

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL ÖRNEĞİNDE; TOPLU KONUT GELİŞİMİ,
1980 SONRASI KONUT ÜRETİM SÜRECİ VE YER
SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER BAĞLAMINDA
KONUT YAKIN ÇEVRESİNİN İRDELENMESİ**

Mimar Erol HUNİLER

F.B.E Mimarlık Bölümü Mimari Tasarım Anabilim Dalında
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Yard. Doc. Dr. Münevver DAĞGÜLÜ (Yıldız Teknik Üniversitesi)

İSTANBUL, 2010

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	iv
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	xi
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı	2
2. TOPLU KONUT OLGUSU.....	3
2.1 Toplu Konut Tanımları	3
2.2 Toplu Konut Gelişimi	3
2.3 Toplu Konutu Ortaya Çıkaran Nedenler	4
2.4 Toplu Konut Kavramı	5
3. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT	6
3.1 Türkiye’de Konut Politikası Gelişimi ve Toplu Konut Üretimi.....	6
3.1.1 1923-1945 Dönemi	7
3.1.2 1945-1960 Dönemi	8
3.1.3 Planlı Dönem (1960-1980).....	8
3.1.3.1 Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)	8
3.1.3.2 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)	9
3.1.3.3 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)	9
3.1.3.4 Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983).....	9
3.1.3.5 12 Eylül Dönemi: Ara Dönem (1981-1983)	10
3.1.3.6 Liberal Dönem(1984 ve Sonrası)	10
3.1.3.7 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989).....	10
3.1.3.8 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)	10
3.1.3.9 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000).....	11
3.1.3.10 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005).....	11
3.1.3.11 Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi(2007-2013)	11
3.2 Toplu Konut Kooperatifleri ve Tanımları	11
3.3 Toplu Konutun İlk Örnekleri (Ankara, İstanbul)	12
4. 1980 SONRASI TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT OLGUSU VE YENİ BAKIŞ AÇILARI.....	18
4.1 İstanbul’da 1980 Sonrası Toplu Konut Planlaması	18
4.2 Yeni Bakış Açılara Göre Toplu Konut Gelişimleri	18
4.2.1 Alt-Orta Gelir Grubu	19
4.2.2 Orta Gelir Grubu.....	20

4.2.3	Üst Gelir Grubu	20
5.	SİT ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI.....	21
5.1	Tarihi Sit Alanları.....	23
5.2	Kentsel Sit Alanları.....	23
5.3	Arkeolojik Sit Alanları.....	23
5.4	Doğal Sit Alanları.....	24
5.5	Karma Sit Alanları.....	24
6.	TOPLU KONUT OLUŞUMUNDA YER SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	28
6.1	Çevresel Değerlendirme:.....	28
6.2	Planlama Kararları	31
6.2.1	Merkezi Yönetim (Başbakanlık İdaresi)	31
6.2.2	Yerel Yönetim (Büyükşehir Belediyesi, Belediyeler, İl Özel İdareler).....	32
6.2.3	Özel Sektör	33
6.3	Sit Alanları ve Merkeze Yakınlık	36
6.4	Ulaşılabilirlik.....	36
6.5	Alt Yapı.....	37
6.6	Türkiye’de Pazarlama ve Finans Piyasası.....	38
6.7	Sınıflama ve Demografik Yapı	39
6.8	Sosyoekonomik ve Sosyokültürel Yapı Değişimi	40
7.	SONUÇ: İSTANBUL ÖRNEĞİNDE; YER SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER BAĞLAMINDA KONUT YAKIN ÇEVRESİ VE GRAFİKSEL DEĞERLENDİRMELER	77
	KAYNAKLAR	86
	ÖZGEÇMİŞ.....	89

KISALTMA LİSTESİ

DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
GDYK	Geçmiş Dönem Yapılaşma Koşulları
İMP	İstanbul Metropoliten Planlama
İ.T.Ü	İstanbul Teknik Üniversitesi
İSKİ	İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
KTVKK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
KTVK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
KANİP	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KM	Kilometre
KM2	Kilometre Kare
MAX	Maksimum
M.S.G.S.Ü	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
MT	Metre
O.B.M	Orman bölge Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TNSA	Türkiye Nüfus ve Sağlık Araştırması
Y.T.Ü	Yıldız Teknik Üniversitesi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1	Bahçeli evler yapı kooperatifi vaziyet planı prof. Herman Jansen Berlin 12.7.38.....	12
Şekil 3.2	Jansen'e ait olan Ankara imar planında Bahçelievler planlamasının yeri.....	13
Şekil 3.3	Jansen'in Bahçelievler planı	13
Şekil 3.4	Bahçelievler'de uygulanan plan ve tespitler	14
Şekil 3.5	Bahçelievler yapı kooperatifi görünüşü Hermann Jahsen Berlin 25.1.36	15
Şekil 3.6	Bahçelievler yapı kooperatifi kuş bakışı Herman Jahsen Berlin 25.1.36.....	15
Şekil 3.7	Bahçelievler yapı kooperatifi görünüşü Herman Jahsen Berlin 25.1.36	15
Şekil 3.8	Sıra Evler Beşiktaş Akaretler	16
Şekil 3.9	Sıra Evler Beşiktaş Akaretler cephe görüntüsü	17
Şekil 3.10	Sıra Evler Beşiktaş Akaretler cephe görüntüsü	17
Şekil 5.1	İstanbul'daki Sit alanlarının mekansal dağılımları	26
Şekil 6.1	1990 -2000 Yılları arası arazi kullanımı sınıflandırılması, İstanbul	28
Şekil 6.2	1995 -2005 Yılları arası arazi kullanımı sınıflandırılması, İstanbul	28
Şekil 6.3	İstanbul'un nüfus ile yerleşim alanları arasındaki ilişki ve büyüme oranı	29
Şekil 6.4	Su havzaları, İstanbul	30
Şekil 6.5	Orman alanları.....	31
Şekil 6.6	Türkiye'de 2000 yılında kamu kesiminde konut üretiminin kurumlara göre dağılımı	32
Şekil 6.7	Türkiye'de 2000 yılında konut üretiminin kesimlere göre dağılımı.....	33
Şekil 6.8	Türkiye'de 2000 yılında özel sektörde konut üretiminin aktörlere göre dağılımı34	
Şekil 6.9	Türkiye'de yapı kooperatiflerinin toplam konut üretimi içindeki paylarının yıllara göre dağılımı	34
Şekil 6.10	Türkiye'de 1993-2000 yılları arasında özel sektörde konut üretiminin aktörlere göre dağılımı	35
Şekil 6.11	Türkiye'de konut üretiminin kesimlere göre analizi	35
Şekil 6.12	İncelenen toplu konutların sit alanları ve şehir merkezlerine yakınlıkları	36
Şekil 6.13	İncelenen toplu konutların ulaşılabilirlikleri.....	37
Şekil 6.14	Türkiye'deki nüfus artışı ve kentleşme hızı (1927 – 2000).....	40
Şekil 6.15	Bezirgan Bahçe konutları ulaşım planı.....	42
Şekil 6.16	Bezirgan Bahçe konutlarına giriş	43
Şekil 6.17	Bezirgan Bahçe konutları görünüşü	43
Şekil 6.18	Bezirgan Bahçe ilkokul ve orta okul görüntüsü.....	43
Şekil 6.19	Bezirgan Bahçe konutları görüntüsü	44
Şekil 6.20	Bezirgan Bahçe konut girişi.....	44
Şekil 6.21	Ticaret merkezi görüntüsü	44
Şekil 6.22	Bezirgan Bahçe konutları görüntüsü	45
Şekil 6.23	Halı saha görüntüsü	45
Şekil 6.24	TOKİ 1. ve 2. Etap konutları	47
Şekil 6.25	Pendik TOKİ konutları görüntüsü.....	47
Şekil 6.26	Pendik TOKİ 1+1 düşük gelir için yapılan konut görüntüsü.....	48
Şekil 6.27	Pendik TOKİ konut görüntüsü.....	48
Şekil 6.28	Esenyurt 2. etap konutları ulaşım krokisi	50
Şekil 6.29	Esenyurt 4. etap ulaşım krokisi	51
Şekil 6.30	Yeşil Vadi ulaşım haritası.....	53
Şekil 6.31	Yeşil Vadi girişi	53
Şekil 6.32	Yeşil Vadi konakların görüntüsü	53
Şekil 6.33	Rezidans ve konakların görüntüsü	54
Şekil 6.34	Yeşil Vadi konakların görüntüsü	54
Şekil 6.35	Yeşil Vadi konakların görüntüsü	54

Şekil 6.36	Zemin altı otopark girişi	55
Şekil 6.37	Çocuk oyun alanı ve basketbol sahası.....	55
Şekil 6.38	Yapay gölün ortasında kafeterya görüntüsü	55
Şekil 6.39	Yeşil Vadi camii görüntüsü	56
Şekil 6.40	Ünalan konutları.....	57
Şekil 6.41	Ünalan konutları giriş görüntüsü.....	58
Şekil 6.42	Ünalan konutları görüntüsü	58
Şekil 6.43	Ünalan konutları görüntüsü	58
Şekil 6.44	Ünalan konutları otopark yeri	59
Şekil 6.45	Ünalan konutları bina giriş görüntüsü	59
Şekil 6.46	Ünalan konutlar görüntüsü	59
Şekil 6.47	İçerenköy evleri ulaşım krokisi.....	61
Şekil 6.48	İçerenköy evleri giriş görüntüsü	61
Şekil 6.49	İçerenköy konut görüntüsü	61
Şekil 6.50	İçerenköy satış ofisi ve giriş görüntüsü	62
Şekil 6.51	İçerenköy konutları görüntüsü	62
Şekil 6.52	Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları ulaşım krokisi	64
Şekil 6.53	Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları	64
Şekil 6.54	Pendik Şeyhli Hilalşehir konut görüntüsü	65
Şekil 6.55	Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları görüntüsü.....	65
Şekil 6.56	Pendik Şeyhli Hilalşehir konutlarına ait futbol halı saha görüntüsü.....	65
Şekil 6.57	İnnovia ulaşım krokisi	67
Şekil 6.58	İnnovia konutları site'ye girişi görüntüsü.....	67
Şekil 6.59	İnnovia konut görüntüsü.....	68
Şekil 6.60	İnnovia konut görüntüsü.....	68
Şekil 6.61	İnnovia fitnes binası yapımı görüntüsü	68
Şekil 6.62	İnnovia konutları açık havuz görüntüsü	69
Şekil 6.63	My World ulaşım planı.....	70
Şekil 6.64	My World konutlar yolu	71
Şekil 6.65	My World konutları görüntüsü	71
Şekil 6.66	My World konutları görüntüsü	71
Şekil 6.67	My World southside girişi	72
Şekil 6.68	My World southside park görüntüsü.....	72
Şekil 6.69	My World giriş yolu	72
Şekil 7.1	Ulaşılabilirlik konutların merkeze uzaklık	78
Şekil 7.2	Konutların orman alanlarına mesafesi.....	80
Şekil 7.3	Konutların su havzasına mesafesi	82
Şekil 7.4	Sit alanları ve merkeze yakınlık.....	84

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 4.1	Türkiye’de çeşitli yıllarda yapılmış araştırmalara göre gelir dağılımı	18
Çizelge 4.2	Hane halkı gelir durumuna göre satın alınabilir konut fiyatlarının dağılımı	19
Çizelge 5.1	İstanbul’da sit alanlarının türlerine, GDYK’ na ve KAİP’ na göre dağılımı,...	21
Çizelge 5.2	Türkiye ve İstanbul’da sit alanlarının türlerine göre dağılımı,	22
Çizelge 5.3	İstanbul’da sit alanlarının ilan edildikleri dönemler	23
Çizelge 5.4	İstanbul’da Sit alanlarının türlerine göre sayı ve alan büyüklükleri	25
Çizelge 6.1	İstanbul’un nüfus değişimi	29
Çizelge 6.2	Bezirgan Bahçe konutları	46
Çizelge 6.3	Pendik 1. ve 2. etap TOKİ konutları	49
Çizelge 6.4	Esenyurt 2.etap konutları.....	50
Çizelge 6.5	Esenyurt 4.etap konutları.....	52
Çizelge 6.6	Yeşil Vadi konakları.....	56
Çizelge 6.7	Ünalan konutları.....	60
Çizelge 6.8	İçerenköy evleri.....	63
Çizelge 6.9	Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları	66
Çizelge 6.10	İnnovia konutları	69
Çizelge 6.11	My World konutları.....	73
Çizelge 6.12	Site içi donatılar	74
Çizelge 6.13	Çevredeki donatılar	75
Çizelge 6.14	Manzara	76
Çizelge 6.15	Güvenlik	76
Çizelge 6.16	Altyapı	76
Çizelge 7.1	Ulaşılabilirlik konutların merkeze uzaklık	78
Çizelge 7.2	Konutların orman alanlarına mesafesi.....	81
Çizelge 7.3	Konutların su havzasına mesafesi	82
Çizelge 7.4	Sit alanları ve merkeze yakınlık.....	85

ÖNSÖZ

“İstanbul örneğinde toplu konut gelişimi, 1980 sonrası konut üretim süreci ve yer seçimini etkileyen faktörler bağlamında konut yakın çevresinin irdelenmesi” tez çalışmasıyla ülkemizde İstanbul örneğinde yoğunlaşarak son yirmi dokuz yılda toplu konut sektöründeki gelişme ve yenileşmelerin, konut politikaları ve kalkınma planları doğrultusunda uygulanması; yer seçimini etkileyen faktörler bağlamında ise oluşum ve gelişimin yarattığı merkezci ve çevresel etkilerle kentin düzenli ve planlı gelişimindeki katkıları analiz edilecektir.

Öncelikle tez süresince bana yardımcı olan hocam Yard. Doç. Dr. Münevver Dağgülü’ne teşekkürlerimi sunuyorum. Tez yazımı süresince bana kapılarını açan İ.T.Ü, Y.T.Ü ve M.S.G.S.Ü ve çalışmalarında yardım ve destekte bulunan eşim Mim.Selma D. Hüniler’e, aileme ve değerli dostum Bekir Kahraman’a katkılarından dolayı teşekkür ederim.

ÖZET

20. yy da sanayi devrimiyle birlikte kent yapısında oluşan değişimler ve beliren ihtiyaçlar kent planlamasına yansımaları da direkt olarak olmuştur. Bu bağlamda yaşam ve çalışma koşullarına paralel olarak bölgede oluşan nüfus yoğunlukları konutsal yoğunluğu da beraberinde getirmiştir. Bu yoğunlaşma; şehir merkezlerinde toplu konut olgusunu doğurmuştur.

Çeşitli kültürlerden oluşan toplulukları bir arada barındıran ve insanların her türlü ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanan toplu konut yapıları; süreç içerisinde değişim ve gelişmeler gösterirken yakın çevresiyle de etkileşim içinde bulunmaktadır. Bu bağlamda 1980 sonrası toplu konut süreci ve yer seçimini etkileyen faktörler ile konut ve yakın çevre ilişkisi incelenmiştir. Tezin içeriğini kısaca özetlemek gerekirse;

1. Bölümde, “İstanbul örneğinde toplu konut gelişimi, 1980 sonrası konut üretim süreci ve yer seçimini etkileyen faktörler bağlamında konut yakın çevresinin irdelenmesi” konusuna giriş yapılmıştır.

2. Bölümde, konutun farklı nitelikleri açısından farklı tanımları yapılabilecek olmakla birlikte, toplu konut olgusunun var oluşunu insan ihtiyacını, konforunu, memnuniyeti, birçok komşuluk biriminin bir arada barınmasını sağlayan bir gereç olarak tanımlayabiliriz. Gerçekte tarihçesi Osmanlı İmparatorluğuna kadar dayanan toplu konutu ortaya çıkaran nedenler; ülke mekanının uyumlu organizasyonunda büyük kentlerin yığılma haline geçişini önlemek sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı arttırmamak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğa değerlerini korumak açık alanların kaybolmasını önlemek şeklinde sıralanabilir.

3. Bölümde Türkiye’de 1970’lerin ikinci yarısında yaşanan ekonomik krizin rant gelirlerini kentsel arazilere kaydırılmasının yarattığı potansiyel ve 1980’lerde yürütülen ekonomik politikalarla, inşaat sektörünün gelişme gösterdiği açıklanmıştır. Toplu konutun Türkiye’deki ilk uygulamalarından örnekler seçilip anlatılmıştır.

4. Bölümde, 1980 sonrasında hız kazanarak artan köyden kente göç sonucunda; büyüyen ve konut alanı azalan kent olgusu, daha fazla önem kazandığı ve değişen politik planlama kararları ciddi ve kararlı bir toplu konut planlaması gereğini doğurduğu açıklanmıştır. Buna paralel olarak toplum mozaiki içerisinde yeni bakış açıları doğrultusunda toplu konut gelişim ve değişimleri analiz edilmiştir. Oluşan ve gelişim gösteren bu konut tipolojisi geniş ve lüks konutların oluşturduğu üst gelir grubuna hitap edenler, orta gelir grubuna yanıt vermeyi amaçlayan konutlar ve nispeten alım gücü daha da düşük olan alt-orta gelir grubuna hitap eden konutlar olarak 3 bölümde incelenmiştir.

5. Bölümde, daha önce de değindiğimiz gibi toplu konutu ortaya çıkaran başlıca nedenlerden biri kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel, doğal ve kentsel sit alanlarını korumaktır. Bu bölümde tarihi, kentsel, arkeolojik, doğal, karma olmak üzere sit alanları sınıflandırılmış ve bu alanlardaki yapılaşma koşulları irdelenmiştir.

6. Bölümde, açıklanan bölgenin yerleşilip yaşanılabilirlik kriterleri tarih öncesi çağlardan beri bazı değişmez ve gerekli kıstaslar içermesidir. Zemin faktörü, mevcut su havzalarına yakınlık, orman alanlarına yakınlık, sit alanları ve merkeze yakınlık, toplu konutun ulaşılabilirliği, alt yapı özellikleri, sınıflaşma ve demografik yapı, sosyoekonomik ve sosyokültürel yapı değişimi ile planlama kararları yer seçimini etkileyen ana kriterlerdir.

Oluşan yerleşim şeması, kişi başına düşen birim alan, konut alanı yoğunluğunu sayısındaki yoğunluk ve bu kişilerin sosyokültürel özellikleri yerleşim bölgesinin planlamasını da doğrudan etkilemektedir.

7. Sonuç bölümde, yer seçimini etkileyen faktörler bağlamında konut ve yakın çevresini niteliklerini grafiksel gösterimi ve karşılaştırmaları yapılmış, planlama kararları açısından etken olan yer seçimi faktörleri ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Toplu Konut Olgusu, çevre, konfor, sit alanları, sosyoekonomik, sosyokültürel, planlama, lüks konut

SUMMARY

Industrialization of the 20th century has resulted in the urban planning directly with the changing needs. Growing density of population has brought about the residential density. As a result, the density has caused the mass housing in the centres of the cities.

While mass housing holds people from different cultures together and answers the necessities of them, it sets up the interaction of its surrounding areas. Here, it is researched the duration of the mass housing after the date of 1980 to nowadays and the factors impressing to determine the residential areas. The summarize;

In the 1st section; the development of mass housing in İstanbul, duration of the housing production after 1980, and the surrounding areas of the houses are researched.

In the 2nd section; housing notion is defined by the different definitions. The historie of it goes to the date of Ottoman Empire. The factors that causes to build mass housing may be lined up as; to prevent the accumulation of the houses in mega cities and increasing dissimilarities between the regions, to distribute the population as well-balanced, to protect the historical places and green areas.

In the 3rd section; it is explained that in Turkey, the economical crisis in the second part of 1970s, took the revenue of the rants to the urban lands. With this potential and financial politics, the building sector developed in 1980s. In this part first mass house applications in Turkey are also presented.

In the 4th section; it is pointed that the housing areas decreased in the cities because of the immigration from the villages after 1980. This caused the need of a strong-minded mass house planning. As the results of the analyses, there has determined three different types of houses: Wide and luxe ones that are called for people with high-income, the ones for people between high and low-income, and lastly the ones for people who gets low income.

In the 5th section; places to be conserved are classified as being historical, urban, archaeologic, naturel and composite. The conditions of building in these areas are examined.

In the 6th section; some criterions about choosing place to live and locate are examined. The main criterions are determined as; the conditions of ground and infrastruture, the closeness to the water resources, to green areas and to the centre of the city, the arrivability, the constitution of socio-economic, socio-cultural and demographic situation. The choices impress directly the modul of area for the person, density of the area to build house, the socio-cultural characteristics of people living there and the urban planning.

In the last section; the qualifications of the houses and the surroundings of them regarding the factors that impress the choosing place to locate are compared and shown in graphs. The factors about choosing place to locate has been indicated.

Keywords: Mass housing development, environment, comfort, areas to be conserved, socio-economical and socio-cultural planning, luxurious house.

1. GİRİŞ

XIX. yüzyılın başlarında sanayi devriminin başlangıcıyla birlikte, özellikle işçi sınıfı için bir barınma sorunu gündeme gelmiştir. Bu döneme kadar konut büyük ölçüde geleneksel yöntemleri uygulayan ustaların çalışma alanı olurken mimarlar ise sadece üst sınıflar için konut tasarımı yapmaktaydılar.

Sanayi devrimiyle birlikte oluşan endişe, kentlere göç eden kitlelerin; yeterli sayıda ve nitelikte konut bulamayacakları şeklindeydi. Hatta bu dönemin toplumsal reformcularının temel kaygısı, neredeyse sadece konut alanına yönelikti.

Buna karşın, 1. Dünya Savaşı'nın bitimine kadar, kitlesel konut sorunuyla yüz yüze gelmiş ülkelerde; sorunun çözümü için gösterilen çabalar çok ağırlık taşımaz. Fakat Avrupa korkunç yıpratıcı bir savaştan çıkmasıyla, mimarlar o güne kadar pek de ilgilenmedikleri bu alana eğilmek durumunda kalacaklardı. Bitkin bir Avrupa yeniden toparlanır ve inşa edilirken dar gelirlilerin barınma sorunu da çözümlenmeye başlanmalıydı.

Türkiye’de de toplu konut anlamındaki bu güncel gelişmelerin etkisi olmuştur. 1930-1939 tarihlerine tekamül eden, Hernann Jansen’in planladığı ve cumhuriyetin şehircilik anlayışı hakkında oldukça aydınlatıcı olan Ankara’daki “**Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi**” toplu konutların ilk örnekleri içerisinde konu edilmiştir.

Sanayi devriminin dünyadaki gelişimi ve Türkiye’deki etkileri, Türkiye’de sanayi devrimi ile kendini gösteren konut anlayışının toplu konut olgusunu doğurması ile bu dönemden günümüze gelindikçe ülkemizde ve de dünyada toplu konut olgusununda kendi içinde çeşitli aşamalar kaydettiği ve temelde dar gelirli sınıfın barınma ihtiyacından doğan bu konut olgusunun, lüks, ekstra donatı ve altyapı çözümleriyle tüm kesimlere hitap eden bir özellik kazanmıştır.

Günümüzde dahi büyük kentlerin devamlı olarak göç alması ile kent yoğunluklarının artmasıyla İstanbul, Ankara, İzmir gibi kentler metropolitan bir hal almış, bunun sonucunda oluşan sosyokültürel farklılıklar kimi zaman kent yapısını ve konut oluşumunu belirlerken kimi kent yapısı ve konut oluşumunda etken olurken, kimi zaman bunun tersi olarak, oluşturulan konutlar bölgelerinin yapısını rantsal bir dönüşümle değiştirmişlerdir. Tüm bunlar gerçekleşirken konut ve yakın çevresi bağlamında yer seçimini etkileyen faktörler çeşitlilik gösterir.

1.1 Çalışmanın Amacı

Çalışmanın amacı, toplu konut ve yakın çevresinin inşa ederken oluşumu sürecinde çevresel değerler, planlama kararları, sit alanları ve merkeze göre konumu, ulaşılabilirlik, altyapı, sınıflaşma ve demografik yapı, sosyoekonomik- sosyokültürel yapı değişimi faktörlerini göz önünde tutarak yapılacak toplu konut planlamasının önemine dikkat çekmektir. Toplu konut tasarımı yapılırken yukarda sayılan kriterler göz önünde bulundurarak optimum bir planlama modeli elde etmek mümkün olacaktır. Sürdürülebilir bir planlama açısından toplu konutların sağlık merkezi, eğitim merkezleri, iş merkezleri, alışveriş ve sosyal merkezler ile alan konumsal bağlantıları da son derece önemlidir.

Toplu konut gelişim sürecinde, 1980 sonrasının ele alınışının nedenleri kent nüfusunun artmasıyla birlikte toplu konut ihtiyacı ve önemi 1980 yılından sonra artmış olması, konut planlamasının geniş kapsamlı bir şekilde ele alınması sonucunu beraberinde getirmiştir.

Bu nedenle toplu konut planlaması ve tasarımı yapılırken, toplu konutu oluşturacak tüm meslek gruplarına geçmişten bugüne geline durum göz önünde tutarak sürdürülebilir bir toplu konut planlaması için bilinçli ve duyarlı çalışmalar yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışmanın kapsamında, Dünya’da ve Türkiye’deki toplu konut olgusu, toplu konutu ortaya çıkaran nedenler, gelişim süreci ile birlikte konut politikaları ve toplu konut üretimi incelenmiştir. Buna paralel olarak Türkiye’deki toplu konut anlayışı, özellikle 1980 den sonraki değişim ve yeni bakış açıları doğrultusunda toplu konut gelişimleri, alt, orta ve üst gelir gruplarının konut özelliklerinin analizleri yapılmıştır.

Türkiye’de ve İstanbul’da 1980 sonrası lüks konut talebi, lüks konut kavramı, doğuş nedenleri ve gereksinimle birlikte bir yatırım aracı olarak konutların tercih edilmesinin nedenleri anlatılmıştır.

Toplu konut gelişim sürecinde yer seçimi ve planlamaya etkisinde çevresel değerler bağlamında zemin faktörü, su havzaları ve orman alanları, planlama kararları bağlamında Başbakanlık İdaresi, Büyükşehir Belediyesi, Belediyeler, İl Özel İdareler, özel sektör, sit alanları ve merkeze yakınlık, ulaşılabilirlik, altyapı, sınıflaşma ve demografik yapı, sosyoekonomik ve sosyokültürel yapı değişimi etkisi ele alınmış, farklı planlama kararlarına sahip örnek toplu konut alanları ele alınarak değerlendirmeler yapılmıştır.

Sonuç bölümüyle birlikte ise değerlendirmelerden elde edilen sonuçlar karşılaştırılarak yer seçimini etkileyen faktörler bağlamında konut ve yakın çevresine etki eden faktörler ortaya

konmuştur.

2. TOPLU KONUT OLGUSU

Toplu konut olgusunun var oluşunu; insan ihtiyacını, konforunu, memnuniyeti, birçok komşuluk biriminin bir arada barınmasını sağlayan bir gereç olarak tanımlayabiliriz.

2.1 Toplu Konut Tanımları

Konut içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir: Konut yatırımlarına sermaye birikimi gözüyle bakılması, konutun ekonomiye ve toplumsal gelişmeye katkısı nedeniyledir (Keleş,1987).

“Konut”; insanın dünyaya geldiği andan itibaren kendisini içinde bulduğu, kişilik ve benlik gelişmesinde ilk adımların atıldığı, toplumsal ilişkilerin kurallarının ve toplumsal değerlerin edinildiği ve yeniden üretildiği fiziksel bir mekandır (Erkut G,1989).

“Toplu konut alanları”; kentsel alanlarda, belediye örgütlerinin bulunduğu yerlerde, valiliklerce belirlenen alanlardır (Suher,1989).

“Konut” sözlük anlamıyla; bir ya da daha çok sayıda insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgah şeklinde tarif edilmektedir (Hasol,1995).

”Toplu konut’a bakıldığında; sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimini anlatmakta kullanılan bir terim olarak tarif edilmektedir (Hasol,1995).

“Sosyal konut’un tanımında ise; yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimleri karşılayabilecek biçimde standartlaşmış en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konut, halk konutu anlamına gelmektedir (Hasol,1995).

2.2 Toplu Konut Gelişimi

Toplu konutun tarihi, gerçekte Osmanlı İmparatorluğu'na kadar dayanır. İlk kez 1870 yılında farklı bir biçimde İstanbul'da saray mensupları için Akaretler sıra konutları, 1890 'da Taksim Surp-Agop vakfiyesi sıra konutları ve 1918 'de Laleli'de Aksaray büyük yangınında konutlarını yitirenler için yapılan 124 konut ve 25 adet dükkanı içeren Harikzedegan

konutları inşa edilmiştir (Suher,1989).

“Toplu konut” deyimini Türkiye Cumhuriyeti Devletinde ilk kez 1926 yılında Türkiye Emlak ve Eytam Bankası'nın kurulmasıyla gündeme gelmiştir. Bundan sonra toplu konut olayı başlamış ve günümüze dek yaygınlaşarak sürmüştür.

Halen ülkemizde yaygın bir şekilde toplu konut uygulamaları geliştirilmekte, bu arada İstanbul da Halkalı-Beylikdüzü, Batıkent örneklerinde büyük yerleşmeler düzenlenmektedir (Suher,1989).

Yeni Türkiye Cumhuriyeti'nde ilk kez 1930'lu yılların ortalarında Ankara Bahçelievler konut Yapı kooperatifi'yle toplu konut olayı başlamış ve 1960'lara kadar yaygınlaşarak sürmüştür.

Ancak 1939'da başlayan II. Dünya Savaşı'nın getirdiği ekonomik sarsıntıyla birlikte konut üretimi zayıflamış, savaşın bitiminden sonra yeniden hız kazanmıştır. Bu dönemde köyden kente göç hareketi önem kazanmıştır. Göç olayının en belirgin özelliği de göçün büyük kentlere yönelmesiydi. Buna karşın,1947'de İstanbul'daki 381 konutluk Levent mahallesi, 1951 yılında 413 konutluk Koşu yolu,1954'de Diyarbakır'da 83 konutluk mahalle yapılmış, bahçeli tek ve sıra evlerle oluşturulan ve orta gelirli aileler için sınırlı uygulamalar olmuştur (Suher,1989).

Planlı dönem, yeni Anayasanın, 1961 Anayasa'nın, 20 yıl yürürlükte kaldığı dönemdir. Bu anayasanın 49. maddesi, dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinimlerini karşılaması devlete yüklenmiştir (Bilgin, 2006).

Planlı döneme geçiş olarak nitelendirilen 1960'lı dönemde, iç göç özellikle kentli nüfus payı %45.3 iken,1980'de %63.3'e yükselmiştir. Gerçekten de son 20 yıllık dönemdeki 13.3 milyonluk kentli nüfus artışının %42'si İstanbul; Ankara, İzmir, Adana ve Bursa'da yer almıştır (Keleş, 1982).

2.3 Toplu Konutu Ortaya Çıkaran Nedenler

Toplu konut, ülke mekanının uyumlu organizasyonunda büyük kentlerin yığılma halinde geçişini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı artırmamak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğa değerleri korumak, açık alanların kaybolmasını önlemek amacıyla yeni kent politikasını uygun ve verimli bir mekansal uygulama aracı olarak değerlendirmesidir (Suher,1989).

Kentleşmenin hız kazanması ile topraklar da hızla değer kazanmaya başlamış, kent toprakları spekülasyon kaynağı oluşturma yoluna girmiştir. Bu durum inşaat maliyetlerini yükseltmeye başlayınca, kiralar hızla artmış, böylece konut, özellikle orta sınıflar için servet tutma ve servetini güvenceye almanın en önde gelen yollarından biri halini almıştır (Kılıç,2006).

Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerden bağımsız asgari standartlarda barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut miktarı ve kalitesi, belirli bir anda var olan konut miktar ve kalitesinden farklı ise aradaki fark, konut ihtiyacını doğurmaktadır (Keleş,

1988).

Bu konut açığını karşılamak için gidilen en yaygın yol toplu konut yapım yöntemidir. Münferit konut yerine toplu konuta yönelmenin nedenleri şu şekilde sıralanabilir:

- Birim konut maliyetini düşürmek,
- Üretim metodlarının gelişmesi ile konut üretimini kısa sürede arttırmak,
- Arsa spekülasyonunun konut maliyeti üzerindeki etkisini azaltmak,
- Standart elemanların gelişmesi ile yeni teknolojilere yönelme, dolayısıyla yapıda endüstrileşme yoluyla maliyet indirimine gitmek (Haksal, 1995).

Kullanıcıların kendi konutlarını satın almaya teşvik edilmesi de, toplu konuta yönelmenin nedenlerindendir.

Kentleşmenin hız kazanması ile topraklar da hızla değer kazanmaya başlamış, kent toprakları spekülasyon kaynağı oluşturma yoluna gidilmiştir. Bu durum inşaat maliyetlerini yükseltmeye başlayınca, kiralar hızla artmış, böylece konut, özellikle orta gelir grupları için servet tutma ve servetini güvenceye almanın en önde gelen yollarından biri olmuştur (Haksal, 1995).

2.4 Toplu Konut Kavramı

Konut daha önce de açıklandığı gibi toplumsal yaşantıyı başlatan, değişim sürecinde ilişkileri pekiştiren ve sürekliliğini sağlayan bir araçtır. Toplu konut deyiminin kavramı olarak 1982 yılında Anayasanın 57. Maddesi “Konut Hakkı”, başlığında “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” (Demirarslan, 1997). Buna göre konut girişimlerinin desteklenmesi devlete görev olarak verilmiştir. Devlet tarafından desteklenen bu amaçla yasalar çıkarılan Toplu konut kavramının çeşitli literatürlerde birbirinden farklı tanımı yapılmıştır (Demirarslan, 1997). Toplu konut kavramı 2985 sayılı toplu konut Kanunu ile tekrar gündeme gelmiştir. Bu kanun konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasları düzenlenmesi, endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için toplu konut fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması amaçlanmıştır. Toplu konut fonundan yararlanması için üst limit olarak 150 m² brüt alan şartı getirilmiştir (Demirarslan, 1997).

3. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT

Bir toplumda konut üretimi o ülkedeki arsa mülkiyeti, arsa değerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut üretimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayisindeki gelişmeler, devletin bu girişime karışma eğilimine bağlı olarak belirlenmektedir (Dülger,1987).

1970’lerin ikinci yarısında yaşanan ekonomik krizin rant gelirlerini kentsel arazilere kaydırmasının yarattığı potansiyel ve 1980’lerde yürütülen ekonomik politikalarla, inşaat sektörü gelişme göstermiştir (Karaören, 1992; Kuşhan, 2001).

Türkiye’de iki tip konut üretilmektedir.

Birinci tip gelir düzeyi yüksek kişilere ait olan geniş ve lüks konutlardır.

İkinci tip konutlar ise sosyal konut adı altında üretilmektedir. Yüksek gelirli aileler ile düşük gelirli aileler arasında kalan orta halli ve düşük gelirli kitlelere yanıt vermeyi amaçlayan konutlardır (Keleş,1984).

Türkiye’de kentlerin imar dışı kesimlerinde konut üretimi; özellikle hazine arazisi üzerinde yapılan gecekondu özelliği taşıyan yapılardır. Bunlar yarı örgütlenmiş, ya da bireysel olarak inşa edilmektedir.

Toplu konut üretiminde kaynakların rasyonel kullanımı; gerek toplumsal açıdan, gerekse konutların kullanıcıları açısından ekonomik etkinlikleri artırılacaktır. Bu nedenle de bu tür üretim kıt kaynakların bulunduğu ekonomilerde önem kazanmaktadır (Dülger,1987).

3.1 Türkiye’de Konut Politikası Gelişimi ve Toplu Konut Üretimi

Konut sektörünü etkileyen unsurlar ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, uygulanan politikalarla, demografik unsurlara, aile tipindeki değişmelere kadar çok çeşitlidir.

1980 sonrası yaşanan özel sektör destekli toplu konut üretimindeki patlama, bu dönemde yeni enerji kaynaklarının kullanımının başlamasıyla ve yeni sektörlerin devreye girmeye de ilgilidir. 1980 öncesi enerji kaynakları “elektrik ve petrol” iken, 1980’lerde “elektronik, iletişim, hizmet sektörü” olmuş ve sermaye, kapitalizmin tarihinde ilk defa “gayrimenkul” odaklı bir hareket kazanmıştır (Bilgin, 2006). Başka bir ifadeyle, 1980’ler, malın, paranın ve insan hareketinin hız kazandığı özel sermayenin gayrimenkul yatırımları ile doludur. Bu yatırımlar, kentte yaşayanların ev dışında geçen zamanlarını tüketim odaklı olarak geçirmelerine olanak veren girişimler ortaya çıkarmış ve bu durum hizmet sektörünü doğurmuştur. Hizmet sektörü, her ayrıntıyı önceden tasarlayan ve birim kullanıcının maliyetini düşürmek için kitlesel hareketi öngören bir yaklaşımla konut üretmektedir. Hizmet

sektörünün her şeyi tasarlayarak tüketimi artırma eğilimi taşıyan ürünlerinden biri konsept projelerdir. Günümüzün konsept projeleri, “işlev” kavramını öncekinden daha farklı bir şekilde ele almıştır. Önceleri işlevler, binalara homojen olarak dağıtılıyorken, projeleri “konsept” kavramı üzerinden ortaya çıkaran gayrimenkul yatırımları, işlevleri bir arada kullanarak bina olmaktan öte işletmeler ortaya çıkarmıştır. Barınma işlevinin yanında, yüzme havuzu, restoran, spor merkezi, çocuk yuvası gibi yan işlevleri de bünyesinde barındıran bu “kapalı dünya”, eksiksiz bir biçimde işler. Zira bu işleyiş, özel sektörün buralara yatırdığı sermayenin geri dönüş hızını arttırmakta ve özel sektör için cazip bir yatırım aracı haline gelmektedir (Bilgin, 2006).

Sürekli yeni arayışlar içerisinde olan tüketim toplumu, lüks konut sitelerinden sonra yeni bir konut tipi ile karşılaşır. Modern sonrası yaşam, kendisine yeni bir barınma biçimi daha sunar: Lüks konut sitelerinin kentten uzak yaşamına alternatif olarak, genellikle kent merkezine yakın yerlerde, çok katlı binalar olarak inşa edilen “rezidans”lar. Bu binalar, kent merkezinden uzakta oturmak istemeyen kentli için, merkeze yakın bir yaşam alternatifi oluşturmasıyla lüks konut sitelerinden ayrılır. Lüks konut siteleri ile yarışır niteliklere sahip bu binalar, bu sitelerdeki gibi karma işlevlidirler. Barınma işlevine yönelik olmasının yanında, alışveriş, eğlence, spor merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda yapı grubunu da bünyesinde barındırır. Bu sosyal zenginlik öyle bir boyuttadır ki, pek çok toplu konut yerleşmesi alt kentler niteliğindedir (Foster 2002).

Cumhuriyet döneminde konut politikalarının gelişimini beş ana dönemde irdelemek mümkündür.

1923-1945 dönemi, 1945-1960, 1960-1980 Planlı dönemi, 1981-1983 Ara dönem ve 1984 ve sonrası Liberal dönem.

3.1.1 1923-1945 Dönemi

1923 'te Ankara'nın başkent olması bu dönemin konut politikasını, ve memurlara ait konutlar sorunun çözümüne gitmiştir. Bu girişim 1925 tarihinde, 586 sayılı yasa ile bütün memurlara konut kooperatifleri için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi girişimleri ile atılmıştır (Keleş, 2006).

Konut kooperatiflerine kredi sağlayan kuruluş, Türkiye Emlak Bankası ve Türkiye Emlak Kredi Bankası 1926 yılında, Emlak Eytam Bankası adı ile kurulmuş, 1946 yılında statü değiştirmiştir. Konut sahibi olmayanların ucuz konut sahibi olmaları amacıyla, ipotek karşılığında konut kredisi vermek, yapı yapıp satmak ve yapı araç gereçleri endüstrisi alım,

satım görevlerini üstlenmiş bulunmaktadır. 1928'de Ankara'da memur konutları yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa ve 1929'da 1452 sayılı yasa ile memurlara bir konut tazminatı ödenmesini içeren yasalar izlenmiştir. Bu girişim 1951 yılına dek sürmüştür (Keleş, 2006).

1975 yılında, bu yıla kadar banka tarafından yaptırılan konut sayısı yaklaşık olarak 20.000 kadardır. Bu miktar toplam konut ihtiyacının onda birini geçmemektedir. Konut üretiminin bu denli az olmasının nedeni mali ve arsa kaynaklarının sınırlı olmasından kaynaklanmaktadır (Keleş,1984).

3.1.2 1945-1960 Dönemi

Bu dönemde işçi konutları konusunda atılımlar gözlenmiştir.

1945 yılında Çalışma Bakanlığı ve İşçi Sigortaları Kurumu'nun (SSK), sigorta primlerinden bir bölümünü konut kredisi olarak işçi kooperatiflerine verilmesi uygulaması başlamıştır (Keleş, 2006).

II. Dünya savaşıdan sonra hızlanan kentleşme olgusu, büyük kentlerde gecekondu bölgelerini ve bunun beraberinde sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşumunu sağlamıştır. 1945 yılından itibaren yavaşlayan göçmen konutu inşaatı, 1950'lerden itibaren Batı Trakya'dan gelen göçmenler nedeniyle yeniden hızlanmış %40'ı şehirlerde olmak üzere 4000 konut yapılmıştır (Keleş, 2006). 1951 yılında 5656 sayılı yasa ile konut yapma görevi belediyelerin zorunlu görevi haline getirilerek yerel yönetimler konut üretim sürecine adapte edilmiştir. Tek partili sistemden çok partili sisteme geçiş ve dernek yasalarındaki değişiklikler, sendikaların kurulmasını doğuran ve 1958'de İmar ve İskan Bakanlığının kurulması bu dönemin başlıca özellikleridir (Keleş, 2006).

3.1.3 Planlı Dönem (1960-1980)

1960 yılı ve sonrası, kalkınmanın planla olacağını belirten yeni bir Anayasa'nın kabul edildiği ve beş yıllık kalkınma planlarının hazırlanarak yürürlüğe girdiği dönemi kapsar. Planlı dönem Anayasa'nın 49.maddesi ile düşük gelirli ailelere, gerekli standartlarda konut sağlama görevi devlete verilmiştir (Keleş, 2006).

3.1.3.1 Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)

Bu dönemde konut sorunları ilk kez bir bütün olarak ele alınıp, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu dönemdir. Bir ekonomik sistem olarak konuta yaklaşım, bu dönemde genel olarak olumsuzdur. Bu sebeple, belirli bir yatırım tavanını aşmamak kaydıyla, aynı miktar yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi gerektiğini ortaya koymuştur. Bu yaklaşım da toplumsal

(sosyal) konut kavramını ortaya çıkarmıştır. Kısacası, halk konutu adı verilen küçük ve ucuz konutlar yapmanın yolları aranmıştır (Keleş,2006,s.526).

Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın ve Sosyal Sigortalar Kurumu'nun verdikleri konut kredileriyle yapılan konutlarda, sözü edilen toplumsal konut ölçülerine uymanın zorunlu olduğunu halka duyurularak, kamu kaynaklı krediler, toplumsal nitelikli konut üretiminde kaydırılmak istenmiştir (Keleş,2006,s.525-526). I. Planın uygulama yıllarında, bütün yatırımlar içinde konut yatırımları belirlenmiş olan %20 sınırı aşmamış, fakat buna karşın, gerekli sayıda konutta üretilmemiştir. 1981 yılında bireysel kredi yolunun açılması zaman zaman güçlenmiş, hatta 1979 yılında yönetmenlik değişikliğiyle, bireysel kredinin, toplu kredi yerine geçmesi için düzenlemeler yapılmıştır (Keleş,2006,s.526).

3.1.3.2 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında konut yatırımlarının %17.9 olarak dondurulacağını, imalat sanayinin konuttan önce geleceği benimsenmiş olmasına rağmen, uygulamanın sonundaki yatırım oranı %20.1 olmuştur. 2.Beş Yıllık Kalkınma Planında devlet konut pazarına bir yatırımcı olarak değil, bir düzenleyici olarak konut kredisi sağlayarak kendi evini yapmak isteyen kişilere yardım ve destekleme yapacağını belirtmiştir. Bu dönemde gecekondular konusunda bir anlayış değişikliği olmuştur. Geçmiş dönemdeki katı, "yasaklayıcı" tutum bu dönemde biraz yumuşatılmıştır. Örneğin "gecekonduların, içinde oturanlara yer gösterilmeden yıktırılmayacağı" ilkesi,1.Planda yer almıştır. İkinci bir değişiklik olarak gecekonduların yasallaştırılması da göze çarpmaktadır (Keleş,2006,s.527).

3.1.3.3 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

Bu planda da Birinci ve İkinci Kalkınma Planına benzer bir yol izlenmiştir. Konut yatırımlarının %15.7' yi geçmemesi öngörülmüştür. Dönem sonunda bu oranın %17.9' un altına düşmediği görülmüştür. Bu plan düşük gelirli grubun üzerinde çalışıldığı halde, bunların barınma gereksinimlerini karşılayacak önlemler getirmemiştir. Kamuca altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekondular yapımına izin verilmeyeceğini vurgulanmıştır (Keleş,2006,s.528).

3.1.3.4 Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983)

Kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonu önleyici önlemler geliştirmiştir. Gecekondular bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırarak, gecekondular iyileştirme bölgelerinde kamu arsalarında bulunan yurttaşlara uzun süreli kullanma hakkı tanınmıştır. Gereksinimin ve çözümdeki ölçeğin

büyüklüğü göz önünde bulundurarak, toplumsal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de 4. Planda öngörülmüştür (Keleş,2006,s.529).

4. Plan dönemi sonunda, konut yatırımları, toplam yatırımlar içinde % 15.8 oranında gerçekleşmiştir. Kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların artırılması, Emekli Sandığı'nın da konut üretilmesini önermiştir (Keleş,2006,s.529).

4. Planda bütün uğraş ve arayışlar, uygulamada başarılı sonuçlar verdiği söylenemez (Keleş,2006,s.529).

3.1.3.5 12 Eylül Dönemi: Ara Dönem (1981-1983)

12 Eylül dönemin en önemli özelliği, 2,5 yıl yürürlükte kalmış olduğu halde bir türlü uygulanmayan birinci Toplu Konut Yasası'nın çıkarıldığı dönem olmasıdır. Kentsel konut açığı 1980'li yıllarda başlarken Türkiye'nin ekonomik yapısı, yatırım için elde bulunan kaynaklar, konuta değil daha verimli kaynaklara kayması sonucunu doğurmuştur (Keleş, 2006, s.530).

3.1.3.6 Liberal Dönem(1984 ve Sonrası)

Yürürlüğe girdiği tarihten beri yapılan eleştiriler, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nın, Mart 1984 tarihinde yürürlükten kaldırılarak yerine 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası'nın konmasına yol açmıştır.

Liberal dönem; Yeni Toplu Konut Yasası (2985), Örgütlenme, Eski Toplu Konut Yasası'ndan Farklılıklar, Konut Finansmanı, Konut ve Arsa Sertifikası beş alt bölüme ayrılmaktadır.

3.1.3.7 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989)

Bu dönemin ana ilkelerinde Gecekondu alanlarına altyapı yapılması, gecekonduların iyileştirilmeleri, konut kesiminde özelleştirme, toplu konut fonu oluşturulması gibi değişiklikler yapılmıştır. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı konut yatırımlarının verimliliğini açıkça benimsemiş bir plan görüntüsü taşımıştır. Bu dönemde 1.491.000 konut birimi üretebileceğini kestirmiş olmasına rağmen, üretim 1 milyonu geçmemiştir (Keleş, 2006, s.543-544).

3.1.3.8 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

Bu dönemde konutsuz kimselere öncelik verilmesi ve konut alanlarının küçültülmesi öngörülmüştür. Ayrıca gecekondulaşmayı önlemek amacıyla kendi evini yapana yardım etmek, özellikle dar gelirli ailelere belediyelerin yardım eli uzatması kararı alınmıştır (Keleş, 2006, s.545).

3.1.3.9 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000)

Yedinci Beş yıllık kalkınma planıyla 2 milyon 540 bin yeni konuta ihtiyaç duyulduğu ortaya konulmuştur. Hızlı artan nüfus ve kentleşme konuta daha fazla ihtiyaç duyulması, sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Başta Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere konut üretimi geliştirilmiştir (Keleş, 2006).

Bu planda doğal yıkımların önlenmesi, zararların azaltılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

3.1.3.10 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005)

Sekizinci Beş yıllık kalkınma planında Marmara ve Düzce depremlerinin zararlarının giderilmesi için hazırlanmıştır. Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici önlemlerin alınması, üst yapısı hazır arsaların çoğalması da planın amaçlarından yer almıştır (Keleş, 2006).

3.1.3.11 Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi(2007-2013)

Dokuzuncu kalkınma planında konut politikası olarak hiçbir ilkeye yer verilmemiştir. Kamu toplam sermaye yatırımları içinde konutun payı 2006 yılında %0,6'dan, 2013'te %0,9'a yükselmesi öngörülmektedir (Keleş, 2006).

3.2 Toplu Konut Kooperatifleri ve Tanımları

Konut kooperatif "üyelerinin konut gereksinimlerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt" olarak tanımlanabilir (Koç,1989).

Kooperatif teriminin resmi bir kuruluşu ifade etmek için kullanılmadığı "cooperative housing"(kooperatif konut yapımı) kavramı ile, insanların konut ihtiyaçlarını, bir hizmet anlayışı içinde, birbirlerine yardım ederek karşılamak üzere, gruplar halinde serbestçe birleşmelerini anlatan bütün teknikler ve yöntemler ifade edilmektedir. Bu kendine yardım ve karşılıklı yardımlaşma esasına dayanılarak girişilen bütün konut yapımı teşebbüslerini içine alacak kadar geniş bir kavramdır" (Keleş,1967,s.17-18).

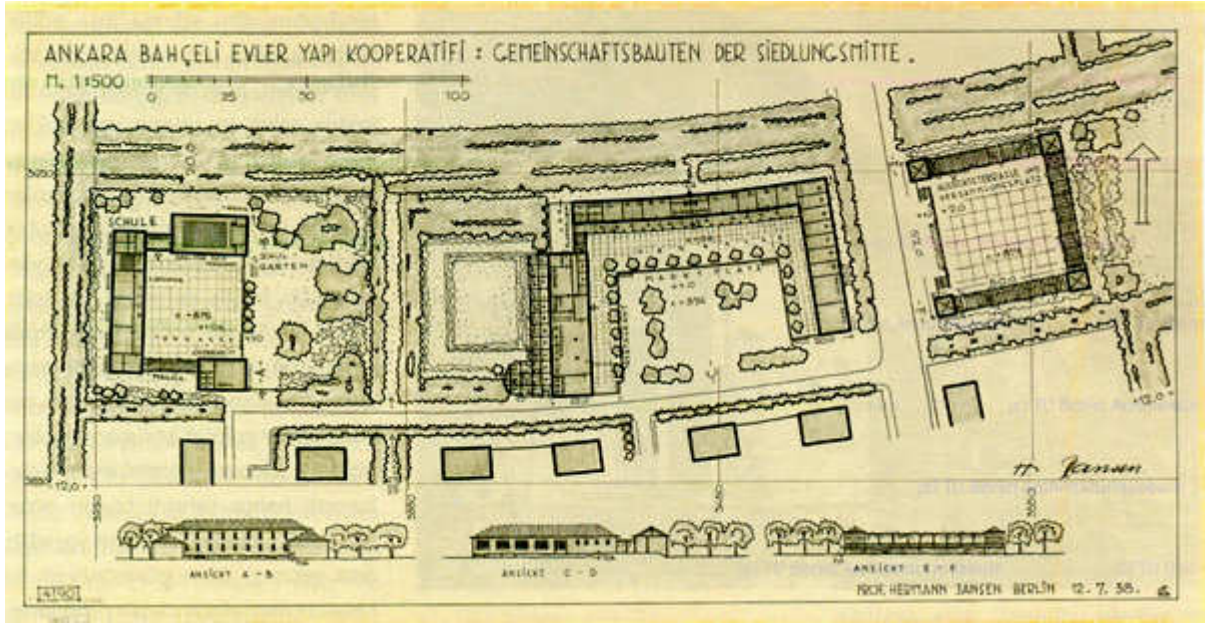
1987 yılında Türkiye'de ilk konut kooperatifinin İstanbul'da fakat İngiliz azınlığının üyeleri arasında kurulmuştur (Keleş,2006,s.473). Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi denemesi Ankara'daki Bahçelievler kooperatifidir.

3.3 Toplu Konutun İlk Örnekleri (Ankara, İstanbul)

Türkiye’de, ilk defa 1934 yılında Ankara’da üst düzey devlet memurları için Bahçelievler konut kooperatifi binaları inşa edildi.

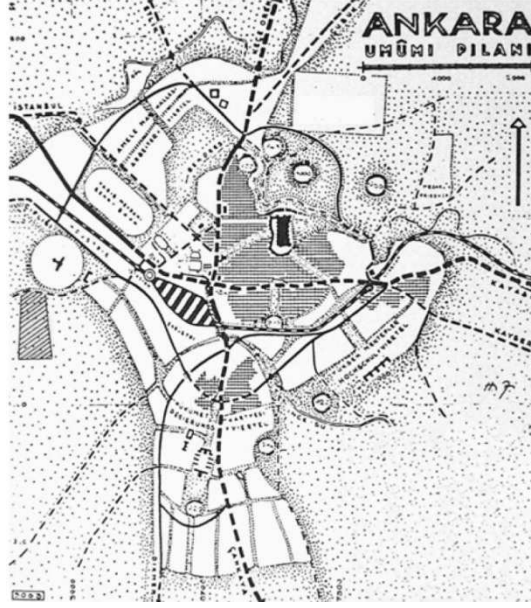
- **Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi Ankara Örneği (1934–1939)**

1930’larda Hermann Jansen’in planladığı Ankara’daki Bahçelievler projesi Cumhuriyet’in şehircilik anlayışı hakkında oldukça aydınlatıcıdır. [1] Jansen’in tasarladığı Bahçelievler Yapı Kooperatifi vaziyet planı.



Şekil 3.1 Bahçeli evler yapı kooperatifi vaziyet planı prof. Herman Jansen Berlin 12.7. 38 [1]

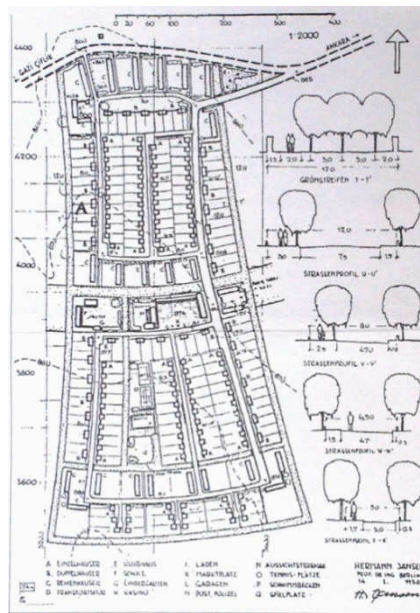
Birinci planlamanın gelişimine bakılacak olursa, Jansen tarafından hazırlanan ilk kaba yerleşim planı, sonraki gelişmelerde çizilen sokak kesitlerinin de yer aldığı ana yerleşim planı, ortaklarının fikirleri ve isteklerine göre şekillenen kooperatifin uygulandığı yerleşim planı aşamaları görülebilir (Şekil 3.1). Bundan sonraki aşama ise kullanıma başlandıktan sonra bugüne kadar geçirmiş olduğu sokaklar ve konutların değişimleridir.



Şekil 3.2 Jansen'e ait olan Ankara imar planında Bahçelievler planlamasının yeri

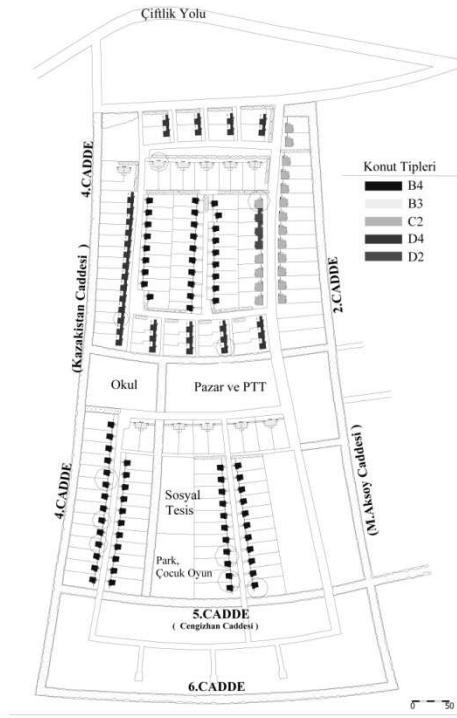
(Uçar, M ve Özsoy, A, 2006)

İkinci planlama aşamasında Jansen 1936 tarihli planında, yöntemle yapılan görüşmeye göre oluşan yeni çözümler olmuştur (Şekil 3.2). Planda mahalle yoğunluğu düşürülmüştür. Bitişik blokların sayısı azalmıştır. Onların yerine tekil ve ikiz olarak ev çözümüne gidilmiş ayrıca sosyal tesis de eklenmiştir. Bütünleşik sıra bloklar sayı olarak azalarak arsanın üst, orta, alt bölgesine toplanmış, bunların yerine daha çok tercih edilen ikiz ve tekil konutlar gelmiştir (Şekil 3.3), (Uçar, M ve Özsoy, A, 2006).



Şekil 3.3 Jansen'in Bahçelievler planı (Uçar, M ve Özsoy, A, 2006)

Uygulanan plan Jansen'in son istediği boyutta gerçekleşmemiştir. Konutlar üzerinde değişiklikler öngörülmüştür.



Şekil 3.4 Bahçelievler'de uygulanan plan ve tespitler (Uçar, M ve Özsoy, A, 2006)

“Jansen'in planı Bahçeli evler içinde yaşayanların bir yandan doğayla bütünleşmesini sağlarken öte yandan sakaklarda kentsel bir imajı korumaya çalıştığı gözlenmektedir (Şekil 3.4), (Tekeli ve İlkin,1984).

Yolların etrafında kesintisiz bir yapılaşma oluşturmaya çalışılmış, bunun için bitişik ev bloklarını kullanılmıştır; tek evler söz konusuysa bu evleri tek katlı ince bir blokla bağlanmıştır” (Tekeli ve İlkin,1984).

Konut sahipleri 1938 yılının sonunda evlerine yerleşmişlerdir.

Sonraki gelişmeler bakılacak olursa konut parsellerinin hepsinin doldurulmaması bir tamamlanmamışlık hissi oluşturarak hızlı çözünmeyi getirmiş; tasarlanan alanın bütün olarak tamamlanmaması nedeniyle dış sınırların karakteri korunmamıştır (Uçar, M ve Özsoy, A, 2006).

Bugün ise; ilk çizilen sınırların bazı izleri mevcuttur. Ancak Bahçelievler'deki ilk yerleşmenin ipuçlarını bulmak zorlaşmıştır (Uçar, M ve Özsoy, A, 2006).



Şekil 3.5 Bahçelievler yapı kooperatifi görünüşü Hermann Jahsen Berlin 25.1.36 [1]



Şekil 3.6 Bahçelievler yapı kooperatifi kuş bakışı Herman Jahsen Berlin 25.1.36 [1]



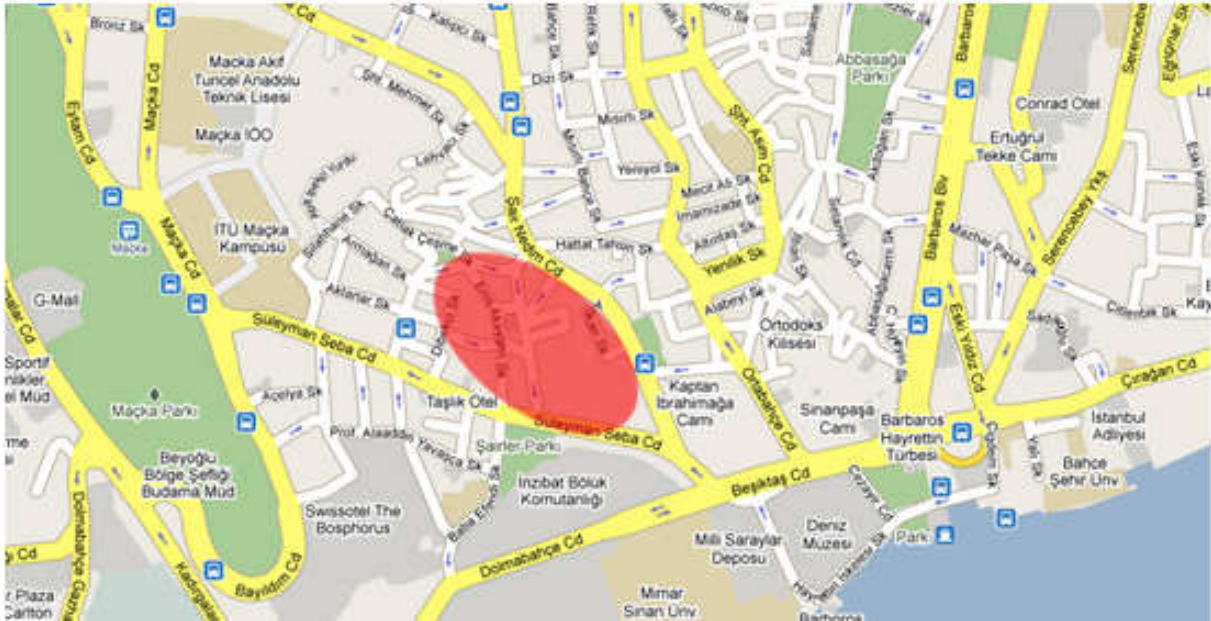
Şekil 3.7 Bahçelievler yapı kooperatifi görünüşü Herman Jahsen Berlin 25.1.36 [1]

Bahçelievler Yapı Kooperatifi toplu konut olarak yapılmıştır, fakat kentsel doku üzerinde kendine özgü bir dokuya sahiptir (Şekil 3.5, 3.6, 3.7).

- **Sıra Evler Örneği İstanbul (1874)**

Sıra evler Beşiktaş ilçesinde Akaretler semtinde Dolmabahçe Sarayın lojmanları olarak yapımına 1874 yılında mimar Sarkis Balyan tarafından başlanmış, 138 konut biriminden oluşmaktadır. [2]

Toplu konut uygulamasının ilk örneği olan kompleks yapıda, sağ ve sol kola ayrılan tarihi binalarda konut ve ofisler; orta blok ve bu bloğun sağ kanadında Starwood Grubu'na ait W Otel yer almaktadır (Şekil 3.8). Bütünlük ifadesi ile istenilen özel bir mahalle olgusu örtüşürken, yakın çevresinde bulunan Tarihi Yarımada, saraylar ve diğer tarihi değerler arasında kendini hatırlatmaktadır. Otelin genel dekorasyonunda da kullanılan yerel kültüre dayanan bileşenler cephelerdeki ışıklı cumbalarla, fenerlere gönderme yaparken içerisi ile ilgili minik ipuçları vermektedir. Tasarımın görsel içeriğinin dışında, içeriye ışık girmemesi için buna uygun armatürler seçilip konumlandırılarak kullanıcı kısmında görsel konfor önde tutulmuştur. [3]



Şekil 3.8 Sıra Evler Beşiktaş Akaretler [4]



Şekil 3.9 Sıra Evler Beşiktaş Akaretler cephe görüntüsü [4]



Şekil 3.10 Sıra Evler Beşiktaş Akaretler cephe görüntüsü [4]

Osmanlı tarihine ve zenginliğine işaret eden sıcak renkli ışık kaynakları ile tasarlanan cephede, balkonlar kıymetli tacı, çatıdaki kesintisiz giden ışıklı bantlar ise caddedeki bütünlüğü ve sürekliliği simgelemektedir (Şekil 3.9, 3.10). [4]

4. 1980 SONRASI TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT OLGUSU VE YENİ BAKIŞ AÇILARI

4.1 İstanbul’da 1980 Sonrası Toplu Konut Planlaması

Türkiye’nin lokomotif şehri olan İstanbul 1980 sonrasında iç göçlerle artarak çoğalan nüfus yapısıyla kentleşmenin de lokomotif şehri olarak bir Dünya metropolü halini almıştır. Göçler sonucunda toplum yapısında görülen sosyal ve kültürel farklılıklar konut yapısında da farklı karakteristiklerin ve planlamaların oluşmasına neden olmuştur. Hızlı göç alımı öncelikle kendini gecekondulaşma olarak göstermiş bunun sonucunda uygulanan politikalar, düzenlenen kalkınma planları ile bu plansız yapılaşmanın önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Konut alanlarındaki küçülmeler, sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik düzenlemeler, zamanla yeni arayışlar içine giren tüketim toplumunun konut ihtiyacı, optimal olarak Toplu Konut alanları yaratılarak çözüm yoluna gidilmiştir. Yeni bakış açılarıyla toplum yapısına paralel Toplu Konut gelişimleri gözlenmiştir.

4.2 Yeni Bakış Açılara Göre Toplu Konut Gelişimleri

Konut talebini etkileyen faktörlerden biri de konut almak isteyenlerin gelir düzeyidir.

“KONUT” pek çok aile bütçesinde en büyük harcama kalemlerinden birisini oluşturmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde genel ortalama olarak konuta ayrılan harcama (kira) aile bütçesinin

1/6’sını aşmamaktadır. Oysa bu oran az gelişmiş ve fakirlerde 1/3 ile 2/5 gibi büyük

seviyelere çıkabilmektedir. Bu nedenle “konuttan gelen maliyetler ailelerin refah düzeyi

üzerinde çok önemli etkiler yaratmaktadır (Kömürlü, 2006).

Çizelge 4.1 Türkiye’de çeşitli yıllarda yapılmış araştırmalara göre gelir dağılımı,

(Kömürlü, 2006)

	DPT (1963)	Cumhuriyet Gazetesi(1984)	TUSIAD Araşt. (1986)	DİE Hane halkı Gelir Araşt.(1987)
Alt Gelir Grubu	%4,5	%3,5	%3,9	%5,24
Alt-orta Gelir Grubu	8,5	8,0	8,4	9,61
Orta Gelir Grubu	11,5	12,5	12,6	14,00
Üst-orta Gelir Grubu	18,5	19,5	19,2	21,15
Üst Gelir Grubu	57,00	56,5	55,9	49,94

Kaynak: D.İ.E, Gelir Dağılımı, 1990.

Toplam gelirin yarıdan fazlasının tek bir gelir grubuna gittiği, geri kalan kısmın ise diğer dört gelir grubu arasında gittikçe azalan rakamlarla paylaşıldığı görülmektedir. Alt gelir grubuna

düşen payın oldukça düşük olduğu görülmektedir (Çizelge 4.1). Gelir gruplarında toplam gelirin dağılımında büyük eşitsizliklerin olduğu görülmektedir (Kömürlü, 2006).

Çizelge 4.2 Hane halkı gelir durumuna göre satın alınabilir konut fiyatlarının dağılımı

(İMP, 2005)

Gelir Düzeyi	Hanehalkı (%)	Satın Alınabilir Konut Fiyatı
En Düşük Gelir (<500 TL)	19	<30.000 TL
Düşük Gelir (500 – 750 TL)	21	45.000 TL
Alt – Orta Gelir (750 – 1000 TL)	21	60.000 TL
Orta Gelir (1000 – 3000 TL)	28	120.000 TL
Üst Gelir (>3000 TL)	6	>120.000 TL
Cevapsız	5	

*T.C Merkez Bankası 1 Haziran 2005 yılı döviz kurları: Dolar \$ alış-1.359 TL, satış-1.366 TL, Euro alış- 1.666 TL, satış-1.674 TL. [5]

Reel duruma bakıldığında ise, 2005 yılında satışa sunulan yeni konut projelerinin fiyatları arasında en düşük konut fiyatlarının 60.000 – 95.000 YTL arasında olduğu saptanmıştır. TOKİ tarafından alt gelir grubu için 650 YTL olarak kabul edilen en fazla aylık net gelire göre hesaplandığında ise satın alınabilir konut fiyatının en çok 39.000 YTL olabileceği hesaplanmaktadır. Benzer bir araştırma sonucu İMP Çevre Düzeni Planı içerisindeki Konut ve Yaşam Kalitesi Sentezleri bölümünde de yer almaktadır. Araştırma grubu hane halkının gelir düzeyine dayanarak makul fiyatla satın alınabilir konut fiyatı aralıklarına yönelik bir çizelge geliştirmişlerdir (Çizelge 4.2). Bu fiyatların hesabı için hane halkının 5 yıllık geliri esas alınmıştır (İMP, 2005).

4.2.1 Alt-Orta Gelir Grubu

Endüstrileşmiş anamalcı ülkelerde konut sorunu ekonomik düzenin ve toplumsal güvenlik dizgesinin dışladığı milyonlarca insanın içinde bulunduğu yoksulluğun bir göstergesi olarak ortaya çıkmakta, bu ülkelerin genel gönenç düzeyi, bundan pay alamayanların durumunu daha da dayanılmaz kılmaktadır (Alkan, 1998).

Toplumsal konut politikası ile toplumun ekonomik açıdan güçsüz kesimlerini salt kendi olanaklarıyla karşılayamadıkları konut gereksinimlerini kamu desteğiyle karşılanmasını amaçlayan önlemler alınmıştır. Bu amaç doğrultusunda; hangi toplumsal sınıfların/katmanların ya da hangi gelir düzeyi seviyesinde bulunanların bu anlamda konut

ihtiyacında olduğuna göre bazı öncelikler belirlenmiştir.

Hane halkı gelir durumuna göre satın alınabilir konut fiyatların dağılımı alt-orta gelir grupları için (Çizelge 4.2)'de görüldüğü gibi aylık gelir düzeyi 750-1000 TL olanlar satın alabilir konut fiyatı 60.000 TL'dir (İMP, 2005).

4.2.2 Orta Gelir Grubu

Konut talebini etkileyen faktörlerden biri de konut almak isteyenlerin gelir düzeyidir.

Konut pek çok aile bütçesinde en büyük harcama kalemlerinden birisini oluşturmaktadır.

Bu husustaki toplumsal politikanın başlıca iki aracından birisi kamu karışmacılığı ise, ötekisi de ortaklaşa kendine (özüne) yardım düzeneğidir. Tıpkı kamu karışmacılığın elinde olduğu gibi, ortaklaşa özüne yardım düzeneğinin de elinde kimi somut araçlar bulunmaktadır: Bu araçlar ekonomik alanda kooperatiflerdir (Alkan, 1998).

Hane halkı gelir durumuna göre satın alınabilir konut fiyatların dağılımı orta gelir grupları için (Çizelge 4.2)'de görüldüğü gibi aylık gelir düzeyi 1000-3000 TL olanlar satın alabilir konut fiyatı 120.000 TL'dir (İMP, 2005).

Orta gelir grupların küçük ölçekli birikimlerini birleştirebilmelerinin daha eski ve evrensel bir yolu olan konut kooperatifleri eliyle üretim de bu dönemde yaygınlaşan bir seçenek oldu. Kooperatifler genellikle bir apartman ölçeğinin üzerinde üyeyi barındırdığından ve şehir dışındaki arsa değerleri daha küçük olduğundan, imarlı alanların dışında yer seçiyorlar, bu da geniş bir tüketim grubu örgütlemek, imar planı yaptırmak, altyapı sağlamak, yasal izinleri yerleşme ölçeğinde almak, konut çevresini düzenlemek, görece büyük ölçekli üretim akışı ile üyelerinin sınırlı imkanlarını dengelemek gibi yap-satçı üretimden daha karmaşık ve uzmanlaşmış bir organizasyonu gerekli kılmaktadır (Bilgin, 1992).

4.2.3 Üst Gelir Grubu

Değişme dinamiği imalat sektörü yerine, ticaret ve hizmet sektörü tarafından belirlenince, yeni konut ilişkilerinin, çevrelerinin ve ikamet formlarının ortaya çıkması da, düşük gelir (dar gelir) gruplarının konut talebi artışından değil, yeni yüksek gelir (üst gelir) gruplarının konut taleplerindeki niteliğin değişmesinden kaynaklanmıştır. Dolayısıyla 19.yy. Avrupasında ortaya çıkan alt-orta tabaka konut yerleşme formlarından çok, alt kentler ve apartman semtleri gibi, üst-orta gelir yerleşme formları ortaya çıkmıştır (Bilgin,1992).

Üst gelir grubu ortalama gelir olarak toplum ortalamasının üzerinde bir kazancı olan sınıf olarak nitelendirilebilir. Hanehalkı gelir durumuna göre satın alınabilir konut fiyatların

dağılımı üst gelir grupları için (Çizelge 4.2)'de görüldüğü gibi aylık gelir düzeyi >3000 TL olanlar satın alabilir konut fiyatı >120.000 TL'dir (İMP, 2005).

Ekonomik düzeylerinden dolayı rahat bir hareket özgürlüğüne sahiptirler. Aktif bir iş ve sosyal yaşam içerisinde bulunduklarından konut edinme tercihleri iş sahaları ve sosyal donatıların yoğun olduğu kent merkezlerine yakın veya kolay ulaşılabilir alanlardır. Ekonomik kaygının azaldığı noktada tercihlerinde farklılık arayışı kendini göstererek bu sınıfa has bir toplu konut yerleşiminin oluşumunu doğurur. Gerek konfor gerek içerdiği sosyal donatı seçenekleri gerekse de güvenlik seçenekleriyle bu toplu konut grubu diğer gruplardan ayrılır.

5. SİT ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI

Korunması gereken kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanlarının koruma ilkelerine uygun planlamaya tabi tutulması ve yönetilebilmesi için geliştirilmiş bir araç olan 'Koruma Amaçlı İmar Planı' ilk kez 2863 sayılı KTVK Kanununda tanımlanmış ve 2004 yılında 5226 sayılı kanunla yapılan bazı değişikliklerle geliştirilmiştir (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

Sit alanı ilanı ve tescil kararıyla birlikte tescil edilen alanın derecesine bağlı olarak geliştirilmesi gereken '*Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları*' da yine bu yasa ile geliştirilmiş bir uygulama olup, bu koşulların her bölgenin özgün kimliğine bağlı olarak üretilmesi öngörülmüştür (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

İstanbul'da tescil edilmiş toplam 204 adet sit alanından *yapılaşma* hakkı bulunmayan 1. derece doğal sit alanları, 1. derece arkeolojik sit alanları ve 2. derece arkeolojik sit alanları ile tarihi sit alanları sayılarının toplamı 61'dir. Bu sit alanları dışında kalan 143 adet sit alanının GDYK' nın tanımlanması ve KAİP' larının yapılması gerekmektedir (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

Çizelge 5.1 İstanbul'da sit alanlarının türlerine, GDYK' na ve KAİP' na göre dağılımı,

(Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

Sit Alanı Türü	A	B	C	D	Toplam
Doğal Sit Alanı	24	19	16	72	131
Arkeolojik Sit Alanı	25	0	2	0	27
Kentsel Sit Alanı	7	4	9	0	20
Tarihi Sit Alanı	0	1	0	0	1
Karma Sit Alanı	7	0	13	5	25
İlke kararları gereği hiçbir yapılaşmaya konu olmayan sit alanları (Tarihi; 1. D. Doğal; 1.D. Arkeolojik ve 2. D. Arkeolojik Sitler ve bu kapsama giren karma sitler)	30 %49	6 %10	10 %16	15 %25	61 %100
İlke kararları gereği geçiş dönemi yapılanma koşulları ve koruma amaçlı imar planları doğrultusunda yapılaşabilecek sit alanları	33 %23	18 %13	30 %21	62 %43	143 %100
Toplam	63	24	40	77	204

A: Sadece sit alanı ilan edilen alanlar

B: Geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş sit alanları

C: Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanları

D: Geçiş dönemi yapılaşma koşullarının ve KANİP' nin geçerli olduğu sit alanları

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK) kapsamında, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın sorumluluğundaki 20 bölge koruma kurulu tarafından eylül 2005 itibariyle, Türkiye'de tescil edilmiş toplam 7635 adet sit alanı kararı mevcuttur. Kararların %1'ni oluşturan 77 adet karar İstanbul il sınırları içerisinde (Çizelge 5.1), (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

Çizelge 5.2 Türkiye ve İstanbul'da sit alanlarının türlerine göre dağılımı,

(Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

Sit Alanı Türleri	Türkiye		İstanbul		İst/ TR
	Sayı	%	Sayı	%	%
Doğal	931	11	22	64	2.47
Arkeolojik	6006	79	18	13	0.32
Kentsel	190	3	16	10	8.42
Tarihi	128	2	1	1	0.78
Karma	380	5	20	12	5.53
Toplam	7635	100	77	100	1.05

Dağılımlar açısından Türkiye'de bulunan sit alanlarının içinde en yüksek payı %79 ile arkeolojik sit alanları almaktadır. Türkiye'den daha farklı bir dağılım İstanbul'da ise doğal sit alanları en yüksek payı almakta (%64), arkeolojik sit alanları ise (%13) Türkiye değerinin çok gerisinde kalmaktadır (Şekil 5.2), (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

Çizelge 5.3 İstanbul’da sit alanlarının ilan edildikleri dönemler, (Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

Sit Alanı Türü	1971-1983	84-89	90-99	2000+	Toplam
Doğal Sit	5		13	9	27
Arkeolojik Sit	2		13	9	24
Kentsel Sit	1	3	12	4	20
Tarihi Sit			1		1
Karma Sit	3	1	17	4	25
Toplam	11	4	56	26	97

İstanbul’un koruma tarihi açısından önem taşıyan bu sit alanlarının hangileri olduğuna (Çizelge 5.3)’de görülmektedir.

İlk ilan edilen sit alanının 1974 yılında Beşiktaş, Üsküdar, Sarıyer ilçelerini kapsayan ‘Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanı’ olduğu görülmektedir.

İkinci sırayı alan sit alanı 1975 yılında Kadıköy ilçe sınırları içinde kalan ve 1 hektar büyüklüğüne doğal sit alanıdır (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

5.1 Tarihi Sit Alanları

Tarihi sit alanları; önemli tarihi olayla ilgili olan, ya da önemli tarihi olayların geçtiği yerler tarihi sit alanlarıdır. Örneğin Çanakkale Savaşı’nın yapıldığı Gelibolu yarımadası ve Çanakkale Boğazı çevresi, Anafartalar Zaferi’yle ilgili önemli tarihi sitlerdir (Demirsoy, 2002).

5.2 Kentsel Sit Alanları

Kentsel sit alanları statüsünde tespit ve ilan edilmiş toplam 20 adet sit alanlarının bulunduğu ve bunun toplam içindeki payının %10 gibi bir değer taşıdığı görülmektedir. Bu alanların büyüklüğü ise toplam sit alanları içinde %2’ye ulaşabilmektedir. Bu alanlarının en önemlileri; Eyüp, Beyoğlu, Çatalca, Kadıköy, Kartal, Beşiktaş, Üsküdar’dır (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

5.3 Arkeolojik Sit Alanları

Sayısal değer bakımından Türkiye’deki arkeolojik sit alanlarının sadece %04’ü İstanbul’dadır.

Tarihi Yarımburgaz mağarası (1.derece arkeolojik sit alanı) ile 300.000 yıla uzanan İstanbul’da 27 adet arkeolojik sit alanı tescil edilmiş olup sayı ve alan büyüklüğü bakımından 1. Derece arkeolojik sit alanları ile sınırlıdır.

İstanbul'un %0,4 ünü kapsayan arkeolojik sit alanlarının alansal olarak %92'si mutlak korunacak alan niteliğindeki 1. Derece arkeolojik sit alanlarıdır (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

5.4 Doğal Sit Alanları

İstanbul ilinde farklı tarihlerde alınan 22 tescil kararı ile karar verilmiş olan 131 adet doğal sit alanı bulunmaktadır. Toplam sit alanı içinde alan büyüklüğü açısından %71'e yakın doğal sit alanlarının kendi içinde en büyük payı % 69 ile 1. derece doğal sit alanları almaktadır. KTVKK ve ilke kakarları uyarınca konut yapılmasına izin verilen 3. Derece sit alanları %19'luk; turizm ve hizmet yapılaşmasına izin verilen 2. derece sit alanları %12'lik paya sahiptir (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

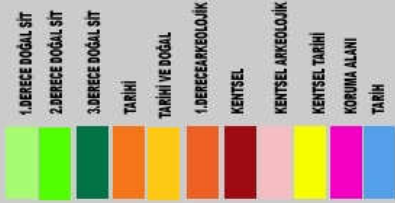
5.5 Karma Sit Alanları

Farklı sit alanlarının bir arada bulunduğu sit alanları İstanbul'da toplam 13.581 ha'dır. Bu sit alanlarının en büyük kısmını (%79) 11 adet 'doğal ve tarihi sit alanı' olarak tescil edilmiş olan geniş bir alana yayılan Boğaziçi öngörünüm ve geri görünüm alanlarının dışında 'tarihi-kentsel sit alanı' olan Tarihi Yarımada ve 'doğal-kentsel sit alanı' olarak tespit ve ilan edilmiş Adalar önemli karma sit alanlardır (Dinçer, Enlil, Evren, 2009). Örnek verecek olursak Pamukkale, özel oluşumu ve yanındaki Hierapolis kentinin kalıntıları ile doğal ve arkeolojik sit'in bir arada bulundukları karma sitlerdir (Demirsoy, 2002).

Çizelge 5.4 İstanbul'da Sit alanlarının türlerine göre sayı ve alan büyüklükleri,

(Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

Sit Alanı Türü	Sayı	(%)	Alan (ha)	(%)
Doğal Sit Alanı	131	64,2	39497,6	70,6
1.Derece Doğal Sit Alanı	37	18,1	27119,4	48,5
2.Derece Doğal Sit Alanı	36	17,6	4602,9	8,2
3.Derece Doğal Sit Alanı	51	25	7582,4	13,5
Derecelendirilmemiş Doğal Sit Alanı	7	3,4	192,9	0,3
Arkeolojik Sit Alanı	27	13,2	1930,5	3,4
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	19	9,3	1775,4	3,2
2.Derece Arkeolojik Sit Alanı	4	2	48,6	0,1
3.Derece Arkeolojik Sit Alanı	3	1,5	106,5	0,2
Derecelendirilmemiş Arkeolojik Sit Alanı	1	0,5	0	0
Kentsel Sit Alanı	20	9,8	897,7	1,6
Tarihi Sit Alanı	1	0,5	36,6	0,1
Karma Sit Alanı	25	12,3	13581,3	24,3
Tarihi-Kentsel Sit Alanı	2	1	1448,9	2,6
Kentsel - Arkeolojik Sit Alanı	1	0,5	67,0	0,1
Kentsel - Doğal Sit Alanı	5	2,5	1099,3	2
Doğal - Tarihi Sit Alanı	11	5,4	10823,3	19,3
1.Derece Arkeolojik - Doğal Sit Alanı	2	1	21,6	0,04
Kentsel - 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı	1	0,5	10,7	0,02
3. Derece Arkeolojik - Doğal Sit Alanı	1	0,5	6,6	0,01
1.Derece Doğal Sit - Kentsel Sit Alanı	1	0,5	3,2	0,006
1.Derece Doğal-Arkeolojik Sit Alanı	1	0,5	100,7	0,2
Toplam	204	100	55943,7	100



Şekil 5.1 İstanbul'daki Sit alanlarının mekansal dağılımları, (Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

İstanbul yüzölçümünün %10'unu kapsamakta; sit alanlarının sayısal olarak %67'si ve alansal büyüklük olarak %64 Anadolu yakasında bulunmaktadır (Şekil 5.1), (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

Sit alanlarını ve türlerini incelediğimizde sayı ve alan büyüklükleri bakımından, doğal sit alanlarının en fazla sayıda olduğu ve en büyük alanı kapsadığı görülmektedir (Çizelge 5.4), (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

Ortalama %70'e varan bu paydan sonra ikinci sırada sayısal açıdan arkeolojik sit alanları (%13), alan büyüklüğü açısından sahip oldukları birden fazla koruma değeri ve özelliği nedeniyle farklı sit alanı statülerinin bir arada olduğu karma sit alanları (%24) gelmektedir (Dinçer, Enlil, Evren, 2009).

6. TOPLU KONUT OLUŞUMUNDA YER SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

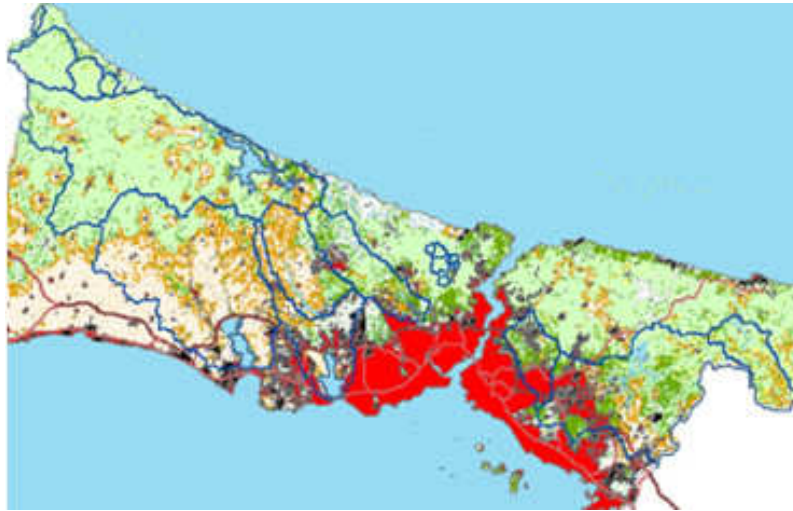
Toplu konut oluşumunda, arazi kullanımı (su havzaları, orman alanları), planlama kararları, sit alanları ve merkeze yakınlık, ulaşılabilirlik, alt yapı, pazarlama ve finans piyasası, sınıflama ve demografik yapı, sosyoekonomik ve sosyokültürel yapı değişimi yer seçimini etkileyen faktörlerdir.

6.1 Çevresel Değerlendirme:

- Zemin Faktörü (Arazi kullanımı)



Şekil 6.1 1990 -2000 Yılları arası arazi kullanımı sınıflandırılması, İstanbul [6]



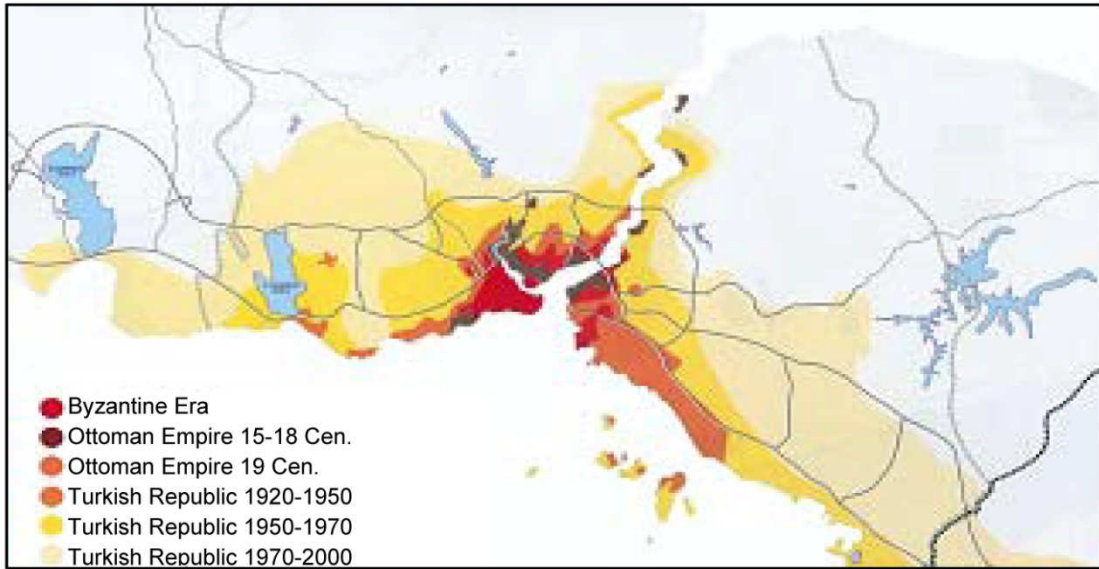
Şekil 6.2 1995 -2005 Yılları arası arazi kullanımı sınıflandırılması, İstanbul [6]

Avrupa ve Anadolu yakasında 1990-2000 ve 1995-2005 yılları arası arazi kullanımı sınıflandırılması (Şekil 6.1, 6.2).

Çizelge 6.1 İstanbul'un nüfus değişimi [6]

Years	Nüfus	Yıllık Büyüme Oranı	Nüfus	Yıllık Büyüme Oranı
1950	1.166.477		1.002.085	
1955	1.533.822	5,6	1.297.372	5,3
1960	1.822.092	4,2	1.506.040	3,0
1965	2.293.823	4,0	1.792.071	3,5
1970	3.019.032	5,6	2.203.337	4,2
1975	3.904.588	5,3	2.648.006	3,7
1980	4.741.890	4,0	2.909.455	1,9
1985	5.842.985	4,3	5.560.908	13,8
1990	7.309.190	4,6	6.753.929	4,0
2000	10.018.735	3,2	9.085.599	3,0
Ortalama		4,4		4,5

Türkiye son 80 yıldan bu yana endüstri ve tarım alanlarında hızlı bir değişimle karşı karşıya kalmıştır. Bu hızlı değişim beraberinde Büyükşehirlere özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi illere göçleri hızlandırmıştır. İstanbul metropol ölçeğinde dünyanın en büyük şehirlerden birisidir. İstanbul'un 1950-2000 yılları arasında büyüme oranı çizelge de görüldüğü üzere %4.5'dir (Çizelge,6.1). [6]



Şekil 6.3 İstanbul'un nüfus ile yerleşim alanları arasındaki ilişki ve büyüme oranı [6]

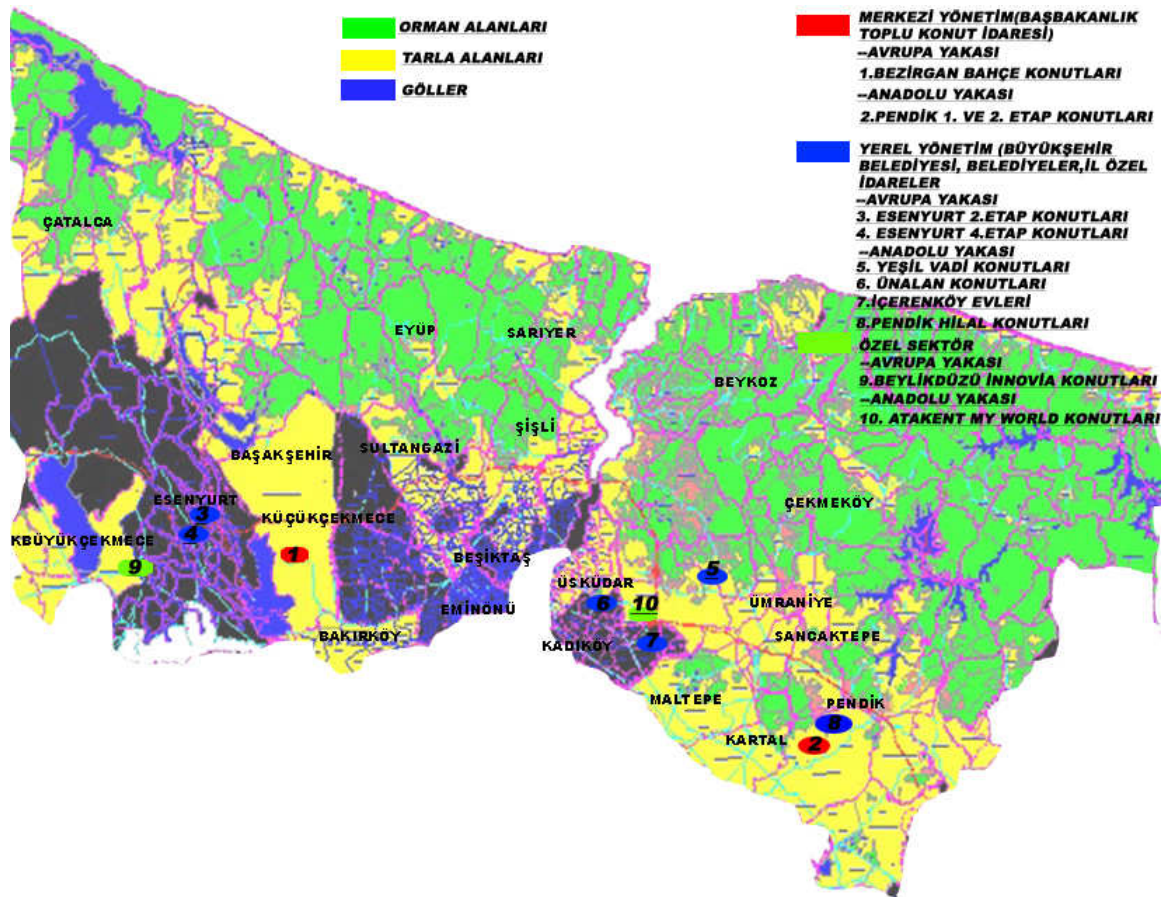
Bu anlamda ne ilçe belediyeler nede Büyükşehir belediyesi göçleri kontrol altına alamamışlardır. Orman alanlarını, tarım alanlarını ve su havzaları kontrolsüz ve plansız yapılaşmaya maruz kalmışlardır (Şekil 6.3). [6]



Şekil 6.4 Su havzaları, İstanbul [6]

İstanbul, Türkiye'nin kuzey-batısında yer alır. Batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli ili, kuzeyinde Karadeniz, ve güneyinde Marmara denizi yer almaktadır. İstanbul'un su ihtiyacını %90'ı su havzalarından sağlanmaktadır. Bu su havzalarından Terkos, Büyükçekmece, Alibeyköy, ve Sazlıdere Avrupa kıtasındadır. Ömerli, Darlık, ve Elmalı, su havzaları ile Asya kıtasında yer almaktadır. [6]

Haritada görüldüğü gibi su havzaların yoğunluğu oldukça fazladır ve bu bölümün sonunda karşılaştırmalı olarak tabloları verilecek olan konutların su havzalarına göre konumları gösterilmektedir (Şekil 6.4).



Şekil 6.5 Orman alanları (O.B.M, 2009)

Harita İstanbul'un orman dağılımını göstermekte olup, seçilen konutların dağılım içerisindeki konumunu ve orman alanlarına yakınlıklarını göstermektedir (Şekil 6.5).

6.2 Planlama Kararları

6.2.1 Merkezi Yönetim (Başbakanlık İdaresi)

1970 ile 1980 döneminde konut sektöründe yaşanan dar boğaz nedeniyle, 1984 yılında Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Kar amacı gütmeyen ve kooperatifler aracılığıyla üretimin artırılması amaçlayan bu kurum, kaynağını esas olarak ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurt dışı seyahatlerinden alınan vergilerle sağlaması amaçlanmıştır (Kurç, 2005). 1984 yılından itibaren, Türkiye’de konut ipotek kredisi tek kuruluş olan Toplu Konut İdaresi, 1984-1990 döneminde üç ticari banka aracılığıyla 250.000 den fazla konutun finansmanını sağlamıştır (Ersoy, 2004).

1990 döneminde üç ticari banka aracılığıyla 250.000 den fazla konutun finansmanını sağlamıştır. Ancak sağlanan ipotek kredilerinin konut maliyetlerine oranı %20 dolayında kalmıştır. Bu kurumun bu dönemdeki çalışmaları kurumsal konut finansmanı açısından

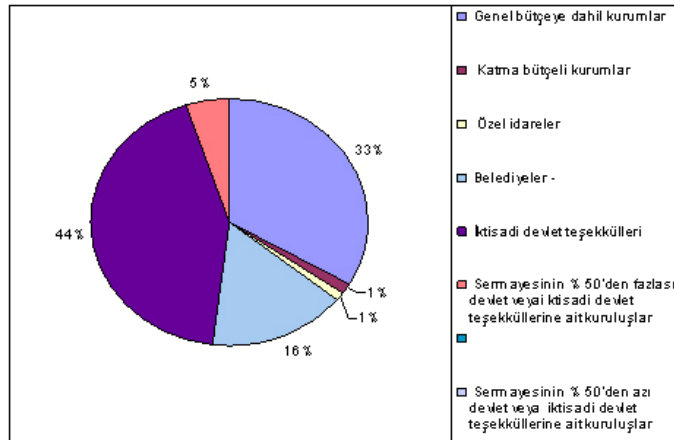
önemli bir adım olmasına rağmen, fonların yetersizliği ve talebin yüksek olması nedeniyle kurum konut sorununu çözme konusunda yetersiz kalmıştır (Ersoy, 2004).

2003 yılında Hükümet'in çıkardığı acil eylem planı kapsamında Toplu Konut İdaresi'nin imkanları genişletilmiş ve 2003-2006 arası dönemde yaklaşık 217.319 adet konutun ihalesi yapılmıştır (Başdoğan, 2007). Toplu Konut İdaresi'nin kurumsal konut finansmanı konusunda önemli bir boşluğu tamamladığını görünmektedir. Ancak dar gelirlilere yönelik konut açığının yüksek oluşu ve bu konudaki talebin fazlalığı, bu kurumun tek başına konut sorununa çözüm olamayacağını göstermektedir.

6.2.2 Yerel Yönetim (Büyükşehir Belediyesi, Belediyeler, İl Özel İdareler)

Belediye'ye bağlı olan Kiptaş 1994-1995 yılında kuruldu. Günden güne artan konut ihtiyacının karşılanması için kurulmuştur. Sosyal konut projelerini geliştirmeye başlayan Kiptaş, arsa satış fiyatların artış göstermesiyle sosyal konut proje yerine kaynak geliştirme projeleri üretmeye başlamıştır. Kaynak geliştirme projeleri orta ve üst gelir grupları için üretilen projeler olarak tanımlanır (Başkaraca, 2009).

Kamu kesiminde 2000 yılında konut üretimi yapan veya piyasada faaliyet gösteren kurum ve kuruluşlara bakıldığında en büyük payın %44'lük pay ile kamu iktisadi devlet teşekküllerine ait olduğu tespit edilmiştir. Birçok gelişmiş ülkede konut üretiminde önemli rol oynayan yerel yönetimler veya belediyelerin kamu kesimi içindeki payı ise %16'larda kalmıştır (Şekil 6.6) (DİE,2000). Ancak 2003 yılından itibaren TOKİ'nin gerçekleştirdiği gecekondü dönüşüm projelerinde 110 belediye ile 70 bin konutluk protokol imzalanmıştır ve konut uygulamalarında belediyelerin payının artışı gözlenmiştir (Başdoğan, 2007).



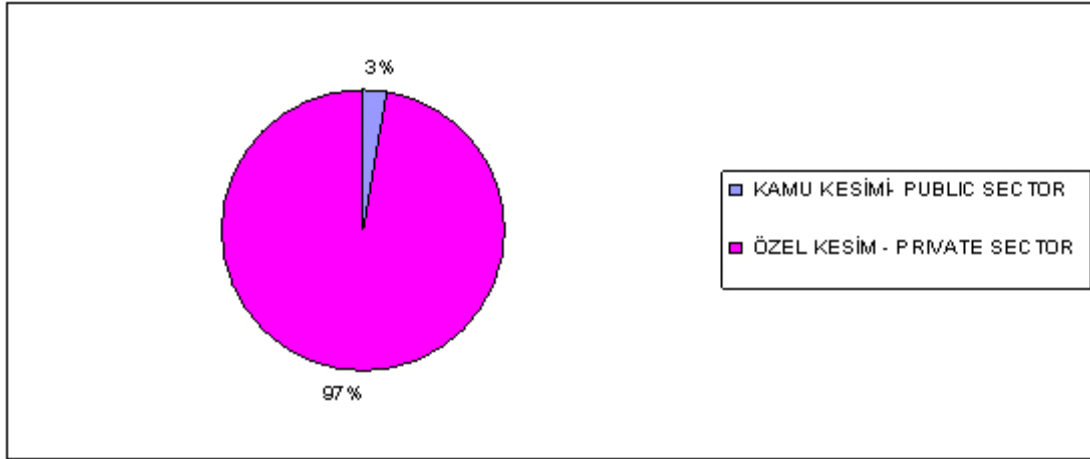
Şekil 6.6 Türkiye'de 2000 yılında kamu kesiminde konut üretiminin kurumlara göre dağılımı
(DİE, 2000 Bina Sayımı)

6.2.3 Özel Sektör

1980 sonrası, Türkiye için dönüşüm ihtiyaçlarının, bunalımların, çöküşlerin ve gelişmelerin hızlanmaya başladığı bir dönemdir. Kriz içinde bir değişme dönemidir. Nüfusu hızla artmakta, işsizlik çoğalmakta, özellikle genç yaş gruplarında yığılmaya başlamış nüfusun ihtiyacı olan hizmetler, özellikle eğitim ve istihdam ihtiyacı karşılanamaz hale gelmekte, iç sermaye birikimi yeterli olmadığı için ekonomi alınması gereken dış borçlara bağımlı hale gelmektedir (Eraydın, 2002).

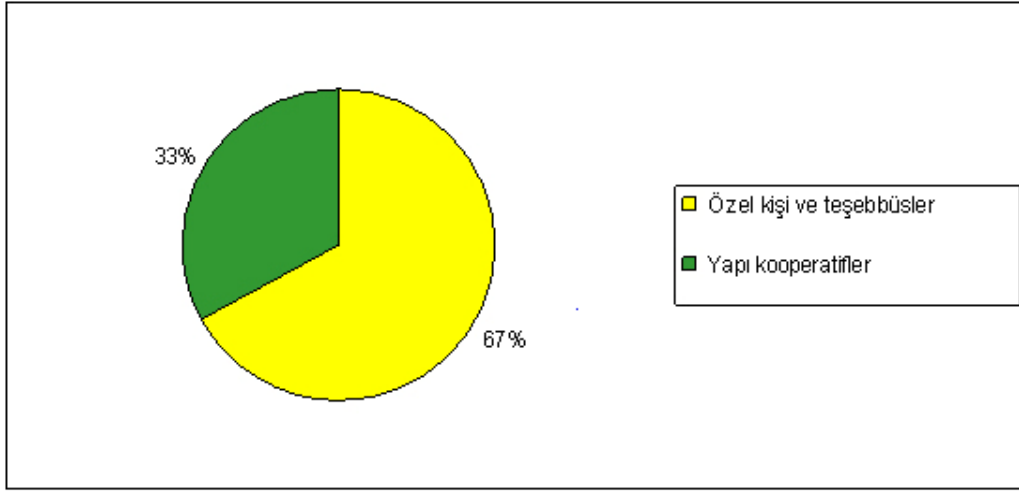
Türkiye’de konut inşaat piyasasına aktörler açısından bakıldığında birçok AB ülkesinde olduğu gibi konut özel ve kamu kesimi olarak iki grupta toplanabilir.

Ancak gelişmiş kuzey ve batı AB ülkelerinden farklı olarak Türkiye’de toplam konut üretiminin ancak %3’lük kısmını kamu kesimi sağlayabilmektedir. %97’lik kısım ise özel teşebbüsler, yap-şatçı grup ve yapı kooperatifler tarafından piyasaya arz edilmektedir (Şekil 6.7). Kamu kesiminde konut arzında bulunan kurumlar ise; genel bütçeye dâhil olan kurumlar, katma bütçeli kurumlar, özel idareler, belediyeler, iktisadi devlet teşekkülleri, sermayesinin %50’den fazlası devlete ait kuruluşlar ve %50’den azı devlete ait olan kuruluşlar olarak sıralanmaktadır (Başdoğan, 2007).



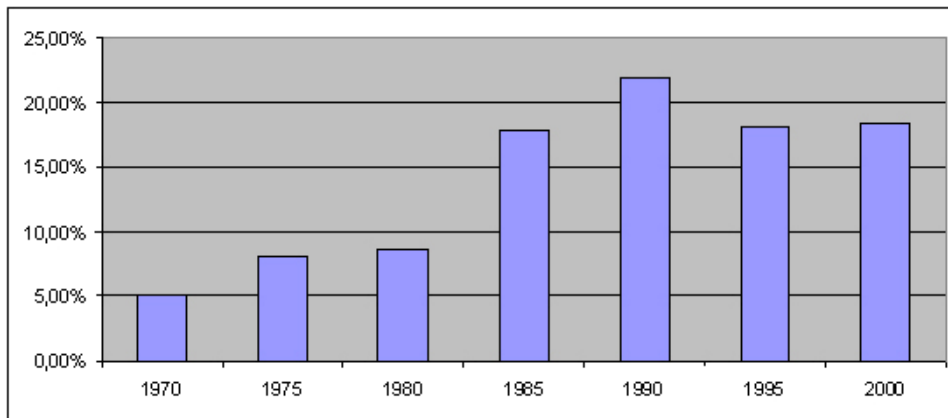
Şekil 6.7 Türkiye’de 2000 yılında konut üretiminin kesimlere göre dağılımı (DİE, 2000)

Özel sektörün konut üretimine bakıldığında yapı kooperatifleri, bireysel teşebbüsler ve yapsatçılar piyasadaki arzı gerçekleştirmektedirler. Özel kesimin konut üretim sürecindeki paylarına bakıldığında üretimin % 67’sinin özel teşebbüsler ve yapsatçı grup tarafından gerçekleştiği tespit edilmiştir. Geri kalan %33’lük üretim ise yapı kooperatifleri tarafından gerçekleştirilmiştir (Şekil 6.8), (Başdoğan, 2007).

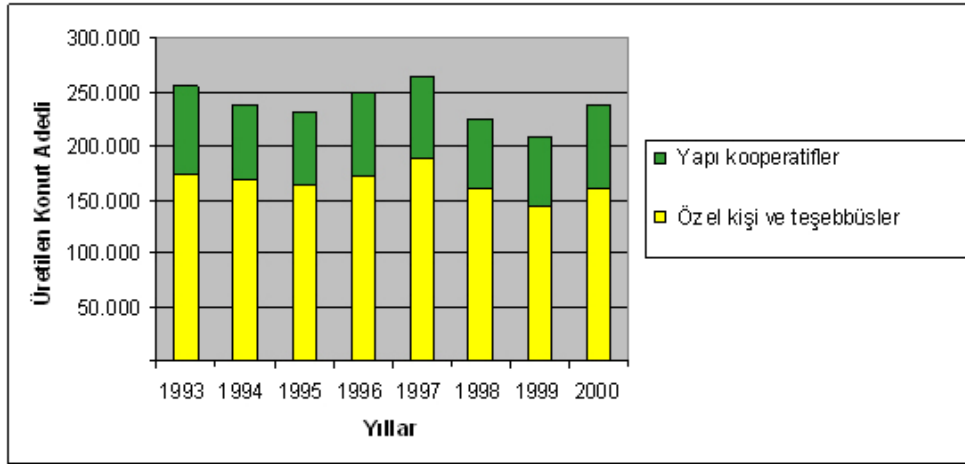


Şekil 6.8 Türkiye’de 2000 yılında özel sektörde konut üretiminin aktörlere göre dağılımı (DİE, 2000)

Özel sektör içerisinde konut arzı sağlayan bir diğer örgütlenme ise yapı kooperatifleridir. Toplam konut üretimi içerisinde önemli bir paya sahip olan bu grup, kişilerin kendi konutlarını yaptırmak amacıyla bir araya gelerek oluşturdukları, kar amacı gütmeyen kuruluşlardır. Arsa, yerel yönetimler tarafından tahsis edilmesi amaçlanmakla birlikte kimi zaman özel veya tüzel kişilerden de satın alınabilir. Genellikle büyük ölçekte bir talebe cevap bulabilmek için bir araya gelen küçük ölçekli yatırımcılar, genellikle yapımı yüklenici bir firmaya devretmektedirler. Devletten kredi de kullanabilen kooperatifler kimi örneklerle bakıldığında küçük ölçekli imar planı yapma ve alt yapı gibi hizmetleri de sağlayabilmektedirler. Bu kesim yapsatçı gruba göre daha kolay denetim altında tutulabilecek bir örgütlenmedir. 1970’lerde toplam konut üretimi içindeki payı %5,2 olan yapı kooperatifleri, 2000 yılında %18,3’lük bir üretim payına sahip olmuştur (Şekil 6.9; Şekil 6.10) (DİE,2000).

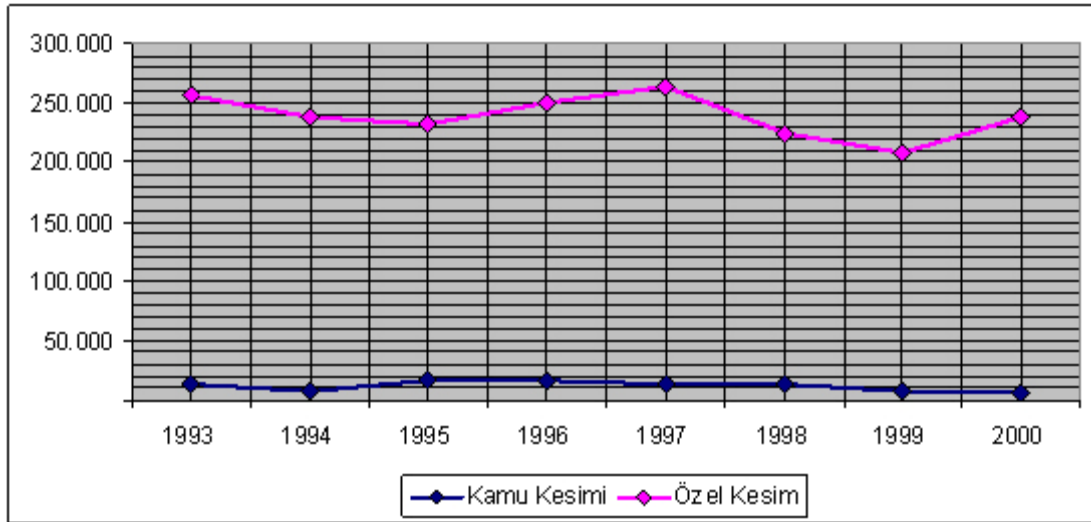


Şekil 6.9 Türkiye’de yapı kooperatiflerinin toplam konut üretimi içindeki paylarının yıllara göre dağılımı (DİE, 2000)



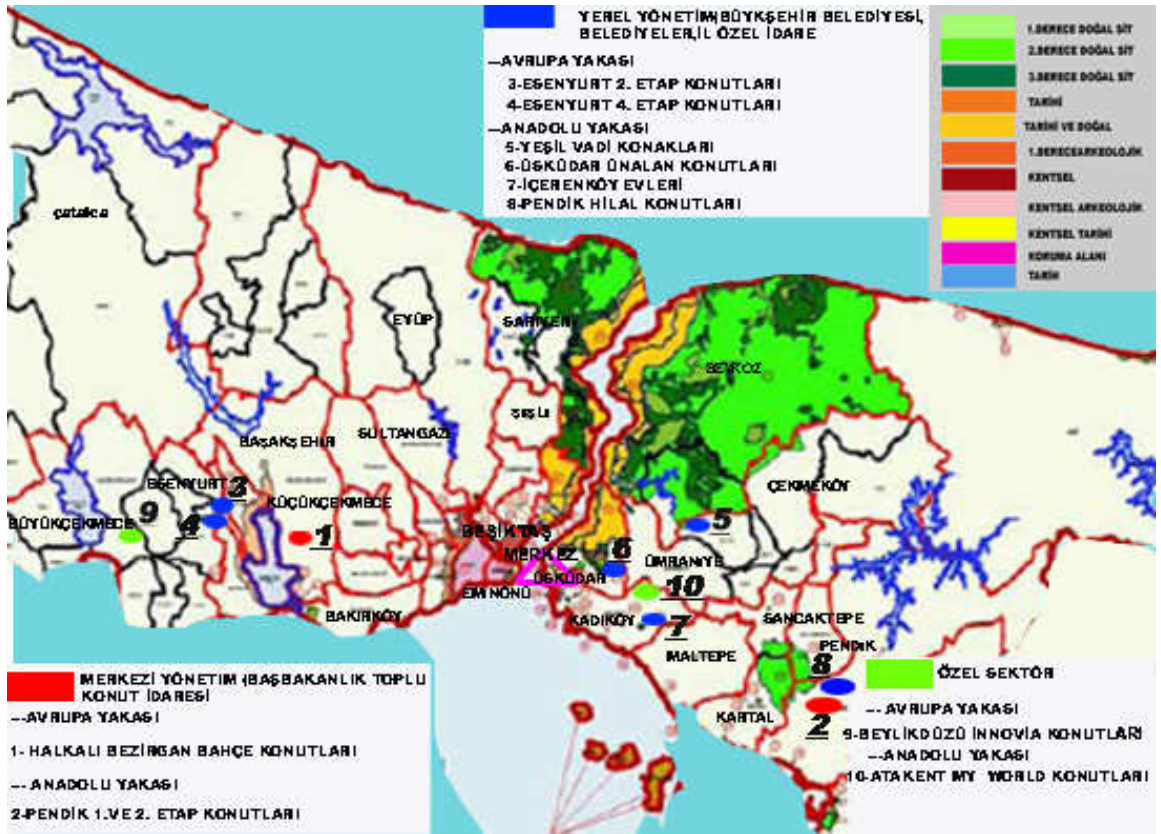
Şekil 6.10 Türkiye’de 1993-2000 yılları arasında özel sektörde konut üretiminin aktörlere göre dağılımı (DİE, 2000)

Türkiye’de hane halklarının yüksek konut maliyetlerini karşılayamaması nedeniyle devlet sosyal politikalar üretmekte ve konut inşaat piyasasına dolaylı yollardan müdahale etmeyi amaçlamaktadır. Ancak bu müdahaleler yeterli görünmemektedir. Geçmiş yıllara ait kamu kesimi ve özel kesim konut yatırımları karşılaştırıldığında kamu kesiminin yatırımları özel kesim karşısında piyasaya yön verebilecek düzeylere çıkamamaktadır (Şekil6.11). Türkiye’de kamu kesimi lojman, toplu konut üretiminin yanı sıra alt yapı yatırımları, kredi sağlama, vergi ayrıcalığı sağlama gibi piyasaya müdahale araçlarını kullanabilmektedir (Başdoğan, 2007).



Şekil 6.11 Türkiye’de konut üretiminin kesimlere göre analizi (DİE, 2000)

6.3 Sit Alanları ve Merkeze Yakınlık



Şekil 6.12 İncelenen toplu konutların sit alanları ve şehir merkezlerine yakınlıkları,

(Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

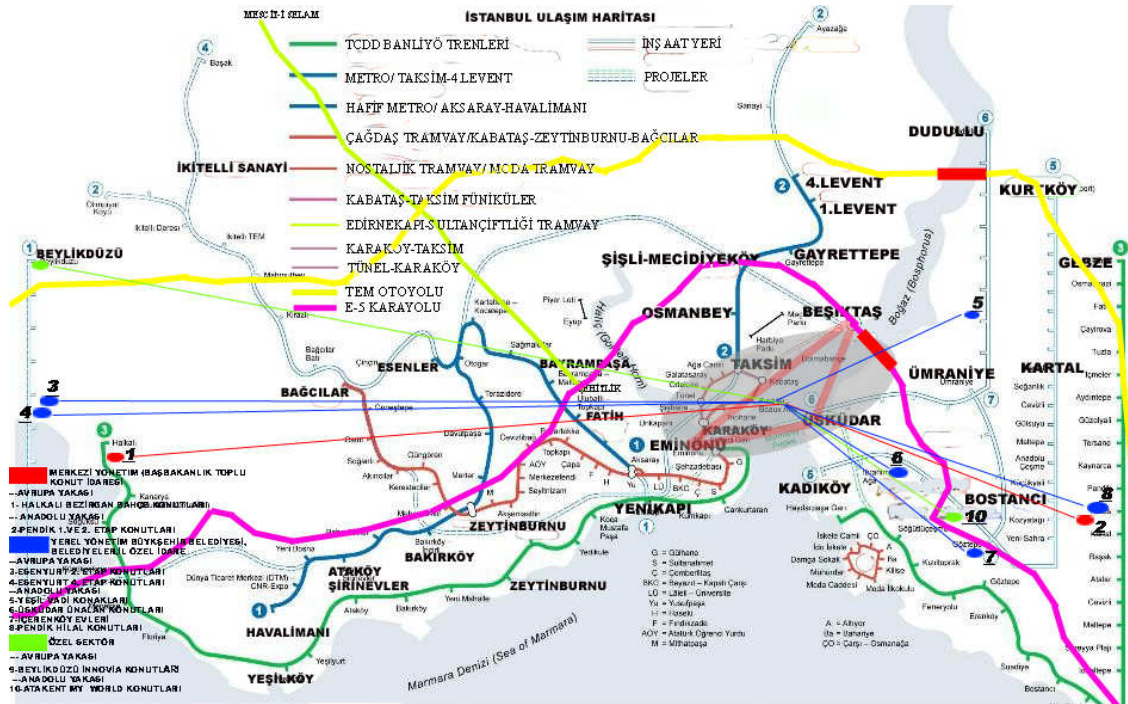
İstanbul'daki sit alanları çeşitlilik ve yoğunluk göstermektedir. (Şekil 6.12)'de seçilen konutların doğal sit, tarihi sit, tarihi ve doğal sit, arkeolojik sit, kentsel, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanlarına göre konumlarını göstermektedir.

6.4 Ulaşılabilirlik

Ulaşım insanları bir yerden başka bir yere taşıyan bir araç olarak tanımlanabilir. Kolay ulaşılabilirlik her zaman tercih edilen bir etken olmuştur. Konuta ulaşımın kolay ya da zor olması fiyata etki eder. Toplu ulaşım araçlarıyla ulaşımın kolay olduğu semtlerde emlak fiyatları her zaman yüksek olur. Ayrıca ulaşım yatırımları bir bölgedeki emlak fiyatları üzerinde doğrudan etkilidir.

Kent içi ve kentler arasındaki yolculuklarda son dönemlerde meydana gelen artışlar küresel bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Daha fazla yolculuk yapma isteği ekonomik koşullarda meydana gelen gelişmelerle de paralellik gösterir. Kişi başı gelir arttıkça çalışanların daha uzun mesafeler kat etme, alışveriş yapmak için daha uzaktaki ticari merkezlere gitme gibi değişik formdaki yolculuk yapma isteği de artmaktadır. Bu gelişmeler, yolculukların sayısı ve

mesafelerindeki artışlara, yeni kentleşme ve akıllı büyüme gibi kentin arazi kullanımına yönelik ve fazla araba kullanım ihtiyacını azaltacak yeni planlama arayışlarını da beraberinde getirmektedir (Altıntaş; Marın, 2004).



Şekil 6.13 İncelenen toplu konutların ulaşılabilirlikleri [7]

Haritada İstanbul'un toplu taşıma sistemi ve ana ulaşım arterleri olan E-5, Tem otoyolu bağlantıları yer almaktadır. Seçilmiş olan toplu konutlar ulaşılabilirlik kolaylıkları ifade edilen farklı lejandlarla gösterilmiştir (Şekil 6.13).

6.5 Alt Yapı

Toplu Konut yapımında alt yapı önemli rol oynamaktadır. Konut tasarlama aşamasındayken alt yapısı da düşünülmesi gerekir. Kanalizasyon, pis su, temiz su, yağmur suyu, enerji hattı, telefon hatları gibi alt yapı bittikten sonra bina veya yapı inşaatına başlanması mümkündür.

Köyden kente yaşanan göç eyleminde, şehirlerimizin alt yapılarının yetersiz oluşu, gecekondulaşma, plansız şehirleşme ve çevrenin bozulması kavramlarını gündeme getirmektedir (Bayram, 1995).

Kırsal alanlara kendi olanaklarıyla yerleşenler, burada yeniden yerleşimin olumsuz sosyal, ekonomik, sağlık, kültürel etkileriyle karşı karşıya kaldıkları gibi, çevresel sorunlara da yol açabilmektedirler. Ayrıca bilindiği üzere, devletin dağılık yerleşmelere alt yapı hizmeti götürmesi ekonomik açıdan da zorluklara neden olmaktadır (Bayram, 1995).

Bu noktada göçü kontrol altına alacak ve yönlendirecek önlem ve ilkelerin olmaması çeşitli sorunlara neden olmaktadır. Yeniden yerleşim programları göçün yönlendirilmesi yanında, hem ulusal hem de halkın var olan gelir düzeyinin korunmasını sağlayarak, ortaya çıkacak olası altyapı problemlerine engel olacaktır (Bayram, 1995).

Bir şehrin yayılma bölgelerinin belli yönle yönlendirilmesi veya yeni yerleşmeye açılacak bölgeleri için dışa bağlantı önemli bir rol oynamaktadır. Muhakkak ki her şeyden evvel memleket, bölge ve mahallin dışındaki diğer plânların hedefleri dikkate alınmalıdır. Yeni yerleşme yerinin yol ve elektrik şebekelerine bağlantısı, yalnız mevcut yol tesislerinin uygunluğu ile değil, su getirme, kanalizasyon ve drenaj şebekelerine ve bilhassa da bu şebekelerin genişletilmesi imkânlarının varlığı ile birlikte düşünülmelidir (Bayram, 1995).

6.6 Türkiye’de Pazarlama ve Finans Piyasası

Türkiye’de konut finansmanı çoğunlukla kişilerin kendi kaynak ve imkânları ile doğrudan finansmanıyla, miras yoluyla ya da yakınlarına veya konut yapımcısına/satıcısına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır. Bununla birlikte özellikle gecekondü bölgelerinde ya da plan değişiklikleri ile arttırılan rantlardan yararlanarak yapsatçı grup tarafından kat karşılığı yöntemleri ile sağlanmaktadır. Türkiye’de toplam konut stokunun % 89’unun bu yollarla edinildiği tahmin edilmektedir. Yalnızca %11’lik kısım ise kurumsal finans yöntemleri ile elde edilmiştir (Başdoğan, 2007). Bunlarla birlikte, çağdaş anlamda yapılandırılmış bir ipotekli konut finansman yönteminin ise uygulamaya geçilmesine başlanmıştır.

Bu açıdan bakıldığında, Türkiye’de konut finans piyasasını genel olarak kurumsal, kurumsal olmayan ve ipotekli konut finansmanı olarak üç başlık altında toplayabiliriz.

- Kurumsal Olmayan Konut Finans Piyasası

- Geleneksel Sektör
- Konut Müteahhitleri (yapsatçılar)
- Yapı Kooperatifleri
- Kendi Evini Kendi Yapma

- Kurumsal Konut Finans Piyasası

Toplu Konut İdaresi

- Bankalar
- Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

- Yerel Yönetimler

- **İpotekli Konut Finans Piyasası** (*Mortgage Market*)

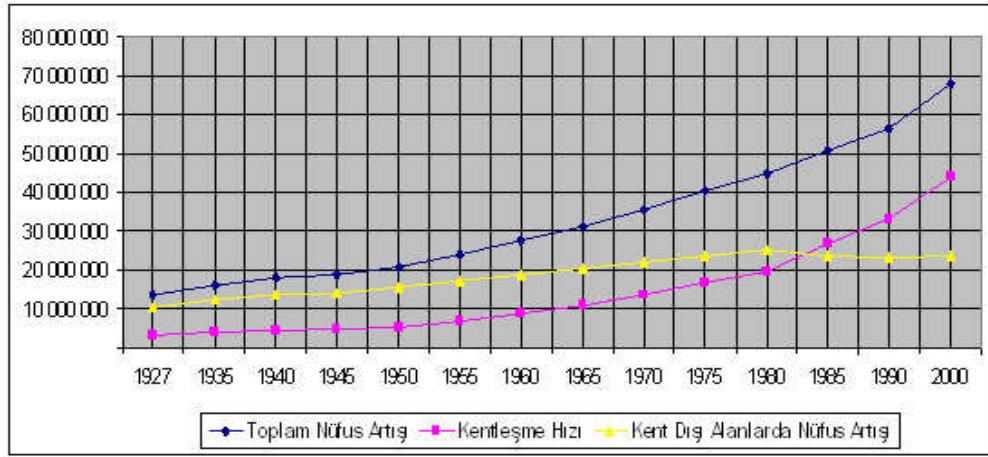
- Kurumsal Yatırımcılar
- Bireysel Yatırımcılar

6.7 Sınıflaşma ve Demografik Yapı

Sınıflaşma; farklı gelir grupların finansal kazançlarını, sosyal yaşam tarzlarını, mesleklerine göre gruplaşmalarıdır.

Konut üretimi olayı, sosyal ve politik içeriği bakımından, herhangi bir tüketim malı üretiminden ayrıcalıklar göstermektedir. Konut üretimi, toplum sisteminin bir alt sistemi olan, ekonomik sistem içinde yer alırken, sosyal sistem ve kültür sistemi ile de kesişme noktaları bulunmaktadır. Bu yüzden üretilen konut sayısını yalnızca yatırım miktarı ve maliyete ilişkin kavramlarla tanımlamak yetersiz kalacaktır. Konut üretimini etkileyen ekonomik değişkenleri, daha geniş bir şekilde, demografik değişiklikler, yaşam şekli, hayat görüşü gibi değişkenlerin sonuçlarını da içeren bir yapıda ele almak gerekmektedir (Kömürlü, 2006).

Türkiye, özellikle 1950'lerden sonra hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. 1950'de kentlerde yaşayan nüfusun payı %25 iken, 2000 yılında %65'e yükselmiştir. Kentleşme hızı 1990–2000 döneminde binde 33 dolayında gerçekleşmiştir. Bu kentleşme süreci kaçınılmaz olarak kent hizmetlerinin sunumunda problemlere ve kentlerde plansız geniş gecekondu alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Kent hayatı ve kültürüne uyumla ilgili gözlenebilir sosyal sorunlar mevcuttur (Başdoğan, 2007). Türkiye'de hızlı nüfus artışı ve kırdan kente göç yalnızca konut için değil, diğer tüm ekonomik dengelerin de bozulmasına neden olan bir etkidir. Yıllar boyunca üretimin nüfus artışına oranla yetersiz kalması Türkiye'de birçok piyasanın işleyişini olumsuz etkilemiştir (Şekil 6.14), (Başdoğan, 2007).



Şekil 6.14 Türkiye’deki nüfus artışı ve kentleşme hızı (1927 – 2000), (Başdoğan, 2007)

6.8 Sosyoekonomik ve Sosyokültürel Yapı Değişimi

Türkiye’de konut, toplumun farklı katmanları için farklı anlamlar ifade etmektedir. Konut, öncelikle kullanıcılarının çeşitli tabiat şartlarından ve diğer dış etkilere kendini koruduğu bir barınaktır. Konutun ikinci anlamı ise geleceğe yönelik bir güvence ve yatırım aracı olmasıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki sosyal güvenlik kurum ve kuruluşlarının ihtiyaca tam olarak cevap veremediği koşullarda konut bir güvence olarak görülmektedir. Üçüncü olarak da konut, tüketim malı ve yatırım aracının ötesinde sosyal bir araçtır. Toplumsal hayatı belirleyen ve insanın çevresi ile içerisinde olduğu etkileşim süreci farklı bölge ve kültürlerden gelen insanların bir arada yaşamasıyla zenginleşir. Özellikle toplu konut bölgelerinde birçok farklı kültür, gelenek, görenek ve eğitime sahip kişiler bir arada yaşamaktadır. Bunun sonucu olarak ta insanlar yaşadıkları çevreye kendi kültürlerini ve yaşam tarzlarını getirmekte, çoğunlukta olduğu alanların kullanım amacını dahi değiştirebilmektedir. Bunun dışında gelir dağılımı açısından üst, orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı konutlar da statü olarak farklılık göstermektedir.

Konut kendisini üretenler (mimarlar, müteahhitler, inşaat firmaları, yatırımcılar ve inşaat mühendisleri... vs.) açısından incelendiğinde ise; öncelikle üretilen bir metadır. Yapımcı yada yatırımcı elindeki kapitali bu sektöre yatırarak bir rant elde etmektedir. Dolayısıyla konut yatırımcı açısından (bazı konut kullanıcılarında da olduğu üzere) bir yatırım aracı olarak görülmektedir.

Konut bulunduğu bölgedeki yerel yönetimler açısından ise kültürel ve ekonomik bir olgudur. Konut üretimi aynı zamanda istihdam anlamına da geldiği için inşaat sektörü, özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerinin önemli dinamiklerinden biridir. İnşaat sektöründeki büyümeyle ülke ekonomilerindeki büyüme genellikle paralellik göstermektedir. Ekonomik

dalgalanmalardan çok çabuk etkilenen bir sektör olmasına karşın bu dalgalanmaları büyük lde sübvanse edebilme özelliğine de sahiptir. İleri teknoloji bu sektör için ne kadar önemliyse yoğun iş gücü de bir o kadar önemlidir. Dolayısıyla bu da, işsizliğin yoğun yaşandığı bölgelerde önemli bir istihdam aracı olarak görülmektedir (ztrk, 2005).

Konut üretiminin arz – talep dengelerine, dolayısıyla bu dengeyi değiştiren sosyoekonomik ve sosyokültürel yapıya bağlı olduğu bir gerçektir. Tam da bu sebeple konut üreticisi hedeflediği pazara ulaşabilmek için hedef kullanıcının sürekli bir değişim içerisindeki ihtiyaçlarını dikkatle izlemeli ve bunlara cevap verebilmelidir.

İstanbul’da konut sektörü ile ilgili en temel sorun sektörün konut talebinin sadece orta gelir ve üstündeki nüfusun konut talebini karşılamakta olmasıdır. Son dönemde yapılan yasal düzenlemelerle izinsiz yapı yapmayı caydırıcı önlemlerin getirilmiş olmasına karşılık alt gelir gruplarına yasal konut piyasasında satın alınabilir konut arzı gerçekleşmediği takdirde sorun zlemeyecektir (İMP, 2005). Bu durumun bu hale gelmesinde temel etkenin, aslında önceki bölümlerde de değinilen konut politikaları olduğu görülür. Zira İstanbul’da oturan konut kullanıcılarının yüzdesel olarak ayrıklaştığı, sosyoekonomik açıdan daha düşük ekonomik imkanlara sahip kesimin, özellikle 60’lardan bu yana artan gle birlikte yüzdesel olarak arttığı, veya sosyokültürel açıdan şehirdeki yüzdece hakim kullanıcının kullandıkları konuttan beklentilerinin çok ta yüksek olmadığı birçok raporda vurgulanmıştır. Halihazırda sağlıksız, altyapı açısından eksik, şehrin çeperlerinde sayıca giderek artan gecekondulaşmanın ve arazi talanının en büyük sebebi de budur. Bu durumun tersine döndürülmesi ve konut kullanıcılarının aslında olması gereken kalitede konut sahibi olması için gereken altyapının birçok kurum tarafından elbirliğiyle sağlanması gerekmektedir.

Sosyoekonomik açıdan dezavantajlı kesimlerin de kendi konutlarına sahip olabilmesi için konut politikaların yeniden düzenlenmesinin gerekliliği, konut ödeme koşullarının daha ödenebilir boyutlara çekilebilmesi ve dolayısıyla buna uygun bir finansman sisteminin kurulmasının gerekliliği ile konut üreticisine de destek verilmesi ihtiyacı satın alınabilir konut sisteminin yaşayabilmesi için temel gereklilikler olarak tanımlanmıştır (Çamlıbel, 2007).

- **Toplu Konut Oluşumunda Yer Seçimini Etkileyen Faktörler Bağlamında İstanbul'daki Toplu Konutların İrdelenmesi**

Farklı planlama kararlarıyla, farklı bölgelerde yapılan, farklı gelir gruplarına hitap eden toplu konutların irdelenmesi:

- 1-Bezirgan Bahçe konutları
- 2-Pendik 1. ve 2. etap TOKİ konutları
- 3-Esenyurt 2. etap konutları
- 4-Esenyurt 4. etap konutları
- 5-Yeşil Vadi konutları
- 6-Ünalan konutları
- 7-İçerenköy evleri
- 8-Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları
- 9-İnnovia konutları
- 10-My world konutları

- **Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin Yaptığı Konut Örnekleri:**

*Avrupa Yakasında Yer Alan Konutlar

1-Bezirgan Bahçe Konutları:



Şekil 6.15 Bezirgan Bahçe konutları ulaşım planı [8]



Şekil 6.16 Bezirgan Bahçe konutlarına giriş



Şekil 6.17 Bezirgan Bahçe konutları görünüşü



Şekil 6.18 Bezirgan Bahçe ilkokul ve orta okul görüntüsü



Şekil 6.19 Bezirgan Bahçe konutları görüntüsü



Şekil 6.20 Bezirgan Bahçe konut girişi



Şekil 6.21 Ticaret merkezi görüntüsü



Şekil 6.22 Bezirgan Bahçe konutları görüntüsü



Şekil 6.23 Halı saha görüntüsü

Çizelge 6.2 Bezirgan Bahçe konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI:	BEZİRGAN BAHÇE KONUTLARI	
İŞVEREN KURUM:	TOKİ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	HALKALI-BEZİRGAN BAHÇE	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	ARSA MALİYETLERİNİN DÜŞÜK OLMASI, BÖLGENİN RANT ARTIŞ POTANSİYELİ.	
SINIFLAŞMA	ORTA GELİR DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	2640	
KONUT BLOĞU	55 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	(2+1 DAİRE STANDART) 90.000 İLE 110.000 TL ARASI (2009)	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK (MERKEZE UZAKLIK)	ANA ULAŞIM ARTERLERİNE BAĞLANTISI GÜÇ VE ULAŞABİLİRLİĞİ ZOR (bkz. Syf.74).	% 76
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	SAĞLIK OCAĞI, İLKÖĞRETİM OKULU, ORTA ÖĞRETİM OKULU, HALI SAHA, KÜÇÜK TİCARET MERKEZİ, CAMİİ YAPIMINA BAŞLANACAK (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 20
ÇEVREDEKİ DONATILAR	ALIŞVERİŞ MERKEZİ ARMONİPARK 4-5 KM UZAKLIĞINDA, HASTANE HALKALI VEYA SEFAKÖY MERKEZİNDE BULUNMAKATADIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 40
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	%100
OTOPARK İMKANI	SİTEYE AİT OTOPARK YOK. BİNA ÖNÜNDE VEYA SİTE İÇİNDEKİ YOLLARDA PARK EDİLİYOR.	% 0
YEŞİL ALAN	TOPLAM ARSA 130.000 m2, YEŞİL ALAN 118.000 m2 % 90,7-YEŞİL ALAN (bkz. Syf.74).	% 100
MANZARA	KAYDADEĞER BİR MANZARA UNSURU BULUNMAMAKTA. KONUTLARIN YERLEŞİMLERİ İÇEDÖNÜK VE SIRADÜZENDE OLUSTURULAN PEYZAJ DÜZENLEMESİNE YÖNELMİŞ DURUMDA (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 20

GÜVENLİK	GİRİŞ KAPISI SİTEYE AİT GÜVENLİK, ARSA DUVAR İLE ÇEVİRİLİ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 50
ORTALAMA:		% 50,75

*Anadolu Yakasında Yer Alan Konutlar

2-Pendik 1. ve 2. Etap TOKİ Konutları:



Şekil 6.24 TOKİ 1. ve 2. Etap konutları [9]



Şekil 6.25 Pendik TOKİ konutları görüntüsü



Şekil 6.26 Pendik TOKİ 1+1 düşük gelir için yapılan konut görüntüsü



Şekil 6.27 Pendik TOKİ konut görüntüsü

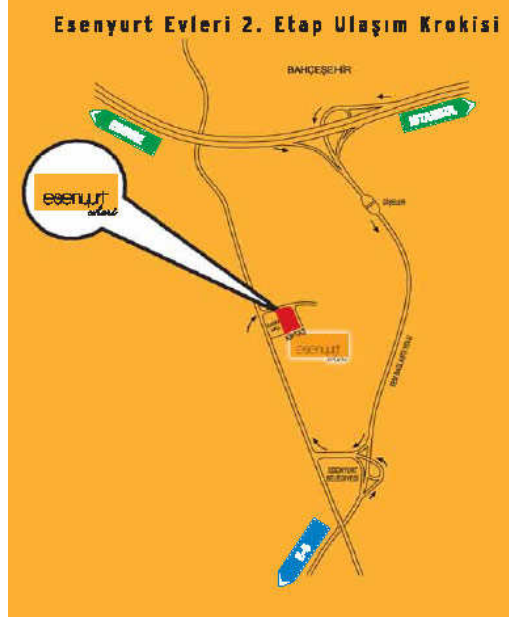
Çizelge 6.3 Pendik 1. ve 2. etap TOKİ konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	PENDİK 1. VE 2. ETAP TOKİ KONUTLARI	
İŞVEREN KURUM:	TOKİ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	PENDİK	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	KAMU ARAZİSİ OLUŞU, BÖLGEDNİN RANT ARTIŞ POTANSİYELİ.	
SINIFLAŞMA	DÜŞÜK VE ORTA DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	1.ETAP 1056, 2. ETAP 680	
KONUT BLOĞU	50 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	1+1 33.000 TL, 2+1 40.000-44.000 TL, 3+1 65.000 TL ARASINDA DEĞİŞMEKTEDİR. (2009)	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	ÜSKÜDAR MERKEZİNE UZAKTA OLMASINA RAĞMEN E-5 KARAYONUNA KOLAY ULAŞABİLİR MESAFEDE'DİR (bkz. Syf.74).	% 69
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	MESLEK YÜKSEK OKULU, LİSE, SOSYAL TESİS, CAMİİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 20
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE 15 DK MESAFEDE, SAĞLIK OCAĞI 5 DK, ALIŞVERİŞ MERKEZİ 15 DK, SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI'NA 15 DK MESAFEDE (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 60
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	1000 ARAÇ KAPASİTESİ	% 57.6
YEŞİL ALAN	YEŞİL ALAN 57.000 m2 (bkz. Syf.74).	% 80
MANZARA	BATIYA BAKAN BAZI DAİRELER AYDOS DAĞINI GÖRMEKTEDİR. SİTE İÇERSİNDE PEYZAJ DÜZENLEMESİ MEVCUT'TUR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 40
GÜVENLİK	GİRİŞ KAPISI ÖZEL GÜVENLİK-SİTE'YE BAĞLI GÜVENLİK, ARSA DUVAR İLE ÇEVİRİLİ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 50
ORTALAMA:		% 59,57

- **Büyükşehir Belediyesi, Belediyeler, İl Özel İdareler Yaptığı Konut Örnekleri:**

*Avrupa Yakasında Yer Alan Konutlar

3- Esenyurt 2. Etap Konutları:



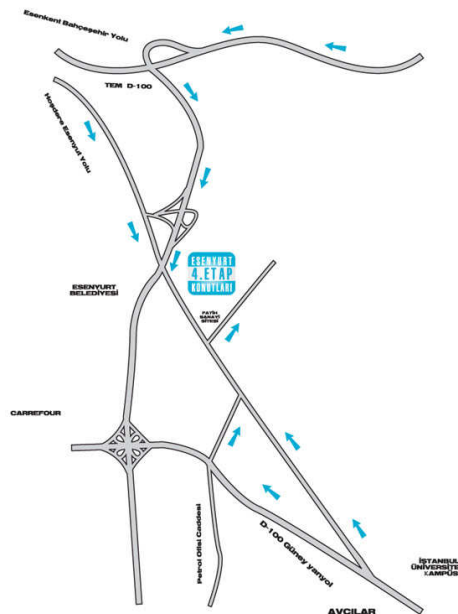
Şekil 6.28 Esenyurt 2. etap konutları ulaşım krokisi [10]

Çizelge 6.4 Esenyurt 2.etap konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI:	ESENYURT 2. ETAP KONUTLARI	
İŞVEREN KURUM:	KİPTAŞ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	ESENYURT	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN KOLAY ÇÖZÜMLENEBİLİR OLMASI., GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALMASI.	
SINIFLAŞMA	ORTA DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	672	
KONUT BLOĞU	14 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	2+1 STANDART 75 m2 75.000 TL (2009)	
NİTELİKLER		%

ULAŞABİLİRLİLİK	EMİNÖNÜ MERKEZİNE UZAK OLMASINA RAĞMEN TEM OTOYOLU BAĞLANTISI BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 67
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	OYUN PARKI- 185 m2 (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 5
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE 20 DK MESAFEDE, İLKOKUL, EN YAKIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ BAHÇEŞEHİRDE BULUNMAKTADIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 40
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET, OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	300 ARAÇ.	% 44.6
YEŞİL ALAN	19.945 m2 ARSA, YEŞİL ALAN 6500 m2 (bkz. Syf.74).	% 35
MANZARA	YEŞİL ALAN PARK DÜZENLENMESİ YAPILMIŞTIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 20
GÜVENLİK	GİRİŞ KAPISI ÖZEL GÜVENLİK, ARSA DUVAR İLE ÇEVİRİLİ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 50
ORTALAMA:		% 45,2

4- Esenyurt 4. Etap Konutları:



Şekil 6.29 Esenyurt 4. etap ulaşım krokisi [11]

Çizelge 6.5 Esenyurt 4.etap konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	ESENYURT 4. ETAP KONUTLARI	
İŞVEREN KURUM:	KİPTAŞ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	ESENYURT	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN KOLAY ÇÖZÜMLENEBİLİR OLMASI., GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALMASI.	
SINIFLAŞMA	ORTA DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	768	
KONUT BLOĞU	14 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	2+1 (75 m2) 55.000 TL (-95 m2) 80.000 TL, 3+1 (126 m2) 110.000 TL, (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	EMİNÖNÜ MERKEZİNE UZAK OLMASINA RAĞMEN TEM OTOYOLU BAĞLANTISI BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 68
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	OYUN PARKI- 185 m2 (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 5
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE 100-150 mt MESAFEDE, İLKOKUL, EN YAKIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ BAHÇEŞEHİRDE BULUNMAKTADIR. ESENYURT ALIŞVERİŞ MERKEZİ 5-6 KM MESAFEDE'DİR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 60
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET, OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	%100
OTOPARK İMKANI	500 ARAÇ.	%65.1
YEŞİL ALAN	37.000 m2 ARSA, YEŞİL ALAN 16.000 m2 (bkz. Syf.74).	% 48
MANZARA	YEŞİL ALAN PARK DÜZENLENMESİ YAPILMIŞTIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 10
GÜVENLİK	GİRİŞ KAPISI ÖZEL GÜVENLİK, ARSA DUVAR İLE ÇEVİRİLİ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 50
ORTALAMA:		% 50,76

*Anadolu Yakasında Yer Alan Konutlar

5-Yeşil Vadi Konakları:



Şekil 6.30 Yeşil Vadi ulaşım haritası [12]



Şekil 6.31 Yeşil Vadi girişi



Şekil 6.32 Yeşil Vadi konakların görüntüsü



Şekil 6.33 Rezidans ve konakların görüntüsü



Şekil 6.34 Yeşil Vadi konakların görüntüsü



Şekil 6.35 Yeşil Vadi konakların görüntüsü



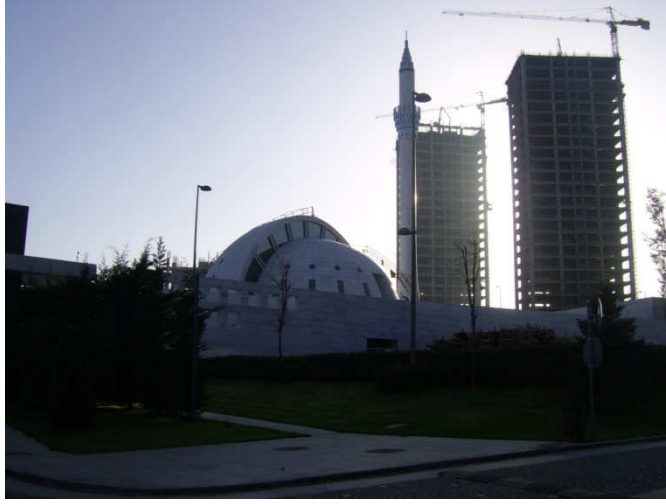
Şekil 6.36 Zemin altı otopark girişi



Şekil 6.37 Çocuk oyun alanı ve basketbol sahası



Şekil 6.38 Yapay gölün ortasında kafeterya görüntüsü



Şekil 6.39 Yeşil Vadi camii görüntüsü

Çizelge 6.6 Yeşil Vadi konakları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	YEŞİL VADİ KONAKLARI	
İŞVEREN KURUM:	KİPTAŞ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	ÜMRANIYE-TEPEÜSTÜ	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	ULAŞIM AÇISINDAN ÖNEMLİ BİR YERDE KONUMLANMIŞ OLMASI, ORMAN'A YAKIN OLMASI, GELİŞİME AÇIK BİR MEVKİİDE YER ALMASI.	
SINIFLAŞMA	ÜST DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	627	
KONUT BLOĞU	6 FARKLI BLOK TİPİ	
BİNA STRÜKTÜRÜ	KONUT TİPLERİNDEN MANOLYA-TÜNEL KALIP SİSTEMİ, LADİN, SEDİR, AKSAYA, ERGUVAN, RESİDANCE-BETONARME STRÜKTÜR.	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	LADİN(735.000-858.000TL),MANOLYA(735.000TL), SEDİR(971.00-1139.000TL),AKASYA(1039.000TL), ERGUVAN(800.000-1.000.000\$ ARASI KABA İNŞAAT), RESİDANCE (3+1 586.000-685.000TL, 2+1 565.000-632.000 TL, 1+1 365.000-432.000 TL), (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	ANA ULAŞIM ARTERLERİNE YAKIN OLMASI. ANCAK TOPLU TAŞIMA ULAŞIM SEÇENEKLERİ KISITLI. EN YAKIN OTOBÜS DURAĞI TEPEÜSTÜNDE OLDUĞU İÇİN YÜRÜME MESAFESİ OLARAK 25 dk SÜRMEKTEDİR (bkz. Syf.74).	% 89
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN	CAMİİ, AÇIK HAVUZ, ÇOCUK OYUN ALANI, BASKET SAHASI, KOŞU PİSTİ, SOSYAL TESİS, KAPALI HAVUZ, FİTNES, SAUNA, KAFETERYA, RESTORAN,	% 45

DONATILAR	YAPAY GÖLET, KREŞ (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE (1-2 km) YAKININDA ÜMRANİYE MERKEZDE, REAL MEYDAN, İKEA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, ANA FEN KOLEJ- YEŞİL VADI YANI (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 60
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET, OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	HER DAİREYE 2 OTOPARK DÜŞMEKTEDİR.	% 100
YEŞİL ALAN	TOPLAM ARSA 170.000 m2, YEŞİL ALAN 78.000 m2 % 50-YEŞİL ALAN (bkz. Syf.74).	% 50
MANZARA	BAZI KONUT GRUPLARI TEM OTOYOLUNA, BAZILARI'DA ORMAN'A DOĞRU KONUMLANMIŞTIR. SİTE İÇİ PEYZAJ DÜZENLEMESİ MEVCUT'TUR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 40
GÜVENLİK	GİRİŞ KAPISI ÖZEL GÜVENLİK, KAPILARDA GÜVENLİK KAMERA SİSTEMLERİ, SÜREKLİ GÖZETİM ODASI (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 100
ORTALAMA:		% 73,00

6-Ünalan Konutları:



Şekil 6.40 Ünalan konutları [13]



Şekil 6.41 Ünalán konutları giriş görüntüsü



Şekil 6.42 Ünalán konutları görüntüsü



Şekil 6.43 Ünalán konutları görüntüsü



Şekil 6.44 Ünalın konutları otopark yeri



Şekil 6.45 Ünalın konutları bina giriş görüntüsü



Şekil 6.46 Ünalın konutlar görüntüsü

Çizelge 6.7 Ünalın konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	ÜNALAN KONUTLARI	
İŞVEREN KURUM:	KİPTAŞ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	ÜNALAN-ÜSKÜDAR	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	ULAŞABİLİRLİĞİN KOLAY OLMASI. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN KOLAY ÇÖZÜMLENEBİLİR OLMASI.	
SINIFLAŞMA	ÜST DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	128	
KONUT BLOĞU	3 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	123 m2 DAİRE 250.000 İLE 300.000 ARASI DEĞİŞMEKTEDİR, (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	KADIKÖY, ÜSKÜDAR, E-5 KARA YOLUNA YAKIN MESAFEDE BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 93
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	SİTE İÇİNDEKİ DONATI SADECE KÜÇÜK OYUN ALANI MEVCUTTUR (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 5
ÇEVREDEKİ DONATILAR	EN YAKIN HASTANE GÖZTEPE HASTANESİ YAKINLIĞI 5km, KONUTLARIN KARŞISINDA KOLEJ, 10 dk MESAFEDE ŞEYH ŞAMİL LİSESİ, 15 dk MESAFEDE İSE ÜNALAN BELEDİYE BEŞKANLIĞI 75. YÜZYIL KÜLTÜR MERKEZİ YER ALMAKTADIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 40
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET, OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	OTOPARK SAYISI YETERSİZ. DAİRE SAYISI 128 OLMASINA RAĞMEN 64 ARABA PARK YERİ BULUNMAKTADIR.	% 25
YEŞİL ALAN	11 % YETERSİZ (bkz. Syf.74).	% 11
MANZARA	BLOKLAR İÇE DÖNÜK VE BİRBİRLERİNE YAKIN KONUMLANMIŞ OLUP, ETRAFI DA FARKLI SİTELERLE ÇEVİRİLİDİR. YEŞİL ALAN PARK DÜZENLENMESİ YAPILMIŞTIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 20
GÜVENLİK	SİTE ÖZEL GÜVENLİĞİ OLMAYIP, KAPIDA BEKÇİ GÖREVLENDİRİLMİŞTİR (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 25

7-İçerenköy Evleri:



Şekil 6.47 İçerenköy evleri ulaşım krokisi [14]



Şekil 6.48 İçerenköy evleri giriş görüntüsü



Şekil 6.49 İçerenköy konut görüntüsü



Şekil 6.50 İçerenköy satış ofisi ve giriş görüntüsü



Şekil 6.51 İçerenköy konutları görüntüsü

Çizelge 6.8 İçerenköy evleri

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	İÇERENKÖY KONUTLARI	
İŞVEREN KURUM:	KİPTAŞ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	İÇERENKÖY-ÜMRANİYE	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	E-5 KARAYOLUNA YAKIN OLMASI, II KÖPRÜ BAĞLANTISINA KOLAY UŞAŞILMASI, GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALMASI	
SINIFLAŞMA	ÜST DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	146	
KONUT BLOĞU	2 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	(3+1-163m ² 650.000 TL), (4+1-198m ² 850.000TL), (5+1-336m ² 1.500.000TL) ARASINDA DEĞİŞMEKTEDİR, (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	KADIKÖY, ÜSKÜDAR, E-5 KARA YOLUNA YAKIN MESAFEDE BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 88
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	ÇOCUK OYUN ALANI, TENİS KORTU, BASKETBOL SAHASI YÜRÜYÜŞ YOLLARI, SÜS HAVUZU, ALIŞVERİŞ BULUNMAKTADIR (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 10
ÇEVREDEKİ DONATILAR	ALIŞVERİŞ MERKEZİ-PALADIYUM, BANKALAR, YEDİTEPE ÜNİVERSİTESİ, HASTANE, İLKÖĞRETİM OKULU YAKIN MESAFEDEDİR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 80
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET, OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	HER DAİREYE 2 OTOPARK DÜŞMEKTEDİR. OTOPARK SAYISI KAPALI 230, AÇIK 35 OLARAK TASARLANMIŞTIR.	% 100
YEŞİL ALAN	% 40 YEŞİL ALAN BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 40
MANZARA	GÖRÜŞ AÇISI GENİŞ BİR ALAN KAPSAMAKTADIR. KONUTLAR GAZİOSMANPAŞA-MALTEPE KİPTAŞ KONUTLARINI MANZARASINA SAHİPTİR, YEŞİL ALAN PARK DÜZENLENMESİ YAPILMIŞTIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 20

GÜVENLİK	SİTE'NİN TAMALANMASI AŞAMASINDAN SONRA ÖZEL GÜVENLİK VE KAMERA SİTEMLERİ YERİNİ ALACAKTIR (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 50
ORTALAMA:		% 61,00

8-Pendik Şeyhli Hilalşehir Konutları:



Şekil 6.52 Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları ulaşım krokisi [15]



Şekil 6.53 Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları



Şekil 6.54 Pendik Şeyhli Hilalşehir konut görüntüsü



Şekil 6.55 Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları görüntüsü



Şekil 6.56 Pendik Şeyhli Hilalşehir konutlarına ait futbol halı saha görüntüsü

Çizelge 6.9 Pendik Şeyhli Hilalşehir konutları

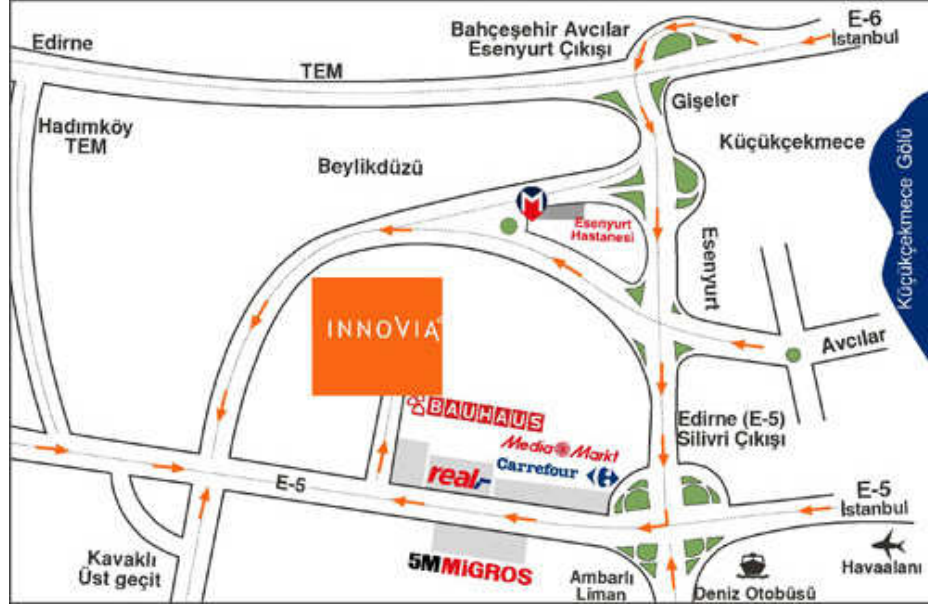
AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	PENDİK HİLAL KONAKLARI	
İŞVEREN KURUM:	KİPTAŞ	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	PENDİK	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN KOLAY ÇÖZÜMLENEBİLİR OLMASI., GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALMASI.	
SINIFLAŞMA	ÜST DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	1284	
KONUT BLOĞU	39 BLOK	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	2+1 (84 m2) 80.000 TL, 3+1 (124 m2) 100.000 TL ARASINDA DEĞİŞMEKTEDİR, (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	ÜSKÜDAR MERKEZİNE UZAKTA OLMASINA RAĞMEN E-5 KARAYONUNA KOLAY ULAŞABİLİR MESAFEDEDİR (bkz. Syf.74).	% 69
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	ÇARŞI, ECZANE, ALIŞVERİŞ, MARKET, İLKOKUL, SÜS HAVUZU, KREŞ, CAMİİ, ÇOCUK OYUN, BASKETBOL SAHASI, FUTBOL SAHASI, VOLEYBOL SAHASI (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 35
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE 15 DK MESAFEDE, SAĞLIK OCAĞI 5 DK, ALIŞVERİŞ MERKEZİ-KİPA, ATLANTİS 20 DK MESAFEDEDİR, İLK OKUL, ORTA OKUL, SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI 15 DK MESAFEDE (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 80
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, İNTERNET, OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	OTOPARK 484 ARAÇ.	% 39
YEŞİL ALAN	167,729 m2 arsa- yeşil alan 42.000 m2 (bkz. Syf.74).	% 30
MANZARA	KUZEYDE AYDOS DAĞI-ORMANI, GÜNEYDE MARMARA DENİZİ KİMİ KONUTLARA MANZARA OLUŞTURMAKTADIR. YEŞİL ALAN PARK DÜZENLENMESİ YAPILMIŞTIR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 60
GÜVENLİK	ÖZEL GÜVENLİK, KAPILARDA GÜVENLİK KAMERA SİSTEMLERİ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 40

	ORTALAMA: % 56, 62
--	--------------------

- **Özel Sektörün Yaptığı Konut Örnekleri:**

*Avrupa Yakasında Yer Alan Konutlar

9- İnnovia Konutları:



Şekil 6.57 İnnovia ulaşım krokisi [16]



Şekil 6.58 İnnovia konutları site'ye girişi görüntüsü



Şekil 6.59 Innovia konut görüntüsü



Şekil 6.60 Innovia konut görüntüsü



Şekil 6.61 Innovia fitnes binası yapımı görüntüsü



Şekil 6.62 Innovia konutları açık havuz görüntüsü

Çizelge 6.10 Innovia konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	İNNOVIA	
İŞVEREN KURUM:	ÖZEL SEKTÖR	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	BEYLİKDÜZÜ	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALMASI. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN KOLAY ÇÖZÜMLENEBİLİR OLMASI.	
SINIFLAŞMA	ÜST DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	1073	
KONUT BLOĞU	7 BLOK.	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	1+1 (90m2) 155.000 TL, 2+1 (143 m2) 200.000 TL, 3+1 (170 m2) 250.000 TL ARASINDA DEĞİŞİM GÖSTERMEKTEDİR, (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	AVRUPA YAKASI MERKEZİNE UZAK KONUMUNA RAĞMEN E-5 KARAYOLU BAĞLANTISI AVANTAJI BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 64
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	SOSYAL BİNA, FİTNES, OYUN ALANI, BASKETBOL SAHASI, AÇIK HAVUZ, YAPAY GÖLET, TENİS KORTU, KREŞ V.S. (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 25
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE 200 mt YAKININDA, ALIŞVERİŞ MERKEZİ- MİGROS, BAUHAUSE	% 40

	(bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, KAMERA SİSTEMLERİ, İNTERNET İLE ÇÖZÜLMÜŞTÜR (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	% 100
OTOPARK İMKANI	1500 ARAÇ.	% 100
YEŞİL ALAN	75.000 m2 -% 83 (bkz. Syf.74).	% 83
MANZARA	KONUTLAR İÇE DÖNÜK BİR DÜZENE SAHİP OLUP, KENDİ PEYZAJ ALANINA-YEŞİL ALAN , DOĞRU KONUMLANMIŞTIR. KONUTLAR DENİZİ UFKİ OLARAK GÖRMEKTEDİR (bkz. Syf. 75, çizelge 6.14).	% 40
GÜVENLİK	SİTE ÖZEL GÜVENLİK, KAMERA SİSTEMLERİ, ARSA DUVAR İLE ÇEVRELİ, KAMERA GÜVENLİK ODASI (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	% 100
ORTALAMA:		% 69,00

*Anadolu Yakasında Yer Alan Konutlar

10- My World Konutları:



Şekil 6.63 My World ulaşım planı [17]



Şekil 6.64 My World konutlar yolu



Şekil 6.65 My World konutları görüntüsü



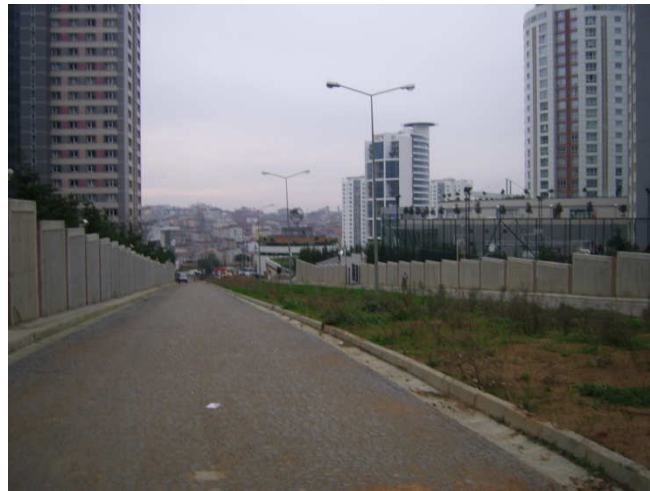
Şekil 6.66 My World konutları görüntüsü



Şekil 6.67 My World southside girişı



Şekil 6.68 My World southside park görüntüsü



Şekil 6.69 My World giriş yolu

Çizelge 6.11 My World konutları

AÇIKLAMALAR		
TOPLUKONUTUN ADI :	MY WORLD	
İŞVEREN KURUM:	AĞAOĞLU	
BULUNDUĞU YER (MEVKİİ)	ATAŞEHİR	
ARAZİNİN BAŞLICA SEÇİM NEDENİ :	MERKEZİ BİR YER OLMASI, GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALMASI.	
SINIFLAŞMA	ÜST DÜZEY (bkz. Syf.19, çizelge 4.2)	
DAİRE(KONUT) SAYISI	3636	
KONUT BLOĞU	7 ADET SİTEDEN 34 BLOKTAN OLUŞMAKTDIR.	
BİNA STRÜKTÜRÜ	TÜNEL KALIP	
KONUT SATIŞ DEĞERLERİ	1+1- 284.000 İLE 344.000 TL, 2+1 -390.000 İLE 469.000 TL, 3+1- 500.000 TL İLE 633.000 TL, 4+1 869.000-986.000, 5+1 1038.000TL İLE 1310.000TL ARASINDA DEĞİŞMEKTEDİR, (2009).	
NİTELİKLER		%
ULAŞABİLİRLİLİK	İKİ KÖPRÜ BAĞLANTISINA'DA UYGUN KONUMDA OLMASI (bkz. Syf.74).	% 89
TOPLU KONUT ALANINDA YER ALAN DONATILAR	OYUN VE EĞLENCE SALONU, ATM, MARKET, RESTORAN, BAR, KAFE-PASTANE, ÇOCUK KULÜBÜ, SPA, GÜZELLİK MERKEZİ, AÇIK/KAPALI YÜZME HAVUZU, FİTNESS, DÖVÜŞ SANATLARI SALONLARI, KURU TEMİZLEME, SPOR MAĞAZASI, TURİZM ACENTASI, CD VE KİTAP MAĞAZASI, AÇIK SPOR SAHALARI, DEPO ALANLARI (bkz. Syf. 74, çizelge 6.12).	% 70
ÇEVREDEKİ DONATILAR	HASTANE 200 mt YAKININDA, ALIŞVERİŞ MERKEZİ- PALADİYUM 100 mt, OLİVYUM, TRİO SİNEMA, BİLFEN KOLEJİ, HABİNE YAHŞİ ANADOLU LİSESİ, EYÜPOĞLU KOLEJİ (bkz. Syf. 75, çizelge 6.13).	% 60
ALT YAPI	KANALİZASYON, DOĞALGAZ, TELEFON, KAMERA SİSTEMLERİ, OTOMASYON SİSTEM ODASI, İNTERNET İLE ÇÖZÜLMÜŞTÜR (bkz. Syf. 76, çizelge 6.16).	%100
OTOPARK İMKANI	HER DAİREYE 2 OTOPARK DÜŞMEKTEDİR	% 100
YEŞİL ALAN	ARSA BÜYÜKLÜĞÜ 186.000 m2, %83 YEŞİL ALAN BULUNMAKTADIR (bkz. Syf.74).	% 83
MANZARA	KONUTLARIN BAZILARI- 25. KAT'TAN SONRASI DENİZ VE ADALAR GÖRMEKTEDİR. YEŞİL ALAN VE PARK DÜZENLEMESİ YAPILMIŞTIR (bkz.	% 40

	Syf. 75, çizelge 6.14).	
GÜVENLİK	SİTE'NİN ÖZEL GÜVENLİĞİ , ARSA DUVAR İLE ÇEVİRİLİ, KAMERA GÜVENLİK ODASI, KAMERA SİSTEMLERİ (bkz. Syf. 76, çizelge 6.15).	%100
ORTALAMA:		% 80,25

Not: Ulaşılabilirlik %'si yerleşim yeri ve merkez arasındaki kuşbakışı mesafenin, merkez ve İstanbul il sınırı arası kusbakısı 85 km mesafesine oranı olarak verilmiştir.

*Yeşil alan yüzdesi 1 no'lu Bezirgan Bahçe konutları baz alınarak oranlamıştır.

*Toplu konutlarda yer alan site içi donatılar, çevredeki donatılar, manzara, güvenlik, alt yapı değerlendirmesi aşağıdaki tabloya göre yapılmıştır;

Çizelge 6.12 Site içi donatılar

SİTE İÇİ DONATILAR	PUAN
Oyun alanı –açık spor alanları	5
Eğlence alanları	5
Restoran-kafe-bar-pastane	5
Market	5
Çocuk kulübü-kreş	5
Açık havuz	5
Kapalı havuz	5
Fitnes	5
Dövüş sanatları	5
Camii	5
Spor mağazası	5
Turizm acentası	5
Sosyal tesis-çarşı	5

Kitap mağazası	5
Sağlık ocağı	5
Eğitim alanları	5
Alışveriş	5
Spa-sauna	5
Güzellik salonu	5
Atm	5

TOPLAM:100 PUAN

Çizelge 6.13 Çevredeki donatılar

ÇEVREDEKİ DONATILAR	PUAN
Hastane	20
Alışveriş merkezi	20
Üniversite	20
Orta okul-lise-kolej	20
Havaalanı	20

TOPLAM:100 PUAN

Çizelge 6.14 Manzara

MANZARA	PUAN
Deniz	20
Göl	20
Orman	20
Boğaz	20
Park-yeşil alan	20

TOPLAM:100 PUAN

Çizelge 6.15 Güvenlik

GÜVENLİK	PUAN
Kamera	25
Özel güvenlik-güvenlik	25
Duvar-çit sistemi	25
Kamera odası-gözetim odası	25

TOPLAM:100 PUAN

Çizelge 6.16 Altyapı

ALT YAPI	PUAN
Kamera sistemleri	20
Kanalizasyon	20
Doğalgaz	20
Telefon	20
İnternet	20

TOPLAM:100 PUAN

7. SONUÇ: İSTANBUL ÖRNEĞİNDE; YER SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER BAĞLAMINDA KONUT YAKIN ÇEVRESİ VE GRAFİKSEL DEĞERLENDİRMELER

Günümüzde özellikle İstanbul metropolinde, Mekezi yönetim, Yerel yönetim ve Özel sektör eliyle yapılan konutlar nitelik açısından aynı çeşitliliktedirler. Alt-orta gelir, orta ve üst gelir konutlar tasarlayan bu kurumların yaptıkları konutları incelediğimde, bu konutların yer seçimi kriterlerinde ön planda arazi maliyeti olduğu görülmektedir. Üst gelir gruplarına hitap eden lüks konutlar ise kendi içinde izole edilmiş alanlar seçildiği ve beraberinde sınıflaşmayı getirdiği gözlenmektedir. Genelde orman alanlarına, su havzalarına, merkeze yakınlık ve ulaşılabilirliği kolay yapılan toplu konutların maliyeti daha fazla olduğu incelemiş olduğum konutlardan anlaşılmaktadır. Özellikle alt gelirde ön plan koşullu kullanıcıların bütçelerine uygun ekonomik bir konut seçmek ve maliyeti düşük tutmaktır.

İncelemiş olduğum konut sonuçları, aşağıdaki grafik ve değerlendirmelerde açıklanmaktadır.

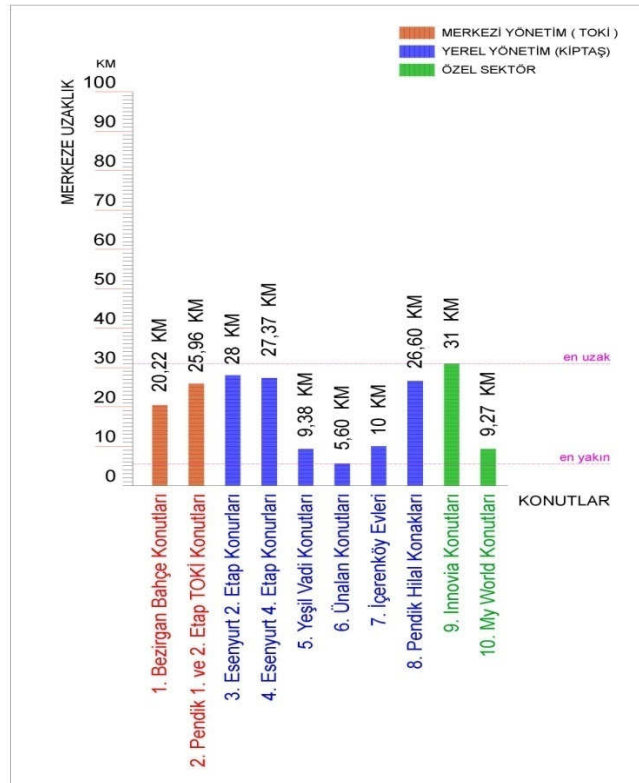
Kullanıcı açısından düşünüldüğünde konut alanında yer seçimini etkileyen faktörlerin en önemlilerinden biri kent merkezine olan yakınlıktır. Beşiktaş, Eminönü, Üsküdar üçgeni merkezi alındığında 5,6,7 (Yerel Yönetim- Kiptaş), 10 (Özel Sektör) nolu konutların kent merkezine 0-10 km kuşbakışı mesafede, 1,2 (Merkezi Yönetim-Toki), 3,4,8 (Yerel Yönetim-Kiptaş), 9 (Özel Sektör) nolu konutların 20 km mesafesinden uzak oldukları görülmektedir (Şekil 7.1, Çizelge 7.1).

Ulaşılabilirlik açısından yapılmış olan değerlendirilmede TOKİ'nin her iki konutu da 20 km mesafesi ve üzerinde, Kiptaş'ın değerlendirmedeki altı konutundan üçü 0-10 km sınırları içerisinde, üçü 20 km uzaklık mesafesi üzerindedir. Özel sektörün değerlendirmeye alınan iki konutundan biri 0-10 km mesafe içerisinde, biri de 20 km mesafenin üzerindedir (Şekil 7.1, Çizelge 7.1).



Şekil 7.1 Ulaşılabilirlik konutların merkeze uzaklık (Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

Çizelge 7.1 Ulaşılabilirlik konutların merkeze uzaklık



Görüldüğü üzere TOKİ tarafından gerçekleştirilen toplu konut uygulamalarında merkeze ulaşılabilirlik mesafesinin genel olarak uzak olduğu kanısına varmak mümkündür. Bunun nedeni olarak genelde uygun fiyatlarla satış yapmayı hedefleyen TOKİ'nin şehir merkezinden uzak arsa maliyeti açısından uygun yerler seçme kaygısının olması, yapılaşmamış veya kontrolsüz yapılaşmış merkez dışı bölgelerin dönüşümünü hedeflemiş olmasını gösterebiliriz.

Özel Sektör tarafından gerçekleştirilen toplu konut uygulamalarında merkeze uzaklık görüldüğü üzere farklılıklar gösterir. Şehir merkezdeki sınırlı arsa alternatifi, yüksek arsa satış değerleri, merkezi bölgelerin daha konsept yapıda oluşlarını ve özel yüksek gelir gruplarına hitap etmelerini doğurmuştur. Ancak şehirden uzak farklı donatısal özelliklerde, ana ulaşım arterlerine yakın, farklı fiyat aralıklarında örneklerinde mevcuttur.

Çalışma prensibi ve yatırımları açısından Özel Sektör ve TOKİ'nin bazı farklı özellik ve oluşum prensiplerini bünyesinde toplayan yerel yönetim-Kiptaş yatırımı konutların da çok farklı karakterde genelde orta ve üst gelir grubuna hitap eden merkeze farklı uzaklıklarda yatırım alanları seçilerek oluşturulduğu gözlenmektedir.



Şekil 7.2 Konutların orman alanlarına mesafesi (Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

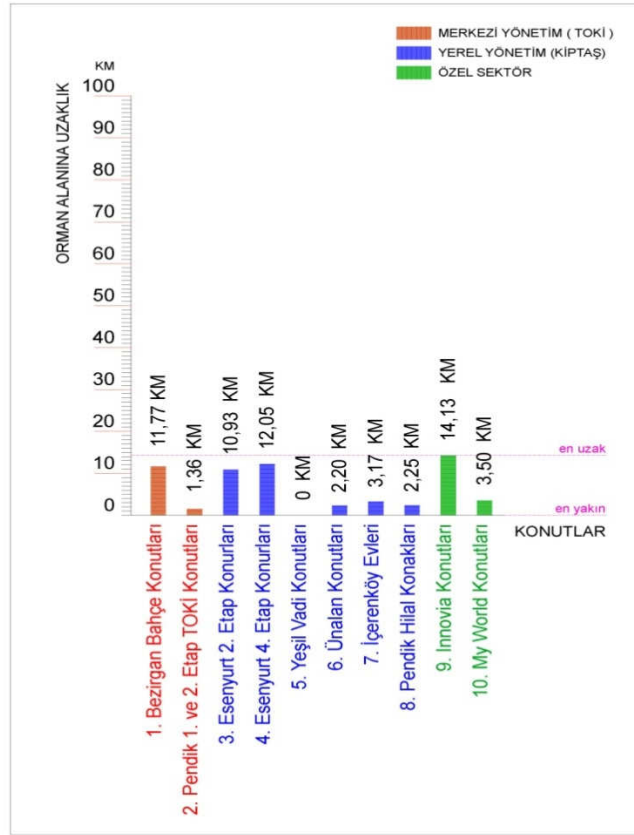
İstanbul sınırları içerisindeki orman dağılımı (Şekil 7.2, Çizelge 7.2) de yer almaktadır.

Grafikte yer alan iki merkezi yönetim toplu konutundan biri yaklaşık 1 km mesafelerinde iken diğeri ise 10 km mesafesinin üzerindedir. Grafikte yer alan altı Yerel Yönetim toplu konutundan dördü max. 3 km mesafelere iken, ikisi 10 km mesafesinin üzerindedir. Özel Sektör yatırımı toplu konutlarda ise, iki toplu konuttan birisi 3 km mesafelerde diğeri 10 km mesafenin üzerindedir (Şekil 7.2, Çizelge 7.2).

Görüldüğü üzere orman bölgesi Karadeniz kıyısı boyunca lineer bir şekilde yoğunlaşmasıyla birlikte belli bir alanda kısıtlı değildir. Bu da farklı bölgelerin farklı orman kaçış noktalarının olmasını doğurmaktadır.

Grafikte de görüldüğü gibi şehir sınırları içine dağılmış olan orman alanlarına ulaşım her konut türünden yaklaşık olarak aynı oranlarda yapılabilmektedir. Özel olarak adından da anlaşıldığı gibi yeşili bir konsept olarak sunan Kiptaş'ın üst gelir grubu toplu konutu Yeşil Vadi konutları ormanın hemen kenarındaki konumu ile dikkat çekmektedir.

Çizelge 7.2 Konutların orman alanlarına mesafesi



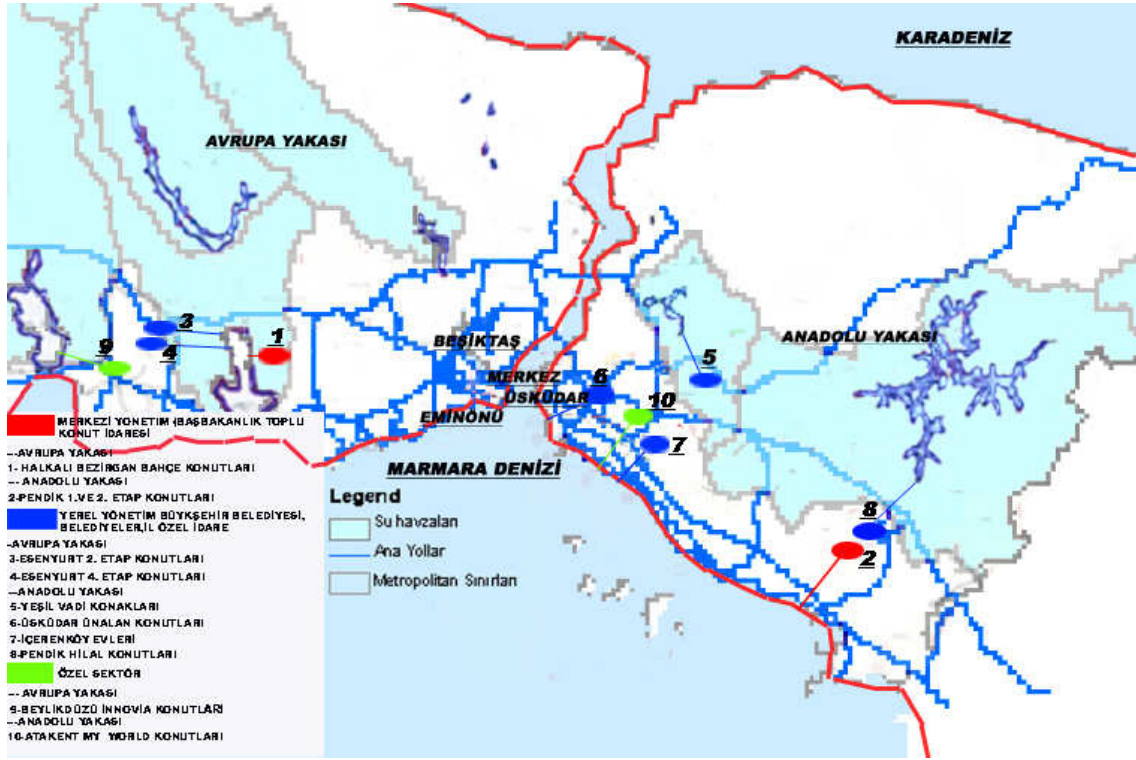
Ormanlar Türkiye’de **Orman kanunları** ile hukuki tarifleri yapılmış alanlardır. Çevrenin ve doğanın koruması amacı ile tüm uluslar kendi iç hukuklarında orman kanunları ile ormanların korunması için yasal düzenlemeler getirmektedir.

Türk hukukunda, 6813 sayılı Orman Kanunu’na göre; ormanın tarifi şöyledir; Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır. [18]

Ormanların iklim değişikliğine karşı en büyük güvence olduğuna dikkat çekmek gerekir, İstanbul'da **239 bin hektar orman alanı** bulunmaktadır, bu rakamın da kentin yüzölçümünün yüzde 44,8' ine karşılık gelmektedir. İstanbul'da en az 10 milyon insan yaşadığını var sayarsak kişi başına 239 metrekare yeşil alan düşer. [19]

Yoğunluğunun bu kadar azalması ile birlikte, şehrin akciğerleri olan, psikolojik açıdan rahatlatıcı ve huzur verici özelliklere sahip olan ormanlara göre olan konum tüm konut ve toplu konut yerleşimleri açısından önem kazanmaktadır. Hatta ve hatta yasalarla güvence altına alınmaya çalışılan orman alanları bu cezbedici unsurlarıyla katledilme noktasına gelmişler, yasalarda bulunan açıklar kullanılarak direkt orman alanları içerisinde yapılaşmalara sahne olmuşlardır.

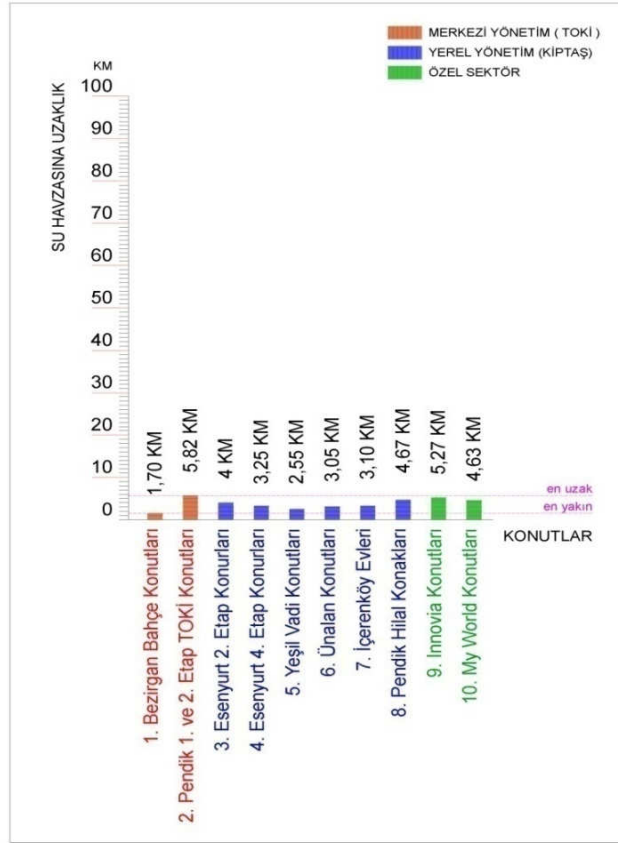
Konutların su havzasına uzaklıkları sonuçlarına bakacak olursak değerlendirilmedeki konutların sadece 1 tanesinin 1000-2000 m (orta mesafeli koruma alanında, diğerlerinin ise uzun mesafe koruma alanı (2000 m Havza sınırı arası) ve dışında yer aldıkları görülmektedir (Şekil 7.3, Çizelge 7.3).



Şekil 7.3 Konutların su havzasına mesafesi [5]

İçme ve kullanma sularının temin edildiği ve edileceği yüzey ve yeraltı suyu kaynaklarının tabii su toplama alanlarıdır. İstanbul'un Anadolu yakasında 859 km² havzalı, İstanbul'a su sağlayan kaynaklar arasında toplam payı % 31.8 olan Ömerli Barajı, 85 km² havzalı, İstanbul'a % 2.6 oranında su sağlayan Elmalı 1-2 bentleri ve % 16.5 oranında su temin edilen Darlık havzası yer almaktadır. İstanbul'un Avrupa yakasında ise 619 km² havzalı ve şehir içme suyunun %22.2'sini sağlayan Terkos Gölü, 620 km² havzalı ve şehir içme suyunun % 17'sini sağlayan Büyükçekmece Gölü, 170 km² havzalı şehrin içme suyunun % 6.6'sını karşılayan Alibeyköy Barajı ve 165 km² havzalı/drenaj alanlı Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. Ayrıca Istranca dereleri üzerine 7 adet su kaynağı (Pabuçdere Barajı, Kazandere Barajı, Sultanbahçedere Barajı, Elmalıdere Regülatörü, Büyükdere Barajı, Kuzuludere Barajı ve Düzdere Göleti) kurulmuştur.

Çizelge 7.3 Konutların su havzasına mesafesi



- **İçme suyu Havzalarında Yapılaşma İle İlgili Uyulması Gereken Esaslar**

İçme suyu havzalarında bu yönetmelik çerçevesinde İSKİ görüşü alınmak suretiyle mevcut mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının hazırlanması esastır. [20]

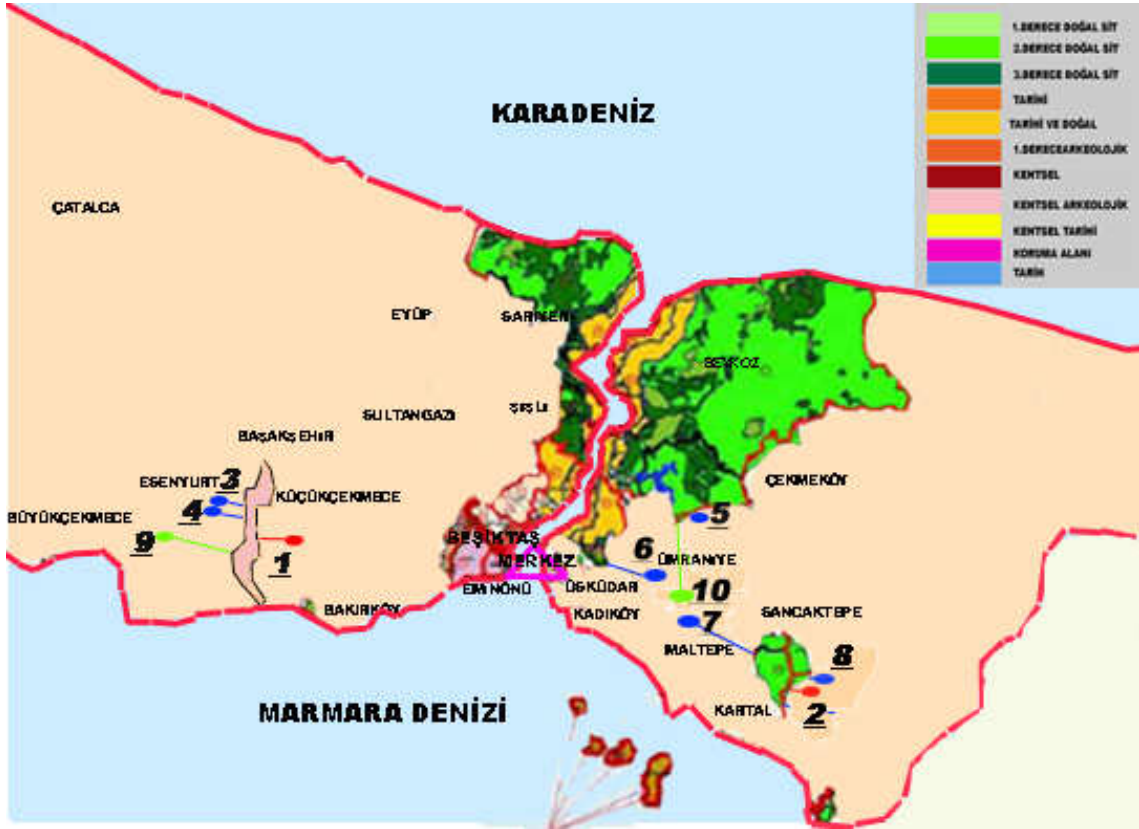
İSKİ görüşü bulunmayan mevcut planlar için 6 ay içinde İSKİ görüşü alınması zorunludur. İmar Planlarında Konut bölgelerinde verilen yoğunluk değerleri ve bu değerlere karşılık gelen KAKS değerleri, Konut dışı yapılaşmalarda; KAKS: 0.20 değeri aşılamaz, Göl ve dere mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları, 1 ve 2 sınıf tarım alanları yerleşime açılmaz. Bu alanlar ile, askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez. [20]

İmar Planları bu yönetmelik doğrultusunda hazırlanıncaya veya revize edilinceye kadar yapılaşma izni verilemez.

İSKİ görüşü doğrultusunda yürürlüğe giren planlı alanlarda her türlü yapı ve tesislere ilgili idari merciler tarafından mer'i mevzuat hükümlerine göre ruhsat verilir.

İSKİ görüşlü planlarda tadilat veya revizyon yapılması halinde yeniden İSKİ görüşü alınması zorunludur.

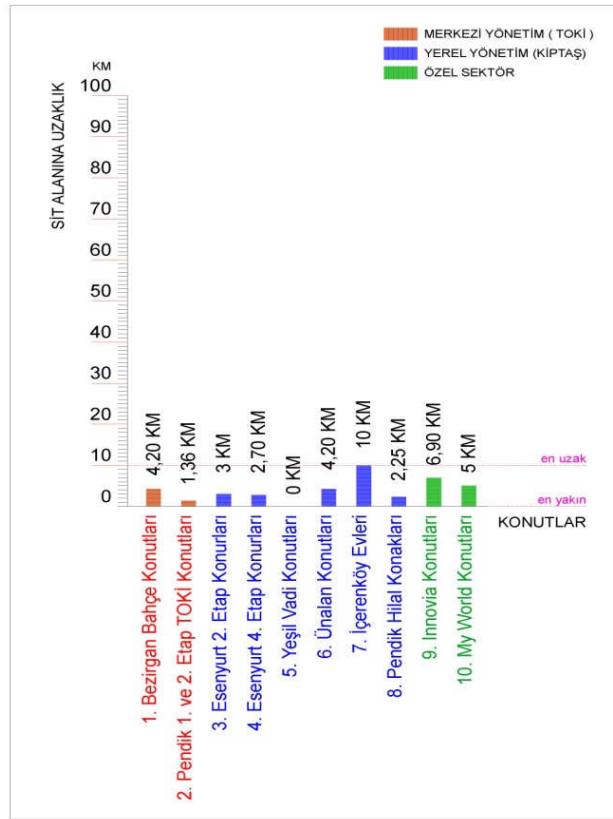
Su toplama havzaları içinde atıksuları havza dışına taşıyan mevcut veya yapılacak bir kollektör sistemi olması halinde yapılaşma ve diğer faaliyetler yönetmeliğin ilgili hükümlerinin uygulanmasını engellemez. Kollektör sisteminin varlığı su toplama havzasının tabii sınırını değiştirmez. [20]



Şekil 7.4 Sit alanları ve merkeze yakınlık (Dinçer, Enlil, Evren, 2009)

Konutların Sit alanları ve merkeze olan yakınlık konumları incelenen konutlar arasında en yakın mesafede 2, 3, 4, 5, 6, 8 nolu konutlar olurken, en uzak mesafede 1, 7, 9, 10 nolu konutlar yer almaktadır (Şekil 7.4, Çizelge 7.4).

Çizelge 7.4 Sit alanları ve merkeze yakınlık



İstanbul’da 1974 yılından günümüze kadar toplam 55 940 hektarlık 204 adet alanın (İstanbul Metropolitan Alan’nın %10.3’ü) tescili gerçekleştirilmiştir. İstanbul’da tescil edilmiş 131 adet Doğal Sit alanı (39.497 hektar) toplam sit alanlarının %70.6’sını oluşturmaktadırlar. Arkeolojik Sit alanları (27 sit alanı) 2. en büyük kategoridir. Arkeolojik Sit alanını, Karma Sit alanı (25 sit alanı) ve Kentsel Sit alanı (20 sit alanı) izlemektedir. Tarih öncesi döneme dayanan Yarımburgaz Mağarası, İstanbul’un en önemli Doğal Sit alanları arasındadır. Buna ek olarak Boğaz’ın her iki yakası Doğal ve Tarihi Sit Alanı, Tarihi Yarımada ise Tarihi ve Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. [21]

Hal böyle iken tarih ve doğa cenneti İstanbul’da konu edindiğimiz on konut içerisinde bir sit alanına uzaklık max. 7 km civarında kalmıştır.

2000’lerin başlarından beri Tarihi kentlerin rehabilitasyonu ve tarihi yapı stoğunun yeniden kullanımı planlamanın gündeminde önemli bir yer teşkil etmektedir. Bu olumlu bakışa rağmen, Türkiye’de, koruma uygulamalarını tehdit eden riskler hala geçerlidir. Bu nedenle, planlama kurumları uluslararası koruma prensipleri doğrultusunda yeniden yapılandırılmalı ve teori ile uygulama arasındaki bağ güçlendirilmelidir. Dahası, toplumun daha geniş kesimleri içeren bir planlama kültürünün teşvik edilmesine ihtiyaç vardır.

KAYNAKLAR

- Alkan, A., (1998), "Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri", Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayını, Ankara,s: 7, 17
- Altıntaş, H., Marın, M., (2004), Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik bir Literatür İncelenmesi.
- Başkaraca, P., (2009), Kiptaş Gen.Müd.Yard. Birebir Görüşme
- Bilgin, İ., (1992), "Konut Üretimini Karşılaştırmalı Analizi" Y.T.Ü Mimarlık Fakültesi Eğitim ve Kültür Derneği Yayınları, İstanbul
- Bilgin, İ., (2006), "Kent Üretimini ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler", Toplum ve Bilim, Sayı:105, s.166-177.
- Başdoğan, S., (2007), " Hollanda ve Türkiye Konut Piyasası Kıyaslanması", Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bayram, M., (1995),"Sürdürülebilir Kalkınmada Yeniden Yerleşim", s:20, 21, 24
- Çamlıbel, E., (2007), "Alınabilir Konut Geliştirilmesi İçin GYODER Yedinci Gayrimenkul Zirvesi", İstanbul
- Dülger,H., (1987), Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, Doktora Tezi. İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, s. 5
- Dülger,H., (1987).a. g. e.,s.9
- Demirarslan, D., (1997), "Endüstri Şehirlerinde Orta Gelir Grubundaki İnsanların İhtiyacı Olan Toplu Konutların İç Mekan Kullanım Alanları Standartlarına İlişkin Sistem Önerilerinin Geliştirilmesi ve Ülkemizden İzmit Örneği", İç Mimarlık Doktora Tezi, M. S. G. S. Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Demirsoy, M. Sami., (2002), "Şanlıurfa Kentsel Sit Alanı’nda Yeniden Canlandırma Projesi", Bitirme Tezi, Y.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, s: 36, 37
- Diğer, İclal., (2009), "İstanbul’un Koruma Alanlarının Değerlendirilmesi", Megaron Dergisi, Y.T.Ü Mimarlık Fakültesi E- Dergisi, Cilt 3, sayı 3.
- DİE., (2000) "Bina Sayımı 2000", T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Yayınları, Ankara.
- Ercüt, G., (1989), "Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut", TOKYAD, Haziran
- Foster, H., (2002), Tasarım ve Suç: Müze, Mimarlık, Tasarım, Çev. Elçin Gen, İletişim Yayınları, İstanbul, s.29-63.
- Ersoy, E., (2004), "Avrupa Birliği Örnek Ülkeleri ve Türkiye’de Konut Politikalarının ve Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi", Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Enil, Z., (2009), "İstanbul’un Koruma Alanlarının Değerlendirilmesi", Megaron Dergisi, Y.T.Ü Mimarlık Fakültesi E- Dergisi, Cilt 3, sayı 3.
- Eraydın, A., (2002), "Türkiye’nin Nüfus Ve Kalkınma Konularıyla İlgili Literatürü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme", 'Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı' Yayınları, ODTÜ, Ankara
- Evren, Y., (2009), "İstanbul’un Koruma Alanlarının Değerlendirilmesi", Megaron Dergisi, Y.T.Ü Mimarlık Fakültesi E- Dergisi, Cilt 3, sayı 3.
- Hasol, D., (1995), Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları,

Atıncı baskı, İstanbul, s:269

Haksal, I., (1995),” Toplu Konut Yolu ile Oluşan Yeni Yerleşim Alanlarının Karşılaştırmalı İncelenmesi Bahçeşehir-Halkalı-Ataköy”,Yüksek Lisans Tezi. İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul,s 3.

İstanbul Metropolitan Planlama., (1995).

Keleş, R., (1984),”Kentleşme ve Konut Politikası”, Ankara Üniversitesi Siyasi Bilgiler Fakültesi Yayınları: 540,s. 294, 326

Koç,H., (1989),”Kentsel Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerinde Bir Araştırma, İzmir Örneği”, Doktora Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü, s17

Keleş, R., (2006), “Kentleşme Politikası” İmge Kitapevi Yayınları, Baskı: 9, Nisan, İstanbul, s: 51-53, 522-549.

Keleş, R., (1982), “Nüfus Kentleşme Konut ve Konut Kooperatifleri, Konut B1 içinde, Kent-Koop. Yayınları.

Keleş, R., (1967) ”Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri”, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müd. Sosyal Araştırma Dairesi 8,Sosyal Araştırma1, Gürsoy Basımevi, Ankara, s17,18

Kuşhan, Ö., (2001), 1980 Sonrası İstanbul’da Üst Gelir Grupları İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Karaören, M., (1992), Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut Üretimi, YÜMFED Yayınları, İstanbul

Keleş, R., (1987), ”Konut Kesimine Özelleştirme Sorunları”. Konut ve Konut İşletmeciliği, Konut, s:7

Keleş, R., (1988), “Kentsel Bilim İlkeleri” adlı kitaptan Konut birlik Dergisi.

Kömürlü, R., (2006), “Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, Doktora Tezi, Y.T.Ü, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kurç, Ö., (2005), “Türkiye’de Konut Finansmanına Yeni Bir Yaklaşım: Mortgage Sistemi”, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Mimarlık, Planlama, Tasarım (2006),”Sınır Kavramına Mekansal Bir Yaklaşım: Bahçelievler Örneği”, İ.T.Ü Dergisi Eylül, cilt:5,Sayı:2,Kısım:1,16-20.

Orman Bölge Müdürlüğü (2009), İstanbul

Öztürk, D., (2005), “İstanbul’da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri”,Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Suher,H., (1989), Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, Toplu Konut Yapımcıları Derneği, İstanbul

Tekeli, İ. ve İlkin, S., (1984). Bahçelievler’in Öyküsü: Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması, Kent-Koop. Yayınları, Ankara, 10.

Toplu Konut İdaresi., (2006).

Uçar, M ve Özsoy, A (2006),”Sınır Kavramına Mekansal Bir Yaklaşım Bahçelievler Örneği”, İ.T.Ü.Dergisi, Mimarlık, Planlama, Cilt 5, Sayı: 2,Kasım:1,Eylül

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] <http://www.mimdap.org/w/?p=21639>
- [2] http://tr.wikipedia.org/wiki/Akaretler_S%C4%B1ra_Evleri
- [3] <http://maps.google.com/Sıraevler>
- [4] http://www.aydinlatma.com.tr/proje_232_akaretler-sıraevler.html?year=&aID=1770
- [5] http://www.tcmb.gov.tr/kurlar/200506/01062005.html-döviz_kurları
- [6] http://www.cbs2007.ktu.edu.tr/bildiri/S_1.pdf
- [7] <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=19962&start=320>
- [8] http://google_earth
- [9] http://google_earth
- [10] http://www.kiptas.com.tr/tr/YASAM/yas_ulasim_esenyurt2etap.asp-
- [11] http://www.kiptas.com.tr/tr/YASAM/yas_ulasim_esenyurt4.asp-esenyurt
- [12] http://www.kiptas.com.tr/tr/YASAM/yas_ulasim.asp
- [13] http://google_earth
- [14] http://www.kiptas.com.tr/tr/YASAM/yas_ulasim_icerenkoy2.asp
- [15] http://google_earth
- [16] <http://www.innovia.com.tr/TR/ILETISIM/iletisim.php>
- [17] http://google_earth
- [18] <http://www.kanunlari.com/orman-kanunlari/comment-page-1/>
- [19] http://www.yapi.com.tr/Haberler/luks-konutlar-ormani-kemiriyor_50298.html
- [20] <http://www.iski.gov.tr/Web/statik.aspx?KID=1001225>
- [21] http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1520&Itemid=93

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	15.04.1982	
Doğum yeri	Priştine-Kosova	
Lise	1997-2001	Sami Fraşeri Lisesi
Tömer	2000-2001	Ege Üniveristesi-İzmir
Lisans	2001-2006 (Güz yarıyılı)	Trakya Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans Enstitüsü	2006-2009	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri
Programı		Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım

Çalıştığı kurumlar

2006-2007 Arkun Mimarlık-Aydın/Didim
2007-2008 MM Proje-İstanbul
2008-2009 Yorum İnşaat-İstanbul