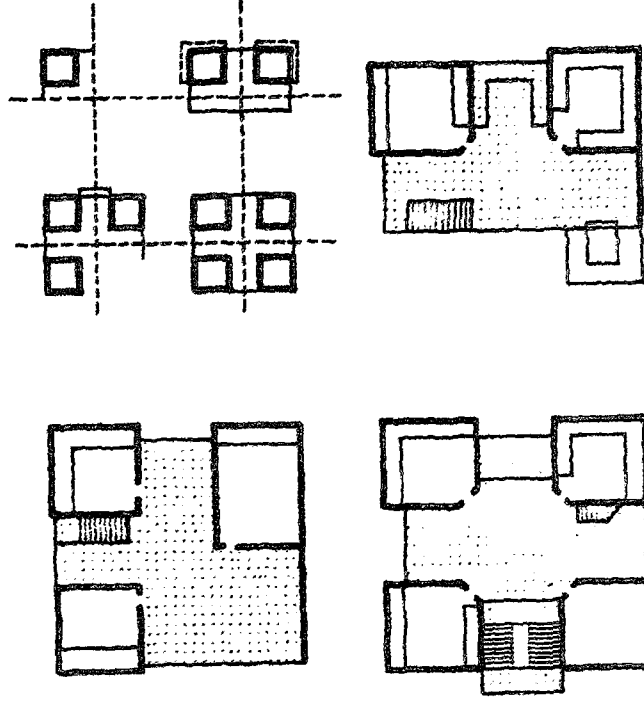
- Evin iç yaşamında kadının yoğun günlük işlevlerinden,
- Ailenin tarımsal kaynaklı yapısından,
- Aile yaşantısının dışa kapalılığı ve gizliliğinden (mahremiyetinden),
- Hane halkı büyüklüğünden,
- Ailenin ekonomik yapısından,

Plan şemaları genelde tüm bu etkenlerden kaynaklanmakta olup, o aileye özgü bireyci bir tutumu yansıtmaktadır.(Anonim, 1992)

Konutu en etkin ve uzun süreli kullanan, değerlendiren ve toplumsal yaşam ile ilişkisini en iyi algılayan ve sağlayan kullanıcı kadındır. Toplumun tarımsal yapısına ve ailenin günlük yaşantısındaki ekonomik olgulara bağlı olarak, kadının ev işlerini yapacağı, çamaşır yıkayıp, ekmek pişirmeye, tahıl, meyve serip kurutmaya kadar uzanan yoğun çalışmasının gereklerini karşılayacak geniş bir iş alanı için avlu, konutun kaçınılmaz alanı olmuştur. (Anonim,1992) İslam toplumunda aile yaşantısının gizliliği de buna eklenince, konutun kendi içine dönük bir avlu ya da iç bahçeye açılan bir düzene göre biçimlenmesi doğal olmuştur. Kapıdan girince ağacı, bahçesi ya da saksılar ve çiçeklerle süslü taşlığı, çeşmesi, havuzu, şadırvanı ya da kuyusu yani bir su ögesi ile ailenin iç dünyası açılır. İç avludan birkaç basamakla üst kota yani evin dış dünyayla ilişki kurduğu yere çıkılır.

Geleneksel konutlar yeşil iç avlu ya da bahçeli, alt katları sağır, üst katları bol pencerelerle dış dünyaya uzanan bir konut şeması ortaya çıkarır.

"Anadolu-Türk çağı konut yapılarının tasarımında gözlenebilen en ilginç ve sürekli özellik, değişik bölgesel konut geleneklerini bir ölçüde yaklaştıran ortak bir plan motifin varlığıdır." (Kuban, 1982)



Şekil 2.6 Türk evi planlamasında işlevsel birim ve çoğalımı (Kuban, 1982)

Türk Evi Plan Tipleri şu şekilde sınıflanmaktadır:

A. Sofasız plan çözümü:

Odaların yanyana dizilmesinden oluşan en ilkel çözümdür. Odadan odaya geçiş kaldırım ya da bahçe üzerindedir. İki katlılarda üst kattan odaya geçiş bir sahanlıkla, balkon vb. ile sağlanmıştır.

B. Dış sofalı plan çözümü:

Odalar birbirine bir sofa ile bağlanmıştır.

- Yan sofalı çözüm: Odalar sofanın bir yanına sıralanmıştır.
- L – sofalı çözüm: Sofanın bir yanından başka iki ucuna da oda eklenmesinden oluşur.
- U – sofalı çözüm: Sofanın bir yanından başka iki ucuna da oda eklenmesinden oluşur.

C. İç sofalı plan çözümü:

Sofanın iki yanında odalar vardır.

D. Orta sofalı plan çözümü:

Sofa ortadadır, dört yanında odalar vardır. (Eldem, 1968)

Kurumsal düzeyde ev planlarının tasarlanması bu biçimsel çekirdekten başlayarak oluşur. Geleneksel ev tasarımında, odalar arasında kullanma açısından farklılaşma hemen hemen olmadığından, başka bir deyişle, her oda oturmak, yatmak, yemek yemek gibi işlevlerin

tümüne yanıt verebildiğinden, planın en küçük biriminin tek oda ile ona bitişik servis alanlarından oluştuğu kabul edilebilir. Birbirini dikine kesen iki aksın ayırdığı bölümlere bu birimler yerleştirilirse, en çok kullanılan bütün ev planı tiplerini elde etmek olanağı vardır. Bu kadar sınırlı bir biçimsel birim ve mekanik denilebilecek bir düzen, büyük bir konut geleneğinin gelişmesine yetmiştir. (Kuban, 1982)

2.2.1 Konutların Plan Tipleri

Çanakkale'deki geleneksel konutlar ailelerin sosyo-ekonomik gelirlerine göre şu şekilde sınıflanır:

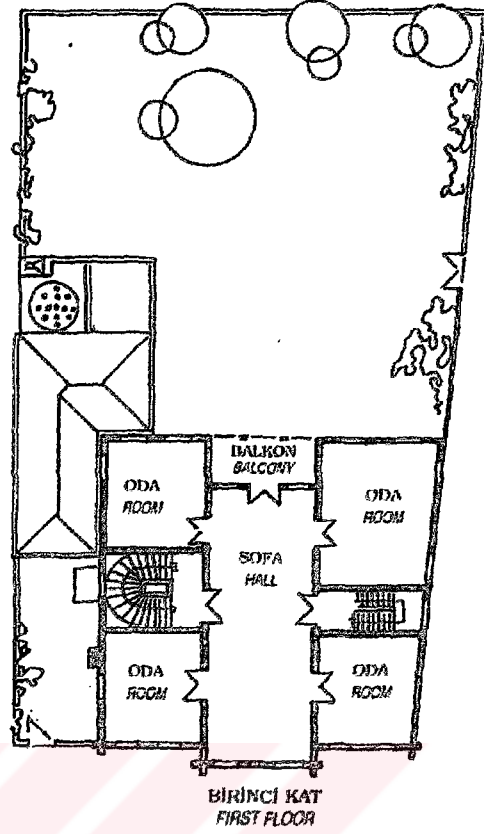
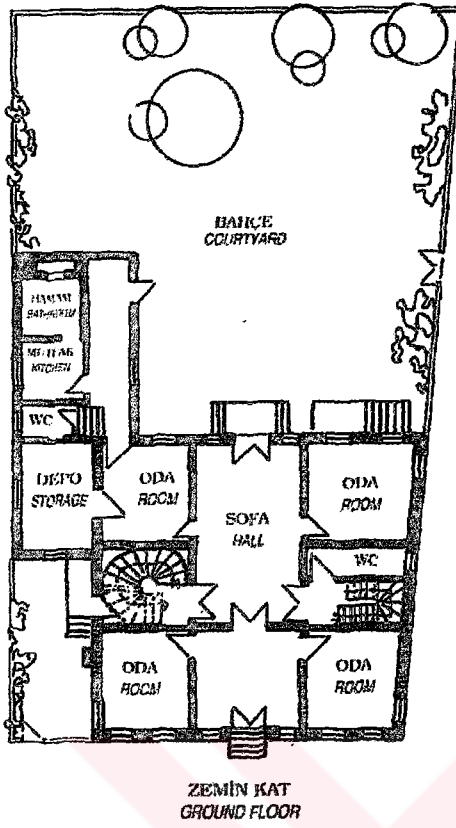
- Yüksek gelirli aile tipinin yaşadığı konaklar ve deniz kıyısında bulunan yalı yapılarıdır.
- Gelir düzeyi normal ve altındaki ailelerin oturduğu konutlardır.

2.2.1.1 Konak ve Yalılar

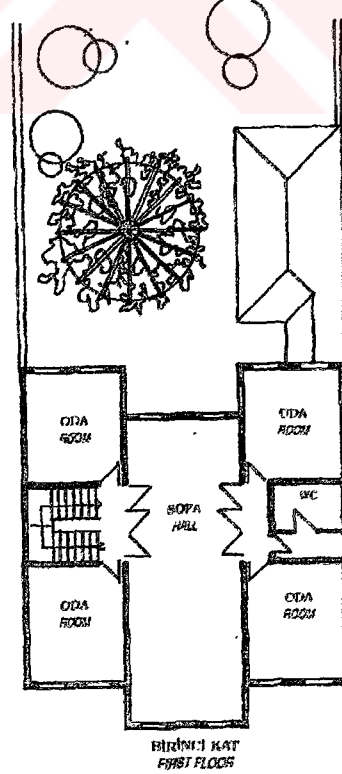
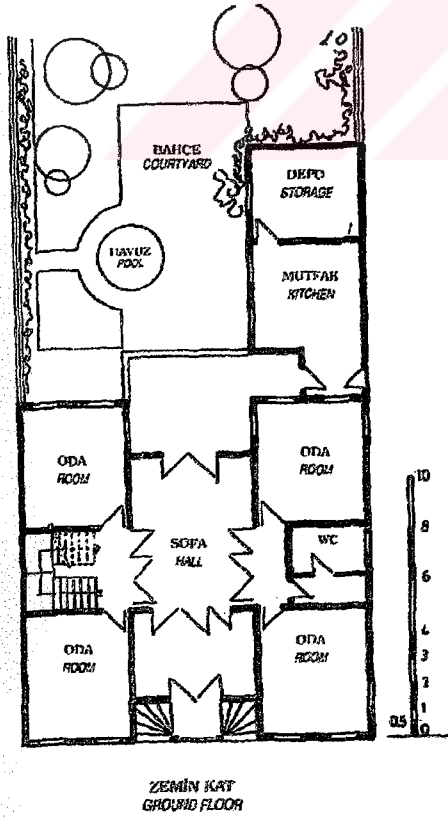
Büyük parsellerde üretilen bu yapılar yola bağlı cephe kuruluşlarıyla önemli olmaktadır. Yapı kütlesi yola bağlı cephe gerisinde genelde iki kat olarak yükselirken, arka cephede avluya açılan mutfak, hamam, depo gibi hacimler bulunmaktadır.

Yola bağlı cephenin ortasındaki giriş kapısı, önce antreye, sonra da sofaya açılmaktadır. Zemin kat planında, sofaya bağlı dört köşede dört oda bulunmaktadır. Bu odaların arasında lavabo ve yarım dönüşle veya U şeklinde yükselen merdiven kovası yer almaktadır. Arka bahçeye açılan kapı, giriş kapısının aksındadır. Avluya açılan mutfak, depo, hamam vb. fonksiyonel hacimler vardır. Üst kat planı zemin kat planıyla benzerlik göstermektedir. Ancak üst kattaki sofa, zemin kattaki antre alanını da kapsayan ön cephede dışa taşarak cephe ortasında, giriş açıklığı üzerinde cumbayı oluşturmaktadır.

Çanakkale konak ve yalılarında genelde tek blokta iki katlı plan düzeniyle köşe odalı, orta sofalı plan uygulamasıyla karşılaşılmaktadır. En az üç cephe yapı bloğunu ifadelendirmektedir. Yan bahçeye sahip olanlarda ise yapı, sokağa bağlı ana cephe, avlu ve yan bahçe cepheleriyle yükselmektedir. Şekil 2.7 ve Şekil 2.8'de Çanakkale'deki geleneksel konut mimarisinden örnekler verilmiştir.



Şekil 2.7 Çanakkale yolu planlarından bir örnek (Çeyap, 1997)



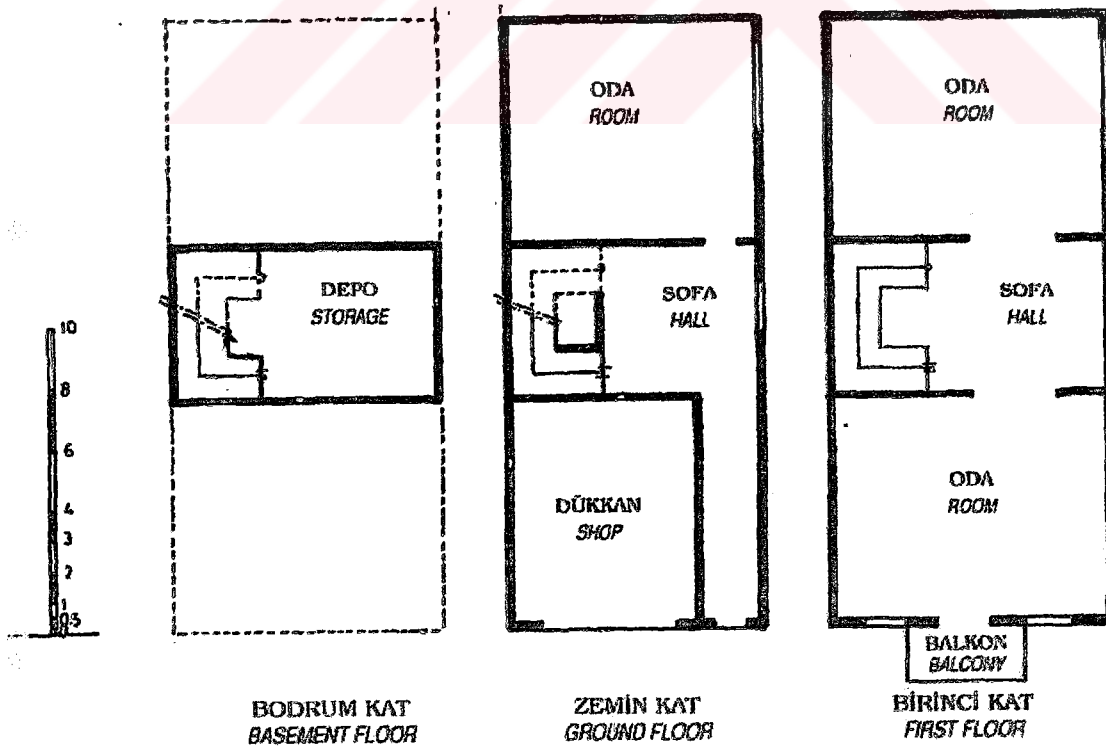
Şekil 2.8 Çanakkale yolu planlarından bir örnek (Çeyap, 1997)

2.2.1.2 Konutlar

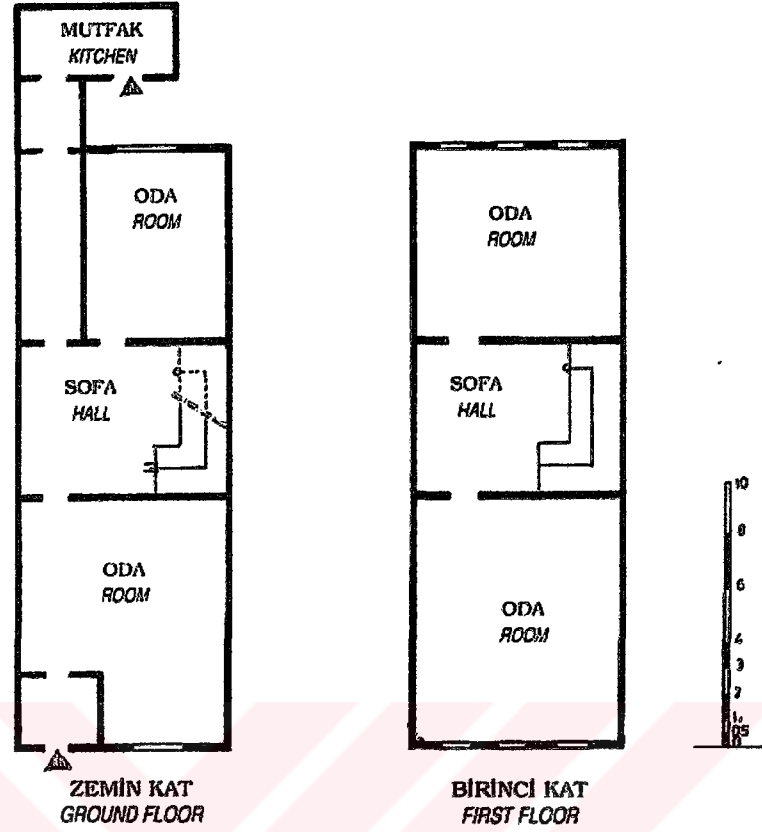
Çanakkale’de bugüne ulaşan konutlar genellikle iki katedir. Bitişik düzende yapılmıştır. Parseller dikdörtgen olup, kısa kenarı cepheye gelecek şekilde konumlandırılmıştır. Bazı konutlar bodrum kat üzerinde zemin kat ve üst kat olarak yükselmiştir.

Bodrum katta kömürlük, depo vb. gibi hacimler ve merdiven planlanırken, zemin katta cephenin bir tarafına alınan, hiç sahanlığı ve merdiveni olmayan, kaldırımıyla hem zemin, düz kapının açıldığı giriş koridoru derinliğince yer alan bir oda ya da dükkan cepheye yansımaktadır. Genelde kapı yanındaki oda sonradan dükkana dönüştürülmüştür. Ancak ticarete yakın sokaklarda üretilen konutlarda dükkan tasarımı söz konusudur. Orta bölümde ise sofa ve merdiven bulunmaktadır.

Üst katlar ana cepheye balkon ve pencere düzeniyle yansımaktadır. Bazı konutlarda mutfak, lavabo gibi hacimler yapıya bağlı olarak avluda yer almaktadır. Şekil 2.9, Şekil 2.10’da Çanakkale’nin kentsel kimliğini oluşturan konutların planlarından bazıları gösterilmektedir.



Şekil 2.9 Çanakkale konutlarının planları (Çeyap, 1997)



Şekil 2.10 Çanakkale konutlarının planları (Çeyap, 1997)

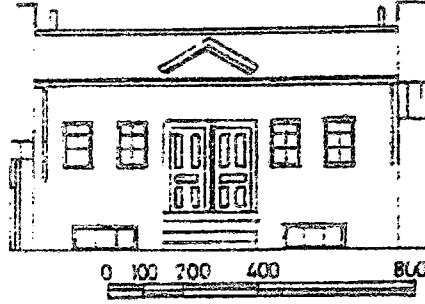
2.2.2 Cepheler

2.2.2.1 Cephe Düzeni

Çanakkale konut mimarisinde cepheler, parsel şekline, bulunduğu yerin özelliğine (cadde, sokak, köşe gibi) ve birden fazla işleve sahip olup olmamasına bağlı olarak oluşmuştur.

Cephe tasarımında genellikle doluluk boşluk oranı göz önüne alınmıştır. Konutun bodrum katındaki subasmana açılan küçük pencereler, zemin katındaki kapı ve pencere beraberliği ile üst katındaki pencereler, çıkmalar ve balkon plandan gelişen mekanlar olarak cepheye yansımıştır. Bu dikey dizilişin yükselişi, yatay silmelerle dengelenmiş, cephedeki tüm yatay ve dikey hareketler çatı önünde yer alan parapetlerle durdurulmuştur.

- Tek katlı konutlarda, genel olarak bodrum kat yani subasman pencereleri, kapı ve yeteri sayıda pencere ile ifade edilen cepheler tasarlanmış olup, sade bir şekilde yapılmışlardır.



Şekil 2.11 Tek katlı konut cephe tasarımı (Çeyap, 1997)

- İki katlı dar cepheli konutlarda, kapı daima bir yana daha yakın, diğer yanda 1-2 pencere, üstte iki ayrıık ya da üç yakın pencere düzenlenmesiyle karşılaşılmaktadır. Şekil 2.12, Şekil 2.13, Şekil 2.14 ve Şekil 2.15'te buna benzer örnekler gösterilmektedir.



Şekil 2.12 Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı (Çeyap,1997)



Şekil 2.13 Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı (Çeyap,1997)



Şekil 2.14 Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı (Çeyap,1997)

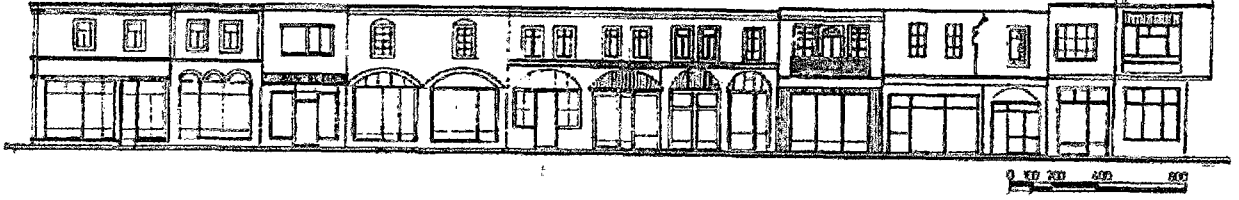


Şekil 2.15 Kapının daima bir yana yakın olduğu cephe tasarımı (Çeyap, 1997)

- İki katlı yapılardan konut ve ticaret ortak fonksiyonuna sahip olanda ise, zemindeki dükkan veya dükkanlar mekan genişliğince yer alan kemerli bir açıklık olarak düzenlenmiştir. Bu kemerli açıklık ahşap bir vitrinle kapatılmıştır. Bazı yapılarda dükkanın kemerli cephe durumuna, kemerli kapı ve pencere yorumları da katılarak eğri hatların yumuşatıldığı cephe ifadeleri yaratılmıştır. Şekil 2.16, Şekil 2.17, Şekil 2.18’de bu konuya ilişkin örnekler görülmektedir.



Şekil 2.16 Kemerli kapı ve pencereli cephe tasarımı (Çeyap, 1997)

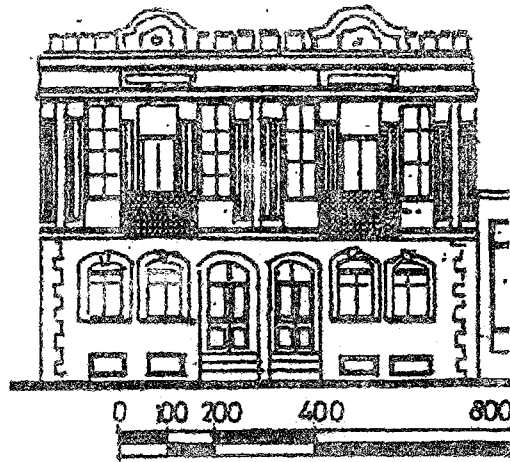


Şekil 2.17 Kemerli kapı ve pencereli cephe tasarımı (Çeyap, 1997)



Şekil 2.18 Kemerli kapı ve pencereli cephe tasarımı (Çeyap, 1997)

- İki katlı ve geniş cepheli konutların cephe düzenlemelerinde ise, ya ortaya alınan kapıyla giriş eksenine göre simetrik cephe düzeni ya da bir yana alınan kapı ve pencere düzenlemesiyle ikiz ev uygulamasının örnekleri yaratılmıştır. Şekil 2.19'de kapıların ortada bulunduğu cephe düzenine göre örnek gösterilmektedir.



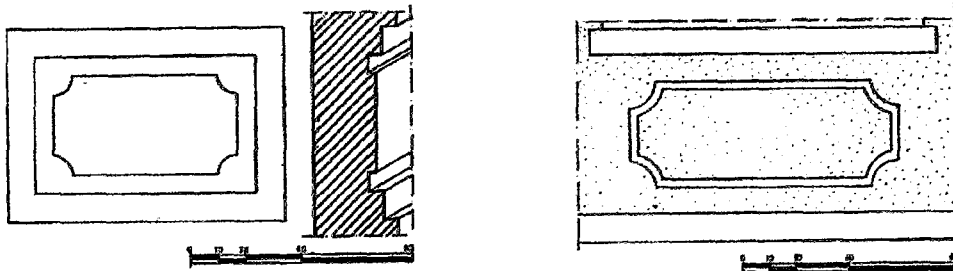
Şekil 2.19 Kapıların ortada bulunduğu cephe tasarımı (Çeyap, 1997)

2.2.2.2 Süsleme Elemanları

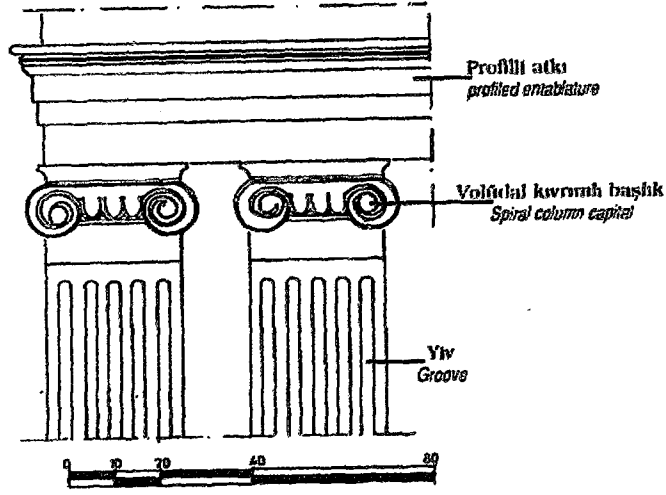
Konut yapılarında süslemeyle karşılaşan yüzeyler genellikle iç mekanlarda duvar ve tavanlar, dışta da cephelerdir. İç mekanlarda, odalarda veya orta sofa duvarlarında kalem işi tekniğiyle gerçekleştirilmiş bezemeler, ahşap ürünlerle oluşturulmuş profilli tavan köşe geçişleri, konsol çıkmaları ve bir merkezden gelişen kompozisyon kuruluşlarıyla tavan göbekleri bulunmaktadır.

Çanakkale konutlarında, cephelerde yer alan süsleme parçaları, konutun konak, yalı olması ayrımına bakmaksızın yapının ürününe bağlı olarak, ancak dekoratif parçaların daha ağır bastığı anlayışla oluşturulmuştur. (Çeyap,1997)

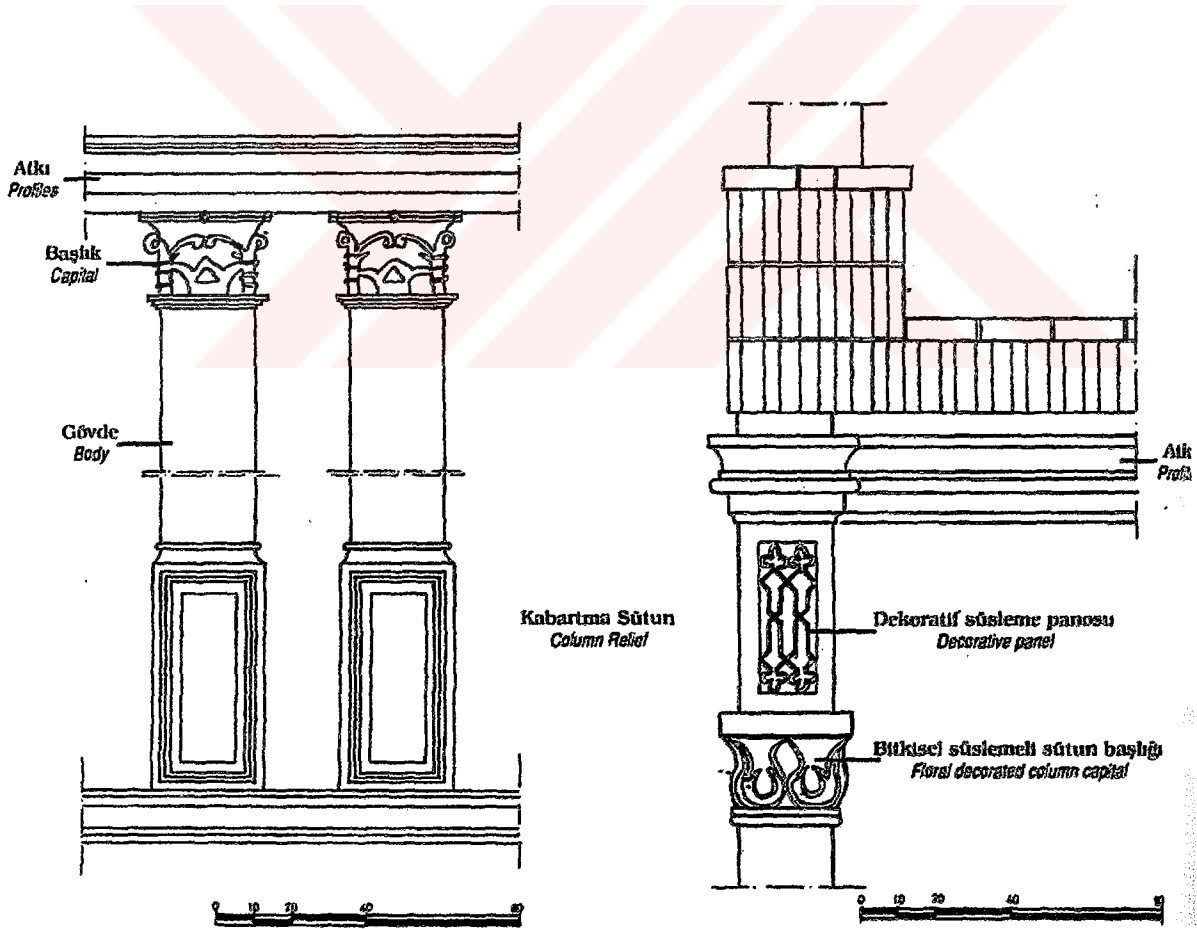
- Sıvalı cephe yüzeylerinde, malakari veya kalıp tekniğiyle panolar, profilli silmeler, dekoratif bordürler, pencere altında, kenarlarında saçak geçişlerinde, özellikle çatı korkuluk yüzeylerinde görülmektedir. Gene bina cephelerinde, cepheleri iki yandan sınırlayan, hatları saptayan ve çeşitli sütun başlığı formlarıyla sonuçlanan sütun, paye görünüşlü unsurlar, sıva ile yüksek kabartma olarak gerçekleştirilmiştir. Sütun, paye yüzeylerindeki yivler, dekoratif şekiller, volüdal kıvrımlı veya bitkisel şekilli başlıklar üzerinde yer alan, profillerle oluşturulmuş atkılar, atkı yüzeylerinde görülen dekoratif amaçlı zencerekler, meandırlar vs. profilli silme bordürlerle cepheye güçlü plastik ifade kazandıran pencere kemer ve söveleri de yapılmıştır. Özellikle çatı korkulukları ortasında dışa taşan üçgen alınlıklar, antik süsleme parçaları (akroterler) ile bitkisel motifler, cepheleri ifadelendirmiştir. Böyle sıva veya alçı sıva beraberliği ile gerçekleştirilmiş süsleme parçaları, yapıların yenilenmesi sırasında çok kayba uğramaktadır. Bu nedenle özgün boyutları ile ve ayrıca detay fotoğraflarıyla saptanıp, hatta onarım sırasında üzerleri örtülerek korunmalıdır. Şekil 2.20, Şekil 2.21 ve Şekil 2.22’de bununla ilgili örnekler gösterilmiştir.



Şekil 2.20 Sıva ile malakari oluşturulmuş süsleme panoları (Çeyap, 1997)

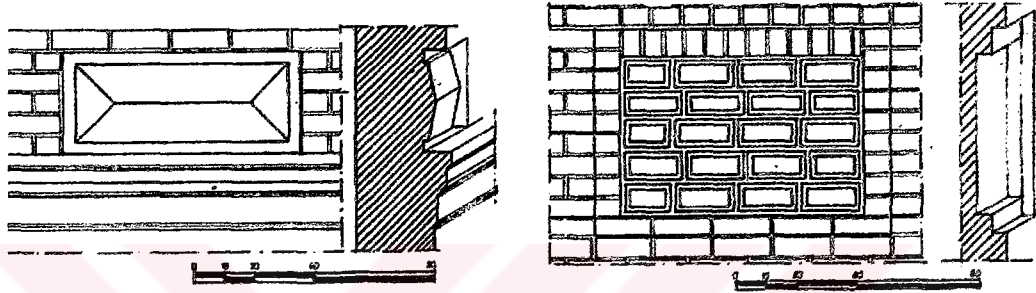


Şekil 2.21 Sıva veya sıva-alçı beraberliğiyle oluşturulmuş kabartma sütun ve payeler (Çeyap, 1997)



Şekil 2.22 Sıva, sıva-alçı beraberliğiyle oluşturulmuş cephe unsurları (Çeyap, 1997)

düzenlenen dekoratif parçalar ise tuğlanın doğal rengiyle birleşerek güçlü plastik ifade kazandırmıştır. Bazı yapı cephelerinde böyle dışa taşan tuğla, paye şeklinin yüzeyi sıva ile dolgulanmıştır. Tuğla dokulu cephelerde üç sıra bindirmeli saçak konsollarında, pencere kemerleri, söveleri gibi mimari elemanlar dekoratif uygulamalar yaratılmıştır. Diğer taraftan tuğla dokulu cephe bütünlüğüne taş köşe sütunları, silmeler gibi parçalar, tuğla-derz beraberliğinde ise taş katılarak tuğlanın kırmızı rengi taşın beyaz rengiyle zıtlık yapan daha ifadeli ve etkili cepheler, yapıların hacimsel bütünlüğünü dışa yansıtmışlardır. Şekil 2.25'te bununla ilgili örnekler gösterilmiştir.



Şekil 2.25 Tuğla cephede dekoratif pano (Çeyap, 1997)

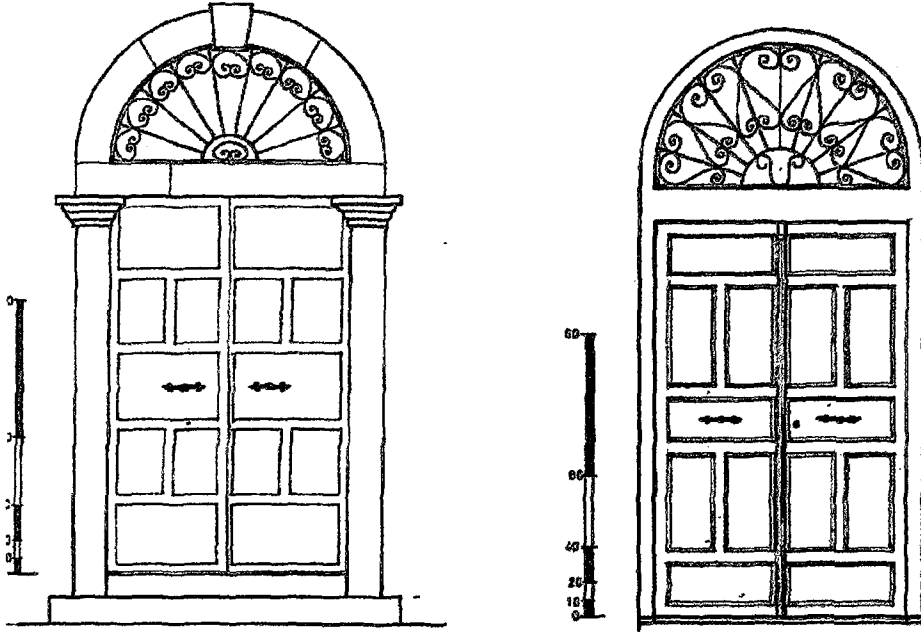
Ahşap yapılarda sıvalı, taş, tuğla dokulu cephelerde görülen süsleme parçaları (pencere, kapı söveleri, kemerler, alınlıklar, sütunlar, atkılar, konsollar, sarkıtlar vs.) ahşap kaplama üzerinde uygun yerlerde ahşap yüzeylerin şekillendirilerek belirlenmesiyle, cephe süslemesi oluşturulmuştur. (Çeyap, 1997)

2.2.3 Mimari Elemanlar

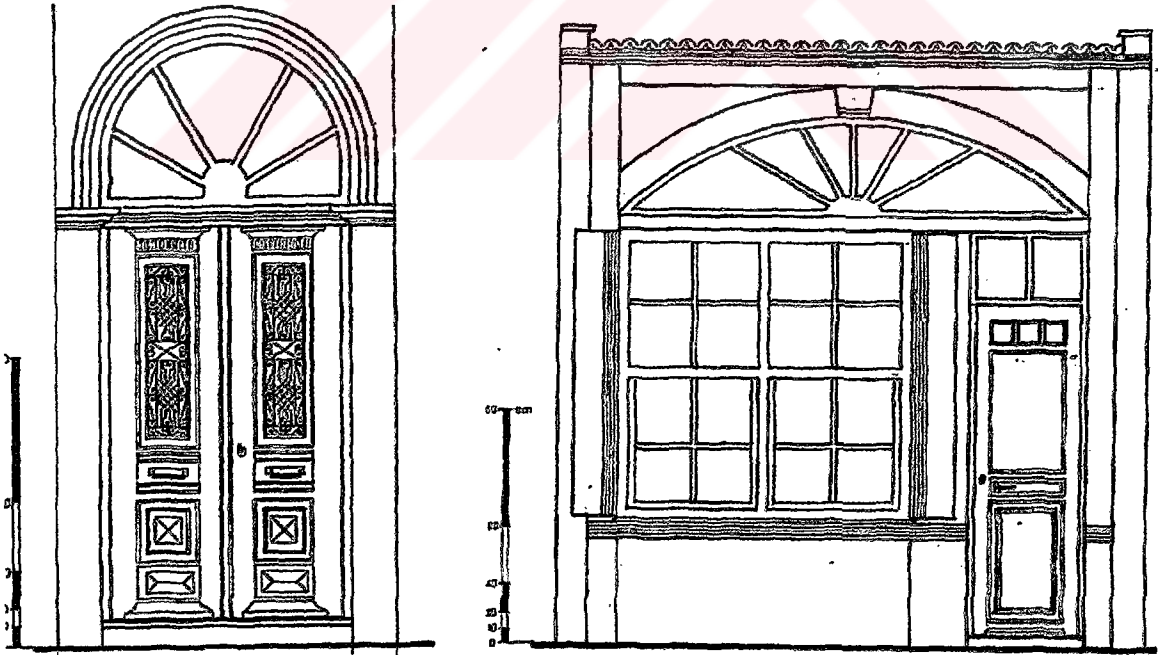
2.2.3.1 Kapılar

Çanakkale yapılarında kapılar, genelde cephenin bir tarafında yer almaktadır. Geniş cepheli yapılarda ise ortada simetrik düzenlemeyle dışa açılmaktadır.

Konut kapıları cephede iki şekilde bulunur. Birincisi, daha çok kaldırımınla hem zemin bir eşikle açılan kapılardır. Bu tür kapılar ana beden duvarlarının sınırladığı dikdörtgen söveli olup, üstte yay veya derin yuvarlak kemerle kavranmaktadır. Üst söve ile kemer arası daima boştur. Bu boşluk ahşap çerçeve ve camla giriş sahanlığını aydınlatır yani ışıklıdır. Şekil 2.26 ve Şekil 2.27'de örnekleri görülmektedir.

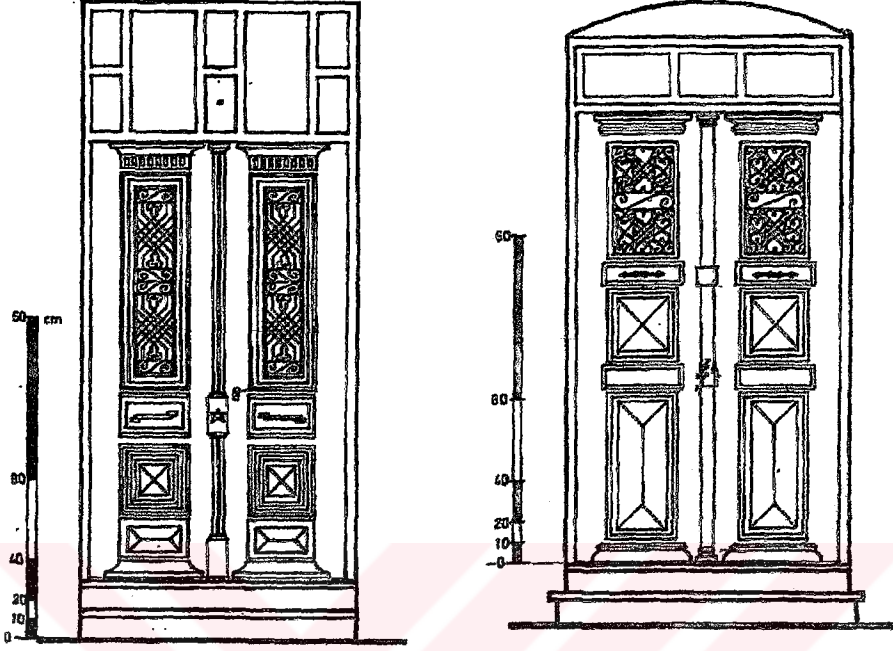


Şekil 2.26 Kaldırımla hem zemin bir eşikle açılan, derin yuvarlak kemerle kavranan kapılar (Çeyap, 1997)

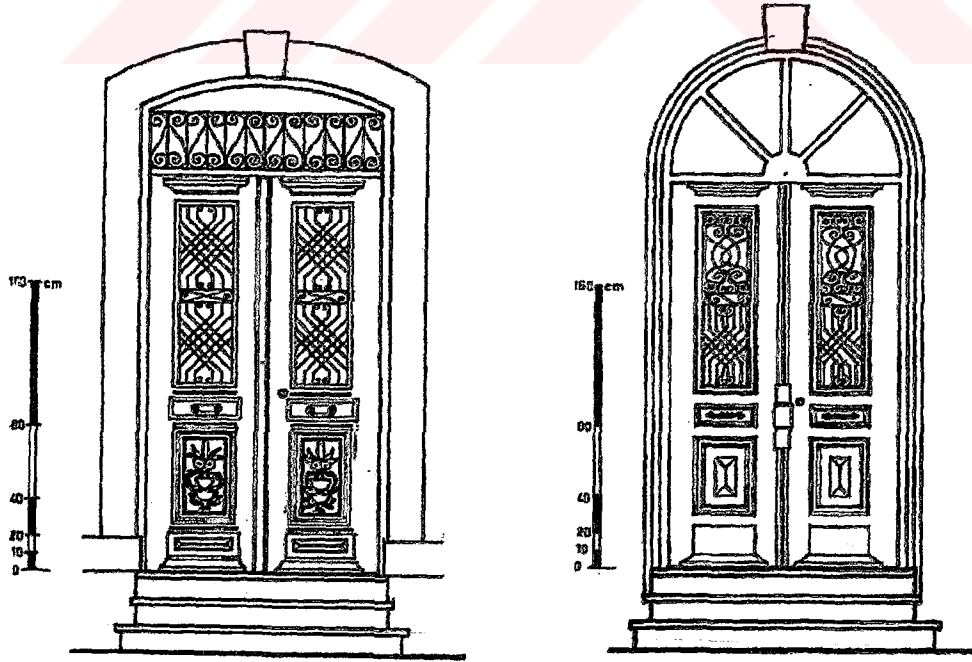


Şekil 2.27 Kaldırımla hem zemin bir eşikle açılan, derin yuvarlak kemerle kavranan kapılar (Çeyap, 1997)

İkinci tür kapılar ise, cephede hacimsel bir mekan olarak yer alan kapılardır. Sade yapılarda birkaç basamakla ve dar bir kapı sahanlığıyla ulaşılan kapı kanatları görülmektedir. (Şekil 2.28 ve Şekil 2.29)



Şekil 2.28 Cephede hacimsel bir mekan olarak yer alan, birkaç basamakla ulaşılan kapılar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.29 Cephede hacimsel bir mekan olarak yer alan, birkaç basamakla ulaşılan kapılar (Çeyap, 1997)

Yalılarda kapıya 5-7 basamakla ulaşılmakta ve bir giriş sahanlığı bulunmaktadır. Bu giriş mekanı silme, kabartma sütüncce, paye gibi parçalarla cephede vurgulanmış ve kemer şekilleriyle de üstte taçlandırılmıştır. Şekil 2.30'da örnekleri gösterilmiştir.

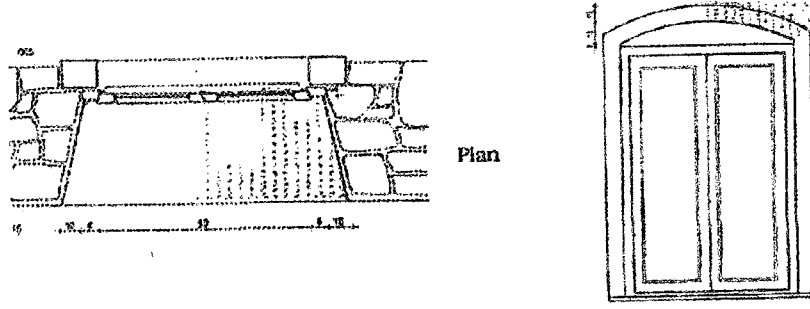


Şekil 2.30 Yalılarda kullanılan kapılar (Çeyap, 1997)

Çanakkale yapılarında karşılaşılan kapılar çift kanatlı kapılardır. Genelde ahşap kapı kanatları, daha az sayıda demir kapı kanatlarının mimaride kullanıldığı görülmektedir. Demir kapı kanatları ise profilli kuruluşları, dökme bezeme elemanlarıyla önemlidir. Ahşap veya demir olsun, kapı kanatları ana beden duvarına bağlı sövelere oturtulmaktadır. Üstte mutlaka ışıklık bulunmaktadır.

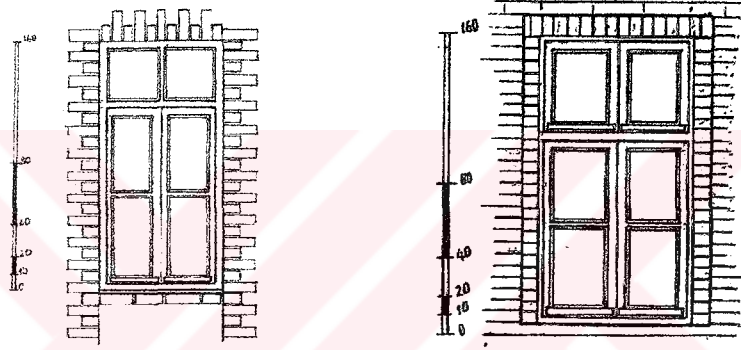
2.2.3.2 Pencereleler

Çanakkale konutlarının cephelerinde yer alan pencereler plana bağlı olarak, mekan bölünmesinin dışı yansıyan mimari elemanlarıdır. Açıklığı ile yüksekliği arasındaki oran $1/2 - 1/3$ arasında değişmektedir. Bodrum, zemin ve üst kata göre yükseklikleri farklılaşan pencerelerin, açıklıkları aynı kalmaktadır. Sadece üst kattaki, kapalı çıkımların yan pencereleri daha dardır. Çanakkale konutlarının kagir, kalın beden duvarları, mazgal pencerelerin açılmasına olanak sağlamış, böylece mekanlar daha bol ışığa kavuşmuştur. Şekil 2.31'de örneği görülmektedir.



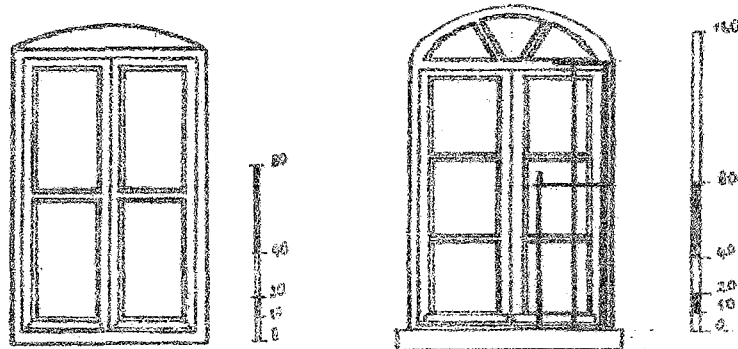
Şekil 2.31 Mazgal pencere örnekleri (Çeyap, 1997)

Pencereler genelde dikdörtgen ve taş sövelidir. Ancak tuğla dokulu bir yapıda, tuğla-derzle oluşmuş sövelere sahip örnekler de vardır. Ahşap yapıların cepheleri de değişmeyen şekliyle ahşap sövelidir. (Şekil 2.32)

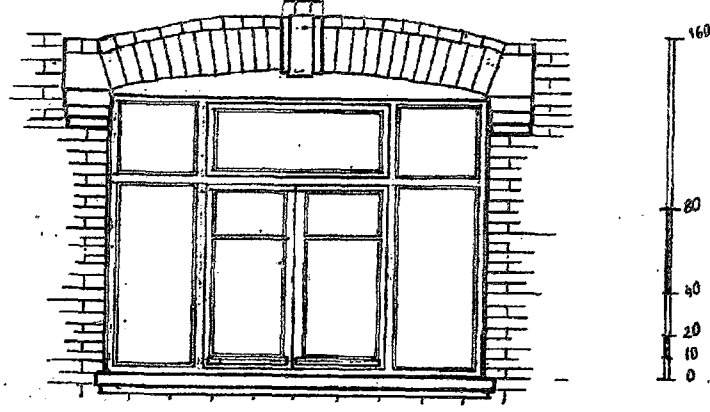


Şekil 32 Tuğladan oluşmuş sövelere sahip olan pencereler (Çeyap, 1997)

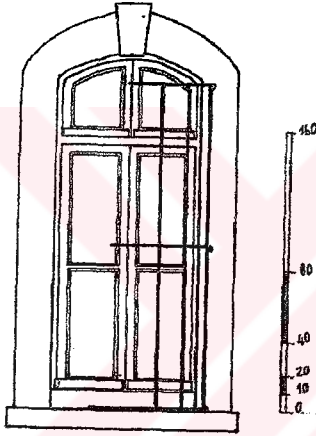
Bodrum pencereleri kare, zemin kat pencereleri üst kattakilere göre daha kısa boyuttadır. Dikdörtgen pencere açıklığı dışında, üstte değişik şekilde kemerlerle kavranmaktadır. Kemer şekilleri ürüne bağlı olarak değiştiğinden taş, tuğla veya sıva dokuyla, (sivri, yuvarlak, yay veya basık kemerler) çeşitlilik göstererek pencere üstünde yer almaktadır. Bu kemerlerde plastik ifadeli bir kilit taşı kemer ortasında bulunmaktadır. Şekil 2.33, Şekil 2.34, Şekil 2.35'te örnekleri gösterilmiştir. Az sayıda da olsa, profilli ve bezemeli üçgen alınlıklar da pencere üstlerinde görülmektedir. (Şekil 2.36)



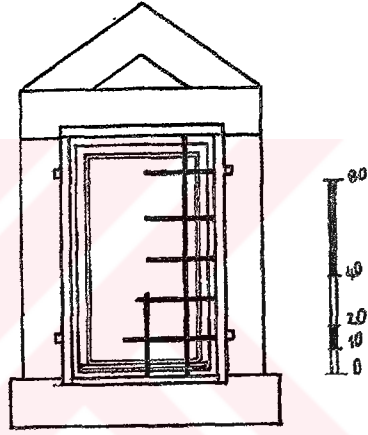
Şekil 2.33 Yay veya basık kemerlerle oluşmuş pencereler (Çeyap, 1997)



Şekil 2.34 Tuğladan ve ortasında kilit taşı bulunan kemerden oluşan pencereler (Çeyap, 1997)

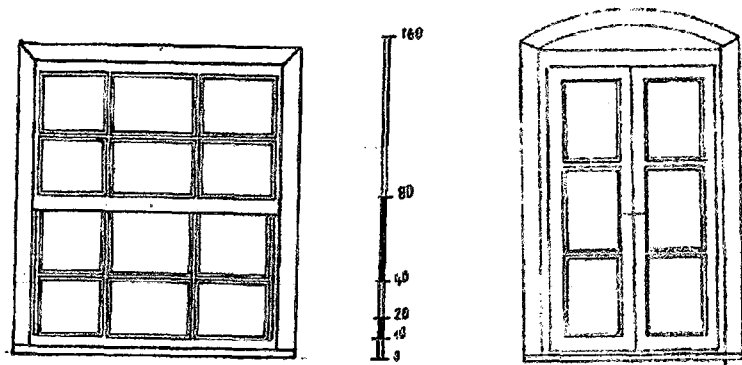


Şekil 2.35 Kemerinde kilit taşı olan pencereler (Çeyap, 1997)



Şekil 2.36 Üçgen alınlıklı pencereler (Çeyap, 1997)

Pencere açıklığını kapatan ahşap kasalı camlar, çift kanatlı olup, iki yana açılır, üstteki çerçeveler sabittir. Ender olarak sürgülü (giyotin) pencereler de vardır. (Şekil 2.37) (Tolun, 2001)



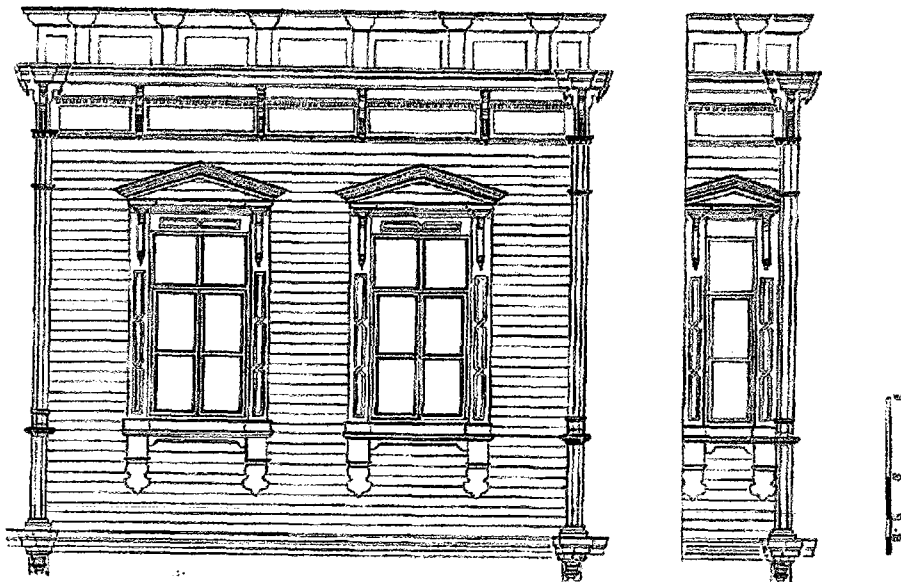
Şekil 2.37 Sürgülü ve iki yana açılan pencereler (Çeyap, 1997)

2.2.3.3 Kapalı Çıkmalar (Cumbalar)

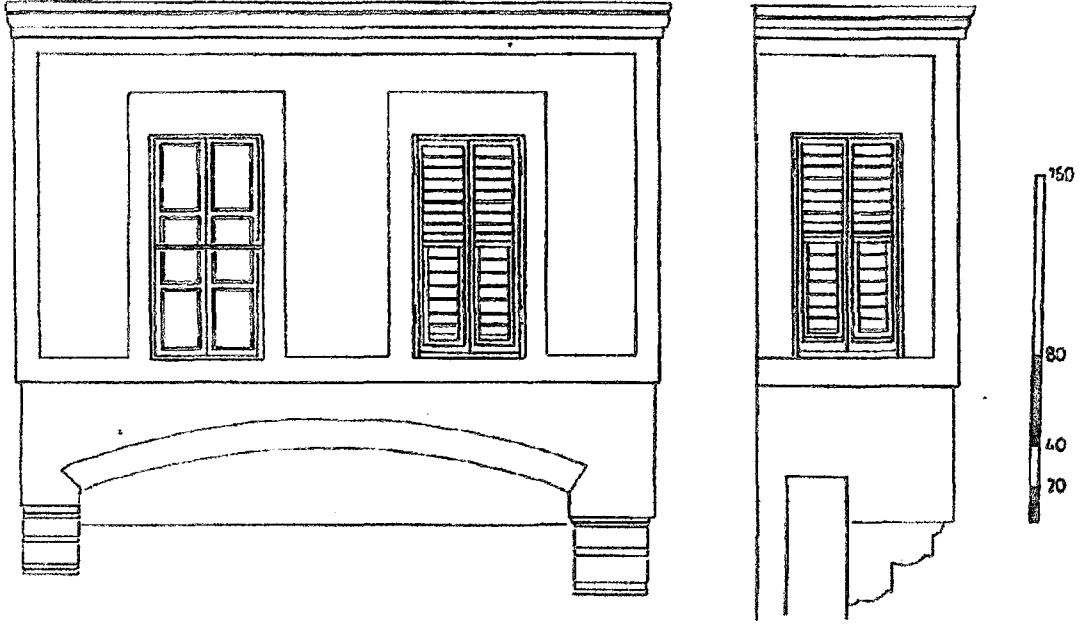
Çanakkale konak ve yalıların cephesinde üst katta dışa doğru uzanan hacimsel çıkma, plandan kaynaklanan, yapının cephesine hakim bir elemandır. Bu tür kapalı çıkmalı yapılarda bina üst kat cephesi üç bölümlüdür. Çıkmanın önde iki, yanda birer dar penceresi bulunmaktadır. Bu çıkmalar büyük yapılarda orta sofaya bağlı olup, seyirlik (temaşa) yeridir. Şekil 2.38, Şekil 2.39, Şekil 2.40'da örnekleri gösterilmiştir.



Şekil 2.38 Önde iki, yanda birer dar penceresi bulunan cumbalar (Çeyap, 1997)

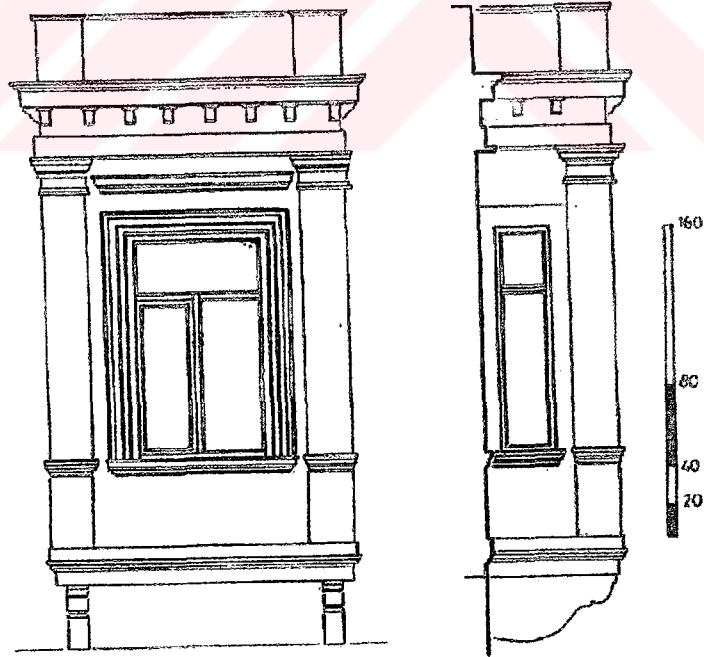


Şekil 2.39 Önde iki, yanda birer dar penceresi bulunan cumbalar (Çeyap, 1997)

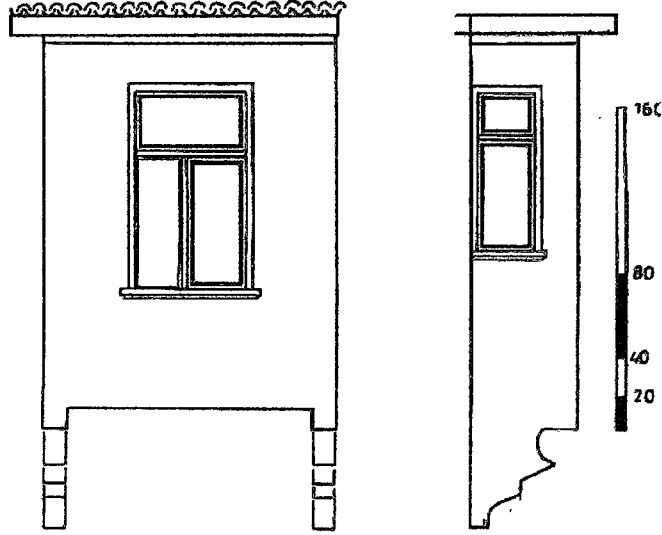


Şekil 2.40 Önde iki, yanda birer dar penceresi bulunan cumbalar (Çeyap, 1997)

Konak-yalı dışındaki büyük konutlarda ise 'cumba' adıyla belirtilen bu mekan plana değil, odaya bağlı olarak gerçekleşmiştir. Cephesinde bir penceresi, yanlarda dar birer penceresi bulunmaktadır. (Şekil 2.41, Şekil 2.42)



Şekil 2.41 Cephesinde bir penceresi, yanlarda dar birer penceresi bulunan cumbalar (Çeyap, 1997)

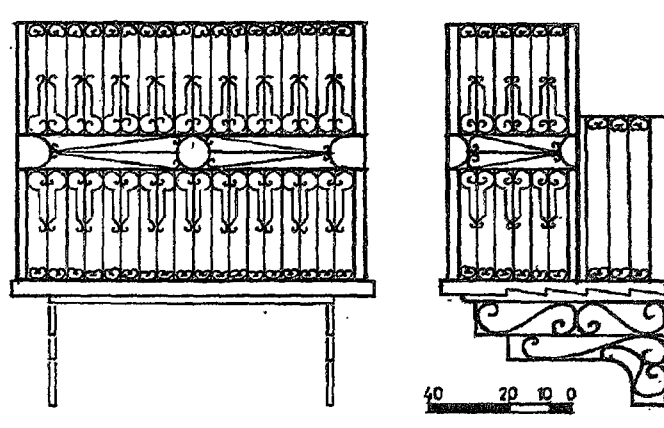


Şekil 2.42 Cephesinde bir penceresi, yanlarda dar birer penceresi bulunan cumbalar (Çeyap, 1997)

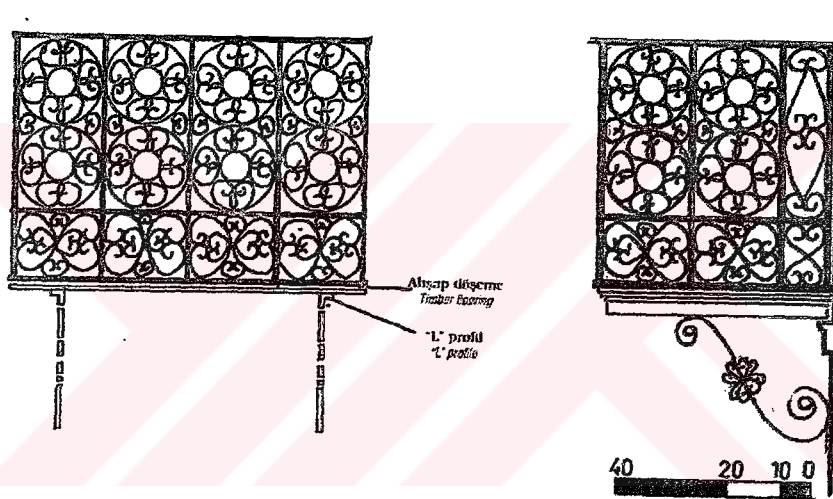
Her çıkma ve cumba altında yapı ürünüyle oluşturulmuş taş, tuğla, ahşap veya sıvalı kargir konsollar bulunmaktadır. Bunların yüzeylerinde ayrıca süslemeler de görülmektedir. Bu durum cephelere zengin, estetik ifade katmaktadır. (Çeyap, 1997)

2.2.3.4 Açık Çıkmalar (Balkonlar)

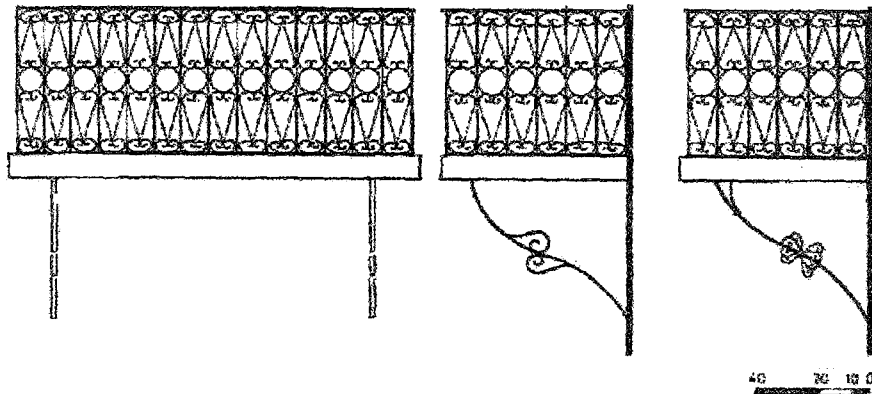
Çanakkale konutlarında, genelde konutun arka bahçeye sahip olması balkon (açık çıkma) gereksinimini karşılamıştır. Balkonların mekana bağlı olarak dışa taşan elemanlar olduğu görülmektedir. Derinliği 0.60-1.00 m arasında değişen balkon çıkmaları da cumbalar gibi, yapı ürününe bağlı olarak gerçekleşmiştir. Kagir yapılarda demir putreller arasına tuğla-derz dolgu ile oluşmuştur. Sonraki onarımlarda bu dokunun yerini beton almıştır. Bunlardan farklı olarak, bazı konutlarda görülen balkonlar ise, bina cephe dokusuna bağlı 'I' ve 'L' kesitli demir taşıyıcılar üzerine ahşap döşemeli çıkmalar şeklinde yapılmıştır. Her iki durumda da balkon çıkmalarının altında estetik kaygı ile oluşturulmuş demir elibögründeler yerleştirilmiştir. Bunun gibi çok çeşitli kompozisyonlara sahip balkon korkulukları da balkonu üç yönden çevirmekle kalmayıp, pencere şebekeleriyle cephe mimarisi bütünlüğünde dekoratif yerini alırken, mekanların korunması işlevini de sürdürmektedir. Şekil 2.43, Şekil 2.44, Şekil 2.45, Şekil 2.46, Şekil 2.47'de balkonlarla ilgili örnekler vermiştir.



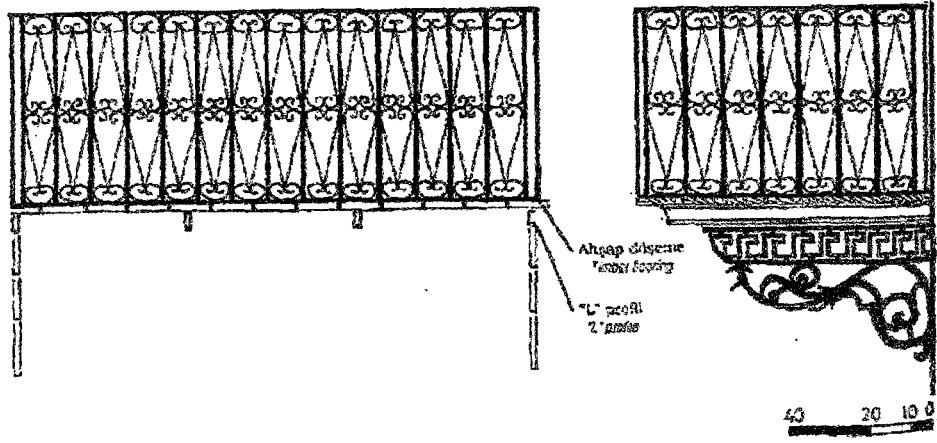
Şekil 2.43 Demir korkuluklu balkonlar (Çeyap, 1997)



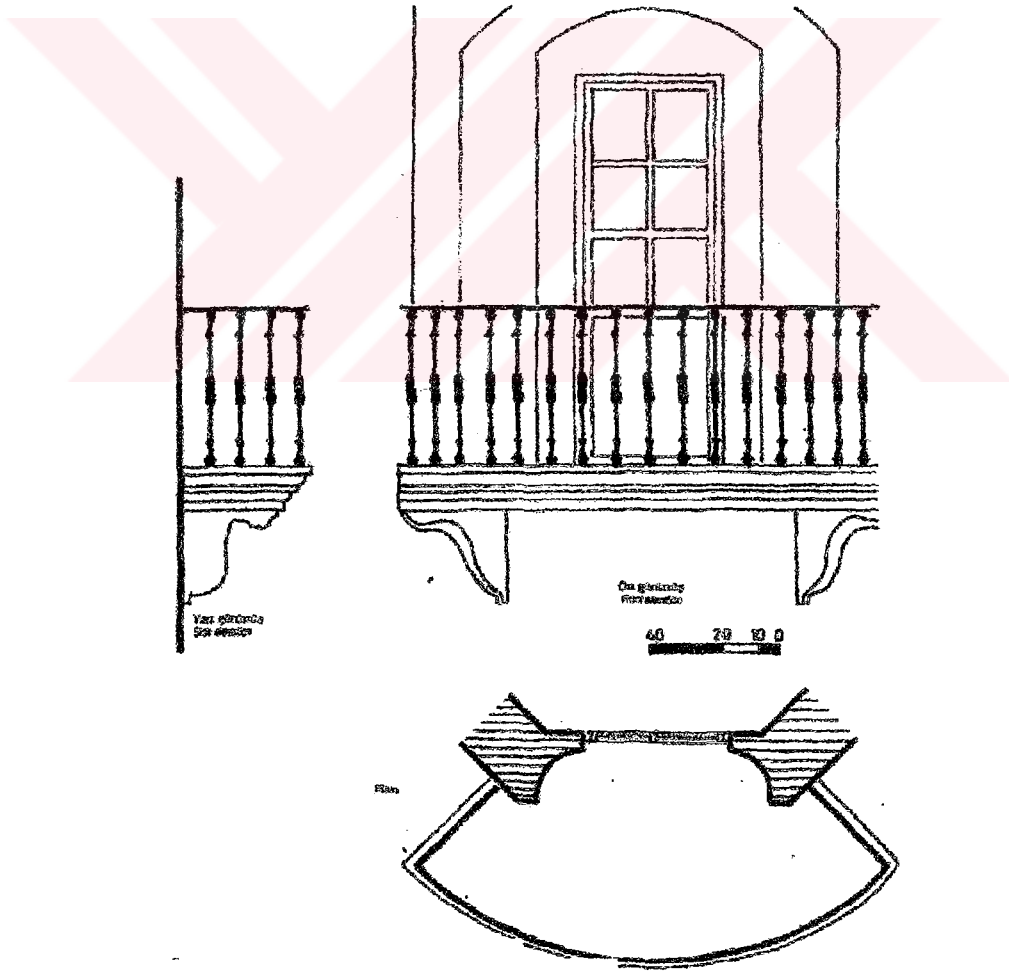
Şekil 2.44 Demir korkuluklu balkonlar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.45 Demir korkuluklu balkonlar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.46 Demir korkuluklu balkonlar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.47 Yapı köşesinde balkon (Çeyap, 1997)

2.2.3.5 Demir Şebekeler

Çanakkale konut mimarisinin önemli özelliği olarak, cephelerde yer alan demir şebekeler, ahşap kapı kanatlarının üst tablasında, balkon korkuluk ve konsollarında, zemin kat pencerelerinde ve sade kuruluşlarıyla da bodrum pencerelerinde bulunmaktadır.

Demir şebekeler silindirik ve düz olmak üzere iki şekilde demirden oluşturulmuştur. Silindirik formda, bütünü meydana getiren şekilli parçaların dökme, bağlantılarının düz demirle kaynaklandığı şebekelerdir. Bu şebekeler, ok başlı kompozisyon kaynaklanmasıyla oluşturulmuştur.

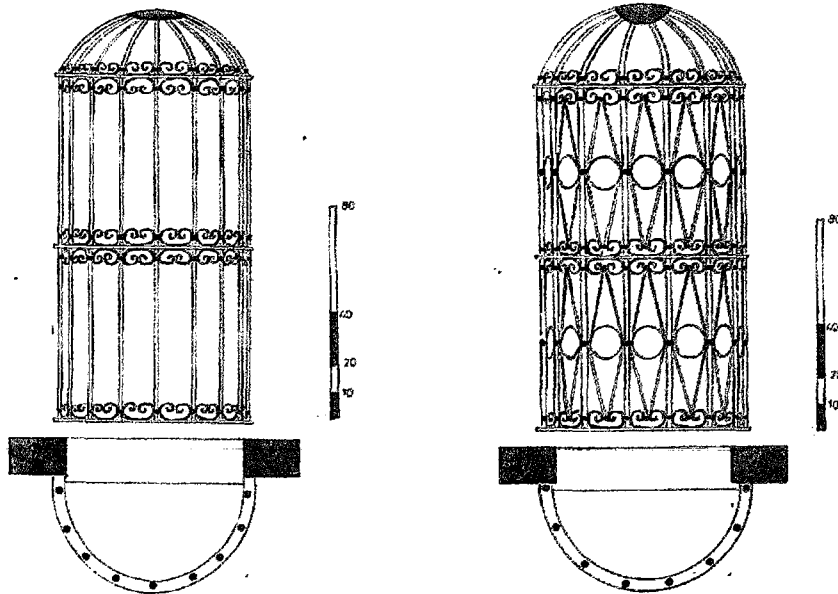
Demir şebekeler iki şekilde bütünleştirilmiştir.

- Düz yüzeyle şebekeler
- Hacimsel düzenlemeli şebekeler

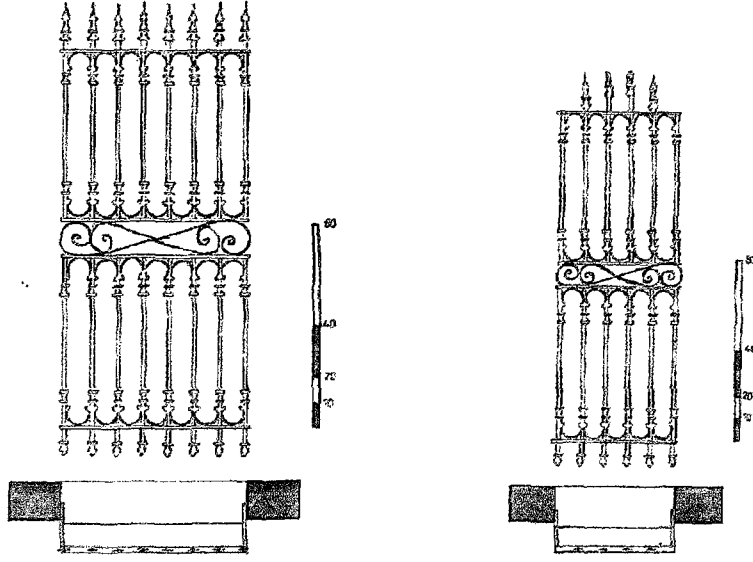
Bunlar da kendi içinde iki şekilde gruplanmaktadır.

- Çıkmalı düz şebekeler
- Çadır çıkmalı şebekeler

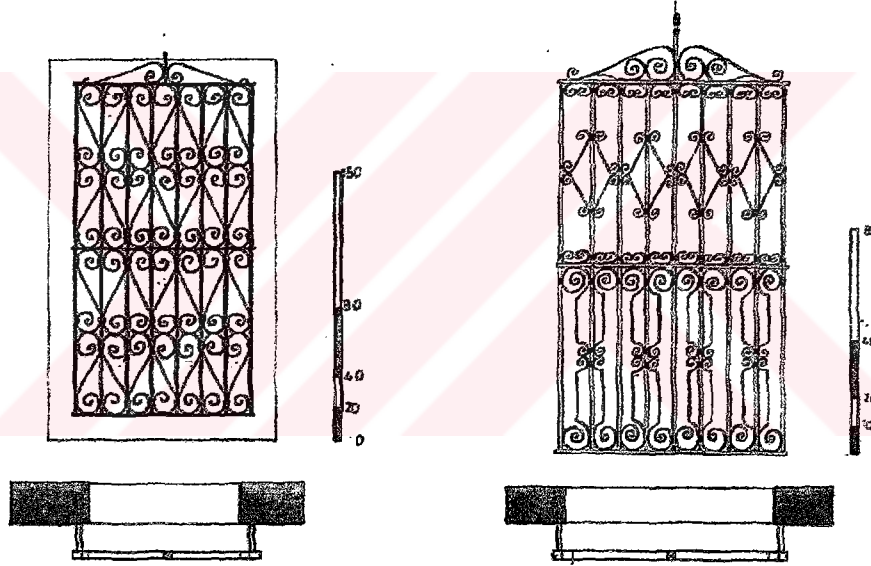
Bunlardan düz yüzeyle şebekeler pencerenin hemen önünde, sövelere içten, hacimsel düzenlemeli pencereler ise pencerelerin dışında, dışa taşan elemanlar olarak, sövelere dış yüzden bağlanmıştır. Şekil 2.48, Şekil 2.49, Şekil 2.50'de demir şebekelere örnek verilmiştir.



Şekil 2.48 Silindirik formda demir şebekeler (Çeyap, 1997)



Şekil 2.49 Düz yüzeyli demir şebekeler (Çeyap, 1997)



Şekil 2.50 Düz yüzeyli demir şebekeler (Çeyap, 1997)

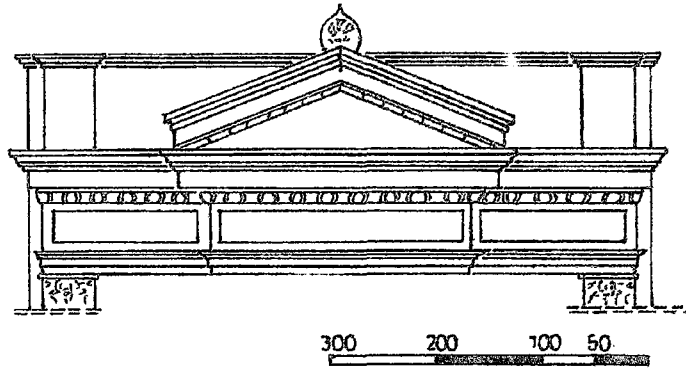
Bazı konutların demirden, kapı kanatlarının profilli yüzey bölümlenmelerine uygulanmış dökme bezeme elemanlar vardır. Ahşap kapı kanatlarının üst dikdörtgen tablası üzerinde yer alan demir şebekeler de düz demirden, örneğe göre kaynaklanarak hazırlanmıştır. Çeşitli süsleme kompozisyonlarının görüldüğü şebekelerdir. Demir şebekelerin konut mimarisinde gereksinme duyulduğu yer ve yüzeylerde kullanıldığını gösteren güzel bir örnek ise; bina cephesine açıklığı olmayan bodrum mekanının, konutun giriş mekanındaki merdiven aynaları arasına açılan yatay havalandırma deliklerine yerleştirilmesidir. (Çeyap,1997)

2.2.3.6 Çatı – Saçak – Korkuluklar

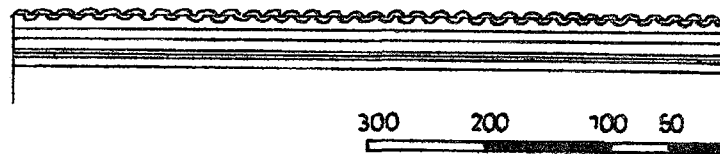
Çanakkale yapılarında genel olarak çatı örtüsü kiremit kaplıdır. Tek katlı konut yapılarında yarım kiremit saçaktan taşarak, cepheyi üstten sınırlamaktadır. Bazı yapılarda cepheyi üstten sınırlayan profilli saçak silmesi üzerinde, çatı kiremitlerinin girinti-çıkıntılı hattı görülmektedir.

Gizli çatı kuruluşları olarak tanımlanan ve çatı korkuluğu ile cephe üzerinde görüntüsü algılanmayan çatıların varlığı, cephenin iki tarafından inen yağmur oluklarıyla hissedilmektedir. Ancak çatı önünde, cepheyi üstten taçlandırın korkuluklar, çeşitli şekillerde yapılmıştır. Bu korkulukların cephe hattını takip ettiği, çıkmalarda , çıkma hattını takip ettiği, mutlaka bir saçak gerisinde bina duvar dokusu üzerinde yükseldiği görülmektedir. Çatı korkuluklarının yatay dikdörtgen konumlu, sade silmelerle oluşturulmuş örnekleri olduğu gibi, çok zengin bezemeli, üçgen alınlıklı, madalyonlu, derin profilli hatlara sahip olan zengin örnekleri bulunmaktadır.

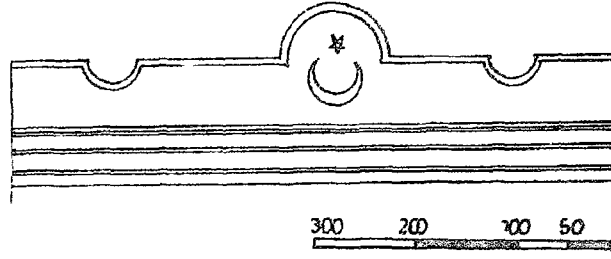
Çatı korkuluklarının oluşturulmasında önemli bir etken de yapı ürünü olmuştur. Cepheyi tamamlayan bu korkuluklar, bazı örneklerde bina cephesinde dışa taşan profilli geniş saçak silmesinden sonra yer alır ve orta bölümde üçgen bir alınlıkla son bulmaktadır. Şekil 2.51, Şekil 2.52, Şekil 2.53, Şekil 2.54, Şekil 2.55, Şekil 2.56 ve Şekil 2.57’de örnekleri gösterilmiştir.



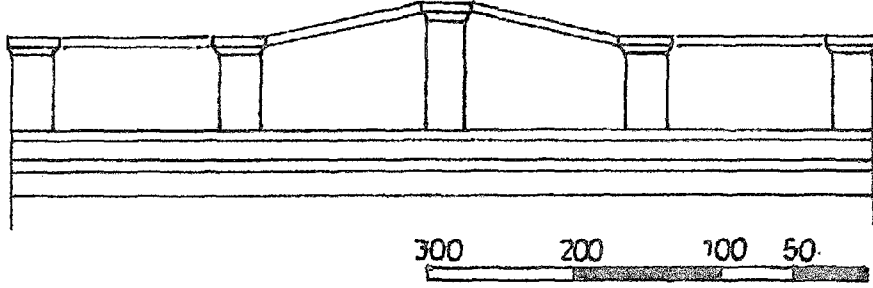
Şekil 2.51 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)



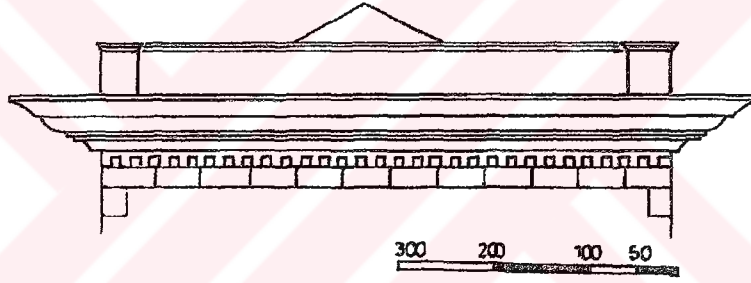
Şekil 2.52 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)



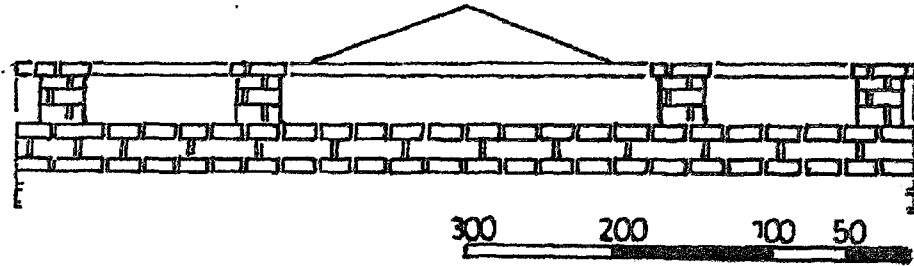
Şekil 2.53 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)



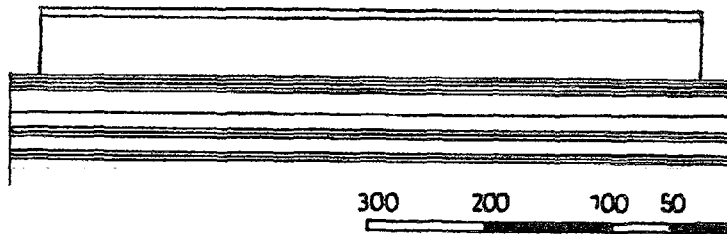
Şekil 2.54 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.55 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.56 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)



Şekil 2.57 Çatı-saçak-korkuluklar (Çeyap, 1997)

2.2.3.7 Yapı Malzemeleri ve Teknikleri

Çanakkale’de mimari dokusunda kullanılan ürünler, taş, kesme, kaba yonu, moloz, astarlı tuğla çeşitleriyle; tuğla, ahşap ve kerpiç olarak saptanmaktadır. Taş malzeme daha çok tercih edilmiş, zeminin sulu olması bu kullanımı zorunlu hale getirmiştir. Yapılarda taş temellerden başlayarak çatı korkuluğuna kadar tüm duvarlarda kullanıldığı gibi cephelerde kapı, pencere, kemer, alınlıklar, sütun, paye ve başlıkları geçişlerde konsol taşı ve profilli silmelerin yapılmasında da kullanılmıştır.

Yapılarda 0.60 m genişliğindeki duvar dokusu kesme taş ve kireç harcıyla kılıf duvar tekniğiyle örülmüştür.

Konut yapılarında tuğla ürünün kullanımı daha çok harman tuğlası ve kireç harcıyla örülen kalın duvarlar şeklindedir. Cephe yüzeylerinde tasarlanan dekoratif süsleme parçalarının hatları, içe veya dışa doğru konumlanan tuğla, harç dokuda saptanarak örülmüştür.

Tuğlanın cephelerde mimari dekoratif unsurları belirleyici kullanımı, subasmandan başlayarak katları belirleyici bindirmeli yatay bordürler, saçak bordürleri, pencere, söve ve kemerlerinin özgün olarak yapılmasında da sürdürülmüştür.

Çanakkale konutlarının ahşap örnekleri, yangınlar nedeniyle çok az sayıda günümüze ulaşmıştır. Taş temeller veya kesme zemin katı üzerinde yükselen ahşap yapı veya üst katların hımiş tekniğiyle, ahşap dikmeler ile bunların aralarına yerleştirilen ağaç kirişlerden oluşan taşıyıcı sistemin aralarının dolgulanarak, dıştan bindirme tekniğinde ahşap kaplamalı olarak yapılmıştır. İç mekan duvarları kireç harcı ile sıvalıdır.

Ahşap ürün, ahşap yapıların taşıyıcı sistemi, kaplamaları, iç bölünmeleri üst örtü sistemleri ve kapı, pencere mekan tefrişlerinde ana ürün olarak yer almıştır. Kagir yapılarda ise kat bölmelerinde çatı kaplaması ve tavanlarda, kapı ve çerçevelerde ve yine tefriş ürünü olarak kullanılmıştır. Daha çok taş dokulu kagir yapılarda demir putrelli volta döşemeler görülür. Ana dolgusu tuğla-harçla yapılmış olan bu döşemelerde alt yüzeyde (tavan) sıva, üst yüzeyde (döşeme) ahşap döşeme tahtaları kaplanmıştır.

2.3 Çanakkale’de 1923 Yılı Öncésinin Değerlendirilmesi

Anadolu, yüzyılların nicel birikimlerinin nitelendiği, geleneksel yapım yöntemleri ile üretilmiş zengin bir konut mirasına sahiptir. Birçok uygarlığın gelip geçtiği, yerleştii ve sayısız eser bıraktığı Anadolu toprakları, geleneksel konut kültür özelliklerini taşıyan çok sayıda yerleşim birimine barındırmaktadır. Çanakkale de bu illerden biridir. (Akdemir, 1997)

Çanakkale’de geleneksel konut denilince akla eski kent gelmektedir. Eski kentin bulunduğu yerleşim bölgesi şu an sit alanı içinde kalmaktadır. Konum olarak bugünkü kent merkezidir denilebilir. Her sokağı kendine özgü ölçekleri ile farklı silüetler oluşturur. Yapılar çoğunlukla Cumhuriyet Dönemi öncesinde 19. yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başlarında yapılmıştır. Ancak Cumhuriyet Döneminde kullanılmaya devam edilmiştir.

Eski kentin oluşumunu sağlayan geleneksel konutlar kendi aralarında ahşap, kerpiç, taş, kagir olarak çeşitlilik göstermektedir. Bu örnekler artık üretilmemektedir. Çünkü yapı sistemi, maliyet açısından pahalı olup, seri üretime uygun değildir. Üretim yavaştır, çünkü yapı sistemi ve donatısı hızlı üretime el vermemektedir. Kentteki yatırımlar, yeni iş alanlarının açılması, artan göç ve nüfusla yeni talepler doğduğu için konuta olan gereksinim de artmıştır. Artı geleneksel konutların daima tek aile konutu biçiminde planlanmış olması artan talep karşısında birçok birime bölünmesi gerekliliğini doğurmuştur. Dolayısıyla geleneksel konutlar o gün için gerekli koşulları sağlasa da bugün için yetersiz kalmıştır.

Kentin eski merkezindeki sit alanı içindeki kendine özgü mahalle ve sokak karakterini koruyup, varolanları yaşatmak için geleneksel konutlara yeni işlevler kazandırmak gereklidir.

3. ÇANAKKALE'DE 1923-1950 DÖNEMİ KONUT GELİŞİMİ

Çanakkale'de 1923-1950 Dönemi'ndeki konut gelişimi diğer Anadolu kentlerine göre çok farklı bir şekilde ilerlemiştir. Dolayısıyla kentteki gelişmeyi anlayabilmek için öncelikle konut politikası ve yapılaşmaya değinilecektir. Bu dönemde kentte konut açısından üretim olmadığından konut sunum biçimi üzerinde durulmayacaktır.

3.1 1923-1950 Dönemi Konut Politikası

Sanayi Devrimi'nin büyük kentlerde yarattığı olumsuz koşullara karşın, I. Dünya Savaşı'na gelinceye kadar, devletler halk kitlelerinin konut gereksinimi ile ciddi olarak ilgilenmemiştir. İki dünya savaşı arasındaki dönemde durum biraz değişmiştir. Avrupa ülkelerinin birçoğunda, bu dönemde konut sorunları artık ülkeler ölçüsünde önem taşıyan sosyal, iktisadi ve siyasal sorunlar arasında yer almaya başlamıştır. (Keleş, Yavuz ve Geray, 1978)

1920'li yıllarda kent tasarımı çalışmalarıyla ilgili olarak çıkarılan yasaların yapı üretimini özendirici maddeleri de konut sorununu çözmeye yöneliktir.

Konut sorununun tarihsel gelişimine bakıldığında seksen yıllık süreci iki ana başlıkta toplamak gerekmektedir. Plansız dönem denilen dönem, 1960'dan itibaren kalkınma planları dediğimiz beş yıllık bir süreyi kapsayan ve Türkiye'nin sosyal, kültürel, ekonomik hedeflerinin belirlendiği planlardan önceki dönemi kapsamaktadır. Plansız dönemi de kendi içinde iki döneme ayırmak gerekmektedir. Bunlardan ilki 1923-45 dönemi yani 'Atılım Dönemi' dir. Bu dönemde cumhuriyetin ilan edilmesiyle ülkede pek çok değişiklikler yaşanmıştır. Bu dönem, II.Dünya Savaşı'nın sonuna kadar olan süreyi kapsamaktadır.

1945-61 dönemi ise 'Boyun Eğme Dönemi'dir. Bu dönemde Türkiye, her ne kadar savaşa girmediyse de ekonomik açıdan savaş sonrası bir ekonomiye sahiptir. Öte yandan siyasal alanda bazı değişimler olmuştur. 1945-1961 dönemi Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan kalkınma planlarının ilki ile son bulmaktadır. (Keleş, 1990a)

3.1.1 Türkiye’de 1923-1950 Dönemi Konut Politikası

1923-1950 döneminde kentleşme hızı oldukça yavaştır. Bu dönemdeki arsa değer artışları ekonomiyi etkileyecek boyutlarda değildir. (Anonim,1991) Kurtuluş Savaşı, büyük bir nüfus kaybına neden olmuştur. Bu bakımdan cumhuriyetin ilanından sonra nüfus artışını teşvik edici pek çok karar alınmıştır. Örneğin çok çocuklu ailelere vergi indirimi yapılmıştır. Bu şekilde ülke çapında yıllık nüfus artışı %5’lerden %2-3’lere kadar yükselmiştir. (Pulat, 1992)

Başkent Ankara yeni Türkiye Cumhuriyeti’nin bir sembolü niteliğinde olduğundan öncelikle buranın modern imar planının sağlanması gerekmiştir. Dolayısıyla, konut sorunlarının ağırlık noktası bu kente kaymıştır. 1923-1945 döneminin tüm kentleşme ve konut sorunları sadece Ankara’nın sorunlarıymış gibi algılanmış, şehircilik ve imara ilişkin yasalardan bir kısmı doğrudan bir prestij kenti olan Ankara’nın imarı için çıkarılmış, daha sonra da diğer kentler için geçerli kılınmıştır.

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra yerleşme ve konut sorununa çözüm arayan ilk girişim 1923 yılında çıkarılan 352 sayılı kanundur. Bu kanunla kurulan İskan ve Mübadele Vekaleti 14 ay içinde işlevini tamamlayarak tasfiye edilmiştir. Kentleşme ve konutla ilgili ilk önemli uygulama ise 1925 yılında 583 sayılı kanunla başlatılan ‘Yenişehir Projesi’dir. Ankara-Yenişehir bölgesinin belediye tarafından, 1915 fiyatlarının 15 katı üzerinden kamulaştırılması sağlanmış ve 4.5 milyon metrekareselik bu alanın imar planı Prof. Jansen tarafından 1928 yılında hazırlanmaya başlanmıştır.

1925 yılında çıkarılan 586 sayılı kanun ise, Ankara’daki tüm memurlara konut kooperatifleri kurmak için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesini sağlamıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında yurdun imarı için yapılacak yatırımları finanse edecek kuruluşların yokluğu ve ödünç para veren kişilerin talep ettikleri faiz oranlarının çok yüksek olması nedeniyle 1926 tarih 844 sayılı kanunla Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bankanın kuruluş amacı, ülkenin hızlı imarı için inşaat sektörüne kredi sağlanması ve bu yolla gayrimenkullerden oluşan servete akıcılık verilmesi, aynı zamanda Şer’iye Mahkemeleri’nin yönetiminde bulunan Eytam Sandıkları’nda biriken tasarrufların bankaya devredilmesi suretiyle bu tasarruflardan ülkenin imarı konusunda yararlanılmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası 1926-1946 yılları arasında bir yandan yeni yapıları kredilendirirken, diğer yandan da

mevcut yapıların iyileştirilmesi için ipotek karşılığında krediler vererek ülkenin imarına katkıda bulunmuştur. (D.P.T,1989)

Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara nüfusunun ve kamu görevlilerinin konut gereksinmesinin artması, bu dönemde konut sorununun sadece Ankara'ya ve memurlara özgü bir sorun gibi ele alınmasına neden olmuş ve uygulanan politikalar da genellikle bu bakış açısını yansıtmıştır. 1928 tarih 1352 sayılı kanunla Maliye Bakanlığı memur konutları yaptırmak üzere hazine olanaklarını kullanmaya yetkili kılınmıştır. Kısa bir süre sonra 1929 tarih ve 1452 sayılı kanunla memurlara konut aidatı adı altında bir konut yardımı yapılmaya başlanmıştır. Bu yardım, günün koşullarına göre memurların kişisel bütçelerine önemli bir katkıda bulunmuştur. Devlet bu konut aidatına paralel olarak 1937'den itibaren yeniden Genel Bütçe'den memur konutları yapımına ödenek ayırmaya başlamıştır. Bundan başka 1928 yılında İmar Müdürlüğü kurulmuş ve ek bir yasayla yeni yapılacak inşaatların İmar Müdürlüğü'nce onaylanması zorunluluğu getirilerek çağdaş anlamda bir kent planlama uygulamasının başlatılması hedeflenmiştir. (Keleş, 1983a)

1930'lar sonrası, Türkiye'nin kent planlamasına ilişkin kurumsal yapıda önemli değişikliklerin olduğu yıllardır. (Bilgen ve Özcan, 1987) 1930 yılının iki önemli uygulaması 1580 sayılı Belediye Kanunu ve 1593 sayılı Umum Hıfzısıhha Kanunu'nun çıkarılmasıdır. Umum Hıfzısıhha Kanunu ile konutlarda bulunması gereken asgari koşullar belirlenmiştir. En az 5000 nüfuslu yerleşmeler için altyapı yapma zorunluluğu getirilmiştir. (Bilgin, 1992)

Belediyeler Kanunu ise, Türkiye'de kent planlamasının en önemli dönüm noktalarından sayılmaktadır. Devletçe benimsenen çağdaş kent uygarlığını sağlayacak yönde olup, belediyelere karar mekanizmasını oluşturacak yetkiler vermiş, güzel kentten çok, sağlıklı kent ilkesini benimsetmeyi amaçlamıştır. (Özaydın, 1993) Yani belediyeler ucuz belediye konutları ve inşaat yaparak kiraya vermek görevini üstlenmiştir. Ancak bu görev, belediyelerin zorunlu olmayan yani gelirlerinin elverişli olması durumunda yerine getirmeleri gereken görevlerindedir. Kanun, bundan başka zorunlu görevlerini yerine getirmemiş belediyelerin isteğe bağlı olan görevleri için bütçelerine ödenek koyamayacaklarını buyurmaktadır. Bu nedenle belediyeler, içinde buldukları gelir sıkıntıları yüzünden pahalı bir yatırım olan konut yapımına girişmemektedirler. Buna karşılık, 1950'de çıkarılan 5656 sayılı kanun, belediye meclislerinin gerekli gördükleri durumlarda belediye konutları yapmak ve bu konutları kiraya vermek ya da satmak işlerini zorunlu görevler arasına koyabileceklerini göstermiştir. Belediyeler gerek bu kanuna, gerekse çeşitli tarihlere çıkarılan gecekond

kanunlarına dayanarak, daha çok arsa devri yoluyla konut piyasasında düzenleyici bir rol oynamışlardır. (Keleş, 1983a)

1933 yılında çıkarılan Belediyeler Yapı ve Yollar Kanunu, Ankara imar deneyiminin de etkileri ile tüm belediyelere kent planlaması ve imara ilişkin kurallar getirmektedir. (Bilgen ve Özcan, 1987) Bu kanunla, uygulama imar planlarına taslak hazırlama olanağı elde edilmiştir. Öte yandan devlet, memurların konut edinebilmeleri için kooperatifle kurmalarını pek çok şekilde desteklemiştir. (Bilgin, 1992) Daha sonra bu kanuna ek bir talimatname çıkarılmıştır Bu kanunla imar mevzuatına gelen yenilikler:

- Belediyelerin kent planlarını hazırlaması zorunlu hale gelmektedir.
- Planlamada nüfus büyüklüğüne göre kat adetleri sınırlaması getirilmektedir.
- Donatımlarla ilgili standartlar oluşturulmaktadır.
- Belde özelliklerine göre belediye meclislerine yetki tanınmaktadır. (Özaydın, 1993)
- Yaya kaldırımları, yapı rengi, bahçe duvarı, pencere, kapı ebadı vs. gibi çok ayrıntılı hükümler getirilmektedir. (Bilgen ve Özcan, 1987)

Bu kanunun Türk İmar Mevzuatı'ndaki önemi 1882 Ebniye Kanunu'nun yerine geçmesi, ancak onu tamamen silip atamamış olmasıdır. Yasadan çok talimatname niteliğindedir. Getirilen hükümler, Cumhuriyet rejiminin istediği kent biçimi konusunda bağlayıcı niteliktedir. Bazı ölçülerin asgari ve azami sınırlarına esneklik tanımayıp, mutlak değerlerinin belirtilmiş olmasıyla yasa, yeniliklere açık olmaktan uzak olmakla yetersiz kalmıştır. (Özaydın, 1993)

1934 yılında Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi Ankara'da kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi'dir. Üyeleri Ankara'daki orta ve üst düzey bürokratlardan oluşan bu kooperatif, belediye ve devletten büyük destek görmüş ve 150 konutluk bir üretim gerçekleştirmiştir.

1930'lu yıllarda bütün dünyayı saran ekonomik bunalım ve daha sonra patlak veren II.Dünya Savaşı Türkiye'yi de etkilemiş, konut piyasası da bu durgunluktan payını almıştır. Bu dönemde çeşitli kesimlerin konut sorununu çözmek üzere kanunlar çıkarılmıştır. Bunlardan biri 1944'de çıkarılan 4626 sayılı Memur Konutları Kanunudur. Bu kanunla Bayındırlık Bakanlığı, gerekli görülen yerlerde memur konutları yaptırmak üzere ödemelerde bulunmaya yetkili kılınmıştır. Kanunda Ankara'ya öncelik verilmesini öngören bir hükmün varlığından ötürü bu ödeneğin hemen hemen tümüne yakın bir bölümü Ankara'da memur konutları

yaptırmaya ayrılmıştır. Bu ödeneklerden yararlanılarak yaptırılan konutlardan yalnız Genel Bütçe içinde kalan dairelerin asli kadrolarındaki memurlar, subaylar ve askeri memurlar yararlanmışlardır. Ankara'daki Saracoğlu (Namık Kemal) Mahallesi bu kanunun sağladığı olanaklarla yapılmıştır. (Keleş, 1983a)

Ankara'nın başkent ilan edilmesi ve yeni yönetimin merkezi olması, bu kente göçlerin artmasına neden olmuştur. Dolayısıyla hem nüfus artışını teşvik edici unsurların, hem de merkezi yönetimin bulunması Ankara'daki nüfus artışını %6'lara kadar çıkarmıştır. Bu artış son derece yüksek bir artıştır. Her ne kadar en son çıkarılan yasayla devlet memurlarına konut temini devletin görevleri arasında yer almakta ise de, devlet ancak üst yönetimlerdeki bürokratlara konut temin edebilmiştir. Oysaki bu miktarın çok üstünde devlet memuru yer almaktadır. Devlet bunların konut sorununu çözmekten son derece uzaktır. Dolayısıyla bu dönemde gecekondulaşma başlamıştır ve Ankara Türkiye'nin 1950 sonrası tüm ülkede yaygınlaşacak olan sorunların ilk örneklerini yaşamıştır. (Tekeli, 1993)

1945 sonrası Türkiye'de toplumsal ve ekonomik alanda önemli dönüşümlerin yaşandığı bir dönemdir. Ekonomide devletçilikten piyasa ekonomisine, siyasette tek partili dönemden çok partili döneme geçilmiştir. Toplumsal ve ekonomik alanda görülen hareketlenme, kırsal alana yönelik ekonomik politikalar sonucu, tarımdan koparak kentlere yönelen nüfus ile mekansal olarak da gözlenmektedir. Bu dönemin ayırıcı özelliği, tüm bu hareketlenme sonucu, kentlerin ekonomik ve toplumsal hayatın merkezi ve mekansal olarak da bir yığılma noktası haline gelmesidir. (Bilgen ve Özcan,1987) Konut sorunu yeni boyutlar kazanmış ve bu gelişmeler paralelinde çeşitli kanunlar çıkarılmıştır. Bu düzenlemeler içinde öncelikle söz edilmesi gereken, 1946 tarih ve 4947 sayılı kanunla Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'nın kurulmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası'nın tüm aktif ve pasiflerini tüm hak ve yükümlülükleriyle devralan bankanın kuruluş amacı, konutu olmayanlara uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi açmak, konut yaparak peşin ya da taksitle satmak, yapı ve yapı malzemesi sanayiini geliştirmektir.

II. Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda işçi sayısının ve kentleşmenin hızlanması işçi sorunlarıyla ilgilenilmesini zorunlu hale getirmiştir. 1945 tarih ve 4792 sayılı kanunla İşçi Sigortaları Kurumu adıyla kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu, 1949 yılında çıkarılan 5417 sayılı kanunun verdiği yetkiye dayanarak 'İhtiyarlık Sigortası' karşılıklarının en çok %20'sinin konut kooperatifleri eliyle işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamış, 1954 yılında bu oran %25'e yükseltilmiştir. 1961 yılında çıkarılan 344 sayılı kanun ise, konut için fon ayrılmasını, bütün sigorta kollarını içine alacak şekilde düzenlenmiştir. (T.O.B.B, 1988)

II. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan sanayileşme ve kentleşme olgusu gecekondulaşma sorununu da beraberinde getirmiştir. Gecekonduları ilgilendiren ilk yasa 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı kanundur. Bu kanunla, Ankara Belediyesi sınırları içinde kalan gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve gecekonduların yapacak olanlara arsa sağlayarak gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür. Ankara'da konutu olmayan, çok çocuklu, sürekli işi bulunan, yerleşme tarihi eski ve mali durumu devlet yardımı gerektirecek kadar zayıf olan ailelere, belediye tarafından karşılığı 10 yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere arsa tahsis edilmiştir. Aynı yıl çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımına Teşvik Kanunu'yla da, Türkiye Emlak ve Kredi Bankası gereksinme sahiplerine yapım maliyetinin %75'ine kadar %5 faizle kredi vermeye yetkili kılınmış, böylece arsa yardımı alanların konut kredisinden yararlanması sağlanmıştır. 5228 sayılı kanun yalnız Ankara için değil, tüm Türkiye içindir. Ayrıca her iki yasayla arsa alan ailelere, bu arsalar üzerinde en geç iki yıl içinde inşaat yapma zorunluluğu konmuştur. Yenimahalle bu yasaların sağlandığı olanaklarla yapılmış, başarılı bir örnektir. (Keleş, 1983a)

3.1.2 Çanakkale'de 1923-1950 Dönemi Konut Politikası ve İmar Kararları

1900'lü yılların ilk yarısı Çanakkale'nin güvenliğinin kalmadığı, savaşlar dolayısıyla çökme ve dağılma döneminin yaşandığı yıllardır. Balkan Savaşı, 1.Dünya Savaşı ve Çanakkale Savaşları, Ulusal Kurtuluş Savaşı, II. Dünya Savaşı Çanakkale'de bir taraftan ekonomik zorlukların, bir taraftan da bombalar sonucu fiziksel bozulmaların yaşandığı dönemlerdir. Bu dönemlerin sonunda kentteki azınlıkların büyük bölümü kenti terk etmiş, diğer taraftan mübadelelerle Balkanlardan ve Ege adalarından gelenler kente yerleşmişlerdir. (Çetin, 1998)

Cumhuriyet döneminde Edirne'den ayrılan Gelibolu Sancağının Çanakkale'ye bağlanmasıyla Çanakkale il olmuş, fakat savaş yılları sırasında (I.ve II. Dünya Savaşları) asker nüfusuna bağlı olarak bu nüfusun tüketimi ile geçici bir ekonomik canlılık ve üretim hareketliliği görülmüş, ama kentte ve bölgede hiçbir zaman faaliyetlerde süreklilik ve ihtisaslaşma sağlanamamıştır. (Çetin, 1998)

İl olan ve toparlanma süreci yaşayan kent ikinci bir savaş hazırlığıyla yine arenalaşır. 1930'lu ve 1940'lı yıllar Çanakkale sınırlarında yaşanan II. Dünya Savaşı dolayısıyla askeri amaçlar için kullanılır. (Erten, 2002) İkinci Dünya Savaşında kent tam bir askeri yığınağa

dönüşmüştür. Bu dönemde kentteki nüfusta artış olmuştur. Cumhuriyet Döneminden sonra Çanakkale nüfusuna bakıldığında;

1927 yılında 8 515 kişi,

1935 yılında 11 495 kişi,

1940 yılında 24 600 kişi,

1945 yılında 22 869 kişi olduğu gözlenmiştir. (Çeyap, 1997)

II. Dünya Savaşı sonrasında kentte bulunan askerlerin gitmesiyle, kent kendi haline kalmıştır. Dolayısıyla bu yıllarda konut gereksinmesi olmamıştır. Bu sonuçtan Çanakkale’de bireysel üretime 1950’li yıllarda başlandığı söylenebilir.

1923 ve 1940 arası yapılan düzenleme ve bayındırlık çalışmaları, 1945’den sonra yeniden başlamıştır. 1949’da kenti düzenlemeyi amaçlayan ve bir dizi imar kuralını getiren bir plan çalışması yapılmıştır. Çanakkale’nin 1949 imar planı, modernleşme anlayışının bir ürünü olarak ve kentin gerçek anlamda ilk imar planı sayılmaktadır.

1949 yılında kent için ilk kez Celal Ulusen tarafından nazım imar planı hazırlanmıştır. Bu planda Cumhuriyet Meydanı ve civarının önemli bir merkez olması hedeflenmiştir. Ancak 1950’lerde başlayan karayolu çalışmalarıyla ülkedeki ulaşım faaliyetlerinin hızlı gelişimi kente de yansımış ve kent bir transit geçiş merkezi olmaya başlamıştır. Fakat planlarda daha üst ölçeklerle (bölge ve ülke) bağlantılar dikkate alınmadığı için yeteri kadar geçerlilik kazanamamıştır. (Çetin, 1998)

1949 Nazım İmar Planına göre, şehrin yerleşim bölümü güneyden Kocaçay, kuzeyden de Lapseki yolunun başladığı sırtlar, batıdan deniz ile çevrilmiş olup, doğudan da sahilden itibaren 800 m. kadar bir derinlikte sınırlanmış olan alan içerisine yapılmıştır.

1949 Nazım İmar Planı’na göre yeni yerleşim bölgeleri, (1.derecede gelişme alanı olarak) şehrin kuzeydoğusunda Balıkesir-Çanakkale, Çanakkale-Ezine yollarının bir diğerini çaprazlama kestiği yerin etrafında bulunan düz ve bahçelik alan, doğal gelişim için çok uygun olmasından dolayı en geniş gelişme alanı olarak ayrılmıştır.

İkinci derecede gelişme alanı olarak da şehrin güneyindeki alan ayrılmıştır. Bu alanın güneyine bir yeşil şeritle ayrılmış olan hayvan pazarları, kuzeyini fidanlık alanı, batısı eski yerleşim alanı ve doğusunu da boş ve ziraata ayrılmış olan serbest alanlar sınırlamaktadırlar. Yani 1949 Nazım İmar Planı’ndan anlaşılan şudur ki, kent şimdiki Fevzipaşa ve Namık

Kemal Mahalleleri'nden oluşmaktadır. 2002 Çanakkale'sindeki sit alanı, 1923-1950 Çanakkale'sinin yerleşim alanını oluşturmaktadır.

Çanakkale'nin 1950 yılındaki nüfusu 22864 kişi olduğuna göre ve yılda %1 oranında bir artış kabul edilirse, 50 yılda şehir nüfusunun bileşik faiz hesabıyla bugünkü nüfusun 1.60 katı olacağı bulunur. Yani:

$22\ 869 \times 1.60 = 36\ 650$ kişi olacaktır.

Buna göre imar planında ayrılmış olan alan 145 hektar olduğundan nüfus başına

$\frac{1\ 450\ 000}{36\ 600} = 39.70$ m² düşmektedir.

36 600

Bu miktar Yapı ve Yollar Kanunu gereğince istenilen alanda az ise de şehrin nüfusu 1935'ten sonra buraya yerleşen askeri garnizonlar dolayısıyla artmış bulunmakta olduğundan, belirlenen şehir sınırları dahilinde doğal gelişme sağlayacak oranda alan ayrılmış olduğu görülmüştür.

Şehirde zamanla uygulanacak yapı sistemleri de değişmiştir. Eski şehir bölgesinde yol şebekesine katılan 6-8 m'lik yollar kenarında bir bodrum ve bir kat olmak üzere maksimum 4,50 m. yükselecektir. Duruma göre tek ve bitişik konutlar sistemi uygulanacaktır. Aynı yolun üzerinde bulunan yapıların saçak yükseltileri aynı seviyede tutulacak ve saçak boyu 50 cm'i geçmeyecektir. Konut alanında imar planında yaya geçidi olarak korunup, yol şebekelerine dahil edilmeyen yollarda yeni evler yapımına kesinlikle izin verilmemiştir.

Eski iskan bölgesi ve ticaret bölgesinin ana caddelerini teşkil eden yollarda çok katlı yapılar var olduğundan bu yollar üzerine bir bodrum ve iki kattan ibaret bitişik yapılar yapılabilecektir. Alt katları mağaza yapıldığı takdirde üzerine bir ikamet katı yapılacaktır. Bu yapıların kat yükseklikleri maksimum 8,50 olarak belirlenmelidir.

Yeni iskan bölgelerinde bitişik konutlar yapılmasına izin verilmiştir. Önemli ana caddelerin üzerinde bitişik bir bodrum ve üç katlı yapılar yapılabilecektir. Bu yapılara ait tipler imar planı ile birlikte verilmiştir.

Genişliği 9,5 m. olan yollarda tek veya ikiz konut olmak üzere bir bodrum ve iki katlı konutlar yapılabilecektir. 6 m'nin yeşil yol kenarında arsalara bir bodrum ve bir kattan oluşan

konutlar yapılabilecektir. İki katlılarda yükseklik 8 m ve tek katlılarda da 5 m'yi geçmeyecektir. Gerek tek ve gerekse iki katlı konutlara ait birer örnek imar planına eklenmiş bulunmaktadır.

1949 Nazım İmar Planı ile, yeni iskan bölgelerindeki parsellerin ortalama büyüklükleri ve ön bahçelere de değinilmiştir. Ayrık konutlar yapılacak parsellerin genişlikleri yaklaşık olarak 15-20 m. arasında kabul edilmiştir. Sıra konutlar için de 8-13 m.'lik cephe genişliğine izin verilmiş ve bu parsellerin derinlikleri de 30-50 m. arasında değişmiştir. Ön bahçeler genellikle 5 m. olarak belirlenmiştir. Ön bahçelerin duvarları 70 cm'lik bir duvar üzerine 90 cm'lik bir parmaklıktan oluşacaktır. Bu yolun kenarına aynı yükseklikte bahçe duvarları yapılmış, bundan başka tipik duvar yapılmasına izin verilmemiştir. (Mortaş ve Sayar, 1950)

Merkez yerleşime ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilk kez 1949 yılında, ikinci kez 1959 yılında onaylanmıştır.

3.2 Çanakkale'de Yapılaşma

Çanakkale'de 1923-1950 Döneminde kentleşme tamamen durmuştur. I. Dünya Savaşı'ndan yeni çıkan Türkiye II. Dünya Savaşı'na girmese de, her an girebilecekmiş gibi tedbir almıştır. Ülkede stratejik bir konuma sahip olan Çanakkale ise bu dönemde tam bir asker yığılmasıyla karşı karşıya kalmıştır. II. Dünya Savaşı sonunda kentteki azınlıkların büyük bölümü kenti terk etmiş, öbür taraftan değişimlerle Balkanlardan ve Ege adalarından kente gelen göçmenler, burayı sahiplenmiş, fiziksel dokuyu fazla değiştirmeden kente yerleşmişlerdir. (Erten, 2000)

Kentte askerin gitmesi ve buraya göçmenlerin gelmesiyle konut sorunu ortaya çıkmadığından üretim ve yapılaşma bu dönemde olmamıştır. Dolayısıyla Çanakkale, Türkiye'ye göre kentleşmeye bir adım geriden başlamıştır denebilir.

3.3 Çanakkale'de 1923-1950 Döneminin Değerlendirilmesi

Çanakkale 1923-1950 Dönemi'nde kentleşme açısından neredeyse hiç ilerleme kaydedememiştir. Cumhuriyetin kurulmasıyla yeni bir sayfa açılmış, her an savaş çıkabilecekmış gibi önlemlerin alınması gerekliliğinden dolayı Çanakkale'de bu yıllarda

kentleşme göz ardı edilmiştir. Kentin Türkiye için bir anahtar niteliğinde olan Çanakkale Boğazi'na sahip olması stratejik önemini daha da artırmıştır. Bu nedenle bu dönemde asker yığılmasıyla artan nüfus mevcut konutlara yerleşmiştir. Yani yapılaşma açısından bakıldığında 1923-1950 döneminde Çanakkale'de üretim olmamıştır.

Üretimin olmaması aslında Çanakkale açısından bir artıdır. O dönemde Türkiye'deki gelişmelere bakıldığında Ankara'nın kentleşmesi ön plandadır. Tüm kanunlar başkente göre çıkarılmaktadır. Aslında bu kentleşmeye geç başlayan tüm Anadolu kentleri için olumlu bir gelişmedir denilebilir. Çünkü iyisiyle, kötüsüyle uygulanmış bir örnek vardır.

Kente 1949 yılında ilk imar planı yapılmasıyla kentle ilgili genel kararlar alınmıştır. Ancak bunların bazıları belirlendiği gibi uygulanmamıştır. Örneğin planda belirtilen Hükümet Konağı'nın yeri Cumhuriyet Meydanı'nda değil, kordon boyundadır. Bu plan yine de Çanakkale için büyük bir adımdır. Konutlarla ilgili alınan kararlar özellikle 1950-1964 yılları için önemli bir veri teşkil etmektedir. 1949 İmar Planı ışığında ilerki yılların konut gelişimini anlamak daha kolay olacaktır.

4. ÇANAKKALE'DE 1950-1982 DÖNEMİ KONUT GELİŞİMİ

Çanakkale'de 1950-1982 Dönemi yeni yeni üretimin başladığı, ilk on beş yıl bireysel üretimin hakim olup, daha sonra apartmanlaşmanın başladığı yıllardır. Bu dönemdeki konut gelişimi, Çanakkale'nin konut politikası, yapılaşması ve konut sunum biçimleri ele alınarak incelenmiştir.

4.1 1950-1982 Dönemi Konut Politikası

Çanakkale'de 1950-1982 Dönemi Konut Politikasını daha iyi anlayıp, karşılaştırma yapabilmek için öncelikle bu yıllarda, Türkiye'de ne gibi gelişmeler olmuş bunları bilmek gerekir. Bu nedenle bu başlık altında ilk olarak Türkiye'nin ve daha sonra Çanakkale'nin 1950-1982 Dönemi'ndeki konut politikası görülecektir.

4.1.1 Türkiye'de 1950-1982 Dönemi Konut Politikası

II. Dünya Savaşı'ndan sonra Türkiye çok yönlü bir değişim sürecine girmiş, 1950'den sonra çok partili yaşam içinde uygulanan liberal ekonomi de, bu değişim sürecini hızlandırmıştır. Yalnızca tarıma dayalı bir ekonominin batılı devletlerle aynı seviyeye gelmek için yeterli olmayacağı, sanayileşmenin ise artık kaçınılmaz olduğu gerçeği kabul edilmeye başlanmıştır (Karaören, 1992)

Bu dönemde kentleşme olgusu, bütün boyutlarıyla yaşanmaya başlamıştır. Bugüne taşınan kentlerdeki tüm sorunlar bu dönemde olgunlaşmıştır. 1957 yılında İmar Kanunu'nun uygulanmaya başlaması, buna dayalı çeşitli yönetmelik, kararname ve genelgelerin yayınlanmasıyla, konut üretimi, planlara ve ruhsat bazında kurallara bağlanmaya çalışılmıştır. Tüm bu çabalara karşın gecekondular bu dönemde gelişmiştir.

Kırsal alanda yapılan yatırımların rantları kira değil, kentlere yapılmaktadır. Dolayısıyla 1950 sonrası Türkiye genelinde kentlerde bir hareketlilik gözlenmektedir.

Hızlı kentli nüfus artışı sonucunda ortaya çıkan konut sorunu, sadece konutların yeterli sayıda olmaması yüzünden değildir. Yasal prosedürlerin eksikliğinden dolayı kent yönetimleri

güçsüzdür. İmara ilişkin konun ve yönetmelikler henüz bir esasa bağlanmadığı için, kurumsallaşmalar da gerçekleşmemiştir. Belediyelerin kent gelişimi konusunda yetkileri ve ekonomileri sınırlıdır. Dolayısıyla arsa üretimini ve altyapı yatırımlarını gerçekleştirememiştir. Bu da yeterli miktarda konut üretilse bile, yaşam kalitesi ve çevre standartları bakımından bir konut sorununun varlığını göstermiştir.

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımına Teşvik Kanunu kredi olanağından başka, boş arsaların belediyelere devredilmesini, belediyelerce de konutsuz vatandaşlara verilmesini öngörmüş, temel yapı malzemelerinin ithal ve nakliyesinde maliyeti düşürecek önlemler getirmiştir. Ayrıca, ister kiraya verilsin, isterse sahiplerince oturtsun, konut olarak kullanılmak koşuluyla yeni yapılacak yapılara vergilerden 10 yıl süre ile geçici muafiyet tanınmıştır. Ancak bu muafiyetlerden sadece konut gereksinmesi duyan ve oturmak için konut yapanlar değil, kiraya vermek için de konut yaptıranlar ve rantiyeler de yararlanmışlardır. 1961 yılında geçici vergi muafiyeti kaldırılmış, sadece sahiplerince oturulacak konutlara yine geçici süre için kolaylıklar tanınmıştır. (Keleş, 1983a)

1958 yılında yalnızca kentleşme ve imar işleriyle ilgili merkezi bir örgüt olarak kurulan İmar ve İskan Bakanlığı, planlama, araştırma ve uygulamaya ilişkin bir örgüt olması öngörülmüştür. Bölge planları yapmak, kentlerin imar planlarını onaylamak yetkisi elinde bulunan bu bakanlık, ülke çapında nüfusun ve ekonomik etkinliklerin dengeli dağılımını gerçekleştirecek politikaların, konut politikasının saptanmasından ve uygulamasından sorumludur.

1950-1960 dönemi özet olarak, kentleşme hızının giderek arttığı ve imar faaliyetlerinin Ankara dışında da önem kazandığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde kentlerde gecekondu-imarlı alan ikilemi belirginleşmiş ve bu iki imar düzeni içinde farklı yasal düzenlemelere gidilmiştir. Gecekondu için af yaklaşımının yanı sıra, belediyelerin ucuz konut alternatifleri de gündeme gelmiştir. İmarlı alanlarda ise gelişme, denetlenmeye, spekülasyon önlenmeye çalışılmıştır. Dönem içinde kentleşmenin biçimi ve planlamada karar alanları konusunda bazı oluşumlar yerleşiklik kazanmıştır. Parsel düzeni kentsel gelişmenin temel biçimi olarak kurumsal yapıda yerini almıştır.

Planlı dönem 1961 Anayasasının yürürlüğe girmesiyle başlamıştır. Bu anayasanın 49.maddesine göre, dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinmelerini karşılamak ödevi devlete yüklenmiş, Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur.

Böylece kent-üstü ölçeklerdeki planlama faaliyetleri kurumsal yapıda karşılığını bulmuş, fakat kurumun faaliyetleri yalnız ulusal planlarla sınırlı kalmıştır. Dönemin ikinci önemli özelliği ise, 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı yürürlüğe girmiştir.

1.Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1963-1968) konuta gerekli ağırlık verilmemiştir. Konut yatırımlarının genel yatırımlar içindeki payı, %20 olarak hesaplanmıştır. (DPT, 1963) Özel sektör, konut alanında yatırım yapmaya özendirilmiş ve sosyal konut üretmesi durumunda vergi indirimi gibi kolaylıklar sağlanmıştır. (Anonim, 1991)

2. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1968-1973), konut sektörüne yapılacak yatırımlar daha aşağılara çekilerek %17.9 olarak belirlenmiş, öncelik imalat sanayine tanınmıştır. (DPT, 1968) Bu dönemde toplu konut yapımı için arsa sağlamak üzere 'Arsa Ofisi' kurulmuş ama bu kuruma yeterli kaynak sağlanamamıştır. (Anonim, 1991)

3. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1973-1978) konut kesimini denetim altına tutmak eğilimleri sürmüş, orta ve alt gelir diliminden yurttaşların konut gereksinmelerine ağırlık verilmesi düşünülmüşse de, somut çözümler getirilmemiştir. (DPT, 1973) Bu planın en önemli yanı, kamu kesimi ile özel kesimin konut alanında sorumluluğu paylaşmasına değinmiş olmasıdır. Ayrıca gecekondular olgusu da gündeme gelmiştir. (Anonim, 1991)

4.Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1978-1983) siyasal istikrarsızlıkların yaşanması sonucunda, en az uygulanan plan olmuştur. Bu plan büyük kentlerde arsa spekülasyonunu ve büyük toprakların rantlarını önleyici uygulamalar içermesi açısından ilginçtir. Kamunun elinde bulunan arsaların toplu konut üretmek amacıyla, yerel yönetim kuruluşlarına verilmesi ve büyük kentlerde arsaların bu amaçlarla satın alınması diğer önlemler arasındadır. (DPT, 1978)

1981 yılında ilk Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, devlet gelirlerinin %5'i bu amaçla kurulan bir fonda toplanması öngörülmüştür. Ancak fon işlerlik kazanmamıştır.

4.1.2 Çanakkale'de 1950-1982 Dönemi Konut Politikası ve İmar Kararları

Çanakkale'de 1950 yıllarında kentleşme yeni başlamıştır. Türkiye'de 1955-1956 yıllarında kentin halihazır haritaları oluşturulmuştur.

1950'li ve 1960'lı yıllar Çanakkale'nin orta ölçekli bir Anadolu kenti olması dönemidir. 1950'li yılların ortalarında yapılan halihazır haritalar ve 1960'ların ortalarına kadar uzanan imar planlamasıyla, kentin doğusundaki stadyum ve civarı, kuzeyindeki kordon ve Hastane Bayırı, güneyindeki Harmanlık ve Barbaros Mahallesi yerleşmeleri oluşumlarına olanak verilmiştir. Diğer taraftan ülkede uygulanan 5 yıllık kalkınma planlamasına bağlı olarak kentin güney girişine devlet destekli fabrikalar kurulmuştur. Ayrıca Valilik, okul gibi kamu yapıları kente yapılmıştır. Atatürk Caddesi, İnönü Caddesi, Gazi Bulvarı, Piri Reis Caddesi gibi yatay ve düşey aksları oluşturan yeni bulvarlar açılmıştır. Özellikle kendi ilçe ve köylerinden Çanakkale'ye göç başlamıştır. Yeni konut alanları kırsal kesimden kente gelenlerin yerleşim alanına dönüşmüştür. (Erten, 2002)

Ancak özellikle 1950'lerden sonra başlayan karayolu yapım çalışmaları ile geliştirilen kentin, karayolu ulaşım ağındaki ve buna paralel olarak ulaşım teknolojisindeki hızlı gelişme, kente ekonomik canlılık getirmiş, imalat sanayinin hızlı gelişmesiyle birlikte turistik bir transit merkezi olmaya başlamıştır.

1959 yılında ikinci kez yürürlüğe giren Nazım Planının, Uygulama Planları 1964 yılında tamamlanmıştır. Belediyenin gösterdiği duyarlılık nedeniyle uygulama aşamasında çok sayıda olumlu değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikler genellikle yapı düzenleri, kamu kuruluşları için yer ayrılması, mülkiyet vb. konular üzerinde yapılmıştır. 1964 planlarında uygulama aşamasındaki bu zorluklar revizyonları zorunlu hale getirmiş, fakat 48 adet onanlı değişikliğe uğrayan planın, tümünün yeniden ele alınmasının daha uygun olacağı düşünülmüştür. (Çetin, 1998)

1964 planı bir yandan mevcut kentin dikey büyümesi yönünde 4 katlı yapılaşmayı getirirken, diğer yandan kentin çeperinde yeni yerleşim alanlarının da çok katlı betonarme yapım tekniğiyle oluşmasına yol açmıştır.

1964 İmar planında kentin halihazır durumu dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır. Barbaros Mahallesi yeni gelişme alanı olarak kent planlarına dahil edilmiştir. Kent merkezindeki kamu kurum alanlarının yerleri belirlenmiştir. Eski yerleşme alanlarının bulunduğu Fevzipaşa, Namık Kemal, İsmetpaşa Mahalleleri ve Cevatpaşa Mahallesi'nin kıyı kesimi konut alanı olarak planlanmıştır.

1970'lerde artan göçe bağlı olarak kentleşme hızlanmıştır. Bir yandan mevcut kent mekanları revize imar planlarıyla yüksek katlı, betonarme yapılaşmaya açılırken, diğer yandan kentin çeperlerinde ilave imar planlarıyla konut alanları yükselmiştir. Özellikle Hastane Bayırı ve kordon, apartmanlarıyla yeni cazibe alanı haline dönüşmüştür.(Erten, 2002)

1970'li yıllardan sonra ticari işlevler de kuzeye doğru kaymaya başlamıştır. Konut alanları Barbaros Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi ve Cevatpaşa Mahallelerini oluşturmaktadır. Otobüs terminalinin de Cumhuriyet Meydanının yanında yer alması (şu anki belediye iş merkezinin yeri) burasının ticari işlevini canlandırmıştır. Ayrıca Köprübaşı mevki, bu dönemde ticari işlev açısından cazip hale gelmeye başlamıştır. Resmi binaların civarında hizmet sektörüne yönelik bürolar (avukat, mühendis vb.) oluşmuştur. Devlet Hastanesi'nin civarında ise sağlık alanındaki ticari işlevler (eczacı, doktor vb.) yoğunlaşmıştır. (Çetin, 1998)

1964 Planlarının uygulama aşamasındaki tıkanıklığı yeni bir planın yapılmasıyla giderilmeye çalışılmıştır. Bugün uygulanmakta olan imar planlarına altlık olan planlar 19 Nisan 1977 tarihine İmar ve İskan Bakanlığı'nca yaptırılıp onaylanmıştır. Bu imar planı Ek 2'de verilmiştir. Bu plan 1972 onanlı halihazır paftalar üzerine yapıldığı için uygulama aşamasındaki meskun alandaki yapılanma ve kadastro duruma dayalı plan aksaklıkları ortaya çıkmış ve belediye uygulama aşamasında güçlükler çekmiştir. Daha sonra belediyenin talebi üzerine 30 Kasım 1978 tarihinde 1/1000 ölçekli revizyon imar planı Bakanlıkça hazırlanmış ve onaylanmıştır. Revizyon plan gerekçeleri bir önceki plan koşullarına göre verilmiş olan ruhsatlı yapıların inşaat hakları 1977 planında göz ardı edilmiş, bu sorun revizyon planında çözülmüştür. Ayrıca, birbirine çok yakın bölgelerde farklı verilmiş yapı nizamları düzeltilerek eşitlik sağlanmıştır. Onanlı gecekondu önleme bölgesinin sınırı ve kütle düzeni plana işlenmiş, Demircioğlu Caddesi'nin genişliği 19.50 metreye çıkartılarak trafik yoğunluğunun bu aksa kaydırılması sağlanmıştır. Cephe hakları ve yol düzenlemeleri ile ilgili değişiklikler yapılmıştır. (Emre, 1995)

1978 planları hazırlanırken projeksiyon olarak 1990 yılı baz olarak alınmıştır. Toplam 523.50 hektarlık bir alan planlanmıştır. Konut alanları için 240 hektar, kamu hizmetleri için 20 hektar küçük sanatlar için 2.61 hektar, sanayi için 20 hektarlık alan ayrılmış, nüfus projeksiyonu 60000 kişi olarak hesaplanmıştır. (Çetin, 1998)

1978 yılı planlarında Kordon boyu 6 kat, Cevatpaşa Mahallesi 2 ve 4 kat, Barbaros Mahallesi 2 ve 4 kat olarak planlanmıştır. Planda özellikle mevcut yapılaşmaların yoğun olduğu alanlarda ayırık-ikiz nizam, blok nizam ve ayırık nizam verilmiştir.

Planlarda ana amaç olarak merkezileşmiş bir yerleşme dokusunun oluşturulmasıdır. Bu merkezin kamu ve özel hizmetleriyle, ticaretin ihtisaslaşmış dallarını ilerideki gelişimleri de düşünülerek bünyesinde toplayacak bir merkezdir. Bu merkez eski yerleşim alanlar olan Çimenlik Kalesi çevresi, mevcut Hükümet Binası çevresi, eski garaj ve kordon boyunca oluşturulmuştur. Kentin güney yönündeki gelişme (eski Akfa Fabrikası) dondurulmuştur. Diğer bir önemli karar ise doğuda önerilen küçük sanatlar, sanayi, kamyon garajı ve depolamadan oluşan üçüncü bir faaliyet merkezi oluşturulmasıdır.

Konut alanları kıyı şeridi boyunca uzanmış ve kentin gelişimine sınırlayıcı öğelerin planlama üzerindeki olumsuz etkileri ilk kez ortaya çıkmıştır. Doğuda havaalanı, kuzeyde askeri alanlar ilk sınırlayıcı öğeler olarak ortaya çıkmıştır. (Çetin, 1998)

1978 ve 1984 Bakanlık onanlı planlara uygun olarak projelendirilen altyapı (su, kanalizasyon, elektrik, vb.) tesisleri mevcuttur. Yeni gelişme alanlarında alt yapı tesisleri projelendirme çalışmaları da sonuçlanmaktadır. Bu konuda İller Bankası ile koordineli çalışmalar sürdürülmektedir. Yaklaşık %90 oranında altyapı tesislerinden yararlanım sağlanmıştır.

4.2 1950-1982 Dönemi Çanakkale'de Yapılaşma

1950-1982 Dönemi'nde Çanakkale'deki yapılaşmayı daha iyi irdeleyebilmek için iki döneme ayırmak daha doğru olacaktır. 1950-1965 yılları arasını kapsayan birinci dönemde yapılaşma, geleneksel konuttan ilk kopuş ve apartmanlaşmaya hazırlık dönemlerini kapsamaktadır. Bu dönem geleneksel konut planlarıyla apartmanlaşma arasında kalan bir süreç olduğundan 'Geçiş Dönemi' olarak nitelendirilebilir.

Tüm Türkiye'de olduğu gibi Çanakkale'de de apartmanlaşma, 1965'te kabul edilen Kat Mülkiyeti Yasası ile başlamıştır. Dolayısıyla 1965-1982 dönemi, ikinci dönem olarak adlandırılabilir.

4.2.1 1950-1965 Dönemi Çanakkale’de Yapılaşma

Türkiye’de geleneksel konut dokusu dönemini tamamladıktan sonra apartmanlaşma öncesi bir geçiş dönemi yaşanmıştır. Bu Çanakkale için 1950-1965 arasındaki yıllardır. Yani 1950’li yıllar geleneksel konuttan ilk kopuşun başlangıcı sayılmaktadır. Sonraki yıllarda iki üç katlı şehir merkezi ve çevresinde apartmanlaşma öncesi konutlar oluşmuştur.

Bu dönemde dışa açılma isteğiyle ticari, sosyal vb. alanlarda bir alışveriş dönemine girilmiş, gelişen teknoloji ile sanayileşme yolunda önemli atılımlar gerçekleşmiştir. İçe dönük ekonomik ve sosyal yaşantı dıştan özellikle de batıdan etkilenmiştir. Bu etkileşim ekonomik ve sosyal alanla mimariye de yansımıştır.

Batılılaşma hareketleriyle zamanla Türk aile yapısında tek aileye geçiş yaşanmıştır. Artık kadının da sosyal, ticari ve ekonomik hayata katılması sağlanmıştır. Türkiye genelinde görülen bu geçiş ve değişimler Çanakkale’ye de yansımıştır.

4.2.1.1 Çanakkale’de Geçiş Dönemi Konutları

Hızlı endüstrileşme ve kentleşme toplumların yaşam biçimlerini etkilemekte ve kırsal kesimden kentlere akım toplumsal kurumları değiştirmektedir. Bu toplumsal değişme geniş ataerkil ailelerin çözülmesine neden olmakta, anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile sayısı artmaktadır. İki, üç hatta dört kuşağın bir arada yaşadığı geleneksel geniş aileden çekirdek aileye geçiş, kadının sosyal, ticari ve ekonomik hayata fiilen katılmasını da sağlamıştır. (Karataş, 1992) Türkiye genelinde görülen bu geçiş, Çanakkale’ye de yansımıştır.

Çanakkale’de geçiş dönemi geleneksel konuttan apartmanlaşmaya geçmeden önce yaşanan dönemdir. Geçiş Dönemi konutlarını bu nedenle iki aşamada ele almak mümkündür.

- Geleneksel konuttan ilk kopuşlar
- Apartmanlaşmaya ilk hazırlıklar

4.2.1.1.1 Geleneksel Konuttan İlk Kopuşlar

Anadolu kentlerinde, geçiş dönemi örnekleri doku açısından incelendiğinde, en eski sokak düzeninde alabildiğine geniş arazi parçalarına genellikle ön bahçesiz ayırık düzende birer konut gelerek oluşan bir yerleşim düzeni söz konusudur. Bu doku daha çok kent yerleşmelerinin bile tamamen tarımsal karakterini yitirmediği dönemlerin ürünüdür.

Çanakkale’de geleneksel konuttan ilk kopuşlar 1949 Nazım İmar Planına göre Kemalpaşa ve Cevatpaşa Mahallelerinde yaşanmış olması gerekir. Ancak günümüzde buralarda yapılan araştırmalar sonucunda bir bulgu elde edilememiştir. Bu durum Çanakkale’de geleneksel konuttan ilk kopuş döneminde yapılan konutların korunmadığının bir göstergesidir.

4.2.1.1.2 Apartmanlaşmaya İlk Hazırlıklar

Apartmanlaşmaya ilk hazırlıklar, bahçe içinde ikili ve üçlü bitişik gruplaşmalar ile başlamıştır. Aileden kopan ve ayrı konuta taşınan çocukların yan bahçelere yeni konut yapmaları, araziyi bölmeleri, sokak düzeninde yoğunlaşma getirirken, bahçelerin de küçülmelerine neden olmuştur. Böylece yer yer ikili ve üçlü bitişik gruplaşmalar ortaya çıkmıştır. Çanakkale 1949 Nazım İmar Planında bu tür konutların yapımı öngörülmüştür. (Ek 1’de Çanakkale 1949 Nazım İmar Planı verilmiştir.) Ancak bu konutlardan sadece birkaçı günümüze kadar gelebilmiştir.

Apartman, geleneksel yaşam tarzından farklı bir yaşam anlayışını ifade etmektedir. İlk olarak gayrimüslimlerin yaşam alanlarında oluşan apartmanlar, zamanla Müslüman kesimde de benimsenmeye başlanmıştır. Batılı yaşam anlayışının benimsenmesi, dolayısıyla sosyal olguların değişimini beraberinde getirmiştir ki; bu mekana yansiyarak apartmanları doğurmuştur. Yurtta cumhuriyetin ilanı ile sosyal yaşam anlayışı, bu tarz yapılanmaya açıktır. Kadın erkek eşitliliği ile farklı bir işğa yönelen Türkiye, bunu mekanlarında da hissettirmektedir. Eskinin içe dönük yaşamı, dışa dönmüş ve dolayısıyla farklı bir yapılanmaya tamamen dönülebilmıştır. Apartman yaşam tarzı da böyle bir kurgunun ifadesidir. (Ünal, 1979)

Çanakkale’de apartmanlaşma, tek ailelik konutu çok ailelik konuta yönlendirmiştir. Bu yaşamın farklı bir boyutudur. Fakat bu değişim ilk zamanları, tek aile mülkiyetinde olan

apartmanların ortak tanıdıkları ile (akraba gibi) paylaşılması sonucuyla oluşmuştur. Nedeni ise kat mülkiyeti kanununun henüz yürürlükte olmamasıdır. Böyle bir durumda mülk sahibi konutunu sadece kiraya verebilmekte, kat olarak satamamaktadır. Bu kurgudan kar sağlayan kesim de söz konusu olamamaktadır. Binayı yaptıracak mal sahibinin ise bu durumda varlıklı kesimi oluşturmaktadır. Yapılan apartmanlar da mimarlar tarafından yapıldıkları için dönemin anlayışlarını yansıtabilmektedirler. Şekil 4.1, Şekil 4.2, Şekil 4.3, Şekil 4.4, Şekil 4.5, Şekil 4.6, Şekil 4.7, Şekil 4.8, Şekil 4.9'da Çanakkale'de apartmanlaşma öncesiyle ilgili örnekler ve fotoğrafları verilmiştir.

Yapıların dış görünüşü de değişmektedir. Çanakkale'de geleneksel konut tasarımının tanımadığı ya da az kullandığı düz çatılar, geniş teras ya da balkonlar, köşe pencereleri gibi öğeler kullanılmaya başlamıştır. Yeni yapı gereçlerinin sağladığı bakışık olmayan yüz düzenlemeleri uygulanmaktadır. Pencerelerden eskiyi simgeleyen kafesler kalmakta, onların yerini giderek genişleyen cam yüzeyler ve panjur, stor, jaluzi gibi koruyucular almaktadır. (Alsaç, 1993)

Çanakkale'de geçiş dönemiyle, geleneksel döneme göre artık başta ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik vb. alanlar olmak üzere değişim yaşanmıştır. Bu değişim toplumu, dolayısıyla toplumu oluşturan aile yapısını, daha da tekile inilirse bireyleri etkilemiştir.

Teknolojik alanda yaşanan değişiklikler bir takım kolaylıklar getirmesine karşın, ekonomik, kültürel ve sosyal alanlarda da geçiş döneminde hızlı değişimler geçmişten gelen değerlerin bir anda silinmesi ve yerine yenilerin konamamasını getirmiştir. Makineleşme yüzünden kırsal kesimdeki fazla işgücünü zamanla şehre göçe zorlamıştır.

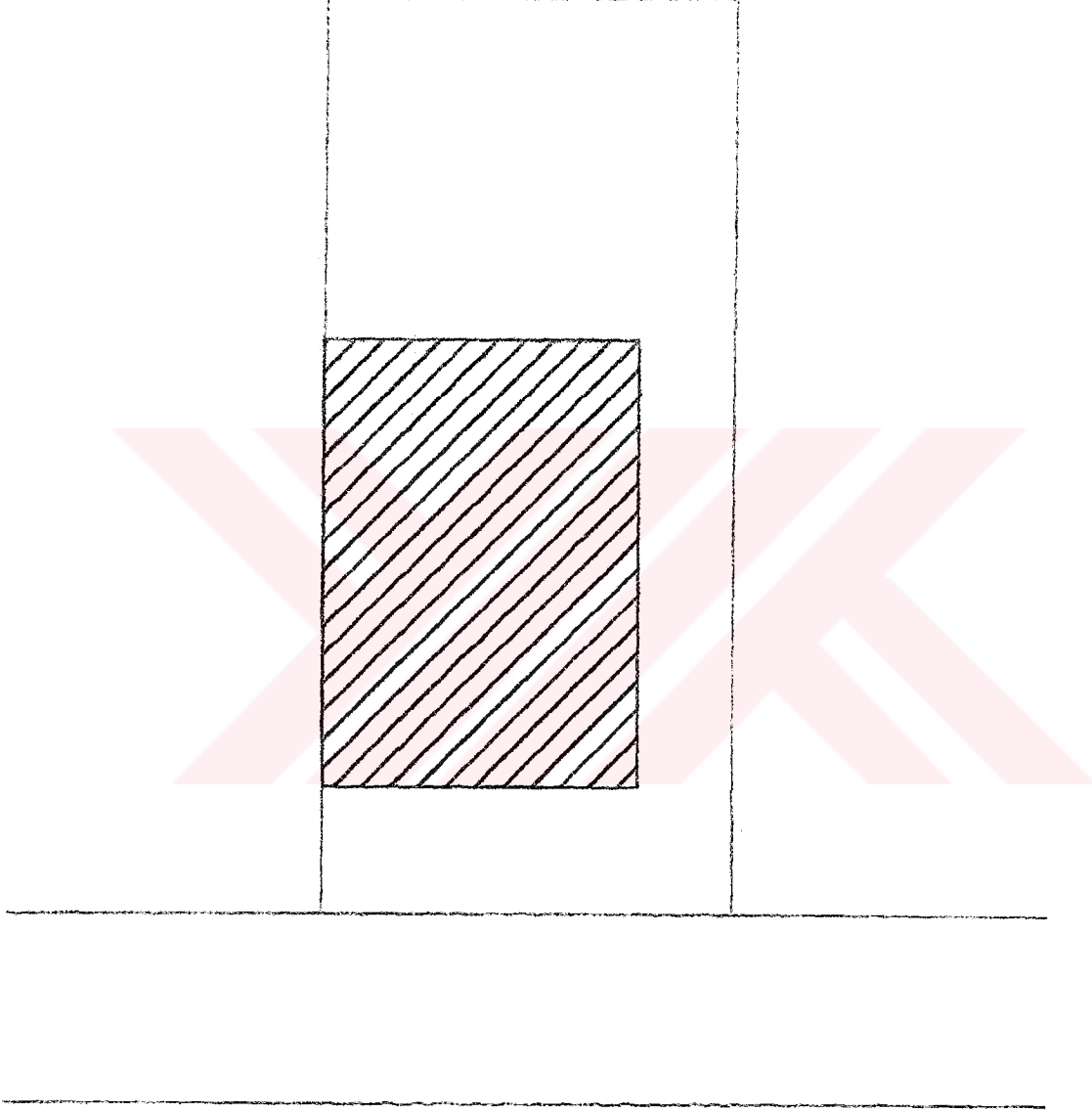
Yukarıdaki yapısal değişiklik sonucunda geçiş dönemi örneklerine bakıldığında konutlardaki mülkiyet tek veya birkaç aileden farklıdır. Ataerkil ailede mülk babanıdır ve genellikle büyük erkek evlat evlendikten sonra da aynı konutta yaşamaya devam etmiştir. Geçiş dönemi örnekleri incelendiğinde ilk göze çarpan geleneksel konuttaki sofaya açılan odalardan oluşan plan tiplerinin yerini, daha düzenli bir plan tiplerinin almasıdır. Özellikle bu örneklerde, salon kavramının yanı sıra oturma odasının varlığı gözlenmektedir. Ayrıca wc artık konutun içine girmiştir. Banyo yatak odasına yakın olarak tasarlanmıştır. Yapılan konutlar genellikle yığma olduğu için duvar kalınlıkları fazladır.

Hüseyin Cevat Soral Evi

Mahalle : Kemalpaşa

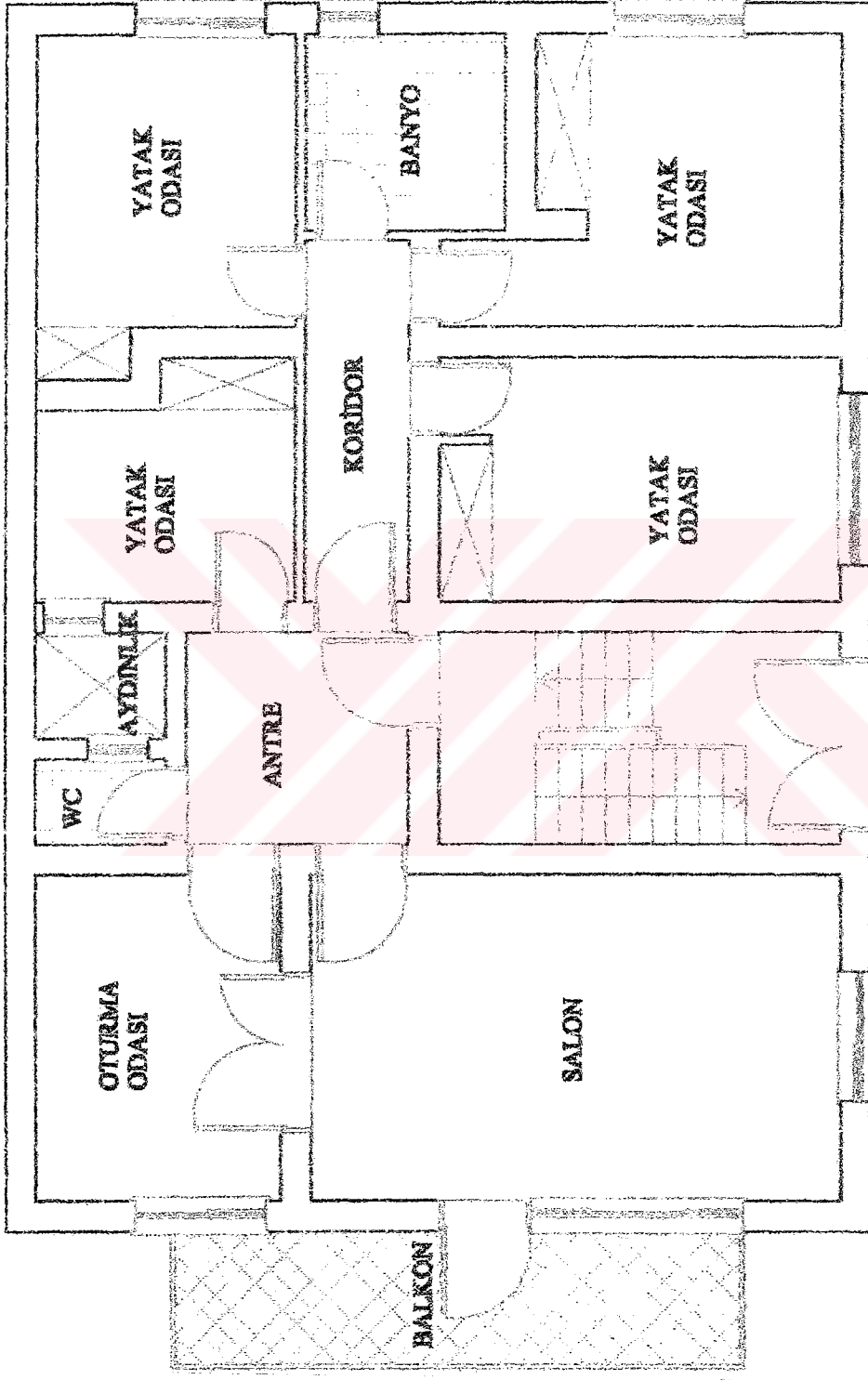
Sokak / Cadde: Mehmetçik Bulvarı

Pafta : 32- L- IV b **Ada** : 178 **Parsel** : 7



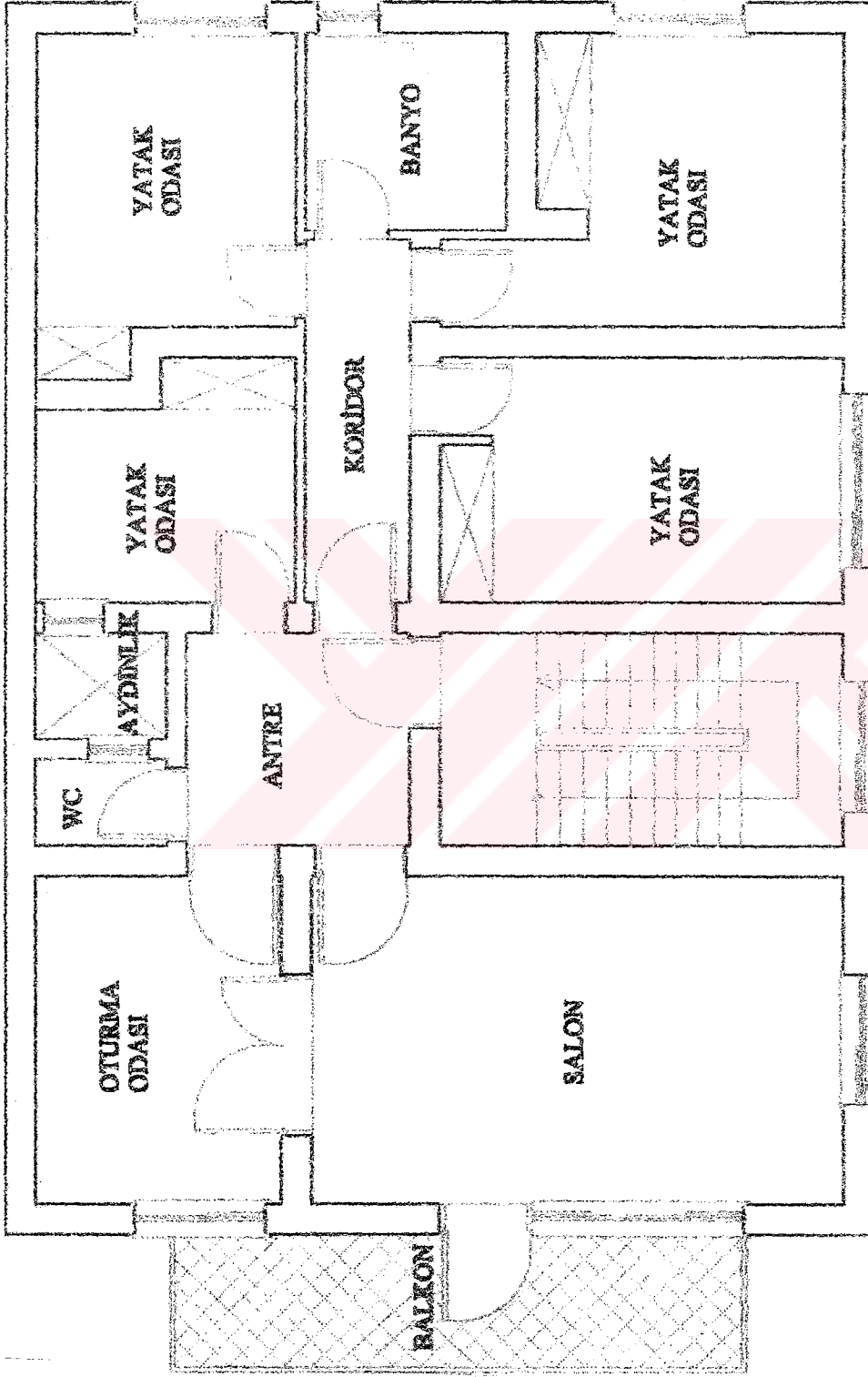
VAZİYET PLANI

Şekil 4.1 Geçiş dönemi örneğinin vaziyet planı



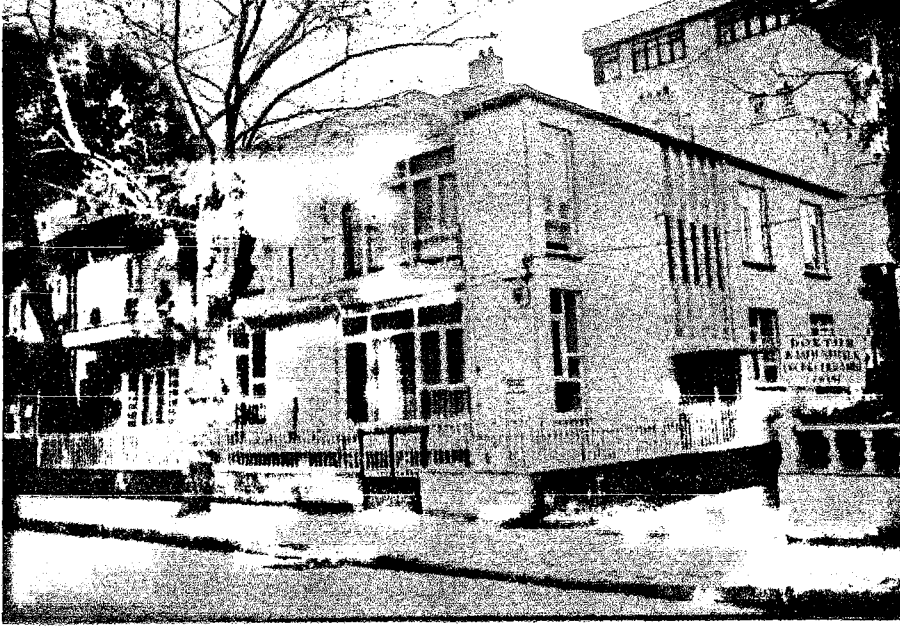
ZEMİN KAT PLANI

Şekil 4.2 Geçiş dönemi örneğinin zemin kat planı



NORMAL KAT PLANI

Şekil 4.3 Geçiş dönemi örneğinin normal kat planı



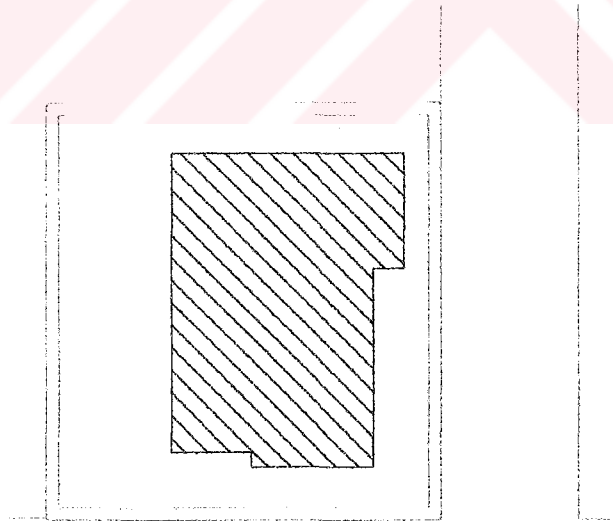
Şekil 4.4 Geçiş dönemi örneğinin fotoğrafı

Recep Can Evi

Mahalle : Cevatpaşa

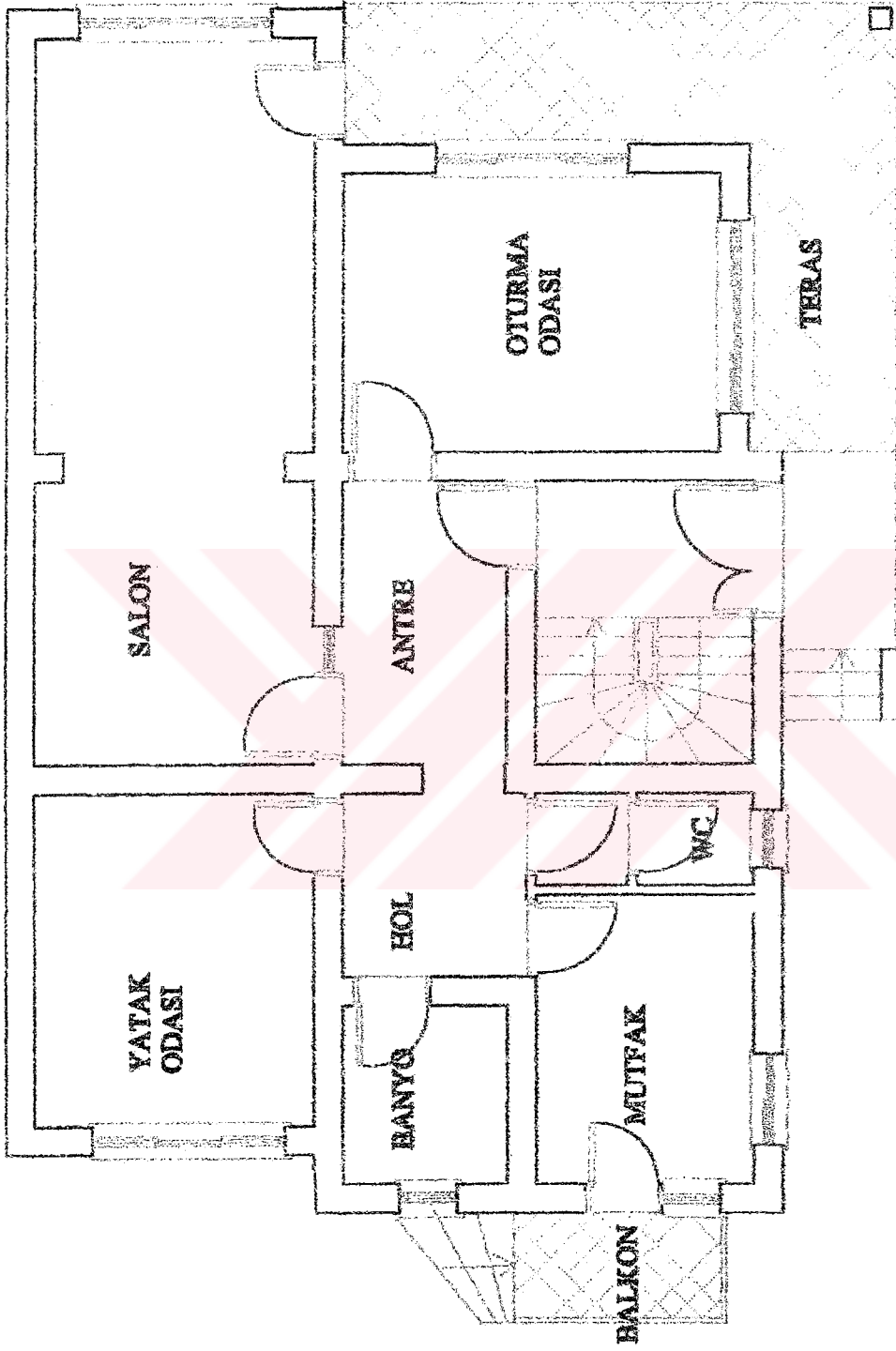
Sokak / Cadde: Mehmet Akif Ersoy Cad.

Pafta : 32- L- IV b **Ada** : 23 **Parsel** : 1



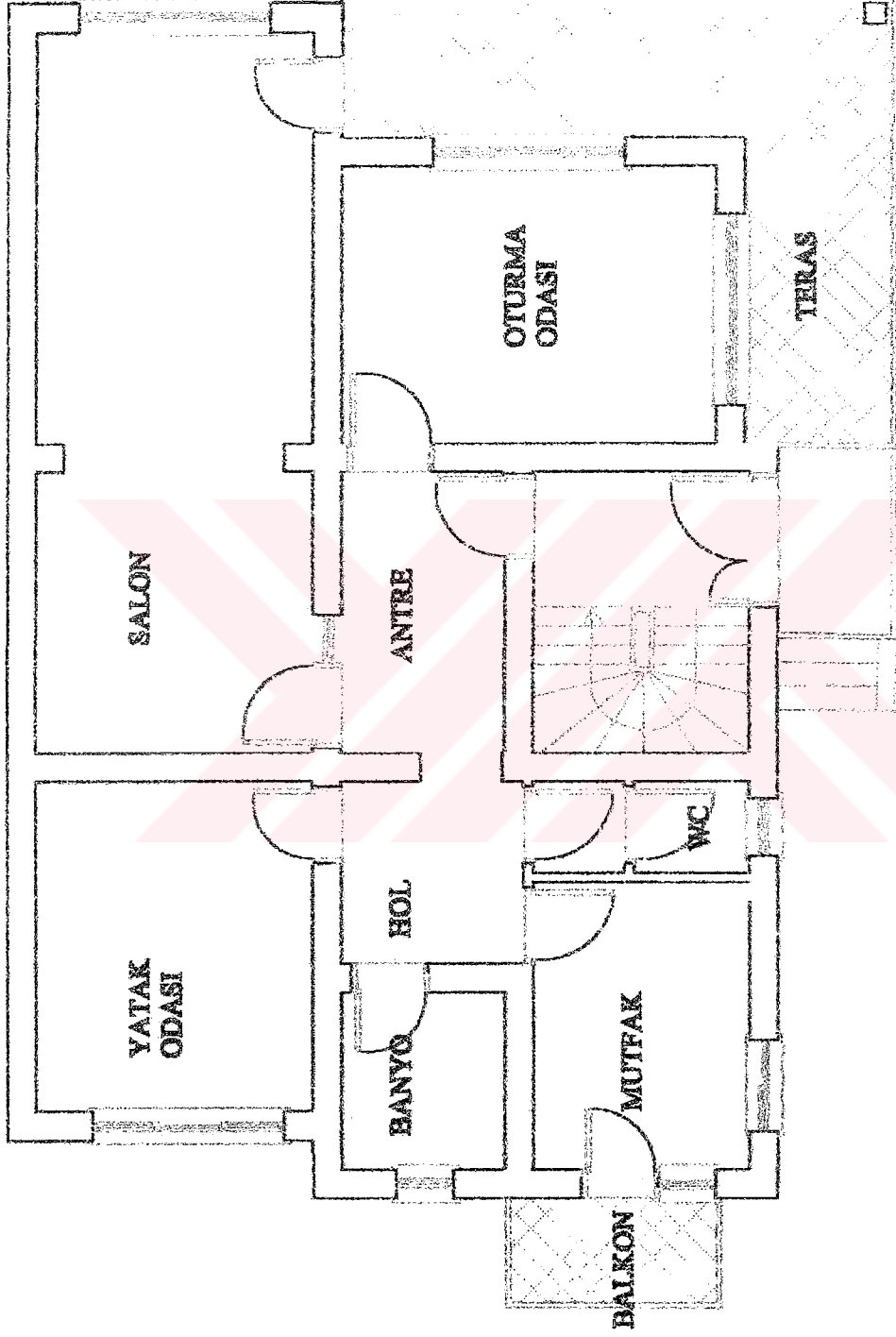
VAZİYET PLANI

Şekil 4.5 Geçiş dönemi örneğinin vaziyet planı



ZEMİN KAT PLANI

Şekil 4,6 Geçiş dönemi örneğinin zemin kat planı



NORMAL KAT PLANI

Şekil 4.7 Geçiş dönemi örneğinin normal kat planı



Şekil 4.8 Geçiş dönemi örneğinin fotoğrafı



Şekil 4.9 Geçiş dönemi örneğinin fotoğrafı

4.2.1.2 Geçiş Dönemi Konutlarının Değerlendirilmesi

Geleneksel konuttaki sosyal yaşantı mimariye yansımıştır. Konutun bahçe duvarının yüksekliği sanki bir kale duvarını andırır. İç yaşantıyla dışarıyı birbirinden ayırır. Konutun iç yaşamı, kendi içinde süs havuzu, bahçesi, bazen kuyusu, depolama, besihane üniteleri, ile dışa kapalı geleneklere göre oluşmuştur. Geleneksel konut dokusu bitişik nizamda ve daha sık küçük parçaların birleşmesi ile oluşurken geçiş dönemi ayrıık veya bitişik tek iri bir küttedir. Geçiş dönemiyle beraber düzgün parseller, planlı yollar başlamıştır. Bitişik geleneksel örnekler sıra konut dizisi oluştururlar. Yola bitişik olup, yan yana geldiklerinde sokak duvarı meydana getirirler. Kat adetleri bir iki katlıdır. Fakat geçiş dönemi örnekleri bazen iki, üç veya dört katlı olabilmektedir.

Planlamadan da anlaşıldığı gibi geleneksel dönem konutlarında, ıslak hacimler, bina dışında bahçede iken, geçiş dönemi örneklerinde bunların içeriye yani yapıya dahil edildiği görülmektedir.

Geleneksel dönem konutlarında, planlama sofalı iken, geçiş dönemi örneklerinde ortada salon, hol veya geniş ve uzun koridor bulunur. Ayrı bir oturma odası da vardır. Geçiş dönemi örneklerindeki bazı planlarda bağımsız bölüm adedi dört-beşi bulmaktadır.

Cephe ve süsleme açısından geleneksel dönem konut örnekleri daha zengin ve hareketlidir. Fakat geçiş dönemi örneklerinde bir sadelik ve bazılarında batıdaki örneklerine benzer bir görünüm, süsleme hakimdir. Geleneksel örneklerde konutun tüm alt ve üst kat köşeleri ve giriş kapısına gelmeden alt kat duvar köşeleri ve üstü ahşap bağdadi işlemelidir. Giriş saçağı düz, üçgen, yarım dairesel alınlıklıdır. Fakat geçiş dönemi örneklerinde böyle bir alınlık ve süslemeye rastlanmaz. Giriş saçakları geleneksel konut örneklerinde ahşap olup, yuvarlak biçimde yumuşatılmış şekilli ve üstü boyalıdır. Giriş saçağı alınlığı altında (giriş kapısıyla alınlık arasında) ya da alınlık üstünde, madalyon kitabe, dairesel süsleme, ahşap veya kireç kabartma vardır. Fakat geçiş dönemi örneklerinde bunlara rastlanmaz; sadelik hakimdir. Kat adedinin birden fazla olmasından dolayı giriş kapısının üstündeki açık veya kapalı çıkmalar günümüzdeki markiz görevini yerine getirirler. Cihannümal örneklerde dışarıda giriş antresi yer alır.

Geleneksel konut örneklerinde pencereler giyotin ve yarım daireselidir. Penceredeki kayıtlar geçiş dönemine göre fazladır. Üst kattaki kapalı çıkmanın olduğu odanın pencerelerinin önünde dışa doğru ahşap kafesler yer alır.

Geleneksel konut örneklerinde bahçe duvarı kale duvarı gibi yüksek ve sağlam taş duvardır. Giriş kapısı ahşap masif, çift açılır kapıdır. Geçiş dönemi örneklerinde bahçe duvarı taş veya tuğladan olup, bir metreyi bulmayan yüksekliktedir. Bahçe duvarı üstünde demir çubuk korkuluklar yer alır. Bahçe kapısı ise ahşap ya da demir, saç ızgaradan yapılmıştır. Yoldan tüm bahçe rahatlıkla görülür.

Geçiş dönemi konutlarında dış cephede ince kum, kalın kum ve serpmne sıva kullanılmıştır. Fakat geleneksel örneklerde kireç harcı üstü boya veya ahşap üstü boya kullanılmıştır.

Geleneksel konutların çatılarında oluklu kiremit, geçiş dönemi örneklerinde marsilya tipi kiremit çoğunluktadır.

Geleneksel konut ahşap yapı sisteminde olup, kireç harçlı taşlı, kesme taşlı donatıya sahiptir. Geçiş dönemi konutlarının yapı sistemi yığma olup, tuğla ve çimento harç ile taş, çakıl kullanımı yaygındır.

Geçiş dönemi örneklerine bakıldığında, kendi içinde çeşitlilik görülmektedir. Geleneksel konutlarda çeşitlilik olsa bile, tüm tipler birbirine benzer ve dönemini temsil eder.

Geçiş dönemi örneklerindeki bu çeşitlilik, geleneksel konuttan sonra bir arayışın başladığının göstergesidir. Geçiş dönemi örneklerinde tek çeşitte kararlılık göstermeyişinin sebebi, batıdaki örneklerden etkilenilmesi de olabilir.

Dışta ve içte gelişen ekonomik ve sosyal ilişkiler, buna bağlı endüstrileşme hareketleri ve teknolojik yeniliklerle (çimento harcı vs.), konutlarda bu dönemde apartmanlaşmaya dönük ilerlemeler kaydedilmiştir. Bu savın verileri, yapı sisteminin değişerek (çimento harcı, çakıl, tuğla kullanılarak), kat adedinin artışı sağlanmıştır. Geleneksel konuttaki ahşap yapı sistemi, yerini yığma ve çimento harçlı beton sisteme bırakmıştır. Yapı donatısı, geleneksel konutta toprak, kireç, ahşap vb. iken, geçiş döneminde tuğla, kum, çimento harcı ve betonarme döşemeye dönüşmüştür.

4.2.2 1965-1982 Dönemi Çanakkale’de Yapılaşma

Türkiye’de büyük yapısal değişimler 1950’lerde yaygınlaşmıştır. Yeni orta tabakaların, çok farklılaşmış, ihtisaslaşmış, örgütlü meslek gruplarının ortaya çıkışı, büyük girişimlerle esnaf ve zanaatkarların arasında orta çaplı tüccarların sayılarının artması 1960’ları bulmuştur. (Kıray, 1979)

Kente yoğun talep kira değerlerini de arttırmıştı. Kanuni önlemlere karşın devamlılığını korumuştur. Bu olay kat mülkiyeti kabulünü gerektirmiştir.

Türkiye’de apartmanlaşma sürecinde iki aşama görülmektedir. İki aşamayı ayıran dönüm noktası ‘kat mülkiyeti’ kurumunun ortaya çıkışıdır. Türkiye’de apartman girişimlerinin birinci aşaması, kat mülkiyeti öncesi dönemdir. 1930’lardan 1955’lere kadar uzanır. Bu dönemde kentsel arsa içinde yapılan bir binanın mülkiyeti bölünmemektedir. Böyle olunca çok katlı ve çok dairesel bir apartmanı yaptırabilmek için önemli bir birikime sahip olunması gerekmektedir. (Tekeli, 1979)

1965’te çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası Medeni Kanun (Yurttaşlık Yasası) ile getirilmiş kimi sınırlamaları kaldırarak, birden çok kişiye aynı arsa üstünde bulunan bir apartmanda daire sahibi olma olanağı vermektedir. Ayrıca işyerlerinin merkezi iş alanlarında toplanması, hepsinin erişilebilir uzaklıklarla yerleşebilmesinin çözümü burada apartman olmuştur. Böylece sözü edilen orta tabakaların satın alma gücü içinde işyeri-konut ilişkisi ve erişilebilirliği aynı olan çok sayıda apartman üretilmiştir. Bir yapıyı ortaklaşa kullanmanın getirdiği kolaylık ve ucuzluk da apartmanlaşma sürecini hızlandırmıştır.

4.2.2.1 Apartmanlaşma

Gerek Türkiye’de gerekse Çanakkale’de yükselen arsa fiyatları karşısında bir orta sınıf üyesinin tek başına bir parsel fiyatını ödemesi olanaksızlaşmıştır. Bu durumda orta sınıfların konut sahibi olabilmeleri için iki seçenek gözükmektedir. Birincisi kent toprağı üstündeki spekülasyona karşı çıkmadan onun olanakları içinde çözüm aramaktır. Bu çözüm de kat mülkiyeti ve apartmanlaşmadır. Özellikle Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası’nın kredi olanakları ile kat mülkiyeti kurumu birleşerek apartmanlaşma sürecini orta sınıflara

indirmiştir. Bu gelişmelerden sonra her yıl imarlı konut stokuna yapılan eklentilerin büyük kesimini apartmanlar oluşturmaya başlamıştır.

1965'lerden sonra özellikle 1970'lerde Çanakkale'nin öncesine oranla daha hızlı şehirleşmesiyle artan maliyetler, yapım süresi uzunluğu vb. sebepler konut geleneğinde apartmanlaşmaya geçişi hızlandırmıştır. Bunlara ilaveten teknolojinin hızlı şekilde ilerlemesi, günün şartlarına uygun konut, insan, çevre denkleminin sağlıklı çözülmesi ve kat mülkiyeti önem kazanmıştır. 1970'li yıllarla beraber güdülen devlet politikalarıyla yatırım ve büyüme hamleleri gerçekleşmiştir. Gerek kent merkezindeki konutlar, gerekse kent dışındakiler bu politikalardan olumlu yönde etkilenmişlerdir. Çanakkale'de 1965'te Kat Mülkiyeti Yasası ile başlayan apartmanlaşmanın nicel değerleri Çizelge 4.1'de verilmiştir.

Çizelge 4.1 Çanakkale'de yıllara göre apartman sayısı

Yıl	Apartman Sayısı
1965	1
1966	-
1967	2
1968	5
1969	10
1970	22
1971	10
1972	11
1973	25
1975	11
1976	26
1977	12
1978	52
1979	43
1980	93
1981	65
1982	41
1983	48

Doku açısından değişim denilince konutların, bitişik-ayrık, bahçeli, yüksek-alçak görünümlü olmasıdır. Çanakkale’de kent merkezi ve yakın çevresinde tek tip doku yoktur. Cadde, sokak veya mahallelere göre farklılaşmalar olmaktadır. Fakat önceki dönemlerin konut dokularına göre karşılaştırıldığında kat adetleri biraz daha yükselmiş, buna bağlı olarak nüfusa göre kişi başına düşen kapalı alan küçülmüştür.

Apartmanlaşma ile konutların plan düzeni, cephe, süsleme vs. değişmiş, çok katlı sisteme geçilmiştir. Düşey sirkülasyon çekirdekle çözülmüştür. Planlamada orta sofa ve salon kalkıp, yerini antre ve hole bırakmıştır.

Çanakkale için apartman planında yön, manzara, çekirdeğin yeri ve antre, hol ile küçük hollerin önemi büyüktür. Çanakkale’deki çoğu apartman planlamasında çekirdekle antre veya hole ulaşılır. Antre ve holler ölü alan sayıldığından ihtiyaçtan daha büyük metrekarede değildirler.

Çanakkale’deki apartman örneklerinde cepheyi oluşturan pencere ebatları farklıdır. Cephede genelde yeteri kadar balkon bulunur. Bazı örneklerde cephedeki balkon odaya katılarak kapatılmıştır. Kışın balkondan gelen soğuk, cadde gürültüsü, yaşanan hava kirliliği vb. balkonların kapatılma sebepleridir.

Çanakkale’deki apartmanların görünüşü ve süslemesi hem modernist mimari anlayışı hem de ekonomik olması açısından sadedir. Cephelerde daha çok ince siva hakimdir, bazen sövelere rastlanmaktadır. Balkonlar korkuluk biçimleriyle ya da siva rengi ile yapıya bir özgünlük katar.

Değişimin oluştuğu alanlardan sonuncusu teknolojik değişim, yani yapım sistemi ve donatıdır. Şehir merkezi ve çevresindeki yapılaşmalarda en küçük kat adedi iki, üç kattır.

Çanakkale’nin 1. derece deprem kuşağında bulunması ve kat adedinin fazlalığı, yapı sistemi olarak betonarme karkas sistemi uygulama zorunluluğu getirmiştir. Ayrıca bu yıllarda Türkiye’de çimento üretimi ve betonarme yapı yapacak bilgi ve işgücü, yeterli seviyeye ulaşmıştır. Bunun sonucu olarak yapı malzemesi açısından duvarlarda tuğla, blok tuğla, briket tuğla kullanımı yaygındır. Merdiven, antre, hol, balkon, ve ıslak hacim döşemelerinde mozaik, dökme mozaik, mermer, seramik vb. malzemeler kullanılmıştır. Son yıllarda,

kullanıcıların maddi durumuna, buna bağlı zevk ve isteğine uygun dairelerde, pencereler çift cam ve plastik, mekanlar kartonpiyerli olabilmektedir.

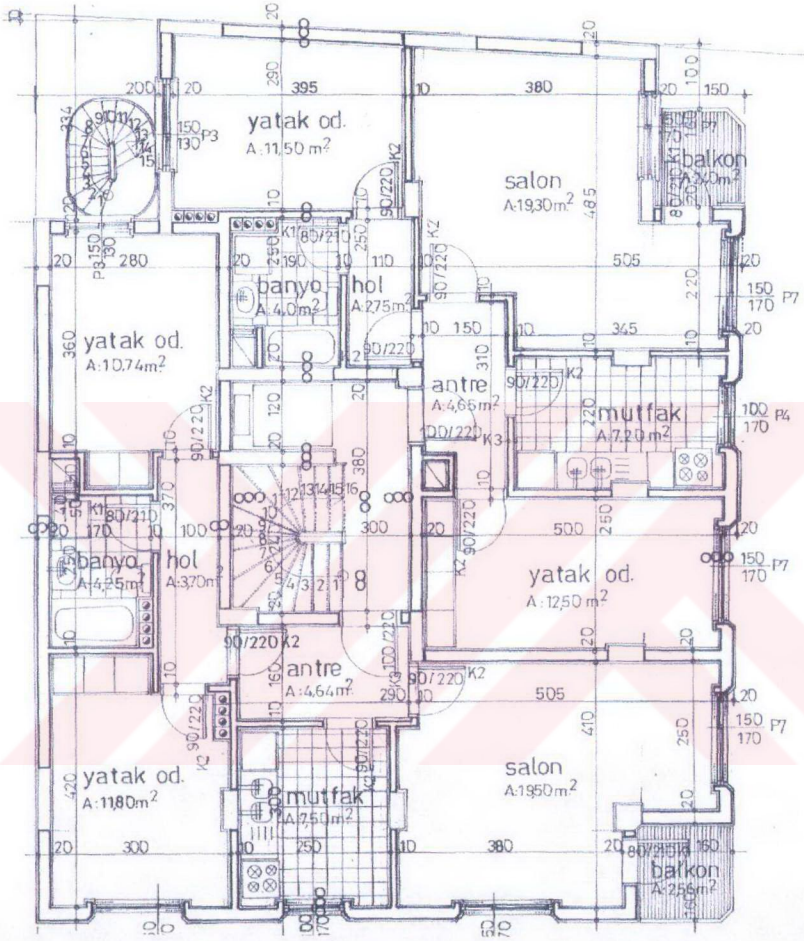
Çok büyük bir problem olan işsizlik ve konut sorununu çözmek için yerel yönetimler, Türkiye genelinde olduğu gibi, Çanakkale’de de öncelikle kat adedini artırma eğilimine gitmiştir. Tüm bu gelişmeler aslında apartmanın kendi özelliğini de oluşturmuştur.

Çok yoğun ve yeşil alan kullanılmayan, bahçe, avlu, hayatı olmayan, buna karşın ortak mekanların (merdiven holü, asansör, kullanılması gerektiğinde sığınmak vb.) aynı aileden olmayan insanlarla paylaşılan bir yaşam tarzına ilk defa geçilmiştir. Bu olay bir ekonomik gelişme göstergesidir. Çünkü pek çok insan konut sahibi olabilmektedir. Ancak apartman dairesinin alan açısından küçük olması, mekanları daraltmış, bu da kısıtlı bir yaşam biçimi meydana getirmiştir. Çağın yapı sistemi ve donatısı kullanıldığı halde, özellikle ısı ve ses yalıtımı açısından, geleneksel eski konutlara göre daha yetersiz ve pahalı kalmaktadır. Apartmanların pencere, kapı ve duvarları izolasyonlu ise, ilk yapımdaki masraf daha da artmaktadır. Buna karşın, özellikle geleneksel evlerde izolasyon için ilave masrafa gerek olmayıp, mevsimlik ya da senelik bakım yeterlidir. Çünkü yapı sistemi ve donatısı için bu yeterlidir.

Dışa açılmanın sonucu olarak birçok apartman örneklerinde ıslak hacimlere ek sıhhi tesisat malzemeleri ve konfor artırıcı makineleşme girmiştir. Ayaklı lavabo, bide, klozet, küvet, çamaşır makinesi, kat kaloriferi, fırın, bulaşık makinesi, buzdolabı bunlardan bazılarıdır.

Apartmanlaşmanın başladığı ilk yıllarda mimari planlarda yatak odaları için duş-lavabo-tuvalet düşünülmemiştir. Ancak bunlar günümüzde lüks değil, gereksinimdir. Bu durum geleneksel konut ile geçiş dönemi örneklerinde mutfak içinde, dolap ve yüklerde sıkça görülür.

Çanakkale’de kent merkezi ve yakın çevresindeki apartmanlarda, asgari konut kullanım alanının altına inmemek üzere, dükkan ve daire adedi en fazla olan çözüm tercih edilir. Yani bağımsız bölüm adedi artırılarak arsadan maksimum kazanç sağlanmak istenir. Fakat önceki dönem yapılarda bu endişeye rastlanmaz. Apartman modern konfor anlayışını mutfak, wc donatısı vb. ile yansıttığı için kullanıcı tarafından tercih edilir.



Şekil 4.12 Çanakkale'de bir apartman örneğinin normal kat planı



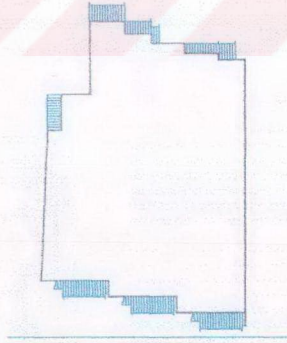
Şekil 4.13 Çanakkale'de bir apartman örneğinin fotoğrafı

Dura Apartmanı

Mahalle : Cevatpaşa

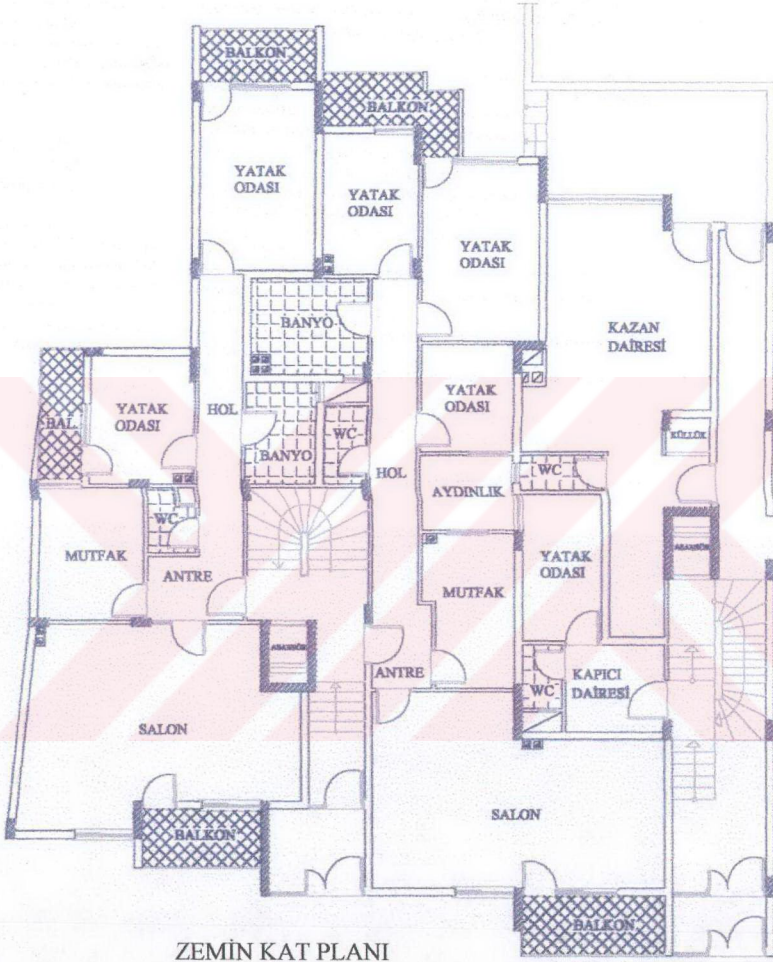
Sokak / Cadde: Kayserili Ahmetpaşa Cad.

Pafta:49 **Ada:**22 **Parsel:**54

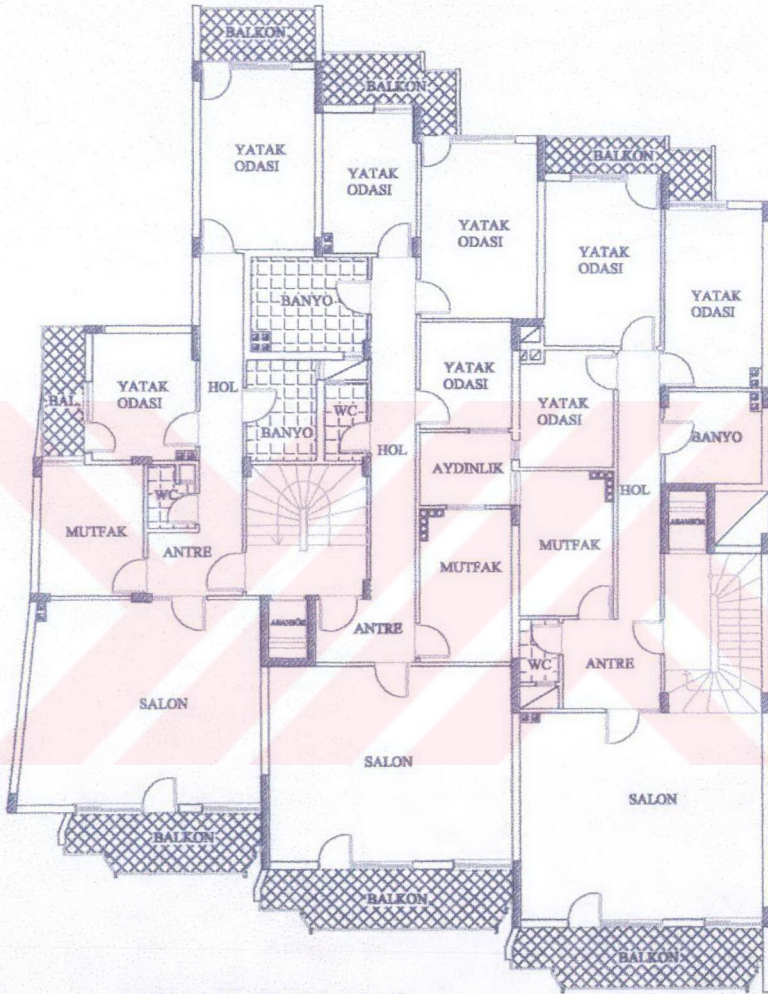


VAZİYET PLANI

Şekil 4.14 Çanakkale'de bir apartman örneğinin vaziyet planı



Şekil 4.15 Çanakkale'de bir apartman örneğinin zemin kat planı



NORMAL KAT PLANI

Şekil 4.16 Çanakkale'de bir apartman örneğinin normal kat planı



Şekil 4.17 Çanakkale'de bir apartman örneğinin fotoğrafı

4.2.2.2 Gecekondulaşma

I.Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekondu sorunu ilk kez sosyo-ekonomik bir olay olarak görülmüş ve kural olarak gecekonduya yaşayanların konut gereksinmesi karşılanmadan yıkılmaması ilkesinden hareket edilerek gecekonduların iyileştirilmesi, önlenmesi ve yok edilmesi olmak üzere üçlü bir amaca yönelinmiştir. Kentlerde gecekondu yapımının önlenmesi açısından çeşitli yatırım önlemleri düşünülmüş ve iki çözüm önerilmiştir. Bu önerilerden birincisi, kentlere olan göçün kentlerde yaratılacak iş olanaklarıyla orantılı olmasını sağlayacak ekonomik ve sosyal önlemlerin alınması, ikincisi ise sosyal konut arzını artırarak yeni gecekondu talebinin doğmasının dolaylı olarak önlenmesidir.

Bu dönemde çıkarılan en önemli yasalardan biri olan 30.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Yasası'nın I.Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda hedeflenen iyileştirme, önleme ve ortadan kaldırmadır. Bu kanun kısa vadeli önlemeyi gerçekleştirmek için, belediyelerin elindeki arsaların potansiyel gecekondu sahiplerine verilmesini öngörmüş, verilecek arsaların sınırlı sayıda olması nedeniyle de arsa vermede bazı öncelikler saptanmıştır. Buna göre yararlanmada sırasıyla;

- Gecekonusunun iyileştirilmesi ve yıktırılması gibi nedenlerle açıkta kalacak olanlara,
- Öteki konutsuz yurttaşlara,
- İyileştirme ve yıkım bölgelerinde bulunan konutların sahiplerinden, konutun yıktırılmasını isteyenlere,

öncelik verilmiş, bu öncelikler içinde de arsa yardımından yararlanacak olanlarda bazı nitelikler aranmıştır. Buna göre arsa yardımlarından yararlanacak ailelerin;

- Dar gelirli ya da yoksul olmaları,
- Bir konuta, apartman dairesine ya da konut yapımına elverişli bir arsaya daha önceden sahip olmamaları

zorunludur. (Keleş, 1983a)

Gecekondu Kanunu, bu uygulamaların gerektirdiği mali kaynakları bulmak üzere biri belediyelerin, diğeri de İmar ve İskan Bakanlığı'nın emrinde olmak üzere Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda açılacak iki fon öngörmüştür. Bu fonların kullanım alanları benzer olmakla birlikte, kaynakları birbirinden oldukça farklıdır.

Her belediyenin kendi emrinde bulunan fonun başlıca kaynakları,

- Her yıl belediye bütçelerinden en az %1 olmak üzere ayrılan kısım,
- Gecekondu bölgelerine getirilecek kamu hizmetleri giderlerine yerel halkın mali katılma payı,
- Genel Bütçe'den ve İmar ve İskan Bakanlığı emrindeki fondan yapılan aktarmalar,
- Fonda biriken paranın faiz geliri,
- Fondan açılan kredilerin geri ödeme taksitleridir.

Belediyeler bu fonu halk konutları yapmak, arsa satın almak ve gecekondu bölgelerinin eksik hizmetlerini tamamlamak için kullanmışlardır. Belediyelerin bu fondan yapacakları harcamalar için İmar ve İskan Bakanlığı'ndan izin alma zorunluluğu getirilmiştir.

İmar ve İskan Bakanlığı'nın emrindeki fonun kaynakları ise daha zengindir. Bu fon her yıl Bakanlık bütçesine konulan ödeneklerle Türkiye Emlak Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Emekli Sandığı ve konut kredisi veren kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerinden Bakanlar Kurulu tarafından her yıl belirlenen oranlarda kesilen paylarla beslenmiştir. Bakanlık, bu yolla biriken paralardan,

- Konut yapacak ya da konutunu onaracak olanlara kredi vermek,

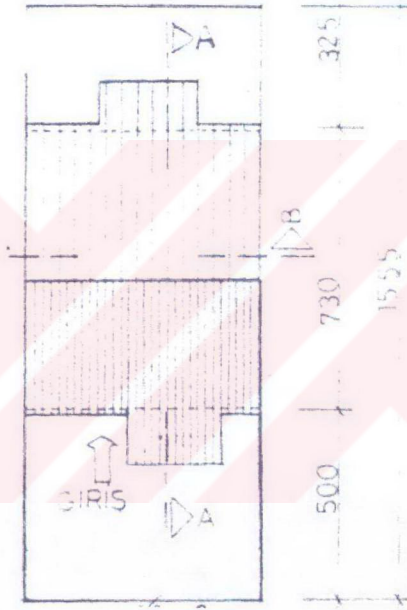
- Gecekondu bölgelerinin devletçe karşılanması öngörülen bazı hizmetler için yapı malzemesi yardımı ve teknik yardım sağlamak,
 - Arsa ve arazi satın almak,
 - İyileştirme ve önleme bölgelerinin kamu hizmet ve tesislerini gerçekleştirmek,
 - Belediyelere yardımda bulunmak,
- suretiyle yararlanmıştır. (Keleş, 1983a)

Ancak hem bu fonlarda biriken kaynakların yetersizliği, hem de gecekondu olgusunun sosyo-ekonomik yapıdan ve bu yapıdaki değişimlerden kaynaklanan bir kalkınma sorunu olarak değil de, yalnız bir barınma sorunu olarak görülmesi Gecekondu Yasası'nın başarıya ulaşmasını engellemiştir.

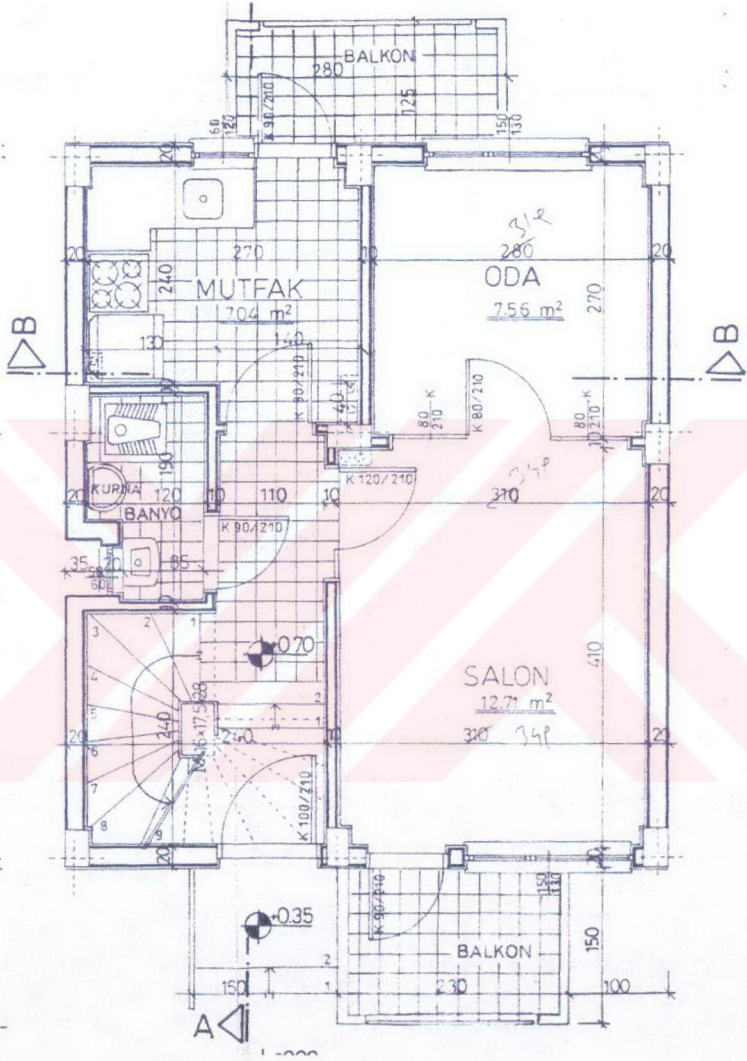
Gecekonduya yaşayanlar, köylerde iş olanaklarının kalmaması, eğitim, sağlık vb. olanakların yeterince sağlanamaması vb. nedenlerden dolayı kente göç edenlerdir. Bunlar genel olarak endüstride az beceri isteyen işlerde veya enformel sektör olarak adlandırılan (kahve, lokanta işletmek, su taşımak, ayakkabı boyacılığı gibi) işlerde çalışmaktadırlar. İlk yıllarda devamlı bir işten, devamsız bir işe doğru bir rakkas hareketiyle gidip gelmektedirler. Dolayısıyla, bu çalışma tarzına uygun konut şekli de gecekondu olmaktadır. Güvenli bir işe ve olanağa sahipken konut büyütülmekte, değilken gerektiğinde bir odası kiraya verilerek parasal olanak sağlanmaktadır. Bu nedenle esnek bir konut şekli olan gecekondu, bu yaşam şekline en uygun konutlar olmaktadır. (Kıray, 1978)

Gecekonduya halkın, konutlarını yapma potansiyellerini kontrol altına alabilmek ve bundan yararlanmak amacıyla önerilen kendi evini yapana yardım deneyleri ülkemizde de İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yapılmıştır.

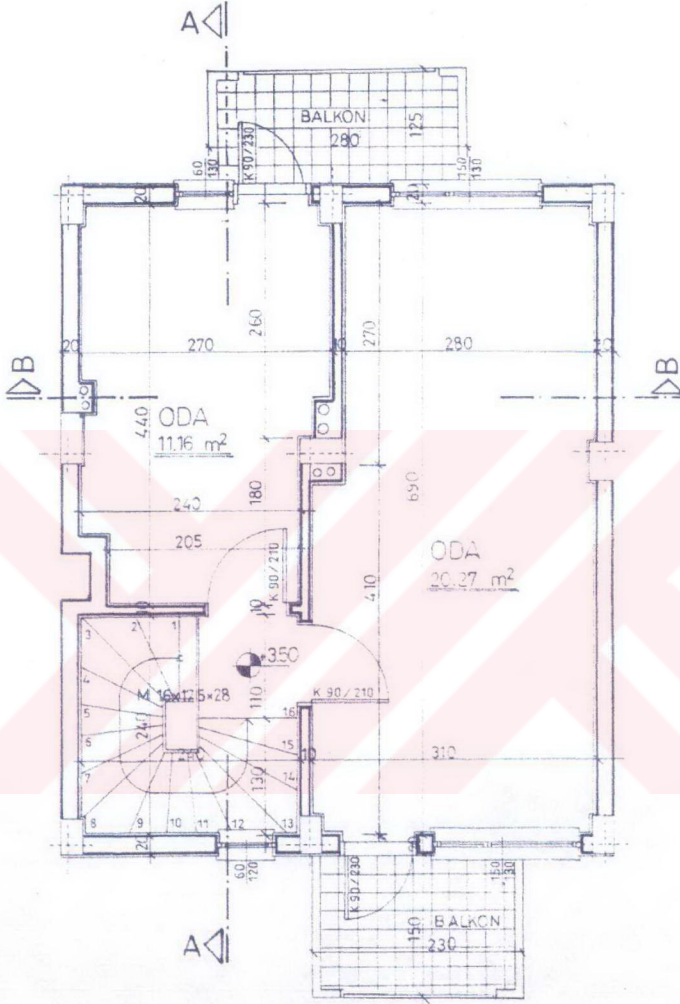
Çanakkale'de 1970'li yıllarda oluşan gecekondu alanı Fevzipaşa Mahallesi'nde Sarıçay yatağı içerisinde. Çanakkale'de bu sağlıksız gelişimi önleyebilmek ve gecekonduya yaşayanlara rahat bir yaşam sağlayabilmek için İsmetpaşa Mahallesi'nde gecekondu önleme bölgesi oluşturulmuştur. Ancak Şekil 4.18, Şekil 4.19, Şekil 4.20, Şekil 4.21, Şekil 4.22, Şekil 4.23'te planları verilen bu yapıları çok az kişi yaptırabilmektedir. Çanakkale'deki gecekonduyla ilgili detaylı bilgi özellikle 'Çanakkale'de Gecekondu Üretimi' başlığı altında verilmiştir.

Gecekondu önleme bölgesindeki konutlar**Mahalle** : İsmetpaşa**Sokak / Cadde:** Kader Sokak**Pafta:** 32-M- IV c **Ada:** 1158-1159 **Parsel:** 2.....27, 4.....29

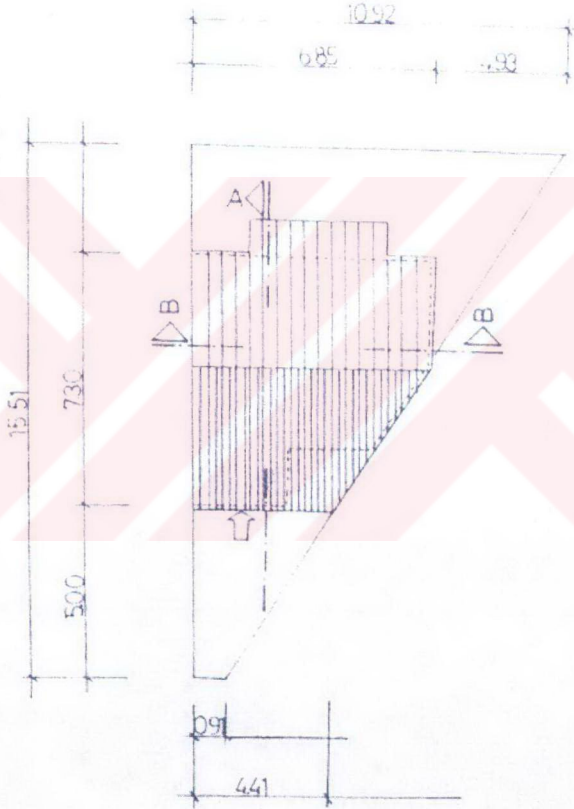
Şekil 4.18 Gecekondu önleme bölgesindeki konutların vaziyet planı



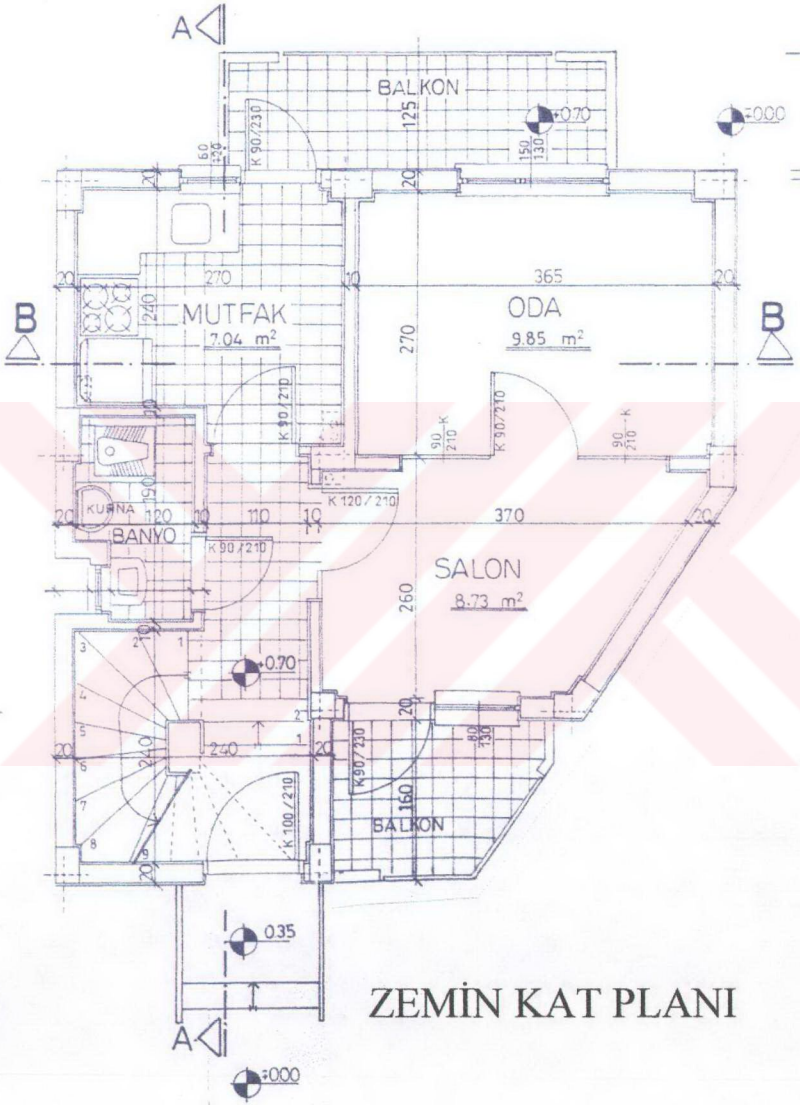
Şekil 4.19 Gecekondu önleme bölgesindeki konutun zemin kat planı



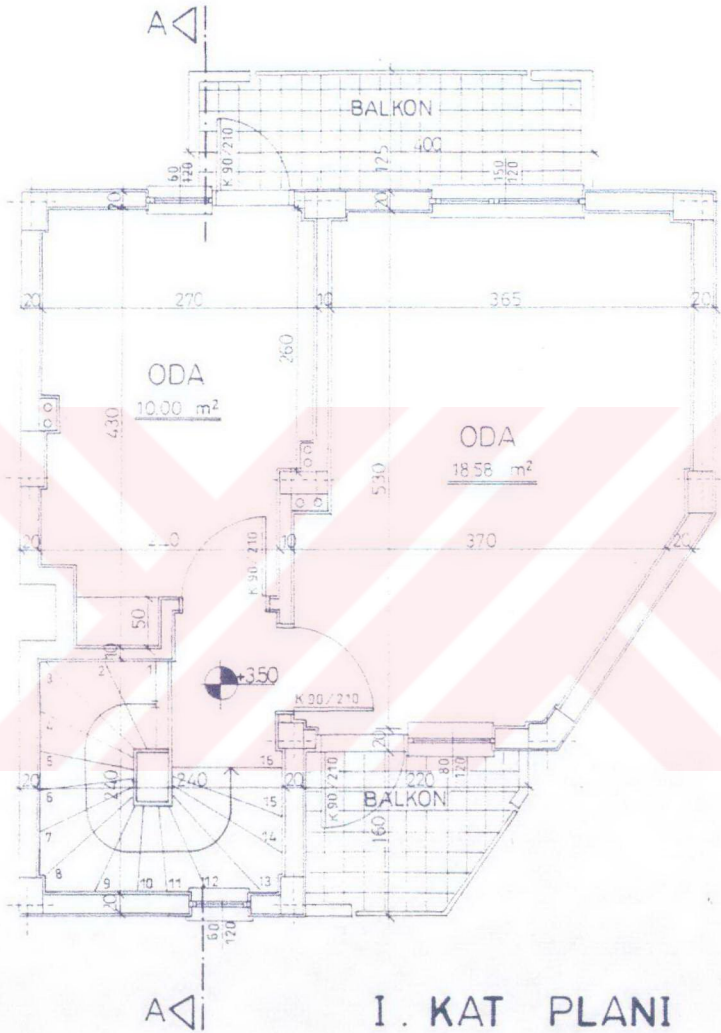
Şekil 4.20 Gecekondu önleme bölgesindeki konutların I.kat planı

Gecekondu önleme bölgesindeki konutlar**Mahalle** : İsmetpaşa**Sokak / Cadde:** Kader Sokak**Pafta:** 32-M- IVc **Ada:**1157-1141 **Parsel:** 4...27, 2...40

Şekil 4.21 Gecekondu önleme bölgesindeki konutların vaziyet planı



Şekil 4.22 Gecekondu önleme bölgesindeki konutların zemin kat planı



Şekil 4.23 Gecekondu önleme bölgesindeki konutların I.kat planı

4.3 1950-1982 Dönemi Çanakkale’de Konut Sunum Biçimleri

Çanakkale’de 1950-1982 döneminde özellikle bireysel konut üretimi çok yaygındır. 1970’li yılların başında ise sağlıksız yapılaşma diye nitelendirilen gecekondü üretimi meydana gelmiştir.

Türkiye’de 1965’te çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası ile yapsatçı konut üretimi Çanakkale’de 1970’li yılların sonlarında ortaya çıkmıştır. Ancak özellikle 1980’li yıllarda öne çıktığı için “1983 dönemi sonrası Çanakkale” bölümünde ele alınacaktır.

4.3.1 Çanakkale’de 1950-1960 Döneminde Konut Sunum Biçimi

Çanakkale’de Cumhuriyet’in kuruluşundan 1950 yılına kadar mevcut konutlar kullanıldığı için üretim yapılmamıştır. Dolayısıyla Çanakkale’nin diğer Anadolu kentlerine göre yapılaşmaya geç başladığı söylenebilir.

Çanakkale’de ilk olarak ortaya çıkan konut sunum biçimi, bireylerin yaşadığı mekanı oluşturmada büyük sorumluluklar aldığı üretim biçimi olan bireysel konut üretimi modelidir. 1950’li yıllardan sonra ortaya çıkmıştır. Bireysel konut üretimi gelişmiş Anadolu kentlerinde önemini yitirmiş olsa da, Çanakkale’de kentleşmenin yavaş olmasından dolayı, günümüzde de çok büyük bir üretim payı oluşturmaktadır.

4.3.1.1 Bireysel Konut Üretim Modelinin Tanımlanması

1980’ler Türkiye’de önemi sınırlı olmasına karşın, tarihsel süreç içerisinde bireysel konut üretimi ilk sıralamayı almaktadır. Bu sunum biçiminin yetersiz kaldığı noktadan itibaren diğer sunum biçimleri ortaya çıkmıştır.

1930’lu yıllarda bireysel konut üretim modelinin doğmasının nedenleri şunlardır:

- Türkiye’de yavaş bir kentleşme olması
- Kentsel arsaların henüz spekülasyon değeri kazanmaması
- Konut maliyeti içinde arsa maliyetinin düşük olması

- Yerel yönetimlerin yavaş olan kentleşme hızına paralel olarak, yeterli kentsel alanlar planlayabilmesi
- Yerel yönetimlerin kentsel altyapı sağlamakta önemli sıkıntılarla karşılaşmaması

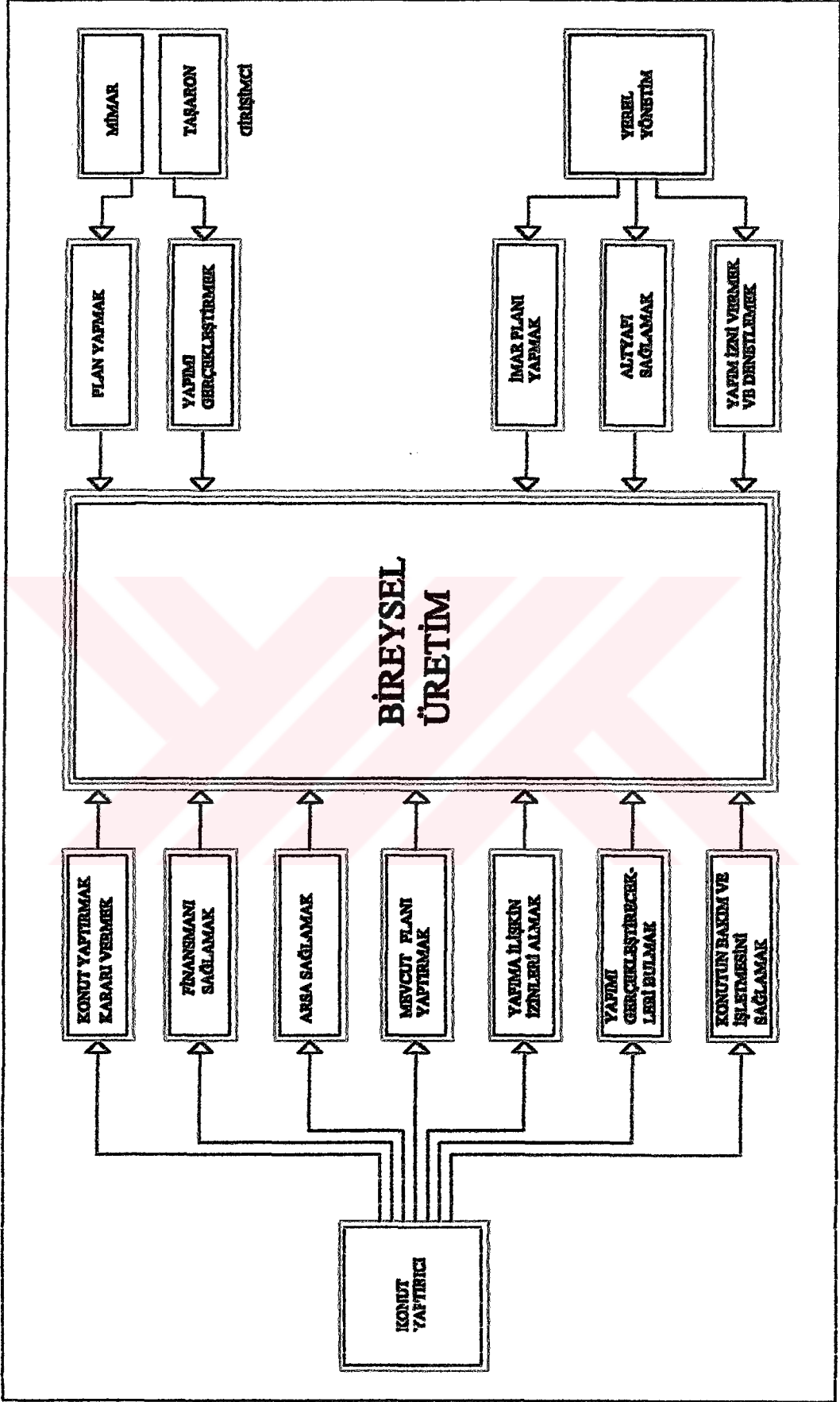
Bu üretim biçiminde konut üretim sürecindeki işlevleri, konut yaptırıcısı ya doğrudan doğruya kendisi yapar ya da girişimci aracılığıyla yerine getirir. Yerel yönetim gerekli altyapıyı yapar ve yapımı denetler.

Konut yaptırıcı ilk olarak konut yaptırma kararı almaktadır. Daha sonra konutun finansmanını ve arsayı sağlamalıdır. Yapılan konut genellikle tek parsel içindedir. Dolayısıyla bu durum, konutun zaman içinde eklemelerle genişleyebilmesine olanak tanımıştır. Yerel yönetimden yapıma ilişkin izinleri almak, yapıyı gerçekleştirecek kişileri sağlamak, biten konutun bakımı ve işletilmesiyle ilgilenmek gibi görevler konut yaptırıcısına düşmektedir. Bu işlevleri yerine getirirken hiçbir uzmanlaşmaya sahip değildir. Bu nedenle piyasa kanalıyla konut planının yapımı için mimar emeğini ve konutun yapımı için gerekli emeği satın almak durumundadır. Bu konuda en ideal durumun, bir mimara konut projesinin yaptırılması, yapı yapımının da bir küçük girişimciye ya da taşarona verilmesi olduğu söylenebilir. Bu durumun birçok varyasyonu vardır. Örneğin, proje ve yapının yaptırılmasını tamamen mimar ya da bu iki işlevi bir müteahhit de yüklenbilir. Devlet, bu üretim biçiminde herhangi bir işlev yüklenmez, ancak yerel yönetimin yüklendiği işlevler vardır. Bunlar da konut yapımına direkt katılmak şeklinde değil, imar planını yapmak, konut için altyapıyı sağlamak ve yapılan konutların plana uygun olup olmadığını denetlemek şeklindedir.

Bireysel üretim çizelgesinde işlevlerin görülmesindeki en uygun zaman sıralamasının, önce yerel yönetimin altyapı ve planlamayı yapması, daha sonra konut yaptırıcısını, bu alanda arsa alıp, konutun planlamasını yaptırıp, inşaatını gerçekleştirmesi ve sonra binada yaşamaya başlaması olduğu söylenebilir. Bu süreçte yapımın hızını belirleyen yapımın küçük girişimci tarafından örgütlenme başarısı ve konut yaptırıcısının finansmanı sağlama gücüdür. (Tekeli, 1982a)

Bireysel üretim biçiminin genel işleyişi ve konut yapımındaki işlevler arasındaki dağılımı Çizelge 4.2'de görülmektedir. Bireysel üretimde, üretilen konut, satış için değil, kullanım içindir. Dolayısıyla tasarımına egemen olan kullanım değerini en çoğa çıkarmaktır. Bunun yanında etkili olan, konut yaptırıcısının içinde bulunduğu toplumsal katmanda yaygın olan beğeniler ve modadır.

Çizelge 4.2 Bireysel üretim biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılım



Bireysel üretim süreci içinde yapılan konutlar büyük ölçüde mülk konut olacaktır. Bu süreç içinde kiralık konut üretimi eğilimi çok düşüktür. Bu modelde, bir yapım süreci içinde, büyük kentlerde ya da kentlerin yüksek yoğunluklu alanlarında tek parsel içinde bir kişinin mülkiyetinde çok katlı apartman yapılması söz konusu olsa da, başlıca eğilim tek parsel içinde tek konut olma şeklindedir.

Bu tür konutlar değişik büyüklükte olup, farklı yapı malzemesi kullanımına açıktır. Ayrıca içinde yer aldığı parselin niteliğine göre sınırlı da olsa, zaman içinde geliştirilme ve yeni eklemeler yapma esnekliğine sahiptir. Bu yapım sürecinin konut birimi başına oldukça pahalı ve yapım sürecinin oldukça uzun olduğu söylenmektedir. Bu süreç içinde yönetimin etkinliği pasif bir denetimdir.

Kentleşme hızının artması ve kentsel arsa değerlerinin yükselmesiyle beraber bu sunum biçimi yetersiz kalmıştır. Hızlı kentleşmenin gerektirdiği miktarda konut üretilmemiştir. Öte yandan kentsel arsa fiyatlarının artmasıyla, orta sınıfın tek başına konut sahibi olması olanaksızlaşmıştır. Bu durumda bireysel konut üretimi üst gelir gruplarına hizmet vermiş ve toplum gereksinmelerini karşılamak üzere yeni sunum biçimleri gelişmeye başlamıştır.

4.3.1.2 Çanakkale’de Bireysel Konut Üretimi

Bireysel üretimin, 1930’lar Türkiye’sinin üretim biçimi olmasına karşın yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı günümüzde önemini yitirmiştir. Çanakkale’de ilk bireysel konut üretimi 1940’lı yılların sonunda başlamıştır ve bugün Çanakkale’de hala önemli bir yere sahiptir. Bunun sebebi de, yukarıda bahsedilen olguların henüz Çanakkale’de yaşanmaması yani kentleşme hızının düşük olması, fazla göç almaması ve yaklaşık olarak aldığı göç kadar dışarıya göç vermesi, dolayısıyla nüfusun doğal hızıyla artması ve bu artışında düşük olmasıdır. Ayrıca orta sınıfların elinde arsa bulunuşu da bir diğer önemli sebeptir.

Çanakkale’deki bireysel üretimin özellikleri, işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler (konut sahibi – girişimci – devlet) arasındaki dağılımı genel olarak yukarıda anlatılanlara paralellik göstermektedir. Ancak yine de Çanakkale’deki bireysel üretimin işleyişinden kısaca bahsetmek gerekir:

- **Arsa Temini:**

Birey genellikle arsa sahibidir. Arsanın konut üretim maliyetinde çok önemli bir etmen (%25 - %60) olduğu düşünülürse, bireyin arsa sahibi olması büyük bir avantajdır. Zaten olanakları kısıtlı olan birey, arsa sahibi olmasaydı böyle bir girişimde bulunamayacak, başka yollardan konut sahibi olmaya çalışacaktır.

Ayrıca miras yoluyla ikinci kuşağın eline geçen arsa üzerindeki hak sahiplerinin ortak konut yapmalarına da sıkça rastlanmaktadır. Böylece yine arsa için bir bedel ödenmemiş olmakta ve ortak bir girişim olduğu için bireyler finans bulmakta fazla zorlanmamaktadırlar.

- **Projenin Hazırlanması:**

Proje çoğunlukla bir mimara çizdirilmektedir. Tasarım ise genellikle arsanın büyüklüğüne ve sahip oldukları imar haklarına göre mimar tarafından belirlenmektedir. Bazen girişimci de tasarımın oluşmasına katılmaktadır.

- **Ruhsat Alınması:**

Ruhsat ya birey ya da projeyi hazırlayan mimar tarafından alınmaktadır.

- **Konut Yapım Süreci:**

Konut yapımı çoğunlukla birey tarafından piyasadan bulunan inşaat ustalarına yaptırılmakta, bazen de bu iş konut planını hazırlayan mimara bırakılmaktadır.

Çanakkale’de 1950’li yıllarda bireysel üretimin en çok görüldüğü alan Cevatpaşa Mahallesi’dir.

Çanakkale’de bireysel üretim biçiminde genellikle az katlı (2-3 kat) ve nispeten küçük konutlar üretilmektedir. Bina kalitesi de bireyin birikimine bağlı olarak iyi ya da kötü olarak değişmektedir. Ancak genellikle bireyin birikimi sınırlıdır. Dolayısıyla konutlar genellikle orta-kötü nitelikli yapılardan oluşmaktadır.

Çanakkale’de bireysel üretim biçimi Bu üretim biçimi 1960’lardan sonra daha çok Barboros Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi ve Cevatpaşa Mahallesi’nin arka kısımlarında görülmüştür. Bu yerlerin seçilmesindeki en önemli etken, arsa fiyatlarının kentin diğer bölümlerine göre daha düşük olmasıdır. Birey arsa sahibi değilse, arsa fiyatının düşük olmasından dolayı buraları seçmektedir. Eğer birey arsa sahibi ise, yapsatçıların bu yerleri tercih etmemelerinden

dolayı yine kendi konutunu üretmektedir. Dolayısıyla bireysel üretimin yapıldığı mahalleler, Çanakkale’de az tercih edilen orta ve düşük gelir gruplarının yerleştiği mekanlardır.

Çanakkale’de 1954-1983 yılları arasında üretilen konutların gelişim çizelgesi Çanakkale Belediyesi’nde Yapı Ruhsatları incelenerek çıkarılmıştır. Bu, çizelge 4.3’te verilmiştir.

Çizelge 4.3 Çanakkale’de 1954-1983 yılları arasındaki konutların katlara göre dağılımı

YIL	1 katlı konut	2 katlı konut	3 katlı konut	4 katlı konut	5 katlı konut	6 katlı konut	7 katlı konut	8 katlı konut	9 katlı konut	10 katlı konut	TOPLAM DAİRE SAYISI
1954	38	23	1	-	-	-	-	-	-	-	72
1955	113	24	1	-	-	-	-	-	-	-	154
1956	87	43	5	-	-	-	-	-	-	-	161
1957	34	27	-	-	-	-	-	-	-	-	73
1958	84	39	2	-	-	-	-	-	-	-	149
1959	142	30	2	-	-	-	-	-	-	-	199
1960	53	15	-	-	-	-	-	-	-	-	90
1961	86	43	1	-	-	-	-	-	-	-	173
1962	62	43	4	-	-	-	-	-	-	-	160
1963	100	33	4	2	-	-	-	-	-	-	250
1964	102	41	5	1	-	-	-	-	-	-	199
1965	95	36	7	1	-	-	-	-	-	-	198
1966	90	62	17	-	-	-	-	-	-	-	247
1967	82	51	12	2	-	-	-	-	-	-	190
1968	113	70	15	5	-	-	-	-	-	-	257
1969	112	108	27	10	-	-	-	-	-	-	351
1970	106	120	48	19	3	-	-	-	-	-	609
1971	77	94	27	5	5	-	-	-	-	-	423
1972	95	97	44	7	3	-	1	-	-	-	522
1973	58	105	65	15	6	4	-	-	-	-	602
1974	61	80	43	8	1	2	-	-	-	-	403
1975	81	114	74	16	8	2	-	-	-	-	656
1976	27	38	38	12	-	-	-	-	-	-	259
1977	97	81	129	40	9	3	-	-	-	-	828
1978	48	36	86	35	5	3	-	-	-	-	644
1979	45	58	163	56	24	13	-	-	-	-	1282
1980	27	47	101	38	11	15	-	1	-	-	654
1981	19	38	58	21	13	6	1	-	-	-	427
1982	16	65	99	29	17	2	-	-	-	-	605
1983	22	78	12	42	27	11	-	-	-	-	792

Çizelgeye göre 1950-1962 yılları arasında en fazla üç katlı konut yapılmıştır. 1963’ten sonra 4 katlı konut yapımına başlanmıştır. 1954-1983 yıllarında 2172 adet tek katlı, 1739 adet 2 katlı,

1090 adet 3 katlı, 364 adet 4 katlı, 132 adet 5 katlı, 61 adet 6 katlı, 2 adet 7 katlı, 1 adet 8 katlı konut üretilmiştir. 30 yılı kapsayan bu rakamsal sonuçlar, Çanakkale’de kentleşmenin çok hızlı yaşanmadığını ortaya koymuştur.

4.3.1.3 Çanakkale’de Bireysel Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi

Çanakkale’de bireysel üretim biçimiyle yapılan konutların az katlı olmaları kentsel mekana olumlu etkiler yaparken, üretim sürecinde doğan aksaklıklar olumsuz etkiler yapmaktadır. Örneğin bireyin ekonomik gücü bir kerede konutun tamamını yapıp, bitirmeye yetmemektedir. Birey 1.katı yapıp, kullanmaya başlamakta, üst katların yapımını ise ileri tarihlere bırakmaktadır. Hatta bazen üst katlara geçmeden, 1.kat eskimektedir. Böylece henüz tamamlanmamış, kötü mekanlar oluşmaktadır. Ayrıca üretilen konutların kalitelerinin iyi olmaması ve herhangi bir çevre düzeni yatırımı yapılmaması da kentsel mekanı sağlıklı gelişime sevk etmektedir.

Çanakkale’de bireysel üretim biçimi tüm üretimin en az 2/3’ünü oluşturmaktadır. Bu da demektir ki, Çanakkale’de yaşayanların en az 2/3’ü orta ve alt gelir grubudur. Çanakkale özellikle son 15 yılda çok fazla gelişmiştir. Köyden kente göçün artmasıyla bireysel üretim daha da artmıştır. Bu da kent için olumsuz bir gelişmedir.

4.3.2 Çanakkale’de 1960-1970 Döneminde Görülen Konut Sunum Biçimleri

Çanakkale’de 1960-1970 döneminde bireysel konut üretimi devam ederken, yasal olmayan üretim şekillerinden olan gecekondü üretimi ortaya çıkmıştır.

4.3.2.1 Gecekondü Üretim Modelinin Tanımlanması

Kırdan kopup, kente gelen ve düzenli bir işi olmayan, toplumun düşük gelirli gruplarının ikamet ettiği ve gecekondü üretimi olarak adlandırılan bu sunum biçimi, iki türlü gerçekleşmektedir. Bunlardan birincisi bireysel gecekondü üretimi, ikincisi ise yarı örgütlenmiş gecekondü üretimidir.

4.3.2.1.1 Bireysel Gecekondu Üretim Modeli

Kentlerin imarlı kesimlerinde ortaya çıkan konut üretim modelleri, toplumun tümünü kapsayamadığı için, kentlerde büyük bir gecekondu kesimi oluşmaktadır. (Tekeli, 1982b)

Gecekondu sorunu, artan nüfusa paralel olarak, özellikle 1950'lerden sonra kırsal kesimden kentlere olan göçler ve çok çeşitli sosyal, ekonomik faktörler nedeniyle önemli ve giderek büyüyen bir sorundur. (Özsoy ve Celasun, 1978) Bu sorunun çözümlenmesinde en büyük rolü devlet üstlenmiştir.

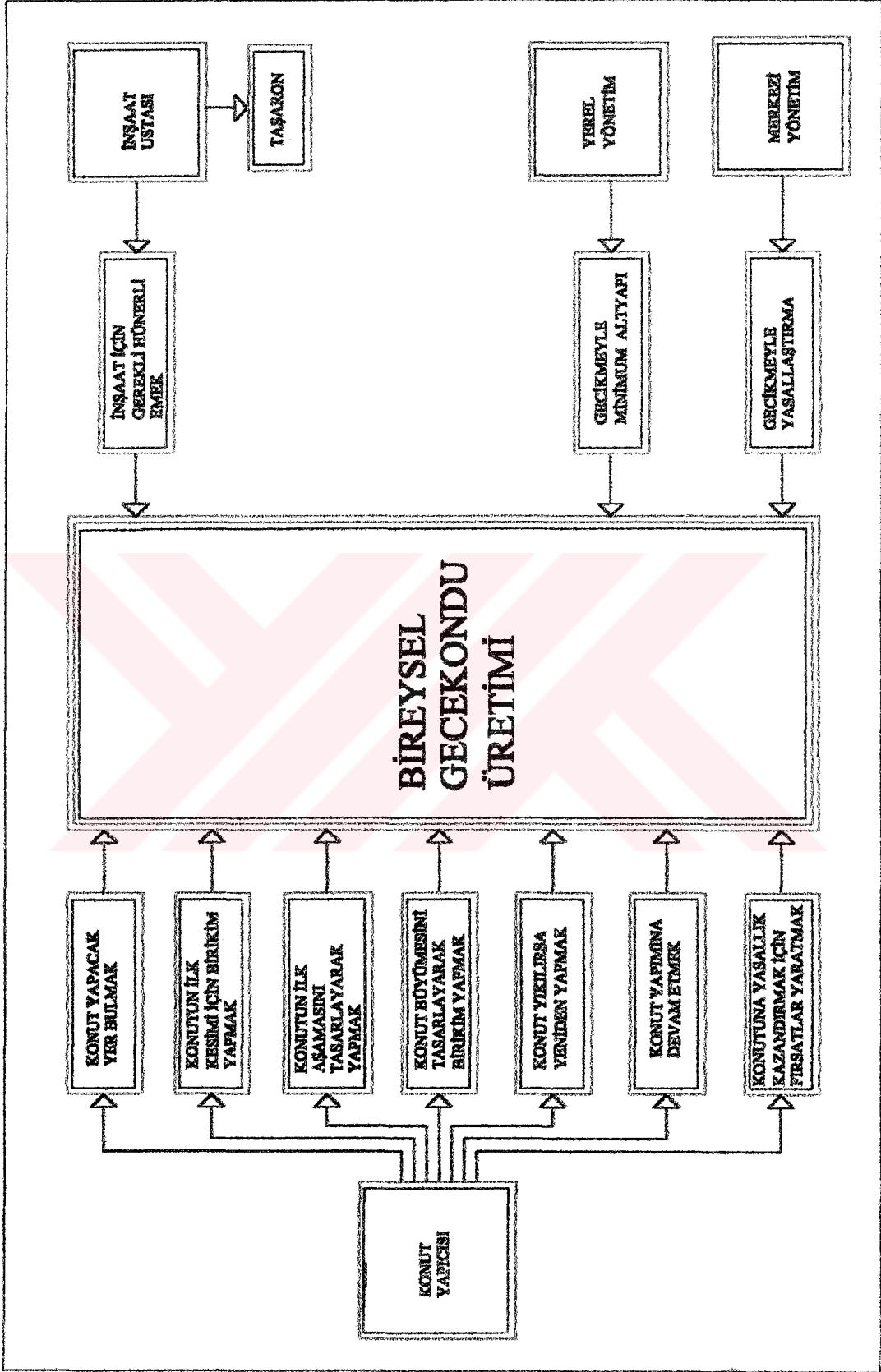
Konut yapımı yüksek birikim, planlama sürecinde yapım izinlerinin alınmasını ve teknik hizmetler gerektirir. Bu model tüm bu sorunları hiçe saymıştır. Oysa taşıdığı özellikler ve ileride yenilenmesinin gerekliliğinden doğan ek harcamalar bu yöntemin maliyetinin çok yüksek olduğunu göstermiştir. Öte yandan yerleşime elverişli olmayan yerlerde yapılmış olmaları, bir yandan altyapı ve hizmetler yönünden yetersiz olmaları sonucunu yaratırken, yenilenmeleri ve içinde oturanları başka yerleri taşıma gereği, maliyetlerini yükseltmektedir. (Keleş, 1990b)

Gecekondu belirli bir malzeme birikimi ve borçlanma ile gecekondu yapılıp, içinde yaşamaya başladıktan sonra, konutunu büyütme için birikim yapmaya başlayacaktır. Bu yapım sürecinin yanı sıra, konutuna yasallık kazandırmaya ve kentsel altyapı hizmetlerinden yararlanmaya çalışacaktır.

Yerel yönetimlerin altyapı hizmetlerini çok düşük bir düzeyde de olsa karşılamaya başlaması, ancak gecekonduların bir baskı grubu oluşturacak düzeye gelmesinden sonra olmaktadır. Çizelge 4.4'te merkezi yönetimin denetiminin, zaman zaman siyasi baskılarla gecekonduya yasallık kazandırılması da görülmektedir.

Bu modelin diğer modellerden farkı, konutun içinde yaşanılarak yapılmasıdır. Diğer konut üretim modellerinde konut yapımı bittikten sonra içinde yaşanmaya başlanmaktadır. Bu modelle üretilen konutların büyük bir bölümü mülk konuttur. Kiralık konutlar genellikle sürekli yapım içinde büyütülen konutların bölünmesiyle oluşmaktadır.

Çizelge 4.4 Bireysel gecekondü üretiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı



Bu modelle üretilen konutlar daha çok yatay eklemelere açık konutlardır. Gecekondulaşma süreci eskidikçe özellikle eski gecekondu mahallelerinde düşey eklemeler de ortaya çıkmakta, apartmanlar oluşabilmektedir.

Gecekondulaşmanın yarattığı sorunların çözümü için,

- Gecekondu yapımı mutlaka önlenmelidir.
- Gecekondu alanları ıslah edilmeli, yaşanası duruma getirilmelidir.
- Kentlerin gelişme doğrultusundaki alanları mutlaka kamulaştırmalı, konut yapılabilir duruma getirilmelidir. (Pala, 1990)

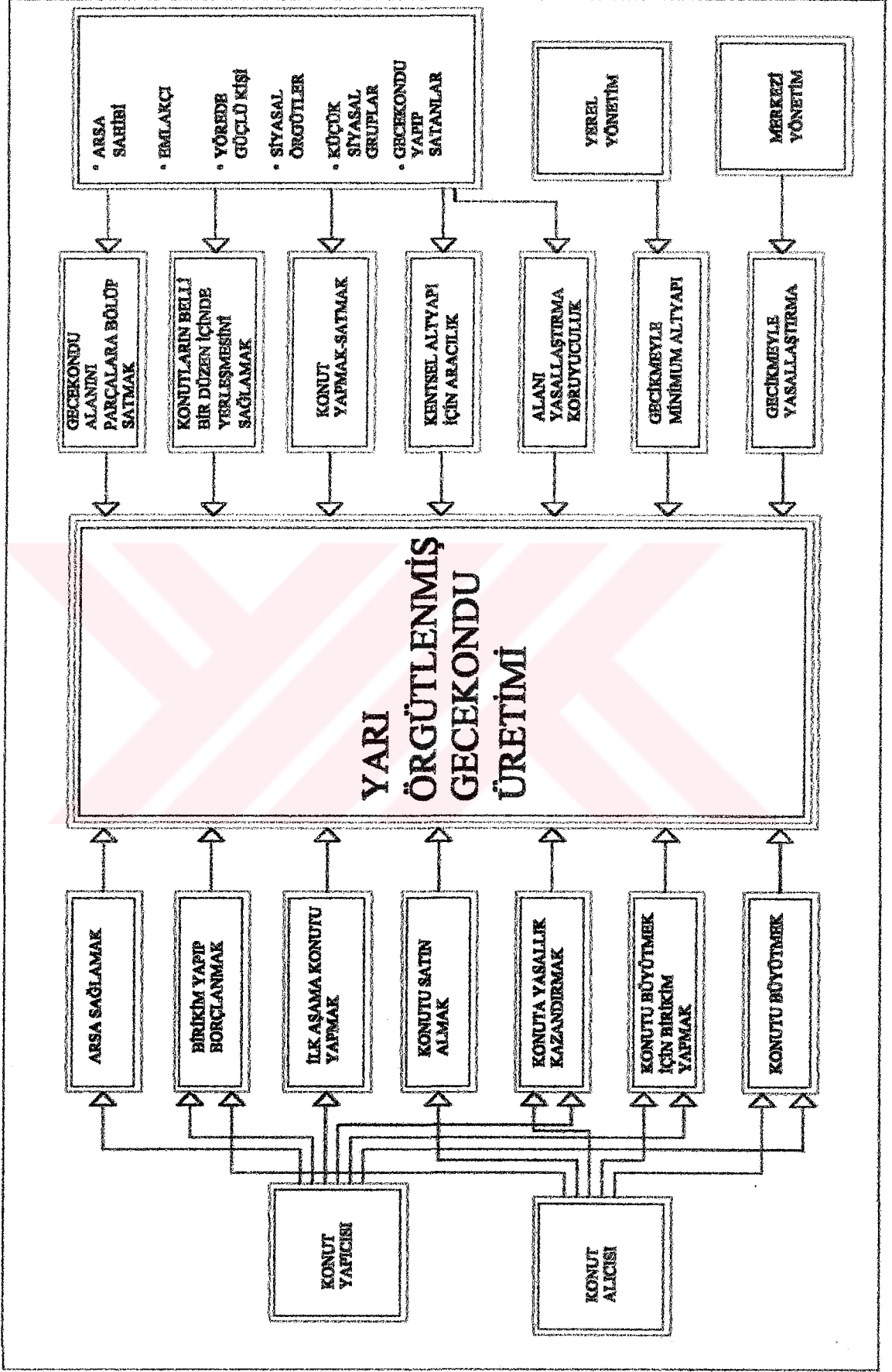
Bir başka deyişle, kentsel toprak reformu yapılmalıdır. Belediyelerin ve yeni kent parçaları üreten kooperatif birliklerinin arazi kamulaştırarak arsa üretmeleri kolaylaştırılmalıdır. Daha da önemlisi, gecekonduyun artık evsiz barksızların kendi başlarına imece yöntemlerinden yararlanarak yaptıkları bir barınak olmaktan çıkmış, üzerine konut yapılmış bulunan toprağın el değiştirmesinden doğan rantların dağıtımına yarayan rant makinesi durumuna gelmiş olmasıdır. Bu toplumun yapısındaki dengesizliği, arsa ve gecekondu mafyaları aracılığıyla artıran yeni gelişmelerden biridir.

4.3.2.1.2 Yarı Örgütlenmiş Gecekondu Üretim Modeli

Gecekondu yapımında da zaman içinde, talebin artmasıyla piyasa mekanizması işlemeye başlamıştır. Artık kente gelen yeni bir kişinin gecekondu arsası bulabilmesi için belli kişilere önemli miktarda para ödemesi gerekmektedir. Bunun yanında gecekonduyunun yapıp satılması başlamıştır. Tüm bu gelişmeler sonucunda ana özellikleri Çizelge 4.5'te gösterilen bu süreç 'yarı örgütlenmiş gecekondu yapım modeli' olarak adlandırılmıştır.

Bu sürece yarı örgütlenmiş denilmesinin farklı nedenleri vardır. İlk olarak, gecekondu yapımı yasal çerçeveler dışında geliştiğinden açık bir örgütlenmeye kavuşması olanaksızdır. Gecekondu alanları, yöre yöre ve görülecek işlemlere göre çeşitli kişiler ve gruplarca denetlendiğinden, kısmen örgütlenmiş bir alanın varlığından söz edilebilmektedir. Böyle bir alanda gecekondu sahibi olmak için, Çizelge 4.5'te gösterildiği gibi ya gecekondu yaptırıcısı olmak ya da piyasadan gecekondu satın almak gerekmektedir.

Çizelge 4.5 Yarı örgütlenmiş gecekondü üretiminin işlevleri ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı



Bu modelin bireysel gecekodu üretim modelinden ürünün niteliği, yerel ve merkezi yönetimin işlevleri vb. konularda farklılığı olmasa da, gecekoducu gecekodusunu yaptığı toprağı bedel karşılığı elde etmektedir. Bir bedel karşılığında da olsa, bu toprağı elde etmenin değişik seçenekleri vardır. Gecekodu eğer hazine arsası üzerine yapılıyorsa genellikle siyasal örgütlere dayanan güçlü bir kişiye piyasada oluşturulan belirli bir fiyat ödenmektedir. Eğer kent kenarında imar planı olmayan bir yerde yapılıyorsa, bu özelliklere sahip büyük bir alanı ucuz fiyatla alan bir emlakçı ya da arsa sahibinden hisseli tapu aracılığıyla bir gecekodu arsası satın alınmaktadır. Siyasal gruplara bağlanarak gecekodu yapacak bir yer de elde edilebilmektedir.

Toprağı denetleyenler, her üç seçenekte de gecekodu arsası ayırmanın dışında belli bir geçit düzeninin korunması işlevini görmekte, bazen de bu yolları tasfiye etmektedir. Yani ilkel anlamda bir planlama yapmaktadır. Bu kişiler aynı zamanda yerel yönetimlerin buralara altyapı getirmesini hızlandırmakta aracı olmaktadır. Bir nevi koruyuculuk işlevini yüklenmektedir.

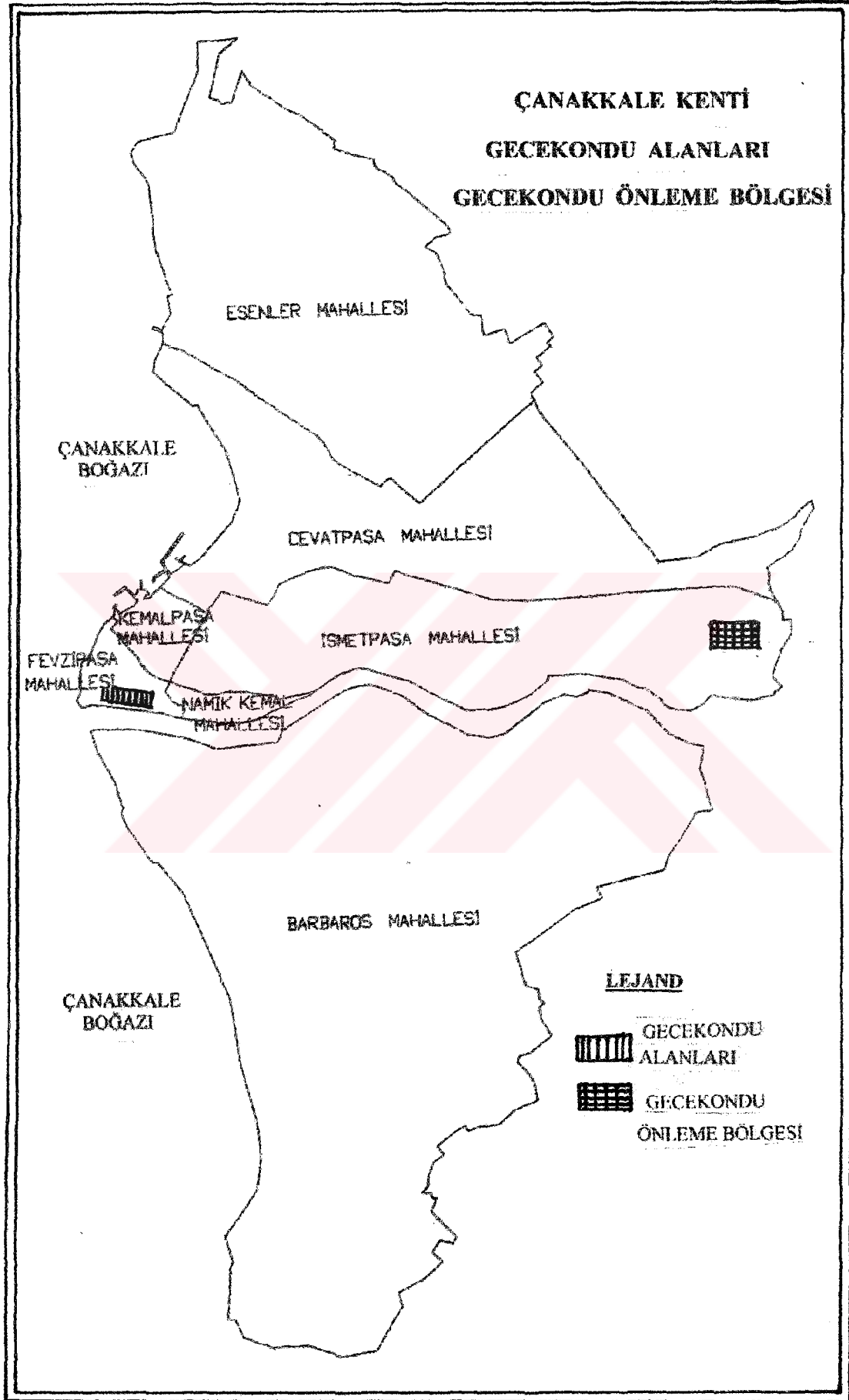
4.3.2.2 Çanakkale’de Gecekodu Üretimi

Çanakkale’de hızlı kentleşme ve çok fazla nüfus artışı olmadığından varolan üretim biçimleri genellikle halkın ihtiyacını karşılamaktadır. Dolayısıyla gecekodu üretimi çok azdır. Kentteki bazı gecekodu alanlarına ruhsat vermek suretiyle çözüm getirilmiştir.

Şekil 4.24’de Çanakkale’deki mevcut gecekodu alanları ve çözüm getirilen gecekodu alanları görülmektedir.

Çanakkale Belediyesi sınırları içinde gecekodu yapımının önlenmesi ve yapılmış olanların düzeltilmesi ve temizlenmesi için 775 sayılı yasa uyarınca şunlar yapılmıştır:

İl merkezi belediyesince 55 349 m² arsa kamulaştırılmış, 805 m² de yasa gereğince belediyeye geçirilmiş, 5 166 m² de belediyenin kendi mülkiyetinde olan arsanın katılmasıyla toplam 61 320 m²’lik alan ‘Gecekodu Önleme Bölgesi’ olarak oluşturulmuştur. (Çetin, 1998)



Şekil 4.24 Çanakkale'deki gecekondu alanları ve gecekondu önleme bölgesinin haritası

1970'li yıllarda Sarıçay yatağı içerisinde bir grup göçer vatandaşın oluşturduğu yerleşim alanı hazine arazisi olup, D.S.I'nin kontrolünde Sarıçay taşkın alanında kalmaktadır. Çeşitli önlemler alınmasına rağmen günümüze kadar 104 hane bu bölgede sağlıksız şekilde barınmaktadır. Yaklaşık nüfus 500 kişi civarındadır. Bölgede konutlar sağlıksız olup, kanalizasyon- elektrik bulunmamaktadır. Ancak gecekondular bölgesi olan Sarıçay yatağı içerisinde salgın hastalıkları önleyebilmek için 1992 yılında su şebekesi çekilmiştir. Yolları ham yol, stabilize ve kötü durumdadır. Bu alan gecekondular tasfiye bölgesi olarak ilan edilmiştir. İsmetpaşa Mahallesi'nde gecekondular önleme bölgesi oluşturulması amacıyla hazine adına kayıtlı 11 778 m².lik bir alan 775 sayılı Gecekondular Yasasına göre Çanakkale Belediyesi'ne bedelsiz olarak devredilmiştir. Uygulama ile ilgili prosedür devam etmektedir. (Çetin, 1998)

Çanakkale'de bireysel gecekondular üretimi çok fazla değildir. Dolayısıyla yarı örgütlenmiş gecekondular üretimine de hiç rastlanmamaktadır.

4.3.2.3 Çanakkale'de Gecekondular Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi

Kentleşme ve konut sorunu içinde büyük yer tutan göç ile kentlere çalışmaya gelen insanlar, geldikleri yerin kültürünü sürdürdüklerinden ve kent bilinci taşımadıklarından, kentlerdeki sosyolojik ikili yapı, konutlara da yansımıştır. Osmanlı'dan beri toplumda görülen bu ikili yapı günümüzde de sürdürmektedir. Yaşam ve kültür düzeyleri dünya görüşleri birbirinden ayrı bireylerden oluşan, heterojen ve bütünleşmemiş bir yapı, anakentlerde egemendir. Gecekondular bölgeleri, bu dengesiz yapının göstergeleridir. İkili yapıyı gecekonduların, gecekondular ise gelir dağılımındaki dengesizliklerin doğurduğu bir gerçektir.

4.4 Çanakkale'de 1950-1982 Döneminin Değerlendirilmesi

1950-1982 Dönemi, tüm Anadolu kentlerinde olduğu gibi Çanakkale'de de gelişme ve kentleşme dönemidir. Konut anlayışında da yavaş yavaş değişimler meydana gelmiştir. Kültürel kimliğimizi oluşturan geleneksel konuttan koparak, günün şartlarını gerektiren tek ailelik konutlara yönelinmiştir. Bu geçiş dönemi çok uzun sürmemiş, Kat Mülkiyeti Yasası ile pek çok ailenin tek bir kütleyi paylaştığı apartmanlaşma ortaya çıkmıştır. Ayrıca yasal olmayan üretim şekillerinden biri olan gecekondular üretimi 1970'li yıllarda Sarıçay kenarında ortaya çıkmıştır.

Konutlar plan ve kullanım bazında değişmiş olsa da, konut sunum biçimi yine bireysel üretim olarak kalmıştır. Bunun yanı sıra sağlıklı bir yapılaşma olan gecekondü üretimi başlamıştır.

Türkiye’de bu dönemde kooperatifleşmeler başlarken, Çanakkale halen apartmanlaşma sürecini yaşamaktadır. Dolayısıyla kentleşme yavaş ilerlemektedir. Bunun bir sebebi de Çanakkale’nin sanayi şehri olmamasıdır denilebilir. Çok fazla iş alanının olmaması da göçü yavaşlatan etkenlerden birisidir.

Bu dönemde önce1949’da alınan imar kararları uygulanmıştır. Ancak 1964 yılında ve son olarak 1977 yılında imar kararları yeniden düzenlenmiş ve bunlar esasa alınmıştır. 1964 Nazım İmar Planı ile Çanakkale’nin en büyük mahallesi olan Barbaros Mahallesi, 1977 Nazım İmar Planı ile Esenler Mahallesi kullanıma açılmıştır.



5. ÇANAKKALE'DE 1982-2002 DÖNEMİ KONUT GELİŞİMİ

Çanakkale'de 1982-2002 Dönemi kooperatifçiliğin ve yapsatçılığın başladığı ve çok fazla yaygınlaştığı yılları kapsamaktadır. Ayrıca Türkiye'de 1984 yılında başlayan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Fonu Çanakkale'de 1992 yılında ilk örneğini vermiştir. Bu dönemdeki konut gelişimi, Çanakkale'nin konut politikası, yapılaşması ve konut sunum biçimleri ele alınarak incelenmiştir.

5.1 1982-2002 Dönemi Konut Politikası

1982-2002 yılları arasındaki konut politikası başlığı altında yine öncelikle Türkiye'deki konut bağlamındaki gelişmeler ele alınacak, daha sonra bu dönemdeki Çanakkale'nin konut politikası anlatılacaktır.

5.1.1 Türkiye'de 1982-2002 Dönemi Konut Politikası

1980'li yılların başında konut sektörünün yaşadığı büyük kriz, gerek yerel yönetimlerin önderliğindeki projeleri, gerek diğer sunum biçimlerini olumsuz biçimde etkilemiştir. (Özüekren, 1995)

10.07.1981 gün ve 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, devletin konut politikasına bakış açısını değiştiren önemli bir olaydır. Bu yasayla devlet, yirmi yıllık bir planlı dönem boyunca konuta yatırımı verimsiz ya da az verimli yatırım sayan anlayışını terk ederek, bütçenin %5'ini konut yatırıma ayırmayı öngörmüştür. Böylece krizi aşmayı hedeflemiştir. Bununla beraber konut kooperatifleri ve birliklerine devletin desteğinden öncelikle yararlanma olanağı tanınmıştır. Ancak uygulamada bütçeden kaynak ayrılamaması, yasanın işlerliğini kısa sürede yitirmesine neden olmuştur.

1984-1989 yıllarını kapsamak üzere hazırlanmış olan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı nüfusu yirmi bini aşan yerleşmelerde çeşitli nedenlerle ortaya çıkan toplam konut gereksiniminin her yıl %3.17 oranında artarak 1989'da 318.000 birim seviyesine ulaşacağını tahmin etmiştir. Bu plan ilke olarak konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden de azami faydanın temin edilebilmesi için gereksinim sahiplerinin tasarrufa yönlendirilmesi ve farklı konut üreticilerinin kredilendirme yoluyla konut arzı

yaratmalarını benimsemiştir. (DPT, 1983) Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı yürürlükten kaldırılmış olmasına karşın, planda ortaya konulan ilke ve politikalar 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile uygulama alanı bulmuştur. Konut arzının artması, konut yapımına yönelecek özel tasarrufun bir büyüme göstermesi ile mümkün olacağını varsayan bu kalkınma planı bu tarz yatırımların doğrudan desteklenmesini savunmaktadır.

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1990-1994), kentleşme hızının biraz yavaşlayacağı, plan dönemi içinde ortalama %4.6'lık bir hızla seyredeceği tahmin edilmiştir. (Keleş, 1990b) Kentlerde kaliteli ve sağlıklı bir yaşam sağlamak amaç olarak belirlenmiştir. Ayrıca Toplu Konut Fonu Kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılmasının sağlanması ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılması hedeflenmiştir. (Aksoylu, 1991) Buna göre son iki dönemde konut üretiminin diğer üretim alanlarındaki gibi bir pazar teşkil edebileceği ve bunların rant temininin söz konusu olduğu saptanmıştır.

5.1.2 Çanakkale'de 1982-2002 Dönemi Konut Politikası ve İmar Kararları

1980'li ve 1990'lı yıllar yerleşen imar kararlarının kent rantının gösterisine dönüştüğü dönemlerdir. Parçası ve parsele dönük imar kararları yapılaşmada kimliksizliği ve kargaşayı yaratmıştır. Özellikle kentin kuzey bölümündeki Esenler Mahallesi ilave planlarla çok katlı yapılaşmanın göstergesi olmuştur. İkinci kordon bölgesi cazibe haline gelir. Barbaros Mahallesi'ndeki boşluklar kırsal kesimden gelen aileler tarafından doldurulmuştur. Stadyumun arkası yeni konut alanına dönüşmüştür. Her bölgede artan konut kooperatifleri gereksinime yanıt vermeye çalışmıştır. Kentin kuzeyinde yer alan Karacaören Ovası 'Yeni Konut Gelişme Bölgesi' olarak belirlenmiş ve üst planlamaları tamamlanmıştır. Doğu bölgesi küçük, orta ve büyük sanayi alanları olarak belirlenir. Olağanüstü bir durum oluşmazsa, kentin orta dönem (50 yıllık) fiziksel gelişme dinamiklerin kararları verilir. Güneyde üniversite kampüsü, doğuda sanayi, kuzeyde konut, merkez ise ticari, idari alanlar olarak saptanmıştır.

1984 yılında Dumrul Yavaş tarafından Kuzey İlave İmar Planı yapılmıştır. Bu plan konut ve sanayi alanlarının yer ve büyüklüklerinin saptanmasına yönelik bir plandır. Konut gelişimi Cevatpaşa Mahallesi, sanayi gelişimi İsmetpaşa Mahallesi'nde planlanmıştır. Toplam 285 hektarlık alanı kapsamaktadır. Konut alanları 20.5 hektar, nüfus artışı 5700 kişidir. 1984 yılında Kuzey İlave İmar Planları Bakanlıkça hazırlanarak onaylanmıştır. Toplam 285

hektarlık planlama alanında 20.50 hektarlık konut alanı, 5700 kişilik ilave nüfusa göre planlanmıştır. Yapı nizamı olarak ayırık ikiz nizam, kat adedi 2 kat olarak verilmiştir. Bu planlarda 1978 yılında hazırlanan jeolojik etüt raporları kullanılmıştır.

1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanununun onaylanmasıyla birlikte yeni bir planlama süreci başlamıştır. Bu kanunla plan yapma ve onama yetkisi yerel yönetimlere devredilmiştir. 9 Mayıs 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ile yeni bir planlama ve uygulama dönemine girilmiştir.

Kent son dönemde sadece yatayda büyümemiştir. 1985 yılında 3194 sayılı İmar Yasası'nda yapılan değişiklikler ve belediyelere verilen tek başına planlama yetkisiyle parsel bazına kadar inen mevzi plan tadilatları, kat artışları ve kitle işlemler yapılması süreci başlamış ve bu süreç kentin dikeyde de büyümesine yol açmıştır. Yasada yapılan değişikliklerle planlama yetkisini eline geçiren belediyelerin meclis gündemlerinin ana maddesini 1985'ten sonra plan tadilatı, kat artışı, kitle işleme vb. değişiklik talepleri içeren projeler işgal etmiş ve başvuruların tamamına yakını belediye meclislerinden onaylanarak çıkmıştır.

16 Şubat 1993 tarihinde mevcut planlı alanların doymuş hale gelmesi, yapılan ilave planlarının çoğalması ve bu planların mevcut plandan kopuk bir yapılanma göstermesi yeni bir planın gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu nedenle konut alanları ağırlıklı, kuzeyde Karacaören sınırına kadar ulaşan alanın 1/5000 Nazım İmar Planı hazırlanmış, Belediye Meclisince onaylanmıştır. Planlamanın hedefi, konut ve donatı alanlarını dengeli bir kullanışlar dağılımı ile mevcut planlı alanlara bağlamaktır.

Toplam 146 hektar alanda yapılan planlamada 54 hektar konut alanı ayrılmıştır. Emsal: 1.20 olarak yapı yoğunluğu , hmax: 18.50 olarak belirlenerek 6 kat verilmiştir. İlave nüfus olarak 28 679 kişinin bu yeni alanlarda ikamet edeceği hesaplanmıştır.

20 Aralık 1993 tarihinde belediye sınırları içinde imar plansız alanların kalmaması ve konut talebinin planlı alanlarla giderilebilmesi amacıyla, Barbaros Mahallesi'nde plan sınırının bittiği belediye sınırına kadar olan alanlar da 1/5000 ölçekli İlave Nazım Planı yapılmıştır. Planlama çalışmaları yapabilmek amacıyla söz konusu alanların jeolojik etüt çalışmaları da İller Bankası'na yaptırılmış, bu etütler Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onanmıştır.

Önemli alanlarda 2 kat, Emsal: 0.30 yoğunluk verilmiştir. Yerleşime uygun alanların bir kısmında 4 ve 6 kat, Emsal: 1.20 ve Emsal: 1.00 olarak yapı yoğunluğu verilmiştir. Ayrıca 1/5000 halihazır paftalarda hazırlanmıştır.

Toplam 119 hektar alan planlanmış, 18 048 kişi ilave nüfus getireceği hesaplanmıştır. Jeolojik yapıdaki farklılıklar ve kentin değişik konut ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde yapı nizamları 2 kattan, 4 kata kadar değişiklik göstermektedir.

1998 yılı rakamlarına göre yaklaşık 1049 adet yeni konut ruhsatı, 365 adet yeni inşaat ruhsatı verilmiştir. Bu doğrultuda 1999 yılı içerisinde yaklaşık %20 oranında konut ruhsatlarında bir artış olacağı ilgililerce hesaplanmıştır.

Mevcut İmar planlarından elde edilen doneler doğrultusunda konut alanlarının yaklaşık % 68'i 4 ve onun üzeri (5-8) kat adedine sahiptir. Geri kalan % 32'lik oran ise 3 ve onun altında kat adedine sahip yerleşimleri ifade etmektedir. Özellikle yeni gelişme alanlarında (Esenler Mahallesi, Karacaören vb.) kat yükseklikleri 5 kat ve 8 kat arasında değişen sayılarda oluşturulmuştur. Böylelikle konut problemi arazi kullanımı konut alanlarında en aza indirilerek park , spor alanı, kültürel tesis vb. eylemlere de yer ayrılmıştır.

Çanakkale'de mevcut konutların % 54 'ü betonarme yapım sistemiyle oluşturulmuştur. Geri kalanlar da ise yığma ve taş yığma kullanımlar görülmektedir. Yığma ve taş yığma binalara kentin eski yerleşim alanı olan ve sit alanı ilan olunan Fevzipaşa Mahallesi, Kemalpaşa Mahallesi ile İsmetpaşa, Namıkkemal ve Cevatpaşa Mahallelerinin bir bölümünde rastlanmaktadır.

Çanakkale ili I. derece deprem bölgesine alınmıştır. Bu nedenle ileride doğabilecek sakinlerin önlenmesi için yığma binalarda kat yükseklikleri 2 katla sınırlandırılmıştır.

Bugün Çanakkale'de mahallelere göre konut durumuna bakıldığında Çizelge 5.1 ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 5.1 Çanakkale’de mahallelere göre konut durumu

KONUT DURUMU				
MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	KONUT SAYISI		YAPI ÖZELLİĞİ
		2000	1998	
Barbaros	7.912.937,41	9.679	6.771	%50 Betonarme , % 50 Yığma
Namık Kemal	1.10.520,38	930	495	%25 Betonarme , % 75 Yığma
Fevzi Paşa	183.369,93	1.356	936	%10 Betonarme, % 90 Yığma
Kemal Paşa	192.669,62	1.567	987	%40 Betonarme , %60 Yığma
Cevat Paşa	2.498.152,31	9.123	5.255	%90 Betonarme, %10 Yığma
Esenler	3.545.259,83	2.414	1.837	%90 Betonarme ,%10 Yığma
İsmet Paşa	2.329.589,9	7.091	5.050	%75 Betonarme , %25 Yığma
Mücvir Alan	340			
TOPLAM		32.500	21.331	
KONUT		24.500		
İŞYERİ		7.500		
RESMİ BİNA		500		

Fevzipaşa ve Kemalpaşa Mahalleleri kentin ilk yerleşim alanlarıdır. Bu nedenle 1996 yılında temmuz ayında bu iki mahallenin tamamını ve Namık Kemal Mahallesi ile İsmetpaşa Mahallelerinin bir bölümünü kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmıştır. Bu bölümde 2 ve 3 katlı yerleşim alanları çoğunlukta olmasıyla birlikte nadir olarak 4 katlı yapılara rastlanmaktadır.

Namık Kemal Mahallesi’nde 2-3 katlı yerleşim birimleri yer alırken, İsmetpaşa Mahallesi genellikle 4-5 katlı konutlardan oluşmaktadır. Ayrıca bu mahallelerde 1-2 katlı küçük sanayi tesisleri de bulunmaktadır.

Barboros Mahallesi 2-6 kat arasında çeşitlilik gösteren konutlarıyla katlar arasındaki farklılığın en fazla olduğu bölümdür. Kentin en önemli iki caddesi olan Atatürk ve Troya Caddeleri’nin büyük bölümü buradadır. Bu caddeler üzerinde kat adetleri daha fazladır.

Cevatpaşa Mahallesi 4-5 katlıdır.

Esenler Mahallesi ise 5-8 kat arasında değişiklik gösteren, kentin en yeni yerleşim alanıdır.

Karacaören mücavir alanı 1995'te ilan edilmiştir. 1997 yılında 1/5000 ölçekli planları çizilmiştir. 2002 yılının haziran ayında ise 1/1000 ölçekli planları çizilmiştir. Henüz parselasyon işlemleri tamamlanmadığı için imara açılmamıştır. Buralarda 2-4 katlı yerleşim alanları olacaktır.

Çanakkale'de 2002 yılına ait yapıya ilişkin veriler şunlardır:

Kat Adedi	Yüzde
2-3 katlı	%15
4 katlı	%60
5-6 katlı	%22
7-8 katlı	%3

5.2 Çanakkale'de 1982-2002 Döneminde Yapılaşma

Çanakkale çok hızlı gelişen bir kent olmadığı için konuttaki gelişimini Türkiye'ye göre daha geç yaşadığı söylenebilir. Bu nedenle 1970'li yılların sonlarında ilk kooperatifler yapılmasına rağmen aktif olarak gelişmesi bu döneme rastlamaktadır. O nedenle 1982-2002 dönemi çok katlı, kent dışı toplu konut ve kooperatiflerin yeni yeni yayıldığı yıllardır.

5.2.1 Kooperatifleşme

Konut kooperatifleri belli sayıda kişiden oluşan, kar amacı gütmeyen kredi desteği sağlanarak ortakları sıhhi ve ucuz birer konut sahibi yapan kuruluşlardır. Türkiye'de devlet, konut gereksinmesini karşılamak üzere kooperatifleri destekleyen bir politika uygulamıştır.

Ortalama olarak 30-40 ortaklı bu kooperatifler apartman yapımına yöneldiğinde, konutların bir ya da birkaç bloktan oluşması kaçınılmaz bir sonuç olmaktadır. Böylece kooperatifler bir yandan sürekli olarak yoğunluk artırımına, diğer yandan da kentlerin aralarda boşluk bırakmaksızın yapıların birer birer eklenmesi ile büyüme sürecine, üretim içinde ortalama olarak %10 dolayında olan paylarına koşut olarak katkıda bulunmaktadır. Bu gelişme süreci kentlerde yaşam kalitesini sürekli olarak düşürürken, kooperatiflerin üyeleri arasında iletişimi sağlayabilecekleri ortak tesislerin yapımına hemen hemen hiç yer vermemeleri sonucunu getirmektedir. Gerçekte SSK tarafından 1962-1984 arasında uygulanan kredi mevzuatı da ortak tesislerin yapımının desteklenmesi düşüncesini dışlamıştır. Nitekim yapılan çeşitli

araştırmalar ortak sayısı 150'yi aşan kooperatiflerde bile ortak kullanım alanlarına yönelik çabanın yetersizliğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, otopark dışında yalnızca çocuk bahçesinin kimi zaman kooperatif kanalı ile konut sahibi olanlar tarafından yapımın tamamlanmasından sonra yaptırılmış olduğu görülmektedir. Dolayısıyla kooperatifler, bu sunum biçiminin izlerini taşımayan konutların yapımını tamamlayıp mülkiyeti bireyselleştirdiklerinde gerçekleştirilen ürünün diğerlerinden ayırt edilmesi hemen hemen olanaksızlaşmaktadır.

Çanakkale'de ilk kooperatif yapımına 1970'li yılların sonlarında başlanmış olmasına karşın, asıl yaygınlaştığı zaman 1982-2002 dönemidir. Orta gelirli kişilerin bir araya toplanmasıyla oluşturulan kooperatifler pek çok aileyi konut sahibi yapmıştır. Çanakkale'de 21 yılda 150'ye yakın kooperatif yapılmıştır. Bu kooperatiflerin isimleri, inşaat ruhsat tarihleri, inşaat alanları, daire ve kat adetlerine ilişkin çizelgeler Ek 3'te verilmiştir.

Çanakkale'de kooperatifleşmenin bu denli yaygınlaşması kentin bu yıllarda eskiye oranla çok fazla nüfusunun arttığının göstergesidir.

Kent içi arsa ve konutların kat adetleri artırılarak kent merkezi cazipleştirilmeye çalışılmıştır. Fakat bu durum arsa, bina sahipleriyle, müteahhit ve yap-satçılara yaramıştır. Çanakkale'de de tüm Türkiye'de olduğu gibi kredi ve kooperatif örgütlenmesine gidilmiştir. Kent içi konut arsalarının zamanla tükenmiş olması, kent kenarı ve dışındaki eski tarım alanları büyük ve bomboş, üzerinde eski konut dokusu olmayan alanlar toplu konut alanları olarak tahsis edilmiştir. Fakat böyle alanlar ucuz olmasına karşın, altyapı, plan ve servisler açısından yetersizdir.

Çanakkale'de özellikle Barbaros Mahallesi'nin güney kısmı, Esenler Mahallesi ve İsmet Paşa Mahallesi'nin doğu kısımları kooperatifleşme açısından tercih edilen yerlerdir. Çünkü kentin büyüme gerçekleştiği alanlar buralardır. Çanakkale'de kooperatifleşmeyle ilgili daha detaylı bilgiler ilerki bölümlerde görülecektir.

5.2.2 Toplu Konut

Toplu konut çok sayıda ailenin barınma gereksinmesinin birlikte karşılanması için yapılan büyük çaptaki girişimdir. (Keleş, 1983b) Dar ve orta gelirli bireyler kendi tasarruflarıyla konut edinemeyenlere yönelik, kamu ya da özel kuruluşlarca bir defada çok sayıda konut üretimini hedefleyen projelerin sonucunda ortaya çıkan konut üretimini tanımlamaktadır. (Tapan, 1995)

08.07.1981 tarihinde çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile, konut alanında yeni kavramlar, terimler ve koşullar içeren en geniş kapsamlı yasal düzenlemeler getirilmiştir. Toplu konut yerleşme alanı konut grubu büyüklüğü, konut büyüklükleri ve toplu konutun içinde yer alacağı kent büyüklüğü gibi kavramlara açıklık getirilmiştir. (Aydemir, 1991)

Türkiye’de toplu konut uygulamaları yeni bir kentleşme modelini de oluşturmuştur. Bu modelin en önemli belirleyicisi kuşkusuz planlı bir fiziksel gelişmedir. Başka bir deyişle genellikle mevcut kentsel alanın dışında uygulamaya sokulan toplu konut projeleri, yaklaşık 20 yıllık dönemlerle değişen kent dokusundan etkilenmeyen, kentin nüfus yükünü kent dışına taşıyan ortak işletme ve bakım örgütlerine sahip uygulamalardır. (Tapan, 1995)

Bu üretim biçiminde kaynakların rasyonel kullanımı gerek toplumsal açıdan gerekse konutların kullanıcıları açısından ekonomik etkinliği arttıracaktır. Bu nedenle bu tür üretim kıt kaynaklı ekonomilerde önem kazanmaktadır ve özellikle toplumun dar gelirli kesiminin konut sorunlarını çözmekte kullanılmaktadır. (Sey, 1984)

Toplu konut girişiminde, artık tek kişilerin talepleri ya da bu taleplerin kendi aralarında örgütlenmesi söz konusu değildir. Artık İhtisaslaşmış bir pazarlama örgütü vardır. (Tekeli, 1982c) Toplu konut düzeyinde örgütlenme sosyal tesisler, çarşı, eğitim, kültür, idari yapıları ile bütünlük gösteren toplu konut çevresini ve bu çevrenin zaman içinde kendisini korumasını içerir. (Çetiner, 1983)

Çanakkale’de sadece kamu eli ile yapılmış toplu konutlar bulunmaktadır. Bunların ilki 1992’de Esenler Mahallesi’nde yapılmış olan Yeni Barışkent’tir. Daha sonra 1998’de inşaat ruhsatı alınıp, 2002 yılında teslim edilen ve Cevatpaşa Mahallesi’nde bulunan Çağdaşkent yapılmıştır. Yine 1998’de inşaat ruhsatı alınıp, Esenler Mahallesi’nde yer alan Barışkent II’nin yapımı halen devam etmektedir.

5.3 Çanakkale’de 1982-2002 Döneminde Konut Sunum Biçimleri

Çanakkale’de 1982-2002 döneminde yapı kooperatifleri’nin konut üretimi, yap-satçı konut üretimi, toplu konut ve yerel yönetim ortaklığı ile yapılmış konut üretimleri öne çıkmıştır.

5.3.1 Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi Modelinin Tanımlanması

Türkiye'de konut kooperatifçiliği 1934 yılında kurulan ilk konut kooperatifi ile başlamış, 1969 yılında yürürlüğe giren "Kooperatifler Yasası" ile de yaygınlaşmıştır. Kooperatifler her kurumun kendi üyelerini konut sahibi olmalarını sağlamak amacıyla oluşmaya başlamıştır.

Ülkemiz, özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra hızlı nüfus artışı ve köyden kente göçler sonucu, hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. Bu süreç, arsa ve konuta olan talebi anında çözüm getirilemeyen boyutlarda artırmıştır. Özellikle dar ve orta gelirli için, planlanmış bir çevrede, yaşanabilir konutlar edinebilme sorunu büyük boyutlara ulaşmıştır.

- Konut talebindeki bu hızlı artışla beraber, konut finansmanı açısından da bazı problemler ortaya çıkması,
- Gerek devlet gerekse özel sektör kuruluşları tarafından sağlanan konut kredilerinin yetersizlikleri,
- Konut maliyetleri içindeki arsa payının yüksek olması,
- Konutun bir barınma aracı olma ötesinde, bir yatırım aracı olarak görülmesi,
- Orta ve alt gelir gruplarının düzeylerine uygun ödeyebilirlik koşullarının olmayışı ve yap-satçı üretim yoluyla konut edinememeleri.

Tüm bu sorunlar nedeniyle, diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de, kamu veya özel sektör eliyle, artan kentsel nüfusun konut ihtiyacını, tek elden ve zamanında karşılamak çok zor olmaktadır. Dolayısıyla, konut sektöründeki tüm aktörlerin işbirliği ve ortaklık anlayışı içinde hareket etmeleri önem kazanmaktadır. Kentlerin fiziksel, sosyal, çevresel anlamda yaşanabilir olması için yönetim anlayışı içinde, aktörlerin katılımına, işbirliğine ve ortaklığa olanak veren bir hizmet sunumu anlayışı etkin sonuçlar doğurmaktadır. Dolayısıyla kooperatif yoluyla konut üretimi ortaya çıkmıştır. (TOKİ, 2002)

Konut yaptıracak olan kişilerin bir araya gelerek, daha büyük ölçekli üretime geçmesi, bireysel üretimdeki 'nasıl yaparım' kaygısını azaltmaktadır. Konut yaptıracıları arasında daha aktif olanlar ön plana çıkarak, konut yaptıracısının görevini üstlenmektedirler. Kooperatif üyeleri ise ona destek vererek, konutun tasarımına yardımcı olacak toplumsal değerlerini ve beğenilerini dile getirmektedir. Böylece kooperatif oluşturulmaktadır. Çizelge 5.2'de Yapı Kooperatifleri Üretimi ile ilgili işlev şeması verilmiştir.

Buna göre, Konut Yapı Kooperatifinin görevleri şunlardır:

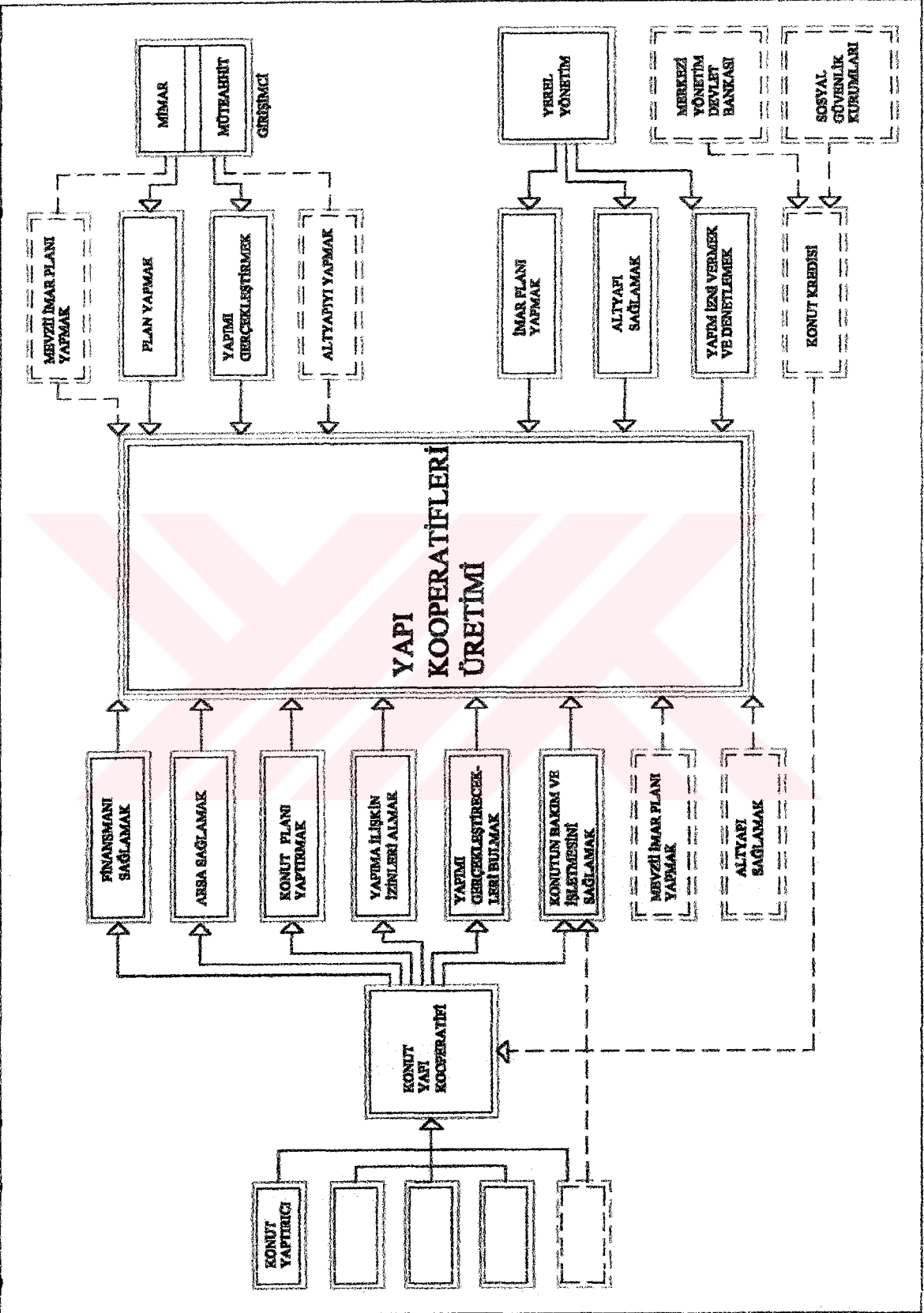
- Finansmanı sağlamak,
- Arsa sağlamak,
- Konut planı yaptırmak,
- Yapıma ilişkin izinleri almak,
- Yapımı gerçekleştirecekleri bulmak,
- Konutun bakımı ve işlemlerini sağlamak,
- Mevzi imar planı yapmaktır.

Hızlı kentleşme ve buna bağlı imar planlı arsaların talebe paralel üretilmemesi kentsel arsalarda değer artışlarına neden olmuştur. Öte yandan bireysel üretimde maliyet ve sürenin uzun olması, orta tabakaların bir araya gelerek yani kooperatifleşerek çözüm bulmaya çalışmışlardır. Bu dönemde orta ve üst orta tabakaların büyük bir bölümünü bürokratlar temsil etmektedir. Bu durum, kentin dışında düşük fiyatlı imarlı arsa edinimini kolaylaştırmıştır. Ayrıca, ilk başlarda Emlak ve Eytam Bankası daha sonra ise Emlak Kredi Bankası kooperatif kuran memurlara düşük faizli kredi olanağı da sağlamaktadır. Bu şekilde hem arsa spekülasyonundan korunmakta, hem de kişisel birikimlere ek finans kaynağı sağlanabilmektedir. (Öğünç, 1982)

Yapı kooperatifleri eliyle konut üretiminde girişimci, tasarımcı, müteahhit ve devletin işlevleri yukarıda görülmektedir. Bunlar konut üretim sürecindeki sıralamasında ilk adım yapı kooperatifinin oluşturulmasıdır. İkinci adım, arsanın sağlanması, eğer bu arsa imarlı kesim dışındaysa, mevzii imar planı yapılması ve bunun onaylatılması gelir. Mevzii planda yer alan blokların ve bunların içindeki konut tiplerinin planları hazırlanır. Planların onaylanmasından sonra, konut yapımına geçilir. Konut yapımına paralel olarak kentsel altyapı getirilir. Kullanıcı tüm bu işlevler tamamlandıktan sonra konutlarda yaşamaya başlayacaktır. Bu konutlarda ilk yıllarda oturanlar çoğunlukla mülk sahipleridir. Zaman içinde toplumsal düzey ve yatay hareketlilik sonucunda kiraya verilenlerin oranının arttığı görülmektedir. (Tekeli, 1982c)

Yerel yönetim, bu sunumda imar planı yapmak, altyapı sağlamak, yapıma izni vermek ve denetlemekle ilgili işleri yapar. Öte yandan merkezi bir yönetime bağlı devlet bankası ya da sosyal güvenlik kurumları kooperatiflere konut kredisi vermekle görevlidir.

Çizelge 5.2 Yapı kooperatifleri üretim biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı (Tekeli, 1982)



Kooperatif üretiminde, konutun yapılacağı alan imarlı alan dışındaysa, yerel yönetimce yapılması gereken işler kooperatif tarafından yapılmaktadır. Bu durumda tasarımcı mevzii imar planı, müteahhit de altyapının yapılmasını üstlenecektir.

Kooperatiflerin konut üretiminde girişimcinin amacı, inşaatların mümkün olduğunca çabuk bitirilip, sahiplerine teslim edilmesi olduğundan yapımda malzemeye ve kaliteye fazla özen gösterilmez. Bunların yanında kooperatif eliyle konut üretiminde karşılaşılan bir takım zorluklar vardır. Bunlardan biri daire dağıtımı ile ilgilidir. Bu sunum biçiminde dairelerin dağıtımı genellikle kura çekimi ile yapılmaktadır. Kura çekimi sonucunda aynı parayı ödeyen kooperatif üyeleri arasında haksız dağıtımlar da olabilmektedir.

Kooperatif yoluyla konut edinirken, bireysel üretimde olduğu gibi tasarıma egemen olması mümkündür. Kişisel beğenilerden öte topluluğun ortak beğenileri göz önüne alınmaktadır. Bu da konut sahibine tasarımda kısıtlamalar getirmektedir. Üretim bir bütün olduğundan yapım sonrası aile yapısındaki gelişmeyi karşılayacak eklemeler mümkün değildir. (Tekeli, 1982c) Aile gelirindeki artış, konut için süslemeye yönelik lüks malzeme kullanımı şeklinde görülmektedir. Bunun yanında konutların dış bakımının yapılması, ortak bir girişim gerektirdiğinden genellikle zor olmaktadır. Bu nedenle, konutların fiziki standartlarının korunması bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konut kooperatiflerinin konut yapım süreci, devlet kredileri ile özendirildiği için ve bu kredilerden sadece örgütlü işlerde çalışanlar yararlandığından, aynı zamanda başka seçeneklere de gereksinim duyulmuştur. Bunlardan biri, yapsatçılık olarak ortaya çıkmıştır.

Bu sunum biçiminde girişimcinin yüklendiği işlevler bireysel üretimle benzerdir. Konut alıcısının örgütlenmesi nedeniyle, kooperatifin karşısında küçük girişimciden çok uzman bir müteahhit vardır. Bu nedenle gelişmiş bir yapım teknolojisi kullanmak gerekecektir

Girişimci mimar ve müteahhitten oluşmaktadır. Ölçeğin büyümesi ile yapıcı artık taşoran yerine küçük müteahhittir. Pek çok kişiye konut yapımı söz konusu olduğundan, konut yaptırıcı planlama aşamasında bireysel üretimde olduğu gibi aktif rol oynayamaz. Yapım sistemi gelişmiş geleneksel sistemdir.

5.3.1.1 Çanakkale’de Yapı Kooperatifleri Yoluyla Konut Üretimi

Çanakkale’de ilk kooperatif üretimi 1970’li yıllarda başlamıştır. Bu dönemde 775 sayılı Gecekondu Önleme Bölgesi Yasası uyarınca, belediye bir kooperatif alanı istimlak edilmiş ve burayı düşük taksitlerle halka satmıştır. Daha sonraki yıllardaki kooperatif üretimi gelişerek bugüne kadar gelmiştir.

1970’li yıllardan beri yapılan girişimlerin %2 gibi çok az bir oranı başarısız olmuştur. Böylece halkın kooperatiflere olan güveni artmış, dolayısıyla kooperatif yoluyla yapılan üretim çok artmıştır. Kooperatiflerin genellikle başarılı olup, güven kazanmasının nedeni özellikle girişimcilerin mimar ve inşaat mühendisi olmalarıdır.

Çanakkale’de kooperatif yoluyla yapılan üretim Türkiye geneline göre oldukça yüksektir. Kooperatif yoluyla yapılan üretim, toplam üretim içindeki payı yaklaşık 1/3 civarındadır. Çanakkale’deki kooperatif yoluyla üretilen konut alanları Şekil 5.1’de görülmektedir.

Çanakkale’deki kooperatiflerin özellikleri ve aktörler arasındaki dağılımı daha önce bahsedilen genel özellikler gibidir.

- **Arsa Temini:**

Arsa dört yoldan sağlanmaktadır.

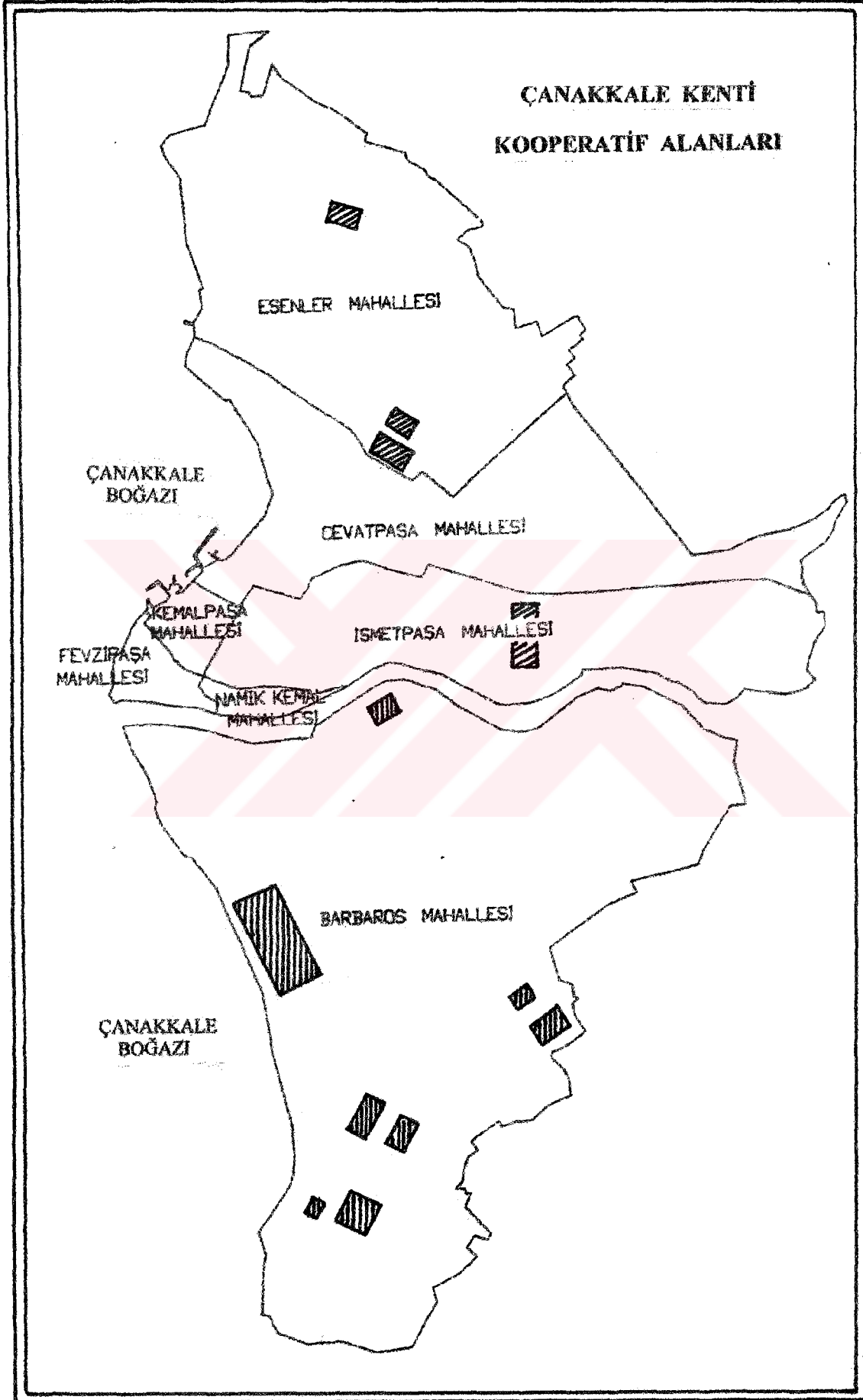
1. Başbakanlığa bağlı arsa ofisinden
2. Yerleşime yakın yerlerdeki belediyeye ya da hazineye ait alanları alarak
3. Yerleşime yakın yerlerde toplu konut alanı için yapılan istimlaklarla
4. Özel şahıslardan satın alarak.

- **Projenin Hazırlanması:**

Öncelikle seçilen yer plansız bir yer ise mevzii imar planı ve altyapı yaptırılmaktadır. Onaylatıldıktan sonra, kooperatif projeleri hazırlanmaktadır.

- **Ruhsat Alınması:**

Kooperatif uzmanlaşmış olup, genelde yerel yönetimin desteği alındığından ruhsat kolaylıkla alınmaktadır.



Şekil 5.1 Çanakkale’de Kooperatif yoluyla üretilen konut alanları

- **Konut Yapım Süreci:**

Kooperatif tarafından örgütlenmektedir.

- **Üretilen Konutların Özellikleri:**

Genel olarak çok katlı (4–8 kat) olup, 100m²'nin üzerinde ve kalitelidir. Çok katlı, iyi kalitede ancak lüks olmayan konutlar üretilmektedir.

Kooperatif alanları için seçilen yerler haritada da görüldüğü gibi arsa fiyatlarının düşük olduğu yerlerdir. Çanakkale'deki arsa fiyatlarının mahalle-sokaklara göre birim fiyatları Ek 4'te yer almaktadır.

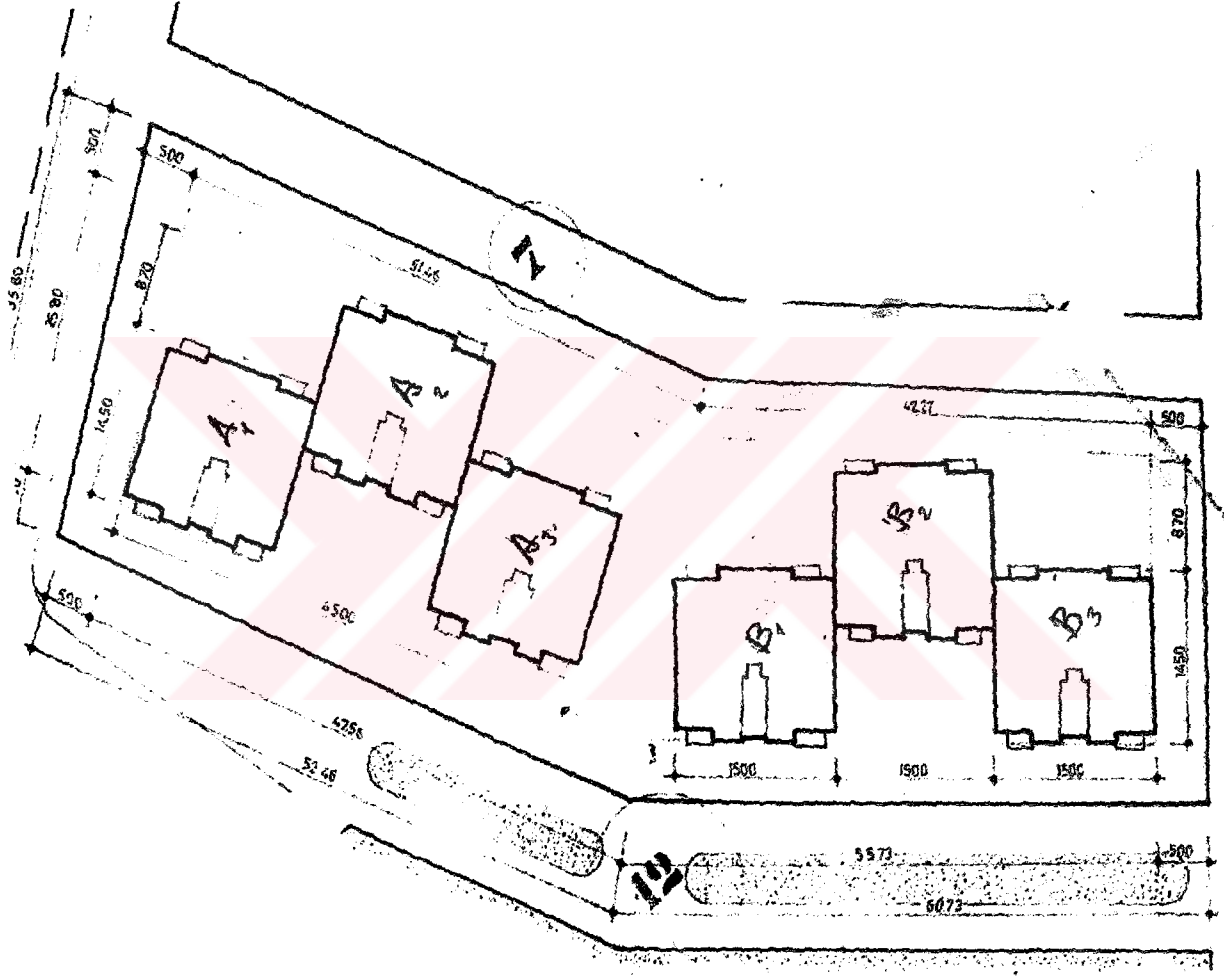
Kooperatif eliyle üretimde amaç, daha çok alt ve orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamak olduğundan konut maliyetleri mümkün olduğunca düşürülmeye çalışılmaktadır. Bu nedenle de, kentte arsa fiyatlarının düşük olduğu yerler seçilmektedir. Çanakkale'de bu yerler genellikle şehrin dış kısımlarına doğru olan bölümlerdir. Özellikle Esenler Mahallesi, Barboros Mahallesi Çanakkale'de kooperatif üretimi için en çok tercih edilen yerlerdir.

Kent dışında şehirdeki apartmanlar gibi birden çok apartman bloklarının yan yana getirilmesi sonucunda kooperatiflerle kurulu kent dışı toplu konut siteleri oluşmuştur. Böylece arsa tahsisi ve konut yapımında ciddi maliyet düşüklükleri daire sahibi olan orta ve alt orta kesime yaramıştır.

Konutların ekonomik olarak yerleşimi açısından, blokları karşılaştırdığımızda, kent içi ve çevresi apartmanlar kent dışı konut sitelerine göre daha yüksek maliyetlidirler. Bunun en önemli sebebi kent merkezi ve işyerlerine yakınlık, müteahhit veya yap-satçılık gibi ikinci kişilerin aşırı kar arzusu, tamamlanmış alt-üst yapı, ulaşım kolaylığı ve bunlara ilaveten arsa spekülasyonu oluşturma isteğidir.

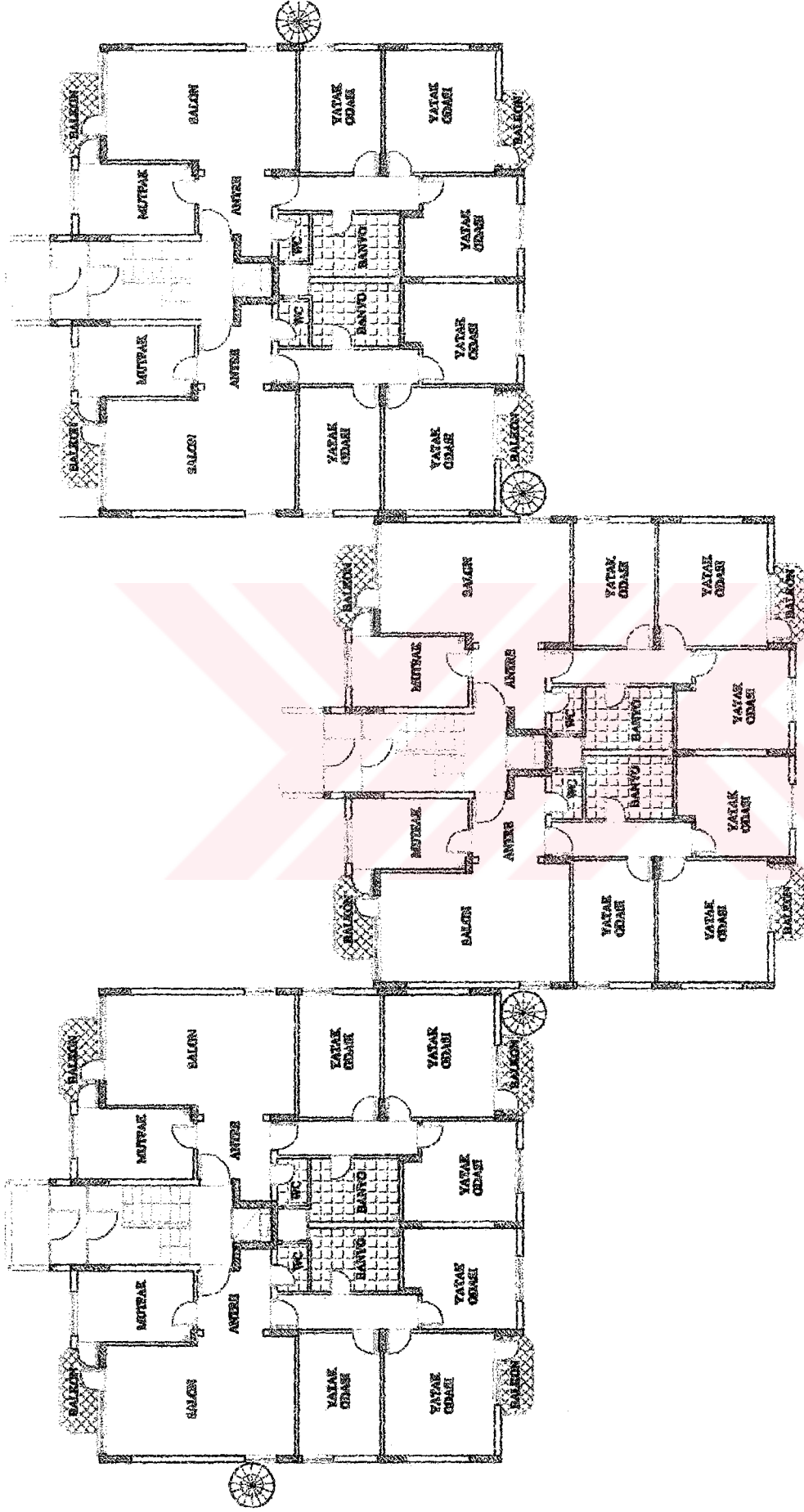
Çanakkale'de kooperatif yoluyla üretilen konut alanlarının dokusu incelendiğinde genellikle tek blok kendi içinde ayırık, birden çok blokla oluşan bitişik düzenle karşılaşılır. Şekil 5.2'den Şekil 5.19'a kadar Çanakkale'deki kooperatiflerden örnekler verilmiştir.

18 Mart Konut Yapı Kooperatifi
Mahalle : Esenler
Sokak / Cadde: Haydar Peker Cad.
Pafta: 61 Ada: 584 Parsel: 225



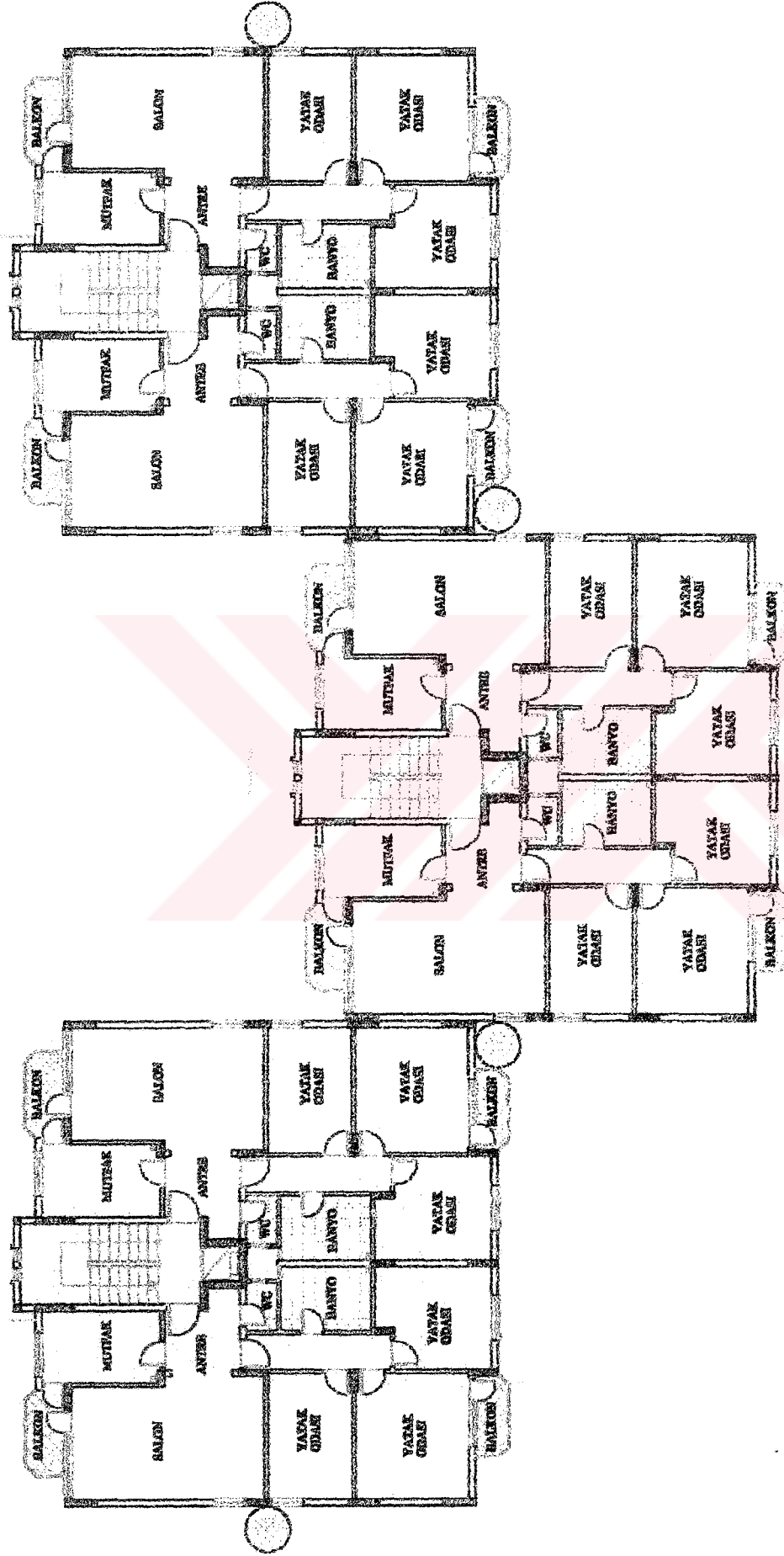
18 MART KONUT YAPI KOOPERATİFİ
VAZİYET PLANI

Şekil 5.2 18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin vaziyet planı



18 MART SOS. SIG. YAPI KOOPERATİFİ
ZEMİN KAT PLANI

Şekil 5.3 18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin zemin kat planları



18 MART SOS. SIG. YAPI KOOPERATİFİ
NORMAL KAT PLANI

Şekil 5.4 18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin normal kat planları



Şekil 5.5 18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı



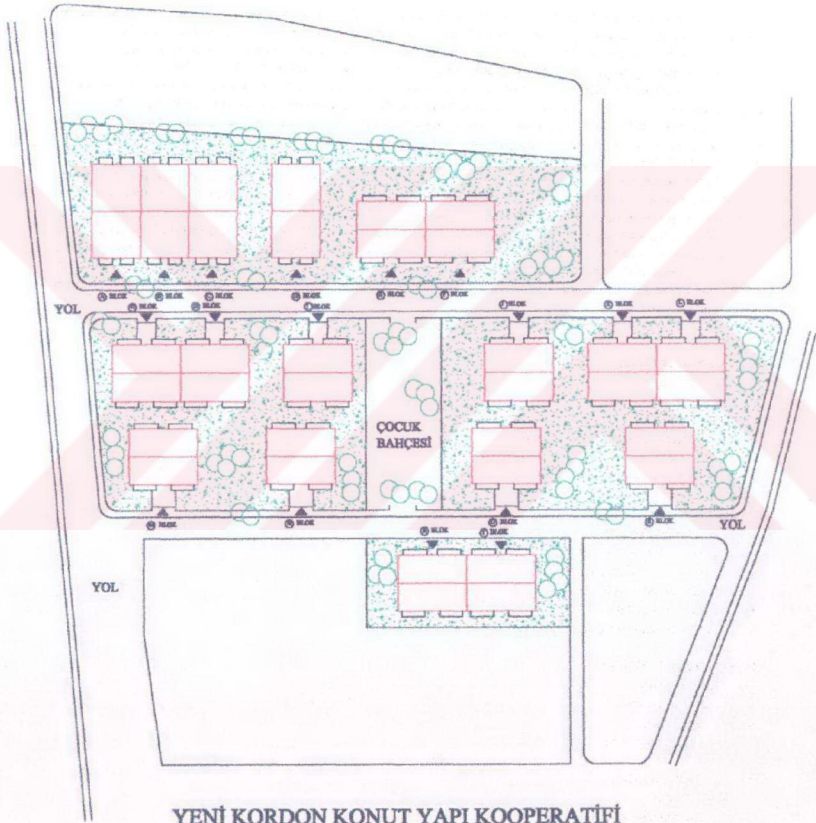
Şekil 5.6 18 Mart Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı

Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi

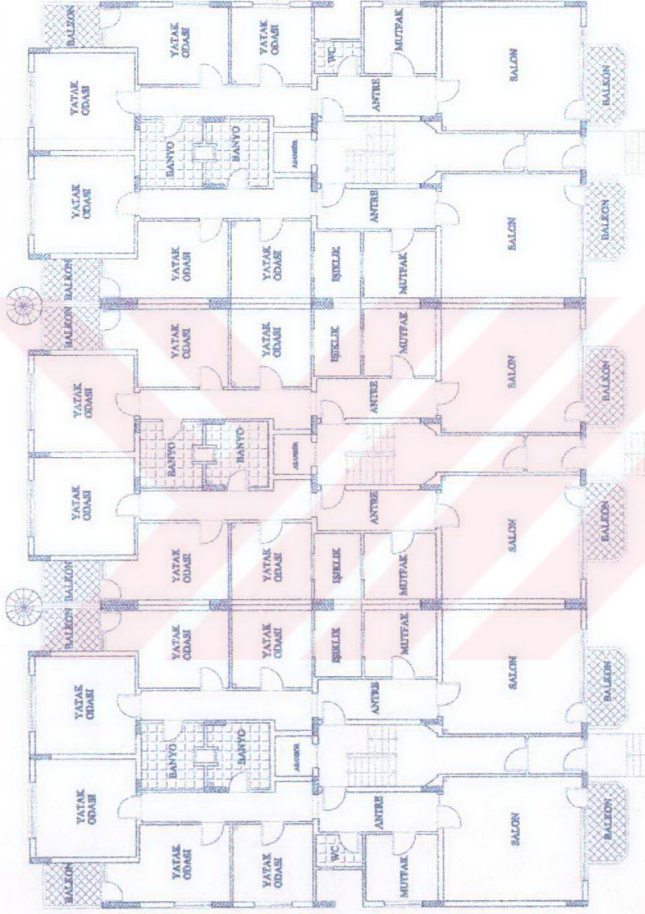
Mahalle : Barbaros

Sokak / Cadde: Yeni Kordon

Pafta: 22 Ada: 298 Parsel: 608

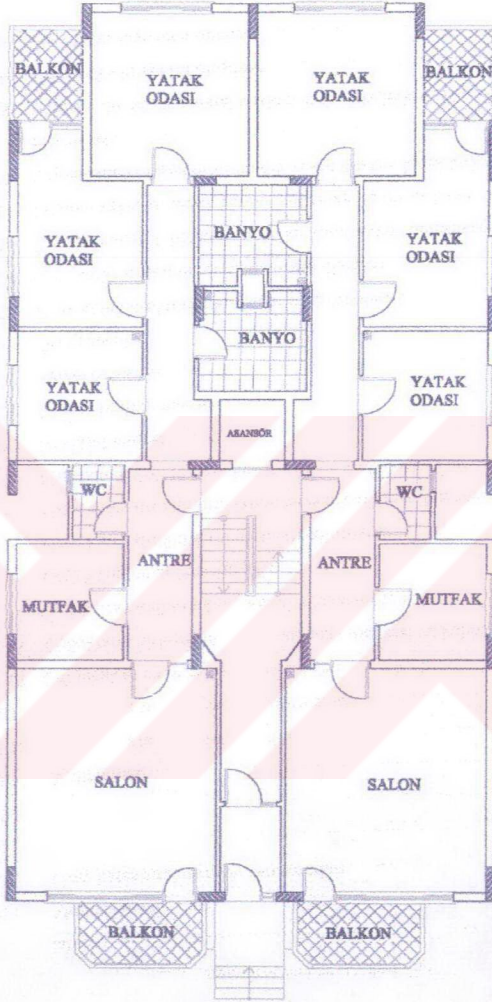


Şekil 5.7 Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi vaziyet planı



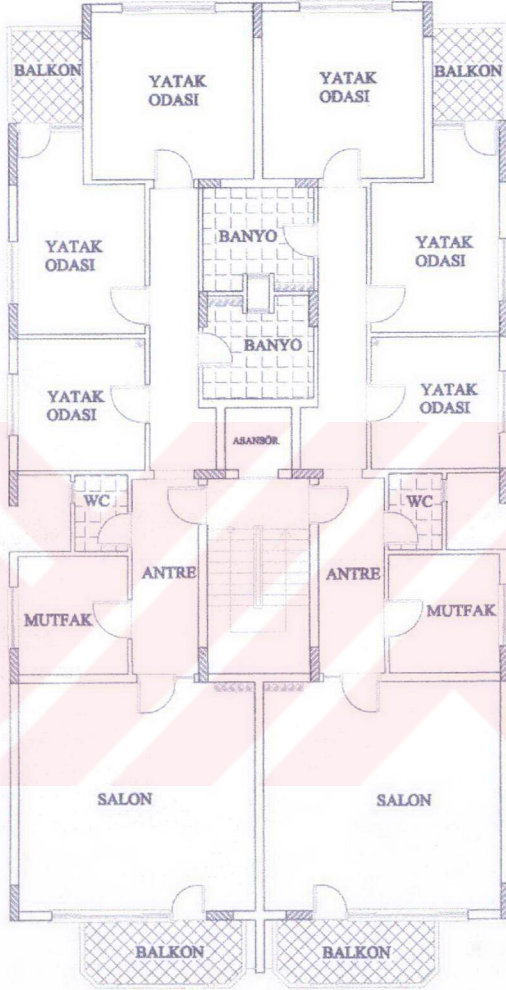
YENI KORDON KONUT YAPI KOOPERATIFI
A-B-C TİPİ ZEMİN KAT PLANLARI

Şekil 5.8 Yeni Kordon Konut Yapi Kooperatifi'nin A-B-C Tipi zemin kat planı

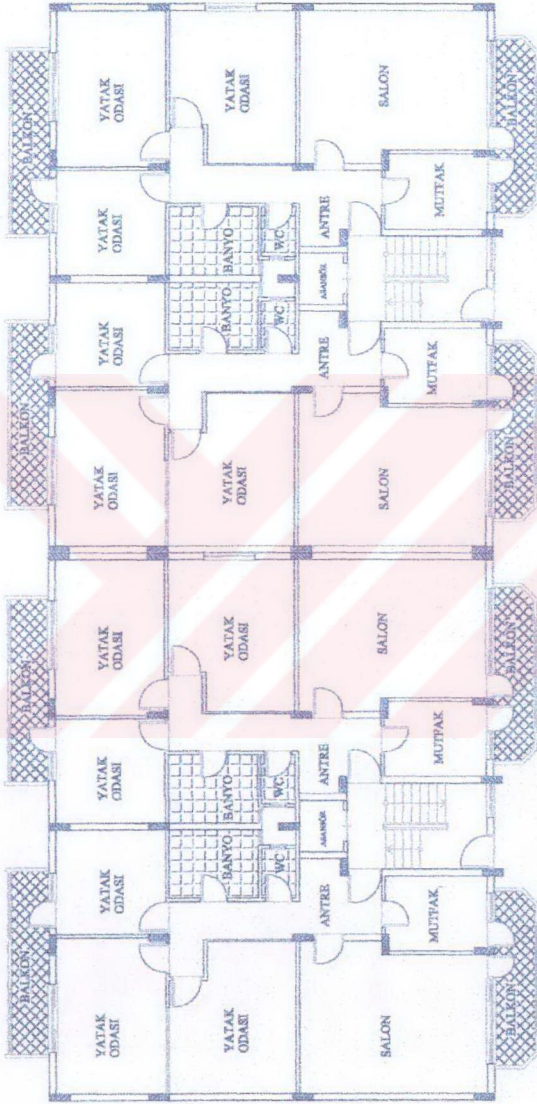


YENİ KORDON KONUT YAPI KOOPERATİFİ
D TİPİ ZEMİN KAT PLANI

Şekil 5.10 Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin D Tipi zemin kat planı

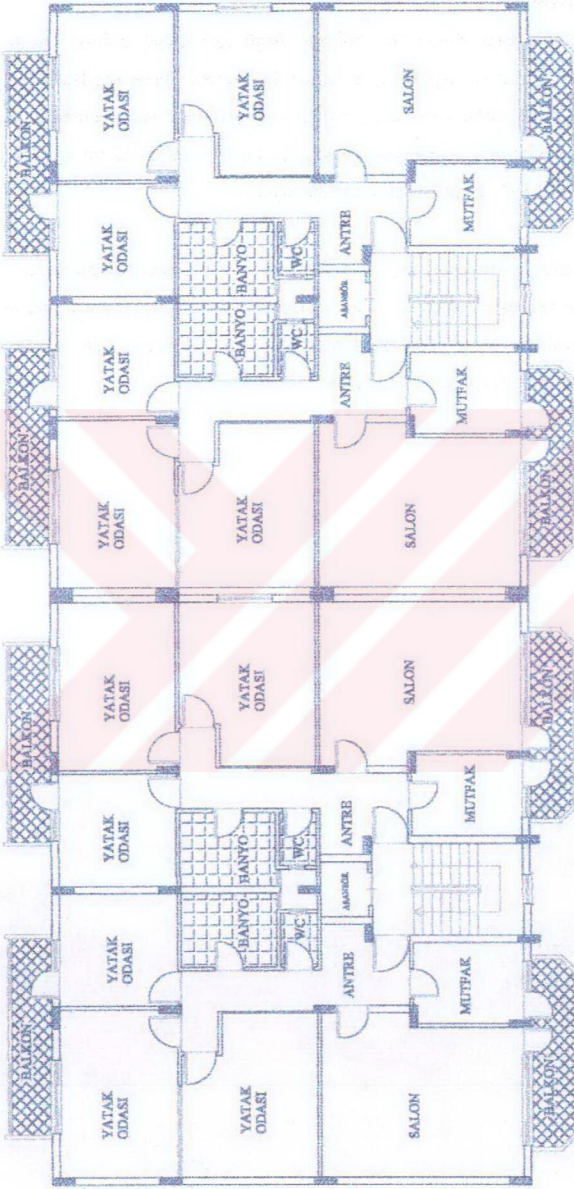


YENİ KORDON KONUT YAPI KOOPERATİFİ
D TİPİ NORMAL KAT PLANI



**YENİ KORDON KONUT YAPI KOOPERATİFİ
E-F TİPİ ZEMİN KAT PLANLARI**

Şekil 5.12 Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifinin E-F Tipi zemin kat planları



YENİ KORDON KONUT YAPI KOOPERATİFİ E-F TİPİ NORMAL KAT PLANLARI

Şekil 5.13 Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifinin E-F Tipi normal kat planları



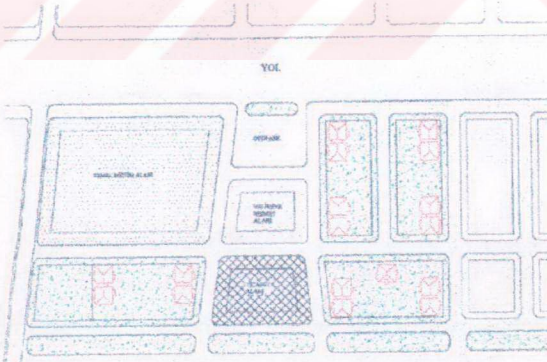
Şekil 5.14 Yeni Kordon Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı

Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi

Mahalle : Esenler

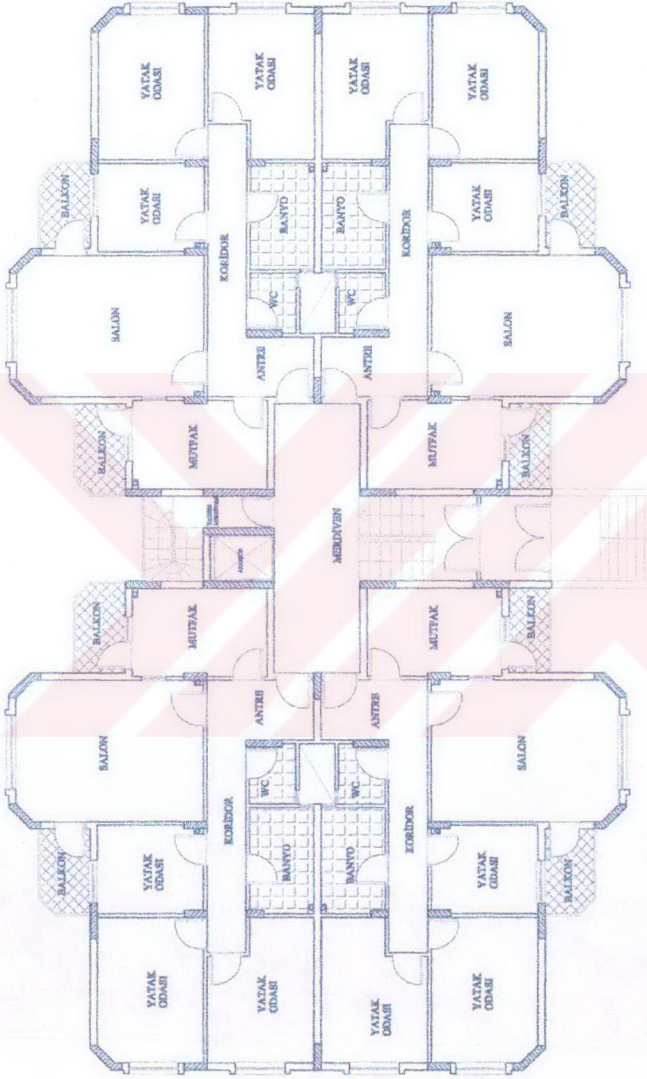
Sokak / Cadde: Tülin Sokak

Pafta: 59/2 **Ada:** 927-928-929-931 **Parsel:** 1-1-1-1



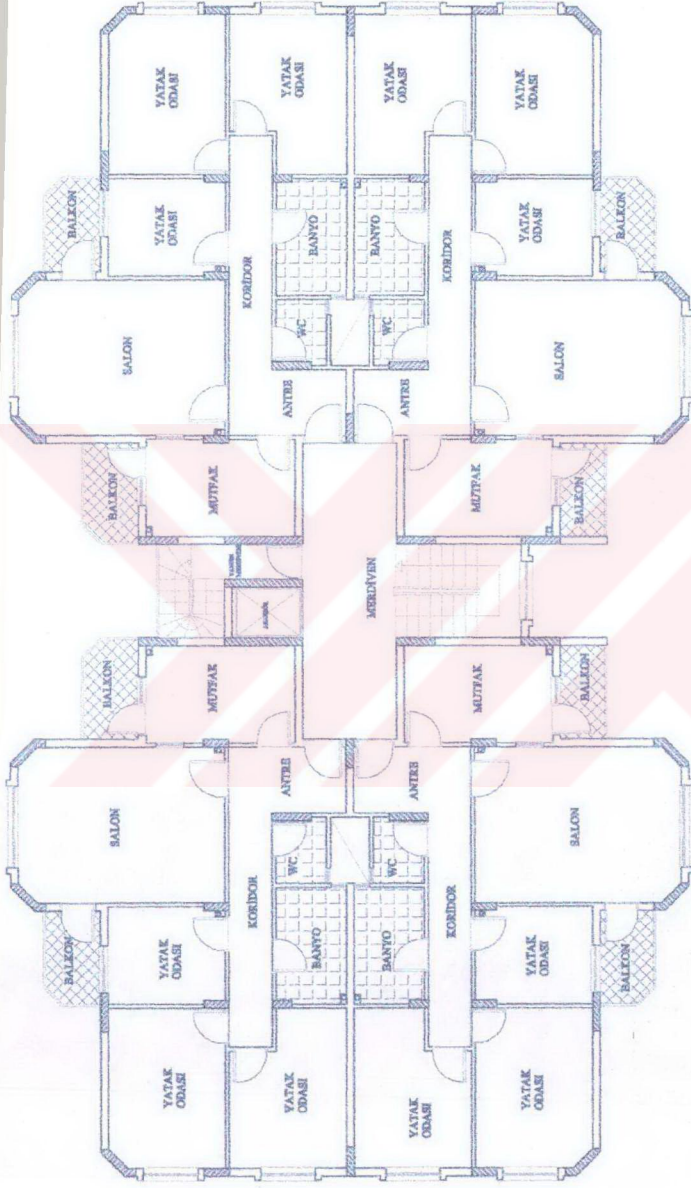
UĞUR 96 KONUT YAPİ KOOPERATİFİ
VAZİYET PLANI

Şekil 5.15 Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin vaziyet planı



UĞUR 96 KONUT YAPI KOOPERATİFİ
ZEMİN KAT PLANI

Şekil 5.16 Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifinin zemin kat planı



**UĞUR 96 KONUT YAPI KOOPERATİFİ
NORMAL KAT PLANI**

Şekil 5.17 Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin normal kat planı



Şekil 5.18 Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı



Şekil 5.19 Uğur 96 Konut Yapı Kooperatifi'nin fotoğrafı

5.3.1.2 Çanakkale’de Yapı Kooperatifleri Yoluyla Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi

Çanakkale’de çok katlı, iyi kalitede ancak lüks olmayan konutlar üretilmektedir. Seçilen mekanlar ise, arsa fiyatlarının düşük olduğu Barboros ve İsmetpaşa Mahalleleri, Cevatpaşa Mahallelerinin kent merkezinden uzaklaşan kısımlarıdır. Ayrıca Esenler Mahallesi’nde de kooperatif yoluyla üretim artmıştır. Bu üretim biçiminde bir defada çok fazla konut üretilmesi, çevre düzeni eksikliğinin önemini daha da artırmaktadır.

Kooperatiflerin çoğunda çevre düzenine rastlanmamaktadır. Sosyal tesis, yeşil alan ve otopark gibi düzenlemelere çok az rastlanmaktadır.

5.3.2 Yap-Satçı Konut Üretimi Modelinin Tanımlanması

1950’li yıllardan 1980’li yılların başına kadar en yaygın üretim biçimidir. Hızlı kentleşme nedeniyle kentsel arsalarda meydana gelen değer artışı sonucu, orta sınıfın tek parsel üzerine konut yapma olasılığının ortadan kalkmasıyla doğmuş bir üretim biçimidir. Öte yandan devletin henüz konut sektörüne ciddi bir biçimde el atmamış olması büyük sermayenin bu sektöre yönelmesini engellemektedir. Dolayısıyla bu dönemler içinde konut sektörü genelde küçük girişimcinin elinde kalmıştır. Küçük girişimci ise bu sektörü daha büyük sermaye edinebilmek adına bir ara basamak olarak görmektedir. (Konutbirlik, 1990)

Konut alanında büyük sermayenin devir hızının düşük olmasından ve sermayenin karlılığına dönüşünün diğer alanlara oranla daha zor olmasından dolayı, konut kesimi büyük girişimci için, henüz ilginç değildir. Bu nedenle, yapsatçılar yani küçük girişimciler, ya sermayeleri olan mimar veya inşaat mühendisleri ya da inşaatçılıkta çekirdekten yetişen kişilerdir.

Bu modelle üretilen konutların niteliğine bakacak olunursa, kullanıcı tasarım işleminden sonra belirlendiği için, tasarım kullanım değerini en çoğa çıkarmak yerine, piyasadaki satış değerini en çoğa çıkarmak kaygısıyla yapılmaktadır. Bu nedenle tasarıma piyasa değerleri egemen olmaktadır.

Bu üretim biçimi, 1950’li yılların sonuna doğru Türkiye’de yaygınlık kazanmaya başlamıştır. Yaygınlık kazanmasını sağlayan koşullar ise, ‘hızlı kentleşmenin kentsel arsalarda oluşturduğu değer artışlarının, orta sınıfların tek parsel üzerinde konut yapma olanağını

kaldırması ve buna çözüm olarak orta sınıfların arsaya yapılacak ödemeyi aralarında bölüşmelerine olanak sağlayacak kat mülkiyetinin doğmasıdır. (Tekeli, 1982a)

Yapsatçı üretim biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı Çizelge 5.3'te görülmektedir. Buna göre en önemli faktör konut alıcısı değil, yapsatçıdır. Dolayısıyla işlevlerin büyük bölümü onun üzerindedir. Bu işlevler şunlardır:

- Arsa sağlamak,
- Konut planını yaptırmak,
- Konut yapımı için gerekli izinleri almak,
- Konutu pazarlamak,
- Konut yapımını gerçekleştirmek.

Alıcıya düşen işlev oldukça azalmıştır. Yerel yönetimin işlevi ise bireysel üretiminde olduğundan daha ileriye gitmemektedir. Yani plan yapmak, altyapı hazırlamak ve yapılan konutları denetleme işlevini sürdürmektedir.

Yapsatçı genellikle arsa sahibi değildir. Arsayı yapacağı binadan arsa sahibine vereceği katların karşılığında elde eder. Konut planını bir mimara çizdirir, yapım iznini kendisi alır. Yapsatçı konut üretiminde uzmanlaşmış olduğu için izin alma ve konut yapım işlevini kolaylıkla gerçekleştirir.

Yapsatçının arsayı kat karşılığı elde etmesinin üç yararı vardır.

- Arsa için sermaye yatırmamaktadır.
- Arsanın değerini üretilmiş konut üzerinden ödemiş olmaktadır.
- Üreteceği konutların belli bir kesimi için daha başlangıçta istem yaratmaktadır.

Yapsatçının en büyük çelişki içinde olduğu kesim kentsel arsa sahibidir. Eğer arsa kentin çok değerli bölümünde ise üreteceği konutların %60' a yakını arsa sahibine vermek durumundadır. Arsanın konumuna göre bu oran azalmaktadır. (Tekeli, 1982a)

Yapsatçılar arsa değeri yüksek yerlerde, arsayı kat karşılığı elde ettiklerinden dolayı imar haklarını sonuna kadar kullanırlar. İmar haklarının arttırılması için de sürekli olarak uğraşan bir baskı grubu haline gelirler. Böyle olunca da yapsatçılık aynı zamanda yüksek yoğunluklu, altyapısı ve sosyal hizmetleri olmayan şehirsiz dokuların oluşmasının nedeni olur. (Tekeli, 1982a)

Bu üretim biçiminde üretilen konutların genel özellikleri şöyledir:

- Amaç maksimum kar elde etmek olduğu için tasarım, kullanım değerlerinden çok piyasadaki satış değerini en fazla çıkaracak şekilde yapılmaktadır.
- Üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelik konutlar üretildiği için daha çok kentlerin prestij alanları seçilmekte ve çok katlı, orta ve büyük konutlar üretilmektedir.
- Üretilen konutlar arasında mülk konutlar yanında kiralık konutlar da vardır. Çünkü arsa sahibine birden fazla konut verilmekte ve arsa sahibi de bunları kiraya verme eğilimi göstermektedir.

Yapsatçılık küçük bir girişimdir. İleri teknoloji uygulamalarına kapalı, yavaş bir üretim sürecidir. Ayrıca üretilen konutlar orta ve alt gelirli gruplarının satın alamayacağı pahalı konutlardır. Ancak yine de bugün Türkiye'deki en yaygın konut üretim biçimidir. 1976-1980 döneminde yasal yollarla yapılan konutların yaklaşık %59'u bu yapsatçı üretim yoluyla üretilmiştir.

Yapsatçı düzende konut alıcısı iki türdür. Bir arsa sahibi olmayan konut alıcısı, diğeri arsa sahibi olan konut alıcısıdır. Arsa sahibi konut alıcısı, genellikle birden fazla konut alacağı için, diğerlerini kiraya verme eğilimindedir. Ayrıca ailenin ikinci nesil mensupları da bu konutta oturabilmektedir. Gelir getirmesi için en uygun yol kiraya vermektir.

Bu yapım biçimi genellikle dar ve orta gelir grubuna hizmet verdiği için konutlar orta büyüklüktedir. Gösterişçi tüketim eğilimi ağır basan yapı malzemeleri kullanılmaktadır. Ayrıca, müşterek mülkiyet ve kat kanunu hükümleri geçerli olduğundan, dış mekanlara bakım eğilimi düşük olacak ve konutlara ailelerin genişlemesi durumunda eklemeye yapma olasılığı olmayacaktır.

Devletin konuta ilişkin politikasında 1980 sonrasında büyük değişiklikler gözlenmektedir. Sektörün getirisinin yüksek olduğunun saptanması üzerine devlet büyük sermayedarın da bu

sektöre yönelmesini teşvik edici bir dizi karar almış ve bunları uygulamaya geçirmiştir. Bu koşullar altında yapsatçı sistem eski geçerliliğini kaybetmiştir.

5.3.2.1 Çanakkale’de Yap-Satçı Yoluyla Konut Üretimi

Çanakkale’de yapsatçı üretimin önemli bir payı vardır. Bu pay üretimin yaklaşık 1/5’i kadardır. Bu oran Türkiye geneline göre düşüktür. Bunun sebebi ise, bireysel kooperatiflerce yapılan konut üretimin oldukça yüksek olmasıdır.

Çanakkale’deki yapsatçı üretim biçiminin özellikleri, konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı yukarıda anlatılan genel yapsatçı üretime paraleldir ve herhangi bir farklılık göstermemektedir.

- **Arsa Temini:**

Yapsatçıların tümü arsayı kat karşılığında elde etmektedir. Arsa satın alma yolu ise hemen hemen hiç seçilmemektedir. Zaten küçük girişimci niteliğinde olan yapsatçıların, arsa için sermayelerinden pay ayırmaları mümkün olmamaktadır. Yukarıda bahsedilen kat karşılığı arsa elde etmenin tüm avantajlarını Çanakkale’deki yapsatçılar da kullanmaktadır. Arsa sahibine verilen paylar, yapacakları binaların %25 - %40’ı arasında değişmektedir.

- **Projenin Hazırlanması:**

Eğer yapsatçı mimar ise projeyi kendi hazırlamakta, aksi halde piyasada bulunan mimarlara hazırlatmaktadır.

- **Ruhsat Alınması:**

Yapsatçı uzmanlaşmış olduğu için ruhsatını kolaylıkla almaktadır. Bireysel üretimde bu işi ilk defa yapan bireye göre avantajlı durumdadır.

- **Konut Yapım Süreci:**

Konut yapımı için gerekli olan işgücü piyasadan satın alınmaktadır. Uzmanlaşmış olmanın avantajı bu aşamada da geçerlidir.

• **Üretilen Konutların Özellikleri:**

Yapsatçı üretimde amaç, kar sağlamak olduğundan en fazla kar getirecek konutlar üretilmektedir. Bu konutlar da genellikle 1.sınıf konutlardır. Çanakkale’de en fazla talep edilen konut türüdür.

Çanakkale’de üretilen konutlar şöyle sınıflandırılabilir:

1.Sınıf Konutlar: Asansörlü, kaloriferli, en iyi yapı malzemeleri kullanılarak yapılan, 100 m²'nin üzerindeki konutlardır.

2.Sınıf Konutlar: Asansörlü, kaloriferli, 1. sınıfa göre daha düşük kalitede yapı malzemesi kullanılarak yapılan, yaklaşık 100 m² olan konutlardır.

3.Sınıf Konutlar: Asansörsüz, kalorifersiz, orta kalitede yapı malzemesi kullanılarak yapılan, 80-100 m² arasındaki konutlardır.

20 yapsatçı ile yapılan anketler sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir. Bu anket Ek 5’te verilmiştir.

Yapsatçıların % 30’u 1.sınıf

%50’si 1. ve 2. sınıf

%20’si 2. sınıf konut üretmektedirler.

Yukarıdaki verilerden de anlaşılacağı üzere, 3.sınıf konut üreten yapsatçı hiç olmadığı gibi, 2.sınıf konut üreten yapsatçı oranı da düşüktür. Bu demektir ki, genellikle üst ve orta gelir gruplarına yönelik üretim yapılmaktadır.

Çanakkale’de yapsatçıların ürettiği konutların %64’ü 3 oda, 1 salondan, %36’sı 2 oda ve 1 salondan oluşmaktadır.

Yapsatçıların yıllık konut üretimine bakıldığında, %80’inin yılda 10-15, % 20’sinin yılda 15-40 konut ürettikleri görülmektedir. Bu demektir ki, Çanakkale’deki yapsatçıların hepsi küçük girişimci niteliğindedir ve yıllık üretimleri oldukça düşüktür.

Çanakkale’deki yapsatçıların üretim için tercih ettikleri yerler yüzdelerine göre şöyledir:

%37’si Barbaros Mahallesi

%28’i Esenler Mahallesi

%20’i Cevatpaşa Mahallesi ve İsmetpaşa Mahallesi

% 10’u Kordon boyu

%5'i Farketmiyor

Buradan anlaşıldığı üzere yapsatçıların çoğu gelişime son yıllarda açılmış, ucuza alıp, kar edebilecekleri yerleri tercih etmektedir.

Çanakkale'deki yapsatçıların bu işe başlama tarihleri ve işe başlama tarihlerine göre toplam yapsatçı üretiminden aldıkları paylar Çizelge 5.4'te gösterildiği gibidir.

Çizelge 5.4 Çanakkale'de dönemlere göre işe başlayan ve toplam yapsatçı üretimden alınan oranlar tablosu

TARİH	İŞE BAŞLAYAN YAPSATÇI ORANI
1971-1975	%7
1976-1980	%49
1981-1985	%18
1986-1990	%30
1991-1995	%37
1996-2002	%21

1976-1980 yılları arasında yapsatçılığa başlama oranı çok yüksektir. Çünkü 1975 yılında Cevatpaşa Mahallesiindeki Sağlık Koleji yanında yaklaşık 200-300 konutluk bir alanın parselasyonu yapılarak imara açılmış, çok ucuza satılmıştır. Dolayısıyla birçok kişi buradan arsa satın alarak yapsatçılığa başlamıştır.

1981-1985 yılları arasında ise, faiz oranlarının çok yüksek olması ve banker olayının yaşanması ile konut sektöründe bir durgunluk yaşanmıştır. Dolayısıyla bu yıllarda yapsatçılığa başlama oranı düşüktür.

1986-1990 yılları arasında yapsatçılığa başlama oranında yeniden bir artış görülmüştür. Çünkü serbest piyasa ekonomisine geçilmiştir.

1991-1995 yılları arasında yapsatçılığa başlama oranı daha da yükselmiştir. Bunun sebebi, 1993 yılında Çanakkale'nin kuzeyindeki Karacaören sınırına kadar uzanan çok geniş bir

alanın imara açılmış olmasıdır. Yine 1993 yılının sonunda, Barbaros Mahallesi'nde plan sınırının bittiği, belediye sınırına kadar olan alanlar imara açılmıştır. Dolayısıyla pek çok kişi yine buralardan yararlanarak yapsatçılığa başlamıştır.

1996-2002 yılları arasında konut piyasasında düşüş olmuştur. Deprem yönetmeliğinin yenilenmesi ve 2000 yılında yürürlüğe giren, 2001 yılında yasalanan Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un çıkarılması ve ülkenin krize girmesi yapı üretiminde azalmaya neden olmuştur.

Yapsatçıların altyapıya hemen hiç katkıları yoktur. Çoğu altyapısı olmayan yerlerde üretim yapmamaktadır. İmara açılmış boş parselleri tercih eden yapsatçı oranı % 78'dir. % 22'si ise üzerinde bir ya da birden çok katlı yapı bulunan, kent içi parselleri tercih etmektedir.

Yapsatçıların hemen hemen hepsi arsa seçerken ucuz olmasına, ileride değerlendirilmesine dolayısıyla manzaraya önem vermektedir. Kent merkezine yakınlık ise ikinci planda kalmaktadır.

Yapsatçıların hemen hepsi finansman olarak daha önce yaptıkları konutların satışından kazandıkları parayı kullanmaktadır. Neredeyse hiçbiri banka kredi kullanmamaktadır.

Çanakkale'deki yapsatçıların genel sorunları:

- Genelde imar planından kaynaklanan bir sorunla karşılaşmamıştır.
- Otopark ve sığınak yapma zorunluluğu şu açılardan sorun olmuştur.

1. Mevcut yerleşmelerde bu yönetmeliğe uymak çok güçtür. Çünkü parselasyon uygun değildir. Parsellerin çok küçük olmasından dolayı otoparkı yapı içinde çözmek gerekmektedir. Bu da kötü bir görünüm olduğu gibi, ciddi bir kar kaybına yol açmaktadır.

2. Çanakkale'de 1,5 -2 m. derinlikte su çıkması nedeniyle zeminaltı otopark ve sığınak yapmak oldukça güç ya da çok masraflı olmaktadır.

- Enflasyonun çok yüksek olmasından dolayı satılan konutun parasıyla aynı konutun tekrar yapılamamaktadır. Yani enflasyon, sermayelerini sürekli eritmektedir. Özellikle ülkenin ekonomik krize girmesinden sonra çok az konut satılması önemli bir sorun teşkil etmektedir.
- Kalifiye işçi bulma, makine teçhizat yetersizliği vb. şeyler de yapsatçıların genel sorunları arasında yer almaktadır.

5.3.2.2 Çanakkale'de Yap-Satçı Yoluyla Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi

Bu üretim biçiminde daha çok kentin prestij alanlarında, çok katlı ve lüks konutlar üretilmektedir. Dolayısıyla üretilen konutların kaliteleri oldukça yüksektir. Amaç karı maksimize etme olduğu için, arsadaki imar hakları sonuna kadar kullanılmakta ve böylece yüksek yoğunluklu yerleşimler oluşmaktadır.

Bina kalitesinin yüksek olması kentsel mekan için olumlu etkiler yapmaktadır. Ancak yoğunluğun yüksek olması, buna karşın yeşil alan, çocuk parkı, ortak kullanım alanları, otopark gibi donatıların eksik olması olumsuz etkiler yapmaktadır. Yani yüksek kaliteli yapılaşmaya karşın, çevre düzeni eksik mekanlar oluşmaktadır.

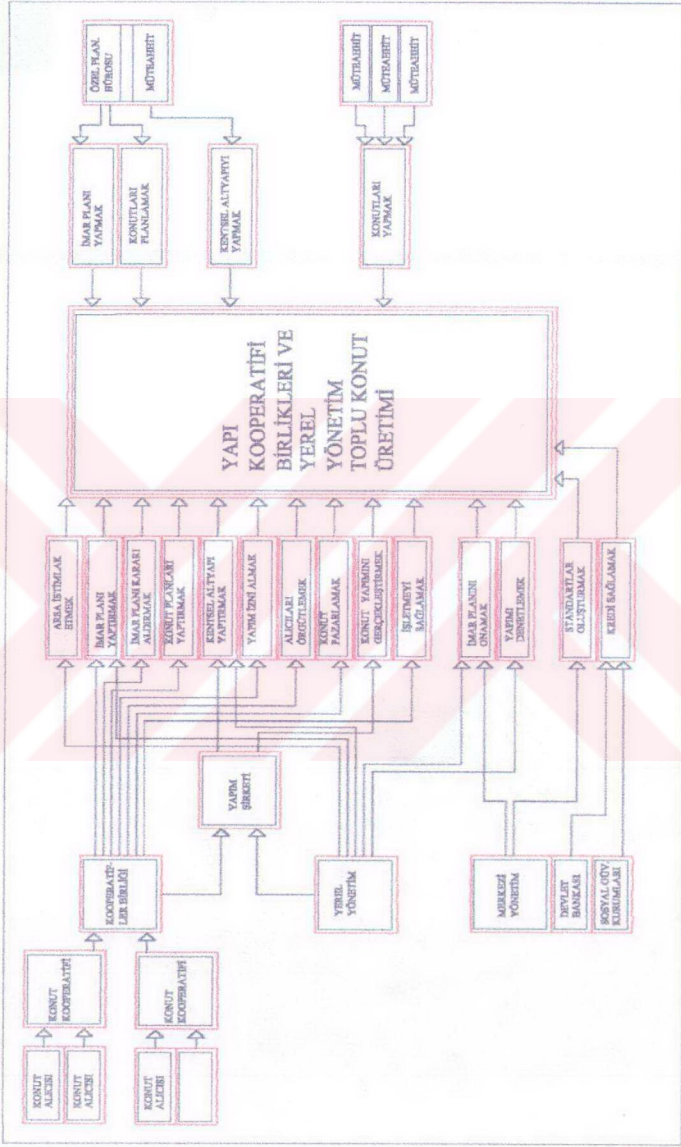
5.3.3 Yapı Kooperatifi Birlikleri – Yerel Yönetim Toplu Konut Üretimi

Bu sunum biçiminin ortaya çıkışı 1973 belediye seçimlerinde sosyal demokrat nitelikli başkanların seçimi kazanmasıyla olmuştur. Bu sırada konut kooperatiflerinin üretiminden düşük gelir grubu yararlanamamıştır. Bu kooperatifler hem kendilerine arsa sağlamakta güçlük çekmiş, hem de sosyal güvenlik fonlarından yeterince yararlanamadıkları için gecekondular yapmak zorunda kalmışlardır. Dolayısıyla belediyeler, düşük gelirli konut sağlanması için örgütlenmeye aktif katılmışlardır. Böylece bu sunum biçimi yerel yönetimlerin öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.

Bu modelle konut üretimi Çizelge 5.5'te özetlendiği gibi, büyük toprak parçalarının kamulaştırılması, kooperatifler birliğinin kendiliğinden başarabileceği bir işlem olmadığı için, yerel yönetimlerin konuya ilgi duymasıyla oluşmuştur. (Tekeli, 1982b)

Yerel yönetimler, toplu konut yapılmasını öngördüğü alanlarda imar planı yaparak, arsaların kamulaştırılması işlemlerini yürüterek, konut talebi olan kişileri kredi kaynakları ve ödeme kapasitelerine uygun konut kooperatifleri halinde örgütleyerek ve tüm bu kooperatifleri Kooperatif Birliği çatısı altında toplayarak öncülük yapmakta ve belirli bir aşamadan sonra yönetimi Kooperatifler Birliği'ne bırakmaktadır. (Soydan, 1990) Yine de, elinde bulunan arsaların devredilmesini zamanlayarak, Kooperatifler Birliği'nin yönetimine katılarak, yerel yönetim olarak, yasal denetleme haklarını kullanarak Kooperatifler Birliği'nin faaliyetlerini

Çizelge 5.5 Yapı Kooperatifi Birlikleri – Yerel Yönetim toplu konut üretimi biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı (Tekeli, 1982a)



denetlenmektedir. Böylece yerel yönetimle Kooperatifler Birliği arasında karşılıklı bir yönetim dengesi kurulmuştur. Kooperatifler Birliği kurulup işlerlik kazandıktan sonra, konut planlarını, altyapı planını yaptırmak, konutları pazarlamak, alıcıların kredi kurumları ile ilişkisini düzenlemek, konut yapımını gerçekleştirmek, ortaya çıkacak yerleşmenin sağlıklı olarak işletilmesini konut kooperatifleri ile birlikte sağlamak işlevlerini yükümlenecektir.

Kooperatifler bu işlevlerini yerine getirirken özel planlama bürolarından yararlanabildiği gibi yerel yönetimin ortaklığında bir yapım şirketi de kurabilir. Bu şirket, toplu konut girişiminin büyük ölçekli olması ve sanayileşmiş konut yapımı teknolojisinin kullanılması halinde kurulmaktadır. Böyle bir girişimle konuta ait tüm işlevleri, Kooperatifler Birliği, yerel yönetim ve yapım şirketi üçlüsü yürütmektedir. (Tekeli, 1982b)

Bu modelle üretilen konutların nitelikleri, toplumun daha düşük gelirli kesimlerine yöneldiği için, daha küçük konutlar üretmesi, daha ekonomik malzeme seçimi dışında, toplu konut şirketleri eliyle üretilen konutlarla aynıdır.

5.3.3.1 Çanakkale'de Yerel Yönetimin Toplu Konut Üretimi

Çanakkale'de apartmanlaşmanın başladığı ilk dönemler, çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ve kredi teşvikleriyle daire sahibi olabilme imkanı mümkündü. Fakat günümüzde artan maliyetler, alım gücünün düşüklüğü, arsa spekülasyonlarıyla yap-satçı ve müteahhidin aşırı kar etme arzusu vb. sebepler de eklenince kent merkezi ve çevresinde orta ve alt orta grubun (küçük esnaf-tüccar, serbest meslek erbabı, işçi, memur, emekli vs.) konut sahibi olabilme imkanı kalmamıştır. Bunun sonucunda yerel yönetimlerin önderliğinde kent dışında kooperatif ve toplu konut siteleri için yeni alanların açılması zorunluluğu doğmuştur.

• Arsa Temini:

Çanakkale Belediyesi kendi mülkiyetinde bulunan alanlarda toplu konut üretimini gerçekleştirmektedir.

• Projenin Hazırlanması:

Çanakkale'de ilk toplu konut olan Yeni Barışkent'in projesi, Çanakkale'deki bir mimara çizdirilmiştir. 1998'de üretilen Çağdaşkent ve Yeni Barışkent II, Ankara'daki bir şirket tarafından tasarlanmıştır.

- **Ruhsat Alınması:**

Çanakkale Belediyesi eliyle üretildiği için ruhsat alımı kolaylıkla sağlanmaktadır.

- **Konut Yapım Süreci:**

Bu üretim şekli en kısa sürede çok fazla konut üretmeyi gerektirdiğinden, konut yapımı genellikle uzman kadrolu şirketler tarafından gerçekleştirilmektedir.

- **Üretilen Konutların Özellikleri:**

Üretilen konutlar iyi nitelikli, 1.sınıf konutlardır. Çevre düzeni ve sosyal tesisiyle bir bütün oluşturmaktadırlar.

Çanakkale'de toplu konut alanları genelde kentin dışına yakın yerlerde yer alır. Daha çok orta gelirli ailelerin konut sahibi olabilmesine yöneliktir. Şehir merkezi ve çevresindeki apartmanlar, kooperatiflerde olduğu gibi her dairenin mülkiyeti ayrı kişidir. Yapılan tüm masrafların toptan alım-satım olması nedeniyle toplu konutlarda maliyet düşüktür.

Doku açısından Çanakkale'deki toplu konutlar pek çok apartman bloğunun yeşil alanla ve sosyal tesislerle birleşmesi sonucu oluşmuştur. Ortalama 9 katlıdır.

Artan nüfusun beraberinde getirdiği konut gereksinimi nedeniyle Çanakkale'nin gelişme yönü olan kuzey-güney doğrultusu toplu konut alanları için ayrılmıştır. Çanakkale Belediyesi mülkiyetindeki alanlarda halkın ucuz konut edinebilmesini olanaklı hale getirebilmek için toplu konut projeleri üretilmiştir. İlk olarak Çanakkale Esenler Mevkii'nde 486 konutluk Başkent Toplu Konut Projesi hazırlanıp uygulanmıştır. Tamamı biten bu konutlar iskan ruhsatları da verilerek oturulabilecek duruma getirilmiştir. Ortalama 80-100 m²'lik dairelerden oluşmaktadır. Daha sonra 14 Ekim 1998'de Barışkent II'nin, 17 Aralık 1998'de ise yoğun talep üzerine Cevatpaşa Mahallesi'nde Çağdaşkent Toplu Konut Projesi'nin yapımına başlanmıştır.

YENİ BARIŞKENT TOPLU KONUT PROJESİ

1992 yılında yapılan Yeni Barışkent Toplu Konut Projesi Çanakkale'deki ilk toplu konut örneğidir. Esenler Mahallesi'nde yer alan proje, 8 katlı olup, toplam 486 konuttan oluşmaktadır. 6 bloktur ve bunlar ayrıık nizamdadır. Toplu konut sakinleri için, spor alanı ve yürüme yolları ve otopark içermektedir.

Projeye mimari planlama açısından bakılığında, A, B ve C olmak üzere 3 adet bloktan oluşur. A Blok'ta her katta 3 daire vardır. Orta hol-koridor sistemli planda 3 oda, 1 salon bulunur. 100 m²'dir. B Blok'ta her katta 4 daire vardır. Stüdyo tipi plandan oluşan bu blokta, salon, açık mutfak ve bir yatak odası bulunur. Daireler 50 m²'dir. Her katta 3 dairesi olan C Blok'taki daireler yine stüdyo tipidir. Projenin cepheleri hareketlidir. Kat adedi fazlalığı ve Çanakkale'nin 1. derece deprem bölgesinde olmasından dolayı tüm bloklar betonarme karkas sistem yapılmıştır.

Çok fazla sosyal tesis bulunmaması projenin eksikliğini göstermektedir. Ayrıca ileri yapım teknolojileri kullanılmamıştır. Bu da toplu konutların hızlı inşa edilmesini önlemiş ve geç teslim edilmesine sebep olmuştur.

ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUT PROJESİ

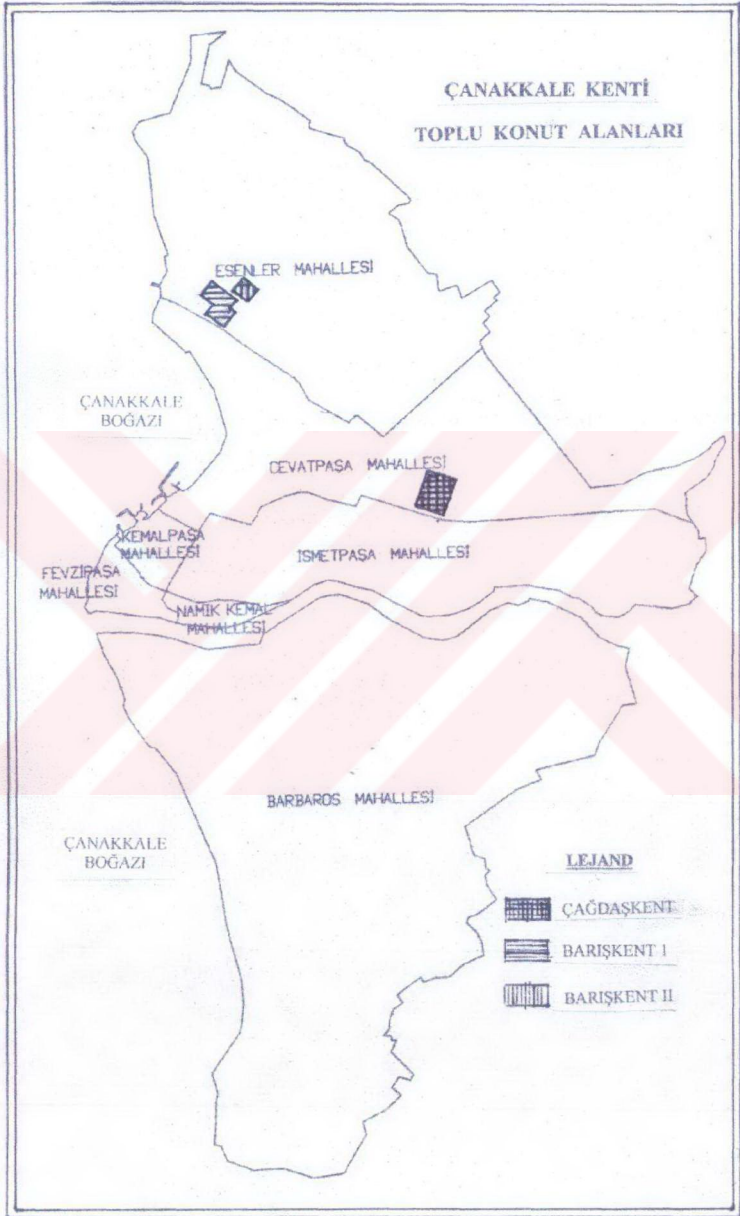
Cevatpaşa Mahallesi'nde bulunan Çağdaşkent Toplu Konut Projesi'nin 17 Aralık 1998 tarihinde yapımına başlanmış, 2002 yılında teslim edilmiştir. 208 konuttan oluşan projenin her katında 4 daire vardır. 80, 130, 150 m²'lik 3 tip plana rastlanmaktadır. 8 bloktan oluşan Çağdaşkent 9 katlıdır. Orta hol-koridor sistemli plandan oluşmaktadır. Tek blok şeklindedir.

Barişkent Toplu Konut Projesi'nde olduğu gibi yine sosyal tesis bulunmaması ve gelişmiş geleneksel sistemler kullanılmaması gibi sorunlar Çağdaşkent'te de vardır. Yapım sistemi yine betonarmedir.

BARIŞKENT II TOPLU KONUT PROJESİ

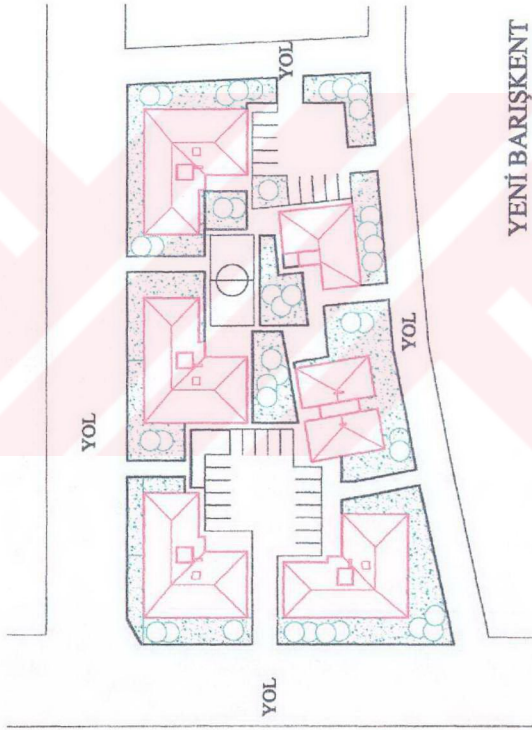
Esenler Mahallesi'nde bulunan Barişkent II Toplu Konut Projesi 14 Ekim 1998'de yapımına başlanmıştır. 96 konuttan oluşan proje 9 katlıdır. İki ikiz blok şeklinde düşünülmüştür. Halen yapımı süren bu toplu konutlar, 2003 yılında temmuz ayında teslim edilecektir. Barişkent II'de sosyal tesis planlanmıştır. Betonarme karkas sistem ile yapılmıştır.

Şekil 5.20'de Çanakkale'deki toplu konut alanları gösterilmiştir. Şekil 5.21'den Şekil 5.47'ye kadar Çanakkale'deki toplu konutların planları verilmiştir.



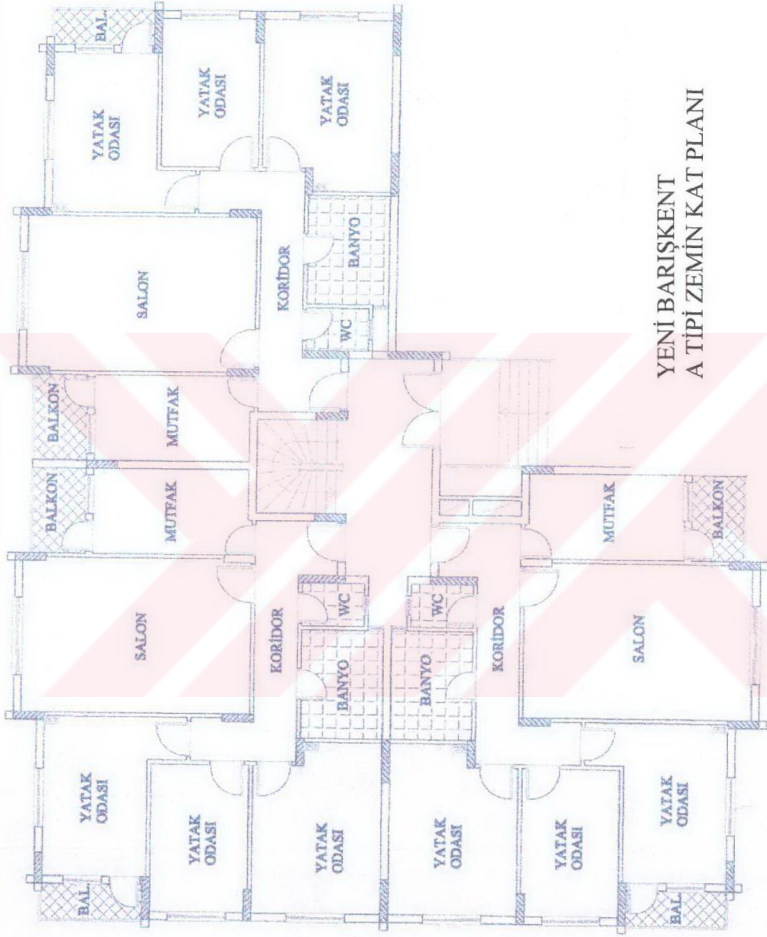
Şekil 5.20 Çanakkale kenti toplu konut alanları haritası

Yeni Barışkent Toplu Konut Projesi
Mahalle : Esenler
Sokak / Caddede: Onat Kutlar Sokak
Pafta: 32-L-1b Ada: 773-1183-772 Parsel: 257-54-242



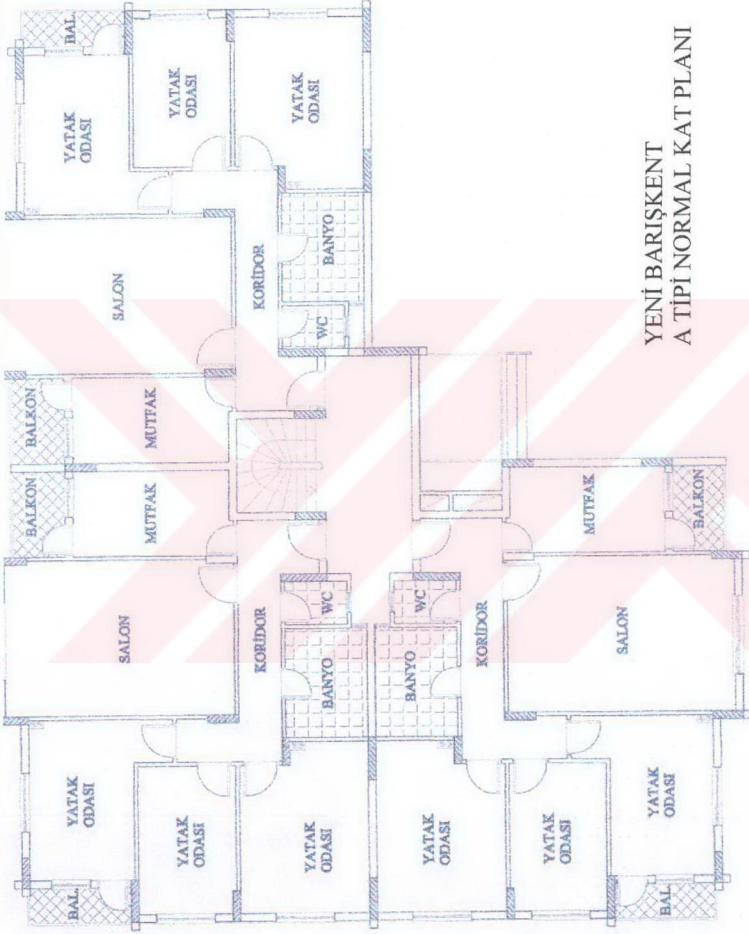
**YENİ BARIŞKENT
VAZİYET PLANI**

Şekil 5.21 Yeni Barışkent toplu konut alanı vaziyet planı

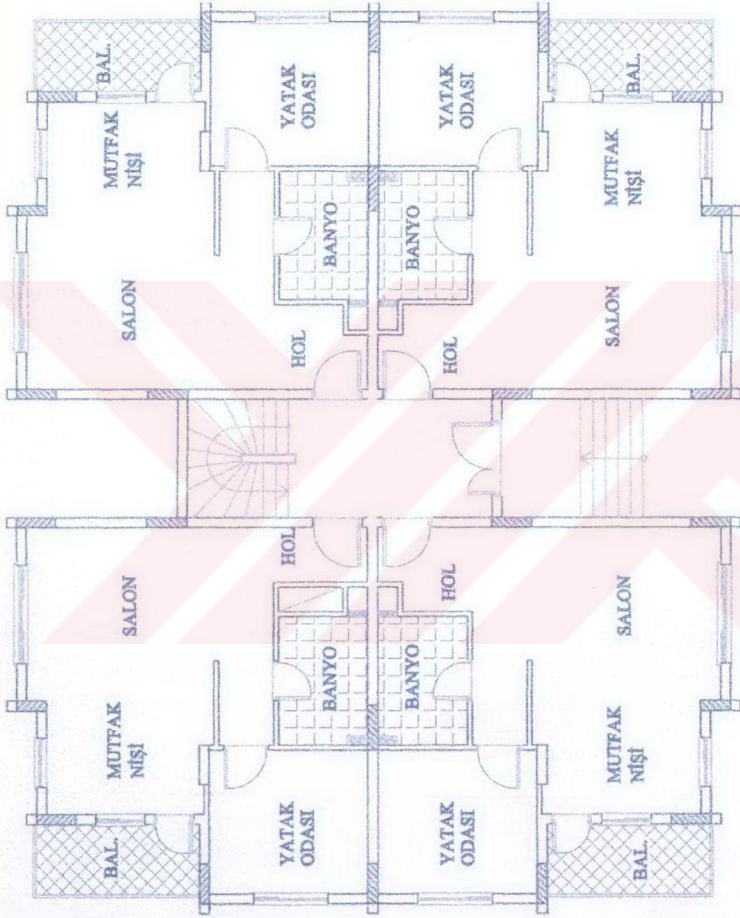


YENİ BARIŞKENT
A TİPİ ZEMİN KAT PLANI

Şekil 5.22 Yeni Barışkent A Tipi zemin kat planı

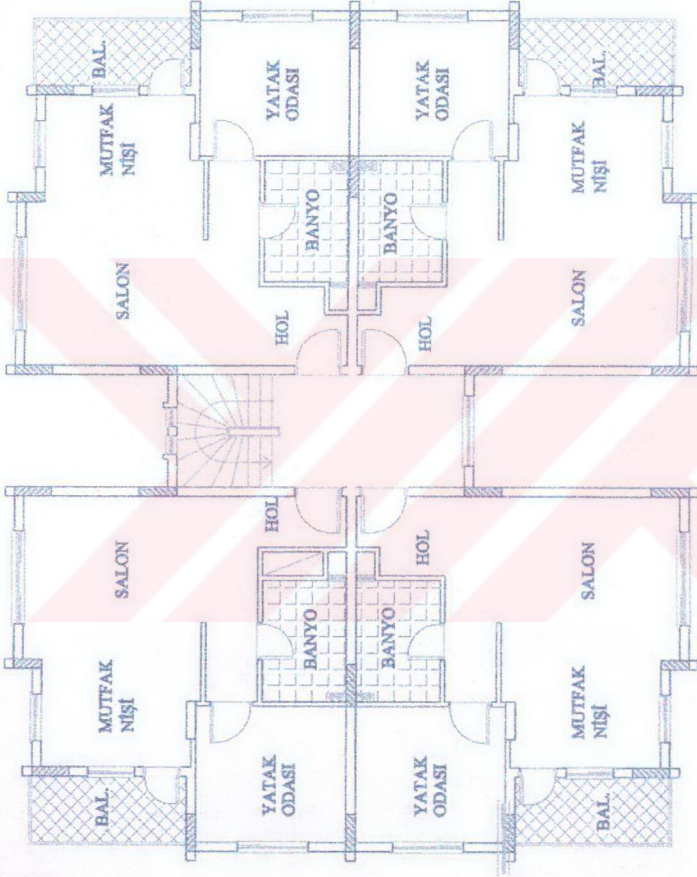


Şekil 5.23 Yeni Barışkent A Tipi normal kat planı



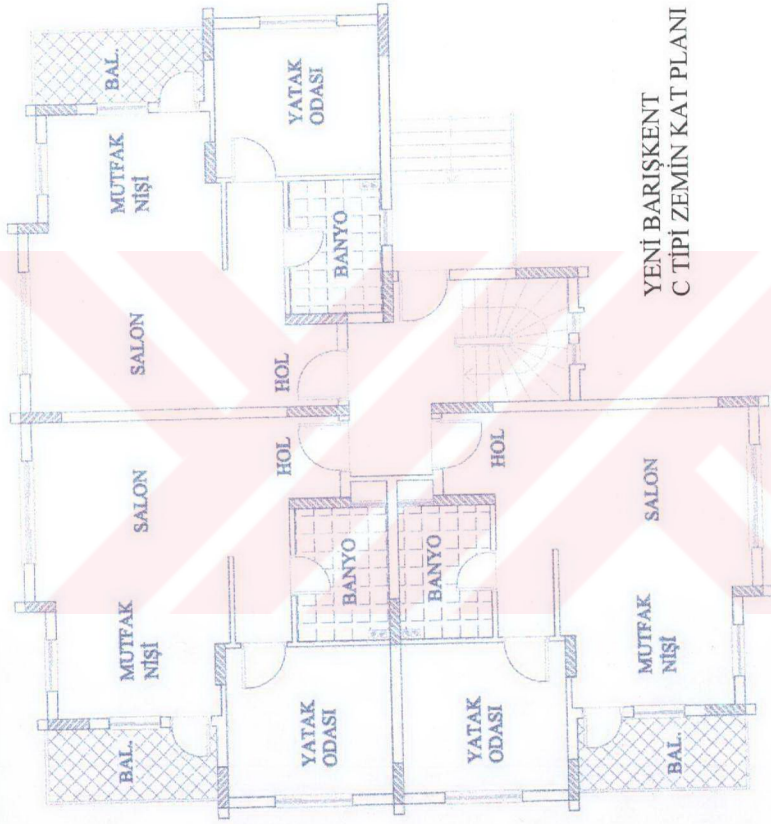
YENİ BARIŞKENT
B TİPİ ZEMİN KAT PLANI

Şekil 5.24 Yeni Barışkent B Tipi zemin kat planı



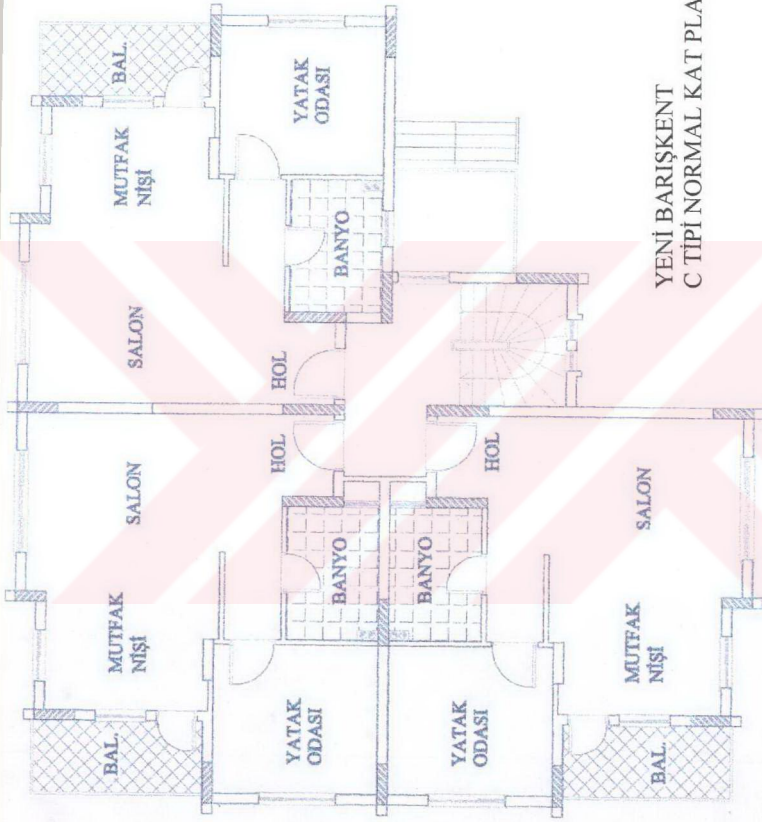
YENİ BARIŞKENT
B TİPİ NORMAL KAT PLANI

Şekil 5.25 Yeni Barışkent B Tipi normal kat planı



YENİ BARIŞKENT
C TİPİ ZEMİN KAT PLANI

Şekil 5.26 Yeni Barışkent C Tipi zemin kat planı



YENİ BARIŞKENT
C TİPİ NORMAL KAT PLANI

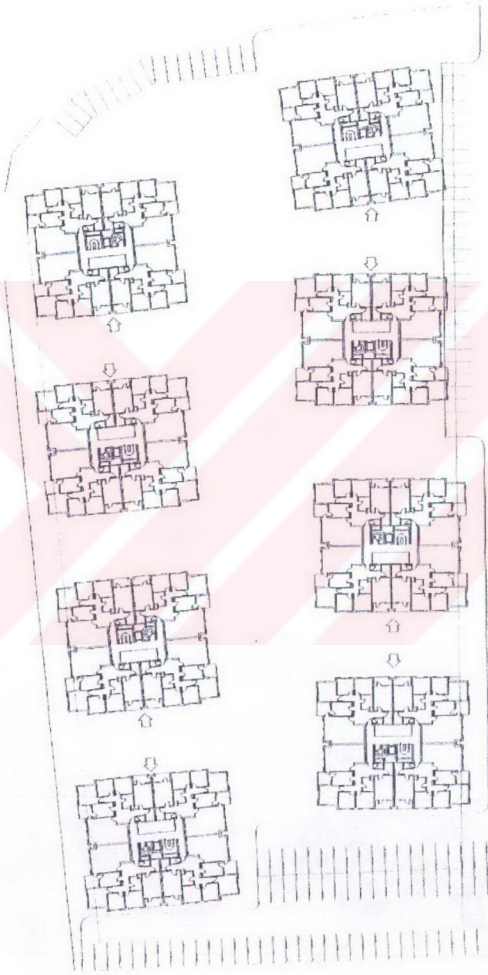
Şekil 5.27 Yeni Barışkent C Tipi normal kat planı



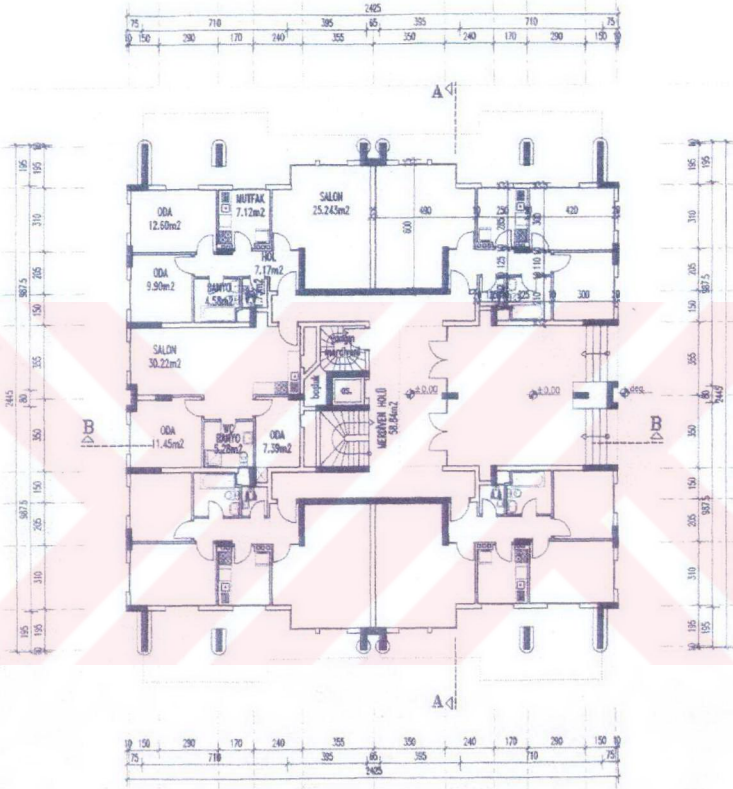
Şekil 5.28 Yeni Barışkent fotoğrafı



Şekil 5.29 Yeni Barışkent fotoğrafı

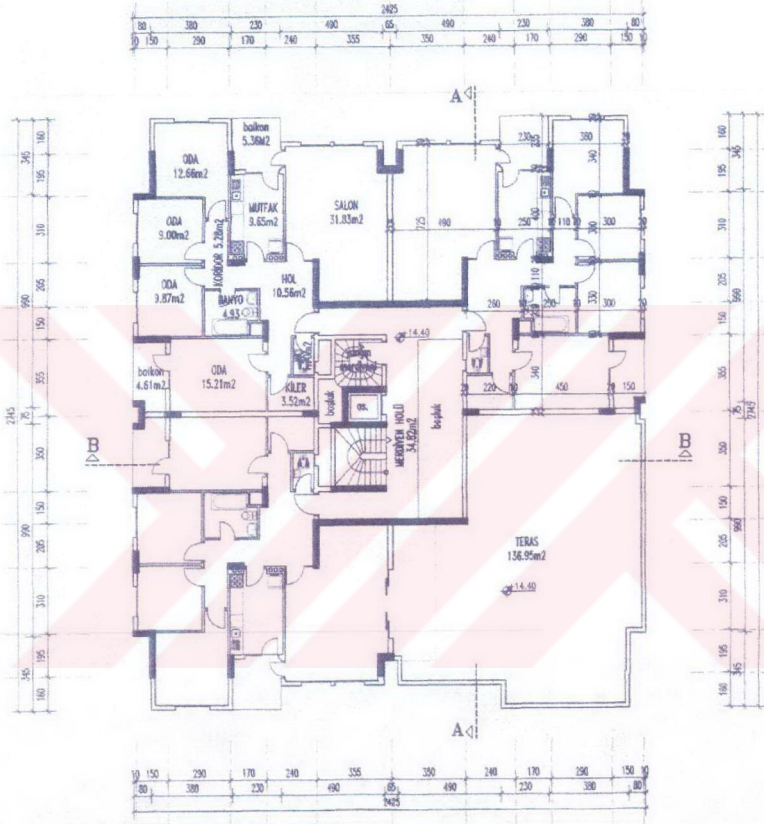
Çağdaşkent Toplu Konut Projesi**Mahalle** : Cevatpaşa**Sokak / Cadde:** Piri Reis Caddesi**Pafta:** 70 **Ada:**539 **Parsel:** 264-265-539

Şekil 5.30 Çağdaşkent toplu konut alanı vaziyet planı



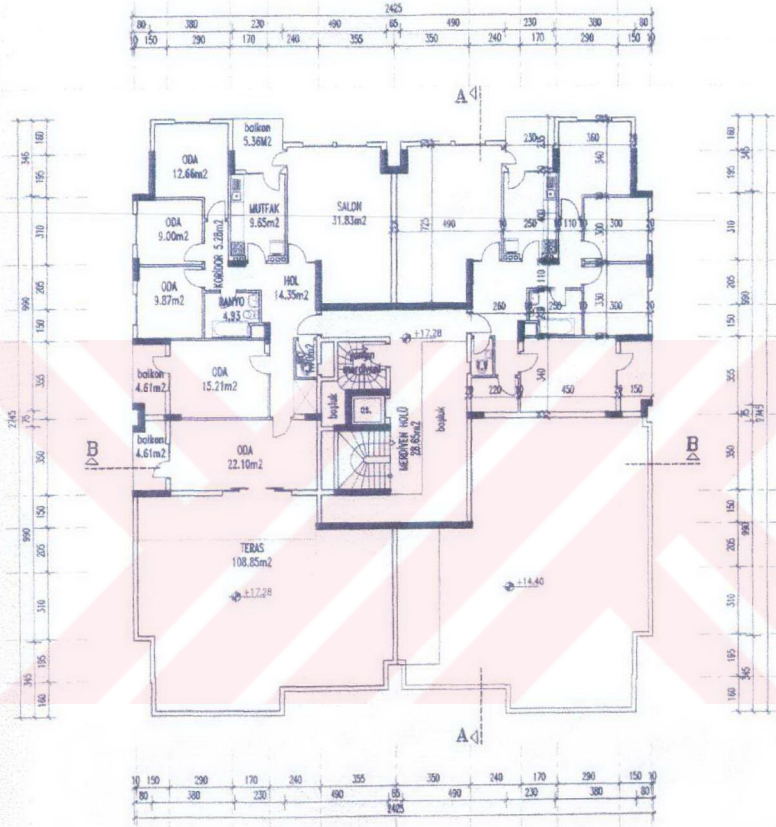
ZEMİN KAT PLANI 1/200
80 m²

Şekil 5.31 Çağdaşkent toplu konut projesi zemin kat planı



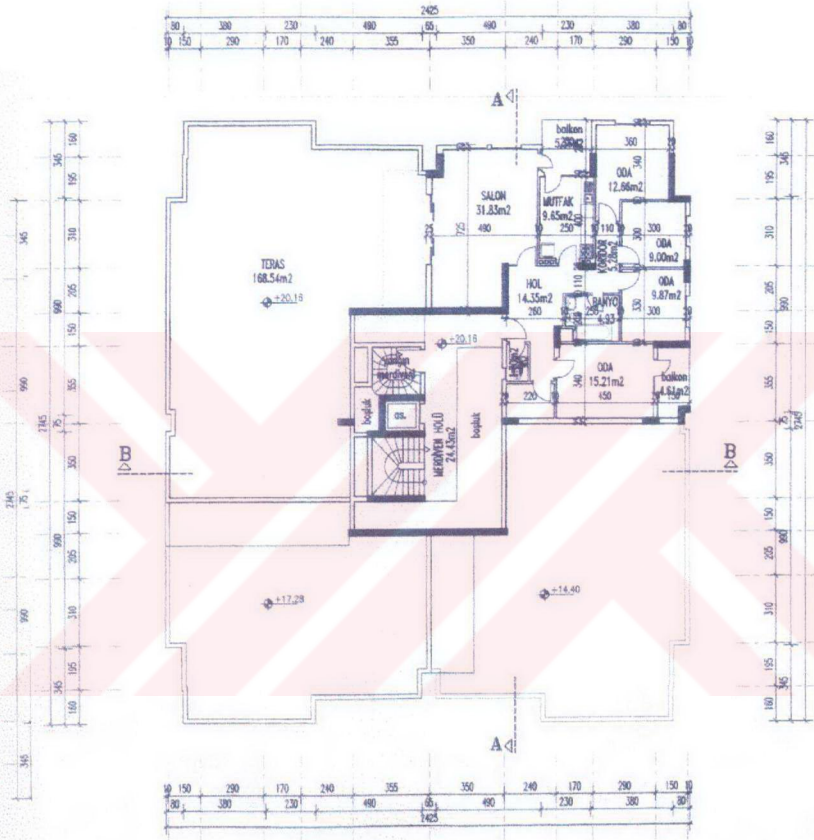
5. KAT PLANI 1/200
130 m²

Şekil 5.33 Çağdaşkent toplu konut projesi 5. kat planı



6. KAT PLANI 1/200
130 m²
156 m²

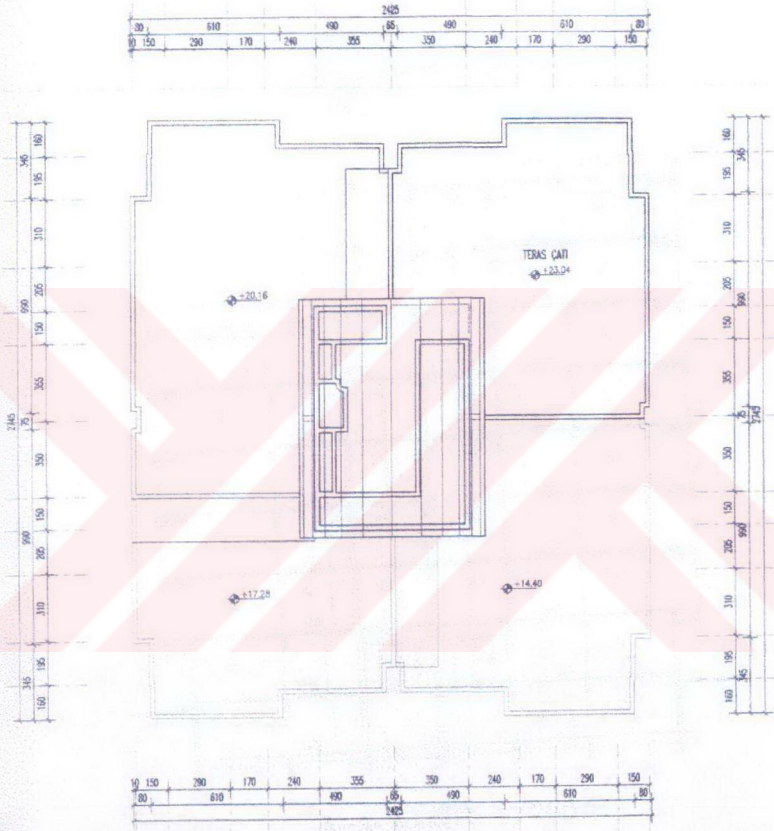
Şekil 5.34 Çağdaşkent toplu konut projesi 6.kat planı



7. KAT PLANI 1/200
130 m²

ÇATI PLANI 1/200

Şekil 5.35 Çağdaşkent toplu konut projesi 7. kat planı



ÇATI PLANI 1/200

Şekil 5.36 Çağdaşkent toplu konut projesi çatı planı



Şekil 5.37 Çağdaşkent fotoğrafı



Şekil 5.38 Çağdaşkent fotoğrafı



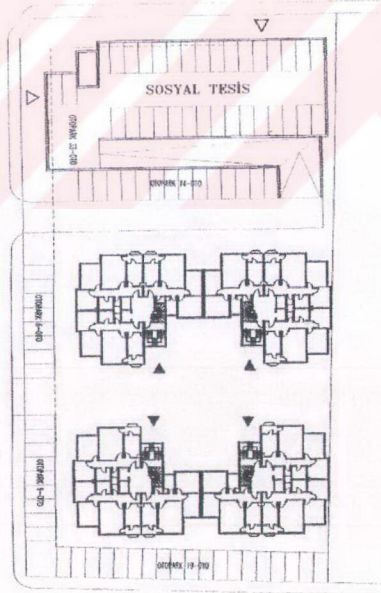
Şekil 5.39 Çağdaşkent maketinin fotoğrafı

Barışkent II Toplu Konut Projesi

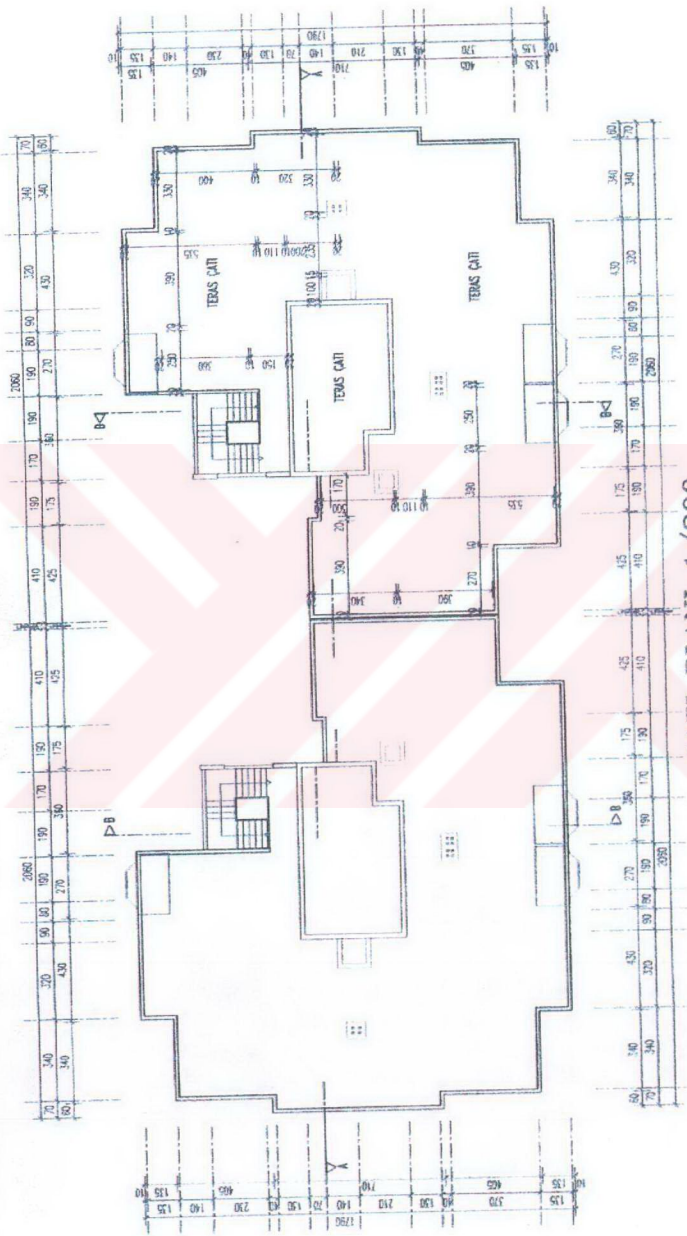
Mahalle : Esenler

Sokak / Cadde: İzzet Çetin Sokak

Pafta: 32-L-1b Ada:539 Parsel: 2-3-4-5

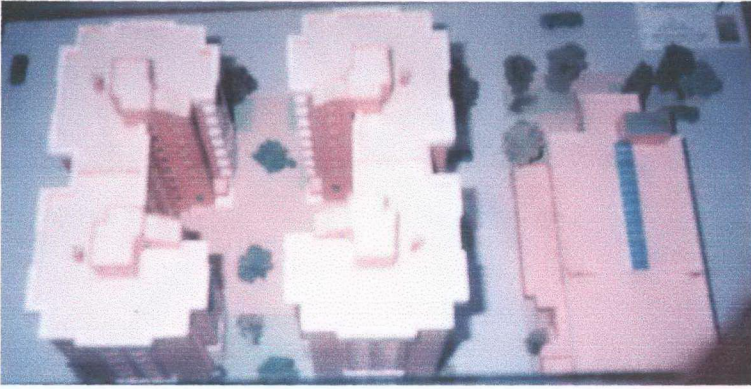


Şekil 5.40 Barışkent II toplu konut alanı vaziyet plan



ÇATI PLANI 1/200

Şekil 5.43 Barışkent II toplu konut projesi çatı planı



Şekil 5.44 Barışkent II maketinin fotoğrafı



Şekil 5.45 Barışkent II maketinin fotoğrafı



Şekil 5.46 Barışkent II fotoğrafı



Şekil 5.47 Barışkent II fotoğrafı

5.3.3.2 Çanakkale’de Yerel Yönetimin Toplu Konut Üretiminin Kentsel Mekana Etkisi

Çanakkale’de yerel yönetimin toplu konut yapımına destek olmasıyla ilk toplu konut örnekleri verilmiştir. Toplu konutlar düzenli yapılaşmasıyla kentleşmede güzel bir örnek olarak gösterilebilir. Ancak toplu konutların yüksek yapılar olması nedeniyle, çevre düzenlemesindeki yeşil alan miktarlarına dikkat edilmelidir. Aksi taktirde betonlaşma başlayacaktır. Çanakkale henüz 2 örneğini tamamlamış olduğu için bu gibi problemlerle karşı karşıya kalmamıştır.

5.4 1982-2002 Döneminin Değerlendirilmesi

1982-2002 dönemi Türkiye’de ve Çanakkale’de yeni bir sayfanın açıldığı yıllardır. Çanakkale’de bu dönemde kooperatifleşme başlayıp, çok hızlı gelişerek 150’ye yakın örnek vermiştir. 1992 ve sonrasında yerel yönetimin toplu konut yapımına destek olması ile 1992 yılında Yeni Barışkent, 1998 yılında Barışkent II ve Çağdaşkent’in yapımına başlanmıştır. Bu projeler ile dar gelirli insanların konut sorununa çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Ancak yine de orta gelirli ailelere hizmet edilmştir.

Bu dönemde hızlı kentleşme ile arsaların değerlerinin artması, bireylerin tek başına konut yapımını azaltmıştır. Dolayısıyla kar amacı güden bir sunum biçimi olan yapsatçı konut üretimi ortaya çıkmıştır. Bunun yanı sıra Yapı Kooperatifi Birlikleri’nin konut üretimi ve Yerel yönetimin toplu konut üretimi de bu dönemde öne çıkan diğer konut sunum biçimleridir.

Bireysel üretimin ömrünün tükenmemesi, Çanakkale’de arsaların daha ucuz olduğu mahallelerde ve kentin dışı yakın kısımlarında kötü nitelikli konutların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Kooperatiflerde çevre düzeninin eksik olması, toplu konutların sosyal tesislerinin hiç olmaması Çanakkale’de bu dönemde görülen eksilerdir.

6. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Çanakkale’de geleneksel konuttan, toplu konuta kadar olan konutun değişim süreci incelenmiş ve bu araştırmada şu sonuçlara varılmıştır,

Çanakkale’de konut geleneğinde kronolojik olarak Cumhuriyet Dönemi’nden sonra oluşmuş konut dokusu ve tiplerinin tamamı örneklerle açıklanmıştır. Sonuçta iki tip planlama görülmektedir. Bunlardan birincisi geleneksel konut dokusuyla oluşan, kendi içinde çeşitleriyle beraber eski konut tipi, diğeri ise bugünkü apartman, kooperatif ve toplu konutların planlarıdır.

Çanakkale’de eski konutlar hem konut, hem işyeridir. “Sanayi öncesinde az olan nüfus, işyerlerinden yürüme mesafesindeki bahçe ya da avlu içinde yoğunluğu düşük bir yerleşmeyi yansıtan konutlar oluşturmuştur. Sanayi öncesi toplumunda temel üretim kaynağı tarımsaldır. Nüfusun yüzde doksanı köylerde oturur. Toplumun yüzde iki kadarını oluşturan seçkinler ve yüzde sekiz kadarını oluşturan esnaf ve zanaatkarlar kentlidirler.” (Kıray, 1979) Bu saptama Çanakkale için de geçerlidir. Bunların bir çoğunun çalıştığı yerle oturduğu yer, işyeri ile konutu birbirinden farklılaşmamıştır; aynı yapı içindedir veya çok yakındır.

1950’lerden sonra özellikle 1960’lar aşılırken tüm ülkede olduğu gibi, tarımsal üretime makine girmiştir. Pazar için üretim başladığı için, topraktan işgücü fazlası olan kente göçmüştür.

Göçün hızı ile geleneksel yapı üretimi ters orantılıdır. Dolayısıyla gelenekçi yapı ustası ile sunulabilecek konut üretiminin, göçle gelen nüfusun barınma ihtiyacını karşılamayacağı kesindir. Çanakkale özelinde bakıldığında, süregelen ahşap-kagir geleneksel yapı tekniğinin göçmen ustaları, sınırlı sayılarıyla göç sonucu artan kentsel nüfusun barınmasını karşılayamaz duruma gelmişlerdir.

Geleneksel yapım teknikleri ve yapı malzemelerinden kopmanın gerçek nedeni, göçle gelen nüfus için gerekli barınakların, hızlı, çabuk ve ucuz karşılanamayışıdır.

Geleneksel yapım yöntemi yavaş, malzemesi pahalı, hızlı üretime elverişli değildir. Üretimi yapacak vasıflı usta azdır. Ayrıca insanların konfor beklentileri, konut mekanını düzenleme

anlayışlarının da değiştiğini unutmamak gerekir. Bu noktada iyileştirilmiş geleneksel üretim denilebilen kağıt ve karkas yapı tekniklerinin koşulları zorladığını, giderek kent merkezindeki konut üretimine hakim olduğunu, çağdaş anlayışa uygun konut örneğini, önceleri bu grubun temsil ettiği görülmektedir. Öte yandan malzeme ve işgücünün değişimi sonucu geleneksel ahşap veya taş kağıt konutun bakım ve yenilenmesinin yapılamadığı görülmektedir.

Çanakkale’de orta tabakaların sayısının hızla arttığı 1950’ler sonrasında 1970’lere kadar, Türkiye’de özellikle tarımla ve küçük girişimlerle birikmiş bütün sermayenin çok büyük bir bölümü apartman yapımına yatırılmış olmasına karşın, tek yatırımcısı olan bu yapılar, talebi karşılayamamıştır. Toplumun ekonomisinin özellikleriyle beraber önce arsa karşılığı daire biçimindeki müteahhit-mal sahibi ortaklığı, kat mülkiyeti yasasının el vermesi sonucu mümkün olmuştur.

“Daha sonraki dönemde kooperatifleşme ve banka kredileri yardımı gibi çözümler bulunmuştur. Böylece sözlü edilen orta tabakaların satın alma gücü içinde işyeri-konut ilişkisi ve erişilebilirliği aynı olan çok sayıda apartman üretilmiştir.”(Kıray, 1979)

1960’ların çözümü olan kurumsal çerçeveler, 1970’lerin Türkiye’sinde artık bir çözüm olmaktan çıkmıştır. Toplu konut ve büyük kent parçalarının oluşturulması yönünde girişimler yeni çözüm önerileri olarak ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu girişimler içindeki yapı üniteleri apartmanlar olmaktadır. Böylece apartmanların yapılmasında tek apartman ünitesinden toplu apartman yapımına geçilmektedir. Bu ise apartman yapımında yeni bir aşamanın başlangıcı olacaktır.

Yukarıdaki anlatımdan da anlaşılacağı üzere günümüzde konut geleneğinde gelinen son dönem kooperatifleşme ve toplu konuttur. Konut açısından bu döneme gelinmesinin birtakım sosyo-ekonomik sebepleri mutlaka vardır. Birim başına maliyetin düşük oluşu böyle bir yapılaşmaya itmiştir. Fakat bu konuya belediyeler açısından bakıldığında, maliyet doğal olarak artmaktadır. Özellikle toplu konutlar, en azından asgari birtakım altyapı, sağlık, sosyal, kültürel, ekonomik yatırıma gereksinim duymaktadır. Aksi takdirde, bu yeni konut alanları sorunlu bölgelere dönüşür; böylece durdurulmaya çalışılan sosyal yara yeniden açılacaktır.

Gelişim süreci içinde iki plan tipi çıkmaktadır. Bu da mimari açıdan, bağımsız ve bölünmüş apartmana doğru gidişi oluşturur.

Bu iki tip plandan değişen özellikler şöyledir:

1. Kooperatifler ada bazında planlanırken, ilk dokulardaki ahşap konutlar parsel bazında planlanmıştır. Kooperatifleşmede doku, adaların yani diğer kooperatiflerin yan yana gelmesiyle oluşur. Fakat ahşap konutlarda sokak dokusu hakimdir. Bu da yan yana gelen parsellerden dolaydır.
2. Eski tip konutların planlamasında yapının ortasında giriş merdiveni vardır. Bu giriş, orta sofa veya salona bağlıdır. Her iki saç ve sol yanda mekanlar mevcuttur. Orta salonun bitmesiyle iç bahçeye ulaşılır. Üst kata içeriden veya dışarıdan bağımsız bir merdivene çıkılır. Fakat yeni örneklerdeki konut planlamasına bakıldığında, yapının girişi ve çekirdeği ortak kullanılır. Ortada bir antre ve antreye bağlı diğer hacimler ve holler takılmıştır. Yeni örneklerdeki konutlarda teras ve balkonlar planlamayı tamamlar. Fakat ilk doku tiplerinde hayat ve hayat damı, kapalı teras bulunur.
3. İlk dönem konutlarında iç avlu ile içe dönük bir yaşantı oluşturulmuştur. Bahçe duvarı yüksektir. Ortalama iki buçuk metredir. Yeni örneklerde özellikle kooperatifler için ada bazında iç avlu ile ön ve yan bahçe olup, bahçe duvarı yüksekliği insan gözü yüksekliğini geçmez.
4. İlk dönemlerdeki konutlar bir, iki katlı olup en fazla iki bağımsız birimdir. Üst kata bazen yapı içinden, bazen de bağımsız olarak dışarıdan ulaşılmaktadır. Fakat yeni dokuda, kat adedi fazla olup, tek ana girişi ve merdiven kovası vardır.
5. İlk dönem konutlarında, özellikle geleneksel doku tipinde, lavabo, wc, bazen mutfak (pişirme tezgahı) ve kileri iç bahçeye dönük evin dışında olabilmektedir. Ama apartmanlar ve toplu konutlarda tüm kuru ve ıslak hacimler bir antre etrafındadır.
6. Eski konutlarda büyük yüklük aralarına veya duvar içlerine gömülmü gasilhaneler oda içlerinde bulunur. Fakat yeni konutlarda duş veya banyo adı altında yatak odalarıyla beraber düşünölmüştür.
7. Eski doku tiplerindeki konutlarda çok amaçlı odalar vardır. Fakat yeni konutlarda ilaveten yemek odaları da bulunur.

8. Apartmanlarda ve kooperatif bloklarında kalan aile adedi fazla olduğundan, kat adedi ve m²/nüfus yoğunluğu, geleneksel konutlara göre çoktur.
9. İlk dönem konutlarda geleneksel ve ilk çağdaş örneklerde, temel taş duvar veya kesme taş, ahşap ve kerpiç, yeni tip plandaki kent merkezi ve yakın çevresi ile kent dışı site ve kooperatiflerde konutlar betonarme ve tuğlalıdır.
10. Geleneksel konutlarda kagir duvar kalın olduğundan yeni dokuya göre ısı yalıtımı daha iyidir. Bu, kullanılan malzemenin özelliğinden dolayıdır.
11. Geleneksel konutlarda çatı olup, oluklu kiremit kullanılmıştır. Yeni dokuda ise bazılarında çatı varken, bazılarında yalıtımlı teras çatı kullanılmıştır. Genelde kullanılan kiremit ise Marsilya tipi kiremittir.
12. Geleneksel konutlarda sofa düzenli planlama vardır. Günümüzün yapılarında ısınma sisteminin kurulmasıyla sofa ortadan kalkıp, yerine antre ve holler meydana gelmiştir.
13. Yeni örnekler çok katlı olduğundan, yönetmelik gereği hidroforlu, merkez ısıtım, asansörlü olarak yapılır. Ama geleneksel konutlarda buna gerek yoktur.
14. İlk dönem konutlarda dikdörtgen, yarım dairesel, giyotin pencereler vardır. Alt katlar kareye yakın servis penceresidir. Ama yeni dokuda ilk örnekler için pencereler büyük ve dikdörtgen şeklindedir.
15. Günümüzde şehirde tarımla uğraşan fazla aile olmadığından ve kira fiyatının da cazibesinden dolayı bodrum katlar eski konutlardaki gibi tarımsal amaçlı olarak kullanıma değil, ailelere kiraya verilerek veya yerine göre dükkan deposu olarak kullanılmaktadır.
16. Eski tip konutlarda işlemeli cumbalar varken şimdi bunlar kapalı ve açık çıkmaya dönüşmüştür. Eski konutlarda cephede işlenen bağdadi, yarım kemer, oval saçak, ahşap alçı süslemeler, yerini fugalara, dişlere ve sadeliğe bırakmıştır.
17. Eski konutlarda aile yaşamında örf ve adetlerin hakimiyeti sonucu, gerek aile içi, gerek yakın çevrede sosyal bağlar güçlüdür. Fakat çok birimli apartman dairelerinde biraz daha

yabancılaşmaya geçildiği her birimde yaşayan ailenin iç yaşantısı kapalı, komşular ile kopuktur.

Çanakkale’de eski ve yeni iki tip plandan aynı kalan öğeler de şöyledir:

1. Mimari açıdan cephedeki dengeler her iki tipte de oluşturulmuştur. Bazı örneklerde simetri hakimdir.
2. Her iki tip dokuda mümkün olduğu kadar bahçe alanı bırakılmıştır.
3. Eski konutlardaki sofa planlama, günümüz yeni konutlarında da merkezi ısıtma sisteminin yaygınlaştığı yıllara kadar aynen görülmektedir. Hatta günümüzde yeni yapılan iki-üç katlı konutlarda da hala sofa düzenli planlama vardır.
4. Geleneksel konutlarda tuvalet alaturka tipindedir. Her ne kadar yapımda dairelere özellikle banyolara alafanga tipi tuvalet konuluyorsa da, umumi olan tuvalet alaturka olup, alaturka tipinin kullanımı günümüzde de yaygındır.
5. Hem geleneksel konutların, hem de günümüz apartman, toplu konut plan şemaları kendi içlerinde anonimdir.

Geleneksel konut, Türk örf ve adetleriyle geleneğini, döneminde en iyi yansıtan örnektir. Geniş parsel alanı sayesinde kendi kendine yetebilecek derecede çeşitli işlevlere sahiptir. Tüm bu işlevlere zemin hazırlayan, önündeki hayatı, taşlığı, depolama üniteleri, bahçesindeki ağaçlar, varsa küçük süs havuzu, su kuyusu, sokak duvarı ile bir bütünlüğü sağlayan konut türü, kendine özgü insanlı ölçüğü ile geleneksel konuttur. Bünyesinde taşıdığı işlev zenginliği nedeniyle kendi kendine yetebildiği ve gereğinde eklerle büyüyebildiği söylenebilir. Fakat tüm bu zenginliklerin yanında zamanla yapı sistemi ve donatısı, iş gücü, artan maliyet ve talep geleneksel konutu yalnız bırakmıştır. Sonuçta kendi dönemini tamamlamış, ancak kent içinde bir miras olarak günümüze kadar ulaşmıştır.

Atatürk Devrimleri’nin ardından hatta 1950’lerden sonra kapalı ekonomiler yerini yavaş yavaş açık ekonomiye bırakmıştır. Zamanla dışa açılma, rekabet, makineleşme, teknoloji alışverişi sonucunda, toplumda; orta tabakalaşma (memur, işçi vb.), nükleer aileye geçiş,

konutta ise; geçiş dönemi adı altında geleneksel konuttan ilk kopuş örnekleri türemiştir. Bu örnekler geleneksel konutun işlevine benzerken, planlamada değişiklikler göstermiştir. Bu değişikliklerden birkaçı daha önceleri bahçede ayrı kütle olan depolama ve ıslak hacimlerin, geçiş dönemi örneklerinde yapıya dahil edilmesi ve parsel alanının küçülmesidir. Geçiş döneminde, geleneksel konuttan ilk kopuş örneklerinin yerini apartmanlaşmaya ilk hazırlıklar almıştır .

Geleneksel konuttan ilk kopuş örnekleri, gerek Çanakkale ili bağlamında gerekse Türkiye genelinde yeterli sayıda değildir. Mimari açıdan belirsizlik, kararsızlık, karmaşıklık yaşanan geçiş döneminin konut ihtiyacına zamanla cevap verememesi ve diğer dönemlere göre (geleneksel konut ile apartmanlaşma) daha küçük zaman aralığında ömrünü tamamlaması kendisinin en büyük açmazı olmuştur. Zamanla artan nüfusun geleneksel aileden ayrık olarak, diğer kentlerde veya merkezlerde istihdamı, çıkarılan kat mülkiyeti kanunu ve devam eden konut gereksinimine geçiş dönemi örnekleri cevap verememiştir. Bunların yanında yapı sistemi ve donatısındaki ek ve değişiklikler de yavaş yavaş apartmanlaşmaya doğru geçişi hızlandırmıştır.

Türkiye’de 1970’li yıllarda ekonomik, teknolojik ve endüstrileşme hamleleri yayılmaya başlamıştır. Makineleşme kırsal kesime kadar yayılarak, kent ve yatırım merkezlerindeki istihdam nedeniyle bölünmüştür. Bu bölünmenin sonucunda oluşan nükleer aileler ile her sene durmadan artan nüfus, konut açığını daha da körüklemiştir. Aşırı derecede artan nüfus, kentleşme, makineleşme üretimi, yaygın-hesaplı yapı malzemesi, yeni malzeme ve teknolojiyi uygulamayı öğrenen işgücü apartmanlaşmaya geçişte zemin hazırlamışlardır.

Ancak, apartmanlaşmanın mimari planlamadan gelen özelliğinden (bağımsız bölüm adedinin fazlalığından) dolayı birçok kullanıcıyı bünyesine alması, aşırı nüfus artışı, kırsal kesimden gelen göç, yetersiz sayıdaki istihdam ile işsizliği durdurup, konut açığını kapatmaya yetmemiştir. Hatta belki de son hamle olarak görülebilen yerel yönetimlerin kent merkezi ve çevresinde kentsel çevreyi zedeleme pahasına arttırdıkları yoğunluk da yeterli gelmemiştir. Buna ilaveten kentteki ve kırdan gelen işgücü fazlasının konut edinene kadar çeşitli yerlerde (otel, pansiyon vb.) barınması, gecekondü gibi vasıfsız yapıların ortaya çıkışı, sorunu sürekli gündemde tutmuştur. Bir ara Almanya’ya akan nüfus bile sorunu hafifletmemiştir. Özellikle orta tabakanın milli gelirden aldığı payın azalması, zamanla şehir merkezi ve yakın çevresinde

kalmayan konut parselleri, kalanların da aşırı yüksek olması bu tabakayı ister istemez kooperatiflere ve kent dışı toplu konut sitelerine itmiştir.

1982'den günümüze, Türkiye genelinde olduğu gibi Çanakkale'de yeni gelişen konut türü kent dışındaki kooperatifler ve toplu konutlardır. Çanakkale'de toplu konutların konumu itibarıyla kentin ekonomik, sosyal, kültürel nimetlerine uzak kaldığı görülmüştür.

Çanakkale'de Cumhuriyet Dönemi sonrası konut üretimine bakıldığında Türkiye geneline göre çok farklı sonuçlara varılmıştır.

Bireysel konut üretimi, hızlı kentleşme, oranla yerel yönetimlerin bu hızlı kentleşmeye oranla yeni kentsel alanlar üretmemesi, kentsel arsa değerlerinin çok fazla artması ve dolayısıyla arsa payının konut maliyetinde önemli bir yer tutması gibi sebeplerle, Türkiye genelinde ve özellikle kentleşmenin hızlı olduğu yerlerde önemini yitirmiştir. Ancak Çanakkale'de bu olgular tamamen yaşanmadığından bireysel konut üretimi tüm üretimden çok büyük paylar almıştır ve halen yaygın bir şekilde devam etmektedir.

Türkiye'de önemli olan diğer konut biçimi de yasal olmayan konut sunum biçimlerinden olan gecekondudur. Bu üretim biçimi hızlı kentleşmeye paralel olarak kentlerdeki nüfusun çok hızlı artması ve artan bu nüfusun gereksinimini karşılayacak kentsel alanların ve konutların üretilmemesi sonucu ortaya çıkmıştır. Çanakkale'de ise hızlı kentleşme ve nüfus artışı olmamasından dolayı gecekondudur. Ancak gelecekte hızlı kentleşme sürecine girmesiyle birlikte gecekondudur. Çanakkale'de ise hızlı kentleşme ve nüfus artışı olmamasından dolayı gecekondudur. Ancak gelecekte hızlı kentleşme sürecine girmesiyle birlikte gecekondudur.

Yapsatçı konut üretimi, bireysel konut üretiminin yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü yetersiz kalmasıyla ortaya çıkmıştır. Türkiye'de görülen en yaygın konut üretim biçimlerinden biridir. Çanakkale'deki yapsatçı üretim içindeki payı yaklaşık 1/5'i kadardır. Bunun sebebi, bireysel ve kooperatifler yoluyla üretimin yüksek olmasıdır. Çanakkale'de 1980'den sonra bireysel üretim yine büyük bir paya sahip olacak, ancak eski önemini yitirecektir. Müteahhidin küçük bir girişimci olması, az sayıda konut üretmesi, üretilen konutların her kesime yönelik olmaması gibi nedenlerden dolayı yapsatçı üretim biçimi de azalmıştır.

Kooperatif yoluyla konut üretimi, hızlı kentleşme sonucunda bireylerin yetersiz kalmasından dolayı ortaya çıkmıştır. Çanakkale’de 1982-2002 döneminde kooperatifle üretilen konut sayısı yaklaşık 150’dir. Üretilen kooperatiflerin kent nüfusuna göre bu denli çok olmasının nedeni, kooperatif girişimcilerinin tamamına yakınının başarılı oluşudur.

Çanakkale’deki son konut üretim biçimi yerel yönetimlerin desteklediği toplu konut üretimidir. Pek çok orta gelirliyi konut sahibi yapan toplu konutlarda, sosyal tesislerinin olmayışı ve gelişmiş yapım sistemlerinin kullanılmaması eksik noktalardır.

KAYNAKLAR

Akdemir, M. Z., (1997), Batı Karadeniz Bölgesi Yerleşmelerinde Geleneksel Konut Kültürüne Bağlı Bilimsel ve Yapısal Kurgu Özelliklerine Ait Ölçütler', Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), 1.

Aksoylu, S., (1991), "Türkiye'de Toplu Konut Politikaları, Türkiye'de ve Eskişehir'de Toplu Konut Uygulamaları", Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 13-14-15 Kasım 1991, YTÜ, İstanbul, 69.

Alsac, Ü., (1993), Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı, İletişim Yayınları, 94, İstanbul.

Anonim, (1991), 17.Olağan Genel Kurul Toplantısı Çalışma Raporu, Konutbirlik Yayını, Haziran 1991, İstanbul.

Anonim, (1992), Gelenekten Geleceğe Evimiz, T.C. Kültür Bakanlığı Güzel Sanatlar Genel Müdürlüğü, 59, İstanbul.

Aydemir, S., (1991), "İzlenen Toplu Konut Politikaları Işığında Toplu Konut ve Yakın Çevreleri Tasarımı Eksikler Nelerdir", Türkiye'de Son 10 Yılda Konut Uygulamaları Sempozyumu, YTÜ, 13-14-15 Kasım 1991, 12, İstanbul.

Bilgen, H., Özcan, G. B., (1987), İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, TBMM Kültür Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları, Ankara.

Bilgin, İ., (1992), Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, YTÜ YÜMFED-92.001, İstanbul.

Çanakkale Sivil Koordinasyonu, (2000), Çanakkale ve Deprem, Çanakkale Sivil Koordinasyon Yayını, 3, Çanakkale.

Çanakkale Yerel Tarih Grubu, (2001), Çanakkale Sokak Adlarında Yaşayanlar, 11-14, Çanakkale.

Çetin, Ö., (1998), "Mevcut Durum Raporu", www.canakkalebelediyesi.com.tr

Çetiner, A., (1983), "Şehirleşme-Planlama ve Toplu Konut Yerleşmeleri", TEKB 100.Yıl Konut ve Bankacılık Enstitüsü Vakfı, Toplu Konut Yerleşmelerinde Sosyal Çevre, Ankara.

Çeyap, (1997), Çanakkale Yapıları Tasarım Rehberi, 1-90, Çanakkale.

DPT, (1963), I. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.

DPT, (1968), II. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.

DPT, (1973), III. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.

DPT, (1978), IV. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.

DPT, (1983), V. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.

D.P.T., (1989), Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2178:342.

Eldem, S.H., (1968), Türk Evi Plan Tipleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Emre, F., (1995), 'Kent Ölçeğinde Planlama ve Hedefleri', 3. Bin Yıla GİRERKEN Çanakkale, Mimarlar Odası Çanakkale Temsilciliği, 32, Çanakkale.

Engin, F., (1997), Kentsel Korumaya İlişkin Model Araştırması, Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), 11.

Erten, İ., (2000), "Çanakkale'nin İlk İmar Planı", Çanakkale Haber Gazetesi, 05. 11. 2000, Çanakkale.

Erten, İ., (2002), "Çanakkale'nin Fiziksel Gelişimi", Deneme, yayımlanmamış

İnkaya, Y., (1972), "Türkiye'de Cumhuriyet Devrinin Başından Günümüze Kadar Konut Sorunu", Mimarlık Dergisi, Eylül 1972, 50-60.

Karaören, M., (1992), Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut Üretimi, YTÜ YÜMFED-92.003, İstanbul.

Karataş, B., (1992), 'Kadın ve Konut', Bildiriler, 2, İstanbul.

Keleş, R., Yavuz, F. ve Geray, C., (1978), Şehircilik Sorunları, Uygulamalar ve Politikalar, Ankara Üniversitesi Yayınları, 415,587-588, Ankara.

Keleş, R., (1983a), "100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme", Konut ve Gecekondu, Gerçek Yaşmevi, 156, Ankara.

Keleş, R., (1983b), "Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet", XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansı, Toplu Konut Sorunları ve Siyasası, Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilimler Fakültesi, Ankara.

Keleş, R., (1984), Kentleşme ve Konut Politikası, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara.

Keleş, R., (1990a), Kentleşme Politikası, İmge Yayınları, Ankara.

Keleş, R., (1990b), "Kentleşmenin Dünü ve Bugünü, Kent Kooperatifçiliği 5.Teknik Semineri", Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kasım 1990, Kuşadası- İzmir.

Kıray, M., (1978), 'Social Change and New Types of Dwelling in Turkey', Architectural Design, 54:42.

Kıray, M., (1979), "Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar", Çevre Dergisi, 78:37.

Konutbirlik, (1990), Türk Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü, Yarını, Konut Birlik Yayınları 1, İstanbul.

Kuban, D., (1982), 'Türk Ev Geleneği Üzerine Gözlemler', Türk ve İslam Sanatı Üzerine Denemeler, Arkeoloji ve Sanat Yayınları, 199, İstanbul.

Mimarlar Odası Çanakkale Temsilciliği, (1995), 3. Bin Yıla Gिरerken Çanakkale, 7-8, Çanakkale.

Mortaş, A. ve Sayar, Z., (1950), "Çanakkale Kesin İmar Planı ve İzah Raporu", Architect Dergisi, 19:28-32.

Onuralp, E. Ş., (1999), Konut Üretimi Bağlamında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Toplam Kalitenin Sağlanması, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), 4.

Öğünç, Ö., (1982), Konut Kooperatifleri, Konut Kurultayı, TMMOB, Ankara.

Özaydın, G., (1993), Kentsel Tasarım Kapsamında Tarihi Kentsel Mekanlarda Arayüzlerin Düzenlenmesine Sistemli Bir Yaklaşım, Doktora Tezi, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), 25.

Özaydın, L., (1991), 'Planlama Hedeflerinin Gerçekleştirilmesinde Tasarım İlkeleri ve Finansman Parametreleri', Türkiye'de Şehirciliğin Gelişiminde Son 30 Yılım Değerlendirilmesi, 3. Türkiye Şehircilik Kongresi, 6-7-8 Kasım 1991, İzmir.

Özsoy, A. ve Celasun, M., (1978), "Ülkemizde Konut Sorununun Çözümünde Geçerli Toplu Konut Yapım Yolları ve Büyük Kentlerden Örnekler", Konut Sorunları Semineri, Mayıs 1978, İTÜ, İstanbul.

Özüekren, Ş., (1995), "Kooperatifler ve Konut Üretimi", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, 362, İstanbul.

Pala, M., (1990), "Sağlıksız Kentleşme Gecekondulaşma", Konutbirlik Dergisi, Eylül 1990, 37.

Pulat, G., (1992), Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, Kent Koop Yayınları.

Sey, Y., (1984), "Türkiye'nin Toplu Konut Yapımında Son 25 Yıl", Mimarınin Son 25 Yılı Semineri", İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Soydan, O., (1990), Türk Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü, Yarını, Konutbirlik Yayını, 14-18, İstanbul.

Tapan, M., (1995), "Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, 366, İstanbul

Tekeli, İ., (1979), "Türkiye Kentlerinde Apartmanlaşma Sürecinde İki Aşama", Çevre Dergisi, 79:15.

Tekeli, İ., (1982a), 'Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesimindeki Bunalım', Konut'81, Kent-Koop Yayını, 64, Ankara.

Tekeli, İ., (1982b), 6.Dünya Şehircilik Günü Kutlamaları, Kasım 1982, Ankara.

Tekeli, İ., (1982c), Türkiye'de Kentleşme Yazıları, 255, Ankara.

Tekeli, İ., (1993), 'Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi', yayımlanmamış.

T.O.B.B., (1988), Konut Sorunu – Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, 95:36, 34.

TOKİ, (2002), "Konut Gelişimine Kooperatif Sektörünün Katkıları", Uluslararası Konferans, '7-'8 Haziran 2002, Ankara., www.google.com.

Tolun, N., (2001), Çanakkale'de 18. ve 19. Yüzyıl Konut Mimarisi, Yüksek Lisans Tezi, ÇOMÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (yayımlanmamış), 65.

Tuncer, Ö. F., (1996), İstanbul Tarihi Yarımadasında Yapılanma Biçimleri ve Koruma Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), 27-28.

Ünal, M., (1979), 'Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi: İstanbul Örneği', Çevre Mimarlık ve Görsel Sanatlar Dergisi, 4:71.

Üren, D., (1992), Tarihi Kent Mekanlarının İşlevsel Değişim ve Dönüşüm Süreci Kapsamında İrdelenmesi-Beyoğlu Örneği, Taksim Tünel Akışı, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), 12.

Uluarslan, H. ve Uluarslan, S. Z., (1985), Çanakkale, Okullar Pazarı Yayınları, 7, Çanakkale.

EKLER

- Ek 1 Çanakkale 1949 Nazım İmar Planı
- Ek 2 Çanakkale 1977 Nazım İmar Planı
- Ek 3 Çanakkale'deki Kooperatiflere İlişkin Bilgiler
- Ek 4 Çanakkale İlinin Mahallelere Göre Arsa Fiyatları
- Ek 5 Yapsatçılar İle Yapılan Anket Soruşturması
- Ek 6 Çanakkale'deki Konut Gelişiminde Değişimin Oluştığı Alanlar



Ek 3 Çanakkale'deki Kooperatiflere İlişkin Bilgiler

RUHSAT ALANIN ADI	Tarihi	M2	Daire	Kat
S.S. 18 Mart İşçi Konut Yapı Koop.	23.03.1982	6733,25	60	5
S.S. Ümit Konut Yapı Koop.	10.12.1982	5760,00	36	3
S.S. Karayolları Ümit Konut Yapı Koop.	29.03.1983	2752,26	30	5
S.S. Bayındırlık Müdürlüğü Konut Yapı Koop.	31.03.1983	983,50	10	5
S.S. Belediye Memurları Konut Yapı Koop.	25.04.1985	2126,84	20	5
S.S. Emniyet Konut Yapı Koop.	25.06.1985	1075,59	10	5
S.S. Şimşek Konut Yapı Koop.	28.06.1985	2000,00	20	5
S.S. 18 Mart Deniz Konut Yapı Koop.	10.07.1985	1123,69	10	5
S.S. Belediye Mensupları Konut Yapı Koop.	11.07.1985	1933,00	20	5
S.S. PTT Mensupları Konut Yapı Koop.	10.09.1985	3600,00	30	5
S.S. Eğitimciler Konut Yapı Koop.	08.11.1985	3888,74	40	5
S.S. Abide Konut Yapı Koop.	22.11.1985	8970,32	80	5
S.S. Emek Sosyal Sig. Konut Yapı Koop.	21.02.1986	3404,22	30	3
S.S. Güneyliler Konut Yapı Koop.	11.04.1986	1195,00	10	6
S.S. Hayat Konut Yapı Koop.	06.05.1986	1166,69	10	5
S.S. Çanakkale İli Öğretmenleri Konut Yapı Koop.	04.06.1986	1307,10	15	3
S.S. Dilek Konut Yapı Koop.	11.07.1986	11907,12	100	3
S.S. Sümerbank Konut Yapı Koop.	01.08.1986	3211,47	30	5
S.S. Çanakkale Y.S.E. İşçileri 47 Evler Konut Yapı Koop.	19.09.1986	5627,85	50	5
S.S. Uyum Konut Yapı Koop.	27.10.1986	5554,35	50	5
S.S. DSİ Mesa Konut Yapı Koop.	21.11.1986	1000,82	8	4
S.S. Dilek Konut Yapı Koop.	05.12.1986	12634,8	120	5
S.S. Yıldız Evler Konut Yapı Koop.	06.03.1987	2196,56	24	5
S.S. Konsa Konut Yapı Koop.	31.03.1987	831,36	12	4
S.S. Özlem Konut Yapı Koop.	30.12.1987	891,26	10	5
S.S. Çağrı Konut Yapı Koop.	03.02.1988	2487,27	20	5
S.S. Çağrı Konut Yapı Koop.	28.04.1988	1122,85	10	5
S.S. Yüksel Konut Yapı Koop.	13.12.1989	10729,99	101	7
S.S. Özgüneş Konut Yapı Koop.	05.02.1990	8868,58	69	7
S.S. Harmanlık Konut Yapı Koop.	30.05.1990	1796,08	18	7
S.S. Marine Sahil Konut Yapı Koop.	31.08.1990	2142,00	28	2
S.S. Sahil Sitesi Konut Yapı Koop.	05.11.1990	3248,22	24	6
S.S. Denizkent Konut Yapı Koop.	27.12.1990	5979,25	47	7
S.S. Birlik Konut Yapı Koop.	04.06.1992	1323,00	6	7
S.S. Işık Konut Yapı Koop.	30.08.1992	1993,51	6	7
S.S. Özenç Konut Yapı Koop.	06.10.1992	707,16	4	4
S.S. Evim Konut Yapı Koop.	12.11.1992	15833,40	7	7
S.S. Yeni Yalı Konut Yapı Koop.	25.11.1992	8326,00	7	7
S.S. Özge Konut Yapı Koop.	19.04.1993	830,82	8	5
S.S. Güzel Bahçe Konut Yapı Koop.	14.05.1993	478,34	6	7
S.S. Denizciler Konut Yapı Koop.	18.05.1993	11182,20	95	7
S.S. Barışkent Konut Yapı Koop.	27.05.1993	11802,60	7	8
S.S. İç Anadolu Konut Yapı Koop.	02.07.1993	3743,28	27	7
S.S. Denge Konut Yapı Koop.	08.07.1993	3641,24	23	7

RUHSAT ALANIN ADI	Tarihi	M2	Daire	Kat
S.S. Yeni Yıldız Konut Yapı Koop.	20.07.1993	5429,52	39	7
S.S. Avrasya Konut Yapı Koop.	14.09.1993	4358,59	6	7
S.S. Yuvam Konut Yapı Koop.	17.09.1993	3630,00	6	7
S.S. Özgür Konut Yapı Koop.	26.11.1993	4381,32	46	3
S.S. Beldemiz Konut Yapı Koop.	22.12.1993	2093,88	10	5
S.S. Aydın Konut Yapı Koop.	29.12.1993	1532,93	6	7
S.S. Neydim Konut Yapı Koop.	09.03.1994	9011,89	6	7
S.S. Uğur Konut Yapı Koop.	22.04.1994	23511,40	6	7
S.S. Fatihler Konut Yapı Koop.	09.05.1994	986,59	4	6
S.S. Sevinç Konut Yapı Koop.	07.07.1994	4017,23	6	7
S.S. Güven Konut Yapı Koop.	14.10.1994	11665,76	84	8
S.S. Atılım Konut Yapı Koop.	22.12.1994	5824,00	6	7
S.S. Naci Dura Yapı Koop.	25.01.1995	10728,9	69	7
S.S. Selen Konut Yapı Koop.	27.03.1995	6894,34	39	3
S.S. Sefa Konut Yapı Koop.	05.05.1995	179,52	2	2
S.S. Sefa Konut Yapı Koop.	05.05.1995	169,28	2	2
S.S. Sefa Konut Yapı Koop.	05.05.1995	375,2	2	2
S.S. Sefa Konut Yapı Koop.	05.05.1995	337,08	2	2
S.S. Sefa Konut Yapı Koop.	29.12.1995	570,8	16	2
S.S. Murat Konut Yapı Koop.	29.05.1995	2088,6	18	7
S.S. Madenciler Konut Yapı Koop.	09.06.1995	4476,81	35	7
S.S. Yeni Kale Konut Yapı Koop.	23.06.1995	1092,41	11	7
S.S. Karaca Konut Yapı Koop.	13.09.1995	1893,06	5	6
S.S. Karşıyaka Konut Yapı Koop.	27.09.1995	6789,05	58	6
S.S. Can Konut Yapı Koop.	05.10.1995	3226,2	28	7
S.S. Fatihler Konut Yapı Koop.	06.10.1995	1619,67	18	5
S.S. Enerji Konut Yapı Koop.	26.12.1995	8812,8	79	9
S.S. Sporkent Konut Yapı Koop.	28.12.1995	4133,93	32	7
S.S. Güzelyurt Konut Yapı Koop.	29.12.1995	4819,36	47	7
S.S. Gülbahçe Konut Yapı Koop.	15.01.1996	8496,61	96	7
S.S. Marine Sahil Konut Yapı Koop.	25.03.1996	71,17	1	1
S.S. İdeal Kent Toplu Konut Yapı Koop.	25.04.1996	1450,032	95	5
S.S. Billur Kent 16. Konut Yapı Koop.	15.05.1996	2418,47	19	6
S.S. Vil-Yap Konut Yapı Koop.	04.07.1996	2694,4	27	2
S.S. Kordon Yolu Konut Yapı Koop.	11.07.1996	2577,05	20	5
S.S. Çamlıbel Arsa ve Konut Yapı Koop.	29.07.1996	9317,50	19	2
S.S. Ç.kale Küçük Sanayi Konut Yapı Koop.	01.08.1996	15152,7	1	1
S.S. İmar Konut Yapı Koop.	21.08.1996	2772,36	20	5
S.S. Yeni Boğaz Konut Yapı Koop.	02.09.1996	7628,67	6	8
S.S. Emin Konut Yapı Koop.	23.09.1996	4793,6	47	6
S.S. Meriç Konut Yapı Koop.	25.09.1996	2789,92	24	6
S.S. Hazal Konut Yapı Koop.	07.10.1996	1550,8	6	6
S.S. Billur Kent Konut Yapı Koop.	18.11.1996	1718,89	10	5
S.S. Yeni Başak Konut Yapı Koop.	22.11.1996	1658,69	12	6
S.S. Emin Kent Konut Yapı Koop.	27.12.1996	6461,6	72	6
S.S. Gülevler Konut Yapı Koop.	27.12.1996	4169,58	36	6
S.S. Papatya Konut Yapı Koop.	10.01.1997	5758	42	6
S.S. Ecem Konut Yapı Koop.	21.01.1997	7527,03	57	4

RUHSAT ALANIN ADI	Tarihi	M2	Daire	Kat
S.S. Ç.kale Çimento İşçileri Konut Yapı Koop.	13.03.1997	3950,11	24	8
S.S. Anıt Konut Yapı Koop.	27.03.1997	3191,59	30	5
S.S. Dayanışma Konut Yapı Koop.	31.03.1997	4726,5	40	6
S.S. Meltem Yapı Koop.	01.04.1997	2011	18	6
S.S. Esin Konut Yapı Koop.	17.04.1997	2447,81	19	5
S.S. Özay Konut Yapı Koop.	20.05.1997	19948,68	176	6
S.S. Gözde Konut Yapı Koop.	20.06.1997	5976,58	48	6
S.S. Yeni Elmas Kent Yapı Koop.	24.06.1997	3433,74	24	6
S.S. Şelale Konut Yapı Koop.	11.07.1997	2800	24	6
S.S. Ç.kale Belediyesi Kardelen K. Y. Koop.	18.08.1997	1403,84	16	5
S.S. Dört Mevsim Konut Yapı Koop.	10.09.1997	13379,4	60	3
S.S. Gülerkent Konut Yapı Koop.	17.09.1997	3510,96	24	6
S.S. Güven Evler Konut Yapı Koop.	25.09.1997	5689,6	48	6
S.S. Özleyiş Konut Yapı Koop.	20.10.1997	4843,17	41	6
S.S. Kumsaz Konut Yapı Koop.	15.12.1997	2643,84	24	3
S.S. Olgun Konut Yapı Koop.	25.12.1997	2950,93	22	6
S.S. İnan Konut Yapı Koop.	31.12.1997	1476,16	8	2
S.S. İnan Konut Yapı Koop.	31.12.1997	2092,4	12	2
S.S. İnan Konut Yapı Koop.	31.12.1997	1107,12	9	2
S.S. İnan Konut Yapı Koop.	31.12.1997	1845,20	15	2
S.S. Örnekkent Yapı Koop.	31.12.1997	4469,68	50	2
S.S. Türkay Konut Yapı Koop.	31.12.1997	2662,19	24	6
S.S. Yüce Konut Yapı Koop.	25.05.1998	1090,63	10	5
S.S. Yüce Konut Yapı Koop.	25.05.1998	2282,77	20	5
S.S. Sur (Erkent) Konut Yapı Koop.	29.05.1998	7114,47	48	5
S.S. Ufuk Yapı Koop.	06.07.1998	4382,62	42	2
S.S. Gülpınar Konut Yapı Koop.	30.07.1998	5467,46	48	6
S.S. Ege Konut Yapı Koop.	01.09.1998	4006,30	32	4
S.S. Yosun Konut Yapı Koop.	10.09.1998	2048,68	16	4
S.S. Panorama Konut Yapı Koop.	28.12.1998	5846,00	36	2
S.S. Yeni Barış Konut Yapı Koop.	30.12.1998	2553,87	22	6
S.S. Yeni Barış Konut Yapı Koop.	30.12.1998	1778,43	14	4
S.S. Billur Kent Konut Yapı Koop.	18.02.1998	2417,04	24	6
S.S. Billur Kent Konut Yapı Koop.	04.06.1999	1395,63	12	6
S.S. Sur Konut Yapı Koop.	15.03.1999	1727,50	10	2
S.S. Sur Konut Yapı Koop.	15.03.1999	1617,30	10	2
S.S. Gümüşkent Konut Yapı Koop.	16.04.1999	15201,00	143	8
S.S. Kazdağ Konut Yapı Koop.	11.06.1999	3369,15	35	7
S.S. Gürsu Konut Yapı Koop.	28.07.1999	6533,96	48	6
S.S. Hedef 2005 Konut Yapı Koop.	05.08.1999	1596,00	12	6
S.S. Egemen Konut Yapı Koop.	18.02.2000	2674,00	23	7
S.S. Halim Bey Konut Yapı Koop.	07.03.2000	2119,49	24	3
S.S. Üççam Konut Yapı Koop.	01.06.2000	4932,50	34	3
S.S. Görse Konut Yapı Koop.	06.07.2000	3167,19	24	6
S.S. Yüce Konut Yapı Koop.	21.07.2000	3141,62	23	4
S.S. Ufacık Konut Yapı Koop.	11.09.2000	3582,00	23	7
S.S. Sur Konut Yapı Koop.	15.09.2000	8506,40	64	5

RUHSAT ALANIN ADI	Tarihi	M2	Daire	Kat
S.S. Yeni Gözde Konut Yapı Koop.	15.09.2000	5567,88	42	6
S.S. Yanyalı Konut Yapı Koop.	15.09.2000	5212,87	39	5
S.S. Poyraz Konut Yapı Koop.	15.09.2000	3891,00	23	6
S.S. Uydu Kent Konut Yapı Koop.	08.08.2001	2544,25	23	2
S.S. Gün Işı Konut Yapı Koop.	10.08.2001	8056,64	68	6
S.S. Ömür Kent Konut Yapı Koop.	10.08.2001	4581,24	40	5
S.S. Ömür Kent Konut Yapı Koop.	10.08.2001	4581,24	40	5
S.S. Sur Konut Yapı Koop.	16.08.2001	1922,00	12	2
S.S. Sur Konut Yapı Koop.	16.08.2001	2024,80	20	3
S.S. Sultan Evleri Konut Yapı Koop.	08.05.2002	5984,03	46	7
S.S. Mavievler Konut Yapı Koop.	14.08.2002	5581,24	48	6

Ek 4 Çanakkale İlinin Mahallelere Göre Arsa Fiyatları

BARBOROS MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Atatürk Caddesi	50.000.000
2	Aziziye Caddesi	50.000.000
3	Hacı Faik Caddesi	20.000.000
4	Hacı Mustafa Bey Caddesi	30.000.000
5	Plaj Caddesi	40.000.000
6	Reşat Tabak Caddesi	40.000.000
7	Sarıçay Caddesi	40.000.000
8	Selahi Aksoy Caddesi	30.000.000
9	Şehit Gürol Caddesi	40.000.000
10	Şekerpınar Caddesi	15.000.000
11	Troya Caddesi	50.000.000
12	Türkgücü Caddesi	30.000.000
13	100.Yıl Caddesi	40.000.000
14	Aşık Veysel Caddesi	20.000.000
15	Atatürk Sokak	25.000.000
16	Atilla Sokak	25.000.000
17	Atilla Sokak Girintisi	25.000.000
18	Ay Sokak	25.000.000
19	Ayten Sokak	25.000.000
20	Aziziye Sokak	25.000.000
21	Aziziye Çıkmazı	15.000.000
22	Albay Halim Çelen Sokak	15.000.000
23	Aşkın Sokak	15.000.000
24	Aydın Sokak	15.000.000
25	Baklacı Sokak	25.000.000
26	Başak Sokak	20.000.000
27	Behçet Kemal Çağlar Sokak	25.000.000
28	Behçet Akın Sokak	15.000.000
29	Boğaz Sokak	20.000.000
30	Bombacı Veli Sokak	25.000.000
31	Can Sokak	15.000.000
32	Cengiz Topel Sokak	25.000.000
33	Cenk Sokak	15.000.000
34	Ceviz Sokak	15.000.000
35	Çiçek Sokak	15.000.000
36	Çalığışu Sokak	15.000.000
37	Çetin Sokak	15.000.000
38	Denge Sokak	40.000.000
39	Deniz Sokak	25.000.000
40	Denizciler Sokak	40.000.000
41	Dicle Sokak	20.000.000
42	Dumlupınar Sokak	25.000.000
43	Dilek Sokak	15.000.000

BARBOROS MAHALLESİ

Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
44	Elmalık Sokak	15.000.000
45	Emrah Sokak	20.000.000
46	Evim Sokak	40.000.000
47	Esen Sokak	15.000.000
48	Fahri Dilgen Sokak	20.000.000
49	Gelincik Sokak	25.000.000
50	Gök Sokak	20.000.000
51	Gültekin Sokak	20.000.000
52	Güneş Sokak	20.000.000
53	Gazi Osman Paşa Sokak	20.000.000
54	Gonca Sokak	15.000.000
55	Güven Sokak	15.000.000
56	Hakan Sokak	20.000.000
57	Halil Dilmaç Sokak	20.000.000
58	Hamidiye Sokak	25.000.000
59	Harmanlık Sokak	20.000.000
60	Hasan Sever Sokak	15.000.000
61	Hasan Paşa Sokak	15.000.000
62	Hilmibey Sokak	25.000.000
63	Hızır Reis Sokak	25.000.000
64	Hüseyin Kızıoğlu Sokak	20.000.000
65	Hüsnü Kılıks Sokak	20.000.000
66	Halil Aydemir Sokak	15.000.000
67	İğdelik Sokak	40.000.000
68	İlayda Sokak	20.000.000
69	İsmail Baykut Sokak	25.000.000
70	İsmail Hakkı Burak Sokak	20.000.000
71	İstiklal Sokak	15.000.000
72	Kahramanlar Sokak	25.000.000
73	Kalafat Mehmet Çavuş Sokak	25.000.000
74	Kale Sokak	25.000.000
75	Karacaoğlan Sokak	25.000.000
76	Kartal Sokak	25.000.000
77	Kazım Gülmez Sokak	15.000.000
78	Kazım Kara Bekir Sokak	20.000.000
79	Kardelen Sokak	15.000.000
80	Kıbrıs Sokak	25.000.000
81	Kılavuz Sokak	40.000.000
82	Kılıç Sokak	20.000.000
83	Kirte Sokak	25.000.000
84	Kızılıcak Sokak	25.000.000
85	Koca Yusuf Sokak	25.000.000
86	Köprülü Mehmet Paşa Sokak	25.000.000
87	Körfez Sokak	20.000.000
88	Kubilay Sokak	25.000.000
89	Kutlu Sokak	15.000.000

BARBOROS MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
90	Levent 1 Sokak	25.000.000
91	Levent 2 Sokak	25.000.000
92	Mehmet Çavuş Sokak	25.000.000
93	Mehmet Emin Yurdakul Sokak	25.000.000
94	Mehtap Sokak	25.000.000
95	Melek Sokak	20.000.000
96	Menekşe Sokak (Havaalanı)	15.000.000
97	Melis Sokak	25.000.000
98	Mercan Sokak	25.000.000
99	Merih Sokak	25.000.000
100	Nasibim Mehmet Efendi Sokak	20.000.000
101	Nergis Sokak	15.000.000
102	Nezihi Sunar Sokak	20.000.000
103	Niyazi Ergin Sokak	20.000.000
104	Okatan Sokak	20.000.000
105	Olgunlar Sokak	25.000.000
106	Onur Sokak	15.000.000
107	Oruç Reis Sokak	20.000.000
108	Ozan Sokak	25.000.000
109	Örnek Sokak	15.000.000
110	Piri Reis Sokak	25.000.000
111	Plaj Sokak	25.000.000
112	Prof. A. Taner Kışlalı Sokak	15.000.000
113	Prof. Dr. Sevim Buluç Sokak	40.000.000
114	R. Nuri Güntekin Sokak	25.000.000
115	Reşat Tabak Sokak	20.000.000
116	Sembol Sokak	15.000.000
117	S. Osman Paşa Sokak	20.000.000
118	Sakarya Sokak	20.000.000
119	Salih Reis Sokak	25.000.000
120	Sarıcapaşa Sokak	20.000.000
121	Sarıçay Çıkmazı Sokak	15.000.000
122	Seyit Onbaşı Sokak	25.000.000
123	Sıla Sokak	20.000.000
124	Şakir Fenercigil Sokak	25.000.000
125	Şht. Plt. Tevfik Tatarer Sokak	25.000.000
126	Şht. Sadettin Çoban Sokak	15.000.000
127	Şht. Sunay Biçer Sokak	15.000.000
128	Şekerpınar 1. Sokak	15.000.000
129	Şekerpınar 2. Sokak	15.000.000
130	Şekerpınar 3. Sokak	15.000.000
131	Şekerpınar 4. Sokak	15.000.000
132	Şekerpınar 5. Sokak	15.000.000
133	Şekerpınar 6. Sokak	15.000.000
134	Tarla Sokak	20.000.000
135	Tayyareci Fethi Bey Sokak	15.000.000

BARBOROS MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
136	Tosun Sokak	20.000.000
137	Uyar Sokak	15.000.000
138	Yağcıoğlu Sokak	20.000.000
139	Yahya Çavuş Sokak	25.000.000
140	Yavuz Sokak	25.000.000
141	Yenal Sokak	40.000.000
142	Yıldız Sokak	20.000.000
143	Yosun Sokak	20.000.000
144	Yusuf İntepe Sokak	20.000.000
145	Zambak Sokak	25.000.000
146	Zeki Doğan Sokak	20.000.000
147	Zeytinlik Sokak	25.000.000
148	1. Reis Sokak	20.000.000
149	19 Mayıs Sokak	20.000.000
150	23 Nisan Sokak	20.000.000
151	75. Yıl Sokak	15.000.000
152	Akasya Sokak	25.000.000
153	Ali Haydar Sokak	20.000.000
154	A. H. Ünsal Sokak	20.000.000
155	Alparslan Sokak	25.000.000
156	Arap Tahsin Sokak	25.000.000
157	Atalay Sokak	25.000.000
158	Fener Sokak	25.000.000
159	Menekşe Sokak	25.000.000
160	Sahil Sokak	25.000.000
161	Ziverpaşa Sokak	20.000.000
162	Yeni Oluşturulanlar	10.000.000
163	Barış Kordonu	50.000.000
164	Beldemiz 1	40.000.000
165	Beldemiz 2	40.000.000
166	Beldemiz 3	40.000.000
167	Yeni Kordon 1	50.000.000
168	Yeni Kordon 2	50.000.000
169	Yeni Kordon 3	50.000.000
CEVATPAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Gazi Bulvarı	115.000.000
2	Atatürk Caddesi	60.000.000
3	Bahriye Üçok Caddesi	40.000.000
4	İnönü Caddesi	90.000.000
5	Kayserili Ahmet Paşa Caddesi	135.000.000
6	M. Akif Ersoy Caddesi	50.000.000
7	Miralay Şefik Caddesi	30.000.000

CEVATPAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
8	Piri Reis Caddesi	60.000.000
9	Stadyum Caddesi	40.000.000
10	Şefik İnan Caddesi	40.000.000
11	Veli Yasin Caddesi	40.000.000
12	Adakale Sokak	20.000.000
13	Ahmet Acar Sokak	30.000.000
14	A. Mustafa Paşa Sokak	20.000.000
15	A. Hakkı Burak Sokak	30.000.000
16	Alçitepe Sokak	25.000.000
17	Anafartalar Sokak	40.000.000
18	Arıburnu Sokak	35.000.000
19	Atılım Sokak	30.000.000
20	Bayrak Sokak	20.000.000
21	1. Bahçe Sokak	40.000.000
22	2. Bahçe Sokak	40.000.000
23	Celal Atik Sokak	125.000.000
24	C. Mehmet Efendi Sokak	25.000.000
25	Conkbayırı Sokak	25.000.000
26	1. Çanakçılar Sokak	35.000.000
27	2. Çanakçılar Sokak	35.000.000
28	3. Çanakçılar Sokak	35.000.000
29	Çiftlik Sokak	30.000.000
30	Çiğdem Sokak	30.000.000
31	Dede Efendi Sokak	20.000.000
32	Derince Sokak	20.000.000
33	Donanma Sokak	35.000.000
34	Dr. İbrahim Bakan Sokak	25.000.000
35	Ecz. Nadir Sunaylı Sokak	30.000.000
36	Ecz. Rıfat Günvar Sokak	30.000.000
37	Efe Sokak	30.000.000
38	Enderun Sokak	20.000.000
39	Evliya Çelebi Sokak	20.000.000
40	Evrenoz Bey Sokak	25.000.000
41	Ezineli Salih Efendi Sokak	25.000.000
42	Fevzi Renda Sokak	35.000.000
43	Fulya Sokak	20.000.000
44	Geniş Sokak	20.000.000
45	Güneş Sokak	20.000.000
46	Güzel Sokak	25.000.000
47	Gül Sokak	40.000.000
48	Hacı İlyas Sokak	20.000.000
49	Hasanpaşa Sokak	40.000.000
50	Havantabya Sokak	40.000.000
51	Kaya Sokak	40.000.000
52	Kaktüs Sokak	20.000.000
53	Kazım Karabekir Sokak	20.000.000

CEVATPAŞA MAHALLESİ

Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
54	Kılıç Ali Sokak	20.000.000
55	Şirin Sokak	20.000.000
56	Talat Göktepe Sokak	30.000.000
57	Timurlenk Sokak	20.000.000
58	Tuna Sokak	25.000.000
59	Ulus Sokak	20.000.000
60	Velibey Sokak	50.000.000
61	Yasemin Sokak	20.000.000
62	Yunus Hoca Sokak	20.000.000
63	Yüzbaşı Kemal Sokak	40.000.000
64	Zerrin Sokak	20.000.000
65	Ziveriye Sokak	50.000.000
66	Zübeyde Hanım Sokak	70.000.000
67	Yeni Olş. Cad. ve Sokak	20.000.000
68	Baransel Sokak	50.000.000
69	Fuat Bumin Sokak	20.000.000
70	Huzur Sokak	20.000.000
71	Çağdaş Sokak	20.000.000
72	Dar Sokak	20.000.000
73	Köroğlu Sokak	20.000.000
74	Opr. Aziz Bey Sokak	30.000.000
75	Zığındere Sokak	40.000.000
76	Süleyman Şah Sokak	25.000.000
77	Yüksek Sokak	20.000.000
78	Kocatepe Sokak	25.000.000
79	Koca Çimen Sokak	20.000.000
80	Kolağsı Sokak	20.000.000
81	Lalapaşa Sokak	25.000.000
82	Mehmet Kaptan Sokak	40.000.000
83	Merdivenli Sokak	25.000.000
84	Merih Sokak	20.000.000
85	Mustafa Serden Sokak	20.000.000
86	Mühürdar Sokak	20.000.000
87	Nara Yolu Sokak	130.000.000
88	Nazım Demircioğlu Sokak	40.000.000
89	Nergis Sokak	20.000.000
90	Osman Güzel Sokak	40.000.000
91	Osman İşler Sokak	20.000.000
92	Ordu Sokak	40.000.000
93	Orhangazi Sokak	20.000.000
94	Orkide Sokak	20.000.000
95	57. Piyade Alayı Sokak	20.000.000
96	Pilot Kaya Künelgin Sokak	40.000.000
97	Piyale Paşa Sokak	20.000.000
98	Reşit Paşa Sokak	20.000.000
99	Fırat Sokak	35.000.000

CEVATPAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
101	Serdar Sokak	20.000.000
102	Serhat Sokak	20.000.000
103	Sokollu Mehmet Paşa Sokak	20.000.000
104	Sümbül Sokak	20.000.000
ESENLER MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Abdi İpekçi Caddesi	40.000.000
2	Adnan Kahveci Caddesi	40.000.000
3	Adnan Menderes Caddesi	50.000.000
4	Barış Caddesi	40.000.000
5	Bülent Dikmener Caddesi	50.000.000
6	Cumhuriyet Caddesi	50.000.000
7	Çetin Emeç Caddesi	40.000.000
8	Demokrasi Caddesi	40.000.000
9	Hamamcı Ahmet Caddesi	50.000.000
10	Haydar Peker Caddesi	50.000.000
11	İmadettin Elmas Caddesi	55.000.000
12	Nazım Hikmet Caddesi	55.000.000
13	Özgürlük Caddesi	55.000.000
14	Sadi Fenercigil Caddesi	50.000.000
15	Şehitlik Caddesi	55.000.000
16	Teoman Alpay Caddesi	40.000.000
17	Troya Caddesi	40.000.000
18	Uğur Mumcu Caddesi	40.000.000
19	Alper Sokak	40.000.000
20	Ateş Sokak	40.000.000
21	Aydınlık Sokak	40.000.000
22	Çamlık Sokak	40.000.000
23	1 Eylül Sokak	40.000.000
24	Eşref Bitlis Sokak	40.000.000
25	Gençlik Sokak	40.000.000
26	Güzelyurt Sokak	55.000.000
27	İhsan Berkin Sokak	40.000.000
28	İncirli Sokak	40.000.000
29	İzzet Çetin Sokak	55.000.000
30	24 Kasım Sokak	40.000.000
31	Kanarya Sokak	40.000.000
32	Kirazlı Sokak	40.000.000
33	Kocatepe Sokak	50.000.000
34	8 Mart Sokak	50.000.000
35	18 Mart Sokak	50.000.000
36	Mutlu Sokak	50.000.000
37	Mustafa İzzet Paşa Sokak	40.000.000

ESENLER MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
38	Naci Dura Sokak	50.000.000
39	Nazmi Dolunay Sokak	55.000.000
40	Onar Kutlar Sokak	55.000.000
41	Özlem Sokak	40.000.000
42	Plt. Yzb. Oktay Güngördü Sokak	40.000.000
43	Ressam Ayhan Başoğlu Sokak	55.000.000
44	Rüzgarlı Sokak	40.000.000
45	Sami Kepenek Sokak	40.000.000
46	Şehit Özgür Gençoğlu Sokak	55.000.000
47	Tarık Turan Dursun Sokak	40.000.000
48	Tevfik Fikret Sokak	40.000.000
49	Tülin Sokak	40.000.000
50	Yeni Olu. Cad. ve Sokak	35.000.000
FEVZİ PAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Zafer Meydanı	10.000.000
2	Çarşı Caddesi	125.000.000
3	Dizdar Caddesi	10.000.000
4	İnönü Caddesi	90.000.000
5	Kuyu Caddesi	7.000.000
6	Köprübaşı Caddesi	15.000.000
7	Yalı Caddesi	90.000.000
8	1. Büyük Cami Sokak	15.000.000
9	2. Büyük Cami Sokak	15.000.000
10	Çay Sokak	7.000.000
11	Çay Kenarı Sokak	7.000.000
12	Çimenlik Sokak	20.000.000
13	Dizdar Sokak	7.000.000
14	Eczane Sokak	30.000.000
15	Fatih Sokak	20.000.000
16	Han Sokak	10.000.000
17	Hanım Sokak	15.000.000
18	Hapishane Sokak	30.000.000
19	Lale Sokak	10.000.000
20	Medrese Sokak	10.000.000
21	Nalbantlar Sokak	10.000.000
22	Nedime Hanım Sokak	15.000.000
23	Talimhane Sokak	8.000.000
24	Testicioğlu Sokak	6.000.000
25	Tıflı Sokak	15.000.000
26	Yeni Oluş. Cad. ve Sokak	30.000.000

İSMETPAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Ahi Evren Caddesi	25.000.000
2	Asafpaşa Caddesi	50.000.000
3	Atatürk Caddesi	60.000.000
4	10 Ağustos Caddesi	30.000.000
5	30 Ağustos Caddesi	30.000.000
6	Çınarlık Caddesi	20.000.000
7	1. Demircioğlu Caddesi	150.000.000
8	Emek Caddesi	20.000.000
9	İnönü Caddesi	90.000.000
10	Kayaalp Caddesi	20.000.000
11	Miralay Şefik Caddesi	30.000.000
12	Şefik İnan Caddesi	40.000.000
13	Troya Caddesi	40.000.000
14	Tuğsavul Caddesi	60.000.000
15	Adatepe Sokak	25.000.000
16	Adnan Adıvar Sokak	25.000.000
17	Ahi Evren Sokak	20.000.000
18	Ali Aksoy Sokak	20.000.000
19	30 Ağustos Cad. (Çift No.lar)	20.000.000
20	Amber Sokak	20.000.000
21	Arslanca Sokak	40.000.000
22	Atıf Kamçıl Sokak	15.000.000
23	Aynalı Çeşme Sokak	50.000.000
24	Azize Ünsal Sokak	20.000.000
25	Bahar Sokak	20.000.000
26	Berciz Sokak	30.000.000
27	Beylik Bahçe Sokak	60.000.000
28	Büyükhamam Sokak	30.000.000
29	Cengizhan Sokak	30.000.000
30	Çimen Sokak	25.000.000
31	Dardonos Sokak	20.000.000
32	Defne Sokak	20.000.000
33	Dnz. Bnb. Nazmi Bey Sokak	25.000.000
34	Emile Vitalis Sokak	25.000.000
35	Eski Havra Sokak	25.000.000
36	Genç Osman Sokak	30.000.000
37	Gizem Sokak	15.000.000
38	Gök Sokak	20.000.000
39	Göktürk Sokak	30.000.000
40	Hacı Yahya Sokak	40.000.000
41	Hacıoğlu Sokak	40.000.000
42	Harun Reşit Sokak	20.000.000
43	Hasan Mevsuf Sokak	50.000.000
44	Hıfzı Ülkümen Sokak	20.000.000
45	Huzur Sokak	25.000.000
46	İleri Sokak	30.000.000

İSMETPAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
47	İlyas Bayram Sokak	20.000.000
48	İnci Sokak	20.000.000
49	1. Karanfil Sokak	20.000.000
50	2. Karanfil Sokak	20.000.000
51	Kabatepe Sokak	25.000.000
52	Kader Sokak	15.000.000
53	Kanuni Sokak	20.000.000
54	Küçük Sanayi Sitesi	15.000.000
55	Leylak Sokak	20.000.000
56	Malazgirt Sokak	20.000.000
57	Manolya Sokak	20.000.000
58	Melikşah Sokak	20.000.000
59	Mercan Sokak	20.000.000
60	Nene Hatun Sokak	30.000.000
61	Meşe Sokak	15.000.000
62	Mete Sokak	30.000.000
63	Mine Sokak	20.000.000
64	Muhtar Hüsnü Akkoyun Sokak	20.000.000
65	Mülazım Rıza Sokak	20.000.000
66	Nami Özdemir Sokak	20.000.000
67	Neşeli Sokak	20.000.000
68	Nilüfer Sokak	20.000.000
69	Nusret Mayın Sokak	25.000.000
70	Oğuz Sokak	40.000.000
71	Onurcan Sokak	25.000.000
72	Orhangazi Sokak	15.000.000
73	Ortanca Sokak	20.000.000
74	Papatya Sokak	30.000.000
75	Pınar Sokak	20.000.000
76	Refah Sokak	25.000.000
77	Saim Özen Sokak	30.000.000
78	Sakızlı Çeşme Sokak	35.000.000
79	Selvi Sokak	20.000.000
80	Serap Ergun Sokak	25.000.000
81	Stadyum Çıkmazı Sokak	20.000.000
82	Spor Sokak	25.000.000
83	Şemsettin Çamoğlu Sokak	20.000.000
84	Şevketbey Sokak	30.000.000
85	Şükrü Tunar Sokak	30.000.000
86	Tuğçe Sokak	15.000.000
87	Tüccar Cevdetbey Sokak	20.000.000
88	Uyanık Sokak	40.000.000
89	Ülker Korkut Sokak	30.000.000
90	Üsteğmen Saffet Sokak	30.000.000
91	Yeni Havra Sokak	30.000.000
92	Yenice Sokak	15.000.000

İSMETPAŞA MAHALLESİ

Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
93	Yesari Asım Sokak	30.000.000
94	Yıldız Sokak	35.000.000
95	Yonca Sokak	20.000.000
96	Yrb. Şefik Sokak	25.000.000
97	Yzb. Hakkı Sokak	25.000.000
98	Yeni Oluşturulanlar	10.000.000
99	2. Demircioğlu Caddesi	75.000.000
100	Stadyum Caddesi	50.000.000
101	Demircioğlu Caddesi Girişi	60.000.000
102	H. Avni Baksi Sokak	30.000.000
103	2. Kabatepe Sokak	20.000.000
104	Necip Onbaşı Sokak	20.000.000
105	Niyazi Sarıdak Sokak	30.000.000
106	Seramik Sokak	20.000.000
107	Yunus Emre Sokak	20.000.000

KEMALPAŞA MAHALLESİ

Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Cumhuriyet Bulvarı	150.000.000
2	Mehmetçik Bulvarı	60.000.000
3	Muammer Aksoy Alanı	50.000.000
4	Şair Ece Ayhan Meydanı	90.000.000
5	Çarşı Caddesi	125.000.000
6	İnönü Caddesi	90.000.000
7	Kayserili Ahmet Paşa Caddesi	135.000.000
8	Lise Caddesi	50.000.000
9	Yalı Caddesi	90.000.000
10	Aralık Sokak	25.000.000
11	Aynalı Çarşı Sokak	40.000.000
12	Değirmenlik Sokak	80.000.000
13	Dibek Sokak	30.000.000
14	Eski Balıkhane Sokak	110.000.000
15	Eski Hükümet Sokak	50.000.000
16	Fetvane Sokak	50.000.000
17	Gümrük Sokak	40.000.000
18	Hamdi Sokak	40.000.000
19	Kemalyeri Sokak	50.000.000
20	Kızılay Sokak	50.000.000
21	Küçükhamam Sokak	40.000.000
22	Eski Mahkeme Sokak	70.000.000
23	Matbaa Sokak	40.000.000
24	Mersindede Sokak	40.000.000
25	Molla Sokak	70.000.000

KEMALPAŞA MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
26	Tarla Sokak	30.000.000
27	Tekke Sokak	30.000.000
28	Yeni Sokak	30.000.000
29	Yeni Oluşturulanlar	40.000.000
30	Kule Sokak	40.000.000
31	Değirmenlik Çıkması	70.000.000
NAMIK KEMAL MAHALLESİ		
Sıra No	Cadde, Sokak veya Farklı Bölgenin Adı	Birim Değeri
1	Arap İbrahim Paşa Caddesi	25.000.000
2	Asaf Paşa Caddesi	50.000.000
3	Atatürk Caddesi	60.000.000
4	Bostanlar Caddesi	20.000.000
5	İnönü Caddesi	90.000.000
6	Köprüpaşa Caddesi	25.000.000
7	Setboyu Caddesi	20.000.000
8	Bostanlar Sokak	15.000.000
9	Büyük Hamam Sokak	20.000.000
10	Hacıoğlu Sokak	15.000.000
11	Helvacıoğlu Sokak	15.000.000
12	İmamali Sokak	15.000.000
13	Kaynak Sokak	15.000.000
14	Sakızlı Çeşme Sokak	25.000.000
15	Setbaşı Sokak	15.000.000
16	Site Sokak	15.000.000
17	Yeni Oluşturulanlar	20.000.000

Ek 5 Yapsatçılar İle Yapılan Anket Soruşturması

FİRMANIN GENEL BİLGİLERİ

Firma adı:

İsim-Soyadı:

Firmadaki göreviniz:

- Firmanız kaç yıldır inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir?.....

Firmanız özellikle nerelerde çalışmaktadır?

- Cevatpaşa Mahallesi
- İsmetpaşa Mahallesi
- Kordon boyu
- Esenler Mahallesi
- Barbaros Mahallesi
- Namık Kemal Mahallesi
- Fevzipaşa Mahallesi
- Kemalpaşa Mahallesi
- Farketmiyor

- Firmanız yılda kaç konut üretmektedir?

KONUT ÜRETİMİNDE ARSA SEÇİMİ

- Ürettiğiniz konutları genellikle ne tür arsalar üzerine yapmaktasınız?
 - Üzerinde bir ya da birden çok katlı yapı bulunan kent içi parsellere
 - İmara açılmış boş parsellere
 - İmara açılmamış parsellere
- Arsanın elde ediliş yöntemi nasıldır?
 - Satın alma yolu ile
 - Kat karşılığı yolu ile

- Arsa seçiminde rol oynayan faktörler nelerdir?

- Ucuzluk
- Şehir merkezine yakınlık
- İleride değerinin artabileceğini düşünmek
- Manzara
- Bu nedenlerden biri değilse belirtiniz.....

- Kat karşılığı yöntemi ile elde ediliyorsa arsa sahibine verilen pay yüzde kaçtır?

- % 10-%15
- %20-%25
- %30-%35
- %40-%45
- %50-%55

TASARIM BİLGİLERİ

- Ürettiğiniz konutlar hangi niteliktedir?

- Asansörlü, kaloriferli, en iyi malzemeleri kullanılarak yapılan, 100 m2'nin üzerindeki konutlardır
- Asansörlü, kaloriferli, daha düşük kalitede yapı malzemesi kullanarak yapılan, yaklaşık 100 m2 olan konutlardır.
- Asansörsüz, kalorifersiz, orta kalitede yapı malzemesi kullanılarak yapılan, 80-100 m2 arasındaki konutlardır.

- Ürettiğiniz konutların oda sayısı (salon hariç) kaçtır?

- 1 oda
- 2 oda
- 3 oda
- 4 oda ve yukarısı

- Üretim aşamasında karşılaştığımız sorunlar nelerdir?.....
.....
.....
.....
.....

FİNANSMANIN ELDE EDİLİŞİ

- Konut üretiminde finansman olarak ne kullanmaktasınız?
 - Banka kredisi
 - Daha önce yaptığım konutların satışından kazanılan para
 - Kendi sermayeniz
 - Bunlardan biri değilse belirtiniz.....

DEĞİŞİMİN ALANLAR	OLUŞTUĞU ALANLAR	GELENEKSEL KONUTLAR	GEÇİŞ KONUTU	DÖNEMİ	APARTMANLAŞMA	KOOPERATİF- TOPLU KONUT
EKO-NOMİK	MÜLKİYET	Tek aile	Tek veya 2-3 aile		Çok aile	Çok aile
DOKU	BAHÇELİ BİTİŞİK YÜKSEK- ALÇAK	Bitişik Bahçeli Alçak	Ayrık-bitişik Bahçeli (2-3 kat)		Bitişik- Ayrık Bahçeli-Bahçesiz 4-6 kat	Bitişik-Ayrık Bahçeli 5-8 kat
BİRİM	PLAN CEPHE- SÜSLEME	Sofa planlı Islak hacimler- depolama birimleri konut dışında Ahşap, üstü siva, bağdadi, üçgen, yarım dairese/- düz alınlıklı tavan süslemeli	Orta hollü (Salonlu) Tüm hacimler konut içinde Duvarlarda fugalılar Serme ince siva Cihannüma		Koridor-orta hollü İnce-serpme siva Büyük-geniş pencereler Kartonpiyer vs.	Koridor- orta hollü İzolasyon malzemeleri İnce serpme siva Daha küçük pencere Kartonpiyer
TEK-NOLOJİ	YAPIM	Ahşap, yığma Taş-Ahşap kesme taş Kireç harcı	Yığma Taş,tuğla, kagir, çakıl, mozaik, çimento harcı		Yığma, betonarme karkas Tuğla, betonarme, mozaik mermer vs.	Yığma, betonarme karkas Tuğla, betonarme, mozaik mermer vs.

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 05.11.1979

Doğum yeri Çanakkale

Lise 1993-1997 Çanakkale İbrahim Bodur Lisesi

Lisans 1997-2001 Trakya Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fak.
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 2001-2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

