

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL'DA 2000 YILI SONRASI GELİŞEN YENİ
KONUT ALANLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Mimar Melda YALVAÇ

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ömür BARKUL

İSTANBUL, 2008

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL'DA 2000 YILI SONRASI GELİŞEN YENİ
KONUT ALANLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Mimar Melda YALVAÇ

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Savunma Tarihi: 03.06.2008

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ömür BARKUL (YTÜ)

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Gülçin PULAT GÖKMEN (İTÜ)

Yrd. Doç. Dr. Funda KERESTECİOĞLU (YTÜ)

İSTANBUL, 2008

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	iv
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ	vi
ÖNSÖZ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Konusu	1
1.2 Araştırmanın Amacı.....	1
1.3 Araştırmanın Kapsamı	2
1.4 Araştırmanın Yöntemi	2
2. KONUT VE GEREKSİNME KAVRAMLARI	4
2.1 Gereksinme Kavramı	4
2.2 Konut ve Toplu Konut Kavramları.....	6
2.3 Konut Alanı Gereksinimleri.....	8
3. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT OLGUSUNUN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	10
3.1 Cumhuriyet Öncesi	10
3.2 1923-1950 Dönemi	124
3.3 1950-1980 Dönemi	15
3.4 1980-2000 Sonrası.....	29
3.5 2000 Sonrası	29
4. İSTANBUL’DA KONUT ALANLARININ MEKANSAL DÖNÜŞÜMÜ	23
4.1 1950 Öncesi.....	23
4.2 1950-1980 Dönemi	24
4.3 1980-2000 Dönemi	27
4.4 2000 Sonrası.....	29
5. İSTANBUL’DA YENİ KONUT ALANLARI	34
5.1 İstanbul’daki Korunmalı Yerleşmeler Ve Tipolojileri	34
5.2 İstanbul’da 2000 Yılı Sonrası Gelişen Yeni Konut Alanları	34
5.2.1 İncelenen Konut Alanları	35
5.2.1.1 İncelenen Konut Alanlarının Bulunduğu Yaka	37

5.2.1.2	İncelenen Konut Alanlarının İlçelere Göre Dağılımı	37
5.2.1.3	İncelenen Konut Alanlarının Konumu	38
5.2.1.5	İncelenen Konut Alanlarındaki Konut Adetleri	35
5.2.1.5	İncelenen Konut Alanlarının Konut Tipleri	35
5.2.1.6	İncelenen Konut Alanlarının Otopark Durumu	41
5.2.1.7	İncelenen Konut Alanlarının Erişilebilirlikleri	42
5.2.1.8	İncelenen Konut Alanlarının Yeşil Alan Ve Donatıları	43
5.2.2	Konut Alanlarının Fiziksel Ve Çevresel Verilerinin Değerlendirilmesi	44
5.2.2.1	Almond Hill	45
5.2.2.2	Uphill Court	47
5.2.2.3	Kent Plus	49
5.2.2.4	My World	51
5.2.2.5	Baytur Konutları	53
5.2.2.6	Rapsodi Evleri	55
5.2.2.7	İstanbul Evleri	57
5.2.2.8	Mashattan	59
5.2.2.9	Başkaşehir	61
5.2.2.10	Ispartakule	63
6.	DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	65
	KAYNAKLAR	69
	EKLER	74
	ÖZGEÇMİŞ	86

KISALTMA LİSTESİ

TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İMP	İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Maslow'un gereksinimler hiyerarşisi (Arcan, Evcı, 1992).....	4
Şekil 3.1 Beşiktaş Akaretler [2].....	11
Şekil 3.2 Beşiktaş Akaretler genel görünüş [2].....	11
Şekil 3.3 Laleli Harikzedegan Konutları [3].....	12
Şekil 3.4 Saraçoğlu Mahallesi'nden görünüş [3].....	13
Şekil 3.5 Bahçelievler Yapı Kooperatifi vaziyet planı.....	14
Şekil 3.6 1. Levent Mahallesi vaziyet planı [4].....	15
Şekil 3.7 1. Levent Mahallesi genel görünüm [4].....	15
Şekil 3.8 İstanbul, Göztepe Soyak Sitesi [6].....	20
Şekil 3.9 İstanbul, Ataşehir genel görünüm [6].....	20
Şekil 3.10 İstanbul, Bahçeşehir genel görünüm [6].....	20
Şekil 3.11 Ankara Eryaman'da toplu konut yerleşmesi [6].....	21
Şekil 4.1 1950 öncesi yoğunlaşan bölgeler.....	25
Şekil 4.2 1950-1980 yılları arası yoğunlaşan bölgeler.....	25
Şekil 4.3 Levent IV yerleşmesi [4].....	25
Şekil 4.4 Levent IV sokak görünüşü [4].....	26
Şekil 4.5 Ataköy genel görünüşü [6].....	26
Şekil 4.6 1984 yılı İstanbul hava fotoğrafı [6].....	28
Şekil 4.7 1980-2000 yılları arası yoğunlaşan bölgeler.....	29
Şekil 4.8 2000 yılı sonrası yoğunlaşan bölgeler.....	30
Şekil 4.9 2004 yılı İstanbul hava fotoğrafı [6].....	31
Şekil 4.10 Polat Tower genel görünüş [6].....	32
Şekil 4.11 Akmerkez alışveriş merkezi ve rezidans genel görünüş [6].....	33
Şekil 4.12 Ritz Carlton Rezidans genel görünüş [6].....	33
Şekil 5.1 İstanbul'da konut alanlarının yoğunlaştığı bölgeler.....	36
Şekil 5.2 Konut alanlarının bulunduğu yaka.....	37
Şekil 5.3 Konut alanlarının bulunduğu ilçelere göre dağılımı.....	38
Şekil 5.4 Konut alanlarının konumu (Avrupa yakası).....	39
Şekil 5.5 Konut alanlarının konumu (Anadolu yakası).....	39
Şekil 5.6 Konut alanlarındaki konut adeti.....	40
Şekil 5.7 Konut alanlarının konut tipleri.....	41
Şekil 5.8 Konut alanlarının otopark durumu.....	41
Şekil 5.9 Konut alanlarının merkeze erişebilirlikleri.....	42
Şekil 5.10 Konut alanlarının köprülere erişebilirlikleri.....	42
Şekil 6.1 Konut alanlarının tercih edilme nedenleri.....	66

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1 Kullanıcı gereksinmelerinin sınıflandırılması.....	6
Çizelge 5.1 Almond Hill fiziksel özellikleri	45
Çizelge 5.2 Almond Hill konut çevresi özellikleri	46
Çizelge 5.3 Uphill Court fiziksel özellikleri	47
Çizelge 5.4 Uphill Court konut çevresi özellikleri	48
Çizelge 5.5 Kent Plus fiziksel özellikleri	49
Çizelge 5.6 Kent Plus konut çevresi özellikleri.....	50
Çizelge 5.7 My World fiziksel özellikleri.....	51
Çizelge 5.8 My World konut çevresi özellikleri.....	52
Çizelge 5.9 Baytur Konutları fiziksel özellikleri.....	53
Çizelge 5.10 Baytur Konutları konut çevresi özellikleri.....	54
Çizelge 5.11 Rapsodi Evleri fiziksel özellikleri	55
Çizelge 5.12 Rapsodi Evleri konut çevresi özellikleri.....	56
Çizelge 5.13 İstanbul Evleri fiziksel özellikleri	57
Çizelge 5.14 İstanbul Evleri konut çevresi özellikleri	58
Çizelge 5.15 Mashattan fiziksel özellikleri	59
Çizelge 5.16 Mashattan konut çevresi özellikleri.....	60
Çizelge 5.17 Başkaşehir fiziksel özellikleri	61
Çizelge 5.18 Başkaşehir konut çevresi özellikleri.....	62
Çizelge 5.19 Ispartakule fiziksel özellikleri	63
Çizelge 5.20 Ispartakule konut çevresi özellikleri.....	64
Çizelge 6.1 İncelenen konut alanlarının olumlu ve olumsuz özellikleri.....	67

ÖNSÖZ

Bu çalışmayı gerçekleştirmemde benden desteğini ve inancını esirgemeyen, her zaman yanımda olduklarını hissettiren çok sevdiğim aileme, yardımlarından dolayı arkadaşlarım Sunay'a, Ebru'ya ve özellikle danışmanlığı ve anlayışı için hocam, Doç. Dr. Ömür Barkul'a teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs 2008,

Melda Yalvaç

ÖZET

“İstanbul’da 2000 Yılı Sonrası Gelişen Yeni Konut Alanlarının Değerlendirilmesi” adlı çalışmanın çıkış noktası, ülkemizde özellikle İstanbul’da sayıları hızla artan yeni konut alanlarının bölgesel olarak nerelerde yoğunlaştığı, talep edilen konut alanlarının fiziksel ve çevresel nitelikleri ve kullanıcı tercihleri bakımından incelenmesi olmuştur.

“Konut Ve Konut Alanı Gereksinimleri” başlıklı ikinci bölümde, gereksinme, konut alanı gereksinimi, konut ve toplu konut kavramlarının çeşitli kaynaklardaki tanımları ortaya koyulmuştur.

Daha sonra Türkiye’deki tarihsel gelişimi Cumhuriyet Öncesi, 1923–1950 Dönemi, 1950–1980 Dönemi, 1980–2000 Dönemi ve 2000 Sonrası başlıkları altında incelenmiştir.

“İstanbul’da Konut Alanlarının Mekansal Dönüşümü” başlıklı dördüncü bölümde, İstanbul’un yaşadığı konut gelişimi de Türkiye’deki tarihsel gelişime paralel olarak dört ayrı başlık altında incelenmiştir.

“İstanbul’da Yeni Konut Alanları” başlıklı beşinci bölümde, İstanbul’daki korumalı yerleşmeler ve tipolojileri incelenip, 2000 yılı sonrası gelişen konut alanları tespit edilerek bir tablo oluşturulmuştur. Daha sonra bu tablodaki veriler grafik yöntemiyle değerlendirilerek rakamsal hale getirilmiştir. Bu çalışmada çeşitli gayrimenkul ilanlarından, konut alanlarının web sayfalarından, tanıtım broşürlerinden ve çeşitli süreli yayınlardan faydalanılmıştır. Tüm toplanan bu veriler ve gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucunda İstanbul’da talep edilen konut alanlarının fiziksel ve çevresel verileri daha detaylı olarak bir alt başlık altında incelenmiştir.

Sonuç bölümünde, yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucunda tercih edilen konut alanlarının kimler tarafından ve neden tercih edildiği ortaya koyulmuştur.

Anahtar kelimeler: Konut, konut gereksinimi, İstanbul’da toplu konut.

ABSTRACT

The starting point of the study, named “Assessment of New Housing Areas Developing after Year 2000 in Istanbul” has been examination in respect of substantial areas demanded and environmental conditions and users’ preferences as the new housing areas has been increasing very fast in number in our country, particularly, in Istanbul where they were centered regionally.

In the second part titled as “Requirements of Housing and Housing Areas”, the definitions of concepts of demand, need for housing area, housing and housing estate in various sources have been set forth.

Afterwards, the historical evolution in Turkey has been studied under the titles such as Pre-Republic period, 1923-1950 Period, 1950-1980 Period and the Period after 2000.

In the fourth part titled as “Spatial Transformation of Housing Areas in Istanbul”, and the housing evolution experienced in Istanbul has also been studied under four separate topics, in parallel to the historical evolution in Turkey

In fifth part titled as “New Housing Areas in Istanbul”, a chart has been formed by determining housing areas developed in 2000 after the protected settlements and typologies examined. Afterwards, the data in this chart has been transformed into figures by means of graphic method assessment. The various real-estate announcements, web sites of housing areas, introductory brochures and various periodicals have been employed in this research. In aftermath of all these data gathered and of discussions made with real-estate advisors, the environmental and physical data of housing areas demanded in Istanbul have been studied in detail under separate sub-title.

And, in conclusion part, in aftermath of examinations and discussions done, the reasons the housing areas have been preferred for and those who prefer them have been examined.

Keywords: Housing, housing demand, housing estate in Istanbul.

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Konusu

Araştırmanın konusu, 2000 yılı sonrasında İstanbul’da gelişen yeni konut (yerleşim) alanlarının, hangi bölgelerde yoğunlaştığı ve kentte oluşan yeni “konut merkez”lerinin değerlendirilmesidir.

Araştırmada bu yeni konut alanlarının kullanıcıları, yapım süreçleri, fiziksel özellikleri, donatı ve çevre verileri konu olarak ele alınmaktadır.

1.2 Araştırmanın Amacı

Sanayileşme ile birlikte, nüfus artışı, hızlı kentleşme, köyden kente göçün, büyük kentlerimizde özellikle İstanbul’da plansız büyümeye neden olduğu bilinmektedir. Kontrolsüz kentleşme ile birlikte yeşil alanların azalması, artan çevre sorunları bireylerde daha sağlıklı bir yaşam sürme isteği ile kent merkezinden yeni yerleşim alanlarına doğru kaçış hareketini yaratmıştır.

Kent mekanına yeni tip ofis alanları, alışveriş merkezleri ve şehirselleşme anlayışının yaygınlaşması şeklinde yansıyan bu yeni akım, konut alanlarında da kendisini yeni tercihlerle hissettirmektedir. Geçmişin prestij konut alanları sayılan semtler, bu gün ticari faaliyetlerin merkezi konumuna gelirken kent dışında doğal güzellikler içinde, merkezle direkt erişebilirliği olan yerlerde kurulan konut alanlarının sayıları hızla çoğalmıştır. Değişen ölçeklerde inşa edilen, üst, orta ve alt gelir gruplarına hitap eden ve sunulan hizmetler açısından farklılıklar gösterebilir de, temelde kendilerini seçkinlik, dışarı kapalılık, alternatif yaşam tarzı ve özelleştirilmiş altyapı ve hizmetler üzerinden pazarlayan ‘korumalı yerleşmeler’, belki de İstanbul’da kentsel yaşamın nereye doğru gittiğini gösteren en somut örneklerdir.

Bu yeni yerleşim alanlarıyla ilgili daha önce yapılan çalışmalar genellikle bir ya da birkaç proje tasarımları, dış mekan kullanımları, kullanıcı tipleri, ya da sosyal yapı anlamında incelenmesi ve karşılaştırılması şeklinde yapılmıştır. Konut konusunda yapılmış çalışmaların çoğunluğunu ise sosyal konut, dar gelirli konutları, konut sorunları gibi başlıklar oluşturmaktadır.

Bu araştırmanın amacı ise, İstanbul’da 2000 yılı sonrası sayıları hızla artan yeni konut alanlarının bölgesel olarak nerelerde yoğunlaştığı, talep edilen konut alanlarının fiziksel ve

çevresel nitelikleri bakımından incelenmesi ve bunların tercih nedenlerinin emlak piyasasınca yansımalarını veriler üzerinden değerlendirilmesidir.

1.3 Araştırmanın Kapsamı

Çalışmanın mekansal sınırı İstanbul il sınırındır. Kapsama, 2000 yılı sonrası yapımına başlanan Anadolu ve Avrupa yakasından 50’şer adet olmak üzere toplam 100 konut alanı alınmıştır.

1.4 Araştırmanın Yöntemi

Araştırmanın amacına uygun olarak Türkiye’de toplu konut kavramlarının gelişim sürecinin incelenmesinde kaynak tarama yöntemi kullanılmıştır. “Konut Ve Konut Alanı Gereksinimleri” başlıklı ikinci bölümde öncelikle gereksinme, konut ve toplu konut kavramları, konut alanı gereksinimlerinin tanımları ortaya konmuştur.

Üçüncü bölümde, “Türkiye’deki Toplu Konut Olgusunun Tarihsel Gelişimi” Cumhuriyet Öncesi, 1923–1950 Dönemi, 1950–1980 Dönemi, 1980–2000 Dönemi ve 2000 Sonrası başlıkları altında incelenmiştir.

“İstanbul’da Konut Alanlarının Mekansal Dönüşümü” başlıklı dördüncü bölümde İstanbul’un yaşadığı konut gelişimi de Türkiye’deki tarihsel gelişim sürecine paralel olarak 1950 öncesi, 1950-1980 Dönemi, 1980-2000 Dönemi ve 2000 Sonrası olmak üzere dört ayrı başlık altında kaynak tarama yöntemi kullanılarak incelenmiştir.

“İstanbul’da Yeni Konut Alanları” başlıklı beşinci bölümde İstanbul’daki korumalı yerleşmeler ve tipolojileri incelenip bu konut alanlarının çoğunluğunun bir arada gösterildiği tablo oluşturularak, yeni konut alanları bir bütün olarak ortaya koyulmuştur. Daha sonra bu tablodaki veriler grafik yöntemiyle değerlendirilerek rakamsal hale getirilmiştir. Bu araştırmada çeşitli gayrimenkul ilanlarından, konut alanlarının web sayfalarından, tanıtım broşürlerinden ve çeşitli süreli yayınlardan faydalanılmıştır. Tüm toplanan bu veriler ve gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucunda İstanbul’da talep edilen konut alanlarının fiziksel ve çevresel verileri daha detaylı olarak bir alt başlık altında incelenmiştir. Görüşme yapılan 25 gayrimenkul danışmanın tamamı üniversite mezunu olduklarını ve daha sonra gayrimenkul sektörüyle ilgili eğitimler aldıklarını belirtmişlerdir. Gayrimenkul danışmanlarının uzmanlaştığı bölgeler; Ataşehir (8), Kozyatağı (5), Ümraniye (6), Beykoz (2), Büyükçekmece (2) ve Kemerburgaz (2) şeklinde sıralanmaktadır. Bu bölgeler incelenen konut alanlarının en yoğun olduğu bölgeler arasından seçilmiştir. Uzmanlaştıkları bölgelerde

alışmalarının nedenini ise, son yıllarda İstanbul'un bu bölgelerine ilginin artmasından dolayı olduklarını belirtmişlerdir.

Altıncı bölüm olan değerlendirme ve sonuç bölümünde; İstanbul'da 2000 yılı sonrası gelişim gösteren bölgeler, gelişen yeni yerleşim yerlerinin oluşumuna neden olan etkenler, konut alanlarının tercih edilme nedenleri, tercih edilen konutların planlama tipleri, hangi grup kullanıcıların tercih ettiği, eski yerleşim yerlerinin tercih edilme nedenleri ve önümüzdeki 5 yıl içerisinde gelişim gösterecek bölgeler hakkında 25 gayrimenkul danışmanından alınan bilgiler değerlendirilmiştir.

2. KONUT VE GEREKSİNME KAVRAMLARI

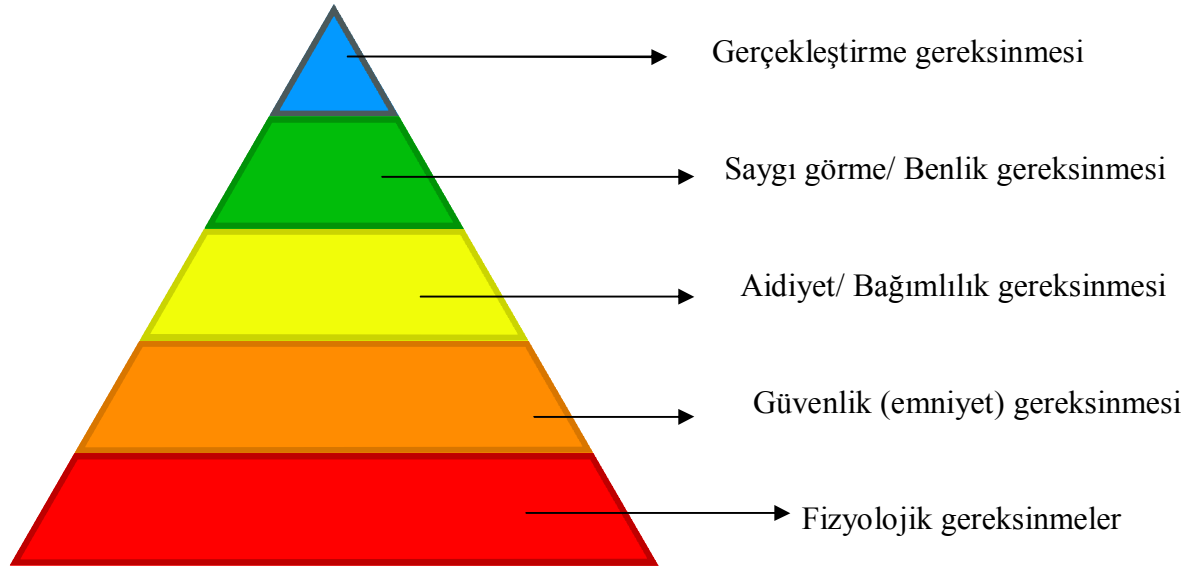
2.1 Gereksinme Kavramı

Bir olgu veya varlığın asgari ölçüde sahip olunması durumu olan gereksinme, “bir şey için duyulan gereklilik, ihtiyaç” (İnceoğlu,1982), “insanların fizyolojik, toplumsal ve psikolojik açılardan, rahatsızlık duymadan yaşamlarını sürdürmeleri ve yaptığı işlerde verimli olmalarına yardımcı olan tüm çevresel ve toplumsal koşullar” (Arcan, Evcı 1992) şeklinde tanımlanmaktadır.

Gereksinme bir gerekliliği, bir zorunluluğu belirtir (Ertürk, 1977). Barınma da yağmur, fırtına gibi doğa şartlarından korunma, beraberlik içinde saygı görenek yaşama gibi temel gerekliliklerin sağlanması durumudur (Apak, 1998).

Abraham H. Maslow, toplum içindeki insanın “temel gereksinimleri”ni, genel bir yaklaşımla, belirli bir sıralama düzeni içinde, en temel gereksinimlerden en karmaşık olanlara kadar düzenlemiştir (Arcan, Evcı, 1992).

Maslow’un hiyerarşik düzen içinde ortaya koyduğu temel insan gereksinimleri Şekil 2.1’de verilmektedir. Bu hiyerarşi düzeni bina programlama çalışmalarında kullanıcı gereksinimlerinin ortaya konulmasında çıkış noktası olmuştur (Arcan, Evcı, 1992).



Şekil 2.1 Maslow’un gereksinimler hiyerarşisi (Arcan, Evcı,1992)

Cooper (1975) çevre ve toplum içinde fiziksel ihtiyaçların birincil ve korunma gereksiniminin ikincil ve diğerlerinin daha sonra yer aldığı Maslow'un (1970) insan gereksinimleri

hierarchyini değiştirerek, konut gereksiniminin hiyerarşik bir sıralamasını oluşturmaktadır. Cooper'ın sınıflandırması şöyledir (Lawrence, 1987);

- Barınak
- Güvenlik
- Konfor
- Sosyalizasyon ve kendini ifade etme
- Estetik

Lindgreen yönlendirici kavramlar adını verdiği temel kullanıcı kavramlarını oniki başlık altında ele almakta ve bu kavramların dar bir etkileşim gösterdiklerini ve her birinin ayrı ayrı biyolojik, psikolojik, fizyolojik ve sosyolojik karakteristiklerden bir veya daha fazlasına sahip olduklarını belirtmektedir (Basart, 1966).

- Mekan
- Barınak
- Emniyet
- Dinlenme
- Mahremiyet
- Aktif ve pasif rekreasyon
- Konfor
- İç ve dış sosyal ilişki
- Ortam
- Temizlik
- Estetik
- Kendini ifade

Bu sınıflandırmaların dışında eylemlere ilişkin kullanıcı gereksinimlerine ait gerekli yeterlilikte karşılanması istenen niteliklerin sınıflamaları iki başlık altında yapılmaktadır.

- Fiziksel kullanıcı gereksinimleri;

Eylemlerimizi yaparken bulunduğumuz ortamın bizi rahatsız etmemesi-uygun koşulların sağlanmasıdır.

- Psiko-sosyal kullanıcı gereksinimleri;

Bir eylem yapılırken herhangi bir psikolojik rahatsızlığın duyulmaması için gerekli koşullardır.

Çizelge 2.1’de kullanıcı gereksinmelerinin sınıflandırılması verilmektedir (Arcan, Evcı,1992).

Çizelge 2.1 Kullanıcı gereksinmelerinin sınıflandırılması

KULLANICI GEREKSİNMELERİ									
FİZİKSEL						PSİKO-SOSYAL			
Mekansal	Isısal	İşitsel	Görsel	Sağlık	Emniyet	Mahremiyet	Davranışsal	Estetik	Toplumsal

Tüm bu sınıflandırmaların birlikteliğinden, kullanıcı gereksinmeleri sınıflandırmalarının temelinde birbirine benzer oldukları görülmekte ve en öncelikli gereksinme olarak barınma gereksinmesinin karşılanması gelmektedir .

2.2 Konut ve Toplu Konut Kavramları

İnsanlar doğal ve yapay çevre içindeki yaşamlarını sürdürebilmek için çeşitli gereksinmelerini karşılamak zorundadırlar. İnsanın yaşamı içinde beliren ilk ve en önemli gereksinmeleri barınma, korunma ve güvenliktir (Arcan, Evcı, 1992).

Barınmanın insanın en temel ihtiyaçlarından biri olması, insan evriminin bir sonucu ve belki de nedenidir. Bu ilişkinin gelişimi tam olarak bilinmese de insanın dünyanın her yerinde, her iklim koşulunda ve değişiminde yaşamını sürdürebilmiş olduğu bilinmektedir. Bunun sebebi de çevresine uygun bir biyoloji geliştirmek yerine, kendi biyolojisine uygun çevre koşulları geliştirmiş olması, yani çevresini değiştirebilmesidir (Güneş, 2002).

Konut dünyanın her yerinde insan yaşamında en önemli yere sahip fiziksel bir varlıktır. Konutların bu özellikleri evrensel değildir. Tarihin akışı içinde ve kültürler arasında önemli farklılaşmalar vardır ama bu farklar ne olursa olsun, konutun insan yaşamında en önemli ve merkezi fiziksel bir olgu olduğu gerçeğinden kaçınılamaz (Gür, 1993).

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan fiziksel barınmayı sağlayan konut aslında toplumun temel birimi olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve ahlaki mekanlar bütünüdür. Bu itibarla; Birleşmiş Milletler Teşkilatı’nın Habitat Kuruluşu iki temel küresel hedef belirlemiştir. Bunlardan biri “herkes için yeterli konutun sağlanması” dır. Diğeri de “kentleşen dünyada sürdürülebilir insan yerleşimlerinin sağlanması” dır. Hızla artan dünya nüfusu, artan kentleşme hızı ve göç hareketleri, yoksullukla da birleşince, konut sorunları, gelişmekte olan

ülkelerin gündeminde en üst sıralara yerleşmiştir (Bayraktar, 2003).

Konut terimi, konut alanı çevresinde barınak olmaktan daha anlamlıdır. İyi bir konutun, kullanıcısının refah ve mutluluğuna katkısı önemlidir. Konut barınak olmanın yanı sıra, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtmaktadır. Konut ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir. Sonuç olarak da konut kullanıcının aradığı ve memnun olduğu temel değer sistemi ile sonuçlanmaktadır. Konutun anlamını anlamak değişik kişisel ihtiyaçları içine alan karmaşık, çok boyutlu bir süreçtir (Kellekçi, 2005).

Türkiye’deki konut uygulamalarına bakılacak olursa, Cumhuriyetin ilanından beri yaşanan konut sorunları ve bunların çözümüne yönelik uygulamalar ön plana çıkmaktadır. Toplu konut gelişiminin temelinde kentlerdeki yığılma ve bunun sonucunda kent dışındaki daha ucuz ama erişilebilirliği yüksek arazilerde konut alanlarının toplu halde inşa edilmesi yatmaktadır.

Toplu konut denilince akla genellikle alt gelir grubuna yönelik konut edindirmeye yönelik, niceliğin ön planda tutulduğu sosyal konut alanları gelmektedir. Bu yargı, ülkemizin yaşadığı toplu konut deneyiminde devletin toplu konut üretiminde koyduğu amaçlarla benzerlikler göstermekle birlikte, üretilen toplu konut alanlarının zamanla üst gelir grubu konut alanlarına dönüşmesi ve yeni gelişen konut alanlarının da mutlaka “toplu” olarak planlanması nedeniyle tamamen doğru bir yargı olarak değerlendirilmemektedir (Sarıkaya, 2002).

2487 sayı ve 10.07.1981 tarihli Toplu Konut Kanunu’nda “Toplu Konut” şöyle tanımlanmıştır: “Kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı tasdik edilmiş ve inşaata hazır hale getirilmiş yerlerde en az 200 yeni açılacak ve yüzölçümü 15 hektar olan yerleşme alanlarında inşa edilecek 750 ile 1000 konutu ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile yerlerin bütünü” (Resmi Gazete, 10.07.1981 tarih ve 17396 sayı).

Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre toplu konutun tanımı şöyledir; “Önceden planlanmış belli bir yerleşim bölgesinde, vatandaşa devletin açtığı kredi yardımları ve katkılarıyla oluşturulan yapılar bütünü” [1].

Ruşen Keleş, toplu konutu şöyle tanımlamıştır: “Toplu Konut, konut yapım ortaklığı, konut kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin yaşama ve barınma gereksinmelerini karşılayan yerleşme birimidir” (Keleş,1983).

“Toplu konutun başlıca özelliği, belirli bir yaşamı, modern ve gelişmiş bir yaşamı sunan

binalar ve konutlar manzumesi olmasıdır. Binaların topluca ve yan yana yapılmasından ibaret değildir. Toplu konut her şeyden önce modern ve gelişen bir yaşamın gerektirdiği fonksiyonları karşılayabilmelidir” (Garih, 1992).

Toplu Konut’un bu niteliğine karşın, sosyal konut, yalnızca asgari standartları sunmakla ilgilenmektedir. Bu nedenle her toplu konut projesi sosyal konut statüsünde olmak zorunda değildir (Sarıkaya, 2002).

2.3 Konut Alanı Gereksinimleri

Konut ihtiyaçları bazı farklılıklar gösterse de temelde ortak noktalar bulunmaktadır. Bunlar;

- İnsan temelli faktörler: Doğası, amaçları, dünya görüşü, yaşam tarzı, sosyal ve psikolojik ihtiyaçları, birey ve grup ihtiyaçları, doğaya karşı tutumları, ekonomik kaynakları, kişilik, tarz, moda, davranış, biçim vb.
- Doğa: Fiziksel görünüşler, iklim, konum, malzeme, strüktürel kurallar, yapım sistemleri vb. (Rapoport, 1969).

Konutların oluşum, işlev ve tipine etki eden faktörlerin bir diğer sınıflandırması,

- Biyolojik etmenler,
- Psikolojik etmenler,
- Kültürel etmenler,
- Ekonomik etmenler,
- Coğrafi etmenler,
- Teknolojik etmenlerdir (Aksu, 1987).

Konutun herkes için ana önemi yaşam kalitesi ve sıkça göz ardı edilen sağlıktır (United Nations Centre For Human Settlements-Habitat, 1996). Konut, kullanıcı sağlığını da mutlaka korumalıdır (Rapoport, 1969). Sağlıklı konut kavramını Zahle (1996) ise şöyle tanımlar: Rahat ettiren ortamlar, güneşin devamlı girdiği yerler, bir semt/mahallenin parçası, içerde ve dışarıda tüm mahalle sakinleri için, ister yaşlı ister genç olsun, ortak yaşam mekanları, işletme ve bakımın kolaylıkla yapılmasını sağlayacak biçimde inşa edilmiş konut alanlarıdır. Herkesin yaşama katılabileceği, kimsenin dışlanmış hissetmeyeceği bir yer. Her şeyin uyumlu bir şekilde bütünün parçası olduğu ve sonuçta parçası olmaktan gurur ve sorumluluk aşıl原因 güzel bir bütünlük. Güzel ve yaratıcı bir hayatı engelleyici değil, tam tersine geliştirici bir ortam sağlanmasıdır.

Rapoport (1977) konutun bulunduğu yerden izole edilmiş, ayrı olarak düşünölemeyeceğini,

aksine bireyler, komşular ve konut alanındaki imkânların konut yerleşim sistemini oluşturduğunu belirtmiştir.

Komşuluk kavramı belirgin ve kesin bir tanım olarak verilemez. Komşuluğun tanımı konut kullanıcılarının ne anladıkları ve nasıl olmasını istedikleri şekildedir. Genel olarak komşuluk tanımlaması iki şekilde yapılmaktadır:

- Fiziksel durum, çevreleyen alan ve imkânlar (tesisler, olanaklar)
- Psiko-sosyal durum

Fiziksel tanımda komşuluk konut yakınındaki değişik hizmet kategorilerini (sınıflarını) ve tesisleri içermektedir ki bunlar çoğunluğunun yaya olarak ulaşılabilir mesafede olan sağlık (hastane, klinik, eczane), rekreasyon (spor, yeşil alanlar), klüpler, ticari, kültürel ve dini tesisleri içermektedir. Psiko-sosyal anlamda ise komşuluk kullanıcıların oluşturduğu sosyal ilişkilerin bağlantısına izin veren “zone”dur (Amerigo, 2002).

Konut herkesin görelî olarak rahat yaşayacağı bir yer olmalıdır. İnsanların çoğu, yaşam çevrelerinin çocuklarını büyütebilecekleri, kişiselliği olan, uyunabilecek, yemek yenilebilecek, rahat davranılabilir ve kendilerini yenileyebilecekleri gibi bir çevre olmasını istemektedirler. Bu da iyi düzenlenmiş, sıkıntıdan, gürültüden, kalabalıktan, tehlikeden, hava kirliliğinden, çöpten ve diğer kötü özelliklerden yoksun bir çevreyi tarif etmektedir (Jacobs vd., 1987).

3. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT OLGUSUNUN TARİHSEL GELİŞİMİ

Türkiye’de konut olgusunun ve toplu konut hareketinin tarihsel gelişimi, birçok kaynakta kronolojik olarak Cumhuriyet Öncesi, Cumhuriyetin ilk yılları, plansız dönem, planlı dönem ve Toplu Konut Kanunu sonrası dönem şeklinde incelenmiştir. Devletin konut sorununu ele alışını açısından, Cumhuriyetin ilanı, 1950’lerde ülkede yaşanan göç hareketi, Beş Yıllık Kalkınma Planları ve Toplu Konut Kanunu’nun çıkması önemli birer dönüm noktasıdır.

3.1 Cumhuriyet Öncesi

Toplu halde konut üretilmesi ile ilgili ilk adımlar Cumhuriyet öncesinde atılmıştır. Bu dönemde Devletin yürüttüğü bir takım yerleşme ve nüfus politikaları konut konusunda yapılmış çalışmalar olarak ele alınmaktadır (Sarıkaya, 2002).

19. yüzyılın ikinci yarısında Anadolu’da bir yandan kentleşme yaşanmış, diğer yandan kentlerin yapısı dönüşüm geçirmiş, liman kentlerinde bu dönüşüm daha açık olarak görülmüştür. Kent içi ulaşımında önce arabanın, daha sonra tramvayın, banliyö trenlerinin girişi, hem kentin yollarının yeni araçlara uyumunu gerektirmiş, hem de büyüyen kentlerin yeni toplu taşıma olanaklarına göre biçimlenmesi sonucunu doğurmuştur (Tekeli, 1996).

Osmanlı Devletinin konut politikası olarak değerlendirilebilecek ilk uygulamalar, yeni fethedilmiş olan kentlerin canlandırılması ve ekonomiyi geliştirmek için buralara başka bölgelerden getirilen ya da gelen halkın iskanını için konut alanları açılması, arsa ya da konut verilmesi şeklinde gerçekleştirilmiştir. Osmanlı İmparatorluğunun parçalanması sürecinde elden çıkan ve kaybedilen değişik yerlerdeki topraklarından gelen birçok göçmen Anadolu’ya ve İstanbul’a yerleştirilmiştir. Göçmenler için köyler kurmak ya da kentin çevresinde göçmen mahalleleri inşa etmek ihtiyacı doğmuştur (Erder, 1978).

Dünyada büyük değişimlerin yaşandığı 20. yy’da Türkiye’de de önemli gelişmeler olmuştur. Tanzimat Dönemi ile Cumhuriyetin kurulmasına kadar geçen yıllarda dünyada Sanayi Devrimi’nin de etkisiyle hızlı ve etkili bir modernleşme süreci başlamıştır. Bu sürecin etkisi Türkiye’ye de yansımış, özellikle İstanbul, İzmir ve Mersin gibi liman kentleri modernleşmenin temsilcileri, dış dünyaya açılan kapılar olmuşlardır. Bu şehirlerde yaşayan orta sınıf ve üstü ile bürokrat yönetici sınıfının modernleşme ve kent soylu yaşam adına talep ettikleri yeni konut ve yerleşme biçimleri Avrupa kentlerinde rastlanabilecek bitişik apartmanlar, sıra-evler ve bahçe içinde banliyö evleri gibi yeni konut tiplerini getirmiştir. O dönemde orta sınıfı barındıran “apartman” kavramı birden fazla konut birimini ve çekirdek

aileyi aynı çatı altında toplayan yapılardır. Sıra-evler ise çeşitli halk grupları ve dini cemaatlerin toplu girişimiyle kurulan lojmanlardır (Soysal, 1996).

Cumhuriyet öncesinde toplu konut olarak adlandırılabilen ilk örnekler, İstanbul'da belli kullanıcı gruplarına hitap eden ve devlet eliyle inşa edilen konut alanlarıdır. Batılılaşma hareketiyle batıdaki örneklerden esinlenerek gerçekleştirilen bu konut grupları, imparatorluktan günümüze kalan küçük ölçekli toplu konut örnekleridir. Kullanıcıları, tüccarlar, esnaflar ve orta-küçük bürokratlar olarak düşünülen bu konut alanları toplu olarak inşa edilmesi ve fiziksel olarak göstermeleri nedeniyle daha önceki İstanbul konut tipinden daha çok Avrupa'daki toplu konut örneklerine benzemektedir. 1890 yılında yapılan Taksim Surp Agop Evleri ve Sultan Abdülaziz tarafından 1870 yılında saray mensupları için mimar Sarkis Balyan'a yaptırılan Beşiktaş Akaretler Evleri (Şekil 3.1–3.2) bu döneme ilişkin örneklerdir (Sey, 1998).



Şekil 3.1 Beşiktaş Akaretler [2]



Şekil 3.2 Beşiktaş Akaretler genel görünüş [2]

1922 yılında Mimar Kemalettin Bey'in Fatih yangınında evlerini kaybedenler için tasarladığı Lalelideki Harikzedegan konutları (Şekil 3.3) 124 konut, 25 dükkan içeren ve birer avlu çevresinde düzenlenmiş altışar katlı dört bloktan oluşan bu yapı grubu Türkiye'deki çok katlı sosyal konut uygulamalarının ilki olmasının yanı sıra, donatılı beton iskeletle gerçekleştirilmiş ilk yapılar olmasıyla da önem taşımaktadır (Tekeli, 1996).



Şekil 3.3 Laleli Harikzedegan Konutları [3]

3.2 1923–1950 Dönemi

1. Dünya Savaşı ve sonrasında yaşanan ekonomik, sosyal ve politik değişimler ve farklı uluslardaki bağımsızlık çabalarının etkisiyle, ülkenin büyük bir kısmı İstanbul'un etki alanından çıkmıştır. Ankara'nın Başkent olması da İstanbul'da ekonomik canlılığın azalmasına neden olmuştur. Kent hızla nüfus kaybetmiş ve bu kayıp 1950'lerdeki göç dalgasına kadar sürmüştür (Sey, 1998).

Ankara'nın başkent ilan edilmesi, demiryolu ağlarının Orta Anadolu'da kesişmesi, yeni sanayi yatırımlarının bu bölgede yoğunlaşmasına neden olmuştur. Yaşanan bu gelişmeler sonucunda yeni konut ve yerleşme biçiminin belirleyenler Anadolu kentlerindeki bürokratlar, memurlar, önemli meslek sahipleri ve sanayi kuruluşlarında çalışan işçiler olmuşlardır. Anadolu kentlerinde apartmanlar yaygınlaşırken ortaya çıkan yeni bir konut tipi de lojmanlardı. Toplu konutlara benzeyen bu yapılar sanayi alanlarının çevresinde kümelenmekteydi (Soysal, 1996).

1923'te Ankara'nın Başkent ilan edilmesiyle, nüfus hızla artmış ve yeni nüfusa konut sağlanması sorunu ortaya çıkmıştır.

Yeni Devleti temsil edecek kamu yapılarının inşası için yurt dışından ünlü mimar ve plancılar çağırılmıştır. Bu mimarlardan Heussler tarafından Sağlık Bakanlığı'nın arkasında planlanan 198 konutluk memur evleri Cumhuriyetin ilk toplu konut örneklerindedir (Sey, 1998).

Yeni Devletin memurlarına ucuz lojman üretmesi ile ilgili öncü uygulamalardan birisi olarak 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi (Şekil 3.4) gerçekleştirilmiştir (Keleş, 1983).

Bonatz tarafından tasarlanan bu konutlar, 2. Ulusal mimarlık akımının etkisiyle yerel simgelere ağırlık veriyor ve çok birimli konut gruplarını bağımsız köşk karakteri içinde sunuyordu.



Şekil 3.4 Saraçoğlu Mahallesi'nden görünüş [3]

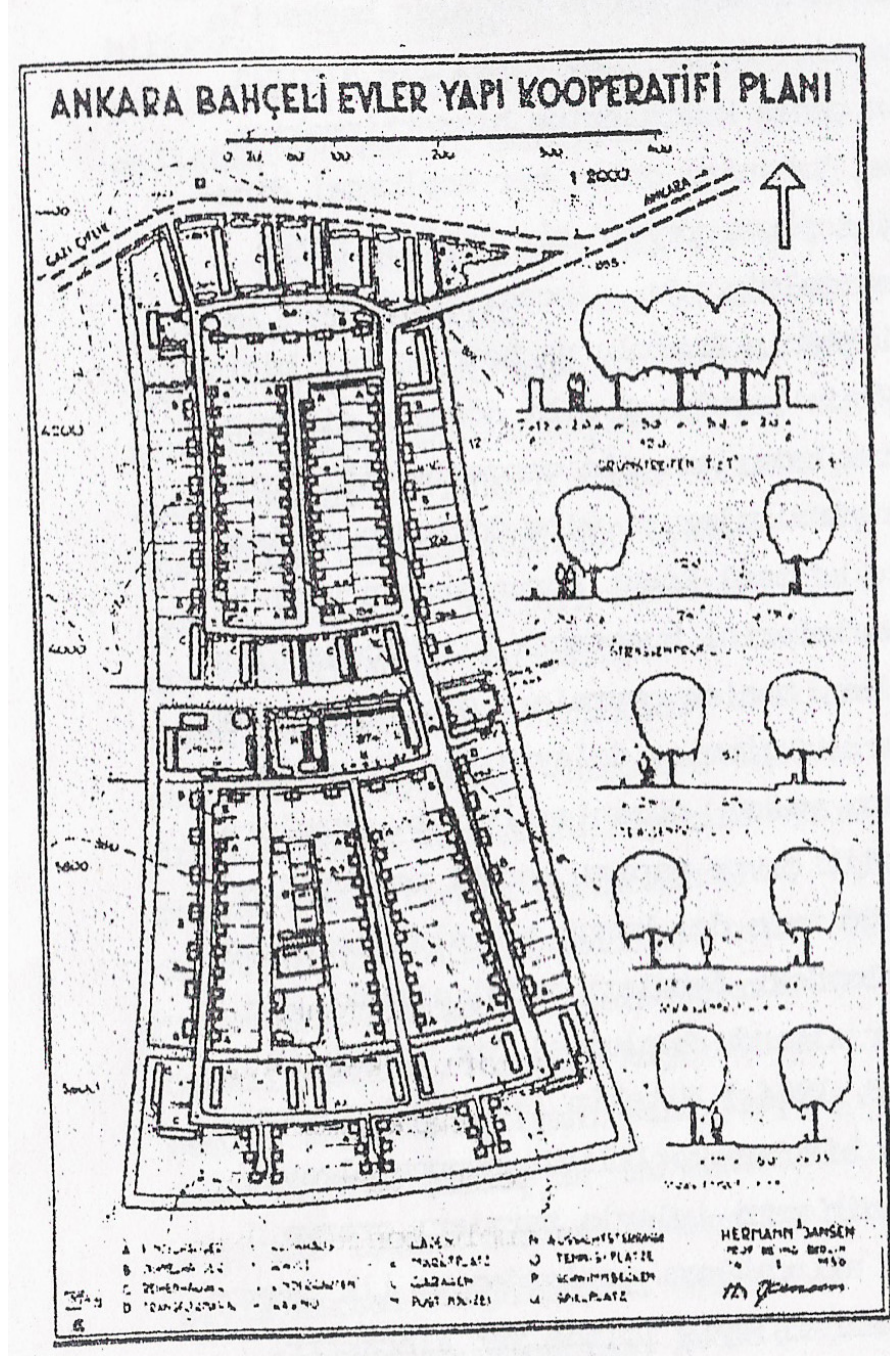
Cumhuriyetin ilanıyla özellikle Ankara'da nüfusun önemli bir bölümünü oluşturan memurların konut gereksinimleri dönemin çözüm bekleyen en önemli sorunlarından biriydi. Sorunun çözümü için 1925 yılında 586 sayılı yasayla memurlara konut kooperatifi kurma hakkı verilmiştir. 1937 yılında memur konutları için devlet bütçesinden bir ödenek ayrılmış, 1944 yılında ise 4626 sayılı kanunla memur konutları devletin görevleri arasında yer almıştır (Keskin, 2003).

Emlak ve Eytam Bankası 22 Mayıs 1926 tarihinde 844 sayılı kanunla kurulmuştur (Tekeli, 1996).

Batı'dan devralınan ikinci bir toplu üretim modeli de kooperatiflerdi (Soysal, 1996). Kooperatifler kar amacı gütmeyen konut sunum türleri arasındadır (Özel İhtisas Komisyonu,

1996). Tüketicileri mülk-konut edinmeleri için bir araya getiren örgütlenme tarzıdır (Bilgin, 1992). Gerek lojman, gerekse kooperatif yerleşmeleri az katlı, seyrek yapılardan oluşan bahçe-şehirler yaratıyordu (Soysal, 1996).

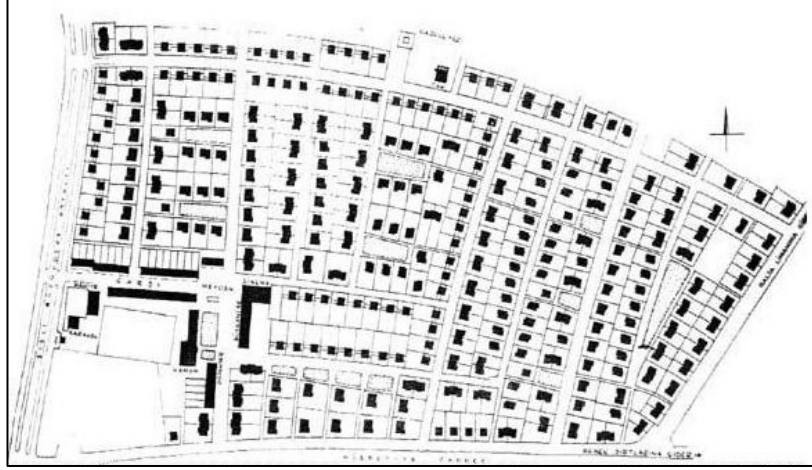
Ülkemizde konut kooperatifçiliği yarım yüzyılı aşan bir geçmişe dayanmaktadır. Türkiye’de ilk konut kooperatifi 1934’te Ankara’da kurulan 169 üyeli Bahçelievler Yapı Kooperatifi’dir (Şekil 3.5) ve bu kooperatifin ardından birçok kooperatif kurulmuştur (Keleş, 1984).



Şekil 3.5 Bahçelievler Yapı Kooperatifi vaziyet planı (Bilgin,1992)

1940'lı yıllarda işçi konutları gerekmiştir. Sümerbank Fabrikalarının ve Devlet Demir Yollarının işçilerine yapılan konutlar bu dönem toplu konutlarına örnektir.

Emlak Kredi Bankasının toplu konut yapımındaki ilk girişimlerinden biri 1947'de başlanan İstanbul'daki 391 konutluk 1.Levent Mahallesi'dir (Şekil 3.6 ve Şekil 3.7).



Şekil 3.6 1.Levent Mahallesi vaziyet planı [4]



Şekil 3.7 1.Levent Mahallesi genel görünüm [4]

3.3 1950–1980 Dönemi

1950'li yıllarda Türkiye kentlerinde ruhsatlı konut üretimi, bu yıllarda ortaya çıkan kırdan kente göçün ve hızla gelişmekte olan kentsel orta sınıfın yarattığı konut talebine cevap verecek kapasitede değildi.

Hızlı nüfus artışı özellikle büyük şehirlerde gecekondulaşmanın aşılması bir sorun haline almasına yol açmıştır. Kentlerde bir yandan sanayileşmenin sonucu olarak lüks konutlar ve apartmanlar artmış, bir yandan da dar gelirli kesimde gecekondulaşma eğilimi baş göstermiştir (Şenyapılı, 1978).

Nüfus esas olarak dört bölgede yoğunlaşmıştır: Bunlardan birincisi İstanbul-Kocaeli-Bursa üçgenini kapsayan Doğu Marmara bölgesidir ki, Anadolu sanayileşmesinin ve modernleşmesinin asıl ağırlık noktasını teşkil eder. İkincisi İzmir'i merkezine alan orta Ege bölgesi; üçüncüsü de Adana'nın merkezi olduğu Çukurova'dır. Dördüncü çekim noktası olan Ankara, birleşik etkilerini dalgalar halinde dışa yayan bir metropol etkisi yaratmamış, başkent işleviyle aşırı büyüyen üçüncü sektör nedeniyle çekim merkezi olmuştur (Bilgin,1996) [5].

Artan ve esas olarak batıdaki dört merkezde yoğunlaşan nüfus bu kentlerde, nicelik ve nitelik olarak önceki dönemlerle kıyaslanamayacak düzenli bir konut ihtiyacı doğurmuştur. Bu ihtiyacın yarattığı ortam, 19. yüzyılda sanayileşen batılı ülkelerin karşılaştıkları konut sorunu ile paralellikler göstermektedir. Önceki dönemlerde dünyadaki modernleşmenin yaydığı bazı kısmi etkilerle ortaya çıkan ihtiyacı karşılamak için üretilmiş (daha doğrusu batıdan alınmış) modeller, gerek sunum biçimi, gerekse de fiziki form açısından bu yeni kitlesel ve düzenli talebi karşılamakta yetersiz kalmışlardır(Bilgin,1996) [5].

Bu yeni düzenli konut talebi, her biri farklı yerleşme özellikleri taşıyan ve piyasa içinde birbirlerini ikame eden üç ayrı sunum biçimiyle karşılanmıştır. Bunlardan birincisi, şehirlerin mevcut (sık veya gevşek) imarlı alanlarında ve onların yakın gelişme alanlarında gerçekleşen yap-satçı üretimidir. Yap-satçı üretim esas olarak imarlı alanlardaki yoğunluğu arttırıcı bir işlev görmüştür. Bu sunum biçimi dönemin başında, 1954'te serbest bırakılan kat mülkiyeti ile mümkün olmuştur (Bilgin,1996) [5].

1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmasından sonra konut ve gecekondular sorunu üzerinde önemle durulmaya başlanmıştır.

Emlak Kredi Bankasının konut yapım eylemleri 1950'li yıllarda yeniden hız kazanmıştır. 1956'da yapımına başlanan ve 1960'da biten ve 345 konuttan oluşan 4. Levent Mahallesi bunlardan biridir. Bu mahalle tek evler, sıra evler ve çok katlı bloklardan oluşmakta ve hektar başına 102 kişi gibi çok düşük bir yoğunluğa sahiptir ve mahallenin sinema, spor alanları gibi sosyal tesisleri de mevcuttur. Ataköy Mahallesi'nin yapımına ise 1957'de başlanmıştır. 50.000 kişilik yerleşme olan Ataköy dönemine göre çok nitelikli bir toplu konut örneğidir ve sosyal amaçlar taşımayan üst gelir grubu konutu olarak sahiplerini bulmuştur (Sey,1998).

1987 yılı Emlak Kredi Bankası çalışma raporuna göre; Emlak Kredi Bankasının 1949–1959 yılları arasında gerçekleştirmiş olduğu konut projeleri:

- İstanbul Levent Mahallesi (1374 Konut)
- İstanbul Emekli Subay Evleri (956 Konut)
- Ankara Gülveren Evleri (492 Konut)
- Ankara Yenimahalle Blok Apartmanları (1263 Konut)
- Ankara Emekli Subay Evleri (600 Konut)
- Ankara Telsizler Sosyal Konutları (3000 Konut)
- İzmir Alsancak Konutları (99 Konut)
- İzmir Deniz Bosnalısı (665 Konut)
- Adana Evleri (86 Konut)
- Diyarbakır Evleri (98 Konut)
- İstanbul Koşuyolu Mahallesi (419 Konut)
- İstanbul Atatürk Bulvarı Blok Apartmanları (94 Konut)
- İstanbul Ataköy Sahil Sitesi (5339 Konut)
- Şenesevler (54 Konut)
- Manisa Evleri (40 Konut)
- Çankırı Evleri (40 Konut)
- Egridir Evleri (122 Konut)

1961 yılında kabul edilen anayasanın 49/2 Maddesine göre, “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyacını karşılayıcı tedbirler alır.” kararı ile kamu gelirlerinden konuta ayrılan kaynağın öncelikle yoksul ve dar gelirli hane halkları için harcanması öngörülmüştür. Ayrıca 1961 Anayasası’nın öngördüğü Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulması ve 1963 yılında ilk planın yazılmasıyla Planlı döneme girilmiştir.

Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda lüks konut yapımının kısılması ve minimum standartları içeren konut üretimiyle daha geniş bir kütlenin barındırılması önerilmektedir (Beş Yıllık Kalkınma Planı I, 1963–1967).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, toplu konut kavramıyla ilgili yeni tanım ve hükümler getirmekle birlikte hedeflere ulaşmada yeterince başarılı olamamıştır. Daha çok dar gelirliye yönelik konut yapımından standartlarından ve desteklemelerden söz edilmiş, yasal çözüm önerileri getirilememiştir (Beş Yıllık Kalkınma Planı II, 1968–1972).

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, konut ile ilgili hedefler belirlenmiş, gelir gruplarından söz edilmiş, toplu konut standartları ve gelir gruplarıyla ilişkisi belirlenmeye çalışılmıştır (Beş Yıllık Kalkınma Planı III, 1973–1977).

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, “kentsel arsa kullanımında kamu yararı gözetilmesi, altyapı konut arsası için gerekli yasal düzenlemeler yapılması, dar gelirlilerin konut edindirilmesinde öncelik sahibi olması, toplu konutun benimsenmesi, standartların yeniden tanımlanması, teknolojiye önem verilmesi ve bunlar için gerekli olan kanuni düzenlemelerin gerçekleştirilmesi” ilkelerine yer verilmiştir (Beş Yıllık Kalkınma Planı IV, 1979–1983).

3.4 1980–2000 Dönemi

Planlı dönemde Toplu Konut Kanununun çıkışına kadar, konut sorununun çözümüne yönelik birçok yasal düzenleme gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. 1980'e gelindiğinde Türkiye'de toplu halde konut üreten kuruluşlar; Emlak Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur, OYAK, Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı ve bağlı genel müdürlükler, konut kooperatifleri, belediyeler ve özel sektördür (Sarıkaya, 2002).

Dördüncü plan döneminde konut sorununa yönelik en önemli çözüm çabası 2487 sayılı ilk Toplu Konut Kanunu'nun kabulüdür. Özellikle 1960'lardaki kente göç dalgası ile başlayan ve her geçen gün katlanarak artan konut sıkıntısına çözüm bulmak amacıyla daha geniş kapsamlı önlemlere ve yasal düzenlemelere gerek duyulmuştur. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda getirilen öneriler ve yapılan uygulamalar. 08.07.1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu için temel oluşturmuştur.

1982 Anayasasının 57. maddesinde “Devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama içinde konut gereksinimini karşılaması ve toplu konut girişimlerini desteklemesini” öngörmüştür (T.C. Anayasası, Madde:57). Konut sorununun çözümünün devletin önemli bir görevi olduğu bu hüküm doğrultusunda bir kez daha vurgulanmıştır.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda önceki dönemlerden farklı olarak, planlamanın kentteki büyümeden daha önce gerçekleşmesinin önemi belirtilmiştir. Yalnız toplu konut değil tüm yasal konut üretim girişimlerinin desteklenmesi, büyüyen konut alanlarının makul seviyelere çekilmesi ve konut alanının eğitim, sağlık, altyapı tesisleri gibi donatılarla birlikte teslim edilmesi önerilmiştir (Beş Yıllık Kalkınma Planı V, 1985–1989).

Bu plan döneminde kabul edilen 17.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun

amaç ve kapsamı, 17.03.1984 tarihli Resmi Gazetede; “Konut ihtiyacının karşılanması, toplu konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların belirlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun inşaat teknikleriyle araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi” şeklinde belirlenmiştir. Hızlı kentleşmesi beklenen ve gecekondulu gelişimi için potansiyel oluşturan, sanayi ve ticaret tesislerinin yoğunlaştığı alanlarda kanunun uygulanmasına öncelik verilmesi esas alınmış, toplu konut tanımı yapılmıştır (Resmi Gazete. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 17.03.1984).

Altıncı ve Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planlarında; konut sektöründe teknolojik gelişmelerden yararlanılması, inşaat sektörünün ekonominin en önemli dinamiklerinden biri olarak görülmesi, planlama çalışmalarının yeni iskan alanları belirlemede öneminin kavranması ve altyapılı arazi sunumunun önemi üzerinde durulmaktadır (Beş Yıllık Kalkınma Planı VI-VII, 1990–1994, 1996–2000).

Döneme, yerleşme ve konut açısından damgasını vuran değişimler, henüz evrensel değişimlerin uzantısı olmaktan çok, konut piyasasının geçirdiği içsel dönüşümle ilgilidir. Önceki dönemin sonunda ortaya çıkan önemli bir eğilim, her biri küçük üretim ölçeklerine dayanan konut sunum biçimlerindeki tıkanmadır. Yap-satçı ve gecekondulu üretiminin temposu giderek düşen kapasiteleri, yoğunlaşma bölgelerindeki talebi karşılamaktan uzaktır. Bu da gerek kamunun, gerekse de özel sektörün büyük ölçekli toplu konut girişimlerine ağırlık vermesine neden olmuştur. Devlet, Toplu Konut Yasası ve yeni kredi mekanizmalarıyla büyük ölçekli üretimi teşvik ederek, TOKİ (Toplu Konut İdaresi) aracılığıyla da toplu konut üretiminde önceki dönemlerden farklı bir piyasa oluşturmaktadır. Büyük ölçekli toplu konut üretimini gerçekleştiren ikinci kamusal kanal ise kooperatif birlikleri ve belediyelerdir. Emlak Bankası da üretim kapasitesini eskisine göre artırmış, ancak piyasayı regüle edecek alternatif mekanizmalar oluşturmak yerine, örnek olma iddiasında mülk konut arzı yapmakla yetinmiştir. Kamu yatırımlarıyla ortaya çıkan tüm bu yeni yerleşmeler, dünyadaki büyük ölçekli toplu konut yerleşmelerinin ilk kuşağının biçimsel ve mekansal özelliklerini taşımaktadırlar (Bilgin, 1996) [5].

Özel sektörün piyasaya sunduğu toplu konutlar ise genellikle yüksek standartlı olmuştur. Bu konutlarla birlikte gelen yenilik, çevrelerine kapalı büyük yerleşmeler olarak planlanmaları ve birim konutun dışına taşan bir yaşama biçimi olarak pazarlanmaları olmuştur. Yerleşme biçimleri ve bina karakterleri ise, dünyadaki emsallerinde de aktüel olduğu gibi, organik ve geleneksel çağrışımlı 19.yy. üst orta tabaka banliyölerinin stillerini taşımaktadırlar. (Bilgin, 1996) [5].

Toplu Konut Yasası'nın kabulünden sonra Türkiye'de dönemin önde gelen inşaat firmaları çeşitli bölgelerde konut yapımına başlamıştır. Bir ilk olan 1536 konutluk Soyak Göztepe Sitesini (Şekil 3.10) bu döneme örnek olarak verebiliriz.



Şekil 3.08 İstanbul, Göztepe Soyak Sitesi [6]

Aynı yıllarda İstanbul'da Ataşehir (Şekil 3.11) ve Bahçeşehir (Şekil 3.12) gibi uydukent projelerinin yapımına Emlak Bankası tarafından başlanmıştır. Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi'nin devreye girmesiyle de yeni konut inşaat alanları açılmıştır. İstanbul Halkalı ile Ankara Eryaman projeleri (Şekil 3.13) buna örnektir.



Şekil 3.09 İstanbul, Ataşehir genel görünüm [6]



Şekil 3.10 İstanbul, Bahçeşehir genel görünüm [6]



Şekil 3.11 Ankara Eryaman’da toplu konut yerleşmesi [6]

3.5 2000 Sonrası

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde; 1999 Marmara Depremi sonucunda ortaya çıkan konut kalitesinin yetersizliği ve konutsuz kalan hane halklarının konut ihtiyacı en önemli sorunları oluşturmaktadır. Sorunların çözümüne yönelik olarak yeni deprem yönetmeliği çıkartılmış, önceden konut sahibi olan, deprem sonucu konutsuz kalan hane halkları için toplu konut projeleri oluşturularak uygulamaya başlanmış, konut sahibi olmayan hane halklarına kira yardımı yapılmıştır. Ayrıca Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı hedefleri içinde yer alan konut sayımı ancak 2000 yılında gerçekleştirilebilmiştir.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde konut açığı sürmüştür. Bu dönem planında; konut üretimi ve sahipliliğini teşvik etmek ve dar gelirli hane halklarının konut sorununu çözmek için alternatifli finansman modellerinin geliştirilmesi, kentlerde barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi, konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulması gibi hedefler belirtilmiştir (Beş Yıllık Kalkınma Planı VIII, 2001–2005).

2000’li yıllarda artık küresel bir fenomen olarak sosyal bilimciler ve plancıların karşısında duran kapalı yerleşmeler (korunmalı yerleşmeler) Türkiye’nin metropoliten alanlarında da kentin yeni formunu belirlemekte ve toplumsal ilişkilerin mekansal olarak yeniden düzenlenişini beraberinde getirmektedir. Türkiye’nin kentleşme deneyiminde sadece kapalı yerleşmeler değil orta sınıf alt kentleri de yeni bir olgu olarak 1980’li yıllardan sonra ortaya çıkmıştır (Bahçeşehir örneği gibi).

Kapalı yerleşim biçimi, modern kapitalist kentin orta sınıf alt kentlerinden farklılaşan yeni bir alt kentleşme yaratmaktadır. Bu yerleşmelerin, ilk bakışta geleneksel orta sınıf alt kentlerinden farkı, “kamuya kapalılık” ve bunun nedeni olarak görülen “derinleşen güvenlik ihtiyacı” olarak vurgulanmaktadır. Kentsel mekanın sert bir biçimde sınıflara göre ayrışmasına neden olan bu gelişmenin çok daha geniş bir arka planı bulunmaktadır. Öncelikle bu yerleşim biçimi sadece güvenlik ihtiyacından değil belirli sınıflar için değişen kültürel sermayenin yaşam tarzı yoluyla ifade edilmesi ihtiyacından kaynaklanmaktadır (Kurtuluş, 2005).

Amerika'nın Kaliforniya bölgesinde 1980'li yıllardan itibaren hızla artan kapalı yerleşmeler, takip eden yıllarda Amerika'nın diğer bölgelerinde, Avrupa, Latin Amerika, Asya, Ortadoğu ve Afrika ülkelerinin belirli kentlerinde de ortaya çıkmaya başlamıştır. Dünyadaki örneklerine benzer biçimde kapalı yerleşimler öncelikle İstanbul ve Ankara'da ortaya çıkmaya başlamıştır. Gerçek patlama ise 1990'ların sonlarında yaşanmış ve devam etmektedir. Bu yıllar kentin yükselen orta ve üst orta sınıflarının küresel yeni tüketim kültürü ile bütünleşmeye başladıkları ve yaşam tarzlarının değiştiği yıllardır. Kapalı yerleşimler her ne kadar yeni ekonomilerden ve küreselleşme sürecinden çıkar sağlayan sınıfların yerleşimsel eğilimi olarak ortaya çıksalar da hızla diğer sınıflar tarafından taklit edilmeye başlamışlardır. Bu nedenle dünyada ve Türkiye'de ilk örneklerinde kentlerin yeni seçkinlerine uygun olarak üretilen kapalı yerleşmeler, hızla kentin orta sınıfları için de arzu edilen bir yerleşim biçimine dönüşerek, daha düşük maliyetlerle üretilmeye başlanmasına tanık olunmaktadır (Kurtuluş, 2005).

Türkiye'de politik istikrarsızlıkla beraber 1999 depremi ve 2001 yılında gelen cumhuriyet tarihinin en büyük kriziyle durgun yıllar geçiren inşaat sektörü, 2004'da başlayan hareketlenmeyi takiben, 2005'de adeta bir patlama yaşamıştır.

Döviz ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar ve enflasyondaki hafif yükseliş, 2006 yılının ikinci yarısında, konut talebini bir süre için azaltmış olsa da nüfus artışından kaynaklanan potansiyel talep artışının ve şehre olan göçün, orta ile uzun vadede konut talebini ve satışlarını arttıracığı gözlenmektedir [7].

4. İSTANBUL'DA KONUT ALANLARININ MEKANSAL DÖNÜŞÜMÜ

4.1 1950 Öncesi

Tekeli'ye göre üst gelir grubu yerleşme ve konut birimi formu olarak alt kentlerin oluşmasındaki en büyük etken, kent içi ve yakın çevre ulaşımındaki gelişmesiyle Boğaz köyleri, 1870'lerde demiryolu taşımacılığının başlamasıyla da Rumeli yakasında Bakırköy ve Yeşilköy, Anadolu yakasında ise Göztepe, Erenköy, Bostancı gibi semtler prestijli konut yerleşmelerine dönüşmüştür (Tekeli, 1989a) Şehir merkezine özgü bir diğer prestijli konut tipi de, 19. yy.'ın sonunda İstanbul-Beyoğlu'nda gelişmeye başlayıp, sonra Cihangir, Teşvikiye ve Nişantaşı'na doğru yayılan apartmandır (Tekeli, 1989b), (Bilgin, 1992).

Cumhuriyet öncesi yıllarda üst gelir grubunun konut alanı, Boğaziçi Bölgesinin sahil şeridi ve Beyoğlu'dur. Özellikle 1930'larda çekiciliği artan Beyoğlu'nun nüfusu tarihi yarımada nüfusunu geçmiştir. Anadolu yakasında sahil şeridinin büyük bölümü ve Avrupa yakasında Yeşilyurt, Florya civarları o zamanlar ikinci konut ve sayfiye yeri olarak kullanılmaktadır (Kılınçaslan,1981).

İstanbul'un planlamasında çalışan Prost, yeni konut gelişmelerinin Avrupa Yakasında Taksim Maçka arasında, Maçka Beşiktaş Mecidiyeköy üçgeni içinde, Kurtuluş sirtlarında, Anadolu Yakasında ise Moda ve Marmara sahillerinde olmasını düşünmüştür (Tapan, 1998).

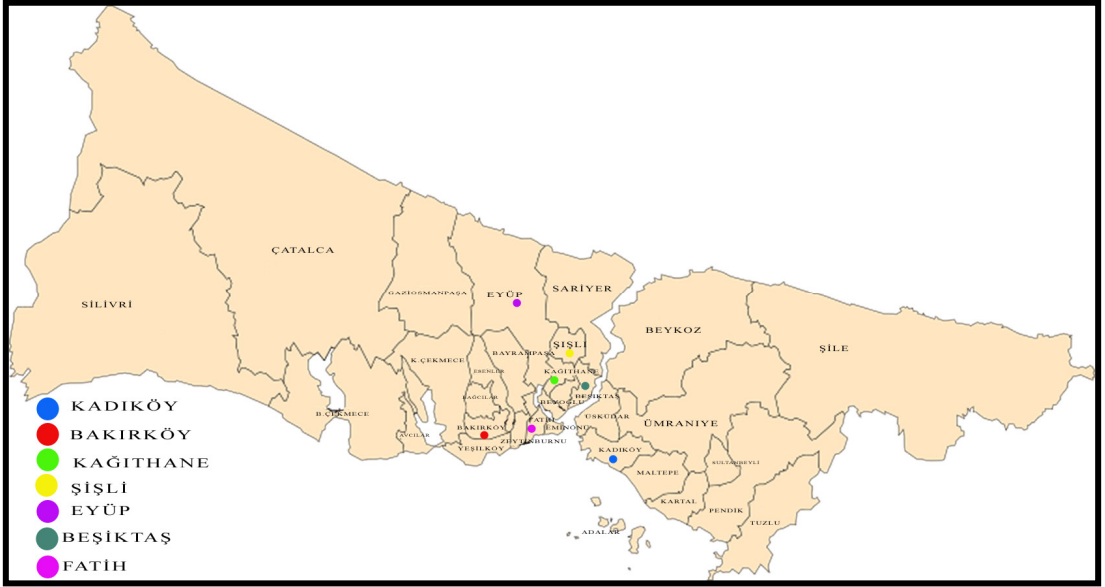


Şekil 4.1 1950 öncesi yoğunlaşan bölgeler

Şekil 4.1'de 1950 öncesi yoğunlaşan bölgelere ait bu bilgiler harita üzerinde gösterilmiştir.

4.2 1950-1980 Dönemi

1950 yılı öncesinde ve 1950 yılından 1980 yılına kadar olan dönemde yapılmış olan yapıların en fazla Eminönü, Beyoğlu gibi İstanbul'un tarihi çekirdeğini oluşturan ilçelerinde yoğunlaştığı ortaya çıkmaktadır. Bunun dışında 1950 ile 1980 yılları arasında yapılmış olan yapıların yoğun olduğu yedi ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler; Bakırköy, Beşiktaş, Eyüp, Fatih, Kadıköy, Kağıthane, Şişli'dir (Şen, 2007). 1950-1980 yılları arası yoğunlaşan bölgelere ait veriler Şekil 4.2'de gösterilmiştir.



Şekil 4.2 1950-1980 yılları arası yoğunlaşan bölgeler

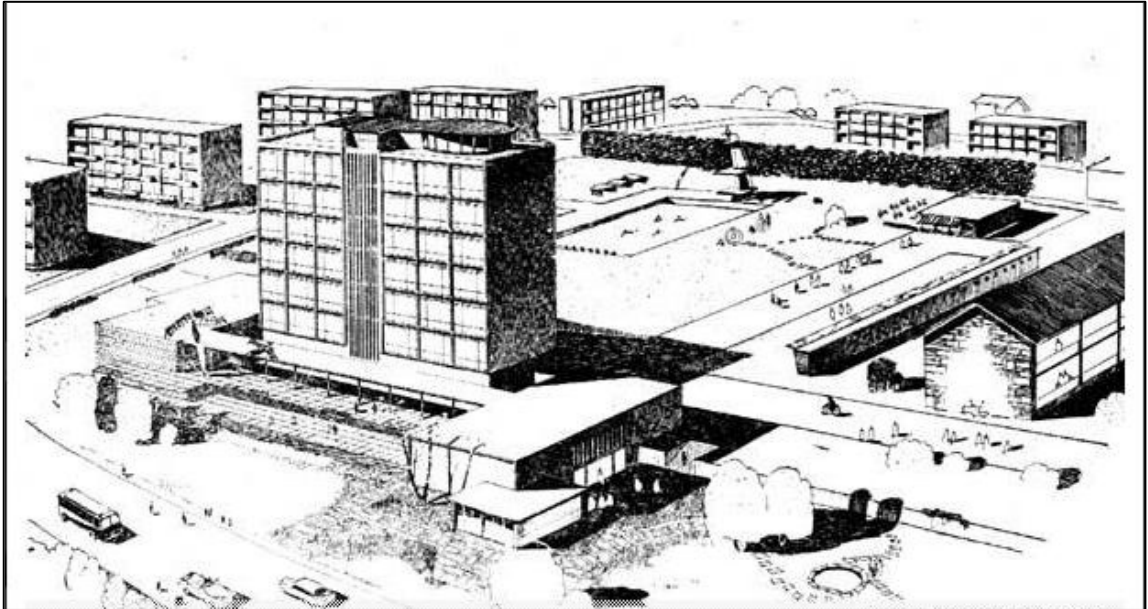
1950'lerde kentleşme ve göçün hızlanması, arsa spekülasyonunu arttırmış, arsa fiyatları yükselmiştir. Bu fiyatlarla orta ve alt gelir gruplarının müstakil konut yaptırması olanağı kalmadığından binalar gündeme gelmiştir. Bu gelişmelere paralel olarak 1955 yılında kat mülkiyeti kavramı ortaya atılmıştır (Tekeli, 1982).

1950 sonrası ortaya çıkan kırdan kente göçün en yoğun olarak hissedildiği ve nüfusu en çok artan kent İstanbul'dur. Bu dönemde plansız gelişim artmış, bu da İstanbul genelinde konut, ulaşım, çevre, sağlık ve eğitim sorunlarının da artmasına neden olmuştur. Kat Mülkiyeti Kanununun çıkmasıyla apartmanlaşma da gelişmeye başlamıştır (Tümertekin, 1979).

Apartmentlar Türkiye yerleşmelerinde konut gereksinimlerinin karşılandığı egemen yapılaşma biçimidir. Apartmanların egemen konut türünü oluşturması, toplumda yerleşik bir konut yaşam biçimi tercihi değil, nesnel koşulların (sermaye azlığı, alt yapıya sahip arsa yokluğu vb. gibi) zorlaması sonucudur. Yani ülkemizde apartman tipi konuta geçişin nedeni yaşam biçimi

tercihinden çok, bir takım zorlamaların getirdiği çözümler olarak karşımıza çıkmıştır (Kuloğlu vd., 1995).

1930–1960 yılları arasında konut sektöründeki önemli bir atılım da Şişli ötesine yayılan Levent sitesinin daha sonraki yıllarda Etiler doğrultusundaki büyük gelişmelere neden olmasıdır. İstanbul şehrinin önemli bir şekilde yayıldığı bir doğrultu olan Boğaziçi Yönü'nün gelişmesinde planlı ilk adım Emlak Kredi Bankası'nın Levent Çiftliği'ni satın alarak 1952'de Levent I. Konut Sitesini oluşturmasıdır. O zamanlar merkez dışında kalan, orta ve düşük gelirli aileler için planlanan bu konutlar zamanla birçok değişimler geçirmiş ve giderek daha fazla değer kazanmışlardır. İlk adım olan Levent I yerleşmesini 1954'te Levent II, 1957'de Levent III, 1969'da Levent IV (Şekil 4.3 ve Şekil 4.4) yerleşmeleri izlemiş, ayrıca 1955 yılında Etibank girişimi ile Bebek sırtlarında Etiler yerleşme alanı gelişmiştir. Bunu takiben Levent-Etiler arasında birçok kuruluş ve kooperatifler yerleşme siteleri kurmuşlardır. Akatlar, Seyran, Hülya, Derya Siteleri, Petrol Sitesi, Fen İşleri Evleri (Belediye) ve Uçaksavar Sitesi bu gelişmelere örneklerdir. 1955'te Büyükdere Caddesinin doğusu konutlara, batısı ise sanayi kuruluşlarına ayrılmıştır. Yolun batısının sanayi ve çevresinin geçekundu yerleşmesiyle dolması ve asıl önemli olan Şişli-Levent-Boğaziçi Yönünün yerleşme aksı olarak açılmasıdır (Tümertekin, 1979).



Şekil 4.3 Levent IV yerleşmesi [4]



Şekil 4.4 Levent IV sokak görünüşü [4]

İstanbul'un konut gelişim yönünü batı yönünde belirleyici olan Ataköy Toplu Konut Projesi (Şekil 4.5) de, Levent Mahallesi gibi Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilmiştir. Ataköy siteleri kıyı kesiminde, Londra asfaltı kenarında Haznedar'da, Merter Sitesi de iç kısımlarda planlı yerleşimlere örneklerdir. Ataköy genellikle üst gelir grubuna hitap eden bir konut alanı olmuş ve 30 yılda tamamlanmıştır.



Şekil 4.5 Ataköy genel görünüşü [6]

Boğaziçi Köprüsü'nün inşaatı 1973 yılında tamamlanmıştır ve köprü'nün açılışı Anadolu Yakasındaki konut yoğunlaşmasında büyük rol oynamıştır. Bu dönemde Anadolu yakasında daha önce ikinci konut alanı olan Fenerbahçe, Moda, Caddebostan, Suadiye, Bostancı gibi semtler üst gelir grubu konut alanlarına dönüşmüştür. Ayrıca Boğaz'ın kuzey kesimlerinde manzaraya hakim tepelerde kurulan Etiler, Sarıyer ve Tarabya gibi semtlerde o dönemin kent

dışı üst gelir grubu konut alanları olarak nitelendirilebilecek apartman siteleri inşa edilmeye başlanmıştır. Mecidiyeköy ve Gayrettepe'nin bir kısmı önemli konut alanları olarak gelişirken daha önceki yıllarda prestij konut alanları olan Şişli ve Osmanbey ticarethanelere, hatta Bomonti'de olduğu gibi orta ölçekli sanayi tesislerine mekan olmuştur (Tümertekin, 1979).

Kısacası İstanbul'un Avrupa yakasında Eminönü-Beyoğlu-Şişli-Mecidiyeköy yönünde, nüfus artışı ve bunun gerektirdiği servis alanlarının artmasıyla büyüyen merkez, çevresinde oluşan lüks konut alanlarını zamanla işgal eder duruma gelmiş ve bu oluşum yüksek gelir düzeyi yerleşimlerinin giderek Levent, Etiler ve Boğaziçi yönüne, sözde şehir dışına kaymasına neden olmuştur (Marulyalı, 1991).

4.3 1980-2000 Dönemi

1980'li yıllarda Türkiye'de ekonomik politikalarda büyük değişiklikler yaşanmıştır. Yabancı sermayenin ülke pazarına girmesi ve özel sektörün canlandırılması ekonominin temel hedefleri haline almıştır. Bu yeni tip ekonominin, şehirsiz mekandaki yansıması, büyük şirketlerin ofis alanları, kapalı alışveriş merkezleri, yeni tip sanayi alanları ve konut alanlarında yeni nitelik arayışları şeklinde ortaya çıkmıştır (Sarıkaya, 2002).

Ataköy doğrultusunda Haznedar ve Merter, Bahçelievler gibi semtler oluşmuştur. Ayrıca Ataköy'ün varlığı, Yeşilköy ve Yeşilyurt'un ikinci konut kimliğinden çıkıp prestijli konut alanı olarak tanınmasında etkili olmuştur. 1980'lerin başına gelindiğinde Bebek, Küçük Bebek, Ulus, Etiler, Bağdat Caddesi, Sahil mahalleleri, Ataköy, Yeşilyurt, Florya, Boğaziçi, Sarıyer ve Çamlıca en gözde konut alanları olarak ortaya çıkmıştır. Maçka ve Ayazpaşa, merkezi olma ve manzaradan kaynaklanan seçkinliğini bu yıllarda da korumaya devam etmiştir (Tümertekin, 1979).

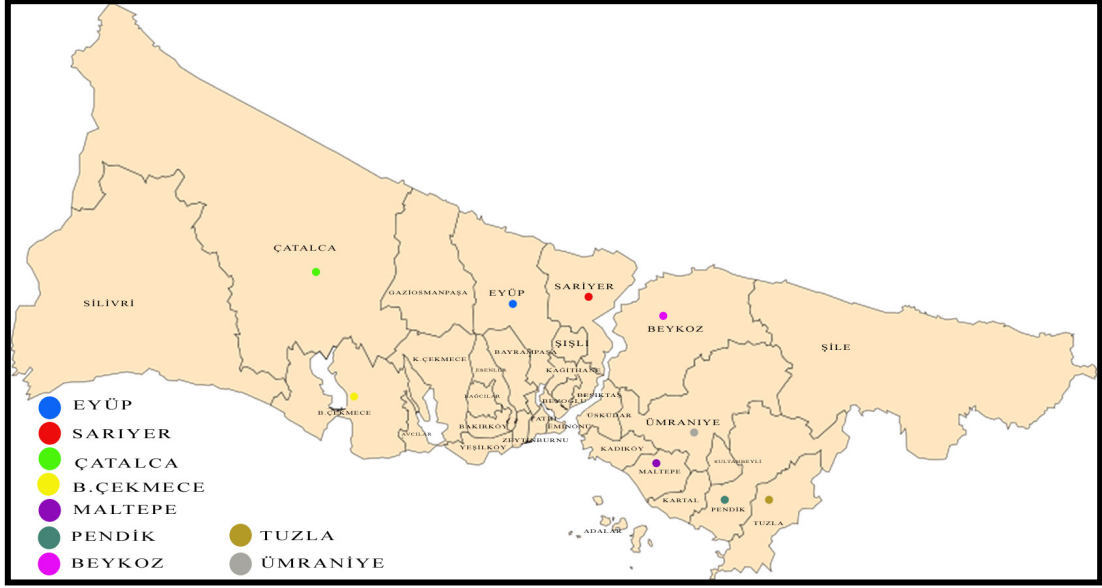
İstanbul'un 1984 yılına ait hava fotoğrafında kent dokusunun henüz kent dışına doğru yayılmadığı açıkça görülmektedir (Şekil 4.6). Avrupa yakası kent yoğunluğunun yüksek olduğu yakadır. 1980'lerin ikinci yarısından sonra özellikle Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılmasıyla esas kent dışı konut eğilimi başlamıştır.



Şekil 4.6 1984 yılı İstanbul hava fotoğrafı [6]

1980 planında Silivri, Büyükçekmece, Küçükçekmece, Güngören, Ümraniye ve Pendik ilçelerinde yoğunlaşma önerilmesi; Esenler ve Gaziosmanpaşa ilçelerinde de küçük ölçekte gelişecek konut alanlarının önerilmesine (IMP, 2007) kalmadan; bu ilçeleri kapsayan yerleşimler çoktan konut ve işyeri yapılaşmasının mekanı olmuşlardır. Önerilen konut gelişim düzeyine ise büyük oranda 1995 sonrasında ulaşılmıştır. Bu planda Silivri, Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Pendik ilçeleri konut alanı olarak gelişirken bu alanların aynı zamanda toplu konut alanı olarak da planlanması öngörülmektedir (Şen, 2007).

1970'lerde Tarabya sırtlarında, Levent ve Etiler'de inşa edilen ve kent dışına kaçma eğiliminin ilk örnekleri olan konut alanları zamanla kentin merkezinde kalmıştır. 1990'larda ise eskiden orman köyleri olan Zekeriyaköy, Uskumruköy, Bahçeköy, Demirciköy; sahilde Kilyos, Gümüşdere, Alibeyköy Barajı yakınındaki Göktürk, Kemerburgaz; Büyükçekmece Gölü yakınında Beylikdüzü, Büyük Çekmece, Çatalca; Anadolu Yakasında ise Beykoz, Polonezköy, Çamlıca, Kandilli, Pendik, Maltepe, Tuzla, Şile, Ömerli, Riva, Anadolu Hisarı gibi bölgeler en çok tercih edilen üst gelir grubu konut alanları haline almıştır (Sarıkaya, 2002). Şekil 4.7'de bu konut alanlarının yoğunlaştığı bölgeler harita üzerinde gösterilmiştir.



Şekil 4.7 1980-2000 yılları arası yoğunlaşan bölgeler

1990'lar İstanbul'un üst gelir grubunun sağlıklı, yeni yaşam tarzı ve temiz bir çevre özlemiyle kenti terk ettiği yıllar olmuştur (Laçiner, 1996). Kentin dışında, kalabalıktan uzak, sosyal ve ekonomik açıdan benzer yapıda kişilerin yaşadığı, hem fiziksel hem de sosyal açıdan temiz, güvenli, izole, yeşil alanlar içinde, villa tarzı konutlardan oluşan siteler, çevrelerindeki sosyal tesisler ile birlikte oluşan yeni yaşam biçimi, üst gelir grubunun konut tercihini oluşturmuştur.

İstanbul'un son yaşam kaynakları olan orman alanları ve su havzalarında gelişen bu lüks konut siteleri buldukları alanda rant kaynağı ve diğer projeler için çekim merkezi olmuştur. Özellikle 1990 yılından sonra; kent çeperinde bulunan birçok arazi 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman alanı dışına çıkarılıp birleştirilmiş ve mevzi planların hazırlanmasıyla lüks konut alanlarına dönüşmeye başlamıştır (Çınar, 2003).

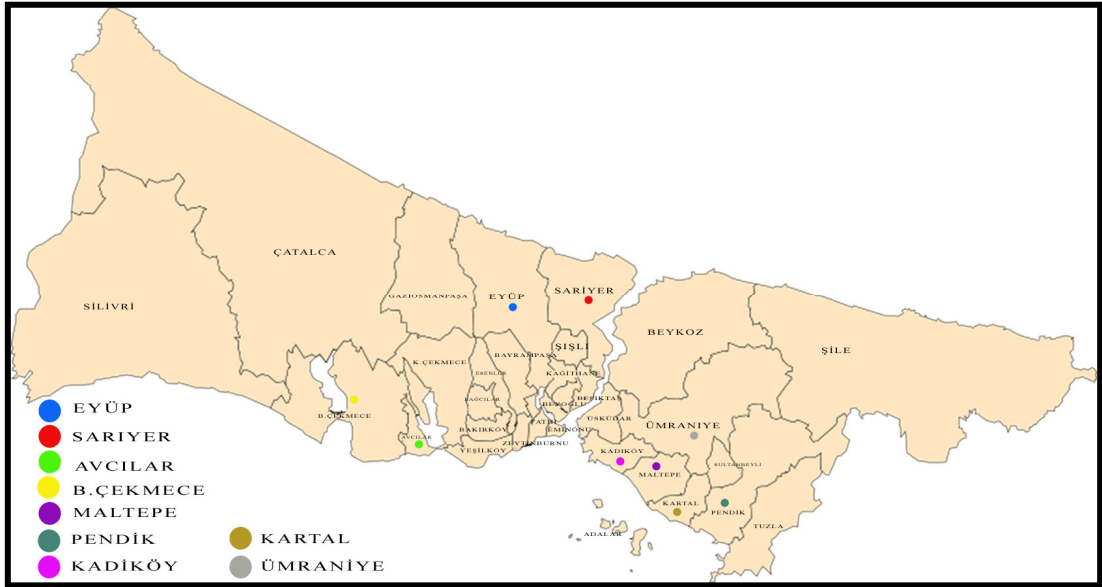
4.4 2000 Sonrası

Bu dönemde farklı ölçekteki yeni konseptler, prestij projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, insanlara vaat ettikleri yeni ve standartları yüksek yaşam imgeleriyle kentin yeni yüzünü oluşturmaya başlamıştır.

İstanbul'da planlanan ya da hayata geçirilen yeni bir projenin duyurusunu neredeyse her güne yeni bir proje düşecek sıklıkta gazetelerde, dergilerde, televizyon ekranlarında görmekteyiz.

İstanbul'da lüks konut alanları öncelikle ve çoğunlukla kentin Avrupa Yakasında gelişme göstermiştir. Kentin batı ve kuzey sınırını oluşturan Büyükçekmece, Sarıyer ve Eyüp ilçelerinde hızla gelişen lüks konut alanları; bu ilçelerde ve mücavir alanlarında bulunan orman alanları ve su havzalarında plansız konut gelişimine neden olmuştur (İnal, 2002).

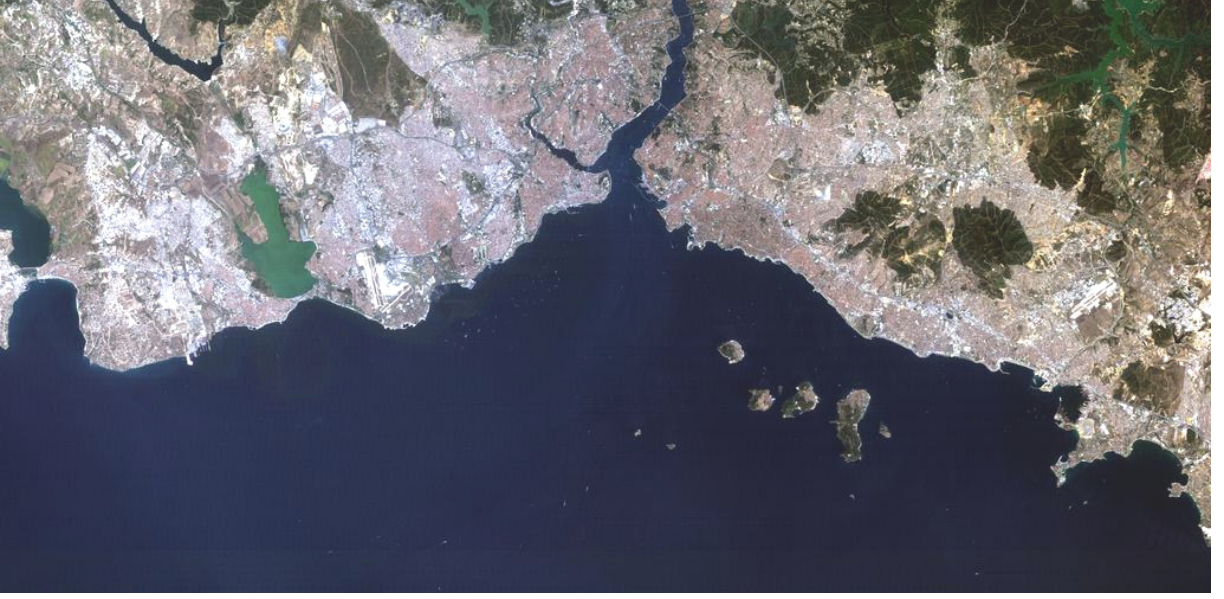
İstanbul'da kuzeye hareket; Avcılar'dan İkitelli, Bahçeşehir, Esenkent'e olmuştur. Yıllardır uzaklığı sebebi ile boş kalan Beylikdüzü, Mimaroba, Sinanoba'da hızla yüksek katlı konutlar yapılmıştır. Doluluk ve konut isteği bu bölgelerdeki yeni inşaatlarla karşılanmış ve hala devam etmektedir. Anadolu yakasında ise konut alanları Maltepe, Kartal, Pendik sahil kesimi, Kurtköy, Ataşehir, Ümraniye, Samandıra, Çekmeköy gibi yerlere doğru konutlaşma yayılmıştır. Yine yıllardır boş bekleyen Kurtköy'de doluluk artmış hatta taşma noktasına gelmiştir. Son dönemde yeni projeler hayata geçmeye başlamıştır. Sabiha Gökçen Havaalanı ve Formula 1 pisti de bu geçişte çok önemli roller almaktadır (Emlak Pazarı Dergisi, Ocak 2007, sayı:44). Şekil 4.8'de 2000 yılı yoğunlaşan bölgelere ait veriler harita üzerinde gösterilmiştir.



Şekil 4.8 2000 yılı sonrası yoğunlaşan bölgeler

İstanbul'un 1984 yılına ait hava fotoğrafıyla (Şekil 4.6) 2004 yılına ait hava fotoğrafı (Şekil 4.9) arasındaki değişime bakıldığında kentin orman ve su havzalarına doğru genişlediği, kent yoğunluğunun ise her iki yakada da oldukça arttığı gözlenmektedir.

Ayrıca, 1999 Marmara depreminden sonra, deprem korkusu insanların hayatlarında önemli bir yer edinmiş ve İstanbul'un kuzey kesimlerinde yer alan, jeolojik açıdan uygun zemine sahip alanlarda yapılan, az katlı konut alanları rağbet görmeye başlamıştır.



Şekil 4.9 2004 yılı İstanbul hava fotoğrafı [6]

Metropoliten alanda, genel olarak orta ve alt gelir grupları için kamu eliyle üretilen toplu konut projeleri ve “yıkıp-yapma” sistemine dayanan kentsel dönüşüm referanslı gelişmeler, üst gelir grupları için ise özel sektör merkezli olarak geliştirilen, büyük ölçekli, yüksek katlı konut projeleri dikkat çekiyor. Bir taraftan, özellikle kuzeydeki orman ve havza sınırları içinde, doğal yapı kalitesi yüksek alanlarda, kentin çeperlerine doğru gettolaşarak kendine yeni gelişme aksları belirleyen ve üst gelir gruplarınca kullanılan yapı siteleri yükselirken; diğer taraftan kentin merkez bölgelerinde, daha alt gelir gruplarının içinde yaşadığı alanlar, yeni kentsel dönüşüm projeleri sayesinde değişimler geçirmektedir. Bu bağlamda; merkezdeki yüksek arazi fiyatlarının ve yoğunluğun itici gücüyle birlikte, kamu eliyle üretilen konut alanları da kent çeperlerine doğru bir gelişme eğilimi göstermektedir (Arkitera Mimarlık Merkezi-IMP, “Konut ve Kent” Paneli, Şubat 2007, İstanbul).

Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir ve Beylikdüzü’nde 1990’larda başlayan “stüdyo ev” yaşamından sonra şimdi de rezidanslar tercih edilmeye başlanmıştır. Bir asırlık sosyal tarihimiz içerisinde birbirine hiç benzemeyen üç farklı hayat tarzının son halkası olan rezidanslar, yeni bir kültürü de beraberinde getirmektedir. Osmanlı’nın son dönemi sürecinde konaktan apartmana, bugünse apartman dairelerinden bırakıp lüks hayatın sembolü kabul edilen rezidanslara doğru değişen konut tercihleri kentin fiziksel ortamını büyük ölçüde etkilemektedir.

Kent içinde yer alan “rezidanslar”, çok katlı bloklar olarak tasarlanan ve alt kotlarında

yerleşimi kendine yeterli hale getirecek olan sosyal ve rekreatif işlevlere yer verilen konut yerleşmeleridir (Saygıcı, 2004).

Avrupa yakasında yer alan rezidanslar şehir merkezinde Beşiktaş ve Şişli İlçelerinde, ofis binalarının ve alışveriş merkezlerinin çok hızla geliştiği yerlerde bulunmaktadır. Anadolu yakasındaki rezidanslar ise Ümraniye, Kadıköy ve Kartal'da yer almaktadır. Rezidanslar şehir merkezinde inşa edilmesi nedeniyle, ana arterlere yürüme mesafesi uzaklığında bulunmaktadır. Bundan dolayı en önemli avantajı erişebilirlikleridir. Projelerin hedef kitleleri üst ve üst orta gelir düzeyinde yer alan evli, çocuklu veya çocuksuz ailelerdir. Rezidansların çevresi de üst, üst orta ve orta gelir gruplarıyla çevrili olup daha kontrollü konut ve ticaret bölgeleridir (Levent, Gülümser, 2004).

Akmerkez'in açılmasıyla daha da popüler olan rezidans kültürü İstanbul'un hemen her semtine yayılmış durumdadır. Fulya'da bulunan 36 katlı Polat Tower Residences (Şekil 4.10) Türkiye'nin ilk rezidanslarından biri ve aynı zamanda Avrupa'nın ikinci büyük apartmanı olması nedeniyle en çok bilinenidir. Ataşehir'den Ataköy'e, Mecidiyeköy'den Fenerbahçe'ye gökdelenler ardı sıra yükselmektedir. Özellikle Etiler ve Levent'te gözlemlenen hareketliliğin savunulan en önemli nedeni, rezidansların daha güvenli ve rahat bir yaşam sunuyor olmasıdır (Özarlan, 2007).



Şekil 4.10 Polat Tower genel görünüş [6]

İstanbul'daki rezidans türü konutlar; Akmerkez (Şekil 4.11), Metrocity , Kanyon, Ritz Carlton (Şekil 4.12), Beylikdüzü, Terrace Fulya, Kempinski, Swissotel, Elit, Kalamış, Gayrettepe, The Residence Mecidiyeköy, Şişli Plaza, Kemer Rose, Park, Triada, Konfor, Selenium, 3T Residence&Offices, Maya, Ataşehir, Göztepe Park, Arkon olarak sayabiliriz. Aynı zamanda hala inşaatı devam eden rezidanslar ise; Maslak Mashattan, Aktel, Palladium Residence, Sky Residence, Regnum, Stargate, Polaris Residence olarak sayılabilir (Özarıan, 2007).



Şekil 4.11 Akmerkez alışveriş merkezi ve rezidans genel görünüş [6]



Şekil 4.12 Ritz Carlton Rezidans genel görünüş [6]

5. İSTANBUL'DA YENİ KONUT ALANLARI

5.1 İstanbul'daki Korumalı Yerleşmeler Ve Tipolojileri

Korumalı yerleşmeler, gelişen merkezi iş alanlarının çevresinde, Avrupa Yakası'nda Göktürk-Kemberburgaz, Zekeriyaköy-Demirciköy, Bahçeşehir, Büyükçekmece, Anadolu Yakası'nda ise Beykoz, Çekmeköy-Dudullu ve Ömerli'de yeni konut bölgeleri olarak gelişim göstermişlerdir. Yerleşmeler, genellikle, İstanbul'un kuzeyinde geniş orman alanlarının bulunduğu bölgelerde geliştirilmişlerdir. Bu yeni konut gelişim alanlarında yeni konut projeleri için talep genellikle güvenli, sosyal konforlarla donatılmış, villa tipi duvarlı yerleşmelerdir. Büyüklük, fiyat ve inşaat izni açısından uygun arazinin kısıtlılığı nedeniyle konut talebi şehir merkezinde çok büyük bir artışa sahip olmamasına rağmen, korumalı yerleşmeler şehir merkezinde de dikey olarak gelişmektedirler.

Korumalı yerleşmeler, kentten kente değişen farklı tiplere ve karakteristiklere sahiptirler. İstanbul'da genellikle 4 tip korumalı yerleşme bulunmaktadır. Bu tipler birim özelliklerine ve arazi kullanım karakteristiklerine göre belirlenmiştir. İstanbul'daki korumalı yerleşmelerin sınıflandırılması şöyledir:

- **Dikey Korumalı Yerleşmeler:** Bu tip gelişmeler genellikle şehir merkezinde veya merkezi iş alanına yakın alanlarda konumlandırılmış yüksek katlı binalardır. Rezidans ve otel-ev olarak adlandırılabilirler. Genellikle bir alışveriş merkezi veya ofis kuleleri ile birleştirilmiş ve kent elitleri için inşa edilmişlerdir.
- **Yatay Korumalı Yerleşmeler:** Müstakil birimlerdir. Boyutlarına göre geniş alanlara ihtiyaç duyarlar, genellikle şehir çeperlerine yerleştirilmişlerdir. Birimler bitişik, ayrıntı nizam müstakil evlerdir. Üst ve üst orta gelir grubu çocuklu aileler için inşa edilirler.
- **Yarı-Yatay Korumalı Yerleşmeler:** Apartman bloklarıdır. Gerek şehir içi gerekse şehir dışında kurulabilirler. Üst ve orta düzey gelir grubu için inşa edilirler.
- **Karma Tip Korumalı Yerleşmeler:** Yeni yerleşmeler veya uydu kentlerin bir tipidirler. Diğer tip korumalı yerleşmelerin en az 2 ve/veya 3'ünü birlikte bünyelerinde barındırırlar. Temelde kendi kendine yetebilen küçük kasabalardır ve herhangi bir gelir sınıfı için inşa edilebilirler (Levent, Gülümser, 2004).

5.2 İstanbul'da 2000 Yılı Sonrası Gelişen Yeni Konut Alanları

Anadolu yakasında; Batı Ataşehir ve Ataşehir'in karşısında yer alan Şerifali, Kartal Samandıra

bölgesi, Pendik Kurtköy bölgesi, Ümraniye Çekmeköy ve Ömerli bölgesi, Avrupa yakasında; Sarıyer, Kemerburgaz-Göktürk Beldesi, Bahçeşehir'in yanında yer alan Ispartakule mevki, yeni konut projelerinin art arda yükseldiği yerlerin başında geliyor. Eğer şehrin biraz dışına çıkmak göze alınırsa İstanbul'un hemen yanı başında Mimarsinan, Silivri, Kocaeli taraflarında da yeni konut projeleri bulunuyor.

Anadolu yakasında bulunan Ataşehir, 1990'ların başında İstanbul'un çevresinde kendine yeten alanlar olması amacıyla kurulmuştur ancak nüfus artışı ve şehrin hızlı büyümesi nedeniyle Ataşehir'i şehir içinde bulunan kentsel bir bölgeye dönüştürmüştür. 2005 yılında, bu bölgedeki yüksek konut talebine karşılık aynı bölgede yaklaşık 8000 yeni ünitenin inşaatına başlanmıştır. Bu inşaat patlamasındaki birimlerin çoğu satılmış ve projelerin çoğu kısa bir sürede başarılı satış performanslarına ulaşmışlardır [17].

İstanbul ve çevresinde hızla yükselen yeni konut projelerinin bir kısmının inşaatı tamamlanmak üzereyken bir kısım projelerin de temelleri yeni yeni atılmaktadır. Maket üzerinden beğenilip satışları gerçekleşen projelerin bazılarındaysa yaşam başlamıştır.

5.2.1 İncelenen Konut Alanları

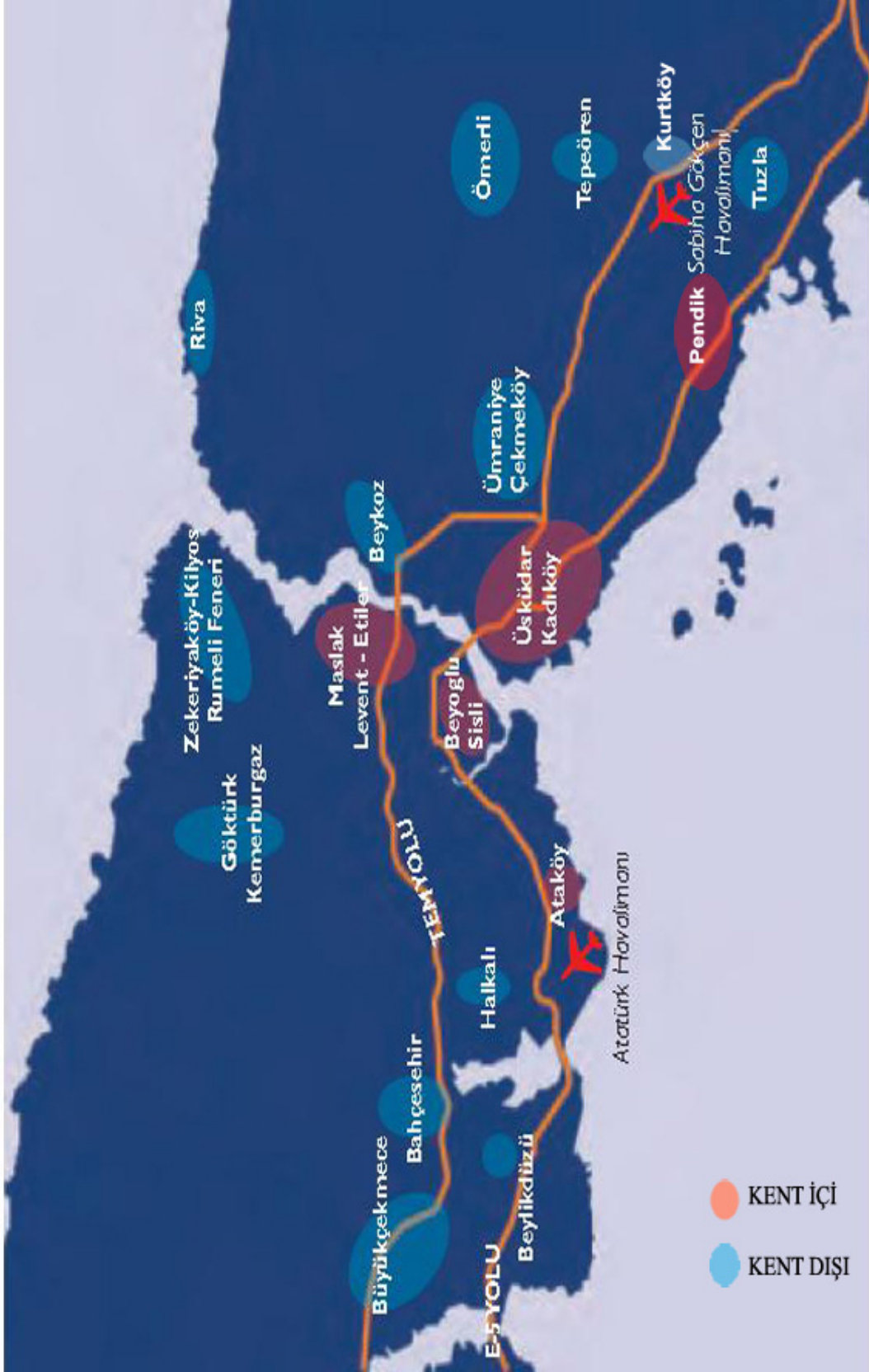
İstanbul ve çevresindeki yaşamaya hazır ya da yakın zamanda oturumun başlayacağı 100 konut projesi hakkında bilgi toplanarak, tüm bilgiler bir tabloda sunulmuştur (Ek-1). Tabloda incelenen konut alanlarının belirleyici genel özellikleri ilgili web sitelerinden, tanıtım kataloglarından ve süreli yayınlardan incelenerek oluşturulmuştur. İstanbul'daki konut alanları Avrupa ve Anadolu yakasındaki ilçelere göre ayrılmıştır.

Tabloda incelenen konut alanları kent içindeki yeri, toplam arsa büyüklüğü, konut tipleri, konut adeti, donatıları, yeşil alanları, otopark bilgisi, erişebilirlikleri, yapım yılları ve yapan firma bakımından incelenmiştir. Bu tür bir incelemenin benzeri; Şehir Plancısı Özden Sarıkaya'nın "İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının Çağdaş Planlama Ve Tasarım Yaklaşımları Çerçevesinde Değerlendirilmesi" başlıklı çalışmasında da kullanılmıştır.

Ayrıca bu konut alanlarının İstanbul il sınırı içinde buldukları yerler harita üzerinde işaretlenerek yeni konut alanlarının hangi yönlere doğru yoğunlaştığı hakkında bilgi edinilmiştir (Şekil 5.1).

Tabloda incelenen konut alanlarının özellikleri, İstanbul'da 2000 yılı sonrasında yapılmış olan konut alanlarının karakteristikleri konusunda önemli bilgiler vermektedir. Bu konut alanları, İstanbul'daki tüm toplu konut alanlarını kapsayamasa da, son zamanlarda çeşitli yazılı ve

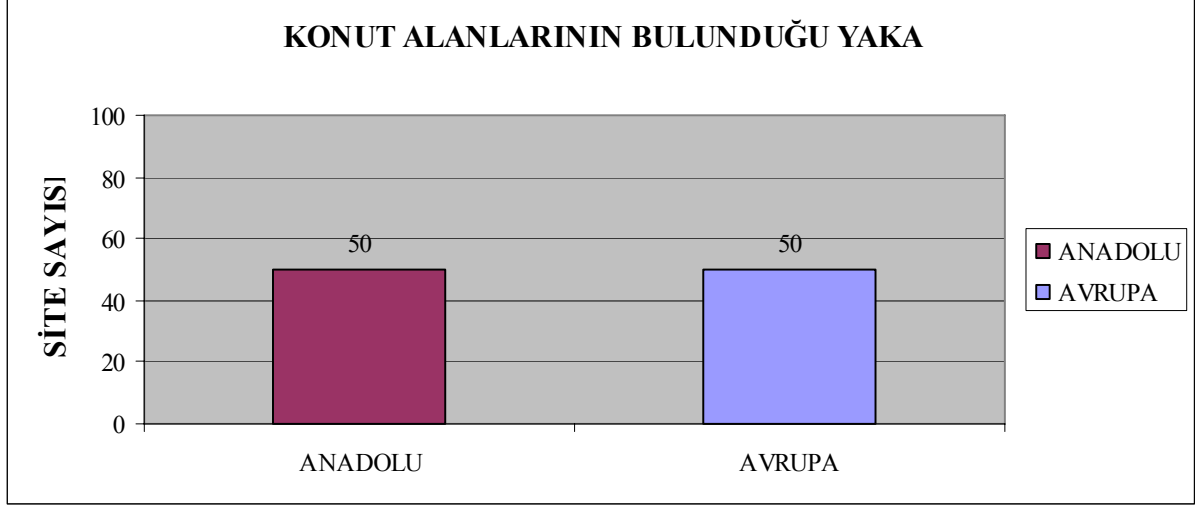
görsel basında adlarının sıkça duyulduğu önemli örneklerdir.



Şekil 5.1 İstanbul'da konut alanlarının yoğunlaştığı bölgeler [7]

5.2.1.1 İncelenen Konut Alanlarının Bulunduğu Yaka

İncelenen konut alanlarının %50'si (50 site) Avrupa yakasında, %50'si (50 site) Anadolu yakasında bulunmaktadır (Şekil 5.2). Daha önce yapılan literatür araştırmalarında İstanbul'da konut alanı olarak Avrupa yakasının daha çok tercih edildiği ancak son yıllarda Anadolu yakasının da yeni projelerle Avrupa yakası kadar tercih edildiği görülmektedir.



Şekil 5.2 İncelenen Konut alanlarının bulunduğu yaka

5.2.1.2 İncelenen Konut Alanlarının İlçelere Göre Dağılımı

1-) %18 ile Kadıköy ve Ümraniye (18'er Site) tabloda incelenen konut alanlarından en çok tercih edilen ilçelerdir.

2-) %14 ile Büyükçekmece (14 Site)

3-) %13 ile Eyüp (13 Site)

4-) %11 ile Sarıyer (11 Site)

5-) %5 ile Pendik ve Şişli (5'er Site)

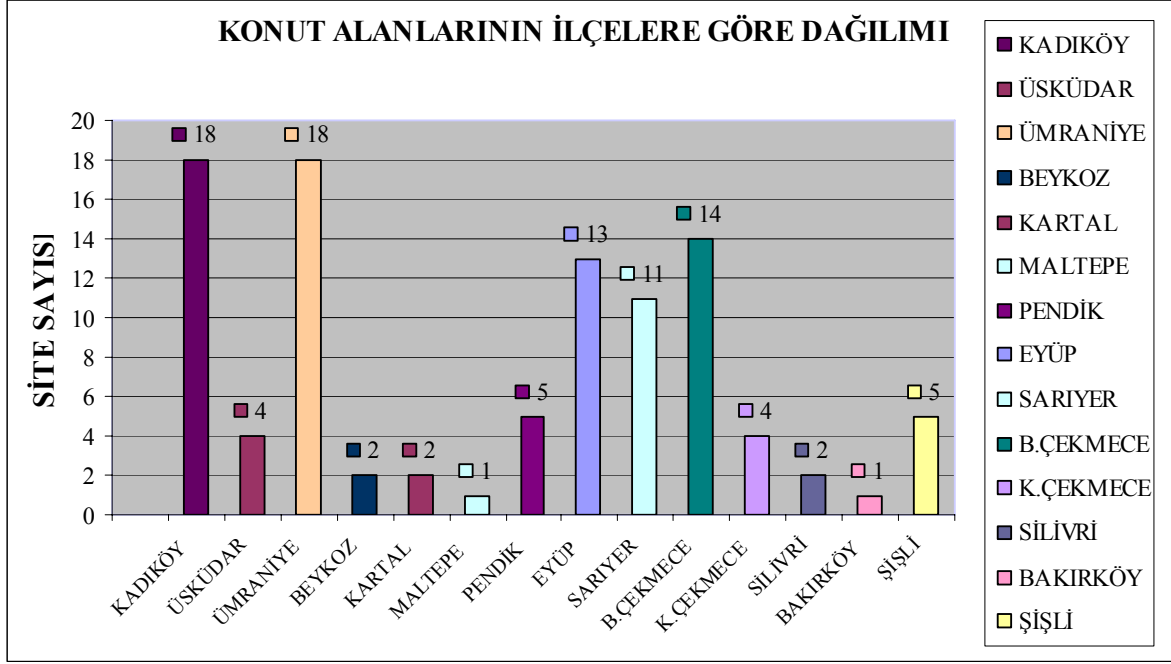
6-) %4 ile Küçükçekmece ve Üsküdar (4'er Site)

7-) %2 ile Beykoz, Kartal ve Silivri (2'şer Site),

8-) %1 ile Maltepe ve Bakırköy (1'er Site) izlemektedir (Şekil 5.3).

İncelenen konut alanlarının bulunduğu semtler ise; Acıbadem, Ataşehir, Şerifali, Kozyatağı (Kadıköy), Altunizade, Çengelköy, Çamlıca (Üsküdar), Ömerli, Çekmeköy, Bağlarbaşı,

Sarıgazi (Ümraniye), Paşabahçe, Riva (Beykoz), Samandıra (Kartal), Başbüyük (Maltepe), Kurtköy (Pendik), Kemberburgaz, Göktürk (Eyüp), Demirciköy, Sarıyer Tepesi, Uskumruköy, Maden Mahallesi, İstinye (Sarıyer), Beylikdüzü, Bahçeşehir, Esenyurt, Esenkent (Büyükçekmece), Halkalı, İkitelli (Küçükçekmece), Ataköy (Bakırköy), Silivri (Silivri), Maslak, Bomonti, Fulya, Esentepe (Şişli) şeklinde sıralanmaktadır.



Şekil 5.3 Konut alanlarının bulunduğu ilçelere göre dağılımı

5.2.1.3 İncelenen Konut Alanlarının Konumu

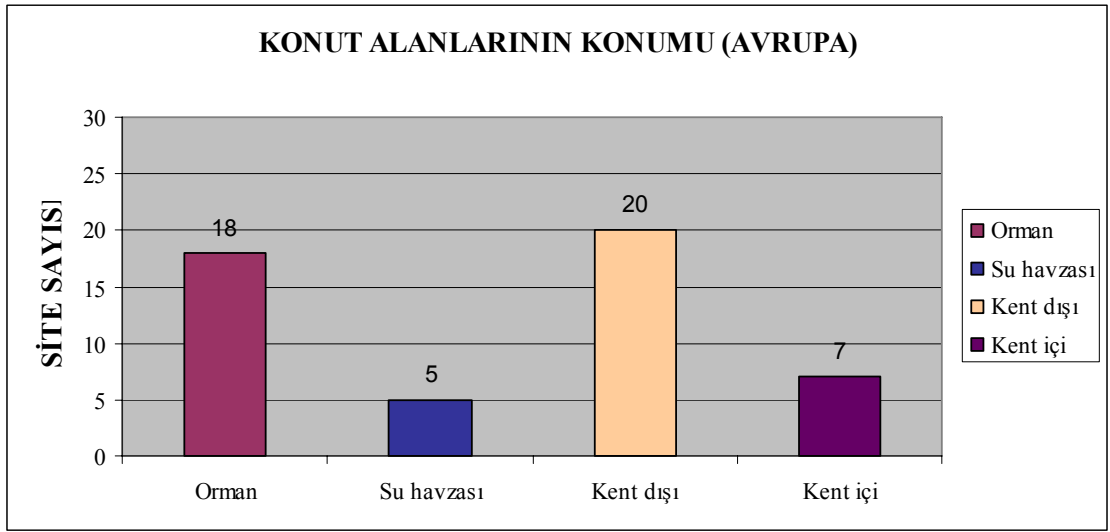
Tabloda incelenen konut alanlarının konumu, orman alanı yakınında, su toplama havzasında, kent dışında, kent içinde, Boğaziçi bölgesinde veya mevcut konut alanında olmalarına göre ayrılarak Avrupa ve Anadolu yakası için iki ayrı grafik haline getirilmiştir. Belirtilen bu konum tanımları, incelenen konut alanlarının ilgili web sayfalarında veya broşürlerinde tanıtım amaçlı kullandıkları tanımlardır.

1-) Avrupa Yakasındaki konutlardan %18'u orman alanı yakınında (18 Site), %5'ü su toplama havzasında (5 Site), %20'si kent dışında (20 Site), %7'si kent içinde (7 Site) yer almaktadır (Şekil 5.4).

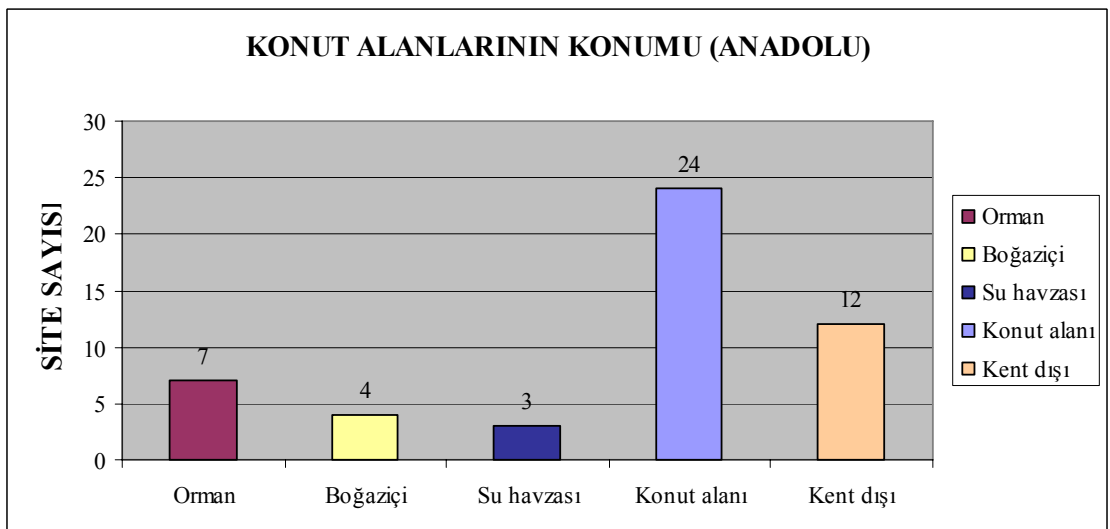
2-) Anadolu Yakasındaki konutlardan %7'si orman alanında (7 Site), %4'ü Boğaziçi bölgesinde (4 Site), %3'ü su toplama havzasında (3 Site), %25'i mevcut konut alanında (25 Site), %11'i ise kent dışında yer almaktadır (Şekil 5.5).

3-) Özellikle Avrupa yakasında kent merkezlerindeki mevcut konut alanlarının kalmaması ve olan konutların da yerlerini iş ve ticaret birimlerine bırakması konut alanı olarak kentlinin kent dışı ve orman alanlarına doğru yayılmasına neden olmuştur. Kent içi konut alanlarıysa merkeze yakın olduğu için tercih edilen rezidanslar oluşturmaktadır.

4-) Anadolu yakasında mevcut konut alanı olarak geçen bölgelerdeki oranın fazlalığı, halen bu yakada merkeze yakın yerlerde yaşama eğiliminin sürdüğünü ve eskiden kent dışında sayılan bazı semtlerin kentin büyümesi sonucunda kent merkezinde kaldığını göstermektedir. Aynı zamanda Anadolu yakasında yeni semtlerin gelişmesi sonucunda kent dışı ve orman alanlarına da konut yapma eğilimi artmaya başlamıştır.



Şekil 5.4 Konut alanlarının konumu (Avrupa yakası)

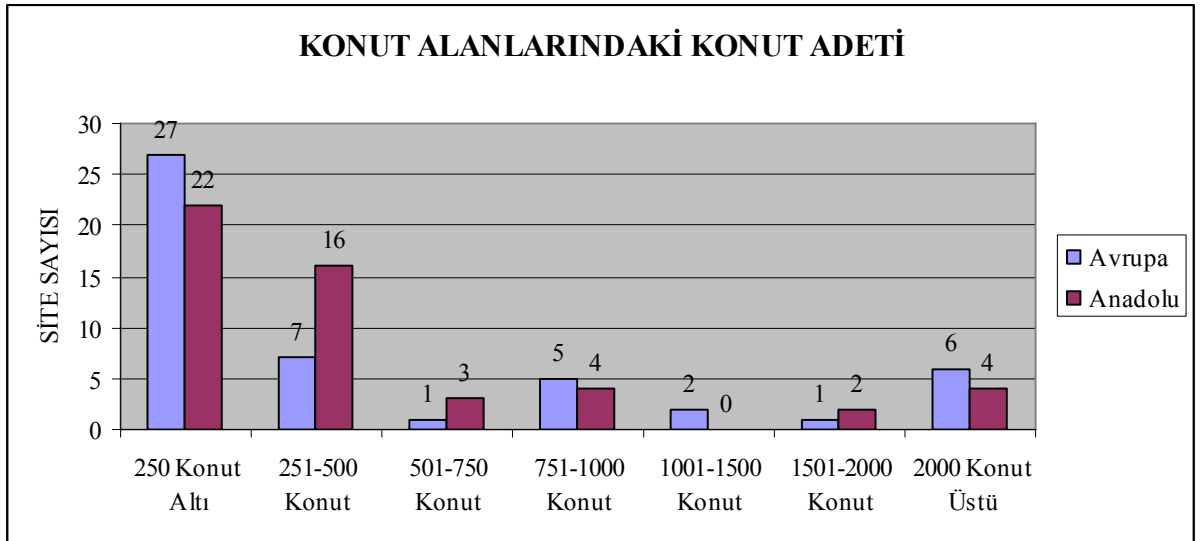


Şekil 5.5 Konut alanlarının konumu (Anadolu yakası)

5.2.1.4 İncelenen Konut Alanlarındaki Konut Adetleri

İncelenen konut alanlarının;

- 1-) %49'u 250 konut altında (27 Site Avrupa, 22 Site Anadolu yakasında)
- 2-) %23'ü 251–500 konut arasında (7 Site Avrupa, 16 Site Anadolu yakasında)
- 3-) %4'ü 501–750 konut arasında (1 Site Avrupa, 3 Site Anadolu yakasında)
- 4-) %9'u 751–1000 konut arasında (5 Site Avrupa, 4 Site Anadolu yakasında)
- 5-) %2'si 1001–1500 konut arasında (2 Site Avrupa yakasında)
- 6-) %3'ü 1501-2000 konut arasında (1 Site Avrupa, 2 Site Anadolu yakasında)
- 7-) %10'u 2001 üstü konut (6 Site Avrupa, 4 Site Anadolu yakasında) içermektedir (Şekil 5.6).



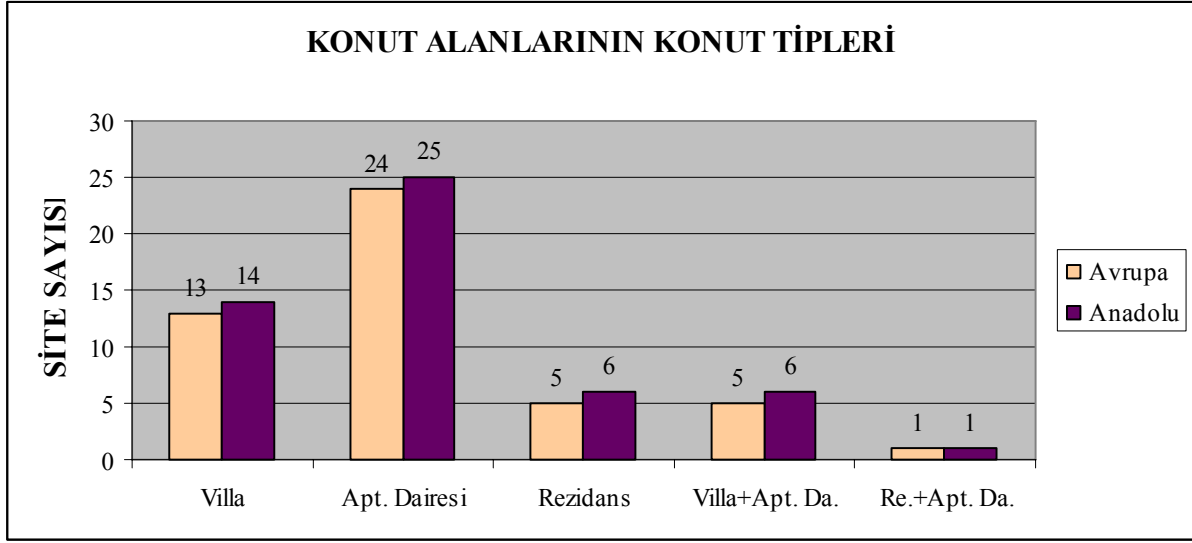
Şekil 5.6 Konut alanlarındaki konut adeti

5.2.1.5 İncelenen Konut Alanlarının Konut Tipleri

İncelenen konut alanlarının;

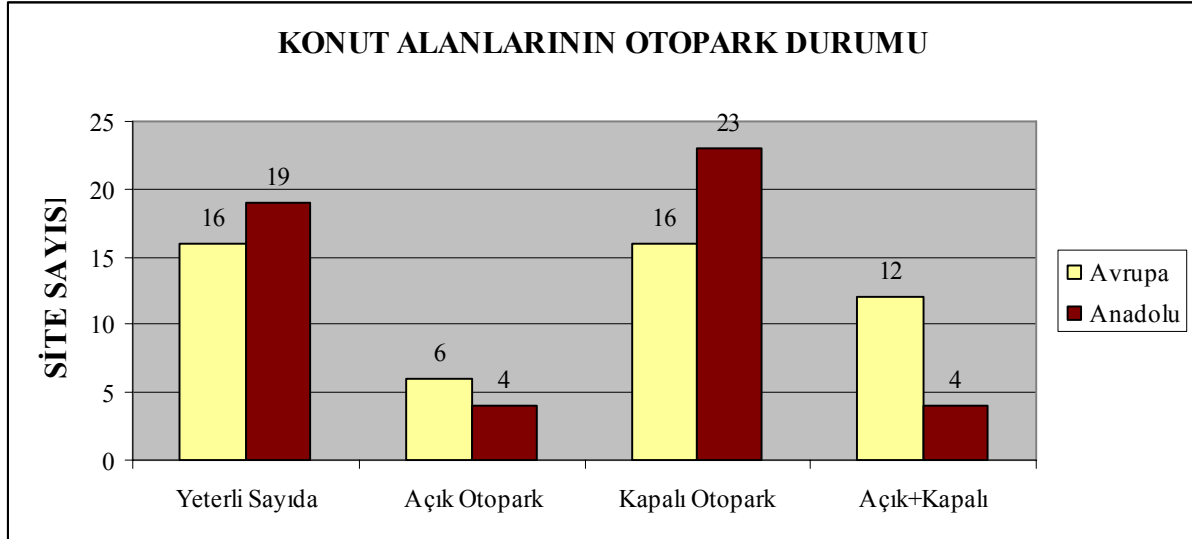
- 1-) %27'si villalardan (13 Site Avrupa, 14 Site Anadolu yakasında)
- 2-) %49'u apartman dairelerinden (24 Site Avrupa, 25 Site Anadolu yakasında)
- 3-) %11'i rezidans dairelerden (5 Site Avrupa, 6 Site Anadolu yakasında)
- 4-) %11'i villa ile apartman dairelerinden (5 Site Avrupa, 6 Site Anadolu yakasında)

4-) %2'si ise rezidans kulelerinin ve apartman dairelerinin bir arada olduğu sitelerden (1 Site Avrupa, 1 Site Anadolu yakasında) oluşmaktadır (Şekil 5.7).



Şekil 5.7 İncelenen konut alanlarının konut tipleri

5.2.1.6 İncelenen Konut Alanlarının Otopark Durumu



Şekil 5.8 Konut alanlarının otopark durumu

İncelenen konut alanlarının;

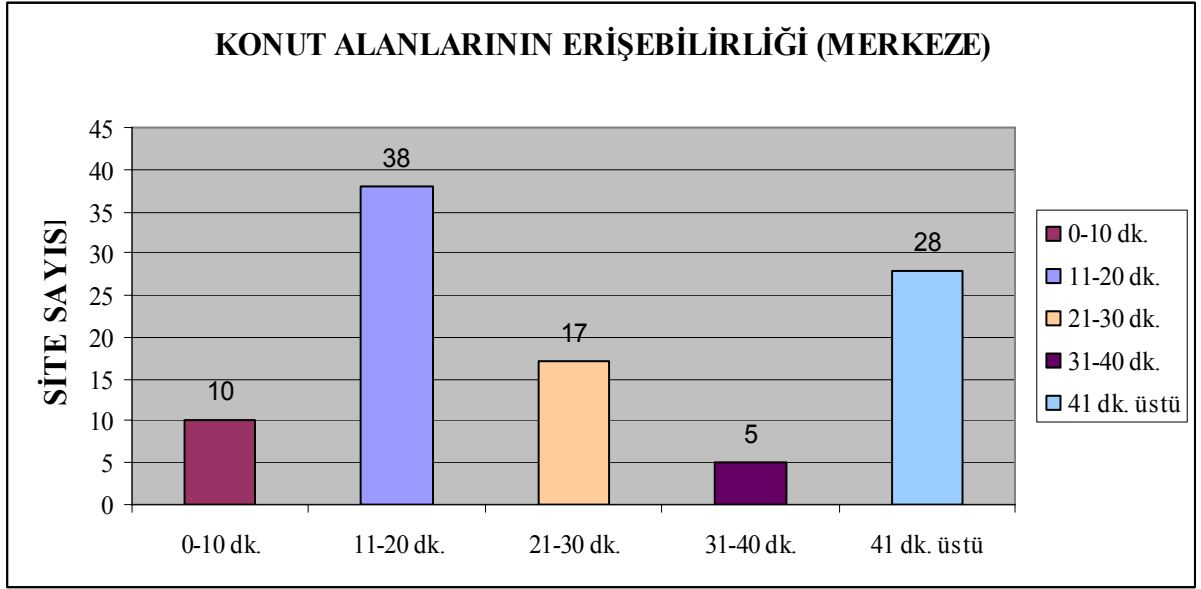
1-) %35'i yeterli sayıda otopark alanına (16 Site Avrupa, 19 Site Anadolu yakasında)

2-) %10'u açık otopark alanına (6 Site Avrupa, 4 Site Anadolu yakasında)

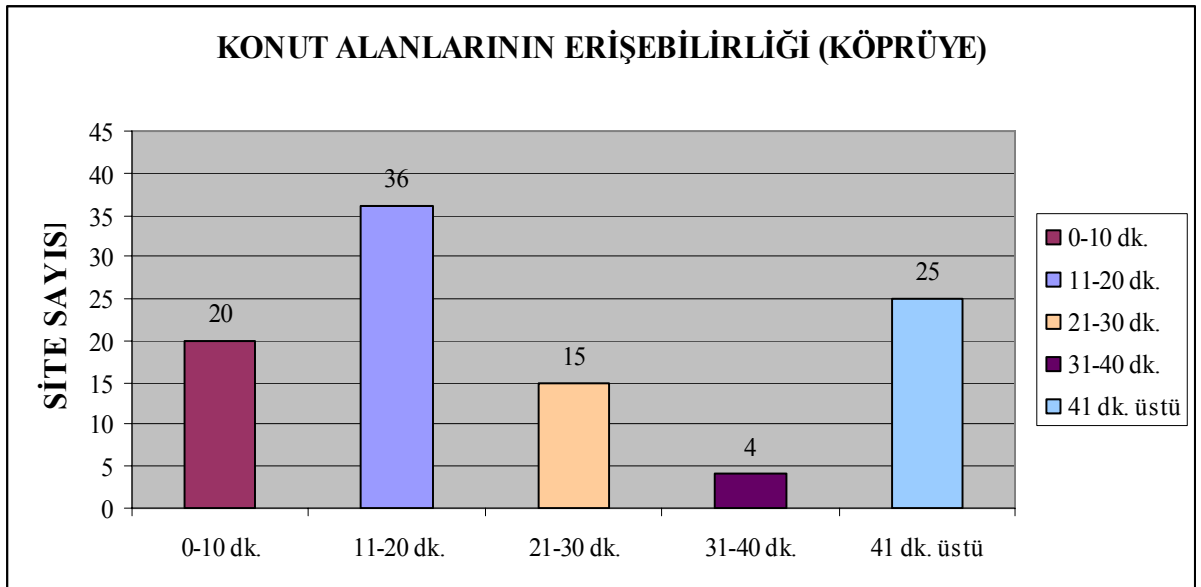
3-) %39'u kapalı otopark alanına (16 Site Avrupa, 23 Site Anadolu yakasında)

4-) %16'sı hem açık ve hem de kapalı otopark alanına (12 Site Avrupa, 6 Site Anadolu yakasında) sahip olduğu belirtilmiştir (Şekil 5.8). Bu verilere göre incelenen konut alanlarında, İstanbul için büyük bir sorun olan otopark sorununa çözüm bulunduğu görülmektedir.

5.2.1.7 İncelenen Konut Alanlarının Erişebilirlikleri



Şekil 5.9 Konut alanlarının merkeze erişebilirlikleri



Şekil 5.10 Konut alanlarının köprülere erişebilirlikleri

İncelenen konut alanlarının ulaşım konusundaki değerlendirilmesi buldukları merkeze ve köprülere olan mesafeleri göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Anadolu yakası için merkez olarak Kadıköy, Avrupa yakası içinse Taksim ele alınmıştır. Konut alanlarının köprülere erişebilirlikleri ise Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün konut alanına yakınlık durumuna göre tercih edilerek hesaplanmıştır.

İncelenen konut alanlarından;

- 1-) Kadıköy'e ya da Taksim'e %10 oranında 0–10 dakikada
- 2-) %38 oranında 11–20 dakikada
- 3-) %17 oranında 21–30 dakikada
- 4-) %5 oranında 31–40 dakikada
- 5-) %28 oranında 41 dakika ve üstünde erişim sağlanmaktadır (Şekil 5.9).

Konut alanlarının köprülerle erişimi ise;

- 1-) %20 oranında 0–10 dakikada
- 2-) %36 oranında 11–20 dakikada
- 3-) %15 oranında 21–30 dakikada
- 4-) %4 oranında 31–40 dakikada
- 5-) %25 oranında 41 dakika ve üstünde sağlanmaktadır (Şekil 5.10).

Konut alanlarının merkezlere ve köprülere erişebilirlikleri, incelenen tanıtım broşürlerinde ve ilgili web sayfalarında belirtilen bilgilere göre değerlendirilmiştir.

5.2.1.8 İncelenen Konut Alanlarının Yeşil Alan Ve Donatıları

İncelenen konut alanlarının büyüklüklerine ve kullanıcılarına göre değişik donatılar ve değişik düzenlemede yeşil alanlar bulunmaktadır. Açık ve kapalı yüzme havuzları, spor sahaları, fitness center, Türk hamamı, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve bisiklet parkurları, restoran, kafeterya, alışveriş merkezi, sinema, toplantı salonları, market, okul, kreş vb. gibi donatılar özel peyzaj ve çevre düzenlemeleriyle birlikte tasarlanmıştır. Ek-1'deki tabloda konut alanlarının donatıları ve yeşil alan bilgileri daha detaylı olarak verilmiştir.

5.2.2 Konut Alanlarının Fiziksel Ve Çevresel Verilerinin Değerlendirilmesi

İstanbul'daki yeni konut alanlarının fiziksel özellikleri ile donatı ve çevre verilerini bir arada değerlendirip incelenmek üzere Ek-1'de yer alan konut alanlarından, en çok tercih edilen 500 ve üstü konut içeren siteler seçilmiştir. Buna göre tabloda yer alan konut alanlarından;

Anadolu Yakasında,

- Almond Hill (750 konut)
- Uphill Court (1744 konut)
- Kent Plus (2044 konut)
- Ağaoğlu My World (3636 konut)
- Baytur Konutları (800 konut)
- Rapsodi Evleri (555 konut)

Avrupa Yakasında,

- İstanbul Evleri (2000 konut)
- Mashattan (3100 konut)
- Başkaşehir (1233 konut)
- İspartakule (6000 konut) incelenmek üzere belirlenmiştir.

Bu konut alanları fiziksel özellikleri bakımından;

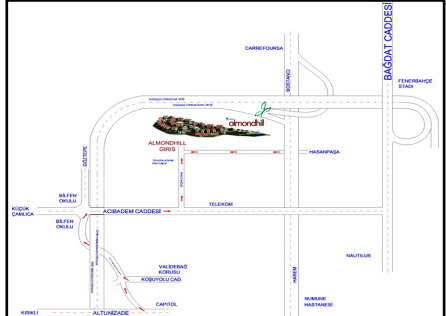


- Konumu
- Konut planlaması
- Yapı teknolojisi
- Yapı malzemesi başlıkları altında incelenmiştir.

Konut çevresi özellikleri bakımında ise;

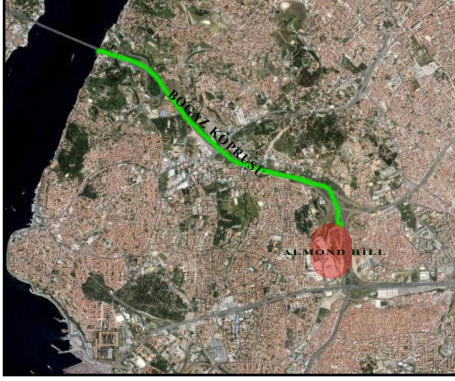

- Ulaşım
- Otopark
- Yeşil alan
- Sosyal donatı başlıkları altında incelenmiştir.

5.2.2.1 Almond Hill

Çizelge 5.1 Almond Hill fiziksel özellikleri [8]

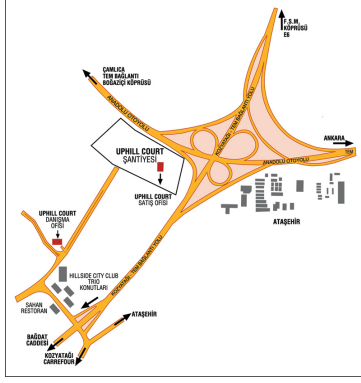





FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Kadıköy'e hakim merkezi bir noktada 106.000 m² arsa üzerinde toplam 200.000 m² toplam inşaat alanı üzerinde 7 katlı 22 adet konut bloğundan oluşmaktadır.</p>  
	KONUT PLANLANMASI	<p>16 tipte 82-240 m² arası değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 5+2 daire tipleri mevcuttur.</p> 
	YAPIM TEKNOLOJİSİ	Binalar yürürlükte olan T.C. Bayındırlık Bakanlığı Standartları, Deprem ve Yangın Yönetmeliklerine göre projelendirilmiştir.
	YAPI MALZEMESİ	Koridor ve ıslak hacimler 1. sınıf seramik, odalar 1. sınıf meşe, maun vb. lamine parke, ithal mutfak dolapları, 1.sınıf banyo dolap ve vitrifiyeler, ithal ankastre mutfak cihazları...

Çizelge 5.2 Almond Hill konut çevresi özellikleri [8]

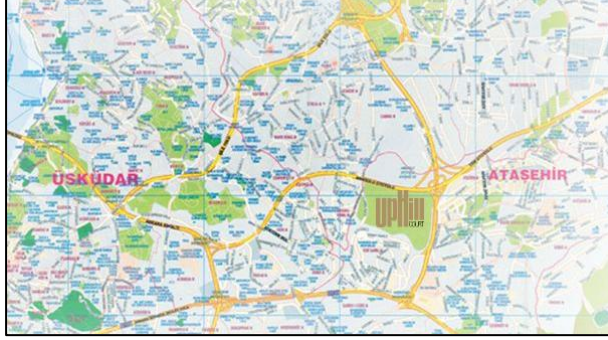


KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Boğaziçi Köprüsü'ne gidiş yolu üzerinde bulunan, kent merkezlerine yakınlığıyla (Kadıköy ve Üsküdar) avantajlı bir konumda bulunuyor.</p> 
	OTOPARK	<p>Yaklaşık 1500 araçlık kapalı otoparkı mevcuttur.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>Yeşil alanlara büyük yer verilip 50 bin adet ağaçlandırma yapılacaktır.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>50.000 m² yeşil alan ve sosyal tesisi vardır. 3 adet açık,1 adet yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, sosyal ve spor tesisleri, büyük bir gölet, amfi, kafe ve restoranlar bulunmaktadır.</p> 

5.2.2.2 Uphill Court

Çizelge 5.3 Uphill Court fiziksel özellikleri [9]



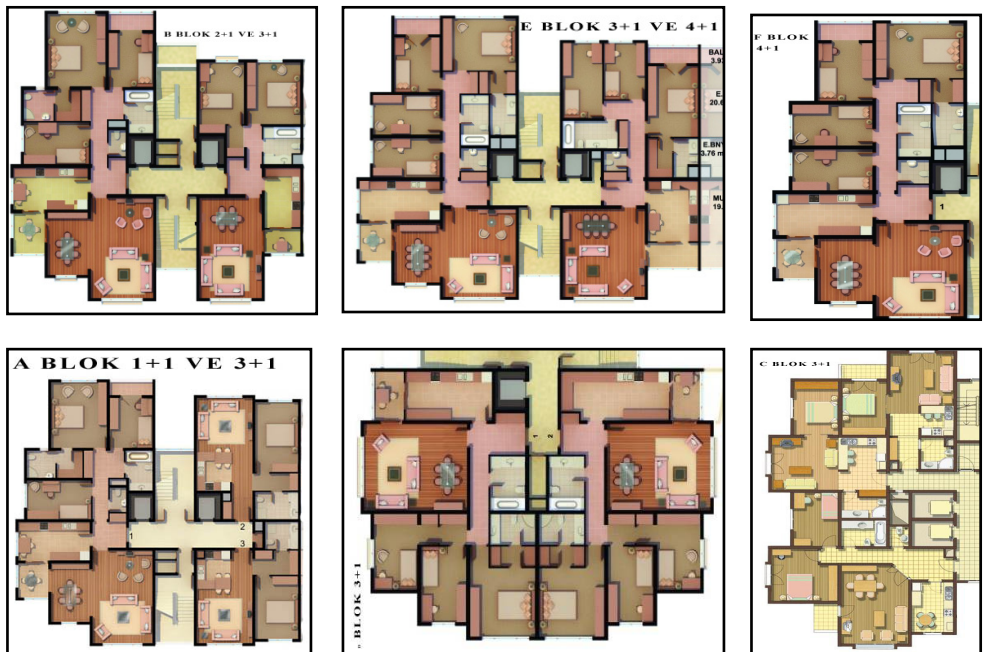
FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında, üç tarafı park alanı ile çevrili 100.000 m² alan üzerinde 17 blok, 2 kuleden oluşmaktadır.</p>  
	KONUT PLANLANMASI	<p>60-400 m² arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 daire tipleri mevcuttur. Ayrı bir 14 katlı blokta 166 stüdyo daire konumlandırılmıştır.</p>    
	YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Projeye özel olarak imal edilen tünel kalıplar Türkiye'deki standart tünel kalıplardan 20 cm daha yüksek olup, bu fark daire hacminde yaklaşık %10'luk bir artış sağlamıştır. Blok cephelerinde su izolasyonu yapıp GRC yüzeyli prekast kat silmeleri, söveler ve paneller kullanılıp, doğramalar izolasyonlu ithal PVC doğrama olup tüm açılan kanatlarda çift açılım mekanizmalı iklim kontrollü çift cam mevcuttur.</p>
	YAPI MALZEMESİ	<p>Koridor ve ıslak hacimler seramik, odalar ithal laminant parke, ithal banyo ve mutfak dolapları, ithal ankastre mutfak cihazları...</p>

Çizelge 5.4 Uphill Court konut çevresi özellikleri [9]



KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Köprülere ve kent merkezlerine yakınlığıyla avantajlı bir konumda yer almaktadır. Ancak bölgedeki konut yoğunluğu giderek arttığından yoğun trafik dışında ulaşım problemi yok.</p> 
	OTOPARK	<p>-Müstakil girişi/çıkışı olan, 1952 adetlik kapalı otopark alanı bulunmaktadır.</p> <p>-Dairelerin büyüklüklerine göre 1 ile 3 araçlık otopark alanı ayrılmıştır. Ayrıca toplam daire sayısının % 20'si kadar misafir otopark için kapalı otoparkta yer ayrılmıştır.</p> <p>-Toplam Misafir otoparklarını da içeren 90.000 m² kapalı otopark alanı bulunmaktadır.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>-Konseptin bir parçası olarak değerlendirilen bahçe ve teraslarda tropikal bir tasarım için peyzaj çalışmaları yapılmaktadır.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>5000 m² alışveriş merkezi, 6 adet açık, 1 adet kapalı havuz, tenis kortları, basketbol sahası, golf vuruş ve mini golf alanları, yürüyüş parkuru, çocuk oyun parkları bulunmaktadır. Toplam 75.000 m² yeşil alan ve sosyal tesisten oluşmaktadır. 31 katlı iki kulenin birbirine bağlanmasıyla ortaya çıkan Uphill Towers Rezidans'da 318 daire, sanat galerisi, ayrıca tepe noktalarındaki bağlantıda da bir restoran bulunmaktadır.</p>  

5.2.2.3 Kent Plus

Çizelge 5.5 Kent Plus fiziksel özellikleri [10]

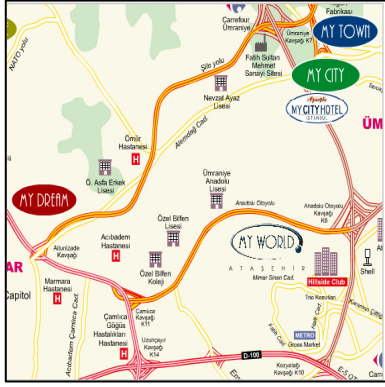


FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Ataşehir’de, yaşamla iç içe toplam 121.000 m² alan üzerinde 6 ayrı sitede yer almaktadır. 20.000 m² alan bina oturmuma sahiptir.</p>  
	KONUT PLANLANMASI	<p>6 ayrı sitede 67-205 m² arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri mevcuttur.</p> 
YAPIM TEKNOLJİSİ	Yapı tipi “Tünel Kalıp” tekniği ile yapılmıştır. Temel tipi radyejeneraldir.	
YAPI MALZEMESİ	Pencereler ve balkon kapıları projesine göre ithal çift açılımlı 1. sınıf PVC ve alüminyum doğramadır. Tüm odalar zeminlerinde ithal 1. sınıf laminat parke, koridor, balkon ve ıslak hacimler 1.sınıf seramik, tüm mutfaklar ithal veya muadili yerli 1. sınıf malzeme kullanılmıştır.	

Çizelge 5.6 Kent Plus konut çevresi özellikleri [10]

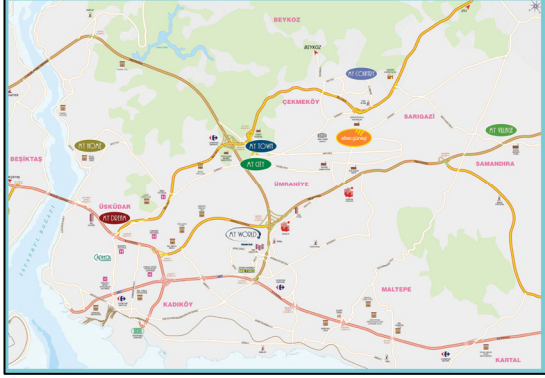

KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>En merkezi noktalardan birinde konumlanan Kent Plus'ın yoğun trafik dışında ulaşım problemi yoktur.</p> 
	OTOPARK	<p>4+1, 3+1, 2+1 dairelerde her daireye ait bir kapalı, 1+1 dairelerde 36 adet kapalı otopark yeri olacaktır. Ayrıca açık otoparklar da mevcuttur.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>80.000 m²'lik alan, spor ve peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>20.000 m² alan sosyal donatı, site genelinde yer alan açık yüzme havuzları, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahaları, koşu/yürüyüş parkuru, mini futbol sahası, kay kay alanları gibi bir çok sosyal tesis imkanları ile market, eczane, kuaför, restaurant, banka şubesi gibi imkanların yer aldığı alışveriş merkezi, site sakinlerinin tüm ihtiyaçlarını site dışına çıkmadan karşılamaları için planlanmıştır. Ayrıca, üyelik sistemi ile hizmet verecek olan, 2.500 m²'lik alana yayılan KentPlus Atasehir Club bünyesinde; kapalı yüzme havuzu, cafe&restaurant, squash, fitness, güzellik merkezi, solarium, sauna, buhar odası ve Türk hamamı yer almaktadır.</p> 

5.2.2.4 My World

Çizelge 5.7 Ağaoğlu My World fiziksel özellikleri [11]


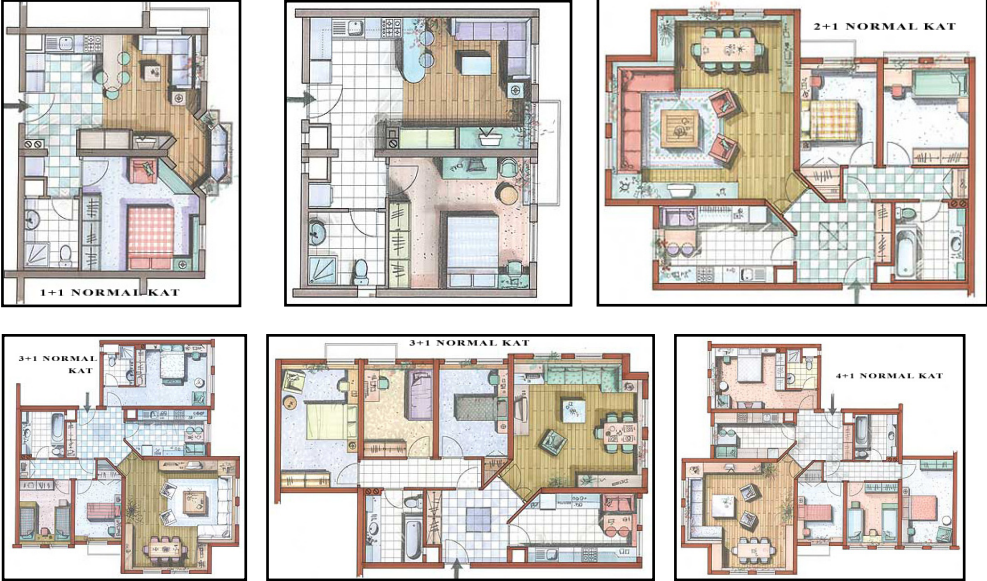
FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Batı Ataşehir'de toplam net 186.100 m² arsa üzerinde 32.000 m² bina yerleşimli 34 adet konut bloğu bulunmaktadır.</p>  
	KONUT PLANLANMASI	<p>9 farklı bina tipi, 67-461 m² arasında değişen 21 farklı tipte 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri mevcuttur.</p> 
YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Son deprem yönetmeliği paralelinde gerekli zemin etütleri yapılarak, binalar betonarme karkastır. Radye temel, tünel kalıp sistem ve konvansiyonel olarak inşa edilmiştir.</p>	
YAPI MALZEMESİ	<p>Dış cephelerde PVC ve/veya yalıtımlı alüminyum doğrama yapılmıştır. Koridor, banyo ve mutfaklar 1.sınıf ithal/yerli seramik, odalar 1+1, 2+1,3+1 dairelerde laminat parke 4+1 ve 5+1 dairelerde lamine parkedir. Mutfak ve banyo dolapları laminat, lake veya ahşaptır. Tüm dairelerde ithal ankastre mutfak cihazları mevcuttur. Her dairenin ısıtması, hermatik tip kombili müstakil sistemle sağlanacaktır.</p>	

Çizelge 5.8 Ağaoğlu My World konut çevresi özellikleri [11]


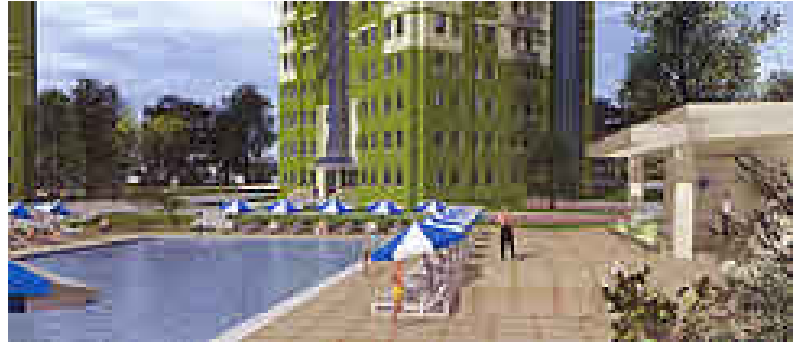
KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Batı Ataşehir'in en merkezi noktalarından birinde konumlanan My World'un yoğun trafik dışında ulaşım problemi yoktur.</p> 
	OTOPARK	<p>1+1, 2+1 dairelere 1'er, 3+1, 4+1 ve 5+1 dairelere 2'şer araçlık otopark yeri verilecektir. Alışveriş merkezi için kapalı otopark yapılacaktır.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>Net 154 bin m² doğal yaşam alanında, gerekli rekreasyon alanları ve genel alanların çevre düzenlenmesi, otomatik bahçe sulama sistemi mevcuttur.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>Dinlenme alanları, çocuk oyun parkları ve süs havuzları düzenlenmesi, tüm adalarda daire sahiplerinin kullanımına ait havuz, güneşlenme terasları ve sosyal tesis alanları yapılmıştır. Ortak tesisler içinde tenis kortu, voleybol, basketbol sahası, koşu, yürüyüş, bisiklet parkurları bulunmaktadır. Ayrıca 30.000 m² ticaret alanı içerisinde; süpermarketler, alışveriş merkezleri, sinemalar, food court'lar, kafe-restoranlar, business otel bulunmaktadır.</p> 

5.2.2.5 Baytur Konutları

Çizelge 5.9 Baytur Konutları fiziksel özellikleri [12]



FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Suadiye, Bostancı, Erenköy, İç Erenköy, 19 Mayıs mahalleleri ile iç içe, Kadıköy-Kozyatağı'nda, 40 dönüm alanda inşa edilmiştir.</p> 
	KONUT PLANLANMASI	<p>25 katlı 4 blok, 17 katlı 3 blokta 46-148 m² arası değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri mevcuttur.</p> 
YAPIM YAPIM TEKNOLJİSİ	<p>Zemin etüdü sonuçlarına göre sağlam kaya zemin üzerinde, radye temel ve tünel kalıp yöntemi ile son deprem şartnamesine uygun inşa edilmiştir.</p>	
YAPI MALZEMESİ	<p>Dış cephelerde PVC doğrama kullanılmıştır. Koridor, banyo ve mutfak zeminleri seramik, salon laminat parke, odalar halı kaplamadır. Mutfak, banyo ve diğer gömme dolaplar laminattır.</p>	

Çizelge 5.10 Baytur Konutları konut çevresi özellikleri [12]

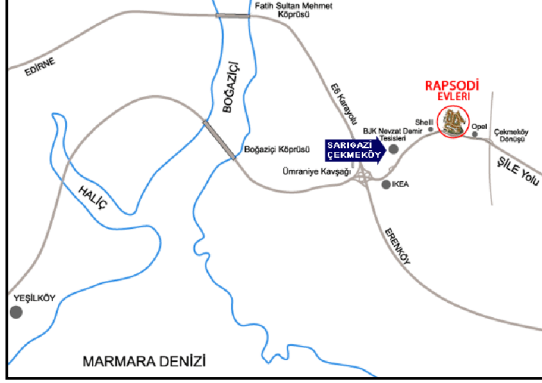
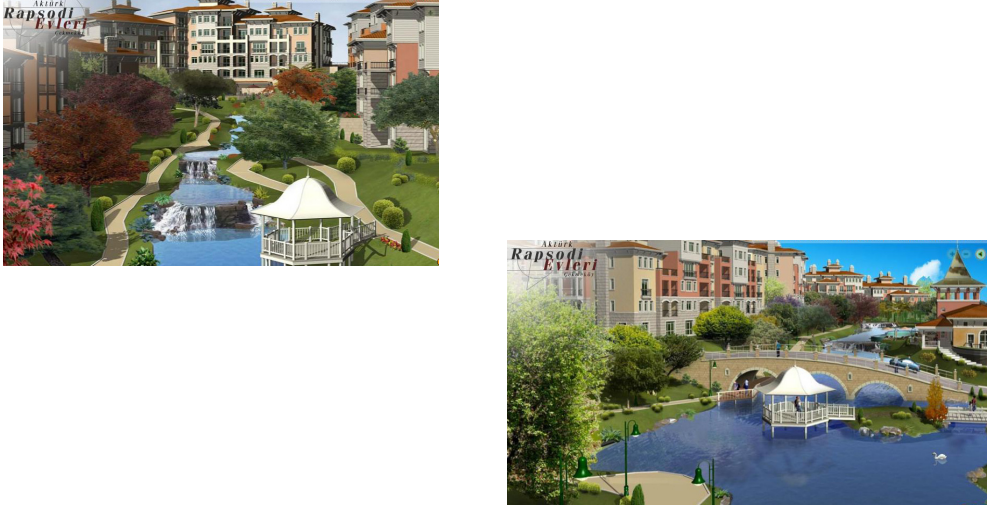
KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Her türlü toplu taşımaya yakınlığı açısından, E5'e ve Bağdat Caddesine ulaşımı bakımından rahat bir konumdadır.</p> 
	OTOPARK	<p>Bulunduğu zemin açısından kayalık bir alanda olduğundan kapalı otopark alanı yapılamamıştır. Ancak yeterli sayıda açık otopark alanına sahiptir.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>Ceviz ağaçlarını içeren peyzaj düzenlemesi vardır.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>Sosyal tesis, açık yüzme havuzu, tenis kortu, çocuk oyun alanı, market, yürüyüş ve bisiklet parkurları mevcuttur.</p> 

5.2.2.6 Rapsodi Evleri

Çizelge 5.11 Rapsodi Evleri fiziksel özellikleri [13]

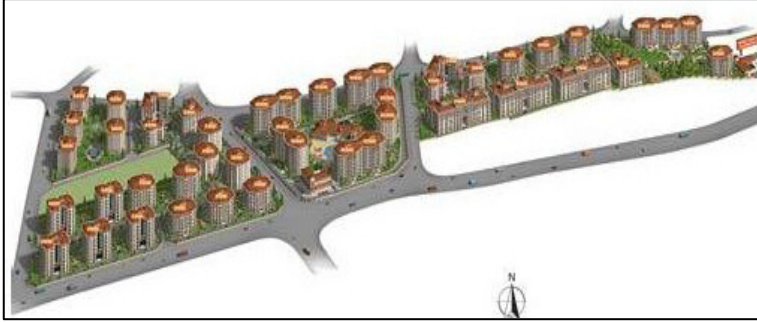
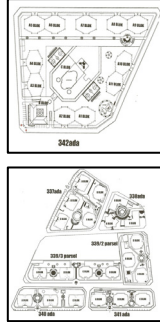


KONUM	<p>Yaklaşık 96.000 m² alanda 3 ana bölümde 25 konut bloğu bulunmaktadır.</p> 
FİZİKSEL ÖZELLİKLER	<p>25 blokta 76-335 m² arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri mevcuttur.</p> 
YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Binalar yürürlükte olan T.C. Bayındırlık Bakanlığı Standartları, Deprem ve Yangın Yönetmeliklerine göre projelendirilmiştir. Yapı taşıyıcı sistem olarak betonarme karkas, radye temel sistemiyle inşa edilmiştir.</p>
YAPI MALZEMESİ	<p>Doğramalar ısı camlı ahşaptır. Islak zeminler 1. Sınıf seramik, salon ve oda zeminleri 1. sınıf lamine ahşap parkedir. Mutfak dolapları ithal modüler sistem dolaplardır. Tüm dairelerde ithal ankastre mutfak cihazları mevcuttur.</p>

Çizelge 5.12 Rapsodi Evleri konut çevresi özellikleri [13]

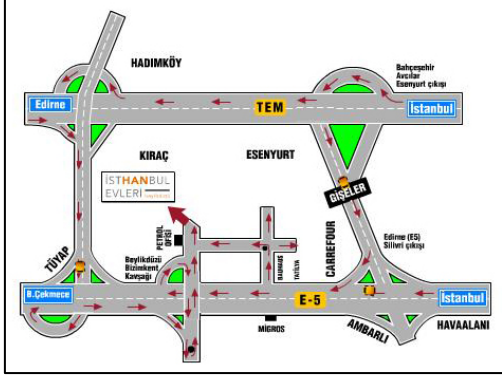

KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Şile yolunun başlangıcında FSM Köprüsü'ne ve Boğaziçi Köprüsü'ne 12 km uzaklıkta, Çekmeköy mevkiinde bulunmaktadır.</p> 
	OTOPARK	Yeterli sayıda açık ve kapalı otopark alanına sahiptir.
	YEŞİL ALAN	Projeye uygun olarak bahçelerin peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
	SOSYAL TESİS	<p>Yürüyüş parkurları, basketbol ve voleybol sahası, 2 tenis kortu, fitness salonu, kapalı yüzme havuzu, 3 açık yüzme havuzu, 3 yapay göl bulunmaktadır. Ayrıca temel ihtiyaçlara yönelik dükkanlar bulunacaktır.</p> 

5.2.2.7 İstanbul Evleri

Çizelge 5.13 İstanbul Evleri fiziksel özellikleri [14]


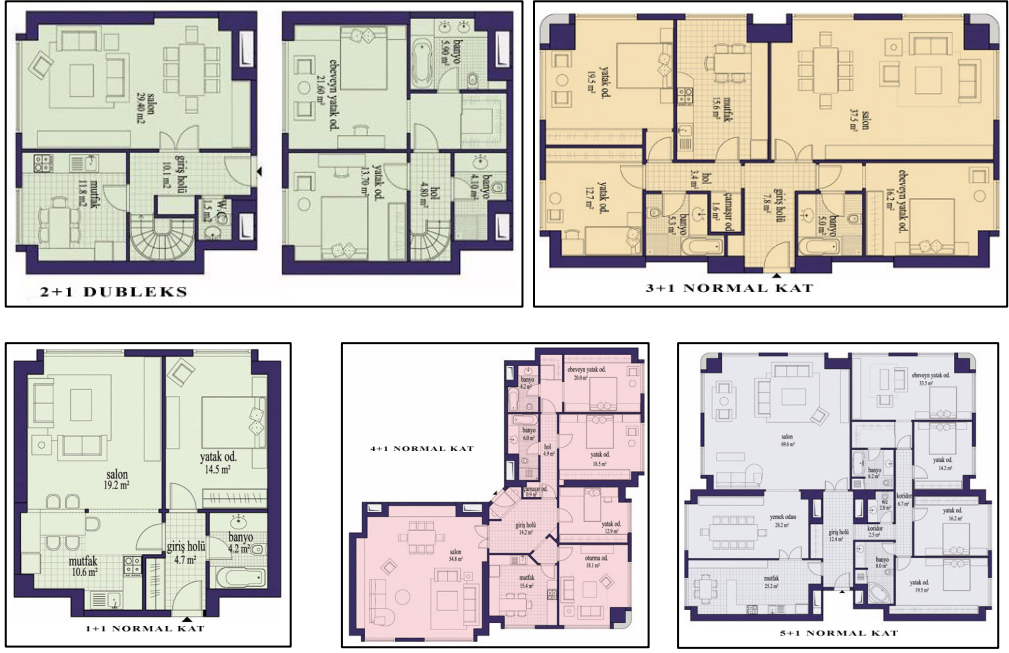
FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Yaklaşık 108.000 m² 'de 3 ayrı parsel üzerinde konumlandırılmıştır. 1. parselde 21 blok, 2. parselde 11 blok, 3. parselde de 18 blok toplam 50 bloktan oluşmaktadır.</p>  
	KONUT PLANLANMASI	<p>84-160 m² arasında değişen, 3 farklı tip blokta 12 tipte 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler mevcuttur.</p>  
	YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Binalar yürürlükte olan T.C. Bayındırlık Bakanlığı Standartları, Deprem ve Yangın Yönetmeliklerine göre projelendirilmiştir. Konut inşaatında Avrupa'nın kullandığı ahşap kirişli, playwood kalıp sistemi kullanılmaktadır.</p>
	YAPI MALZEMESİ	<p>Dış cephelerde PVC doğrama kullanılmıştır. Koridor, banyo ve mutfakta zeminler seramik, salon ve tüm odalarda laminat parke kullanılmıştır.</p>

Çizelge 5.14 İstanbul Evleri konut çevresi özellikleri [14]

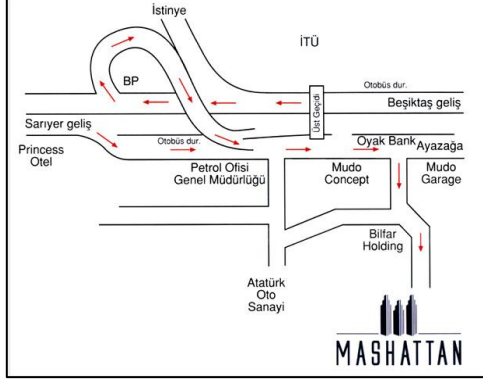
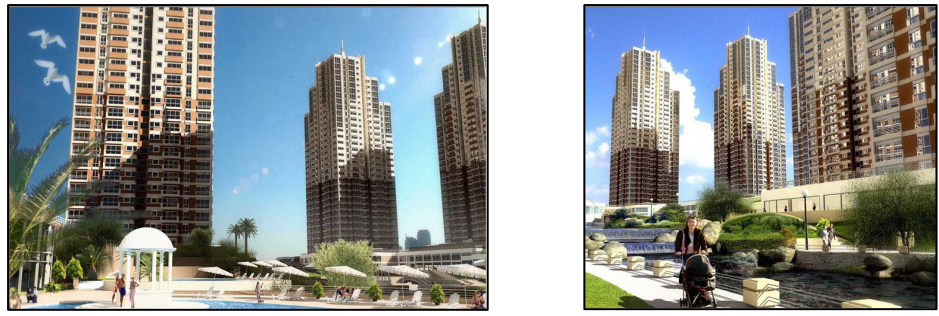
KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>İstanbul'un gelişen merkezlerinden Beylikdüzü'nde E-5'e yakın konumdadır.</p> 
	OTOPARK	<p>Her daireye 1 kapalı otopark alanı ayrılmıştır. Ayrıca açık otopark alanına da sahiptir.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>Projeye uygun olarak peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Toplam ada alanının yaklaşık olarak yarısı yeşil alan, tesisler, yürüyüş ve araç yolları olarak tasarlanmıştır.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>3 açık 1 kapalı yüzme havuzu, tenis kortları, voleybol, basketbol, mini futbol sahaları, anfiteatro, ilköğretim okulu, sağlık merkezi, market, eczane, kreş ve bebek bakım merkezi, güzellik merkezi, kafe ve dinlenme merkezi, hobi ve sanat merkezi bulunmaktadır.</p> 

5.2.2.8 Mashattan

Çizelge 5.15 Mashattan fiziksel özellikleri [8]



FİZİKSEL ÖZELLİKLER	
KONUM	<p>İstanbul'un ve iş dünyasının merkezi Maslak'taki tek büyük lüks konut projesi olan toplam 140 dönüm üzerine 10 dönüm bina yerleşimi olarak konumlandırılmıştır.</p> 
KONUT PLANLANMASI	<p>85-340 m² arasında değişen 1+1,2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri mevcuttur.</p> 
YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Mashattan Konutları'nın proje tasarımında 1998 deprem yönetmeliği, TS500, TS498, TS648 yönetmelikleri ile beraber ACI, IBC, EC2 Amerika ve Avrupa yönetmeliklerinin kriterleri dikkate alınmıştır. Yapının taşıyıcısı betonarme karkas sistemi olup, temeller radye – jeneral temeldir.</p>
YAPI MALZEMESİ	<p>Doğramalar Isı ve ses izolasyonlu alüminyum doğrama ve reflektif çift camdır. . Islak zeminler 1. Sınıf seramik, salon ve oda zeminleri 1. sınıf lamine ahşap parketdir. Mutfak ve banyo dolapları ithal modüler sistem dolaplardır. Tüm dairelerde ithal ankastre mutfak cihazları mevcuttur.</p>

Çizelge 5.16 Mashattan konut çevresi özellikleri [8]



KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Avrupa Yakası'nın ve iş dünyasının merkezi Maslak'ta, yeni kavşak düzenlemesi ile anayola direkt bağlantılı, metro hattının üstünde bulunmaktadır. Tüm çevre yollarının kesişim noktasındadır.</p> 
	OTOPARK	Her 85 m ² 'ye bir araç olmak üzere, toplam 3.400 araçlık kapalı otoparkı bulunmaktadır.
	YEŞİL ALAN	130 dönüm yeşil alan olarak tasarlanmıştır.
	SOSYAL TESİS	<p>3 açık, 1 kapalı, toplam 4 yüzme havuzu, çocuk parkları, yürüyüş parkurları, botanik bahçeleri, tenis ve basketbol sahaları, 3 adet squash salonu, kondüsyon merkezi ve aerobik salonu, 2'şer adet Türk hamamı, sauna, buhar odası, güzellik salonu ve kuaför, hobi ve el sanatları merkezi, toplantı salonu, 100'er kişilik 3 sinema salonu, 3 market ve 1 süpermarket, çeşitli mağazalar, restoran, kafeteryalar ve çay bahçeleri, 24 saat acil tıbbi müdahale, eczane, siteye ait çocuk yuvası bulunmaktadır.</p> 

5.2.2.9 Başkaşehir

Çizelge 5.17 Başkaşehir fiziksel özellikleri [15]


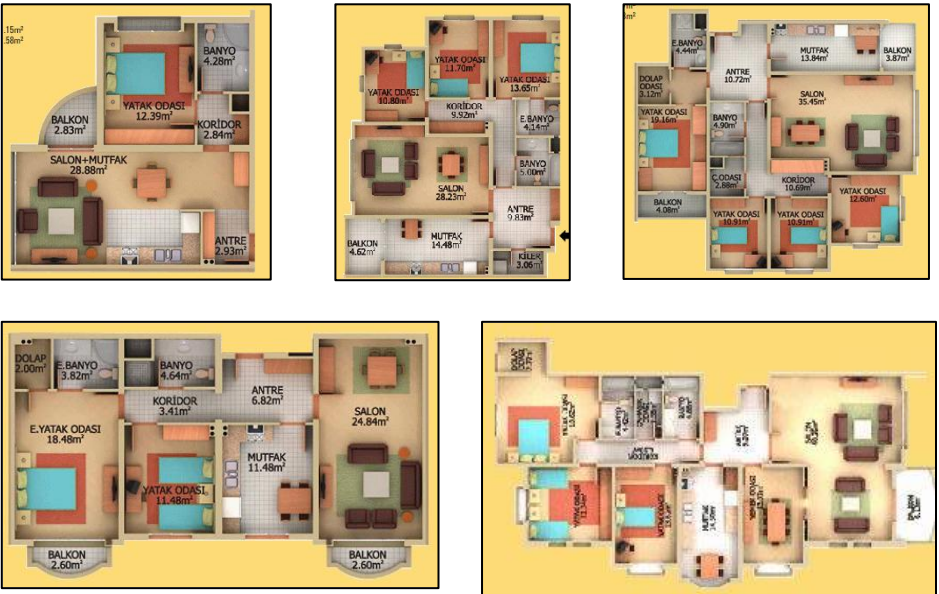
FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Yaklaşık 71.000 m² üzerinde 2 rezidans, 3 blok olarak konumlandırılmıştır.</p> 
	KONUT PLANLANMASI	<p>24-259 m² arası 6 tip 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve dubleks daire tipleri mevcuttur.</p> 
	YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Fore kazık, radye temel ve tünel kalıp inşaatı gibi en son teknolojiler kullanılmıştır. Dış cephe ahşap giydirme, yere kadar çift camlı PVC kaplama kullanılmıştır.. Binalar yürürlükte olan T.C. Bayındırlık Bakanlığı Standartları, Deprem ve Yangın Yönetmeliklerine göre projelendirilmiştir.</p>
	YAPI MALZEMESİ	<p>Doğramalar ısı camlı ahşaptır. Islak zeminler 1. Sınıf seramik, salon zeminleri 1. sınıf lamine ahşap parke, oda ve koridor zeminleri laminat parketdir. Mutfak dolapları ithal modüler sistem dolaplardır. Tüm dairelerde ithal ankastre mutfak cihazları mevcuttur.</p>

Çizelge 5.18 Başkaşehir konut çevresi özellikleri [15]



KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>Büyükçekmece'nin Bahçeşehir mevkiinde konumlandırılmıştır. TEM otoyoluyla çevre semtlere bağlantısı rahatlıkla sağlanmaktadır.</p> 
	OTOPARK	Her daireye kapalı otopark ayrılmıştır. Ayrıca yeterli sayıda açık otopark alanı da mevcuttur.
	YEŞİL ALAN	Toplam alanın %85'i yeşil alan ve sosyal tesislere ayrılmıştır.
	SOSYAL TESİS	<p>Yürüyüş parkurları, hobi bahçeleri, kapalı ve açık yüzme havuzları, spor kompleksleri, 21.000 m²'lik alışveriş merkezi bulunmaktadır.</p> 

5.2.2.10 Ispartakule

Çizelge 5.19 Ispartakule fiziksel özellikleri [16]

FİZİKSEL ÖZELLİKLER	KONUM	<p>Toplam 13 ada üzerine inşa edilecek Ispartakule'de 10 ada konutlara ayrılırken, geri kalan 3 ada ise alışveriş ve eğlence merkezlerini barındıracak. Konutlar; 40.000 m²'den 60.000 m²'ye kadar çeşitli büyüklüklerdeki 10 ada üzerinde yer almaktadır.</p> 
	KONUT PLANLANMASI	<p>32 blokta, 8 ile 15 katlı 66 m² ile 197 m² arasında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ile 5+1 daire tipleri mevcuttur.</p> 
YAPIM TEKNOLOJİSİ	<p>Depreme dayanıklı strüktür yapı "Tünel Kalıp" tekniği ile inşa edilecektir. Radyanjeneral temel tipi seçilmiştir.</p>	
YAPI MALZEMESİ	<p>Islak zeminler 1. Sınıf seramik, salon ve oda zeminleri laminat parkedir. Mutfak dolapları ve tezgahı projesine uygun laminat kaplamalıdır. Tüm dairelerde ithal ankastre mutfak cihazları mevcuttur.</p>	

Çizelge 5.20 Ispartakule konut çevresi özellikleri [16]

KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ	ULAŞIM	<p>İstanbul'un gözde yerleşim yerlerinden Bahçeşehir'in yanında yeni alt yapılı ve imar planlı bölgesi Ispartakule'de bulunmaktadır.</p> 
	OTOPARK	<p>Ada bazında açık otoparklar bulunmaktadır.</p>
	YEŞİL ALAN	<p>Projeye uygun olarak peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.</p>
	SOSYAL TESİS	<p>Yapı adalarının kendi bünyesinde hizmet vermek üzere açık ve kapalı havuz ve bunlara bağlı dinlenme/güneşlenme terasları ile kadın/erkek soyunma odaları, kadın/erkek WC/duş, fitness salonu, internet cafe, vitamin bar vb. yerlerden oluşan bir sosyal tesis bulunmaktadır. Büyük marketler, sinemalar, restoran ve kafelerin yanı sıra, her tür ihtiyaca yönelik dükkan ve iş yerleri bulunmaktadır.</p> 

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmelerde (Ek-2) İstanbul'da 2000 yılı sonrası gelişim gösteren bölgeler, gelişen yeni yerleşim yerlerinin oluşumuna neden olan etkenler, konut alanlarının tercih edilme nedenleri, tercih edilen konutların planlama tipleri, hangi grup kullanıcıların tercih ettiği, eski yerleşim yerlerinin tercih edilme nedenleri ve önümüzdeki 5 yıl içerisinde gelişim gösterecek bölgeler hakkında bilgi alınmıştır.

Buna göre; İstanbul'da 2000 yılı sonrası gelişim gösteren bölgeler; Ataşehir, Kozyatağı, Kurtköy, Sarıgazi, Çekmeköy, Ömerli, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Kemerburgaz olarak belirtilmiştir.

Yapılan görüşmeler sonucunda 2000 yılı sonrasında gelişen yeni yerleşim yerlerinin oluşumuna neden olan etkenler sırasıyla;

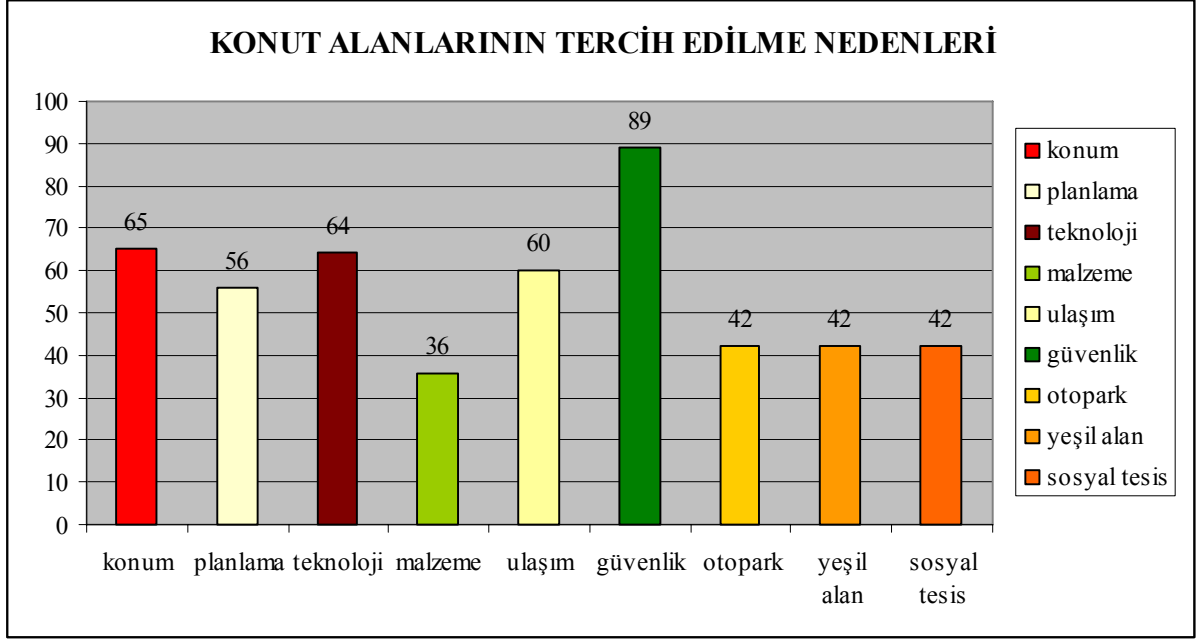
- Güvenlik (% 48)
- Otopark sorunu (% 48)
- Şehir içinde arsa sıkıntısının olması (% 40)
- Depreme dayanıklı bölgede yaşama isteği (% 40)
- Trafik, gürültü ve stresten kaçma isteği (% 32)
- Site hayatının tercih edilmesi (% 32)
- Sosyal donatılar (% 32)
- İnşaat kalitesi (% 24)
- Eski yerleşim alanlarındaki doluluk oranı (% 20) olarak sıralanabilmektedir.

Değerlendirilen konut alanlarının hepsi güvenli ve yüksek duvarlarla çevrili olup çoğunlukla iyi konumda, manzaralı, bulunduğu semtin merkezlere ve doğal güzelliklere yakınlığı tercih nedenleri arasındadır. Markalı ve lüks olan bu konut alanlarının deprem yönetmenliğine göre ve son teknolojilerle yapılmış olmaları, kullanıcılar tarafından en çok soruşturulan noktalardır.

Ayrıca bu tür konut alanlarının tercih edilme nedenleri yapılan görüşmeler sonucunda;

- Güvenlik (% 89)
- Konum (% 65)
- Yapım teknolojisi (% 64)
- Ulaşım (% 60)
- Konut planlaması (% 56)

- Yeterli otopark alanı (% 42)
- Yeşil alan kullanımı (% 42)
- Sosyal tesisler (% 42)
- Kullanılan malzemeler (% 36) olarak sıralanmıştır (Şekil 6.1).



Şekil 6.1 Konut alanlarının tercih edilme nedenleri

Konut planlaması açısından daha çok toplu konut apartman daireleri, daha sonra da villa tipi konutlar tercih edilmektedir. Ayrıca incelenen tüm konut projelerinin konut planlamasına bakıldığında değişik tiplerde dairelerin bulunduğu görülmektedir. Genellikle yüklenici firma tarafından bir ön araştırma yapılarak bu dairelerin tip sayısı oluşturulmuştur. Buna göre stüdyo daireden 5+1 dubleks dairelere kadar değişen bir çok tipte daireler tasarlanmıştır. Bu tür konut alanlarını tercih edenler genellikle üst ve ortanın üstü gelir grubuna ait olan kullanıcılarıdır.

Eski yerleşim yerlerinin kullanıcılar tarafından tercih edilme nedenlerini ise;

- Yeni konutlara göre daha uygun fiyatta olduğundan
- Tercih eden kişilerin uzun zamandır o bölgede yaşadıklarından
- Kent merkezine daha yakın olduklarından (ulaşım rahatlığından)
- Komşuluk/aile ilişkilerinin bozulmasını istemediklerinden olarak sıralanmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucunda önümüzdeki 5 yıl içerisinde İstanbul'da oluşabilecek yeni yerleşim alanları; Kurtköy, Şile, Alemdağ, Şerifali, Riva, Taşdelen, Yenidoğan, Durusu,

Çatalca ve Silivri olarak belirtilmiştir.

İstanbul'daki yeni konut alanlarından 500 ve üstü konut bulunan ve en çok tercih edilenlerin fiziksel ve konut çevresi özellikleri önceki bölümde değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmede seçilen konut alanları gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmelerde en çok adı geçen konut alanlarıdır.

İncelenen on konut alanının (Almond Hill, Uphill Court, Kent Plus, My World, Baytur Konutları, Rapsodi Evleri, İstanbul Evleri, Mashattan, Başkaşehir, Ispartakule) fiziksel özellikleri açısından ortak yanları; deprem yönetmenliğine uygun, son teknolojilerle yapılmış olması ve farklı daire tiplerine sahip olmasıdır. Kullanılan malzemeler açısından da genelde ithal ve 1. sınıf malzemeler kullanılmıştır. Konut çevresi özellikleri açısından incelen konut alanlarının ortak yanları ise; tamamının otopark sorununun olmaması, projelerine uygun yeşil alan kullanımının maksimumda tutulması ve sosyal tesislere sahip olmasıdır. Sosyal tesislerinin kapsamı konut alanlarının büyüklüklerine göre değişim gösterse de öncelik olarak kullanıcı istekleri göz önüne alınarak tasarlanmıştır.

İncelenen konut alanlarının olumlu ve olumsuz özellikleri; ilgili konut alanlarının tanıtımlarından, gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmelerden ve bu konut alanlarından Uphill Court, My World, ve Baytur sitelerini gezilerek gözlemlenmesi ve ilgililerden bilgi alınması sonucunda oluşturulmuştur (Çizelge 6.1).

Çizelge 6.1 İncelenen konut alanlarının olumlu ve olumsuz özellikleri

OLUMLU ÖZELLİKLER	OLUMSUZ ÖZELLİKLER
Deprem yönetmenliğine uygun inşa edilmeleri	Genellikle yüksek bloklardan oluşması ve bunun sonucunda alt katlarda güneş ışığının azlığı
İleri teknoloji, iyi malzeme kullanımı	Genellikle yoğun trafikten dolayı ulaşım problemlerinin bulunması
Farklı tipte konut planlamasına sahip olmaları	Kent dışında bulunan konut alanlarında toplu taşımanın yetersizliğinden dolayı ulaşım problemlerinin bulunması
Yeterli sayıda otopark alanına sahip olmaları	
Kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal donatılara sahip olmaları	
Yeşil alan kullanımını üst düzeyde tutmaları	
Güvenlik açısından üst düzeyde olmaları	

Bu çalışmanın sonucunda varılmak istenen nokta, incelenen konut alanlarının sınıflandırılması, övülmesi ya da eleştirilmesi değil, sundukları standartlarla konut alanı gereksinimlerinin uygunluğunun araştırılmasıdır. Sonuç olarak; gayrimenkul danışmanları tarafından ve yapım firmalarının açıklamalarında incelenen konut alanlarının kullanıcı gereksinimlerini karşıladığı ve bu bakımdan tercih edildikleri belirtilmiştir. Ancak, bu konut alanlarının yapımının henüz tamamlandığı ve yerleşimin daha yeni yeni başladığı düşünülecek olursa kullanıcı gereksinimlerini gerçekten karşılayıp karşılamayacağı önümüzdeki yıllarda daha net olarak görülecektir.

KAYNAKLAR

- Aksu, A., (1987), 1950-1975 Dönemi Sosyal Yapı Değişiminin Konut Tasarımına Etkisi-Ankara Kavaklıdere Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Amerigo, M., (2002), A Physiological Approach to the Study of Residential Satisfaction, Residential Environments, London.
- Arcan, E., Evcı, F., (1992), Mimari Tasarıma Yaklaşım, 2 K Yayınevi, S: 30-33, 67, İstanbul.
- Arkitera Mimarlık Merkezi-IMP, “Konut ve Kent” Paneli, Şubat 2007, İstanbul.
- Apak, S., (1998), Toplu Konut Alanlarında Güvenli Çevrelerin Oluşturulmasında Kullanılabilecek Kavramsal Bir Model, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Basart, A. H. M. , (1966), Problems Concerning Human Requirements And Their Solution In Housing, C. I. B., Activities of International Organizations, No:1-2, pp 7-9.
- Bayraktar, E., (2003), “Konut Sorunları Ve Toplu Konut Politikalarındaki Dönüşümler”, Konut Kurultayı, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı I, (1963–1967), Başbakanlık Devlet Matbaası, S:436–437, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı II, (1968–1972), Başbakanlık Devlet Matbaası, S:273–287, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı III, (1973–1977), Başbakanlık Devlet Matbaası, S:843–867, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı IV, (1979–1983), Başbakanlık Devlet Matbaası, S:843–867, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı V, (1985–1989), Başbakanlık Devlet Matbaası, S:166–168, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı VI, (1990–1994), Başbakanlık Devlet Matbaası, S:312–317, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı VII, (1996–2000) , Başbakanlık Devlet Matbaası, S: 170-184, Ankara.
- Beş Yıllık Kalkınma Planı VIII, (2001–2005) , Başbakanlık Devlet Matbaası, S:171–173, Ankara.
- Bilgin, İ., (1992), Konut Üretiminin Karşılaştırılmalı Analizi, Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Eğitim ve Kültür Derneği Yayınları, 92.001, İstanbul.
- Bilgin, İ., (1996), “Anadolu’da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme”, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, S: 472-490, İstanbul.
- Cooper-Marcus, C., (1975), Easter Hill Village-Some Special Implications For Design, The Pros Press, New York.
- Çınar, H., (2003), Üst Gelir Grubu Kontrollü Konut Sitelerindeki Açık Alanların

Değerlendirilmesi “Göktürk Beldesinden Örnekler”, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Demirarslan, S., (2005), “Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler”, Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004, İTÜ Mimarlık Fak. Yayınları, S: 97-107, İstanbul.

Ekonomist Dergisi, 23-29 Ekim 2005, sayı: 2005/43

Emlak Kredi Bankası Çalışma Raporu,1987.

Emlak Pazarı Dergisi, Ocak 2007, sayı:44

Erder, L., (1978), Türkiye’de Uygulanan Yerleşme Politikaları İç Göçler, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, D.26, S:46, Ankara.

Ertürk, Z., (1977), Kullanıcı Konforu Açısından Boyutsal Gereksinmelerin Saptanması İçin Bir Yöntem, Bizim Büro Baskı Atölyesi, Ankara.

Garih, Ü., (1992), Türkiye’de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, YTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, S:151, İstanbul.

Güneş, E., (2002), İnsan Varlığının Bütünleyicisi Olarak ‘Ev’in Anlamı, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Gür, Ş.Ö., (1993), Konutta Yaşam Niteliğini Belirleyen Boyutlara Genel Bakış, DKB’de Nitelikli Konut Araştırması, DPT. 91.112.002.2, Trabzon.

İnal, T., (2002), 1980 Sonrasında İstanbul Metropoliten Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

İnceoğlu, N., (1982), Mimarlıkta Bina Programlama Olgusu, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.

Jacobs, A., Appleyard, D., (1987), Toward An Urban Design Manifesto, American Planning Association Journal, 112-120.

Keleş, R., (1983), Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet, Toplu Konut ve Siyasalı, A.Ü.S.B.F. Yayınları, Ankara.

Keleş, R., (1983), 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut Ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, S:156, Ankara.

Keleş, R., (1984), Kentleşme Ve Konut Politikası, A.Ü.S.B.F. Yayınları, Ankara.

Kellekçi, Ö.L., (2005), Kullanıcıların Konut Ve Çevresel Kalite Memnuniyetinin Belirleyicileri: İstanbul Metropoliten Alan Örneği, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Keskin, B., (2003), Türkiye’de Şehirlerarası Konut Fiyat Yapısını Farklılaştıran Unsurların İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Kılınçaslan, İ., (1981), İstanbul: Kentleşme Sürecinde Ekonomik Ve Mekansal Yapı İlişkileri, İTÜ, İstanbul.

Kuloğlu, N., Asasoğlu, A., Özdemir, İ. ve Ural, S. E., 1995, “Konutta Depolama

Gereksiniminin Sosyo-Kültürel Bağlamda İrdelenmesi”, VII. Uluslararası Yapı ve Yaşam Fuar&Kongresi, 25-30 Nisan 1995, S: 310-320, Bursa.

Kurtuluş, H., (2005), İstanbul’da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayıncılık, S: 161-168, İstanbul.

Lawrence, R., J., (1987), Housing, Dwellings And Homes, Design Theory, Research And Practice, John Wiley and Sons Ltd., London.

Levent, T., Gülümser, A., (2004), “İstanbul’un Değişen Yüzü: Korunmalı Yerleşmeler”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Değişen Dönüşen Kent Ve Bölge, S: 717-736, Ankara.

Marulyalı, Y., (1991), İstanbul’da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Maslow, A., (1970), Motivation And Personality, Harper&Raw Publishers, New York.

Özel İhtisas Komisyonu, (1996), VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Raporu, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Yayın No: DPT: 2432-ÖİK:490.

Özarıslan, S., (29 Ocak 2007), “Konak, Apartman Şimdi de Rezidans”, Zaman Gazetesi.

Rapoport, A., (1969), House Form And Culture, Prentice Hall, Inc., Oxford, New York, Toronto, Sydney, Paris, Frankfurt.

Rapoport, A., (1977), Human Aspects of Urban Form, Pergamer Press, New York.

Resmi Gazete, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 17.03.1984.

Sarıkaya, Ö., (2002), İstanbul’da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının Çağdaş Planlama Ve Tasarım Yaklaşımları Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Saygıcı, H., Esin, N., (2005) “Konut Sunumunda Yeni Yaklaşımlar: Üst Gelir Grubu Konut Yerleşimleri Yeni Neler Sunuyor?”, Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004, İTÜ Mimarlık Fak. Yayınları, S: 7-10, İstanbul.

Sey, Y., (1998), Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, S: 273-299, İstanbul.

Soysal, M., (1996), Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşmenin Öyküsü, Türk Tarih Yayınları, İstanbul.

Şen, B., (2007), “İstanbul’da Konut Sorununun Çözüm Önerileri Neden Radikal Olmalıdır?”, İstanbul Kent Sempozyumu, İstanbul.

Şenyapılı, T., (1978), Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu, ODTÜ Yayınları, Ankara.

Tapan, M., (1998), İstanbul’un Kentsel Planlamasının Tarihsel Gelişimi Ve Planlama Eylemleri, 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, S:79, Türkiye İş Bankası Yayınları, İstanbul.

Tekeli, İ., (1989), İstanbul Kentiçi Ulaşımının Gelişimi, Yayınlanmamış Çalışma.

Tekeli, İ., (1989), İstanbul’un Yapılaşmasını Yönlendirme Gayretleri İçinde Kent Yönetimi ve Planlamasındaki Gelişmeler, Yayınlanmamış Çalışma.

Tekeli, İ., (1996), Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, TOKİ Yayınları, S:9-11, Ankara.

Tümertekin, E., (1979), İstanbul'da Nüfus Dağılışı, S: 26, İstanbul Üniversitesi, Yayın No:2540, İstanbul.

Zahle, K., (1996), "Kullanıcı Gözüyle Konut", TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara, 498-506, Diğerlerinin Konut Sorunları, E. M. Komut, (Der).

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] www.tdk.gov.tr
- [2] www.fotokritik.com
- [3] <http://mo.org.tr/ulusalsergi>
- [4] <http://arkiv.arkitera.com>
- [5] <http://www.arkitera.com/v1/diyalog/ihsanbilgin/anadolu.htm>
- [6] www.wowturkey.com
- [7] www.colliers.com/Content/Repositories/Base/Markets/Istanbul
- [8] <http://www.tasyapi.com>
- [9] <http://www.uphillcourt.com>
- [10] www.kentplus.com
- [11] <http://www.agaoglu.com.tr>
- [12] www.baytur.com
- [13] www.rapsodievleri.com
- [14] <http://www.han.com.tr>
- [15] <http://www.baskasehir.com.tr>
- [16] <http://www.ispartakule.com>
- [17] www.hurriyetemlak.com/real_estate/project
- [18] <http://emlak.milliyet.com.tr>
- [19] www.incity.com.tr
- [20] <http://www.sebainsaat.com>
- [21] <http://www.dumankaya.com>
- [22] www.crystalpark.biz
- [23] <http://www.antyapi.com>
- [24] <http://www.arteverde.com.tr>
- [25] <http://www.sinpaslagun.com>
- [26] <http://www.turyapi.com>
- [27] <http://www.cananresidence.com>

- [28] <http://www.fibalife.com>
- [29] <http://www.selimoglugroup.com>
- [30] <http://www.optimum-tr.com>
- [31] <http://www.kiptas.com.tr>
- [32] www.floraresidence.net
- [33] <http://www.emlakkulisi.com>
- [34] <http://www.luksistanbul.com>
- [35] <http://www.remax.com.tr>
- [36] <http://www.konutdergisi.com>

EKLER

- Ek 1 İncelenen konut alanları tabloları
- Ek 2 Gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşme formu

Ek 1 İncelenen konut alanları tabloları

ANADOLU YAKASI											
YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
Arte Verde	90 Daire	Acıbadem	Mevcut konut alanı	2005-2007	Önalanlar A.Ş.	14.000	Kadıköy 10 dk., Köprü 10 dk.	Her daireye 2 araçlık otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, tenis kortu, basketbol/voleybol sahası, koşu ve yürüyüş yolu, fitness, sauna, kafeterya, market, göletler....	9 blok 162-296m2 arasında değişen 3+1, 4+1 ve 5+1 normal ve dubleks daireler
Almond Hill	750 Daire	Acıbadem	Mevcut konut alanı	2005	Taşyapı İnşaat	200.000	Kadıköy 10 dk., Köprü 10 dk.	1500 araçlık kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	3 adet açık, 1 adet yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, sosyal ve spor tesisleri büyük bir gölet, amfi, kafe ve restoranlar	7 katlı 22 adet konut bloğu 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 5+2 daire tipleri mevcut
Incity	322 Daire	Ataşehir	Mevcut konut alanı	2005-2008	Dünder İnşaat	35.000	Kadıköy 15 dk., Köprü 10 dk.	Her daireye 2 araçlık kapalı ve açık otopark	Çevre Düzenlemesi var. 50 bin adet ağaçlandırma yapılacak.	Açık ve kapalı havuz, jogging ve bisiklet parkurları, çocuk oyun alanları, spa merkezi, fitness, sauna, kreş, kafeler, restoranlar...	11 blok 170-385 m2 arasında değişen 3+1, 4+1, 5+1 daire tipleri mevcut
Uphill Court	1744 Daire	Ataşehir	Mevcut konut alanı	2005-2008	Teknik Yapı ve Varlıbaşlar	100.000	Kadıköy 15 dk., Köprü 10 dk.	Dairelerin büyüklüğüne göre 1 ile 3 araçlık otopark	Bahçe ve teraslarda tropikal bir peyzaj tasarımı çalışması yapılmaktadır.	6 adet açık, 1 adet kapalı havuz, tenis kortları, basketbol sahası, golf vuruş ve mini golf alanları, yürüyüş parkuru, çocuk oyun parkları...	17 blok ve 2 kulede, 60-400 m2 arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 daire tipleri mevcut
Kent Plus	2044 Daire	Ataşehir	Mevcut konut alanı	2005-2008	Emay-İpek Ortak Girişimi	121.000	Kadıköy 15 dk., Köprü 15 dk.	Her daireye 1 araçlık kapalı ve ayrıca açık otopark	80000 m2 peyzaj alanına yayılmış özel bitki örtüsü-İstanbul'un en büyük serası	Açık ve kapalı havuz, cafe&restaurant, squash, fitness, güzellik merkezi, sauna, Türk hamamı, açık ve kapalı oyun alanları, spor sahaları...	6 ayrı sitede 67-205 m2 arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri mevcut
Ağaoğlu My World	3636 Daire	Ataşehir	Mevcut konut alanı	2005-2007	Ağaoğlu İnş.	186.100	Kadıköy 15 dk., Köprü 15 dk.	Dairelerin büyüklüğüne göre 1 ile 2 araçlık otopark	Botanik bahçeleri, Çevre Düzenlemesi var	Business otel ve alışveriş merkezi, sinema, açık-kapalı havuz, tenis kortları, basketbol ve voleybol sahası, fitness, SPA, yürüyüş parkurları ve çocuk oyun alanları...	34 blok, 9 farklı bina tipi, 67-461 m2 arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri mevcut
Ataşehir Residence	180 Daire	Ataşehir	Mevcut konut alanı	2006	Orhan-Grand İnş. Ortak Girişimi		Kadıköy 15 dk., Köprü 15 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness, sauna...	23 katlı 2 kulede 169-202 m2 arası 3+1, 4+1 daireler
Merit Life Göl Konakları	362 Daire , 7 Villa	Ataşehir-Şerifali	Mevcut konut alanı	2004-2006	A-Z İnşaat	52.000	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	Açık ve kapalı otoparklar	9.000 m2 gölet, Çevre Düzenlemesi var.	Yüzme havuzu, fitness, sauna, oyun ve spor alanları, yürüyüş parkurları, tenis kortu, basketbol/voleybol sahalaları, restoran...	1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri, tek ve ikiz villalar mevcut
Merit Life Park	124 Daire	Ataşehir-Şerifali	Mevcut konut alanı	2007-2009	Dekon İnşaat	6.500	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	Açık ve kapalı otoparklar	Çevre Düzenlemesi var.	Yüzme havuzu, fitness, squash, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, tenis kortu, basketbol/voleybol sahalaları...	3 blok 107-165 m2 arasında değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri
Merit Life Bulvar	116 Daire	Ataşehir-Şerifali	Mevcut konut alanı	2007-2008	Dekon İnşaat	8.000	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	2 adet açık yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, fitness, tenis, basketbol ve voleybol alanları, oyun alanları...	4 blok 100-232 m2 arasında değişen 2+1 ve 3+1 daire tipleri mevcut
Meklim Mimoza Konutları	85 Daire	Ataşehir	Mevcut konut alanı	2005	Meklim İnşaat	6.200	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	Kapalı otopark	Geniş park ve yeşil alanlar	Yarı olimpik yüzme havuzu, fitness, çocuk oyun alanları, güvenlik	4 blokta 145 m2 3+1 daireler
Canan Residence	259 Daire	Ataşehir-Şerifali	Mevcut konut alanı	2005	Canan Yapı A.Ş.	12.600	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	500 araçlık kapalı otopark	Özel peyzaj düzeni.	Fitness salonu, sauna, masaj, sinema, toplantı ve dinlenme salonları, açık ve kapalı yüzme havuzu, spor alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, süpermarket...	3 blok 68-471 m2 arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve loft dairelerden oluşuyor.
La Vella Konutları	160 Daire	Ataşehir-Şerifali	Mevcut konut alanı	2007-2008	Selimoğlu Group	3.560	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	Yeterli	2860 m2 yeşil alan	Fitness salonu, sauna, masaj, sinema, toplantı ve dinlenme salonları, açık ve kapalı yüzme havuzu, spor alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, süpermarket...	12 ve 11 katlı 2 blokta 125-180 m2 arası değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri mevcut
Elit Life	450 Daire	Ataşehir-Şerifali	Mevcut konut alanı	2007	Şua İnşaat	22.000	Kadıköy 20dk., Köprü 15 dk.	Her daireye 2 araçlık otopark	17.000 m2 yeşil alan	Bahçe ve terasların peyzaj uygulamaları, açık havuzlar tenis, basket kortları, çocuk parkları ve yürüyüş alanları...	6 blokta 105-165 m2 arası değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri mevcut

KADIKÖY

	YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
KADIKÖY	Baytur Konutları	800 Daire	Kozyatağı	Mevcut konut alanı	2005-2007	Baytur İnşaat	40.000	Kadıköy 20 dk., Köprü 20 dk.	Yeterli	Ceviz ağaçlarını içeren peyzaj düzenlemesi.	Sosyal tesis, açık yüzme havuzu, tenis kortu, çocuk oyun alanı...	7 blok 46-148m2 arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri mevcut
	Baytur Stargate Konutları	184 Daire	Kozyatağı	Mevcut konut alanı	2005-2007	Baytur İnşaat	18.000	Kadıköy 15 dk., Köprü 15 dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Sosyal tesis, açık yüzme havuzu, spor merkezi, sauna, çocuk oyun alanları, bisiklet,koşu, yürüyüş parkurları, kafeterya...	5 blok 107-350 m2 arasında değişen 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri mevcut
	Atapol Konutları	132 Daire	Kozyatağı	Mevcut konut alanı	2001	Polat İnş.		Kadıköy 15 dk., Köprü 10 dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Açık ve kapalı havuz, sosyal tesis, kişiye özel ödeme	80-105-125-135-185-215 m2 ort. 140 m2
	Flora Residence	366 Daire	Kozyatağı	Mevcut konut alanı	2005-2007	Flora Ortak Girişim	11.647	Kadıköy 15 dk., Köprü 15 dk.	900 araçlık kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	5 yıldızlı otel hizmeti, açık, kapalı yüzme havuzları, alışveriş merkezi, tenis kortu, fitness center, güzellik salonları, evcil hayvan pansiyonu...	71-300 m2 arasında değişen daireler, 34 katlı tek blokta
PENDİK	Kelebek Vadisi Evleri	274 Daire	Kurtköy	Kent dışı	2001	Dumankaya İnşaat	21.000	Kadıköy 30 dk., Köprüler 40 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Sosyal tesis, yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, yürüyüş ve koşu parkurları, fitness center...	13 blokta, 65m2 1+1'den, 200 m2 4+1'e kadar değişen daire tipleri
	Konsept İstanbul	13 Villa, 832 Daire	Kurtköy	Kent dışı	2009	Dumankaya İnşaat	79.000	Kadıköy 30 dk., Köprüler 40 dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	1330m2 gölet, fitness, açık ve kapalı havuz, spor alanları, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, kafeterya, süpermarket, kreş...	39-261 m2 arası değişen stüdyolar, 1+1, 2+1, 3+1 ve villalar
	Elit Yaşam Konakları	86 Konut	Kurtköy	Orman	2008	Delmar Yapı	17.333	Kadıköy 30 dk., Köprüler 40 dk.	Her Konuta Özel Açık Otopark	Özel peyzaj. Çevre Düzenlemesi var.	Yürüyüş ve koşu parkuru, açık-kapalı havuz, kapalı spor salonu, açık spor alanları, oyun parkları, mini golf, Türk hamamı, sauna, tenis kortu - basketbol ve voleybol sahaları...	12 blokta 68m2-231 m2 arası değişen 1+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler
	Gizli Bahçe Konakları	374 daire	Kurtköy	Orman	2006-	Dumankaya İnşaat	74.000	Kadıköy 30 dk., Köprüler 40 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Açık ve bir kapalı yüzme havuzu, fitness, yürüyüş alanları, çocuk oyun alanları, cafe, basketbol sahası, çay bahçesi, meditasyon bahçesi, 2 adet tenis kortu...	5 katlı 29 blokta 90 m2-270 m2 arasındaki özel bahçeli, normal ya da dubleks daireler
	Crystal Park Evleri	266 Daire	Kurtköy	Orman	2007	Vektor G.Y.G A.Ş	30.000	Kadıköy 30 dk., Köprüler 40 dk.	Kapalı otopark	Meyve ağaçlarıyla çevrili. Çevre Düzenlemesi var.	Mini stadyum, kafeterya, geniş spor alanları, çocuklar için oyun alanları,	11 blokta, 75-105 m2 1+1 stüdyo, 135 m2 2+1 dubleks, 155 m2 3+1 daireler
ÜSKÜDAR	Ağaoğlu My Dream	23 Villa, 1 Tarihi Konak	Altunizade	Mevcut konut alanı	2004	Ağaoğlu İnşaat		Kadıköy 10dk., Köprü 5dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Açık-kapalı yüzme havuzu, sauna - Türk hamamı, fitness center ve kafeterya...	A tip villalar 2 bahçe dubleks, 2 çatı dubleks müstakil girişli toplam 4 adet dubleks daireden oluşmaktadır. B ve BA tipi villalar ise 4 katlı müstakil.
	Ağaoğlu My Home	36 Konut	Çengelköy	Mevcut konut alanı	2004	Ağaoğlu İnşaat		Kadıköy 10dk., Köprü 5dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Yüzme havuzları, güneşlenme terasları, sauna, fitness center, çocuk oyun alanları ve barbekü alanı	4'er dairelik 9 villadan oluşmaktadır. 260 m2 ve 288 m2 441 ve 5+1 daireler.
	Çamlıca Villaları	20 Villa	Çamlıca	Boğaziçi	2001	Erkan Şirketler Grubu	70.000	Kadıköy 10dk., Köprü 5dk.	Kapalı otopark	Özel peyzaj, 200-1400 m2 villa bahçeleri	Akıllı evler, manzara, isteğe göre dekor, çarşı, sosyal tesis, klima, müstakil havuz, merkezi vakum, güvenlik, asansör, sauna	579-589 m2 ort. 585 m2
	Saklı Bahçe Konakları	34 Villa	Çamlıca	Boğaziçi	2000	Mesa-Nurol-Süzer	70.000	Kadıköy 10dk., Köprü 5dk.	Kapalı otopark	Özel peyzaj, çevre düzenlemesi var.	Full alarm sistemi	405-630 m2 ort. 517.5 m2

	YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
ÜMRANİYE	Casaba	794 Villa	Ömerli	Ömerli Barajı su top. havzasında, koruma kuşakları dışında	2001	İş-Koray	1.860.000	Şile otoyolu ve TEM'le Köprü 35dk., Kadıköy 40dk.	Kapalı otopark	Peyzaja büyük önem verilmiş.	Stüdyo, normal daire, dubleks ve bitişik villalar, havuz, sosyal tesisler, tenis, koşu, güvenlik,alarm	16 tipte 94-363 m2 ort. 229 m2 villalar
	İstanbul Palace	52 Villa	Çekmeköy	Orman	2002	Sinpaş		Kadıköy 20 dk., Köprü 10 dk.	Kapalı otopark	Konut bahçeleri. Çevre Düzenlemesi var.	Spor alanları...	259 m2 ve 305 m2 2 tip butik villa
	Meşeli Evler	26 Villa	Ömerli	Ömerli Brj. su top. havzasında, koruma kuşakları dışında, orman içi	2000	Sold Strateji Org.	30.000	TEM'le Köprü 35dk., Kadıköy 40dk.	Yeterli	Peyzaja büyük önem verilmiş, açık spor alanları, bekiçi evi, bahçeli ev.	Yan olimpiik havuz, gym, sosyal tesisler, güvenlik, hobi bahçeleri, tenis kortu, çiftlik ve kulüp binası	133-244 m2 5 tip konut ort. 188.5 m2
	Optimum Evleri	160 Villa	Ömerli	Ömerli Brj. su top. havzasında, koruma kuşakları dışında, orman içi	2000	TUBA-Sim A.Ş.-Emta	250.000	TEM'le Köprü 25dk., Kadıköy 40dk.	Kapalı otopark	Manzara, havuz, sosyal tesisleri kış bahçeleri, güneş odaları, dekorasyon	Manzara, havuz, sosyal tesisler, kış bahçeleri, güneş odaları, dekorasyon	237-360 m2 ort. 298.5 m2
	Sarıpınar Evleri	32 İkiz Villa	Ömerli	Ömerli Brj. su top. havzasında, koruma kuşakları dışında, orman içi	2000		46.000	TEM'le Köprü 35dk., Kadıköy 40dk.	Yeterli	Riva ve Göl Dereleri arasında, sosyal tesisler, havuz, tenis, gym, güvenlik	Riva ve Göl Dereleri arasında, sosyal tesisler, havuz, tenis, gym, güvenlik	270 m2
	Emta Optimum	160 Villa	Ömerli	Orman	2007	Emta İnşaat		TEM'le FSM Köprüsü 25dk., Kadıköy 30dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Açık ve kapalı yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası.	236-360 m2 arasındadeğişen 4 tip villalar
	Yeşil Vadi Konakları	400 Daire	Çekmeköy	Kent dışı	2007	Kiptaş		Boğaz Köprüsü 7dk., FSM Köprüsü 5dk. Kadıköy 25dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Okul, kreş, alışveriş merkezi, cami, spor alanları, yüzme havuzu, göletler, yürüyüş parkurları, kapalı otopark alanları, kafeterya, restoran, sosyal tesisler...	5 katlı 9 blok, 4 katlı 27 blok, 12 katlı 3 blok, 10 katlı 2 blok, 6 katlı 6 blok ve 1 rezidanstan oluşan 80-404 m2 arası değişen daireler
	Ağaoğlu My Country	159 Villa, 112 Konak	Çekmeköy	Mevcut konut alanı	2004-2006	Ağaoğlu İnşaat	173.000	Boğaz Köprüsü 20 dk., FSM Köprüsü 10 dk., Kadıköy 20 dk.,	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Yürüyüş ve bisiklet parkurları,tenis-basketbol-voleybol-futbol sahaları, açık yüzme havuzu, fitness center, sauna-masaj salonu, restoran-bar ve çocuklar için Mini-Club...	8 tip geleneksel kır evi tarzı 271 konut
	Ağaoğlu My Town	560 Daire	Ümraniye	Mevcut konut alanı	2005	Ağaoğlu İnşaat	41.000	TEM'le FSM Köprüsü 5dk. Kadıköy 20 dk.,	Açık ve kapalı otoparklar	Çevre Düzenlemesi var.	Kapalı ve açık yüzme havuzları,Türk Hamamı, sauna, 2 adet kapalı spor alanı, tenis kortları, squash salonu, basketbol-voleybol sahaları, fitness tesisleri, kafeterya...	2 tipte 9 katlı14 blokta 120m2-230 m2 arası değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler
	Fibalife	144 Daire	Çekmeköy	Kent dışı	2007	Fiba Holding	22.000	Kadıköy 20 dk., Köprü 15 dk.	2 Araçlık kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Bisiklet parkurları,tenis-basketbol-voleybol sahaları, açık yüzme havuzu, fitness center ve çocuk oyun alanları...	188-305 m2 arasında değişen daireler
	Evidea	473 Konut	Çekmeköy	Orman	2006	Y.K. Koray-Garanti GYO		FSM Köprüsü 5 dk., Kadıköy 30 dk.	Yeterli	Manolya ağaçları, Meyve ağaçları, Kayın ağaçlarıyla özel peyzaj.	Çim tepeler, bisiklet yolu, kafe, tenis kortu, Fitness, Bilardo, Masa tenisi, kreş, Alışveriş, yüzme havuzu, mini futbol sahası, yürüyüş parkuru, çocuk parkı...	70-204 m2 arası 1+1,2+1, 3+1 ve 4+1 tipte stüdyo, dubleks, bahçeli ya da teraslı 15 farklı ünite daireler.
Aqua Manors	134 Villa, 192 Daire	Çekmeköy	Kent dışı	2002	Simpaş-IBM	172.000	Kadıköy 15 dk., Köprüler 10 dk.	Kapalı otopark	Özel bahçeler	Akıllı ev, açık kapalı havuzlar, sosyal tesisler	145-335 m2 daireler, 360 m2 villalar ort. 280 m2	

	YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
ÜMRANIYE	Lalezar Konakları	27 Villa	Çekmeköy-Bağlarbaşı	Kent dışı	2000	Radas		Kadıköy 20 dk., Köprüler 15 dk.	Açık	Çevre Düzenlemesi, çocuk oyun alanı	Bol oksijen, fitness, sauna, cafe, market, havuz, arıtma tesisi, dekorasyonlu teslim	350-450 m2 ort. 400 m2
	Eltes Gold Residence	231 Daire	Ümraniye	Kent dışı	2007	Ağaoğlu İnşaat		Kadıköy 40 dk., Köprüler 20 dk.	Her daireye 1 araçlık kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	5 yıldızlı otel konforu, restoran, kafe ve barlar, alışveriş merkezi, açık-kapalı yüzme havuz, sauna, Türk hamamı, fitness, tenis kortu, basketbol sahaları, güzellik salonu...	Tek blokta 81-239 m2 arası 20 tipte 1+1,2+1 ve 3+1 daireler
	Triad Park	272 Daire	Sarıgazi	Kent dışı	2008	Hisar Yapı	25.000	Kadıköy 20 dk., Boğaziçi Köprüsü 20 dk., FSM Köprüsü 12dk.	Kapalı otopark	15.500 m2 yeşil alan ve sosyal tesis. Çevre Düzenlemesi var.	25 adet mağaza, çocuk parkı alanı, sosyal tesisler, yarı-olimpik yüzme havuzu, basketbol ve voleybol alanları, Fitness center, ilköğretim okulu...	6 katlı 12 blokta 4 ayrı tipte 91-182 m2 arası değişen 2+1, 3+1 ve dubleks daireler
	Soyak Yenişehir	5 Etap 3000 Daire, Şelale 1000 Daire	Çengelköy	Boğaziçi	1998-2001	Soyak İnşaat	320.000	Kadıköy 15dk., Köprü 5dk.	Kapalı otopark	şelaleli, manolyalı, palmyeli peyzaj, çevre düzenlemesi var.	Havuz, tenis,basket, çok amaçlı salon, dekorasyon, çocuk oyun alanları...	56-170 m2 ort. 113 m2 8 tip konut
	Antrium Residence	436 Konut	Ümraniye	Mevcut konut alanı	2005-2007	Ant Yapı	57.000	Kadıköy 40 dk., FSM Köprüsü 5dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Gölet, 3 açık yüzme havuzu, 3 basket-voleybol sahası, tenis kortu, anaokulu, sauna, kapalı yüzme havuzu, fitness center, kafeterya, çocuk oyun alanları...	12 blokta 66 m2-325 m2 arasında değişen 1+1 den 5+1 e kadar daire seçenekleri
	Rapsodi Evleri	555 Daire	Çekmeköy	Kent dışı	2006-2009	Aktürk A.Ş	96.000	Boğaz Köprüsü 15dk., FSM Köprüsü 10 dk., Kadıköy 40 dk.,	Açık ve kapalı otoparklar	Çevre Düzenlemesi var. İyi peyzaj...	Yürüyüş parkurları, basketbol ve voleybol sahası, 2 tenis kortu, fitness salonu, 3 açık yüzme havuzu, 3 yapay göl...	25 blokta 76-335 m2 arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler
BEYKOZ	Beykoz Konakları	400 Villa	Beykoz, Paşabahçe	Boğaziçi	2000	Tepe	1.100.000	Kadıköy 30 dk., Köprüler 15 dk.	Her konuta 2 araçlık	Çevre Düzenlemesi var.	Restoran, teenage snack bar, güvenlik, yangın alarmı, havuz, spor tesisleri	410-484-576 m2 ort. 490 m2
	Riva Evleri	96 Villa	Riva	Orman	2000	Riva Konut Koop.	15.600	Kadıköy 50 dk., Köprüler 30 dk.	Kapalı otopark	Müstakil bahçeler, doğal peyzaj	Dekorasyon, sosyal tesis, havuz, güvenlik	410 m2
KARTAL	Ağaoğlu My Village	116 Villa, 168 Daire	Samandıra	Kent dışı	2001	Ağaoğlu İnşaat		E-5 ve TEM'le Kadıköy 20 dk., Köprü 20 dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Türk hamamı, sauna, kapalı ve açık yüzme havuzu, fitness center, restoran, kafe, toplantı salonları, konuk odaları, çocuk bahçeleri, voleybol, futbol ve tenis sahaları...	268 m2 Villa, 68-295 m2 daire ort. 210 m2
	Sinpaş Lagün Evleri	900 Villa	Samandıra	Kent dışı	2007-2009	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	450.000	Kozyatağı 10 dk., Boğaziçi Köprüsü 15 dk., FSM Köprüsü 20 dk.	Her villa için 2 araçlık özel otopark	Özel peyzaj. Çevre Düzenlemesi var.	Açık yüzme havuzu, aerobik ve dans salonu, fitness, sauna, cafe, sosyal tesise villalardan ulaşım imkanı, gölet...	209-749 m2 arası değişen müstakil villalar, ikiz villalar, bahçeli evler ve teras evler olmak üzere 9 değişik ev tipi
MALTEPE	Narcity	1200 Konut	Başibüyük	Kent dışı, orman	2007	Tepe İnşaat		Kadıköy 40 dk., Köprüler 30 dk.	Kapalı otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Açık ve bir kapalı yüzme havuzu, fitness, yürüyüş alanları, çocuk oyun alanları, cafe, basketbol sahası, çay bahçesi, meditasyon bahçesi, 2 adet tenis kortu...	5 ve 9 katlı bloklarda 1+1'den 4+1'e, stüdyodan bahçe dubleks ve teras dairelere kadar farklı daire tipleri

AVRUPA YAKASI											
YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
Çeşmeler Vadisi	65 Villa	Kemerburgaz-Göktürk	Alibeyköy Barajı su toplama havzasında	2002	Aktürk İnş.-Panev Pan İnş.	32.000	Taksim 20 dk., Köprü 20 dk.	Yeterli	Konut bahçeleri ve düzenlenmiş genel yeşil alanlar.	Dekorasyonlu, otomatik iklimlendirmeli, lüks, havuzlar, sosyal tesis, fitness, sauna, şömine,merkezi vakum sistemi	301-520 m2 tip villa ort. 410.5 m2
İstanbul İstanbul	117 Bitişik Villa, 39 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Alibeyköy Barajı su toplama havzasında	2001	Yapı Kredi Koray	100.000	Taksim 20 dk., Köprü 20 dk.	Her konuta 2 araçlık kapalı	100.000 m2 de kurulu	Eski İstanbul konsepti, möbleli, açık ve kapalı havuz,sauna, squash, tenis kortu, lokanta, tüm teknik alt yapı var	79-135-158-188-195-232-243-270 m2 daireler ort. 188 m2
Kemerlife	60 Daire, 24 Villa	Kemerburgaz-Göktürk	Alibeyköy Barajı su toplama havzasında	2000	Metal Yapı Konut Tic. Ltd. Şti.	25.000	Taksim 20 dk., Köprü 20 dk.	Yeterli	Bina bahçeleri, konut bahçeleri ve ortak yeşil alanlar.	Sosyal tesis, havuz, dekorasyon	Daireler: 100-250 m2, Villalar: 200-400 m2 ort. 237.5 m2
Mesa Kemerburgaz Evleri	130 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Alibeyköy Barajı su toplama havzasında	2000	Mesa	25.000	Taksim 20 dk., Köprü 20 dk.	Açık	Çevre Düzenlemesi var	Sosyal tesis, havuz	150-340 m2 Daireler ort. 245 m2
İstanbul Bis	112 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2005-2007	Yapı Kredi Koray	10.000	Şehir merkezine 20dk., Köprü 20 dk.	Her üniteye en az 1 kapalı	Çevre Düzenlemesi var	Bisiklet yolu, mini kafe,çok amaçlı spor alanı, Fitness, toplantı ve oyun salonu,yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanı	105 ile 251 m2 büyüklüğünde 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 daireler
İstanbul Zen	74 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2004	Yapı Kredi Koray	10.000	Şehir merkezine 20dk.,TEM Otoyolu kavşağına 15dk.	Açık ve kapalı	Çevre Düzenlemesi var	Basketbol, voleybol sahası, yürüme yolları	110-229 m2 arasında 2+1, 3+1 ve 4+1çeşitli seçenekler
Yeshill Göktürk	180 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2007	Göktürk JV	15.000	TEM K.burgaz-Göktürk Kav.5dk. Şehir merkezine 15dk.	Özel kapalı	Çevre Düzenlemesi var	Çocuk parklar, basketbol, voleybol, tenis sahaları ve açık havuz	74 m2'den 330 m2'ye kadar 18 farklı 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1çeşitli seçeneklerde daire bulunuyor
Kemer Hill	107 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2004	Artel İnşaat	22.000	Taksim 25 dk., Maslak 15dk., Etiler 20 dk.	Her konuta ait kapalı otopark yeterli sayıda	Çevre Düzenlemesi var	Açık ve kapalı yüzme havuzları, sauna, steambath, cafebar, tenis kortu	Tek kat ve dubleks daireler
Doğa Meşe Park	121 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2005-2007	Doğa Gayrimenkul	14.000	Şehir merkezine 15dk., Köprü 20 dk.	Her konuta ait 2 kapalı otopark (Yer altı) bulunuyor	Site içerisinde 6 dönümlük avluda meşe ağaçları yer alıyor.	Yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness,squash, cafe, spor alanları	4 ana blokta 13 apartman, 115-395 m2 arasında değişen 19 değişik tipte daireler
Neo Park	80 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2005	Neo Yapı	8.500	Taksim,Levent ve FSM Köp. 25 dk., Boğaziçi Köp. 30 dk.	Her konuta ait kapalı otopark yeterli sayıda	%70 yeşil alan	Çocuk parkları, açık havuz ve yürüyüş parkurları	8 blokta, 139-221 m2 arasında değişen daireler yer alıyor.
Kemerlife XXI	186 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2004	Metal Yapı	40.000	Şehir merkezine 15dk., TEM Otoyolu Hasdal Kavşağı'na 10dk.	Yeterli	Çevre düzenlemesi var.	Açık-kapalı yüzme havuzu, yaya parkuru, bisiklet yolu, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, fitness, oyun salonları	72- 225 m2 arası 1+1, 2+1,3+1ve 4+1 çeşitli seçenekler
Mesa Yankı Evleri	124 Daire	Kemerburgaz	Orman	2005	Mesa Mesken Sanayi A.Ş	21.972	Taksim 20 dk., Köprü 20 dk.	Her konuta ait 1 açık ve 1kapalı otopark	Çevre düzenlemesi var.	Açık yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları	150-180-220 m2 arası evler, 220 m2'lik dubleks daireler
Life İstanbul	58 Daire	Kemerburgaz-Göktürk	Orman	2007-2009	Akro Yapı	2.000	Taksim ve FSM Köp. 30dk	Yeterli	Doğal bitkilerden oluşmuş iç bahçeleri, çevre düzenlemesi var.	Kapalı yüzme havuzu, sauna ve fitness salonu ve günlük ihtiyaçlarınıza yönelik olarak düzenlenecek bir alışveriş merkezi	4-5 katlı bloklar 80-300 m2 arası normal ve çatı dubleksleri

EYÜP

	YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
SARIYER	Çarmıklı Demirciköy Evleri	26 Villa	Demirciköy	Orman	2000	Çarmıklı İnşaat	33.000	Taksim 35 dk., Köprü 30 dk.	Açık ve kapalı	Botanik parkı var.	4 tip villa, havuz, bisiklet, koşu yolları, tenis kortu, çocuk parkı, sosyal tesisler, bol oksijen teması	355-365-392-470 m2 ort. 395 m2
	Demirciköy Evleri	36 Villa	Demirciköy	Orman	2001	Nida İnşaat	47.000	Taksim 35 dk., Köprü 30 dk.	Yeterli	Çevre düzenlemesi, 750-950 m2 bahçeler	Deniz manzarası, havuz, tenis, spor alanları, kulüp, kafeler, güvenlik	310-425 m2 ort. 367.5 m2
	Demirciköy Koru Evleri	20 Villa	Demirciköy	Orman	2000	Yapıt İnşaat	3.000	Taksim 35 dk., Köprü 30 dk.	Yeterli	3000 m2 orman içinde	Güvenlik, yalıtım, yüzme havuzu	294-399 m2 ort. 346.5 m2
	Pera Konakları	220 Konut	Sarıyer Tepesi	Orman	2006-2008	Sarıyer İnşaat	23.418	Taksim 30 dk., Köprü 20 dk.	Yeterli	Özel bahçeli peyzaj. Çevre düzenlemesi var	Tenis kortları, açık ve kapalı yüzme havuzları, yürüyüş parkurları, basketbol ve voleybol sahası, süs havuzları...	90 m2-250 m2 arası değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler, 470 m2-676m2 arası değişen müstakil villalar, 294 m2-309 m2 arası değişen ikiz villalar
	Atlantis Konutları	913 konut	Sarıyer	Orman	2003	Acarlar İnşaat	200.000	Taksim 30 dk., Köprü 20 dk.	Yeterli	Özel bahçeli peyzaj. Çevre düzenlemesi var	Yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, açık yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol sahası, fitness center, Türk hamamı, yürüyüş ve dinlenme alanları, çocuk bahçesi...	136 m2-280 m2 arası değişen 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire ve dubleksler
	Nida Park Evleri	36 Ahşap Villa	Demirciköy	Orman	2002	Nida İnşaat	46.000	Taksim 35 dk., Köprü 30 dk.	2 araçlık	750-950 m2 bahçeler, spor alanları	Deniz manzarası, sosyal tesis, havuz, tenis kortu, spor alanları, kafeler, güvenlik, trafo, arıtma tesisi	650-950 m2 ort. 800m2
	Sarıyer Göl Evleri	120 Daire	Sarıyer	Orman	2001	DKT		Taksim 30 dk., Köprü 15 dk.	Kapalı	Rekreasyon ve spor alanları	Dekorasyon, beyaz eşya, sauna, 55 m2 havuz, sosyal tesis, fitness	6 farklı tipte 135-245 m2 ort. 190 m2
	Sunset Park Villaları	30 Villa	Uskumruköy	Orman	2000	Çarmıklı İnşaat		Taksim 35 dk., Köprü 25 dk.	Kapalı	Çevre düzenlemesi, yaya yolları, çok iyi peyzaj	Tatil köyü görünümünde, yüzme havuzu, tenis kortu, özel güvenlik, kulüp binası	325-470-370-650 m2 ort. 454 m2
	Sarıyer Evleri	460 Daire	Maden Mahallesi	Orman	2001	Turyapı İnşaat	70.000	Taksim 30 dk., Köprü 20 dk.	Açık otoparklar	Çevre düzenlemesi var.	Kapalı ve açık yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları,fitness,sauna,kafeterya, alışveriş merkezi, yürüyüş ve koşu parkuru...	5'şer katlı 23 blok, 3+1, 4+1 ile 5+1 tipte çatı ve bahçe dubleksi ve normal daireler
	İstinye Park ve Residence	400 Daire	İstinye	Kent İçi	2005-2008	Orjin Grup-Garanti B.		Taksim 20 dk., Köprü 15 dk.	Açık ve kapalı	Çevre düzenlemesi var.	82.000 m2'lik mağaza, restoran, eğlence alanları	Residence dairelerinin büyüklükleri 150-300 m2 arasında değişen konutlar
Seba Royal Konakları	15 Villa, 100 Bahçe Dubleksi	İstinye	Kent İçi	2001-2004	Seba İnşaat	68.000	Taksim 20 dk., Köprü 15 dk.	Yeterli	Çevre düzenlemesi var.	Kapalı ve açık yüzme havuzu, tenis kortu, kapalı golf sahası, eskrim ve aikido salonları, şelale ve yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, kapalı sosyal tesisler...	583m2'lik 15 villa ve 332 m2'lik dubleks dairelerin bulunduğu 25 apartmandan oluşuyor.	
BAKIRKÖY	Ataköy Konakları	950 Konut	Ataköy	Kent dışı	2008	Keleşoğlu Group	196.000	Taksim 40 dk., Köprü 60 dk.	Açık	Çevre düzenlemesi var.	Açık-kapalı yüzme havuzu, futbol, basketbol sahası, tenis kortları, çocuk oyun alanları, gölet, alışveriş merkezi, ilköğretim okulu...	6-7 katlı 58 blokta 169-273 m2 arası değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler

BÜYÜKÇEKMECE

YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
Fildişi Konakları	228 Daire	Beylikdüzü	Kent dışı	2006-2009	Atınç İnşaat	28.000	Taksim 50 dk., Köprü 60 dk.	Açık otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Yüzme havuzu, koşu parkuru, çocuk oyun alanları...	6 katlı 19 blokta 125 m2-135 m2 büyüklüğünde 3+1, 155 m2 büyüklüğünde 4+1 daire
Ardıçlı Evleri	1000 Villa	Bahçeşehir	Kent dışı	2000-2005	Eston Yapı A.Ş	1.000.000	Taksim 40 dk., Köprü 50 dk.	Her konuta 2 kapalı	Çevre Düzenlemesi var.	müstakil havuz, fitness, sosyal tesis, alışveriş, kafeler, çelik konstrüksiyon, fan cool sistemi ile tavadan ısıtma, dekorasyonlu	185-260 m2 ort. 222.5 m2
Spradon Kuleler	394 Daire	Bahçeşehir	Kent dışı	2008	Kuzu İnşaat	35.000	Şehir merkezine 45 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Yüzme havuzları, tenis ve basketbol kortları, yürüyüş alanları, yapay göl ve akarsu.	5 adet kulede 91-187 m2 arası 1+1, 2+1, 3+1 ile 4+1 daireler
Başkaşehir	1233 Daire	Bahçeşehir	Kent dışı	2007	Yapı Endüstrisi	71.000	Taksim 40 dk., Köprü 50 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Yürüyüş parkurları, hobi bahçeleri, yüzme havuzları, spor kompleksleri, alışveriş merkezi.	2 Rezidans, 3 blokta, 24-259 m2 arası 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ile 5+1 daireler
İstanbul Evleri	2000 Daire	Beylikdüzü	Kent dışı	2006-2008	Han Yapı Gayrimenkul	108.000	Taksim 40 dk., Köprü 50 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	3 açık 1 kapalı yüzme havuzu, tenis kortları, voleybol, basketbol, mini futbol sahaları, anfityatro, güzellik merkezi, kafe ve dinlenme merkezi, hobi ve sanat merkezi...	84-160 m2 arası 12 tipte 1+1, 2+1 ile 3+1 daireler
Ispartakule	6000 Daire	Bahçeşehir	Kent dışı	2007-2009	Fideldus-Öztaş İnşaat	560.000	Mahmutbey gişelerine 10dk., Taksime 40 dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Yürüyüş parkurları, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahaları, yürüyüş parkurları, gym salonları, sauna, çocuk oyun alanları, alışveriş merkezi	10 adada toplam 32 blokta, 8 ile 15 kat arasında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ile 5+1 daireler
Pelikan Hill	520 Villa	B.Çekmece	B.Çekmece Gölü Su Toplama Havzası, Kent Dışı	2005-2010	KKC Grup	1.500.000	Taksim 50 dk., Köprü 70 dk.	Açık ve kapalı	Çevre Düzenlemesi var.	Alışveriş merkezleri, fitness center, aerobik ve yoga stüdyoları, tenis kortları, squash salonu, Türk hamamı...	350-900 m2 arasında değişen 8 farklı tipte konutlar
Esenyurt Konutları	752 Daire	Esenyurt	Kent dışı	2007	Kiptaş	42.784	Taksim 50 dk., Köprü 70 dk.	Açık otopark	Çevre Düzenlemesi var.	Basketbol, voleybol sahası, çocuk oyun alanları, yürütme yolları..	3 tip 18 blokta 95-126 ve 150 m2 2+1 ve 3+1 daireler
Tepekent	1831 Villa	B.Çekmece	Büyükçekmece gölü su toplama havzasında	2006	Tepekent Konut Yapı Koop. Birliği	6.000.000	Aksaray 25 dk., E-5'den 40dk.	Yeterli	Çevre Düzenlemesi var.	Basketbol, voleybol sahası, tenis kortları, çocuk oyun alanları...	Dubleks ve tripleks olmak üzere 44 farklı konut
Park City Evleri	383 Daire	Bahçeşehir-Esenkent	Kent dışı	2007-	Arıkan Yapı	18.233	Havaalanına 30 dk, Levent'e 60 dk.	2 kat kapalı otopark, açık otopark	%70 yeşil alan. Çevre düzenlemesi var.	Yarı olimpiik yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, spor alanları, 38 ofis, 25 üst yol mağaza, 16 alt yol mağaza...	8 blokta 97-177 m2 arası değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler
Eston Şehir	2000 Daire	Bahçeşehir	Kent dışı	2006-	Eston Yapı A.Ş	600.000	Taksim 50 dk., Köprü 70 dk.	Açık otopark	Çevre düzenlemesi var.	Çocuk oyun alanları, spor alanları, yüzme havuzları, yürüyüş parkurları, alışveriş merkezi...	75-208 m2 arasında konutlar ve 187 m2 lik dubleksler, katlı villalar
Şehr-i Bahçe	20 Villa, 200 Daire	Bahçeşehir	Kent dışı	2005-2007	KC Group	54.816	Taksim 50 dk., Köprü 70 dk.	Açık ve kapalı	Çevre Düzenlemesi var.	Yüzme havuzu, güneşlenme ve seyir terası, çocuk oyun parkları, alışveriş ve ticaret merkezi...	89-156 m2 arasında değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler, dubleks villalar
Selin Evleri	16 Villa, 280 Daire	Beylikdüzü	Kent dışı	2006-2008	Şenka İnşaat	30.000	Taksim 50 dk., Köprü 70 dk.	Açık ve kapalı	Çevre Düzenlemesi var.	Yürüyüş ve bisiklet parkurları, tenis, basketbol, voleybol sahaları, fitness center, alışveriş merkezi	6 katlı 17 blokta 93-150 m2 arası değişen 2+1 ve 3+1 daireler, tek tip villa

	YERLEŞİMİN ADI	BÜYÜKLÜK	SEMT	KONUM	YAPIM YILI	FİRMA	TOPLAM M2	ULAŞIM	OTOPARK	YEŞİL ALAN	DONATILAR	KONUT TİPİ VE M2
B.ÇEKME	Alkent 2000	Faz 1: 500 Daire Faz 2: 292 Villa	B.Çekmece	B.Çekmece Gölü Su Toplama Havzası, Kent Dışı	Faz 1: 1998 Faz 2: 2000	Alarko	1.050.000	Taksim 40 dk., Köprü 55 dk.	2 Araçlık kapalı	Her villa 2500 m2 bahçe içinde, rekreasyon alanları	Westa Alışveriş Merkezi, Parlament Cinema Club, Golf Sahası, binicilik, fitness, yelken, her konuta havuz, güvenlik, mobleli teslim	220-285-300-650 m2 5 ayrı villa tipi ort. 364 m2
ŞİŞLİ	Şişli Plaza	180 Daire	Şişli	Kent içi	2006	Yapı Merkezi	15.000	Taksim 10 dk., Köprü 15 dk.	Her daire için kapalı otopark	Işık ve su oyunları ile peyzajı tamamlanmış iç bahçe	Açık yüzme havuzu, Yürüme ve koşu parkuru, Kreş, Etüt Odası ve Çocuk Oyun Bahçesi ile Çocuk Klübü, Fitness Salonu, Masaj Odası, Sauna, Squash, Ping Pong, Davet ve Toplantı Salonları...	42 katlı ve 9 katlı 2 Blokta 113-469 m2 arası daireler
	Mashattan	3100 Daire	Maslak	Kent içi	2008	Taşyapı İnşaat	140.000	Taksim 20 dk., Köprü 10 dk.	3.400 araçlık kapalı otopark	Çevre düzenlemesi var.	Yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, botanik bahçeleri, yürüyüş parkurları, tenis ve basketbol sahaları, squash salonu, fitness, Türk hamamı, 3 sinema, marketler...	33 ve 34 katlı 10 blokta 85-180-340 m2'lik daireler
	Elysium Residence	234 Daire	Bomonti	Kent içi	2006	Ofton İnşaat	5.000	Taksim 10 dk., Köprü 15 dk.	Kapalı otopark	Çevre düzenlemesi var.	Alışveriş ve spor merkezi, kapalı yüzme havuzu, fitness ve squash salonları, saunalar, fin hamamı, restoranlar, çocuk oyun odaları...	55-185 m2 arası değişen 3+1 daireler
	Terrace Fulya Residence	245 Daire	Fulya	Kent içi	2007	İnanlar İnşaat	80.000	Taksim 10 dk., Köprü 15 dk.	Açık ve kapalı otopark	Çevre düzenlemesi var.	Alışveriş merkezi, bahçeli, yürüyüş alanı, tenis kortu, yüzme havuzu, oyun parkı...	16 ve 17 katlı 2,8 katlı 5 tane rezidanda 58-335 m2 arası değişen 1+1 stüdyo, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler
	Kempinski Residence Astoria	160 Daire	Esentepe	Kent içi	2007	Kempinski- Vedat Aşçı	120.000	Taksim 10 dk., Köprü 10 dk.	1000 araçlık kapalı otopark	Çevre düzenlemesi var.	5 katlı alışveriş merkezi, Wellness ve fitness merkezi, yüzme havuzu, spor sahası, House keeping hizmeti...	27 katlı 2 kulede 7 yıldızlı otel konforunda 111-314 m2 arasında daireler
	Olimpiakent Evleri	3500 Daire	Halkalı	Kent dışı	2004-2006	Soyak İnşaat	1.000.000	Taksim 40 dk., Köprü 50 dk.	Açık ve kapalı	450 bin m2'lik yeşil alan	Koşu ve bisiklet parkuru, tenis kortları, basketbol ve plaj voleybolu sahaları, yüzme havuzu, buz pisti, kayak sahası, tırmanma duvarı, ilköğretim okulu, ticaret merkezi...	60-140 m2 arası değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler
KÜÇÜKÇEKMECE	Avrupa Konutları	2800 Daire	Halkalı	Kent dışı	2007	Avrupa İnşaat	144.133	Maslak ve Levent 15 dk., Köprü 30 dk.	Kapalı	Çevre düzenlemesi var.	Çocuk oyun alanları, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahaları, 5 adet yarı olimpik yüzme havuzu, fitness center, şelale, gölet, kafeteryalar...	110-140 m2 arası değişen stüdyo tipi daireler
	MN Bahçeşehir Evleri	1500 Daire	K.Çekmece	Kent dışı	2007	Mesa ve Nuro İnşaat		Taksim 50 dk., Köprü 60 dk.	Yeterli	Çevre düzenlemesi var.	Basketbol, voleybol, tenis sahaları, çocuk oyun parkları, yürüyüş parkurları...	21 katlı 3 residence, 5 katlı 10 blok, 3 ve 4 katlı birer blokta, 77-181 m2 net kullanım alanlı daireler
	Oyakkent	12.000 Konut	İkitelli	Kent dışı	2007-	Oyak	3.750.000	Taksim 40 dk., Köprü 50 dk.	Açık ve kapalı	Çevre düzenlemesi var.	Basketbol, voleybol, çocuk oyun parkları, yürüyüş parkurları...	63 m2-160 m2 arası değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler
SİLİVRİ	Kınalvadi Evleri	274 Villa	Silivri	Kent dışı	2000	Kınalvadi Konut Yapı Koop.	150.000	E-5'ten Taksim 55 dk., Köprü 65 dk.	Açık	Çevre düzenlemesi var.	havuz, tenis, koşu parkurları, hamam	303-380 m2 ort. 341.5 m2
	Sunflower Evleri	347 Villa	Silivri	Kent dışı	2002	Saral İnşaat	923.000	E-5'ten Taksim 55 dk., Köprü 55 dk.	Kapalı	585-1750 m2 bahçeler. Çevre düzenlemesi var.	Amerikan evi, güvenlik, ithal malzeme, alt yapıda ileri teknoloji, kişiye özel donatılar, dekorasyonlu	232-445 m2 7 tip ort. 338 m2

Ek 2 Gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşme formu

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

İSTANBUL'DA TALEP EDİLEN KONUTLARIN FİZİKSEL VE ÇEVRESEL ANALİZİ

1.BÖLÜM**GAYRİMENKUL DANIŞMANI BİLGİLERİ**

Ad Soyad					
Yaşı		Kadın		Erkek	
Görevi					
Şirket Adı					
Eğitim Durumu	İlköğretim	Lise	Üniversite	Y. Lisans	Doktora
İstanbul'da Yaşama Süresi					
Gayrimenkul Sektörüyle İlgili Aldığı Eğitimler					
Uzmanlaştığı İlçe ve Kaç Yıldır Çalışıyor	Kadıköy	Ümraniye	Maltepe	Kartal	Pendik
	Tuzla	Üsküdar	Beykoz	Şile	
	Beşiktaş	Şişli	Beyoğlu	B.çekmece	Fatih/Eminönü
	Bakırköy	Sarıyer	Eyüp	K.çekmece	Silivri
Uzmanlaştığınız semtler					
Daha önce Gayrimenkul Danışmanı Olarak Çalıştığı Bölgeler					

2. BÖLÜM

Bu bölümde yer alan soruları uzmanlaştığımız bölgeye göre cevaplayınız.

1-) Son yıllarda en çok hangi konut alanları (hangi siteler) tercih ediliyor?

2-) Hangi grup kullanıcılar bu konut alanlarını tercih ediyor?

Üst gelir grubu	Ortanın üstü gelir grubu	Orta gelir grubu	Ortanın altı gelir grubu	*Diğer

3-) Bu tür konut alanlarının tercih edilme nedenleri sizce nelerdir? (Tercih sırasına göre 1-9 arası puanlandırınız.)

Konumu	
Konut planlanması	
Yapım teknolojisi	
Kullanılan malzemeler	
Ulaşımı	
Güvenlik	
Otopark	
Yeşil alan	
Sosyal tesisler	
*Diğer.....	

4-) Konut planlanması açısından en çok hangi planlama tipi tercih ediliyor?

Müstakil konut (Villa tipi yerleşim)	
Toplu konut apartman daireler	
Şehir içi apartman daireler	
Rezidans daireler	

4-) Uzmanlaştığımız bölgede eski konut alanları mevcut ise bu alanlar kimler tarafından neden tercih ediliyor?

Yeni konutlara göre daha uygun fiyatta olduğundan	
Komşuluk/aile ilişkilerinin bozulmasını istemediklerinden	
Uzun zamandır o bölgede yaşadıklarından	
Kent merkezine daha yakın olduklarından (ulaşım rahatlığından)	
*Diğer nedenler	

3. BÖLÜM

Bu bölümde yer alan soruları İstanbul genelini ele alarak cevaplayınız.

1-) 2000 yılı sonrası İstanbul'da gelişim gösteren bölgeler sizce nerelerdir?

Ataşehir	Kozyatağı	Kurtköy	Çekmeköy
Ömerli	Tepeören	Samandıra	Riva
Sarıgazi	*	*	*
B.Çekmece	Bahçeşehir	Beylikdüzü	Halkalı
Kemerburgaz	Zekeriyaköy	Ataköy	Levent-Etiler
İstinye	*	*	*

2-) 2000 yılı sonrası İstanbul'da gelişen yeni yerleşim yerlerinin oluşumuna neden olan etkenler sizce nelerdir?

3-) Önümüzdeki 5 yıl içerisinde İstanbul'da oluşabilecek yeni yerleşim yerleri sizce nerelerdir?

4-) Uzmanlaşmış olduğunuz bölgedeki konut pazarında son dönemde gözlenen değişimlere (tercih eden gruplar, konut fiyatları, doluluk oranı vb. konular) ilişkin görüşleriniz nelerdir?

* Diğer seçeneğiniz varsa lütfen belirtiniz.

Anket formlarında verdiğiniz bilgilerin tamamının, sadece akademik amaçlı olarak kullanılması ve saklı tutulması, proje ekibinin teminatı altındadır. Zaman ayırdığınız için teşekkür ederim.

Mimar Melda Yalvaç

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	05.06.1980	
Doğum yeri	Erzurum	
Lise	1995-1998	TEV Özel Tarsus Kıvılcım Fen Lisesi
Lisans	1999-2003	Karadeniz Teknik Üniversitesi Müh.-Mim. Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2005-2008	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı
Çalıştığı kurum	2007-Devam ediyor	Arketipo Desing Tasarım Ve İç Mimarlık Ltd. Şti.