T.C.

DİCLE ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME POLİTİKALARINDA SOSYAL KONUTLARIN YERİ: GÜNEYDOĞU ANADOLU BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Canan KOÇ

DOKTORA TEZİ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

DİYARBAKIR

Aralık-2018

T.C

DİCLE ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

DİYARBAKIR

Canan KOÇ tarafından yapılan "SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME POLİTİKALARINDA SOSYAL KONUTLARIN YERİ: GÜNEYDOĞU ANADOLU BÖLGESİ ÖRNEĞİ" konulu bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalında DOKTORA tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyesinin

Ünvanı	Adı Soyadı	
Başkan	: Doç. Dr. D.Türkan KEJANLI (Danışman)	
Üye	: Prof. Dr. İclal DİNÇER	
Üye	: Prof. Dr. Zeynep ENLİL	
Üye	: Doç. Dr. Sabri KARADOĞAN	
Üye	: Doç. Dr. F. Demet AYKAL	

Tez Savunma Sınavı Tarihi: 21/12/2018

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu onaylarım.

.../...../201..

Prof. Dr. Sevtap SÜMER EKER

ENSTİTÜ MÜDÜR V.

(MÜHÜR)

TEŞEKKÜR

Doktora tezi olarak sunduğum bu araştırmada, çalışmamın her aşamasında bilimsel görüş ve desteklerini aldığım değerli danışman hocam Sayın Doç. Dr. D. Türkan KEJANLI'ya içten teşekkürlerimi sunarım.

Her anlamda görüş ve önerileriyle katkılarını esirgemeyip çalışmamda öneri ve desteklerde bulunan değerli meslektaşım ve eşim Sayın Ahmet KOÇ'a, çalışmalarımın her aşamasında maddi ve manevi yönden destekleri ile yanımda olan aileme, vaktinden çaldığım sevgili oğlum Aybars KOÇ'a teşekkür eder, şükranlarımı sunarım.

DÜBAP MİMARLIK.17.005 nolu doktora projesi ile çalışmamı destekleyen Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü'ne de (DÜBAP) ayrıca teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

TEŞEKKÜR ..... **I**

İÇİNDEKİLER……...**II**

ÖZET ..... **V**

ABSTRACT……....**VI**

ÇİZELGE LİSTESİ…….....**VII**

ŞEKİL LİSTESİ…….....**IX**

EK LİSTESİ ……..**XXII**

KISALTMA VE SİMGELER……....**XXIII**

1. GİRİŞ…….. ..... **1**

2. KAYNAK ÖZETLERİ **7**

3. MATERYAL VE METOT **13**

3.1. Sosyal Konut Kavramı 23

3.2. Sosyal Konut Politikaları 27

3.2.1. Dünya'da Sosyal Konut Politikaları..... 28

3.2.1.1. İkinci Dünya Savaşı Öncesi Dönem (19.yy-1945 Yılları Arası Dönem)..... 28

3.2.1.2. 1945-1970 Yılları Arası Dönem……....35

3.2.1.3. 1970-1990 Yılları Arası Dönem..... 38

3.2.1.4. 1990 Sonrası Dönem..... 41

3.2.2. Türkiye'de Sosyal Konut Politikaları..... 44

3.2.2.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem (19.Yy – 1923 Yılları Arası Dönem)..... 44

3.2.2.2. 1923–1950 Yılları Arası Dönem..... 45

3.2.2.3. 1950-1980 Yılları Arası Dönem..... 51

3.2.2.4. 1980 Sonrası Dönem..... 59

3.3. Sosyal Konut ve Sürdürülebilirlik ……72

3.3.1. Çevresel Sürdürülebilirlik..... 72

Sayfa

3.3.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler…….76

3.3.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler……..108

3.3.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik 115

3.4. Toplu Konut İdaresi'nin Kentsel Tasarım ve Konut Politikası..... 121

3.5. Toplu Konut İdaresi'nin Uygulamaları……..……...125

4. BULGULAR VE TARTIŞMA 131

4.1. Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi……..131

4.1.1. Çevresel Sürdürülebilirlik……..131

4.1.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler……...131

4.1.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler……..155

4.1.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik……....159

4.2. Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi……176

4.2.1. Çevresel Sürdürülebilirlik……..176

4.2.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler……...176

4.2.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler…….....196

4.2.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik……200

4.3. Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi ……..…….216

4.3.1. Çevresel Sürdürülebilirlik……...……...216

4.3.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler……...216

4.3.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler……..233

4.3.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik…….……...…237

4.4. Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi …….....251

4.4.1. Çevresel Sürdürülebilirlik…….....…251

Sayfa

4.4.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler……...251

4.4.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler……..272

4.4.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik……276

4.5. Alan Çalışmalarının Değerlendirilmesi……290

5. SONUÇ VE ÖNERİLER..... 305

6. KAYNAKLAR 319

EKLER……..343

ÖZGEÇMİŞ 347

ÖZET

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME POLİTİKALARINDA SOSYAL KONUTLARIN YERİ: GÜNEYDOĞU ANADOLU BÖLGESİ ÖRNEĞİ

DOKTORA TEZİ

Canan KOÇ

DİCLE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

2018

Çalışma, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacını karşılamak amacıyla Güneydoğu Anadolu Bölgesi örneğinde Toplu Konut İdaresi'nin ürettiği sosyal konutlara odaklanmaktadır. Diyarbakır, Mardin, Gaziantep ve Şanlıurfa'da seçilen TOKİ alanlarını sürdürülebilirliğin çevresel ve sosyo-ekonomik boyutuyla değerlendirmek ve gelecekte üretilecek benzer yerleşmelerin tasarımları için öneriler geliştirmek çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır.

Çalışmanın Giriş bölümünde, tarihsel süreç içinde dünyadaki ve Türkiye'deki sosyal konut politikası ve uygulamaları genel hatlarıyla özetlenerek, çalışmanın içeriği belirtilmiştir.

Kaynak Özetleri bölümünde, sosyal konut kavramını konu alan uluslar arası literatür ve ülkemizde sosyal konut uygulayıcısı olan TOKİ'nin ürettiği konutları sürdürülebilirlik çerçevesinde ele alan çalışmalar değerlendirilmiştir.

Materyal ve Metot başlığı altında çalışmanın metodu anlatılarak kavramsal çerçevesi ele alınmaktadır. Araştırma süreci kapsamında literatür taraması yapılarak özellikle kavramsal çerçeve ve çalışma alanına ilişkin bilgi ve veriler toplanmıştır. Kavramsal çerçevede sosyal konut kavramı, dünyada ve Türkiye'de sosyal konut politikaları, çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik çerçevesinde sosyal konutta planlama ve tasarım ilkeleri, Toplu Konut İdaresi'nin kentsel tasarım ve konut politikası değerlendirilmiştir. Tezin ana temasını oluşturan sosyal konut ve TOKİ uygulamaları ile ilgili ulusal ve uluslararası kaynaklar incelenerek, örnek çalışmalar irdelenmiştir

Bulgular ve Tartışma bölümünde, Diyarbakır Memur-Sen, Mardin Nur Mahallesi, Gaziantep Karataş ve Şanlıurfa Akabe TOKİ alanlarının çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebillik boyutlarına ilişkin bulgular ortaya konmuştur.

Sonuç ve Öneriler bölümünde, dört çalışma alanında ortaya çıkan sonuçlar sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde irdelenerek gelecekteki TOKİ uygulamaları için yol gösterici önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sosyal konut, Toplu Konut İdaresi, Sürdürülebilirlik,

ABSTRACT

THE PLACE OF SOCIAL HOUSING IN SUSTAINABLE URBANIZATION POLICIES: CASE OF THE SOUTHEASTERN ANATOLIA REGION

DOCTORAL THESIS

Canan KOÇ

DICLE UNIVERSITY
INSTITUDE OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

2018

The study focuses on social housing produced by the Housing Development Administration in the case of the Southeastern Anatolia Region in order to meet the housing needs of the lower and middle-income groups. To evaluate the environmental and socio-economic aspects of the sustainability of the TOKI (the Housing Development Administration) areas selected in Diyarbakır, Mardin, Gaziantep and Şanlıurfa, and to develop suggestions for the design of similar settlements to be produced in the future.

In the Introduction section of the study, social housing policy and practices in the world and in Turkey in the historical process summarized in general terms.

In the Resource Summaries section, international literature on the concept of social housing and the studies on the sustainability framework of the housing produced by TOKI that is the social housing practitioner in our country, have been evaluated.

In the Material and Method section, the method of study is explained and its conceptual framework is discussed. In the context of the research process, information and data about the conceptual framework and the study area were collected by literature review. In the conceptual framework, the concept of social housing, social housing policies in the world and in Turkey, environmental and socio-economic sustainability principles within the framework of public housing planning and design, urban design and housing policies of the Housing Development Administration are evaluated. National and international resources related to social housing and TOKI applications which constitute the main theme of the thesis are examined and case studies are examined.

In the Findings and Discussion section, findings on the environmental and socio-economic sustainability dimensions in Diyarbakir Memur-Sen, Mardin Nur Neighboard, Gaziantep Karataş and Şanlırfa Akabe housing areas have been explained.

In the Conclusion and Recommendations section, the results of the four study areas are examined within the framework of sustainability principles, and recommendations are made for future TOKI applications.

Keywords: Social housing, Housing Development Administration, Sustainability

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge No		Sayfa
Çizelge 3.1.	Çalışma alanlarına ait konut sayısı ve nüfus	16
Çizelge 3.2.	Bina özelinde yapılan değerlendirmeler	17
Çizelge 3.3.	Diyarbakır yerleşime uygunluk analizi kriterleri	18
Çizelge 3.4.	Mardin yerleşime uygunluk analizi kriterleri	19
Çizelge 3.5.	Gaziantep yerleşime uygunluk analizi kriterleri	20
Çizelge 3.6.	Şanlıurfa yerleşime uygunluk analizi kriterleri	21
Çizelge 3.7.	Türkiye'de kurumlara göre konut finansmanı	60
Çizelge 3.8.	Fiziksel sürdürülebilirlik başlıkları ve alt başlıkları	75
Çizelge 3.9.	İlkokul yerleşme ünitesi düzenleme ilkeleri	77
Çizelge 3.10.	Konut alanları için kullanılan uygun eğimler	79
Çizelge 3.11.	Nüfusa göre ünitelerde bulunması gereken donatılar	94
Çizelge 3.12.	Okul türüne göre hizmet yarıçapı	94
Çizelge 3.13.	Yerleşimlere uzaklıkları ve en az ölçütlerine göre açık yeşil alanlar	96
Çizelge 3.14.	Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine göre kentsel, sosyal ve teknik altyapı asgari standartları	98
Çizelge 3.15.	Yerleşim sistemi çeşitleri	101
Çizelge 3.16.	Dış mekanlardaki ergonomik standartlar	106
Çizelge 3.17.	Blok yerleşim düzenleri	109
Çizelge 3.18.	Sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik başlıkları	115
Çizelge 3.19.	TOKİ'nin konut ve sosyal donatı uygulamaları	126
Çizelge 4.1.	İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gereken fonksiyonlar ve çalışma alanındaki büyüklükler	149
Çizelge 4.2.	Çalışma alanının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi	154

Çizelge No		Sayfa
Çizelge 4.3.	Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi	157
Çizelge 4.4.	İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler	188
Çizelge 4.5.	Çalışma alanınının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi	196
Çizelge 4.6	Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi	198
Çizelge 4.7.	İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler	227
Çizelge 4.8.	Çalışma alanının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi	233
Çizelge 4.9.	Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişikisi	235
Çizelge 4.10.	İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler	266
Çizelge 4.11.	Çalışma alanının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi	272
Çizelge 4.12.	Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi	274
Çizelge 4.13.	Mevcut arazi kullanım ve plan kararlarının karşılaştırılması	291
Çizelge 4.14.	Topoğrafyanın karşılaştırılması	293
Çizelge 4.15.	İklim kriterinin karşılaştırılması	294
Çizelge 4.16.	Arsanın büyüklüğü ve şekli kriterinin karşılaştırılması	296
Çizelge 4.17.	Sosyal alt yapı kriterinin karşılaştırılması	297
Çizelge 4.19.	Blok yerleşim düzeninin karşılaştırılması	299
Çizelge 4.20.	Bina aralıkları ve yüksekliklerinin karşılaştırılması	299
Çizelge 5.1.	Çevresel sürdürülebilirlik bağlamında yapılması gerekenler	308
Çizelge 5.2.	Sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik bağlamında yapılması gerekenler	309
Çizelge 5.3.	Sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modeli	311

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil No		Sayfa
Şekil 3.1.	İş akış şeması	14
Şekil 3.2.	Çalışma alanının konumu	15
Şekil 3.3.	Fuggerei evleri	28
Şekil 3.4.	Bahçeşehir (a) ve endüstri kenti (b) modeli	29
Şekil 3.5.	İdeal kooperatif yerleşimi	30
Şekil 3.6.	Saltaire yerleşmesi	31
Şekil 3.7.	Bournville yerleşmesi vaziyet planı (a) ve konutları (b)	31
Şekil 3.8.	Kira Kışlası (Mietkaserne)	32
Şekil 3.9.	Phalanstere yerleşmesi vaziyet planı (a) ve konutları (b)	33
Şekil 3.10.	Habitat a Bon Marche – HBM	34
Şekil 3.11.	Narkomfin binası	34
Şekil 3.12.	Unite d'Habitation vaziyet planı (a) ve konutları (b)	36
Şekil 3.13.	Sarcelles toplu konut alanı	37
Şekil 3.14.	Beşiktaş Akaretler	45
Şekil 3.15.	Harikzedegan vaziyet planı (a) ve apartmanları (b)	45
Şekil 3.16.	Ankara Yenişehir yerleşmesi	46
Şekil 3.17.	Ankara Bahçelievler yapı kooperatifi yerleşmesi	48
Şekil 3.18.	Saraçoğlu Mahallesi lojmanları	49
Şekil 3.19.	Emlak Bankası Diyarbakır yerleşmesi	53
Şekil 3.20.	Koşuyolu Emlak Bankası evleri vaziyet planı	53
Şekil 3.21.	Levent yerleşmesi vaziyet planı (a) ve konutları (b)	54
Şekil 3.22.	Batıkent Nazım İmar Planı	57
Şekil 3.23.	Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi	67

Şekil No		**Sayfa**
Şekil 3.24.	Erzincan-merkez gecekondu dönüşüm uygulaması öncesi (a) ve sonrası (b)	67
Şekil 3.25.	Ankara'da restorasyon çalışması öncesi (a) ve sonrası (b)	68
Şekil 3.26.	Kütahya/Simav afet konutları (a) ve Van/Edremit afet konutları (b)	70
Şekil 3.27.	Erzincan merkez (a) ve Ankara Kuzeykent kentsel dönüşüm uygulaması (b)	71
Şekil 3.28.	Ataşehir Varyap Meridian Projesi	72
Şekil 3.29.	Kilis için geliştirilen yarışma projesi	74
Şekil 3.30.	Yerleşme kademelenmesi	76
Şekil 3.31.	Eğime göre konut düzeni	80
Şekil 3.32.	Farkli topoğrafik alanlarda yapıların yerleşimi	80
Şekil 3.33.	Rampalarda eğim	81
Şekil 3.34.	Farklı iklim bölgelerine optimum bina yönlendirilişi	81
Şekil 3.35.	Binanın topoğrafya ve iklimle olan iliksisi	82
Şekil 3.36.	İklim tiplerine göre araziye yerleşme şekilleri	82
Şekil 3.37.	Eğimli ve düz bir arazide binaların güneşten (a) ve rüzgardan (b) yararlanma olanaklarının şematik gösterimi	83
Şekil 3.38.	İdeal kent ve erişilebilirlik	93
Şekil 3.39.	Spor alanı için uygun yer seçimi	97
Şekil 3.40.	TOKİ alanında sosyal donatı alanlarının konumuna ilişkin örnekler	99
Şekil 3.41.	TOKİ toplu konut alanlarında çocuk oyun alanlarının konumu ve ulaşım bağlantıları örnekleri	99
Şekil 3.42.	Sıcak-kuru iklimde farklı sokak dokusu örnekleri	100
Şekil 3.43.	Dıştan bağlantı sistemi örnekleri	101
Şekil 3.44.	İçten bağlantı sistemi örnekler	101
Şekil 3.45.	Erişilebilir otopark ve boyutları	104
Şekil 3.46.	Geçitlerdeki rampa örneği	104

Şekil No		Sayfa
Şekil 3.47.	Dar yaya kaldırımında tek şeritli bisiklet yolu (a) ve normal genişlikteki yaya kaldırımında iki şeritli bisiklet yolu (b)	106
Şekil 3.48.	Erişilebilir geçiş mesafeleri	107
Şekil 3.49.	Çizgisel yerleşim düzeni	109
Şekil 3.50.	Yay yerleşim düzeni	109
Şekil 3.51.	Grup yerleşim düzeni	109
Şekil 3.52.	Hibrit yerleşim düzeni	109
Şekil 3.53.	Farklı iklim bölgeleri için optimum bina formları	110
Şekil 3.54.	Farklı iklim bölgelerine göre binalar arası açık mekan boyutlarının seçilebilecek uygun değerleri	111
Şekil 3.55.	Engelsiz giriş	112
Şekil 3.56.	TOKİ tarafından Diyarbakır'da yapılması düşünülen yerel mimari örneği	114
Şekil 3.57.	Gaziantep proje önerisi	114
Şekil 3.58.	Şanlıurfa proje önerisi	115
Şekil 3.59.	TOKİ'nin konut yapım süreci	123
Şekil 4.1.	Memur-Sen TOKİ alanının konumu	132
Şekil 4.2.	1/5000 ölçekli Diyarbakır Nazım İmar Planı	133
Şekil 4.3.	1/1000 ölçekli Kayapınar Uygulama İmar Planı	133
Şekil 4.4.	Kayapınar İlçesi, Üçkuyular Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	134
Şekil 4.5.	1/1000 ölçekli toplu konut alanı vaziyet planı	135
Şekil 4.6.	Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı	136
Şekil 4.7.	Topoğrafya ve iklilim analizi	137
Şekil 4.8.	Memur-Sen toplu konut alanında kat adetleri ve siluet	139
Şekil 4.9.	Düz zemine konumlandırılan konut örnekleri	139
Şekil 4.10.	Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması	141
Şekil 4.11.	Memur-Sen Toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi	141

Şekil No		**Sayfa**
Şekil 4.12.	Çalışma alanındaki bitki türleri örnekleri	143
Şekil 4.13.	Çalışma alanında konut çevresinde peyzaj tasarımı	143
Şekil 4.14.	Çalışma alanındaki çöp konteynırları ve çöp kovalarına örnekler	144
Şekil 4.15.	Diyarbakır hava kirliliği ölçümleri	144
Şekil 4.16.	Çalışma alanının şekli	146
Şekil 4.17.	Donatı paftası	147
Şekil 4.18.	Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler	150
Şekil 4.19.	Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler	151
Şekil 4.20.	Çalışma alanının sokak dokusu	151
Şekil 4.21.	Çalışma alanında ulaşım sistemi	152
Şekil 4.22.	Zemin kaplaması	153
Şekil 4.23.	Otopark alanı örnekleri	153
Şekil 4.24.	Blok yerleşim düzeni	155
Şekil 4.25.	Çalışma alanında bloklar	156
Şekil 4.26.	Bina girişi	158
Şekil 4.27.	Ön bahçe- kaldırım arası bitkilendirme şeklindeki mülkiyet sınırı	158
Şekil 4.28.	Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım	160
Şekil 4.29.	Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete vs. erişmede kullanılan ulaşım türü	160
Şekil 4.30.	Anaokulu/kreşe erişmede kullanılan ulaşım türü	161
Şekil 4.31.	İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü	161
Şekil 4.32.	Ortaokula erişmede kullanılan ulaşım türü	161
Şekil 4.33.	Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	162
Şekil 4.34.	Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü	162
Şekil 4.35.	Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü	162

Şekil No		**Sayfa**
Şekil 4.36.	Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	162
Şekil 4.37.	Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	163
Şekil 4.38.	Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	163
Şekil 4.39.	Park alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	163
Şekil 4.40.	Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım	164
Şekil 4.41.	Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluğu	164
Şekil 4.42.	Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım	165
Şekil 4.43.	Komşuları tanıma durumunun dağılımı	166
Şekil 4.44.	Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım	166
Şekil 4.45.	Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım	166
Şekil 4.46.	Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım	167
Şekil 4.47.	Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım	167
Şekil 4.48.	Mülkiyet durumuna göre dağılım	168
Şekil 4.49.	Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım	168
Şekil 4.50.	Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım	169
Şekil 4.51.	Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı	169
Şekil 4.52.	Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı	169
Şekil 4.53.	Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı	169
Şekil 4.54.	Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım	170
Şekil 4.55.	Aitlik hissine göre dağılım	170
Şekil 4.56.	Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar	170
Şekil 4.57.	Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre dağılım	171

Şekil No		**Sayfa**
Şekil 4.58.	Konutun dış görünümünden memnuniyete göre dağılım	172
Şekil 4.59.	Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterlibulup bulmama durumuna göre dağılım	173
Şekil 4.60.	Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım	174
Şekil 4.61.	Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım	174
Şekil 4.62.	Çalışma alanının konumu	177
Şekil 463.	Nur Mahallesi TOKİ İmar Planı **ve** mevcut durum karşılaştırması	178
Şekil 4.64.	Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı	179
Şekil 4.65.	Nur Mahallesi toplu konut alanında kat adetleri ve siluet	180
Şekil 4.66.	Konut-eğim ilişkisi	180
Şekil 4.67.	Topoğrafya ve iklim analizi	181
Şekil 4.68.	Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım	183
Şekil 4.69.	Nur mahallesi toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi	184
Şekil 4.70.	Çalışma alanındaki bitki türleri örnekleri	185
Şekil 4.71.	Çalışma alanında konut çevresinde peyzaj tasarımı	185
Şekil 4.72.	Çöp kovaları	186
Şekil 4.73.	Mardin hava kirliliği ölçümleri	186
Şekil 4.74.	Çalışma alanının şekli	187
Şekil 4.75.	Donatı paftası	189
Şekil 4.76.	Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler	191
Şekil 4.77.	Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler	192
Şekil 4.78.	Çalışma alanının sokak dokusu	192
Şekil 4.79.	Çalışma alanında ulaşım sistemi	193
Şekil 4.80.	Zemin kaplaması	194

Şekil No		Sayfa
Şekil 4.81.	Otopark örnekleri	195
Şekil 4.82.	Blok yerleşim düzeni	197
Şekil 4.83.	Çalışma alanındaki blok formları	197
Şekil 4.84.	Bina girişleri	199
Şekil 4.85.	Ön bahçe- kaldırım arası bitkilendirme şeklindeki mülkiyet sınırı	200
Şekil 4.86.	Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım	201
Şekil 4.87.	Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete vs. erişmede kullanılan ulaşım türü	202
Şekil 4.88.	Anaokulu/kreşe erişmede kullanılan ulaşım türü	202
Şekil 4.89.	İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü	202
Şekil 4.90.	Ortaokula erişmede kullanılan ulaşım türü	202
Şekil 4.91.	Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	203
Şekil 4.92.	Eğlence yerlerine erişmede kullanılaN ulaşım türü	203
Şekil 4.93.	Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü	204
Şekil 4.94.	Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	204
Şekil 4.95.	Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	204
Şekil 4.96.	Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	204
Şekil 4.97.	Park alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	205
Şekil 4.98.	Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım	205
Şekil 4.99.	Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluk durumu	205
Şekil 4.100.	Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım	206
Şekil 4.101.	Komşuları tanıma durumunun dağılımı	207
Şekil 4.102.	Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım	207
Şekil 4.103.	Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım	207
Şekil 4.104.	Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürme durumuna göre dağılım	208

Şekil No		Sayfa
Şekil 4.105.	Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım	208
Şekil 4.106.	Mülkiyet durumuna göre dağılım	209
Şekil 4.107.	Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım	209
Şekil 4.108.	Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım	209
Şekil 4.109.	Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı	209
Şekil 4.110.	Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı	210
Şekil 4.111.	Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı	210
Şekil 4.112.	Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım	211
Şekil 4.113.	Aitlik hissine göre dağılım	211
Şekil 4.114.	Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar	211
Şekil 4.115.	Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre dağılım	212
Şekil 4.116.	Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım	213
Şekil 4.117.	Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım	214
Şekil 4.118.	Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım	215
Şekil 4.119.	Çalışma alanının konumu	217
Şekil 4.120.	Uygulama amaçlı imar planı	218
Şekil 4.121.	Plan ile uygulamadaki farklılıklar	218
Şekil 4.122.	Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı	218
Şekil 4.123.	Topoğrafya ve iklim analizi	219
Şekil 4.124.	Karataş toplu konut alanındaki kat adetleri ve siluet	221
Şekil 4.125.	Konut-eğim ilişkisi	221

Şekil No		**Sayfa**
Şekil 4.126.	Çalışma alanının jeoloji haritası	222
Şekil 4.127.	Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması	222
Şekil 4.128.	Karataş toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi	223
Şekil 4.129.	Çalışma alanındaki bitki türleri	224
Şekil 4.130.	Çalışma alanında konut çevresinde peyzaj tasarımı	224
Şekil 4.131.	Çalışma alanındaki çöp konteynırları ve çöp kovaları	225
Şekil 4.132.	Gaziantep hava kirliliği ölçümleri	225
Şekil 4.133.	Çalışma alanının çevresindeki sosyal donatı alanlarının konumu	226
Şekil 4.134.	Çalışma alanının şekli	227
Şekil 4.135.	Çocuk oyun alanı için yürüme mesafesi	229
Şekil 4.136.	Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler	229
Şekil 4.137.	Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler	230
Şekil 4.138.	Çalışma alanındaki sokak dokusu	230
Şekil 4.139.	Ulaşım kademelenmesi ve durak mesafesi	231
Şekil 4.140.	Zemin kaplaması	231
Şekil 4.141.	Otopark örnekleri ve engelli otoparkı	232
Şekil 4.142.	Çalışma alanındaki blok yerleşim düzeni	233
Şekil 4.143.	Çalışma alanında bloklar	234
Şekil 4.144.	Bina girişi örnekleri	236
Şekil 4.145.	Ön bahçe- kaldırım arası bitkilendirme şeklindeki mülkiyet sınırı	236
Şekil 4.146.	Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım	238
Şekil 4.147.	Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete vs. erişmede kullanılan ulaşım türü	238
Şekil 4.148.	İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü	239
Şekil 4.149.	Ortaokul erişmede kullanılan ulaşım türü	239

Şekil No		Sayfa
Şekil 4.150.	Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	239
Şekil 4.151.	Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü	239
Şekil 4.152.	Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü	240
Şekil 4.153.	Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	240
Şekil 4.154.	Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	241
Şekil 4.155.	Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	241
Şekil 4.156.	Park alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	241
Şekil 4.157.	Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım	241
Şekil 4.158.	Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluğu	242
Şekil 4.159.	Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım	242
Şekil 4.160.	Komşuları tanıma durumunun dağılımı	243
Şekil 4.161.	Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım	243
Şekil 4.162.	Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım	243
Şekil 4.163.	Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım	244
Şekil 4.164.	Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım	244
Şekil 4.165.	Mülkiyet durumuna göre dağılım	245
Şekil 4.166.	Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım	245
Şekil 4.167.	Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım	245
Şekil 4.168.	Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı	245
Şekil 4.169.	Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı	246
Şekil 4.170.	Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı	246
Şekil 4.171.	Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım	247
Şekil 4.172.	Aitlik hissine göre dağılım	247

Şekil No		**Sayfa**
Şekil 4.173.	Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar	247
Şekil 4.174.	Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre dağılım	248
Şekil 4.175.	Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım	249
Şekil 4.176.	Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerin göre dağılım	250
Şekil 4.177.	Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım	250
Şekil 4.178.	Çalışma alanının konumu	252
Şekil 4.179.	Şanlıurfa Toplu Konut Alanı İmar Planı	253
Şekil 4.180.	Akabe geleneksel konut projesi vaziyet planı	254
Şekil 4.181.	Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı	255
Şekil 4.182.	Akabe toplu konut alanında kat adetlerive siluet	256
Şekil 4.183.	Topoğrafya ve iklim analizi	257
Şekil 4.184.	Konut-eğim ilişkisi	259
Şekil 4185.	Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması	260
Şekil 4.186.	Akabe toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi	260
Şekil 4.187.	Çalışma alanındaki bitki türleri	261
Şekil 4.188.	Şanlıurfa hava kirliliği ölçümleri	262
Şekil 4.189.	Donatı paftası	263
Şekil 4.190.	Çalışma alanı şekli ve yapı adalarının büyüklükleri	265
Şekil 4.191.	Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler	267
Şekil 4.192.	Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler	267
Şekil 4.193.	Çalışma alanının sokak dokusu	268
Şekil 4.194.	Ulaşım kademelenmesi ve durak mesafesi	269

Şekil No		Sayfa
Şekil 4.195.	Zemin kaplaması	270
Şekil 4.196	Otopark alanı örnekleri	271
Şekil 4.197.	Yerleşim düzeni	273
Şekil 4.198.	Blok formu	273
Şekil 4.199.	Bina girişi	275
Şekil 4.200.	Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım	277
Şekil 4.201.	Anaokulu/kreşe erişmede kullanılan ulaşım türü	278
Şekil 4.202.	İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü	278
Şekil 4.203.	Ortaokula erişmede kullanılan ulaşım türü	278
Şekil 4.204.	Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	279
Şekil 4.205.	Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü	279
Şekil 4.206.	Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü	279
Şekil 4.207.	Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü	279
Şekil 4.208.	Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	280
Şekil 4.209.	Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü	280
Şekil 4.210.	Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım	280
Şekil 4.211.	Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluğu	281
Şekil 4.212.	Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım	281
Şekil 4.213.	Komşuları tanıma durumunun dağılımı	282
Şekil 4.214.	Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım	282
Şekil 4.215.	Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım	282
Şekil 4.216.	Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım	283
Şekil 4.217.	Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım	283
Şekil 4.218.	Mülkiyet durumuna göre dağılım	284

Şekil No		Sayfa
Şekil 4.219.	Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım	284
Şekil 4.220.	Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım	284
Şekil 4.221.	Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı	284
Şekil 4.222.	Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı	285
Şekil 4.223.	Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı	285
Şekil 4.224.	Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım	286
Şekil 4.225.	Aitlik hissine göre dağılım	286
Şekil 4.226.	Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar	286
Şekil 4.227.	Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre dağılım	287
Şekil 4.228.	Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım	288
Şekil 4.229.	Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım	289
Şekil 4.230	Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım	289
Şekil 5.1.	Diyarbakır yerleşime uygunluk durumu	313
Şekil 5.2.	Mardin yerleşime uygunluk durumu	314
Şekil 5.3.	Gaziantep yerleşime uygunluk durumu	315
Şekil 5.4.	Şanlıurfa yerleşime uygunluk durumu	316

EK LİSTESİ

No	Sayfa
Ek 1. Toplu Konut Anket Formu	343

KISALTMA VE SİMGELER

CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
SPSS	: Statistical Package for the Social Sciences
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi

1. GİRİŞ

Küreselleşme ile birlikte ekonomik, sosyal ve politik değişimler ve dünya şartları kentsel alanları etkilemekte, değiştirmekte ve kimi zaman çeşitli alanlarda sorunları arttırmaktadır. Kentleşme ve sanayileşme ile birlikte kırdan kente doğru olan nüfus hareketleri sonucunda fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel çevrede değişimler ortaya çıkmaktadır. Nüfus artışının bir sonucu olan çarpık kentleşmeye bağlı olarak kentlerde yoksullaşma, sosyal ayrışma, çevre krizi, kentsel kimliklerin yok olması gibi sorunlar yaşanmaktadır. Kente olan göç barınma ihtiyacını doğurmakta ve gecekondulaşma ile sonuçlanmaktadır. Kente gelen göçmenler kentsel mekanda ekonomik yetersizlikten kaynaklanan sorunlarla karşı karşıya kalmakta, birçoğu minimum yaşam standartlarına sahip olmaktadır.

Dar gelirlinin konut ihtiyacını gidermek üzere sosyal konut projeleri geliştirilmektedir. Bu bağlamda, ülkemizde, konut açığı sorununu çözmeye yönelik geliştirilen yaklaşımlar; genellikle kent çeperlerinde kısa zamanda üretilen, daha ekonomik olduğu savunulan ve daha çok kişiye hitap eden toplu konut üretimi şeklinde olmaktadır.

Günümüzdeki anlamıyla toplu konut uygulamaları sanayi devrimi ile işçi sınıfının konut ihtiyacını gidermek üzere öncelikle İngiltere, Almanya, Belçika, Fransa gibi Avrupa ülkelerinde ortaya çıkmıştır. Sonraki dönemlerde kentlerin planlaması ve savaş sonrasındaki konut açığını gidermek için ekonomik olması sebebiyle sosyal konut üretimi devam etmiştir.

Kentler değişmekte dolayısıyla kentlerde doğan ihtiyaçlara göre kentleşme ve planlama farklı dönemlerde farklı özellikler göstermektedir. Ülkemizde, Cumhuriyet öncesi dönemde kentlerin planlaması parçacıl olarak yapılmıştır. Kent planlaması 1850'li yıllardan sonra İstanbul dışındaki kentlerde uygulanmaya başlamış, tüm kenti planlamaya çalışan ve "güzel kent" anlayışının yönlendirdiği kent planlaması çalışmaları 20. yüzyılın başlarında gerçekleştirilmiştir (Kejanlı ve ark. 2007). 1875'te İstanbul Beşiktaş semtindeki Akaretler sıra evleri ve 20. yy başlarında yapılan Harikzedegan Apartmanları (Tayyare Apartmanları) ülkemizdeki ilk toplu konut örnekleri olarak değerlendirilmektedir.

Cumhuriyetle birlikte, yeni bir ulus devlet oluşturmak ve modernite projesi kapsamında dönüşümün başlatılması gündeme gelmiştir. Bu dönemde; Ankara'nın başkent yapılması, ülkenin demir ağlarla örülmesi ve sanayi planlarının yapılarak fabrikaların açılması kentsel planlamayı yönlendirmiştir. Ülkemizde, Cumhuriyetle birlikte planlama faaliyetleri hız kazanmış olup, kentin doğal, kültürel ve sosyo-ekonomik durumuyla uyumlu olmayan planlama çalışmaları ile genel olarak kent dokusunun bozulduğu ve öngörülmeyen sorunlarla karşılaşıldığı gözlenmiştir. Planlı alanlarda toplu konut uygulamaları başlamış olup, 1930-1939 tarihleri arasında, Hermann Jansen tarafından planlanan Ankara'daki Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi ile 1940'ta yapılaşmanın başladığı Saraçoğlu Mahallesi, Cumhuriyet sonrasında geliştirilen toplu konut örnekleri içinde yer almıştır.

İkinci Dünya Savası sonrasında Türkiye, hızlı bir kentleşme ve gecekondulaşma dönemine girmiştir. Yağ lekesi biçiminde büyüyen, yüksek yoğunluklu kentler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu dönemde Türkiye'nin tek partili dönemden çok partili döneme geçişi ile siyasal açıdan yaşanan liberalleşme süreciyle birlikte mekansal stratejiler de değişmiştir. Demiryoluna dayalı ulaşım politikaları terk edilerek karayolu ulaşımı yaygınlaştırılmıştır. Marshall yardımları ile tarımda makineleşme sonucunda kırdan kente göç hızlanmıştır. Kentler, geleneksel-modern eksenli katı bir ikili yapı kazanmıştır. Çok yönlü ve kapsamlı araştırmalara yer veren, sosyal ve ekonomik değişkenleri dikkate alan kapsamlı-akılcı planlama yaklaşımı uygulanmaya çalışılmıştır.

İtici ve çekici güçler sonucu ortaya çıkan göç olgusu ile kentlerde meydana gelen toplumsal değişimler beraberinde mekansal değişimleri getirmiş ve kent makro formunu şekillendirmiştir. Tarımda verimin düşüşü, gelirin azlığı, makineleşme, parçacıl tarım toprakları gibi itici güçler ve yaşam standartlarının köye kıyasla daha iyi olması gibi çekici güçler kentlerde nüfus yığılmasına sebep olmuştur. Göçle gelenlerin bir kısmı yaşam alanı olarak tarihi kent merkezlerini seçmiş, diğerleri ise kent çeperlerine yerleşmiştir. Kaçak yapılaşmanın hızla arttığı bu dönemde konut sorununu çözmek üzere de çalışmalar yapılmış, 1948'de Ankara'da Yeni Mahalle ve Mebus evleri, 1960'ta İstanbul'da Ataköy gibi toplu konut alanları ortaya çıkmıştır (Eryıldız 2003). Yasal anlamda konut konusuna ilk kez 1961 Anayasası'nın 49. maddesinde "Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" şeklinde yer verilmiştir.

1980 sonrasında kentleşme hızlı bir şekilde devam etmiş, çıkarılan kanunlar ve oluşturulan kurumlarla yetki karmaşasına yol açılmış, yapılan planlama çalışmaları kentlerin gelişiminin gerisinde kalmıştır. Bu dönemde Gecekondu Yasası'yla gecekondu olgusu yasal olarak tanınarak, gerçekleştirilen imar aflarıyla gecekondu alanları ranta dayalı bir yatırım aracı haline gelmiştir. Gecekondu alanları dönüşmeye başlamış, toplu konut üretimi önem kazanmıştır.

1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın çıkarılması ve 1984 yılında Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulması ile Toplu Konut İdaresi sosyal konut üretiminde aktif rol almaya başlamıştır. 1982 Anayasası'nın 57. Maddesinde "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, toplu konut teşebbüslerini destekler" denilmektedir. 2487 sayılı Yasa, gerek yasada belirtilen kaynakların sağlanamaması gerekse dışlanmış olan küçük ve büyük özel sektör konut üreticilerinin baskısı sonucunda 1984 yılında 2985 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile kaldırılmıştır (Yıldırım 2012).

1990 yılında ise 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere iki ayrı idare örgütlenmesi yoluna gidilmiş, 1993 yılından itibaren 'Toplu Konut Fonu' genel bütçe kapsamına alınmıştır. Toplu Konut Fonu, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Böylelikle Toplu Konut Fonu ile ilgili Yüksek Planlama Kurulu'nda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na geçmiştir. Bu dönemde, İstanbul'da 1987'de Halkalı ve 1995'te Bahçeşehir gibi toplu konut alanları inşa edilmeye başlamıştır (Eryıldız 2003).

2000'li yılların başına gelindiğinde Türkiye'de hızlı kentleşme ile birlikte dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacı artmıştır. Bu dönemde, Türkiye genelinde geniş çapta bir toplu konut üretim kapasitesine sahip olan TOKİ'nin faaliyet alanları yeni yasal düzenlemelerle toplu konut uygulamaları ve kentsel dönüşüm çalışmaları başta olmak üzere önemli ölçüde genişletilmiştir. "2001 yılında 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ, Müsteşarlığa bağlanmıştır. 2002 yılında Toplu Konut Fonu, 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmış; ancak TOKİ'nin konut finansmanına ilişkin görevleri devam etmiştir. Konut Müsteşarlığı'nın 2003 yılında kaldırılması sonucunda TOKİ,

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmış; yaklaşık bir yıl sonra da Başbakanlık bünyesine geçmiş, 2011 yılında ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır. Bu yasal düzenlemelerle de TOKİ; konut, kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir" (Yıldırım 2012).

Alt gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ortaya çıkan sosyal konut projeleri ülkemizde TOKİ tarafından yürütülmektedir. TOKİ'nin ürettiği toplu konutlar her kentte aynı olmakla beraber kentin sosyal, ekolojik, ekonomik ve tarihi özellikleri ile uyum sağlayamadığı gözlenmektedir. Kapalı sosyal adalar olarak tanımlanan bu alanların kentten kopuk oluşu ve kentin tamamı ile bütünleşmesindeki yetersizliklerden dolayı sorunlar yaşanmaktadır.

Kentlerin sürdürülebilirlik çerçevesinde planlanması erişilebilir ve yaşanabilir mekanlar sağlamaktadır. Dolayısıyla kentin bir parçası olan toplu konut alanlarının da sürdürülebilir olması kentlerin geleceği açısından önemlidir. Toplu konut alanlarının yer seçiminde kentin bütününün değerlendirilmesi ve bu alanların toplumun ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte tasarlanması gereklidir. Bu bağlamda, tez çalışması ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki büyükşehirlerde yer alan TOKİ sosyal konutlarının sürdürülebilir kent çerçevesinde değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Kentlerin mekânsal, ekonomik ve sosyal açıdan sahip oldukları farklılıkları dikkate alan, her kentin kendine özgü dinamiklerini değerlendiren bir yaklaşım ile toplu konut alanlarının oluşturulması daha etkin çözümler sağlayacaktır. Kent makro formunu etkileyen toplu konut alanları planlama ve kentsel tasarım bağlamında sosyo-ekonomik ve çevresel boyutlarıyla ele alınmaktır. Yapılan analiz, alan ve anket çalışmaları sonucunda ortaya çıkan sonuçlara göre sosyal konut çalışmalarında örnek teşkil edecek değerlendirmeler yapılmakta ve önerilerde bulunulmaktadır.

Çalışmanın kavramsal çerçevesini;

- Sosyal konut kavramı,
- Dünyada ve Türkiye'de sosyal konut politikaları,
- Sosyal konut ve sürdürülebilirlik,
- Toplu Konut İdaresi'nin kentsel tasarım ve konut politikası,
- Toplu Konut İdaresi'nin uygulamaları,

oluşturmaktadır.

Çalışma alanı; Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan Diyarbakır, Mardin, Şanlıurfa ve Gaziantep, olmak üzere 4 il merkezinde TOKİ tarafından yapımı tamamlanan sosyal konut projelerini kapsamaktadır. Toplu konut alanlarının seçiminde, merkez ilçelerde olması dikkate alınmış olup, TOKİ'nin "idare konut uygulaması" sınıflandırması belirleyici olmuştur.

Bu çalışmada, TOKİ uygulamalarının sürdürülebilirliği çevresel ve sosyo-ekonomik boyutları doğrultusunda ele alınarak bulundukları kentlerin özellikleri ile uygunluğu sınanmaktadır. Çıkan sonuçlara göre sorunlar tespit edilerek ve yerleşime uygunluk analizleri yapılarak yeni sosyal konutlar için uygun öneri alanlar belirlenmekte ve sürdürülebilir sosyal konutların tasarım süreci modeli geliştirilmektedir.

2. KAYNAK ÖZETLERİ

Kentlerde yaşanan doğal kaynakların kontrolsüz tüketimi, genel çevre sorunları, nüfusun gereksinimlerinin karşılanması yolundaki çalışmalar sürdürülebilir kentleri gerekli kılmaktadır. Sosyo-ekonomik ve ekolojik değerlerin dikkate alındığı sürdürülebilir kentler ile yaşam kalitesinin artacağı, daha konforlu yaşam mekanlarının oluşacağı ve bunların gelecek kuşaklara aktarılmasının kolaylaşacağı açıktır. Sürdürülebilir kentleşme politikaları bağlamında toplu konut alanlarının ele alınması ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda tasarlanması önemlidir.

Günümüzde, planlama politikaları arasına kavramsal olarak "sürdürülebilirlik" yerleşmiş olmasına rağmen, uygulama aşamasında tam anlamıyla sağlanamamaktadır. Kentlerin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla ülke genelinde kentsel dönüşüm projeleri yaygınlaşmaktadır. TOKİ tarafından yürütülen gerek kentsel dönüşüm projeleri gerekse sosyal konut projeleri özellikle kent bütünü ve toplumsal yapı düşünülmeden uygulanmaya devam etmekte, kentle bütünleşemeyen birbirinin benzeri projeler ortaya çıkmaktadır.

Bu bağlamda, çalışma kapsamında "sosyal konut, TOKİ ve sürdürülebilirlik" kavramlarını içeren ulusal ve uluslar arası literatür taranmış, çok sayıda makale,bildiri, kitap, yüksek lisans ve doktora tezleri incelenmiştir.

Girginer (2006), "Kentsel Tasarım ile Ekolojik Sürdürülebilirliğin İlişkilendirilmesi ve Toplu Konut Gelişme Bölgelerinde Örneklenmesi" başlıklı çalışmasında dünya ve Türkiye'deki kentsel tasarım çalışmalarına değinmiş; ekolojik sürdürülebilirliğin toplu konut yerleşmelerindeki uygulanabilirliği ve ekolojik sürdürülebilir toplu konut tasarım ilkeleri belirlemeye çalışmıştır. Bu bağlamda, İzmir Buca Evka-1 toplu konutları incelenmiştir.

Tavukoğlu (2008), "Toplu Konut Planlama ve Tasarım Kriterleri ile Kullanıcı İlişkileri; İstanbul Örneği" başlıklı çalışmasında; İstanbul kentinde bulunan, orta ve orta üstü gelir düzeyine sahip Başakşehir toplu konut alanı ve orta ve düşük gelir düzeyine sahip Kağıthane Sosyal Konut alanlarından seçilen örnek alanları planlama ve tasarım kriterleri açısından coğrafik, sosyal ve kültürel yönden incelemiştir.

Akayoğlu (2008),"İzmir Kentinde Örnek Olarak Seçilen Toplu Konut Alanları Dış Mekânlarının İrdelenmesi" başlıklı tez çalışmasında, İzmir kentinde 6 adet toplu konut alanında (Evka-1, Evka-7, İzkent-1, İzyuva-2, Egekent-3, Villakent) dış mekânların kullanılabilirliği, kullanım şekli ve yeterliliği konusunda saptamalar yapmış, kullanıcıların çevrelerini ne şekilde algıladıkları, değerlendirdiklerini ortaya koyarak konut çevresinden beklentileri ve gereksinimleri saptamıştır.

Yetkin (2009), "Toplu Konut Uygulamalarındaki Fiziksel Mekan Özelliklerinin İrdelenmesi - Konya Örneği" başlıklı tez çalışmasında; Konya kentinde TOKİ tarafından üretilmiş olan, Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı, Selçuklu Toplu Konut Alanı ve Meram 1. Etap Toplu Konut Alanını toplu konut planlama ilkeleri ve TOKİ planlama ilkeleri kapsamında değerlendirmiştir.

Erdoğan (2009)'nın "Toplu Konut Uygulamalarının Dış Mekan Tasarım İlkeleri Açısından İrdelenmesi: Adana Seyhan ve Yüreğir İlçeleri Örneği" adlı çalışmada Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçelerinde TOKİ tarafından yaptırılan toplu konutlarda dış mekân yerleşim ve kullanım olanakları saptanmaya çalışılarak, kullanıcı gereksinimlerine bağlı olarak değerlendirmeler yapılmıştır.

Cezaoğlu (2010), "Toplu Konut Alanlarında Planlama ve Kentsel Tasarım İlkeleri: Toki Kayseri Uygulamaları Üzerinden Bir İnceleme" konusunu ele alan yüksek lisans tezinde; Kayseri'deki 20 toplu konut projesini gelir gruplarına göre sınıflandırılarak planlama ve kentsel tasarım boyutunda incelemiş, olumlu-olumsuz yönlerini ortaya koymuş, planlama ve tasarım önerilerinde bulunmuştur.

Aysu (2011), "Adana Kent Metropolünde Yerel Yönetimler ve TOKİ Tarafından Uygulanan Toplu Konutların Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi" konulu tez çalışmasında; Kullanım Sürecinde Değerlendirme (KSD) yöntemi ile Adana'da yerel yönetimler ve TOKİ tarafından uygulanan toplu konut uygulamalarına ait teknik, işlevsel ve davranışsal performansları incelemiş, bina değerlendirme tekniklerini kullanarak fiziksel mekan analizleri yapmış, toplu konut uygulamalarındaki planlama, tasarım ve uygulama sorunlarını tespit ederek çözüm önerileri geliştirmiştir.

Çardak (2011)'e ait "Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği"

başlıklı çalışmada TOKİ uygulamaları ile Aksantaş Konutlarının konumu, yerleşimi ve planlaması iklimsel, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla incelenmiştir.

Yıldırım (2012)'nin "TOKİ'nin Sosyal Konut ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği" konulu tez çalışmasında; toplu konut anlayışı, TOKİ'nin son dönemlerdeki uygulamaları, Ankara'da üretilen sosyal konut ve lüks konutların yoğunlaştığı alanlar incelenmiş; güncel proje örneklerinin ortak ve farklı özellikleri, sosyal ve lüks konut parametreleri çerçevesinde, gayrimenkul değerleme konusu ile ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir.

Kutsal (2012)'ye ait "Türkiye'de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Bağlamında Sosyal Konuta Bakış; İstanbul Bezirganbahçe Örneğinde İrdeleme" başlıklı tez çalışmasında; Dünya örnekleri referans alınarak Türkiye'deki yoksul ve dar gelirlilerin konut sorununa niceliksel ve niteliksel bir farkındalığın ortaya konması amacıyla, İstanbul'da Bezirganbahçe sosyal konutlarında gözlem ve tespitlerle birlikte anket çalışması sunulmaktadır.

Altınsoy (2013), "Sosyal Politika Aracı Olarak Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Uygulamaları" başlıklı çalışmasında refah devleti modellerinde ve Türkiye'de uygulanan konut politikalarını karşılaştırarak, TOKİ'nin sosyal konut politikalarına katkısının gerçekte var olup olmadığını irdelemiştir.

Özbilen (2014)'in "Toplu Konutlarda Konut Topluluğu Ölçeğinde Bir Değerlendirme Yöntemi Önerisi: TOKİ Ankara Örneği" başlıklı doktora tezi kapsamında TOKİ'nin yoğun konut üretimi yaptığı Ankara'da konut topluluğu ölçeğinde Turkuaz, Örencik ve Eryaman 6. etap projeleri üzerinde alan çalışması gerçekleştirilmiştir.

Akbaba Eshak (2014)'e ait "TOKİ'nin Tasarım İlkelerinin, TOKİ Konut Uygulamaları Üzerinden İrdelenmesi: Ankara Örneği" çalışmasında; Yenimahalle-Pamuklar Mahallesi ve Mamak-Hürel Mahallesi konut alanlarında, TOKİ'nin benimsediği tasarım ve planlama ilkeleri ile konut üretim modellerinin kullanıcı ihtiyaç ve gereksinimlerine karşılık verip vermediği incelenmiştir.

Yüksel (2014) "Sosyal Politika Unsuru Olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulamaları: Isparta İli Çünür ve Akkent Mahalleleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca Yapılan Konutlarda İkamet Eden Konut Sakinlerine Yönelik Bir Alan

Araştırması" adlı yüksek lisans tezinde 2003 yılından bu yana Toplu Konut İdaresi (TOKİ) uygulamalarının sosyal politika yönlerini, konut gereksinimini, planlı kentleşme ve ideal konut anlayışını ve memnuniyeti incelemiştir.

Koç (2016), "Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Konutlarında Kullanıcı (Müşteri) Memnuniyetinin Değerlendirilmesi: İstanbul Kayaşehir Örneği" adlı çalışmasında İstanbul Kayaşehir TOKİ konutlarında ikamet edenlerin memnuniyet düzeylerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Engin ve Şengün (2016), "Cbs Yardımı ile Toplu Konut Alanları Yer Seçimi; Malatya Örneği" başlıklı çalışmasında, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) tekniklerini kullanarak Malatya kent merkezi ve yakın çevresinde yapılacak planlama çalışmaları için yerleşim alanları açısından en uygun alanların belirlenmesini amaçlanmıştır.

Karaca (2017), "TOKİ Toplu Konut Uygulamalarında Siteden Mahalleye Dönüşüm" isimli çalışmasında 2004 sonrası süreçte hakim kent politikalarındaki dönüşümlerin toplu konut politikalarında nasıl bir değişime sebebiyet verdiğini, TOKİ'nin siteden mahalleye, nicelikten niteliğe dönüşünün, söylem-eylem uyumu veya çelişkisini ortaya koymaktır.

Tez kapsamında incelenen uluslararası çalışmalar aşağıda belirtilen konular üzerinde yoğunlaşmaktadır:

- Sosyal konutlarda sosyal sürdürülebilirlik
- Sosyal konutlar için kentsel politika ve projeler
- Kira konutlarının bütüncül sürdürülebilirliği
- Sosyal konutlarda sosyal sermayenin rolü
- Uygun fiyatlı konut projelerin sosyal etkisi
- Konut edinme sistemi
- Kırsal göçmenler için sosyal konut temini
- Sosyal konutlarda kullanıcı davranış profilleri
- Düşük ödemeli konut çevresi
- Düşük maliyetli sürdürülebilir konutlar
- Toplu konutlarda konut memnuniyeti
- Konut kalitesinde tasarım sürecinin önemi

- Sosyal konutların iklim değişikliğine uyumu
- Sosyal konut projeleri ve enerji performansları

Bu konu başlıklarını ele alan çalışmalar daha çok Brezilya, İngiltere, Fransa, İtalya, Hollanda, Hindistan, Çin, Malezya, Amsterdam, Nijerya, Maldivler, Endonezya, Tayland, İran gibi ülkelerde yapılmıştır.

Yapılan çalışmalar genellikle toplu konutları tek bir boyutuyla ele almaktadır. Kentsel sürdürülebilirlik kavramı içinde hem çevresel hem de sosyo-ekonomik boyutuyla değerlendiren tez çalışmasının bu bağlamda literatüre katkısı olması beklenmektedir. Ek olarak, incelenen kent merkezlerinde toplu konut alanlarını Coğrafi Bilgi Sistemi ile hazırlanan yerleşime uygunluk analizleri, yeni toplu konut alanları için yol gösterici olacaktır.

3. MATERYAL VE METOT

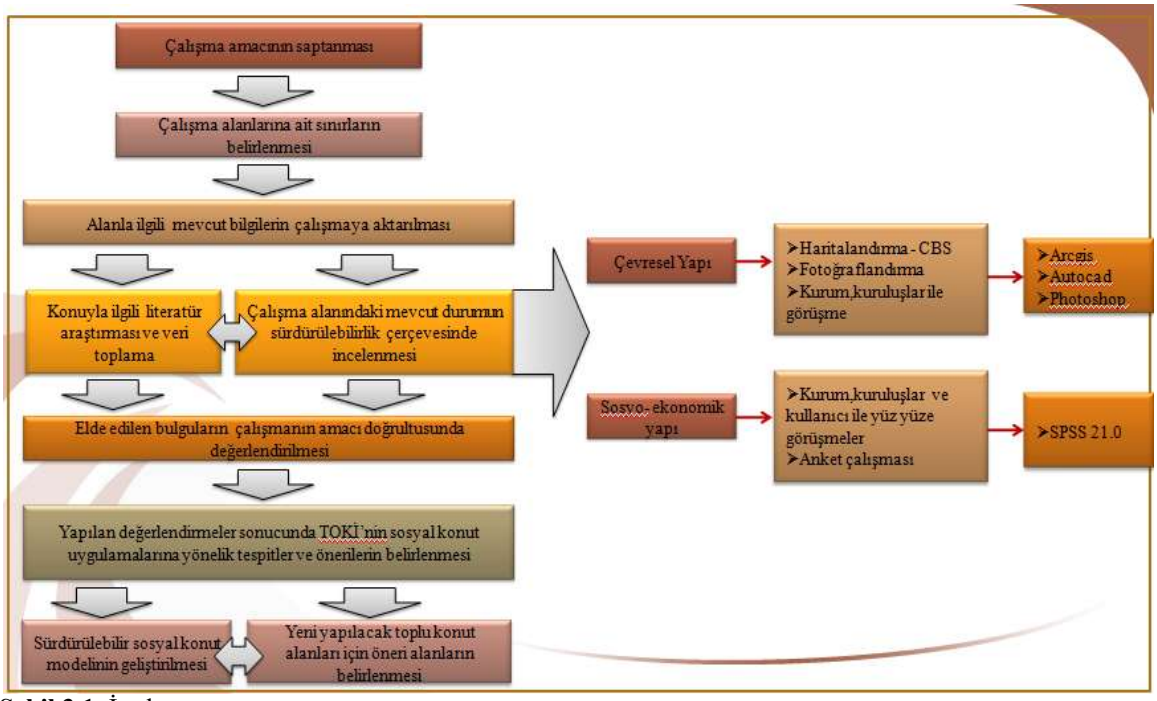
Göçler ve nüfus artışıyla birlikte hızla artan barınma sorununa karşın konut politikaları geliştirilmiştir. Bu kapsamda sosyal konut olgusu, dünyada sanayileşmeyle birlikte işçi sınıfının barınma ihtiyacını karşılamak üzere ortaya çıkmış, özellikleri ülkelere göre farklılık göstermiştir. Ülkemizde ise ilk örnekleri 19.yy sonlarında Beşiktaş Akaretlerde sarayda çalışanların barınma ihtiyacını karşılamak üzere ortaya çıkmıştır. Sosyal konut 20.yy başlarında göçmenlerin, memurların ve işçilerin konut ihtiyacını gidermek için üretilirken, 20.yy sonlarında TOKİ, sosyal konut sınıflaması içinde konut üretimi yapmaya başlamış ve bu süreç günümüzde de hız kazanarak devam etmektedir.

- **Çalışmanın Problemi**

Ülkemizde dar gelirlinin konut ihtiyacını karşılamak üzere uygulanan sosyal konutlar Toplu Konut İdaresi tarafından toplu konut üretimi şeklinde yapılmaktadır. Ödeme kolaylığı ve düşük maliyete bağlı olarak ekonomik olması, hızlı ve seri şekilde üretilmesinden dolayı toplu konut alanları giderek artmaktadır. Bu bağlamda aşağıda belirtilen araştırma sorunları çalışmanın yapılmasını gerekli kılmıştır.

- TOKİ tarafından üretilen ve sosyal konut sınıflaması içinde yer alan toplu konutlar, sosyal konut özelliklerini tam olarak yansıtmamaktadır.
- Belli bir nüfusa hizmet eden toplu konut alanları ilkokul yerleşim ünitesi kriterlerini her yerde sağlayamamaktadır.
- Toplu konut uygulamaları çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanmasında yetersiz kalmaktadır.
- Farklı doğal, kültürel ve tarihi özelliğe sahip kentlerde uygulanan toplu konutlar kentlerin yerel özelliklerini ve kimliklerini göz ardı ederek birbirine benzer şekilde üretilmektedir.

Belirlenen araştırma sorunları doğrultusunda ülkemizdeki yedi bölgeden biri olan Güneydoğu Anadolu Bölgesi inceleme alanı olarak seçilerek Şekil 3.1'de gösterilen iş akış şeması doğrultusunda çalışma yapılmıştır.



Şekil 3.1. İş akış şeması

- **Çalışmanın Amacı**

Çalışma alanı olarak Güneydoğu Anadolu Bölgesi seçilmiş, seçilen bu alanlardaki toplu konut alanlarının, bölgenin özelliklerine ve sürdürülebilir sosyal konut kriterlerine uygunluğu değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme ile çalışmada, TOKİ'nin ürettiği toplu konutların sosyal konut niteliğine uygunluğu ortaya konmuş ve bölgede yeni yapılacak sosyal konutlar için "sürdürülebilir sosyal konutların tasarım süreci modeli"nin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Aynı zamanda, gelecekte yapılacak olan sosyal konut uygulamaları için kentler bazında yerleşime uygunluk analizlerinin yapılması ve öneri sosyal konut alanlarının belirlenmesi çalışmanın bir diğer amacını oluşturmuştur.

- **Çalışmanın Sınırlılıkları**

Çalışma alanı olarak; Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan Diyarbakır, Şanlıurfa, Mardin ve Gaziantep illerinde yapılmış olan toplu konut alanları seçilmiştir (Şekil 3.2). Bunlar;

- Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı
- Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı
- Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı
- Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı



Şekil 3.2. Çalışma alanının konumu

Alan seçiminde;

- Farklı topoğrafik özellikler göstermesi,
- Alt ve orta gelir grubu için yapılmış olması,
- TOKİ'nin idare konut uygulaması ve sosyal konut sınıfı içinde yer alması,
- Konut özellikleri (modern konut/geleneksel konut),
- Konut sayısı,
- Nüfus,
- Büyükşehir[1] içinde yer alması (nüfusu 800.000 kişi üzerindeki iller)

belirleyici olmuştur.

Diyarbakır ve Gaziantep'teki çalışma alanları düz ve düze yakın topoğrafik özelliklere sahipken, Mardin ve Şanlıurfa'daki çalışma alanlarının eğim yüzdesi fazladır. Diyarbakır, Gaziantep ve Mardin'deki çalışma alanlarında yaşayanlar orta gelir düzeyinde iken, Şanlıurfa'daki çalışma alanında yaşayanların gelir düzeyi daha düşüktür. Her bir çalışma alanı TOKİ'nin idare konut ve sosyal konut sınıflaması içinde yer almaktadır. Diyarbakır, Gaziantep ve Mardin'deki çalışma alanlarında modern konut tasarımı, Şanlıurfa'daki çalışma alanında ise geleneksel konut tasarımı uygulanmıştır.

Çalışma alanlarının belirlenmesinde toplu konut ölçeğinde olması gereken nüfus (ilkokul yerleşim ünitesi için 3500-7000 kişi) aralığına dikkat edilmiştir. Ancak, Şanlıurfa/Akabe toplu konut alanının bölgedeki ilk toplu konutlardan olması, yerel mimari özelliklerine dikkat edilerek inşa edilmesi ve topoğrafik özellikleri bu alanın da

[1] TUİK verilerine göre 2017 yılı Diyarbakır nüfusu 1.699.901, Mardin nüfusu 809.719, Gaziantep nüfusu 2.005.515 ve Şanlıurfa nüfusu 1.985.753 kişidir.

tez çalışmasına eklenmesini gerekli kılmıştır. (Çizelge 3.1). Ayrıca, Gaziantep için ortalama hane halkı büyüklüğü referans alınarak yaşayan nüfus hasaplanmış, anket sonuçları hanede 5 kişi üzerinde yaşayan sayısının çoğunlukta olduğunu göstermiş ve gerekli nüfusun sağlandığı varsayılmıştır.

Çizelge 3.1. Çalışma alanlarına ait konut sayısı ve nüfus

	DİYARBAKIR	**GAZİANTEP**	**MARDİN**	**ŞANLIURFA**
KONUT SAYISI (adet)	1124	736	752	269
NÜFUS (kişi)	5500	3179	4415	1560

- **Çalışmanın Metodu**

Araştırma süreci kapsamında literatür taraması yapılarak özellikle kavramsal çerçeve ve çalışma alanına ilişkin bilgi ve veriler toplanmıştır. Kavramsal çerçevede sosyal konut kavramı, dünyada ve Türkiye'de sosyal konut politikaları, çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik çerçevesinde toplu konutta planlama ve tasarım ilkeleri, Toplu Konut İdaresi'nin kentsel tasarım ve konut politikası değerlendirilmiştir. Tezin ana temasını oluşturan sosyal konut ve TOKİ uygulamaları ile ilgili ulusal ve uluslararası kaynaklar incelenerek, örnek çalışmalar irdelenmiştir. Çalışma ile ilgili tezler, yerli ve yabancı yayınlar, raporlardan yararlanılmış, ilçe belediyelerinden imar ve vaziyet planları temin edilmiştir. Bunun yanı sıra çeşitli kurum ve kuruluşlarla da görüşülmüştür.

Çalışma alanına ilişkin yerinde inceleme yapılmış, doğal yapısına ilişkin analizler ArcGis programında hazırlanmıştır. Çevresel sürdürülebilirliğe ilişkin değerlendirmeler yapılırken Photoshop ve Autocad programlarından yararlanılmıştır.

Çevresel sürdürülebilirlik; konut topluluğu ve konut bloğu ölçeğinde ilkeler kapsamında değerlendirilmiştir. Konut topluluğu ölçeğinde; "mevcut arazi kullanım ve plan kararları, topoğrafya, jeolojik yapı ve toprak özellikleri, yerleşime uygun alanların seçimi, iklim, bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri, manzara, çevre sorunları, mülkiyet, arsanın büyüklüğü ve şekli, sosyal altyapı, teknik altyapı ve ulaşım", konut bloğu ölçeğinde ise; "blok yerleşim düzeni, bina formu, bina aralıkları ve yükseklikleri, blok girişi, mülkiyet sınırı, farklılık/monotonluk, yerel mimariye uygunluk" ilkeleri ele alınmıştır. Konut topluluğu ve konut bloğu ölçeğinde yapılan analizlerden Çizelge 3.2'de belirtilenler her bir bina için ayrı ayrı değerlendirilerek tablo, grafik ve şemalarla desteklenmiştir.

Çizelge 3.2. Bina özelinde yapılan değerlendirmeler

Konut topluluğu ölçeğinde	**Konut bloğu ölçeğinde**
Konutların konumlandığı eğimlerin dağılımı	Blok yerleşim düzeni
Konutların rüzgar alma durumu	Blok aralıkları ve yükseklikleri
Konutların yönelişlerinin dağılımı	
Konutların yöneliş açılarının dağılımı	
Konutların sosyal altyapılara (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, ticari tesis vb) olan mesafeleri	

Alana ilişkin gözlemler, halihazır haritalar ve uydu görüntüleri üzerinden yapılan ölçümler ile toplu konut alanlarının bu ilkelere uygunluğu araştırılmıştır. Yapılan analize göre çalışma ölçeği değişkenlik göstermiştir. Coğrafi bilgi sisteminin uygulandığı analizlerde uydu görüntülerinin, diğer fiziksel mekana ilişkin ölçümlerde ise halihazır haritaların kullanımı ölçeğin farklılaşmasına neden olmuştur.

Çalışma alanını oluşturan toplu yerleşimlerinin uygunluk durumları belirlenmeye çalışılmıştır. Bu nedenle, çalışma alanına dair yerleşim yerleri uygunluğu McHarg (1974) ve Lyle (1985)'nin önermiş oldukları "uygun alan kullanımları hiyerarşik sıralama" çalışmasından yararlanılarak yapılmıştır. Uygunluk durumları belirlenirken her potansiyel kullanım için etkili olabilecek doğal faktörler ve bunların alt faktörleri ile puanları Zengin (2007) ve Karaelmas (2003)'ın bu konuda daha önce yaptığı çalışmalara göre saptanmıştır. Alt faktörlerin belirlenmesinde, altlık olarak kullanılabilecek mevcut haritaların varlığı etkili olmuştur. Çalışma alanı sınırları içerisinde yerleşime uygunluk durumu belirlenmiş, her bir çalışma alanı için farklı puanlandırma yapılmış, Çizelge 3.3, 3.4, 3.5 ve 3.6'da gösterilen fonksiyonlara 1 (en kötü) ile 4 (en iyi) arasında uygunluk değeri verilerek değerlendirme yapılmıştır. ArcGis programı kullanılarak hazırlanan Yerleşime Uygunluk Analizinde eğim, eşyükselti, bakı, arazi kullanım, erozyon durumu ve jeolojik yapı verileri kullanılmıştır.

Gelecekteki sosyal konut uygulamaları için ideal alanların belirlenebilmesi amacıyla bu yerleşimlerin bulunduğu Diyarbakır, Mardin, Şanlıurfa ve Gaziantep illeri için dört kent merkezini kapsayacak şekilde çalışma yapılmıştır.

Analiz yapılan Diyarbakır kent merkezini kapsayan alanda yükseklik 625-820 m arasında, eğim ise % 0 ile % 81 arasında değişmektedir. Yerleşim 625 m yükseklikte başladığından, bu yüksekliğin altındaki yerler uygun alan olarak değerlendirilmemiştir

(Çizelge 3.3). Farklı yönlere doğru yönleniş bulunmaktadır ve güney yönleri yerleşim için ideal alanlar olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.3). Bazalt bulunan yerler yerleşim için ideal alan olarak değerlendirilmiştir. Erozyon riski taşıyan bölgeler sakıncalı alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.3). Şehir yapısı, endüstriyel ve ticari alanlar ile hava alanları üzerinde yapılaşma bulunması sebebiyle uygun alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3. Diyarbakır yerleşime uygunluk analizi kriterleri

YÜKSEKLİK	
625 m altı	1
625-691	4
691-747	4
747-820	4
820-1011	4

EĞİM	
0-5	3
5-9	4
9-16	4
16-26	3
26-81	1

BAKI	
Güney-Güneybatı-Güneydoğu	4
Doğu-Batı	2
Kuzey-Kuzeybatı-Kuzeydoğu	1

JEOLOJİK ÖZELLİKLER	
Bazalt	4
Kuverterner	1
Ayrılmamış karasal kırıntılar	1
Karasal kırıntılar	1

EROZYON DURUMU	
Erozyon yok	4
Orta şiddette erozyon	2
Yüksek düzeyde erozyon	1

ARAZİ KULLANIM		
Yapay Yüzeyler	Kesintisiz şehir yapısı	4
	Kesintili şehir yapısı	4
	Endüstriyel ve ticari alanlar	4
	Hava alanları	4
	Maden alanları	1
	İnşaat artıkları boşaltım alanları	1
	Yeşil yerleşim alanları	1
	Spor ve dinlenme alanları	1
Tarım Alanları	Sulanmayan işlenen araziler	1
	Geçici olarak sulanan alanlar	1
	Meyve bahçeleri	1
	Meralar	2
	Karışık kültivasyon desenler	1
	Temelde tarım arazileri ancak dolarak doğal örtünün yer aldığı araziler	1
Orman Ve Yarı Doğal Alanlar	Doğal çayır	1
	Kesintili ormanlık-çalılık	1
	Sahil kumu ve kum düzlükleri	1
	Zayıf bitki örtüsü alanları	2
Su Varlığı	Su yolları	1
	Su toplulukları	1

Analiz yapılan Mardin kent merkezini kapsayan alanda yükseklik 566-1231 m Analiz yapılan Mardin kent merkezini kapsayan alanda yükseklik 566-1231 m arasında, eğim ise % 0 ile % 156 arasında değişmektedir. Yerleşim 900 m yükseklikte başladığından, bu yüksekliğin altındaki yerler uygun alan olarak değerlendirilmemiştir (Çizelge 3.4). Farklı yönlere doğru yönleniş bulunmaktadır ve güney yönleri yerleşim için ideal alanlar olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.4). Kireçtaşı (eosen) bulunan

yerler yerleşim için ideal alan olarak değerlendirilmiştir. Erozyon riski taşıyan bölgeler sakıncalı alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.4). Şehir yapısı, endüstriyel ve ticari alanlar üzerinde yapılaşma bulunması sebebiyle uygun alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4. Mardin yerleşime uygunluk analizi kriterleri

YÜKSEKLİK	
566-709 m	1
709-834 m	1
834-933 m	4
933-1043 m	4
1043-1231 m	4

EĞİM	
% 0-5	3
% 5-9	4
% 9-16	4
% 16-26	3
% 26-53	2
%53-73	1
%73-156	1

BAKI	
Güney-güneybatı-güneydoğu	4
Doğu-batı	2
Kuzey-kuzeybatı-kuzeydoğu	1

JEOLOJİK ÖZELLİKLER	
Kireçtaşı (eosen)	4
Kuverterner	1
Karasal kırıntılar	1

EROZYON DURUMU	
Erozyon yok	4
Orta şiddette erozyon	2
Yüksek düzeyde erozyon	1

ARAZİ KULLANIM		
Yapay Yüzeyler	Kesintisiz şehir yapısı	4
	Kesintili şehir yapısı	4
	Endüstriyel ve ticari alanlar	4
	Maden alanları	1
	İnşaat artıkları boşaltım alanları	1
Tarım Alanları	Sulanmayan işlenen araziler	1
	Geçici olarak sulanan alanlar	1
	Bağlar ve gül tarımı	1
	Meralar	2
	Karışık kültivasyon desenler	1
	Temelde tarım arazileri ancak dolarak doğal örtünün yer aldığı araziler	1
Orman Ve Yarı Doğal Alanlar	Doğal çayır	1
	Kesintili ormanlık-çalılık	1
	Çıplak kayalık	2
	Zayıf bitki örtüsü alanları	2

Analiz yapılan Gaziantep kent merkezini kapsayan alanda yükseklik 400-1487 m arasında, eğim ise % 0 ile % 101 arasında değişmektedir. Kent merkezindeki ilçelerde yerleşim farklı kotlarda başlamakta olup, yaklaşık 730 m altındaki yerler uygun alan olarak değerlendirilmemiştir (Çizelge 3.5). Farklı yönlere doğru yönleniş bulunmaktadır ve güney yönleri yerleşim için ideal alanlar olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.5). Bazalt ve kireçtaşı (miyosen) bulunan yerler yerleşim için ideal alan olarak

değerlendirilmiştir. Erozyon riski taşıyan bölgeler sakıncalı alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.5). Şehir yapısı, endüstriyel ve ticari alanlar, karayolu, demiryolu ve buna bağlı araziler ile hava alanı uygun alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5. Gaziantep yerleşime uygunluk analizi kriterleri

YÜKSEKLİK	
400-729 m	1
729-850 m	4
850-960 m	4
960-1152 m	4
1152-1487 m	4

EĞİM	
% 0-5	3
% 5-12	4
% 12-19	4
% 19-27	3
% 27-37	2
%37-50	2
%50-67	1
%67-101	1

BAKI	
Güney-güneybatı-güneydoğu	4
Doğu-batı	2
Kuzey-kuzeybatı-kuzeydoğu	1

JEOLOJİK ÖZELLİKLER	
Bazalt	4
Kireçtaşı (miyosen)	3
Kuverterner	1

EROZYON DURUMU	
Erozyon yok	4
Orta şiddette erozyon	2
Yüksek düzeyde erozyon	1

ARAZİ KULLANIM		
Yapay Yüzeyler	Kesintisiz şehir yapısı	4
	Kesintili şehir yapısı	4
	Endüstriyel ve ticari alanlar	4
	Karayolu, demiryolu ve buna bağlı araziler	4
	Hava alanları	4
	Maden alanları	1
	Çöp boşaltım alanları	1
	İnşaat artıkları boşaltım alanları	1
	Yeşil yerleşim alanları	1
	Spor ve dinlenme alanları	1
Tarım Alanları	Sulanmayan işlenen araziler	1
	Geçici olarak sulanan alanlar	1
	Bağlar ve gül tarımı	1
	Meyve bahçeleri	1
	Kavak tarımı yapılan alanlar	1
	Meralar	2
	Karışık kültivasyon desenler	1
	Temelde tarım arazileri ancak dolarak doğal örtünün yer aldığı araziler	1
Orman Ve Yarı Doğal Alanlar	Kozalaklı ağaçlar	1
	Karışık ağaç ormanları	1
	Doğal çayır	1
	Kesintili ormanlık-çalılık	1
	Çıplak kayalık	2
	Zayıf bitki örtüsü alanları	2
Su Varlığı	Su toplulukları	1

Analiz yapılan Şanlıurfa kent merkezini kapsayan alanda yükseklik 378-946 m arasında, eğim ise % 0 ile % 114 arasında değişmektedir. Yerleşim 510 m yükseklikte

başladığından, bu yüksekliğin altındaki yerler yerler uygun alan olarak değerlendirilmemiştir (Çizelge 3.6). Farklı yönlere doğru yönleniş bulunmaktadır ve güney yönleri yerleşim için ideal alanlar olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.6). Bazalt ve kireçtaşı (miyosen) bulunan yerler yerleşim için ideal alan olarak değerlendirilmiştir. Erozyon riski taşıyan bölgeler sakıncalı alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.6). Şehir yapısı, endüstriyel ve ticari alanlar, karayolu, demiryolu ve buna bağlı araziler ile hava alanı uygun alan olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 3.6).

Çizelge 3.6. Şanlıurfa yerleşime uygunluk analizi kriterleri

YÜKSEKLİK	
378-511 m	1
511-616 m	4
616-700 m	4
700-787 m	4
787-946 m	4

EĞİM	
% 0-5	3
% 5-9	4
% 9-16	4
% 16-27	3
% 27-37	2
%37-51	2
%51-114	1

BAKI	
Güney-güneybatı-güneydoğu	4
Doğu-batı	2
Kuzey-kuzeybatı-kuzeydoğu	1

JEOLOJİK ÖZELLİKLER	
Bazalt	4
Kireçtaşı (miyosen)	3
Kuverterner	1

EROZYON DURUMU	
Erozyon yok	4
Orta şiddette erozyon	2
Yüksek düzeyde erozyon	1

ARAZİ KULLANIM		
Yapay Yüzeyler	Kesintisiz şehir yapısı	4
	Kesintili şehir yapısı	4
	Endüstriyel ve ticari alanlar	4
	Karayolu, demiryolu ve buna bağlı araziler	4
	Hava alanları	4
	Maden alanları	1
	Çöp boşaltım alanları	1
	İnşaat artıkları boşaltım alanları	1
	Yeşil yerleşim alanları	1
	Spor ve dinlenme alanları	1
Tarım Alanları	Sulanmayan işlenen araziler	1
	Geçici olarak sulanan alanlar	1
	Bağlar ve gül tarımı	1
	Meyve bahçeleri	1
	Meralar	2
	Karışık kültivasyon desenler	1
	Temelde tarım arazileri ancak dolarak doğal örtünün yer aldığı araziler	1
Orman ve Yarı Doğal Alanlar	Kozalaklı ağaçlar	1
	Doğal çayır	1
	Kesintili ormanlık-çalılık	1
	Zayıf bitki örtüsü alanları	2

Yapılan bu yerleşime uygunluk analizleri sonucunda sosyal konutlar için kent merkezine yakınlığın da dikkate alındığı ideal alanlar önerilmiştir.

Sürdürülebilirliğin hem çevresel hem de sosyo-ekonomik boyutunu ortaya koymak amacıyla anket çalışması yapılmış, daha iyi sonuçlar alabilmek için hane halklarının en az % 10'una ulaşılmaya çalışılmıştır. İstatistiksel olarak anlamlı sonuçlara ulaşabilmek için Çıngı (1994)'nın aşağıda belirttiği formulü ile anket sayısı hesaplanmıştır.

$$n = Z^2 * N * P * Q/(N * D^2 + Z^2 * P * Q)$$

n= Örnek büyüklüğü

Z= Güven katsayısı (% 95'lik güven için bu katsayı 1.96 alınmaktadır.)

N= Ana kütle büyüklüğü

P= Ölçülmek istenen özelligin ana kütlede bulunma ihtimali (Çalışmada bu oran % 50 alınmıştır.)

Q= 1 - P

D= Kabul edilen örnekleme hatası (Çalışma için % 10'luk bir örnekleme hatası ön görülmüştür.)

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı'nda 150, Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı'nda 80, Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı'nda 130 ve Gaziantep/ Şahinbey İlçesi Karataş Toplu Konut Alanı'nda 150 adet olmak üzere Toplamda 510 adet anket yapılmıştır. Yapılan anket sayısı hedeflenen oranın üstünde olmuştur.

Anket uygulanan kişilere 60 adet soru yöneltilmiştir (Ek 1). Kentsel ölçekte ve toplu konut ölçeğinde sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik göstergeleri olarak değerlendirilen aşağıdaki başlıklara ilişkin sorular yöneltilerek, hane halkının fikirleri alınmıştır.

- Nüfus (yoğunluk, hanede yaşayan sayısı),
- Eşitlik ve sosyal adalet (sosyal donatı alanlarının varlığı ve erişim türü, otopark mevcudiyeti, yaya yolu genişlikleri, durak mesafeleri, yaşlı ve engelliler için uygunluk durumu),
- Sosyal sermaye (sosyal yaşantıya uyum, komşuları tanıma durumu, bahçe kullanımı, komşuluk ilişkileri),

- Kültürel süreklilik (önceki alışkanlıkları devam ettirme durumu),
- Yaşam kalitesi/ yaşanabilirlik ve işlevsellik (gelir düzeyi, mülkiyet, yaşam alanının olumu/olumsuz özellikleri, beklentileri karşılama durumu, başka bir eve çıkma isteği, en önemli sorun, eksik görülen donatı elemanları),
- Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu (toplu konutta yaşama süresi, aitlik ya da soyutlanmışlık hissi),
- Yönetim ve katılım (belediye hizmetlerinin yeterlilik durumu),
- Kimlik (yerel mimariye sahip konutta oturma isteği),
- Estetik (konutun dış görünümünden memnuniyet),
- Esneklik (konutta yapılan değişiklikler),
- Güvenlik (suç olaylarına rastlama durumu, bina girişi, otopark ve yaya yollarının güvenli olup olmadığı),
- Hijyenik faktörler ve atık yönetimi (çevreyi temiz ve bakımlı bulma durumu)
- Düzenleyici yasal faktörler (yasalara uygunluk),
- Ekonomi (toplu konutların dar gelirliler için üretilip/üretilmediği, enerji etkinliği açısından odaların güneş alma durumu),

Anket sonuçları SPSS Statistics 21.0 paket programında değerlendirilerek kullanıcıların ihtiyaçları ve sorunları tespit edilmiştir[2].

Yapılan literatür araştırması ile sosyal konut, dünyada ve Türkiye'de sosyal konut politikaları, sosyal konut ve sürdürülebilirliğin kavramsal çerçevesi araştırılmıştır. Ayrıca, Türkiye'de Toplu Konut İdaresi'nin kentsel tasarım ve konut politikaları ile uygulama örnekleri incelenmiştir.

3.1. Sosyal Konut Kavramı

18. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere'de başlayan sanayi devrimin etkisi giderek tüm dünyaya yayılmış ve buna bağlı olarak üretim teknolojileri ve örgütlenmesi değişmiştir. Sanayileşme süreciyle kırdan kente göç dalgası sonucunda ekonomik ve sosyal yaşamda meydana gelen büyük değişimler sosyal konut ihtiyacını doğurmuştur. Bu süreçte dar gelirlinin konut ihtiyacı devlet, yerel yönetimler ya da sivil toplum

[2] SPSS programının virgülden sonraki sayıları yuvarlamasından kaynaklı olarak bazı oranların toplamı % 99 ya da % 101 olarak belirtilmiştir.

örgütlerinin desteği ile karşılanmıştır. Sanayileşmenin ilk dönemlerinde, sanayi bölgelerine yakın yerlerde veya eski kent merkezlerinde barınma koşullarının kötüleşmesi ile devlet konut sektöründe aktif rol almaya başlamıştır.

Göçler ve hızlı kentleşme ile birlikte özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında konut açığı ortaya çıkmış ve birçok ülkede konut bir sorun haline gelmiştir. Bu dönemde konut gereksinimini karşılamak ve savaşın zararlarını gidermek amacıyla Avrupa ülkelerinde devlet eliyle çok sayıda konut üretilmiş ancak, bunlar nitelik bakımından yetersiz kalmıştır.

Uluslar arası boyutta önem kazanan sosyal konut kavramı çeşitli toplantı ve anlaşmalarda gündem konusu olmuş ve önemi vurgulanmıştır. 1948 yılında ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. maddesinde "konutun bir insan hakkı" olduğu belirtilmiştir. 1976 Habitat I - Vancouver toplantısı yapılmış ve temel görüş "insan yerleşmelerinin durumunun geniş ölçüde o ülkedeki yaşamın niteliğini belirlediği" olmuştur. BM Genel Kurulu 19 Aralık 1977 tarihli kararı ile BM İskan Merkezi (Habitat) ve BM İskan Komisyonu (UNCHS) kurulmuş, kentleşme ve konut sorunu ile ilgili çalışmalar yürütülmüştür. Birleşmiş Milletler 1987 yılını "Uluslararası Evsizlere Barınak Yılı" olarak ilan etmiş, BM Genel Kurulu 1988'de "2000 yılı için Evrensel Konut Stratejisi"ni kabul edip, yürürlüğe koymuştur (Bostanoğlu 1995).

1996'da İstanbul'da düzenlenen Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat II)'nın ana teması "herkese yeterli konut ve kentleşen dünyada sürdürülebilir insan yerleşimleri" olmuştur. Habitat Gündemi'nin 39. Maddesinde; "Hükümetlerin insanları konut edinebilir kılma, meskenleri ve mahalleri koruma ve iyileştirme yükümlülüğü bulunduğu" kabul edilmiştir. Aynı zamanda, "herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir ve ödenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutu olabilmesi için, yaşama ve çalışma koşullarını hakça ve sürdürülebilir bir esasta iyileştirme" hedefinin gerçekleştirilmesi taahhüt edilmiştir.

Literatürde sosyal konut kavramı "özel kiralı konut", "sosyal kiralı konut", "toplumsal konut" veya "toplu konut" kavramları şeklinde kullanılmaktadır. Sosyal konutlar belirli kriterler çerçevesinde kamu desteği ile oluşturulmakta, ancak, kamu desteği alan tüm kiralık konutlar sosyal konut kategorisine girmemektedir (UNECE

2006; Taşar ve Çevik 2009). “Toplu konutlar” çok sayıda ve bir arada üretilmeleri nedeniyle, düşük maliyetli uygulamalar olduklarından "sosyal konut" kavramıyla aynı anlamda kullanılmaktadır (Özsoy 2011). Aslında her iki kavramın çıkış noktası farklı olup; "toplu konut" pazar ekonomisinde bir ticari kavram olarak ortaya çıkarken, "sosyal konut" devletin, yerel yönetimin ya da bazı sosyal kurumların ürettiği konut anlamına gelmektedir ve bu tür bir konut, pazar ekonomisinin dışında bir üretim örgütlenmesinin sonucudur (Tapan 1996; Özsoy 2011).

Sosyal konut, ekonomik açıdan kısıtlı imkanlara sahip kişilerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere ucuz ve seri şekilde üretilen belli boyut ve özelliklerde konutu ifade etmektedir. Genellikle mevcut ekonomik geliri ile konut sahibi olamayan toplum; devlet veya kooperatifler tarafından inşa edilen standart boyut ve özelliklerdeki konutlarda kiracı ya da mülk sahibi olarak yaşamayı tercih etmektedir. Sosyal konutlar, ekonomik ve çevresel kalkınmayı sağlamakta ve toplumun farklı kesimlerine yönelik sosyal imkanları barındırmaktadır. Farklı sosyo-kültürel özelliklere sahip kişilerin bir arada yaşamasına olanak sağlayan sosyal konutların Birleşmiş Milletler’in 2009 yılındaki çalışmasına göre aşağıda belirtilen amaçları bulunmaktadır (Oxley 2009; Kutsal 2012):

- Düşük gelirlilerin sağlıklı konutlarda yaşamasını sağlamak,
- Düşük gelirli hane halkının konuta bağlı harcamalarını azaltmak,
- Düşük gelirliler tarafından kullanılan konutların kalitesini arttırmak,
- Konut ihtiyacı olanlara seçim olanağı tanımak,
- Konut sayısını arttırmak,
- Kentsel komşuluk kalitesini arttırmak,
- Kentsel işgücü piyasasını geliştirmek,
- Toplumsal uyumu teşvik etmek,
- Makro-ekonomik işleyişin geliştirilmesini sağlamak,
- Çevresel gelişimi ve sürdürülebilirliği teşvik etmek.

"Sosyal konutun barınma sorunsalına salt fiziksel bir çözüm olmanın yanı sıra sosyal barışı sağlamak ve gelir dağılımı adaletsizliğini gidermek gibi sosyo-ekonomik etkileri de söz konusudur. Bu bakımdan sosyal konutlar, devletin yoksul halkı koruyup gözetmek görevini konut piyasası üzerinden yerine getirebildiği bir araçtır"(Akalın 2016).

Artan konut açığını hızlı ve sistematik şekilde kapatabilmenin önemli bir yolu olarak sosyal konut ile benzer amaçlarla inşa edilen "toplu konutlar" tercih edilmektedir. Toplu konut, insanların barınma gereksinimini karşılayan, topluma yeni bir anlayış getiren; eski mahalle ve komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik ve sosyal boyutlar kazandıran, bina ve bina topluluklarının oluşturduğu bir hizmet üretim aracıdır (Orhon 1989; Peköz Sev ve Özgen 1999).

Keleş (1998), Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde toplu konutu "konut yapım ortaklığı, konut kooperatifi ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi" olarak tanımlamaktadır. Genel anlamda toplu konut; belirli bir alanda benzer niteliklere sahip kişilerin konut gereksinimini karşılamak üzere inşa edilen konut topluluğudur.

1992 yılında çıkarılan Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik'e[3] göre "Toplu Konut Bölgesi; valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak onaylanan ve belediyelerin mülkiyetinde bulunan, içinde en az 400 konutun yer alabileceği, belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve idare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi[4] verilen alanlardır. Toplu Konut ise; toplu konut bölgesinde inşa edilecek konut, teknik altyapı[5] ve sosyal donatı[6] kapsamına giren işlerin bütünüdür." olarak tanımlanmaktadır.

[3] Bu yönetmelik, 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu`nun Kullanım Şekline İlişkin Tüzük çerçevesinde, arsa, teknik altyapı, sosyal donatı ve konut üretiminin bir bütünlük içinde ele alınarak, Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcılarının işbirliği ile, kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesine ilişkin esas ve usulleri düzenler.

[4] Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi: Teknik hizmet yönetiminin kredilendirilmesi için Belediyelerce teklif edilen Toplu Konut Bölgelerinden uygun görülenlere Toplu Konut İdaresi`nce verilen belgedir.

[5] Teknik Altyapı: Yol ve ulaşım amaçlı yapılar, su, elektrik, kanalizasyon başta olmak üzere iletişim, merkezi ısıtma ve benzeri tesisler ile bunların gerektirdiği inşaat, teçhizat ve yapıların bütünüdür.

Özetle, kent üzerinde ekonomik, sosyo-kültürel ve mekansal anlamda önemli etkileri olan toplu konutların üretilme amaçlarını; planlı kentsel gelişme, düşük gelirliler için konut temini, halk katılımı ve ekonomik kullanımlar oluşturmaktır. Dolayısıyla, toplu konut, büyük kentlerin yığılma haline geçişini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı azaltmak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğal değerleri korumak, açık alanların kaybolmasını önlemek amacıyla yeni kent politikası ile uyumlu bir mekansal uygulama aracı olarak değerlendirilmektedir (Suher 1989; Kılıç 2006).

3.2. Sosyal Konut Politikaları

Sosyal konut politikası; konut standardı, sosyal sınıf ve gelir gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan, ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile beraber yürütülen amaç ve önlemler bütünü olarak tanımlanmaktadır (Keleş 2004). Sosyal konut politikalarının geliştirilmesi ve uygulanmasında merkezi hükümet, yerel yönetimler, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları aktif rol almaktadır. Ancak bu aktörlerin etkinliği ülkelerin gelişme düzeyine göre farklılaşmaktadır.

Özellikle ABD, Kanada, Avustralya ve Japonya gibi gelişmiş ülkelerde konut sunumunda merkezi yönetimin rolü azaltılmış, büyük ölçüde piyasa mekanizmalarına bırakılmıştır. Bu konuda merkezi yönetim piyasayı düzenleyici, kural koyucu bir rol oynamakta, faiz oranları ve kredi güvenceleri konusunda ayrım gözetmeyen politikalar izlemekte, vergi politikaları uygulamaktadır (IULA EMME – TOKİ 1993; Altınsoy 2013). Azgelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konut politikasının asıl amacı dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılamaktır.

Birçok ülkede konut üretiminin önemli aktörlerinden biri olan özel sektör, bazı uygulamalarda devletle beraber konut üretimine destek vermektedir. Ayrıca, sosyal konut politikalarında dünya uygulamalarında sivil toplum kuruluşlarına rastlamak da mümkündür.

[6] Sosyal Donatı: Toplu Konut Bölgesi içinde yaşayan nüfusun, sosyal hayatının devamını sağlamak için gerekli olan; okul, sağlık ve spor tesisleri, kütüphane, kreş, sinema, tiyatro, konferans salonu, karakol, postane, ibadethane, ticaret ve hizmet tesisleri ve benzeri sosyal tesisler ile çocuk parkları, rekreasyon alanları, kent mobilyaları, meydan düzenlemeleri ve benzeri çevre düzenlemesi işlerinin bütünüdür.

3.2.1. Dünya'da Sosyal Konut Politikaları

İlk konut topluluğu uygulamasının, Mısır (Kahun)'da M.Ö. 2500 yılında piramitlerin inşaatında çalışan işçiler için planlandığı tahmin edilen, birbirinin aynı konut birimlerinden oluşan yerleşme olduğu düşünülmektedir (Kılıç 2006). Bu dönemlerde toplu konut yapımını doğuran neden, ya Mısırlılarda olduğu gibi piramit işçilerini kısa zamanda barındırma veya Asurlularda olduğu gibi askeri amaçla kısa sürede karargah kenti kurma ihtiyacıdır (Girginer 2006). Bazı kaynaklarda ise ilk sosyal konut uygulamalarının 15. yüzyılda başladığı belirtilmektedir. 15. yy'da Almanya'da Augsburg kentinde tanınmış tüccar Fugger ailesi, Fuggerei yerleşimini inşa ettirerek, geliri az olan halka, ucuz kira karşılığında tahsis etmiştir (Özdemir 2006), (Şekil 3.3).



Şekil 3.3. Fuggerei evleri (www.denizati.net, www.germany.travel 2016)

18. yy'da sanayi devrimi ile hız kazanan sosyal konut politikaları işçi sınıfının minimum yaşam standartlarını karşılayacak şekilde tasarlanmış olup, sağlıksız barınma koşulları ile sonuçlanmıştır.

Çalışma kapsamında dünyadaki sosyal konut politikalarının gelişimi aşağıda belirtilen dört dönem içinde değerlendirmektedir:

- İkinci Dünya Savaşı Öncesi Dönem (19.yy – 1945 Yılları Arası Dönem)
- 1945-1970 Yılları Arası Dönem
- 1970-1990 Yılları Arası Dönem
- 1990 Sonrası Dönem

3.2.1.1. İkinci Dünya Savaşı Öncesi Dönem (19.yy – 1945 Yılları Arası Dönem)

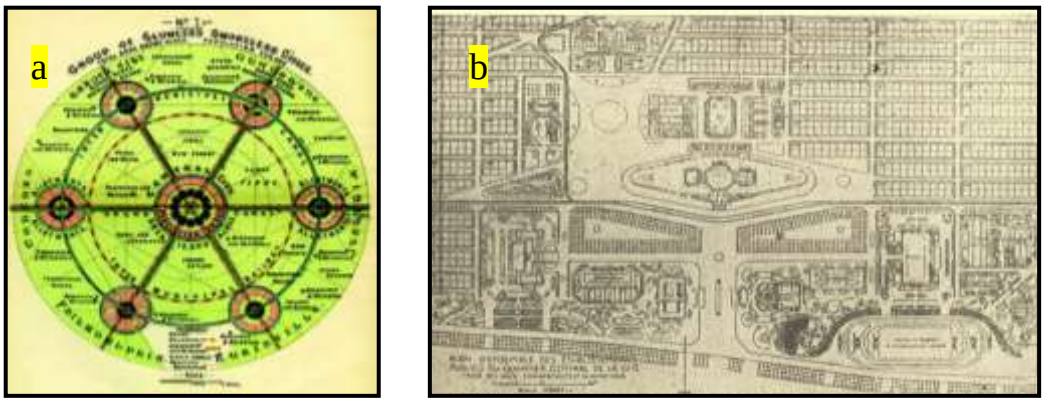
Sanayileşmeyle birlikte kentlerde artan iş imkanları ve iyileşen yaşam şartlarına bağlı olarak kırdan kente göç ile konut ihtiyacı artmış ve bu sorun kısa zamanda çok sayıda konut üretme biçimi olan toplu konut yerleşmeleri ile çözülmeye çalışılmıştır.

Yenidünya düzenine makineleşme sürecinin egemen olması, Glasgow, Edinbourgh, Londra, Paris, Berlin, Hamburg, Brooklyn, Philadelphia, Chicago gibi sanayi kentlerinde fabrikaların çevresinde işçi aileleri için sağlıksız konutların ortaya çıkması ile sonuçlanmış ve salgın hastalıkların giderek artması sağlıklı konut üretimi girişimlerini zorunlu kılmıştır (Bölen 1997; Kılıç 2006).

İngiltere'de 18. yüzyılın sonlarına doğru şehirlerde nüfus artışının hızlanmasıyla, şehirdeki büyük konutların bahçelerinde bir iki odalı, alt yapısı olmayan küçük konutlar yapılmıştır (Şener 2000). İngiltere'de ilk sosyal konutlar, kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sağlanmıştır (Whitehead ve Scanlon 2007; Altınsoy 2013).

19. yy. toplu konutları bir kapı, bir pencere ve dört duvardan ibaret olan asgari ölçülerdeki standart odaların, bir koridorun veya merdiven sahanlığının etrafına dizilmesiyle oluşmuş; tuvalet, mutfak gibi servis hacimleri genellikle ortak kullanılmıştır (Bilgin 1997; Kılıç 2006). Odaların yan yana ve üst üste dizilmesiyle oluşan bina kütleleri aralarında çıkmaz sokaklar, aydınlıklar, birbirine açılan avlular bırakarak, dört kenarı caddeyle sınırlanmış yapı adalarının içini doldurmuştur (Bilgin 1997; Kılıç 2006).

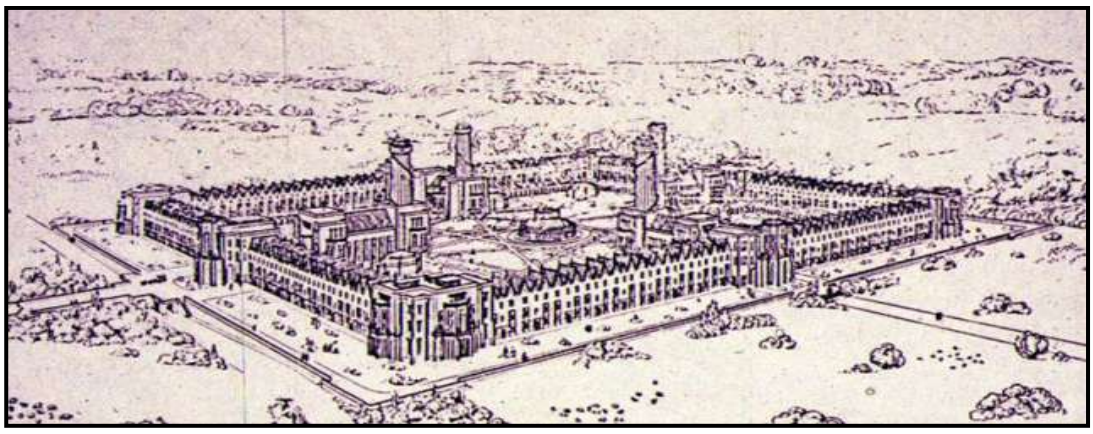
Zamanla, çıkmaz sokaklar çöplerle dolmuş, olumsuz çevre koşulları oluşmuş, rutubetli bodrumlar yaşam mekanları haline gelmiştir. Kentlerdeki bu tür olumsuzlukları gidermeye yönelik olarak 19. yüzyılın sonlarında Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir (Şekil 3.4), 20. yüzyılın başlarında ise Tony Garnier'nin Endüstri Kenti (Şekil 3.4) yaklaşımları ortaya çıkmış; barınma sorunu, apartman tipinde işçi konutlarının inşa edilmesiyle çözülmeye çalışılmıştır.



Şekil 3.4. Bahçeşehir (a) ve endüstri kenti (b) modeli (www.arkitera.com/haber/11585/10-haritada sehir-planlamanin-evrimi 2016 ve Eşkinat, 1971)

Bu dönemde Owen, St. Simon, Fourier, Cabet, Godin gibi ütopistlerin geliştirdiği ideal şehir formları ve teknik görevlilerin sağlıklı konut alanları için oluşturdukları yönetmelikler sanayi toplumunun yeni yaşam çevrelerinin biçimlenmesinde önemli rol oynamıştır (Bölen 1997; Kılıç 2006).

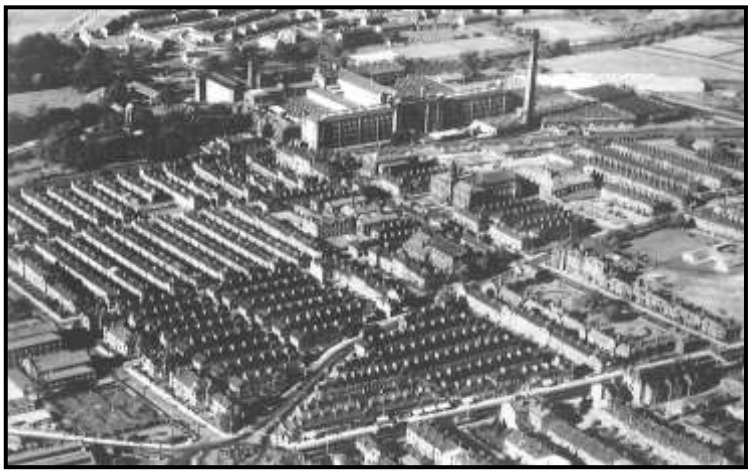
Robert Owen'ın ideal "Kooperatif Yerleşimi"nin merkezinde rahatça yemek pişirilebilecek mutfak ve yemek salonlarının bulunduğu ana bina, bu binanın sağında kreş, eğitim odaları ve ibadethanenin bulunduğu bir bina, solunda ise okul, komite odaları ve kütüphanenin olduğu bir bina bulunmaktadır (Göktaş 2009). Binalar arasındaki boş alanda ağaçlarla çevrili rekreasyon ve spor sahaları, meydanın üç tarafında evli ve iki çocuklu aileler için dört odalı konut blokları, dördüncü taraftaki binada yurtlar ve ikiden fazla çocuklu aileler için konutlar yer almaktadır (Göktaş 2009) (Şekil 3.5). Owen'ın planı sosyal donatı ve rekreasyon alanları ile kamusal paylaşım ve sosyo-kültürel iletişim sağlamakta, toplu kullanım alanları ile kollektif etkinliğe katkı sunmaktadır.



Şekil 3.5. İdeal kooperatif yerleşimi (www.fumettologica.it, 2016)

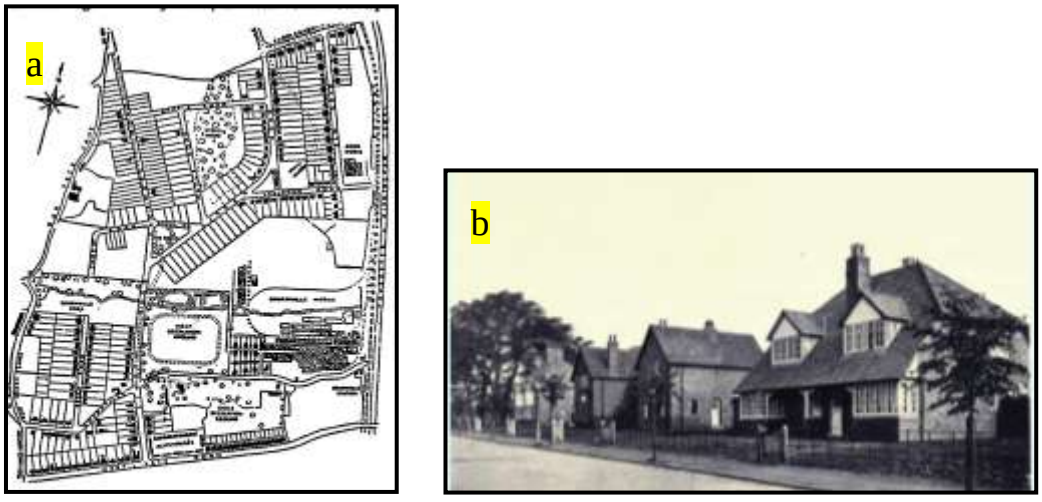
19. yy İngiltere'sindeki önemli sanayi yerleşmelerinden biri Saltaire'dir (Şekil 3.6). 1850 ve 1863 yılları arasında, İngiltere'de yün sektöründe lider bir sanayici olan Titus Salt, fabrikasını Bradford'dan Shipley yakınlarına taşıyarak yakın çevresinde işçi konutlarıyla birlikte sağlıklı yaşam alanı oluşturmuştur (Schneider 2004; Kutsal 2012). Yerleşimde, hastane, okul, kilise, park, banka, düşkünler yurdu, ahır, kantin, çamaşırhane, tren istasyonu gibi işçilerin kullanımına yönelik birimler tasarlanmış ve yapılar; lineer düzende iki katlı sıra-ev, köşe konut birimlerinde ise üç katlı kalabalık aile konutları şeklinde düşünülmüştür (Schneider 2004; Kutsal 2012). 19. yüzyıldan

itibaren, yerel yönetimler sosyal konut sağlanması için, sınırlı ölçüde sübvansiyonlar vermeye başlamıştır (Altınsoy 2013).



Şekil 3.6. Saltaire yerleşmesi (http://yorkshire.u08.eu/in dex.php?i=41 553-116-YTM0098.png 2017)

Bu dönemde sanayi tesislerinin yanında kurulan model kentlerden bir diğeri Bournville'dir. Proje, 1879 yılında sanayici George ve Richard Cadbury kardeşler tarafından, İngiltere'nin iç batı bölgesindeki Birmingham'ın güneyinde uygulanmış, 313 kır evi ve konut inşa edilmiştir, sonraki yıllarda, parklar ve spor alanları dâhil edilmiştir (http://en.wikipedia.org/wiki/ Bournville 2017), (Şekil 3.7).



Şekil 3.7. Bournville yerleşmesi vaziyet planı (a) ve konutları (b) (Soygeniş 1995; Şener 2000 ve https://billdargue.jimdo.com/placenames-gazetteer-a-to-y/places-b/bournville/ 2018)

Bunların yanı sıra, 19. yy'da sosyal konut alanında bilinen büyük uygulamalardan biri Londra'nın "Bethnal Green" bölgesinde yaklaşık 6000 kişinin kötü koşullar altında yasadığı barınakların yerine yapılmış olup, yoksulların yaşam alanları

iyileştirilmiş ve kentin hastalıklı olarak görülen parçası sağlıklaştırılmıştır (Greenhalgh ve Moss 2009; Akalın 2016).

1890'larda İngiltere'nin % 3'ü kiralama sistemi uygulanan apartmanlardan oluşmuş, geri kalanı ise sıra konutlardan, sırt-sırta konutlara kadar çeşitlilik göstermiştir (Süataç 2006). Düzensiz ve yoğun konutlaşma yeşil alanların yok olmasına; birbirinin aynısı şeklinde inşa edilen bu tür konutlar sıkıcı sokak dokusunun oluşmasına neden olmuştur.

İngiltere'ye oranla daha geç sanayileşen fakat güçlü bir devlet yapısına sahip olan Almanya'da sanayi kentinin konut sorununa ilk çözüm sıra ev yerine "Kira Kışlası Konutları"[7] olmuş ve 19. yüzyılda askeri lojmanlar olarak inşa edilen bu bloklar, sonraki yıllar için konut stoğu anlamı taşımıştır (Göktaş 2009), (Şekil 3.8).

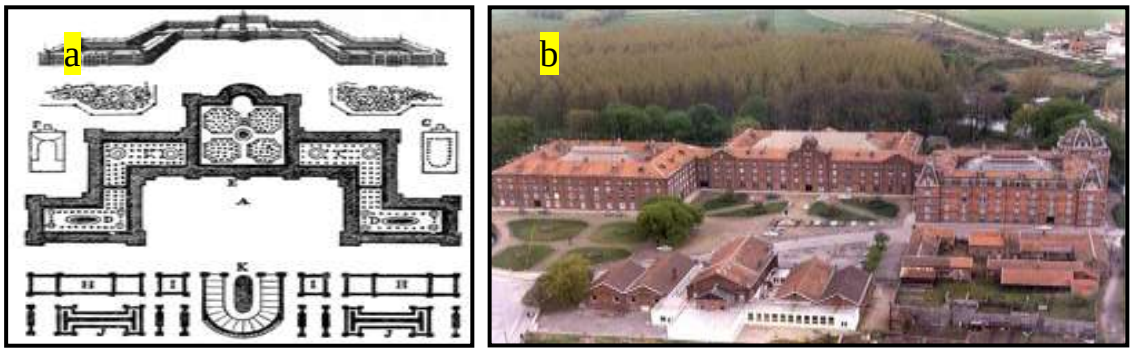


Şekil 3.8. Kira Kışlası (Mietkaserne) (https://aaroncrippblog.wordpress.com/2014/03/19/mietsksernes-working-class-berlin-1871-1922/2018)

Alman konut reformu 19.yy.'ın ortalarından itibaren kira kışlası şehir formuna karşı mücadele yürütmüş ve 20. yy ile birlikte kamu yararını gözeten, dar gelirlilerin ihtiyaçlarına cevap vermek üzere ikinci konut piyasası oluşmuştur (Fehl 1992, Göktaş 2009). Aynı dönemde endüstri devriminin yavaş ilerlediği Fransa'da yine işçi sınıfının kötü şartlarına karşı Charles Fourier, daha sonra bir sanayicinin çabaları ile gerçekleşme

[7] Kira kışlaları, seri üretime özgü bir anlayışın ürünü olup, nüfusun yapı adalarında içiçe geçmesi, zengin olan kiracıların (tüccar, üst kademe, memur, subay vb.) caddeye bakan bölümlerinde, "küçük insan" olarak adlandırılanların (nitelikli işçi, satıcı, alt kademe memur vb.) daha sıkışık olarak iç avluların etrafında, en yoksulların ise kiler, depo gibi bölümlerde birarada yaşaması anlamına gelmiştir (Fehl 1992, Göktaş 2009).

olanağı bulan "Phalanstere"[8] adını taşıyan bir konut örneği önermiştir. (Erke 2004; Aysu 2011), (Şekil 3.9).



Şekil 3.9. Phalanstere yerleşmesi vaziyet planı (a) ve konutları (b) (http://seeds.tumblr.com/post/2110436550 /utopian-experiments-le-phalanst%C3%A8re-vs-le 2016 ve www.plkdenoetique.com/le-phalanstere/, 2016)

Avrupa'ya oranla sanayileşme ile geç tanışan Sovyet Rusya'da 20. yy'ın başında sosyalist devletin getirdiği büyük dönüşümler eşiğinde, kısa zamanda kentler büyümüş ve çok sayıda sanayi kenti kurulmuştur (Dal Co ve Tafuri 1986; Göktaş 2009). "1917 Ekim Devrimi ile Çarlık rejiminden sosyalist ve daha sonra giderek komünist sisteme radikal bir geçiş yapan Rusya'daki sanayileşme sürecinin Avrupa'dan farklılaştığı iki önemli nokta bulunmaktadır: Birincisi dönüşümün tamamiyle sosyalist devletin kontrolünde ve bir devrim ile yaşanması, diğeri ise bu dönüşüm sırasında modern sanayi ve mimarlık yaklaşımının güçlenmiş olmasıdır" (Göktaş 2009).

Sosyal konut alanında ilk yasal düzenleme ise 1889 yılında Belçika'da yapılmış, bunu İngiltere (1890) ve Fransa'daki (1894) düzenlemeler izlemiştir (Akalın 2016). 1920'lere gelinceye kadar tek ailelik konutlar Avrupa'da konut politikasının baskın unsuru iken bu tarihten sonra ucuz konut yaklaşımı tüm Avrupa'yı etkisi altına almış ve toplu konut dönemi başlamış, 1930'lara gelindiğinde sosyal konut kavramı iyice gelişmiş ve Fransa'da "Ucuz konutlar- Habitat a bon marche (HBM)" dönemin simgesi olmuştur (Dinçer 2002), (Şekil 3.10).

[8] Phalanstere ya da sosyal saray adını taşıyan bu konut yapısında; yemekhane, kitaplık, çalışma alanları, posta hizmetleri, ibadethane, marangoz, büro salonları gibi aktiviteler büyük binalarda toplanmış, zeminde birbirine üzeri kapalı iç mekanlarla bağlanan iç avlular ve bunlar etrafında da konut birimleri yer almıştır (Erke 2004; Aysu 2011).



Şekil 3.10. Habitat a Bon Marche – HBM (https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_%C3%A0_bon_march%C3%A9#/media/File:PARIS_Panorama_de_la_Porte_Clignacourt_vers_STO.JPG, 2016)

Benzer ucuz konut uygulamaları İngiltere, Avusturya, İsviçre'de de yapılmıştır (Dinçer 2002). 1930'lara kadar Batı ve Orta Avrupa ülkelerinde sürdürülen sağlıksız konutların yıkılması veya yenilenmesi işlemleri, beklenildiği gibi bu ülkelerdeki fakir ve düşük gelirli nüfusun barınma sorunlarına çare olamamıştır (Euorparl 1996; Dinçer 2002).

Rusya'da Komünal yerleşke önerilerinin başında 1928-1930 yılları arasında inşa edilen Ginzburg'un Narkomfin Komün Evleri gelmektedir (Şekil 3.11). "Farklı tip konut birimleri farklı özellikteki ailelere ya da bireylere hizmet edecek biçimde kurgulanmış olup, küçük burjuva bir aile ile bir işçi ailenin aynı konut bloğu içinde yaşaması ve orta alanlarda birlikte hareket etmesi hedeflenmiştir" (http://m.arkitera.com/proje/4411/aidiyet-uzerinden-mekan-insan-ikiligi-ve-donusum-pr atikleri 2017).



Şekil 3.11. Narkomfin binası http://archinect.com/features/article/62725/deliriousmoscow 2016

Rusya'da Sovyet Sosyalist Cumhuriyeti Birliği döneminde konutlar devlet firmaları tarafından inşa edilmiş, konut edinmek için talepte bulunanlara başvuru

sırasına göre konut paylaşımı yapılmış, ancak konut üretim kalitesi istikrarlı bir ilerleme göstermemiştir (Sancak 2015). Stalin döneminde (1922-1953) inşa edilen konutlar son dönemde yapılan konutlara göre daha kalın duvarlara, geniş odalara ve ses yalıtımına sahip olması yönü ile beğenilmektedir (Sancak 2015).

I. Dünya Savaşı'ndan sonra çıkan ekonomik kriz sonrasında 1929 yılında Amerika Birleşik Devletleri esas amacı ekonomiyi canlandırmak olan konut seferberliğini (Mortgage sistemi) başlatmıştır (Bayraktar 2003; Cezaoğlu 2010). Liberal kapitalizmin hakim olduğu bu dönemde konut sorununun kaynağı, kapitalist üretim, bölüşüm ve mülkiyet ilişkileri olmuştur (Engels 1992; Alkan ve Uğurlar 2015). Bu dönemde "bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler[9]" düşüncesi hâkim olup, herkesin istediği yere yatırımını yapma ve pazarlama hakkı vardır (Sağır 2016). Liberal kapitalizme bağlı olarak ortaya çıkan işçi sınıfı kötü koşullarda yaşamıştır.

İki savaş arası dönemde büyük kentlerin çeperlerinde, buğday tarlalarının içinde, sel yataklarında veya eski taş ocaklarında yüzlerce hektarlık alanları kapsayan, yolu ve donatısı olmayan, su ve elektriği bağlanmamış yerleşmeler mevcut banliyölere eklenmiş mahalleler olarak iskan edilmeye başlanmıştır (Urbanisme 1999; Dinçer 2002). Bu dönemde oluşturulan plansız gelişmelere karşı sanayiciler tarafından finanse edilen tek ve özel konutlardan oluşturulan bahçeşehir modeli kent çeperlerindeki gelişmeleri denetim altına alabilmek için uygulanmaya çalışılmıştır (Dinçer 2002).

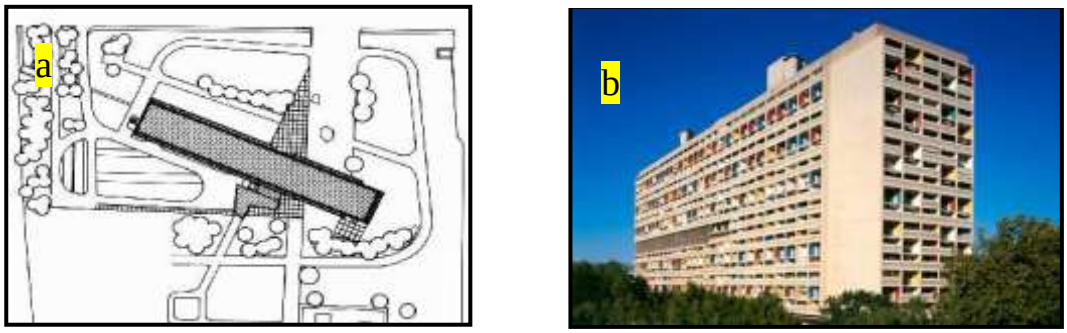
3.2.1.2. 1945-1970 Yılları Arası Dönem

Refah devleti ya da diğer bir deyişle sosyal refah devleti kapitalizmin yaşamış olduğu krizler ve bu krizlerin yarattığı değişimler nedeniyle sanayileşmiş ülkeler merkezinde ortaya çıkmıştır (Gül 2004; Durdu 2009). Bu dönemde, sosyal güvenlik sistemi, gelirin sürekliliği ve yaşam standartlarının iyileşmesi hedeflenmiş, refah devleti kurum ve işlevleri geliştirilmiştir (Bayraktar 2012).

[9] Adam Smith tarafından ortaya atılan "laissez-faire, laissez-passer" (bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler) ilkesine göre; üretim faktörlerinin bir kesimden diğerine serbestçe geçebilmesi gerekmekte ve bu geçişi sağlayan en önemli etken fiyat olmaktadır (https://tr.wikipedia.org/wiki/Adam_Smith 2017).

Gelişmekte olan ülkelerde savaş sonrası yıllarda bağımlı ekonomilerin etkisi ile özellikle büyük kentlere olan göç sebebiyle yoksul kentsel nüfusta artış yaşanmış, dolayısıyla konut sorunu en temel problem haline gelmiştir. Kısıtlı ekonomik güçle konut sorununa çözüm olarak toplumsal konut politikaları geliştirilmiştir. Yeniden yapılanma döneminde Avrupa'da devlet eliyle üretilen konutlar, estetik ve niteliksel kaygıdan uzak ancak kısa zamanda büyük sayılara ulaşılacak şekilde üretilmiştir (Dinçer 2002). Toplu konutun modern bir yerleşme normu haline gelmesi ulaşım standartlarındaki gelişme ve yatırım ölçeğini büyüten yeni girişimcilerin ortaya çıkmasıyla mümkün olmuştur (Bilgin 2001; Girginer 2006).

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Fransa'da sosyal konut politikalarının amacı evsizlikle mücadele, yoksul konutların iyileştirilmesi ve konut eksikliğinin giderilmesi olmuştur (Karakaş 2015). Savaş sonrası modern hareketin önemli toplu konut projelerinden biri Le Corbusier'in Marsilya/Fransa'da 1947-52 yılları arasında yaptığı Unite d'Habitation projesidir (Şekil 3.12). 1600 kişiyi barındıracak şekilde farklı daire tiplerine sahip proje[10] 337 daireden oluşmaktadır (Dalaman 1999). Proje; "dikey bahçeşehir" şeklinde olup, iskan edenlerin oyun, alışveriş, barınma ve ortak yaşam ihtiyaçlarınının giderilmesi üzerine odaklanmaktadır (www.archdaily.com/859 71/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier, 2016).



Şekil 3.12. Unite d'Habitation vaziyet planı (a) ve konutları (b) (www.archdaily.com/85971/ad-classicsunite- d-habitation-le-corbusier,2016 ve www.fondationlecorbusier.fr- 2016)

Fransa'daki diğer önemli proje; 1956 yılında inşa edilen, büyük ve çok katlı konut komplekslerinin tüm özelliklerini taşıyan 6.000 konutluk Sarcelles Toplu Konut Alanı'dır (Polat 2010), (Şekil 3.13).

[10] Binada mağazalar, spor ve sağlık merkezleri, eğitim birimleri ve bir otel yer almakta olup, düz ve yürünebilen teras çatısında ise toplanma alanı, koşu parkuru ve bir havuz bulunmaktadır (https://tr.wikipedia.org/wiki/Unit%C3%A9_d%27Habitation, 2016).



Şekil 3.13. Sarcelles toplu konut alanı (agingmodernism .wordpress.com, 2016)

1950-60 yıları arasında Avrupa'da "kentsel yenilenme" dönemi yaşanmıştır. Kentlerde ve kent çeperlerinde özel mülkiyete ait tek konutlara dayalı bir kentsel gelişme yerine toplu kiralık konutlardan oluşan büyük kentsel alanların oluşturulması tercih edilmiş, 1960'lara doğru Avrupa'daki konut üretim sistemine ekonomik ve örgütsel olarak güçlenen yerel yönetimler veya yerel yönetimlerin ortaklığında yapım firmaları katılmıştır (Dinçer 2002). Bu dönemde sosyal konut üretiminde kar amacı gütmeyen kuruluşların rolü azalmış, yerel yönetimler ön plana çıkmıştır.

Almanya'da 1950'lerde, İkinci Ev-Bina Yapımı Kanunu'nun çıkması ile konutların büyüklüğü, ekipmanı, kira seviyesi veya ipotek ödemeleri, bakım maliyeti, sosyal grupların yapısı yeniden gözden geçirilmiş ve daha iyi hale getirilmesi hedeflenmiştir (Whitehead ve Scanlon 2007; Altınsoy 2013).

Rusya'da Hruşçov döneminde (1953-1964) düşük standartta, 5 katlı olarak inşa edilmiş olan konutlar genellikle kent merkezine yakın bölgelerde bulunan eskimiş, alçak tavanlı, ısı ve ses izolasyonu zayıf durumda iken, 1961-1975 döneminde ise Rusya'da üretilen konutlar 9 katlı, hafif beton kullanımı ile izolasyon sağlanmış ve göreceli olarak daha iyi konumdadırlar (Economist Intelligence Unit 2003; Altınsoy 2013).

1945-70 döneminde İngiltere'de merkezi ve yerel yönetim desteği mevcuttur. (Hall 1998) ve üretilen sosyal konutların standartları düşüktür (Pawson 2006). İngiltere'de 1950-60 döneminde modernizm vizyonu ile büyük ölçekli prefabrikayon ve çok katlı yapılar şeklinde sosyal konut üretilmiştir (Muthesius ve Glendinning 1994; Pawson 2006). Fransa'da yüksek katlı bloklarla uydu kentler yapılmış, kullanıcılar 1970'li yıllara kadar donatı ve fonksiyonlardaki eksikliklerle yasamlarını sürdürmüşlerdir (Polat 2010).

II. Dünya Savaşı ile 1970'li yıllar arasında sanayileşmiş ülkelerde izlenen toplu konut uygulamaları genellikle kamu girişimi ile kısa zamanda çok sayıda ve düşük maliyetli konut üretme politikası çerçevesinde gelişmiştir. Sosyal refah anlayışının ve sosyal konut politikasının hakim olduğu bu dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kamu ve kar amacı taşımayan kurum ve kuruluşlar tarafından sosyal konutlar üretilmiş ve bu dönemde kooperatifler öne çıkmıştır.

3.2.1.3 1970-1990 Yılları Arası Dönem

Bu dönemin başlarında gelişmekte olan ülkeler dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılamak için sosyal konuttan farklı olarak; dar gelirlilerin gelirleri arttıkça büyütebilecekleri düşük maliyetli nüve konut birimleri yapımı ve buna paralel arsa-altyapı programları gibi çözümler aramışlardır (Marcussen 1990; Alkan ve Uğurlar 2015). Bu bağlamda gelişmiş ülke hükümetleri politikalarını yeni binaların büyüklük ve donanım açısından daha yüksek standart normlarına uyması yönünde adapte etmişlerdir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Rusya'da 1975 yılından itibaren sosyal konutlar 9 veya daha fazla katlı binalardan oluşmaktadır (Economist Intelligence Unit 2003; Altınsoy 2013). Brejnev döneminde (1977-1982) inşa edilen binalar düşük standartlara sahip olmuş; merkezi sistem yeterli konut üretimi, niteliği ve yönetimi gibi konularda etkinlik sağlayamamıştır (Sancak 2015). Kurumsal bir yapı olan "konut fonu", mülkiyeti aslında devlete ait olan konutların zaman içinde fiziki olarak yıpranması ve köhneleşmesi karşısında yenileme ve tamir yapmamıştır (Sancak 2015).

Refah devleti anlayışının 1970'lerde krize girmesi ile pek çok alanda dönüşümler meydana gelmiştir (Alkan ve Uğurlar 2015). Fransa'da 1977'de getirilen sistemle, konut inşa edenler ve devlet arasında sözleşme düzenine geçilmiş; devlet inşa edene sübvansiyon ve çeşitli finansman kolaylıkları sağlamış, bunun karşılığında inşa eden ise sosyal konut sahibi olmuştur (Levy-Vroelant ve Tutin 2007; Karakaş 2015).

İngiltere'de 1979 yılından sonra "New Right" ideolojisi ile merkezi hükümet baskın hale gelmiş, yerel yönetimlerin etkisi azalmıştır (Hall 1998). Merkezi hükümetle birlikte kooperatif, ajanslar ve konseylerin etkinliği artmıştır (Hall 1998). 1980'lerde İngiltere'deki konut stoğunun 1/3'ünü sosyal konutlar oluşturmuştur (Pawson 2006).

1980'li yıllarda ABD'de Ronald Reagan'ın iktidara gelmesiyle devletin ekonomik alandaki rolü azalırken, özel sektörün rolü giderek artmış, kamu harcamalarında kısıntıya gidilmiş, sermaye hareketleri ve uluslararası ticaret serbestleştirilmiştir (Alkan ve Uğurlar 2015). Bu dönemde ortaya çıkan "Kamu ve Özel Sektör Ortaklıkları" (Public Private Parntership - PPP) ile daha önce devlet eliyle yürütülen bazı hizmetlerin özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilmesinin yolu açılmıştır (Alkan ve Uğurlar 2015). 1980'lerle birlikte devlet yönetiminde öncelikli hedefler, maliyetleri azaltmak, verimliliği arttırmak şeklinde gelişse de 1980'lerin sonunda hedef, kalite odaklı olmaya başlamıştır (Woods 2000; Karakaş 2015). Tüm dünyada değişen devlet politikaları ve ekonomik sistemler ile sosyal-kiralık konut önemini yitirmiş ve sahiplik yaygınlaşmaya başlamıştır (Whitehead ve Scanlon 2007; Altınsoy 2013).

1980'lerin ikinci yarısından sonra kürseselleşmenin etkileri görülmeye başlamıştır. Küreselleşmeyle birlikte teknolojideki gelişmeler mekânsal engelleri rahat aşar hale getir ve kentleri göç baskısı altında bırakmış, göçlerle birlikte kentsel mekân yeniden bir yapılanma sürecine girmiş (Yaylı 2012), kentsel yaşamın maliyetleri artmış, sermayenin bu kentlerde aşırı merkezileşmesi ve yoğunlaşması kentsel topraklara olan talebi arttırmış ve kentsel alanlar aşırı değerlenmiştir (Ercan 1996). Kentlerin küresel anlamda önem kazanmasına neden olan hizmet sektörünün yapısındaki değişim ile birlikte ekonomik, fiziksel ve sosyal yapı farklılaşmış, kentler sermayenin yeniden üretim mekanı haline gelmiştir. Kentler, küreselleşmenin getirdiği yeni roller çerçevesinde çok yönlü ve hızlı dönüşüm süreci geçirirken, küresel akışlar da kentlerde yaşanan dönüşümlere neden olan ve bunları hızlandıran aktörler olarak öne çıkmışlardır (Sarıoğlu 2005).

Küreselleşme ile birlikte genel olarak konut sektöründeki eğilim, geleneksel arz yanlı desteklerden talep yanlı sübvansiyonlara doğru kaymıştır. Geleneksel arz yanlı konut programları, devlet destekli kamu konutlarından üreticilere verilen (finansman, arsa ve malzeme katkısı, vergi kredileri ve kesintileri gibi) sübvansiyonları kapsamakta olup, hanehalkı üreticinin sunduğunu almakta ya da vazgeçmekte, buna karşın, talep yanlı programlarda, hanehakları piyasa fiyatını ödemekte ve kendi evini seçmektedir (Dubel 2000; Alkan ve Uğurlar 2015).

Fransa'da devletin, konut ihtiyacını belirleme, projeleri onaylama, sübvansiyonun miktarını belirleme gibi görevleri devam etmekle birlikte (Karakaş 2015), 1988 yılından itibaren hükümet ve yerel yönetimler tarafından üretilen kiralık sosyal konutlar hız kazanmıştır (Altınsoy 2013).

İngiltere'de 1988 yılından sonra, merkezi hükümet tarafından sosyal konut inşaatının finansmanı için yeni konut birlikleri kurulmuş; bazı yerel idareler, konut stoklarının tümünü konut birliklerine aktarmış ve konut politikasındaki önemli konumlarını terk etmiş, bu birliklerin finansmanı, merkezi hükümet tarafından sağlanan sermaye sübvansiyonları olmuş, özel sektör de sosyal konut için ipotek karşılığı fon sağlamaya başlamıştır (Whitehead ve Scanlon 2007; Altınsoy 2013).

1980-90 döneminde Avrupa'da kişisel konut üretimi toplu konutlara oranla daha hızlı artış göstermiştir. Fiziksel kalitenin düşmesi, toplu konut alanlarının genellikle kent dışında olmaları, güvenliğin sağlanmaması, giderek artan bakım harcamalarına karşın devlet sübvansiyonlarının azalması kişisel konut üretiminin artmasına neden olmuş, kiralık konutun karşılanamayan giderleri karşısında çoğunlukla kiracılara satılması çabası, konut politikalarının en önemli uygulama aracı haline gelmiştir (Dinçer 2002).

Avrupa konut bakanlıklarının 1989'da Lille'de yapmış oldukları toplantı sonrasında yayınlanan "Barınma Hakkı ve Evden Atılmayla Savaş Avrupa Şartı" olarak tanımlanan deklarasyona göre; sosyal konut politikaları daha fazla konut politikasının sosyalleştirilmesi ve sosyal durum politikası haline dönüşmesi anlamına gelmektedir (Dinçer 2002).

Bu dönemde, Batı Avrupa'da genel olarak benimsenen konut politikaları; konuta ilişkin minimum ölçütlerin saptanması, özel sektör konutlarında kira denetimine gidilmesi, sosyal konutların üretimine devam edilmesi şeklindedir (Cezaoğlu 2010). Avrupa ülkelerinde 1980 sonrasında toplu konutlar, farklı ülkelerden gelen göçmenler ve düşük gelirliler tarafından kullanılmaya devam edilmiştir (Kleinman ve ark. 1998; Cezaoğlu 2010).

3.2.1.4. 1990 Sonrası Dönem

1990 sonrası dönemde de küreselleşmenin etkileri devam etmiştir. 1990'lara kadar Fransa'da sosyal konut sistemi aile odaklı iken, bu dönemden sonra hedef kitlelere yönelmiştir. Sosyal konut için başvuruda bulunan hane halkı yıllık gelirine göre sınıflandırılmakta, "yüksek, standart, düşük" nitelikli olmak üzere üç tip sosyal konuttan hangisinde oturma hakkı elde edeceği yıllık gelir tavanlarına göre belirlenmektedir (Levy-Vroelant ve Tutin 2007; Karakaş 2015). Sosyal kiralık konutlar için uygulanacak kiralar, merkezi yönetim tarafından belirlenmekte olup, sosyal kiracılık, kiracı kirayı ödediği müddetçe devam etmekte, fakat kiracı için gelir tavanlarının üstünde bir gelir artışı söz konusu olduğunda, ödediği kira miktarı arttırılabilmektedir (Schaefer 2002; Karakaş 2015).

Rusya'da 1990'lı yılların ilk yarısında öne çıkan ekonomik faaliyetler içerisinde özelleştirme önemli yere sahiptir. 1991 yılından itibaren devlet organları konut sektöründe reformlar yapmış ve bu kapsamda konutlar özelleştirilmiştir. Hanehalkları kendilerine tahsis edilen konutlara sahip olma, sahip olduğu konutu kiraya verme, satma veya miras bırakma hakkını elde etmişlerdir (Yeliseevoy 2003; Sancak 2015). Rusya'da konut sektörü ile ilgili temel kanun 1992 yılında çıkarılan Federal Konut Politikalarının Esasları Hakkındaki Kanun'dur (Economist Intelligence Unit 2003; Altınsoy 2013).

İngiltere'de 1990'ların sonlarında, yüksek kaliteli evler ya da düşük gelirli hane halklarına yönelik evler ve barınma yönetiminin parçalara ayrılma süreci başlamıştır. Politikaların gelişimi; barınma uygulamalarında devlet müdahalesinin azaltılması, konut sunumunda özel sektörün esas alınması, gelir araştırmalarına dayanan sosyal güvenlik desteği yoluyla insanların barınma maliyetlerinin karşılanması yönünde olmuş, yeni finansal düzenlemeler ile konut birlikleri özel söktörün bir parçası haline gelmiştir (Whitehead ve Scanlon 2007; Altınsoy 2013).

Fransa'da "De facto sosyal konut" olarak adlandırılan, yarı-sosyal konut olarak bilinen ve daha düşük fiyatlarla sunulan özel kiralanan konutlar bulunmakta (Altınsoy 2013) ve 2000'li yılların başında yaklaşık bir milyon hane halkının çok düşük standartlara sahip özel kiralık konutlarda –düşük kiralarla- oturduğu belirtilmektedir (Levy-Vroelant ve Tutin 2007; Karakaş 2015). Sosyal konut arzının yetersiz olduğu bölgelerde, özel sektörün sunduğu konutların standardının düşük olmasına rağmen

kiraların yüksek olduğu bilinmektedir (Levy-Vroelant ve Tutin 2007; Karakaş 2015). Özetle, Fransa'da devletin yeni sosyal konut arzını desteklemeye yönelik politikalarında aşağıda belirtilen üç yöntem bulunmaktadır (Whitehead ve Scanlon 2011; Karakaş 2015):

- *Sübvansiyonlar:* İnşaat ve yenileme aşamasında hibeler, sosyal konut yapmak isteyenlere sübvansiyonlar, piyasa değerinin altında veya bedelsiz arsa verilmesi, düşük gelirli hanehalkları için devlet garantörlüğünde kredi kullanımı.
- *Vergi:* Sosyal konut sağlayıcıları gelir vergisinden muaf tutmak, sosyal konut yatırımı yapanlara vergi indirimleri, konut kredileri için vergi indirimleri ve böylelikle bu kredilerin düşük faizli olması.
- *Yasal Düzenlemeler:* Belirli bir oran getirerek, yeni yapılacak inşaatların bu orana karşılık gelen kadarının sosyal olacağını zorunlu tutmak.

Fransa'da sosyal konut sağlayan kamu büroları ve kar amacı gütmeyen sosyal organizasyonlar için bir çatı kurum olan HLM (Habitations a Loyer Modere) söz sahibidir ve bu kurum altındaki tüm organizasyonlar yasal olarak konut ve finans bakanlıklarına bağlıdırlar (Schaefer 2002; Karakaş 2015).

Almanya'da mevcut sosyal konut sistemi piyasa bazlı olup, tarihsel süreç içinde zaman zaman devlet özel firmaları sübvanse etmiş veya mevcut konut stokunu rehabilite etmiştir (Donner 2000; Altınsoy 2013). 2001'de çıkarılan "Konut Reformu Kanunu" ile "İkinci Ev-Bina Yapımı Kanunu (1950)" değiştirilmiş; yeni yasa konut üretimini devam ettirmiş, kiralanan ve sahibi tarafından oturulan sosyal konutlara düzenleme getirmiştir (Altınsoy 2013).

İngiltere'de 2002 yılında, hükümet tüm sosyal konut sektöründe yeni bir "kira yapılandırma" sistemi uygulamaya başlamış ve bu düzenleme ile 2012 yılına kadar, bireylerin "kazançlarına, konut büyüklüğüne ve emlak değerlerine" göre kiralarının belirlenmesine karar verilmiştir (Whitehead ve Scanlon 2007; Altınsoy 2013). İngiltere'de konut politikasını yeniden düzenlemeye yönelik hazırlanan 2003 tarihli Topluluklar Planı (Sürdürülebilir Topluluklar İçin Konutlar – ODPM); konut politikasının yöreselleşmesini içermekte, sürdürülebilir barınma ve planlama yaklaşımına vurgu yapmakta, farklı piyasalara sahip bölgelerde farklı politikalar geliştirme ihtiyacını kabul etmektedir (Alcock ve ark. 2011; Altınsoy 2013).

Fransa'da sosyal konutlardan yararlanmak için belirlenen gelir tavanları görece yüksek olup, 2009 yılına kadar yaklaşık 40 bin Euro düzeyinde olan ve böylece nüfusun % 75'inin yararlandığı bu tavan, 2009 yılında Boutin Yasası olarak anılan bir yasayla yaklaşık % 10,3 oranında düşürülmüştür (Whitehead ve Scanlon 2011; Karakaş 2015).

2008 yılında ABD kaynaklı küresel kriz Rusya'da da etkili olmuş ve inşaat sektörünün zayıflamasına sebep olmuştur[11]. İngiltere'de 2011'de başlayan "affordable renting" sistemi ile yerel otoriteler ve özel sağlayıcılar kiralık konut arz ederken, kira kontrolleri söz konusudur (Karakaş 2015). Araştırmacılar, İngiltere'de diğer ülkelere kıyasla daha fazla sayıda düşük gelirli olduğunu, sosyal kiralık konutların bu kesimler için sosyal güvenlik ağı işlevi gördüğünü ve sosyal konut politikalarının hedef kitlesini bu grupların oluşturduğunu belirtmektedirler (Karakaş 2015).

Rusya'da Sovyet sisteminin çöküşünden sonra gerçekleştirilen özelleştirmelerde kişilerin oturdukları evleri kendi üzerlerine alma hakları verilmiştir. Ancak, sosyal konutların sağlamış olduğu bazı avantajlar özelleştirilen evlerde bulunmadığı için, özellikle emekliler sosyal konutlarda oturmayı tercih etmiştir[12] (Economist Intelligence Unit 2003; Altınsoy 2013).

Son yıllarda, Avrupa'da, konut sahibinin kendisinin oturduğu konutların oranı kira karşılığı oturulan konutlara göre daha fazladır (Altınsoy 2013). Avrupa ülkelerinden Almanya ve İsviçre'de devlet, özel kiralanan konutlar ile ihtiyaç sahiplerine ekonomik konut sağlamakta, Birleşik Krallık, İspanya ve İtalya'da sahibinin oturduğu sosyal konutlar egemen iken, Hollanda, İsveç, Avusturya ve Fransa'da sosyal kiralık konut programları yaygın olarak görülmektedir (Balchin 1996; Altınsoy 2013).

Dünya nüfusunun büyük kısmını barındıran Çin, Hindistan başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ciddi bir konut darlığı bulunmakta olup, merkezi yönetim, doğrudan konut üretmekte veya dar gelirli ailelere sübvansiyon sağlamaktadır. Ancak, genellikle kamu konut projeleri, dar gelirli kesimlere konut sağlanmasında başarılı olamamakta, orta ve üst gelir gruplarınca öncelikli olarak satın alınmaktadır

[11] 2009 yılında inşaat sektöründe 2008 yılına göre %16 oranında küçülme yaşanmıştır (www. marketing.rbc.ru; Sancak 2015).

[12] Rusya'da 2013 yılı itibariyle nüfusun % 24'ü iki odalı evlerde (1 mutfak + 1 oda) yaşadığı ve 1995 yılında toplam daire sayısı 52 milyon iken, 2013 yılı itibariyle 61 milyon 300 bine ulaştığı bilinmektedir (Sancak 2015).

(Tosun 2005, Cezaoğlu 2010). Bu ülkelerde özellikle dar gelirli gruplara ulaşmak için, konut finansmanı, örgütlenme modelleri ve konut sunma planları oluşturulmaya başlanmıştır (Tosun 2005, Cezaoğlu 2010).

Özetle, çalışmada Türkiye'deki sosyal konut gelişmi ele alınmadan önce dünya ölçeğindeki politiklar değerlendirilmiştir. Farklı dönemlere ait başlıklar altında, uluslarası boyutuyla ele alınan sosyal konut politikaları ülkelere göre farklılaşmakla beraber, sanayileşmeyle birlikte toplu konutlar işçi sınıfının konut ihtiyacını karşılamak üzere ortaya çıkmıştır. Genel olarak bir önceki dönemin sorunlarını çözmeye ve eksikliklerini gidermeye yönelik çalışmalar yapılmıştır. Merkezi hükümet, yerel yönetimler ve sivil toplum örgütlerinin etkinliği dönemsel olarak değişmiş, apartmanlardan oluşan bloklar şeklinde sosyal konut üretimi gerçekleştirilmiş, çeşitli finansal modeller geliştirilmiştir. Bu bağlamda, Türkiye'deki sosyal konut politikaları ülkemizdeki tarihsel kırılma noktaları doğrultusunda ele alınarak farklı başlıklar altında değerlendirilmiştir.

3.2.2. Türkiye'de Sosyal Konut Politikaları

Çalışmada, Türkiye'deki sosyal konut politikaları aşağıda belirtilen dört başlık kapsamında ele alınmaktadır.

- Cumhuriyet Öncesi Dönem (19.Yy – 1923 Yılları Arası Dönem)
- 1923-1950 Yılları Arası Dönem
- 1950-1980 Yılları Arası Dönem
- 1980 Sonrası Dönem

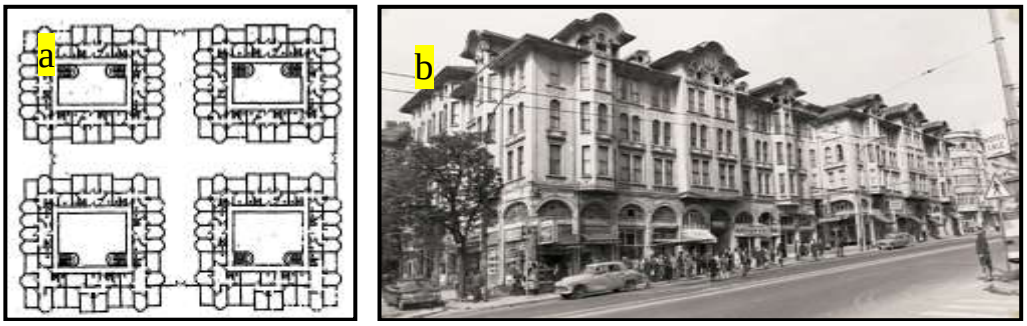
3.2.2.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem (19.Yy – 1923 Yılları Arası Dönem)

Ülkemizde toplu konut uygulaması olarak nitelendirilebilecek ilk örnekler, yapımına 1875'de başlanan, İstanbul'daki "sıra evleri" (akaretler)dir. Sultan Abdülaziz tarafından yaptırılan ve "Beşiktaş Akaretleri" olarak da adlandırılan bu sıra evlerin bir kısmı sarayda çalışan muhafızlar ve ağaların kalması için bugünkü anlamıyla lojman konutlar olarak bir kısmı da kira konutu olarak tasarlanmıştır (tr.wikipedia.org 2016), (Şekil 3.14).



Şekil 3.14. Beşiktaş Akaretler (http://www.degisti.com /index.phparchives/318,2016)

20. yüzyılın başlarında ülkemizdeki toplu konut uygulamalarından biri "Harikzedegan Apartmanları (Tayyare Apartmanları)"dır (Şekil 3.15). 1918 Fatih yangınında evlerini yitiren ailelerin yerleştirilmesi için Mimar Kemaleddin Bey tarafından tasarlanan konutlar 1919-1922 yılları arasında İstanbul Laleli semtinde inşa edilmiştir (Erşan 2006). Bu konutlar, halktan toplanan paralarla afetzedelere yapılan apartman tipindeki ilk toplu konutlardır (Öztürk 1991; Özdemir 2006).



Şekil 3.15. Harikzedegan vaziyet planı (a) ve Apartmanları (b) (Yavuz 1979; Şener 2000 ve http://de.academic.ru/pictures/dewiki/72/Harikzedegan_Kat_Evleri%2C_Lalel i%C4%B0stanbul_%281922%29_.jpg , 2016)

3.2.2.2. 1923–1950 Yılları Arası Dönem

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Türkiye, politik ve ekonomik açıdan yeniden bir oluşum içine girmiştir. Bu dönemde, savaşla tahrip edilen kentlerin imarı, göçmenlerin yerleştirilmesi, memurların konut sorunlarının giderilmesi ve konut kiralarının sınırlandırılması gibi dolaylı çareler üzerinde yoğunlaşılmıştır (Keleş 2006). Göçmenlerin bir kısmı Kızılay tarafından Aydın ve Manisa'da yaptırılan yeni konutlara

yerleştirilmiştir. Aynı zamanda Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığı[13] da, göçmenler için yeni köyler ve konutlar inşa etmesine rağmen, göçmenlerin barınma sorunlarını çözmede yeterli olamamıştır (Çoban 2012). Barınma ülke genelinde toplumsal bir sorun olarak ele alınmamış; barınma gereksinimi bireysel olarak halkın kendi çabalarıyla giderilmeye çalışılmıştır (Çoban 2012).

Ülkenin sanayi yapılanması kapsamında, Osmanlı Devleti'nden kalan bazı fabrika yerleşkeleri ihtiyaç doğrultusunda genişletilmiş ve yeni yerleşimler oluşturulmuştur. Özellikle Cumhuriyet Dönemi'nde üretilen planlı şirket kent modellerinde, büyük bir yerleşke içerisinde işçi ve memurların sosyalleşebileceği kolektif mekanlar (eğitim, sağlık, spor, yeme - içme mekanları, vb.), konut mekanlarıyla bir arada tasarlanmıştır (Hazar 2015).

Ankara'nın başkent olması ile özellikle memurların konut gereksinimini karşılamak üzere çalışmalar yapılmış, imar faaliyetlerinin yürütülmesi amacı ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur. 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile memurlara maaşlarının yarısı kadar avans verilmiş, Yenişehir'de kentin ilk konut projesi yapılarak belediyenin 198 konut üretmesi sağlanmıştır[14] (Yıldırım 2012) (Şekil 3.16).



Şekil 3.16. Ankara Yenişehir yerleşmesi (www.eba.gov.tr/gorsel/bak/54864a127ef87b0df42e08bd8d2761e9682c25ce5a025 ,2016)

Bu dönemde, Vakıflar Baş Müdürlüğü de memur konutları üretmiş ancak bu konutlar, lüks ve üst gelir gruplarına yönelik olmuştur. Müdürlük, Güney Doğu

[13] 1923 yılında Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş, Aralık 1924'de kaldırılarak görevleri İçişleri Bakanlığına aktarılmıştır. 1950'lerin sonlarına kadar da imar ve iskân işlerinden sorumlu örgütler, İçişleri, Sağlık ve Tarım Bakanlıkları ile Başbakanlık arasında gidip gelmiştir (Yavuz 1969; Çoban 2012).

[14] Bahçehir şeklinde konut bölgeleri ve kamu yapılarından meydana gelen planda Ankara için en az 300.000 en çok 700.000 kişinin yaşadığı varsayılmış ve Yenişehir bölgesi yerleşim alanı olarak kamulaştırılmıştır (Şener 2000).

Mahallesi'nde sosyal konut üretirken, Ziraat Bankası Adakale Sokak'ta, Devlet Demiryolları hattı boyunca lojmanlar inşa etmiş, Çocuk Esirgeme Kurumu ise Ulus'ta kira ve vakıf apartmanları yaptırmıştır (Alkışer ve Yürekli 2004).

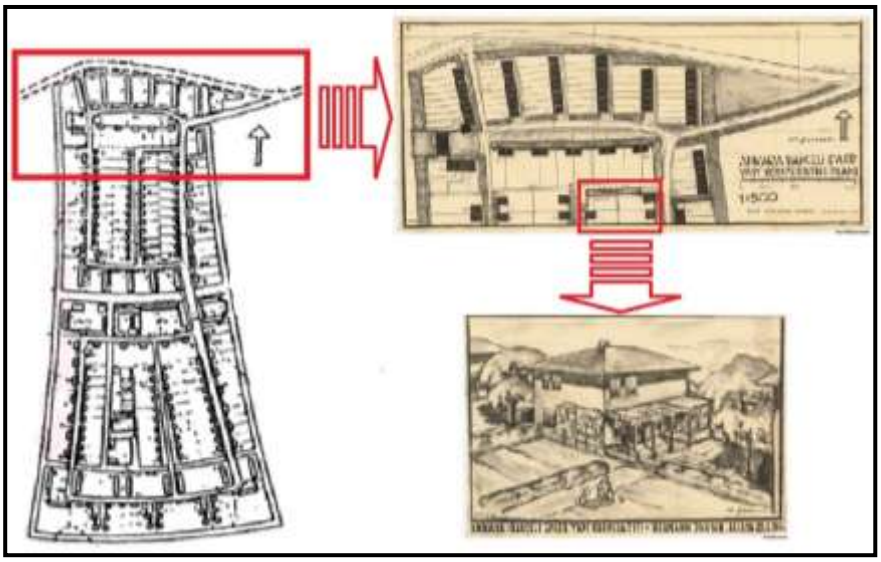
1926 yılında Zonguldak'ta maden kömür işletmelerini kuran İş Bankası, kötü koşullardaki amelenin yaşam seviyesini yükseltmek amacıyla işçiye duş yerleri, sıhhi ve ucuz aş evleri, yatakhaneler, sinema, amele çocuklarına okul, çocuk bahçesi, orman parkı vs. yaptırmış ve içtimai yardım teşkilatı kurmuştur (Anonim 1937; Alkışer ve Yürekli 2004). Ayrıca, 1926 yılında, 844 sayılı kanunla kurulan Emlak ve Eytam Bankası, Ankara'daki çalışmalara öncelik vermiştir (Akalın 2016).

1928 yılında Jansen'in imar planı doğrultusunda, şimdiki Bakanlıklar'ın batısında 3.000 konutluk memur sitesi, Akköprü'de bir işçi mahallesi, eski konut bölgeleri olan Cebeci ve Sıhhiye'de alt ve orta gelir grubu yerleşmeleri önerilmiş, fakat Akköprü işçi mahallesi dışındaki öneriler gerçekleştirilememiştir (Yıldırım 2012).

1929 yılında yaşanan buhran ve gümrük sınırlamalarının kalkması sebebiyle Türkiye'de korumacı-devletçi kalkınma modeline geçilmiş, ithalata sınırlamalar getirilmiş, yerli malı teşvik edilmiş, devlet eliyle büyüme politikası güdülmüştür Çıkarılan yasalarla konut edinimi desteklenmiştir. 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediyeler Kanunu ile konut yapımı belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır. Yasaya göre; "Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak" (madde 15/68) belediyelerin görevleri arasındadır. Ancak, belediyeler bütçe kısıtlarını gerekçe göstererek isteğe bağlı bu görevi üstlenmemişlerdir (Akalın 2016). Yine 1930 yılında kabul edilen Ereğli Havza-i Fahmiyesi Maden Amelesi Hukuku'na bağlı, Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile ilk kez ocağa yakın olarak inşa edilecek işçi konutlarının inşası ve bakımında sağlık ve teknik olanakların yerine getirilmesi ele alınmıştır (Hazar 2015).

Toplu konut uygulamaları bu yıllarda sanayileşmiş ülkeleri örnek alan kooperatif uygulamaları ile başlamıştır. 1930'larda konut gelişmesine öncülük eden kooperatifler, Bahçelievler, Güvenevler ve Kavaklıdere'de konut üretmiştir (Pulat 1992; Alkışer ve Yürekli 2004). Ankara'da 1934 yılında Prof. Jansen tarafından memur aileleri için

planlanan Bahçelievler Yapı Kooperatifi tek ve ikiz konutlardan oluşmuş ve Batıdaki örneklere benzer biçimde tasarlanmıştır (Bölen 1997; Kılıç 2006), (Şekil 3.17). Bahçelievler Kooperatifi ile orta gelirlilerin ikamet sorunu az katlı, müstakil, ayrık nizam, bahçeli olarak karşılanmış, kolektif mekanlar (kreş, oturma mekanları vb.) ise konutlara yakın yerde uygulanmıştır (Jansen 1935; Hazar 2015).



Şekil 3.17. Ankara Bahçelievler yapı kooperatifi yerleşmesi (Soygeniş 1995; Şener 2000 ve ankaraarsivi.atilim.edu.tr,.2016)

İkinci Dünya Savaşı'nın başladığı bu dönemde, uluslar arası alanda yaşanan bunalımın etkisi ve savaşa girme olasığı nedeniyle ülke ekonomisi olumsuz etkilenmiş, kiracıları korumak için kiraların dondurulması uygulamasına başlanmış, kira sınırlamasına olanak tanıyan 1940 tarihli Milli Korunma Kanunu'na dayanarak (R.G., 26.1.1940), konut kiraları 1939 yılı düzeyinde dondurulmuştur (Çoban 2012).

1944 yılında Sümerbank İnşaat Fen Heyeti tarafından çıkarılan Sümer Bank Amele Evleri ve Mahalleleri hakkındaki yönetmelik ile, Sümerbank Fabrikaları'na ait işçi evleri, kadın ve erkek bekar ve işçi pavyonları, eğitim, yeme - içme, umumi ıslak hacimler, spor ve rekreasyon alanları gibi yapıların fabrikaya yakın konumda, kaliteli malzeme ve işçilikle oluşturulması gerektiği belirtilmiştir. Bu yönetmelik çerçevesinde kamu iktisadi teşekküllerinden biri olan Sümerbank'a ait "şirket kent" modelleri birçok ilde uygulanmıştır (Arkitekt Dergisi 1944; Hazar 2015). Sümerbank ve Etibank gibi şirketler Nazilli, Hereke, Bursa, Kayseri ve İzmit'te devlet üretim evi ya da işletmelerinde çalışanlara konut yaptırmıştır (Çağlayan 2011).

1944 yılında "Lüzum görülen yerlerde memurlar için mesken yaptırmak" amacıyla çıkarılan 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşaası Hakkında Kanun'da aynı zamanda Ankara'daki inşaatlarda sorumlu birimlerden bahsedilmektedir. Bu yasa ile ilk uygulamaları Ankara'da başlamış olan işçi ve memur lojmanları, doğu illerinde de uygulanmış ve 40'lı yılların toplu konuta dair önemli örnekleri olarak görülmüştür. Bu yasayla Ankara'da 1944-1946 arasında 400 konutluk önemli bir toplu konut uygulaması olan Namık Kemal Mahallesi (Saraçoğlu Memur Evleri) kurulmuştur (Alkışer ve Yürekli, 2004), (Şekil 3.18). Ankara'daki üst düzey bürokratlar için Emlak Kredi Bankası'nın mali desteği ile inşa edilen bu konutlar, az katlı ve bahçeli olarak kooperatif modelinde üretilmiştir[15] (Hazar, 2015). Bakanlığın yaptığı memur konutları da sınırlı kalmıştır (Alkışer ve Yürekli, 2004).



Şekil 3.18. Saraçoğlu Mahallesi lojmanları(www.goethe.de/ins/tr /ank/pro/urbanspaces/web/beamtensiedlung_gr.jpg, 2017)

Türkiye'de, II. Dünya Savaşı sonrasında sanayileşme hareketleri ile birlikte kırsal alanlardan kentlere göç başlamış, hızla büyüyen kentlerde ortaya çıkan barınma ve yerleşim sorunları ülkenin temel problemleri haline gelmiştir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerin yakın çevrelerinde kaçak yapılaşma sonucunda gecekondu mahalleleri ortaya çıkarken, çarpık kentleşme ile çeşitli sorunlar yaşanmaya başlanmıştır.

1946 yılında, Emlâk ve Eytam Bankası'nın Türkiye Emlâk Kredi Bankası adıyla yeniden kurulması ile evi olmayanlara konut sağlama konusunda etkin girişimlerde

[15] Geleneksel Türk evinden etkiler taşıyan P. Bonatz'ın tasarladığı bu konutlar, yaklaşım biçiminin yüzeysel kaldığı gerekçesiyle eleştirilmiş (Alsaç 1993; Alkışer ve Yürekli 2004),

bulunulmuştur[16]. 1947 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası, Belediye ile ortak bir şirket kurmuş ve bu kuruluş Mecidiyeköy'de 28, Haseki'de 26, Koşuyolu'nda 417 adet konut inşa etmiştir (Pulat 1992; Alkışer ve Yürekli 2004). Yine aynı yıl, daha önce yasa ile dondurulan kiralara % 20 zam yapılarak uygulama rahatlatılmış ve savaşın etkilerinin sona ermesi nedeniyle kira sınırlamasından vazgeçilmesi tartışması gündeme gelmiştir (Çoban 2012). 1948 yılındaki meclis tartışmalarında apartmanların hapishanelere benzetilmesi, toplum yaşamında sakıncalı olduğu ve Türkiye'de yeterince arazi olduğunun belirtilmesi gibi nedenlerle bahçeli konut yapımı bir süre daha devam etmiştir (Balamir 1994; Alkışer ve Yürekli 2004).

1948 yılında hükümet, Zeytinburnu ve Mecidiyeköy'deki kamu arazilerinde Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın konutlar yapacağını ve gecekondu sakinlerine dağıtılacağını bildirmiştir (Pulat 1992; Alkışer ve Yürekli 2004). 1948 yılında çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası, belediyelere, kentsel gelişmeyi yönlendirmek üzere arsa üretme yetkisi vermiş olup, belediyeler, hazine arsalarını uygun koşullarla alarak, ev yapmak isteyenlere ve kooperatiflere (Madde 2) belli koşulların sağlanması halinde devredebilme yetkisi elde etmişlerdir. 1949'da çıkarılan 5431 sayılı İmar Affı Yasası ile İstanbul başta olmak üzere büyükşehirlerde gecekondu alanlarında çalışmalara başlanmıştır.

Savaş koşullarının ortadan kalkması ile birlikte Türkiye'de hızlı bir ekonomik büyüme yaşanmaya başlamış, 1948 yılında Marshall Yardım Planı'nın uygulanmaya başlaması ile birlikte tarım sektöründe hızlı bir makineleşme sürecine girilmiştir. Ülkemizde, 1950'lere kadar güçlü bir şehirleşme hareketi yaşanmamıştır. İdarî ayırıma göre, 1927'de 3 milyon 306 bin kişi olan şehirli nüfus, % 59 oranında artış göstererek, 1950'de 5 milyon 244 bine ulaşmış, kır nüfusu ise % 52 oranında artarak 10 milyon 342 binden, 15 milyon 703 bine yükselmiştir (Çalışkan 2006). Dolayısıyla bu yıllardaki kentsel nüfus, büyük ölçüde doğal nüfus artışı ile büyümüştür.

[16] Banka ayrıca, mülk konut yapan ve mülk konut kredisi veren bir kuruluşa dönüştürülmüş; mülk konut yapacaklara % 5'i geçmeyen faizlerle ipotek karşılığı kredi vermek, bankanın ve başkalarının arazilerine bina yaparak peşin ya da ipotek karşılığı satmak, yapı malzemesi ticareti yapmak ve bu amaçla kurulmuş ortaklıkları desteklemek bankanın ana görevleri olarak belirlenmiştir (Toprak 1990; Öztürk 2008).

Bu dönemdeki konut politikaları memurlar ve Balkanlardan gelen göçmenler için konut yapımı ve memur kesimini korumak amacıyla kiraların dondurulması, dönemin son yıllarında ortaya çıkan imar afları şeklinde özetlenebilir. Dönemin başında kentleşme hızı yavaş olup, konut Ankara dışındaki kentler için önemli bir sorun oluşturmamıştır. Sosyal konut yapımında kooperatiflerin etkisi büyükken dönemin ilk yıllarındaki modernist planlama yaklaşımı ile tasarlanan Ankara odaklı yatırımların zamanla diğer illere de kaydığı görülmektedir. İmar planlarında dar gelirliler için konut yapımı hedef alınırken uygulamada üst gelir grubunun konut sahibi olduğu bilinmektedir.

3.2.2.3. 1950-1980 Yılları Arası Dönem

Sanayileşme ile birlikte kırın iticiliği ve kentlerin çekiciliği gibi nedenlerden dolayı 1950'li yıllarda kentlere göç hareketi başlamış, kentlerde hızlı bir nüfus artışı yaşanmıştır. Kente göç sonucu artan nüfusun temel gereksinimleri arasında; güvenceli ve sürekli bir işe sahip olmak ve yerleşebilecekleri konut bulmak yer almaktadır. Bu dönemde ülkemizdeki yerel yönetimlerin ekonomik yetersizlikleri nedeniyle kentsel hizmetlerin sunulması kentleşme hızının gerisinde kalmıştır. Sosyal konut sağlanması yolundaki çalışmaların beklenen düzeyde olmaması gecekondulaşma sürecini hızlandırmıştır. Konut politikaları daha çok gecekonduları önlemeye yönelik olmuştur. Gecekondu oluşumunun yanında, yeni yerleşim alanlarının üretilmemesi sonucu arsa spekülasyonu doğmuş, müteahhitlerce eski yapıların yıkılıp yüksek yoğunluklu binaların inşa edilmesiyle ortaya çıkan yap-satçılık yaygınlaşmıştır (Pulat 1992; Alkışer ve Yürekli 2004).

1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Kanunla konut yapımı Belediyelerin zorunlu görevleri arasında sayılmıştır. Yasada; "Belediye meclisleri lüzum ve ihtiyaç gördükleri takdirde belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler. Belediyeler bu maksadı sağlamak üzere bütçelerinde gerekli paraları ayırmak suretiyle döner sermaye tesisine ve kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılmaya yetkilidirler" denilmektedir. Yasa, bu dönem için yoksulların konut/barınma sorunlarının çözümüne yönelik bir fırsat olarak değerlendirilebilmesine rağmen, yerel yönetimler eliyle

yoksullara yönelik olarak üretilecek sosyal konutlar için etkin bir finansman yöntemini geliştirememesi belediyelerin etkinliğini sınırlandırmıştır (Akalın 2016).

Bu yıllarda, bireysel konut sunumunun konut sorununu çözmede yetersiz kalması nedeniyle taşeronlar ya da küçük yapımcılar (müteahhitler) eliyle konut yaptırmak üzere kooperatiflerin kurulması devam etmiştir (Tekeli 1996; Özdemir 2006). 1950'li yılların başında, yapı kooperatifleri orta gelir grubuna yönelik çalışmalara devam etse de, 1950'li yılların sonlarında yüksek gelir grubuna yönelik konut üretimi hız kazanmıştır (Yıldırım 2012). İşçi Sigortaları Kurumu[17], 1950 yılında konut kredisi vermeye başlamış olup, Emlak Kredi Bankası'ndan farklı olarak yalnızca konut kooperatifleri ortaklarına konut kredisi vermiştir (Arıbaş Tokman 1985; Çoban 2012). Konut kooperatiflerinin sayısının artmasına rağmen, bu dönemde desteklenen konut kooperatifleri konut piyasasının % 10'unu oluşturmuştur (Balamir 1996; Yaşar 2010).

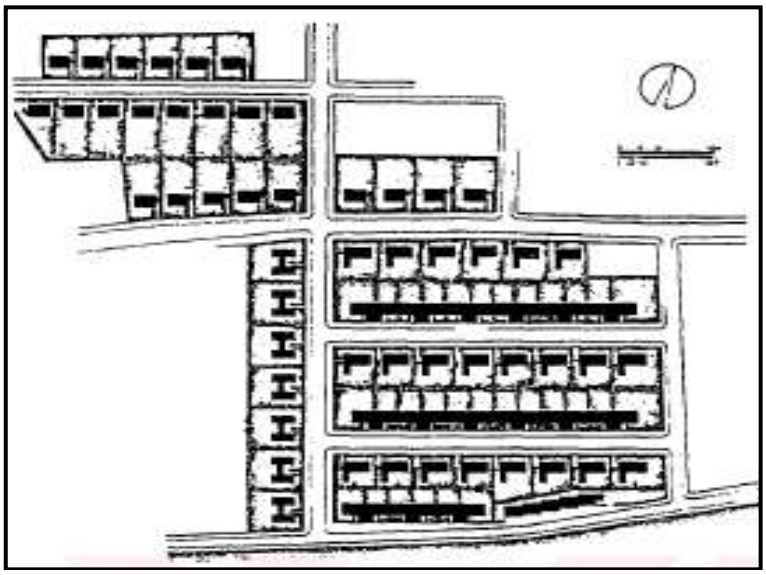
1950'li yılların ortalarına kadar, tek parsel üzerine tek ev yapılması kuralının geçerli olması ve satmak amacıyla konut yaptırmak isteyen girişimcinin konut pazarına girmesini güçleştirmesiyle, 6 Ocak 1954 tarihinde Tapu Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle söz konusu kural değiştirilerek bir gayrimenkul üzerinde bulunan ya da yapılacak olan binanın bir katından ya da dairesinden yararlanmak üzere irtifak hakkı kurulması sağlanmıştır (Çoban 2012).

Kentleşme ve hızlı nüfus artışından dolayı az katlı toplu konut yapımının yetersiz kalması ve yasada yapılan değişiklikler apartmanlaşmaya geçişi sağlamış ve yapsatçılığı artırmıştır. Emlak Bankası 1954 yılında Diyarbakır'da bahçe içinde tek ve bitişik nizamda 82 konut inşa etmiştir (Alsaç 1993; Alkışer ve Yürekli 2004), (Şekil 3.19). Emlak Bankası Evleri, batı surlarının hemen bitişiğinde Çift Kapı adıyla bilinen yerde Diyarbakır iklimine ve mimarisine uygun olarak planlanlanmış ve gerçekleştirilmiştir[18]. Yine aynı yıllarda Diyarbakır ilk toplu konut örneklerinden sayılan "Havacılar Kooperatif Evleri" Ofis bölgesinde şimdiki Ekinciler Caddesi'nin

[17] İşçi Sigortaları Kurumu'nun adı 1965 yılında adı Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) olarak değişmiştir.

[18] Konutların çoğu kiremit çatılı ve dubleks olarak projelendirilmiş, ağırlıklı olarak bazalt taş kullanılmıştır. Konutların yapımı için seçilmiş olan alanın geniş bölümünde bulunan Müslüman ve Hıristiyan mezarları din adamları kontrolünde başka mezarlıklara taşınmıştır. Burada inşa edilen konutlara, bankaca çok avantajlı vadeli fiyatlar uygulandığı halde uzun bir süre "burası mezarlıktır" diye itibar edilmemiş ve konutlar yıllarca boş kalmıştır. Sonraki yıllarda çeşitli görevlere atanmış "dışarıdan gelmiş" ama kentte kalmış doktorlar, hakimler, avukatlar, emekli subaylar bir yönü ile de okumuşlar ilgi gösterince, bunları gören kentteki ticaret erbabı da buraya yönelmiştir.

güneyinde Stadyum yolu ile TMO Siloları arasında iki sıralı, tek katlı bahçeli olarak inşa edilmiştir.[19]



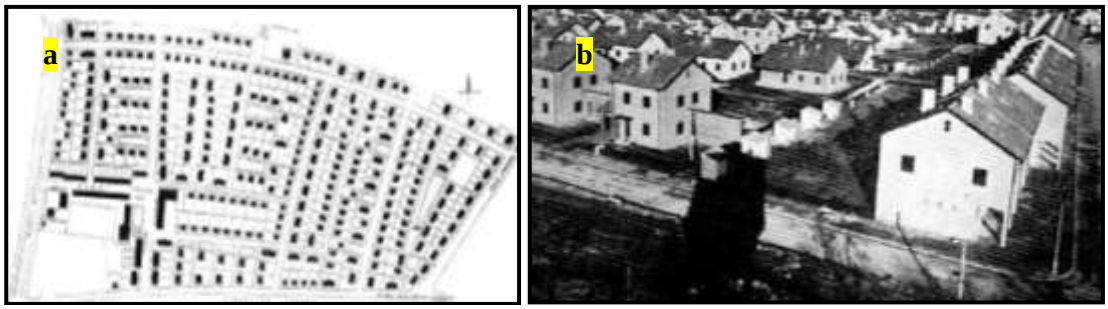
Şekil 3.19. Emlak Bankası Diyarbakır yerleşmesi (Anonim, tarih yok; Şener 2000)

1951-1954 yılları arasında İstanbul'da Koşuyolu Emlak Bankası Evleri inşa edilmiş (Şekil 3.20), 1954 yılında (İstanbul) Levent ve Dördüncü Levent Mahallesi'nde bahçeli konut ve apartman tipi konut üretimi tamamlanmıştır (http://v2.arkiv.com.tr/p6791-1-levent-mahallesi.html#a, 2017) (Şekil 3.21).



Şekil 3.20. Koşuyolu Emlak Bankası evleri vaziyet planı (Broek 1964; Suoğlu 2010)

[19] Emlak Bankası Evleri ve Havacılar Kooperatif Evleri'ne ilişkin bilgiler 2017 yılında gazeteci Sn. Mehmet MERCAN tarafından verilmiştir.



Şekil 3.21. Levent yerleşmesi vaziyet planı (a) ve konutları (b) (http://v2.arkiv.com.tr/p6791-1- levent mahallesi.html#a, 2017)

Uzun süredir kiracıları korumak amacıyla kontrol altında tutulan kiraların serbestleştirilmesi yönünde 1 Haziran 1955'te bir düzenleme yapılmış, ancak aşırı yükselen kiralar karşısında, 1955'te yeni bir yasa ile kiralar yeniden denetim altına alınmıştır (Altınsoy 2013). 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kiraları yeniden 1939 düzeyinde dondurmuştur[20] (Çoban 2012). Kentleşmenin hızla arttığı bu dönemde, 1958 yılında 7116 sayılı yasa ile İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Bu tarihe kadar Bayındırlık Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan, ülkenin bölge, şehir ve köylerin fiziksel planlarını yapmak, konut ve iskan sorunlarına akılcı çözümler üretmek gibi görevler yeni Bakanlığa devredilmiştir.

Bu dönemde gecekonduyu önleme amacıyla konut üretimini artırıcı, "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun" adını taşıyan 1953 tarihli 6188 sayılı yasa ile 1959 tarihli 7367 sayılı yasa çıkarılmıştır. 1950-1960 yılları arasında, kent nüfusu hızlı bir şekilde artmış, 1950'de 5 milyon 244 bin olan şehirli nüfus, % 69 oranında artarak 1960'da 8 milyon 860 bin kişiye ulaşmıştır (Çalışkan 2006).

1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)'nın kurulması ile planlı döneme geçilmiştir. Kalkınma Planları ile konut sorunu ve kent planlaması konuları üzerinde durulmuş ancak toplu konut üretiminde etkin olunamamıştır. 1960 ve sonrasında, üniversite planlamaları, toplu konut ve sanayi yapıları konusundaki uygulamalar ile toplumda hızlı değişim yaşanmaya başlamıştır (Alkışer ve Yürekli 2004).

[20] Bu yasanın kiraları donduran maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında iptal edilecektir (R.G., 31.5.1963). Mahkeme iptal kararında, kiraların dondurulmasının mülkiyet hakkının özüne aykırı olduğu, kiracı ile mülk sahibi arasında adalet ve hakkaniyet ilkeleri bakımından dengesizlik oluşturduğu ve eşitlik ilkesini zedelediği gibi gerekçelere dayanmıştır (Yavuz ve ark. 1978; Keleş 2010; Çoban 2012).

Bu dönemde 1961 Anayasası'nda barınma hakkı, 49. maddede "sağlık hakkı" başlığı altında düzenlenmiş olup, "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" denmiştir. 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) da; daimi üyelerini mesken sahibi yapmak maksadıyla, Konut Ön Biriktirim Fonu kurmak, arsa almak ve bu arsalar üzerinde meskenler inşa etmek veya satmak gibi hizmetlerin yerine getirilmesi ile yükümlü olmuştur.

1946-1962 yıllarında kooperatifler Türkiye konut stokunun % 4.5'ini inşa etmiş; Sosyal Sigortalar Kurumu[21] ve Türkiye Emlak Kredi Bankası kooperatifleri dışındakiler devlet tarafından desteklenmemiştir (Türkoğlu 1991; Alkışer ve Yürekli 2004).

1963 yılında ilk kalkınma planı hazırlanmış ve bu planlara uygun gelişme politikaları izlenmeye başlamıştır. Ekonomi politikalarını kalkınma planları yönlendirmeye başlamış, kalkınma planları kapsamında kaynakların sanayiye yönlendirilmesi uygun görüldüğünden konut, altyapı gibi kentsel yatırımların azaltılması politika olarak benimsenmiştir (Devecigil 2002).

1963-1968 yıllarını kapsayan I. Beş Yıllık Kalkınma Planının amacı; sosyal meselelerin çözümü, genel refah seviyesinin yükseltilmesi, sosyal adalet, istihdam ve dış ödeme dengesinin yüksek bir gelir seviyesinde gerçekleştirilmesidir. Plan, konut yatırımlarının toplam yatırımların % 20'sini geçmemesini öngörmüştür (Yıldırım 2012). Plana göre 553.634 konut ihtiyacı varken, bu dönemde 289.025 konut yapı izni almış ve konut açığı % 30 olmuştur (Dalaman 1999). Aynı dönemde sendikalar konut üretimine başlamış, İstanbul'da 6.000 konutluk Şerifali Sitesi, Ankara'da Aydınlıkevler ve Balgat Sitelerinin yapımı gerçekleştirilmiştir (Yıldırım 2012).

23 Haziran 1965'te kabul edilen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile yapıların mülkiyetiyle ilgili yaşanan sorunlar çözülmeye çalışılmış, çok katlı yapılaşma ve yapsatçılık artmıştır. Bu yasa orta sınıfın kent içinde artan arsa değerlerini bölüşerek ödemelerine olanak sağlamıştır (Girginer 2006). Tek katlı yapıların ömürlerini tamamlamadan yıkılarak yerlerine çok katlı yüksek apartmanlar yapılması sürecinin

[21] SSK, kredilerle 1952-1984 yılları arasında 200 binden çok konutun üretilmesine katkıda bulunmuştur (Keleş 2010; Çoban 2012). SSK kuruluncaya kadar faaliyet yürüten Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı ile Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı, üyesi olan işçilere konut kredisi vermiştir (Çoban, 2012).

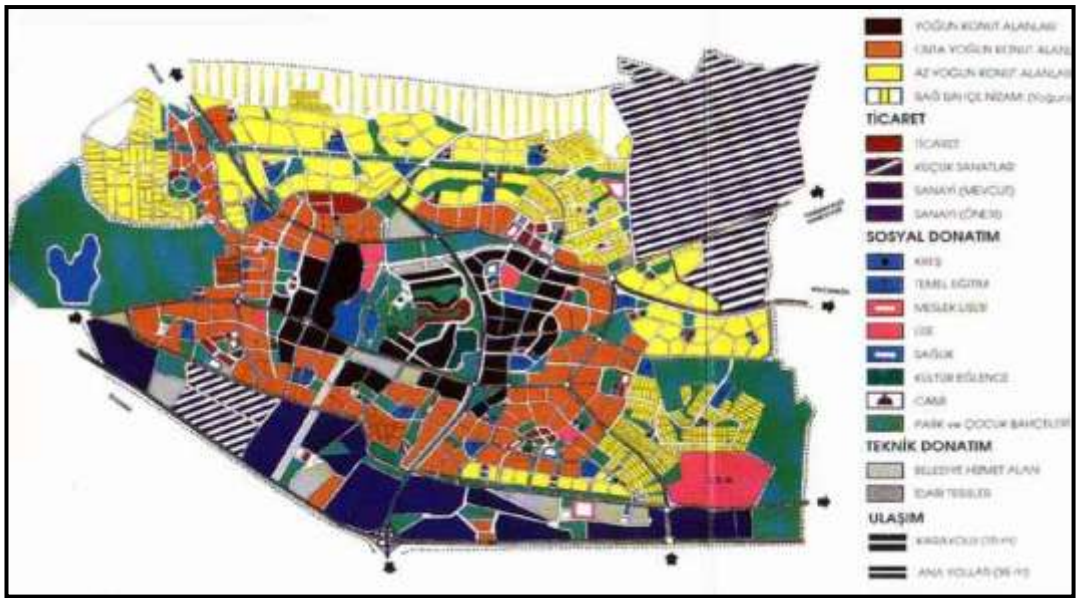
hızlanması kaynakların israfına yol açarken, artan yoğunluğa bağlı olarak konut alanlarında çevresel sorunlar artmıştır (Keleş 2010). 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondulaşmanın önlenmesi hedeflenmiştir. Bu yasa ile gecekondu, kente eklenen bir öğe olmaktan çıkıp, kentin temel rantlarını paylaşma hakkı isteyen bir güce erişmiştir (Şenyapılı 1998; Yaşar 2010).

1968-1972 dönemini kapsayan II. Beş Yıllık kalkınma planı; bir yandan fert başına geliri hızla ve devamlı olarak artırmayı hedef alırken, öte yandan çeşitli gelir grupları ve bölgeler arasında dengeli gelişmeyi sağlamak, iş imkânı oluşturmak, iktisadi ve sosyal düzende olumlu bir gelişme elde etmek amaçlarına göre hazırlanmıştır. Planda konut ile ilgili olarak; mümkün olan en çok sayıda konut üretimini sağlamak amacıyla ekonomik standartta halk konutu yapımına yönelmek ve lüks konut yapımını sınırlamak, çeşitli ihtiyaç gruplarının taleplerine uygun konut üretimini özellikle toplu yapı, kooperatifleşme, yoluyla sağlamak, maddi imkanları sınırlı olan ailelere öncelik tanımak, konut sorununu, genel yerleşme politikasına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde ele alarak, mahalli malzeme ve teknolojilerden yararlanarak çözmek gibi ilkeler yer almıştır. Ek olarak, planda devletin konut yatırımındaki rolünün konut piyasasına yatırımcı olarak değil; düzenleyici olarak gireceği ve devletin düzenleyicilik görevini konut kredileri yoluyla finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları desteklemek şeklinde olacağı belirtilmiştir. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na göre 899.500 konut ihtiyacı varken, bu dönemde 713.494 konut yapı izni almış ve konut açığı % 21 olarak belirtilmiştir (Dalaman1999).

1969 yılında 1164 sayılı yasa ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü arsa spekülasyonunu önlemede önemli bir araç olarak kurulmuştur (III.Beş Yıllık Kalkınma Planı). 1970'li yıllardan itibaren küçük ölçekli kooperatifler ve özel toplu konut şirketleri kent dışında büyük alanlarda konut üretimi faaliyetine girmiştir (Tapan 1996; Aslan 2007). 1970 yılında kabul edilen Finansman Kanunu ve Emlâk Vergisi Kanunu ile lüks konut yapımı sınırlanmaya ve spekülasyon önlenmeye çalışılmıştır (III.Beş Yıllık Kalkınma Planı).

1973-1977 yıllarını kapsayan III. Beş Yıllık Kalkınma Planına göre; yaşama düzeyinin yükseltilmesi, sanayileşme, dış kaynaklara bağlılığın azaltılması, istihdam sorununun çözümlenmesi, gelir dağılımının iyileştirilmesi gibi uzun dönemli amaçlar

benimsenmiştir. Plan, düşük gelirli gruplar üzerinde durduğu halde, bunların barınma gereksinmelerini karşılayabilecek önlemler getirmemiştir (Keleş 2004). III. Plan, kamuca altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekondu yapımına izin verilmeyeceğini ve sosyal konut standartlarına sahip konutların özendirilmesini diğer planlardan daha açık bir biçimde belirtmiştir (Keleş 2004). Bu dönemde, Bağ-Kur konut kredisi vermeye başlamış ve toplam 5098 konut üretmiştir (Keleş1998). Çarpık kentleşme sorununa bir çözüm olarak 1973 yılında başlayan 'üretici belediyecilik modeli' kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, Ankara'nın batısında 1.050 ha alan kamulaştırılmış ve bugünkü Batıkent Semti oluşturulmuştur (Yıldırım 2012), (Şekil 3.22).



Şekil 3.22. Batıkent Nazım İmar Planı (www.kent-koop.org.tr/harita/harita.htm 2016)

1975 sonrasında yapı kooperatifleri ve yerel yönetimler eliyle toplu konut sunum biçimi gelişmiştir. Yerel yönetimler; toplu konut yapılmasını öngördüğü alanda imar planı yapılması ve arsanın kamulaştırılması işlemlerini yürütmüş, bir yandan da konut istemi olan kişileri kredi kaynaklarına ve ödeme kapasitelerine göre ayırıp, konut kooperatifleri halinde örgütleyerek, bunların üst kuruluşu olan kooperatifler birliğini oluşturmuştur (Girginer 2006). III. Beş Yıllık Kalkınma Planına göre 1.220.000 konut ihtiyacı varken, bu dönemde 978.361 konut yapı izni almış ve konut açığı % 20 olmuştur (Dalaman 1999).

1979-1983 dönemini kapsayan IV. Bes Yıllık Kalkınma Planı'nda; gecekondu bölgelerinde yapılması gereken çalışmalar, toplu konut üretimi, dar gelirlilerin konut

gereksiniminin karşılanması, kooperatifler yoluyla konut ediniminin desteklenmesi, ulusal kaynaklar ile çeşitli kurum ve kuruluşların konut fonlarının artırılması, afetlere dayanıklı konut üretimi, kira denetimi, kamu görevlilerini barındıma politikası, İmar ve Gecekondu Yasalarının yeniden düzenlenmesi gibi konulara yönelik ilkeler benimsenmiştir. Plan kapsamında; kamuya ait arazi ve arsaların, imar planları uyarınca, sosyal konut yapımı için konut üretiminde görev alacak kamu kredi kurum ve kuruluşlarına ve yerel yönetim birimlerine devren tahsis edilmesi, kentsel gelişme alanlarında uzun dönemde konut gereksinimini sağlamak üzere kentsel arsa üretimine öncelik verilmesi, ailelerin ucuz nitelik ve sağlıklı konuta kavuşturulmasını sağlamak için gerekli kurumsal ve yasal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi yolunda çalışmalar yapılmıştır. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na göre 1.705.065 konut ihtiyacı varken, bu dönemde 1.416.966 konut yapı izni almıştır ve konut açığı % 17 olarak belirlenmiştir (Dalaman 1999).

Kooperatif Kanunu'na uygun olarak 1979 yılında kurulan Türkiye'deki en büyük konut kooperatifi birliği olan KENT-KOOP, organizasyon, arazi ve alt yapı bakımından Ankara Belediyesi tarafından desteklemiş ve Batıkent'teki konut çalışmaları bu konut birliği aracılığı ile yürütülmüştür. Bu dönemde toplam konut üretimi içinde konut kooperatiflerinin katkısı % 6'dır (Türkoğlu 1991; Alkışer ve Yürekli 2004).

1970-80 yılları terör ve siyasi istikrarsızlıkların var olduğu, aynı zamanda küresel aktörlerin ekonomide söz sahibi olmaya başladıkları bir dönem olup, bu dönemde emlak, inşaat ve sabit yatırımlardaki değer artış vergisi ve diğer özel sektör yatırımlarına teşviklerin artması ile konuta özel yatırımlar azalmış, konut üretimi yap-sat sistemi ile şehir merkezlerindeki yüksek gelir grubu konutlarına yönelmiştir (Alkışer ve Yürekli 2004). Bu dönem, Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun bireysel kredi girişimi, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği, Bankalar Yasası'nı değiştiren Yasa Gücünde Kararname, BAĞ-KUR Kredisi Yönetmeliği, Milli Konut Politikası Kararnamesi gibi kararname ve yasaların çıkarıldığı bir dönemdir (Keleş 2004).

Özetle, bu dönemde kent çeperlerine yayılma başlamış, yapılan konut yatırımları konut ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmış, kooperatifler ve özel sektör aracılığıyla

konut üretimi devam etmiş, yerel yönetim konut üretimini desteklemiş, gecekondu alanlarında düzenleme politikaları geliştirilmiştir. 1963 yılında planlı döneme geçişle birlikte sanayileşmeye ağırlık verilmiş ve konut yatırımları azaltılmıştır. Konut yatırımlarının azaltılması hedefine paralel olarak özendirici politikalar üzerinde durulmuş, bu bağlamda; halk konutu standartlarının geliştirilmesi, konut kooperatiflerine kredi ve arsa önceliği verilmesi, lüks konut üretiminin sınırlandırılması üzerinde durulmuş ve çeşitli yasalar çıkarılmıştır (Devecigil 2002). Dönemin konut politikaları kentlerdeki barınma sorununa çözüm olarak önceki dönemde olduğu gibi sosyal kiralık konutlar üretmek yerine mülk konut edindirme yönünde oluşturulmuştur (Akalın 2016). Kentlerde yoksul kesimin elde ettiği ücretler ve sermaye birikimleri konut edinmeye yetmediğinden bu uygulamalar yoksulların barınma sorununun çözümünde başarısızlıkla sonuçlanmıştır (Akalın 2016).

3.2.2.4 1980 Sonrası Dönem

1970'lerin sonunda ve 1980'lerin başında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle konut ve kentsel hizmetlere yatırım azalmış ancak nüfus artmaya devam etmiştir. Bu dönemde, ithal ikameci ekonomik modelden vazgeçilmiş devletin talep yaratıcı rolü terkedilerek talep, piyasanın işleyişine bırakılmıştır (Akalın 2016). 24 Ocak 1980 kararları ile dışa açık, kapitalist ekonomilerle bütünleşme öngören, neoliberal bir ekonominin temelleri atılmıştır (Çoban 2012). Bu dönemde devletin ekonomideki rolü, belirleyici ve karar verici olmaktan çok yönlendirici nitelikte olmuştur (Karasu 2009).

Bu dönemin başları IV. Beş Yıllık Kalkınma Planının yürürlükte olduğu yıllardır. 1980'lerden itibaren devletin dar gelirlilere yönelik konut üretimindeki rolü azalmış, doğrudan bir rol üstlenmekten çok serbest piyasa politikaları çerçevesinde sınırlı bir rol üstlenmiştir (Taşar ve Çevik 2009). Konut finansmanına katılan kamusal ya da kamu destekli örgütler olarak Emlak Bankası, Sosyal Sigorta Kurumları, tasarruf sandıkları ve toplu konut fonu ön plana çıkmıştır (Taşar ve Çevik 2009). Toplu Konut Fonu; konut alıcılarına, kendi konutunu yapanlara ve yapı kooperatifleri üyelerine kredi sağlamıştır. Çizelge 3.7'de görüldüğü gibi bu örgütler, Toplu Konut İdaresi'nin kurulmasına kadar konut üretiminde önemli paya sahip olmuşlardır.

Çizelge 3.7. Türkiye'de kurumlara göre konut finansmanı (toki.gov.tr; Aydın 2003; Taşar ve Çevik 2009)

Kurum Adı	Faaliyet Dönemi	Konut Sayısı
T. Emlak Bankası	1944-2000	90.915
SSK	1962-1987	233.286
OYAK	1963-1992	55.248
Bayındırlık ve İskan Bak.	1966-1988	893.05
Bağ-Kur	1975-1980	7.412

Mülk yatırımları teşviki 1980'ler ve sonrasında şehirlerde kamu ve özel sektör tarafından sunulan uygun kiralık konut arzının yokluğu gecekonduların yayılmasına neden olmuş; büyük şehirlerde gecekondulaşma oranı ½ den ¾'e çıkarak büyümüştür (Alkışer ve Yürekli 2004).

Sosyal konut gereksinimini ve ilgili finansmanı karşılamak üzere 8 Temmuz 1981 tarihli 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu Kanunla, alt ve orta gelir gruplarına sosyal konut sağlanmasında devlet desteği ve organizasyonu kabul edilmiş, kanun kapsamında yapılacak işler için Kamu Konut Fonu kurulmuştur (TOKİ 2011). Kanunun yürürlüğe girmesi ve kaynak kullanımında önceliğin kooperatiflere verilmesiyle birlikte çok sayıda kooperatif ve kooperatif birlikleri kurulmuştur (Cezaoğlu 2010). Yasa ile devlet konut gereksiniminin karşılanmasında arsa ve finansman sağlamak ve gerektiğinde kendisi üretim yapmak gibi birçok işlevi yüklenmiştir. Bireysel kredi yolu 1981 yılından itibaren toplu kredilerin yerine geçmeye başlamıştır (Keleş 2006).

1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlıklı 57. maddesinde; Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" denilmiş ve yasal olarak toplu konut üretimi desteklenmiştir.

1983'de çıkarılan 2805 sayılı İmar Affı Yasası ile Haziran 1981 tarihine kadar yapılmış olan gecekondular yasallaştırılmıştır (Altınsoy 2013). Bu yasanın geçerliliği 1984'te çıkarılan 2981 sayılı yasaya kadar devam etmiştir. 2981 sayılı yasa ile imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemlerin düzenlenmesi amaçlanmıştır. Bu yasa ile, gecekondu sahibine hangi devlet arazisinden ne kadar tahsis yapıldığını gösteren "tapu tahsis

belgesi" verilmiş, sonrasında ıslah imar planları uygulamasıyla gecekondu sahibine ferdi parsel tapusu verilmeye çalışılmış; dolayısıyla gecekondu alanları eksik alt yapı ve düzensiz yapılaşma ile karşı karşıya kalmıştır (Uzun ve Çete 2005).

2487 sayılı yasa kapsamında yapılan uygulamaların konut sorununa yeterli bir çözüm bulamaması nedeniyle artan konut açığını kapatmak ve finansman talebini karşılayabilmek amacıyla 17.03.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Yasa ile konut edindirme ve kredi olanakları oluşturmanın ilkeleri belirlenmiş, konut üretimi için genel bütçe dışında Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Toplu Konut Fonu ile geniş kapsamlı ve önemli gelir kaynaklarının tahsis edilmesi suretiyle öncelikle finansman sorununun çözümlenmesi amaçlanmıştır (TOKİ 2011). Toplu Konut Kanunu'yla;

- Alt ve orta gelir grubundaki konut sahibi olamayan vatandaşların ev sahibi olmalarının sağlanması;
- Gecekondu bölgelerinin tasfiye ve dönüşümü ile altyapı hizmetlerinin sağlanacağı yeni iskan alanlarının oluşturulması konularında alternatiflerin geliştirilmesi;
- Konut üretimi için ihtiyaç duyulan finansmanın temini;
- Konut ve kentsel yatırımlara ayrılacak kamu kaynaklarının bütünlük içinde etkili bir şekilde kullanılması;
- Yeni kaynaklar sağlanması ve yerinde bir kullanımla konuta ayrılan bütün kaynakların harekete geçirilmesi amaçlanmıştır (Bayraktar 2007; Çağlayan 2011).

İstikrarlı ve güvenilir gelir verilmesi suretiyle tasarrufları teşvik ederek sağlanacak ek finansman kaynakları ile kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesi amacıyla 17.03.1984 tarihinde 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve bu kanunla genel idare dışında, tüzel kişiliğe sahip Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile belediye ve valilikler tarafından yeni alanların imara açılması kolaylaşmış ve bu durum imar faaliyetlerinin artarak devam etmesine yol açmıştır. 1984 ile 1987 arasında yaklaşık 580 bin kişi, Toplu Konut Fonu'nun sunduğu kredi olanaklarından yararlanmıştır (TOKİ

Kurum Profili 2011). 1985-1989 yıllarını kapsayan V. Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlanmış ve toplu konut alanlarına ilişkin ilke ve politikalar benimsenmiştir. Planda; konut sektörünün canlandırılması amacıyla koperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartlarının geliştirilmesi, toplu konut alanlarının eğitim, güvenlik gibi sosyal altyapılarının teknik altyapı ve üstyapı inşaatlarıyla birlikte bitirilmesine önem verilmesi, konut üretiminde, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edilmesi, Kamu inşaatlarında maliyet azaltıcı uygulamalar geliştirilmesi ve Toplu Konut Fonunu'nun kullanımına ilişkin hususlar belirtilmiştir. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na göre 1.705.065 konut ihtiyacı varken, bu dönemde 1.416.966 konut yapı izni almış ve konut açığı % 17 şeklinde olmuştur (Dalaman 1999).

Ticari bankalar özellikle 1989'dan sonra genellikle üst gelir gruplarına hitap edecek biçimde bireysel konut kredileri sağlamaya başlamışken, sosyal güvenlik kurumları çoğunlukla kooperatifler aracılığıyla konut edinmek isteyen üyelerine finansman imkânları sunmuştur (Taşar ve Çevik 2009).

Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, başlangıçta, bir çatı altında iki birim olarak işleyişini sürdürürken 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler'in kabulü ile "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" ve "Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı" şeklinde tüzel kişiliğe sahip iki ayrı idare olarak teşkilatlandırılmıştır (TOKİ 2011). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanması olup, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak idarenin görevi sayılmıştır.

1990'lı yıllar kentsel nüfusun ve gecekondulaşmanın yoğun olarak arttığı yıllar olmuş, gecekondu nüfusunun toplam nüfus içindeki payı 1955'te % 14,7 iken bu oran 1990'da % 33,9'a çıkmıştır (Uzun ve Çete 2005). 1990-1994 yıllarını kapsayan VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda 1,8 milyon konutun üretilmesi gerektiği öngörülmekte olup, alt gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanması yönünde belediyelerin sorumluluklarından bahsedilmektedir. Daha önceki kalkınma planında olduğu gibi bu planda da sosyal konut, konut finansmanı, inşaatlarda özgün malzeme kullanımı, kamu

lojmanları, depreme dayanıklı bina gibi konulara yer verilmiştir. Bu plan döneminde konut yatırımlarının toplam yatırım içindeki payının % 21,5'in üstüne çıkması hedeflenmiştir (Çağlayan 2011). Bu dönemde 1.243.000 konut yapı izni almış ve konut açığı % 32 oranında olmuştur (Dalaman 1999).

1992 yılında "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Kredilendirilmesi" ile ilgili yönetmelik 21405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin amacı; arsa, teknik altyapı, sosyal donatı ve konut üretiminin bir bütünlük içinde ele alınarak, Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcılarının işbirliği ile, kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesine ilişkin esas ve usülleri düzenlemektir.

Toplu Konut İdaresi, 1984-1994 arasında 949.696 konuta kredi sağlamış ve desteklenen konutların % 85,7'sini kooperatif konutları oluşturmuştur (Özüerken 1996; Yaşar 2010). Toplu Konut İdaresinin kurulmasıyla, konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı 1980'de % 9 düzeyinde iken, 1990'da % 25'e yükselmiştir. (Keleş 2002; Yaşar 2010). Toplu Konut Fonu'nun genel bütçeye bağlı olduğu 1993-1999 arası dönemde, TOKİ'nin konut üretimindeki payı (kredilerle birlikte) % 8 düzeyine gerilemiştir (Altınsoy 2013).

14 Haziran 1997 tarihinde, 23019 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği'ne göre, Toplu Konut İdaresi; toplu konut yapımcılarına (kooperatiflere, kooperatif birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumlarına, satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişilere ve belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlamakla görevlendirilmiş ve yetkilendirilmiştir (Gür 2009).

Toplu Konut İdaresi'nin çalışmalarını etkinleştirecek düzenlemelerin yanı sıra bu yıllarda, VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlanmıştır. 1996-2000 dönemini kapsayan VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı; sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal politikaların birbirlerine olan etkilerini dikkate alarak, sektörel politikalara mekansal boyut kazandırmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri öncelikli olmak üzere, ülkenin göreli olarak geri kalmış yöreleri için, kaynakları ve gelişme potansiyelleri göz önünde bulundurularak bölgesel gelişme projelerinin hazırlanması gereklidir. Plana göre; hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut

ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliği teşvik edilmeli, kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmelidir. Bu plan döneminde, konut ihtiyacı 2.540.000 olarak belirlenmiş, ancak inşaat sayısı 1.300.000 civarında olmuştur (Keleş 2006; Yaşar 2010). Bu rakamlar karşılaştırıldığında aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondu ile kapandığı tahmin edilmektedir (Keleş 2006; Yaşar 2010). 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutların 185.379'u TOKİ tarafından tamamlamış olup, bu rakam inşa edilen konut sayısının % 14'ünü oluşturmaktadır (Yaşar 2010).

2000'li yıllarda belediyeler ve il özel idareleri ile ilgili mevzuat değiştirilmiş, belediyelere konut yapmak, kiralamak, bu amaçla arsa üretmek, işletme ve ortaklık kurmak, gerektiğinde özel sektörle işbirliği yapmak konularında önemli yetkiler verilmiştir (Yıldırım 2012).

20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı kanunla da Toplu Konu Fonu yürürlükten kaldırılmış; fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi'nin kaynaklarını azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir (Yıldırım 2012). Aynı yıl 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş, arsa ve konut üretimi ve kredilendirilmesi konularında deneyim sahibi olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ, Müsteşarlığa bağlanmıştır.

Yine bu dönemde, toplu konut politikalarına yer veren VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlanmıştır. 2001-2005 yıllarını kapsayan VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda; konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirmek, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesini artırmak, tarihi, doğal dokunun, sosyal ve kültürel değerlerin korunacağı, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulabileceği yapı ve çevre standartları geliştirmek, yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacı ile kentsel ve kırsal altyapıyı yeni ve bütüncül bir yaklaşımla geliştirmek gibi ilkeler belirlenmiştir.

Kalkınma Planlarının yanı sıra hükümet programları ve Acil Eylem Planlarında da konut ve kentleşme konularına yer verilmiştir. "2002 yılında yapılan seçimlerden sonra kurulan 58. hükümetin programında konut ve kentleşme sorunları, daha çok gelir adaletsizliği ile sosyal ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak kentlerde artan yoksulluk

ve marjinalleşme üzerinden değerlendirilmiştir" (Uğur ve Balcı 2014). Acil Eylem Planı'nın 44. maddesinde gecekondulaşmanın önlenmesi, 45. maddesinde ise konut seferberliğinin başlatılmasına ilişkin faaliyetler belirtilmiştir.

2002 yılında çıkan "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik" ile konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları, turizm altyapıları, esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi, afet mahallerinde konut yapımının teşviki, gecekondu bölgelerinin ıslahı ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlanması, köy konutlarının finansmanı ve kredilendirilmesini kapsayacak şekilde TOKİ'nn görev alanı genişletilmiştir. TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını tamamlamıştır (www.toki.gov.tr, 2017). 4966 sayılı Kanun ile 2003 yılında Konut Müsteşarlığı'nın kaldırılması ile görevlerinin büyük bölümü TOKİ'ye devredilmiştir.

2003 yılında kurulan 59. Hükümet Programı'nda, önceki hükümet programından biraz daha kapsamlı olarak konut ve kentleşme sorunlarına değinilmiş; konut edindirme ile ilgili olarak sadece gecekondu bölgelerinde yaşayanlara yönelik ucuz konut üretileceği somut olarak ifade edilmiştir (Uğur ve Balcı 2014).

6 Ağustos 2003 tarih 4966 sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık İskan Bakanlığı'nın (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2985 sayılı kanunda TOKİ'ye yeni yetkiler verilmiş; konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak, yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek TOKİ'nin görevleri arasında sayılmıştır.

15 Ekim 2003 tarih ve 25260 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmelik kapsamında, Toplu Konut İdaresi'ne, afetten etkilenen bölgelerde, afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığıyla uygun şartlarda konut ve işyeri kredisi verilmesine ilişkin yetkiler sağlanmıştır (Gür 2009).

TOKİ, 2004 yılında Başbakanlık'a bağlanmış ve aynı yıl çıkarılan 5162 sayılı Kanun ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'n 4. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Yasaya göre; "Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir" denilmiş ve TOKİ'ye gerektiğinde imar planları hazırlama ve gerekli düzenlemeleri yapma yetkisi verilmiştir. Ayrıca, kamu yararı gerektirdiğinde boş arsa veya binaları istimlak etme ve gecekondu dönüşüm projeleri için finansal düzenlemeleri planlama ve uygulama yetkisi tanınmıştır (TOKİ Kurum Profili 2010-2011).

2004 yılında çıkan 5273 sayılı Kanun ile Arsa Ofisi'nin görev ve yetkileri TOKİ'ye devredilmiş ve 64,5 milyon m^2'lik emlak TOKİ'ye aktarılmıştır. (TOKİ Kurum Profili 2010-2011). TOKİ, 2004 yılında yasal konut üretiminin % 25'ini (krediler hariç) karşılamıştır (TOKİ 2006; Yaşar 2010). Aynı yıl, TOKİ, portföyünü çeşitlendirmek ve daha fazla gelir sağlayabilmek amacıyla Vakıf Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 14 hissesinin denetimini almıştır. Meclis tarafından onaylanan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi, kentsel alanların dönüşümünü sağlamak için toplu konut, altyapı ve sosyal donatılarını planlamak, geliştirmek ve gerçekleştirmek üzere yetkilendirilmiştir.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, 15.800.000 m^2 olup, öncelikli etap yaklaşık 4 milyon m^2 alan üzerine inşa edilmiştir. Öncelikli proje kapsamında 18.000 adet konut, 470.000 m^2 özel rekreasyon alanı, 2 adet otel ve kongre merkezi, 180.000 m^2 gölet alanı, 3 km uzunluğunda yol, tünel ve viyadük yer almaktadır (http://kuzeyankara70132.com/ 2017), (Şekil 3.23).



Şekil 3.23. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi (https://emlakkulisi.com/toki-kuzey-ankara-kentsel-donusum-projesi-ev-fiyatlari/471603, 2018)

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesine müşavirlik etmek üzere, şirket hisselerinin % 49,9'u TOKİ'ye ait olan Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) kurulmuştur (TOKİ Kurum Profili 2010-2011). TOKİ, 2004 yılında yasal konut üretiminin % 24,7'sini karşılamıştır (Altınsoy 2013).

2005 yılında TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri ve belediyelerin alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretimi devam etmiştir. Bankalar konut kredisi faiz oranlarını düşürmüş ve bununla birlikte, konuta ihtiyaç duyan tüketici sayısının yanında, yatırım amaçlı konut talepleri de artış göstermiştir (Yıldırım 2012). TOKİ gecekondu alanlarının dönüşümüne yönelik çalışmalara önem vermekte, Gaziantep, Trabzon, Erzincan, Ankara Sivas, Nevşehir gibi birçok ilde uygulamalara devam etmektedir (Şekil 3.24).



Şekil 3.24. Erzincan-merkez gecekondu dönüşüm uygulaması öncesi (a) ve sonrası (b) (toki.gov.tr, 2017)

2005'te çıkarılan 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile TOKİ yenileme alanlarında uygulayıcı olarak yer almaya başlamıştır. Yasanın 3. Maddesi'ne

göre Toplu Konut İdaresi, ortak ile veya herhangi bir ortağı olmadan uygulama yapabilir hale gelmiştir. TOKİ, 2005 yılı itibariyle Aksaray, Ankara, Antalya, Bursa, Şanlıurfa, Gaziantep, İstanbul, Nevşegir gibi çok sayıda ilde restorasyon çalışması yapmıştır (Şekil 3.25).



Şekil 3.25. Ankara'da restorasyon çalışması öncesi (a) ve sonrası (b) (toki.gov.tr, 2018)

2006 yılında Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Meclis kararı ile Emlak Konut GYO A.Ş. adını almış ve şirket hisselerinin % 39'u TOKİ'ye ait olmuştur (TOKİ Kurum Profili 2010-2011). 2007 yılında çıkarılan 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanun'la TOKİ'ye, gayrimenkul satışlarından kaynaklanan alacaklarını teminat göstererek menkul kıymet ihraç etme olanağı getirilmiştir (Karaca 2008). Aynı yıl 5609 sayılı Kanun çerçevesinde, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın bu kanun kapsamındaki yetki ve görevleri TOKİ'ye devredilmiştir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında kullanılacak Hazine'ye ait taşınmazların, idarenin talebi ve Maliye Bakanlığı'nın onayı ile TOKİ'ye bedelsiz olarak devri ve tescili hükme bağlanmıştır.

Yine 2007 yılında, Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişiklikle, Toplu Konut Fonu tasfiye edilmeden önce Fon'dan gelir payı alan kurumların, TOKİ gelirlerinden pay talep edemeyecekleri hükme bağlanmış[22], Proje Uygulama Birimi'nin tasfiye edilmesi ve tasfiyesi sonrasındaki her türlü hak ve yükümlülüklerin takip ve sonuçlandırılması işlemleri ile nakit ve nakit karşılığı mevcudunun TOKİ'ye devri

[22] Toplu Konut Yasası, Ek Madde 11- (Ek: 22/3/2007-5610/1 md.): Toplu Konut Fonu tasfiye edilmeden önce Fondan gelir payı alan kurumlar, 9/4/1990 tarihli ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin geçici 3 üncü maddesine ve 20/6/2001 tarihli ve 4684 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesine istinaden Toplu Konut İdaresi gelirlerinden pay talep edemezler.

kararlaştırılmıştır (Karaca 2008). 2007 yılı sonunda inşa edilen toplam konut sayısı 285 bine ulaşmıştır (TOKİ Kurum Profili 2010-2011).

2007 yılında genel seçimlerden sonra kurulan 60. Hükümet Programı'nda önceki hükümetleri döneminde kentleşme ve konut konusunda gerçekleştirilen faaliyetler sıralanarak, yeni hükümet dönemindeki program hedefleri ifade edilmiştir (Uğur ve Balcı 2014). 2008 yılında yayınlanan 60. Hükümet Acil Eylem Planı'nda, konut ve kentleşmeye yönelik politikalarda yeni yerleşim alanlarının yapılması yanında mevcut yerleşim alanları ve yapıların afet risklerine karşı güçlendirilmesi ve rehabilitasyonuna yönelik çalışmalara da büyük önem verilmiştir (Uğur ve Balcı 2014).

TOKİ'nin çalışmaları devam ederken, bir yandan da kalkınma planları ile konut sorunu çözülmeye devam etmiştir. 2007-2013 dönemini kapsayan IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın temel ilkeleri; ekonomik, sosyal ve kültürel alanlara bütüncül bir yaklaşım sağlamak, insan odaklı bir gelişme ve yönetim anlayışı oluşturmak, kamusal hizmet sunumunda şeffaflık, hesap verebilirlik, katılımcılık, verimlilik ve vatandaş memnuniyetini sağlamak, doğal ve kültürel varlıklar ile çevrenin gelecek nesilleri de dikkate alan bir anlayış içinde korunmasını sağlamak, şeklinde sıralanmaktadır. Planda; yoksulluk ve sosyal dışlanmanın önlenmesine yönelik politikaların uygulanmasında ve bunlara yönelik eğitim, barınma ve istihdam gibi hizmetlerde, merkezi idare ve mahalli idareler ile sivil toplum kuruluşları başta olmak üzere tüm kesimlerin koordineli bir şekilde çalışmasının sağlanacağı belirtilerek düşük gelir sahiplerinin konut ihtiyaçlarının karşılanması hedefler arasında yer almıştır.

2010 yılında TOKİ tarafından Hükümet Programı doğrultusunda ülke çapında 500.000 konutun üretimine başlama hedefi gerçekleştirilmiştir (TOKİ Kurum Profili 2010-2011). 2012 yılında "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile Bakanlık ve TOKİ danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirebilme yetkisine sahip olmuştur. Bunların yanısıra TOKİ; Bingöl, Kütahya ve Van gibi şehirler başta olmak üzere birçok ilde afet konutları üretmiştir (Şekil 3.26).



Şekil 3.26. Kütahya/Simav afet konutları (a) ve Van/Edremit afet konutları (b) (toki.gov.tr, 2017)

2011 yılında yapılan milletvekili genel seçimlerinden sonra kurulan 61. Hükümet Programı'nda ipotekli konut finansmanı (Mortgage)[23] sisteminin yasal altyapısının geliştirilerek yürürlüğe konulduğu ifade edilmiştir (Uğur ve Balcı 2014). Ayrıca, aynı programda; şehirlerin sosyal, kültürel, teknik ve ekonomik boyutlarıyla bir bütün olarak değerlendirilmesi, bu yaklaşımla şehirlerde iş ve yaşam ortamını planlama, konut, altyapı, ulaşım gibi önemli alanlar bakımından daha üst standartlara çıkarmak için çeşitli projelerin hayata geçirilmesi hedeflenmiştir (Uğur ve Balcı 2014). Program döneminde; toplu konut uygulamalarının kapsamı genişletilerek, TOKİ'nin öncelikle nüfus artışının hızlı ve konut fiyatlarının yüksek olduğu şehirlerde alt ve orta gelir grubunun temel konut ihtiyacına yoğunlaşmasının sağlanacağı ve kalkınmada öncelikli bölgelerde sosyal konut üretimine ağırlık verileceği belirtilmiştir (Uğur ve Balcı 2014). TOKİ, ülke genelinde konut ve proje üretmeye devam etmekte olup, kalkınmada öncelikli bölgelerden[24] Van, Trabzon, Şanlıurfa, Diyarbakır, Erzurum, Erzincan, Malatya ve Sivas gibi kentlerde yoğun olarak proje üretmiştir. Kentlerin büyüklükleri, nüfus yoğunluğu, ihtiyaçları gibi kriterler TOKİ'nin proje uyguladığı kentlerde etkili olmaktadır.

Bu dönemin son kalkınma planı olan, 2014-2018 yıllarını esas alan X. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın temel amacı; şehirlerde afet riski taşıyan, altyapı darboğazı yaşayan,

[23] Mortgage sistemi; genel olarak kira öder gibi konut sahibi olmak, şeklinde tanımlanmaktadır. İpotekli konut kredisiyle, borcun ödenmesini garanti altına almak için maddi teminat kullanarak mülk almak isteyenlere verilen kredinin kullanıldığı bir sistemdir (Çalışkan 2006) .

[24] **Kalkınmada Öncelikli İller ve Proje Sayısı:** Adıyaman: 26, Ağrı: 33, Aksaray: 15, Amasya: 21, Ardahan: 11, Artvin: 12, Bartın: 6, Batman: 39, Bayburt: 11, Bingöl: 42, Bitlis: 25, Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri): 24, Çankırı: 25, Çorum: 29, Diyarbakır: 50, Elazığ: 36, Erzincan: 51, Erzurum: 50, Giresun: 22, Gümüşhane: 19, Hakkari: 20, Iğdır: 8, Kahramanmaraş: 21, Karabük: 21, Karaman: 17, Kars: 22, Kastamonu: 18, Kırıkkale: 24, Kırşehir: 28, Kilis: 6, Malatya: 50, Mardin: 21, Muş: 11, Nevşehir: 26, Niğde: 40, Ordu: 22, Osmaniye: 21, Rize: 25, Samsun: 36, Siirt: 12, Sinop: 8, Sivas: 43, Şanlıurfa: 55, Şırnak: 28, Tokat: 24, Trabzon: 73, Tunceli: 28, Van: 91, Yozgat: 38, Zonguldak: 26. (www.toki.gov.tr, 2018)

eski değerini ve işlevini kaybeden, mekân kalitesi düşük bölgeleri sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilemek; kentsel refahı, yapı ve yaşam kalitesini yükseltmektir. X. Kalkınma Planı döneminde, şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda geliştirilen politikalar arasında kentsel dönüşüm öne çıkmaktadır. Plan; kentsel dönüşüm projelerini, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirmesi hedeflenmektedir. TOKİ 2018 yılı verilerine göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri[25] kapsamında 199 adet proje üretmiştir. Ankara ve İstanbul başta olmak üzere 45 kentte kentsel dönüşüm projesi uygulanmaktadır (Şekil 3.27).



Şekil 3.27. Erzincan merkez (a) ve Ankara Kuzeykent kentsel dönüşüm uygulaması (b) (toki.gov.tr, 2017)

TOKİ, 58-59-60-61-62-63-64 ve 65. Hükümetlerinin "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği" kapsamında; ülke genelinde 726.375 adet konut inşa etmiş ve konutların 608.619'u (% 85,06) TOKİ'nin sosyal konut sınıfına girmektedir (TOKİ Konut Üretim Raporu 2016). Özellikle son dönemde özel sektör ve TOKİ tarafından yürütülen çok katlı yapılaşma ve daha çok üst gelir grubunun bütçesine hitap eden projelerde artış devam etmektedir. Bu projelerden biri olan Varyap Meridian; TOKİ, Emlak Konut ve VARYAP Firması tarafından yapılmaktadır. İstanbul/Ataşehir'de yer alan Varyap Meridian 1500 adet konuttan meydana gelmekte ve 107.000 m^2 alan

[25] **İllere göre kentsel dönüşüm ve gelişim projesi sayısı**: Adana: 6, Afyonkarahisar: 1, Ağrı:1, Ankara: 42, Antalya: 2, Ardahan: 1, Bayburt: 1, Bursa: 6, Çankırı: 2, Çorum: 2, Denizli: 7, Diyarbakır: 3, Düzce: 1, Erzincan: 4, Erzurum: 11, Eskişehir: 1, Gaziantep: 10, Hatay: 1, Iğdır: 1, İstanbul: 20, İzmir: 6, Karabük: 4, Kars: 4, Kırşehir: 1, Kocaeli: 4, Konya: 3, Malatya: 2, Mardin: 2, Mersin: 3, Muş: 1, Nevşehir: 6, Niğde: 5, Ordu: 1, Osmaniye: 1, Rize: 1, Sakarya: 1, Samsun: 7, Siirt: 1, Sivas: 1, Şanlıurfa: 2, Şırnak: 9, Trabzon: 9, Uşak: 4, Van: 1, Yozgat: 2. (www.toki.gov.tr, 2018)

üzerine inşa edilmektedir (www.guncelprojebilgileri.com/varyap-meridian/istanbul-anadolu/proje/14 22, 2017), (Şekil 3.28).



Şekil 3.28. Ataşehir Varyap Meridian Projesi (toki.gov.tr,2017).

TOKİ'nin 2023 yılı hedefi 1.000.000 konut olarak belirlenmiş olup, gelecek yıllarda TOKİ'nin konut üretimindeki etkinliğini koruyacağı açıktır.

3.3. Sosyal Konut ve Sürdürülebilirlik

İlk kez 1960'larda gündeme gelen sürdürülebilirlik kavramı bugünkü anlamını Brundtland Raporu ile kazanmıştır. 1987 yılında BM tarafından yayımlanan, Brundtland Raporu çevreye uygun ekonomik kalkınmanın koşullarını ortaya koymuştur. Temelde çevresel, ekonomik ve sosyal boyutları olan sürdürülebilirlik; bugünün ihtiyaçlarını karşılarken gelecek nesillerin ihtiyaçlarından ödün vermemek şeklinde tanımlanmaktadır.

Çalışmanın bu bölümünde sürdürülebilirlik, çevresel ve sosyo- ekonomik boyutlarıyla ele alınmış, farklı ölçeklerdeki sosyal konutların planlama ve tasarımında sürdürülebilirliğin etkileri değerlendirilmiştir.

3.3.1. Çevresel Sürdürülebilirlik

Doğal çevre üzerindeki baskıların artması, sürdürülebilirliğin çevresel boyutunu gündeme getirerek insan-doğa ilişkisinin birlikte ele alınmasını gerektirmiştir. Kentlerin sürdürülebilirlik çerçevesinde ele alınması gelecek nesillerin gereksinimleri açısından önem taşımakta olup, ekolojik dokunun korunarak kullanıldığı uygulamaları içermektedir. Kentlerin morfolojik özelliklerinin kentsel planlama ve tasarıma uygun şekilde katılması ve kurgulanması ekolojik kentsel alanların oluşturulması bağlamında büyük önem taşımaktadır (Akgül 2012). Nüfus projeksiyonalarını esas alarak kentin

gelişme yönlerinin ve uygun kentsel fonksiyonların belirlenmesi, arazi kullanımında yer verilmesi, doğal ve tarihi çevreye zarar vermeden uygulamaların yapılması kentlerin geleceği açısından büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, çevresel sürdürülebilirlik değişkenlerini aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (Berkay 2014):

- Fiziksel çevre koşulları (binaların fiziksel durumu, binaların çağdaş ihtiyaçlara adaptasyonu, kaynakların ve biyoçeşitliliğin korunması, korunma seviyesi, enerji kullanımı, aydınlatma, yeşil alan, açık alan/ yeşil alan temizlik seviyesi, kirlilik seviyesi ve sınırlar, topoğrafik ve iklimsel verilere uygun tasarım, atıkların değerlendirilmesi),
- Canlılık / çeşitlilik (günlük ihtiyaç, işlevsel çeşitlilik, açık kamusal alan çeşitliliği, açık kamusal alan kullanımı ve çoklu işlev),
- Ulaşılabilirlik (ulaşılabilirlik seviyesi, ulaşım çeşitliliği, toplu taşıma, yaya ve bisiklet dostu sokaklar, araç park yeri yeterlilik seviyesi, ev-iş arası uzaklık)

Kısaca, kentlerin taşıma kapasitesi hesaba katılarak ekosistemlerin ve ekolojik yapının korunduğu planlama ve uygulama çalışmaları çevresel sürdürülebilirliğin sağlanmasında önemli bir adımdır.

Çeşitli kaynaklarda farklı ölçeklerde ele alınan sürdürülebilirlik küresel ölçekten bina/malzeme ölçeğine doğru çeşitlenmektedir. Bölgesel sürdürülebilirlik; bölgenin kaynakları ve özgün yapısı/özellikleri konusunda daha fazla bilgi sahibi iken, yerel ölçek; kentsel form ve enerji tüketimi, ulaşım ve enerji, kentsel ve kırsal yasam kalitesi, yeni yerleşmeler, kentsel yoğunlaşma, kentsel yayılma, gelişme baskıları, arazi kullanımı, açık alanlar, mahallelerin yapısı, konut alanları, binaların sürdürülebilirlik ilkeleriyle tasarımı gibi konuları kapsamaktadır (Hoşkara 2007).

Planlamanın bir bütün halinde ve üst ölçeklerle uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmesi ve toplu konut alanlarının plan hiyerarşisi içindeki uygunluğu önem taşımaktadır. Planlanan kentsel fonksiyonların birbirinden bağımsız düşünülmesi doğru bir karar olmayıp, sürdürülebilirlik doğrultusunda bölgesel sistemin bir parçası olarak ele alınması gereklidir.

Kent kaynaklı çevresel problemlerin artması ve küresel ölçekte önem kazanması ile sürdürülebilirlik kavramı kentler üzerinde yoğunlaşmaya başlamıştır. Bugünün toplumunun kentsel ölçekte ekonomik, sosyal ve çevresel gereksinimleri karşılanırken

gelecek nesilleri de dikkate alan tasarım ve planlama çalışmaları ile kentsel sürdürülebilirliğin sağlanacağı açıktır. Yaşayan bir organizma olan kentlerin sürdürebilirliği için öncelikle bölgesel ölçekte, bölgenin karakterine uygun planlama ve tasarım kararları geliştirilmelidir.

Ülkemizdeki toplu konut alanları, genellikle kent merkezinden uzakta, yeni gelişme alanlarında konumlanmakta olup merkezle olan bağlantıları tam olarak sağlanamamaktadır. Yerleşim alanının ekolojik, kültürel ve sosyo-ekonomik özelliklerinin değerlendirilmesi ve yaşayacak kitlenin gereksinimlerini karşılayacak şekilde toplu konut alanlarının tasarlanması önemli bir konudur. Ancak ülkemizde inşa edilen toplu konutların birçoğu, kısa vadede üretilen, birbirinin aynısı, genellikle yüksek katlı, ekolojik özelliklerin dikkate alınmadığı, yerel kimlikle uyumlu olmayan yapılar şeklinde olmaktadır.

Son dönemde, TOKİ, alanın doğal özelliklerine uygun tasarımlarla yerel kimliklere önem vermeye başlamıştır. Bu bağlamda 2014'te gerçekleştirdiği "7 İklim 7 Bölge Gelenekten Geleceğe" yarışma ile farklı bölgeler için hazırlamış projelere ödüller vermiştir. Kilis için hazırlanan ve birincilik ödülü alan projede; "parselasyon ve planlamayı kolay üretilir hale getirmek için, üst ölçekli şematik planlama ile topografyaya uyan yol ağı oluşturulmuş yol ve standart parseller ile mahalle kurgusu tasarlanmıştır" (TOKİ Yayınları 2014), (Şekil 3.29).



Şekil 3.29. Kilis için geliştirilen yarışma projesi (TOKİ Yayınları 2014)

Sürdürülebilirliğin çevresel amaçlarını yerine getirmek için kentsel tasarım; yerel iklimi, ekosistemleri, enerji, su ve kaynak akışlarını yansıtmalıdır. Böyle bir kentsel tasarım içindeki toplu konutlarda yaşayan toplumun doğal peyzajla bütünleşmesi kolaylaşacak, otomobile olan bağımlılığı azalacak, kaynakları daha etkin kullanacak ve dolayısıyla sürdürülebilir gelişimine katkı sunulacaktır (S.K.S.P.E.P. 2007; Özcan 2009).

Çalışmanın bu bölümünde çevresel sürdürülebilirlik, Çizelge 3.8'de verilen başlıklar doğrultusunda, konut topluluğu ve konut bloğu ölçeğinde detaylı olarak ele alınmaktadır.

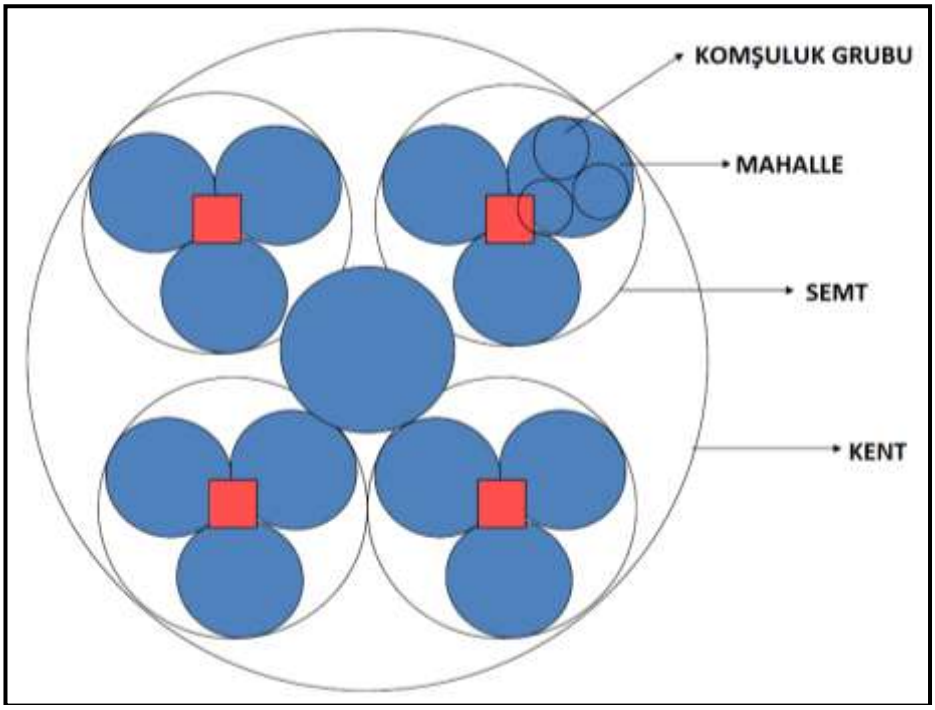
Çizelge 3.8. Çevresel sürdürülebilirlik başlıkları ve alt başlıkları

		Başlıklar	**Alt Başlıklar**
Çevresel Sürdürülebilirlik	**Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler**	Topoğrafya	
		Jeolojik yapı ve toprak özellikleri	
		Yerleşime uygun alanların seçimi	
		İklim	
		Bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri	
		Manzara	
		Çevre sorunları	
		Mülkiyet	
		Arsanın büyüklüğü ve şekli	Erişilebilirlik mesafesi
			Yoğunluk
		Sosyal altyapı	Eğitim tesisi
			Sağlık tesisi
			Alışveriş merkezi
			Sosyal ve kültürel merkezler
			İdari tesis
			Dini tesis
			Yeşil alanlar
			Ortak kullanım alanları
		Teknik altyapı ve ulaşım	Teknik altyapı
			Taşıt yolları
			Otoparklar
			Yaya yolları
			Bisiklet yolları
			Yardımcı elemanlar
	Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler	Blok Yerleşim Düzeni	
		Bina Formu	
		Bina Aralıkları ve Yükseklikleri	
		Blok Girişi	
		Mülkiyet Sınırı	
		Farklılık/Monotonluk	
		Yerel Mimariye Uygunluk	

3.3.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler

Toplu konut, Büyükşehir Belediyeleri sınırlarında kalan alanlarda minimum 1000 konutluk ve yaklaşık 5000 nüfuslu ünite, Büyükşehir Belediyeleri dışında kalan alanlarda ise minimum 400 konutluk ve yaklaşık 2000 nüfuslu bir ünite olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1989; Atakan Öznam 2013). Dolayısıyla toplu konut alanları ilkokul yerleşme birimi ölçülerinde bir ünitedir.

İlkokul yerleşme ünitesi de diyebileceğimiz konut topluluğu ölçeği; temel gereksinimlerin yaya erişme mesafesi içinde karşılandığı alan ve nüfus büyüklüğünü ifade etmektedir (Şekil 3.30).



Şekil 3.30. Yerleşme kademelenmesi (Kurtarır 2012)

Ülkemizde yaklaşık 3500-7000 kişilik ilkokul ünitesi uygun büyüklük sayılmakta olup (Çetiner 1991; Aydemir vd., 2004), bu alanlar içinde iskan alanları, anaokul, okul, açık ve yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, spor alanları, küçük bir alışveriş merkezi, dini tesis, toplantı yeri ve gerekli ulaşım alanları yer almaktadır (Aydemir vd., 2004), (Çizelge 3.9).

Çizelge 3.9. İlkokul yerleşme ünitesi düzenleme ilkeleri (Kurtarır, 2012)

Fonksiyon	İçerik
Barınma	Konut yapıları, avlular, bahçeler, teraslar, garaj vb.
Eğitim Alanı	İlkokul, anaokul
Sosyo-kültürel Tesis Alanı	Sosyal merkez, toplantı salonu, gençlik evi vb.
Sağlık Tesisi Alanı	Sağlık ocağı
Ünite Merkezi	15-20 mağaza-gıda (fırın, kasap, bakkal, manav, şarküteri, gazete bayii vb.) diğer (eczane, nalbur, berber, kahvehane vb.)
Yeşil Alanlar	Çocuk oyun alanları, parklar
İdari Tesis Alanı	İdari ünite, itfaiye, polis, PTT
Altyapı	Temiz su, pis su, elektrik, telefon

İlkokul yerleşim ünitelerinin merkezinde okul yer almakta olup, konut alanları 800 m'lik bir yarıçap içinde konumlanmaktadır (Kurtarır 2012). Okulun yanında günlük ihtiyaçlar için küçük bir alışveriş merkezi yer almaktadır. Ayrıca, ilkokul yerleşme birimleri 5000 kişilik nüfus büyüklüğü için minimum 15 ha.'lık alanı kapsamaktadır (Yıldızcı 1982; Atakan Öznam 2013).

Toplu konut için öncelikle alana ait verilerin ve aşağıda belirtilen özelliklerin bilinmesi gereklidir.

- Mevcut arazi kullanım ve plan kararları
- Topoğrafya
- Jeolojik yapı ve toprak özellikleri
- Yerleşime uygun alanların seçimi
- İklim
- Bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri
- Manzara
- Altyapı ve ulaşım
- Çevre sorunları
- Mülkiyet
- Arsanın büyüklüğü ve şekli

- **Mevcut Arazi Kullanım ve Plan Kararları**

Alan ve yakın çevresi üzerindeki mevcut olan kullanımların belirlenmesi veya imar planına göre gelecekteki kullanımların tasarlanması gereklidir. Eğitim, sağlık, sosyal, kültürel tesisler, yeşil alanlar ve yeni yapılacak yapıların çevresi ile uyumu açısından mevcut yapıların yaşı, bina kalitesi, kat adedi ve yapı türü gibi özellikleri bilinmelidir (Erke 2004; Aysu 2011).Bunların yanısıra mevcut yapılaşma yoğunluğu; hava hareketlerinin farklı şekillenmesi, gölgelendirme, ısı biriktirme, güneş ışığını yansıtma gibi faktörler nedeniyle tasarımda önemli kriterler arasında sayılmaktadır (Soysal 2008). Yoğun yapılaşma olan bölgelerde hava hareketlerinin hızı daha düşük, hava sıcaklığı daha yüksek ve bitki örtüsünün tahribi dolayısıyla nem oranı daha düşüktür (Soysal 2008).

Ülkemizdeki toplu konut alanları genel olarak kent çeperlerinde ve çevresinde yapılaşma olmayan alanlarda uygulanmakta olduğundan mevcut arazi kullanım şekline aykırı kullanımlar söz konusu olmamaktadır. Toplu konut alanlarının birim maliyeti en az seviyeye indirebilmek amacıyla inşa edilmesi, TOKİ'yi kentsel rant bölgelerinin uzağında kent çeperlerinde yer seçmeye yönlendirmektedir (Akalın 2016). Ayrıca hazine arazisi tercihi de maliyetin düşük olması nedeniyle yer seçiminde etkili olmaktadır.

Toplu konut alanının planlı alan üzerinde yer alması bürokratik kolaylık sağlamaktadır. İmar planı olmayan alanlarda planın hazırlanması ve onayı gerekli olup, bunlar zaman ve maliyet artışına sebep olmaktadır. Buna karşın, TOKİ'nin imar planı yapma yetkisini sahip olması, bu alanlarda kendi planlama kararlarını hazırlayıp uygulatma şansını doğurmaktadır.

- **Topoğrafya**

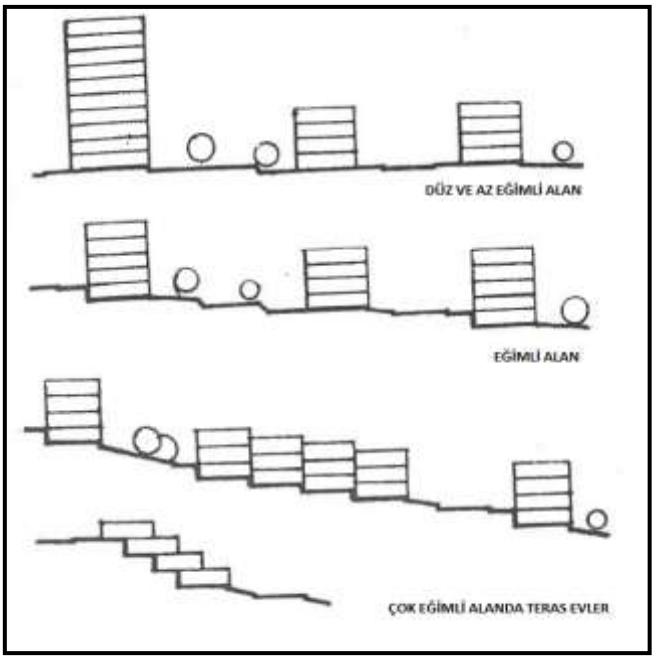
Topografik özellikler; yapının boyutu, yapı tipi (ev, apartman, teras ev), yerleşme yoğunluğu, ulaşım ağı ve yapıların yerleşme düzenini etkilemektedir. Drenaj veya heyelan tehlikesi, iklimsel özelliklerle olumlu-olumsuz etkileşim açısından topoğrafya özelliklerinin belirlenmesi gereklidir (Erke 2004; Aysu 2011). Yapının konumlandırılmasında güneş ışınımı, gün ışığının kullanılması, rüzgar etkileri (biyoklimatik veri) ve doğal havalandırma imkanları açısından eğim derecesi ve yönü analiz edilerek değerlendirilmesi önemlidir.

Genellikle, % 8 ile % 20 arasındaki eğimler yerleşme için tercih edilmekte, % 20-40 eğim aralığındaki alanlar özel düzenlemeler gerektirmektedir (Çetiner 1979; Aydemir ve ark. 2004). % 40 üzeri eğimler ise yerleşme açısından sakıncalı alanlardır. Eğimin % 1'in altına düştüğü yerlerde ise drenaj ve altyapı problemleri ortaya çıktığından yerleşme için uygun görülmemektedir (Aydemir ve ark. 2004). Arsanın eğimi konut dışındaki alanların tasarımında da etkili olmakta, konut alanlarındaki çeşitli fonksiyonlar için kullanılan uygun eğimler Çizelge 3.10'da verilmektedir.

Çizelge 3.10. Konut alanları için kullanılan uygun eğimler (Açıksöz 1993; Erdoğan 2009)

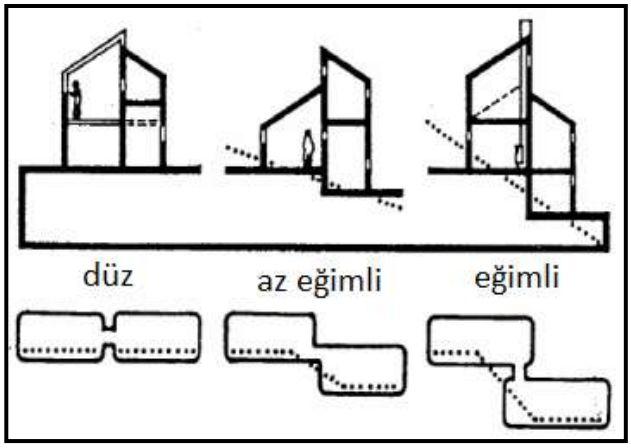
	Eğim (en fazla) %	**Eğim (en az) %**
Yollar, servis yolları, park yolları	8	0.5
Toplayıcı ve yaklaşım yolları	10	0.5
Giriş yürüme yolları	4	1
Rampa	15	-
Oturma alanları	2	0.5
Düzenli yeşil alanlar	25	1
Yeşillendirilmiş oyun alanı	4	0.5
Ağaçlık alanlar	50	-

"Düz arazideki konut üniteleri içe dönüktür. Tekdüzeliği azaltıcı farklı yükseklik ve plan tiplerine yer veren, yeşili iç avlulara alıp, her konuta manzara imkanı sağlayan düzenlemeler yapılmalıdır" (Aydemir ve ark. 2004). Düz alanlarda, yüksek katlı ve yüksek yoğunluklu konut alanları daha kolay tasarlanmaktadır. Eğimli alanlarda ise "genellikle açık, dışa dönük mekanlar düzenlenmelidir. Eğim zorladığı için yaya-taşıt yolu ve otopark çözümleri düz alandan farklıdır. % 20-40 arasındaki eğimler ise teras evler gibi özel çözümler gerektirmektedir" (Aydemir ve ark. 2004) (Şekil 3.31.



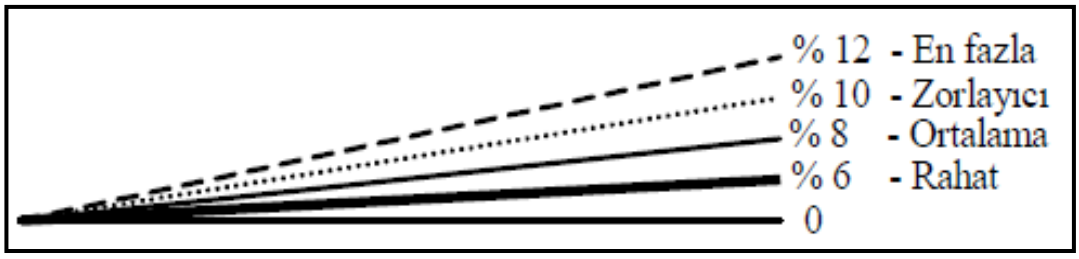
Şekil 3.31. Eğime göre konut düzeni (Aydemir ve ark. 2004).

Farklı topografik özelliklere sahip alanlarda farklı mimari tasarımlar ile yapıyı arsanın koşullarına uyumlu hale getirmek mümkündür (Şekil 3.32).



Şekil 3.32. Farkli topoğrafik alanlarda yapıların yerleşimi (Arcan ve Evci 1992; Ovalı 2009)

Eğimli alanlarda yapılan düzenlemelerde kot farkını aşmak amacıyla rampa veya merdiven kullanılması gerekmektedir. Merdivenli çözümlerde dezavantajlı grupların geçişini kolaylaştırmak için rampaya ihtiyaç duyulmaktadır. "Kentsel mekanda yer alan rampalarda uygun eğim % 5 ile % 8 arasındadır ve 6-8 metrede bir dinlenme sahanlığı düzenlenmelidir. 1-2 metrelik kısa rampalar % 10-15 eğimli olarak yapılabilir" (Pakdil 2001; Şahin ve Dostdoğru 2007), (Şekil 3.33). Eğimi az alanlarda yol, otopark, avlu ve meydancıkların düzenlenmesi daha kolaydır.



Şekil 3.33. Rampalarda eğim (Bakan ve Konuk 1987; Şahin ve Dostdoğru 2007)

Konutlarda yönlenme iç iklimsel konfor açısından önem taşımakta olup, topografik koşullara uyum, mahremiyet, gürültüden kaçma, manzaraya açılma, rüzgar ve güneş ışınımlarından yararlanma ve korunma gibi pek çok faktörün bileşkesi olarak çözülmek zorundadır (Utkutuğ 2000; Soysal 2008). "Yönlere göre sağlanacak güneş ışınımı kazanımı ve etkili olan hakim rüzgar doğrultusunun doğru analizi ile binanın en uygun yerleşme doğrultusuna sağlıklı karar verilebilir" (Erdemir 2014). Zeren ve ark. (1987)'e göre sıcak ve kuru iklim bölgelerinde yapıların yönlenmesi doğu ve güney yönünde 18^{o}, Ayan (2012)'ye göre ise aynı yönlerde 25-35^{o} olması gereklidir. (Şekil 3.34). İki cepheli binalar vantilasyonu sağlamak için batı ve güney yönünde 12 ^{o}C açı yapan aksta konumlandırılmalıdır (Ayan 2012)

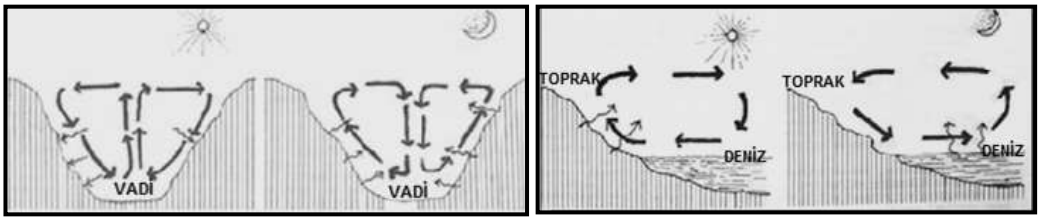


Şekil 3.34. Farklı iklim bölgelerine optimum bina yönlendirilişi (Zeren ve ark. 1987; Koçlar Oral 2010)

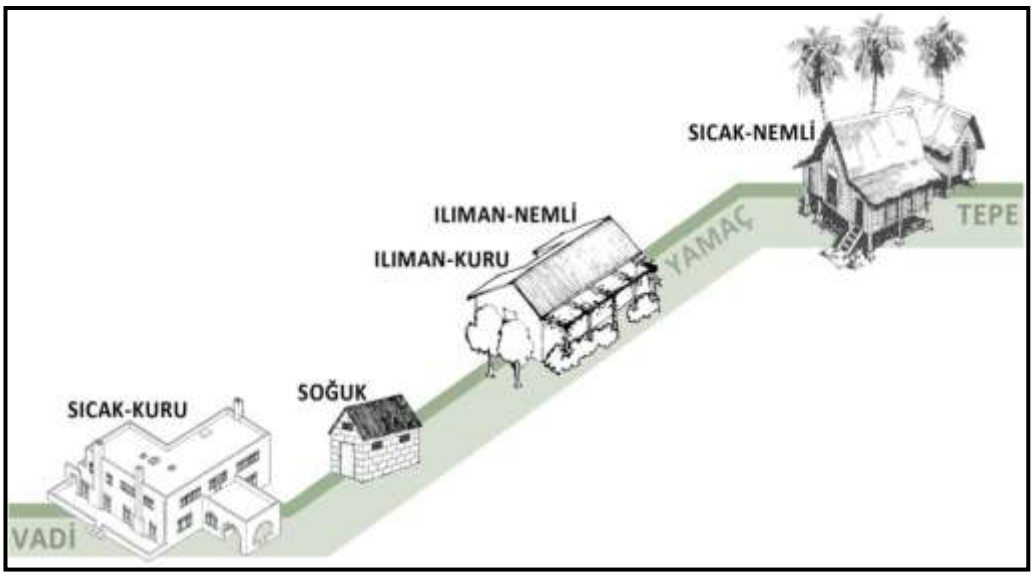
Eğimin yönü mikroklima açısından önemli olup, güneye bakan yamaçlar daha rahat güneş almaktadır. Kuzey yamaçlarında binalar arasındaki mesafe artırılmalıdır (Aydemir ve ark. 2004). Sıcak-kuru iklim bölgesinde binaların ana cepheleri kuzey-güney doğrultusunda yerleştirilerek, doğu-batı yönünden gelecek kontrolsüz güneş ışınları engellenebilir ve bu sayede kışın da güney cephesinden pasif ısı kazanımları sağlanabilir (Erdemir 2014). Doğu ve batıdan alınan güneş ışığının, kontrolünün zor olması nedeniyle binanın ana cephesinin ve camlı alanlarının bu yöne alınmaması, zorunluluk gereği konan camlı alanlarda güneş kontrolü yapılması, binanın doğu-batı aksında güneye daha geniş bir cephe oluşturacak şekilde lineer oturtulması tasarımın

temel prensibi olarak kullanılmaktadır (Soysal 2008). “Binalar hakim rüzgar doğrultularına göre, sadece istenen rüzgarları iç mekanlara alacak şekilde yönlendirilebilir” (Erdemir 2014).

Ayrıca, güneş ışınımı, hava sıcaklığı, hava hareketi ve nem gibi iklim elemanları, yer şekline bağlı olarak konutlar üzerinde farklı etkiler göstermektedir (Karagülle 2009), (Şekil 3.35). Soğuk iklimlerde güneş ışınımının pasif ısıtma etkisinden faydalanabilmek için yamaç üzerine, sıcak iklimlerde ise güneş ışınımının etkisini azaltmak için düzlüklere yerleşmek uygundur (Erdemir 2014) (Şekil 3.36).

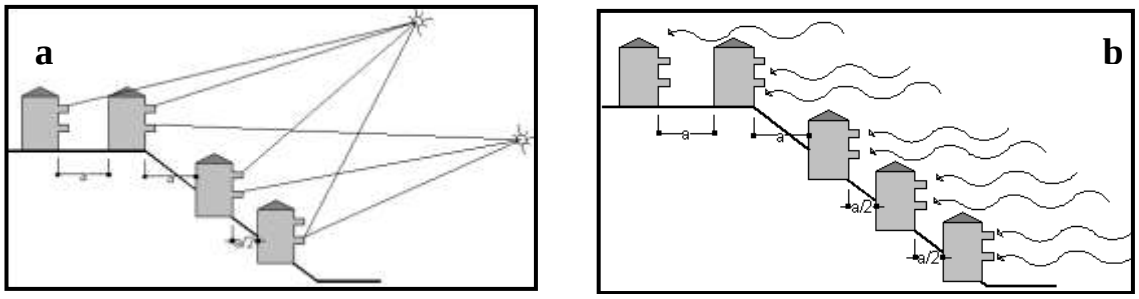


Şekil 3.35. Binanın topoğrafya ve iklimle olan iliskisi (Yılmaz 2005; Karagülle 2009)



Şekil 3.36. İklim tiplerine göre araziye yerleşme şekillleri (Zeren ve ark.1987; Erdemir 2014)

Şekil 3.37’de görüldüğü gibi, yapılar arasındaki mesafe ve yerleşim düzenine dikkat ederek, eğimli bir arazide konutları birbirinin güneş ve rüzgarını engellemeyecek şekilde yerleştirmek mümkündür. Binaların gölge boyları eğim nedeniyle daha kısalacağından özellikle çok katlı konutların alt katlarındaki konutlar, güneşten daha fazla yararlanabilmektedir (Karagülle 2009).



Şekil 3.37. Eğimli ve düz bir arazide binaların güneşten (a) ve rüzgardan (b) yararlanma olanaklarının şematik gösterimi (Karagülle 2009).

Güneye bakan yamaçların ve arazi eğiminin kullanılması, konutların eşit şekilde güneş ve rüzgar gibi doğal kaynaklardan yararlanılmasını sağlamaktadır (Karagülle 2009). Daha yatay gelen kış güneşinde ve sabah-aksam saatlerinde eğimli bir arazide bulunan konutlar daha çok ve uzun süre güneş ışınlarından yararlanabilmektedir (Karagülle 2009).

– **Jeolojik Yapı ve Toprak Özellikleri**

Jeolojik yapı ve toprak özellikleri; temel tipi ve zemin suyu yüksekliğinin, bodrum yapma olanağının, yapıların kat adedinin, gruplaşma ve yerleşme yoğunluğunun belirlenmesinde ve bitkilendirme gibi uygulamalarda önemli olup, maliyeti etkilemektedir. Depremsellik özellikleri ise alanla ilgili yapılaşma kararlarında dikkate alınması gereken konudur ve yapının depreme dayanaklı inşası için bilinmesi gereklidir.

Tarım arazileri; toprak ve topografik özellikleri bitkisel üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan arazilerdir ve bu araziler I - VIII arasında değişen arazi kullanım kabiliyet sınıflarına ayrılmaktadır. Tarım arazileri, nüfus artışı, sanayileşme ve kentleşme gibi nedenlerden ötürü yapılaşmaya açılmakta, dolayısıyla gıda üretiminin düşmesi, biyo-çeşitliliğin azalması, ekolojik dengenin bozulması, ülkenin dışa bağımlı duruma gelmesi gibi sorunlarla karşılaşılmaktadır. Yerleşim alanları yakınındaki tarım arazilerinin arsaya dönüşmesi ile değerinde meydana gelen ani artış, bu arazilerin tarımsal niteliğinin korunmasını güçleştirmektedir (Akci ve ark. 2016).

Tarım arazilerinin sürdürülebilirliği için tarım dışı kullanım alanları ve mutlak korunacak tarım arazilerinin tespit edilmesi gereklidir. Ayrıca toprağın özelliklerine göre değişkenlik gösteren erozyon, heyelan, sel ve taşkın durumları da yapılaşmayı

etkileyen önemli unsurlar arasında yer almaktadır. Tasarım çalışmalarında alanın yapısı detaylı olarak analiz edildikten sonra uygulamaya başlanması önemlidir.

TOKİ uygulamalarında, mevcut yasa ve yönetmelikler çerçevesinde depremsellik ve jeolojik yapıya ilişkin verileri dikkate almaktadır. Afet konutları uygulamaları ile deprem bölgelerinde de çalışma yapmaktadır.

- **Yerleşime Uygun Alanların Seçimi**

Sürdürülebilir kentlerin planlanması ve tasarımında ekonomi-ekoloji dengesinin sağlanarak doğru kararlar alınması amacıyla çeşitli yöntem ve sistemlerin kullanımı günümüzde giderek yaygınlaşmaktadır. Arazi kullanımından kaynaklanan sorunların önlenmesi, uygun arazi kullanım tipinin belirlenmesi ve arazi kullanımında sürdürülebilirliğin sağlanması ancak kullanıcı gereksinimlerinin ve arazinin çeşitli kullanımlara yönelik özelliklerinin dikkate alınması ile gerçekleşmektedir (Çavuş ve Koç 2015).

Toplu konut alanları için alan seçiminde farklı analizlerin yapılarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi ve alanın özelliklerine göre karar alınması gerekmektedir. Yerleşime uygunluk analizlerinin yapımında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS)'nin kullanılması çalışmanın doğruluğunu ve daha kısa sürede yapılmasını sağlamaktadır. "Çok yönlü kullanıma uygun, uzun vadede çevresel değişikliklere uyum sağlayabilecek yaklaşımlarda bulunabilmek için kullanılacak bilgilerin kontrolünde, CBS ve Uzaktan Algılama yöntemlerinin önemi büyüktür" (Özyavuz 2011).

Topoğrafya, jeoloji, hidroloji, toprak özellikleri, mevcut arazi kullanım, heyelan, erozyon durumu gibi analizlerin belli puanlama ve ağırlık dereceleri çerçevesinde üst üste çakıştırılması ile yerleşim için uygun alanlar elde edilebilmektedir.

TOKİ mevcut planlama kararları, yasal düzenlemeler ve jeoteknik etütlerin neticesine göre uygulamalar yapmaktadır.

- **İklim**

Alana ait makroklimatik ve mikroklimatik özellikler bilinmelidir. Aşağıda tanımlanan sıcaklık, yağış, rüzgar, nem gibi veriler iklimsel faktör arasında yer almakta olup, yapıların biçimi, yapı malzemesi, pencere boyutları, çatı formu, yapının rengi, ısıtma sistemleri gibi özellikleri yanında yerleşmede yapıların gruplaşma düzenini

(yapıların birbirine göre konumu, uzaklıkları, yönlendirilmeleri) etkilemektedir (Girginer 2006). Yapıların iklime uygun olarak tasarlanması, konfor koşullarını sağlayarak gereken enerjiyi azaltacağından enerji korunumu için etkili bir yöntem olmaktadır (Saatçı 2012). İklim, konut yer seçiminden başlayarak bütün mekansal ve bina kütlesiyle ilgili oluşumları etkilemekte olup, konut birimlerinin ve bloğunun ekonomik biçim ve boyutları da iklimden etkilenmektedir (Bayazıt 1989).

Sıcaklık: Sıcaklık, bulunulan enlem, mevsim, gün içindeki saat, topografik yapı ve yüksekliğe bağlı olarak değişmektedir. **"**Güney yönlü rüzgârlar sıcaklığı artırmakta, kuzey yönlü rüzgârlar sıcaklığı azaltmaktadır. Nem de bir yerin fazla ısınma veya soğumasını engelleyerek, günlük ve yıllık sıcaklık farkını azaltmaktadır" (Ovalı 2009). Alanın sıcaklık değerleri bilinerek uygun tasarımlarla etkin kullanımlar sağlanabilmektedir.

Nem: Bağıl ve nispi nem olarak değerlendirilmektedir. Havadaki yüksek nem miktarı, gerçek sıcaklık değerlerinden daha yüksek ya da düşük hissedilmesine neden olmaktadır (Yasan 2011). Bu nedenle yapılarda konfor koşullarını sağlamak amacı ile yüksek nem oranının havalandırma ile düşürülmesi, düşük nem oranının ise su ögesinin kullanımı ile arttırılması gibi çözümler üretilmektedir (Erdemir 2014).

Rüzgar: Hakim rüzgar yönü ve şiddeti tasarımda önemli bir konudur. Rüzgârın yapılar üzerinde statik olarak basınç ve kar yükü; dinamik olarak titreşim; çevresel olarak sağlık; konfor açısından ısı geçişi, kirlilik ve gürültü dağılımı, yangın yayılımı, yağmur ve hava sızıntısı gibi etkileri bulunmaktadır (Ovalı 2009). Sıcak iklim bölgelerinde rüzgarın serinletici etkisinden yararlanılmalıdır. Tasarım yapılırken binaların rüzgarı kesme ve yönlendirme durumları değerlendirilerek, mikro klimatik etkilerin oluşması engellenmelidir (Erdemir 2014).

Ülkemizde farklı iklim tipleri ve sınıflandırmalar bulunmakta olup; iklimsel veriler analiz edilerek Zeren (1989)'in yapmış olduğu beş ana iklimsel bölge aşağıdaki gibidir:

- Soğuk iklim bölgesi: Erzurum, Kars
- Ilıman – kuru iklim bölgesi: Ankara, Kırıkkale
- Ilıman – nemli iklim bölgesi: İstanbul, Yalova
- Sıcak - nemli iklim bölgesi: Antalya, Mersin

- Sıcak - kuru iklim bölgesi: Diyarbakır, Şanlıurfa

Çalışma alanı olarak seçilen Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin iklimsel özelliklerini ortaya koymak üzere çeşitli çalışmalar incelenmiştir. "Bölgede hüküm süren iklim, bazı araştırmacılara göre şiddetli karasal Akdeniz iklimi, bazılarına göre ise kontinental bir step iklimi olarak tanımlanmaktadır. Bu iklimin en belirgin özellikleri, şiddetli yaz sıcaklığı ve kuraklığı, en düşük sıcaklık derecelerinin ve yağışların kış mevsiminde toplanması, belirgin karasallık ve ana çizgileriyle Akdeniz tipi bir yağış rejimidir. Çevre bölgelerden farklı olan bu iklime, Akdeniz ikliminin bozulmuş veya karasallaşmış bir tipi demek mümkündür" (Çağlıyan ve Durmuş 2010). "Bölgedeki ortalama karasallık derecesi oldukça yüksek değerler göstermektedir. Bu özellik Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki iklim koşullarının, Akdeniz ikliminden farklı olmasının en önemli nedenlerindendir. Bölgede etkili olan karasallık, yağışların azalmasına ve sıcaklık farklarının yüksek değerlere ulaşmasına neden olmaktadır" (Gürgen 2002). Günal (2013)'e göre "Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin alçak kesimlerinde step iklimi, yüksek plato düzlüklerinde karasal iklim hüküm sürer. Yazlar çok sıcak ve kurak, kışlar ise İç Anadolu'ya oranla daha az soğuk geçer." Benzer şekilde Mızrak (2017) da "Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yazın sıcaklıkların çok yüksek ve yazların uzun ve çok kurak geçtiğini" belirtmektedir. Bu verilerden yola çıkarak çalışma alanının sıcak-kuru iklim bölgesinde yer alması nedeniyle sıcak-kuru iklim bölgesindeki tasarım kriterleri detaylı ele alınmakta, diğer bölgelerin tasarım kriterlerine ilişkin genel bilgi verilmektedir.

Soğuk İklim Bölgesinde Tasarım: Yazlar kısa ve serin, kışlar ise uzun ve sert geçen iklim bölgesidir. Doğu Anadolu Bölgesi'nin tamamı ve Batı Karadeniz'in iç kısımlarında görülmektedir. Soğuk iklim bölgesinde, güneşin ısıtıcı etkisinden maksimumda faydalanacak, hâkim rüzgârdan korunacak ve bina içinde ısı korunumu sağlayacak konseptler tasarımda kullanılmalıdır.

Ilıman – Kuru İklim Bölgesinde Tasarım: Gece gündüz sıcaklık farkının fazla olduğu karasal iklimin hüküm sürdüğü bölgede, yağışlar genel olarak kış aylarında kar olarak görülmektedir (Yılmaz ve ark. 2006; Dizdar 2009). En sıcak dönemlerde sıcaklık etkisini azaltmak için rüzgârdan yararlanmaya olanak sağlayacak şekilde en düşük hacim/yüzey oranını veren kompakt dokular oluşturulmalıdır (Ovalı 2009).

Ilıman – Nemli İklim Bölgesinde Tasarım: Ilıman-nemli iklim genellikle yaz ve kış nemli olan deniz kenarı, göl, nehir gibi büyük su birikintilerinin bulunduğu bölgelerde görülür. Bu tür bölgelerde en sıcak dönemde, yüksek nemin rahatsız edici ve güneşin ısıtma etkisini azaltacak, en az sıcak dönemde ise rüzgârdan korunma ve güneşten ısıtma amaçlı yararlanma olanaklarını sağlayacak konseptlerin tasarıma aktarılması gerekmektedir (Ovalı 2009).

Sıcak - Nemli İklim Bölgesinde Tasarım: Bağıl nemliliğin yüksek olduğu bu iklim bölgesinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Nemin yüksekliğinden dolayı hissedilen sıcaklık fazladır. Akdeniz ve Ege Bölgesinde görülmektedir. Sıcak-nemli iklim bölgesinde, en sıcak dönemde ısı kazancını ve ışınımı azaltıcı, nem kaybını ve havalandırmayı artırıcı, en az soğuk dönemde ısı korunumu sağlayacak ölçütler optimum konfor koşullarının oluşumu için yeterli olmaktadır (Ovalı 2009). Yerleşme dokusu ve binalar, hava akımından yaralanacak şekilde dağınık karakterde ve ayrık olarak düzenlenmelidir (Ovalı 2009).

Sıcak - Kuru İklim Bölgesinde Tasarım: Yazları çok sıcak, kışları çok soğuk olan bölge sıcaklığı çöl iklimiyle benzerlik göstermektedir. Sıcak-kuru iklim bölgesinde en sıcak dönem için gölgelemeyi artıracak ve kuru karakterli hava hareketinden korunma (hava hareketinin karakteri nemli ise yararlanılmalı) sağlayacak, en az soğuk dönemde ise güneş ışınımının ısıtıcı etkisinin artırılmasını sağlayacak ölçütler önem kazanmaktadır[26] (Ovalı 2009).

"Sıcaklık etkisinin azaltılması için mekânların cepheleri dar, derinlikleri fazla olmalıdır. Binalar güneş etkisinden en az etkilenecek şekilde avlulu, kompakt, yatayda yayılmış, az katlı olmalıdır" (Ovalı 2009). Avlulu geleneksel konutlarda, avlu çevresinde revak ve eyvanlar yer almakta, serinletici etkisinden dolayı avluda bitki ve su ögeleri kullanılmaktadır. Ayan (2012)'ye göre doğu-batı doğrultusunda bitişik nizam, sıra evler veya grup oluşturarak hacimsel etki oluşturan kitlelere gidilmesi uygundur.

[26] "Bölgenin geleneksel mimarisinde; yapı kabuğunun, ısı tutuculuğu fazla olan taş, kerpiç, çamur gibi malzemelerden veya bunların çeşitli kombinasyonlarından yararlanılmaktadır. Pencereler az sayıda, küçük ve zeminden yansıyan radyasyonunun engellenmesi için mümkün olduğunca yüksektedir. Cepheler açık tonlarda boyanarak kütlenin ısı tutuculuğu azaltılmaktadır" (Yılmaz ve ark. 2006; Dizdar 2009).

Optimum bina boyutu 1:1,3 tür (Olgyay 1963; Ovalı 2009). Çatılar eğimsizdir. Yüksek bina duvarlarının ve dar sokak dokusunun etkisiyle gölgeli alanlar oluşturulmaktadır. Toplu konut yerleşmelerinde güneşlenme ve hakim rüzgar yönünün göz önüne alınması gereklidir. Güneşten daha iyi yararlanabilmek adına yapıların güney doğrultusunda konumlandırılması tercih edilmelidir.

Özetle, soğuk iklim bölgelerinde dış çevreye kapalı ve toplu bir planlama gerekirken; sıcak iklim bölgelerinde dış çevreye açık, yaygın bir planlama anlayışı gerekmektedir (Arcan ve Evci 1999; Özbilen 2014). Sıcak bölgelerde serinlik sağlayan, soğuk bölgelerde ise ısıyı tutacak tasarımlar ön plandadır.

- **Bitki Örtüsü ve Peyzaj Kriterleri**

Bitki örtüsü; güneş, rüzgar, parıldayan ve yansıyan ışık, gürültü kontrolü, hava temizleyicisi ve estetik gibi amaçlarla kullanılmaktadır (Girginer 2006). Peyzaj tasarımlarında yerel koşullara uygun bitki seçimi önemlidir. Mevcut bitki örtüsünün niteliği, yeri, korunmaya değer olup olmadığının belirlenmesi gereklidir (Erke 2004; Aysu 2011). Bitki örtüsü buharlaşma sayesinde havadaki nemin artmasına ve sıcaklığın düşürülmesine yardımcı olmakta, gerektiğinde rüzgarın olumlu ve olumsuz etkisini optimize edecek şekilde kullanılabilmektedir (Soysal 2008). Enerji etkin peyzaj düzenlemeleri iklim bölgelerine göre farklılıklar göstermektedir. Buna göre;

Soğuk İklim Bölgelerinde; bitki örtüsü soğuk rüzgârı engelleyecek ve güneş ışınımını yansıtacak şekilde olmalıdır (Ovalı 2009). "Kuzey cephesinde kısmen yükseltilmiş toprak uygulaması yararlıdır. Kuzey, doğu ve batı cephelerinde sürekli yeşil olan çalılar ve yeşil, alçak dalları olan ağaçlar tercih edilmeli, güneyde ise rüzgar kırıcı alçak çalılar ve çim uygulanmalıdır. Binadan uzakta güneydoğu ve güneybatı yönlerinde yaprak döken ağaçlar kullanılabilir" (Lechner 2001; Özdemir 2005).

Ilıman-Kuru İklim Bölgelerinde; "en az sıcak dönemde hâkim rüzgâr etkisini azaltmak için binalardan uzakta yaprak dökmeyen karakterde yeşil doku kullanılmalıdır. Bina yakınlarında iğne yapraklı ve bodur ağaç toplulukları ile yaprak döken ağaçlar ve sarmaşıkların kullanımı uygundur" (Ovalı 2009). Kuzeyde soğuk kış rüzgarlarından korunmak için sürekli yeşil ve dalları alçak olan ağaçlar, güneyde alçak çalılar veya yüksek olmayan ağaçlar uygulanmalı, doğu ve batı cephelerinde ise güneşi engelleyen,

vantilasyona izin veren yüksek gövdeli, yaprak döken ağaçlar yerleştirilmelidir (Yılmaz ve ark. 2006; Dizdar 2009).

Ilıman-Nemli İklim Bölgelerinde; yeşil doku en az soğuk dönemde kuzey yönlerden gelecek soğuk rüzgârları engelleyecek, en sıcak dönemde güney ve güneybatıdan esecek serin rüzgârları binaya yönlendirecek ve gölgeleme sağlayacak şekilde düzenlenmelidir (Ovalı 2009). Kuzeyde, kışın rüzgar etkilerinden korunmak için sürekli yeşil ve alçak dalları olan ağaçlar, doğu ve batıda güneş ışınımını engelleyen ve rüzgar etkilerine izin veren yüksek gövdeli ağaçlar, güneyde ise alçak çalılar ve ağaçlar tercih edilmelidir (Yılmaz ve ark. 2006; Dizdar 2009).

Sıcak Nemli İklim Bölgelerinde; yeşil doku serin hava akımının geçişini engellemeyecek uzun gövdeli ve geniş dallı olmalıdır (Ovalı 2009). Güney cephesinde ağaçlandırmadan kaçınılmalı, kuzey cephesinde, yazın gölge etkisi sağlayan ağaçlandırma, doğu ve batı cephelerinde güneşi engelleyen, vantilasyona izin veren yüksek gövdeli, yaprak döken ağaçlar yerleştirilmelidir (Lechner 2001; Özdemir 2005).

Sıcak Kuru İklim Bölgelerinde; kuzey ve güney yönlerinde ağaçlandırmadan kaçınılmalı, doğu ve batı yönlerinde ise (konumlandırmalar yer değiştirebilir) çalılar, duvarlara yerleştirilmiş sarmaşıklar ve yaprak döken ağaçlar uygulanmalıdır (Lechner 2001; Özdemir 2005). Dış mekân düzenlemelerinde ışınımı yansıtma özelliği az olan çim, toprak veya çakıl+çim kullanılmalıdır (Ovalı 2009, Orhon ve ark. 1988; Saatçı 2012). Ayrıca alanda stabilize yol, gölet, havuz, su yüzeyi gibi kullanımların bulunması uygundur (Orhon ve ark. 1988; Saatçı 2012)

Peyzaj kriterleri; uyum, bitki gelişimi ve sürdürülebilirlik açısından ele alınmalıdır. Doğal bitki örtüsü ile uyumlu ve az su ile yetinen ağaç ve çalılar tercih edilmelidir. Malzeme ve doku yönüyle uygun peyzaj elemanları kullanarak yapı yüzeylerinin veya konut çevresindeki açık alanların gölgelenmesini sağlamak mümkündür (Givoni 1998; Karagülle 2009). Binalar arası açık mekanların yüzey örtü malzemeleri ve renkleri, güneş ışınım özellikleri göz önüne alınarak seçilmelidir (Özdemir 2005).

Ek olarak, oyun alanları dahil, peyzaj alanlarında ısı emen ve yansıtan yüzeylerin alanı, açık alanların % 20'sini aşmamalı ve bu alanlar mümkün olduğu kadar ağaç ve çalılarla gölgelenmelidir (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010). Konut çevresindeki

bitkisel peyzaj düzenlemeleri; hava akımını iç mekana yönlendirmeyi veya ısısal konfor nedeniyle soğuk rüzgardan binayı korumayı amaçlamalıdır (Karagülle 2009). Yapılar konumlandırılırken kış rüzgarlarından korunmaları, yaz aylarındaki rüzgarlardan faydalanmaları sağlanmalıdır.

Bitkisel doku kullanılarak binanın soğutma ve ısıtma harcamalarında önemli oranda düşüşler sağlanabilmektedir (Karaca ve Varol 2012). Örneğin; ağaç ve çalıların yapıların batı ve kuzey cephelerinde kullanılması istenmeyen akşam güneşini engellemekte olup, yapının güney cephesinde yapraklarını döken, kuzey cephesinde ise her daim yeşil bitkilerin yerleştirilmesi kış güneşinden yararlanma ve soğuk kış rüzgarlarından korunma sağlayabilmektedir (Karaca ve Varol 2012). Yaprağını dökmeyen ağaçların rüzgar kesici olarak kullanılması mümkündür. Ancak, yapılar ile bu bitkiler arasında yaklaşık ağaç yüksekliklerinin 20 katı kadar mesafe bırakılmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010).

TOKİ alanlarında, genel olarak, çocuk oyun alanları ve parklarda peyzaj tasarım ilkeleri minimum ölçekte uygulanmaktadır. Kullanılan bitki çeşitleri arasında ağaç ve ağaççıklar çoğunlukta olup, farklı iklim koşullarına dayanıklı bitkiler tercih edilmekte, bazı duurmlarda yerel iklimle uyumlu olmayan bitki türleri ile karşılaşılmaktadır.

- **Manzara**

Manzara, toplu konut yerleşiminde yapıların yönlendirilmeleri, gruplaşma biçimleri ve kat adedinde etkili olmaktadır (Girginer 2006). Tasarımda göl, deniz, orman gibi vurgulanması veya enerji hatları, çöplükler gibi perdelenmesi gereken görüntüler belirlenmelidir (Erke 2004; Aysu 2011). Eğimli arazilerde manzaraya yönelme, genellikle arazinin alçalarak yayılmasının sağlandığı geniş görüş alanı yönündedir (Karagülle 2009).

“Kullanıcıların kendilerini rahat hissedebilecekleri mekanlar oluşturmak için güven hissi sağlayan bir arka fon ve daha büyük bir alana bakış olanağı sağlanmalıdır. Bu açıdan, yapılan düzenlemede öncelikle arkası olan küçük bir bölüm oluşturulmalı ve bu mekan bir açıklığa yönlendirilmelidir” (Şahin ve Dostdoğru 2007).

- **Çevre Sorunları**

Başlıca çevre sorunları; hava, gürültü, su, toprak, flora-fauna ve kültürel çevre gibi alanlarda karşılaşılan sorunlar ve kirliliklerdir.

Hava kirliliği kentleşme ve sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkmakta; nüfus yoğunluğu, kentlerde topoğrafik ve iklimsel özelliklere uygun olmayan yapılaşma, kirliliği artırmaktadır. Isınma sistemi, kullanılan yakıt türleri, ulaşım araçları bu sorunun büyümesinde etkili olmaktadır. Hava kirliliği canlı sağlığını ve ekolojik yapıyı tehdit etmekte, yapı ve eşyaları olumsuz etkiliyerek ömürlerini kısaltmaktadır (Türküm 1998).

Gürültü sorunu[27]; teknolojideki gelişmeler ve yaşam biçimindeki değişimler sonucu insanoğlunda olumsuz fizyolojik ve psikolojik etkiler oluşturan istenmeye sesler olarak tanımlanmaktadır (Türküm 1998).

Su kirliliği; su kaynaklarının doğal yapısına bozacak maddelerin suya karışmasıdır. Su kirliliği; tarımsal faaliyetler, sanayi tesisleri ve yerleşim alanlarına bağlı olarak artmaktadır.

Toprak kirliliği, insan etkinlikleri sonucunda, toprağın yapısının bozulması anlamaına gelmektedir. Tarımsal faalliyetler, atıklar, zehirli ve tehlikeli maddelerin toprağa bırakılmasıyla kirlilik artmaktadır.

Yeryüzünün yalnızca belli bir bölgesinde bulunan endemik bitkiler ve endemik hayvan türleri çevre kirliliğinden olumsuz etkilemekte ve hızla yok olmaktadırlar. Ayrıca, köklü tarihi geçmiş içinde ortaya çıkan kültür varlıkları ve sit alanlarından oluşan kültürel çevre tahrip edilmekte ya da yıkılmaktadır.

Dolayısıyla, konut bölgelerinde kirliliğe sebep olacak bir unsur bulunmamalı ve uygulamalar çevre kirliliğine sebebiyet vermemelidir. Anayollar, havaalanı gibi gürültü kaynaklarının, fabrika, çöplük gibi hava, su ve toprak kirliliğine yol açabilecek kaynaklar belirlenmelidir (Erke 2004; Aysu 2011).

[27] Uluslararası Standart Örgütü'nün (ISO) normal saydığı gürültü düzeyi 58 desibel (dB) olup, 90 dB'in üzerindeki gürültülerin insan sağlığına zararlı olduğu, 140 dB'i aşan gürültülerin ise ciddi beyin tahribatına neden olduğu belirtilmektedir (Türküm 1998).

Toplu konut alanları genelde kent çeperlerinde olması sebebiyle kullanıcılar taşıt ya da istihdam alanlarından kaynaklı gürültü ve çevre kirliliği gibi sorunlarla çok fazla karşılaşmamaktadır.

- **Mülkiyet**

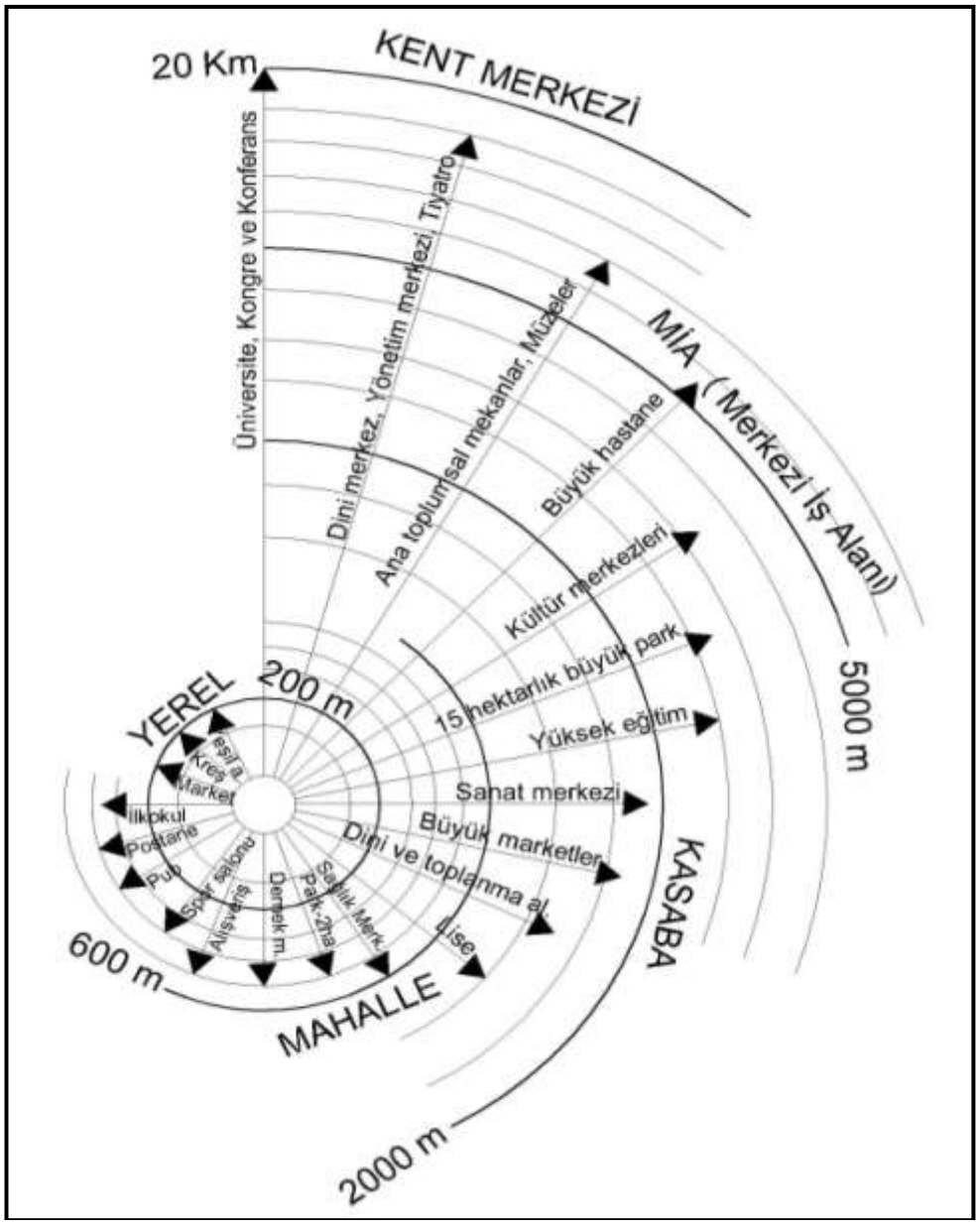
Özel mülklerin alımı daha kısa sürede tamamlanırken, kamu mülkiyetindeki arsaların alımı prosedür gereği daha uzun sürmektedir (Özbilen 2014). Maliyet açısından da mülkiyet durumu önem taşımaktadır. Toplu konut alanlarının hazine arazisi üzerinde olması toplu konut uygulayıcısı açısından avantaj gibi görünse de kamusal kullanımı önlediği gerekçesiyle sakıncalı bulunmaktadır.

Toplu Konut İdaresi, genellikle kamulaştırma maliyeti nedeniyle projelerini kentsel alanlar içindeki hazine arazileri üzerinde gerçekleştirmektedir (Can ve Çiçek 2012).

- **Arsanın Büyüklüğü ve Şekli**

Arsanın tasarıma uygun büyüklük ve şekle sahip olması gerekmektedir. Arsanın konumu, tasarlanacak toplu konuttaki konut sayısına bağlı olarak yoğunluğun hesaplanması açısından önemlidir (Özbilen 2014). Alanın büyüklüğünü belirleyen erişilebilirlik ve yoğunluk olarak iki önemli ölçüt bulunmaktadır (Aydemir ve ark. 2004):

- **Erişilebilirlik Mesafesi:** Okul temel donatı olduğundan çocuğun yürüyebileceği mesafe olan 500 m yarıçap alanın sınırlarını belirlemektedir. Çeşitli kaynaklarda, komşuluk ünitesi tasarımlarında 800 m yarıçap erişilebilir mesafe olarak değerlendirilmektedir. İdeal kent örneklerinde ise yerel ölçekte erişim mesafesi 200 m iken, mahalle ölçeğinde 600 m olmaktadır (Şekil 3.38).



Şekil 3.38. İdeal kent ve erişilebilirlik (www.archello.com/sites/default/ files/ imagecache/ header_detail_large/story/me dia/3030_0299_1_w.jpg,.2016)

- **Yoğunluk:** Alan büyüklüğü konut tipi ve yoğunluğa göre değişmektedir. Çok düşük yoğunluklar arsa ve alt yapı maliyeti açısından ekonomik olmazken, çok yüksek yoğunluklu alanlar ise özellikle taban alanı arttıkça güneşlenme, aydınlanma gibi fiziksel sorunların yanında komşuluk ilişkilerinde de sorun oluşturmaktadır (Aydemir ve ark. 2004).

TOKİ alanlarında arsanın şekli ve büyüklüğü konut sayısı ile orantılı olarak değişebilmekte ve farklı arsa şekilleri ile karşılaşılmaktadır.

– **Sosyal Altyapı**

Konut veya konut bloklarının yerleri belirlendikten sonra uygun alanlarda ve standartlarda sosyal donatı elemanları konumlandırılmalıdır. Konut topluluğu ölçeğindeki çalışmalar genelde 3500-5000 kişiyi referans almakta olup, bu nüfus için gerekli olan sosyal donatı alanları; ilkokul, sağlık ocağı, çok amaçlı toplantı salonu, açık yeşil alan, mescit ve küçük hizmet merkezi (çarşı)'nden oluşmaktadır (Çizelge 3.11). Bunlara ek, olarak ortak kullanım alanları da bu başlık altında ele alınmıştır.

Çizelge 3.11. Nüfusa Göre Ünitelerde Bulunması Gereken Donatılar (Es ve Akın 2007; Oral 2014, Kurtarır 2012)

Ünite Tanımları	Nüfus	Donatılar
Konut	1 -10	Bahçe, teraslar, balkon, merdiven
Konut Grubu	30-50	Çocuk oyun yeri
Küçük Komşuluk	300-600	1 küçük çocuk grubu oyun yeri, 1 çocuk bahçesi, otopark
Komşuluk	1500-2000	Çocuk yuvası, 7-12 yaş için oyun yeri, küçük bir çarşı
İlkokul Yerleşme Birimi	3500-5000	İlkokul, sağlık ocağı, çok amaçlı toplantı salonu, açık yeşil alan, mescit, küçük hizmet merkezi (çarşı)
Semt	10.000-15.000	1 ortaokul, 1 sanat okulu, semt hizmet merkezi, tamirhaneler, spor alanları, açık yüzme havuzu, idari ve sosyal tesisler, dini tesisler
Şehir	20.000-50.000	Lise, meslek okulları, hastahane, kütüphane, sinema, toplantı salonu, müze, konser salonu, tiyatro, merkezi ve yerl yönetim birimleri, büyük ibadethane

- **Eğitim Tesisi:** Eğitim tesisleri yaşayan nüfus ile orantılı olarak yeterli büyüklükte ve yürüme mesafesinde olmalıdır. Eğitim tesisleri erişim mesafesi için farklı kaynaklarda farklı ölçüler belirtilmekte olup, toplu konut ölçeğinde genel olarak 500 m ya da 800 m yarıçap esas alınmaktadır. Erkişi (2012); anaokul ve ilkokul birmini birlikte ele alarak 400-500 m, ortaokul için 800-1.000 m ve lise için 1.600-2.000 m hizmet yarıçapından bahsetmektedir. De Chiara ve Koppelman (1975)'e göre ise ilkokul birimi için 402,25 - 804,50 m hizmet yarıçapı dikkate alınmalıdır (Çizelge 3.12).

Çizelge 3.12. Okul türüne göre hizmet yarıçapı (De Chiara and Koppelman 1975; Kara 2006)

Okul Türü	Hizmet Yarıçap (m)
Anaokulu	201,12 (en fazla)
İlkokul	402,25 – 804,50
Ortaokul	804,50 – 1.206,75
Lise	1.206,75 – 1.609

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre ise; kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanmaktadır.

- **Sağlık Tesisi:** Yürüme mesafesinin (500 m) dikkate alındığı ana sağlık merkezi veya semt polikliniği şeklinde tasarlanabilir.
- **Alışveriş Merkezi (Ticari Merkezler):** Toplu konut ölçeğinde yiyecek satışı, eczane, berber, temizlik ve oto servisi, kuru yiyecek satan yerler gibi satış yerleri gereklidir. İlkokul birimlerinde, iskân grupları içinde, birkaç dükkânın bir araya gelmesiyle oluşturulmuş satış alanları yeterli olmaktadır (Erkişi 2012).
- **Sosyal ve Kültürel Merkezler:** İlkokul ölçeğinde sosyal ve kültürel ihtiyaçların giderilmesinde çok amaçlı toplantı salonu yeterli görülmektedir.
- **İdari Tesis:** Toplumun idari ihtiyaçlarına cevap verecek polis karakolu, ptt gibi hizmet birimleri yapılabilir.
- **Dini Tesis:** Mescit ya da küçük bir dini tesis olarak tasarlanması yeterlidir.
- **Yeşil Alan:** Bu alanlar yaşayan mekanlar şeklinde tasarlanmalı, bölgenin özelliklerine uygun peysaj tasarımları yapılmalıdır. Kent ölçeğinde oluşan yeşil dokunun devamını ve kullanıcının yeşil ile buluşmasını sağlamak amacıyla toplu konut alanlarında ana ve ara yeşil akslar oluşturulmalıdır.

Farklı yaş gruplarına hitap eden erişilebilir rekreasyon alanları oluşturulmalı ve bu alanlar kent mobilyaları ile desteklenmelidir. Tasarımda iklim, kot farklılıkları, toprak özellikleri, mevcut bitki örtüsü, yapı sınırları ve konut dokusu, servisler ve bağlantı noktalarına dikkat edilmelidir (Perçin 1982; Özdemir 2006). Açık yeşil alanların, yerleşimlere olan uzaklıkları ve büyüklükleri tasarım ilkeleri açısından değerlendirilmelidir (Çizelge 3.13).

Çizelge 3.13. Yerleşimlere uzaklıkları ve en az ölçütlerine göre açık yeşil alanlar (Temurlenk 1997; Erkişi 2012)

Yeşil Alan Türü	Uzaklık (m)	Min. Alan (m^2)
Küçük çocuk (2-6 yaş) oyun alanı	100	150
Çocuk (7-12 yaş) oyun alanı	500	1
Rekreasyon alanı	200-350	900
Oyun ve spor alanı	600-1.000	15
Mahalle parkı	300-800	2.5
Merkez park	1.000-1.500	20

Bitkiler, estetik, gölgeleme, rüzgârı engelleme, mekânı tanımlama, mekânda yönlenme, toplanma ve mahremiyet gibi etkileri oluşturma amaçlarıyla kullanılmaktadır. Bitki örtüsünün türü, kompozisyonu, sıklığı, ışık alma durumu, boyu, doğal veya kültürel olması gibi özellikler önemli bitkisel tasarım kriterlerdir (Erkişi 2012).

Yeşil alanlar içinde çocuk oyun alanları ve açık spor alanları değerlendirilmektedir.

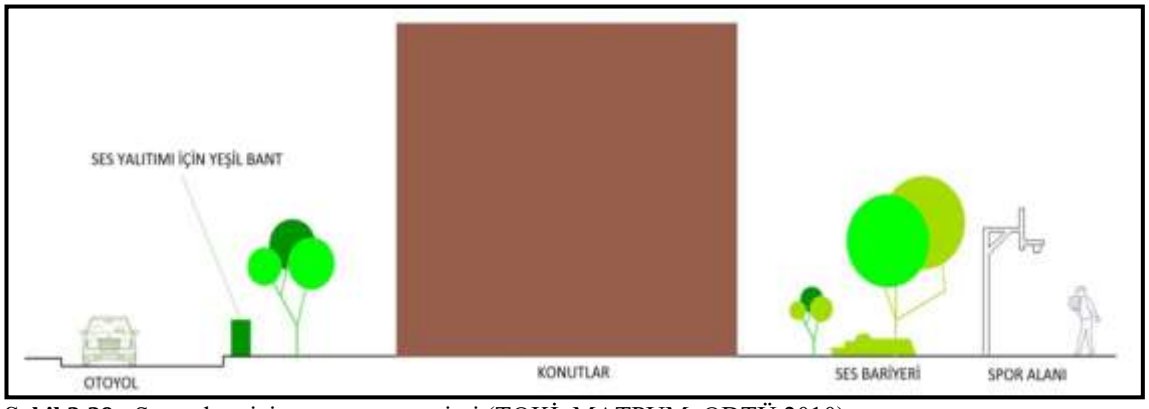
➢ **Çocuk Oyun Alanı:** Çocukların güvenli bir şekilde oyun oynayabildikleri ve sosyal ilişkilerini geliştirebildikleri alanlardır. Yaş gruplarına göre çocuk oyun alanlarının konuta olan uzaklıkları doğru orantılıdır. Bu bağlamda çocuk oyun alanları;

- "0-4 yaş grubundaki çocuklar için; konuta çok yakın çimen ve kum havuzlu alanlar,
- 4-8 yaş grubundaki çocuklar için; konuttan izlenecek uzaklıkta donanımlı oyun yeri,
- 8-12 yaş grubundaki çocuklar için; konut ile ilişkisi dolaylı olan aletli oyun elemanları bulunan alanlardır" (Bakan ve Konuk 1987; Yetkin 2009).

Çocuk oyun alanları çocukların yürüme mesafesinde olmalı, sakin bir noktada yer almalı, güvenli ve temiz olmalı, taşıt trafiğinden arındırılmalı, yağmurlu havalarda çocukların oynamasına olanak verecek şekilde saçak, teras vb. korunaklar oyun alanlarında bulunmalıdır (Erkişi 2012). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre çocuk bahçesi ve oyun alanı için 500 metre erişilebilir mesafe kabul edilmektedir.

➢ **Açık Spor Alanları:** Toplu konut alanlarında farklı yaş grupları için spor faaliyetleri belirlenerek spor alanları tasarlanmalıdır. Konutlar ile spor alanlarının

arasındaki mesafe ulaşılabilir olmalı ve yürüme mesafesi 500 m'yi aşmamalıdır. Spor alanları düzenlenirken bitkilendirme ile konutların gürültüden etkilenmesi önlenmelidir (Şekil 3.39).



Şekil 3.39. Spor alanı için uygun yer seçimi (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010).

- **Ortak Kullanım Alanları:** Toplu konut alanlarında ortak kullanım alanları sosyal ilişkilerin geliştirildiği mekanlardır. Bu anlamda meydanların önemi büyüktür. Toplu konut alanlarında meydan olarak nitelendirilebilecek aşağıda belirtilen dört tip kullanıma rastlanmaktadır (Seyhan 1991; Akayoğlu 2008):
    - Trafik yollarının kesiştiği kavşaklarda araç trafiğinin rahatlaması amacıyla oluşturulan meydanlar,
    - Ortak kullanım alanlarında (sosyal merkezler) yaya sirkülâsyonunun rahatlaması, dinlenme gibi amaçlarla geniş yaya yollarının birleştiği noktalarda oluşturulanlar,
    - Bazı konut adaları içerisinde nispeten daha küçük ölçüde ve yaya yollarının kesişim noktalarında oluşturulan küçük meydancıklar,
    - Okul bahçelerinde, öğrencilere yönelik çeşitli fonksiyonları yerine getirmek amacıyla oluşturulan meydanlardır.

TOKİ'nin de uygulamada referans aldığı yönetmeliklerden biri olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği'ne göre bu donatı alanları için gerekli olan asgari ölçüler Çizelge 3.13'te gösterilmektedir.

Çizelge 3.13. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine göre kentsel, sosyal ve teknik altyapı asgari standartları[28]

Nüfus	**(1985 yılı) 0-15.000**	**(1999 yılı) 0-15.000**
Kreş+ Anaokulu	0.7 m^2 / kişi	1 m^2 / kişi
İlköğretim	2.0 m^2 / kişi	4 m^2 / kişi
Ortaöğretim	1.8 m^2 / kişi	3 m^2 / kişi
Aktif Yeşil Alan	7 m^2 / kişi	10 m^2 / kişi
Sağlık Tesisi Alanları	1.0 m^2 / kişi	2 m^2 / kişi
Kültürel Tesis Alanları	0.3 m^2 / kişi	0.5 m^2 / kişi
Sosyal Tesis Alanları*	-	0.5 m^2 / kişi
Halk Eğitim Merkezi	-	0.4 m^2 / kişi
Dini Tesis Alanları	-	0.5 m^2 / kişi
İdari Tesis Alanları	2.2 m^2 / kişi	3 m^2 / kişi
Ticaret Alanları	1.1 m^2 / kişi	-
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	0.1 m^2 / kişi	1 m^2 / kişi
*1985 tarihli yönetmelikte "soysal ve kültürel tesis alanları" olarak geçmektedir.		

Genel olarak, ilkokul yerleşim ünitesi şeklinde tasarlanan TOKİ alanlarında özellikle eğitim, alışveriş merkezi ve dini tesis bulunmaktadır. Diğer sosyal donatı ihtiyaçları çevredeki tesislerden karşılanmaktadır. Toplu konut alanlarındaki sosyal donatı tesislerinin büyüklüğü kullanıcı nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte olup, birbirine yakın mesafede konumlandırılmaktadır. Sosyal donatı alanlarının yer seçimi incelendiğinde, genel olarak tüm konutlara eşit mesafede olmadığı görülmektedir. Buna rağmen çoğu toplu konut alanında sosyal donatı alanlarının yürüme mesafesinde olmasına dikkat edilmiştir (Şekil 3.40)

[28] Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik 1985 yılında yürürlüğe girmiş, 2014 yılında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Çalışma alanındaki toplu konut alanlarının inşası 2014 yılı öncesinde başladığı için Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri dikkate alınmıştır. Bu yönetmeliğin "kentsel, sosyal ve teknik altyapı asgari standartları"na ilişkin maddesi 1999 tarihinde değiştirildiği için çalışmada her iki düzenlemeye de yer verilmiştir.



Şekil 3.40. TOKİ alanında sosyal donatı alanlarının konumuna ilişkin örnekler (www.toki.gov.tr, 2016)

TOKİ; "projelerinde yürüyüş yolları ve oturma birimleri ile donatılmış parkların bulunduğunu; parklara açık mini futbol veya mini basketbol/voleybol/açık tenis sahalarından en az bir adet yapıldığını, konut alanlarında, 100 konuta kadar olan projelerde bir adet, 100 konutun üzerindeki projelerde ise her 175 konuta kadar ilave bir adet çocuk oyun alanı yapıldığını, çocuk oyun alanlarının üç ve üçten fazla olması durumunda bir tanesinin engelsiz oyun grubu ile donatıldığını, proje sahasında mutlaka % 6 - % 8 eğimli olacak şekilde engelli rampaları tasarlandığını, çevre düzenlemeleri kapsamında ağaç dikimi yapıldığını" belirtmektedir (www.toki.gov.tr 2016) (Şekil 3.41).



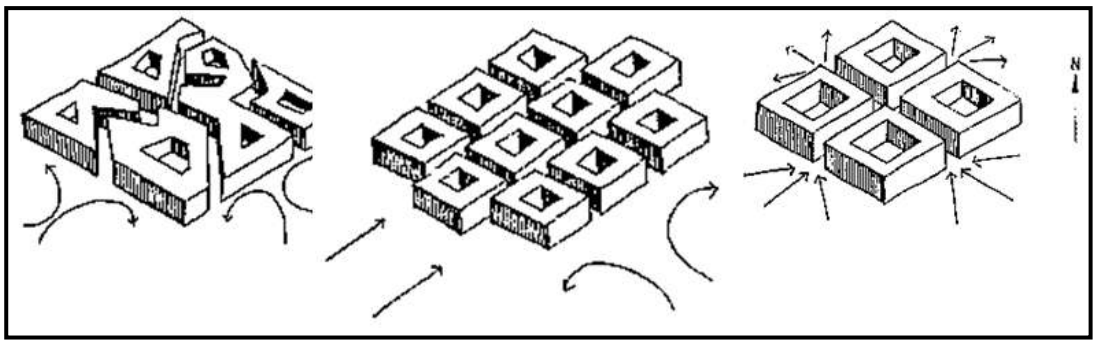
Şekil 3.41. TOKİ toplu konut alanlarında çocuk oyun alanlarının konumu ve ulaşım bağlantıları örnekleri (www.toki.gov.tr, 2016)

Toplu konut alanlarının çoğunda çocuk oyun alanı bulunmakta olup, genelde büyüklük, malzeme ve kalite bakımından birbirinin aynı özelliklere sahiptir. Oyun alanlarının yakınında pergoladan oluşan oturma birimleri bulunmakta ve konutların etrafında yeşil alanlar yaygın olarak görülmektedir.

- **Teknik Altyapı ve Ulaşım**

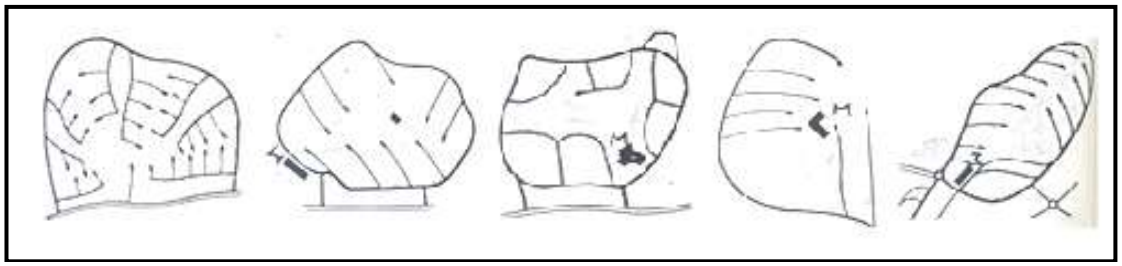
Uygulama aşamasına başlamadan önce teknik altyapı sistemi (su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon vb) kapasiteleri ve gelecek gelişim şemaları bilinmelidir. Toplu konut alanlarının sosyo-kültürel merkezler, eğitim ve sağlık tesisleri ile iş merkezlerine yakınlığı ekolojik ve sosyo-ekonomik fayda sağlaması açısından önemlidir.

Yerleşim alanına ait eğim, yöneliş, hakim rüzgar, jeolojik yapı, biotop sistemleri ve manzara gibi doğal fiziki veriler ile nüfus, yoğunluk, konut türleri, yerleşme biçimi, çevresel fonksiyonlar ve çevre sorunları gibi veriler ulaşıma ilişkin bağlantı sisteminin seçimini yönlendirmektedir (Atabay 1987). Hakim rüzgar doğrultusuna dik oluşturulan sokaklar rüzgarı yerleşmenin iç kısımlarına kadar taşırken, şaşırtmalı olarak tasarlanan sokak dokusu ile rüzgarın iç kısımlara girmesi engellenmektedir (Erdemir 2014), (Şekil 3.42). Özelikle sıcak ve kuru iklim bölgelerinde sokak genişlikleri ve yapıların gölge boyları hesaba katılarak serin bölgeler oluşturulmaktadır.

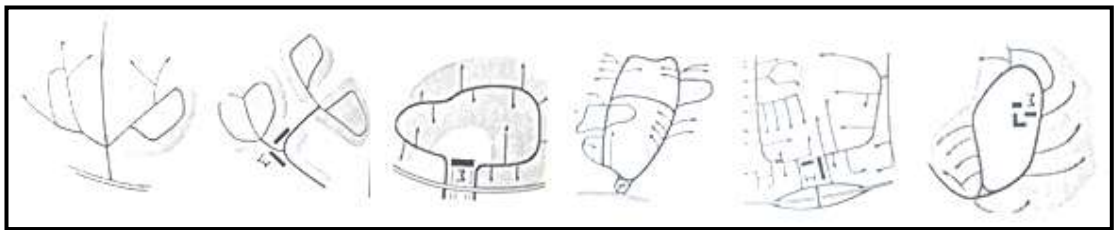


Şekil 3.42. Sıcak-kuru iklimde farklı sokak dokusu örnekleri (Olgyay 1963)

Yerleşim birimlerini birbirine ve kamusal alanlara bağlayan dış ulaşım bağlantısı ile yerleşim birimlerindeki çocuk oyun alanları, parklar, spor tesisleri, yeşil alanlar, ticaret birimleri ve toplu taşıma duraklarını birbirine bağlayan iç bağlantılarının fonksiyonlarına uygun olarak düzenlenmesi yerleşimin niteliğini artırmaktadır (Atabay 1987) (Şekil 3.43 ve 3.44).



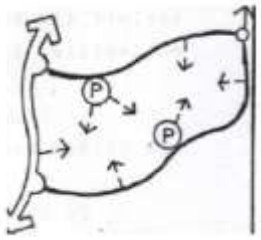
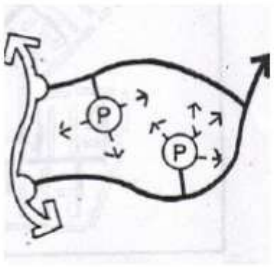
Şekil 3.43. Dıştan bağlantı sistemi örnekleri (Atabay 1987)



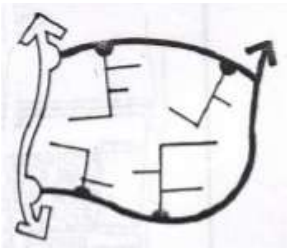
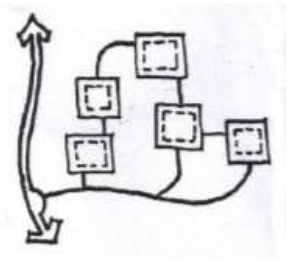
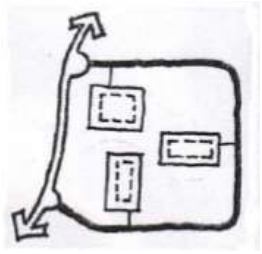
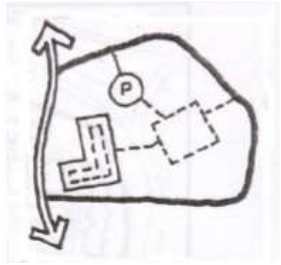
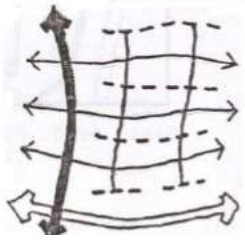
Şekil 3.44. İçten bağlantı sistemi örnekleri (Atabay 1987)

Yerleşim sırasında binalara ulaşımı ve servis ulaşımı dikkate alınarak çevredeki ana yollar ve toplu taşıma sistemi ile bağlantı kurulmalıdır. Kansoy'a göre yollarla bağlantıyı gösteren sekiz farklı yerleşim sistemi Çizelge 3.15'te gösterilmektedir.

Çizelge 3.15. Yerleşim sistemi çeşitleri (Kansoy 1988 ve Özbilen 2014'ten derlenmiştir)

Yerleşim sistemi adı	**Açıklama**	**Şekil**
Çevredeki yolda park edilen yerleşim sistemi	Yolun çevresine park etmek suretiyle yerleşme alanını arabalardan tamamen arındıran sistemdir.	
Kısa giriş yollu park yerleri olan yerleşim sistemi	Konut alanları çevresinde otopark alanları ile sona eren kısa giriş yolları düzenleyerek hem konut ile otopark arasındaki yürüme mesafesini azaltan hem de konut alanlarını arabalardan arındıran yol sistemli yerleşim.	

Çizelge 3.15. Yerleşim sistemi çeşitleri (Kansoy 1988 ve Özbilen 2014'ten derlenmiştir)-Devamı

Çıkmaz sokaklı park yerleri olan yerleşim sistemi	Çıkmaz sokaklarla konut alanlarına girişi sağlayan, kavisler ve dönemeçlerle arabaların sürat yapmasını önleyen, ayrıca özel ve servis arabalarının konutların yakınına kadar yanaşabilmesini sağlayan yerleşim.	
Ara sokak bağlantılı çıkmaz sokaklı park yerleri olan yerleşim sistemi	Çıkmaz sokaklar veya dirsekli yollarla girişler sağlayarak, servis ve özel arabaların konutların yakınına kadar yanaşmasını mümkün kılan ayrıca dirsekli yollarla arabaların sürat yapmasını engelleyen yerleşim sistemidir.	
Bağlantısız avlulu yerleşim sistemi	Bağımsız avlularla yerleşimlerin gruplandığı yerleşim sistemidir.	
Çıkmaz sokaklı avlulu yerleşim sistemi	Yaya yolları ile çıkmaz sokakların birleştirilmesi ile oluşturulan yerleşim sistemidir.	
Izgara sistemli yerleşim sistemi	Giriş yollarının birleştirilmesi ile oluşan ızgara şeklindeki yerleşim sistemidir.	

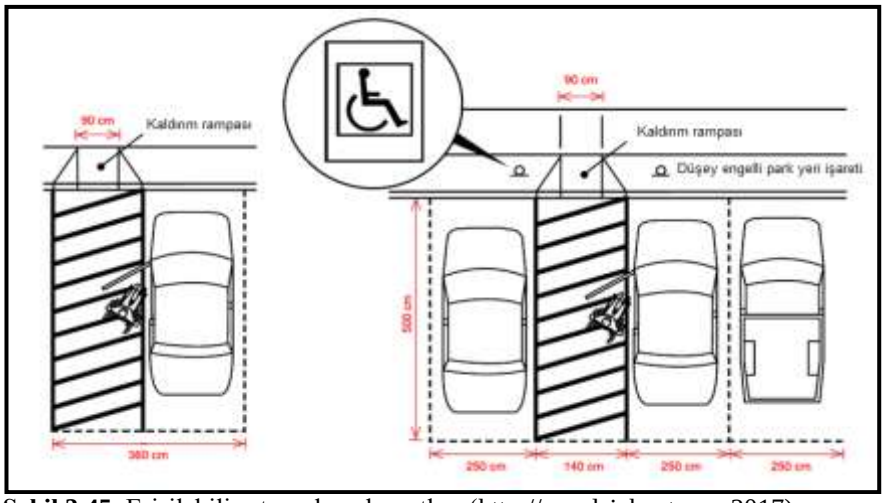
Toplu konut uygulanacak alana ilişkin toplu taşıma olanakları, otobüs durakları, mevcut ana ulaşım aksları, yaya ve taşıt yolları, kavşaklar ve ulaşım planları değerlendirilmelidir. Toplu konut alanının kapasitesine ve standartlara uygun ulaşım

şemaları ile yeterli ölçülerde yaya, bisiklet, taşıt yolu, otopark gibi ulaşıma ilişkin tasarım ve uygulamalara gidilmelidir. Toplu konut alanlarında yaya ve bisiklet ağırlıklı ulaşım sisteminin geliştirilmesi ve tüm ulaşım sistemlerine entegrasyonunun sağlanması sürdürülebilirliğin gerçekleştirilmesinde etkili olmaktadır.

Bu bölümde; taşıt yoları, otoparklar, yaya yolları, bisiklet yolları ile altyapı ve ulaşım sistemi içinde sık sık karşılşatığımız yardımcı elemanlar detaylı olarak ele alınmıştır.

- **Taşıt Yolları:** Araç yolları kendi içinde; toplayıcı yollar, bağlayıcı yollar ve servis yolları şeklinde gruplanmakta olup, araçların konutlara servis yapabilecek mesafeye kadar ulaşmaları önemli faktördür. Taşıt yolları ile kat yüksekliği arasındaki ilişkiyi dikkate alarak ve ilgili yönetmeliğe[29] uygun olarak düzenlemeler yapılmalıdır. Toplu konut alanları içinde toplu taşıma durakları, 400 m'lik bir yarıçapa hizmet ve engelsiz ulaşıma olanak verecek şekilde konumlandırılmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010). Araç yolları üzerinde belli yerlerde yaya geçitleri düzenlenerek yayaların erişim olanakları geliştirilmelidir.
- **Otoparklar:** Otoparklar bir otomobil için 12,5 m², yol ve manevra alanlarıyla 20-25 m² alan ayrılmak üzere çeşitli şekillerde tasarlanmaktadır. Konut alanlarına uygun yürüme mesafesinde olmalı, ağaç, ışıklandırma, çit, kot farkı veya engel oluşturma gibi düzenlemelerle görünümleri iyileştirilmelidir. Engelli aracı için park yeri ayrılmalı ve işaret levhası ile yeri belirginleştirilmelidir. "Engelli otoparklarının en az genişliği 3.60 m, tavsiye edilen genişlik ise 3,90 m'dir. Tekerlekli sandalyeler için iki park yeri arasında 1.40 m genişliğinde bir erişim koridoru düzenlendiğinde park yeri genişliği 2.50 m olabilir" (http://engelsizkent.org, 2017), (Şekil 3.45). Otopark alanları tasarlanırken yaya-taşıt ve konut ilişkisi düşünülmelidir.

[29] Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1985'te yürürlüğe girmiş olup, 2013 yılında kat yüksekliği ve yol genişliğine ilişkin maddede değişiklik yapılmıştır. Çalışma alanındaki toplu konut alanlarının inşasına 2013 yılından önce başlandığı için 1985 yönetmeliği esas alınmıştır. Bu yönetmelikte "İmar planına göre genişliği:
7.00 m'ye kadar olan yollarda: Bina yüksekliği 6.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,
7.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 9.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
9.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 12.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,
12.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 15.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 5'ten fazla,
14.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 18.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
17.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 21.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
19.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 24.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 8'den fazla, olamaz." şeklinde belirtilmektedir.

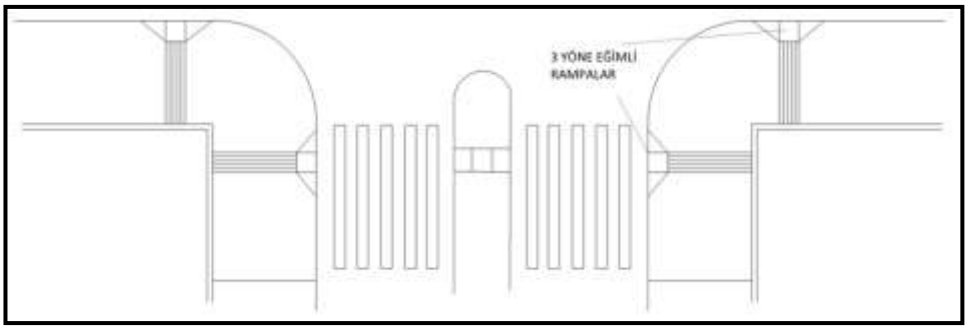


Şekil 3.45. Erişilebilir otopark ve boyutları (http://engelsizkent.org, 2017)

Ayrıca motosiklet ve bisikletler için park alanı ayrılmalıdır. 800 m²'den büyük otopark alanlarının % 20'si bisiklet ve motosiklet için ayrılmalıdır (Erkişi 2012).

- **Yaya Yolları:** Tüm yayaların serbestçe hareket edebilmeleri için yaya kaldırımı en az net 150 cm olmalıdır (TS 12576). Tekerlekli sandalye kullanıcısının rahat geçişi için kaldıırm ve yaya yollarında yer alan rampaların minimum genişliği 90 cm olmalıdır. Rampalar tekerlekli iki sandalyenin iki yönlü geçişi için ise min. Genişlik 180 cm olmalı ve rampa sahanlıkta yön değiştiriyorsa, tekerlekli sandalyeli engellinin manevrası için gerekli sahanlık alanı en az 150 cm x 150 cm olmalıdır (TS 12576) Yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu merkezi alanlarda yaya yollarının genişliği artırılmalıdır.

Yaya yolu sürekliliğinin sağlanması açısından rampalar önemli olup, rampa eğimlerinin % 8 olması tekerlekli sandalye kullanıcıları için uygun görülmektedir. Kaldırım bağlantısı sağlayan köşe rampalar üç yöne eğim verilerek yapılmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010), (Şekil 3.46).



Şekil 3.46. Geçitlerdeki rampa örneği (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010)

Eğimli arazilerde kot farkları rampaların yanısıra merdivenlerle aşılmaktadır. Böyle durumlarda merdiven rıht yüksekliği 15 cm, basamak genişlikleri 28-30 cm olmalıdır (Gülgün ve Altuğ 2006; Saatçi 2012).

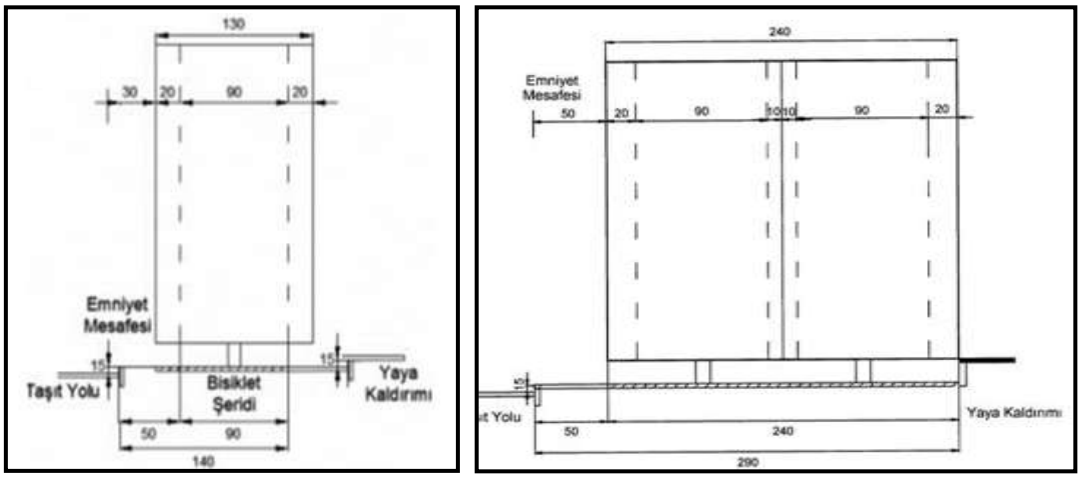
Yaya yolları genel tasarım ilkeleri şu şekilde sıralanabilir:

- "Yaya mekânları mümkün olduğunca taşıt trafiği ile kesilmemeli ve kendi içinde bir bütünlük oluşturmalı,
- Yaya hareketlerini kolaylaştırmak için dönüşler yumuşak olmalı, dik ve kesin köşelerden kaçınılmalı,
- Eğimli alanlarda eğimin etkisini azaltmak için yaya yolları kıvrımlar çizerek ilerlemeli,
- Yaya yolu hâkim rüzgârlara kapalı olmalı,
- Ana yaya akslarına, gerekmedikçe taşıt yolu ya da otopark çıkışı verilmemeli,
- Bina girişleri araç geçişinden korunmalı, merdivenler yanında rampalara yer verilmeli" (Akayoğlu 2008).
- Yol kaplamalarında uygun malzeme seçilmeli, zemin kaplamaları dolaşmayı engellememeli ve kaygan olmamalı.
- Sıcak-kuru iklim bölgesinde gölgelendirme sağlamak amacıyla uygun yerlerde bitkilendirme yapılmalı.

- **Bisiklet Yolları:** Bisiklet yolları yaya ve taşıt trafiğinden korunmuş olmalıdır. Taşıt trafiğine paralel ve yeşil bantla ayrılarak taşıtlardan uzaklaşması sağlanmalıdır. "Avrupa ve A.B.D' de iki yönlü bisiklet yolları için öngörülen minimum kaplama genişliği 2.4 m, TSE' nin öngördüğü minimum genişlik ise 2.00 m' dir" (Uz ve Karaşahin 2004).

2015 yılında yayınlanan Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik'e göre "Yaya kaldırımında yapılacak bisiklet yollarının tasarımında TS 9826 ve TS 12576 da belirtildiği şekilde manevra payı yaya kaldırımı tarafında bırakılmalıdır. Bisiklet yolu şerit genişliği taşıt yolundaki emniyet mesafesi ile birlikte en az 160 cm olmalıdır. Dar yaya kaldırımında tek şeritli bisiklet yolu yapımında her iki taraftaki manevra payları

azaltılarak bu genişlik en az 140 cm olarak uygulanabilir. Yaya kaldırımı genişliği, bisiklet yolu sebebiyle 150 cm den daha az olmamalıdır" (Şekil 3.47).



Şekil 3.47. Dar yaya kaldırımında tek şeritli bisiklet yolu (a) ve normal genişlikteki yaya kaldırımında iki şeritli bisiklet yolu (b) (Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik, 2015)

Bu özelliklerin yanı sıra aşağıdaki Çizelge 3.16'da verilen ergonomik standartların uygulanması sürdürülebilir ulaşım açısından önem taşımaktadır.

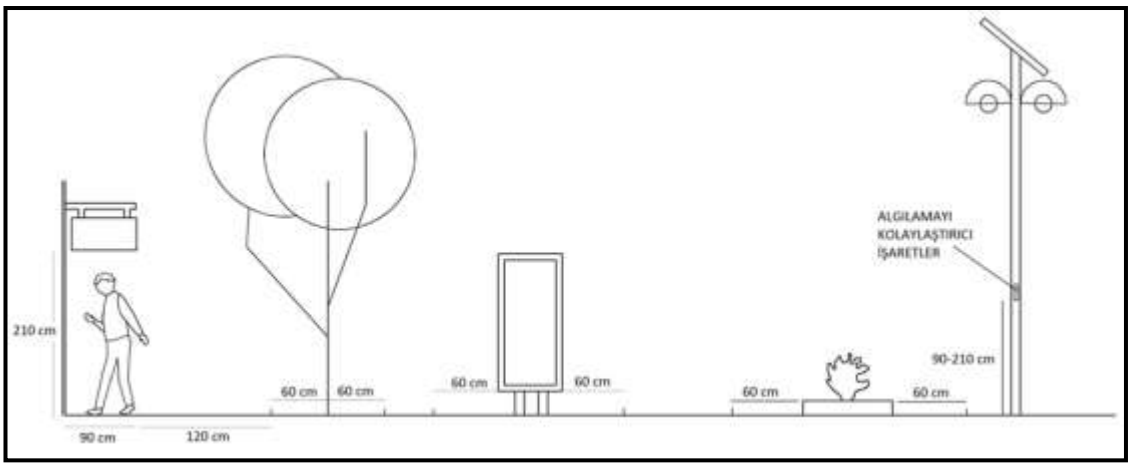
Çizelge 3.16. Dış mekanlardaki ergonomik standartlar (Gülgün ve Altuğ 2006; Saatçi 2012)

Kaldırım	Kaldırım yüksekliği 12-15 cm, genişliği min. 150 cm olmalıdır. Zemin kaplama malzemeleri kaygan olmayan, takılma riski oluşturmayan ve ışığı yansıtmayan nitelikte olmalıdır.
Yaya yolu	İdeal yaya yolu eğimi % 1-3 arasında olmalı, bazı durumlarda % 5 oranında artırılabilir. Kısa mesafeli yürüyüş yolları için max. % 10 oranında eğim kullanılabilir. Yol genişliği min. 150 cm olmalıdır. Daha geniş yaya yolları için 150 cm'e 75 cm ve katları eklenerek hesaplanabilir. Zemin kaplama malzemeleri kaygan olmayan, takılma riski oluşturmayan ve ışığı yansıtmayan nitelikte olmalıdır.
Koşu yolu	Koşu yolu eğimi % 1-3 arasında olmalıdır.
	Yol genişliği min. 150 cm olmalıdır.
	Zemin kaplama malzemeleri kaygan olmayan, takılma riski oluşturmayan ve ışığı yansıtmayan nitelikte olmalıdır.
Bisiklet yolu	Yol eğimi % 1-3 arasında olmalıdır. Yol genişliği tek kişi için 150 cm olmalıdır. Zemin kaplama malzemeleri kaygan olmayan, takılma riski oluşturmayan ve ışığı yansıtmayan nitelikte olmalıdır.

Çizelge 3.16. Dış mekanlardaki ergonomik standartlar (Gülgün ve Altuğ 2006; Saatçi 2012)-Devamı

Merdiven	Rıht yüksekliği 15 cm, basamak genişliği 28-30 cm arasında olmalıdır. Merdiven genişiliği en az 2 kişinin aynı anda kullanımına izin vermek amacıyla min. 125 cm olmalıdır. Zemin kaplama malzemeleri kaygan olmayan, takılma riski oluşturmayan ve ışığı yansıtmayan nitelikte olmalıdır.
Rampa	Yaya geçidinden kaldırıma çıkışta ve kaldırım başlangıç ile bitişinde, yola bağlantıyı sağlayan rampalar bulunmalıdır. Eğim % 8'den fazla olmamalı, ancak 10 m'den uzun rampalarda max. eğim % 6 olarak uygulanmalıdır. Tekerlekli sandalye kullacıları için ideal eğim % 5 ve max. eğim % 8'dir. Rampa genişiliği min. 90 cm olmalıdır. Zemin kaplama malzemeleri kaygan olmayan, takılma riski oluşturmayan,az pürüzlü yüzeyi ile yere sağlam tutunmayı sağlayan ve ışığı yansıtmayan nitelikte olmalıdır.

- **Yardımcı Elemanlar:** Yardımcı eleman olarak yerleşim alanı içinde aydınlatılmış ve stratejik yerlere yerleştirilmiş işaret levhaları, uygun aralık ve yükseklikte aydınlatma elemanları, fonksiyonel, ergonomik ve dayanıklı dış mekan mobilyalarının bulunması uygundur (Özbilen 2014). Yardımcı elemanların engellilerin geçişini önlemeyecek şekilde konumlandıırlması gerekmektedir (Şekil 3.48).



Şekil 3.48. Erişilebilir geçiş mesafeleri (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010)

"Yönlendirme, bilgilendirme, tanımlama ve sınırlamalarda kullanılan işaretlerin görsel bir dil birliği oluşturması, görsel açıdan algılanması ve işaretlerin engelli kullanıcılar düşünülerek tasarlanması gerekmektedir" (Akbaba Eshak 2014). İşaretlerin tasarlanmasında, okunabilirlik, görülebilirlik, sürdürülebilirlik, fark edilebilirlik kriterlerine ve antropometrik ölçülere dikkat edilmeli, işaretlerde kullanılan renk ve yazı

karakteri kontrast oluşturmalı ve kullanılan aydınlatma ile işaretlerin algılanması kolaylaştırmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010). Kent mobilyaları korozyana, paslanmaya, çizilmeye dayanıklı olmalı, kaliteli ve sağlığa uygun malzeme tercih edilmeli, antropometrik ölçülere uygun olmalıdır.

TOKİ alanlarında, arsanın şekli ve yakın çevredeki ulaşım aksı yerleşim sisteminin ortaya çıkışında etkili olmuştur. Farklı yerleşim düzenleri mevcut olup, ana ulaşım akslarından yapılara tali yollar veya yaya yolu bağlantıları ile ulaşım sağlanmaktadır. Yapılar arasında yaya yolları yaygın olarak kullanılmıştır. Yaygın olarak dıştan bağlantılı ulaşım sistemi kullanılsa da alanın topoğrafyası ve konut tiplerine göre içten bağlantı veya karma sistemin de kullanılmış olduğu örnekler mevcuttur.

Genel olarak, TOKİ alanı içindeki her yapıya ve sosyal donatıya ulaşım sağlanmakta, yaya yolu, taşıt yolu ve otopark bütünlüğü düşünülmektedir. Araç yolları otoparklarla desteklenmiş ve otopark büyüklüklerine uyulmuştur. Otopark alanlarının konut alanı içindeki dağılımı ve motorlu araç öncelikli açık alan düzenlemeleri, TOKİ'nin birçok uygulamasında benzer şekildedir (Turan 2010). Taşıt yolu ve yaya yolu bağlantıları sağlanmış ve otoparklar konutlara erişilebilir mesafede yer almaktadır.

3.3.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler

Bu başlık altında "blok yerleşim düzeni, bina formu, bina aralıkları ve yükseklikleri, blok girişi, mülkiyet sınırı, farklılık/monotonluk ve yerel mimariye uygunluk" kriterleri değerlendirimiştir.

- **Blok Yerleşim Düzeni**

Bina kütlelerinin yerleşiminde sıkça kullanılan çizgisel, yay, grup, hibrit vb. şeklindeki yerleşim tiplerinin irdelenerek kullanılması gerekmektedir (Özbilen 2014), (Çizelge 3.17).

Çizelge 3.17. Blok yerleşim düzenleri (Özbilen 2014)

Yerleşim düzeni	Açıklama	Görsel
Çizgisel yerleşim düzeni	Blokların önünde yeşil bant veya yol tasarlanabilir. Ancak, aktif yeşil alan kullanımı için uygun değildir.	
Yay yerleşim düzeni	Blokların önünde yeşil bant veya yol tasarlanabilir. Yayın açısına göre aktif yeşil alan kullanımı için uygun olabilir.	
Grup yerleşim düzeni	Aktif yeşil alanlar için en uygun düzendir. Bu alana araç alınmamalıdır.	
Hibrit yerleşim düzeni	Diğer yerleşim düzenlerinin birleştirilerek kullanılmasıyla oluşur. Aktif yeşil alanlar için uygun olabilir.	

TOKİ'nin uyguladığı toplu konut alanı tasarımlarında aşağıdaki şekillerde görüldüğü gibi farklı blok yerleşimlerini görmek mümkündür.



Şekil 3.49. Çizgisel yerleşim düzeni



Şekil 3.50. Yay yerleşim düzeni



Şekil 3.51. Grup yerleşim düzeni



Şekil 3.52. Hibrit yerleşim düzeni

(Görseller için bkz. www.toki.gov.tr,.2016)

- **Bina Formu**

Bina formu, binaya ilişkin geometrik faktörlere bağlı olarak; biçim, bina yüksekliği, çatı türü, çatı eğimi ve cephe eğimi gibi değişkenlere göre tanımlanmaktadır (Berköz ve ark. 1995; Erdemir 2014). "Binanın toplam hacmi ile dış yüzey alanı arasındaki ilişki ısı kazanç ve kayıplarını etkilemektedir. Yapıların yüzey alanları büyüdükçe kabuktan kazanılan güneş ışınımı ve aynı zamanda kaybedilen ısı miktarı da artmaktadır" (Erdemir, 2014). Uygun bina formlarının belirlenmesinde iklimsel veriler değerlendirilmelidir. Sıcak-kuru iklim bölgelerinde avlulu, kare tabanlı yapıların yapılması uygun görülmektedir (Şekil 3.53).



Şekil 3.53. Farklı iklim bölgeleri için optimum bina formları (Zeren ve ark. 1987; Koçlar Oral 2010).

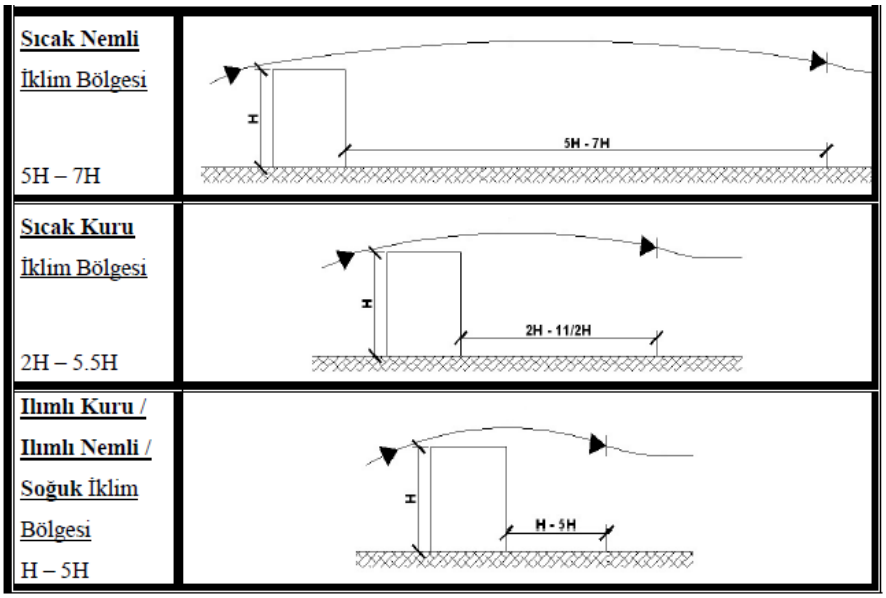
Hakim rüzgar ve güneşlenme yönü önemli olup, güneye bakan mekanlar yaz aylarında güneş ışığını en az alacak şekilde, kış aylarında ise güneş ışığını en fazla alacak şekilde düzenlenmelidir. Her konutun en az iki odası doğu, güneydoğu, güney veya güneybatı yönlerinde olmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010). Blokların hakim rüzgar yönünde şaşırtmalı olarak yerleştirilmesi rüzgardan yararlanmayı arttırırken, blokların birbiri ardına yerleştirilmesi rüzgardan korunmaya yardımcı olmaktadır (Soysal 2008).

- **Bina Aralıkları ve Yükseklikleri**

Konut kütleleri birbirlerinin hava akımını engellemeyecek şekilde olmalı, simetrik ve fazla derin olmasından kaçınılmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010). Bina aralıkları boyutlandırılırken güneşin doğuş ve batış saatleri dışında kalan ara saatler, arazi eğimi, yönü, yerleşme yoğunluğu açısından dikkate alınmalıdır.

Güneş ışınımından maksimum yarar sağlayabilmek için bina aralıkları, komşu binaların en uzun gölge boyuyla orantılı olarak eşit ya da büyük olmalıdır (Soysal 2008). Güneş ışınımının minimize edilmesi gereken bölgelerde bina aralıkları, çevre binaların gölge derinliklerinden az olması uygundur (Koçlar Oral 2010), (Şekil 3.54).

Bu sayede çevre binaların gölgesi altında kalan cephelerin direkt olarak güneş ışınımı alması engellenir (Koçlar Oral 2010).



Şekil 3.54. Farklı iklim bölgelerine göre binalar arası açık mekan boyutlarının seçilebilecek uygun değerleri (hakim rüzgar doğrultusunda, rüzgara göre) (Orhon ve ark. 1988; Özdemir 2005)

Rüzgar ve hava hareketlerinin binanın ısıtma yükünü artırmayacak şekilde tasarımda kullanılması gereklidir (Soysal 2008). Dolayısıyla yapılar konumlandırılırken özellikle topoğrafik ve iklimsel verilerden yararlanılmalıdır. Yüksek binaların alçak binaların güneşini kesmemesine dikkat edilmelidir.

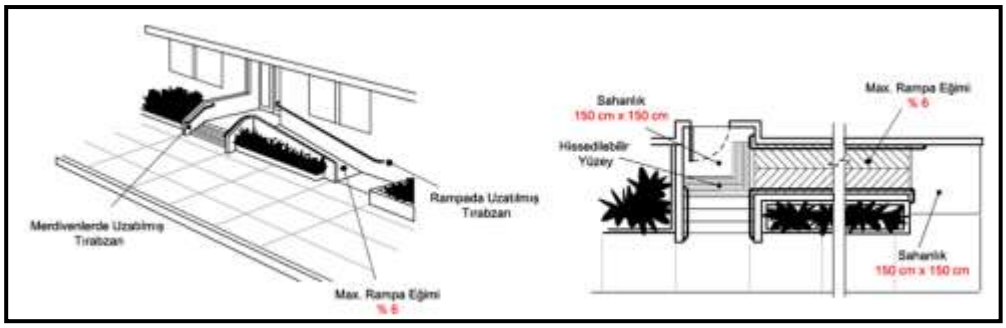
Rüzgarın hızına bağlı olarak bina yüzeyinden elde edilecek ısı kaybı doğrultusunda binaların arkalarında oluşan iz dağılımı dikkate alınarak hakim rüzgar doğrultusundaki bina aralıkları belirlenmelidir (Soysal 2008).

Bloklar arasında kalan boşlukların açık mekan olarak değerlendirilmesi; oluşturulacak sürprizli mekanlarla insanları kuşatan, yönlendiren, görsel tatmin sağlayan tasarım özellikleriyle gerçekleşmektedir (Yüksel ve ark.1996). Toplu konutlarda; bloklar ve aralarındaki açık alanların oluşturduğu doluluk-boşluk dokusu, yaya ve taşıt sirkülasyonunu sağlayan düzenlemeler, aktif-pasif yeşil alan dokusu ve eğitim, kültür, sağlık, spor gibi sosyal tesislerin standartlar ve yasalar ışığında kullanıcıların ihtiyacına verecek nitelikte olması sürdürülebilir yaşam alanları sağlamaktadır (Cezaoğlu 2010). TOKİ, genel olarak toplu konutlarda bloklar arasında açık alanlar oluştmakta ve buraları yaya yolları ile desteklenmektedir.

- **Blok Girişi**

Konutlar; pencere ve balkonların ortak alanları görebilmeleri sağlanacak şekilde planlanmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010). Yolların görünürlüğü ve kullanıcıların çevreyi daha iyi algılayabilmeleri güvenlik açısından önemli bir kriterdir. Peyzaj tasarımı yapılırken güvenlik açısından tehdit oluşturacak algılanması zor alanların oluşturulmamasına dikkat edilmeli; giriş kapılarına 180° görüş imkanı veren göz delikleri veya şeffaf paneller yerleştirilmeli, giriş alanlarında sensörlü aydınlatma kullanılmalı ve giriş çevresinde iyi aydınlatma sağlanmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010).

Engelliler için konut girişlerinde rampa bulunmalı, kapı genişlikleri engelli geçişine uygun olmalı ve kapıların kolay açılır nitelikte olması tercih edilmelidir. Yapı girişinde 150 x 180 cm, yapı içinde 150 x 150 cm' lik alanlar ve yapı girişlerinden dış mekana doğru max % 6'lık eğimli alanlar planlanmalıdır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010) (Şekil 3.55).



Şekil 3.55. Engelsiz giriş (http://engelsizkent.org, 2017)

Bloklar algılanabilir, aydınlatılmış ve kolay ulaşılabilir girişlere sahip olmalıdır.

- **Mülkiyet Sınırı**

Mülkiyet sınırları ve özel alanların bitkiler, döşeme, tel örgü veya çitlerle sınırlanması erişimde fayda sağlamaktadır (TOKİ, MATPUM, ODTÜ 2010).

- **Farklılık/Monotonluk**

Planlama kararları ve toplu konutların seri üretimi monotonluğa sebep olabilmektedir. Monoton biçimde tekrar eden tek tip tasarım anlayışında mekânsal ve estetik kullanım değerleri yetersiz kalmaktadır. Monotonluk ve aynılık sürdürülebilirliğe engel olduğu kadar kent estetiğini de olumsuz yönde etkilemektedir

(Sağsöz ve ark.2013). Farklı cephe düzenlemeleri ve tasarımları ile monotonluğu azaltmak mümkündür. Konutlar veya konut blokları mümkün olduğu kadar biçim, doku, renk vb kullanılarak farklılaştırılarak monotonluk ortadan kaldırılmalıdır. Tektip, monoton ve sıradanlaşan yapay çevrede çağın getirdiği yenilikler ve teknoloji ile entegre edilmesi ve kent kimliği ile uyumlu hale getirilmesiyle farklılıklar oluşturulabilir (Topçu 2011). Yerel özellikler de mimari tasarımı zenginleştirmekte ve çeşitliliği artırırak monotonluğun önlenmesini sağlamaktadır.

- **Yerel Mimariye Uygunluk**

Yerel mimari uygulamaları bölgenin doğal, kültürel ve sosyo-ekonomik özelliklerini yansıttığından sürdürülebililir kent ve mimari çalışmalarında önem taşımaktadır. Geleneksel konutlar toplumların yaşama tarzının mekâna yansıtılması, kullanılan malzeme ve strüktürün akılcı yorumlanması, bina ve çevre ilişkilerinin bir bütünlük içinde olması açısından çağdaş ve kalıcı olarak kabul edilmektedir (Özer ve Oral 2017). Ancak, bu yapıların günümüz koşullarında kullanıcının ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde değerlendirilmesi gereklidir.

Sıcak-kuru iklim bölgelerindeki geleneksel konutlarda doğal malzeme kullanılarak bina kabuğu şekillenmektedir. Bu iklim bölgesinde binaların saydamlık oranı mümkün olduğunca düşük tutulmalı ve saydam bileşenlerin geçirgenlik özellikleri sayesinde kazanılacak ısıl kazançlar minimize edilmelidir (Erdemir 2014). Dış yüzeylerde koyu renklerden kaçınılmalıdır.

TOKİ, sosyal konut yapımında çoğunlukla tünel kalıp sistemi kullanmaktadır. Gelişmiş ülkelerde dezavantajları nedeniyle konut yapımı için kullanılmayan bu sistemin sürdürülebilir yapım ve tasarımla bağdaşmayan bazı sorunları bulunmaktadır. Ayrıca, TOKİ yapılarında betonarme malzeme yaygın olarak kullanılmaktadır. Betonarme; diğer yapı malzemelerine göre daha ucuz ve kolay bulunmaktadır. Betonun dayanıklı ve uzun ömürlü oluşu, yerel olarak elde edilebilmesi, ısı depolama özelliğinin yüksekliği, geri dönüşümlü oluşu ve çok yönlülüğü onu sürdürülebilir bir malzeme yapmaktadır (Sev 2009; Turan 2010). Sürdürülebilirin sağlanması açısından yerel malzeme kullanımının tercih edilmesi önemli bir konudur.

TOKİ toplu konutlarının araziye dağılımı, nokta bloğun alternatifsiz kullanımı, yapı ve daire tiplerindeki çeşitliliğin azlığı, altı ve üzeri katlı yüksek bina tipi gibi

konularda aynılaşması söz konusudur (Turan 2010). Ancak, TOKİ'nin son dönemde portfoyüne yerel kimlikle uyumlu yapılaşmayı aldığı görülmektedir (Şekil 3.56).



Şekil 3.56. TOKİ tarafından Diyarbakır'da yapılması düşünülen yerel mimari örneği (toki.gov.tr,2016)

TOKİ, "Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi" kapsamında farklı şehirlerde geliştirilen konut üretim alanlarında, aşağıda belirtilen dört unsuru esas alınarak projelendirme sürecini yürütmektedir:

- "Yerel mimari yaklaşım,
- Az katlı konut üretimini benimseyen yatay mimari yaklaşım,
- Geleneksel semt kültürünün gelişimine zemin hazırlayan mahalle konsepti,
- Mutlak kalite prensibi" (TOKİ Yayınları 2016).

Bu proje kapsamında; Gaziantep için kurgulanan modelde, yol ve parseller ile bir mahalle kurgusu oluşturularak, şehrin doğal kademeli topografyasını bozmadan standart 12 adet ev tipiyle geleneksel şehir dokusu elde edilmekte, farklı ölçeklerde meydanların oluşturulması, araç yollarının sınırlandırılması, engellilerin kullanımını da içeren otoparklarla, ulaşım ağının ağırlıklı olarak yaya öncelikli ele alınması, projenin temel tasarım ilkelerini oluşturmaktadır (TOKİ Yayınları 2016) (Şekil 3.57). Diğer sosyal donatı alanları ve küçük çaplı ticari birimlere yer verilmektedir.



Şekil 3.57. Gaziantep proje önerisi (TOKİ Yayınları 2016)

TOKİ'nin Yerel Mimari Uygulama projeleri arasında yer alan Şanlıurfa Maşuk Köyü Kentsel Tasarım ve Mimari Projesi kapsamında da bölgeye özel kültürel ve mimari unsurların yansıtıldığı belirtilmektedir (TOKİ Yayınları 2016) (Şekil 3.58).



Şekil 3.58. Şanlıurfa proje önerisi (TOKİ Yayınları 2016)

3.3.2 Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik

Kentsel sürdürülebilirliğin önemli yapı taşlarından olan ekolojik boyut; sosyal ve ekonomik boyutla birlikte ele alındığında anlam kazanmaktadır. Sosyal ve ekonomik boyuttaki değişiklikler doğrudan veya dolaylı olarak ekolojik boyutu etkilemektedir. "Ekonomik sistemin ve çevresel değerlerin toplumu etkileyişi ile beraber ekonominin çevreye etkilerinin topluma yansımaları sosyal boyut tarafından ele alınan konulardır" (Tutulmaz 2011). Sosyal sürdürülebilirlik, bireylerin ve toplulukların kendi beceri ve kapasitelerini arttırmalarından, mekansal ve çevresel eşitsizliklerin aşılmasına kadar bir dizi bileşeni içermektedir (Colantonio ve Dixon 2009; Kızıldere ve Özdemir 2013).

Çalışmada sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kentsel ölçek ve toplu konut ölçeği kapsamında Çizelge 3.18'de belirtilen başlıklar altında ele alınmaktadır.

Çizelge 3.18. Sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik başlıkları

Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik	
Kentsel ölçekte ilkeler	**Toplu konut ölçeğinde ilkeler**
Nüfus	Nüfus
Eşitlik ve sosyal adalet	Yaşanabilirlik ve işlevsellik
Sosyal sermaye	Güvenlik
Kültürel süreklilik	Kimlik
Yaşam kalitesi	Estetik
Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu	Esneklik
Yönetim ve katılım	Hijyenik faktörler ve atık yönetimi
	Düzenleyici yasal faktörler
	Katılım
	Ekonomi

Kentsel ölçekte sosyal sürdürülebilirlik göstergeleri için farklı sınıflandırmalar mevcut olup, çalışmada aşağıda tanımlanan nüfus, eşitlik ve sosyal adalet, sosyal sermaye, yaşam kalitesi, kültürel süreklilik, kentlilik bilinci, aidiyet duygusu yönetim ve katılım kavramları değerlendirilmektedir.

- **Nüfus:** Artan nüfus; kaynak ve arazi kullanımını, ekolojik yapıyı, eşitlik ve yaşam kalitesini etkileyen önemli bir faktördür. Aile planlaması, göç, yoksulluk, kadının toplumdaki yeri gibi konular sosyal sürdürülebilirliği sağlamada önemli faktörler arasında yer almaktadır.
- **Eşitlik ve Sosyal Adalet:** Gelir grupları arasındaki eşitsizliğin kentlerdeki etkileri; sağlık, konut, eğitim, istihdam, temiz çevreye erişmede eşitsizlikler olarak ortaya çıkmaktadır. Yeni istihdam alanlarının oluşturulması, farklı gelir gruplarına hitap eden konut alanlarının inşa edilmesi gibi çalışmalar eşitliği sağlayabilmenin yolları arasında sayılmaktadır. Halkın karar verme mekanizmalarına katılımı, yerel yönetimlerde şeffaflık, çeşitli grupların komisyonlarda ve kurullarda temsil edilmesi yönünde stratejiler de eşitlik ve sosyal adalet ilkesinin geçekleşmesinde önemlidir (Özcan 2009). Sosyal adalet kavramı, toplumdaki bölüşüm modelinin adil hale getirilmesini ve sosyal sınıflar arasındaki çelişkilerin minimize edilmesini içermektedir (Akgül 2012).
- **Sosyal Sermaye:** Sosyal sermaye; ekonomik kalkınmayı etkileyen toplumun sahip olduğu normlar, kurallar, ağlar, iletişim, katılım, karşılıklı güven ve saygı olarak tanımlanmaktadır (Demiral 2007). Sosyal sermaye; toplumu bir arada tutan ve toplumun siyasi, kültürel ve sosyo-ekonomik alanda gelişmesini etkileyen örfler, adetler, gelenekler, görenekler, insan ilişkileri ile ulusal ve uluslararası ilişkileri belirleyen kurallar bütünüdür (Demiral 2007).
- **Kültürel Süreklilik:** Tarihi, kültürel ve geleneksel mimari özellikler taşıyan yapıların doku ve çevreyi oluşturan tüm elemanlarla bir bütün olarak korunmasını ve gelecek kuşaklara aktarılmasını öngörmekte ve kültürel mirasın sürdürülebilirliğine vurgu yapmaktadır (Kohler 1999; Dikmen ve Toruk 2015).
- **Yaşam Kalitesi:** Gelişen çevrenin kültürel ve sosyal açıdan çeşitli gruplarla birlikte yaşayabilmesi, birleşebilmesi ve bu doğrultuda nüfusun her kesimine kaliteli yaşam standartlarını sağlayabilmesi ve geliştirebilmesidir (Polese & Stren 2000; Berkay 2014). Yaşam kalitesi, kişinin sosyo-ekonomik durumu, aile yapısı, eğitim, iş olanakları, sağlık

durumu ve yaşam çevresi gibi nesnel koşulları ve bu koşullara yönelik öznel düşünce ve duygularda meydana gelen bir olgu olarak tanımlanmaktadır (Tağmat 2007).

- **Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu:** Bireyin kendini yaşadığı kentin bir parçası olarak algılaması, kente karşı duyarlılık göstermesi ve sorumluluk hissedebilmesidir (Tatlıdil 2009). Yabancılaşmanın önüne geçilmesi; aidiyet oluşturan, kişilerin kendilerinden bir şeyler kattığı ve bulduğu, özleyebilecekleri, bağlanabilecekleri mekansal kurgularla mümkün olmaktadır (Mazumdar 2007).

- **Yönetim ve Katılım:** Sürdürülebilir gelişmede siyasal-yönetsel kapsamda yerel düzeyde çalışmalar yapılması önem taşımaktadır. Yerel yönetimlerin başlıca görevleri; sorumlu oldukları kentsel alanları korumak, geliştirmek, yaşam kalitesini arttırmak ve bölgesel kalkınmaya katkı sağlamaktır (Karabıçak 2008; Akgül 2012). Sürdürülebilir kentsel gelişmenin aktörleri; kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum örgütleri, akademi, meslek odaları gibi kesimler olmaktadır. Yerel paydaşların sürece katılması, kararların yerel paydaşlarca benimsenmesini sağlamakta, süreci şeffaflaştırmakta ve kararların uygulanabilmelerini de kolaylaştırmaktadır (Quaıd 2002; Keskin 2010) Sürdürülebilir kentsel gelişimin sağlanması için planlama, tasarım, karar verme ve uygulama süreçlerine toplumsal katılımın sağlanması ve toplumun düşüncelerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kavramların yanı sıra, Tosun (2009)'a göre sosyal sürdürülebilirliğin aktiflik, kapsayıcılık, güvenlik, iyi idare, iyi hizmet, çevreye duyarlılık, iyi gelişim ve herkes için eşitlik gibi özellikleri bulunmaktadır.

Sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesi ise doğal kaynakların koruma-kullanma dengesi içinde ekonomiye katkısını ifade etmektedir. "Sürdürülebilir kentleşmenin ekonomik boyutu çerçevesinde, kentlerde sunulan mal ve hizmetlerde etkinlik ve verimliliğin sağlanması konusu önem taşımaktadır. Bu bağlamda, etkili hizmet sunumu daha iyi ve daha yaygın hizmet dağıtımı anlamına gelirken, verimlilik ise hizmetlerin olabilecek en az maliyetle üretilmesini ifade eder" (Duben ve Emrealp 1996; Keskin 2010). Ekonomik sürdürülebilirlik açısından kentler aşağıdaki özellikleri taşımalıdır (Altuntaş 2012 ve Satterthwaite 1997):

- Ekolojiye dayalı üretim,
- Üretici egemenliği,

- İdareli kullanma,
- Yerel ekonomiye destek,
- Toplumsal yatırım,
- Verimlilik,
- Az emisyon ve enerji sakınımı,
- Kolay erişebilirlik, kolay ulaşım ve toplu taşıma ağırlıklı ulaşım,
- Kontrollü büyüme,
- Yaygın geri dönüşüm olanakları,
- Tarımsal yaşam alanlarında dengeli gelişim,
- Hastalık, işsizlik, çalışamama gibi durumlarda ekonomik güvence,
- Güçlü halk katılımı.

Kentler gerek sundukları kültürel, sosyal ve ekonomik olanaklar gerekse yaşam kalitesi bağlamında işgücünü kendilerine çekmektedir. Kentlerin iş olanakları bağlamında, kentlilerin tamamı için eşit fırsatlar sunması ve gelir dağılımının adaletli şekilde yapılması ekonomik sürdürülebilirlik açısından önemlidir (Akgül 2012). Diğer bir ifadeyle, kaynakların uzun dönem kullanılabilirliği ve kullanım bedellerinin düşük olabilmesi ekonomik sürdürülebilirliği, insan sağlığı ve konforunun sağlanması ve sosyo-kültürel değerlerin korunumuna ilişkin stratejiler ise sosyal sürdürülebilirliği geliştirmektedir (Çelebi ve ark. 2008; Dikmen ve Toruk 2016).

Mahalle ölçeğinde sosyal sürdürülebilirlik, günlük yaşamda toplumsal beklentilerin karşılanması anlamına gelmekte olup, çevresel sürdürülebilirlikle de yakından ilgilidir. Sosyal ilişkiler ve sosyal ağlar sokak ve mahallelerde oluşmakta, kamusal tesislere erişim toplumsal gruplara katılımı sağlamaktadır. Komşular arasındaki iletişim bölgenin ruhunu oluşturmaktadır (Bramley ve Power 2009).

Sosyal sürdürülebilirlik, bir yaşam alanının (semt, mahalle) bireysel ve ortaklaşa refahı ne derece desteklediğini tanımlar (Bayraktaoğlu 2014). Fiziksel çevre tasarımını, o çevrede yaşayan ve mekanı kullanan insanların, birbirleriyle nasıl ilişki kurduklarına ve nasıl bir topluluk olduklarına dair bir odakla birleştirir (Bayraktaoğlu 2014). Bu doğrultuda kentsel tasarım, yapı karakteri, kamusal mekân kalitesi gibi faktörler sosyal sürdürülebilirliğin sağlanmasında doğrudan ya da dolaylı olarak etkili olmaktadır (Colantonio ve Dixon 2009; Var 2015)

Bu bağlamda, toplu konut ölçeğinde sosyal boyut yaşayan toplumun yaşam kalitelerinin artırılmasıyla ilgili olup, aşağıda tanımlanan nüfus yaşanabilirlik ve işlevsellik, güvenlik, kimlik, estetik, hijyenik faktörler, yasal düzenlemeler ve esneklik gibi unsurlardan oluşmaktadır (Cezaoğlu 2010 ve Karagülle 1978; Girginer 2006).

- Nüfus; yaşayacak olan nüfus büyüklüğü ve diğer demografik özellikler bilinmeli ve bunlar tasarımda değerlendirilmelidir.
- Yaşanabilirlik ve İşlevsellik; yaşam standartlarına uygun daha iyi bir çevrede yaşama imkanları sunmaktır. Yapının kullanım amacına uygun olmasıdır. Ekonomik, sosyal ve çevresel boyut birlikte düşünüldüğünde işlevsellik artmaktadır.
- Güvenlik; saldırılar, yangın, doğal afetler ve sosyal sorunlara karşı güvenli ortamın oluşturulmasıdır.
- Kimlik; belli bir kimliğe sahip yaşama alanlarının uygulanmasıdır. Tasarımın yerel kimlikle uyumlu olması önemlidir.
- Estetik; planlanan ve uygulanan tasarımların güzel görünmesi, beğenilmesidir.
- Esneklik; kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına uyum sağlayabilen tasarımlardır.
- Hijyenik faktörler ve atık yönetimi; hava, su ve gürültü gibi çevre kirliliklerini önleyici kararların ve önlemlerin alınması, temizlik ve bakım konularının tasarımda düşünülmesidir. Tasarımda, kirliliği azaltan ve geri dönüşümü destekleyen atık yönetim sistemleriyle olan ilişkiye yer verilmelidir.
- Düzenleyici yasal faktörler; toplu konuta ilişkin yasalara uygun tasarımların yapılması ve yaşam başladıktan sonra düzeni bozanlara ilişkin yasal sorumlulukların yerine getirilmsidir.
- Katılım; tasarım sürecine kullanıcıların da dahil olduğu çeşitli aktörlerin katılımının sağlanması, sonrasında ise yaşam alanına ilişkin kararların alınmasında söz sahibi olunmasıdır.

Sürdürülebilirliğin ekonomik boyutu yapılan harcamaları kapsamakla birlikte özellikle sürdürülebilir malzeme kullanımı, enerji etkin tasarımlar ve teknolojik gelişmelerden yararlanmak, toplu konutlarda ekonominin sürdürülebilirliğini sağlamaktadır. Toplu konut alanlarındaki ekonomik sürdürülebilirlik göstergelerini

aşağıdaki gibi açıklamak mümkündür (Cezaoğlu 2010 ve Karagülle 1978; Girginer 2006):

- Planlama (Proje) maliyeti; konutların toplu üretimi ile konut birimi maliyeti düşmektedir.
- Yapım maliyeti; yapı düzenlemelerinin yapı maliyetine, yapım süreci maliyetine ve kullanım süreci maliyetine etkisini kapsamaktadır.
- Malzeme kalitesi; kullanılan malzemenin maddi karşılığını ifade eder, özellikle kullanım sürecinde etkin olarak hissedilmektedir. Malzemelerin yapının özelliklerine ve yapım tekniklerine uygun olarak kullanılması gereklidir.
- Teknolojik olanaklar; inşa aşamasında ve yapının kullanımı sırasında uygun teknolojinin özellikle enerji etkin teknolojinin kullanımı maliyetli olsa da uzun vadede ekonomik görülmektedir.

TOKİ, sosyal konutların satışında ve konut sahiplerine tesliminde hane halklarının ekonomik özelliklerine göre farklı yöntemler izlemektedir. Dar/orta gelirli ve yoksullar, şehit yakınları ve gaziler gibi "hedef kitle" modelini uygulamaktadır (Turan 2010). Diğer bir ifadeyle TOKİ, farklı gelir gruplarına hitap eden konut ve diğer uygulamaları ile ekonomik sürdürülebilirliği sağlamaya çalışmaktadır.

TOKİ, özellikle alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut açığının kapatılmasında önemli bir rol oynamaktadır. Kurumun elinde bulunan arsa stoku, konutların maliyetlerini etkilemekte ve dolayısıyla konut edinmek isteyen vatandaşlara katkı sağlanmaktadır (Alpaslan 2016). TOKİ'nin hedefleri doğrultusunda, maliyeti azaltma ve minimum ödeme kapasitesine sahip kullanıcıların isteklerini karşılama çabası, TOKİ'nin kaliteye ilişkin bazı kriterlerden ödün vermesine neden olmaktadır (Gür 2012).

Özetle, sürdürülebilir kentsel planlama; kentsel alanların kaynaklarını verimli kullanmasını, çevresel kaliteye özen gösterilmesini, sosyal eşitliğin sağlanmasını, toplumsal yaşam kalitesinin artırılmasını, enerji etkin tasarımları içermektedir. Dolayısıyla, sürdürülebilir kentlerin oluşturulması bilinciyle tasarlanan toplu konutlar ekonomik, ekolojik ve toplumsal fayda sağlamaktadır. Yaşanabilir mekanların oluşturulması, kullanıcılar arasındaki sosyal ilişkilerin güçlenmesini sağlayarak toplumsal yaşam kalitesini artırmaktadır.

3.4. Toplu Konut İdaresi'nin Kentsel Tasarım ve Konut Politikası

TOKİ, toplumsal dayanışmanın sürdürülebilirliğini esas almakta ve konut üretimini sosyal ihtiyaçlara cevap verecek şekilde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Kendine has kimliği olan kaliteli ve nitelikli konutlar, mahalleler inşa etmek TOKİ'nin temel amaçlarındandır. TOKİ sosyal donatılardan çevre düzenlemelerine, estetiği gözeten konforlu yaşam alanlarıyla konut ürettiğini belirtmektedir (www.toki.gov.tr, 2016). TOKİ konut üretimi ve kentsel tasarıma ilişkin çalışmalarını aşağıda belirtilen yasa ve yönetmelikler çerçevesinde yürütmektedir.

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966)
- 12428 Resmi Gazete Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği (1966)
- 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1969)
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu (1983)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (1983)
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984)
- 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985)
- 21405 Resmi Gazete Sayılı Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik (1992)
- 4123 Sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun (1995)
- 23019 Resmi Gazete Sayılı Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği (1997)
- 24730 Resmi Gazete Sayılı Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik (2002)
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (2004)
- 25580 Resmi Gazete Sayılı Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik (2004)
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (2005)
- 25963 Resmi Gazete Sayılı, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik (2005)

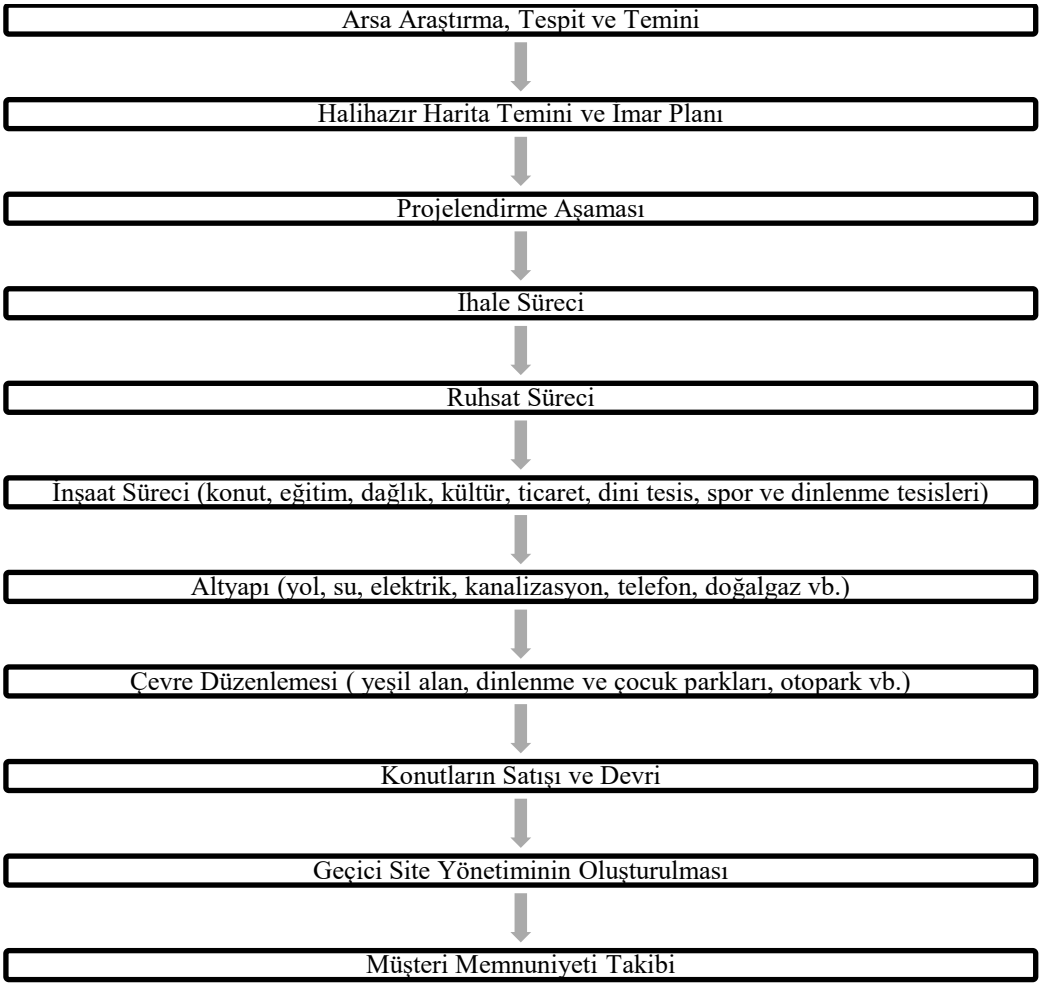
- 26157 Resmi Gazete Sayılı, sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği (2006)
- 5819 Sayılı İskan Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2008)
- 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (2012)
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012)
- 28410 Resmi Gazete Sayılı Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği (2012)
- 28498 Resmi Gazete Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (2012)
- 28912 Resmi Gazete Sayılı Toplu Konut İdaresi Tarafından Şehit Ailelerine, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Hakkında Yönetmelik (2014)

TOKİ' nin konut politikasını oluşturan hukuksal çerçeve içinde İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. maddesi, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Avrupa Sosyal Şartı, Birleşmiş Millerler İnsan Yerleşmeleri Merkezi Gündem Maddesi, Anayasa'nın 57. maddesi, Toplu Konut Kanunu, 58. ve 59. hükümetlerin programları, Acil Eylem Planı'nın 44. ve 45. maddeleri önem taşımaktadır (Bayraktar 2007; Cezaoğlu 2010).

TOKİ; konut üretimini çevresel düzenlemeler, teknik ve sosyal alt yapısı ile bütün olarak yerine getirmektedir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve Toplu Konut Fonu'nun Kullanım Şekline İlişkin Tüzük çerçevesinde hazırlanan Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ile Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik ile konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi ve konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptıranlar ve Bankaların işbirliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi, amaçlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi'nin toplu konut yapımında izlediği süreçte, "Öncelikle toplu konut yapılacak arsa konusunda araştırma yapılarak tespit ve temin işlemleri gerçekleştirilmektedir. Uygun görülen arsanın halihazır haritaları ve imar planındaki yeri incelenerek projelendirme aşaması başlamaktadır. Yapılacak toplu konut yerleşimi ihale usulü sonuçlandırılarak ruhsat işlemleri gerçekleştirilmektedir.

Ön hazırlıkları biten süreçten sonra inşaat aşaması başlamakta olup, gerekli altyapı şebekeleri düzenlenip konut birimlerinin detay projeleri tamamlanırken çevre düzenlemeleri faaliyet göstermektedir. Tamamlanan inşaatlar sonrasında satışlar gerçekleştirilmektedir (İnşaat süreci ile eş zamanlı satışlar da gerçekleşmektedir). Son olarak geçici site yönetiminin oluşturulması ile teslim süreci sona ermekte ve kullanım sonrası müşteri memnuniyetleri takip edilmektedir" (Cezaoğlu 2010), (Şekil 3.59).



Şekil 3.59. TOKİ'nin konut yapım süreci (Bayraktar 2007; Cezaoğlu 2010)

TOKİ'nin öncelikli hedefleri arasında kentsel sürdürülebilirlik bulunmakta ve bu durum Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik kapsamında belirtilmektedir. Buna göre TOKİ, Konut Yüksek Kurulu'nca tespit edilen alanlarda, düzenli ve kontrollü yerleşmeyi sağlamak üzere, doğal ve çevresel değerler korunarak sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin gerçekleştirilmesi ve arsa arzının artırılması için konut yapımına uygun altyapılı arsa üretme hakkına sahiptir. Ayrıca, belirlenen öncelikli yerleşmelerde arsa üretilecek arazilerin tespiti, bu arazilerin ön yapılabilirlik raporlarının hazırlanması, arazi veya arsanın elde edilmesi ve altyapılı arsa olarak geliştirilmesi amacıyla haritacılık ve planlama işleri, genel teknik altyapı projelerinin hazırlanması, kentsel tasarım projelerinin hazırlanması, genel altyapının inşa ettirilmesi ve benzeri hizmetlerin gerçekleştirilmesi ile ilgili her türlü harcamayı yapabilmektedir.

Aynı yönetmeliğin 25. maddesine göre; toplu konut alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle valiliklerce belirlenmektedir. Bu alanlar büyükşehir belediyelerinin sınırları içerisinde en az bin (1000) konutun, diğer belediye sınırları içerisinde ise en az dörtyüz (400) konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları içinde olması zorunludur. Bu yönetmeliğe göre, toplu konut alanının belirlenmesinde;

- Yerleşme yerinde mevcut bir konut ihtiyacının olup olmadığı,
- Büyük yatırım projeleriyle ortaya çıkacak konut ihtiyacı olup olmadığı,
- Kentsel gelişmeyi engelleyici, toplu konut yapımını zorlaştırıcı, altyapı ve üstyapı maliyetlerini artırıcı faktörlerin bulunup bulunmadığı,
- Verimli tarım arazisi olup olmadığı,
- Çevre kirlenmesi sorunu olup olmadığı,
- Altyapısının olup olmadığı, yoksa konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleşmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığı,

gibi ölçütlerin tespit edilmesi gereklidir.

Günümüzde TOKİ, Türkiye'deki konut ihtiyacının karşılanması ve konut sektörünün gelişmesi için arsa, altyapı ve çevre düzenlemeleri ile birlikte kullanılabilir konut planlamaları, bunların uygulanması ve gerekli ekonomik koşulların oluşturulması konusunda büyük ve etkin bir rol oynamaktadır (Erkişi 2012). Özellikle alt ve orta gelir

grubuna yönelik sosyal konut üreten TOKİ, son dönemde, özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerine odaklanmıştır (www.toki.gov.tr,2017).

3.5. Toplu Konut İdaresi'nin Uygulamaları

TOKİ uygulamaları yapılan işin türüne / fonksiyona göre sınıflandığında "konut, konut dışı, karma ve diğer" olmak üzere 4 temel uygulama tipi ile karşılaşılmaktadır (www.toki.gov.tr; Altınok 2012).

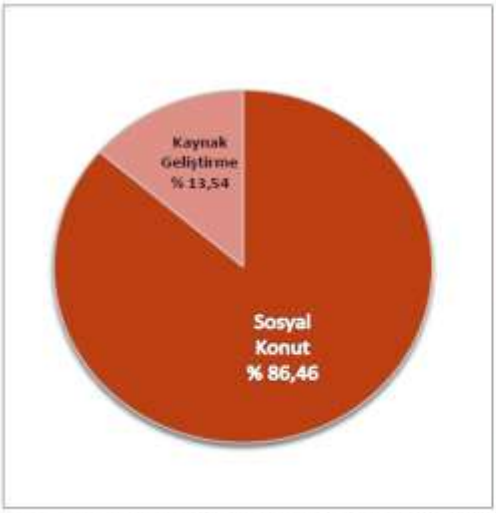
Konut projeleri TOKİ uygulamalarının temelini oluşturmakta olup, konut dışı fonksiyona sahip uygulamalar TOKİ'nin genellikle çeşitli kamu kurumları adına yaptığı/yaptırdığı uygulamalardır (Altınok 2012). Eğitim, sağlık gibi temel donatılar, toplum merkezi, engelsiz yaşam merkezi, engelliler bakım ve rehabilitasyon merkezi, huzurevi gibi özel amaçlı donatılar, kütüphane, yurt, spor salonu ve futbol stadyumu gibi donatılar ile ticaret merkezleri, alışveriş merkezleri, pansiyonlar gibi ticari fonksiyonlara sahip projeler konut dışı uygulamalar arasında sayılabilir (Altınok 2012). Bu planlama alanları dışında, kent içinde üretilen istisnai projelerse, TOKİ'nin genellikle arsa takası yoluyla anlaştığı diğer kamu kurumları için yaptığı işleri (lojmanlar, karakollar, hastaneler ve kimi eğitim tesisleri) kapsamaktadır (Altınok 2012).

Karma fonksiyonlu uygulamalar ise iki çeşit olup; biri donatı alanlarıyla bir arada ihaleye açılan toplu konut projeleridir. Diğeri ise konut+ticaret, konut+turizm, konut+ofis, turizm+ticaret gibi projelerin oluşturduğu türdür (Altınok 2012). "Diğer" başlığı ise arsa satışları, bakım-onarım-tadilat, hafriyat, çevre düzenleme projeleri ve diğer teknik altyapı uygulamaları gibi yapılaşmaya dayalı olmayan uygulamalardır (Altınok 2012).

TOKİ'nin yapmış olduğu çalışmaların büyük çoğunluğunu sosyal konut uygulamaları oluşturmaktadır. 2018 yılı verilerine göre günümüze kadar yapılmış konut uygulamaları içinde sosyal konutların payı % 86.46'dır ve 14.351 adet sosyal donatı uygulaması yapmıştır (Çizelge 3.19).

Çizelge 3.19. TOKİ'nin konut ve sosyal donatı uygulamaları (www.toki.gov.tr, 2018)

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI %		
Sosyal Konut Üretimi	717.154*	%86,46
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	20.933	%2,52
Kay. Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	91.332	%11,02
Toplam Kaynak Geliştirme	112.265	%13,54
İhalesi Yapılan Konut	829.419	
İhale sürecinde	8.153	
GENEL TOPLAM	837.572	
2018 Konut Rakamı	24.014	



SOSYAL DONATI UYGULAMALARI			
	TOKİ	Protokol	Toplam
Okul	577	478	1.055 23.284 derslik
Üniversite	-	19	19
Spor Salonu	529	464	993
Yurt Pansiyon	4	185	189 71.873 kapasite
Hastane	-	266	266 (266'sı Sağlık Bak. Protokolü)
Sağlık Ocağı	92	4	96
Ticaret Merkezi	928	-	928
Kütüphane	42	-	42
Cami	704	-	704
Kamu Hizmet Binası	2	196	198
Stadyum		19	19
Sanayi Sitesindeki İşyeri	7 ilde (Aksaray, Bolu, Bursa, Diyarbakır, Kayseri, Trabzon ve Uşak) 4.842		4.842
Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı			**14.351**
03.01.2018-19.06.2018 Sosyal Donatı Uygulaması			**74 (+3.659 Dükkân)**

* 717.154 olan sosyal konut uygulamasının 143.021'i Gecekondu Dönüşüm kapsamında olup, toplam üretimin % 17,24'ünü oluşturmaktadır.

Genel anlamda TOKİ'nin uygulamaları aşağıdaki gibi sınıflandırılmaktadır:

- **Alt Gelir ve Yoksul Grubuna Yönelik Konut Üretimi:** Alt gelir grubu için 65-87 m^2, yoksul grubu için 55-65 m^2 büyüklüğünde konutlar üretilmektedir (www.toki.gov.tr, 2008; Karaca 2008).
- **Dar ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi:** Bu grupta üretilen konutlar 87 m^2 ve daha büyük konutlardır (Cezaoğlu 2010).
- **Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Projeleri Kapsamında Konut Üretimi:** Bu uygulamanın amacı; gecekondulaşmanın önüne geçmek, yoksul yerleşimleri yenilemek, daha iyi barınma koşulları ve kentsel çevre sağlamak için kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü değişen koşul ve ihtiyaçlara daha iyi cevap verebilecek duruma getirmek, yerel yönetimlerle de işbirliği içerisinde

ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirerek her türlü altyapı ve üstyapısıyla planlayarak sağlıklı yaşam alanları düzenlemektir (www.toki.gov.tr, 2008; Karaca 2008).

Bu amaçla öncelikle gecekonduların tasfiyesi yapılmakta, yeni konutların yapımı tamamlanana kadar geçici konut tahsis edilmekte ya da kiraları ödenmektedir. Dönüşüm alanında yaşayanlara mülkiyet karşılığı birim konut alanı verilmekte (hak sahibinin kamulaştırma bedelini nakit istemesi halinde nakit ödeme yapılmakta), uzun vadede uygun ödeme koşulları ile yeni mesken alanları oluşturulmaktadır. Boşaltılan alanın niteliğine göre konut alanı, konut dışı kullanımlar, park-açık alan v.b olarak da düzenlenebilmektedir (Bayraktar 2006; Cezaoğlu 2010).

- **Tarımköy Uygulamaları:** TOKİ tarafından geliştirilen Tarımköy Projeleri ile köylerde ve kırsal alanlarda yaşayan insanların geçim kaynaklarının geliştirilmesi, tarımsal ürünlerin üretilmesi, işlenmesi, değerlendirilmesi, depolanması, bozulmadan saklanması, oluşturulacak şirket veya kooperatifler aracılığı ile pazarlanması, atıl duran veya verimli kullanılamayan köy kaynaklarının devletin yönlendirmesi ve kamu imkanları çerçevesinde desteklenerek işler hale getirilmesi, buna paralel olarak sosyal yaşamlarının iyileştirilmesi ve köy mimarisinin geliştirilmesi, yöresel mimarinin korunup yenilenmesi, halkın yerinde iskanı, sağlıklı yaşanabilir konutlara kavuşturulmasına yönelik projeler oluşturularak şehre göçün önlenmesini ve mevcut kaynaklarının verimli kullanılmasını sağlamak amaçlanmaktadır (www.toki.gov.tr,2016).
- **Afet Konutları:** TOKİ, doğal afetlerden zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme, yenileme gibi çalışmalarda rol almaktadır (www.toki.gov.tr, 2016). Projeler, 8-12 ay arasında inşa edilmekte olup, konutlar uzun vadeli ve faizsiz ödeme koşulları ile teslim edilmektedir (TOKİ Araştırma Dizisi-2 2006; Cezaoğlu 2010).
- **Göçmenlere Yönelik Konut Üretimi:** TOKİ, göçmenlerin iskanı amacıyla da konut üretmektedir. Yüksek Planlama Kurulu'nun 1990 yılında aldığı kararla Göçmen Konutları Koordinatörlüğü oluşturulmuş ve 13 Ağustos 2004 tarihinden itibaren Koordinatörlük görevi TOKİ'ye verilmiştir (www.toki.gov.tr, 2016). Ayrıca, 1992 yılında çıkartılan Ahıska Türklerinin Türkiye'ye Kabulü ve İskanına dair 3835 sayılı

Kanunun 3. maddesiyle oluşturulan "Üst Komisyon" Koordinatörlüğü görevi de Toplu Konut İdaresi Başkanı'na verilmiştir (www.toki.gov.tr, 2016).

- **Kaynak Geliştirme Amacıyla Gerçekleştirilen Konut Üretimi:** Kısıtlı bütçe kaynakları nedeniyle TOKİ, özellikle büyük şehirlerde portföyünde bulunan değerli arsalar üzerinde prestij projeleri ile kaynak oluşturmakta; bu projelerden elde edilen gelirin, dar gelirli kesimler için konut üretiminde kullanılması hedeflenmektedir (Cezaoğlu 2010).
- **Altyapılı Arsa Üretimi**: 2003 yılında Konut Müsteşarlığı'nın, 2004 yılında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılarak görevlerinin TOKİ'ye devredilmesi üzerine konut ve arsa üretimi gerçekleştiren TOKİ'nin faaliyet alanlarından biri de altyapılı arsa üretimidir. TOKİ, arsa üretimini; kentsel gelişme kapsamında (yeni yerleşim alanı olarak öngörülen alanlarda) ve kentsel yenileme kapsamında (kent içindeki dönüşüm alanlarında) olmak üzere iki farklı boyutta gerçekleştirmektedir (Karaoğlu 2006; Gür 2009).

Kentsel gelişme kapsamında, özellikle kamuya ait atıl durumdaki taşınmazların yoğun olduğu alanlarda çalışma başlatılır, özel mülkiyete ait taşınmazlar ise anlaşma ya da kamulaştırma yolu ile mülkiyet bütünlüğü sağlanarak veya uzlaşma sağlanamaz ise belediyelerle planlama sürecinde karara varılarak, imar uygulaması ile arazinin bütünleştirilmesi gerçekleştirilir (Gür 2009).

Kentsel yenileme kapsamında ise, kent içinde genellikle kamuya ait araziler üzerinde yatay olarak gelişmiş, sosyal donatı alanlarından ve sağlıklı çevrelerden uzak olarak inşa edilmiş kaçak yapıların oluşturduğu bölgelerde mevcut yapıların yıkılmasıyla dikey gelişmeye yönelik, sosyal donatı ve yeşil alanların yer aldığı kentsel tasarım projelerinin üretildiği altyapılı arsa üretim çalışmaları gerçekleştirilir (Gür 2009).

- **Restorasyon Uygulamaları**: TOKİ, tescilli tasınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonuna katkı sağlamaya yönelik verdiği kredilerin yanısıra, bazı projelerde restorasyon işini üstlenmektedir (Gür 2009).
- **Uydu Kent Uygulamaları:** TOKİ, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük şehirlerde ana kente bağlantılı olarak kurulan ve onun yükünü azaltmak için çevresinde oluşturulan yerleşim yerleri olan "Uydu Kent"ler inşa etme kararı almıştır.

Uydu kentler, çalışanlara konut olanağı sunarken, ekonomik büyümeyi sürdürecek altyapı ve sosyal donatılar sağlayacaktır (www.toki.gov.tr, 2016).

- **Yurtdışındaki Uygulamalar**: TOKİ, 26 Aralık 2004 tarihinde Güneydoğu Asya'da meydana gelen deprem ve tsunami sırasında en çok hasar gören ülkeler olan Endonezya ve Sri Lanka'da toplam 1550 adet konut, okul, çarsı, ibadethane, toplum merkezi, spor sahası, hastane tadilat ve restorasyon projeleri uygulamıştır (Gür 2009). 2005 yılında Pakistan'da meydana gelen 7.6 şiddetindeki deprem sonrasında, TOKİ, yönetim binası, cami, kolej binası, konferans ve sergi salonu binası, alışveriş merkezi, spor salonu, misafirhane, ilkokul, yurt binası, 192 adet konut, altyapı ve çevre düzenlemesi projelerinde yer almıştır (Gür 2009).
- **Okul, Hastane Uygulamaları ve Diğer Uygulamalar**: TOKİ, Milli Eğitim, Milli Savunma ve Sağlık Bakanlıkları ile yapılan protokoller çerçevesinde; okul, ana okulu, spor salonu, atölye, pansiyon, lojman, konser salonu, hastane, sağlık ocağı, kampus hastane, entegre hastane, 112 acil servis, sağlık tesisi, HAİT (iskan tesisi), misafirhane, kamu personeline yönelik konut ve tesisler; Sosyal Hizmetler Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü ile gerçekleştirilen protokol kapsamında ise, sevgi evi, engelsiz yasam merkezi, toplum merkezi, rehabilitasyon merkezi, huzurevi, çocuk yuvası uygulamaları gerçekleştirmektedir (Gür 2009).

Bu uygulamalardan yoksul ve alt gelir grubu konutları, dar ve orta gelir grubu konutları, gecekondu dönüşüm uygulamaları, afet konut uygulamaları ve tarımköy uygulamaları TOKİ'nin sosyal konut sınıflandırması içinde yer almaktadır (Bayraktar 2007).

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu bölümde, çalışma alanı olarak belirlenen Diyarbakır Memur-Sen, Mardin Nur Mahallesi, Gaziantep Karataş ve Şanlıurfa Akabe toplu konut alanlarının sürdürülebilirliği değerlendirilmektedir. Yapılan analiz ve anket sonuçlarına göre çalışma alanlarına ilişkin özellikler ortaya konmaktadır.

4.1. Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi

Bu başlık altında Memur-Sen toplu konut alanı, sürdürülebilirliğin çevresel ve sosyo-ekonomik boyutuyla değerlendirilmektedir.

4.1.1. Çevresel Sürdürülebilirlik

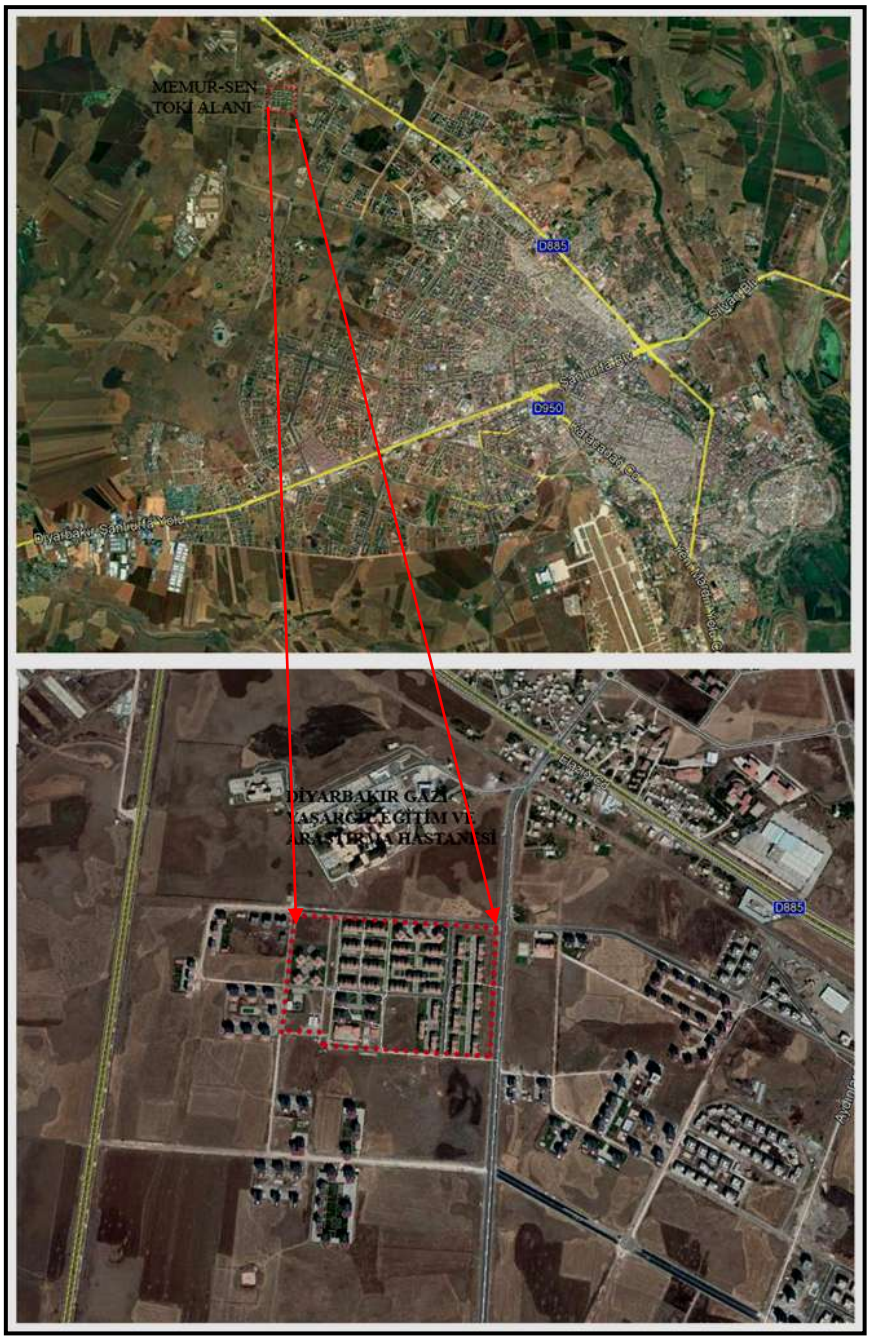
Çalışmada çevresel sürdürülebilirlik, konut topluluğu ölçeğinde ve konut bloğu ölçeğinde genel kriterler bağlamında değerlendirilmektedir. Değerlendirmede alanla ilgili veriler kullanılmıştır.

4.1.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler

Memur-Sen toplu konut alanı; mevcut arazi kullanım ve plan kararları, topoğrafya, jeolojik yapı ve toprak özellikleri, yerleşime uygun alanların seçimi, iklim, bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri, manzara, çevre sorunları, mülkiyet, arsanın büyüklüğü ve şekli (erişilebilirlik mesafesi, yoğunluk), sosyal altyapı eğitim tesisi, sağlık tesisi, ticari merkez, sosyal ve kültürel tesis, idari tesis, dini tesis, yeşil alanlar ve ortak kullanım alnaları), teknik altyapı ve ulaşım (taşıt yolu, otopark, yaya yolu, bisiklet yolu, yardımcı elemanlar) açısından ele alınmaktadır.

- **Mevcut Arazi Kullanım ve Plan Kararları**

Diyarbakır ili Kayapınar ilçesinde yer alan Memur-Sen Toplu Konutları olarak bilinen çalışma alanı Suriçi'ne yaklaşık 11,7 km, Yenişehir ilçe merkezine 9 km mesafede bulunmakta, 37° 58' K ve 40° 08' D koordinatları arasında yer almaktadır. Kentin kuzeybatıya doğru olan gelişme alanı içinde yer alan toplu konut alanı, Diyarbakır-Elazığ Karayolunun güneyinde konumlanmaktadır (Şekil 4.1).

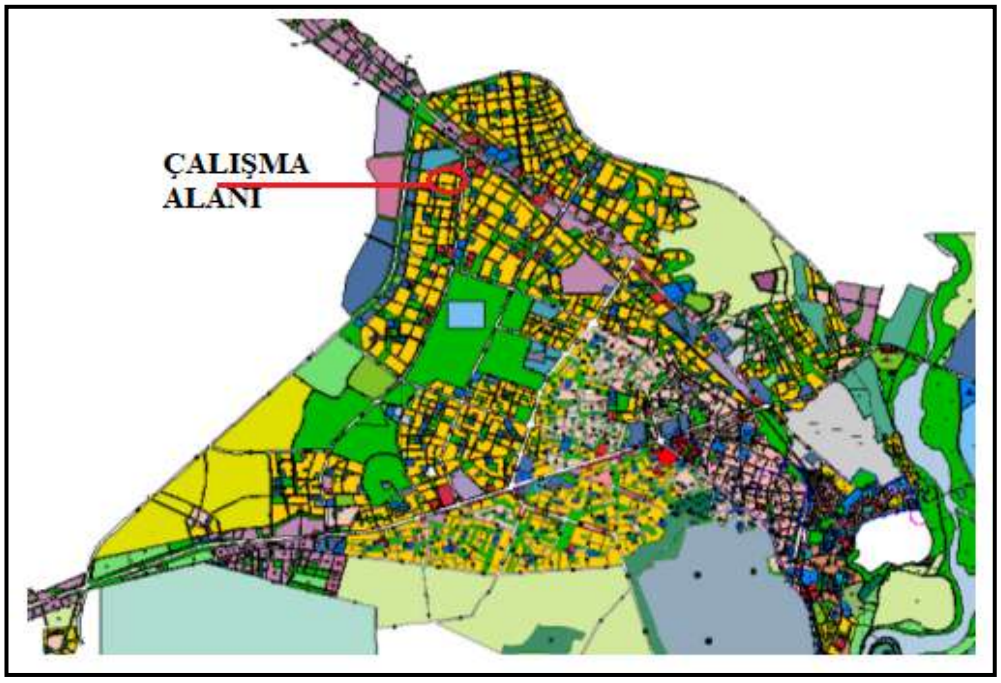


Şekil 4.1. Memur-Sen TOKİ alanının konumu **(**https://earth.google. com, 2016)

Ulaşım akslarıyla sınırı belirlenmiş olan toplu konut alanın kuzeyinde Diyarbakır Eğitim ve Araştırma Hastanesi, diğer yönlerde ise inşaatı devam eden konut alanları görülmektedir. Yakın çevre büyük oranda boş alan niteliğindedir.

Plan hiyerarşisi açısından önem taşıyan farklı ölçeklerdeki planlar incelendiğinde alanın kentsel gelişme alanı içinde yer aldığı görülmektedir. 2012 yılında onaylanan 2040 yılı hedefli Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda çalışma alanı "Kentsel Gelişme Alanı"

olarak belirtilmiştir. Çevre Düzeni Planına uygun olarak 2006 yılından itibaren 2009 yılına kadar etaplar halinde planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda çalışma alanı, konut alanı ve sosyal donatı alanları şeklinde gösterilmiştir (Şekil 4.2).



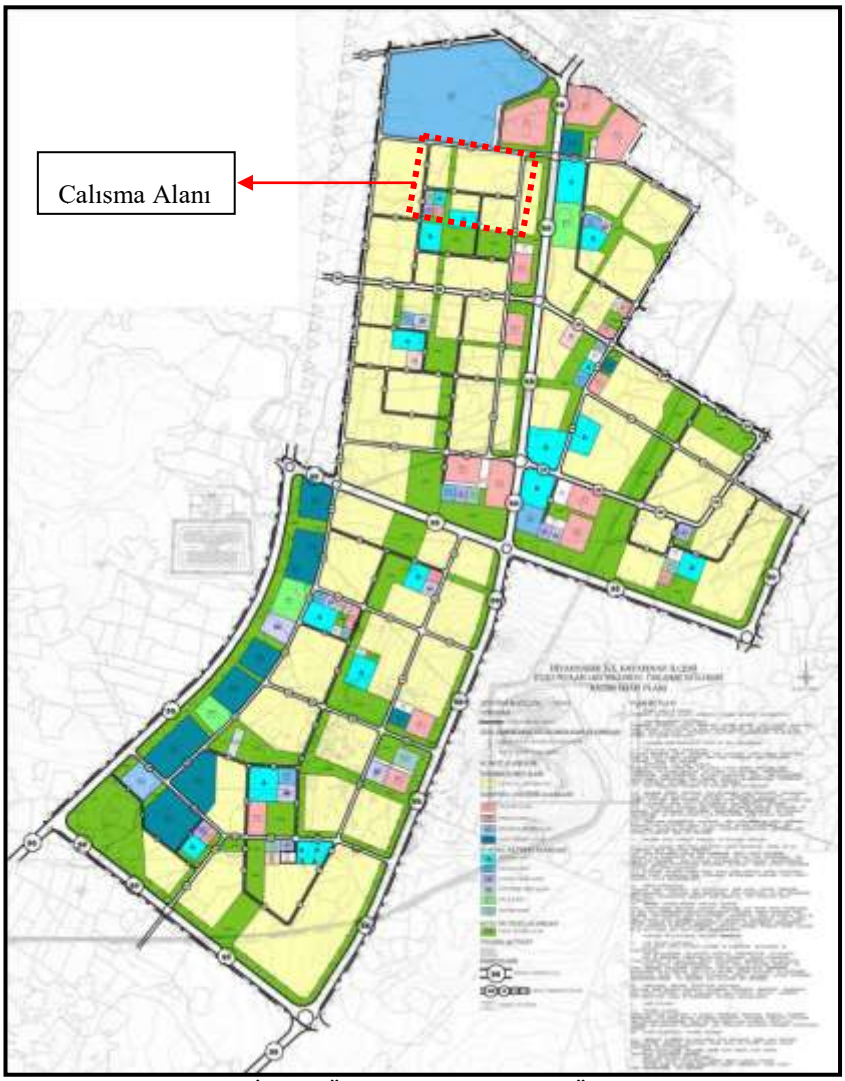
Şekil 4.2. 1/5000 ölçekli Diyarbakır Nazım İmar Planı (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi-İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

2007 tarihli Kayapınar Nazım İmar Planı'na göre ise çalışma alanı konut, eğitim, dini tesis, ticaret merkezi, park ve ulaşım bağlantılarından oluşmaktadır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3. 1/1000 ölçekli Kayapınar Uygulama İmar Planı (Kayapınar Belediyesi)

Çalışma alanı, TOKİ tarafından hazırlanan ve onaylanan "Diyarbakır ili, Kayapınar İlçesi, Üçkuyular Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu planlama alanında; Diyarbakır Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.11.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, Gecekondu Önleme Bölgesi sınırını kapsayacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, TOKİ tarafından onaylanmıştır (Üçkuyular GÖB Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2016) (Şekil 4.4). Uygulama imar planı 2015 yılında iptal edilmiş ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, 2016 yılında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır (Üçkuyular GÖB Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2016).



Şekil 4.4. Kayapınar İlçesi, Üçkuyular Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Üçkuyular GÖB N.İ.P.Plan R.)

Kayapınar Belediyesi'nden temin edilen çalışma alanına ait 1/1000 ölçekli vaziyet planında, nazım imar planı ve uygulama imar planında olduğu gibi konutlar, eğitim tesisi, ticari tesis, dini tesis, ulaşım aksları ve otoparklar gösterilmiştir. Yapı adaları için çekme mesafeleri yollardan 10 m, diğer parsellerden 5 m olarak belirlenmiştir.

Planda; çocuk oyun alanları gösterilmemiştir. Uygulamada; çalışma alanının doğusunda yer alan otopark alanlarının yerleri değiştirilmiş, çocuk oyun alanları oluşturulmuştur. Planda belirtilen E=1,25 yapılaşma koşuluna uyulmuş, taşıt yollarından 10 m çekme mesafesi ayrılmıştır (Şekil 4.5). Her 2 daire için 1 araçlık otopark yeri tasarlanmıştır.



Şekil 4.5. 1/1000 ölçekli toplu konut alanı vaziyet planı (Kayapınar Belediyesi) ve mevcut durum karşılaştırması

Çalışma alanı, TOKİ'nin uyguladığı toplu konut alanlarının kent çeperlerinde olduğu yargısına uygun olarak yoğun yapılaşmanın olmadığı bir bölgededir. Günümüzde, çalışma alanında, konut, alışveriş merkezi, ilkokul, ortaokul, kreş (inşaat aşamasında), cami, çocuk oyun alanları, parklar, ulaşım aksları, otoparklar ile boş alanlar bulunmaktadır (Şekil 4.6). Boş alanların bir kısmı park olarak tasarlanmış ancak uygulanmamıştır. Bir kısmı ise ihale dışı olduğundan boş kalmıştır.



Şekil 4.6. Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı

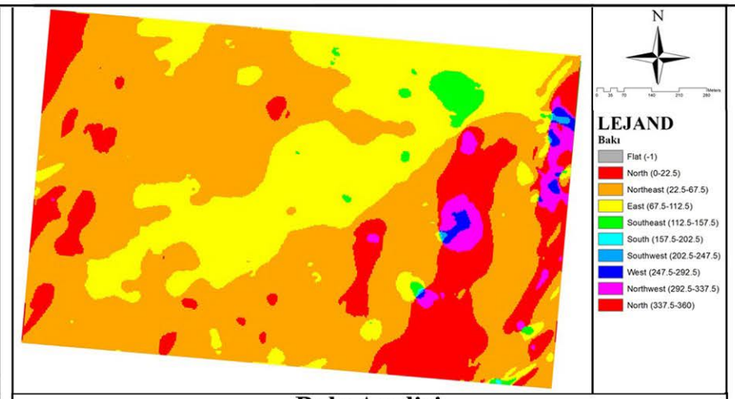
- **Topoğrafya**

Çalışma alanı, geneli topoğrafik açıdan düz bir yapıya sahip olmakla birlikte yükselti kuzeydoğu-güneybatı yönünde artmakta ve 750-761 m arasında değişmektedir (Şekil 4.7). Eğim ise % 0 - % 6 aralığındadır. Büyük çoğunluğunu % 0-1,7 oranındaki eğim oluşturmakta olup, yerleşme açısından sakınca oluşturmamaktadır. Uygulama aşamasında kazı/dolgu çalışmaları ile düz bir alan oluşturulmuştur. Düz ve düze yakın bir alanda olduğundan yapılaşma açısından zorlayıcı bir eğim söz konusu değildir. Çalışma alanındaki 35 adet konut bloğunun % 94' ünün eğim yüzdesi 0-2 arasında iken, % 2'sinin eğim yüzdesi 2-4 arasındadır (Şekil 4.7).

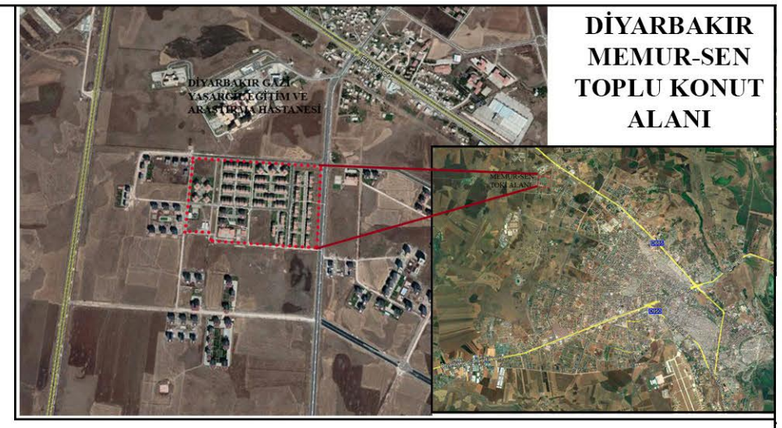
Topoğrafik özellikler yerleşim düzenini belirlemekte, düz ya da eğimli alanlardaki düzenlemeler farklılaşmaktadır. Tasarımda yapıları rüzgar ve güneş alacak şekilde konumlandırmak sağlıklı mekanların oluşturulmasında önem taşımaktadır.



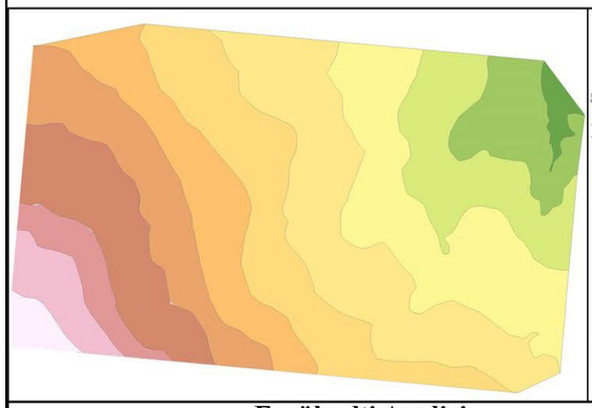
Vaziyet Planı



Bakı Analizi



DİYARBAKIR MEMUR-SEN TOPLU KONUT ALANI



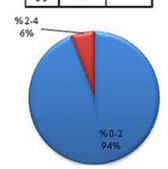
Eşyükselti Analizi



Yapıların Yönelişi

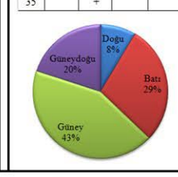
Konutların Konumlandığı Eğimlerin Dağılımı

Bina no	%0-2	%2-4
1	+	
2	+	
3	+	
4	+	
5	+	
6	+	
7		+
8	+	
9	+	
10	+	
11	+	
12	+	
13	+	
14	+	
15	+	
16	+	
17	+	
18	+	
19	+	
20	+	
21		+
22	+	
23	+	
24	+	
25	+	
26	+	
27	+	
28	+	
29	+	
30	+	
31	+	
32	+	
33	+	
34	+	
35	+	



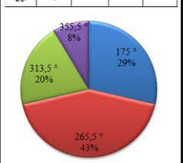
Konutların Yönelişlerinin Dağılımı

Bina no	Doğu	Batı	Güney	Güney doğu
1				+
2				+
3				+
4				+
5			+	
6			+	
7			+	
8			+	
9			+	
10			+	
11			+	
12			+	
13				+
14				+
15				+
16			+	
17			+	
18			+	
19			+	
20			+	
21			+	
22			+	
23	+			
24	+			
25	+			
26		+		
27		+		
28		+		
29		+		
30		+		
31		+		
32		+		
33		+		
34		+		
35		+		



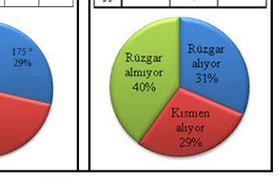
Konutların Yöneliş Açılarının Dağılımı

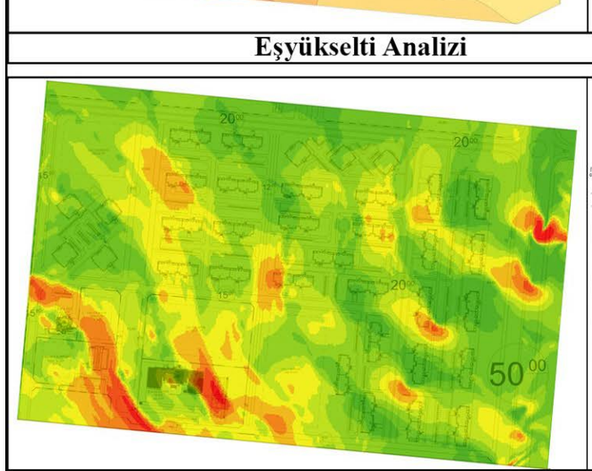
Bina no	175°	265,5°	313,5°	355,5°
1			+	
2			+	
3			+	
4			+	
5		+		
6		+		
7		+		
8		+		
9		+		
10		+		
11		+		
12		+		
13			+	
14			+	
15			+	
16		+		
17		+		
18		+		
19		+		
20		+		
21		+		
22		+		
23				+
24				+
25				+
26	+			
27	+			
28	+			
29	+			
30	+			
31	+			
32	+			
33	+			
34	+			
35	+			



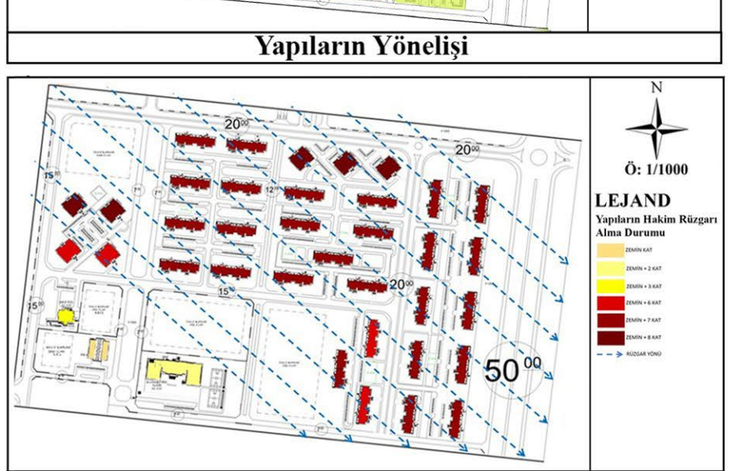
Konutların Rüzgar Alma Durumu

Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor
1	+		
2	+		
3		+	
4	+		
5	+		
6	+		
7	+		
8		+	
9	+		
10		+	
11	+		
12		+	
13	+		
14	+		
15	+		
16		+	
17		+	
18			+
19		+	
20		+	
21			+
22			+
23			+
24			+
25			+
26			+
27			+
28			+
29			+
30			+
31			+
32			+
33			+
34		+	
35		+	





Eğim Analizi



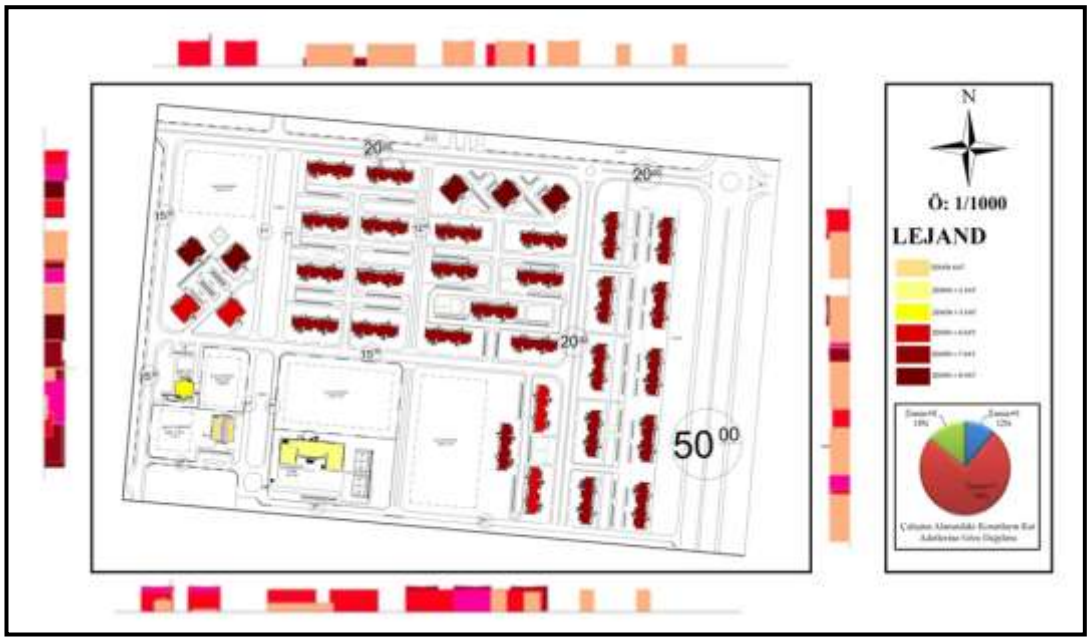
Rüzgar Analizi



Toplu Konut Alanına Ait Görseller

Şekil 4.7. Topoğrafya ve iklim analizi

Çalışma alanında farklı plan tipleri ve farklı kat adetleri ile tek düzelik engellenmeye çalışılmış olsa da, yapıların birbirine yakın kat adedine sahip olması ve birbirine bakmaları rüzgar ve güneşin iletimi açısından engel oluşturmaktadır. Konutların kat adetleri Z+6/7/8 şeklinde olup, 35 adet konut bloğunun % 74'ü Zemin+7 kat, % 14'ü Zemin+8 kat ve % 12'si Zemin+6 kattır (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. Memur-Sen toplu konut alanında kat adetleri ve siluet

Daha önce belirtildiği gibi farklı topoğrafik özelliklere sahip alanlarda farklı mimari tasarımlar ile yapının arsanın koşullarına uyumlu olarak inşa edilmesi özellikle çevresel ve ekonomik sürdürülebilirlik açısından fayda sağlamaktadır. Çalışma alanındaki toplu konutlar düz bir zemine oturtularak, bu yöndeki uygulamalara uygun olarak tasarlanmıştır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. Düz zemine konumlandırılan konut örnekleri

Aynı zamanda, sıcak ve kuru iklime sahip Diyarbakır'da yerleşmelerin vadi ve çevresinin uygun bölgelerinde konumlandırılması iklimsel bir gerekliliktir. Toplu konut alanının, vadide olmasa da düz bir alanda konumlanması ile bu özellik nispeten sağlanmıştır.

Alana ait topoğrafik haritaya göre yapılan bakı analizinde alanın büyük kısmı kuzey, doğu ve kuzeydoğuya doğru yönelmiştir. Güney yönlerine bakan alanlar yok denecek kadar azdır. Ancak alanın düzleştirilmiş olması yöneliş durumunu değiştirmiştir.

Yapılan araştırmalarda her konutun en az iki odasının doğu, güneydoğu, güney veya güneybatı yönlerinde olmasının gerekliliği vurgulanmaktadır. Çalışma alanında yapılar farklı yönlere bakmaktadır. Konutların girişleri referans alınarak yapılan incelemede konutların % 43'ünün güney, % 29'unun batı, % 20'sinin güneydoğu ve % 8'inin doğu yönlerinde konumlandığı görülmüştür. Sıcak-kuru iklim bölgesinde binaların ana cephelerinin doğu ve güney yönünde 18^{o}, Ayan (2012)'ye göre ise aynı yönlerde 25-35^{o} olması iklimsel fayda sağlamaktadır. Çalışma alanındaki konutların girişleri referans alınarak yöneliş açıları belirlenmiştir. Buna göre, konutların % 43'ü $265,5^{o}$, % 29'u 175^{o}, ve % 20'si $313,5^{o}$ ve % 8'i $355,5^{o}$ açı ile konumlandırılmıştır (Şekil 4.7). Buna göre yapıların yönelişinde olması gereken açı sağlanamamıştır.

Düze yakın bir alanda konumlanması sebebiyle topoğrafik yapısı açısından toplu konut yapımını zorlaştırıcı ve maliyet arttırıcı bir faktör bulunmamaktadır.

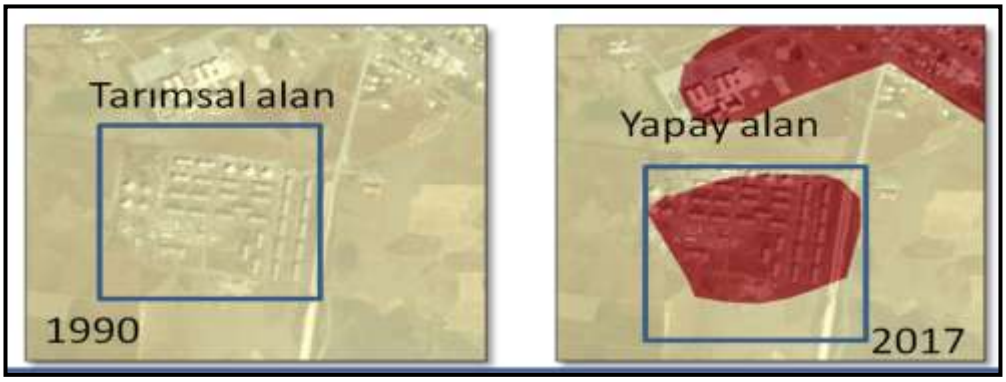
- **Jeolojik Yapı ve Toprak Özellikleri**

Çalışma alanı 2. Derece deprem kuşağında yer almakta olup, alan civarında diri fay hattı görülmemektedir (Üçkuyular GÖB Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2016). Diyarbakır ili ve yakın çevresinde, tamamen bazaltik lavlar ve çok seyrek gözlenen piroklastiklerden oluşan Karacadağ volkanitleri yüzeylenmektedir (www.kayapinar.bel.tr, 2016). Çalışma alanının jeolojik yapısını bazalt oluşturmaktadır.

İlin batısında yer alan Karacadağ'dan akan bazalt örtünün kalınlığı, 0-40 m arasında değişmekte olup, bazaltların altında 300-400 m kalınlıkta kil, kum ve çakıl tortularından oluşmuş bir seri yer almaktadır. Bazaltların üzerinde 0-3 m arasında değişen kalınlıkta toprak örtüsü bulunmaktadır (Çidam 2007). Alanın bazalt yoğunluklu

toprağa sahip olması tarımsal faaliyet açısından uygun ve verimli olmamasına yol açmaktadır.

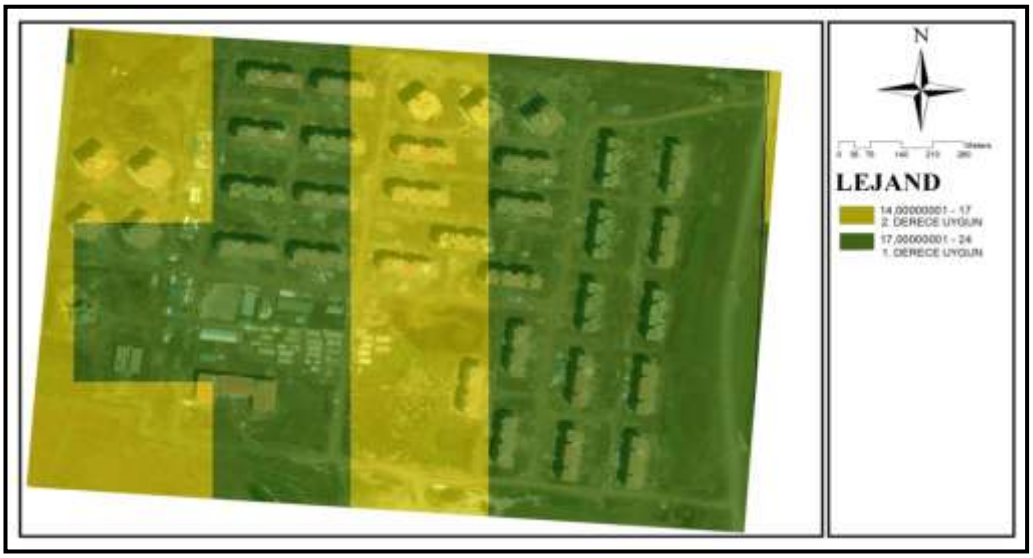
Diyarbakır kent merkezi ve yakın çevresinde arazi kullanım kabiliyet sınıflarından 1., 2., ve 3.sınıf toprakları yaygın olarak görülmektedir. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın yaptığı çalışmaya göre çalışma alanının 1990 yılında tarım alanı olduğu görülmektedir (Şekil 4.10).



Şekil 4.10. Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması (http://corine.ormansu.gov.tr/corine , 2017)

- **Yerleşime Uygun Alanların Seçimi**

Materyal ve Metot kısmında belirtilen kriterler doğrultusunda çalışma alanının yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılarak arazi kullanım, yükselti, eğim, bakı, jeoloji ve erozyon durumuna ait paftaların çakıştırılması ile elde edilen yerleşime uygunluk analizine göre çalışma alanı 1 ve 2. derece uygun alan olarak belirlenmiştir (Şekil 4.11).



Şekil 4.11. Memur-Sen Toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi

- **İklim**

Yazları çok sıcak geçen ilde, kış soğukları çevre iller kadar şiddetli değildir. Bunun başlıca nedeni Güneydoğu Toroslar yayının kuzeyden gelen soğuk rüzgârları kesmesidir (Garan 2011). Ortalama nispi nem, en çok Aralık ve Ocak aylarında olup, % 77'ye çıkmaktadır. Temmuz-Ağustos aylarında ise nispi nem değerleri % 20'ye düşmektedir (Dizdar 2009). Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre, uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama değerlerde en sıcak ayın 31.1 ^{o}C ile Temmuz ayı olduğu ve en düşük sıcaklığın 1.7 ^{o}C ile Ocak ayında yaşandığı görülmektedir. Aynı şekilde en fazla yağış alan ay Ocak, en az yağış alan aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır.

"Diyarbakır'ın yıllık ortalama rüzgar hızı 2.2 m/sn olup en yüksek olduğu ay 3.0 m/sn ile Haziran, en düşük 1.6 m/sn ile Kasım ve Aralık ayıdır" (Diyarbakır İl Çevre Durum Raporu 2011). Meteoroloji Genel Müdürlüğünden verilen bilgiye göre çalışma alanının bulunduğu Kayapınar ilçesinde hakim rüzgar yönü kuzeybatıdır.

Bu iklimsel veriler incelendiğinde, çalışma alanındaki yapıların ülkenin her yerinde görülen yapılaşma ile benzerlik gösterdiği ve iklimsel verilere uygun tasarlanmadığı görülmektedir. Yerel mimarinin iklimsel parametreleri değerlendirerek tasarlandığı düşünülürse, çalışma alanındaki yapıların bu kriterler doğrultusunda ele alması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

İklim şartları gereği yaşam alanlarının rüzgar alması, yazın bunaltıcı sıcağında serinlik sağlaması açısından önemlidir. Çalışma alanındaki yapıların çoğunda kuzeybatı olan hakim rüzgar yönünden kısıtlı da olsa faydalanması sağlanmıştır. Yapıların % 40'ı rüzgar almamakta, % 31'i rüzgar almakta, % 29'u ise kısmen rüzgar almaktadır (Şekil 4.64). Bazı yapı cepheleri hakim rüzgar yönünde olup, rüzgarı azaltıcı yada rüzgardan faydalanmayı sağlayan herhangi bir önlem alınmamıştır.

- **Bitki Örtüsü ve Peyzaj Kriterleri**

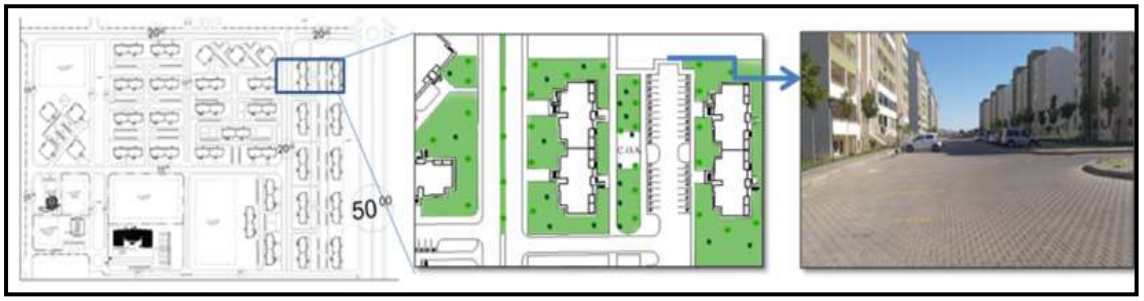
Gerek serin bir ortam oluşturması ve estetik değerlere, gerekse çevresel problemlere (ışık, gürültü, hava kirliliği) çözüm üretmesi açısından uygun bitki türlerinin kullanımı gerekmektedir. Diyarbakır kent genelinde olduğu gibi, çalışma alanı ve çevresindeki bitki örtüsü otsu bitkilerin hakim olduğu steptir. Çalışma alanındaki refüjlerde, park alanlarında ve çocuk oyun alanlarında bitkilendirme çalışmaları

yapılmış olup, yaygın olarak kullanılan ağaç türü köknar ve servidir (Şekil 4.12). Köknar, iklime uygun olup, servi için daha çok nemli iklimler tercih edilmektedir.



Şekil 4.12 Çalışma alanındaki bitki türleri örnekleri

Yeşil dokunun oluşturulmasında çimden yararlanılmıştır. Yan bahçe, ön bahçe ve arka bahçeler belli mesafelerde ağaç dikilmiş, çimlendirme yapılmıştır (Şekil 4.13).



Şekil 4.13. Çalışma alanında konut çevresinde peyzaj tasarımı

Sürdürülebilir tasarımlar için sıcak-kuru iklim bölgelerinde çim, çakıl ve çim yüzey ile su öğelerinin kullanılması tercih edilir. Çalışma alanında bina araları çim yüzey olarak düzenlenmiştir. Su ögesi bulunmamakta ve yollar kilitli parke taş şeklindedir.

- **Manzara**

Konut alanı tasarımında yapıların yönlendirilmesi, kat sayılarının belirlenmesi gibi unsurlarda manzaradan yararlanılmaktadır. Çalışma alanının çevresinde boş alanlar bulunmakta, ancak bu alanlarda çok katlı yapılaşmanın başladığı görülmektedir. Yönlendirmeyi etkileyen manzara unsuru bulunmamakta olup, yapıların bir kısmı bu açık alanları görebilmektedir. Zamanla bu alanların yapılaşmayla dolmasıyla yapıların açık alanlara yönelimi engellenecek ve yapıların birbirine bakacak nitelik kazanması kaçınılmaz oalcaktır.

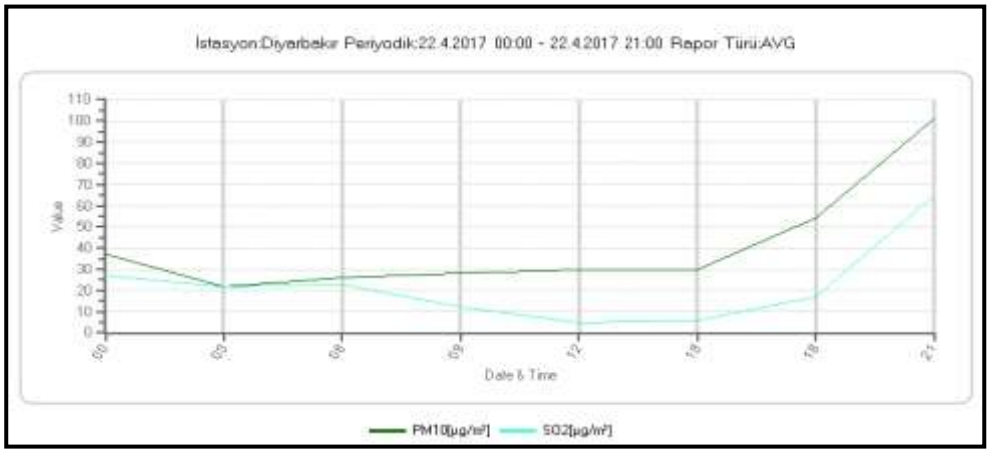
- **Çevre Sorunları**

Çalışma alanında ana yollara olan mesafenin fazla olması nedeniyle trafik kaynaklı gürültü kirliliği bulunmamaktadır. Bina girişlerinde ve çocuk oyun alanlarında çöp kovaları yer alırken, anayol üzerindeki çeşitli noktalarda çöp konteynırları bulunmaktadır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14. Çalışma alanındaki çöp konteynırları ve çöp kovalarına örnekler

Çalışma alanında inceleme yapılan 2014 yılında boş alanlarda inşaat atıklarına rastlanmıştır. İnşaat atıkları dışında çöplerden kaynaklı çevre sorunu görülmemektedir. Ulusal hava kalitesi izleme ağı verilerine göre Diyarbakır genelinde hava kirliliği değişkenlik göstermekte, belli tarihlerde artmaktadır. 24 saatlik ortalama PM10 değeri 17 olup, ulusal[30] ve AB sınır değerinin altındadır (www.havaizleme.gov.tr, 2017) (Şekil 4.15).



Şekil 4.15. Diyarbakır hava kirliliği ölçümleri (www.havaizleme.gov.tr,2017)

[30] PM10 (24 sa ort) ulusal sınır değeri 50, AB sınır değeri 70'dir.SO2 (1 sa ort) ulusal sınır değeri 410, AB sınır değeri 350'dir (www.havaizleme.gov.tr, 2017).

Çalışma alanındaki boş alanlardaki atıklar dışında önemli bir çevre sorunuyla karşılaşılmamaktadır.

- **Mülkiyet**

Mülkiyet durumu yapılacak düzenlemelerde gerek maliyet gerek süre açısından avantaj ya da dezavantaj sağlamaktadır. Çalışma alanındaki toplu konutlar hazine arazisi üzerine yapılmıştır.

- **Arsanın Büyüklüğü ve Şekli**

Arsanın büyüklük ve şeklini belirleyen erişilebilirlik mesafesi ve yoğunluk olmak üzere iki önemli ölçüt bulunmaktadır. TOKİ alanlarında genelde mülkiyet durumuna bağlı olarak belli bir büyüklük ve şekle sahip alanlar üzerinde düzenlemeler yapılmaktadır.

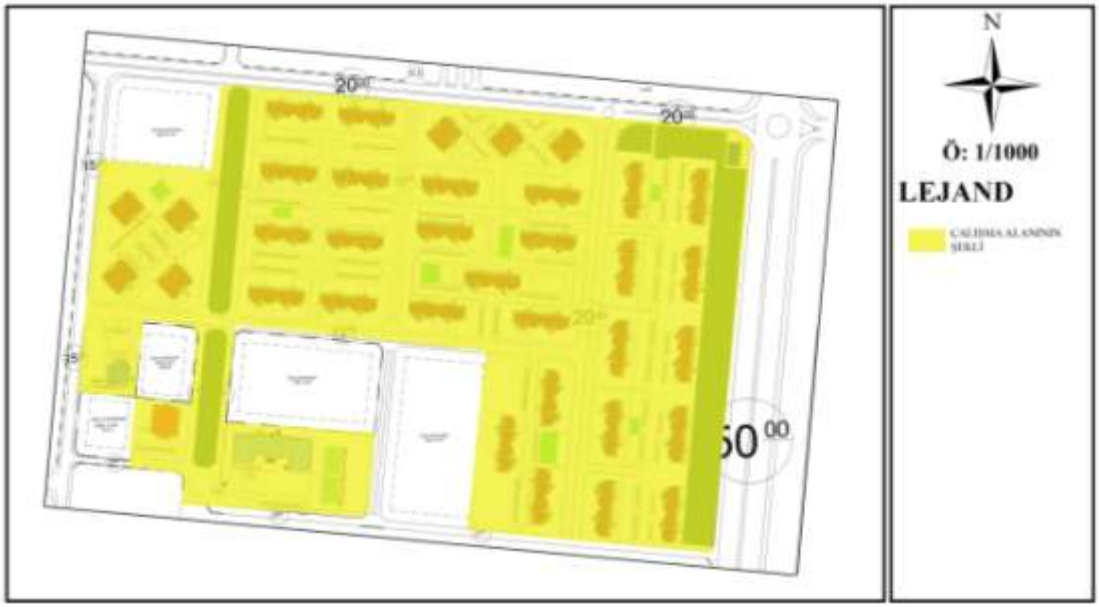
- **Erişilebilirlik Mesafesi:** Sosyal donatı alanlarının mevcudiyeti ve konutlara olan mesafesi değerlendirilmektedir. Çalışma alanı içinde dini tesis, eğitim tesisi, ticari tesis ve muhtarlıktan oluşan idari tesis bulunmaktadır. Eğitim tesisi olarak Mehmet Akif İnan İlkokulu ve Mehmet Akif İnan İmam Hatip Ortaokulu hizmet vermektedir. Ortaokul yanında kreş inşaatı tamamlanmış, öğrenci alımı başlamamıştır. Ayrıca kuzeyinde kentin bütününe hizmet eden Gazi Yaşargil Eğitim ve Araştırma Hastanesi yer almaktadır.

Mevcut sosyal donatı alanları çalışma alanının güney batısında yer seçmiş olup, birbirine yakın mesafededir. Sosyal donatı alanları tüm konutlara eşit mesafede olmayıp, dini tesisin en uzak yapıya mesafesi 720,95 m, ticari tesisin 755,22 m, eğitim tesisinin 674,73 m, idari tesisin ise 780 m'dir[31] (Şekil 4.17). Konutların % 83'ü dini tesis, % 74'ü eğitim tesisi, % 77'si idari tesis ve % 84'ü ticari tesis için yürüme mesafesi içindedir. Sağlık tesisinin ana girişi ise tüm konutlar için yürüme mesafesi dışında kalmaktadır (Şekil 4.17).

[31] Ölçümler, google earth uydu görüntüsü üzerinden yapılmıştır.

- **Yoğunluk:** Çalışma alanı 194.010 m^2 büyüklükte olup, konut alanları 82.673 m^2 alan kaplamaktadır[32]. Site yönetimin verdiği bilgilere göre alanda 5500 kişi yaşamaktadır. 1124 daire bulunmakta olup, yoğunluk 695 kişi/ha'dır.

Çalışma alanı dörtgen yapı adalarından oluşmaktadır (Şekil 4.16). Alan yakınında ihale dışı alanların bulunması, şeklini etkilemiştir.



Şekil 4.16. Çalışma alanının şekli

- **Sosyal Altyapı**

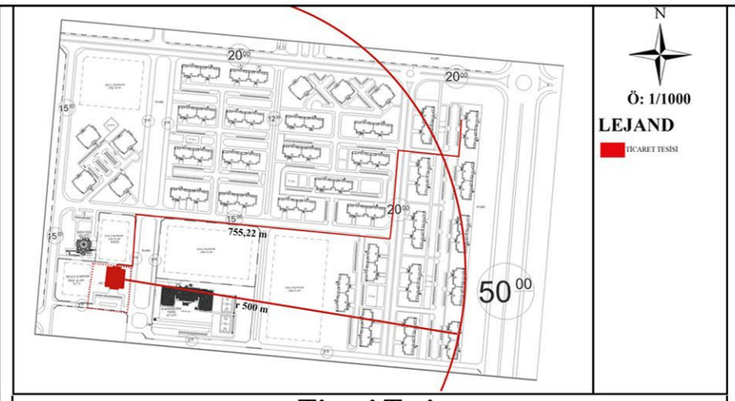
Konut toplululuğu ölçeğinde düzenlenmiş yapılaşmış alanlar; ilkokul, sağlık ocağı, çok amaçlı toplantı salonu, açık yeşil alan, mescit ve küçük hizmet (çarşı) merkezi'nden oluşmaktadır.

Çalışma alanı içinde eğitim, alışveriş merkezi ve cami bulunmaktadır. Çalışma alanının kuzeyinde Eğitim ve Araştırma Hastanesi, kuzeydoğu sınırında ise Talaytepe Mahalle Muhtarlığına ait idari yapı bulunmaktadır. Ancak yakın çevrede sosyo - kültürel tesis bulunmamaktadır. Komşuluk ünitesinde bulunması gereken sağlık ocağı, sosyal ve kültürel merkezler gibi sosyal donatı alanları çalışma alanı sınırları içinde mevcut değildir. Yakınında hastane bulunduğu için sağlık ocağına ihtiyaç duyulmamaktadır.

[32] Ölçümler, Kayapınar Belediyesi'nden temin edilen autocad dosyası üzerinden yapılmıştır.



Vaziyet Planı

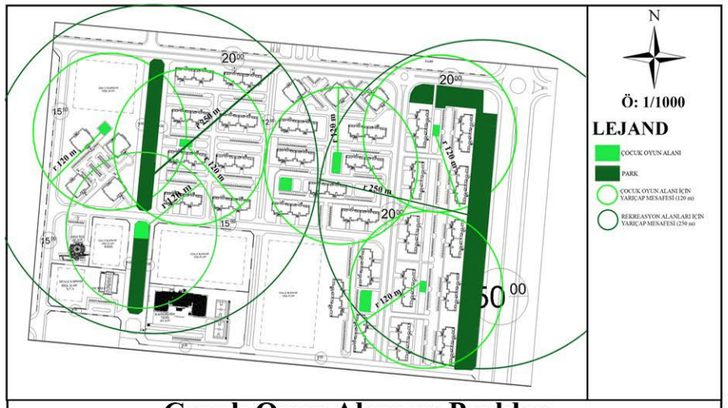


Ticari Tesis





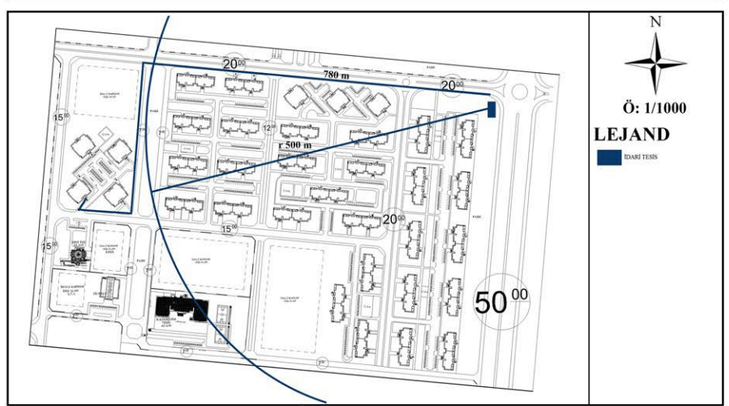
Eğitim Tesisi



Çocuk Oyun Alanı ve Parklar



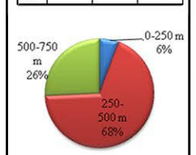
Dini Tesis



İdari Tesis

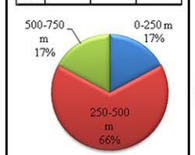
Konutların Eğitim Tesisine Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1		+	
2		+	
3		+	
4		+	
5		+	
6		+	
7		+	
8		+	
9		+	
10		+	
11	+		
12	+		
13			+
14			+
15			+
16		+	
17		+	
18		+	
19		+	
20		+	
21		+	
22		+	
23		+	
24		+	
25		+	
26			+
27			+
28	+		
29			+
30		+	
31		+	
32		+	
33			+
34			+
35			+



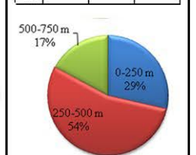
Konutların Dini Tesise Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1	+		
2	+		
3	+		
4	+		
5		+	
6		+	
7		+	
8		+	
9		+	
10		+	
11	+		
12	+		
13		+	
14		+	
15		+	
16		+	
17		+	
18		+	
19		+	
20		+	
21		+	
22		+	
23		+	
24		+	
25		+	
26			+
27			+
28	+		
29			+
30		+	
31		+	
32		+	
33			+
34			+
35			+



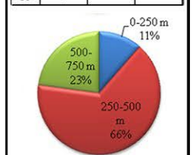
Konutların TicariTesise Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1	+		
2	+		
3	+		
4	+		
5		+	
6		+	
7	+		
8	+		
9	+		
10	+		
11	+		
12	+		
13		+	
14		+	
15		+	
16		+	
17		+	
18		+	
19		+	
20		+	
21		+	
22		+	
23		+	
24		+	
25		+	
26			+
27			+
28	+		
29			+
30		+	
31		+	
32		+	
33			+
34			+
35			+



Konutların İdari Tesise Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1			+
2			+
3			+
4			+
5		+	
6		+	
7		+	
8		+	
9			+
10			+
11			+
12			+
13		+	
14		+	
15		+	
16		+	
17		+	
18		+	
19		+	
20		+	
21		+	
22		+	
23		+	
24		+	
25		+	
26		+	
27		+	
28		+	
29		+	
30		+	
31		+	
32		+	
33			+
34			+
35			+





Çocuk Oyun Alanı







Park



Eğitim Tesisi





Dini Tesis



Ticaret Tesisi

Şekil 4.17. Donatı paftası

Toplu konut alanının uygulandığı döneme ait Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği'ne göre çalışma alanı değerlendirildiğinde asgari standart ölçülerin sağlanamadığı görülse de Kayapınar ilçesi için yapılan imar planı bütününde donatı alanlarının yeterli olduğu görülmektedir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1. İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gereken fonksiyonlar ve çalışma alanındaki büyüklükler

Fonksiyon	**Mevcut Büyüklük (m2)**	**Kişi başı büyüklük (m2/kişi)***
Barınma	82.673	15,03
Eğitim Alanı	11.148	2,02
Sosyo-kültürel Tesis Alanı	-	-
Sağlık Tesisi Alanı	-	-
Ünite Merkezi (Mağaza vs.)	2.352	0,42
Dini Tesis Alanı	2,596	0,47
Yeşil Alanlar	23.604	4,29
İdari Tesis Alanı	~100	0,01
Altyapı	Altyapı mevcut olup, büyüklük olarak değerlendirilmemiştir.	
*Nüfus 5500 kişi olarak hesaplanmıştır.		

- **Yeşil Alanlar:** Çalışma alanında çocuk oyun alanları ve park alanlarından oluşan peyzaj tasarımları yapılmıştır. Aynı ebatlarda sekiz farklı noktada çocuk oyun alanı bulunmaktadır. (Şekil 4.17). Çocuk oyun alanlarında kullanılan malzeme aynı olup, renkleri farklılaşmaktadır. Her bir çocuk oyun alanı yanında birkaç banktan ve bir pergoladan oluşan oturma birimleri oluşturulmuştur. Aydınlatma, çöp kovası gibi kent mobilyaları kullanılmıştır. Bitki çeşitleri çalışma alanı genelinde görünenler ile aynıdır. Çim, köknar ve serviden oluşan bitkilendirme yapılmıştır. Mevcut ağaçlar henüz gölge verecek nitelikte değildir.

Çocuk oyun alanının olduğu bölge kum olup, çevresi parke taşı ile sınırlandırılmıştır. Bunun etrafı ya da yakını çevresinde çimlendirme yapılmıştır. Otopark alanları, çocuk oyun alanlarının yakınında olup, taşıtın çocuk oyun alanına erişimi yaya yollarındaki kod farkı ile engellenmiştir.

Farklı yaş gruplarına hitap eden çocuk oyun alanları bulunmamakta, mevcut çocuk oyun alanları 500 m olan yürüme mesafesini sağlamaktadır. Çocuk oyun alanları konumlandırılırken 120 m'lik yürüme mesafesine dikkat edilmiştir (Şekil 4.16). Çocuk oyun alanlarının büyüklükleri 180- 540 m^2 arasında değişmekte olup, toplam 2 199 m^2 alan kaplamaktadır. Çalışma alanında engelsiz oyun alanı bulunmamaktadır.

Oyun alanı dışında kalan açık yeşil alanlar rekreasyon alanı olarak değerlendirilmiş olup, 250 m'lik yarıçapı karşılar niteliktedir (Şekil 4.16). Toplam rekreasyon alanı 21. 746 m^2 civarındadır. Oyun ve spor alanı eğitim tesis alanı içinde yer almakta olup, kuş uçuşu 500 m'lik yarıçapı sağlar niteliktedir. Yürüme yolları referans alındığında en uzaktaki yapıya 674 m mesafede bulunmaktadır.

- **Ortak Kullanım Alanları:** Ortak kullanım alanları sosyal ilişkilerin geliştirildiği mekanlar olup, meydanlar bu kapsamda değerlendirilmektedir. Çalışma alanında, aktif olarak kullanılan meydan niteliğinde alanlar bulunmamakta ancak, kullanıcı bu tür gereksinimlerini konutların önündeki yeşil alanlarda veya park alanlarında sağlamaktadır.

- **Teknik Altyapı ve Ulaşım**

Teknik alt yapının mevcudiyeti maliyet açısından önem taşımaktadır. Çalışma alanının elektrik, su, doğal gaz, telefon, internet, atık su, kanalizasyon gibi teknik altyapıları tamamlanmıştır. Alanda dikkat çeken unsurlardan biri trafoların çokluğudur. Yaya yolu veya taşıt yolu üzerinde birçok noktada rögar kapaklarına rastlanmaktadır (Şekil 4.18).



Şekil 4.18. Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler

Yardımcı elemanlardan işaret ve levhalara çok sık rastlanılmamaktadır. Dış mekan mobilyalarından yer yer oturma birimleri, çöp kovaları, aydınlatma elemanları kullanılmıştır (Şekil 4.19). Kent mobilyalarının çocuk oyun alanları etrafında yaygın olarak kullanıldığı görülmektedir. Yardımcı elemanların konumu genel olarak engellilerin geçişine uygundur.



Şekil 4.19. Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler

Topoğrafik ve iklimsel veriler dikkate alınarak sokakların düzenlenmesi Diyarbakır gibi sıcak- kuru iklim bölgelerinde serin alanların oluşturulması açısından önem taşımaktadır. Sokakların tasarlanmasında rüzgar ve güneş ile ilişkisi kurulması gereklidir.

Çalışma alanında lineer akslarla geçişler sağlanmıştır (Şekil 4.20). Alanın ulaşım aksları ile sınırı belirlenmiştir. Yapı adalarına bakıldığında, yerleşim sistemi olarak ızgara sistem görülmektedir.



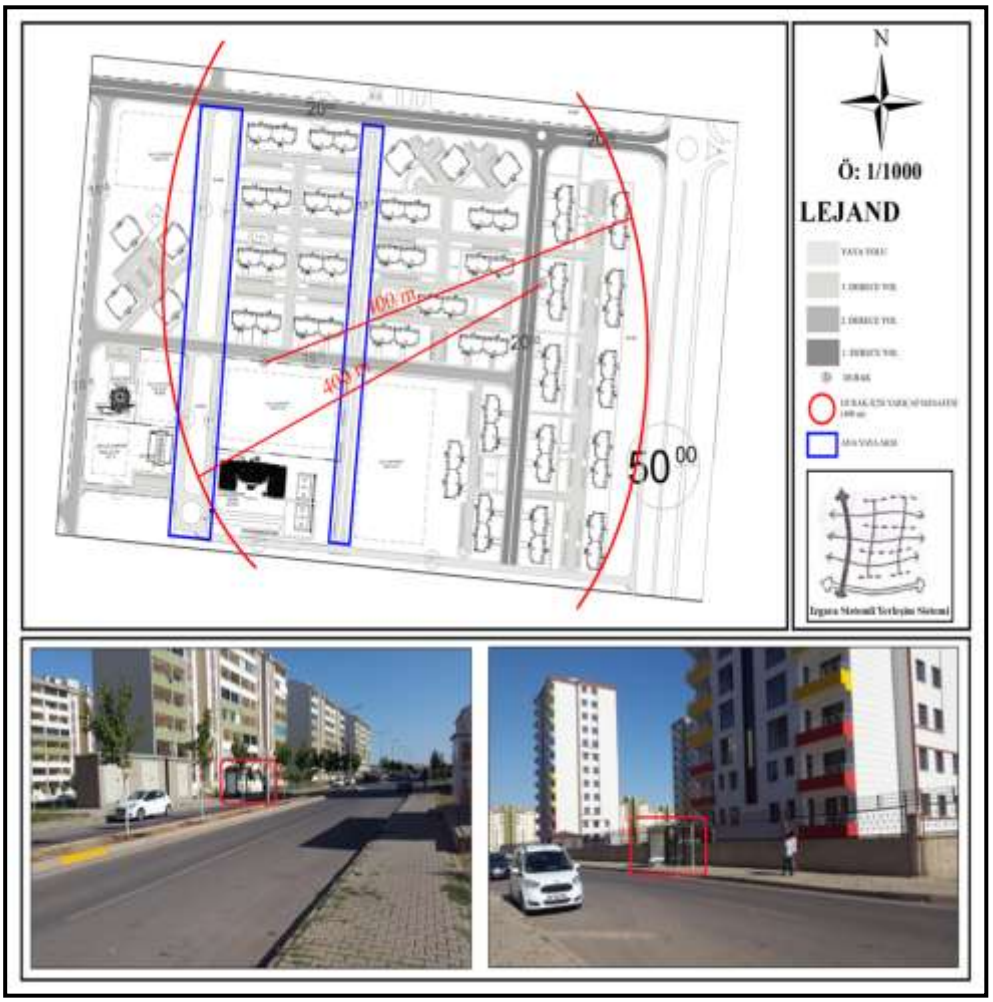
Şekil 4.20. Çalışma alanının sokak dokusu

Ulaşım sistemi içinde taşıt yolları, otoparklar, yaya yolları ve bisiklet yolları değerlendirilmektedir.

- **Taşıt Yolları:** Araç yolları kendi içinde; toplayıcı yollar, bağlayıcı yollar ve servis yolları şeklinde gruplanmaktadır. Çalışma alanının kuzeyinde bulunan ulaşım aksı toplayıcı yol niteliğindedir. Alanın ortasından, batısından ve doğusundan geçen ulaşım bağlantıları bağlayıcı yol niteliğinde olup, diğerleri servis yolları şeklindedir.

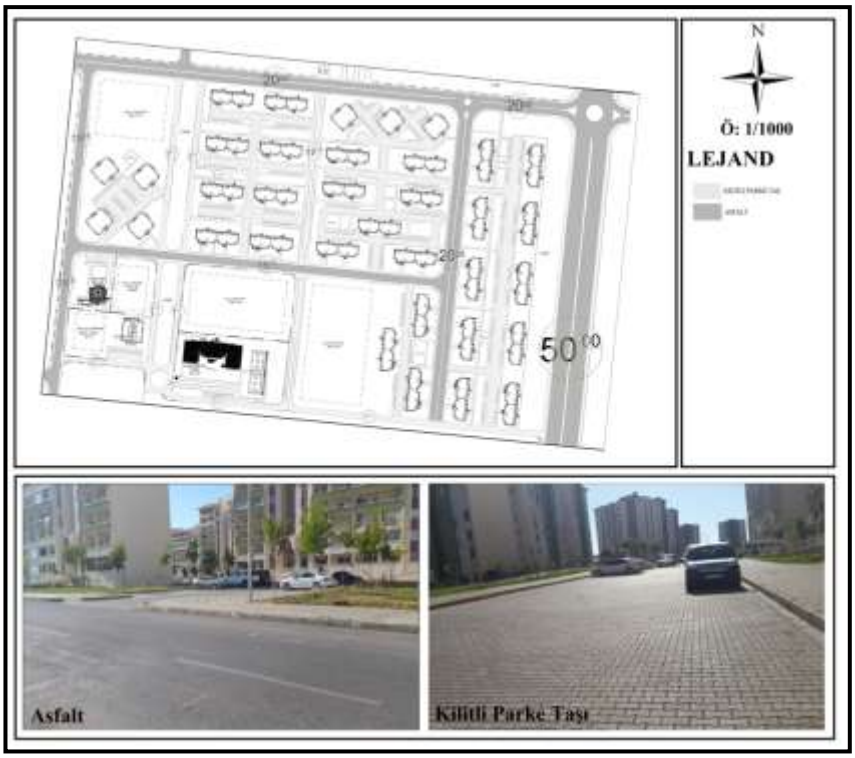
Kuzeyde ve doğuda yer alan 20 m genişliğindeki yol trafik yoğunluğu açısından 1. derece, ortasında ve batısındaki 15 m genişliğindeki yol 2. derece, konutlara ve otoparklara ulaşım sağlayan yollar ise 3. derece yol niteliğindedir (Şekil 4.21). Çalışma alanı içinde toplu taşıma için 2 durak bulunmakta olup, rahat erişim mesafesi olan 400 m'lik yarıçapı sağlamaktadır (Şekil 4.21).

Yapıldığı dönemde geçerli olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre yol genişlikleri ile kat adetleri arasında bağlantı olması gereklidir. Çalışma alanında ada bazında verilen kararlar doğrultusunda yönetmeliğe genel olarak uyulmuştur. Alandaki kat adedi Z+6/7/8 şeklinde olup, yol genişlikleri 15-20 m arasındadır. Ancak, Z+8 kat olan yerlerde yönetmelik kararı sağlanamamaktadır.



Şekil 4.21. Çalışma alanında ulaşım sistemi

Birinci ve ikinci derece olarak değerlendirilen yollar asfalt kaplama olup, 3. derece yollar, yaya yolları ve kaldırımlar kilitli parke taş kaplıdır. (Şekil 4.22).



Şekil 4.22. Zemin kaplaması

Kent merkezinin dışında yer alan çalışma alanına toplu taşıma (özel halk otobüsleri, belediye otobüsleri), taksi veya özel araçla ulaşım sağlanmaktadır. Çalışma alanı içindeki her yapıya ve sosyal donatıya ulaşım sağlanmakta, yaya yolu, taşıt yolu ve otopark bütünlüğü bulunmaktadır.

- **Otoparklar:** Çalışma alanında araç yolları otoparklarla desteklenmiş olup, otoparklar büyüklük ve sayı olarak standartlara uygundur. Ancak, konut ve sosyal donatı alanlarında engelli otoparkı bulunmamaktadır[33]. Zemin kaplaması kilitli parke taşıdır (Şekil 4.23).



Şekil 4.23. Otopark alanı örnekleri

[33] Otopark Yönetmeliği'nde 1999 yılında yapılan değişiklikle umumi bina ve bölgeler ile genel otoparklarda; 20 otoparktan en az 1 tanesinin engelliler için tasarlanması gerektiği yükümlülüğü getirilmiştir. Ayrıca zamanda 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanuna göre de engelli otoparkları düzenlenmesi gereklidir.

- **Yaya Yolları:** Taşıt yolu ve otopark alanları ile bağlantılı yaya yolları tasarlanmış, taşıtın girişi kod farkı ile önlenerek yürüyüş yolları oluşturulmuştur. Çok yoğun araç trafiği olmamasına rağmen yaya geçidinin düşünülmesi yaya sirkülasyonu açısından önemlidir.

Kaldırım genişlikleri değişmekte olup, 1-4 m arasındadır. Kaldırımlar ve yaya yollarında parke taşı kullanılmıştır. Kaldırım yüksekliği 16 cm civarındadır. Yürüyüş yolu olarak tasarlanan ana yaya aksının genişliği 7 m'dir. Yaya yollarının belli noktalarında engelli erişimini sağlayacak rampalar bulunmaktadır.

- **Bisiklet Yolları:** Çalışma alanında bisiklet yolu bulunmamaktadır. Taşıt ya da yaya yolları bisiklet kullanıcıları tarafından tercih edilmektedir.

Ek olarak, yayalar için önem taşıyan ergonomik standarların alandaki mevcudiyeti Çizelge 4.2'deki gibidir.

Çizelge 4.2. Çalışma alanının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi

Kaldırım	Kaldırırım yüksekliği genelde 15-20 cm aralığındadır. Zemin kaplamasında kilitli parke taş kullanılarak kaymaz yüzey oluşturulmuştur.	
Yaya yolu	Yaya yollarında eğim % 0-1,7 arasında olup, uygun eğimler arasındadır. Yürüyüş yolu olarak düzenlenmiş 7 m genişliğinde yaya yolu aksı bulunmaktadır. Bunun dışındaki yaya yollarının genişliği genelde 1-1,5 m arasında değişmektedir. - Zemin kaplamasında kilitli parke taşı kullanılmıştır.	
Koşu yolu	Koşu yolu tasarlanmamıştır.	-
Bisiklet yolu	Bisiklet yolu tasarlanmamıştır.	-
Merdiven	Alan düz olduğu için yollarda merdiven tasarlanmamıştır.	-
Rampa	Kaldırım rampası bulunmakta, ancak standartlara uygun değildir.	

4.1.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler

Bu bölümde, Memur-Sen toplu konut alanı blok yerleşm düzeni, bina formu, blok rtalıkları ve yükseklikleri, blok gririşi, mülkiyet sınırı, farklılık/monotunluk ve yerel mimariye uygunluk ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

- **Blok Yerleşim Düzeni**

Çalışma alanındaki bloklar çizgisel, yay, grup, hibrit şeklindeki yerleşim düzenine göre değerlendirilmiştir. 35 adet bloğun %72'si çizgisel, % 17'si yay, %11'i grup yerleşim düzeni içinde yer almaktadır (Şekil 4.24).



Şekil 4.24. Blok yerleşim düzeni

Yerleşim alanının şekli, ulaşım bağlantıları, topoğrafik ve iklimsel özellikleri blok yerleşim düzenini etkilemektedir. Düz bir alanda farklı yerleşim düzenlerini uygulamak daha kolay iken, eğimli alanda zorlaşmaktadır.

- **Bina Formu**

Blokların rüzgar ve güneşten faydalanacak şekilde yerleştirilmesi önemlidir. Çalışma alanında daha çok lineer yerleşim hakim olup, bloklar ardı ardına ve birbiririne bakacak şekilde konumlandırılmıştır (Şekil 4.25). Dolayısıyla, iklimsel özelliklerden tam anlamıyla yararlanılmamaktadır.



Şekil 4.25. Çalışma alanında bloklar

Çalışma alanında 7 adet kare ve 28 adet dikdörtgen formunda olmak üzere iki farklı blok kullanılmıştır. Sıcak ve kuru iklim bölgelerinde avlulu yapı düzeninin daha iyi sonuçlar vermesine rağmen, çalışma alanında modern mimari uygulanmış, yerel mimari özelliklerinden olan avlulu düzene yer verilmemiştir.

- **Blok Aralıkları ve Yükseklikleri**

Çalışma alanında, C2 (kare) ve DG (dikdörtgen)[34] olmak üzere iki çeşit blok kullanılmıştır. C2 bloklarından 5 adedi B+Z+8 kata sahip iken, 2 adedi B+Z+6 katlıdır. DG bloklarından 2 adedi B+Z+6 katlı iken, 26 adedi B+Z+7 kata sahiptir. C2 bloklarında 236 daire, DG bloklarında ise 888 daire olmak üzere toplam 1124 daire bulunmaktadır.

Çalışma alanındaki blok aralıkları ve kat yükseklikleri iklimsel olarak ve yapıldığı dönemde geçerli olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kararlarına göre değerlendirilmiştir. Sıcak ve kuru iklim bölgelerinde güneş ışınımından maksimum yararlanabilmek için hakim rüzgar yönünde bina aralıkları bina yüksekliğinin 2-5,5 katı kadar olmalıdır. Buna göre hakim rüzgar yönünde olması gereken bina aralıkları ve mevcut durum Çizelge 4.3'te gösterilmektedir. Çizelgeye göre hakim rüzgar yönünde bina aralığı 20 adet bina için olması gereken ölçülerde olup, 7 adet bina olması gereken aralığın altındadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre ada bazında belirlenen yollardan 10 m, diğer parsellerden 5 m çekme mesafelerine uyulmuştur.

[34] C2 ve DG, TOKİ'nin yapmış olduğu, imar planında yer alan sınıflandırma adı.

Çizelge 4.3. Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi

Bina no	Blok Türü	Kat Adedi	Mevcut Bina Yüksekliği (m)	Olması Gereken Bina Aralığı (m)	Mevcut Bina Aralığı (m)*
1	C2	Z+8	~ 27,5	55-151,25	~62,5
2	C2	Z+8	~ 27,5	55-151,25	~88,0
3	C2	Z+6	~ 21,5	43-118,25	Yapı yok
4	C2	Z+6	~ 21,5	43-118,25	Yapı yok
5	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~67,5
6	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~78,5
7	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~67,5
8	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~78,5
9	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~67,5
10	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~ 73,0
11	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~67,5
12	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
13	C2	Z+8	~ 27,5	55-151,25	~40,5
14	C2	Z+8	~ 27,5	55-151,25	~49,5
15	C2	Z+8	~ 27,5	55-151,25	~59,85
16	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~41,0
17	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~41,0
18	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~41,0
19	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~70,0
20	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~33,5
21	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~124,5
22	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~51,0
23	DG	Z+6	~ 21,5	43-118,25	~58,5
24	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~31,5
25	DG	Z+6	~ 21,5	43-118,25	~52,5
26	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~59,0
27	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
28	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~59,0
29	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
30	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~59,0
31	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
32	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~59,0
33	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
34	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~59,0
35	DG	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok

*Bina aralığı hesaplanırken mevcut TOKİ binaları dikkate alınmış, diğer yapılar değerlendirilmemiştir.

Rüzgarın yerleşim alanı içinde dolaşımı yapıların konumu, yüksekliği, bitkilendirme vb. özelliklerle ilgilidir. Çalışma alanında, yapılar ve yapıların yüksekliklerine yakın olduğundan hava akımı yer yer kesintiye uğramaktadır.

- **Blok Girişi**

Çalışma alanındaki blok girişlerinde aydınlatma elemanları mevcut olup, binaya erişimde merdiven ve rampa kullanılmıştır (Şekil 4.26). Rampa eğimi standartlara uygun olarak tasarlanmış olup, % 3-8 arasında değişmektedir.



Şekil 4.26. Bina girişi

- **Mülkiyet Sınırı**

Mülkiyeti çeşitli şekillerde sınırlandırmak mümkündür. Çalışma alanında mülkiyet sınırlarını belirlemede ön bahçeler kaldırıma kadar bitkilendirilmiştir (Şekil 4.27). Ayrıca, bazı konut blokları duvarla sınır içine alınmıştır.



Şekil 4.27. Ön bahçe- kaldırım arası bitkilendirme şeklindeki mülkiyet sınırı

- **Farklılık/Monotonluk**

Çalışma alanında farklılık kısmen sağlanmıştır. İki farklı konut tipi farklı renklerde kullanılmıştır. Dikdörtgen formundaki konutların dış cephesinde bordo, krem ve yeşil renk kullanılmış olup, kare forma sahip konutlarda bordo, krem ve kahverengi hakimdir. Yapılarda kullanılan malzeme aynı olup betonarmedir. Aynı renkli dikdörtgen blokların çoğunlukta olması tam olarak monotonluğu önlemeye yetmemiştir.

- **Yerel Mimariye Uygunluk**

Optimum ısı korunumu için sıcak-kuru iklim bölgelerindeki binaların saydamlık oranını düşük tutmak ve dış yüzeylerde koyu renklerden kaçınmak gerekir. Çalışma alanındaki bina kabuğu optik ve termofiziksel özellikleri ülke genelindeki yapılarla benzerlik göstermekte olup, iklimsel özelliklerin dikkate alınmadığı görülmektedir. Yerel mimari özelliklerini taşıyan konut tasarımlarına yer verilmemiştir.

Düz ve düze yakın topoğrafik özelliklere sahip çalışma alanında, topoğrafik ve iklimsel özelliklerden yeterli düzeyde yararlanılmamıştır. 695 kişi/ha yoğunluğa sahip alanda günümüzde ilkokul yerleşim ünitesinde olması gereken sosyal donatı alanlarının çoğu bulunmakta olup, çoğu konut için yürüme mesafesi sağlanmıştır. Blok düzenleri ve formu ülke genelindekilerle benzerlik göstermektedir. Yerel mimari özelliklerinden yararlanılmamış olup, alan monoton bir görünüme sahiptir.

4.1.2. Sosyo- Ekonomik Sürdürülebilirlik

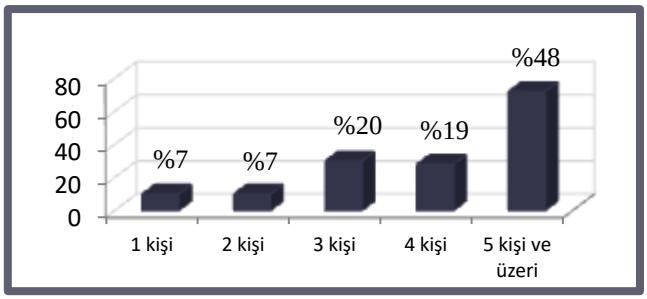
Memur-Sen toplu konut alanı, kentsel ve toplu konut ölçeğinde sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik için gerekli genel kriterler bağlamında değerlendirilmektedir. Değerlendirme, alanda yapılan anket sonuçları üzerinden yapılmaktdaır.

Kentsel ölçekte ve toplu konut ölçeğinde sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik birbiriyle ilişkili kavramlar olduğundan bazı başlıklar aynı şekilde yer almaktadır. Çalışmada, çakışan başlıklar tekrar ele alınmayarak, eşdeğer başlık yazılarak belirtilmektedir. Buna göre, çalışma alanı aşağıdaki başlıklar altında ele alınmaktadır.

- Nüfus
- Eşitlik ve sosyal adalet
- Sosyal sermaye
- Kültürel süreklilik
- Yaşam kalitesi (yaşanabilirlik ve işlevsellik)
- Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu
- Yönetim ve katılım
- Kimlik
- Estetik
- Esneklik
- Güvenlik

- Hijyenik faktörler ve atık yönetimi
- Düzenleyici yasal faktörler
- Ekonomi

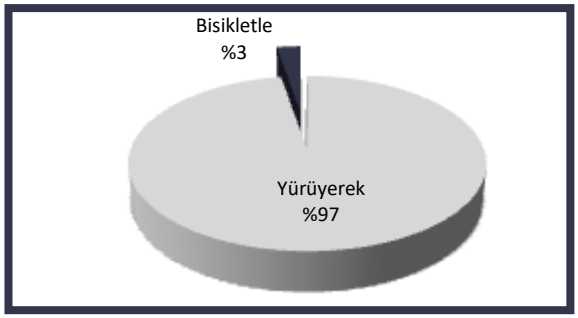
- **Nüfus:** Site yönetimin verdiği bilgilere göre alanda 5500-6000 kişi arasında bir nüfus yaşamakta olup, yoğunluk 695 kişi/ha'dır. Çalışma alanında 150 anket yapılmıştır. Anket sonucuna göre % 48 oranı ile hanede yaşayan kişi sayısının 5'in üzerinde olması, Diyarbakır genelinde görülen kalabalık aile yapısı ile paralellik gösterdiğini ortaya koymaktadır (Şekil 4.28).



Şekil 4.28. Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım

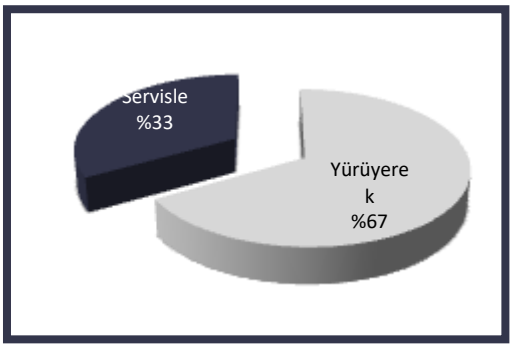
- **Eşitlik ve Sosyal Adalet:** Gerek yerel yönetimler tarafından sağlanan gerekse toplu konut alanı içinde bulunması gereken sosyal donatı alanları ve rekreasyon alanlarının varlığı ve bu alanlarla istihdam yerlerine erişimin kolaylığı, eşitlik ve sosyal adalet ilkesinin sağlanmasında önemli bir göstergedir. Bunu ölçmek adına kullanıcıya çeşitli sorular yöneltilerek aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

"Yakın çevrede günlük ihtiyaçlarınızı karşıladığınız market vs. var mı?" sorusuna ankete katılanların tümü "evet" cevabını vermiştir. Anket uygulananların % 97'si markete yürüyerek, % 3'ü ise bisikletle gitmektedir (Şekil 4.29). Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümleri de yapıların çoğunun ticari tesis için yürüme mesafesi içinde olduğunu göstermiştir.

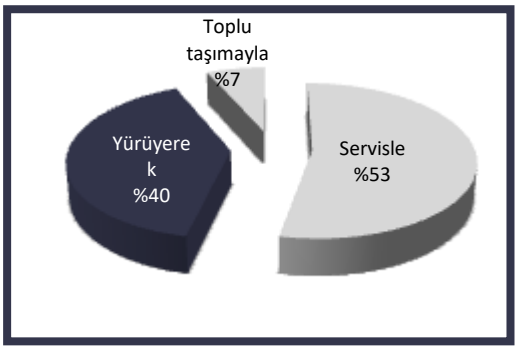


Şekil 4.29. Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete vs. erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket uygulanan kişilerin % 8'inin anaokula/kreşe giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 67'si yürüyerek, % 33'ü ise servisle ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.30). Anket uygulanan kişilerin % 20'sinin ilkokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 53'ü servisle, % 40'ı yürüyerek ve % 7'si toplu taşımayla ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.31).

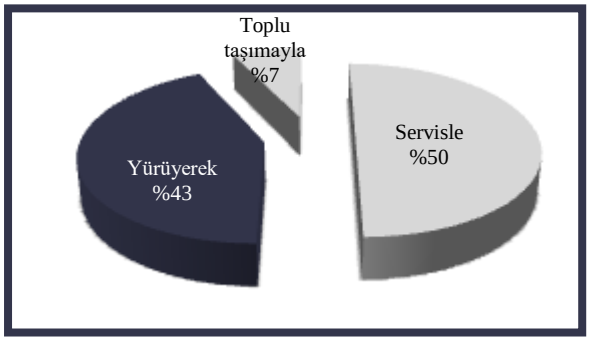


Şekil 4.30. Anaokulu/kreşe erişmede kullanılan ulaşım türü



Şekil 4.31. İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket uygulanan kişilerin % 19'unun ortaokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 50'si servisle, % 43'ü yürüyerek ve % 7'si toplu taşımayla ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.32).



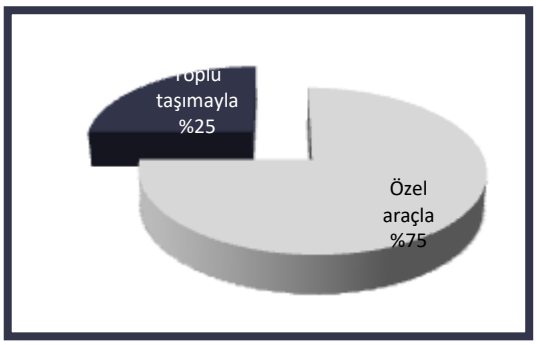
Şekil 4.32. Ortaokula erişmede kullanılan ulaşım türü

Anaokulu, kreş, ilkokul ve ortaokul toplu konut alanı içinde olmasına rağmen servis ve toplu taşıma kullanımı, alan dışında bulunan eğitim tesislerinin tercih edilmesinin yaygın olduğunu göstermektedir. Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümleri de eğitim tesisinin yapıların çoğu için yürüme mesafesi içinde olduğunu göstermiştir.

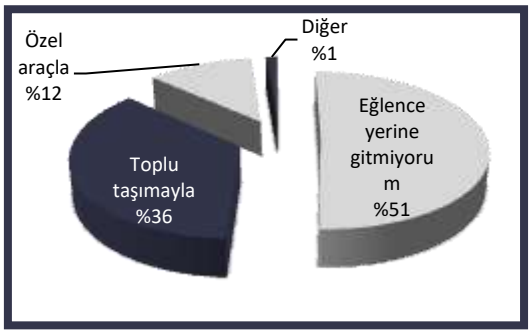
"Yakın çevrede kültürel tesis var mı?" sorusuna ankete katılanların % 80'i "hayır", % 15'i "bilmiyorum/fikrim yok", % 5'i ise "evet" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 75'i özel araçla, % 25'i ise toplu taşımayla kültürel tesise ulaşım

sağlamaktadır (Şekil 4.33). Yürüme mesafesi içinde kültürel tesis bulunmamakta olup, kullanıcı kendi imkanları ile bu tür tesislere ulaşmaktadır.

Anket uygulanan kullanıcının % 51'i eğlence yerlerine gitmediğini, % 36'sı toplu taşımayla, %12'si özel araçla, geriye kalan % 1'i ise diğer ulaşım araçlarını kullanarak eğlence yerlerine ulaşımı sağladığını belirtmiştir (Şekil 4.34).



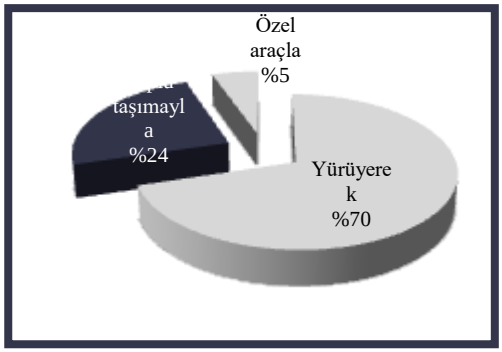
Şekil 4.33. Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü



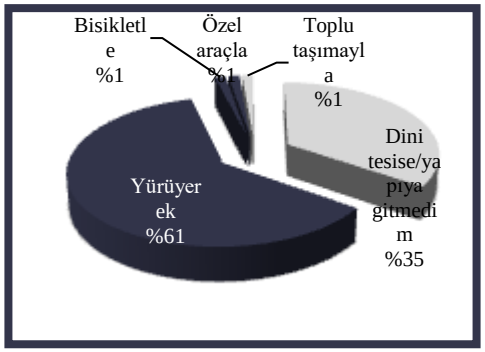
Şekil 4.34. Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede sağlık tesisi var mı?" sorusuna ankete katılanların % 99'u "evet", % 1'i ise "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 70'i yürüyerek, % 24'ü toplu taşımayla ve % 5'i özel araçla, sağlık tesisine ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.35). Yürüyerek gidenlerin çoğunlukta olması sağlık problemleri için toplu konut alanının kuzeyinde bulunan Gazi Yaşargil Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin kullanıldığını göstermektedir.

"Yakın çevrede dini tesis/yapı var mı?" sorusuna ankete katılanların tümü "evet" cevabını vermiştir. Ankete katılanların % 61'i yürüyerek ulaşım sağlarken % 35'i dini tesise gitmemiştir (Şekil 4.36). Geriye kalan kısım ise bisiklet, toplu taşıma ya da özel araçla dini tesise ulaşım sağlamaktadır. Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümleri de dini tesisin yapıların çoğu için yürüme mesafesi içinde olduğunu göstermiştir.



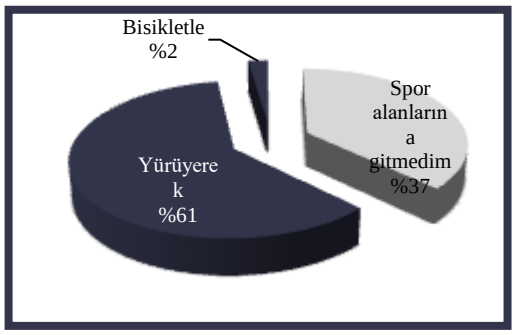
Şekil 4.35. Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü



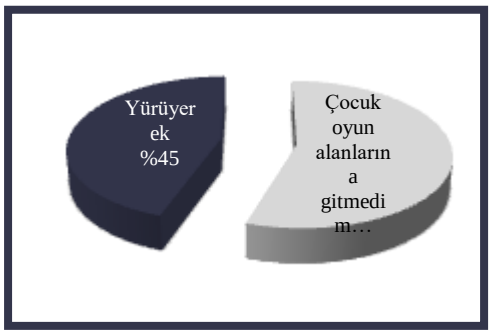
Şekil 4.36. Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede spor alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 57'si "evet", % 37'si "hayır", % 5'i "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 61'i yürüyerek, % 2'si bisikletle spor tesisine ulaşım sağlarken, % 37'si spor alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.37). Çalışma alanı içinde eğitim tesisi içinde spor alanı bulunmakta olup, yakın çevrede spor alnı gözlenmemiştir. Yürüyerek ulaşım sağlayanların çoğunlukta olması eğitim tesisi bahçesinde yer alan spor tesisinin kullanıldığını göstermektedir.

"Yakın çevrede çocuk oyun alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 77'si "evet", %2 0'si "hayır", % 3'ü "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 45'i yürüyerek çocuk oyun alanına ulaşım sağlarken, % 55'i çocuk oyun alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.38). Bu durum, çocuk oyun alanlarının yürüme mesafesi içinde konumlandığını göstermektedir.

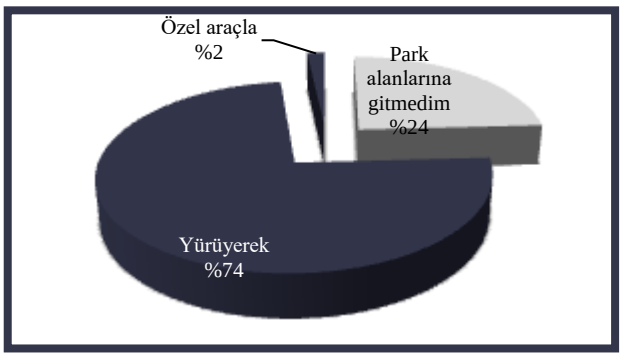


Şekil 4.37. Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü



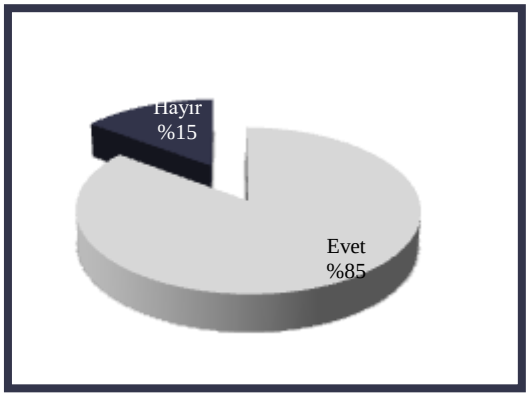
Şekil 4.38. Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede park alanı/yeşil alan var mı?" sorusuna ankete katılanların % 77'si "evet", % 23'ü ise "hayır" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 74'ü yürüyerek, % 2'si özel araçla park alanına ulaşım sağlarken, % 24'ü park alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.39). Bu durum, park alanlarına yürüyerek ulaşmada sorun olmadığını göstermektedir.



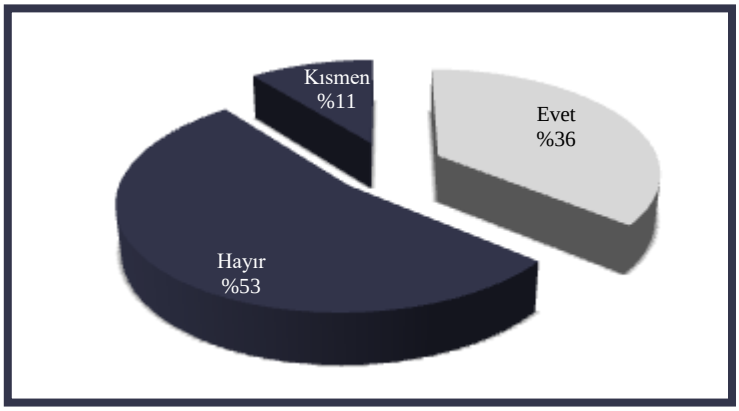
Şekil 4.39. Park alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket yapılan kullanıcının % 20'si araç sahibi iken, % 80'ininin aracı bulunmamaktadır. Araç sahibi olanların % 93'ü park yeri bulurken, % 7'si park yeri bulmada zorluk yaşamaktadır. Bu durum, yönetmeliğe uygun olarak otopark sayısı belirlenmiş olmasına rağmen yeterli olmadığını göstermektedir. Anket uygulanan kişilerin % 85'i için toplu taşıma durak mesafesi yakın, % 15'i için ise uzak durumdadır (Şekil 4.40).



Şekil 4.40. Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım

Eşit toplum ilkesinin önemli bir ayağını "Herkes için tasarım" uygulamaları oluşturmaktadır. Bu anlamda, çalışma alanının engelli ve yaşlılar için uygunluğu test edilmiştir. Anket uygulanan kişilerin % 53'ü engelliler için uygun olmadığını, % 36'sı uygun, % 11'i ise kısmen uygun olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.41).



Şekil 4.41. Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluğu

Uygun olduğunu belirten kişiler sırayla (çoktan aza doğru);

- Şehrin gürültüsünden uzak, sakin ve rahat bir yer
- Engelli rampaları var, engelliler için yol var
- Yeşil alan fazla
- Havası temiz

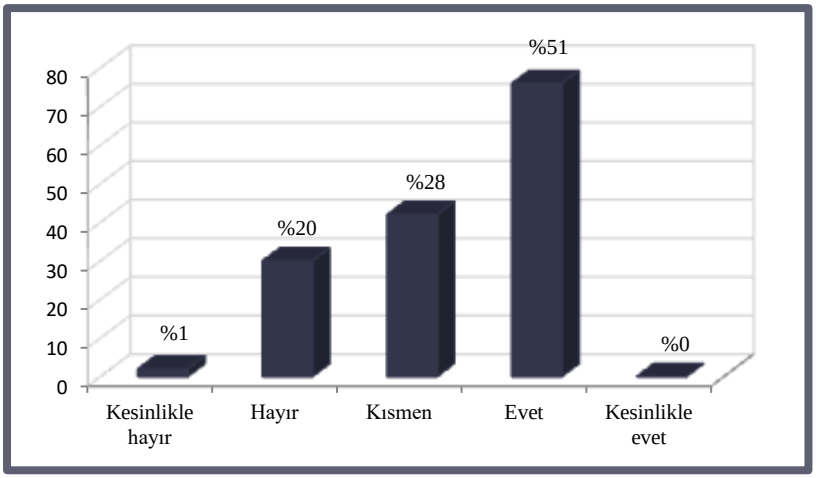
- Hastaneye yakın
- Geniş alan fazla

gibi nedenleri söylemişlerdir. Uygun olmadığını belirten kişiler ise sırayla;

- Engelli rampaları yok, engelliler için imkânlar az
- Ulaşım zor
- Şehre uzak
- Asansör sıklıkla bozuluyor
- Asansör yok
- Yollar çok rampalı/sıkıntılı

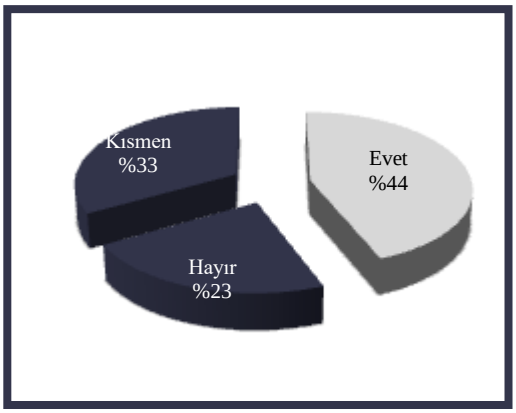
gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Sosyal Sermaye:** Bu başlık altında, sosyal ilişkiler ve bunun gelişimine katkı sunan etkinlikler değerlendirilmektedir. Kullanıcının % 51'lik kısmı toplu konut alanındaki mevcut sosyal yaşantıya uyum sağladığını belirtmektedir (Şekil 4.42). Çalışma alanının sosyal ilişkiler açısından sorunlu bir bölge olarak görülmemesi, sosyal sermaye açısından olumlu bir durumdur.

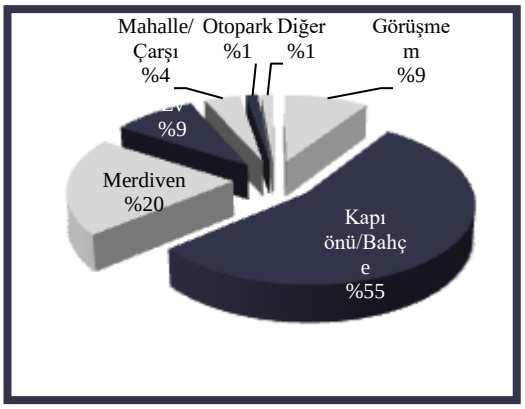


Şekil 4.42. Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım

Kullanıcının % 44'ü komşularını tanımakta, % 33'ü kısmen tanımakta, % 23'ü ise tanımamaktadır (Şekil 4.43). Birbirini tanıyan komşuların fazlalığı sosyal ilişkileri kuvvetlendirmektedir. Ancak kent hayatında yaygın görülen zayıf komşuluk ilişkilerinin yansıması çalışma alanında da kendini göstermeye başlamıştır. Kullanıcının % 55'i komşularıyla kapı önü/bahçede, % 20'si ise merdivende görüşmekte olup, komşuluk ilişkilerini sürdürmeye çalışmaktadır (Şekil 4.44).

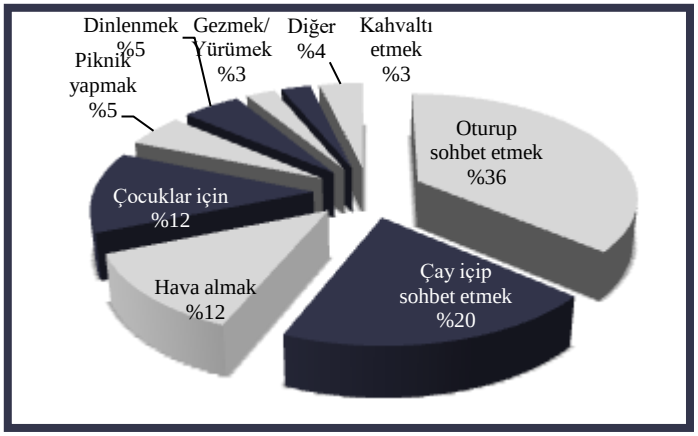


Şekil 4.43. Komşuları tanıma durumunun dağılımı



Şekil 4.44. Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım

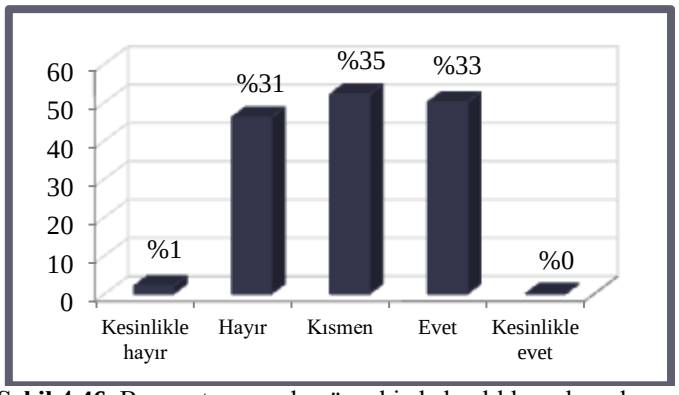
Bahçeyi kullananların % 56'sı çay içip, oturup sohbet etmek için kullanmaktadır (Şekil 4.45). Aynı zamanda, çocuk sahibi aileler için çocukların kontrolünü sağlamak ve hava almak amacıyla kullanımın da yaygın olduğu görülmektedir.



Şekil 4.45. Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım

Kullanıcının % 91'i toplu konut alanı içinde sosyal etkinlik yapılmadığını, % 3'ü spor etkinliklerinin ve % 1'i ise düğünlerin yapıldığını belirtmiştir. Çalışma alanı içinde sosyo-kültürel tesisin olmayışı sosyal etkileşimin sağlanması açısından eksiklik olarak ortaya çıkmaktadır.

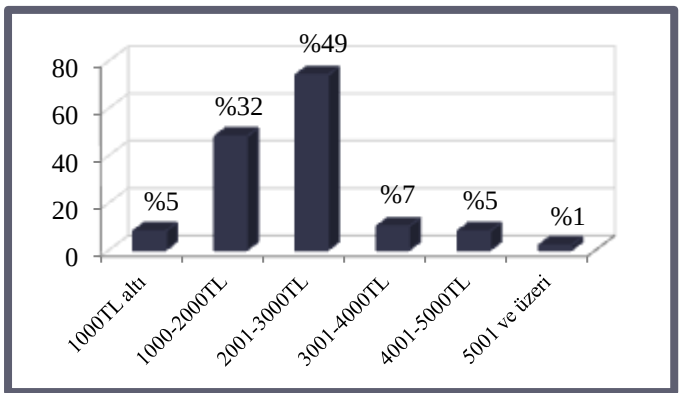
- **Kültürel Süreklilik:** Çalışma alanı ve yakın çevresinde kültürel değeri olan yapı ve bu tür yapıları örnek alan tasarım çalışmaları mevcut değildir. Önceki alışkanlıkların bu alanda sürdürülüp sürdürülmediğini ölçen soruya, anket yapılan kişilerin % 35'i kısmen, % 33'ü evet, % 31'i hayır, % 1'i ise kesinlikle hayır cevabını vermiştir (Şekil 4.46). Buna göre, kültürün bir parçası olan alışkanlıklar için sürdürülme çabası mevcuttur.



Şekil 4.46. Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım

- **Yaşam Kalitesi (Yaşanabilirlik ve İşlevsellik):** Bu başlık altında, gelir düzeyi, mülkiyet durumu, yaşam alanının olumlu ve olumsuz özellikleri sorgulanmıştır. Çalışma alanında farklı kültürlere, mesleklere, eğitim düzeyine, gelir seviyesine sahip kişiler yaşamaktadır. Bu durum sosyo-ekonomik açıdan farklı özelliklere sahip toplumun bir arada yaşadığını göstermektedir.

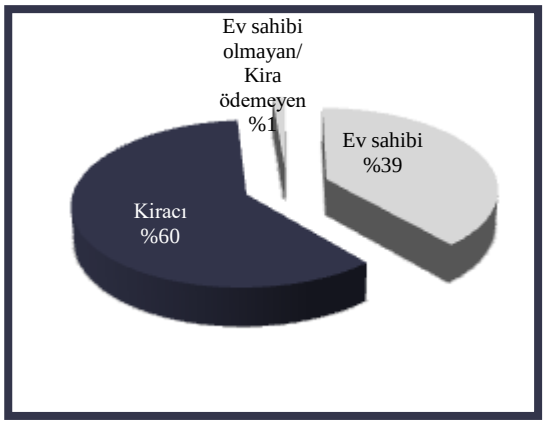
Yapılan anket neticesine göre % 81'inin 1000-3000 TL gelir düzeyine sahip olması çoğunluğun orta gelir düzeyinde olduğunu göstermektedir (Şekil 4.47). Bu durum, Toplu Konut İdaresinin alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut politikasını doğrulamaktadır.



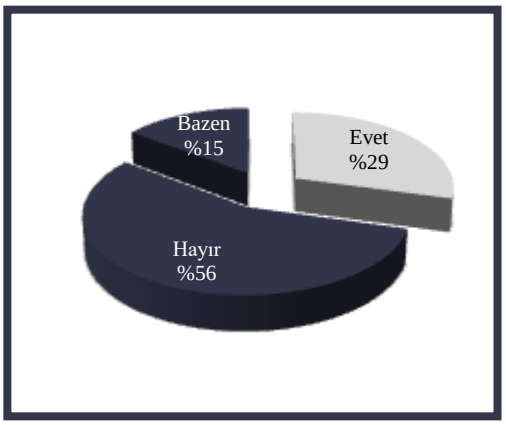
Şekil 4.47. Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 60'ı kiracı, % 39'u ev sahibi, % 1'i ise ev sahibi olmayan/kira ödemeyen kişilerden oluşmaktadır (Şekil 4.48). Kiracıların çoğunlukta olması mülk sahiplerinin çoğunun burada oturmayı tercih etmediğini göstermektedir. Değişken kiracı yapısı zaman içinde sosyo-ekonomik yapının değişeceğini göstermektedir.

Anket uygulanan kişilerin % 56'sı konutların tasarımından kaynaklı mahremiyete ilişkin sorun yaşamadıklarını belirtmektedir (Şekil 4.49).



Şekil 4.48. Mülkiyet durumuna göre dağılım



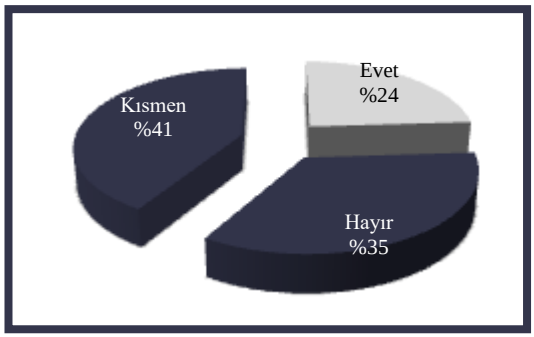
Şekil 4.49. Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım

Anket yapılan kişilerin % 68'i odaların kullanımından herhangi bir şikayeti bulunmamakta olup, % 32'sinin ise çeşitli şikayetleri bulunmaktadır. Sırayla, en çok şikayetçi olunan konular;

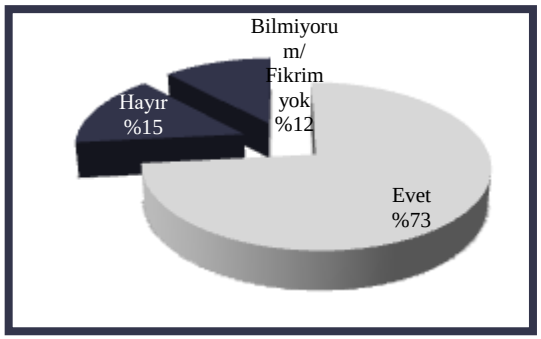
- Odaların küçük olması
- Karanlık olması
- Rutubet/nem bulunması
- Isınma sorununun olmasıdır.

Anket yapılan kullanıcının % 51'i konut büyüklüğünü yeterli bulmakta, % 35'i ise yetersiz olduğunu belirtmektedir. Bu anlamda, konut büyüklüğünün işlevsel olarak yeterli olduğu anlaşılmaktadır.

Çalışma alanı, anket uygulanan kişilerin % 41'inin kısmen beklentilerini karşılamakta, % 35'inin beklentilerini karşılamamakta ve % 24'ünün beklentilerini karşılamaktadır (Şekil 4.50). Anket uygulanan kişilerin % 73'ü ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkmak istemekte, % 15'i istememekte, geriye kalan % 12'sinin ise konuyla ilgili fikri bulunmamaktadır (Şekil 4.51). Başka bir eve çıkmak isteyenlerin çoğu daha merkezi bir ev, daha geniş bir ev, müstakil bir ev gibi nedenlerden dolayı istemektedir.

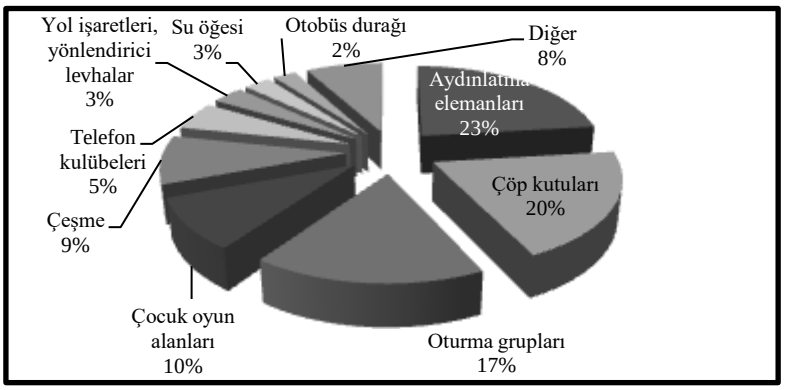


Şekil 4.50. Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım



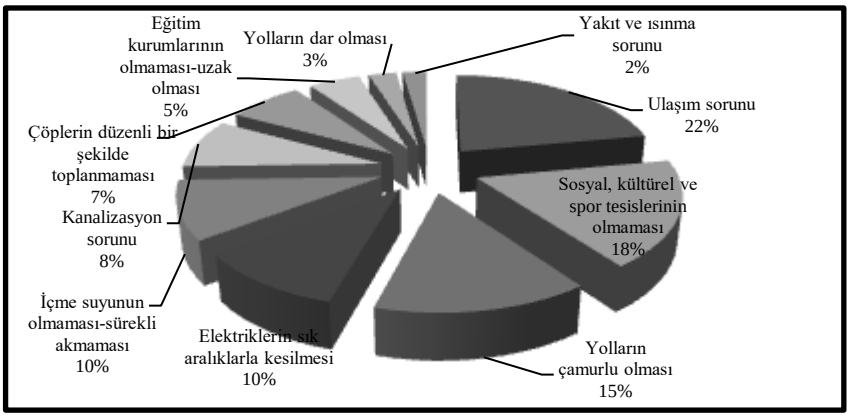
Şekil 4.51. Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı

Anket uygulanan kişilerin birden fazla seçeneği işaretlediği dış mekanda eksik görülen donatım elemanlarına ilişkin soruya cevaben en çok aydınlatma elemanları, çöp kutuları ve oturma grupları eksik olarak belirtilmiştir (Şekil 4.52).



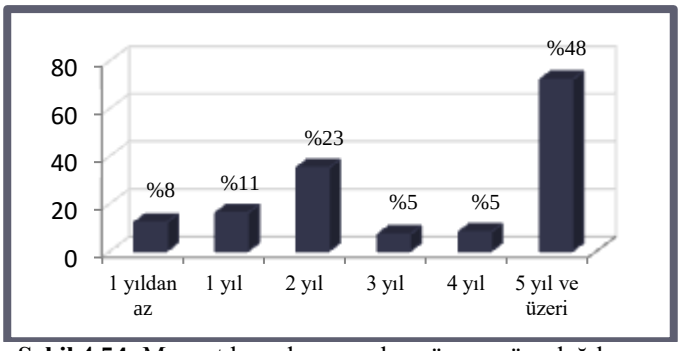
Şekil 4.52. Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı

Toplu konut alanındaki en önemli sorunları tespit etmek amacıyla sorulan soruya anket uygulanan kişiler birden fazla seçeneği işaretleyerek cevap vermiştir. Buna göre en çok ulaşımda yaşanan sıkıntılar, sosyo-kültürel ve spor tesislerinin olmaması ve yolların çamurlu olması gibi sorunlar önemli sorun olarak belirtilmiştir (Şekil 4.53).



Şekil 4.53. Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı

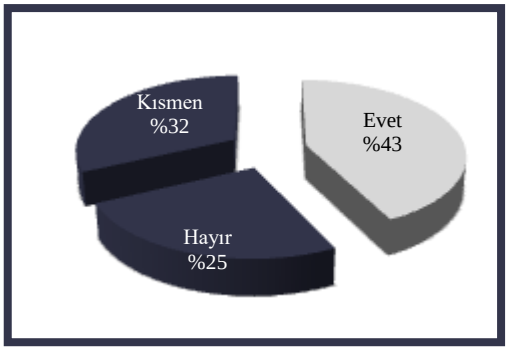
- **Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu:** Çalışma alanındaki yaşam süreleri, kendilerini buraya ait hissetme ya da dışlanma duygusu araştırılmıştır. Anket uygulanan kişilerin % 48'i 5 yıldan fazla süredir toplu konut alanında yaşmaktadır (Şekil 4.54).



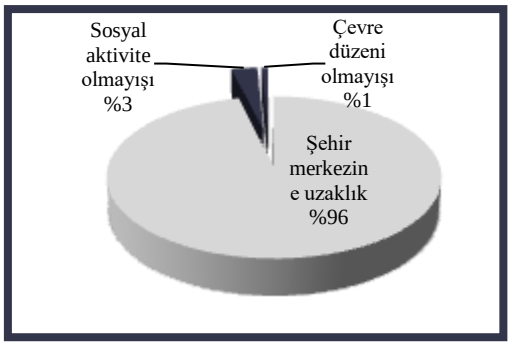
Şekil 4.54. Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım

Anket yapılan kullanıcının % 43'ü kendini yaşadığı toplu konut alanına ait hissederken, % 32'si kısmen ait hissetmekte olup, % 25'i ise ait hissetmemektedir (Şekil 4.55). Aitlik hissi toplumun yaşam alanına bağlanmasını sağlayarak sosyal hayat üzerinde etkili olmaktadır. Aitlik hissi ne kadar fazla olursa toplumun sosyo-psikolojik durumunun o kadar iyi olacağı açıktır. Çalışma alanında bu durum olumlu sayılabilmektedir.

Kullanıcıya, "Yerleşim alanınızın kentten soyutlanmış olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusu yöneltilmiş, anket uygulananların % 87'si "evet", % 9' "hayır" ve % 4'ü "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 96'sı şehir merkezine uzak olması, % 3'ü sosyal aktivite olmayışı ve % 1'i çevre düzeni olmaması nedeniyle zorluk yaşadığını belirtmektedir (Şekil 4.56).



Şekil 4.55. Aitlik hissine göre dağılım



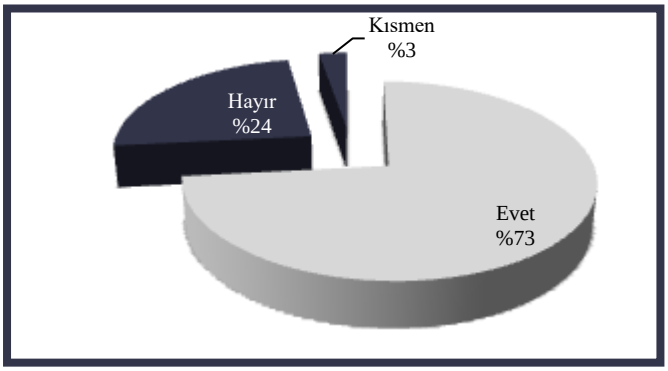
Şekil 4.56. Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar

- **Yönetim ve Katılım:** Kentin yönetiminden yerel yönetimler sorumlu iken toplu konut alanında site yönetimi sorumlu olmaktadır. Site yönetimi için özel bir yönetim

şirketi hizmet vermektedir. Yerel yönetim olarak Kayapınar Belediyesi bu bölgeden sorunmludur. Yerel yönetimlerin hizmetlerinin yeterli olması toplu konut alanında sağlıklı bir ortam oluşmasını sağlamakta, yaşam kalitesini artırmaktadır. Bu bağlamda, belediye hizmetlerinin yeterlilik durumu sorgulanmıştır. Belediye hizmetleri anket uygulanan % 59'luk kısım için yeterli olup, % 24'ü için kısmen yeterli ve % 17'si için yetersiz olarak değerlendirilmektedir.

Toplu konut alanındaki yaşam koşullarına ilişkin kararların alınmasında site yönetimi ve temsilcileri etkin rol oynamaktadır. Kullanıcılar şikayet ve önerilerini yönetime bildirerek kısmen katılım sağlayabilmektedir.

- **Kimlik:** Kent kimliğinin önemli bir parçasını yerel mimari örnekleri oluşturmaktadır. Bu bağlamda, kullanıcıya yerel mimariye sahip konutta oturmak isteyip istemediklerine ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket uygulanan kişilerin % 73'ü oturmak istediklerini, % 24'ü oturmak istemediklerini ve % 3'ü kısmen oturmak istediğini belirtmiştir (Şekil 4.57).



Şekil 4.57. Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre dağılım

Yerel mimariye sahip konutta oturmak isteyenler sırayla (çoktan aza doğru);

- Tarihi ve otantik olması,
- Müstakil olması, sadece kendisine ait olması,
- Rahat olması,
- Çocukluğunu orada geçirmiş olması,
- Daha büyük olması,
- Yazın serin, kışın sıcak olması,
- Şehir merkezinde olmaları,
- Ulaşım kolaylığı,

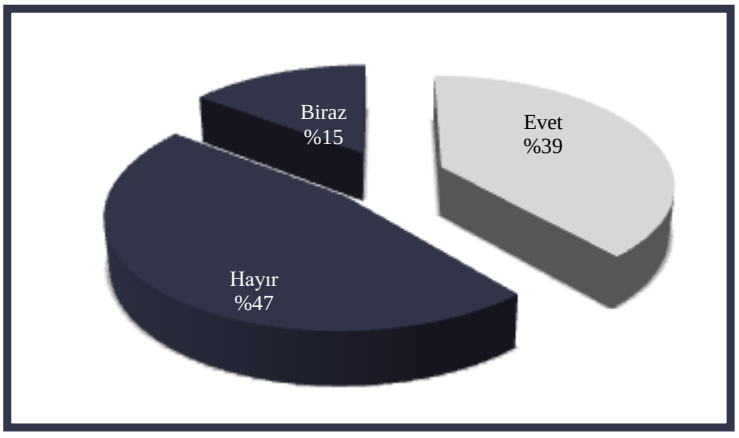
- Daha sağlıklı olması,
- Konforlu olması,
- Bu tarz evleri seviyor olması,
- Kültürel yapıyı daha fazla yansıtması,
- Görünüşlerinin daha güzel olması,

gibi nedenleri belirtmişlerdir. Oturmak istemeyenler ise sırayla (çoktan aza doğru);

- Modern yapıları tercih etmesi,
- Bakımının zor olması,
- Daha önce böyle yapılar görmemiş olması,
- Müstakil evin emniyetsiz olması,
- Eski yapılarda ısınma sorunu olması,
- Rahat olmaması,
- Bu tarz evlerde böcek vs. olması,

gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Estetik:** Anket yapılan kullanıcının % 47'si konutun dış görünüşünden memnun olmayıp, % 39'luk kısım memnuniyet duymaktadır (Şekil 4.58). TOKİ konutları çoğu kullanıcı tarafından estetik bulunmamaktadır.



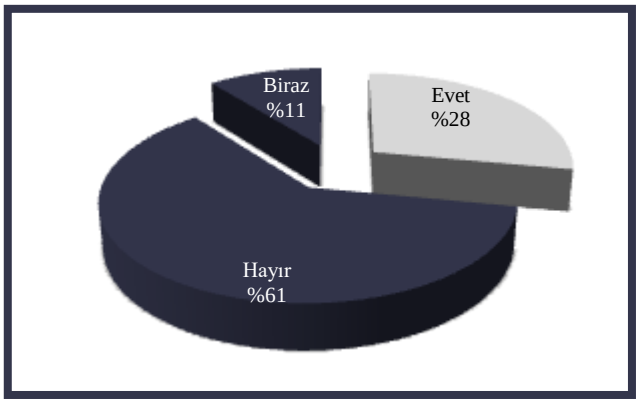
Şekil 4.58. Konutun dış görünümünden memnuniyete göre dağılım

- **Esneklik:** Zaman içerinde toplu konutta yaşayanların küçük bir kısmı yaşam alanlarında bazı değişiklikler yapmıştır. Anket yapılan kullanıcının % 89'u herhangi bir değişiklik yapmazken, % 11'i değişiklik yapmıştır. Yapılan değişiklikler çoğunlukla, tesisat, parke ve boya yapımı şeklinde olmuştur. Genelde, yıpranan yerlerin onarılması

şeklinde olan bu değişimler, gerektiğinde yapılan değişimlerle tekrar düzenlenebilen kısıtlı bir tasarım esnekliğinin olduğunu göstermektedir.

- **Güvenlik:** Kullanıcının % 56'sı herhangi bir suç olayına rastlamamış, % 31'i suç olayı ile karşılaşmıştır. Kullanıcının % 61'i bina girişini güvenli bulurken, % 39'u güvenli bulmamaktadır. Kullanıcının % 57'si otoparkları güvenli bulmakta olup, % 43'ü güvenli bulmamaktadır. Kullanıcının % 60'ı yaya yollarını güvenli bulmakta ve % 40'ı ise güvenli bulmamaktadır.

Bu bağlamda, dış mekanda otopark ve yaya yollarında güvenli ortamın oluştuğu sonucu çıkmaktadır. Anket yapılan kullanıcının % 61'i aydınlatmanın yetersiz olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.59). Bu durum geceleri güvensiz ortamın oluşmasına sebep olabilmektedir.



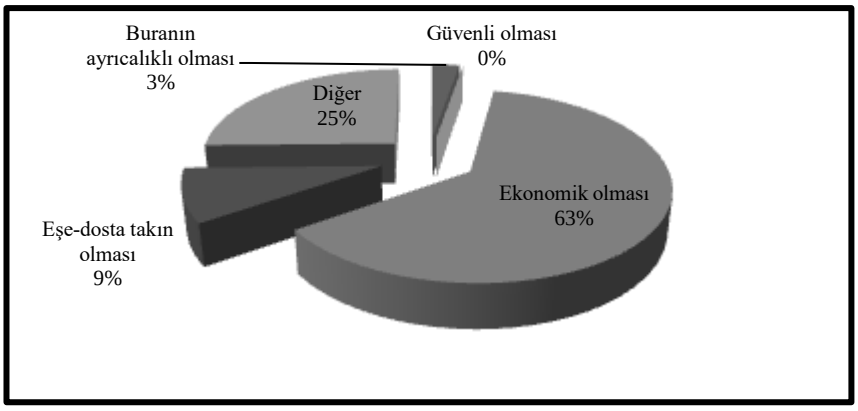
Şekil 4.59. Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım

- **Hijyenik Faktörler ve Atık Yönetimi:** Kullanıcıya çevresel sorunlara ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket yapılan kullanıcının % 49'u çevreyi yeterince bakımlı ve temiz bulmamaktadır. % 27'sine göre kısmen ve % 24'üne göre temiz ve bakımlıdır. Çalışma alanında atık yönetimine ilişkin bir uygulamaya rastlanmamıştır.
- **Düzenleyici Yasal Faktörler:** Toplu konut alanı, TOKİ'nin uymak zorunda olduğu yasa ve yönetmeliklere göre tasarlanmıştır. Çalışma alanında düzeni bozan ilişkilere ve suç olaylarına çok sık rastlanmamakla beraber, olması halinde gerekli yasal işlemler yapılmaktadır.
- **Ekonomi:** Bu başlık altında Altuntaş, (2012) ve Satterthwaite, (1997)'e göre kentsel sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesinin ne ölçüde sağlandığı sorgulanmaktadır.

Sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesi kapsamında ele alınan üretici egemenliği, idareli kullanma, yerel ekonomiye destek, verimlilik, az emisyon ve enerji sakınımı,

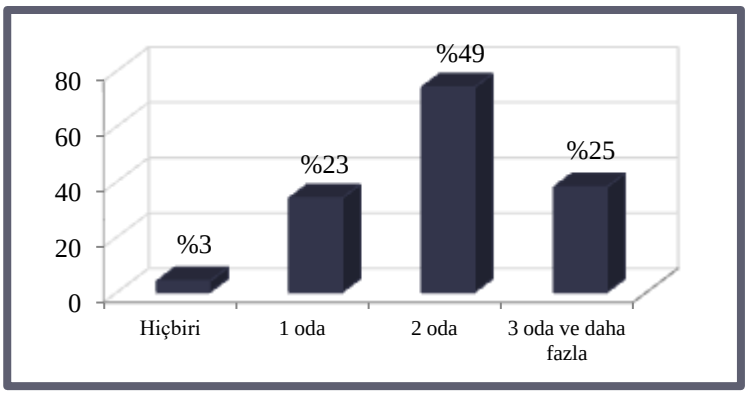
yaygın geri dönüşüm olanakları, tarımsal yaşam alanlarında dengeli gelişim ilkeleri Memur-Sen toplu konut alanında görülmemektedir. Bu kavramlara imkan tanıyan oluşumların tam anlamıyla yaşam biçimine yerleşmemesine bağlı olarak çalışma alanında da henüz sürdürülebilir ekonomi ilkeleri sağlanamamaktadır.

Çalışma alanının alt ve orta gelir grupları için sosyal konut uygulaması olması diğer bir ilke olan toplumsal yatırımın sağlandığını göstermektedir. Anket yapılan kullanıcıların % 63'ü konutların ekonomik olması sebebiyle burasını tercih etmiştir (Şekil 4.60). Bu alanın, TOKİ'nin alt ve orta gelir grubu için ürettiği sosyal konutlar olduğu kullanıcı tarafından da belirtilmiştir.



Şekil 4.60. Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım

Ekolojiye dayalı üretim ilkesi odaların güneş alma imkanları açısından değerlendirilmiştir. Çalışma alanındaki anket yapılan kullanıcı görüşlerine göre konutların % 49'unda 2 oda, % 25'inde 3 oda ve daha fazlası, % 23'ünde 1 oda güneş almakta ve % 3'ünde ise odalar güneş almamaktadır (Şekil 4.61). Güneş alan odaların çoğunlukta olması sağlıklı ve daha ekonomik ortamların oluşması bakımından önem taşımaktadır.



Şekil 4.61. Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım

Kolay erişebilirlik, kolay ulaşım ve toplu taşıma ağırlıklı ulaşım ilkesi ise çalışma alanının merkeze uzak konumda olmasından dolayı tam anlamıyla sağlanmamaktadır. Daha çok toplu taşıma ve özel araç tercih edilmektedir. Toplu konut alanında olması gereken sosyal donatı alanlarının çoğu konut için yürüme mesafesinde olması bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Çalışma alanı kentin gelişme yönü içinde yer almakta, çevredeki inşaatların devam ediyor olması planlı ve kontrollü bir büyümenin olduğunu göstermektedir.

Hastalık, işsizlik, çalışamama gibi durumlarda ekonomik güvence ilkesi yaşayanların meslek ve ekonomik durumlarına göre değişiklik göstermektedir.

Güçlü halk katılımı ilkesi sağlanamamaktadır. Genelde, sınırlı halk katılımı ya da halkın katılımı sağlanmadan kararlar alınmakta ve uygulanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki ekonomik sürdürülebilirlik göstergelerinden Planlama (Proje) ve yapım maliyeti; genel olarak standart ve birbirinin aynısı projeler ile düşürülmektedir. Çalışma alanındaki konut uygulamalarını, farklı iklim bölgesindeki yerleşimlerde de görmek mümkündür. Malzeme kalitesi; ülke genelindeki malzemeyle aynıdır. Yerel malzeme olan bazalt kullanılmamıştır. Gelişmiş teknolojik olanaklar kısa vadede maliyeti artıracağından, alışagelmiş teknoloji ile çalışma alanı üretilmiştir.

Çalışma alanı, sosyal konut politikasının temeli olan minimum maliyet ile çok sayıda konut üretme pratiğine uygun olarak planlanmış ve uygulanmıştır.

Belli bir nüfusa hizmet eden toplu konut alanında erişilebilirlik her yapı için eşit olmayıp, yapılar kullanıcı tarafından estetik bulunmaktadır. Komşularını tanıyan ve bahçeyi yaygın kullanan toplum geçmişteki alışkanlıklarını kısmen sürdürmektedir. Yapılar ödeme kolaylığı ve düşük maliyete bağlı olarak ekonomik sayılmakta ve tercih edilmektedir.

Memur-Sen toplu konut alanında, çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kriterleri tam olarak sağlanmasa da ilkokul yerleşim ünitesi için gerekli ilkelerin birçoğunu sağlamış olması ve topoğrafik özellikleri yapılaşmayı kolaylaştırmış, erişilebilirliğe bağlı sorunların artmasını engellemiştir.

4.2. Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi

Bu başlık altında Nur Mahallesi toplu konut alanı, sürdürülebilirliğin çevresel ve sosyo-ekonomik boyutuyla genel kriterler bağlamında değerlendirilmektedir.

4.2.1. Çevresel Sürdürülebilirlik

Çevresel sürdürülebilirlik başlığı altında Mardin Nur Mahallesi toplu konut alanı konut topluluğu ve konut bloğu ölçeğinde değerlendirilmektedir.

4.2.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler

Mardin Nur Mahallesi toplu konut alanı; mevcut arazi kullanım ve plan kararları, topoğrafya, jeolojik yapı ve toprak özellikleri, yerleşime uygun alanların seçimi, iklim, bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri, manzara, çevre sorunları, mülkiyet, arsanın büyüklüğü ve şekli (erişilebilirlik mesafesi, yoğunluk), sosyal altyapı eğitim tesisi, sağlık tesisi, ticari merkez, sosyal ve kültürel tesis, idari tesis, dini tesis, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları), teknik altyapı ve ulaşım (taşıt yolu, otopark, yaya yolu, bisiklet yolu, yardımcı elemanlar) açısından ele alınmaktadır.

- **Mevcut Arazi Kullanım ve Plan Kararları**

Mardin ili Artuklu ilçesinde yer alan Nur Mahallesi Toplu Konutları olarak bilinen çalışma alanı kent merkezine yaklaşık 3 km mesafede bulunmakta, 37° 19’ K ve 40° 41’ D koordinatları arasında yer almaktadır (Şekil 4.62). Kentin kuzeybatıya doğru olan gelişme alanı içinde yer alan toplu konut alanı, Diyarbakır-Mardin Karayolunun güneyinde konumlanmaktadır.

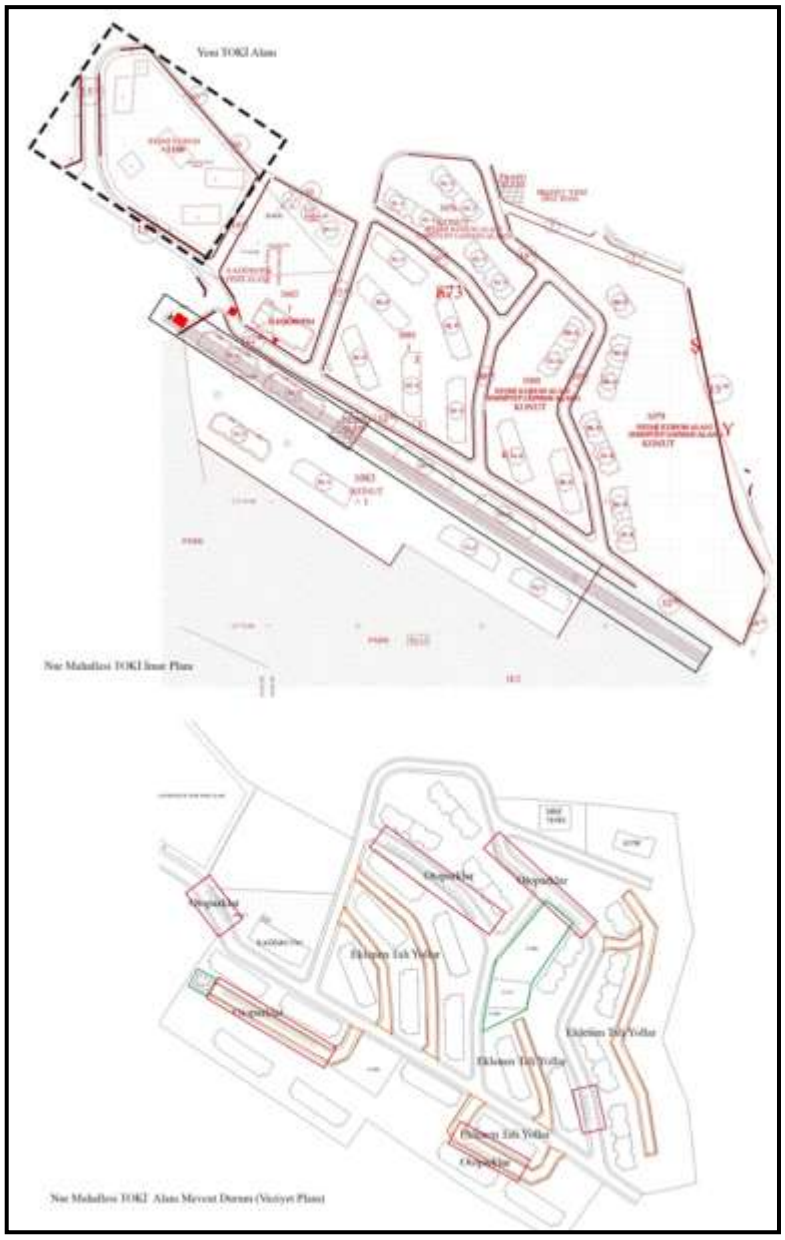


Şekil 4.62. Çalışma alanının konumu **(**https://earth.google.com**,** 2016)

Toplu konut alanın yakın çevresi büyük oranda boş alan niteliğinde olup, inşaatı yeni bitmiş veya devam eden konut alanları bulunmaktadır.

Çalışma alanı, 2012 yılında onaylanan 2040 yılı hedefli Mardin-Siirt-Batman-Şırnak-Hakkari Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda çalışma alanı "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirtilmiştir**.**

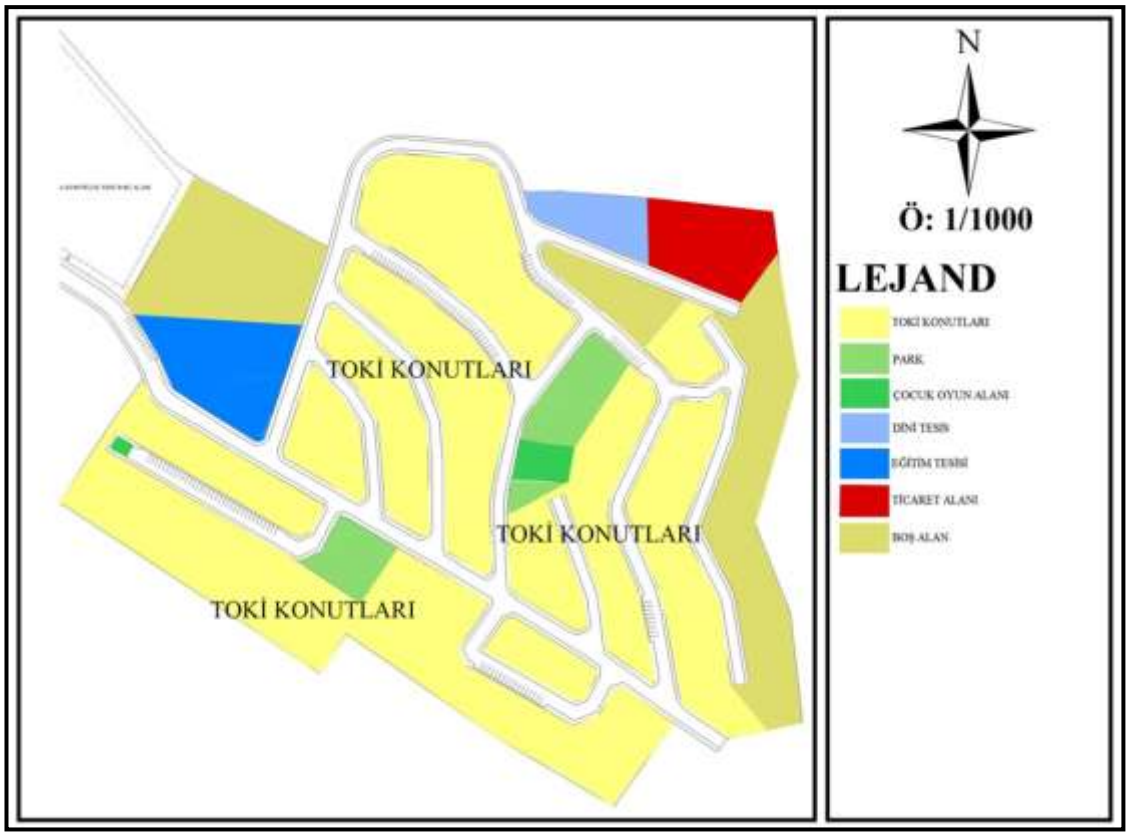
Artuklu Belediyesi'nden temin edilen 06.09.2013 tarihli imar planında 8 katlı bloklar, ibadet yeri, resmi kurum alanları, ilköğretim tesis alanı görülmekte olup, konut alanları için çekme mesafeleri belirtilmemiştir. Daha sonra yapılan plan tadilatı ile kuzey batı uçta yer alan resmi kurum alanı yeni toplu konut alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca, 12 m'lik yolun güneyinde yer alan konut alanından enerji nakil hattının geçtiği görülmektedir (Şekil 4.63).



Şekil 4.63. Nur Mahallesi TOKİ İmar Planı (Artuklu Belediyesi) ve mevcut durum karşılaştırması

Toplu konut alanı için hazırlanan imar planında uygulama aşamasında değişiklikler olmuştur. Ada içindeki yollar planda olmayıp, uygulama aşamasında yapılmıştır. Bu yollar otopark alanları ile desteklenmiştir. İmar planında görülmeyen çocuk oyun alanları ve parklar tasarlanmıştır.

Çalışma alanı, kentin kuzeybatıya doğru olan gelişme alanı içinde yoğun yapılaşmanın olmadığı bir bölgededir. Günümüzde, çalışma alanında, konut, iş merkezi, ilkokul, cami, çocuk oyun alanları, parklar, spor alanları, ulaşım aksları, otoparklar ve boş alanlar bulunmaktadır (Şekil 4.64).

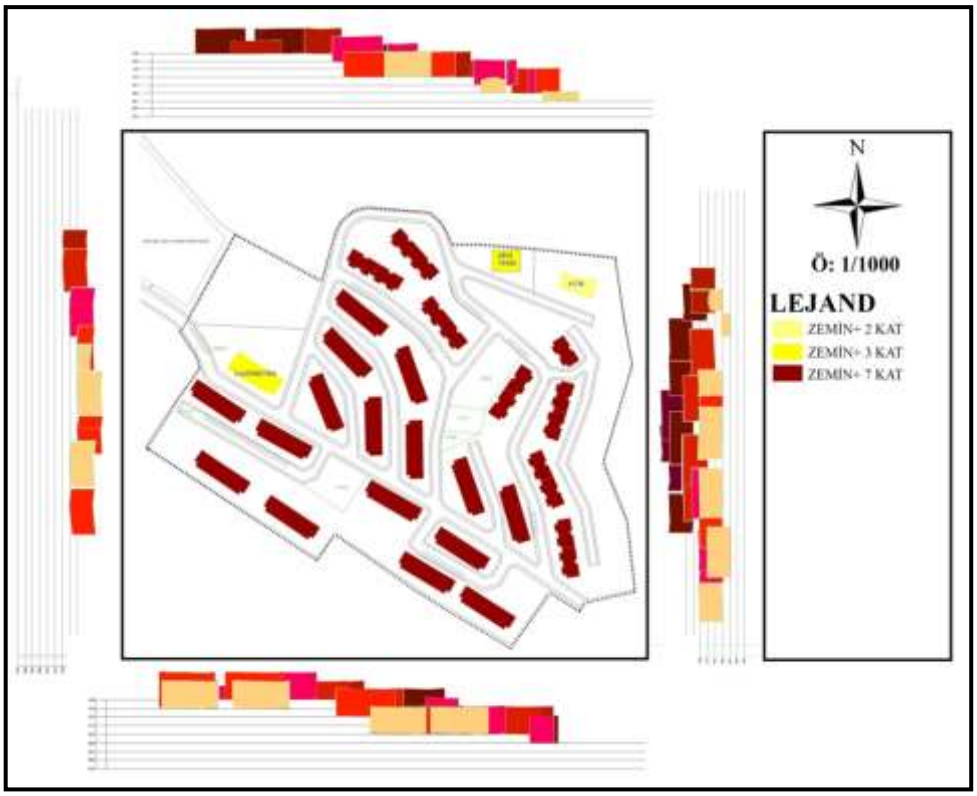


Şekil 4.64. Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı

- **Topoğrafya**

Çalışma alanı, geneli topoğrafik açıdan eğimli bir yapıya sahip olmakla birlikte yükselti güneydoğu-kuzeybatı yönünde artmaktadır. Yükselti 876-946 m arasında değişmektedir. Eğim ise % 3 - % 66 aralığındadır. Değişken bir eğim ve yükselti söz konusudur. Özellikle ulaşım ağında ulaşımı zorlayan yokuşlar bulunmaktadır. Çalışma alanındaki konutları % 54'ü % 7-21 arasındaki eğimde konumlanmakta olup yerleşim açıısndan ideal eğimdedir. % 38'i ise % 21-38 arası eğimli alanda olup özel düzenlemeler gerektirmektedir.% 4'ü % 3-7 eğim ve yine % 4'ü % 50-66 arası eğime sahip olup, yerleşim açısından tercih edilmeyen alanda konumlanmaktadır (Şekil 4.67).

Eğimli topoğrafyaya sahip çalışma alanında farklı kotlara yerleştirilmiş aynı kat adedine sahip birbirine benzer yapılar bulunmaktadır. 24 adet konut bloğunun tamamı Zemin+7 kata sahiptir. Farklı kotlarda yer almalarından dolayı hemen hemen her yapıda özellikle üst katların güneş ve rüzgar alması sağlanmış durumdadır (Şekil 4.65)



Şekil 4.65. Nur Mahallesi toplu konut alanında kat adetleri ve siluet

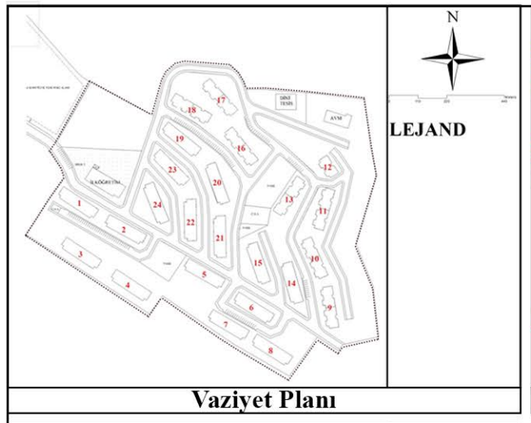
Çalışma alanının eğimli topoğrafyası konut tiplerinin zemine oturma şeklini değiştirmemiş, yapının zemin alanı düzleştirilerek yapı inşa edilmiştir (Şekil 4.66). Farklı tasarımları mümkün kılan eğimden yararlanılmamıştır. Eğimden kaynaklı olarak bazı yapılara giriş yol kodunun altında kalmakta ve merdiven ile erişim sağlanmaktadır.



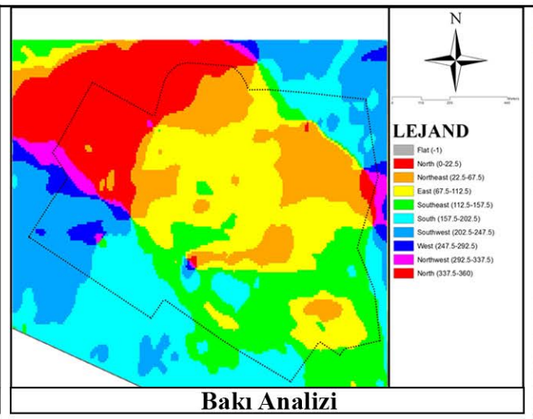
Şekil 4.66. Konut-eğim ilişkisi

Mardin gibi sıcak ve kuru iklime sahip kentlerde vadide yerleşilmesi uygun görülürken çalışma alanının topoğrafik özellikleri yamaç yerleşmesine yöneltmiştir.

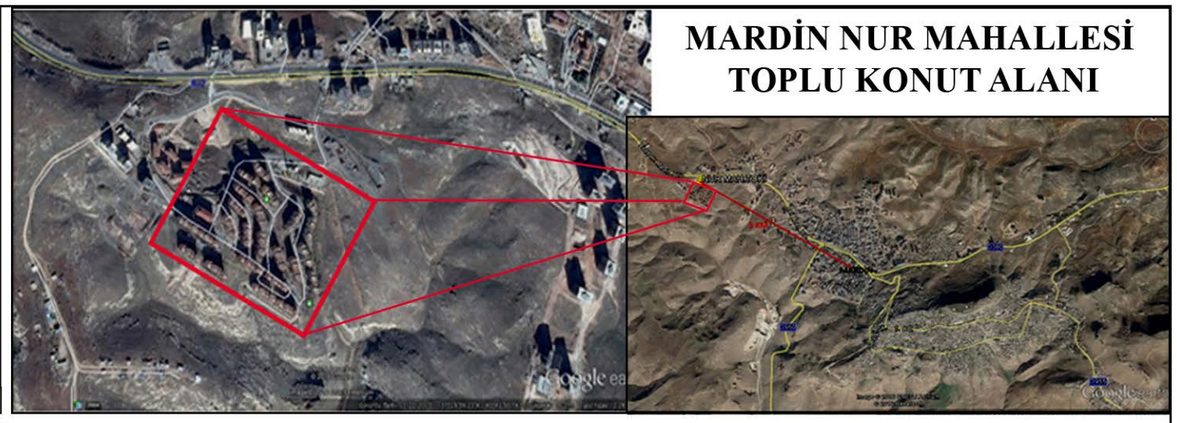
Alana ait topoğrafik haritaya göre yapılan bakı analizinde farklı yönlere yöneliş bulunmakta olup, ağırlıklı olarak güney, güneydoğu ve güneybatı yönleri hakimdir. Bu durum, çalışma alanı için avantaj olarak değerlendirilebilmektedir.

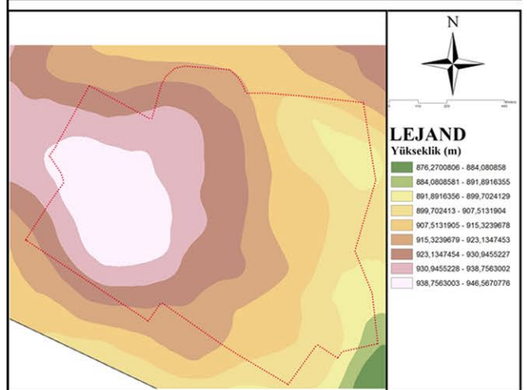


Vaziyet Planı

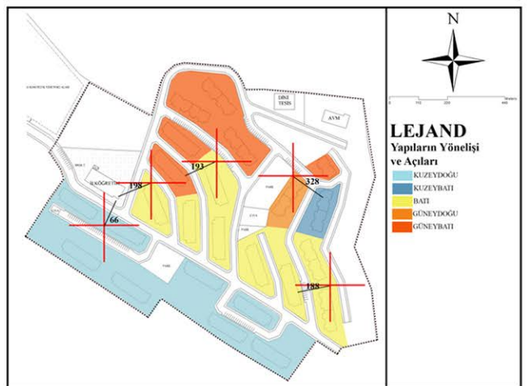


Bakı Analizi





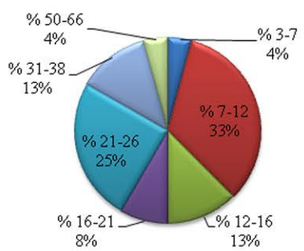
Eşyükselti Analizi



Yapıların Yönelişi

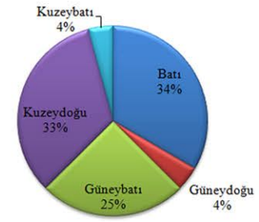
Konutların Konumlandığı Eğimlerin Dağılımı

Bina no	% 3-7	% 7-12	% 12-16	% 16-21	% 21-26	% 26-31	% 31-38	% 38-50	% 50-66
1			+						
2	+								
3							+		
4							+		
5									+
6				+					
7		+							
8		+							
9					+				
10					+				
11		+							
12					+				
13		+							
14					+				
15			+						
16				+					
17							+		
18		+							
19		+							
20		+							
21			+						
22					+				
23		+							
24					+				



Konutların Yönelişlerinin ve Yöneliş Açılarının Dağılımı

Bina no	Batı	Güney doğu	Güney batı	Kuzey doğu	Kuzey batı	Konutun yerleşme açısı (o)
1				+		56
2				+		66
3				+		54
4				+		54
5				+		58
6				+		56
7				+		56
8				+		56
9	+					188
10	+					201
11					+	165
12			+			218
13		+				328
14	+					194
15	+					196
16			+			220
17			+			220
18			+			240
19			+			235
20	+					193
21	+					181
22	+					181
23			+			223
24	+					198



Konutların Rüzgar Alma Durumu

Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor
1		+	
2		+	
3		+	
4			+
5		+	
6		+	
7		+	
8			+
9	+		
10		+	
11	+		
12	+		
13	+		
14		+	
15		+	
16	+		
17	+		
18		+	
19		+	
20			+
21		+	
22		+	
23			+
24		+	



Eğim Analizi

Rüzgar Analizi



Toplu Konut AlanınaAit Görseller

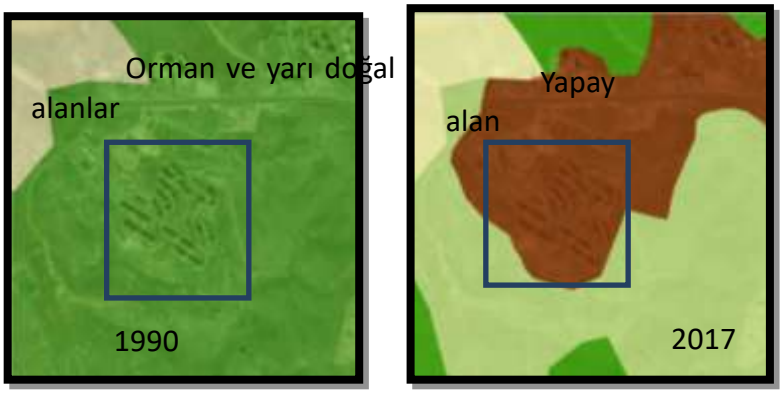
Şekil 4.67. Topoğrafya ve iklim analizi

Çalışma alanında yapılar farklı yönlere bakmakla beraber, konutların girişleri referans alınarak yapılan incelemeye göre % 34'ü batı, % 33'ü kuzeydoğu, % 25'i güneybatı, % 4 ü güneydoğu ve diğer geriye kalan % 4'lük kısmı kuzeybatı yönlerinde konumlanmıştır (Şekil 4.67). Buna göre, çalışma alanındaki 7 adet yapının güneydoğu ve güneybatı cepheleri yöneliş açısından koşulları sağlamış durumdadır. Çalışma alanındaki hemen hemen her binanın konumlandırılması açısal olarak farklılaşmaktadır. Açı değerleri 56 ^{o} ile 328 ^{o} arasında değişmektedir. Sıcak-kuru iklim bölgesinde olması gereken açı sağlanmamıştır.

Eğimli bir alanda konumlanması sebebiyle topoğrafik yapısı açısından toplu konut yapımını zorlaştırıcı ve maliyet arttırıcı faktörler söz konusudur.

- **Jeolojik Yapı ve Toprak Özellikleri**

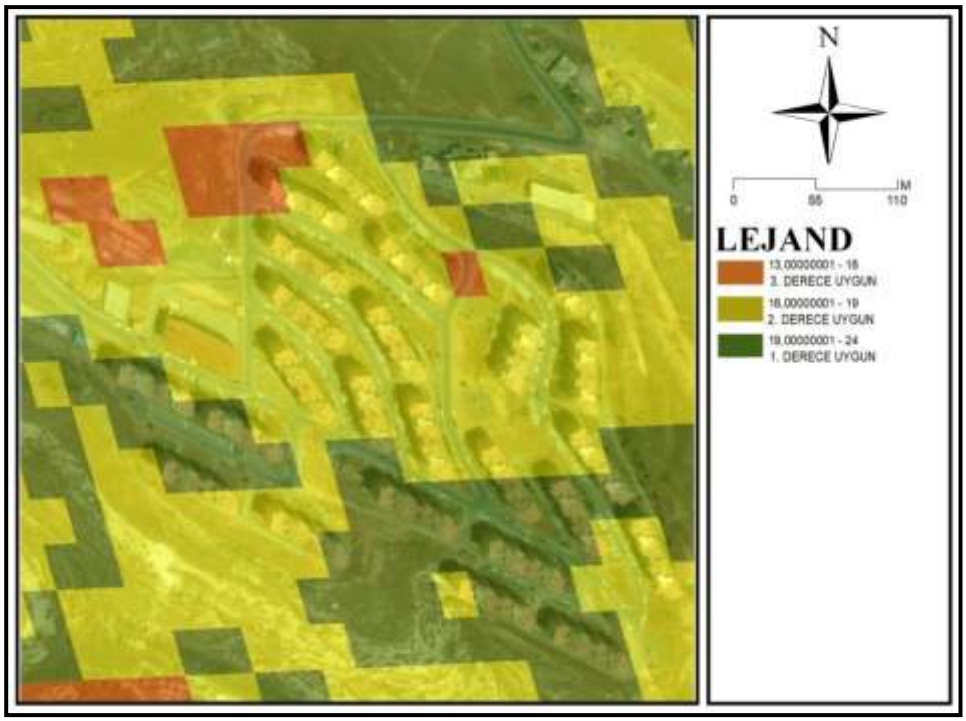
Çalışma alanı 3. derece deprem kuşağında yer almakta olup, neritik kireçtaşı özelliği göstermektedir (yerbilimleri.mta.gov.tr 2018). Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın yaptığı çalışmaya göre çalışma alanının 1990 yılında orman ve yarı doğal alan olduğu görülmektedir (Şekil 4.68).



Şekil 4.68 Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması (http://corine.ormansu.gov.tr/corine, 2017)

- **Yerleşime Uygun Alanların Seçimi**

Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılarak arazi kullanım, yükselti, eğim, bakı, jeoloji ve erozyon durumuna ait paftaların çakıştırılması ile elde eilen yerleşime uygunluk analizine göre çalışma alanının çoğu 1 ve 2. derece uygun alan sınıflaması içinde yer almaktadır (Şekil 4.69).



Şekil 4.69. Nur mahallesi toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi

- **İklim**

Bölgede kış döneminde oluşan yüksek basınç alanı, kış aylarının soğuk geçmesine yol açmaktadır (www.mardin.gov.tr, 2016). Bir yandan güneydeki çöl ikliminin etkisi altında bulunması, bir yandan kuzeydeki yüksek dağların serin hava kütlelerinin bölgeye girişini engellemesi nedeniyle ilin genelinde yazlar çok sıcak geçerken karasal iklimin tipik özelliği görülmektedir (www.mardin.gov.tr /iklimi, 2016). Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre, uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama değerlerde en sıcak ayın 34.9 ^{o}C ile Temmuz ayı olduğu ve en düşük sıcaklığın 0.5 ^{o}C ile Ocak ayında yaşandığı görülmektedir. Aynı şekilde en fazla yağış alan ay Ocak, en az yağış alan ay ise Ağustos'tur.

Meteoroloji Genel Müdürlüğünden verilen bilgiye göre çalışma alanının bulunduğu Artuklu ilçesinde hakim rüzgar yönü Kuzey-Kuzeydoğudur. Çalışma alanındaki yapıların çoğu kısıtlı da olsa rüzgardan faydalanmaktadır. Yapıların kuzey-kuzeydoğu yönünü gören cephelerinin % 17'si rüzgar almamakta, % 25'i rüzgar almakta, % 58'i ise kısmen rüzgar almaktadır (Şekil 4.65).

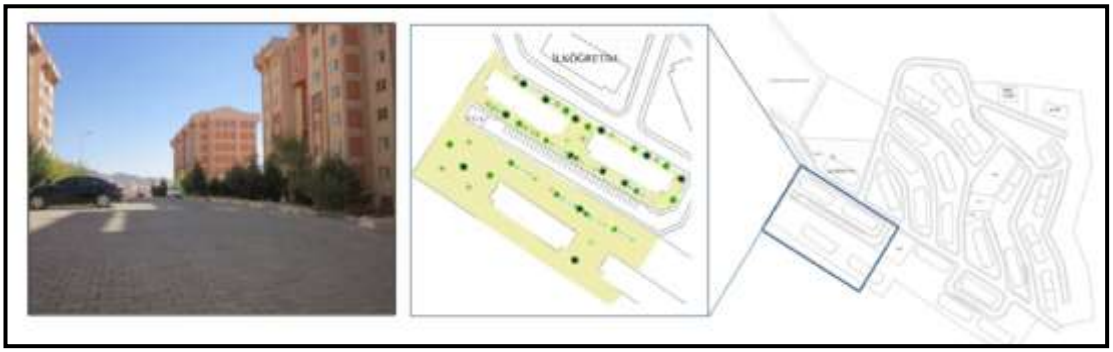
- **Bitki Örtüsü ve Peyzaj Kriterleri**

Mardin şehir merkezindeki küçük ağaç grupları ve çevrede bulunan bağlar dışında yeşillik yoktur ve ovada step egemendir (Özbek, 2004). Çalışma alanındaki park alanlarında ve konut önlerinde bitkilendirme çalışmaları yapılmış, dut, akasya, akçaağaç, ateş dikeni, zeytin, servi, sarıçam gibi bitkiler kullanılmıştır (Şekil 4.70). Servi için daha nemli bir iklim gerekirken, diğer bitki türleri bölge ikliminde yetiştirilebilmektedir



Şekil 4.70. Çalışma alanındaki bitki türleri örnekleri

Çalışma alanındaki bahçelerde bitkilendirme yapılmış, zemin toprak olarak kalmıştır (Şekil 4.71).



Şekil 4.71. Çalışma alanında konut çevresinde peyzaj tasarımı

Bina araları toprak yüzey ve yollar kilitli parke taştır. Su ögesi bulunmamaktadır. Sıcak-kuru iklim bölgesinde olması gereken açık mekan yüzey örtüsüne tam anlamıyla uyulmamıştır.

- **Manzara**

Çalışma alanının yakın çevresinde boş alanlar bulunmakta olup, yönlendirmeyi etkileyen manzara unsuru bulunmamaktadır. Çalışma alanı ve çevresi kentsel gelişme alanında bulunması sebebiyle yapılaşma ile dolacağı ve yapıların boş alanlara

bakmasının da engelleneceği açıktır. Alanın topoğrafik özellikleri yapıların konumunu yönlendirmektedir.

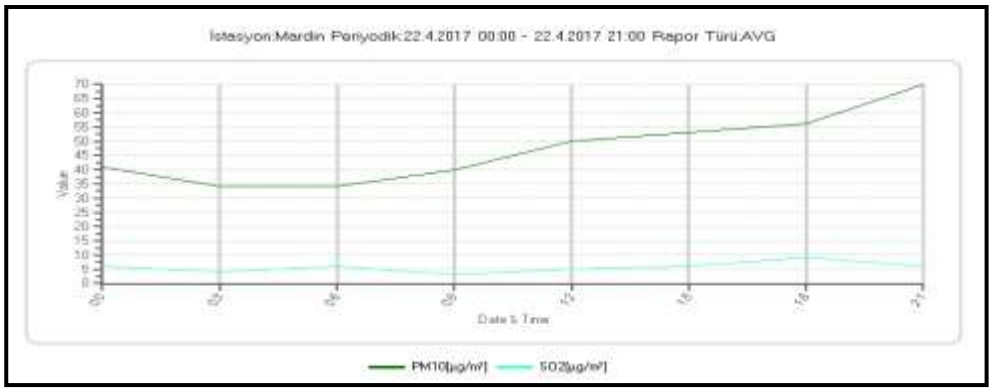
- **Çevre Sorunları**

Çalışma alanının kuzeyinden Diyarbakır-Mardin yolunun geçmesi sebebiyle gürültü ve çevre kirliliğinin yaşanması olasıdır. Bina girişlerinde ve çocuk oyun alanı çevresinde çöp kovaları bulunmakta ancak bunların yeterli sayıda olmadığı gözlenmektedir (Şekil 4.72).



Şekil 4.72. Çöp kovaları

Ulusal hava kalitesi izleme ağı verilerine göre Mardin genelinde hava kirliliği değişkenlik göstermekte, belli tarihlerde artmaktadır. 24 saatlik ortalama PM10 değeri 42 olup, ulusal ve AB sınır değerinin altındadır (www.havaizleme.gov.tr, 2017) (Şekil 4.73).



Şekil 4.73. Mardin hava kirliliği ölçümleri (www.havaizleme.gov.tr,2017)

- **Mülkiyet**

Artuklu Belediyesi yetkililerinden alınan bilgiye göre çalışma alanının bulunduğu bölge hazine arazisidir.

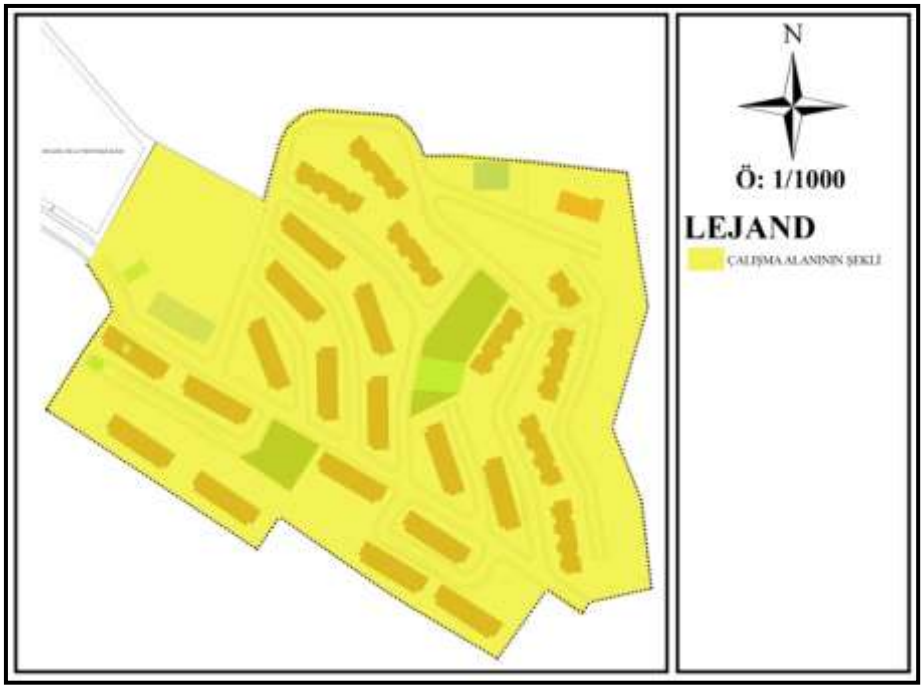
– **Arsanın Büyüklüğü ve Şekli**

Çalışma alanının büyüklüğü ve şekli; erişilebilirlik mesafesi ve yoğunluk kriterleri açısından ele alınmıştır.

- **Erişilebilirlik Mesafesi :** Bu bölümde, çalışma alanı içinde bulunan eğitim (ilkokul ve anaokulu), iş merkezi (ticari tesis), dini tesis ve A.S.M olarak kullanılan bir bloğun dairesi değerlendirilmiştir. Mevcut sosyal donatı alanlarının büyük çoğunluğu yürüme mesafesindedir. Dini tesisin en uzak yapıya mesafesi 536,5 m, ticari tesisin 629,81m, eğitim tesisinin 503,76 m ve ASM'nin 509,8 m'dir[35] (Şekil 4.75). Konutların % 96'sı cami, eğitim tesisi ve sağlık tesisi, % 83'ü ise ticari tesis için yürüme mesafesi içindedir (Şekil 4.75). Ancak, çalışma alanında eğimin fazla olması yürüyüşü zorlaştırmaktadır.

- **Yoğunluk:** Çalışma alanı 106.188 m^2 büyüklükte olup, konut alanları 53.139 m^2 alan kaplamaktadır[36]. Site yönetimin verdiği bilgilere göre alanda 752 daire bulunmakta ve 4.415 kişi yaşamaktadır. Yoğunluk 830 kişi/ha'dır.

Çalışma alanının topoğrafyadan kaynaklı belirgin bir şekli yoktur (Şekil 4.74). Ulaşım aksı etrafında belli şekli olmayan yapı adalarının birleşmesi ile ortaya çıkmıştır.



Şekil 4.74. Çalışma alanının şekli

[35] Ölçümler, google earth uydu görüntüsü üzerinden yapılmıştır.

[36] Ölçümler, Artuklu Belediyesi'nden temin edilen autocad dosyası üzerinden yapılmıştır.

- **Sosyal Altyapı**

Çalışma alanı içinde eğitim (ilkokul ve anaokulu), iş merkezi (ticari tesis), dini tesis bulunmakta olup, bir bloğun bir dairesi A.S.M ve site yönetimi için tahsis edilmiştir. Sosyo-kültürel tesis çalışma alanı içinde bulunmamaktadır (Şekil 4.75).

Çizelge 4.4. İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler

Fonksiyon	**Mevcut Büyüklük (m2)**[37]	**Kişi başı büyüklük (m2/kişi)***
Barınma	53.139	12,03
Eğitim Alanı	4.192	0,94
Sosyo-kültürel Tesis Alanı	-	-
Sağlık Tesisi Alanı	150	0,03
Ünite Merkezi (Mağaza vs.)	3.627	0,82
Dini Tesis Alanı	1.898	0,43
Yeşil Alanlar	4.738	1,07
İdari Tesis Alanı	-	-
Altyapı	Altyapı mevcut olup, büyüklük olarak değerlendirilmemiştir.	
*Nüfus 4415 kişi olarak hesaplanmıştır.		

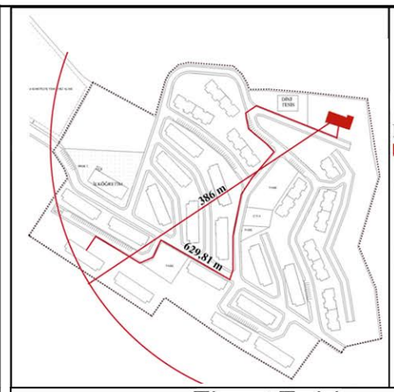
Çalışma alanı, yapıldığı döneme ait Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği esaslarına göre değerlendirilmiş olup, çizelgeye göre olması gereken donatı alanı büyüklüklerinin sağlanamadığı görülmektedir. Ancak çalışma alanının kentsel gelişme alanı içinde olması sebebiyle çevredeki olası yapılaşmayla birlikte gerekli standartların sağlanacağı ve çalışma alanında yaşayanların bu donatı alanlarından faydalanacağı düşülmektedir. Mevcut sosyal donatı alanları çalışma alanının farklı noktalarında yer seçmiş olup, dini tesis ile ticari tesis ve eğitim tesisi ile sağlık tesisi birbirine yakın mesafededir (Şekil 4.75).

- **Yeşil Alanlar:** Çalışma alanında çocuk oyun alanları, park alanları ve spor alanlarından oluşan peyzaj tasarımları yapılmıştır. Farklı noktalarda iki adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır (Şekil 4.75). Her bir çocuk oyun alanı yanında bir pergoladan oluşan oturma birimleri oluşturulmuştur. Aydınlatma, çöp kovası gibi kent mobilyaları kullanılmış, bitkilendirme yapılmıştır. Park alanlarında zemin kaplamasından kaynaklı sorunlar yaşanmaktadır. Engelsiz oyun alanı bulunmamaktadır.

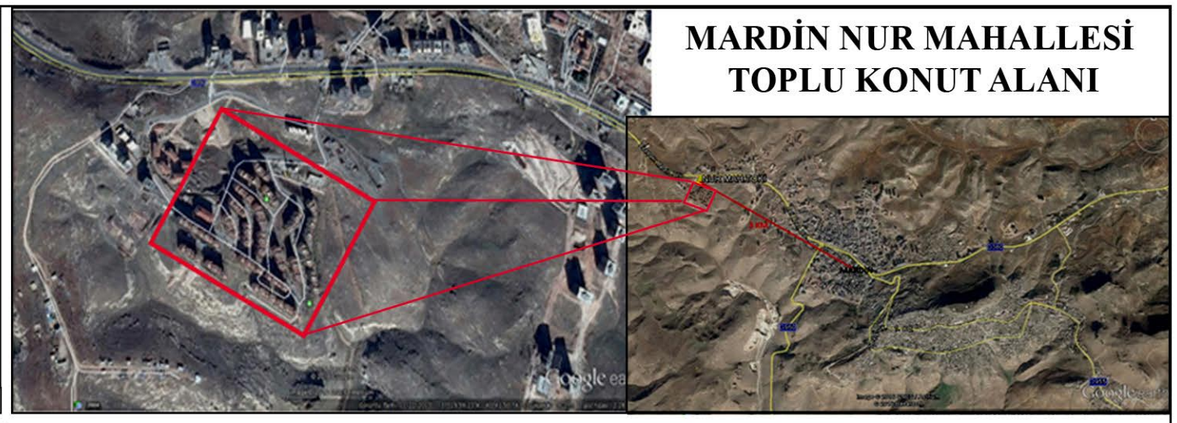
[37] Ölçüler yaklaşık değerlerdir.

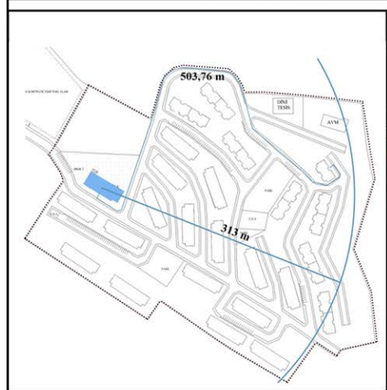


Vaziyet Planı

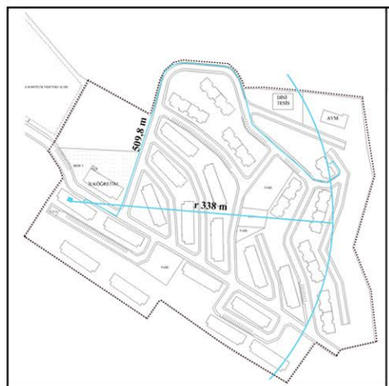


Ticaret Tesisi

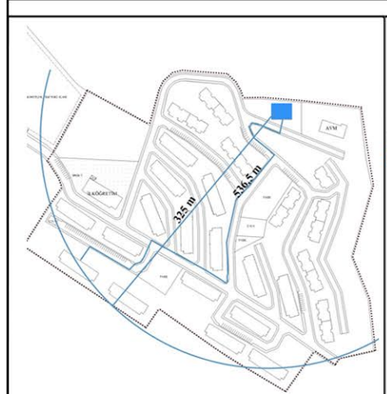




Eğitim Tesisi



Sağlık Tesisi



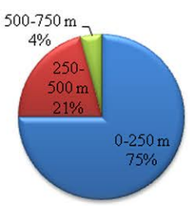
Dini Tesis



Çocuk Oyun Alanı ve Parklar

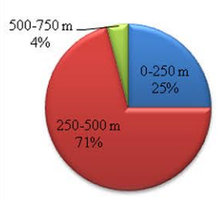
Konutların Eğitim Tesisine Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1	+		
2	+		
3	+		
4	+		
5	+		
6	+		
7	+		
8		+	
9		+	
10		+	
11		+	
12			+
13		+	
14	+		
15	+		
16	+		
17	+		
18	+		
19	+		
20	+		
21	+		
22	+		
23	+		
24	+		



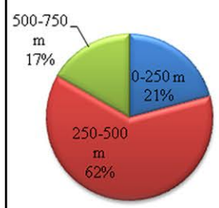
Konutların Dini Tesise Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1		+	
2		+	
3			+
4		+	
5		+	
6		+	
7		+	
8		+	
9		+	
10		+	
11	+		
12	+		
13	+		
14		+	
15		+	
16	+		
17	+		
18	+		
19		+	
20		+	
21		+	
22		+	
23		+	
24		+	



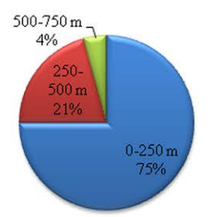
Konutların Ticaret Tesisine Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1			+
2			+
3			+
4			+
5		+	
6		+	
7		+	
8		+	
9		+	
10		+	
11	+		
12	+		
13	+		
14		+	
15		+	
16	+		
17	+		
18		+	
19		+	
20		+	
21		+	
22		+	
23		+	
24		+	



Konutların Sağlık Tesisine Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	500-750 m
1	+		
2	+		
3	+		
4	+		
5	+		
6	+		
7	+		
8		+	
9		+	
10		+	
11		+	
12			+
13		+	
14	+		
15	+		
16	+		
17	+		
18	+		
19	+		
20	+		
21	+		
22	+		
23	+		
24	+		





Eğitim Tesisi | Çocuk Oyun Alanı ve Park | Ticaret Tesisi | Dini Tesis | Sağlık Tesisi (Blok içinde)

Şekil 4.75. Donatı paftası

Farklı yaş gruplarına hitap eden çocuk oyun alanları bulunmamakta, mevcut çocuk oyun alanları 500 m olan yürüme mesafesini sağlamaktadır. Çocuk oyun alanları konumlandırılırken 250 m'lik yürüme mesafesine dikkat edilmiştir. Çocuk oyun alanlarından birinin büyüklüğü yaklaşık 90 m^2 diğeri ise 826 m^2 olup, toplam 916 m^2 alan kaplamaktadır. Olması gereken minumum büyüklükler sağlanamamıştır.

Oyun alanı dışında kalan açık yeşil alanlar rekreasyon alanı olarak değerlendirilmiş olup, 250 m'lik yarıçapı karşılar niteliktedir. Toplam rekreasyon alanı 3.838 m^2 kadardır.

Spor alanı eğitim tesis alanı içinde yer almakta olup, kuş uçuşu 500 m'lik yarıçapı sağlar niteliktedir. Yürüme yolları referans alındığında en uzaktaki yapıya 503 m mesafede bulunmaktadır.

- **Ortak Kullanım Alanları:** Çalışma alanında, aktif olarak kullanılan meydan niteliğinde alanlar bulunmamakta ancak, birkaç yolun kesişen, toplu taşıma için yapılan durakla ve arkasındaki yeşil alanla bütünleşen bölge bir nebze meydan niteliği göstermektedir.

- **Teknik Altyapı ve Ulaşım**

Çalışma alanının elektrik, su, telefon, internet, atık su, kanalizasyon gibi teknik altyapıları tamamlanmıştır. Doğal gaz boru hattı proje aşamasındadır. Alanda belli noktalarda trafolar yer almaktadır. Yaya yolu veya taşıt yolu üzerinde birçok noktada rögar kapaklarına rastlanmaktadır (Şekil 4.76).



Şekil 4.76. Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler

Yardımcı elemanlardan işaret ve levhalara çok sık rastlanmamaktadır. Dış mekan mobilyalarından yer yer oturma birimleri, çöp kovaları, aydınlatma elemanları kullanılmıştır (Şekil 4.77). Kent mobilyalarının çocuk oyun alanları etrafında yaygın

olarak kullanıldığı görülmektedir. Yardımcı elemanların konumu bazı yerlerde engellilerin geçişini engellemektedir.



Şekil 4.77. Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler

Çalışma alanında ulaşım aksları genelde eğim yönünde ve yay şeklindedir (Şekil 4.78). Yol aksları kuzey olan hakim rüzgar yönünde değildir. Sokakların tasarımında Mardin ikliminde olması gereken standartlar sağlanamamış, alanın topoğrafik yapısına uygun ulaşım bağlantıları oluşturulmaya çalışılmıştır.



Şekil 4.78. Çalışma alanının sokak dokusu

Çalışma alanı, kuzeyden geçen şehirlerarası karayolu ile bağlantılı olarak topoğrafyanın mümkün kıldığı ölçüde ara yollarla desteklenen yapı adalarından oluşmaktadır. Buna göre çalışma alanı, ara sokak bağlantılı çıkmaz sokaklı park yerleri olan yerleşim sistemi olarak değerlendirilmektedir.

- **Taşıt Yolları:** Çalışma alanının güeyinde bulunan ulaşım aksı toplayıcı yol niteliğinde olup, TOKİ alanının kentle bağlantısını sağlayan Diyarbakır-Mardin Karayoluna bağlanmaktadır. Şekil 4.79'da görülen bağlayıcı yol, toplayıcı yola bağlanmakta ve servis yolları ile ilişkilenmektedir. Çalışma alanındaki 12 ve 10 m genişliğindeki yollar trafik yoğunluğu açısından 1. derece yol olarak değerlendirilmiştir. Diğer yollar 10 m genişliğinde olup, 2. ve 3. derece yol niteliğindedir (Şekil 4.79).

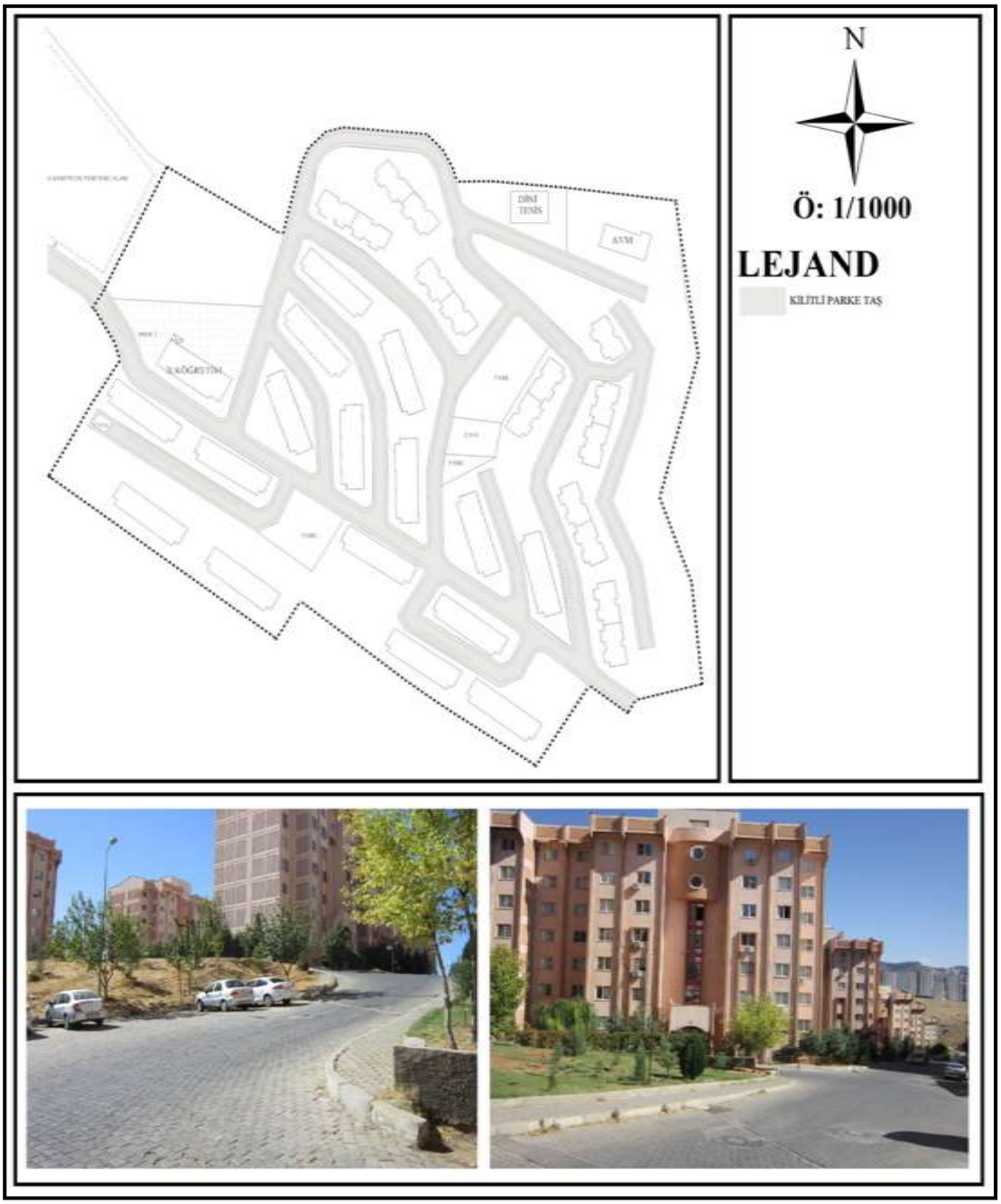
Çalışma alanı içinde toplu taşıma için 2 durak bulunmakta olup, rahat erişim mesafesi olan 400 m'lik yarıçapı sağlamaktadır.



Şekil 4.79. Çalışma alanında ulaşım sistemi

Yapıldığı döneme ait Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'e göre belirlenen yol genişlikleri çalışma alanında

sağlanamamıştır. Alandaki kat adedi Z+7 şeklinde olup, yol genişlikleri 10-12 m arasındadır. Çalışma alanındaki yaya ve taşıt yolları kilitli parke taş kaplıdır (Şekil 4.80).



Şekil 4.80. Zemin kaplaması

Çalışma alanına toplu taşıma (özel halk otobüsleri, belediye otobüsleri), taksi veya özel araçla ulaşım sağlanmaktadır. Çalışma alanı içindeki her yapıya ve sosyal donatıya ulaşım sağlanmaktadır.

- **Otoparklar:** Alanda belli bir otopark düzeni bulunmamakla birlikte, araçlar genellikle yol boyu otoparkı şeklinde park edilmektedir (Şekil 4.81). Çalışma alanında engelli otoparkına rastlanmamaktadır. Zemin kaplaması kilitli parke taşıdır.



Şekil 4.81. Otopark örnekleri

- **Yaya Yolları:** Çalışma alanında kaldırım dışında ayrı bir yaya yolu bulunmamaktadır. Kaldırım genişlikleri değişmekte olup, 40 cm'e kadar düştüğü yerler bulunmaktadır. Genellikle 1-1,5 m arasındadır. Kaldırımlarda kilitli parke taşı kullanılmış olup, kaldırım yüksekliği 10-15 cm arasında değişmektedir (Çizelge 4.5).

Kaldırımlarda rampa yaygın olarak kullanılmamış olup, bazı dönüş noktalarında geçişi kolaylaştırmak amaçlı çözümlere gidilmiştir. Ancak, bu çözümlerin engelliler için yeterli olmadığı gözlenmektedir. Ayrıca, bazı yaya yolları veya kaldırımlarda zemin kaplamasından kaynaklı problemlere rastlanmaktadır.

- **Bisiklet Yolları:** Çalışma alanında bisiklet yolu bulunmamaktadır. Topoğrafyanın zorlaştırıcı etkileri bisiklet kullanımını sınırlandırmaktadır. Bisiklet kullanıcıları taşıt yollarını tercih etmektedir.

Yayalar için önem taşıyan ergonomik standarların alandaki mevcudiyeti Çizelge 4.5'deki gibidir.

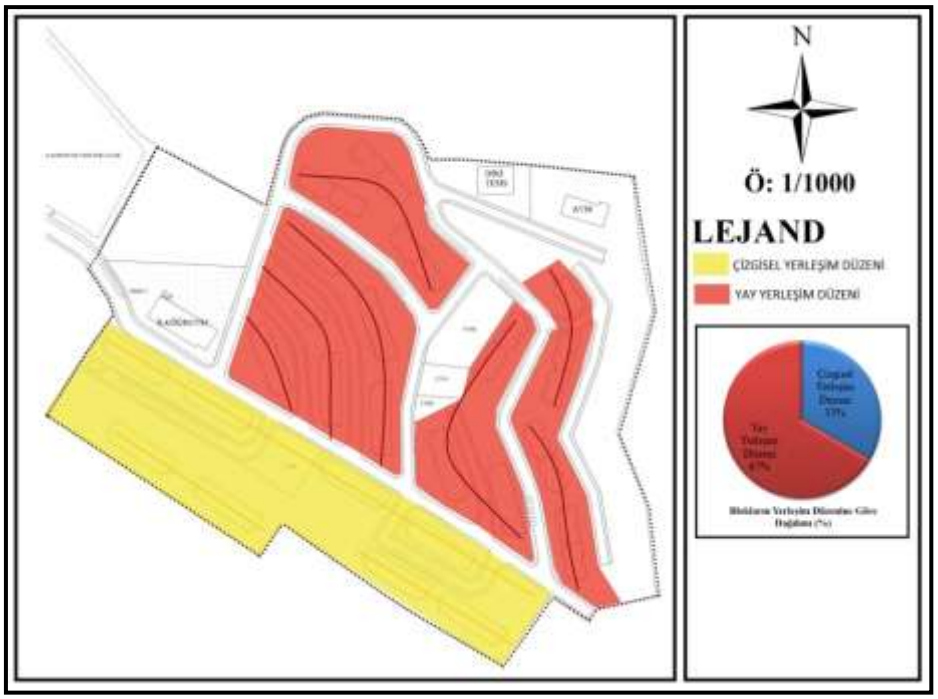
Çizelge 4.5. Çalışma alanınının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi

Kaldırım	Kaldırım yüksekliği genelde 10-15 cm aralığındadır. taş kullanılarak kaymaz yüzey oluşturulmuş, ancak zemin kaplamasında yıpranma söz	
Yaya yolu	Kaldırımların konumlandığı eğimler genel olarak % 3-16 arasında değişmektedir. Kaldırım dışında yaya yolu bulunmamaktadır.	
Koşu yolu	Koşu yolu tasarlanmamıştır.	-
Bisiklet yolu	Bisiklet yolu tasarlanmamıştır.	-
Merdiven	Eğimden kaynaklı kod farkını aşmak amaçlı merdiven kullanılmıştır. İki kişinin geçebileceği niteliktedir. Zemin kaplaması kilitli parke taşıdır.	
Rampa	Bazı yerlerde kaldırım rampaları mevcut, ancak kullanışlı değildir.	

4.2.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler

- **Blok yerleşim düzeni**

Çalışma alanındaki bloklar çizgisel, yay, grup, hibrit şeklindeki yerleşim düzenine göre değerlendirilmiştir. Ulaşım aksları ve yapıların konumuna göre yapılan incelemeye göre yapıların % 67'si yay, % 33'ü çizgisel yerleşim düzeni içinde yer almaktadır (Şekil 4.82).



Şekil 4.82. Blok yerleşim düzeni

Alanın eğimli yapısı yerleşim düzenini zorlaştırmış, eğim yönünde yay yada çizgisel düzenlerin oluşmasına sebep olmuştur.

- **Bina Formu**

Çalışma alanında kod farkı ve eğim olmasına karşın blokların yüksek katlı ve birbirine yakın konumları rüzgar ve güneşten tam olarak faydalanmayı sınırlandırmakta ve ısı kayıpları üzerinde etkili olmaktadır. Çalışma alanında aynı kat adedine sahip dikdörtgen formlu yapılar kullanılmştır. 1 blok (DG3) diğerlerinden daha küçük olup, 7 blok (DG2) ve geriye kalan 16 blok (DG1) birbiriyle aynı büyüklük ve şekildedir (Şekil 4.83).



Şekil 4.83. Çalışma alanındaki blok formları

Çalışma alanında modern mimari uygulanmış, yerel mimari özellikleri ya da sıcak-kuru iklim bölgelerinde inşa edilmesi uygun olan avlulu düzene yer verilmemiştir.

- **Blok Aralıkları ve Yükseklikleri**

Çalışma alanında, dikdörtgen formlu 24 yapı mevcut olup, Zemin+7 kattan oluşmaktadır. Site yönetiminin verdiği bilgiye göre 752 daire bulunmaktadır.

Çalışma alanındaki blok aralıkları ve kat yükseklikleri iklimsel olarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kararlarına göre değerlendirilmiştir. Kat adetlerine paralel olarak konutlar ~ 24,5 m yüksekliğe sahip olup, hakim rüzgar yönünde olması gereken bina aralıkları 49-134.75 m'dir. Hakim rüzgar yönünde bina aralığı 5 adet bina için olması gereken ölçülerde olup,14 adet bina ise olması gereken aralığın altındadır.

Çizelge 4.6. Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi

Bina no	Blok Türü	Kat Adedi	Mevcut Bina Yüksekliği (m)	Olması Gereken Bina Aralığı (m)	Mevcut Bina Aralığı (m)*
1	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~ 44,1
2	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~ 50,9
3	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
4	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
5	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~31,9
6	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~22,3
7	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
8	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
9	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	Yapı yok
10	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~13,5
11	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~35,0
12	DG3	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~17,3
13	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~70,0
14	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~106,2
15	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~29,5
16	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~68,1
17	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~20,8
18	DG2	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~26,4
19	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~30,0
20	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~16,0
21	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~25,5
22	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~26,1
23	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~21,3
24	DG1	Z+7	~ 24,5	49-134,75	~57,1

*Bina aralığı hesaplanırken mevcut TOKİ binaları dikkate alınmış, diğer yapılar değerlendirilmemiştir.

Belediyeden temin edilen imar planında ada bazında çekme mesafeleri gösterilmemiştir. TOKİ alanının inşa edildiği dönemde geçerli olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Madde 26'da " Blok veya ayrık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiçbir şekilde geçemez." ifadesi bulunmaktadır. Planda gösterilen adalar bazında yapılar bu karara uygun inşa edilmiştir.

Yönetmelik'e göre; "ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafesi en az 5.00 m'dir. Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m ve dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Arka bahçe mesafesi h/2 (bina yüksekliğinin yarısı) kadardır". Yine, planda gösterilen adalar bazında bahçe mesafelerine uyulmuştur.

Çalışma alanında yapıların yükseklikleri aynı ve bibirine yakın yapıların aynı kotta yer almalarından dolayı hava akımı kesintiye uğramaktadır.

- **Blok Girişi**

Çalışma alanında, yolun bina girişinden yüksek olduğu yerlerde hafif bir eğim ile girişe ulaşılmış ya da bina girişi yol ile aynı hizada tasarlanarak rampaya gerek duyulmamıştır (Şekil 4.84). Merdivenle girişin olduğu çoğu binada ise rampa bulunmamaktadır. Mevcut rampa eğimi standartlara uygun değildir. Blok girişlerinde yer yer aydınlatma elemanları mevcuttur.



Şekil 4.84. Bina girişleri

- **Mülkiyet Sınırı**

Çalışma alanında mülkiyet sınırlarını belirlemede genel olarak ön bahçeler kaldırıma kadar bitkilendirilmiştir (Şekil 4.85).



Şekil 4.85. Ön bahçe- kaldırım arası bitkilendirme şeklindeki mülkiyet sınırı

- **Farklılık/Monotonluk**

Çalışma alanında benzer konut tipleri kullanılmış olup, yapılar pembe veya yeşil renktedir. Yapıların farklı renklerde olması monotonluğu kısmen önlemiştir Konutlar blok şeklinde ve betonarmedir.

- **Yerel Mimariye Uygunluk**

Diyarbakır'da olduğu gibi çalışma alanındaki bina kabuğu optik ve termofiziksel özellikleri ülke genelindeki yapılarla benzerlik göstermekte olup, iklimsel özelliklerin dikkate alınmadığı görülmektedir. Yerel mimari özelliklerini taşıyan konut tasarımlarına yer verilmemiştir.

Çalışma alanında değişken bir eğim ve yükselti mevcut olup, özellikle ulaşımı zorlayan yokuşlar bulunmaktadır. 830 kişi/ha yoğunluğa sahip alanda günümüzde ilkokul yerleşim ünitesinde olması gereken sosyal donatı alanlarının çoğu bulunmakta olup, çoğu konut için yürüme mesafesi sağlanmıştır. Ancak alanın eğimli oluşu erişimi zorlaştırmaktadır. Blok düzenleri ve formu ülke genelindekilerle benzerlik göstermektedir. Yerel mimari özelliklerinden yararlanılmamış olup, alan monoton bir görünüme sahiptir.

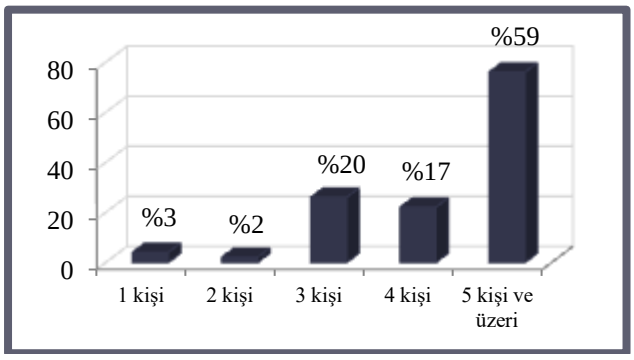
4.2.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik

Nur Mahallesi toplu konut alanı, alanda yapılan anket sonuçlarına göre değerlendirilmektedir. Çalışma alanı aşağıdaki başlıklar doğrultusunda ele alınmaktadır.

- Nüfus
- Eşitlik ve sosyal adalet
- Sosyal sermaye
- Kültürel süreklilik

- Yaşam kalitesi (yaşanabilirlik ve işlevsellik)
- Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu
- Yönetim ve katılım
- Kimlik
- Estetik
- Esneklik
- Güvenlik
- Hijyenik faktörler ve atık yönetimi
- Düzenleyici yasal faktörler
- Ekonomi

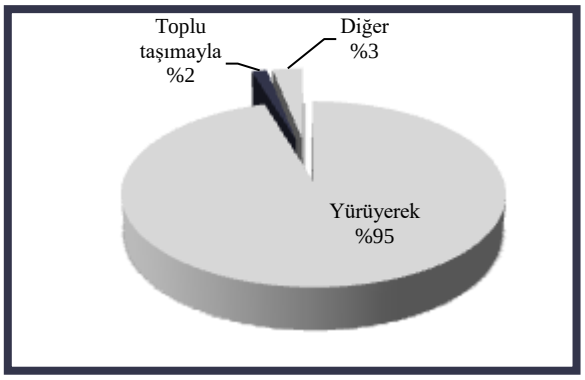
- **Nüfus:** Daha önce de belirtildiği gibi site yönetimin verdiği bilgilere göre alanda 4415 kişi yaşamakta olup, yoğunluk 830 kişi/ha'dır. Çalışma alanında 130 anket yapılmıştır. Anket neticesine göre hanede yaşayan kişi sayısı en fazla % 59 oranı ile 5 kişi ve üzerinde olarak belirlenmiştir (Şekil 4.86). Kalabalık aile geleneğinin sürdüğü görülmektedir.



Şekil 4.86. Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım

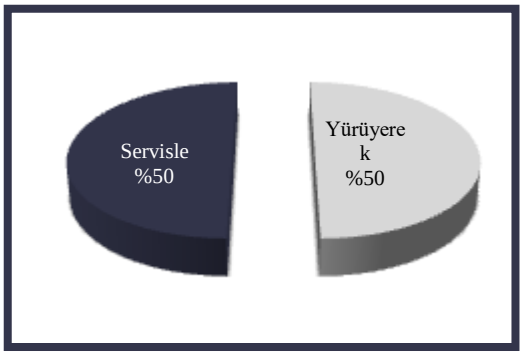
- **Eşitlik ve Sosyal Adalet:** Bu başlık altında sosyal donatı alanları ve rekreasyon alanlarının varlığı ve bu alanlarla istihdam yerlerine erişim imkanı sorgulanmıştır. Ayrıca, alanın engelli ve yaşlılar için uygunluğu araştırılmıştır.

"Yakın çevrede günlük ihtiyaçlarınızı karşıladığınız market vs. var mı?" sorusuna ankete katılanların % 99'u "evet", % 2'si "hayır" cevabını vermiştir. Anket uygulananların % 95'i markete yürüyerek, % 2'si toplu taşımayla, % 3'ü ise diğer ulaşım araçlarıyla markete gitmektedir (Şekil 4.87). Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümleri de yapıların çoğunun ticari tesis için yürüme mesafesi içinde olduğunu göstermiştir.

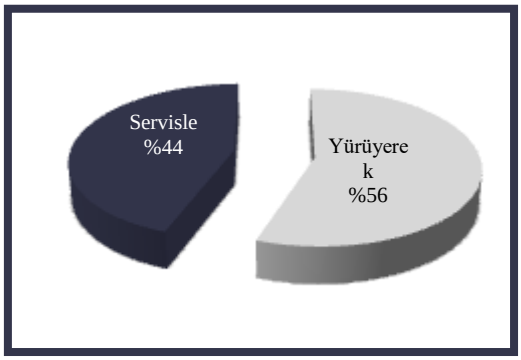


Şekil 4.87. Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete vs.erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket uygulanan kişilerin % 3'ünün anaokula/kreşe giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 50'si yürüyerek ve diğer % 50'si ise servisle ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.88). Anket uygulanan kişilerin % 14'ünün ilkokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 44'ü servisle, % 56'sı yürüyerek ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.89).

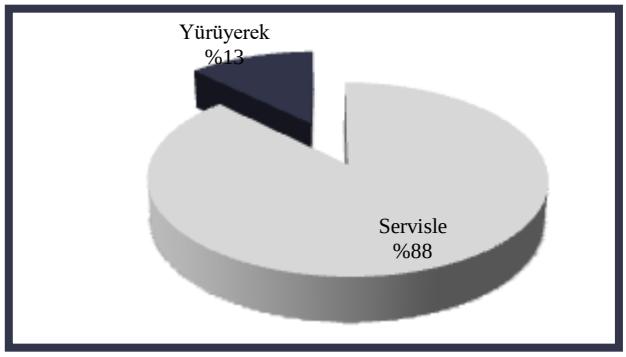


Şekil 4.88. Anaokulu/kreşe erişmede kullanılan ulaşım türü



Şekil 4.89. İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket uygulanan kişilerin % 12'sinin ortaokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 88'i servisle, % 13'ü yürüyerek ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.90).

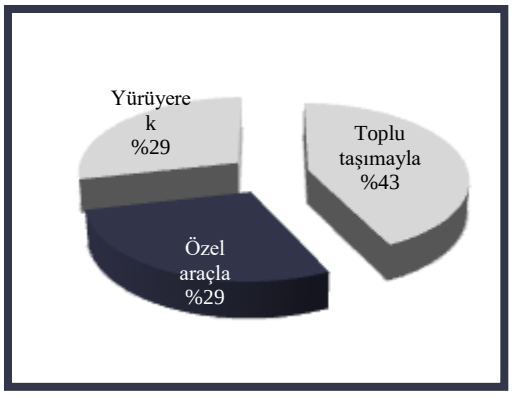


Şekil 4.90. Ortaokula erişmede kullanılan ulaşım türü

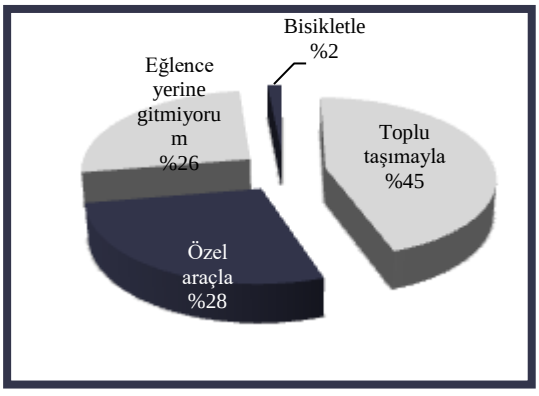
Anket sonuçları, toplu konut alanı içindeki eğitim tesislerine yürüyerek ulaşım sağlandığını, alan dışındaki eğitim tesisleri için ise genel olarak servis tercih edildiğini göstermiştir. Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümlerine göre de eğitim tesisi yapıların çoğu için yürüme mesafesi içindedir.

"Yakın çevrede kültürel tesis var mı?" sorusuna ankete katılanların % 80'i "hayır", % 11'i "evet", % 9'u ise "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 43'ü toplu taşımayla, % 29'u yürüyerek ve diğer % 29'luk kısım ise özel araçla kültürel tesise ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.91). Yürüme mesafesi içinde kültürel tesis bulunmamakta olup, kullanıcı kendi imkanları ile bu tür tesislere ulaşmaktadır.

Anket uygulanan kullanıcının % 26'sı eğlence yerlerine gitmediğini, % 45'i toplu taşımayla, % 28'i özel araçla, geriye kalan % 2'si ise bisikletle eğlence yerlerine ulaşımı sağladığını belirtmiştir (Şekil 4.92).



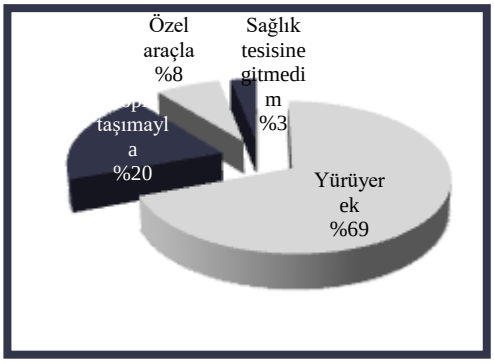
Şekil 4.91. Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü



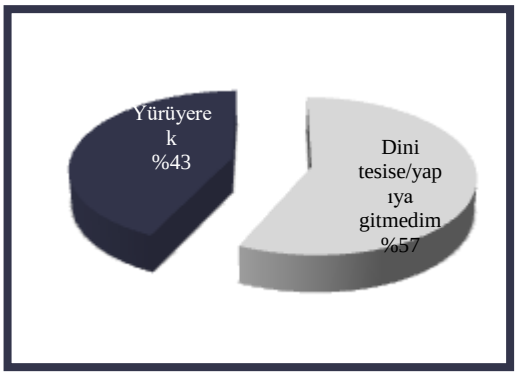
Şekil 4.92. Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede sağlık tesisi var mı?" sorusuna ankete katılanların tümü "evet" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 69'u yürüyerek, % 20'si toplu taşımayla ve % 8'i özel araçla, sağlık tesise ulaşım sağlamakta olup, % 3'ü ise sağlık tesisine gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.93). Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümlerine göre de sağlık tesisi yapıların çoğu için yürüme mesafesi içindedir.

"Yakın çevrede dini tesis/yapı var mı?" sorusuna ankete katılanların tümü "evet" cevabını vermiştir. Ankete katılanların % 43'ü yürüyerek ulaşım sağlarken % 57'si dini tesise gitmemiştir (Şekil 4.94). Çalışma alanına ait fiziksel mekan ölçümleri de dini tesisin yapıların çoğu için yürüme mesafesi içinde olduğunu göstermiştir.



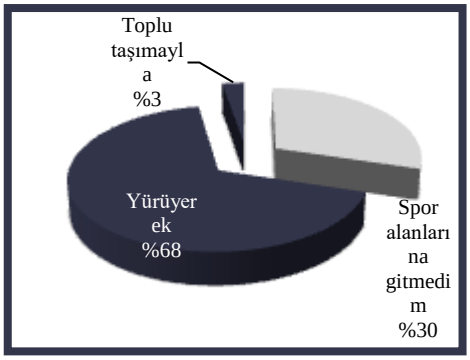
Şekil 4.93. Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü



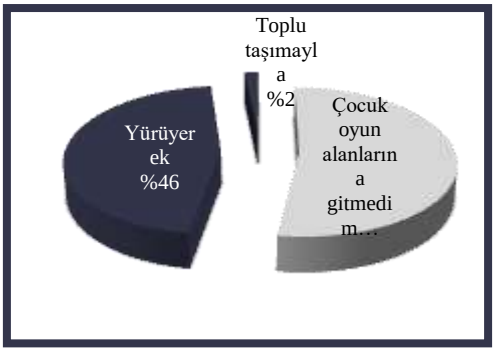
Şekil 4.94. Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede spor alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 57'si "evet", % 37'si "hayır", % 6'sı "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 68'i yürüyerek, % 3'ü toplu taşımayla spor tesisine ulaşım sağlarken, % 30'u spor alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.95). Yürüyerek ulaşım sağlayanların çoğunlukta olması eğitim tesisi bahçesinde yer alan spor tesisinin kullanıldığını göstermektedir.

"Yakın çevrede çocuk oyun alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 94'ü "evet", % 6'sı "hayır" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 46'sı yürüyerek, % 2'si toplu taşımayla çocuk oyun alanına ulaşım sağlarken, % 52'si çocuk oyun alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.96). Bu durum, çocuk oyun alanlarının yürüme mesafesi içinde konumlandığını göstermektedir.

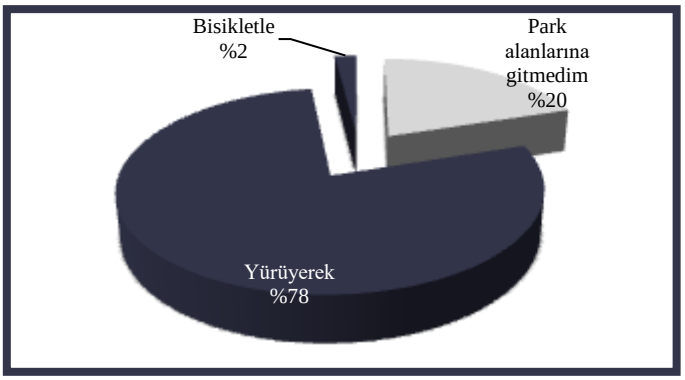


Şekil 4.95. Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü



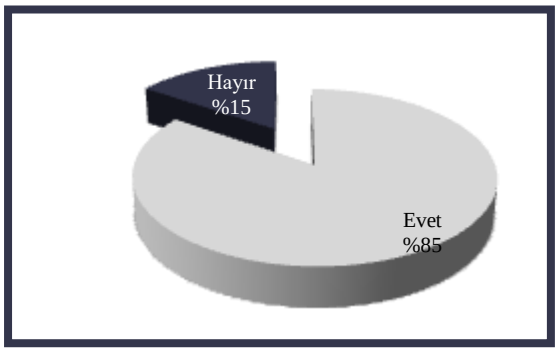
Şekil 4.96. Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede park alanı/yeşil alan var mı?" sorusuna ankete katılanların % 77'si "evet", %23'ü ise "hayır" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 78'i yürüyerek, % 2'si bisikletle park alanına ulaşım sağlarken, % 20'si park alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.97). Bu durum, park alanlarına yürüyerek ulaşmada sorun olmadığını göstermektedir.



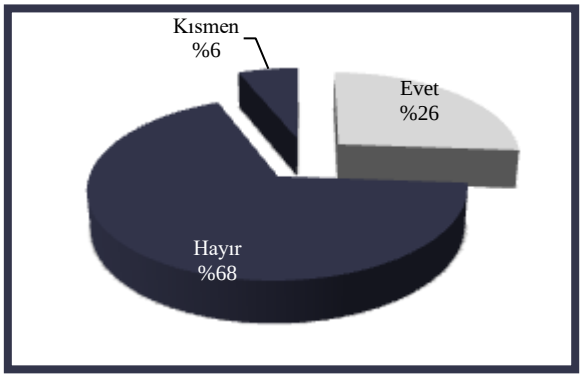
Şekil 4.97. Park alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket yapılan kullanıcının % 32'si araç sahibi iken, % 68'inin aracı bulunmamaktadır. Araç sahibi olanların % 86'sı park yeri bulurken, % 5'i park yeri bulmada zorluk yaşamakta, % 9'unun ise bir fikri bulunmamaktadır. Bu durum, az da olsa otopark alanlarının yetersiz kaldığını göstermektedir. Çalışma alanında yol boyu otoparkı yaygın olarak görülmekte olup, yetersiz olduğu durumlarda mesafe artabilmektedir. Anket uygulanan kişilerin % 85'i için toplu taşıma durak mesafesi yakın, % 15'i için ise uzak durumdadır (Şekil 4.98).



Şekil 4.98. Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 53'ü engelliler için uygun olmadığını, % 36'sı uygun, % 11'i ise kısmen uygun olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.99).



Şekil 4.99. Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluk durumu

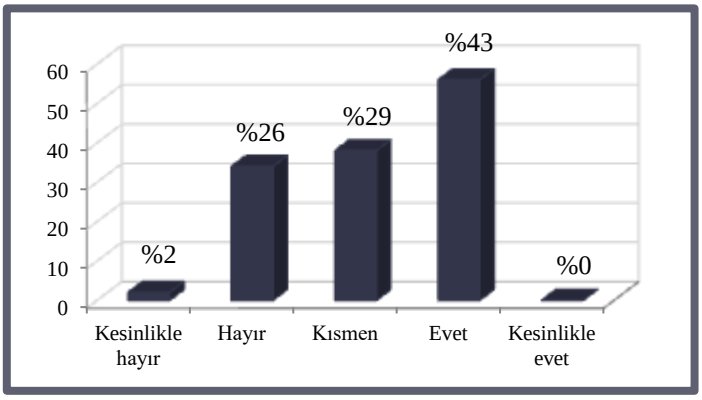
Uygun olduğunu belirten kişiler sırayla (çoktan aza doğru);

- Şehrin gürültüsünden uzak, sakin ve rahat bir yer
- Hastaneye yakın
- Engelli rampaları var, engelliler için yol var
- Yeşil alan fazla

gibi nedenleri söylemişlerdir. Uygun olmadığını belirten kişiler ise sırayla;

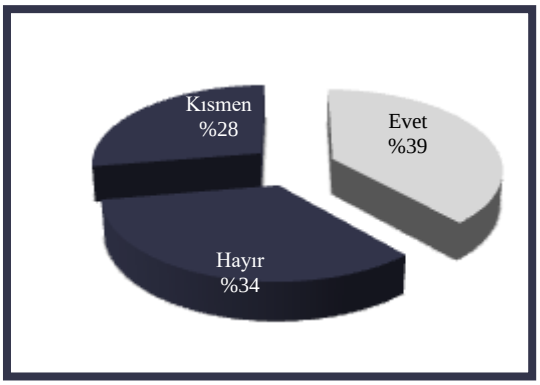
- Yollar çok rampalı/sıkıntılı
- Engelli rampaları yok, engelliler için imkânlar az
- Ulaşım zor
- Şehre uzak
- Asansör sıklıkla bozuluyor gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Sosyal Sermaye:** Bu başlık altında, sosyal ilişkiler ve bunun gelişimine katkı sunan etkinlikler değerlendirilmektedir. Kullanıcının % 43'ü toplu konut alanındaki mevcut sosyal yaşantıya uyum sağladığını, % 29'u kısmen uyum sağladığını ve % 28'i uyum sağlamadığını belirtmektedir (Şekil 4.100).

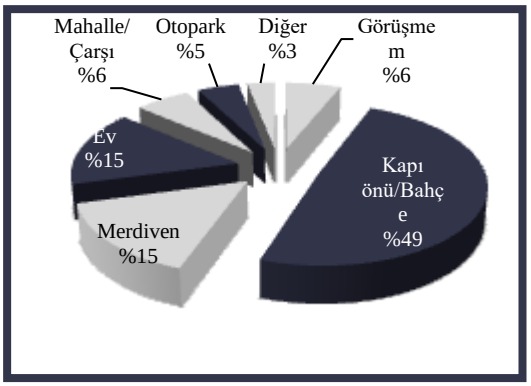


Şekil 4.100. Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım

Kullanıcının % 39'u komşularını tanımakta, % 28'i kısmen tanımakta, % 34'ü ise tanımamaktadır (Şekil 4.101). Birbirini tanıyan komşu sayısının fazla olmaması, kent hayatındaki zayıf komşuluk ilişkilerinin yansıması olarak değerlendirilebilir. Kullanıcının % 49'u komşularıyla kapı önü/bahçede, % 15'i ise merdivende ve diğer % 15'i evde görüşmekte olup, komşuluk ilişkilerini sürdürmeye çalışmaktadır (Şekil 4.102).

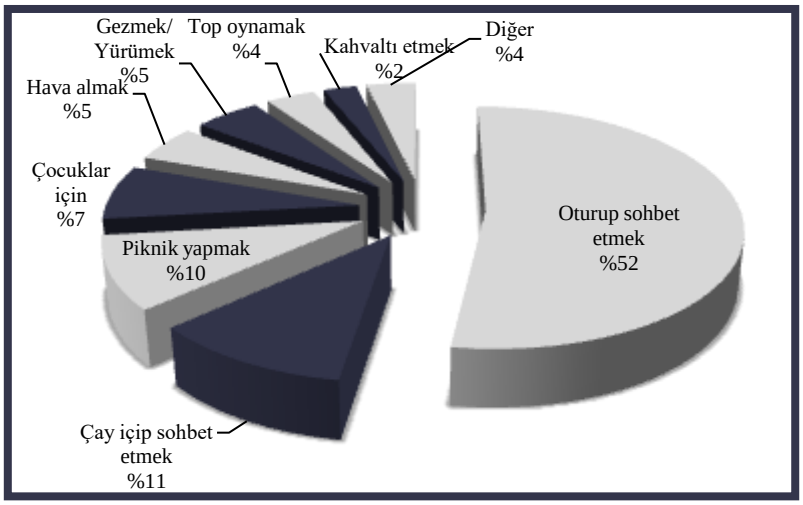


Şekil 4.101. Komşuları tanıma durumunun dağılımı



Şekil 4.102. Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım

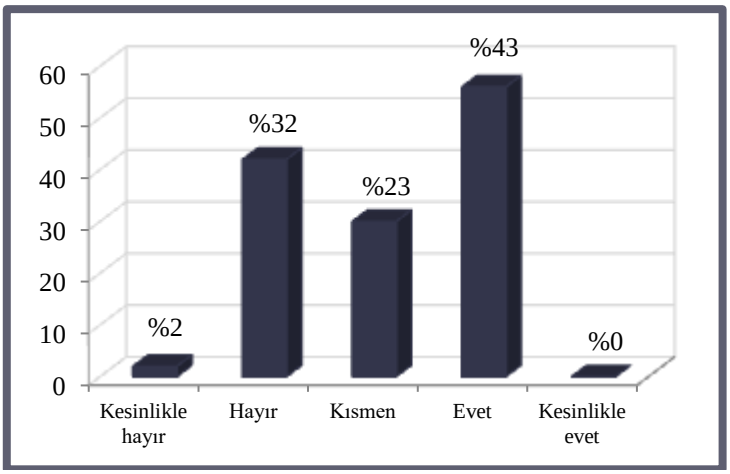
Bahçeyi kullananların % 63'ü çay içip, oturup sohbet etmek için kullanmaktadır (Şekil 4.103). Aynı zamanda, piknik yapmak ve çocuklar için bahçe kullanımın da yaygın olduğu görülmektedir.



Şekil 4.103. Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım

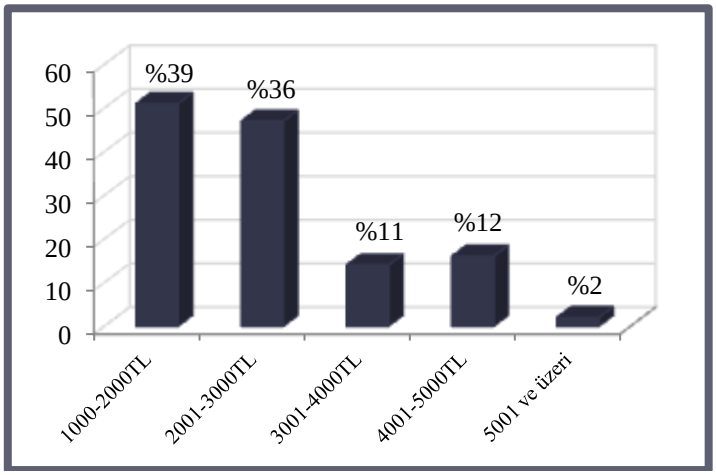
Kullanıcının % 98'i toplu konut alanı içinde sosyal etkinlik yapılmadığını, % 2'si düğünlerin ve % 1'i spor etkinliklerinin yapıldığını ise belirtmiştir.

- **Kültürel Süreklilik:** Çalışma alanı ve yakın çevresinde kültürel değeri olan yapı ve bu tür yapıları örnek alan tasarım çalışmaları mevcut değildir. Önceki alışkanlıkların bu alanda sürdürülüp sürdürülmediğini ölçen soruya, anket yapılan kişilerin % 43'ü "evet", % 32'si "hayır", % 23'ü kısmen, % 2'si ise kesinlikle hayır cevabını vermiştir (Şekil 4.104). Buna göre, kültürün bir parçası olan alışkanlıklar büyük ölçüde sürdürülmektedir.



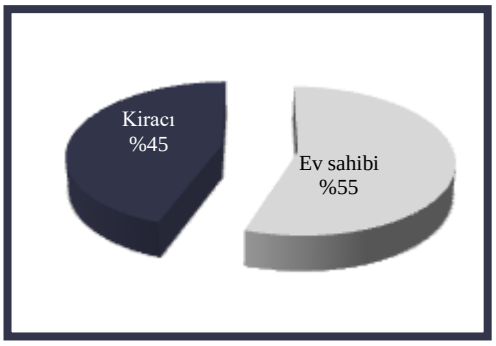
Şekil 4.104. Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürme durumuna göre dağılım

- **Yaşam Kalitesi (Yaşanabilirlik ve İşlevsellik):** Bu başlık altında, gelir düzeyi, mülkiyet durumu, yaşam alanının olumlu ve olumsuz özellikleri sorgulanmıştır. Yapılan anket neticesine göre % 75'inin 1000-3000 TL gelir düzeyine sahip olması çoğunluğun alt ve orta gelir düzeyinde olduğunu göstermektedir (Şekil 4.105). Bu durum, Toplu Konut İdaresinin alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut politikasını doğrulamaktadır.

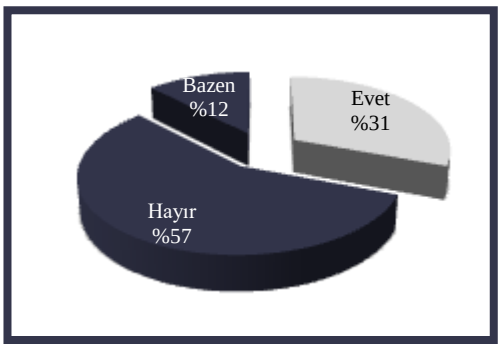


Şekil 4.105. Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 55'i ev sahibi, % 45'i kiracıdır (Şekil 4.106). Mülk sahiplerinin çoğunlukta olması daha stabil bir kullanıcı kitlesi olduğunu göstermektedir. Anket uygulanan kişilerin % 57'si konutların tasarımından kaynaklı mahremiyete ilişkin sorun yaşamadıkların, % 31'i sorun yaşadığını, % 1'si bazen sorun yaşadığını belirtmektedir (Şekil 4.107).



Şekil 4.106. Mülkiyet durumuna göre dağılım

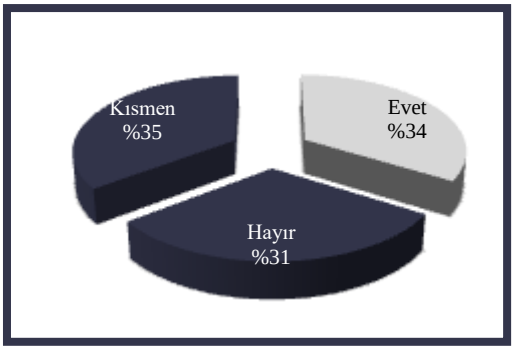


Şekil 4.107. Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım

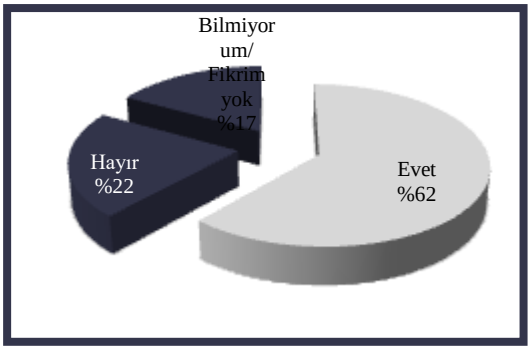
Anket yapılan kişilerin % 67'sinin odaların kullanımından herhangi bir şikayeti bulunmamakta olup, % 33'ünün çeşitli şikayetleri bulunmaktadır. Sırayla, en çok şikayetçi olunan konular;

- Odaların küçük olması
- Karanlık olması
- Rutubet/nem bulunması
- Isınma sorununun olmasıdır.

Anket yapılan kullanıcının % 51'i konut büyüklüğünü yeterli bulmamakta, % 43'ü yeterli bulmakta ve % 6'sı idare eder şeklinde değerlendirmektedir. Anket uygulanan kişilerin % 35'i için burası kısmen beklentileri karşılarken, % 34'i için beklentiler karşılanmakta ve % 31'i için beklentiler karşılanmamaktadır (Şekil 4.108). Anket uygulanan kişilerin % 62'si ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkmak istemekte, % 22'si istememekte, geriye kalan % 17'sinin ise konuyla ilgili fikri bulunmamaktadır (Şekil 4.109). Başka bir eve çıkmak isteyenlerin çoğu daha merkezi bir ev, daha geniş bir ev, müstakil bir ev, daha konforlu ve rahat bir ev için gibi nedenlerden dolayı istemektedir.

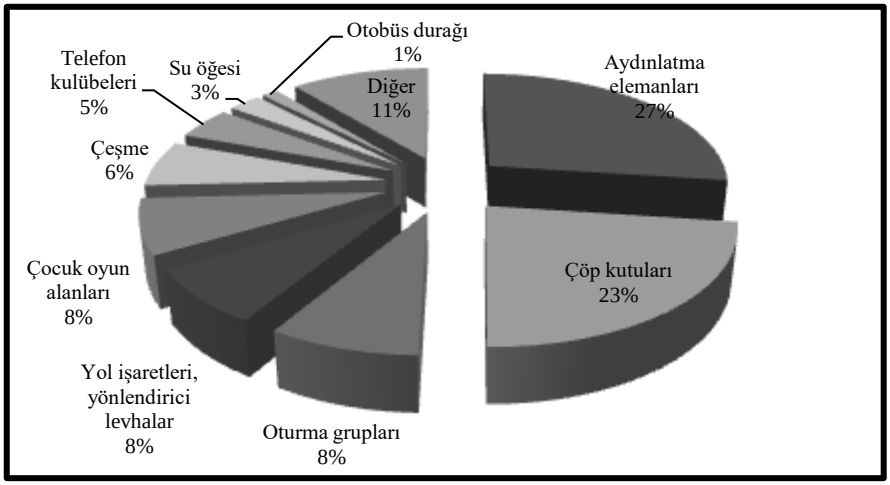


Şekil 4.108. Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım



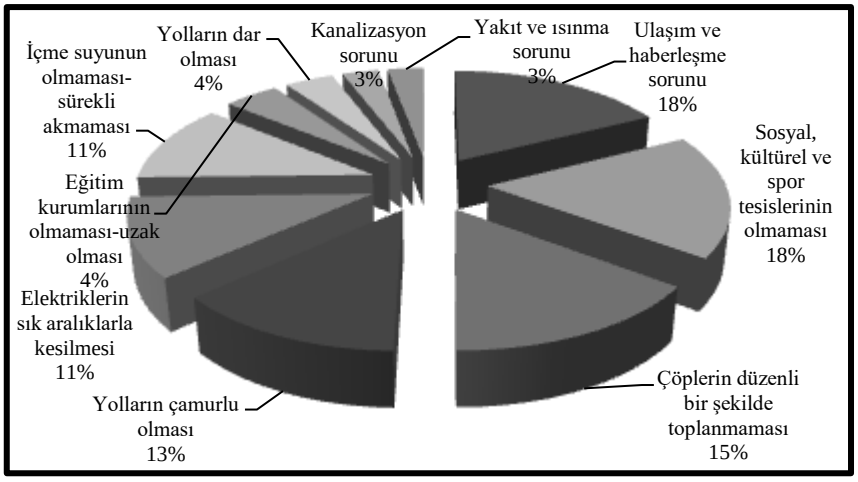
Şekil 4.109. Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı

Anket uygulanan kişilerin dış mekanda eksik görülen donatım elemanlarına ilişkin soruya cevaben en çok aydınlatma elemanları ve çöp kutuları eksik olarak belirtilmiştir (Şekil 4.110).



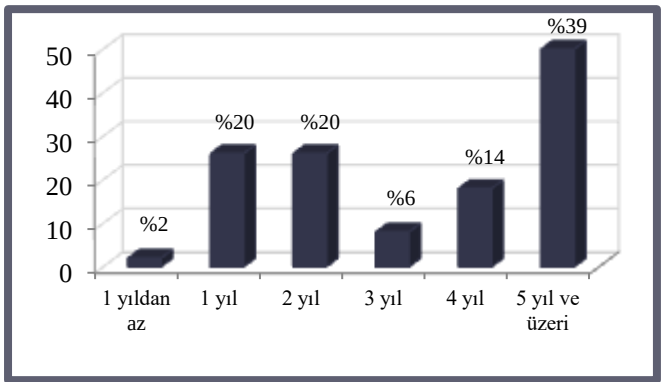
Şekil 4.110. Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı

Toplu konut alanındaki en önemli sorunlar olarak ulaşımda yaşanan sıkıntılar, sosyo-kültürel ve spor tesislerinin olmaması, çöplerin düzenli bir şekilde toplanmaması ve yolların çamurlu olması gibi sorunlar belirtilmiştir (Şekil 4.111).



Şekil 4.111. Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı

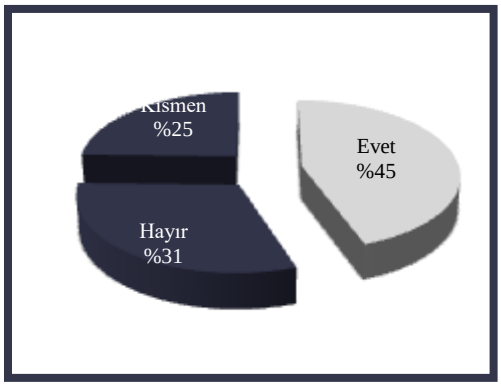
- **Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu:** Çalışma alanındaki yaşam süreleri, kendilerini buraya ait hissetme ya da dışlanma duygusu araştırılmıştır. Anket uygulanan kişilerin % 39'u ise 5 yıldan fazla süredir toplu konut alanında yaşmaktadır (Şekil 4.112).



Şekil 4.112. Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım

Anket yapılan kullanıcının % 45'i kendini yaşadığı toplu konut alanına ait hissederken, % 31'i ise ait hissetmemekte, % 25'i kısmen ait hissetmektedir (Şekil 4.113). Çalışma alanında aitlik hissinin diğer seçeneklere göre fazla olması olumlu sayılabilir.

Kullanıcıya, "Yerleşim alanınızın kentten soyutlanmış olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusu yöneltilmiş, anket uygulananların % 51'i "hayır", % 48'i "evet" ve % 2'si "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 85'i şehir merkezine uzak olması, % 8'i turistik yerlere uzak olması ve % 7'si sosyal aktivite olmaması nedeniyle zorluk yaşadığını belirtmktedir (Şekil 4.114).



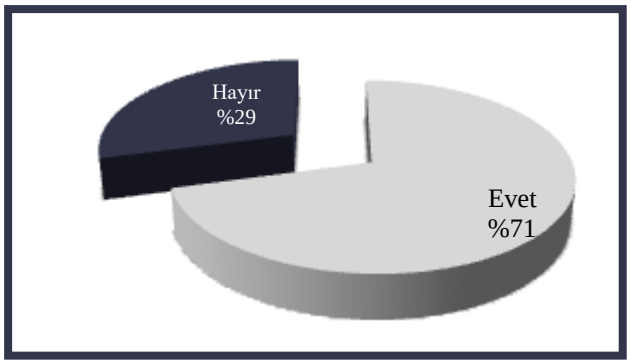
Şekil 4.113. Aitlik hissine göre dağılım



Şekil 4.114. Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar

- **Yönetim ve Katılım:** Toplu konut alanı içinde site yönetimi için büro mevcuttur. Yerel yönetim olarak Artuklu Belediyesi bu bölgeden sorumludur. Bu başlık altında belediye hizmetlerinin yeterlilik durumu sorgulanmıştır. Belediye hizmetleri anket uygulanan % 49'luk kısmı için yeterli olup, % 31'i için kısmen yeterli ve % 20'si için yetersiz olarak değerlendirilmektedir. Çalışma alanında kullanıcılar şikayet ve önerilerini site yönetime bildirerek kısmen katılım sağlayabilmektedir.

- **Kimlik:** Kullanıcıya kent kimliğini yansıtan yerel mimariye sahip konutta oturmak isteyip istemediklerine ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket uygulanan kişilerin % 71'i oturmak istediklerini, % 29'u ise oturmak istemediklerini belirtmiştir (Şekil 4.115).



Şekil 4.115. Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre

Yerel mimariye sahip konutta oturmak isteyenler sırayla (çoktan aza doğru);

- Tarihi ve otantik olması,
- Müstakil olması, sadece kendime ait olması,
- Yazın serin, kışın sıcak olması,
- Komşularla ilişkilerin güzel olması,
- Görünüşlerinin daha güzel olması,
- Daha büyük olması,
- Daha sağlıklı olması,
- Konforlu olması,
- Bu tarz evleri seviyor olması,
- Rahat olması,

gibi nedenleri belirtmişlerdir. Oturmak istemeyenler ise sırayla;

- Apartman yaşantısının daha güzel olması,
- Konforsuz olması,
- Bu tarz evleri sevmemesi,
- Şimdiki yaşamına alışkın olması,
- Rahat olmaması,
- Daha önce böyle yapılar görmemiş olması,
- Oturduğu evi seviyor olması,
- Modern yapıları tercih etmesi,

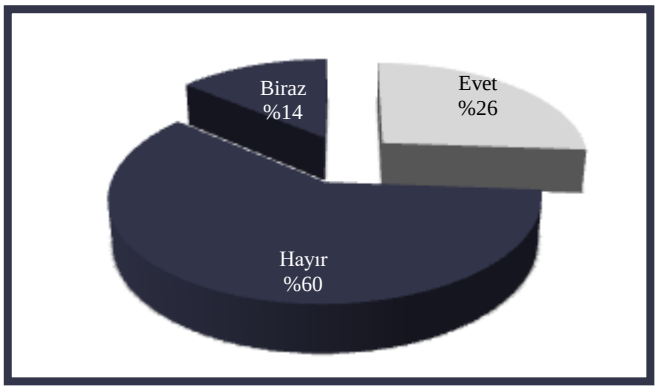
- Eski yapılarda ısınma sorununun olması,
- Bakımının zor olması

gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Estetik:** Anket yapılan kullanıcının % 48'i konutun dış görünüşünden memnun olup, % 40'ı memnun değil ve % 12'si biraz memnundur.
- **Esneklik:** Anket yapılan kullanıcının % 84'ü herhangi bir değişiklik yapmazken, % 16'sı değişiklik yapmıştır. Yapılan değişiklikler çoğunlukla, balkonu eve dahil etme, mutfağı genişletme, cam balkon şeklinde olmuştur. Bu durum konutun büyüklüğünün yetmediğini, ancak konutun gerektiğinde değişiklik yapılabilen bir esnekliği olduğunu göstermektedir.
- **Güvenlik:** Kullanıcının % 65'i herhangi bir suç olayına rastlamamış,% 23'ü suç olayı ile karşılaşmış ve % 12'sinin bir fikri bulunmamaktadır. Bu oranlar zaman zaman suç olaylarının yaşandığını göstermektedir.

Kullanıcının % 68'i bina girişini güvenli bulurken, % 32'si güvenli bulmamaktadır. Kullanıcının % 62'si otoparkları güvenli bulmakta olup, %39'u güvenli bulmamaktadır. Kullanıcının % 68'i yaya yollarını güvenli bulmamakta ve %32'si ise güvenli bulmaktadır. Çalışma alanında yaya yolları yaygın olmayıp, kot farkından kaynaklı olarak konutlara erişmede merdivenlerle bağlanan yaya yolları açık mekanda algılanabilir olmadığından güvenli bulunmamıştır.

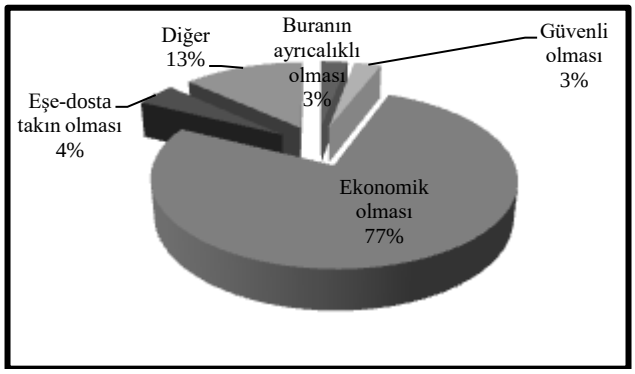
Anket yapılan kullanıcının % 60'ı aydınlatmanın yetersiz olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.116). Bu durum geceleri güvensiz ortamın oluşmasına sebep olabilmektedir.



Şekil 4.116. Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım

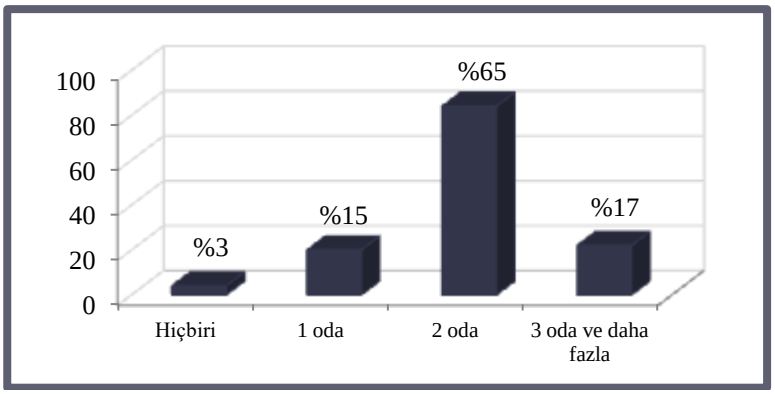
- **Hijyenik Faktörler ve Atık Yönetimi:** Kullanıcıya çevresel sorunlara ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket yapılan kullanıcının % 54'ü çevreyi yeterince bakımlı ve temiz bulmamaktadır. % 29'una göre temiz ve bakımlı, % 17'sine göre ise kısmen bakımlıdır. Çalışma alanında atık yönetimine ilişkin bir uygulamaya rastlanmamıştır.
- **Düzenleyici Yasal Faktörler:** Toplu konut alanı, TOKİ'nin uymak zorunda olduğu yasa ve yönetmeliklere göre tasarlanmıştır. Çalışma alanında düzeni bozan ilişkilere ve suç olaylarına çok sık rastlanmamakla beraber, olması halinde gerekli yasal işlemler yapılmaktadır.
- **Ekonomi:** Sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesi kapsamında ele alınan üretici egemenliği, idareli kullanma, yerel ekonomiye destek, verimlilik, az emisyon ve enerji sakınımı, yaygın geri dönüşüm olanakları, tarımsal yaşam alanlarında dengeli gelişim ilkeleri bu çalışma alanında da görülmemektedir.

Çalışma alanının alt ve orta gelir grupları için sosyal konut uygulaması olması diğer bir ilke olan toplumsal yatırımın sağlandığını göstermektedir. Anket yapılan kullanıcıların % 77'si konutların ekonomik olması sebebiyle burasını tercih etmiştir (Şekil 4.117). Bu alanın, TOKİ'nin alt ve orta gelir grubu için ürettiği sosyal konutlar olduğu kullanıcı tarafından da belirtilmiştir.



Şekil 4.117. Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım

Ekolojiye dayalı üretim ilkesi odaların güneş alma imkanları açısından değerlendirilmiştir. Çalışma alanındaki anket yapılan kullanıcı görüşlerine göre konutların % 65'inde 2 oda, % 17'sinde 3 oda ve daha fazlası, % 15'inde 1 oda güneş almakta ve % 3'ünde ise odalar güneş almamaktadır (Şekil 4.118). Güneş alan odaların çoğunlukta olması sağlıklı ve daha ekonomik ortamların oluşması bakımından önem taşımaktadır.



Şekil 4.118. Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım

Kolay erişebilirlik, kolay ulaşım ve toplu taşıma ağırlıklı ulaşım ilkesi ise çalışma alanının merkeze uzak konumda olmasından dolayı tam anlamıyla sağlanmamaktadır. Daha çok toplu taşıma ve servis tercih edilmektedir. Toplu konut alanında olması gereken sosyal donatı alanlarının çoğu konut için yürüme mesafesinde olması bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Çalışma alanı kentin gelişme yönü içinde yer almaktadır. Çevrede inşatlar bulunmakla beraber topoğrafik zorluklar yerleşme hızını sınırlandırmaktadır. Dolayısıyla planlı ve kontrollü büyüme daha yavaş bir seyir izlemektedir.

Hastalık, işsizlik, çalışamama gibi durumlarda ekonomik güvence ilkesi yaşayanların meslek ve ekonomik durumlarına göre değişiklik göstermektedir.

Güçlü halk katılımı ilkesi sağlanamamaktadır. Diğer çalışma alanlarında olduğu gibi, genelde, sınırlı halk katılımı ya da halkın katılımı sağlanmadan kararlar alınmakta ve uygulanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki ekonomik sürdürülebilirlik göstergelerinden Planlama (Proje) ve yapım maliyeti; genel olarak standart ve birbirinin aynısı projeler ile düşürülmektedir. Malzeme kalitesi; ülke genelindeki malzemeyle aynıdır. Yerel malzeme kullanılmamıştır. Gelişmiş teknolojik olanaklar kısa vadede maliyeti artıracağından, alışagelmiş teknoloji ile çalışma alanı üretilmiştir.

Belli bir nüfusa hizmet eden toplu konut alanında erişilebilirlik her yapı için eşit olmayıp, yapılar kullanıcı tarafından estetik bulunmaktadır. Komşularını tanıyan ve bahçeyi yaygın kullanan toplum geçmişteki alışkanlıklarını sürdürmektedir. Yapılar ödeme kolaylığı ve düşük maliyete bağlı olarak ekonomik sayılmakta ve tercih edilmektedir.

Nur Mahallesi toplu konut alanında, çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kriterleri tam olarak sağlanmasa da ilkokul yerleşim ünitesi için gerekli olan ilkelerin birçoğu sağlanmış, ancak alandaki eğimin fazla olması yerleşimi ve ulaşımı zorlaştırmış, erişime bağlı sorunların artmasına neden olmuştur.

4.3. Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi

Bu başlık altında Karataş toplu konut alanı, sürdürülebilirliğin çevresel ve sosyo-ekonomik boyutuyla değerlendirilmektedir.

4.3.1. Çevresel Sürdürülebilirlik

Çalışmada çevresel sürdürülebilirlik, konut topluluğu ölçeğinde ve konut bloğu ölçeğinde genel kriterler bağlamında değerlendirilmektedir.

4.3.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler

Memur-Sen toplu konut alanı; mevcut arazi kullanım ve plan kararları, topoğrafya, jeolojik yapı ve toprak özellikleri, yerleşime uygun alanların seçimi, iklim, bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri, manzara, çevre sorunları, mülkiyet, arsanın büyüklüğü ve şekli (erişilebilirlik mesafesi, yoğunluk), sosyal altyapı eğitim tesisi, sağlık tesisi, ticari merkez, sosyal ve kültürel tesis, idari tesis, dini tesis, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları), teknik altyapı ve ulaşım (taşıt yolu, otopark, yaya yolu, bisiklet yolu, yardımcı elemanlar) açısından ele alınmaktadır.

- **Mevcut Arazi Kullanım ve Plan Kararları**

Gaziantep ili Şahinbey ilçesinde yer alan Karataş Toplu Konutları olarak bilinen çalışma alanı kent merkezine yaklaşık 6 km mesafede bulunmakta, 37° 00’ K ve 37° 21’ D koordinatları arasında yer almaktadır (Şekil 4.119). Kentin güneye doğru olan gelişme alanı içinde yer alan toplu konut alanı, Gaziantep Çevre Yolu’nun kuzeyinde konumlanmaktadır.

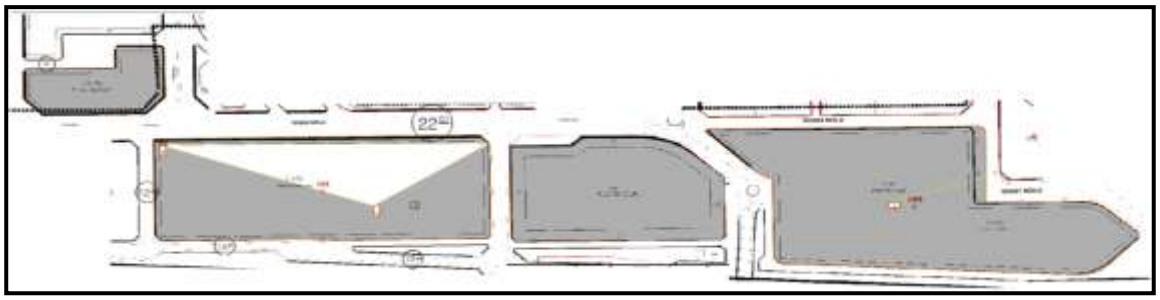


Şekil 4.119. Çalışma Alanının Konumu (https://earth.google.com, 2016)

Toplu konut alanın güneyinde yapılaşma yeni başlamış olup büyük oranda büyük oranda boş alan niteliğindedir. Alanı çevreleyen diğer yönlerde ise yüksek yoğunluklu yapılaşma söz konusudur. Çalışmada, 2007 yılında yapılmış birbirine yakın üç yapı adası (171/2, 169/3 ve 165/3) incelenmiştir.

Çalışma alanı, 2011 yılında onaylanan 2040 yılı hedefli 1/100.000 ölçekli Gaziantep İl Çevre Düzeni Planı'nda **"**Kentsel Yerleşim Alanı" olarak gösterilmiştir. 2014 yılında Ege Plan Ltd. Şti'ye planın revizyonu yaptırılmıştır.

13.10.1993 tarihinde onanan yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Karataş Uygulama Imar Planı'na göre çalışma alanı E=2,50 ve hmax= serbest olmak üzere konut alanı olarak belirtilmiştir (Şekil 4.120). Çekme mesafeleri 5'er metre olarak belirlenmiştir.



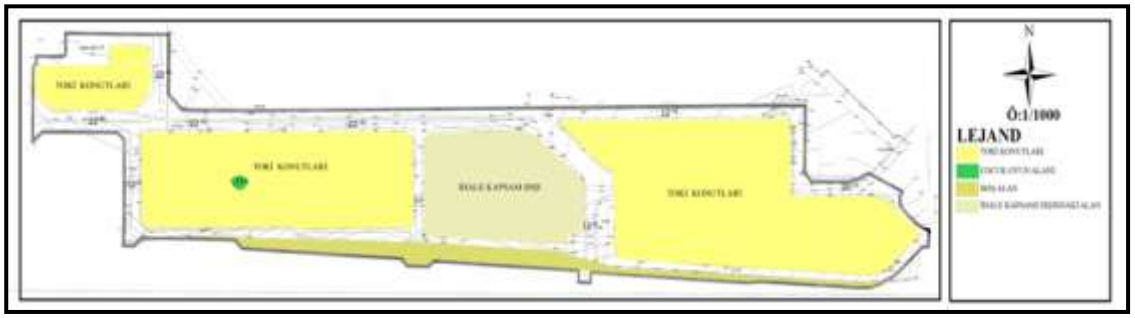
Şekil 4.120. Uygulama amaçlı imar planı (http://ekentrehber.sahinbey.bel.tr:81/KentrehberiApp/Index, 2017)

Genel olarak planlama kararlarına uyulmuştur. Yapı adalarının birinde (169/3) planda bulunmayan çocuk oyun alanı uygulanmıştır. Bazı yaya yollarının yerleri değiştirilmiştir. Güneydeki yolun güzergahı aynı kalmış ancak konumu değiştirilmiş, Otopark alanlarında bazı değişiklikler yapılmıştır (Şekil 4.121). Yapılar, belirtilen çekme mesafeleri içinde inşa edilmiştir.



Şekil 4.121. Plan ile uygulamadaki farklılıklar (Vaziyet Planı, Şahinbey Belediyesi'nden temin edilmiştir)

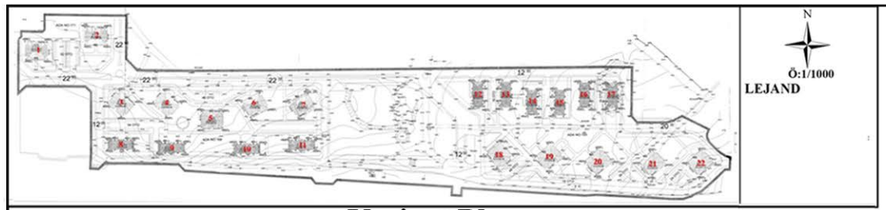
Günümüzde, çalışma alanında, konut, çocuk oyun alanı, parklar, boş alanlar, ulaşım aksları ile otoparklar bulunmaktadır (Şekil 4.122).



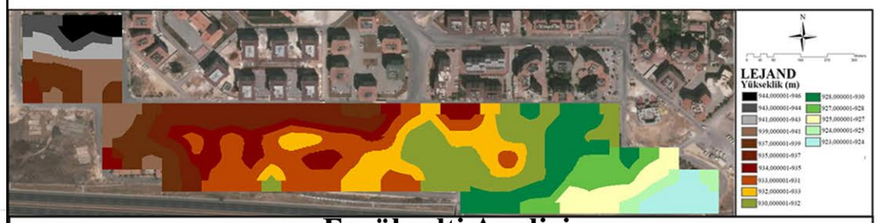
Şekil 4.122. Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı

– **Topoğrafya**

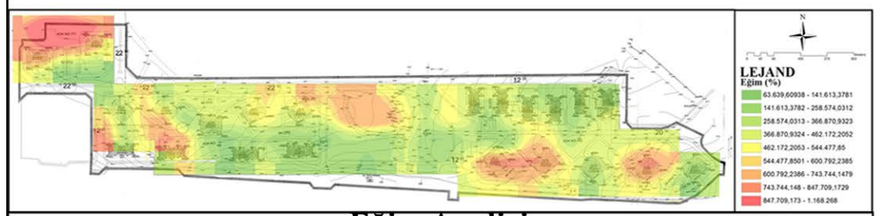
Çalışma alanında yükselti güneydoğudan kuzeybatıya doğru artmakta olup, 923-946 m arasında değişmektedir (Şekil 4.123).



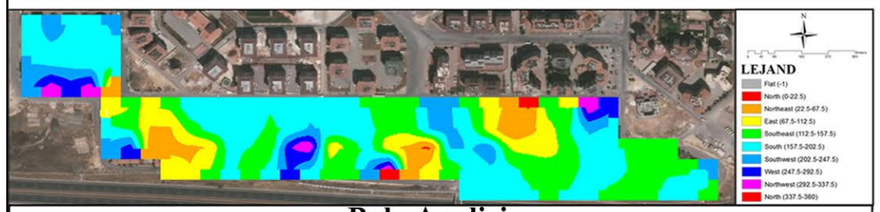
Vaziyet Planı



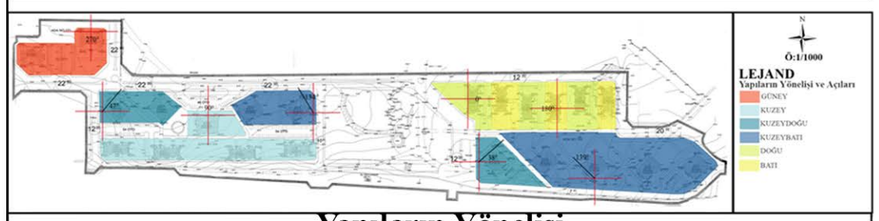
Eşyükselti Analizi



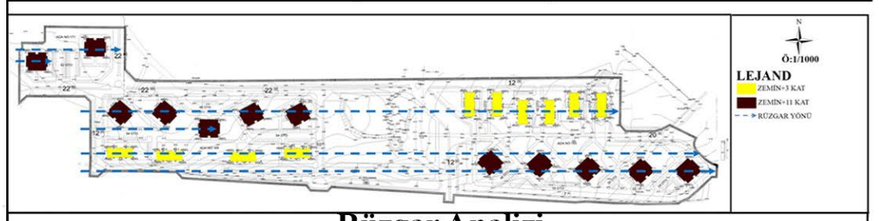
Eğim Analizi



Bakı Analizi



Yapıların Yönelişi



Rüzgar Analizi

















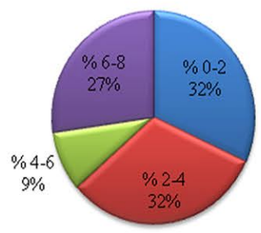


GAZİANTEP ŞAHİNBEY İLÇESİ KARATAŞ TOPLU KONUT ALANI



Konutların Konumlandığı Eğimlerin Dağılımı

Bina no	% 0-2	% 2-4	% 4-6	% 6-8
1				+
2				+
3		+		
4		+		
5		+		
6			+	
7			+	
8		+		
9				+
10	+			
11	+			
12		+		
13		+		
14		+		
15	+			
16	+			
17	+			
18				+
19				+
20	+			
21				+
22	+			



Konutların Yönelişlerinin ve Yöneliş Açılarının Dağılımı

Bina no	Güney	Kuzey	Kuzey batı	Kuzey doğu	Doğu	Batı	Konutun yerleşme açısı (o)
1	+						270
2	+						270
3				+			47
4				+			47
5		+					90
6			+				134
7			+				134
8		+					90
9		+					90
10		+					90
11		+					90
12					+		0
13						+	180
14					+		0
15						+	180
16					+		0
17						+	180
18				+			38
19			+				139
20			+				139
21			+				139
22			+				139



Konutların Rüzgar Alma Durumu

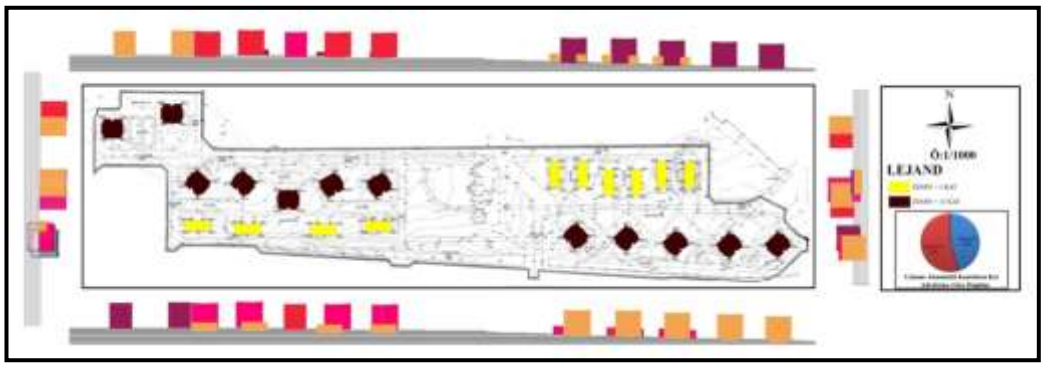
Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor
1	+		
2	+		
3	+		
4			+
5		+	
6			+
7			+
8	+		
9		+	
10			+
11		+	
12		+	
13			+
14		+	
15			+
16			+
17			+
18		+	
19			+
20		+	
21			+
22			+



Şekil 4.123. Topoğrafya ve iklim analizi

Çalışma alanının bütününe bakıldığında 23 m'lik yükselti farkı ortaya çıkmaktadır. Ancak, her bir yapı adası ayrı ayrı değerlendirildiğinde adalar içinde kot farkı fazla olmadığından eğim ve yükselti farkı hissedilmemektedir. Alanın eğimi % 0,6 - % 8,4 arasında değişmektedir (Şekil 4.123). Yapı adaları bazında düz ve düze yakın bir alan olduğundan yapılaşmayı zorlayan bir durum mevcut değildir. Konutların % 32' sinin eğim yüzdesi 0-2 arasında ve yine % 32' sinin eğim yüzdesi % 2-4 arasındadır.

Çalışma alanında yapı adalarının düze yakın bir topoğrafik özelliğinin olması yapılar arasındaki kot farkını azaltmış ve özellikle düşük katlı yapıların rüzgar ve güneş alma özelliklerini etkilemiştir. Çalışma alanında, kat adetleri farklı olan iki konut tipi kullanılmış, yapılar farklı yönlere baktırılmıştır. Toplam 22 adet konut bloğu bulunmakta olup, bunların % 55'i Zemin+11 kat, % 45'i Zemin+3 kattır (Şekil 4.124).



Şekil 4.124. Karataş toplu konut alanındaki kat adetleri ve siluet

Çalışma alanının topoğrafik özelliklere bağlı olarak az eğimli bir yamaç yerleşimi oluşmuş, ancak yapı adaları içinde yapılar birbiri ile aynı ya da yakın koda yerleştirilmiştir. Buna bağlı olarak yapıların yer yer rüzgar ve güneş alımı engellenmiştir. Kot farkının ve eğimin çok fazla olmaması çalışma alanındaki konutların düz bir zemine oturtulmasını sağlamıştır (Şekil 4.125). Düz alanlardaki uygulamalara uygun olarak tasarlanmıştır.



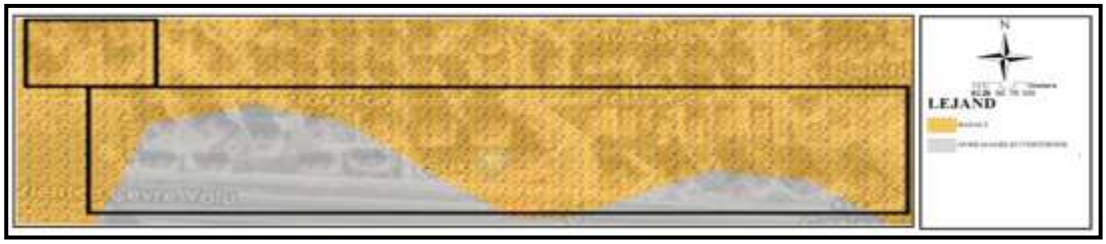
Şekil 4.125. Konut-eğim ilişkisi

Yazların sıcak ve kurak, kışların soğuk ve kar yağışlı geçtiği karasal iklim görülen Gaziantep'te vadi yerleşimi uygundur. Ancak, nüfus artışı karşısında yerleşme açısından sakıncalı olmayan alanlar yapılaşmaya açılmıştır. Yükseltisi 923-946 m arasında değişen Şahinbey Karataş TOKİ alanında ılıman-nemli ve ılıman-kuru iklime uygun yerleşme görülmektedir.

Alana ait topoğrafik haritaya göre yapılan bakı analizinde alanın büyük kısmı güney ve güneydoğu doğru yönelmiştir. Ancak, konutların girişleri referans alınarak yapılan incelemede yapıların % 27'sinin kuzeybatı, % 23'ünün kuzey, % 14'ünün doğu ve batı, % 13'ünün kuzeydoğu ve % 9'unun güney yönlerinde konumlandığı görülmüştür (Şekil 4.124). Yöneliş açıları da 0^o-38^o-47 ^{o}-90^o-138^o-180 ^{o} ve 270^o şeklinde çeşitlenmekte olup, sıcak-kuru iklim beölgesi için ideal yöneliş açısı sağlanamamaktadır (Şekil 4.124). Topoğrafik yapısı açısından toplu konut yapımını zorlaştırıcı ve maliyet arttırıcı faktörler söz konusu değildir. Apartman tipi yapılaşmanın hakim olduğu çalışma alanı, ülkenin her yerinde uygulanan toplu konutlar ile benzerlik göstermektedir.

- **Jeolojik Yapı ve Toprak Özellikleri**

Çalışma alanının yer aldığı Şahinbey ilçesi 3. ve 4. derece deprem kuşağında yer almakta olup, deprem açısından riskli bölgede bulunmamaktadır. Ayrıca, çalışma alanının bir kısmı bazalt, bir kısmı ise ayrılmamış kuverterner özelliği göstermektedir (Şekil 4.126).



Şekil 4.126. Çalışma alanının jeoloji haritası (yerbilimleri.mta.gov.tr/ 2018)

Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın yaptığı çalışmaya göre çalışma alanında 1990 yılında üzüm bağlarının olduğu görülmektedir (Şekil 4.127).



Şekil 4.127. Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması (http://corine.ormansu.gov.tr/corine, 2017)

– **Yerleşime Uygun Alanların Seçimi**

Diyarbakır ve Mardin'deki çalışma alanlarına benzer şekilde Karataş Toplu Konut Alanı için Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılarak arazi kullanım, yükselti, eğim, bakı, jeoloji ve erozyon durumuna ait paftaların çakıştırılması ile yerleşime uygunluk analizi yapılmıştır. Buna göre çalışma alanındaki bir adet yapı 2. derece uygun alan üzerinde, diğerleri ise 1. derece uygun alan üzerinde konumlanmaktadır (Şekil 4.128).



Şekil 4.128. Karataş toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi

– **İklim**

Gaziantep'te Akdeniz ve karasal iklim hakim olup, yıllık yağışın % 55'i kış, % 25'i ise ilkbahar aylarında görülmektedir (Tatlıgil 2005). Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre, uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama değerlerde en sıcak ayın 35.3 ^{o}C ile Temmuz ve Ağustos ayları olduğu ve en düşük sıcaklığın -0.8 ^{o}C ile Ocak ayında yaşandığı görülmektedir. Aynı şekilde en fazla yağış alan ay Ocak, en az yağış alan ay ise Ağustos ayıdır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğünden verilen bilgiye göre çalışma alanının bulunduğu Şahinbey ilçesinde hakim rüzgar yönü Batıdır. Vaziyet planı üzerinden hakim rüzgar yönü ve yapıların oturduğu kodlar dikkate alınarak yapılan analize göre yapıların % 50'si rüzgar almamakta, % 32'si kısmen rüzgar almakta ve % 18'i rüzgar almaktadır (Şekil 4.124). Ancak, Şahinbey Karataş TOKİ alanı yoğun yapılaşmanın olduğu bir bölgede olduğundan yapıların rüzgar alımı kısıtlanmaktadır.

Bu iklimsel veriler incelendiğinde, çalışma alanındaki yapıların iklimsel veriler doğrultusunda tasarlanmadığı görülmektedir. Ayrıca alanda, güneyin boş olması sebebiyle güney batı rüzgarlarını alan yapılar mevcuttur.

– **Bitki Örtüsü ve Peyzaj Kriterleri**

Gaziantep ilinin büyük bir bölümü Güneydoğu Anadolu step alanı içinde kalmakta olup, ilin kuzeybatı kesimi Akdeniz bitki örtüsü ile Güneydoğu Anadolu step örtüsü arasında bir geçit alanı durumundadır (Gaziantep İlinde Doğa Turizmi Master Planı, 2013). Gaziantep ilinde yaygın olarak görülen bikri türleri; böğürtlen (Rubus sp.), ısırgan (Urtica sp.), sütleğen (Euphorbia sp.), ardıç (Juniperus sp.), karaçam (Pinus nigra), kavak (Populus sp.), kayın (Fagus orientalis), sedir (Cedrus libanii), sandal ağacı (Arbutus andrachne), servi (Cupressus sp.), terebentin (Pistacia terebinthus), tesbih ağacı (Styrax officinalis) ve zeytin (Olea europa)'dir (Gaziantep İlinde Doğa Turizmi Master Planı, 2013).

Çalışma alanındaki park alanlarında ve konut önlerinde bitkilendirme çalışmaları yapılmış, süs eriği, süs armutu, servi, söğüt, leylak, diş budak, top akasya, iğde, mazı, zeytin, çınar, süs dutu, gül, çam, fıstık çamı, şimşir, zakkum, taflan, süs elması, ters dut, ataş çalısı gibi bitkiler kullanılmıştır (Şekil 4.129). Fıstık çamı dışındaki bitki türleri bölge iklimi için uygun görülmektedir.



Şekil 4.129. Çalışma alanındaki bitki türleri

Yeşil dokunun oluşturulmasında çimden yararlanılmıştır. Yan bahçe, ön bahçe ve arka bahçeler sıkılıkla ağaç dikilmiş, çimlendirme yapılmıştır (Şekil 4.130).



Şekil 4.130. Çalışma alanında konut çevresinde peyzaj tasarımı

Çalışma alanında bina araları çim yüzey, yer yer toprak yüzeydir. Su ögesi bulunmamakta ve yollar kilitli parke taş şeklindedir.

– **Manzara**

Çalışma alanının güneyinde boş alanlar bulunmakta olup, diğer yönlerde yapılaşma mevcuttur. Yönlendirmeyi etkileyen manzara unsuru bulunmamaktadır. Yapıların çoğu boş alanı görebilecek şekilde konumlandırılmıştır. Çalışma alanı içinde peyzaj düzenlemeleri yapılarak manzara unsuru oluşturulmaya çalışılmıştır.

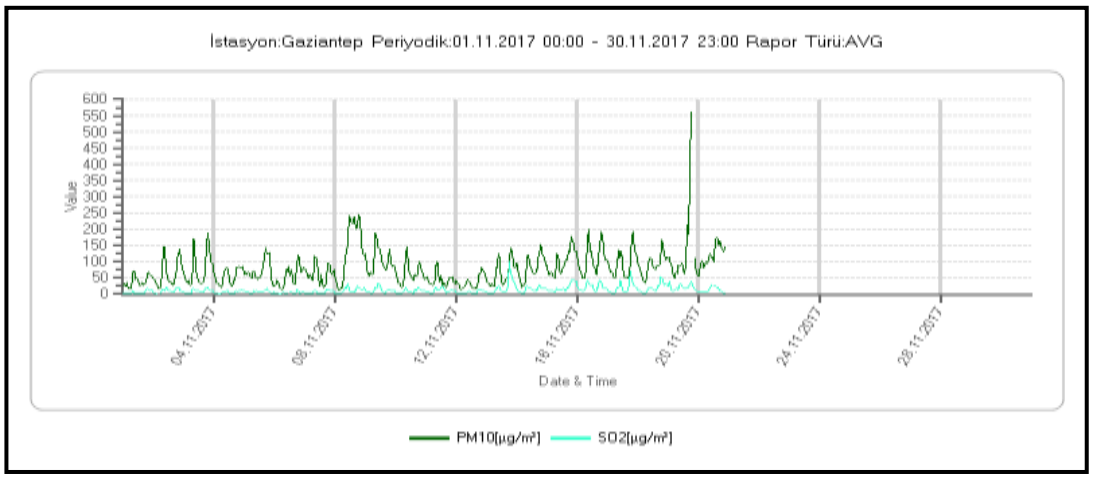
– **Çevre Sorunları**

Çalışma alanının güneyinden geçen Gaziantep çevre yolu kaynaklı gürültü ve çevre kirliliğinin yaşanması olasıdır. Bazı bina girişlerinde çöp kovaları, belli noktalarda ise çöp konteynırları bulunmakta ancak bunların yeterli sayıda olmadığı gözlenmektedir (Şekil 4.131).



Şekil 4.131. Çalışma alaındaki çöp konteynırları ve çöp kovaları

Ulusal hava kalitesi izleme ağı verilerine göre Gaziantep genelinde hava kirliliği değişkenlik göstermekte, belli tarihlerde artmaktadır. Aylık ortalama PM10 değeri 67, SO2 değieri ise 13'tür (Şekil 4.132).



Şekil 4.132. Gaziantep hava kirliliği ölçümleri (www.havaizleme.gov.tr, 2017)

– **Mülkiyet**

Yetkili kişilerden alınan bilgiye göre çalışma alanındaki toplu konutlar hazine arazisi üzerine yapılmıştır.

– **Arsanın Büyüklüğü ve Şekli**

Çalışma alanının büyüklüğü ve şekli; erişilebilirlik mesafesi ve yoğunluk kriterleri açısından ele alınmıştır.

- **Erişilebilirlik Mesafesi:** Çalışma alanı içinde sosyal donatı alanı bulunmamakta, yakın çevrede cami, anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, sağlık ocağı, avm ve çeşitli ticari birimler bulunmaktadır. Yakın çevredeki camiye en uzaktaki konutun mesafesi 755 m, ilkokula en uzaktaki yapının mesafesi 795 m, ortaokula en uzaktaki yapının mesafesi 742 m, anaokuluna en uzaktaki yapının mesafesi ise 700 m, sağlık tesisine en uzaktaki yapının mesafesi ise 910 m'dir (Şekil 4.133). Bu duruma göre, çevredeki sosyal donatı alanları yapıların bir kısmı için yürüme mesafesi dışında yer almaktadır. Çalışma alanın kuzeyinde yer alan 103424 ve 103425 Sokakları üzerinde bakkal, kuaför, eczane, kırtasiye gibi çeşitli ticari fonksiyonlar yer almaktadır.



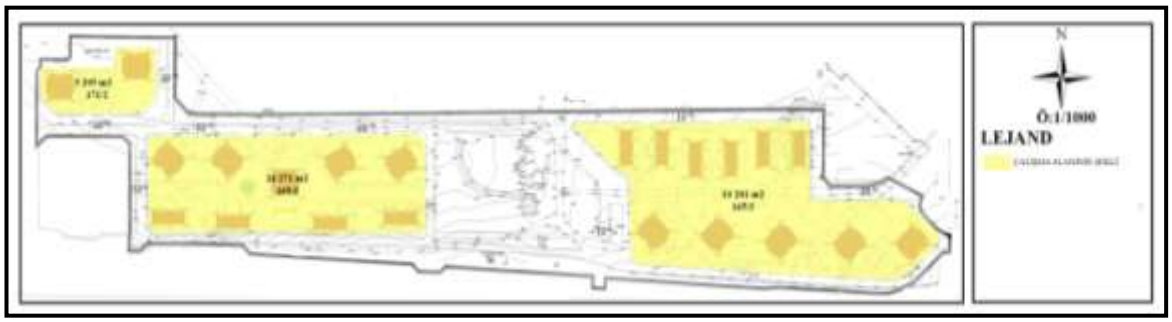
Şekil 4.133. Çalışma alanının çevresindeki sosyal donatı alanlarının konumu

- **Yoğunluk:** Şahinbey Belediyesi'nden temin edilen vaziyet planında 171/2 ada ve parsel no'lu yapı adası 5.205 m^2, 169/3 ada ve parsel no'lu yapı adası 24.271 m^2, 165/3 ada ve parsel no'lu yapı adası 33.201 m^2 olarak belirtilmiştir. Bu durumda yapı adalarından oluşan çalışma alanının toplam büyüklüğü 62.677 m^2'dir. 169/3 no'lu yapı

adasının içinde yaklaşık 350 m^2 büyüklüğünde çocuk oyun alanı bulunduğundan, toplam konut alanı 62.327 m^2 olarak değerlendirilmiştir.

Çalışma alanı nüfusu ortalama hane halkı büyüklüğü 4,32[38] kabul edilerek hesaplanmış ve yaklaşık 3.179 kişinin yaşadığı kabul edilmiştir. 736 daire bulunmakta olup, yoğunluk 512 kişi/ha'dır.

Üç adadan oluşan çalışma alanı farklı büyüklük ve şekillerdedir (Şekil 4.134). Çalışma alanının şeklini belirleyen mülkiyet durumu olmuştur.



Şekil 4.134. Çalışma alanının şekli

– **Sosyal Altyapı**

Çalışma alanında çocuk oyun alanı dışından sosyal altyapı alanı bulunmamakta, yakın çevrede mevcut olanlar kullanılmaktadır.

Çalışma alanı, yapıldığı döneme ait Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği esaslarına göre de ele alınmıştır. Çalışma alanında sosyal donatı alanı mevcut olmadığından sadece aktif yeşil alan büyüklüğü değerlendirilmiş ve olması gereken büyüklüğün sağlanamadığı görülmüştür (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.7. İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler

Fonksiyon	**Mevcut Büyüklük (m2)**	**Kişi başı büyüklük (m2/kişi)***
Barınma	62.327	19,6
Eğitim Alanı	-	-
Sosyo-kültürel Tesis Alanı	-	-
Sağlık Tesisi Alanı	-	-

[38] 2015 yılı Gaziantep hane büyüklüğü 4.32. (www.gaziantepsabah.com/antepte-ortalama-hane-halki-sayisi.html,2017)

Çizelge 4.7. İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler - Devamı

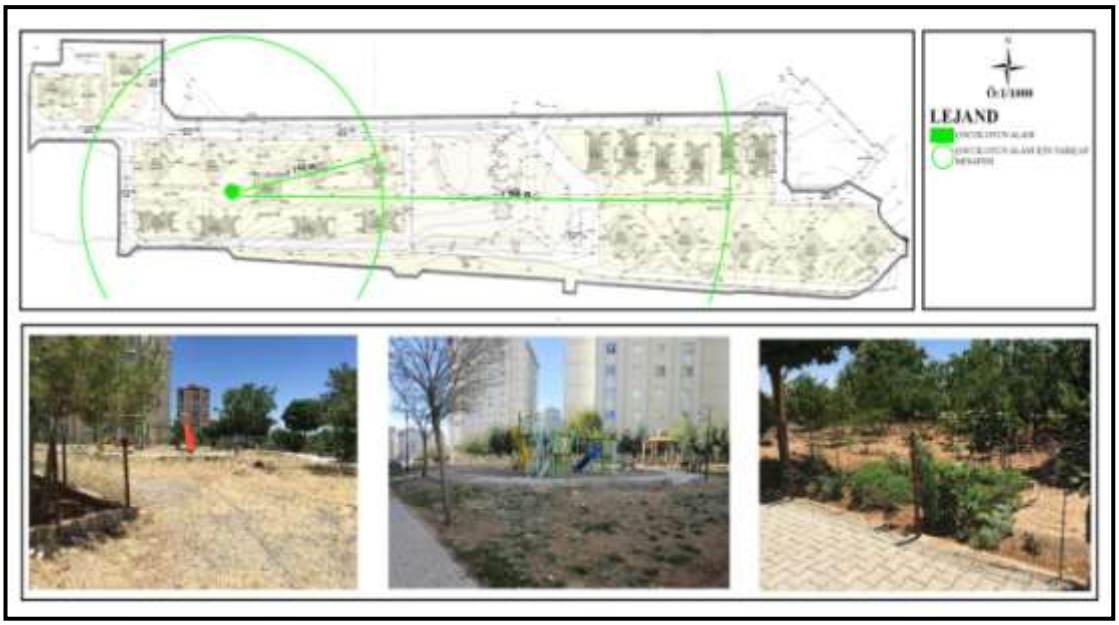
Fonksiyon	**Mevcut Büyüklük (m2)**	**Kişi başı büyüklük (m2/kişi)***
Ünite Merkezi (Mağaza vs.)	-	-
Dini Tesis Alanı	-	-
Yeşil Alanlar	~350	0,11
İdari Tesis Alanı	–	–
Altyapı	Altyapı mevcut olup, büyüklük olarak değerlendirilmemiştir.	Değerlendirilmemiştir.
*Nüfus 3.179 kişi olarak hesaplanmıştır.		

Yakın çevrede yapılı çevrenin olması ve burada sosyal donatı alanlarına yer verilmesi, konut topluluğı ölçeğinde sağlanmayan standartların kentsel ölçekte sağlandığını göstermekte ve toplu konut kullanıcısı için sorun oluşturmadığı düşünülmektedir.

- **Yeşil Alanlar:** Karataş TOKİ alanında yapı adalarının birinde aktif yeşil alan olarak çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Tek yapı adası içinde olması diğer konutların bu çocuk oyun alanına ulaşmalarını zorlaştırmaktadır. Çocuk oyun alanı yakınında oturma birimleri, aydınlatma, çöp kovası gibi kent mobilyaları kullanılmıştır. Bitki çeşitleri çalışma alanı genelinde görülenler ile aynıdır. Çocuk oyun alanının olduğu bölge kum olup, çevresi parke taşı ile sınırlandırılmıştır. Bunun etrafı ya da yakını çevresinde çimlendirme yapılmıştır. Otopark alanları, çocuk oyun alanlarının yakınında olup, taşıtın çocuk oyun alanına erişimi yaya yollarındaki kod farkı ile engellenmiştir.

Çalışma alanında farklı yaş gruplarına hitap eden çocuk oyun alanları, spor alanları ve park alanları bulunmamaktadır. Ancak, konutların arasındaki boşluklar bitkilendirme ve oturma birimleri ile desteklenerek yeşil doku oluşturulmuştur. Bazı alanlar çitle sınırlandırılarak çeşitli bitkiler ekilmiştir.

Mevcut çocuk oyun alanı, içinde bulunduğu ada bazında 150 m'lik yarıçap içinde kullanıcıya hizmet etmektedir (Şekil 4.135). Ancak, doğusunda yer alan yapı adası için 500 m yarıçap tüm konutlar için sağlanamamaktadır. Çocuk oyun alanının en uzak konuta mesafesi yaklaşık 700 m civarındadır. Engelsiz oyun alanı bulunmamaktadır



Şekil 4.135. Çocuk oyun alanı için yürüme mesafesi

Yakın çevrede bulunan eğitim tesislerinde spor alanları ve spor aletlerinin bulunduğu parklar yer almaktadır.

- **Ortak Kullanım Alanları:** Çalışma alanında, aktif olarak kullanılan meydan niteliğinde alanlar bulunmamakta ancak, kullanıcı bu tür gereksinimlerini konutların önündeki yeşil alanlarda veya yakın çevredeki park alanlarından sağlamaktadır.

– **Teknik Altyapı ve Ulaşım**

Çalışma alanının elektrik, su, telefon, internet, atık su, kanalizasyon gibi teknik altyapıları tamamlanmıştır. Yapılarda doğal gaz bulunmamakta, yakıt olarak kömür kullanılmaktadır. Alanda belli noktalarda trafolar yer almaktadır. Yaya yolu veya taşıt yolu üzerinde birçok noktada rögar kapaklarına rastlanmaktadır (Şekil 4.136).



Şekil 4.136. Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler

Yardımcı elemanlardan işaret ve levhalara rastlanmamaktadır. Dış mekan mobilyalarından yer yer oturma birimleri, çöp kovaları, aydınlatma elemanları kullanılmıştır (Şekil 4.137). Çalışma alanının çeşitli yerlerinde oturma birimleri oluşturulmuş olup, konumlandırılmasında bir düzen bulunmamaktadır. Bazı kaldırımlarda yer alan oturma elemanları engellilerin geçişini zorlaştırmaktadır.



Şekil 4.137. Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler

Çalışma alanındaki ulaşım sistemi icelendiğinde lineer akslarla geçişlerin sağlandığı ve taşıt yollarının bir kısmının batı olan hakim rüzgar yönünde tasarlandığı görülmektedir. Yaya aksları ise daha çok güneydoğu-kuzeybatı yönündedir (Şekil 4.138).

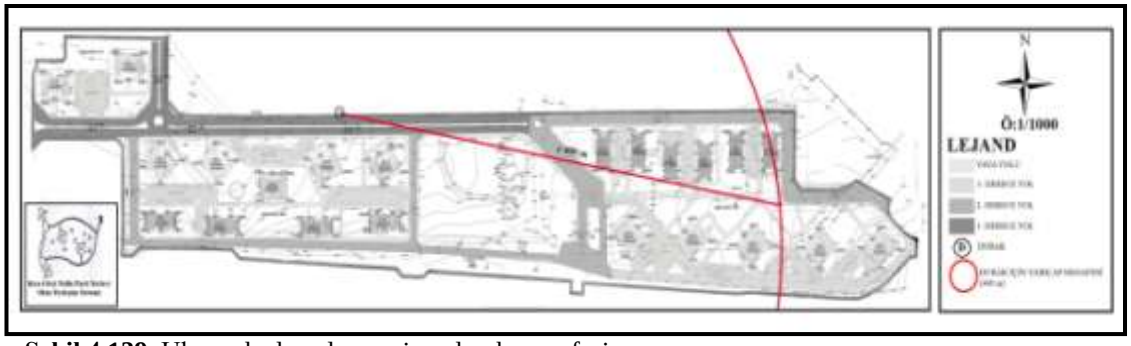


Şekil 4.138. Çalışma alanındaki sokak dokusu

Yapı adaları duvarla sınırlandırılmış olup, farklı noktalarda giriş-çıkış noktaları oluşturularak çevrelerinden geçen yollar ile bağlantı sağlanmıştır. Yapı adaları içinden geçen ulaşım aksları, yaya-taşıt ve otopark ilişkisi düşünülerek her yapıya ulaşım sağlayacak nitelikte tasarlanmıştır. Buna göre çalışma alanı, kısa giriş yollu park yerleri olan yerleşim sistemi ile benzeşmektedir.

- **Taşıt Yolları:** Çalışma alanı farklı konumlarda üç adadan oluşmakta ve aralarında bağlantı kuzeydeki ana aks ile sağlanmaktadır. Şekil 4.139'da gösterilen trafik yoğunluğu açısından sınıflandırılmış olan 1. derece yol; toplayıcı yol, 2. derece yollar; bağlayıcı yol ve diğerleri de servis yolu olarak kabul edilebilir. TOKİ sınırı dışında kalan adaları çevreleyen yollar bağlayıcı yol niteliğindedir.

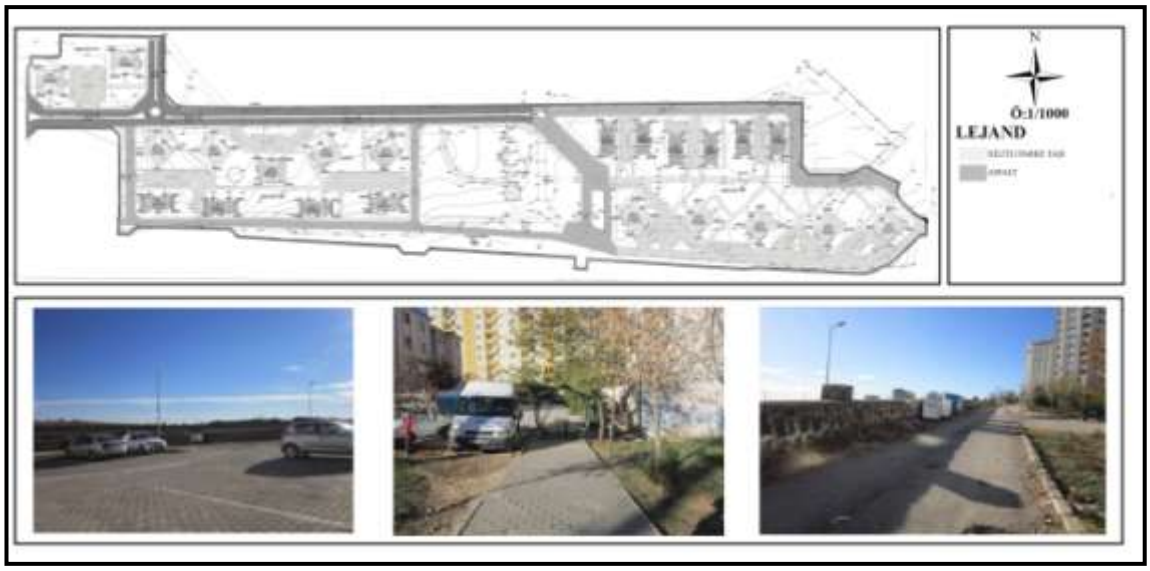
Toplu konut alanı toplu taşımaya kapalı olduğu için çalışma alanı içinde otobüs durağı bulunmamakta, kuzeyden geçen yol üzerinden dolmuşlar yolcu almaktadır. Kuzeyden geçen ana aks üzerinde levhadan oluşan durak ve belli yerlerde yaya geçidi bulunmaktadır.



Şekil 4.139. Ulaşım kademelenmesi ve durak mesafesi

Alandaki kat adedi Z+ 3 ve Z+11 olup, yapıldığı döneme ait Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne belirtilen yol genişliklerine uyulmayan yerler mevcuttur. 165/3 ada ve parsel no'lu yapı adasının güneyinde yer alan Z+11 katlı binalar için olması gereken yol genişliği yeterli değildir

Çalışma alanında otopark alanları, yaya yolları ve kaldırımlar kilitli parke taş kaplı olup, diğer taşıt yolları asfalttır (Şekil 4.140).



Şekil 4.140. Zemin kaplaması

Çalışma alanına toplu taşıma (özel halk otobüsleri, belediye otobüsleri), taksi veya özel araçla ulaşım sağlanmaktadır. Çalışma alanı içindeki her yapıya ulaşım sağlanmakta, yaya yolu, taşıt yolu ve otopark bütünlüğü bulunmaktadır.

- **Otoparklar:** Çalışma alanında araç yolları otoparklarla desteklenmiş olup, otoparklar büyüklük ve sayı olarak standartlara uygundur (Şekil 4.141). Bir adet engelli otoparkı bulunmaktadır. Zemin kaplaması kilitli parke taşıdır.



Şekil 4.141. Otopark örnekleri ve engelli otoparkı

- **Yaya Yolları:** Taşıt yolu ve otopark alanları ile bağlantılı yaya yolları tasarlanmış, taşıtın girişi kod farkı ile önlenerek yürüyüş yolları oluşturulmuştur. Kaldırım genişlikleri 60 cm ile 2,5 m arasında değişmektedir. Kaldırımlarda parke taşı kullanılmış olup, kaldırım yüksekliği 10-15 cm arasında değişmektedir. Bazı taşıt yolu kenarında kaldırım bulunmamaktadır. Ayrıca kaldırım olarak tasarlanmış alanların belli noktalarında oturma birimlerine rastlanmaktadır.

Yaya yolları veya kaldırımlarda rampa yaygın olarak kullanılmamış olup, engellilerin geçişlerini kolaylaştırıcı çözümler bulunmamaktadır. Ayrıca, bazı yaya yolları veya kaldırımlarda zemin kaplamasından kaynaklı problemlere rastlanmaktadır.

- **Bisiklet Yolları:** Çalışma alanında bisiklet yolu bulunmamaktadır. Taşıt ya da yaya yolları bisiklet kullanıcıları tarafından tercih edilmektedir.

Bunlara ek olarak alanın ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi Çizelge 4.8'de verilmektedir.

Çizelge 4.8. Çalışma alanının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi

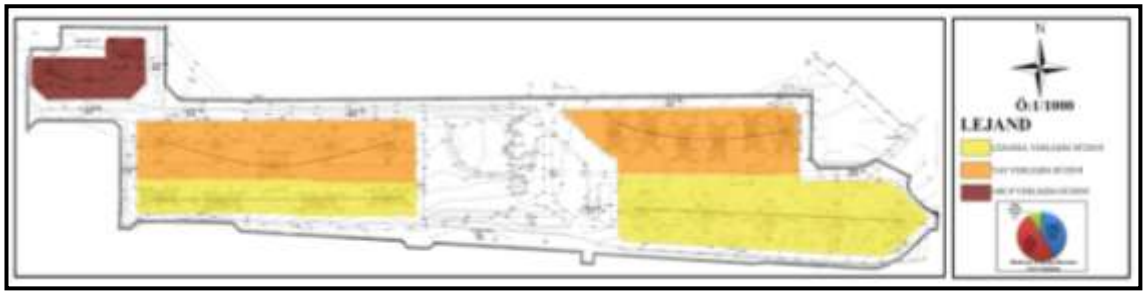
Kaldırım	Kaldırım yüksekliği genelde 10-15 cm aralığındadır. Zemin kaplamasında kilitli parke taş kullanılarak kaymaz yüzey oluşturulmuş, ancak zemin kaplamasında yıpranma söz konusudur.	
Yaya yolu	Kaldırımların konumlandığı eğimler genel olarak % 0,6-4 arasında değişmektedir. Yaya yolu genişliği 1-1,5 m'dir. Zemin kaplamasında kilitli parke taş kullanılarak kaymaz yüzey oluşturulmuştur.	
Koşu yolu	Koşu yolu tasarlanmamıştır.	-
Bisiklet yolu	Bisiklet yolu tasarlanmamıştır.	-
Merdiven	Alan düz olduğu için yollarda merdiven tasarlanmamıştır.	-
Rampa	Bazı yerlerde kaldırım rampaları mevcut, ancak kullanışlı değildir.	

4.3.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler

Bu bölümde, Karataş toplu konut alanı blok yerleşm düzeni, bina formu, blok rtalıkları ve yükseklikleri, blok girirşi, mülkiyet sınırı, farklılık/monotunluk ve yerel mimariye uygunluk ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

- **Blok Yerleşim Düzeni**

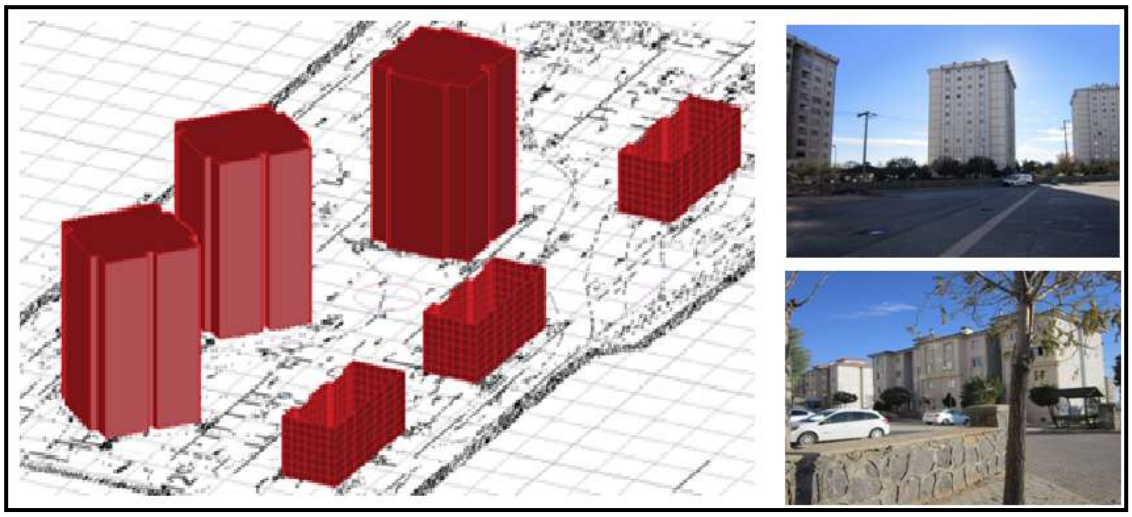
Çalışma alanındaki bloklar çizgisel, yay ve grup şeklinde yerleşim düzeni bulunmaktadır. Yapıların % 41'i çizgisel, % 50'si yay, % 9'u grup yerleşim düzeni içinde yer almaktadır (Şekil 4.142). 171/2 no'lu yapı adası park ve otopark gibi ortak mekanların bulunması sebebiyle grup olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 4.142. Çalışma alanındaki blok yerleşim düzeni

- **Blok Formu**

Çalışma alanında 12 adet kare ve 10 adet dikdörtgen formunda olmak üzere iki farklı blok kullanılmıştır (Şekil 4.143).



Şekil 4.143. Çalışma alanında bloklar

Sıcak ve kuru iklim bölgelerinde avlulu yapı düzeni gerekli olmasına rağmen, çalışma alanında modern mimari uygulanmış, yerel mimari özelliklerinden olan avlululu düzene yer verilmemiştir.

- **Blok Aralıkları ve Yükseklikleri**

Çalışma alanında, C2 (kare) ve F[39] (dikdörtgen) olmak üzere iki çeşit blok kullanılmıştır. C2 bloklarında 576 daire, F bloklarında ise 160 daire olmak üzere toplam 736 daire bulunmaktadır. Çalışma alanındaki blok aralıkları ve kat yükseklikleri iklimsel olarak ve yapıldığı döneme ait Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kararlarına göre değerlendirilmiştir. Kat adetlerine paralel olarak konutların % 55'i ~ 36,5 m, % 45'i ~ 12,5 m yüksekliğe sahiptir. Buna göre sıcak ve kuru ıklım bölgelerınde hakim rüzgar yönünde olması gereken bina aralıkları Çizelge 4.9'da gösterilmektedir. Hakim rüzgar yönünde bina aralığı 3 adet bina için olması gereken ölçülerde olup,14 adet bina ise olması gereken aralığın altındadır.

[39] Vaziyet planında yer alan adlandırmadır.

Çizelge 4.9. Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişikisi

Bina no	Blok Türü	Kat Adedi	Mevcut Bina Yüksekliği (m)	Olması Gereken Bina Aralığı (m)	Mevcut Bina Aralığı (m)*
1	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	46,0
2	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	Yapı yok
3	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	25,5
4	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	31,0
5	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	30,0
6	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	27,0
7	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	Yapı yok
8	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	30,5
9	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	61,0
10	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	34,5
11	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	Yapı yok
12	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	22,0
13	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	20,0
14	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	20,0
15	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	19,0
16	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	21,0
17	F	Z+3	~ 12,5	25-68,75	Yapı yok
18	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	31,0
19	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	31,5
20	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	33,5
21	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	29,0
22	C2	Z+11	~ 36,5	73-200,75	Yapı yok

*Bina aralığı hesaplanırken mevcut TOKİ binaları dikkate alınmış, diğer yapılar değerlendirilmemiştir.

Yapıldığı döneme ait Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre ada bazında belirlenen yollardan 5'er m çekme mesafelerine uyulmuştur.

- **Blok Girişi**

Çalışma alanındaki blok girişlerinde aydınlatma elemanları mevcut olup, binaya erişimde merdiven ve rampa kullanılmıştır. Rampa eğimi genel olarak standart değerlerin üzerinde % 20-25 aralığındadır. Ancak bazı bina girişlerinde standart eğimin sağlandığı görülmektedir (Şekil 4.144).



Şekil 4.144. Bina girişi örnekleri

- **Mülkiyet Sınırı**

Mülkiyetin çeşitli şekillerde sınırlandırmak mümkündür. Çalışma alanında mülkiyet sınırlarını belirlemede ön bahçeler kaldırıma kadar bitkilendirilmiştir (Şekil 4.145).



Şekil 4.145. Ön bahçe- kaldırım arası bitkilendirme şeklindeki mülkiyet sınırı

- **Farklılık/Monotonluk**

Çalışma alanında farklılık kısmen sağlanmıştır. Dikdörtgen ve kare şeklinde iki farklı konut tipi bulunmaktadır. Her ikisinde de aynı renkler kullanılmış olup, açık sarı ve açık pembedir. Yapılarda kullanılan malzeme aynı olup betonermedir. Kat yüksekliklerindeki ve bina formlarındaki değişimlerle monotonluk önlenmiştir.

- **Yerel Mimariye Uygunluk**

Çalışma alanındaki bina kabuğu optik ve termofiziksel özellikleri ülke genelindeki yapılarla benzerlik göstermekte olup, iklimsel özelliklerin dikkate alınmadığı görülmektedir**.** Yerel mimari özelliklerini taşıyan konut tasarımlarına yer verilmemiştir.

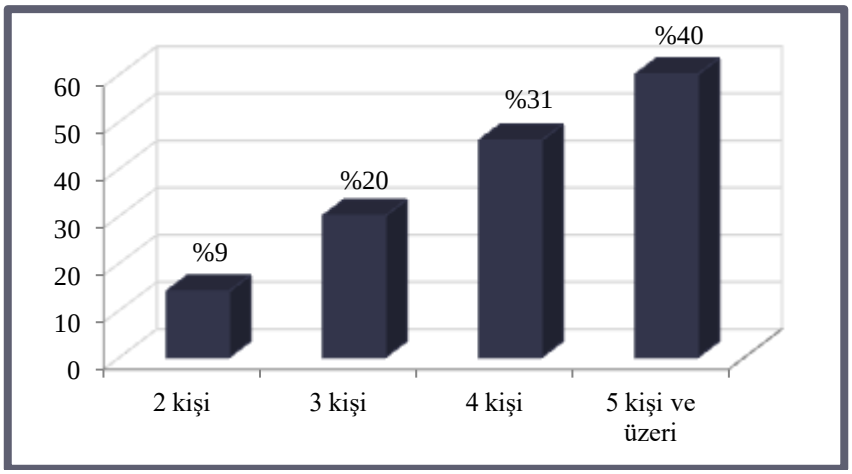
Düz ve düze yakın topoğrafik özelliklere sahip çalışma alanında, topoğrafik ve iklimsel özelliklerden yeterli düzeyde yararlanılmamıştır. 512 kişi/ha yoğunluğa sahip alanda günümüzde ilkokul yerleşim ünitesinde olması gereken sosyal donatı alanlarından çocuk oyun alanı bulunmakta ve diğerleri çevreden sağlanmaktadır. Blok düzenleri ve formu ülke genelindekilerle benzerlik göstermektedir. Yerel mimari özelliklerinden yararlanılmamış olup, alanda farklı yükseklikleri ve formları olan konutların varlığı monotonluğu kısmen önlemiştir.

4.3.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik

Karataş Toplu Konut Alanı, alanda yapılan anket sonuçlarına göre değerlendirilmektedir. Çalışma alanı, aşağıdaki başlıklar doğrultusunda elealınmaktadır.

- Nüfus
- Eşitlik ve sosyal adalet
- Sosyal sermaye
- Kültürel süreklilik
- Yaşam kalitesi (yaşanabilirlik ve işlevsellik)
- Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu
- Yönetim ve katılım
- Kimlik
- Estetik
- Esneklik
- Güvenlik
- Hijyenik faktörler ve atık yönetimi
- Düzenleyici yasal faktörler
- Ekonomi

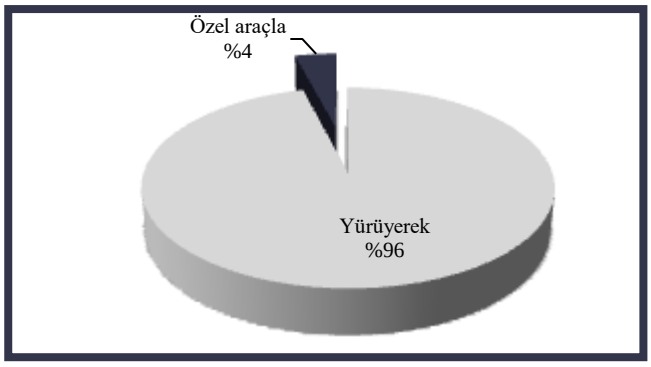
- **Nüfus:** Daha önce de belirtildiği gibi alanda yaklaşık 3179 kişi yaşamakta olup, yoğunluk 512 kişi/ha'dır. Çalışma alanında 150 anket yapılmıştır. Anket neticesine göre hanede yaşayan kişi sayısı en fazla % 40 oranı ile 5 kişi ve üzerinde olarak belirlenmiştir (Şekil 4.146). Diğer çalışma alanlarına göre bu oran daha düşüktür.



Şekil 4.146. Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım

- **Eşitlik ve Sosyal Adalet:** Bu başlık altında sosyal donatı alanları ve rekreasyon alanlarının varlığı ve erişim imkanı sorgulanmıştır. Ayrıca, alanın engelli ve yaşlılar için uygunluğu araştırılmıştır.

"Yakın çevrede günlük ihtiyaçlarınızı karşıladığınız market vs. var mı?" sorusuna ankete katılanların tamamı "evet" cevabını vermiştir. Anket uygulananların % 96'sı markete yürüyerek, % 4'ü ise özel araçla gitmektedir (Şekil 4.147). Çalışma alanı sınırları içinde herhangi bir ticaret alanı bulunmamakta, yaşayanlar yakın çevredeki alışveriş yerlerini kullanmaktadır.

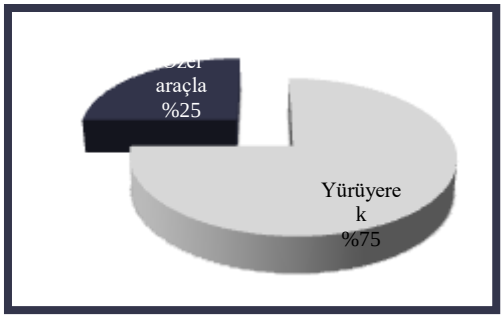


Şekil 4.147. Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete vs. erişmede kullanılan ulaşım türü

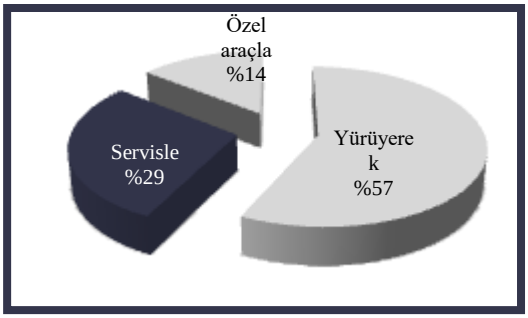
Anket uygulanan kişilerin % 3'ünün anaokula/kreşe giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların tamamı yürüyerek ulaşım sağlamaktadır. Çalışma alanı içinde anaokulu ya da kreş bulunmamakta, ancak yakın mesafede etkin bir anaokulu mevcuttur.

Anket uygulanan kişilerin % 5'inin ilkokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 75'i yürüyerek, % 25'i ise özel araçla ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.148).

Çalışma alanı içinde ilkokul bulunmamakta, bu sosyal donatı ihtiyacı yakın çevreden karşılanmaktadır. Anket uygulanan kişilerin % 9'unun ortaokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 57'si yürüyerek, % 29'u servisle ve % 13'ü özel araçla ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.149).



Şekil 4.148. İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü

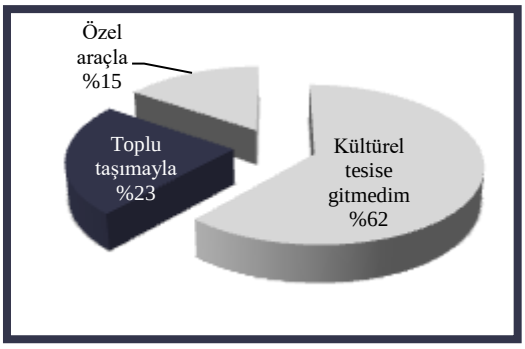


Şekil 4.149. Ortaokul erişmede kullanılan ulaşım türü

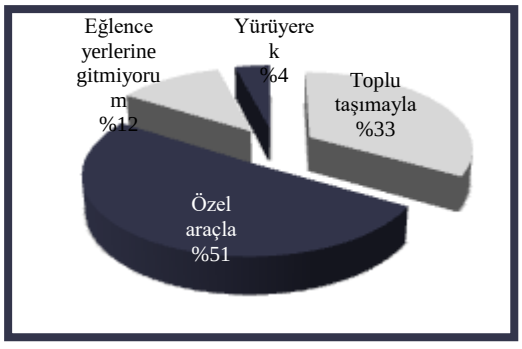
Anket sonuçları, toplu konut alanı içinde eğitim tesisi olmamasına rağmen, kullanıcıların daha çok yakın çevrede bulunan okullara yürüyerek gittiğini göstermektedir.

"Yakın çevrede kültürel tesis var mı?" sorusuna ankete katılanların % 44'ü "bilmiyorum/fikrim yok", % 39'u "hayır" ise, % 17'si ise "evet" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 62'si kültürel tesise gitmediğini, % 23'ü toplu taşımayla, % 15'i ise özel araçla kültürel tesise ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.150). Yürüme mesafesi içinde kültürel tesis bulunmamakta olup, kullanıcı kendi imkanları ile bu tür tesislere ulaşmaktadır.

Anket uygulanan kullanıcının, % 51'i özel araçla, % 33'ü toplu taşımayla, % 4'ü yürüyerek eğlence yerlerine ulaşımı sağladığını ve % 12'si eğlence yerlerine gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.151).



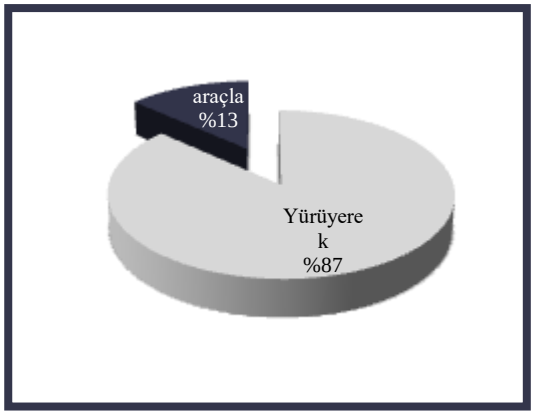
Şekil 4.150. Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü



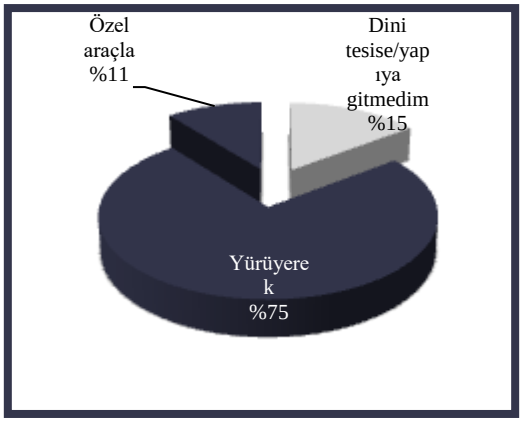
Şekil 4.151. Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede sağlık tesisi var mı?" sorusuna ankete katılanların tümü "evet" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 87'si yürüyerek ve % 13'ü özel araçla, sağlık tesise ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.152). Çalışma alanına içinde sağlık tesisi bulunmamakta olup, yakın çevrede bulunan Bağlarbaşı Aile Sağlığı Merkezi kullanılmaktadır.

"Yakın çevrede dini tesis/yapı var mı?" sorusuna ankete katılanların tümü "evet" cevabını vermiştir. Ankete katılanların % 75'i yürüyerek, % 11'i özel araçla ulaşım sağlarken % 15'i dini tesise gitmemiştir (Şekil 4.153). Çalışma alanında dini tesis bulunmamakta, yakın çevrede mevcut olan kullanılmaktadır.



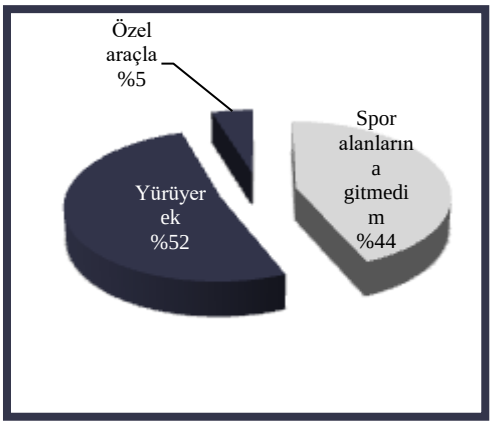
Şekil 4.152. Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü



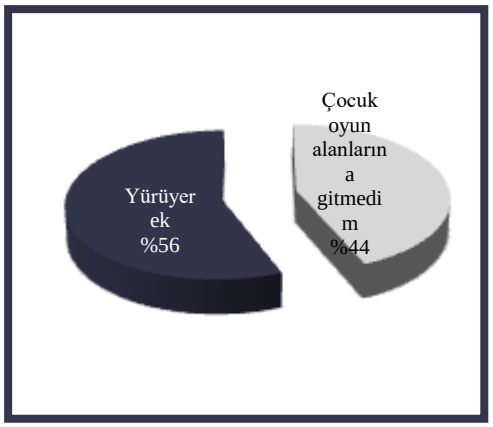
Şekil 4.153. Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede spor alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 83'ü "evet", % 11'i "bilmiyorum/fikrim yok", % 7'si "hayır" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 52'si yürüyerek, % 5'i özel araçla spor tesisine ulaşım sağlarken, % 44'ü spor alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.154).

"Yakın çevrede çocuk oyun alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların %85'i "evet", % 8'i"bilmiyorum/fikrim yok", % 7'sıı "hayır" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 56'sı yürüyerek çocuk oyun alanına ulaşım sağlarken, % 44'ü çocuk oyun alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.155). Çalışma alanındaki yapı adalarından birinde çocuk oyun alanı bulunmakta ve ana cadde üzerinden çocuk oyun alanına ulaşılmaktadır.

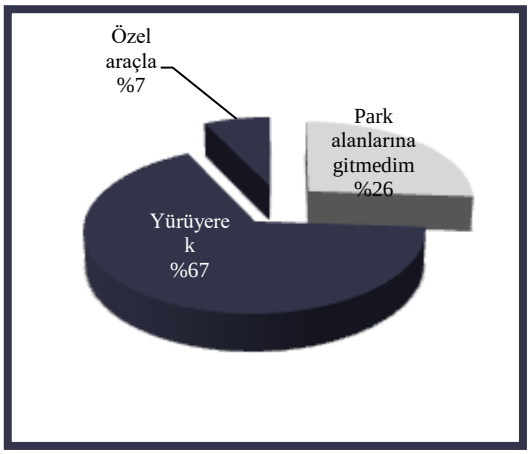


Şekil 4.154. Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

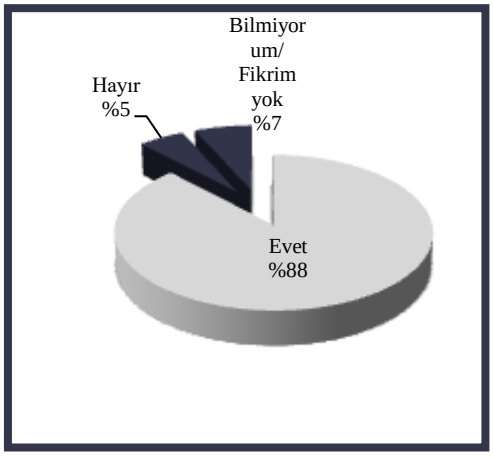


Şekil 4.155. Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede park alanı/yeşil alan var mı?" sorusuna ankete katılanların % 92'si "evet", % 8'i ise "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 67'si yürüyerek, % 6'si özel araçla park alanına ulaşım sağlarken, % 26'sı park alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.156). Bu durum, park alanlarına yürüyerek ulaşmada sorun olmadığını göstermektedir. Anket uygulanan kişilerin % 88'i için toplu taşıma durak mesafesi yakın, % 5'i için uzak durumdadır. % 7'si ise "bilmiyorum/fikrim yok" şeklinde cevap vermiştir (Şekil 4.157).

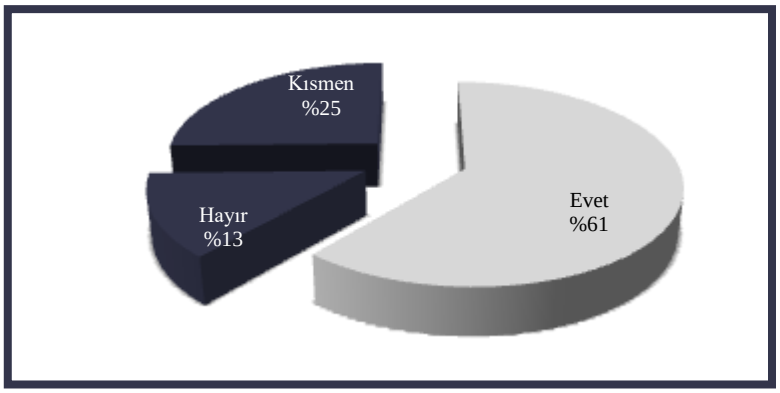


Şekil 4.156. Park alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü



Şekil 4.157. Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 61'i engelliler için uygun olduğunu, % 25'i kısmen uygun olduğunu ve % 13'ü uygun olmadığını belirtmiştir (Şekil 4.158).



Şekil 4.158. Toplu konut alanının engelliler/yaşlılar için uygunluğu

Uygun olduğunu belirten kişiler sırayla (çoktan aza doğru);

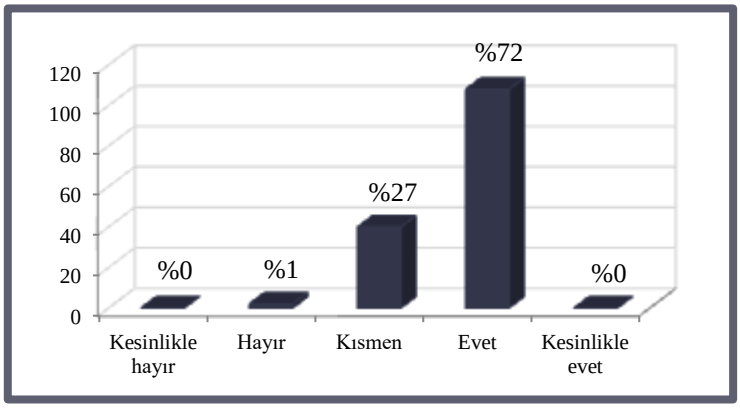
- Yeşil alanın fazla olması,
- Engelli rampaları ve engelliler için yolların bulunması,
- Şehrin gürültüsünden uzak, sakin ve rahat bir yer olması,
- Asansör olması,
- Güvenli olması,

gibi nedenleri söylemişlerdir. Uygun olmadığını belirten kişiler ise sırayla;

- Asansörün olmaması
- Asansör sıklıkla bozuması,

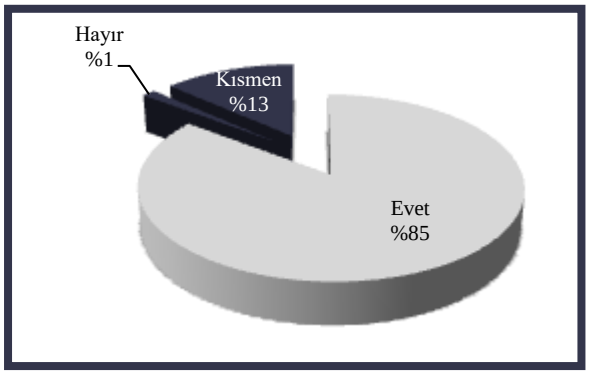
gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Sosyal Sermaye:** Bu başlık altında, sosyal ilişkiler ve bunun gelişimine katkı sunan etkinlikler değerlendirilmektedir. Kullanıcının % 72'si toplu konut alanındaki mevcut sosyal yaşantıya uyum sağladığını, % 27'si kısmen uyum sağladığını belirtmektedir (Şekil 4.159).



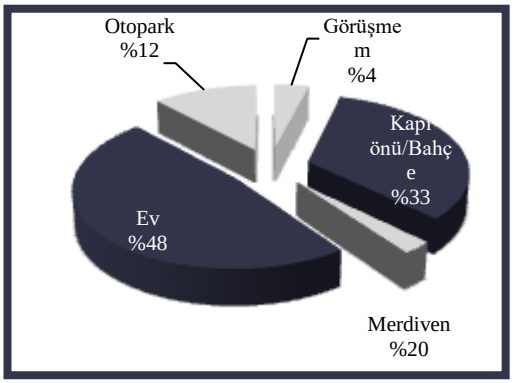
Şekil 4.159. Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım

Kullanıcının % 85'i komşularını tanımakta, % 13'ü kısmen tanımakta, % 1'i ise tanımamaktadır (Şekil 4.160). Birbirini tanıyan komşu sayısının fazla olması komşular arasında belli bir sosyal ilişkinin olduğunu göstermektedir.

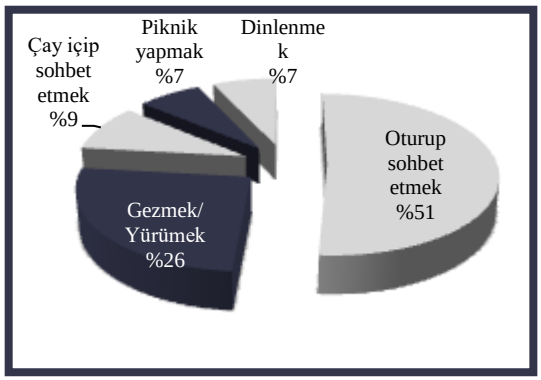


Şekil 4.160. Komşuları tanıma durumunun dağılımı

Anket uygulanan kullanıcının % 48'i komşularıyla evde, % 33'ü kapı önü/bahçede, % 20'si merdivende ve % 12'si otoparkta görüşmektedir (Şekil 4.161). Komşularla çoğunlukla evde görüşülmesi, ilişkilerin daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Bahçeyi kullananların % 51'i oturup sohbet etmek, % 26'sı gezmek/yürümek amacıyla çoğunlukla kullanmaktadır (Şekil 4.162).



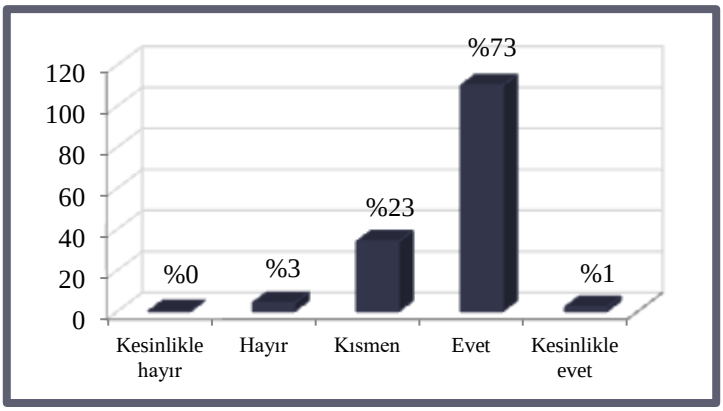
Şekil 4.161. Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım



Şekil 4.162. Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım

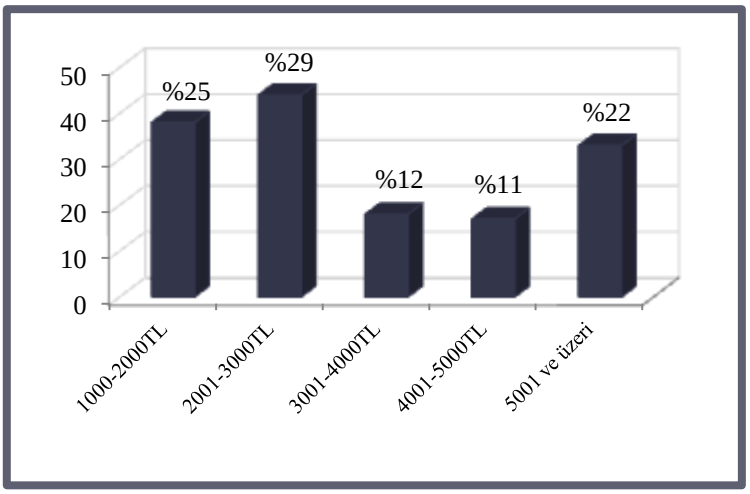
Kullanıcının % 97'si toplu konut alanı içinde sosyal etkinlik yapılmadığını, % 3'ü kuran etkinliklerinin yapıldığını belirtmiştir.

- **Kültürel Süreklilik:** Çalışma alanı ve yakın çevresinde kültürel değeri olan yapı ve bu tür yapıları örnek alan tasarım çalışmaları mevcut değildir. Önceki alışkanlıkların bu alanda sürdürülüp sürdürülmediğini ölçen soruya, anket yapılan kişilerin % 73'ü "evet", % 23'ü "kısmen", % 3'ü "hayır" ve % 1'i ise kesinlikle evet cevabını vermiştir (Şekil 4.163). Buna göre, kültürün bir parçası olan alışkanlıklar büyük ölçüde sürdürülmektedir.



Şekil 4.163. Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım

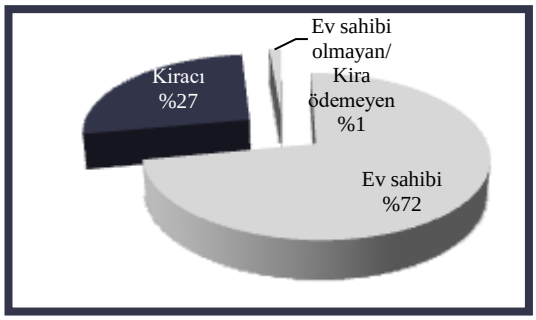
- **Yaşam Kalitesi (Yaşanabilirlik ve İşlevsellik):** Bu başlık altında, gelir düzeyi, mülkiyet durumu, yaşam alanının olumlu ve olumsuz özellikleri sorgulanmıştır. Yapılan anket neticesine göre % 54'ü 1000-3000 TL, % 23'ü 3001-5000 TL ve % 22'si 5001 TL ve üzeri gelir düzeyine sahiptir (Şekil 4.164). Diğer çalışma alanlarına göre Karataş toplu konut alanında yaşayanların gelir düzeyi daha yüksektir.



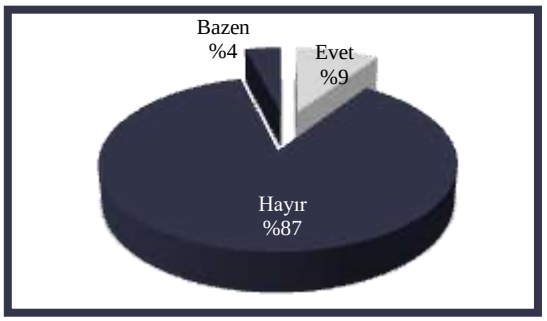
Şekil 4.164. Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 72'si ev sahibi, % 27'si kiracı ve % 1'i ev sahibi olmayan/kira ödemeyen kesimdir (Şekil 4.165). Burada da mülk sahiplerinin çoğunlukta olması daha stabil bir kullanıcı kitlesi olduğunu göstermektedir.

Anket uygulanan kişilerin % 87'si konutların tasarımından kaynaklı mahremiyete ilişkin sorun yaşamadıklarını, % 9'u sorun yaşadığını, % 1'si bazen sorun yaşadığını belirtmektedir (Şekil 4.166). Konutlarda kullanılan malzeme ve tasarım ile mahremiyete ilişkin sorunun engellenmiş olduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 4.165. Mülkiyet durumuna göre dağılım

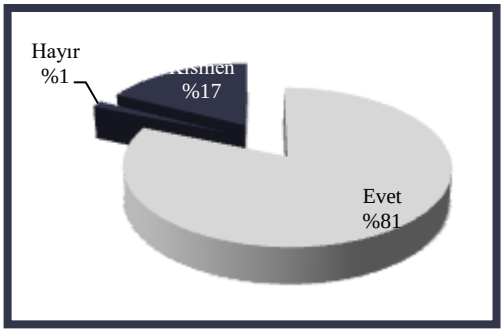


Şekil 4.166. Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım

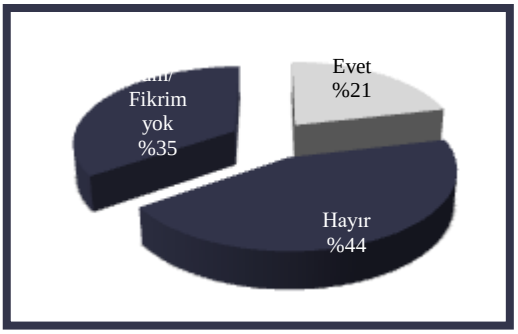
Anket yapılan kişilerin % 52'sinin odaların kullanımından şikayeti bulunmakta olup, % 48'inin herhangi bir şikayeti bulunmamaktadır. Sırayla, en çok şikayetçi olunan konular;

- Isınma sorununun olması,
- Odaların küçük olması,
- Rutubet/nem bulunmasıdır.

Anket yapılan kullanıcının % 84'ü konut büyüklüğünü yeterli bulmakta, % 11'i yeterli bulmamakta ve % 5'i idare eder şeklinde değerlendirmektedir. Anket uygulanan kişilerin % 81'i için burası beklentileri karşılamakta % 17'si için kısmen beklentileri karşılamakta ve % 1'i için beklentileri karşılanmamaktadır (Şekil 4.167). Beklentilerin karşılandığını düşünenlerin çoğunlukta olması olumlu bir durumdur. Anket uygulanan kişilerin % 44'ü ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkmak istememekte, % 35'inin konuyla ilgili fikri bulunmamakta ve % 21'i ise başka bir eve çıkmak istemektedir (Şekil 4.168). Başka bir eve çıkmak isteyenlerin çoğu daha geniş bir ev, daha konforlu ve rahat bir ev, daha lüks bir ev gibi nedenlerden dolayı istemektedir.

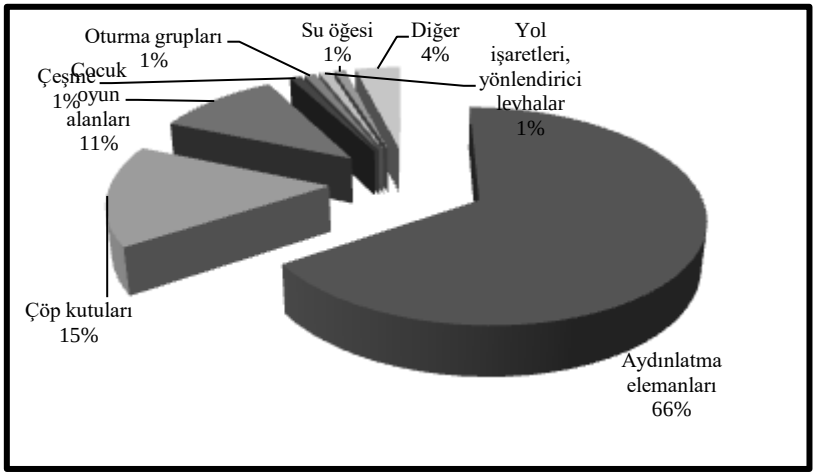


Şekil 4.167. Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım



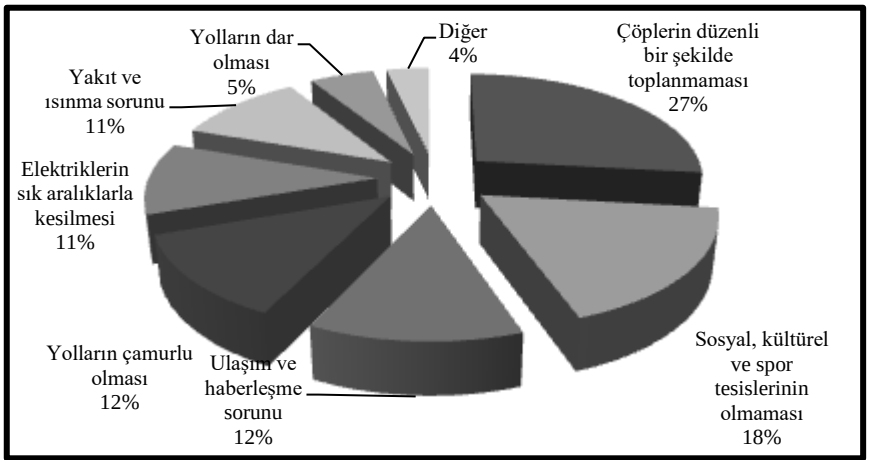
Şekil 4.168. Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı

Anket uygulanan kişilerin dış mekanda eksik görülen donatım elemanlarına ilişkin soruya cevaben en çok aydınlatma elemanları ve çöp kutuları eksik olarak belirtilmiştir (Şekil 4.169).



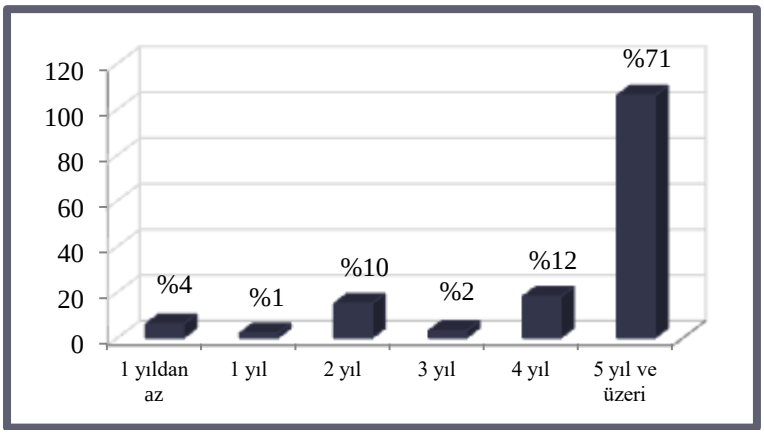
Şekil 4.169. Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı

Toplu konut alanındaki en önemli sorunlar sosyo-kültürel ve spor tesislerinin olmaması, çöplerin düzenli bir şekilde toplanmaması, ulaşımda yaşanan sıkıntılar ve yolların çamurlu olması gibi sorunlar olduğu belirtilmiştir (Şekil 4.170).



Şekil 4.170. Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılımı

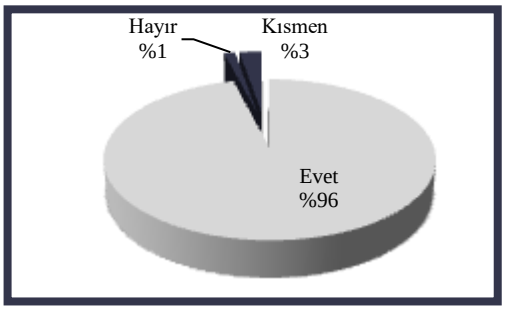
- **Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu:** Çalışma alanındaki yaşam süreleri, kendilerini buraya ait hissetme ya da dışlanma duygusu araştırılmıştır. Anket uygulanan kişilerin % 71'i 5 yıldan fazla süredir toplu konut alanında yaşamaktadır (Şekil 4.171).



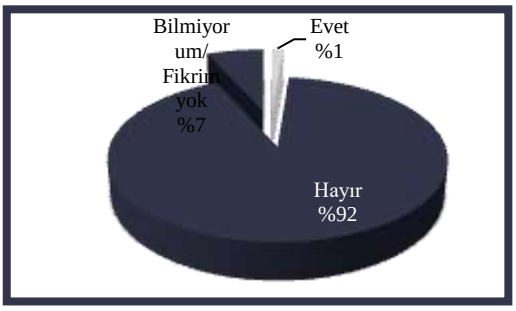
Şekil 4.171. Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım

Anket yapılan kullanıcının % 96'sı kendini yaşadığı toplu konut alanına ait hissederken, % 3'ü ise kısmen ait hissetmekte, % 1'i ait hissetmemektedir (Şekil 4.172). Çalışma alanında yaşayanların çoğu kendilerini yabancı hissetmemektedirler.

Kullanıcıya, "Yerleşim alanınızın kentten soyutlanmış olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusu yöneltilmiş, anket uygulananların % 92'si "hayır", % 7'si "bilmiyorum/fikrim yok" ve % 1'i "evet" cevabını vermiştir (Şekil 4.173). "Evet" cevabını verenlerin sayısı çok az olmakla birlikte, tamamı ulaşım sıkıntısı sorunu yaşadığını belirtmiştir.



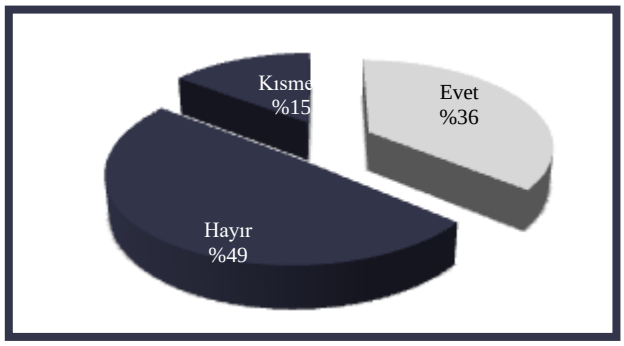
Şekil 4.172. Aitlik hissine göre dağılım



Şekil 4.173. Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar

- **Yönetim ve katılım:** Site yönetimini toplu konut alanındaki kullanıcılardan biri yapmaktadır. Yerel yönetim olarak Şahinbey Belediyesi bu bölgeden sorumludur. Bu başlık altında belediye hizmetlerinin yeterlilik durumu sorgulanmıştır. Belediye hizmetleri anket uygulanan % 76'lık kısmı için yeterli olup, % 15'i için kısmen yeterli ve % 9'u için yetersiz olarak değerlendirilmektedir. Çalışma alanında kullanıcılar şikayet ve önerilerini site yönetime bildirerek kısmen katılım sağlayabilmektedir.
- **Kimlik:** Kullanıcıya kent kimliğini yansıtan yerel mimariye sahip konutta oturmak isteyip istemediklerine ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket uygulanan kişilerin % 49'u

oturmak istemediklerini, % 36'sı oturmak istediklerini ve % 15'i kısmen oturmak istediklerini belirtmiştir (Şekil 4.174).



Şekil 4.174. Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre

Yerel mimariye sahip konutta oturmak isteyenler sırayla (çoktan aza doğru);

- Tarihi ve otantik olması,
- Bu tarz evleri seviyor olması,
- Müstakil olması, sadece kendine ait olması,
- Kültürel yapıyı daha fazla yansıtması,
- Görünüşlerinin daha güzel olması,
- Rahat olması,

gibi nedenleri belirtmişlerdir. Oturmak istemeyenler ise sırayla;

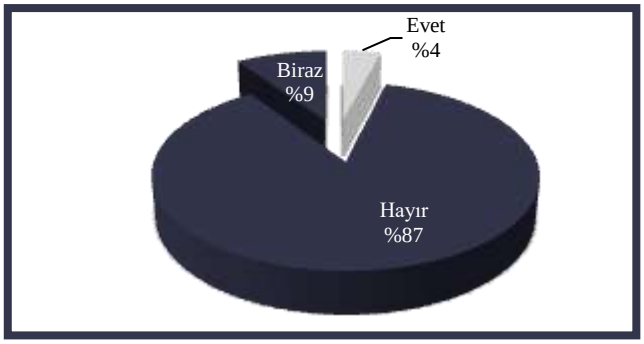
- Oturduğu evi seviyor olması,
- Bu tarz evleri sevmiyor olması,
- Bu tarz evlerde böcek vs. olması

gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Estetik:** Anket yapılan kullanıcının % 84'ü konutun dış görünüşünden memnun olup, % 11'i memnun değil ve % 5'i biraz memnundur. Kullanıcıların çoğu konutun dış görüntüsünden memnundur.
- **Esneklik:** Anket yapılan kullanıcının % 99'u konutta herhangi bir değişiklik yapmazken, % 1'i değişiklik yapmıştır. Değişiklik yaptığını belirten az sayıda kişi tesisatla ilgili düzenlemeler yapmıştır. Çoğunluk için konutta değişiklik ihtiyacı olmamıştır.
- **Güvenlik:** Kullanıcının % 92'si herhangi bir suç olayına rastlamamış,% 5'i suç olayı ile karşılaşmış ve % 3'ü fikri olmadığını belirtmiştir. Bu oranlar nadiren suç

olaylarının yaşandığını göstermektedir. Kullanıcının % 96'sı bina girişini güvenli bulurken, % 4'ü güvenli bulmamaktadır. Çalışma alanındaki konutlar diğer örnek alanlara göre daha güvenlidir. Kullanıcının % 99'u otoparkları güvenli bulmakta olup, % 1'i güvenli bulmamaktadır. Kullanıcının % 93'ü yaya yollarını güvenli bulmakta ve % 7'si ise güvenli bulmamaktadır.

Anket yapılan kullanıcının % 87'si aydınlatmanın yetersiz olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.175). Çalışma alanında iç ve dış mekan güvenli bulunmasına rağmen, aydınlatmanın yetersiz olması geceleri güvensiz ortamın oluşmasına sebep olabilmektedir.

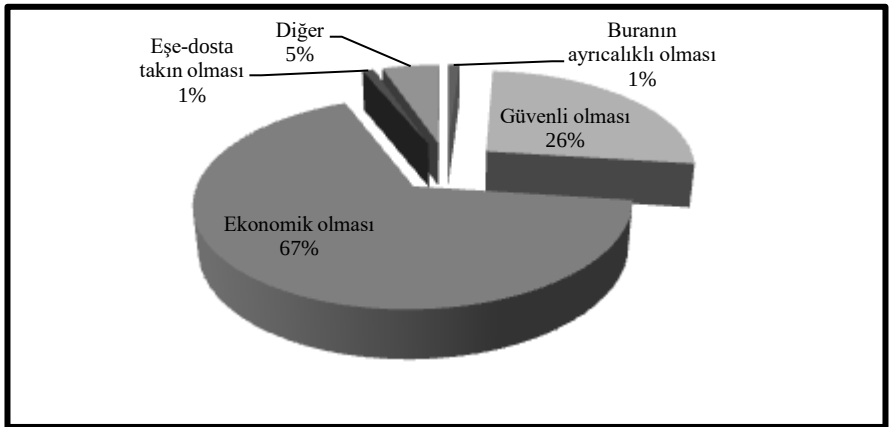


Şekil 4.175. Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım

- **Hijyenik Faktörler ve Atık Yönetimi:** Kullanıcıya çevresel sorunlara ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket yapılan kullanıcının % 89'u çevreyi yeterince bakımlı ve temiz bulmakta, % 5'i kısmen bakımlı bulmakta ve diğer % 5'i temiz ve bakımlı bulmamaktadır. Çalışma alanında atık yönetimine ilişkin bir uygulamaya rastlanmamıştır.
- **Düzenleyici Yasal faktörler:** Toplu konut alanı, TOKİ'nin uymak zorunda olduğu yasa ve yönetmeliklere göre tasarlanmıştır. Çalışma alanında düzeni bozan ilişkilere ve suç olaylarına nadiren rastlanmakla beraber, olması halinde gerekli yasal işlemler yapılmaktadır.
- **Ekonomi:** Sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesi kapsamında ele alınan üretici egemenliği, idareli kullanma, yerel ekonomiye destek, verimlilik, az emisyon ve enerji sakınımı, yaygın geri dönüşüm olanakları, tarımsal yaşam alanlarında dengeli gelişim ilkeleri diğerlerinde olduğu gibi bu çalışma alanında da görülmemektedir.

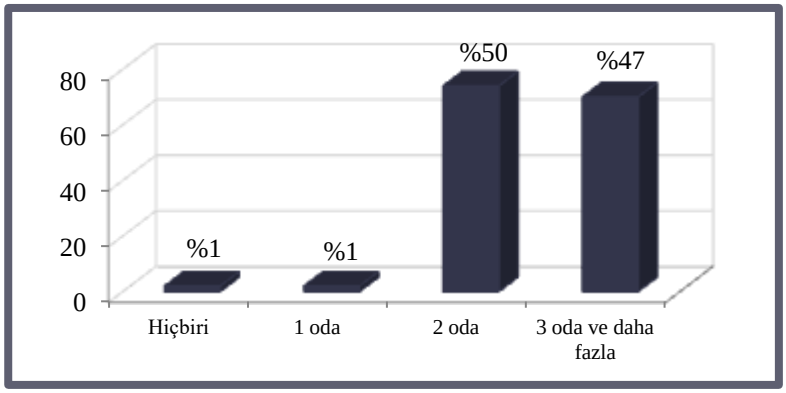
Çalışma alanının alt ve orta gelir grupları için sosyal konut uygulaması olması diğer bir ilke olan toplumsal yatırımın sağlandığını göstermektedir. Diğer örnek alanlara göre daha yüksek gelir düzeyine sahip olmalarına rağmen, anket yapılan kullanıcıların %

67'si konutların ekonomik olması sebebiyle burasını tercih etmiştir (Şekil 4.176). Bu alanın, TOKİ'nin alt ve orta gelir grubu için ürettiği sosyal konutlar olduğu kullanıcı tarafından da belirtilmiştir.



Şekil 4.176. Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım

Ekolojiye dayalı üretim ilkesi odaların güneş alma imkanları açısından değerlendirilmiştir. Çalışma alanındaki anket yapılan kullanıcı görüşlerine göre konutların % 50'sinde 2 oda, % 47'sinde 3 oda ve daha fazlası, % 1'inde 1 oda güneş almakta ve diğer % 1'inde ise odalar güneş almamaktadır (Şekil 4.177). Güneş alan odaların çoğunlukta olması sağlıklı ve daha ekonomik ortamların oluşması bakımından önem taşımaktadır.



Şekil 4.177. Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım

Kolay erişebilirlik, kolay ulaşım ve toplu taşıma ağırlıklı ulaşım ilkesi ise çalışma alanının merkezde olmasından dolayı diğer örnek alanlara göre daha iyi durumdadır. Daha çok toplu taşıma ve özel araç tercih edilmektedir. Toplu konut alanında olması gereken sosyal donatı alanları bulunmamakta ancak, yakın çevrede bulunanların yürüme mesafesinde olması bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Çalışma alanı planlı yapılaşmış çevrede yer almaktadır. Yapılaşmanın dolmak üzere olduğu çevrede nüfus açısından yoğun, fakat kontrollü bir büyüme söz konusudur.

Hastalık, işsizlik, çalışamama gibi durumlarda ekonomik güvence ilkesi yaşayanların meslek ve ekonomik durumlarına göre değişiklik göstermektedir.

Güçlü halk katılımı ilkesi sağlanamamaktadır. Diğer çalışma alanlarında olduğu gibi, genelde, sınırlı halk katılımı ya da halkın katılımı sağlanmadan kararlar alınmakta ve uygulanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki ekonomik sürdürülebilirlik göstergelerinden Planlama (Proje) ve yapım maliyeti; genel olarak standart ve birbirinin aynısı projeler ile düşürülmektedir. Malzeme kalitesi; ülke genelindeki malzemeyle aynıdır. Yerel malzeme ve gelişmiş teknolojik olanaklar kullanılmamıştır.

Belli bir nüfusa hizmet eden toplu konut alanı daha çok barınma amaçlı üretilmiş ve yapılar kullanıcı tarafından estetik bulunmaktadır. Komşularını tanıyan ve bahçeyi yaygın kullanan toplum geçmişteki alışkanlıklarını sürdürmektedir. Yapılar ödeme kolaylığı ve düşük maliyete baplı olarak ekonomik bulunmakta ve tercih edilmektedir.

Karataş toplu konut alanında, çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kriterleri tam olarak sağlanmasa da ilkokul yerleşim ünitesi için gerekli ilkeler sağlanamamış, sosyal alt yapı yakın çevreden karşılanmıştır. Bu durum yaşayanalr için sorun olarak görülmemiştir. Birbirinden bağımsız üç yapı adasından oluşan alanda topoğrafik özellikler yerleşimi kolaylaştırmıştır.

4.4 Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanının Sürdürülebilirlik Çerçevesinde İncelenmesi

Bu başlık altında Akabe toplu konut alanı, sürdürülebilirliğin çevresel ve sosyo-ekonomik boyutuyla ele alınmaktadır.

4.4.1. Çevresel Sürdürülebilirlik

Çalışmada çevresel sürdürülebilirlik, konut topluluğu ölçeğinde ve konut bloğu ölçeğinde genel kriterler bağlamında değerlendirilmektedir.

4.4.1.1. Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler

Diğer çalışma alanlarında olduğu gibi Akabe toplu konut alanı; mevcut arazi kullanım ve plan kararları, topoğrafya, jeolojik yapı ve toprak özellikleri, yerleşime

uygun alanların seçimi, iklim, bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri, manzara, çevre sorunları, mülkiyet, arsanın büyüklüğü ve şekli (erişilebilirlik mesafesi, yoğunluk), sosyal altyapı eğitim tesisi, sağlık tesisi, ticari merkez, sosyal ve kültürel tesis, idari tesis, dini tesis, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları), teknik altyapı ve ulaşım (taşıt yolu, otopark, yaya yolu, bisiklet yolu, yardımcı elemanlar) açısından ele alınmaktadır.

- Mevcut Arazi Kullanım ve Plan Kararları

Şanlıurfa ili Eyyubiye ilçesinde yer alan Akabe Toplu Konutları kent merkezine yaklaşık 5 km mesafede bulunmakta, 37° 08’ K ve 38° 44’ D koordinatları arasında yer almaktadır (Şekil 4.178). Kentin batıya doğru olan gelişme alanı içinde yer alan toplu konut alanı, Gaziantep-Şanlıurfa Karayolunun güneyinde konumlanmaktadır.

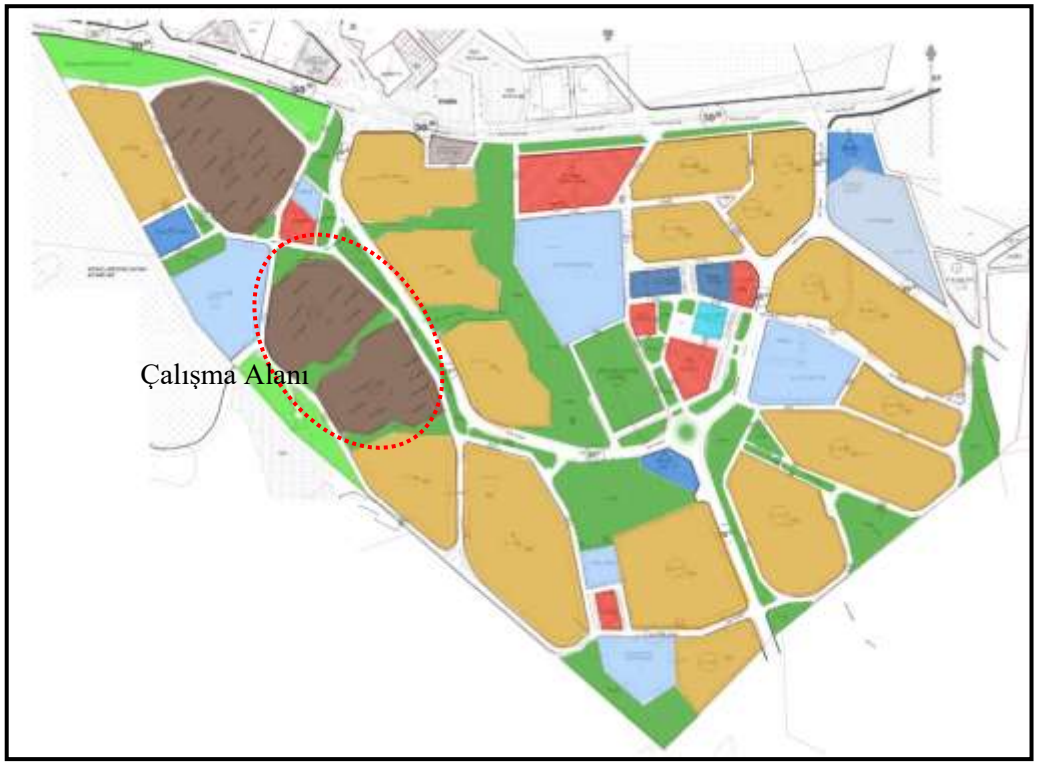


Şekil 4.178. Çalışma alanının konumu (https://earth.google.com,.2016)

Çalışma alanı olarak seçilen ada, büyük bir toplu konut alanı içinde yer almaktadır. Dolayısıyla, Kuzey, doğu ve güney yönlerinde konut alanları, batısında ise boş alanlar bulunmaktadır. TOKİ alanın kuzeyinde (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolunun kuzeyinde) küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

Farklı ölçeklerdeki planlar incelendiğinde alanın kentsel yerleşik alan olarak belirlendiği görülmektedir. 2012 yılında onaylanan Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda çalışma alanı "Kentsel Yerleşik Alan" olarak gösterilmiş olup, doğusu ve batısında kentsel gelişme alanı, kuzeyinde küçük sanayi tesisi, güneyinde ise çayır-mera alanları bulunmaktadır.

24/10/1989 tasdik tarihli Şanlıurfa Toplu Konut Alanı İmar Planı'nda çalışma alanı A lejantı ile gösterilmekte ve dubleks yapıları kapsayan az katlı konut alanları bulunmaktadır (Şekil 4.179). Plan notlarına göre; "az katlı konut alanlarında TAKS 0.35'i, KAKS 0.70'i ve blok boyları 50 m'yi aşamaz" denilmektedir. Yapı adası içinde çekme mesafeleri farklılaşmakta olup 3-5-10 m şeklindedir.

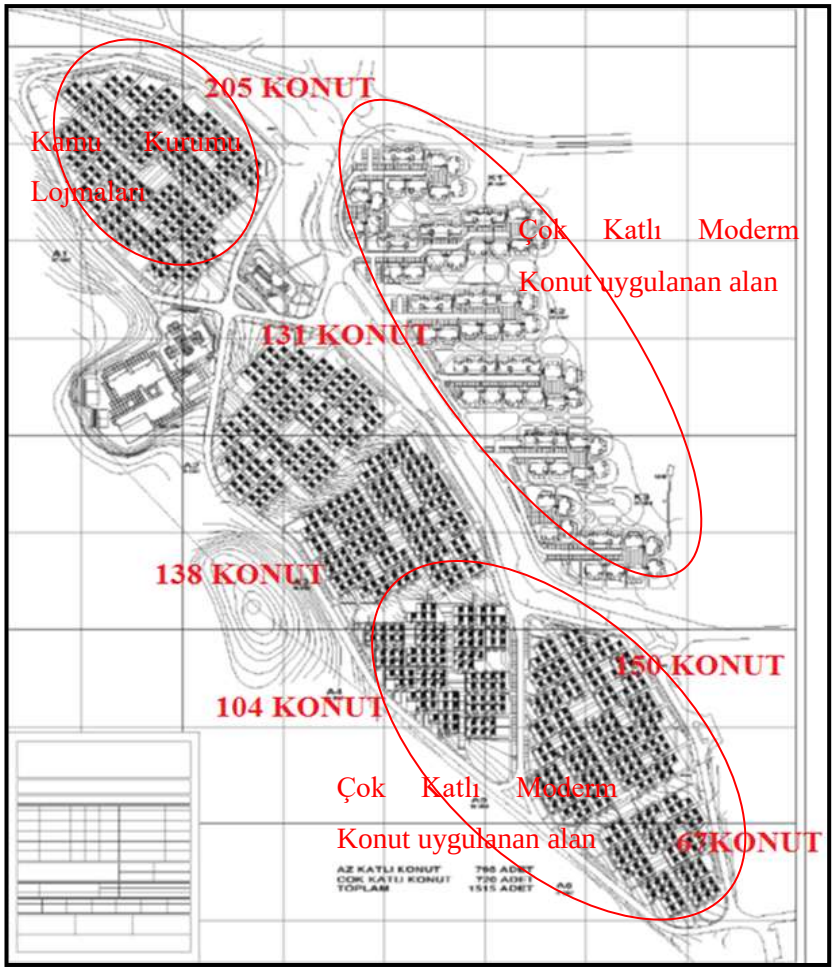


Şekil 4.179. Şanlıurfa Toplu Konut Alanı İmar Planı (www.sanliurfa.bel.tr, 2016)

Çalışma alanı, kırsaldan kente göç eden düşük gelirli gruplar için 1995 yılında mimar Erdoğan ELMAS ve mimar Zafer GÜLÇUR'dan oluşan ekip tarafından tasarlanmış, 1997 yılında uygulanmış ve 1996 yılında 5. Ulusal Mimarlık Ödülleri

arasında yer alan "Proje" dalında başarı ödülü kazanmıştır. Proje, 795'i az katlı ve 720'si ise çok katlı olmak üzere 1510 adet konutu ve sosyal donatıları (ticaret alanı ve eğitim tesisi) içermektedir (http://v2.arkiv.com.tr/ ,2017).

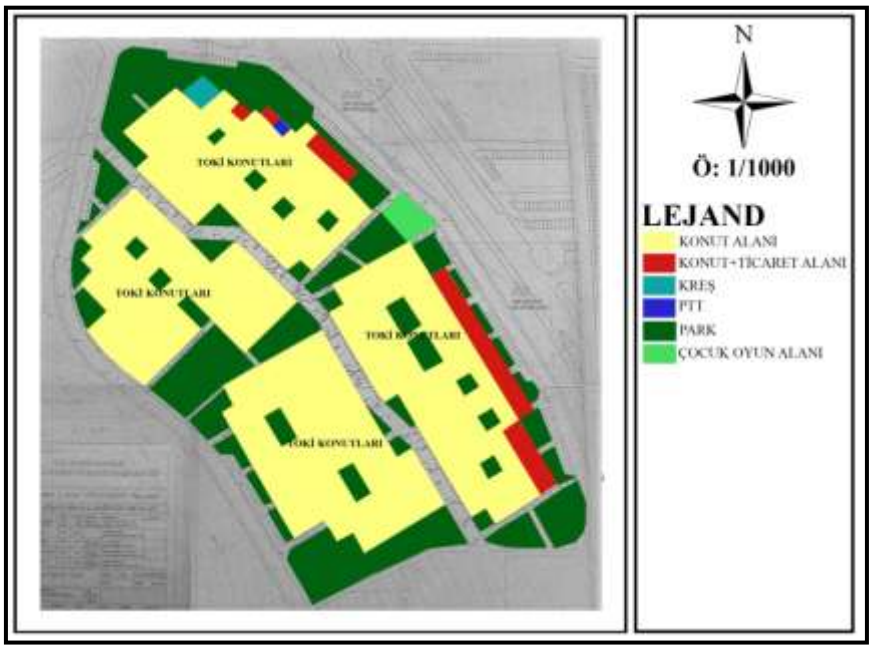
Günümüzde, 474 adet geleneksel konut mevcut olup, 205 adeti kamu kurumu lojmanı olarak kullanılmaktadır. Vaziyet planında gösterilen çok katlı konutlar uygulanmış, ancak diğer geleneksel konut olarak tasarlanan yapı adaları çok katlı modern konut olarak uygulanmıştır (Şekil 4.180). Yine vaziyet planında gösterilen ticaret alanı ve eğitim tesisi günümüzde mevcuttur. Çalışma alanı 269 adet dubleks yapıdan oluşmaktadır.



Şekil 4.180. Akabe geleneksel konut projesi vaziyet planı (Korkmaz 2006)

Mevcut imar planı kararlarına genel olarak uyulmuştur. Vaziyet planından farklı olarak, günümüzde otopark sayıları azaltılmış, ihtiyaçlar doğrultusunda çeşitli fonksiyonlar eklenmiştir. Kuzeyde köşe parselde yer alan konut kreşe (Gülücük Kreş ve Gündüz Bakımevi) dönüştürülmüş, kuzeydoğudaki ana ulaşım aksı boyunca konutların

çoğunda zemin katlarda ticari birimler yer almaya başlamıştır. Bölgeye doğalgazın gelmesiyle doğalgaz tesisatçılarının sayısı artmıştır. Bunun yanı sıra kuaför, bakkal, emlakçı, pastane gibi ticari fonksiyonlar ve PTT hizmet vermeye başlamıştır. Ayrıca alanın ortasından geçen aks üzerinde 3 adet bakkal olduğu gözlenmiştir. Kuzeydoğudaki yeşil alan içine çocuk oyun alanı tasarlanmıştır. Özetle, günümüzde çalışma alanı konut, konut+ticari birimler, kreş, PTT, yeşil alanlar, çocuk oyun alanı, ulaşım aksları ve otoparklardan oluşmaktadır (Şekil 4.181).



Şekil 4.181. Çalışma alanının mevcut arazi kullanımı

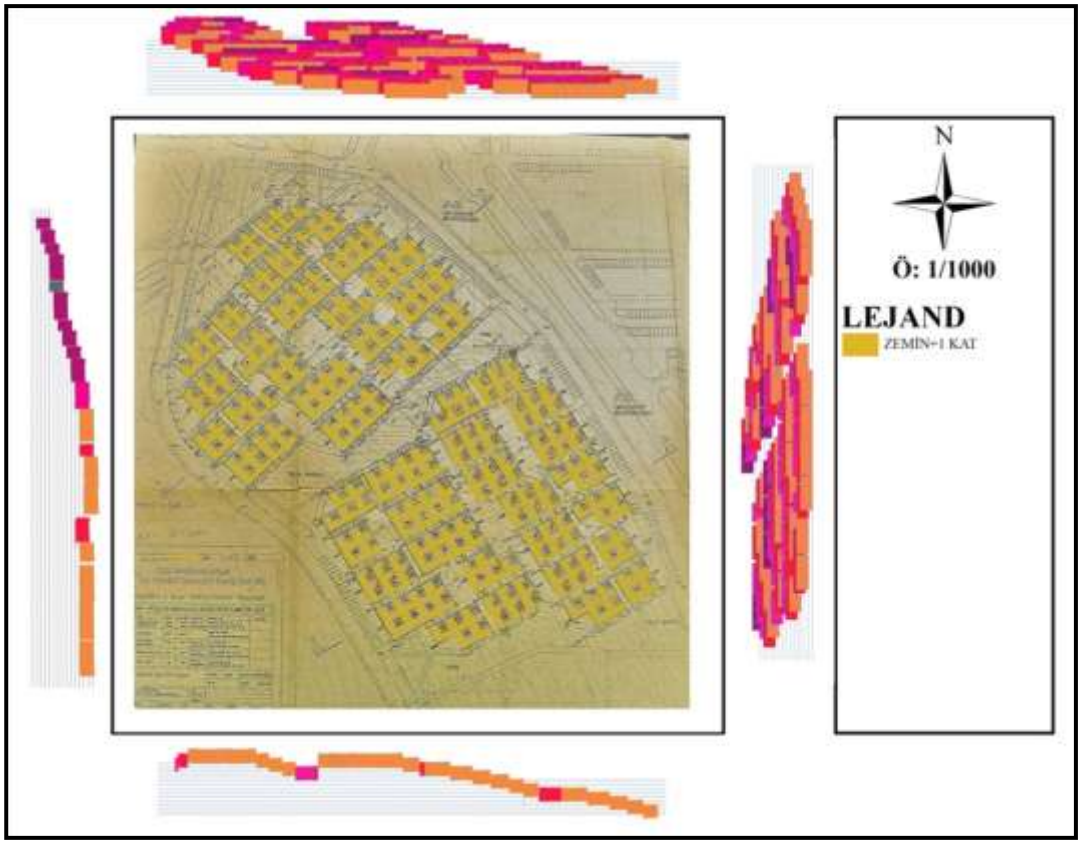
Çalışma alanı, kentin batıya doğru olan gelişme aksı içinde şehirlerarası ana ulaşım aksının güneyinde yer almaktadır. İlk toplu konut uygulamasının bu bölgede 1997'de gerçekleşmesiyle birlikte TOKİ'nin kent çeperlerindeki uygulama politikasının burada da yansımasını bulduğu görülmektedir.

- **Topoğrafya**

Çalışma alanı, değişken eğimli ve yükseltisi fazla olan bir alandır. Yükseklik kuzeydoğudan güney batıya doğru artmakta olup, yükselti 680-725 m arasında değişmektedir. Eğim ise % 0 - % 25 aralığında olup, ağırlıklı olarak % 0-11 arasıdır (Şekil 4.183). Eğimli bir alanda konumlanan konutların % 52'sinin eğim yüzdesi 0-7, % 25'inin eğim yüzdesi 7-13 ve % 21'inin eğim yüzdesi 19-25 arasındadır.

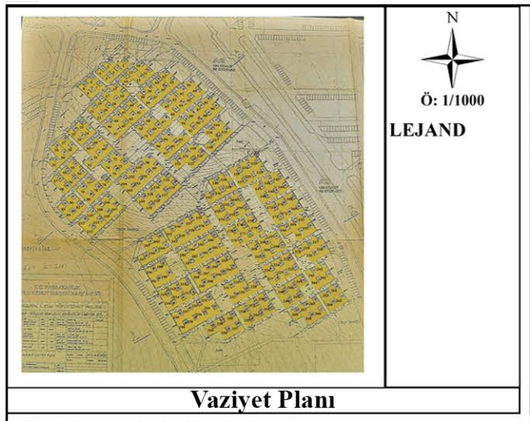
Çalışma alanının topoğrafik özellikleri korunarak tasarımda değerlendirilmiştir. Yapılar tekil ya da ikiz ev şeklindedir. Yerel mimariye uygun, avlulu dubleks konut tipi kullanılmıştır.

Farklı kotlara oturmaları sebebiyle yapıların daha rahat rüzgar ve güneşten yararlanıldığı düşünülse de, yapıların ikiz düzende olmaları ve tasarımda rüzgar yönünden öte daha çok eğim yönünün dikkate alınmış olması bunu engellemektedir (Şekil 4.182). Yazları çok kurak ve sıcak, kışları bol yağışlı ve ılıman geçen Şanlıurfa için vadi yerleşimi uygundur. Yükseltisi 680-725 m arasında değişen çalışma alanında ılıman nemli-ılıman kuru iklime uygun yerleşme görülmektedir.

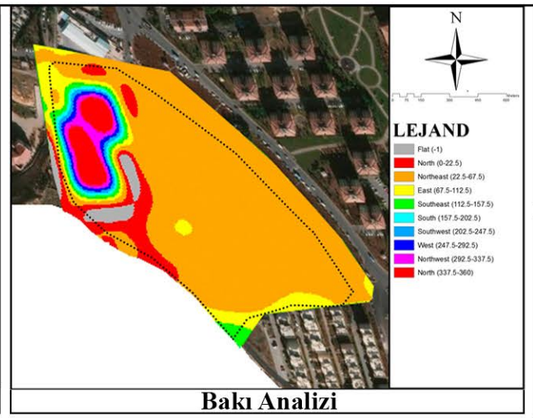


Şekil 4.182. Akabe toplu konut alanında kat adetleri ve siluet

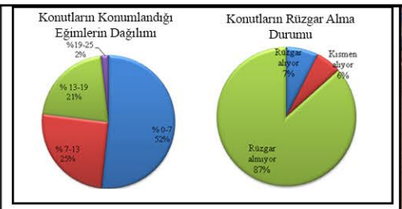
Çalışma alanında açık ve yeşil alanların bırakılması ile gölge ve esinti alanları oluşturulmaya çalışılmış, sokak-meydan, duvar, avlu ve küçük açıklıklarla güneşin etkisinin sıcak aylarda en aza indirilmesi, tasarımın temel ilkelerini oluşturmuştur (Korkmaz 2006). Çalışma alanındaki toplu konutlar, Şekil 4.184'te görüldüğü gibi düz bir zemine oturtulmuş, ancak önündeki yapı ile arasında 2 m kot farkı bulunmaktadır.



Vaziyet Planı



Bakı Analizi



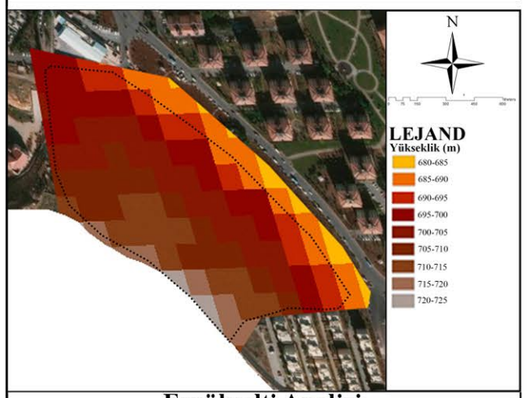
Konutların Yöneliş Açılarının Dağılımı

Bina no	Açı (o)
1-131 arası	40
132-269 arası	27

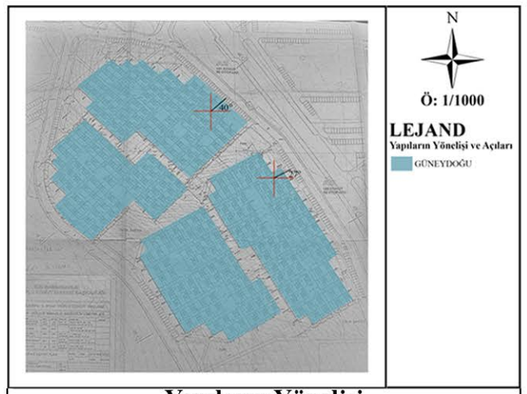




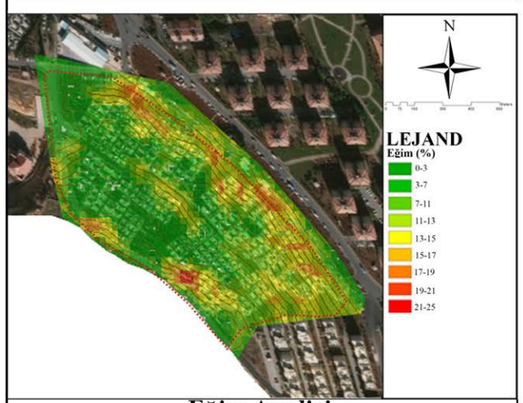
ŞANLIURFA AKABE TOPLU KONUT ALANI



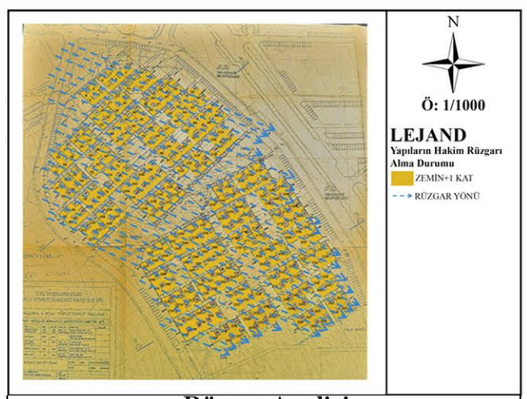
Eşyükselti Analizi



Yapıların Yönelişi



Eğim Analizi



Rüzgar Analizi

Konutların Konumlandığı Eğimlerin Dağılımı

Bina no	% 0-7	% 7-13	% 13-19	%19-25	Bina no	% 0-7	% 7-13	% 13-19	%19-25	Bina no	% 0-7	% 7-13	% 13-19	%19-25	Bina no	% 0-7	% 7-13	% 13-19	%19-25
1	+				69	+				137			+		205	+			
2	+				70	+				138	+				206	+			
3	+				71		+			139	+				207	+			
4	+				72	+				140	+				208	+			
5	+				73	+				141	+				209	+			
6	+				74	+				142	+				210	+			
7	+				75	+				143			+		211			+	
8	+				76	+				144			+		212			+	
9	+				77	+				145			+		213			+	
10		+			78	+				146		+			214			+	
11		+			79	+				147		+			215			+	
12	+				80	+				148		+			216			+	
13	+				81	+				149	+				217			+	
14	+				82	+				150	+				218			+	
15	+				83	+				151	+				219			+	
16	+				84			+		152	+				220			+	
17	+				85		+			153	+				221			+	
18	+				86		+			154	+				222		+		
19	+				87			+		155	+				223		+		
20	+				88			+		156	+				224		+		
21	+				89		+			157	+				225		+		
22	+				90	+				158	+				226		+		
23	+				91		+			159	+				227		+		
24	+				92	+				160	+				228		+		
25	+				93	+				161	+				229		+		
26	+				94		+			162	+				230		+		
27	+				95	+				163	+				231		+		
28	+				96		+			164	+				232		+		
29		+			97	+				165	+				233			+	
30	+				98			+		166	+				234			+	
31	+				99			+		167			+		235			+	
32			+		100	+				168			+		236			+	
33			+		101		+			169			+		237			+	
34		+			102	+				170		+			238			+	
35		+			103	+				171			+		239		+		
36		+			104	+				172		+			240		+		
37			+		105	+				173		+			241			+	
38	+				106	+				174	+				242			+	
39	+				107	+				175	+				243			+	
40	+				108	+				176	+				244			+	
41	+				109	+				177	+				245		+		
42	+				110	+				178	+				246		+		
43	+				111	+				179	+				247		+		
44	+				112			+		180	+				248			+	
45	+				113		+			181		+			249			+	
46	+				114		+			182	+				250		+		
47	+				115		+			183	+				251		+		
48	+				116	+				184	+				252		+		
49	+				117	+				185	+				253		+		
50	+				118	+				186	+				254		+		
51	+				119	+				187	+				255		+		
52	+				120	+				188				+	256		+		
53	+				121	+				189				+	257		+		
54	+				122	+				190				+	258			+	
55	+				123	+				191				+	259		+		
56	+				124			+		192			+		260		+		
57	+				125			+		193			+		261			+	
58	+				126		+			194			+		262			+	
59		+			127		+			195			+		263			+	
60		+			128		+			196			+		264			+	
61			+		129		+			197	+				265		+		
62			+		130	+				198	+				266		+		
63		+			131	+				199	+				267		+		
64		+			132			+		200		+			268		+		
65	+				133				+	201	+				269		+		
66	+				134			+		202		+							
67	+				135			+		203		+							
68	+				136		+			204		+							

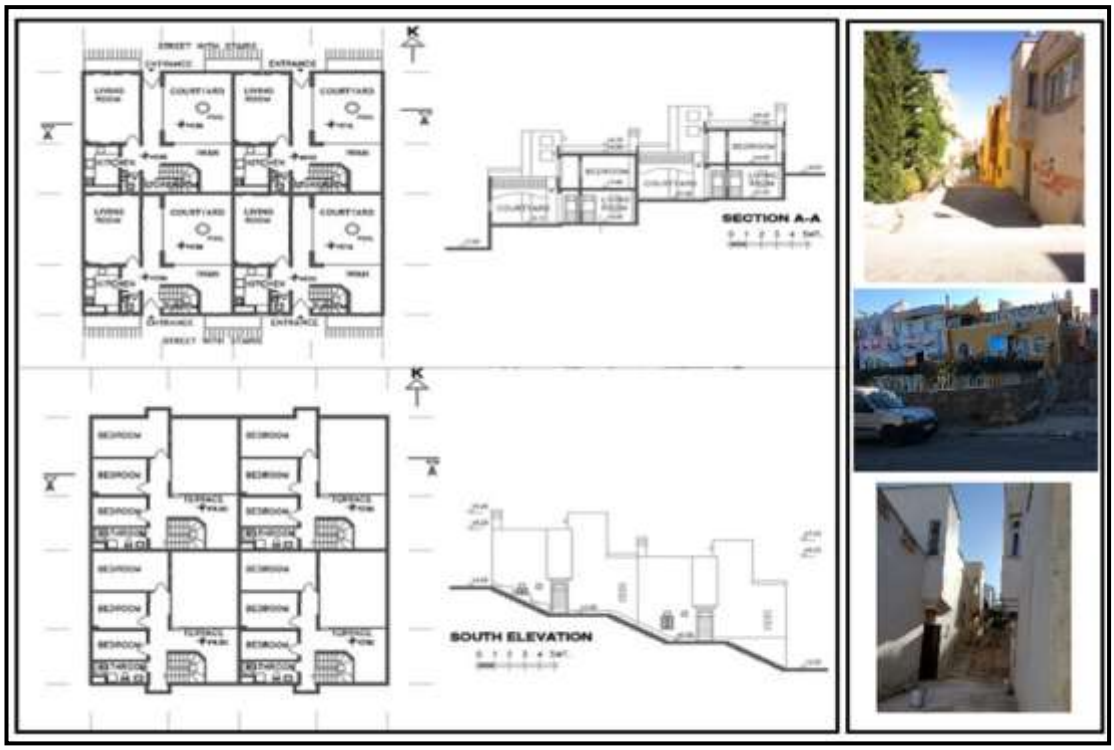
Konutların Rüzgar Alma Durumu

Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor	Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor	Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor	Bina no	Rüzgar alıyor	Kısmen alıyor	Rüzgar almıyor
1	+			69			+	137			+	205			+
2	+			70			+	138			+	206			+
3			+	71			+	139			+	207			+
4	+			72			+	140			+	208			+
5		+		73			+	141			+	209			+
6	+			74			+	142			+	210			+
7			+	75			+	143			+	211			+
8	+			76			+	144			+	212			+
9			+	77			+	145			+	213			+
10	+			78			+	146			+	214			+
11			+	79			+	147			+	215	+		
12			+	80			+	148			+	216	+		
13			+	81		+		149			+	217			+
14			+	82			+	150			+	218			+
15		+		83	+			151			+	219			+
16			+	84	+			152			+	220			+
17			+	85			+	153			+	221			+
18			+	86			+	154			+	222			+
19		+		87			+	155			+	223			+
20			+	88			+	156			+	224			+
21	+			89			+	157			+	225			+
22		+		90			+	158			+	226			+
23	+			91			+	159			+	227			+
24			+	92			+	160			+	228			+
25	+			93			+	161			+	229			+
26		+		94			+	162			+	230			+
27	+			95			+	163			+	231			+
28			+	96			+	164			+	232			+
29	+			97			+	165			+	233			+
30			+	98		+		166			+	234			+
31	+			99			+	167	+			235			+
32	+			100			+	168			+	236			+
33			+	101			+	169			+	237			+
34			+	102			+	170			+	238			+
35			+	103			+	171			+	239	+		
36			+	104			+	172			+	240	+		
37			+	105			+	173			+	241			+
38			+	106			+	174			+	242			+
39			+	107			+	175			+	243			+
40			+	108			+	176			+	244			+
41			+	109			+	177			+	245			+
42			+	110			+	178			+	246			+
43			+	111			+	179			+	247			+
44			+	112		+		180			+	248			+
45			+	113		+		181			+	249			+
46	+			114			+	182			+	250			+
47		+		115			+	183			+	251			+
48			+	116			+	184			+	252			+
49			+	117			+	185			+	253			+
50			+	118			+	186			+	254			+
51			+	119			+	187			+	255			+
52			+	120			+	188			+	256			+
53			+	121			+	189			+	257			+
54			+	122		+		190			+	258			+
55			+	123			+	191		+		259			+
56			+	124			+	192			+	260			+
57	+			125			+	193			+	261			+
58	+			126			+	194			+	262			+
59	+			127			+	195			+	263			+
60			+	128			+	196			+	264			+
61			+	129			+	197			+	265			+
62			+	130			+	198			+	266			+
63			+	131			+	199			+	267			+
64			+	132			+	200			+	268			+
65			+	133			+	201			+	269			+
66			+	134			+	202			+				
67			+	135			+	203			+				
68			+	136			+	204			+				



Toplu Konut AlanınaAit Görseller

Şekil 4.183. Topoğrafya ve iklim analizi



Şekil 4.184. Konut-eğim ilişkisi (Akyürek Elmas Architecture; Bekleyen ve Korkmaz 2013)

Alana ait topoğrafik haritaya göre yapılan bakı analizinde alanın büyük kısmı kuzeydoğuya doğru yönelmiştir. Güney yönlerine bakan alanlar yok denecek kadar azdır. Çalışma alanında yapılar eğime paralel yerleşmiş olup, genel olarak kuzeydoğu yönündedir. Ancak yapıların yerleşiminde açısal farklılıklar bulunmaktadır. Çalışma alanındaki konut yapılarının 131 bina (% 48,6) 40^o ve 138 bina (% 41,4) 27^o açı ile konumlandırılmıştır.

Topoğrafik özelliklerin tasarımda kullanılması ile iklimsel faydayı artırılabilirken, bu durum konut yapımını zorlaştırıcı ve maliyet arttırıcı olarak da değerlendirilebilmektedir.

- **Jeolojik Yapı ve Toprak Özellikleri**

Çalışma alanı 3. derece deprem kuşağında yer almakta olup, neritik kireçtaşı özelliği göstermektedir (yerbilimleri.mta.gov.tr 2018). Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın yaptığı çalışmaya göre çalışma alanının 1990 yılında orman ve yarı doğal alan olduğu görülmektedir (Şekil 4.185).

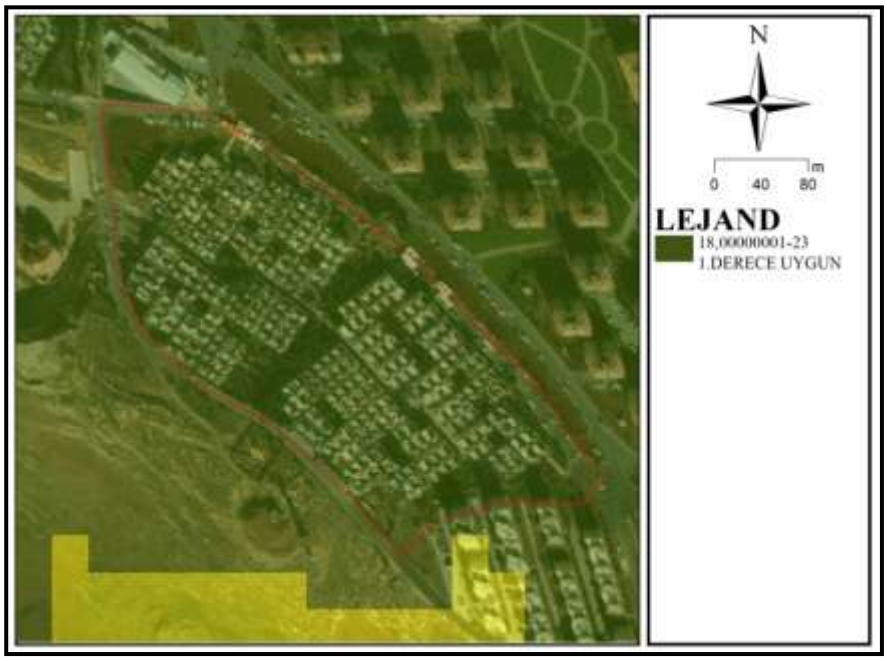


Şekil 4.185. Çalışma alanının 1990-2017 yılları arazi kullanım karşılaştırması (http://corine.ormansu . gov.tr/corine, 20.03.2017)

Toplu konut alanı ve çevresinde jeolojik açıdan sakınca oluşturacak alanların ve tarım alanlarının olmaması önemli bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

– **Yerleşime Uygun Alanların Seçimi**

Arazi kullanım, yükselti, eğim, bakı, jeoloji ve erozyon durumuna ait paftaların çakıştırılması ile elde edilen yerleşime uygunluk analizine göre çalışma alanı 1. derece uygun alan olarak belirlenmiştir (Şekil 4.186).



Şekil 4.186. Akabe toplu konut alanının yerleşime uygunluk analizi

– **İklim**

Şanlıurfa, yazları çok kurak ve sıcak, kışları bol yağışlı ve ılıman geçmekte olup, günlük ve yıllık sıcaklık farkları şiddetlidir (www.sanliurfa.bel.tr,2016). Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre, uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama değerlerde en

sıcak ayın 38.7 ^{o}C ile Temmuz ayı olduğu ve en düşük sıcaklığın 2.2 ^{o}C ile Ocak ayında yaşandığı görülmektedir. Aynı şekilde en fazla yağış alan ay Ocak, en az yağış alan aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğünden verilen bilgiye göre çalışma alanının bulunduğu Eyyubiye ilçesinde hakim rüzgar yönü Batı-Kuzeybatıdır. Çalışma alanındaki yapıların % 87'si rüzgar almamakta, % 7'si rüzgar almakta, % 6'sı ise kısmen rüzgar almaktadır.

– **Bitki Örtüsü ve Peyzaj Kriterleri**

Sıcak ve kurak iklim nedeniyle ilde yaygın bitki örtüsü steptir. İlkbahar yağmurları ile yeşeren ve yaz sıcaklıklarında sararan cılız otlar, papatya, gelincik, yabani buğday, çiğdem, kekik, deve dikeni ve meyan kökü en çok rastlanan bitki türleridir (www.urfa.org/turkce/cografya,2016). Çalışma alanında park olarak tasarlanan alnalrda zeytin, sedir, ıhlamur, sarıçam, servi ve incir gibi çeşitli bitkiler görülmekte olup bölge ikliminde yetişebilen türlerdir.



Şekil 4.187. Çalışma alanındaki bitki türleri

Yapılar arasındaki rampa ve merdivenler karo ya da beton kaplamadır. Taşıt yolları ve ana yaya aksı ise kilitli parke taştır. Çim yüzey ve su ögesi bulunmamaktadır.

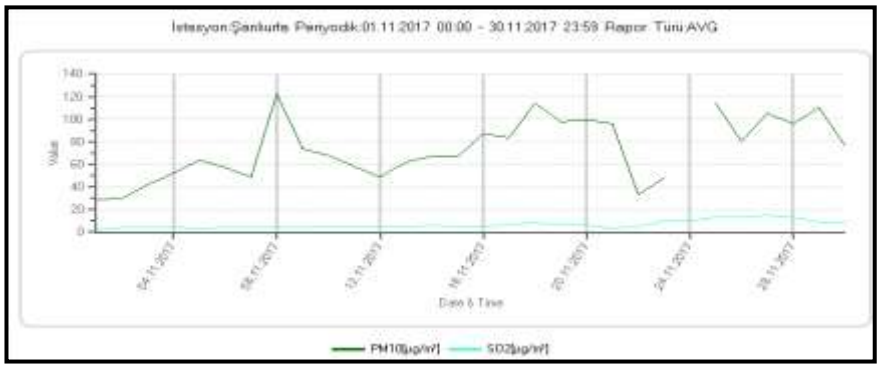
– **Manzara**

Yapılaşmayı asıl yönlendiren topoğrafya olmuştur. Alanın güney ve güneybatısında boş alanlar bulunmakla birlikte, yapılar topoğrafyadan dolayı kuzey yönlerinde yer almış ve bu nedenle de manzara olabilecek açık alanları görememektedir. 1997'de yapımı tamamlanan bu alan için o dönemde kuzey yönleri de boş alan olduğundan burası da manzara unsuru olarak değerlendirilebilir. Günümüzde kuzey doğusunda yer alan rekreasyon alanını belirli noktalardan görebilmektedir.

- **Çevre Sorunları**

Çalışma alanının kuzeyinden Gaziantep- Şanlıurfa yolunun geçmesi ve Küçük sanayi sitesinin bulunması sebebiyle gürültü ve çevre kirliliğinin yaşanması olasıdır. Bazı bina girişlerinde çöp kovaları, belli noktalarda ise çöp konteynırları bulunmakta ancak bunların yeterli sayıda olmadığı gözlenmektedir.

Ulusal hava kalitesi izleme ağı verilerine göre Şanlıurfa genelinde hava kirliliği değişkenlik göstermekte, belli tarihlerde artmaktadır. 2017 yılı Kasım ayı için aylık ortalama PM değeri 74 ve aylık ortalama SO2 değeri 7'dir (Şekil 4.188).



Şekil 4.188. Şanlıurfa hava kirliliği ölçümleri (www.havaizleme.gov.tr, 2017)

- **Mülkiyet**

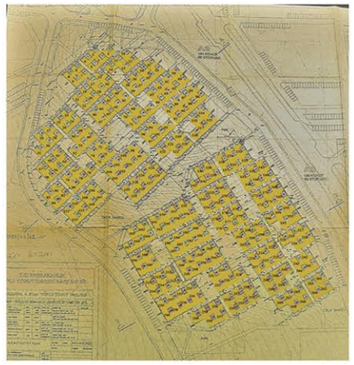
Çalışma alanındaki toplu konutlar hazine arazisi üzerine yapılmıştır.

- **Arsanın Büyüklüğü ve Şekli**

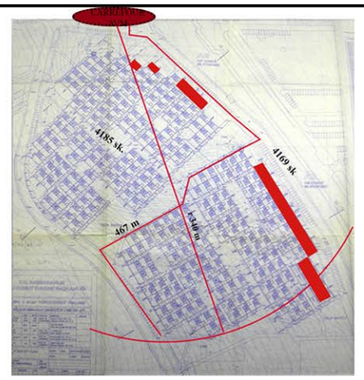
Çalışma alanı erişilebilirlik mesafesi ve yoğunluk açışından değerlendirilmektedir.

- **Erişilebilirlik Mesafesi:** Çalışma alanının 1997'de uygulanan vaziyet planında sosyal donatı alanlarından okul, ticaret alanı ve park alanları bulunmakta olup, bunların uygulandığı görülmektedir. Çalışmada, bu alanlar ile günümüzde çalışma alanı sınırları içinde bulunan sosyal altyapı değerlendirilmiştir. Buna göre, konutların % 49'u (132 yapı) ticaret tesisine 0-250 m uzaklıkta, % 51'i ise (137 yapı) 250-500 m mesafededir.[40] Kuzeydoğudaki ana aks ile alanın ortasından geçen aks üzerinde ticari birimlerin bulunması, özellikle bakkal sayısının fazla olması günlük ihtiyaçları karşılayacak ticari birimlerin yürüme mesafesi içinde konumlandığını göstermektedir (Şekil 4.189).

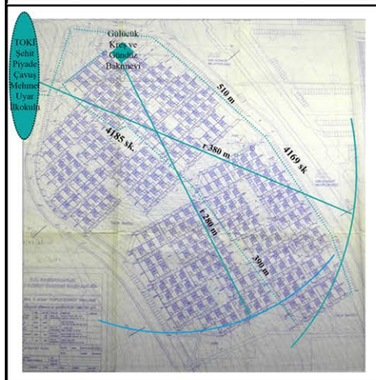
[40] Ölçümler google.earth üzerinden yapılmıştır.



Vaziyet Planı



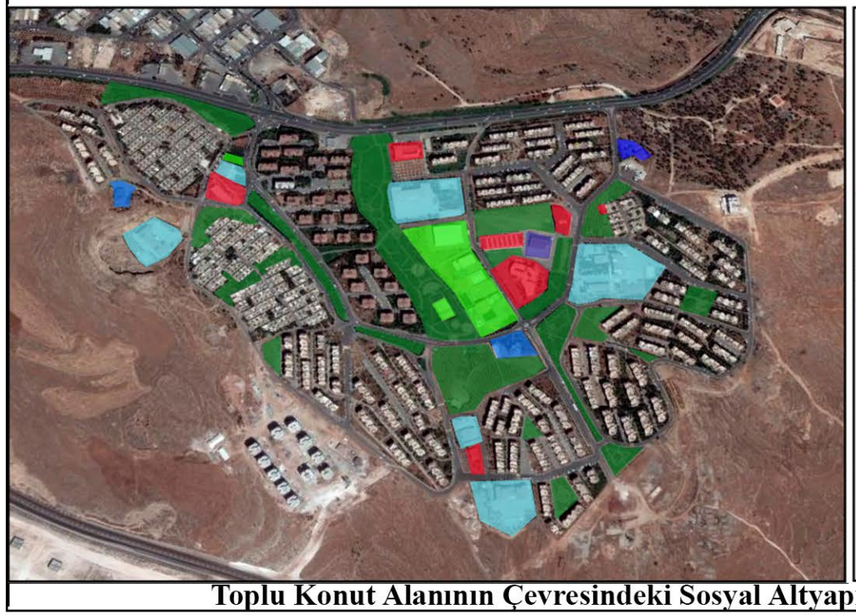
Ticari Tesis



Eğitim Tesisi



Çocuk Oyun Alanı ve Parklar



Toplu Konut Alanının Çevresindeki Sosyal Altyapı



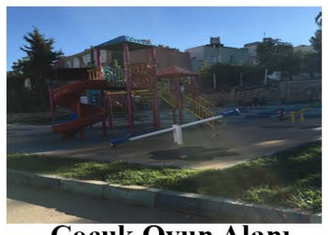
Kreş



İlkokul



Park



Çocuk Oyun Alanı



Ticari Tesis



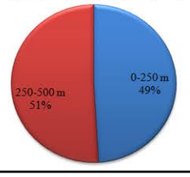
Konut+Ticaret Alanı



ŞANLIURFA AKABE TOPLU KONUT ALANI

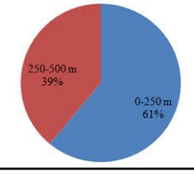
Konutların İlkokula Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	Bina no	0-250 m	250-500 m	Bina no	0-250 m	250-500 m	Bina no	0-250 m	250-500 m
1			69	"		137	"		205		"
2	"		70	"		138		"	206		"
3	"		71	"		139		"	207		"
4	"		72	"		140		"	208		"
5	"		73	"		141		"	209		"
6	"		74	"		142		"	210		"
7	"		75	"		143	"		211		"
8	"		76	"		144	"		212		"
9	"		77	"		145	"		213		"
10	"		78	"		146	"		214		"
11	"		79	"		147	"		215		"
12	"		80	"		148	"		216		"
13	"		81	"		149	"		217		"
14	"		82	"		150		"	218		"
15	"		83	"		151		"	219		"
16	"		84	"		152		"	220		"
17	"		85	"		153		"	221		"
18	"		86	"		154		"	222		"
19	"		87	"		155		"	223		"
20	"		88	"		156		"	224		"
21	"		89	"		157		"	225		"
22	"		90	"		158		"	226		"
23	"		91	"		159		"	227		"
24	"		92	"		160		"	228		"
25	"		93	"		161		"	229		"
26	"		94	"		162		"	230		"
27	"		95	"		163		"	231		"
28	"		96	"		164		"	232		"
29	"		97	"		165		"	233		"
30	"		98	"		166		"	234		"
31	"		99	"		167		"	235		"
32	"		100	"		168	"		236		"
33	"		101		"	169	"		237		"
34	"		102		"	170	"		238		"
35	"		103		"	171		"	239		"
36	"		104		"	172	"		240		"
37	"		105		"	173		"	241		"
38	"		106		"	174		"	242		"
39	"		107		"	175		"	243		"
40	"		108		"	176		"	244		"
41	"		109		"	177		"	245		"
42	"		110		"	178		"	246		"
43	"		111	"		179		"	247		"
44	"		112	"		180		"	248		"
45	"		113	"		181		"	249		"
46	"		114	"		182		"	250		"
47	"		115	"		183		"	251		"
48	"		116	"		184		"	252		"
49	"		117	"		185		"	253		"
50	"		118	"		186		"	254		"
51	"		119	"		187		"	255		"
52	"		120	"		188		"	256		"
53	"		121	"		189		"	257		"
54	"		122	"		190		"	258		"
55	"		123	"		191		"	259		"
56	"		124	"		192		"	260		"
57	"		125	"		193		"	261		"
58	"		126		"	194		"	262		"
59	"		127		"	195		"	263		"
60	"		128		"	196		"	264		"
61	"		129		"	197		"	265		"
62	"		130		"	198		"	266		"
63	"		131		"	199		"	267		"
64	"		132		"	200		"	268		"
65	"		133		"	201		"	269		"
66	"		134		"	202		"			
67	"		135		"	203		"			
68	"		136		"	204		"			



KonutlarınTicari Tesise Olan Uzaklıklarının Dağılımı

Bina no	0-250 m	250-500 m	Bina no	0-250 m	250-500 m	Bina no	0-250 m	250-500 m	Bina no	0-250 m	250-500 m
1	"		69	"		137		"	205	"	
2	"		70	"		138		"	206		"
3	"		71	"		139		"	207		"
4	"		72	"		140		"	208		"
5	"		73	"		141		"	209		"
6	"		74	"		142		"	210		"
7	"		75	"		143		"	211		"
8	"		76	"		144		"	212		"
9	"		77	"		145		"	213	"	
10	"		78	"		146		"	214	"	
11	"		79	"		147		"	215	"	
12	"		80	"		148		"	216	"	
13	"		81	"		149		"	217		"
14	"		82	"		150		"	218		"
15	"		83	"		151		"	219		"
16	"		84	"		152		"	220		"
17	"		85	"		153		"	221		"
18	"		86	"		154		"	222		"
19	"		87	"		155	"		223		"
20	"		88	"		156	"		224		"
21	"		89	"		157	"		225		"
22	"		90	"		158	"		226		"
23	"		91	"		159	"		227		"
24	"		92	"		160	"		228		"
25	"		93	"		161	"		229		"
26	"		94	"		162	"		230		"
27	"		95	"		163	"		231		"
28	"		96	"		164	"		232		"
29	"		97	"		165	"		233		"
30	"		98	"		166	"		234		"
31	"		99	"		167	"		235		"
32	"		100	"		168		"	236		"
33	"		101	"		169		"	237	"	
34	"		102	"		170		"	238		"
35	"		103	"		171		"	239	"	
36	"		104	"		172		"	240		"
37	"		105	"		173		"	241		"
38	"		106	"		174		"	242		"
39	"		107	"		175		"	243		"
40	"		108	"		176		"	244		"
41	"		109	"		177		"	245		"
42	"		110	"		178		"	246		"
43	"		111	"		179		"	247		"
44	"		112	"		180	"		248		"
45	"		113	"		181	"		249		"
46	"		114	"		182	"		250		"
47	"		115	"		183	"		251		"
48	"		116	"		184	"		252		"
49	"		117	"		185	"		253		"
50	"		118	"		186	"		254		"
51	"		119	"		187		"	255		"
52	"		120	"		188	"		256		"
53	"		121	"		189	"		257		"
54	"		122	"		190	"		258		"
55	"		123	"		191	"		259		"
56	"		124	"		192		"	260		"
57	"		125	"		193		"	261		"
58	"		126	"		194		"	262		"
59	"		127	"		195		"	263		"
60	"		128	"		196		"	264		"
61	"		129	"		197		"	265		"
62	"		130	"		198		"	266		"
63	"		131	"		199		"	267		"
64	"		132		"	200		"	268		"
65	"		133		"	201		"	269		"
66	"		134		"	202		"			
67	"		135		"	203	"				
68	"		136		"	204	"				

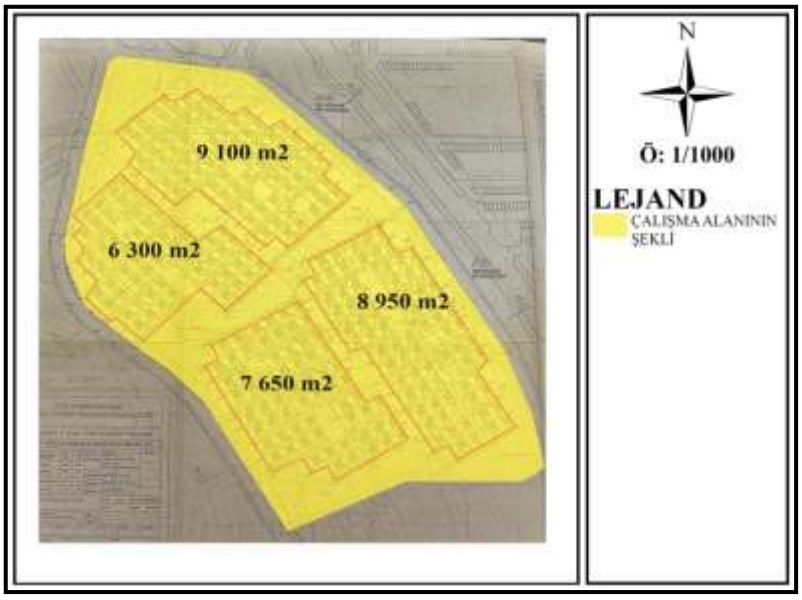


Şekil 4.189. Donatı paftası

Konutların % 61'i (164 yapı) çalışma alanının kuzeybatısında bulunan eğitim tesisine 0-250 m uzaklıkta, % 39'u ise (105 yapı) 250-500 m mesafededir. Benzer şekilde çalışma alanının kuzeydoğusunda yer alan kreş de 280-300 m yarıçapı sağlar nitelikte olup, yürüme mesafesi içinde konumlanmaktadır (Şekil 4.189). Çalışma alanının yakın çevresinde olan camiye en uzaktaki yapının mesafesi 560 m olup, yapıların çoğu için yürüme mesafesi içindedir. Yakın çevredeki sağlık tesisine en uzaktaki yapının meafesi ise 1300 m olup, yürüme mesafesi dışında kalmaktadır (Şekil 4.189).

1997'de çalışma alanındaki konutların inşasından sonra yakın çevrede etaplar halinde TOKİ konutları yapılmaya devam etmiş ve beraberinde sosyal altyapı tesisleri de inşa edilmiştir. Mahalle ölçeğinde bulunması gereken sosyal donatı alanları mevcut hale gelmiştir. Çalışma alanında yaşayanlar da bu tesisleri kullanmakta, yürüme mesafesi dışında bulunanlara da kullanıcı yürüyerek gitmeyi tercih etmektedir.

- **Yoğunluk:** Çalışma alanı 49.378 m^2 büyüklükte olup, konut alanları 31.550 m^2 alan kaplamaktadır[41]. Alanda yaklaşık 1560[42] kişi yaşamakta ve yoğunluk 315 kişi/ha'dır. Çalışma alanı farklı büyüklük ve şekilde dört adadan oluşmaktadır (Şekil 4.190).



Şekil 4.190. Çalışma alanı şekli ve yapı adalarının büyüklükleri

[41] Ölçümler, google earth üzerinden yapılmıştır.

[42] Nüfus ortalama hane halkı büyüklüğü dikkate alınarak hesaplanmıştır. 2016 yılı Şanlıurfa hane halkı büyüklüğü 5.8 kişidir. (www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24646.2017)

– **Sosyal Altyapı**

Çalışma alanında sosyal donatı alanı bulunmamakta, yakın çevrede mevcut olanlar kullanılmaktadır. Çalışmada, 1997 yılında vaziyet planında mevcut olan ticaret ve eğitim tesisi bu bölümde değerlendirilmiştir.

Çizelge 4.10. İlkokul yerleşme ünitesinde bulunması gerekenler ve çalışma alanındaki büyüklükler

Fonksiyon	**Mevcut Büyüklük (m2)**	**Kişi başı büyüylük (m2/kişi)**
Barınma	31 550	20,22
Eğitim Alanı	8.000 (ilkokul) + 450 (kreş)	5,41
Sosyo-kültürel Tesis Alanı	-	
Sağlık Tesisi Alanı	-	
Ünite Merkezi (Mağaza vs.)	3.800	2,43
Dini Tesis Alanı	-	
Yeşil Alanlar	6 718 + 600 (çocuk oyun alanı)	5,69
İdari Tesis Alanı	–	
Altyapı	Altyapı mevcut olup, büyüklük olarak değerlendirilmemiştir.	Değerlendirilmemiştir.

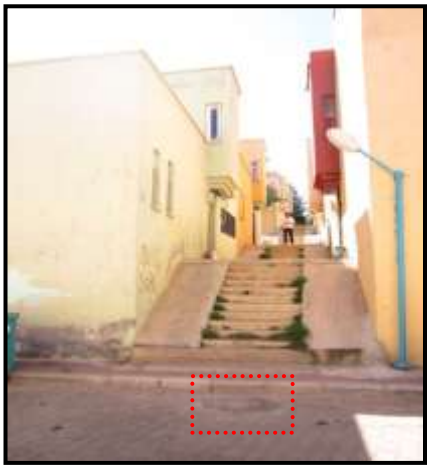
Çalışma alanı içindeki sosyal altyapı alanları yeterli büyüklükte olmasa da yakın çevrede alternatif sosyal donatı alanlarının bulunması bu tür ihtiyaçların karşılanmasını sağlamıştır.

- **Yeşil Alanlar:** Çalışma alanı içinde spor tesisi bulunmamakta, çocuk oyun alanı ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. Küçük park alanları yaklaşık 30-40 m'lik yarı çapa, daha büyük rekreasyon alanları da yaklaşık 145 m'lik yarı çapa hizmet etmektedir. Çocuk oyun alanı için hizmet yarıçapı 185 m'dir. Toplam rekreasyon alanı 6 718 m^2 ve çocuk oyun alanı büyüklüğü 600 m^2 kadardır (Şekil 4.189). Küçük park olarak tasarlanan alanlar çitle sınırlandırıldığından genelde en yakın konutun bahçesi şeklinde kullanılmaktadır.

- **Ortak Kullanım Alanları:** Çalışma alanında, aktif olarak kullanılan meydan niteliğinde alanlar bulunmamakta ancak, kullanıcı bu tür gereksinimlerini konut girişlerinin olduğu taraftaki merdiven sahanlıklarında ve rekreasyon alanlarında sağlamaktadır.

– **Teknik Altyapı ve Ulaşım**

Çalışma alanının elektrik, su, telefon, internet, atık su, kanalizasyon gibi teknik altyapıları tamamlanmıştır. Doğal gaz bölgeye yakın zaman içinde gelmiş, ancak yapılarda bulunmamaktadır. Alanda belli noktalarda trafolar yer almaktadır. Yaya yolu veya taşıt yolu üzerinde birçok noktada rögar kapaklarına rastlanmaktadır (Şekil 4.191).



Şekil 4.191. Çalışma alanındaki teknik alt yapıya ilişkin örnekler

Yardımcı elemanlardan işaret ve levhalara rastlanmamaktadır. Dış mekan mobilyalarından yer yer çöp kovaları ve aydınlatma elemanları kullanılmıştır (4.192). Yardımcı elemanların konumu genel olarak engellilerin geçişine uygundur. Çocuk oyun alanı çevresinde ve bazı park alanlarında oturma elemanları bulunmaktadır.



Şekil 4.192. Çalışma alanındaki yardımcı elemanlara örnekler

Çalışma alanını çevreleyen bir ulaşım sistemi mevcut olup, taşıt yolları eğime paraleldir. Taşıt yollarını birbirine bağlayan ve dik kesen merdiven ve rampalı yaya

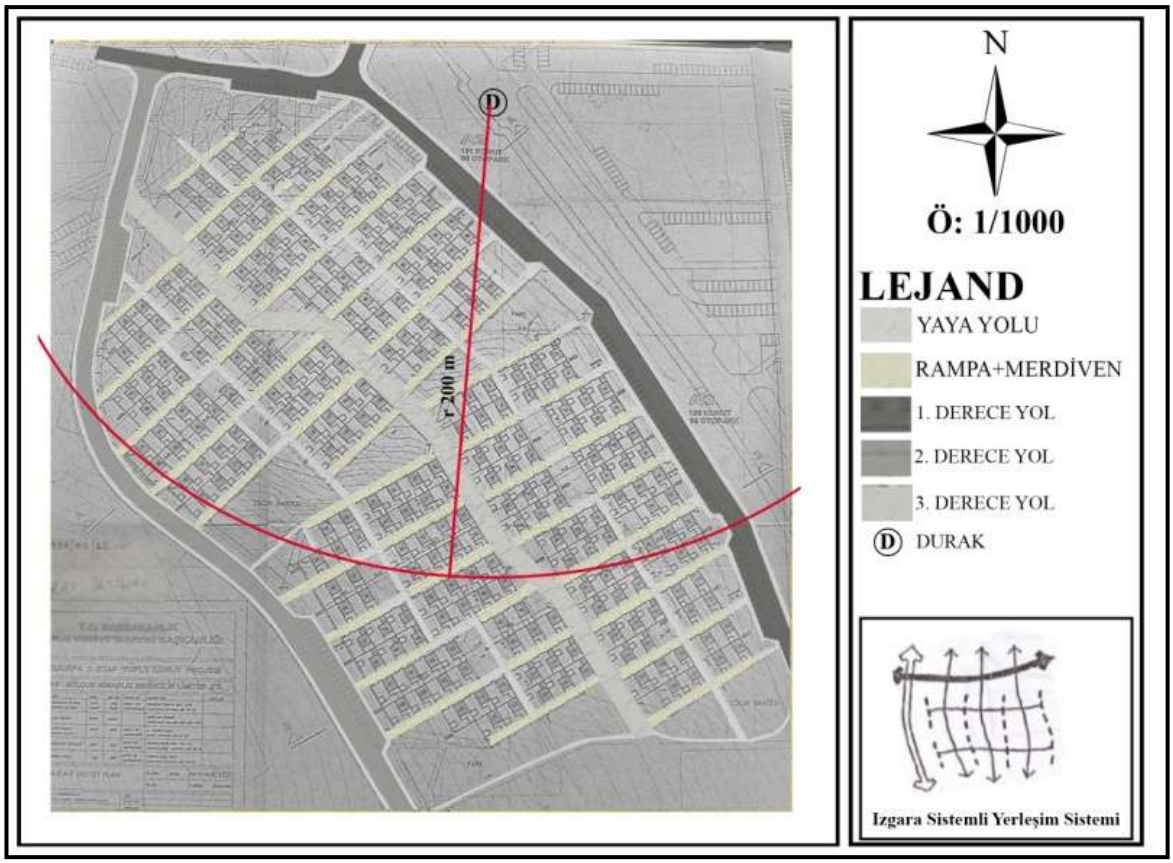
yolları bulunmaktadır. Buna göre yapı adalarına bakıldığında, yerleşim sistemi olarak ızgara sistem görülmektedir. Sokakların tasarımında sıcak-kuru iklim bölgesinde olması gereken dar sokak dokusuna dikkat edilmiştir. Batı-kuzey batı olan hakim rüzgar yönünde belli noktalarda ana ulaşım aksları sağlanmış, ancak bunun şaşırtmalı olması rüzgarın sürekliliğini engellemiştir (Şekil 4.193).



Şekil 4.193. Çalışma alanının sokak dokusu

- **Taşıt Yolları:** Çalışma alanının kuzeydoğusunda bulunan ulaşım aksı toplayıcı yol, güneybatısından geçen yol bağlayıcı yol, ortasından geçen yol ise servis yolu niteliğindedir. Kuzeydoğudaki yol, TOKİ bütününde ana yol görevi gören refüjle birlikte yaklaşık 40 m genişliğindedir. Çalışma alanının olduğu tarafta ise 10 m genişliğinde olan ulaşım aksı kot farkı sebebiyle ana yoldan yüksekte bulunmaktadır.

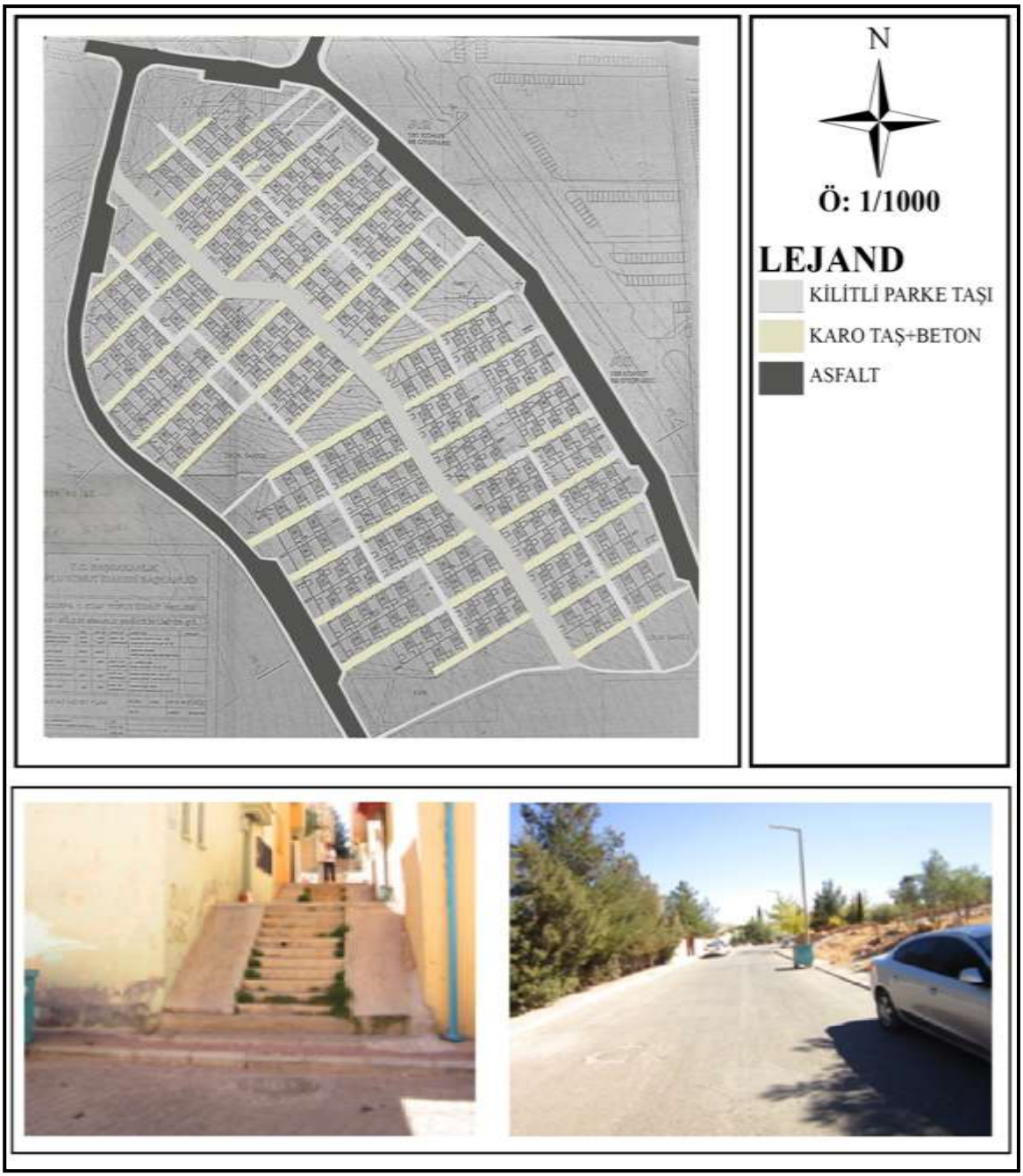
Trafik yoğunluğu açısından kuzeydoğudaki yol 1. derece, 10 m genişliğindeki güneybatıdaki yol 2. derece yol niteliğindedir (Şekil 4.194). Çalışma alanının ortasındaki taşıt yolu ise daha çok konut kullanıcıları tarafından kullanılmakta ve yaklaşık 7 m genişliğinde olup, 3. derece yoldur. Çalışma alanı içinde toplu taşıma için kuzeydoğudaki ana aks üzerinde duraklar bulunmakta olup, rahat erişim mesafesi olan 400 m'lik yarıçapı sağlamaktadır.



Şekil 4.194. Ulaşım kademelenmesi ve durak mesafesi

Çalışma alanında ada bazında verilen kararlar doğrultusunda yapıldığı döneme ait Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne genel olarak uyulmuştur. Alanda dubleks yapılar bulunmakta olup, adayı çevreleyen taşıt yolu 10 m genişliğindedir.

1. ve 2. derece olarak değerlendirilen yollar asfalt kaplama olup, 3. derece yollar, yaya yolları ve kaldırımlar kilitli parke taş kaplıdır (Şekil 4.195). Rampa ve merdivenler ise karo taş veya betondur.



Şekil 4.195. Zemin kaplaması

Kent merkezinin dışında yer alan çalışma alanına toplu taşıma (özel halk otobüsleri, belediye otobüsleri), taksi veya özel araçla ulaşım sağlanmaktadır. Çalışma alanı içindeki her yapıya rampa ve merdivenlerden dolayı araçla ulaşmak mümkün değildir.

- **Otoparklar:** Çalışma alanında araç yolları otoparklarla desteklenmiş olup, otoparklar büyüklük ve sayı olarak standartlara uygundur. Çalışma alanında engelli otoparkı bulunmamaktadır. Otoparkların zemin kaplaması asfalt olup, zemin kaplamasında tahribat söz konusudur (Şekil 4.196).



Şekil 4.196. Otopark alanı örnekleri

- **Yaya Yolları:** Birbirine paralel rampa ve merdivenden oluşan yaya yolları ile merdivenler arasındaki bağlantıyı sağlayan yaya aksları bulunmaktadır. Rampa ve merdivenler karo taş ya da betondur. Ana yaya aksları kilitli parke taştır. Yapı adası içindeki araç yolundaki kaldırımlar 80 cm - 1 m genişliğinde olup, sürekliliği yoktur. Kaldırım yüksekliği 10-15 cm civarındadır.

Alanın topoğrafik özelliklerinden dolayı merdiven yanında rampalar yaygın olarak kullanılmış, ancak standartlara uygun değildir. Rampa eğimi kullanıcıyı zorlayıcıdır. Rampa bulunmayan merdivenler de bulunmaktadır. Adayı çevreleyen güneydeki yolda kaldırım yüksekliği az olduğundan rampa kullanılmamıştır. Yaya yolları veya kaldırımların çoğunda zemin kaplamasından kaynaklı problemlere rastlanmaktadır.

- **Bisiklet Yolları:** Çalışma alanının eğimli yapısına bağlı olarak bisiklet yolu bulunmamaktadır. Genelde taşıt yolları bisiklet kullanıcıları tarafından tercih edilmektedir. Topoğrafik özellikler bisiklet kullanımını zorlaştırmaktadır.

Yayalar için önem taşıyan ergonomik standarların alandaki mevcudiyeti Çizelge 4.11'deki gibidir.

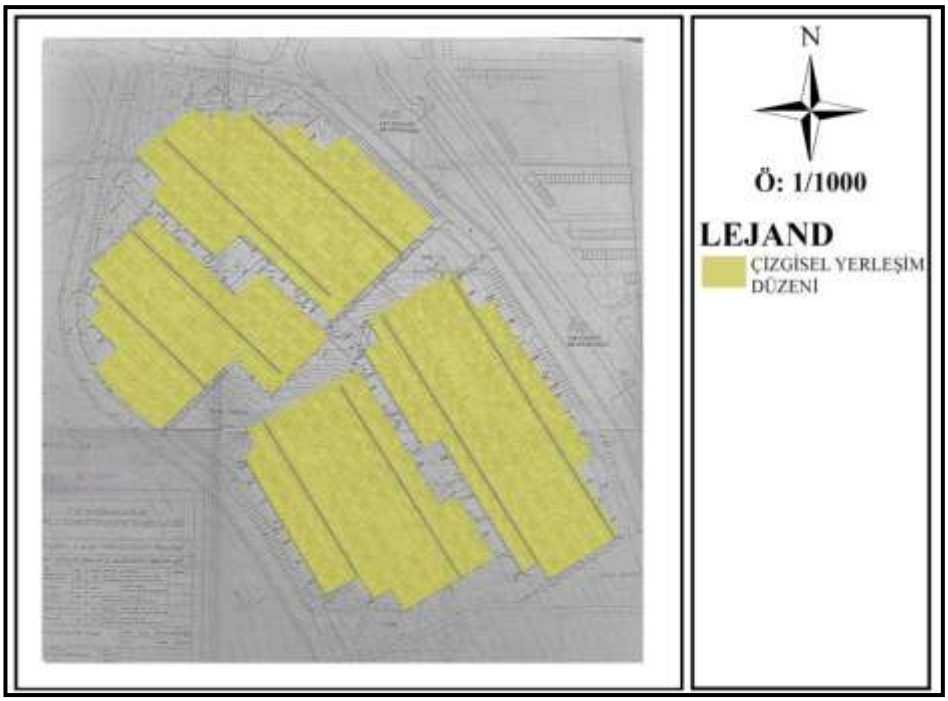
Çizelge 4.11. Çalışma alanının dış mekanlardaki ergonomik standartlara göre değerlendirilmesi

Kaldırım	Kaldırım yüksekliği10-15 cm arasındadır. Kaldırım genişliği değişken olup 60-150 cm arasındadır. Zemin kaplamasında kilitli parke taş kullanılarak kaymaz yüzey oluşturulmuş, ancak zemin kaplamasında yıpranma söz konusudur.	
Yaya yolu	Yaya yollarının konumlandığı eğimler genel olarak % 0-25 arasında değişmektedir. Yaya yolu genişliği 3,5-4 m arasındadır. İki tarafında rampa ve ortada merdiven olacak şekilde tasarlanmıştır. Kaldırımların zemin kaplamasında kilitli parke taşı, merdiven ve rampalarda beton ya da karo taş kullanılmıştır. Karo taşın olduğu bölgelerde kayma olasılığı bulunmaktadır.	
Koşu yolu	Koşu yolu tasarlanmamıştır.	-
Bisiklet yolu	Eğimden dolayı bisiklet yolu tasarlanmamıştır.	-
Merdiven	Alan eğimli olduğu için yaya yolları merdivenle desteklenmiştir. Merdivenlerin çoğunda rampa bulunmaktadır. Rampanın bulunduğu merdivenlerde, merdiven genişliği yaklaşık 100-150 cm'dir. Rampa bulunmayan merdivenlerde ise genişlik 1,5-2 m civarındadır. Rıhtlar ve basamaklar zorlayıcı değildir. Zemin kaplaması karo taş ya da betondur.	
Rampa	Ana ulaşım aksı üzerinde bazı yerlerde kaldırım rampaları mevcut, ancak kullanışlı değildir. Yaya yollarında kullanılan rampa eğimi % 20-30 arasında değişmekte olup standartlara uygun değildir. Rampa genişliği 80-100 cm arasında değişmektedir. Zemin kaplaması genelde betondur.	

4.4.1.2. Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler

- Blok Yerleşim Düzeni

Çalışma alanındaki bloklar çizgisel, yay, grup, hibrit şeklindeki yerleşim düzenine göre değerlendirilmiştir. Yapıların tamamı çizgisel yerleşim düzeni içinde yer almaktadır (Şekil 4.197).



Şekil 4.197. Yerleşim düzeni

– **Bina Formu**

Blokların rüzgar ve güneşten faydalanacak şekilde yerleştirilmesi önemlidir. Çalışma alanında daha çok lineer yerleşim hakim olup, yer yer şaşırtmalı sokak geçişleri görülmektedir. Çalışma alanında, L formunda dubleks yapılar bulunmaktadır (Şekil 4.198). Dubleks yapıların 15 tanesi tekil, diğerleri ikiz yapı şeklindedir. İklimin gerektirdiği yerel mimariye uygun olarak avlulu yapılar hakimdir. Yapıların birbirine yakınlığı ve diziliş yönleri rüzgar ve güneş alımını çoğu yerde engellemektedir.



Şekil 4.198. Blok formu (http://v2.arkiv.com.tr/p8818-urfa-toplu-konut-alani-avlulu-ve-katli konutlar.html#g.2017)

– **Blok Aralıkları ve Yükseklikleri**

Çalışma alanındaki blok aralıkları ve kat yükseklikleri iklimsel olarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kararlarına göre değerlendirilmiştir. Uygulamada, ada bazında çekme mesafesi kararlarına uyulmuştur. Sıcak ve kuru iklim bölgelerinde güneş ışınımından maksimum yararlanabilmek için hakim rüzgar yönünde bina aralıkları bina yüksekliğinin 2-5,5 katı kadar olmalıdır. Buna göre hakim rüzgar yönünde olması gereken bina aralığı 13-35,75 m'dir. Çalışma alanındaki yapıların 52 adeti bu ölçüleri sağlar niteliktedir[43] (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.12. Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi

Bina no	Bina Aralığı (m)	Bina no	Bina Aralığı (m)	Bina no	Bina Aralığı (m)	Bina no	Bina Aralığı (m)	Bina no	Bina Aralığı (m)	Bina no	Bina Aralığı (m)	Bina no	Bina Aralığı (m)
1	Yapı yok	**42**	3,5	**83**	Yapı yok	**124**	3,5	**165**	38,3	**206**	0	**247**	0
2	Yapı yok	**43**	0	**84**	0	**125**	0	**166**	0	**207**	3,5	**248**	15,6
3	0	**44**	3,5	**85**	3,5	**126**	3,5	**167**	45,7	**208**	0	**249**	17,4
4	Yapı yok	**45**	0	**86**	0	**127**	0	**168**	3,5	**209**	21,7	**250**	3,5
5	0	**46**	3,5	**87**	3,5	**128**	3,5	**169**	0	**210**	6,2	**251**	0
6	Yapı yok	**47**	0	**88**	0	**129**	0	**170**	3,5	**211**	6,7	**252**	3,5
7	0	**48**	3,5	**89**	3,5	**130**	28,1	**171**	0	**212**	0	**253**	0
8	Yapı yok	**49**	0	**90**	0	**131**	29,5	**172**	23,4	**213**	3,5	**254**	3,5
9	0	**50**	3,5	**91**	3,5	**132**	31,1	**173**	23,1	**214**	0	**255**	0
10	Yapı yok	**51**	0	**92**	17,5	**133**	0	**174**	3,5	**215**	3,5	**256**	9,9
11	0	**52**	13,3	**93**	14,6	**134**	29,1	**175**	0	**216**	Yapı yok	**257**	0
12	3,5	**53**	3,5	**94**	3,5	**135**	0	**176**	3,5	**217**	3,5	**258**	3,5
13	0	**54**	0	**95**	0	**136**	25,7	**177**	0	**218**	0	**259**	0
14	3,5	**55**	3,5	**96**	37,8	**137**	0	**178**	16,2	**219**	21,5	**260**	9,9
15	3,5	**56**	0	**97**	38,2	**138**	21,1	**179**	11,9	**220**	7	**261**	3,5
16	0	**57**	Yapı yok	**98**	27,8	**139**	0	**180**	3,5	**221**	11,8	**262**	0
17	3,5	**58**	0	**99**	0	**140**	31,7	**181**	0	**222**	3,5	**263**	3,5
18	0	**59**	15	**100**	3,5	**141**	0	**182**	3,5	**223**	0	**264**	0
19	3,5	**60**	0	**101**	0	**142**	26,8	**183**	0	**224**	3,5	**265**	3,5
20	0	**61**	3,5	**102**	3,5	**143**	14,9	**184**	3,5	**225**	0	**266**	0
21	Yapı yok	**62**	0	**103**	0	**144**	0	**185**	0	**226**	30,2	**267**	3,5
22	0	**63**	3,5	**104**	10,2	**145**	3,5	**186**	12,4	**227**	30,4	**268**	0
23	Yapı yok	**64**	0	**105**	17,4	**146**	0	**187**	24,9	**228**	14,9	**269**	13,6
24	0	**65**	3,5	**106**	3,5	**147**	3,5	**188**	3,5	**229**	3,5		

[43] Ölçüm yapılırken rüzgar yönünden en çok yararlanabilecek cephe dikkate alınmıştır.

Çizelge 4.12. Çalışma alanındaki bina yükseklikleri ve bina aralığı ilişkisi- Devamı

Bina no	Bina Aralığı (m)	**Bina no**	Bina Aralığı (m)	**Bina no**	Bina Aralığı (m)	**Bina no**	Bina Aralığı (m)	**Bina no**	Bina Aralığı (m)	**Bina no**	Bina Aralığı (m)	**Bina no**	Bina Aralığı (m)
25	Yapı yok	**66**	17	**107**	0	**148**	24,3	**189**	0	**230**	0		
26	0	**67**	14,8	**108**	3,5	**149**	3,5	**190**	3,5	**231**	15,9		
27	Yapı yok	**68**	3,5	**109**	0	**150**	0	**191**	Yapı yok	**232**	22,6		
28	0	**69**	0	**110**	3,5	**151**	3,5	**192**	3,5	**233**	3,5		
29	Yapı yok	**70**	3,5	**111**	0	**152**	0	**193**	0	**234**	0		
30	0	**71**	15,7	**112**	3,5	**153**	38,4	**194**	3,5	**235**	3,5		
31	Yapı yok	**72**	3,5	**113**	Yapı yok	**154**	13	**195**	10,4	**236**	0		
32	15	**73**	0	**114**	3,5	**155**	28,2	**196**	20,7	**237**	3,5		
33	0	**74**	13,5	**115**	0	**156**	0	**197**	8,1	**238**	0		
34	3,5	**75**	17	**116**	12,5	**157**	25,3	**198**	0	**239**	3,5		
35	0	**76**	13,5	**117**	15,5	**158**	0	**199**	3,5	**240**	Yapı yok		
36	3,5	**77**	3,5	**118**	15	**159**	22,2	**200**	0	**241**	3,5		
37	0	**78**	0	**119**	3,5	**160**	0	**201**	8,6	**242**	0		
38	13,3	**79**	3,5	**120**	0	**161**	43	**202**	27,4	**243**	10,1		
39	0	**80**	0	**121**	3,5	**162**	0	**203**	3,5	**244**	0		
40	3,5	**81**	3,5	**122**	0	**163**	41,9	**204**	0	**245**	3,5		
41	0	**82**	0	**123**	3,5	**164**	0	**205**	3,5	**246**	3,5		

– **Blok Girişi**

Çalışma alanında belli aralıklarla aydınlatma elemanları yerleştirilmiştir. Avluya geçiş merdivenli ve rampalı yola açılan kapıdandır. Rampa eğimi % 20-30 şeklinde olup, standartlara uygun değildir (Şekil 4.199).



Şekil 4.199. Bina girişi

– **Mülkiyet Sınırı**

Çalışma alanında mülkiyet sınırlarını yollar belirlenmiştir. Yapı duvarı ya da avlu duvarı mülkiyeti sınırlandırmıştır.

- **Farklılık/Monotonluk**

Yapıldığı dönemde her bina aynı ve açık renge boyanmıştır. "Beyaz evler" olarak adlandırılan çalışma alanında zamanla yapıların çeşitli renklerde boyanmasıyla farklılık kısmen sağlanmıştır. Ayrıca tadilatlarla yenilenen yapılar da mevcuttur. L tipi avlulu konut uygulanmış ve kullanılan malzeme betonarmedir. Yapıların farklı kodlara yerleştirilmesi ile hareketlilik kazandırılmıştır.

- **Yerel Mimariye Uygunluk**

Çalışma alanında açık renk bina rengi kullanılmış ve saydam yüzeyler diğer yapı örneklerine göre daha azdır. Bu anlamda iklimsel özellikler dikkate alınmıştır.

Yapılar tekil ya da ikiz düzendedir. Yerel mimariye uygun olarak tasarlanan yapılardaki bazı avlular kapatılarak konuta dahil edilmiştir. Yapıların bahçeleri bulunmamaktadır. Ancak, yapılar arasında belli noktalarda yer alan aktif yeşil alan olarak tasarlanan bölgeler en yakın konutun bahçesi niteliğindedir.

Değişken bir eğim ve yükselti mevcut olup, topoğrafik özelliklere uygun çözümler üretilmiştir. 315 kişi/ha yoğunluğa sahip alanda günümüzde ilkokul yerleşim ünitesinde olması gereken sosyal donatı alanlarının bir kısmı bulunmakta ve diğerleri çevreden sağlanmaktadır. Yerel mimari özelliklerinden yararlanılan alanda yapıların son dönemde renklendirilmesi ve topografyadan kaynaklı olarak monotonluk kısmen önlemiştir.

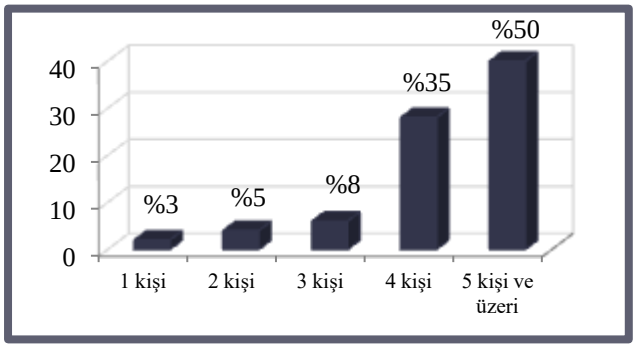
4.4.2. Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik

Akabe Toplu Konut Alanı, alanda yapılan anket sonuçlarına göre aşağıdaki başlıklar doğrultusunda değerlendirilmektedir.

- Nüfus
- Eşitlik ve sosyal adalet
- Sosyal sermaye
- Kültürel süreklilik
- Yaşam kalitesi (yaşanabilirlik ve işlevsellik)
- Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu
- Yönetim ve katılım
- Kimlik

- Estetik
- Esneklik
- Güvenlik
- Hijyenik faktörler ve atık yönetimi
- Düzenleyici yasal faktörler
- Ekonomi

- **Nüfus:** Daha önce de belirtildiği gibi site yönetimin verdiği bilgilere göre alanda 1560 kişi yaşamakta olup, yoğunluk 487 kişi/ha'dır. Çalışma alanında 80 anket yapılmıştır. Anket neticesine göre hanede yaşayan kişi sayısı en fazla % 50 oranı ile 5 kişi ve üzerinde olarak belirlenmiştir (Şekil 4.200). Kalabalık aile geleneğinin sürdüğü görülmektedir.

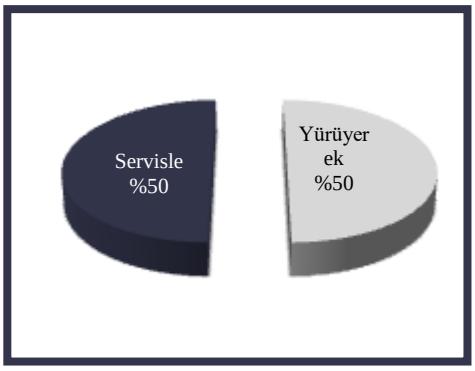


Şekil 4.200. Hanede yaşayan kişi sayısına göre dağılım

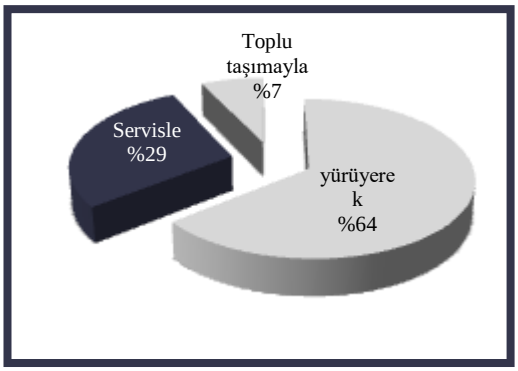
- **Eşitlik ve Sosyal Adalet:** Bu başlık altında sosyal donatı alanları ve rekreasyon alanlarının varlığı ve bu alanlarla istihdam yerlerine erişim imkanı sorgulanmıştır. Ayrıca, alanın engelli ve yaşlılar için uygunluğu araştırılmıştır.

"Yakın çevrede günlük ihtiyaçlarınızı karşıladığınız market vs. var mı?" sorusuna ankete katılanların tamamı "evet" cevabını vermiş ve anket uygulananların tamamı markete yürüyerek gittiğini belirtmiştir. Çalışma alanında ticari yapı bulunmamakta, ancak alanda yapılan fiziksel mekan ölçümlerine göre yapıların çoğu için yürüme mesafesi içinde olan market bulunmaktadır.

Anket uygulanan kişilerin % 5'inin anaokula/kreşe giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 50'si yürüyerek ve diğer % 50'si ise servisle ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.201). Anket uygulanan kişilerin % 35'inin ilkokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 64'ü yürüyerek, % 29'u servisle ve % 7'si toplu taşımayla ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.202).

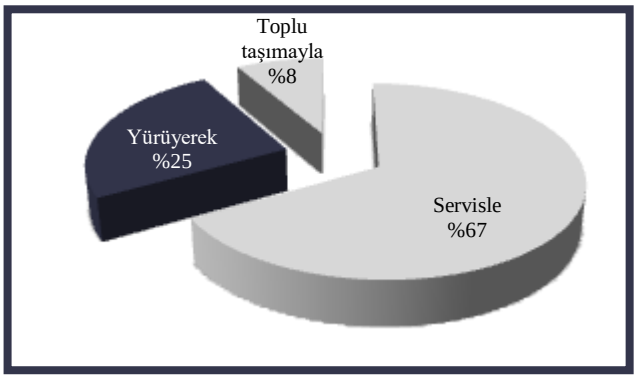


Şekil 4.201. Anaokulu/kreşe erişmede kullanılan ulaşım türü



Şekil 4.202. İlkokula erişmede kullanılan ulaşım türü

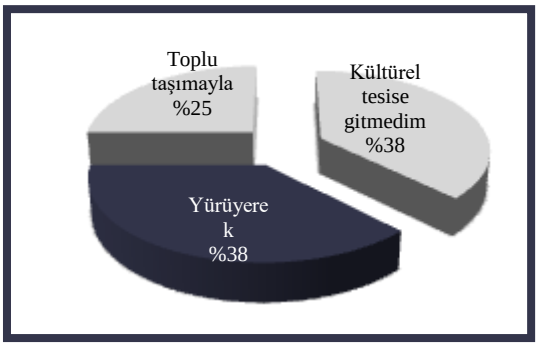
Anket uygulanan kişilerin % 30'unun ortaokula giden çocuğu bulunmaktadır. Bunların % 67'si servisle, % 25'i yürüyerek ve % 8'i toplu taşımayla ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.203).



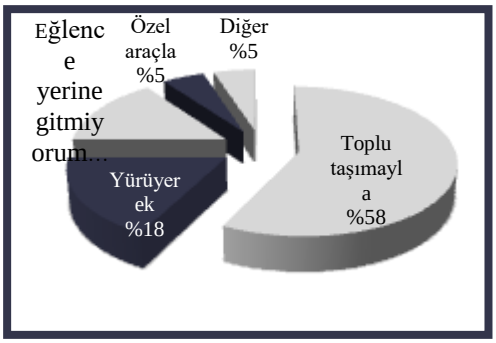
Şekil 4.203. Ortaokula erişmede kullanılan ulaşım türü

Anket sonuçları, toplu konut alanı içindeki çoğunluk anaokulu ve ilkokula yürüyerek, ortaokula ise servisle ulaşım sağlamaktadır. Çalışma alanı içinde eğitim tesisi bulunmamakta, ancak yakın çevredekilere yürüyerek ulaşım sağlanmaktadır.

"Yakın çevrede kültürel tesis var mı?" sorusuna ankete katılanların % 48'i "bilmiyorum/fikrim yok", % 33'ü "hayır", % 20'si ise "evet" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 38'i kültürel tesise gitmemiştir. Diğer % 38'i yürüyerek ve % 25'i toplu taşımayla kültürel tesise ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.204). Yürüme mesafesi içinde kültürel tesis bulunmamakta olup, kullanıcı kendi imkanları ile bu tür tesislere ulaşmaktadır. Eğlence yerlerine, anket uygulanan kullanıcının % 58'i toplu taşımayla, % 18'i yürüyerek, % 5'i özel araçla gitmekte, % 15'i ise gitmemektedir (Şekil 4.205).



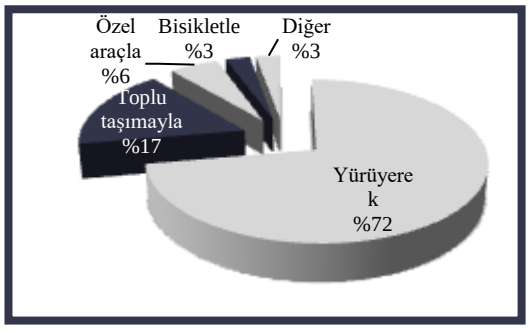
Şekil 4.204. Kültürel tesise erişmede kullanılan ulaşım türü



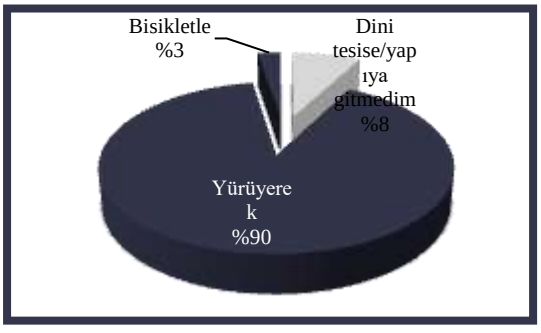
Şekil 4.205. Eğlence yerlerine erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede sağlık tesisi var mı?" sorusuna ankete katılanların % 90'ı "evet", % 8'i "bilmiyorum/fikrim yok", % 3'ü "hayır" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 72'si yürüyerek, % 17'si toplu taşımayla, % 6'sı özel araçla, % 3'ü bisikletle sağlık tesisine ulaşım sağlamaktadır (Şekil 4.206). Çalışma alanında sağlık tesisi bulunmamakta olup, ihtiyaç halinde yakın çevredeki kullanılmaktadır. Bu tesis yürüme mesafesi dışında kalmasına rağmen, çoğunluk yürüyerek gidebildiğini belirtmektedir.

"Yakın çevrede dini tesis/yapı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 98'i "evet", % 2'si "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. Ankete katılanların % 90'ı yürüyerek, % 3'ü bisikletle ulaşım sağlarken % 8'i dini tesise gitmemiştir (Şekil 4.207). Çalışma alanında cami bulunmamakta, ancak yapıların çoğu için yürüme mesafesi içinde olan bir cami yakın çevrede mevcuttur.



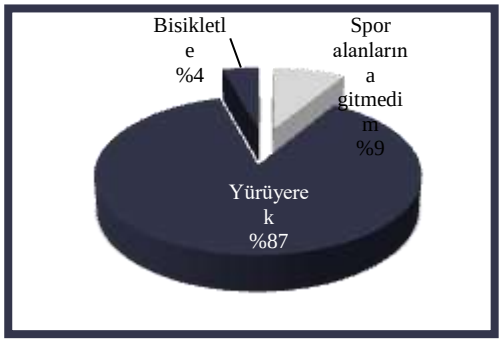
Şekil 4.206. Sağlık tesisine erişmede kullanılan ulaşım türü



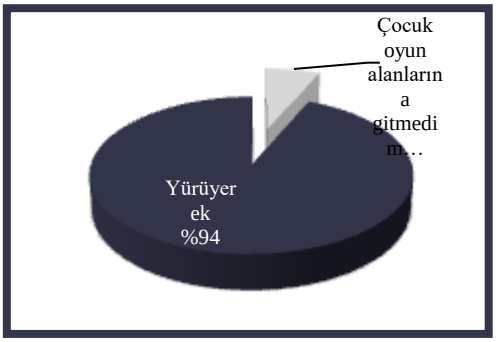
Şekil 4.207. Dini tesise erişmede kullanılan ulaşım türü

"Yakın çevrede spor alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 58'i "evet", % 23'ü "hayır", % 20'si "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 87'si yürüyerek, % 4'ü toplu taşımayla spor tesisine ulaşım sağlarken, % 9'u spor alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.208). Spor tesisi çalışma alanı içinde bulunmayıp, yakın çevrede mevcuttur.

"Yakın çevrede çocuk oyun alanı var mı?" sorusuna ankete katılanların % 78'i "evet", % 13'ü "hayır", % 10'u "Bilmiyorum/Fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 94'ü yürüyerek çocuk oyun alanına ulaşım sağlarken, % 6'sı çocuk oyun alanlarına gitmediğini belirtmiştir (Şekil 4.209). Bu durum, çalışma alanı içinde olmasa da, yakın çevredeki çocuk oyun alanlarınayürüyerek gidilebildiğini göstermektedir.



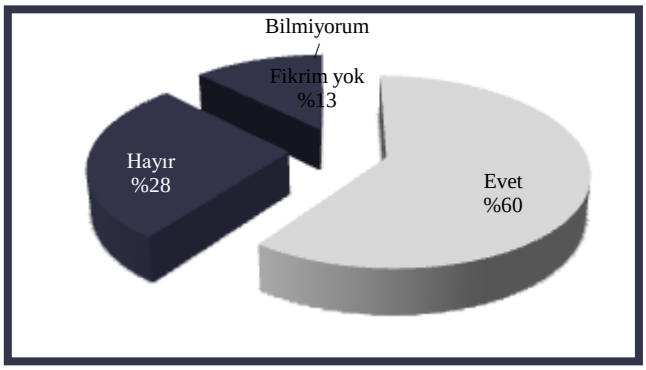
Şekil 4.208. Spor alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü



Şekil 4.209. Çocuk oyun alanlarına erişmede kullanılan ulaşım türü

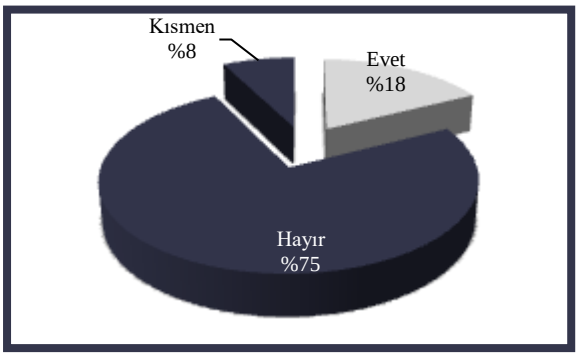
"Yakın çevrede park alanı/yeşil alan var mı?" sorusuna ankete katılanların % 88'i "evet", % 10'u "hayır", % 3'ü ise "Bilmiyorum/Fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin tümü yürüyerek ulaşım sağladığını belirtmiştir. Çalışma alanı içinde parçaçıl şekilde çok sayıda park alanı bulunmaktadır.

Anket yapılan kullanıcının % 20'si araç sahibi iken, % 80'inin aracı bulunmamaktadır. Araç sahibi olanların % 63'ü park yeri bulurken, % 37'si park yeri bulmada zorluk yaşamaktadır. Bu durum, otopark alanlarının yetersiz kaldığını göstermektedir. Çalışma alanını çevreleyen ulaşım aksları üzerinde otopark alanları mevcut olup, her bir yapı için eşit mesafede olmadığı anlaşılmaktadır. Anket uygulanan kişilerin % 60'i için toplu taşıma durak mesafesi yakın, % 28'i için uzak olup, % 13'ünün ise mesafeyle ilgili bir fikri bulunmamaktadır (Şekil 4.210).



Şekil 4.210. Toplu taşıma duraklarının konuta olan yakınlık durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 75'i çalışma alanının engelliler için uygun olmadığını, % 18'i uygun, % 8'i ise kısmen uygun olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.211).



Şekil 4.211. Toplu konut alanının engelliler/ yaşlılar için uygunluğu

Uygun olduğunu belirten kişiler sırayla (çoktan aza doğru);

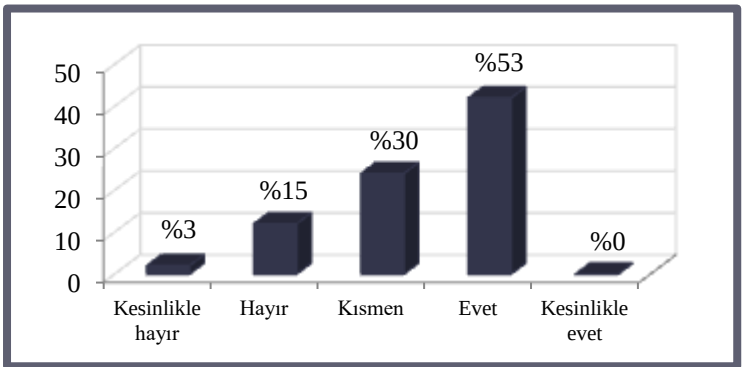
- Havası temiz
- Müstakil ev
- Şehrin gürültüsünden uzak, sakin ve rahat bir yer
- Engelli rampaları var, engelliler için yol var
- Yeşil alan fazla

gibi nedenleri söylemişlerdir. Uygun olmadığını belirten kişiler ise sırayla;

- Yollar çok rampalı/sıkıntılı
- Merdiven fazla ve dik

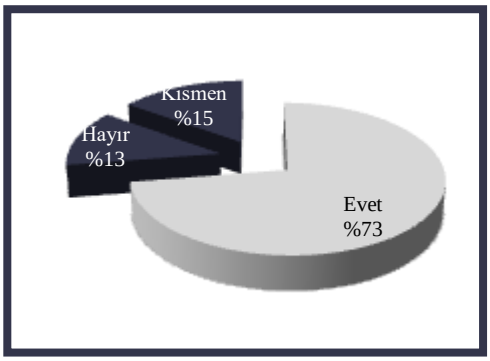
gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Sosyal Sermaye:** Bu başlık altında, sosyal ilişkiler ve bunun gelişimine katkı sunan etkinlikler değerlendirilmektedir. Kullanıcının % 53'ü toplu konut alanındaki mevcut sosyal yaşantıya uyum sağladığını, % 30'u kısmen uyum sağladığını ve % 18'i uyum sağlamadığını belirtmektedir (Şekil 4.212).

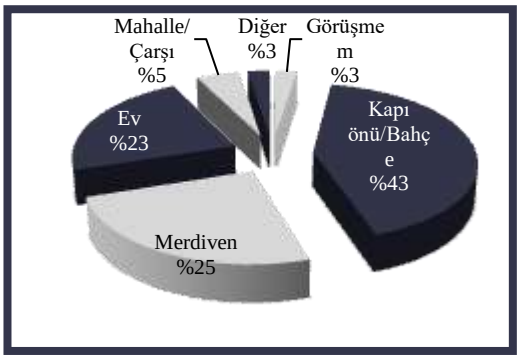


Şekil 4.212. Buradaki sosyal yaşantıya uyum açısından dağılım

Kullanıcının % 73'ü komşularını tanımakta, % 15'i kısmen tanımakta, % 13'ü ise tanımamaktadır (Şekil 4.213). Birbirini tanıyan komşu sayısının fazla olması, komşuluk ilişkilerinin etkin komşuluk ilişkilerinin olduğunu göstermektedir. Kullanıcının % 43'ü komşularıyla kapı önü/bahçede, % 25'i ise merdivende ve % 23'ü evde görüşmekte olup, komşuluk ilişkilerini sürdürmeye çalışmaktadır (Şekil 4.214).

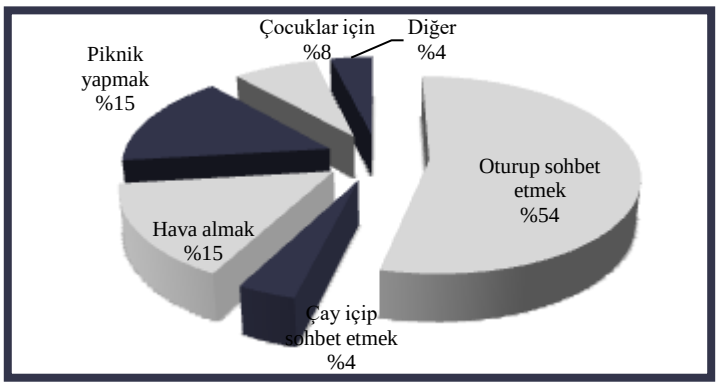


Şekil 4.213. Komşuları tanıma durumunun dağılımı



Şekil 4.214. Komşularla en sık görüşülen yere göre dağılım

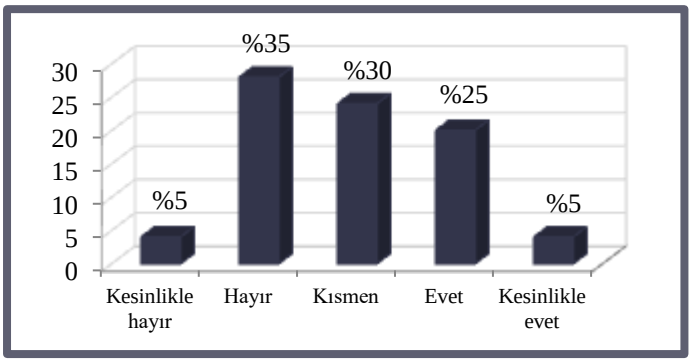
Bahçe kullanım amacı değişmekle beraber bahçeyi kullananların % 58'i çay içip, oturup sohbet etmek, % 15'i hava almak ve diğer % 15'i piknik yapmak, % 8'i ise çocuklar için kullanmaktadır (Şekil 4.215).



Şekil 4.215. Konutun bahçesini kullanma amacına göre dağılım

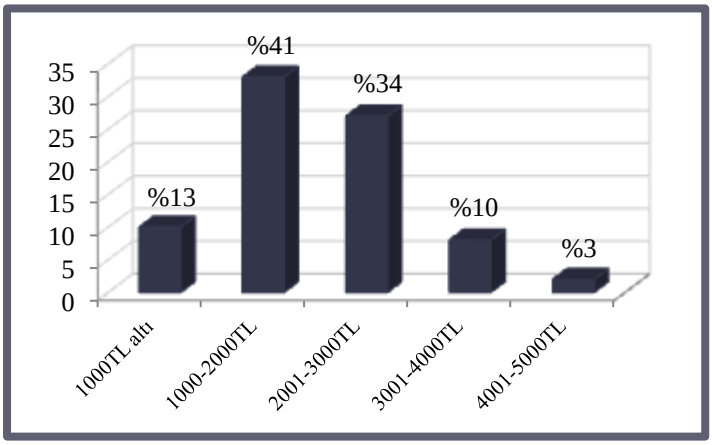
Kullanıcının % 96'sı toplu konut alanı içinde sosyal etkinlik yapılmadığını, % 2'si sıra gecelerinin ve % 1'i yazları belediye etkinliklerinin yapıldığını belirtmiştir.

- **Kültürel Süreklilik:** Çalışma alanı ve yakın çevresinde kültürel değeri olan yapı ve bu tür yapıları örnek alan tasarım çalışmaları mevcut değildir. Önceki alışkanlıkların bu alanda sürdürülüp sürdürülmediğini ölçen soruya, anket yapılan kişilerin % 35'i "hayır", % 30'u "kısmen", % 25'i "evet" cevabını vermiştir (Şekil 4.216). Çoğunluk, kültürün bir parçası olan alışkanlıkları tam olarak yerine getiremediklerini belirtmektedir.



Şekil 4.216. Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım

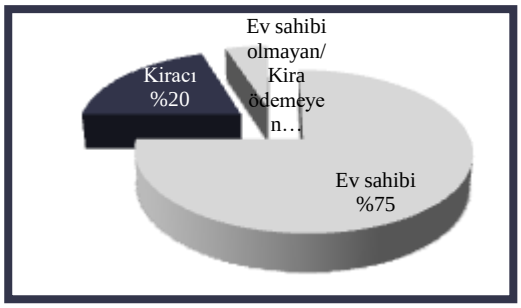
- **Yaşam Kalitesi (Yaşanabilirlik ve İşlevsellik):** Bu başlık altında, gelir düzeyi, mülkiyet durumu, yaşam alanının olumlu ve olumsuz özellikleri sorgulanmıştır. Yapılan anket neticesine göre % 75'inin 1000-3000 TL gelir düzeyine sahip olması çoğunluğun alt ve orta gelir düzeyinde olduğunu göstermektedir (Şekil 4.217). Bu durum, Toplu Konut İdaresinin alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut politikasını doğrulamaktadır.



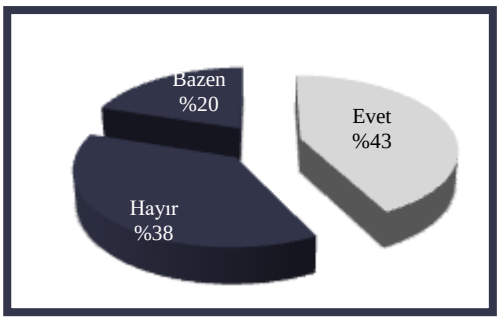
Şekil 4.217. Hanenin aylık gelir durumuna göre dağılım

Anket uygulanan kişilerin % 75'i ev sahibi, % 20'si kiracı, % 5'i ise ev sahibi olmayan/kira ödemeyen kişilerden oluşmaktadır (Şekil 4.218). Mülk sahiplerinin çoğunlukta olması daha stabil bir kullanıcı kitlesi olduğunu göstermektedir.

Anket uygulanan kişilerin % 43'ü konutların tasarımından kaynaklı mahremiyete ilişkin sorun yaşadıklarını, % 38'i sorun yaşamadığını, % 20'si bazen sorun yaşadığını belirtmektedir (Şekil 4.219). Konutlarda kullanılan malzeme, birbirine yakınlıkları ve tasarımlarından kaynaklı mahremiyet sorunu yaşanmaktadır.



Şekil 4.218. Mülkiyet durumuna göre dağılım

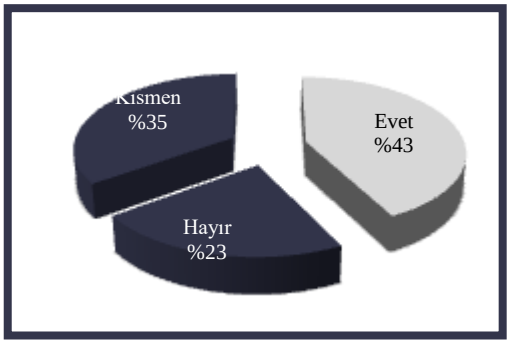


Şekil 4.219. Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşama durumuna göre dağılım

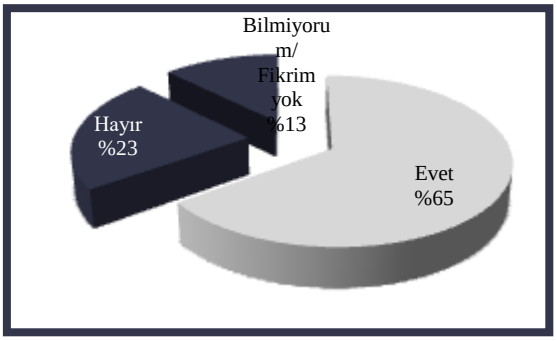
Anket yapılan kişilerin % 68'inin odaların kullanımından şikayeti bulunmakta olup, % 32'sinin herhangi bir şikayeti bulunmamaktadır. Sırayla, en çok şikayetçi olunan konular;

- Isınma sorununun olması,
- Odaların küçük olması,
- Karanlık olması,
- Rutubet/nem bulunmasıdır.

Anket yapılan kullanıcının % 43'ü konut büyüklüğünü yeterli bulmakta, % 40'ı yeterli bulmamakta ve % 18'i ise idare eder şeklinde değerlendirmektedir. Anket uygulanan kişilerin % 43'ü için burası beklentileri karşılamakta, % 35'i için kısmen beklentileri karşılarken % 23'ü için beklentileri karşılamamaktadır (Şekil 4.220). Anket uygulanan kişilerin % 65'i ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkmak istemekte, % 23'ü istememekte, geriye kalan % 13'ünün ise konuyla ilgili fikri bulunmamaktadır (Şekil 4.221). Başka bir eve çıkmak isteyenlerin çoğu daha merkezi bir ev, daha konforlu ve rahat bir ev, ısınma sorunu olduğu için, daha geniş ve güzel bir ev, daha güvenli bir yer için gibi nedenlerden dolayı istemektedir.

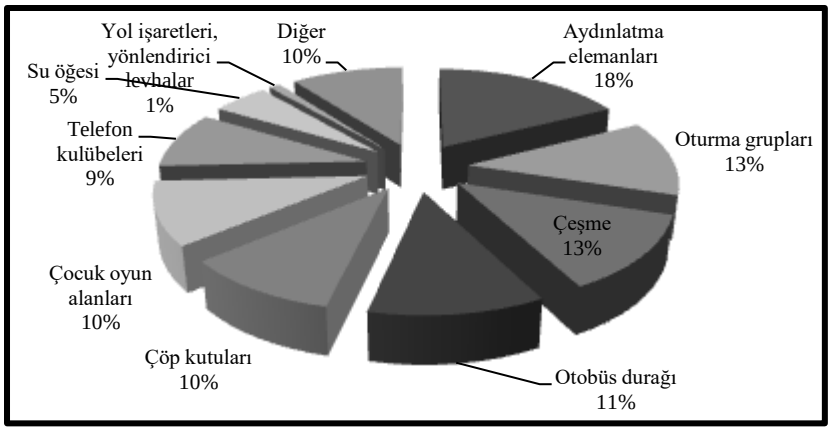


Şekil 4.220. Beklentileri karşılama durumuna göre dağılım



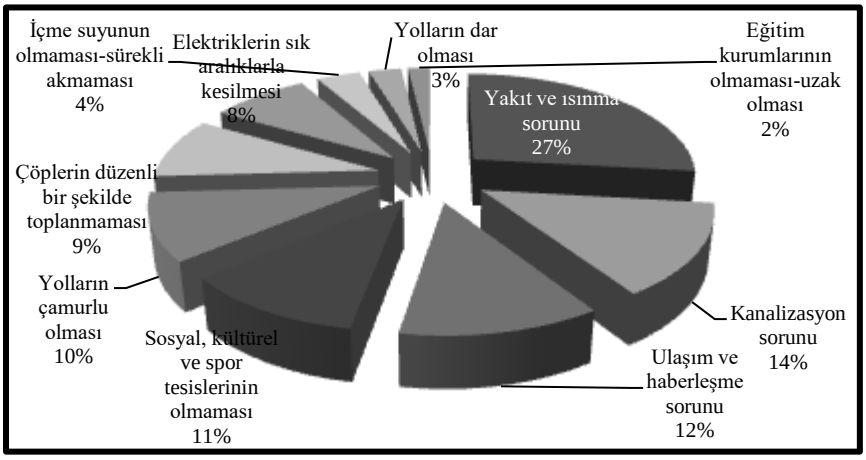
Şekil 4.221. Ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin dağılımı

Anket uygulanan kişilerin dış mekanda eksik görülen donatım elemanlarına ilişkin soruya cevaben en çok aydınlatma elemanları, oturma grupları ve çeşme eksik olarak belirtilmiştir (Şekil 4.222). Bu tür eksiklerin olması aslında diğer örnek alanlara kıyasla dış mekanı daha fazla kullandıklarını göstermektedir.



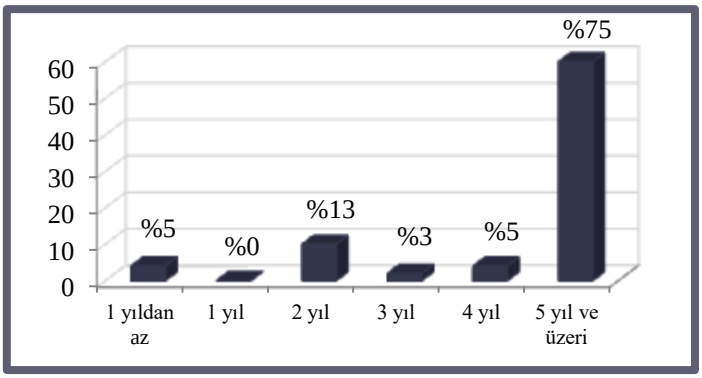
Şekil 4.222. Dış mekânda eksik görülen donatım elemanlarının dağılımı

Toplu konut alanındaki en önemli sorunlar ise; yakıt ve ısınma sorunu, kanalizasyon sorunu, ulaşım sorunu, sosyal, kültürel ve spor tesislerinin olmaması, yolların çamurlu olması, çöplerin düzenli bir şekilde toplanmaması, elektriklerin sık aralıklarla kesilmesi olarak belirtilmiştir (Şekil 4.223).



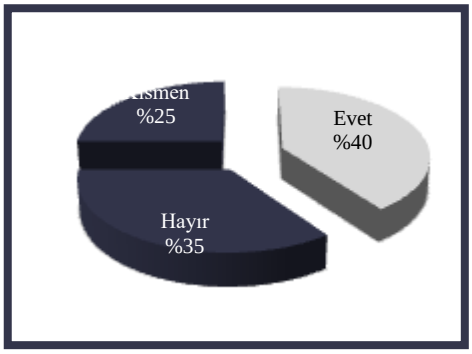
Şekil 4.223. Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunların dağılım

- **Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu:** Çalışma alanındaki yaşam süreleri, kendilerini buraya ait hissetme ya da dışlanma duygusu araştırılmıştır. Anket uygulanan kişilerin % 75'i ise 5 yıldan fazla süredir toplu konut alanında yaşamaktadır (Şekil 4.224).

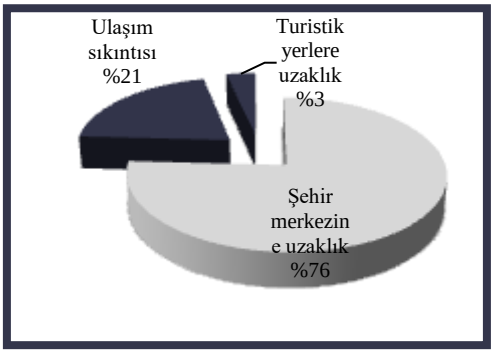


Şekil 4.224. Mevcut hanede yaşanılan süreye göre dağılım

Anket yapılan kullanıcının % 40'ı kendini yaşadığı toplu konut alanına ait hissederken, % 35'i ait hissetmemekte, % 25'i kısmen ait hissetmektedir (Şekil 4.225). Birbirine yakın oranların çıkması, aitlik hissinin tam anlamıyla sağlanmadığını göstermektedir. Kullanıcıya, "Yerleşim alanınızın kentten soyutlanmış olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusu yöneltilmiş, anket uygulananların % 59'u "hayır", % 36'sı "evet" ve % 5'i "bilmiyorum/fikrim yok" cevabını vermiştir. "Evet" cevabını verenlerin % 85'i şehir merkezine uzak olması, % 21'i ulaşım sıkıntısı, % 3'ü ise turistik yerlere uzak olması nedeniyle zorluk yaşadığını belirtmektedir (Şekil 4.226).



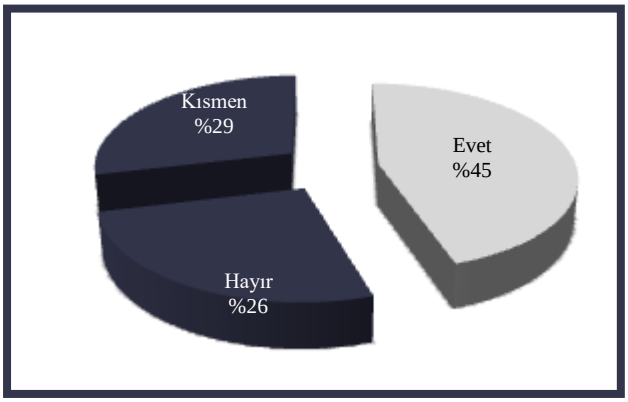
Şekil 4.225. Aitlik hissine göre dağılım



Şekil 4.226. Yerleşim alanının kentten soyutlanmış olduğu düşüncesi kapsamında yaşanan zorluklar

- **Yönetim ve Katılım:** Çalışma alanı içinde herhangi bir site yönetimi bulunmamaktadır. Yerel yönetim olarak Eyyubiye Belediyesi bu bölgeden sorumludur. Bu başlık altında belediye hizmetlerinin yeterlilik durumu sorgulanmıştır. Belediye hizmetleri anket uygulanan kişilerin % 48'i için yeterli olup, % 45'i için yetersiz ve %8'i için kısmen yeterli olarak değerlendirilmektedir.
- **Kimlik:** Kullanıcıya kent kimliğini yansıtan yerel mimariye sahip konutta oturmaktan memnun olup olmadıklarına ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket uygulanan

kişilerin % 45'i memnun olduklarını, % 29'u kısmen memnun olduklarını ve % 26'sı memnun olmadıklarını belirtmiştir (Şekil 4.227).



Şekil 4.227. Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre

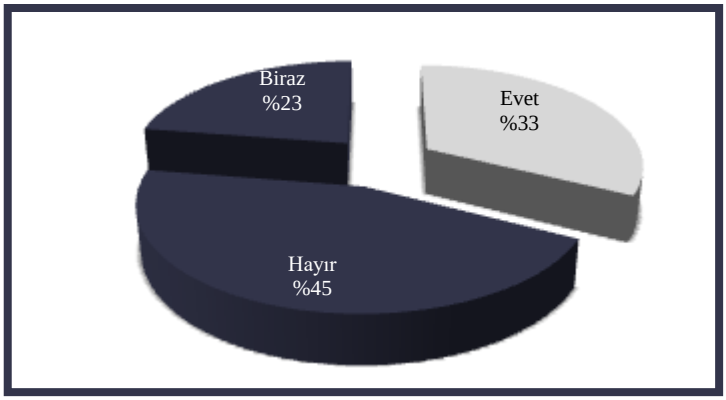
Yerel mimariye sahip konutta oturmaktan memnun olmayanlar sırayla (çoktan aza doğru);

- Rutubetli olması,
- Odaların geniş olmaması,
- Düzensiz plan/yapılanma,
- Eski yapılarda ısınma sorununun olması,
- Yolların eğimli olması,
- Rahat ve kullanışlı olmaması gibi nedenleri belirtmişlerdir.

- **Estetik:** Anket yapılan kullanıcının % 58'i konutun dış görünüşünden memnun olmayıp, % 35'i memnun ve % 8'i biraz memnundur.
- **Esneklik:** Anket yapılan kullanıcının % 78'i herhangi bir değişiklik yapmazken, % 23'ü değişiklik yapmıştır. Yapılan değişiklikler çoğunlukla, balkonu eve dahil etme, oda birleştirme, mutfağı genişletme ve tesisat şeklinde olmuştur. Bu durum konutun büyüklüğünün yetmediğini, ancak konutun gerektiğinde değişiklik yapılabilen bir esnekliği olduğunu göstermektedir.
- **Güvenlik:** Kullanıcının % 48'i herhangi bir suç olayına rastlamamış,% 35'i suç olayı ile karşılaşmış ve % 18'inin bir fikri bulunmamaktadır. Kullanıcının % 55'i bina girişini güvenli bulmazken, % 45'i güvenli bulmaktadır. Çalışma alanındaki konutlar diğer örnek alanlara göre daha güvensizdir.

Kullanıcının % 58'i otoparkları güvenli bulmamakta, % 43'ü güvenli bulmaktadır. Kullanıcının % 83'ü yaya yollarını güvenli bulmamakta ve % 18'i ise

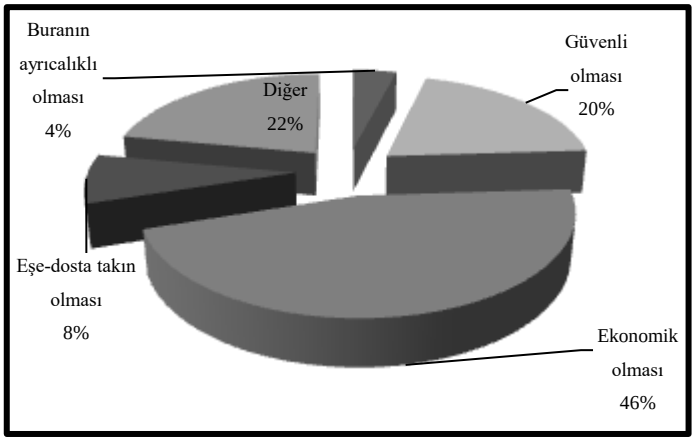
güvenli bulmaktadır. Çalışma alanında yaya yollarının dar ve konutlarla sınırlandırılmış olmasından kaynaklı olarak güvenli bulunmamıştır. Anket yapılan kullanıcının % 45'i aydınlatmanın yetersiz olduğunu belirtmiştir (Şekil 4.228). Bu durum geceleri güvensiz ortamın oluşmasına sebep olabilmektedir.



Şekil 4.228. Geceleri dış mekândaki aydınlatmayı yeterli bulup bulmama durumuna göre dağılım

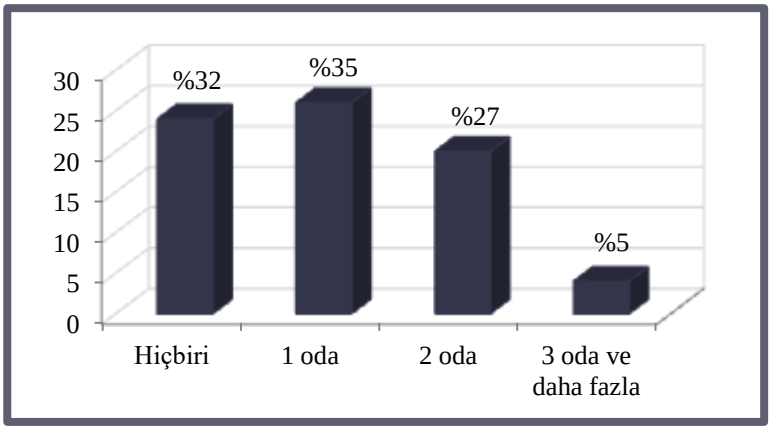
- **Hijyenik Faktörler ve Atık Yönetimi:** Kullanıcıya çevresel sorunlara ilişkin sorular yöneltilmiştir. Anket yapılan kullanıcının % 45'i çevreyi yeterince bakımlı ve temiz bulmamaktadır. % 28'ine göre temiz ve bakımlı ve diğer % 28'ine göre ise kısmen bakımlıdır. Çalışma alanında farklı atıklar için konteynırlar bulunmaktadır.
- **Düzenleyici Yasal Faktörler:** Toplu konut alanı, TOKİ'nin uymak zorunda olduğu yasa ve yönetmeliklere göre tasarlanmıştır. Çalışma alanında düzeni bozan ilişkilere ve suç olaylarına bazen rastlanmakla beraber, olması halinde gerekli yasal işlemler yapılmaktadır.
- **Ekonomi:** Sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesi kapsamında ele alınan üretici egemenliği, idareli kullanma, yerel ekonomiye destek, verimlilik, az emisyon ve enerji sakınımı, yaygın geri dönüşüm olanakları, tarımsal yaşam alanlarında dengeli gelişim ilkeleri bu çalışma alanında da görülmemektedir.

Çalışma alanının alt ve orta gelir grupları için sosyal konut uygulaması olması diğer bir ilke olan toplumsal yatırımın sağlandığını göstermektedir. Anket yapılan kullanıcıların % 46'sı konutların ekonomik olması sebebiyle burasını tercih etmiştir (Şekil 4.229). Bu alanın, TOKİ'nin alt ve orta gelir grubu için ürettiği sosyal konutlar olduğu kullanıcı tarafından da doğrulanmıştır.



Şekil 4.229. Yaşam alanı olarak buranın tercih edilme sebeplerine göre dağılım

Ekolojiye dayalı üretim ilkesi odaların güneş alma imkanları açısından değerlendirilmiştir. Çalışma alanındaki anket yapılan kullanıcı görüşlerine göre konutların % 35'inde 1 oda, % 27'sinde 2 oda güneş almakta ve % 32'sinde hiçbir oda güneş almamaktadır (Şekil 4.230). Güneş almayan odaların çoğunlukta olması sağlıklı ve daha ekonomik ortamların oluşmasını engellemektedir.



Şekil 4.230. Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım

Kolay erişebilirlik, kolay ulaşım ve toplu taşıma ağırlıklı ulaşım ilkesi ise çalışma alanının merkeze uzak konumda olmasından dolayı tam anlamıyla sağlanmamaktadır. Çalışma alanında sosyal donatı alanlarının bir kısımının olmamasına karşın yakın çevrede bulunması avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Çalışma alanı kentin gelişme yönü içinde yer almaktadır. Çevrede inşatlar bulunmakla beraber topoğrafik zorluklar yerleşme hızını sınırlandırmaktadır. Dolayısıyla planlı ve kontrollü büyüme daha yavaş bir seyir izlemektedir.

Hastalık, işsizlik, çalışamama gibi durumlarda ekonomik güvence ilkesi yaşayanların meslek ve ekonomik durumlarına göre değişiklik göstermektedir.

Güçlü halk katılımı ilkesi sağlanamamaktadır. Diğer çalışma alanlarında olduğu gibi, genelde, sınırlı halk katılımı ya da halkın katılımı sağlanmadan kararlar alınmakta ve uygulanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki ekonomik sürdürülebilirlik göstergelerinden Planlama (Proje) ve yapım maliyeti; genel olarak standart ve birbirinin aynısı projeler ile düşürülmektedir. Malzeme kalitesi; ülke genelindeki malzemeyle aynıdır. Yerel malzeme ve gelişmiş teknolojik olanaklar kullanılmamıştır.

Belli bir nüfusa hizmet eden toplu konut alanında erişilebilirlik her yapı için aynı olmayıp, yapılar ülke genelindekinden farklıdır. Komşularını tanıyan ve konutlar arasında yer alan merdivenleri sosyal ilişkileri güçlendirme adına yaygın olarak kullanan toplum geçmişteki alışkanlıklarını sürdürememektedir. Yapılar ödeme kolaylığı ve düşük maliyete bağlı olarak ekonomik bulunmakta ve tercih edilmektedir.

Akabe toplu konut alanı geleneksel konut dokusu ve eğime paralel yerleşim düzeni ile diğer çalışma alanlarından farklılaşmakta, çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kriterleri tam olarak sağlanamamaktadır. İlkokul yerleşim ünitesi için gerekli ilkelerin bir kısmı bulunmakta, sosyal donatı alanlarından mevcut olmayanlar yakın çevreden sağlanmaktadır. Alanın eğiminin fazla olması rampalı ve merdivenli yaya yollarının oluşmasına, erişilebilirlik açısından sorunların artmasına neden olmaktadır. Sosyal ilişkiler aynı zamanda yaya geçişleri için kullanılan merdiven ve sahanlıklarında sürdürülmektedir.

4.5. Alan Çalışmalarının Değerlendirilmesi

Memur-Sen, Nur Mahallesi, Karataş ve Akabe toplu konut alanları karşılaştırmalı olarak çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmiştir. Çalışma alanlarının seçiminde topoğrafik özellikler, konut özellikleri, konut sayısı ve nüfus, alt ve orta gelir grubu için yapılmış olması gibi özellikler etkili olmuştur. Çalışma alanlarının büyükşehirlerde yer alması toplu konut üretimi sürecinde kolay teknolojik erişimi, kent ile entegrasyonun sağlanabilmesi, üst ölçekli planların varlığı ve bunun değerlendirilebilirliğini sağlaması gibi olanakları ortaya çıkarmıştır.

Çevresel Sürdürülebilirlik

Çevresel sürdürülebilirlik kapsamında konut topluluğu ve konut bloğu ölçeğinde incelenen alanlara ilişkin sonuçlar verilmiştir.

Konut Topluluğu Ölçeğinde İlkeler;

Mevcut Arazi Kullanım ve Plan Kararları - Üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olarak gelişen bölgelerde olan çalışma alanlarında genel olarak nazım imar planına uyulmuştur. Ancak günümüzde ihtiyaçlar doğrultusunda yeni fonksiyonların eklendiği ve inşa edildikleri dönemdeki vaziyet planlarından farklılaştığı görülmüştür. Memur-Sen ve Nur Mahallesi TOKİ alanları mevcut fonksiyonları ile toplu konut alanı özelliklerini taşır niteliktedir. Karataş ve Akabe TOKİ alanları ise daha çok barınma ihtiyacını karşılamak üzere oluşturulmuştur. Memur-Sen ve Nur Mahallesi toplu konut alanının kentsel gelişim alanında yer almaları, şehir merkezine uzakta konumlanmalarıyla sonuçlanmış ve anket sonuçları da buna bağlı sorunların yaşandığını göstermiştir. Kentten soyutlanmışlık hissi ve ulaşım imkanlarındaki sınırlılık yaşanan sorunlar arasında belirtilmiştir.

Çizelge 4.13. Mevcut arazi kullanım ve plan kararlarının karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Üst ölçekli planlarda "kentsel gelişme alanı" olarak gösterilmekte, 2007 tarihli Kayapınar Nazım İmar Planı'nda "konut, eğitim, dini tesis, ticaret merkezi, park ve ulaşım bağlantıları" gösterilmektedir.	Üst ölçekli planlarda "kentsel gelişme alanı" olarak gösterilmekte ve 2013 tarihli Nazım İmar Planı'nda "8 katlı bloklar, ibadet yeri, resmi kurum alanları, ilköğretim tesis alanı" şeklinde gösterilmektedir.	Üst ölçekli planlarda "kentsel yerleşik alanı" olarak ve 1993 tarihli Karataş Uygulama Imar Planı'nda "konut alanı" olarak gösterilmektedir.	Üst ölçekli planlarda "kentsel yerleşik alanı" olarak ve 1989 tarihliİmar Planı'nda "dubleks yapıları kapsayan az katlı konut alanları" olarak gösterilmektedir.
Günümüzde konut, alışveriş merkezi, ilkokul, cami, çocuk oyun alanları, parklar, ulaşım aksları, otoparklar ile boş alanlar bulunmaktadır.	Günümüzde konut, iş merkezi, ilkokul, cami, çocuk oyun alanları, parklar, spor alanları, ulaşım aksları, otoparklar ve boş alanlar bulunmaktadır.	Günümüzde konut, çocuk oyun alanı, parklar, boş alanlar, ulaşım aksları ile otoparklar bulunmaktadır.	Günümüzde konut, konut+ticari birimler, kreş, PTT, yeşil alanlar, çocuk oyun alanı, ulaşım aksları ve otoparklar bulunmaktadır.

Çizelge 4.13. Mevcut arazi kullanım ve plan kararlarının karşılaştırılması-Devamı

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Vaziyet planı ile günümüzdeki uygulama arasında farklar mevcuttur.	Vaziyet planı ile günümüzdeki uygulama arasında farklar mevcuttur.	Genel olarak planlama kararlarına uyulmuştur. Yapı adalarının birinde (169/3) planda bulunmayan çocuk oyun alanı uygulanmıştır.	Mevcut imar planı kararlarına genel olarak uyulmuştur. Vaziyet planından farklı olarak, günümüzde otopark sayıları azaltılmış, ihtiyaçlar doğrultusunda çeşitli fonksiyonlar eklenmiştir.

Topoğrafya – Memur-Sen ve Karataş toplu konut alanı düze yakın topoğrafik özellikleri, Nur Mahallesi ve Akabe toplu konut alanı ise eğimli yapısından dolayı çalışma alanı olarak seçilmiştir. Toplu konut alanları farklı morfolojik özelliklere sahip yerlerde uygulanmakta olup, incelenen çalışma alanlarında topoğrafyanın yeterince tasarımı yönlendirmediği görülmüştür. Nur Mahallesi ve Akabe TOKİ alanlarında yükselti ve eğim fazla olduğundan özellikle ulaşım açısından zorlanan bölgeler ortaya çıkmıştır. Eğim açısından yerleşim için ideal olmayan alanlarda yerleşilmesi, ulaşım ve yapılaşmayı zorlaştırmış, farklı çözümleri gerektirmiştir. Anket sonuçları da eğimli alanlarda, özellikle ulaşımdan kaynaklı sorunların yaşandığını destekler niteliktedir. Anket sonuçlarına göre engelli ve yaşlılar için uygun olmama durumunun nedenleri arasında alanın eğimli olması belirtilmektedir. Memur-Sen ve Karataş TOKİ alanları ise düze yakın alanlar olduğundan ulaşım ve yapılaşma daha rahat tasarlanmıştır.

Nur Mahallesi ve Karataş TOKİ alanının arazi yapısı güney yönlerine bakarken, yapıların yerleşmesinde yönlenme dikkate alınmamıştır. Akabe toplu konut alanında topoğrafyanın yönü yerleşimi etkilemiş ve kuzeydoğu yönünde olmasına neden olmuştur. Memur-Sen toplu konut alanı ise daha çok kuzeye yönlenen bir konumda iken, yapıların yerleşimi güney yönüne doğru olmuştur. Genel olarak, alanın yönelişi tasarımda kullanılmamıştır. Yapıların açısal olarak yerleşimleri de farklılaşmakta olup, dört inceleme alanında da ideal açı sağlanamamaktadır. Topoğrafik özelliklere göre yapıların zemine oturtulmasında farklı çözümler mümkün olurken, eğimli yapıya sahip Akabe toplu konut alanında eğimden yararlanılmış ancak Nur Mahallesi toplu konut alanında yapıların tasarımında eğim kullanılmamıştır. Genelde alanın eğimi dikkate alınmamış, uygulamalarda hafriyat yapılarak alan düzeltilerek konutlar tasarlanmıştır.

Çizelge 4.14. Topoğrafyanın karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Yükseklik 750-761 m, eğim ise % 0 - % 6 arasındadır. Büyük çoğunluğunu % 0-1,7 oranındaki eğim oluşturmakta olup, yerleşme açısından sakınca oluşturmamaktadır.	Yükselti 876-946 m, eğim ise % 3 - % 66 arasındadır. konutların % 54'ü %7-21 arasındaki eğimde konumlanmakta olup yerleşim açıısndan ideal eğimdedir. % 38'i ise % 21-38 arası eğimli alanda olup özel düzenlemeler gerektirmektedir.	Yükselti 923-946 m ve eğimi % 0,6 - % 8,4 arasında değişmektedir. Konutların % 32' sinin eğim yüzdesi 0-2 arasında ve yine % 32' sinin eğim yüzdesi % 2-4 arasındadır.	Yükselti 680-725 m ve eğim ise % 0 - % 25 arasındadır. Eğimli bir alanda konumlanan konutların % 52'sinin eğim yüzdesi 0-7, % 25'inin eğim yüzdesi 7-13 ve % 21'inin eğim yüzdesi 19-25 arasındadır.
Düz ve düze yakın bir alanda olduğundan yapılaşma açısından zorlayıcı bir eğim söz konusu değildir	Değişken bir eğim ve yükselti mevcut olup, özellikle ulaşımı zorlayan yokuşlar bulunmaktadır.	Yapı adaları bazında düz ve düze yakın bir alan olduğundan yapılaşmayı zorlayan bir durum mevcut değildir.	Değişken bir eğim ve yükselti mevcut olup, topoğrafik özelliklere uygun çözümler üretilmiştir.
Bakı analizinde alanın büyük kısmında kuzey, doğu ve kuzeydoğu yönleri hakimdir.	Bakı analizinde ağırlıklı olarak güney, güneydoğu ve güneybatı yönleri hakimdir.	Bakı analizinde alanın büyük kısmında güney ve güneydoğu yönleri hakimdir.	Bakı analizinde alanın büyük kısmında kuzeydoğu yönü hakimdir.
Konutların % 43'ü güney, % 29'u batı, % 20'si güneydoğu ve % 8'i doğuya doğru yönlenmiştir.	Konutların % 34'ü batı, %33'ü kuzeydoğu, % 25'i güneybatı, % 4 ü güneydoğu ve diğer % 4 'lük kısmı kuzeybatıya doğru yönlenmiştir.	Konutların % 27'si kuzeybatı, % 23'ü kuzey, % 14'ü doğu ve batı, % 13'ü kuzeydoğu ve % 9'u güneye yönlenmiştir.	Konutlar eğime paralel yerleşmiş olup, genel olarak kuzeydoğuya doğru yönlenmiştir.
Konutların % 43'ü 265,5 °, % 29'u 175°, ve % 20'si 313,5° ve % 8'i 355,5 ° açı ile konumlandırılmış olup, sıcak-kuru iklim bölgesi için konutların yönelişinde olması gereken ideal açı sağlanamamıştır.	Konutların konumlandırılmasında açı değerleri 56 ° ile 328 ° arasında değişmekte olup, sıcak-kuru iklim bölgesi için ideal açı sağlanamamıştır.	Konutların yöneliş açıları da 0-38-47-90-138-180 ° ve 270° şeklinde çeşitlenmekte olup, sıcak-kuru iklim bölgesi için ideal yöneliş açısı sağlanamamıştır.	Çalışma alanındaki konut yapılarının 131 bina (% 48,6) 40° ve 138 bina (% 41,4) 27° açı ile konumlandırılmış ve sıcak-kuru iklim bölgesi için ideal açı sağlanamamıştır.

Jeolojik Yapı ve Toprak Özellikleri - Depremsellik ve jeolojik özellikler açısından dört çalışma alanı da yerleşme açısından sakınca oluşturmamaktadır. Arazi kullanımındaki zamansal değişime göre 1990 yılında tarım, orman ya da yarı doğal alanların olması, TOKİ'nin yer seçiminin ekolojik yapıya baskı oluşturacak şekilde olduğu anlaşılmaktadır.

Yerleşime Uygun Alanların Seçimi - Tezde belirlenen uygun alan derecelendirmesine göre yerleşime uygunluk açısından bakıldığında, çalışma alanlarının

1. ve 2. derece uygun alan olduğu görülmektedir. Uygunluk puanlamasının farklılaşması kentlerin birbirinden farklı özelliklere sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı kriterler kullanılarak yapılan analize göre böyle bir sonucun çıkması TOKİ açısından avantaj olarak değerlendirilebilir.

İklim - Sıcak-kuru iklim özelliklerine sahip çalışma alanlarında serin ortamların oluşturulması amacıyla rüzgar yönünün tasarımda değerlendirilmesi gereklidir. Çalışma alanlarında hakim rüzgar yönü farklılaşmakta olup, yapıların hakim rüzgar yönündeki cepheleri incelenmiştir. Memur-Sen, Karataş ve Akabe TOKİ alanında yapıların çoğunluğu rüzgar almamakta, Nur Mahallesi TOKİ alanında ise yapıların çoğu kısmen rüzgar almaktadır. Buna göre, rüzgar yönünün tasarımda yeterince değerlendirilmediği anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.15. İklim kriterinin karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Sıcak-kuru iklim özelliklerine sahiptir. Hakim rüzgar yönü kuzeybatı olup, yapıların % 40'ı rüzgar almamakta, % 31'i rüzgar almakta, % 29'u ise kısmen rüzgar almaktadır.	Sıcak-kuru iklim özelliklerine sahiptir. Hakim rüzgar yönü Kuzey-Kuzeydoğu olup, yapıların kuzey-kuzeydoğu yönünü gören cephelerinin % 17'si rüzgar almamakta, % 25'i rüzgar almakta, % 58'i ise kısmen rüzgar almaktadır.	Akdeniz ve karasal iklim özelliklerine sahiptir. Hakim rüzgar yönü Batı olup, yapıların % 50'si rüzgar almamakta, % 32'si kısmen rüzgar almakta ve % 18'i rüzgar almaktadır.	Sıcak-kuru iklim özelliklerine sahiptir. Hakim rüzgar yönü Batı-Kuzeybatıdır. Çalışma alanındaki yapıların % 87'si rüzgar almamakta, % 7'si rüzgar almakta, % 6'sı ise kısmen rüzgar almaktadır.

Bitki Örtüsü ve Peyzaj Kriterleri - Genel olarak park ve bahçelerde bitkilendirme yapılmış olup, bitki türleri bölge ikliminde yetişebilen niteliktedir. Karataş TOKİ alanında peyzaj düzenlemelerinin daha iyi olmasına bağlı olarak bitki çeşidi artmaktadır. Memur-Sen ve Karataş TOKİ alanında yapılar arasında çim yüzey kullanılmış, Nur Mahallesi TOKİ alanında toprak ve beton yüzeyler, Akabe TOKİ alanında ise genel olarak beton yüzeyler bulunmakta, çim yüzeyler görülmemektedir. Peyzaj tasarımları alanı daha cazip hale getirmekte ve avantaj olarak değerlendirilmektedir. Akabe toplu konut alanında olduğu gibi beton zeminlerin fazlalığı ise iklimsel açıdan sakınca oluşturmaktadır.

Manzara - Çalışma alanlarında yönlendirmeyi etkileyen manzara unsuru bulunmamaktadır. Nur Mahallesi ve Akabe TOKİ alanlarında topoğrafik özellikler

yapıların yönlenmesinde etkili olmuştur. Çalışma alanlarının çevresinde açık alanlar olasına rağmen, yönlendirmede kullanılmamıştır.

Çevre Sorunları - Çalışma alanlarında önemli bir çevre sorunu bulunmamaktadır. Nur Mahallesi, Karataş ve Akabe TOKİ alanının yakınından çevre yolunun geçmesine bağlı olarak trafik kaynaklı gürültü ve çevre kirliliğinin yaşanması mümkündür. Çöp kovaları ve konteynırları dört çalışma alanında da bulunmaktadır. Ancak Nur Mahallesi, Karataş ve Akabe TOKİ alanında yeterli sayıda değildir. Çöp konteynırlarının yetersizliği anket yapılan kullanıcı tarafından da kabul edilmektedir. Ulusal Hava İzleme İstasyonu verilerine göre hava kirliliği çalışma alanlarında bulunmamaktadır.

Mülkiyet - Dört çalışma alanı da hazine arazisi üzerine inşa edilmiştir. Hazine arazisi üzerinde uygulama yapması TOKİ'nin bu alanları tercih etme sebeplerinden biridir. Hazine arazilerinin devri TOKİ'ye bedelsiz olarak yapılabilmektedir.

Arsanın Büyüklüğü ve Şekli – Hazine arazinin büyüklüğü ve şekli, Memur-Sen ve Karataş TOKİ alanında çalışma alanının şeklini etkilemiş, Nur mahallesi ve Akabe TOKİ alanında ise daha çok topoğrafya etkili olmuştur. Çalışma alanının şeklini etkileyen erişilebilirlik ve yoğunluk gibi iki unsur da bulunmaktadır. Memur-Sen ve Nur Mahallesi TOKİ alanında mevcut olan sosyal donatı alanları her bir yapı için erişilebilir mesafede değildir. Karataş TOKİ alanı yoğun yapılaşmanın olduğu bir bölgede konumlanmasından dolayı alan içinde sosyal donatı alanı olmamasına rağmen çevrede bulunanlara ulaşmada sorun yaşamamaktadır. Akabe TOKİ alanı içinde bulunan sosyal donatı alanları yürüme mesafesi içinde olup, mevcut olmayanlar için yakın çevredekiler kullanılmakta ve ihtiyaçlar yeni fonksiyonların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Anket çalışmasında sosyal donatı alanlarına ulaşım türü sorgulanmış ve çoğunlukla yürüyerek bu alanlara ulaştığını belirtmiştir. Bu sonuçlara göre, yakın çevrede eğlence ve sosyo-kültürel tesislerin olmayışı toplu taşıma ya da özel araç kullanımını gerekli kılmıştır.

Çalışma alanlarından Memur-Sen ve Nur Mahallesi TOKİ alanları ve nüfus yoğunlukları diğerlerine göre daha büyüktür. Ayrıca bu yerleşmeler sosyal alt yapı açısından diğerlerine kıyasla daha fazla fonksiyona sahiptir.

Çizelge 4.16. Arsanın büyüklüğü ve şekli kriterinin karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Çalışma alanı dörtgen yapı adalarından oluşmaktadır.	Çalışma alanının topoğrafyadan kaynaklı belirgin bir şekli yoktur. Ulaşım aksı etrafında belli şekli olmayan yapı adalarının birleşmesi ile ortaya çıkmıştır.	Üç adadan oluşan çalışma alanı farklı büyüklük ve şekillerdedir.	Farklı büyüklük ve şekillerde dört adadan oluşmaktadır.
Mevcut sosyal donatı alanları konutların çoğu için yürüme mesafesi içindedir.	Mevcut sosyal donatı alanları konutların çoğu için yürüme mesafesi içindedir.	Çocuk oyun alanı dışında sosyal donatı alanı bulunmayıp, yakın çevreden sağlanmaktadır.	Mevcut sosyal donatı alanları konutların hepsi için yürüme mesafesi içindedir.
Çalışma alanı 194.010 m2 büyüklükte olup, konut alanları 82.673 m^2 alan kaplamakta ve yoğunluk 695 kişi/ha'dır.	Çalışma alanı 106.188 m^2 büyüklükte olup, konut alanları 53.139 m^2 alan kaplamakta ve yoğunluk 830 kişi/ha'dır.	Çalışma alanının toplam büyüklüğü 62.677 m^2 olup, konut alanı 62.327 m^2 ve yoğunluk 512 kişi/ha'dır.	Çalışma alanı 49.378 m^2 büyüklükte olup, konut alanları 31.550 m^2 alan kaplamakta ve yoğunluk 315 kişi/ha'dır.

Sosyal Altyapı - Sosyal alt yapının konutlara olan mesafesi değişkenlik göstermekte olup, park ve çocuk oyun alanları dört çalışma alanında da yürüme mesafesi içinde yer almaktadır. Kullanıcıyla yapılan anketlere göre, çalışma alanlarında sosyo-kültürel tesisler ile eğlence yerlerinin bulunmaması kullanıcıyı şehir merkezine yönlendirmekte ve merkeze ulaşım sorun olabilmektedir. Eğitim, sağlık, alışveriş merkezi, idari tesis ve dini tesis gibi temel ihtiyaçların alan içinden ya da yakın çevreden karşılanması kullanıcı açısından sorun oluşturmamaktadır. Yürüme mesafesi içinde bulunmayanlara da kullanıcı yürüyerek gitmeyi tercih etmektedir.

Çizelge 4.17. Sosyal alt yapı kriterinin karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Çalışma alanı içinde ilkokul, ortaokul, ticari tesis, dini tesis, park ve çocuk oyun alanları mevcut olup, yakın çevrede hastane, idari tesis (muhtarlık) bulunmaktadır.	Çalışma alanı içinde eğitim (ilkokul ve anaokulu), iş merkezi (ticari tesis), dini tesis, park ve çocuk oyun alanları bulunmakta olup, bir bloğun bir dairesi A.S.M ve site yönetimi için tahsis edilmiştir.	Çalışma alanı içinde çocuk oyun alanı dışında sosyal donatı alanı bulunmamakta, yakın çevrede olanlar kullanılmaktadır.	1997 vaziyet planında olan eğitim ve ticari tesis çalışma alanının sınırında bulunmakta olup, günümüzde kreş, konut+ticaret birimleri, park ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Mevcut olmayanlar yakın çevreden sağlanmaktadır.
Konutların % 83'ü dini tesis, %74'ü eğitim tesisi, % 77'si idari tesis ve %84'ü ticari tesis için yürüme mesafesi içindedir.	Konutların % 96'sı dini tesis, eğitim tesisi ve sağlık tesisi, % 83'ü ise ticari tesis için yürüme mesafesi içindedir. Ancak, eğimin fazla olması yürüyüşü zorlaştırmaktadır.	-	Sosyal donatı alanlarından okul, kreş, ticaret alanı, tüm konutlar için yürüme mesafesini sağlamaktadır.

Teknik Altyapı ve Ulaşım - Dört çalışma alanında da elektrik, su, telefon, internet, atık su, kanalizasyon gibi teknik altyapılar tamamlanmıştır. Doğalgaz, Memur-Sen TOKİ alanındaki konutlarda bulunmaktadır. Doğalgazın diğer çalışma alanındaki konutlarda olmayışı o bölgelerde doğalgaz hattının olmamasından ya da bölgeye yeni doğal gaz hattının gelmeye başlamasından kaynaklanmaktadır.

Yardımcı elemanlardan işaret ve levha kullanımı yaygın değildir. Kent mobilyalarından çöp kovaları ve aydınlatma elemanları dört çalışma alanında da bulunmakta, oturma birimleri Akabe TOKİ alanında bulunmamaktadır. Kullanıcı en çok çöp kovaları ve aydınlatma elemanlarının yetersizliğinden şikayetçi olmaktadır.

Memur-Sen ve Karataş TOKİ alanında lineer ulaşım sistemi, Nur Mahallesi ve Akabe TOKİ alanında eğime paralel gelişen ulaşım sistemi görülmektedir. Akabe TOKİ alanında yaya aksları eğime dik olarak merdiven ve rampa ile çözülmüştür. Düz alanlarda lineer sistem ortaya çıkarken eğimin fazlalığı ulaşımı olumsuz etkilemiştir.

Çevredeki yollar ve topoğrafyanın etkisiyle farklı yerleşim sistemleri oluşmuştur. Memur-Sen ve Akabe TOKİ alanında ızgara sistem görülürken, Nur Mahallesi TOKİ alanında "ara sokak bağlantılı çıkmaz sokaklı park yerleri olan yerleşim sistemi" ve Karataş TOKİ alanında "kısa giriş yollu park yerleri olan yerleşim sistemi" görülmektedir. Ayrıca, çalışma alanlarının büyüklüğü de yerleşim sistemlerinin

şekillenmesinde etkili olmuş, Memur-Sen toplu konut alanında olduğu gibi büyük ve düz alanlar ızgara sistemin uygulanmasını kolaylaştırmıştır. Karataş toplu konut alanında yapı adalarının küçüklüğü yerleşim sistemini sınırlandırmıştır.

Çalışma alanlarında taşıt, otopark ve yaya ilişkisi kurulmaya çalışılmıştır. Nur Mahallesi TOKİ alanında belli bir otopark düzeni bulunmazken, diğerlerinde standartlara uygun otopark düzeni bulunmaktadır. Anket uygulanan kullanıcı da otopark alanlarını yeterli ve konuta yakın bulmaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'e göre yol genişliklerine genel olarak uyulmasına karşın, Memur-Sen, Nur Mahallesi ve Karataş TOKİ alanında yol genişliklerinin yetersiz olduğu bölgeler bulunmaktadır. Özellikle kat adetlerinin fazla olduğu bazı bölgelerde ideal yol genişliklerinin sağlanamadığı görülmektedir.

Kaldırım yükseklikleri ve genişlikleri benzer özellikte olup, standartlar genel olarak sağlanmaya çalışılmıştır. Eğimli yapıya sahip Nur Mahallesi ve Akabe TOKİ alanında yaya yollarının konumlandığı eğim yüzdesi fazla olup, diğerlerinde ideal eğim aralığı sağlanmıştır. Eğimin fazlalığı yayalar için güvensiz ortamların oluşmasına neden olmuştur. Anket yapılan kullanıcı da eğime bağlı olarak engelli ve yaşlılar için ulaşımın problem oluşturduğunu belirtmiştir.

Nur Mahallesi ve Akabe TOKİ alanında merdiven ile desteklenen yaya yolları bulunmaktadır. Merdiven genişlikleri iki kişinin geçebileceği şekilde, rıht ve basamaklar zorlayıcı değildir. Akabe TOKİ alanında merdiven yanında rampa çözümü yaygındır, ancak standartlara uygun olmadığı görülmektedir. Koşu yolu ve bisiklet yolunun tasarlanmamış olması tasarımda eksiklik olarak değerlendirilmektedir.

Konut Bloğu Ölçeğinde İlkeler;

Blok Yerleşim Düzeni - Topoğrafik özellikler blok yerleşim düzenini etkilemiş olup, genelde çizgisel ve yay yerleşim düzeni görülmektedir. Alanın büyüklüğü ve düz ya da düze yakın topoğrafik özellikler Memur-Sen toplu konut alanında olduğu gibi çizgisel düzenin yaygın olarak kullanımını sağlamış ve aynı alan içinde farklı düzenlere imkan tanımıştır. Alanın topoğrafik özellikleri Nur Mahallesi'nde olduğu gibi yay düzenin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Çizelge 4.19. Blok yerleşim düzeninin karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
35 adet bloğun % 72'si çizgisel, % 17'si yay, % 11'i grup yerleşim düzeni içinde yer almaktadır.	24 adet bloğun % 67'si yay, % 33'ü çizgisel yerleşim düzeni içinde yer almaktadır.	22 adet bloğun % 41'i çizgisel, % 50'si yay, % 9'u grup yerleşim düzeni içinde yer almaktadır	Yapıların tamamı çizgisel yerleşim düzeni içinde yer almaktadır.

Bina Formu - Memur-Sen ve Karataş TOKİ alanında kare ve dikdörtgen, Nur Mahallesi TOKİ alanında dikdörtgendir. Kare ve dikdörtgen formlar TOKİ'nin ülke genelindeki uygulamaları ile benzerdir. Akabe TOKİ alanında L şeklinde bina formları bulunmaktadır. L formlu yapılarda yerel mimari, iklim ve topoğrafik özelliklerden yararlanılmıştır.

Bina Aralıkları ve Yükseklikleri - Memur-Sen TOKİ alanında Z+6/7/8, Nur Mahallesi TOKİ alanında Z+7, Karataş TOKİ alanında Z+11 ve Z+3, Akabe TOKİ alanında ise Z+1 kat adedine sahip dubleks yapılar bulunmaktadır. Kat adetlerinin fazlalığı ve yapıların yakınlığı belli bir nüfus için tasarım yapılmasından kaynaklanmış ve iklimsel olarak rüzgarın dağılımını engellemiştir.

Hakim rüzgar yönünde bina aralığı farklılaşmakta olup, Memur-Sen TOKİ alanındaki yapıların çoğu bunu sağlar niteliktedir. Diğerlerinde ise çoğunluk ideal bina aralığını sağlamamaktadır. Yönetmelik ve planlara göre ada bazında olması gereken çekme mesafelerine uyulmuştur.

Çizelge 4.20. Bina aralıkları ve yüksekliklerinin karşılaştırılması

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Konutların kat adetleri Z+6/7/8 şeklinde olup, 35 adet konut bloğunun % 74'ü Zemin+7 kat, % 14'ü Zemin+8 kat ve % 12'si Zemin+6 kattır.	Konut bloklarının tamamı Zemin+7 kata sahiptir.	Konutların % 55'i Zemin+11 kat, % 45'i Zemin+3 kattır.	Konut bloklarının tamamı Zemin+1 kata sahiptir.
Hakim rüzgar yönünde bina aralığı 20 adet bina için olması gereken ölçülerde olup, 7 adet bina olması gereken aralığın altındadır.	Hakim rüzgar yönünde bina aralığı 5 adet bina için olması gereken ölçülerde olup,14 adet bina ise olması gereken aralığın altındadır.	Hakim rüzgar yönünde bina aralığı 3 adet bina için olması gereken ölçülerde olup,14 adet bina ise olması gereken aralığın altındadır.	Çalışma alanındaki yapıların 52 adeti bu ölçüleri sağlar niteliktedir.

Çizelge 4.20. Bina aralıkları ve yüksekliklerinin karşılaştırılması-Devamı

Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı	**Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı**	**Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı**	**Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı**
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre ada bazında belirlenen yollardan 10 m, diğer parsellerden 5m çekme mesafelerine uyulmuştur.	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre planda gösterilen adalar bazında bahçe mesafelerine uyulmuştur.	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre ada bazında belirlenen yollardan 5'er m çekme mesafelerine uyulmuştur.	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre uygulamada, ada bazında çekme mesafesi kararlarına uyulmuştur.

Blok Girişi - Blok girişlerinde aydınlatma elemanları mevcut olup, binaya erişimde merdiven ve rampa kullanılmıştır. Anket yapılan kullanıcı, aydınlatma elemanlarının yetersiz olduğunu belirtmektedir. Memur-Sen ve Nur Mahallesi TOKİ alanında rampa eğimleri standartlara uygun iken diğerlerinde standartlar sağlanamamıştır.

Mülkiyet Sınırı- Mülkiyet sınırı kaldırıma kadar bitkilendirme ya da duvarla belirlenmiştir. Bitkilendirme ile sınırın belirlenmesi doğal ve daha estetik ortamların oluşmasını sağlamıştır.

Farklılık/Monotonluk - Konut tipleri ya da konut renkleri ile farklılık oluşturulmuş, ancak Memur-Sen ve Nur Mahallesi TOKİ alanında monotonluk tam anlamıyla önlenememiştir. Karataş TOKİ alanında kat yükseklikleri ve bina formlarındaki değişimlerle monotonluk kısmen önlenmiştir. Akabe TOKİ alanında ise aynı bina formu kullanılmış, yapıların farklı kotlara yerleştirilmesi ile hareketlilik kazandırılmıştır. Karataş ve Nur Mahallesi toplu konut alanında anket yapılan kullanıcının çoğu konutun dış görünümünden memnunken, diğer yerleşmeler memnun değildir.

Yerel Mimariye Uygunluk - Akabe TOKİ alanında yerel mimari özelliklerinden yararlanılmış, diğerlerinde modern konut uygulanmıştır. Yerel mimari otantik olması, iklime uygunluğu ve büyüklüğünden dolayı kullanıcı tarafından istenmektedir. Ancak, Akabe konutlarında odaların karanlık ve soğuk olması, rutubet bulunması gibi sorunların yaşanması dezavantaj olarak değerlendirilmektedir.

Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik;

Çalışma alanında yapılan anket değerlendirmesine göre sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Nüfus - Dört çalışma alanında nüfus yoğunlukları karşılaştırıldığında çoktan aza doğru sıralama; Nur Mahallesi, Memur-Sen, Karataş ve Akabe toplu konut alanı şeklinde olduğu görülmektedir. Bu bölgelerde kat yüksekliklerinin fazlalığı yoğunluğu artırmıştır. Kalabalık aile yapısının yansıması olarak hanede yaşayan sayısı dört çalışma alanında da en fazla oranda "5 kişi üzeri" çıkmıştır.

Eşitlik ve Sosyal Adalet - Erişilebilirlik kapsamında değerlendirilen bu başlıkta sosyal donatı alanlarına, otopark ve duraklara olan yürüme mesafesi ile ulaşım şekli, yol genişliklerinin yeterliliği ve dezavantajlı gruplar için alanın uygunluğu incelenmiştir.

Çalışma alanı ve yakınındaki sosyal donatı alanlarına erişim kolay iken, çevrede bulunmayanlara ulaşmada sorun yaşanmaktadır. Otopark, yol genişlikleri ve duraklara ilişkin sorun yaşanmamaktadır. Karataş toplu konut alanında yaşayanlar engelli ve yaşlılar için uygun olduğunu, diğer yerleşmelerde yaşayanlar uygun olmadığını düşünmektedir. Yeşil alan, rampa ve asansörün bulunması sebebiyle uygun olduğu düşünülürken, aynı yerleşmelerde şehirden uzaklık ve asansörün olmayışı sebebiyle uygun olmadığı düşünülmektedir.

Sosyal Sermaye - Çalışma alanlarında yaşayanların çoğu mevcut ortama uyum sağlamış, komşularını tanımakta ve komşularıyla problem yaşamamaktadır. Kapı önü ve bahçe kullanımı yaygın olup, sosyal ilişkilerin gelişmesinde rol oynamaktadır.

Kültürel Süreklilik - Çalışma alanları içinde kültürel değeri olan bir yapı bulunmamaktadır. Akabe toplu konut alanında yaşayanların çoğu önceki alışkanlıklarını sürdürememekte, Memur-Sen, toplu konut alanında yaşayanların çoğu kısmen sürdürebilmekte, diğerleri ise sürdürmektedir. Kültürel sürekliliği sağlayan fonksiyonların bulunmayışı sorun olarak değerlendirilebilmektedir.

Yaşam Kalitesi (Yaşanabilirlik ve İşlevsellik) - Çalışma alanları alt ve orta gelir grubunun yaşadığı alanlar olarak tasarlanmış ve asgari standartlar sağlanmaya çalışılmıştır. Kullanıcı genel olarak toplu konut alanında yaşamaktan memnun olup, eksikliklerden kaynaklı şikayetleri bulunmaktadır.

Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu - Dört çalışma alanında çoğunluk 5 yıldan fazla süredir ilgili kentte ve toplu konut alanında yaşamakta ve kendini bu alana ait hissetmektedir. Memur-Sen, ve Akabe toplu konut alanında yaşayanlar kentten soyutlanmış hissederken Nur Mahallesi ve Karataş toplu konut alanında yaşayanlar

soyutlanmış hissetmemektedir. Şehir merkezine uzaklık ve ulaşım sorunu sebebiyle kentten soyutlanmış olduklarını düşünmektedirler.

Yönetim ve Katılım - İlgili belediyeler, yerel yönetimden sorumludur. Dört çalışma alanında yaşayanlar belediye çalışmalarından memnun değildir. Akabe toplu konut alanında site yöneticisi bulunmazken diğer alanlarda yönetici mevcuttur. Akabe toplu konut alanında müstakil yaşam hakimdir.

Kimlik - Memur-Sen ve Nur Mahallesi toplu konut alanında yaşayanların çoğu yerel mimariye sahip konutta yaşamak istemekte, Karataş toplu konut alanında yaşayanlar istememektedir. Akabe toplu konut alanında yaşayanlar yerel mimariye sahip konutta oturmaktan memnundur. Yerel mimariye sahip konutların müstakil, rahat ve büyük olması, kışın sıcak yazın serin olması ve şehir merkezinde konumlanmaları sebebiyle kullanıcı bu tür konutlarda yaşamak istemektedir.

Estetik - Karataş ve Nur Mahallesi toplu konut alanında yaşayanların çoğu konutun dış görünümünden ve çevreden memnunken, diğer yerleşmeler memnun değildir.

Esneklik - Dört çalışma alanında yaşayanların çoğu yapıda değişiklik yapmamıştır. Az da olsa Yapılan değişiklikler arasında tesisat, parke, boya, balkonu odaya dahil etme, mutfağı genişletme ve oda birleştirme bulunmaktadır.

Güvenlik – Dört çalışma alanında çoğunluk suç olayı ile karşılaşmamıştır. Güvenlikli kapalı site özellikleri çalışma alanlarında görülmemektedir**.** Anket sonuçlarına göre Akabe toplu konut alanı diğerlerine kıyasla daha güvensiz bulunmuştur. Yapıların yakınlığı, sokakların darlığı ve aydınlatmanın yetersiz oluşu gibi nedenler etkili olmuştur.

Hijyenik Faktörler ve Atık Yönetimi - Akabe toplu konut alanında yaşayanlar çevreyi yeterince bakımlı ve temiz bulmamakta, diğer yerleşimlerde yaşayanlar için çevre bakımlı ve temizdir. Bu konuda yerel yönetimin hizmeti yetersiz kalmaktadır.

Düzenleyici Yasal Faktörler - Dört çalışma alanında yasa ve yönetmelikler çerçevesinde uygulama yapılmıştır.

Ekonomi - Etkin enerji kullanımı açısından odaların güneş alması önem taşımaktadır. Akabe toplu konut alanında konutlarda 1-2 oda güneş almakta ya da

odalar hiç güneş almamaktadır. Diğer yerleşmelerde ise 2 ya da 3 oda güneş almaktadır. Yaşayanların çoğu ekonomik olması sebebiyle toplu konut alanlarını tercih etmiştir.

Özetle, çalışma alanlarıyla ilgili olarak yapılan araştırma, gözlem, anket çalışması sonuçlarına göre çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin eksik sağlandığı görülmektedir. TOKİ uygulamalarının olumlu ve olumsuz yönleri bulunmaktadır. İncelenen çalışma alanlarına ilişkin mevcut durumun değerlendirilmesi; TOKİ uygulamaları için genel bir sonucun çıkarılması, yeni yapılacak toplu konut alanlarının yer seçimi ve sürdürülebilir sosyal konutların tasarım süreci modeli için önemlidir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sosyal konut, Sanayi devrimi sonrasında işçi sınıfının barınma ihtiyacını karşılamak üzere yaygınlaşmış, olumlu ve olumsuz yönleri ile günümüze değin farklı aşamalardan geçmiştir. Sosyal konut politikası uygulayıcı ve finans modeli ülkelerde farklılaşsa da özünde aynı amacı taşımaktadır. Zamanla artan barınma ihtiyacı nedeniyle çok sayıda hızlı ve seri şekilde konutun üretimi, konut kalitesinin düşmesine sebep olmuştur. Ülkemizde de alt ve orta gelirlinin konut ihtiyacını karşılamak üzere misyon yüklenen Toplu Konut İdaresi 1980'li yıllardan itibaren farklı kentlerde çok sayıda konut üreterek bu süreci günümüzde de devam ettirmektedir.

İklim, jeolojik yapı, topoğrafya, bitki örtüsü gibi ekolojik özellikleri dikkate almayan birbirinin aynısı uygulamalar ve yerel kimliğe uygun olmayan tasarımlarla çoğu zaman eleştirilen TOKİ, günümüzde sürdürülebilir kent ve mimari kavramlarını esas alan uygulamalara yönelmiştir. Yapılan araştırmalar TOKİ uygulamalarında fiziksel mekan uygunsuzluğunun yanı sıra kullanıcının sosyo-kültürel özelliklerinin de göz ardı edildiğinden bahsetmektedir.

Bu bağlamda, yapılan çalışmada Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları dört büyükşehirde incelenerek bölgenin çevresel ve sosyo-ekonomik özelliklerine uygunluğu değerlendirilmiştir.

Çalışma alanlarındaki değerlendirmelerin sonucuna göre TOKİ uygulamalarının çevresel sürdürülebilirliğine ilişkin aşağıdaki tespitlere varmak mümkündür.

Konut Topluluğu Ölçeğinde;

- TOKİ plan kararlarına uymakta ancak, toplu konut alanlarında yaşamın başlamasından sonra ihtiyaçlar doğrultusunda değişimlere gidebilmektedir.
- Toplu konut uygulanacak alanın büyüklüğü sosyal altyapı inşasını etkilemektedir. Sadece barınma amaçlı yapılan toplu konut alanlarıyla da karşılaşılmaktadır.
- TOKİ, sosyal alt yapıyı çevreden sağlayabilmektedir.
- TOKİ, konut topluluğu ölçeğinde olması gereken eğitim, dini tesis, ticaret tesisi gibi temel donatıların inşasına dikkat etmektedir. Yürüme mesafesi içinde çocuk oyun alanları tasarlamaktadır. Oyun alanlarında kullanılan malzeme aynı olup, engelsiz oyun alanı bulunmamaktadır.

- Topoğrafik ve iklimsel özellikler yapılaşma düzeninde yeterince dikkate alınmamakta ve ekolojik dokuya olabilecek baskıya ilişkin hassasiyet gerektiği kadar gösterilmemektedir.
- TOKİ uygulamaları, genel olarak birbirleriyle benzerlik göstermektedir.
- İlgili jeoteknik analizleri yapan TOKİ'nin yerleşim açısından sakınca oluşturmayan alanları seçmesi avantaj olarak değerlendirilmektedir.
- TOKİ, toplu konut alanlarında bitkilendirme çalışmaları yapmakta, bitkilerin seçiminde bölge ikliminde de yetişebilen türlerin kullanılmasına önem vermektedir.
- TOKİ konutlarında manzara, tasarımı belirleyen önemli ilkeler arasında yer almamaktadır.
- TOKİ, önemli çevre sorunlarının yaşanmasına imkan vermemektedir.
- TOKİ'nin genel yerleşimini belirleyen başlıca neden hazine arazisinin uygunluğu ve konumudur. Konut yapılacak arsanın büyüklüğü ve şeklinde mülkiyet durumu önemli bir parametredir.
- TOKİ, sosyal ve teknik altyapı için temel ihtiyaçları karşılamaktadır. Ulaşım sistemi, çevredeki yollarla bağlantı sağlayacak şekilde topoğrafyanın da şekillendirmesiyle oluşmaktadır.
- Otopark sayısı ve büyüklüğü açısından standartlar genelde sağlanmaktadır. Kaldırım, rampa ve merdivenlerde standartlar ya sağlanamamakta ya da minimum düzeyde kalmaktadır.

Konut bloğu ölçeğinde;

- TOKİ toplu konut alanlarında blok yerleşim düzeni, alanın büyüklüğüne ve topoğrafyasına göre değişmektedir.
- TOKİ, kare ve dikdörtgen bina formunu çoğunlukla kullanmaktadır. Birbirine benzer yapılar ortaya çıkmaktadır. Kat yükseklikleri değişkendir.
- Blok girişlerinde aydınlatma, merdiven ve rampa bulunmaktadır, ancak standartlara uygunluğu farklılık göstermektedir.
- Yapıların benzer form ve renklerde olması nedeniyle monotonluk tam olarak önlenememektedir.
- Yerel mimari uygulamaları çok yaygın değildir.

Çalışma alanlarında yapılan anket sonuçlarına göre sosyo-ekonomik açıdan TOKİ uygulamalarıyla ilgili aşağıdaki tespitlere varmak mümkündür:

- TOKİ, yoğun nüfusa sahip mekanlar oluşturabilmektedir.
- TOKİ alanları içinde ve çevresindeki sosyal donatı alanlarına erişim yürüyerek sağlanmaktadır. Sosyo-kültürel ve eğlence tesisleri bulunmamaktadır. Spor alanları ise genellikle eğitim tesisi alanı içinde yer almaktadır.
- Toplu konut alanlarında, dezavantajlı gruplar için asansör ve rampalar sorun teşkil etmektedir.
- Otopark, durak özellikleri ve yol genişlikleri genel olarak yeterli bulunmaktadır.
- Sosyal ilişkiler daha çok bahçe ya da kapı önünde buluşma şeklinde devam etmektedir. Bahçe kullanımı yaygındır.
- Akabe toplu konut alanında olduğu gibi önceki alışkanlıklarını sürdürmek isteyen kullanıcılar için uygun alanlar bulunmamaktadır.
- TOKİ konutları, alt ve orta gelir düzeyine hizmet etmektedir.
- Ekonomik olması TOKİ konutları için tercih sebebidir.
- Yapıların tasarımından kaynaklı mahremiyet sorunu yaşanabilmektedir.
- Konut büyüklüğü yeterli, ancak odalara ilişkin şikayetler bulunmaktadır.
- Odaların güneş alması bazı yapılar için sağlanamamaktadır.
- İhtiyaçlara göre yapılarda değişiklik yapılmaktadır.
- Yapıların görünüşü yaşayanlar için olumsuz değerlendirilmemektedir.
- Yerel kimliği yansıtması istenmektedir.
- Dış mekanda kent mobilyalarında eksiklikler bulunmaktadır.
- TOKİ konutları genelde kent merkezinden uzak olduğu için soyutlanmış hissi uyandırmaktadır.
- Her yerde eşit güvenlik sistemi sağlanamamaktadır.

Yapılan çalışma sonuçlarına göre yeni yapılacak sosyal konut alanları için aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir. Çevresel sürdürülebilirlik bağlamında konut topluluğu ve konut bloğu ölçeğinde aşağıda belirtilen hususların sosyal konut tasarımda dikkate alınması önerilmektedir.

Çizelge 5.1. Çevresel sürdürülebilirlik bağlamında yapılması gerekenler

Konut topluluğu ölçeği	**Mevcut arazi kullanım ve plan kararları**	- Yasa, yönetmelik ve plan kararlarına uygunluk devam etmeli, - Yenilikçi politikalar üreterek tasarıma ağırlık verilmeli, - Alt ve orta gelir grubuna yönelik tip projelerde hızlı ve ekonomik toplu konut alanları üretmek yerine, alanın fiziksel verilerini dikkate alan sosyal konut üretimine geçiş yapılmalı, - Planlama ve tasarım erişilebilir, ulaşılabilir, yaşanabilir mekanlara olanak tanımalı. - Yoğun konut dokusu ile ekolojik yapıya baskı oluşturulmamalı.
	Topoğrafya	- Her alanın kendine has topoğrafik özelliklerine uygun tasarımlar yapılmalı.
	Jeolojik yapı ve toprak özellikleri	- Jeolojik ve toprak özelliklerini dikkate alan tasarımlar yapılmalı,
	Yerleşime uygun alanların seçimi	- İncelenen çalışma alanlarında olduğu gibi yerleşim açısından sakınca oluşturmayan alanlar seçilmeli,
	İklim	- Uygun yönlenme ve hakim rüzgar yönünü değerlendiren planlara öncelik verilmeli, - İklimsel verilere göre toplu konut alanları konutu, sosyal ve teknik altyapısı ve ulaşımıyla bir bütün olarak ele alınmalı.
	Bitki örtüsü ve peyzaj kriterleri	- Bölge iklimiyle uygun bitkilendirme ve peyzaj tasarımları yapılmalı, çim yüzeyler yaygınlaştırılmalı,
	Manzara	- Manzara varsa tasarımda değerlendirilmeli ya da yapıların yönlenebileceği açık ve yeşil alanlarla desteklenen manzaralar oluşturulmalı.
	Çevre sorunları	- Çevre sorunlarına yol açılmamalı, var olan çevre sorunları için çözümler üretilmeli,
	Mülkiyet	- Gerektiğinde kamulaştırma yapılarak uygun alanlar seçilmeli,
	Arsanın büyüklüğü ve şekli	- Sosyal konut uygulamaları için ideal büyüklük ve şekilde uygun alanlar belirlenmeli,
	Sosyal altyapı	- Nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal altyapı alanları yürüme mesafesi içinde tasarlanmalı.
	Teknik altyapı ve ulaşım	- Uygun ulaşım kademelenmesi ve yerleşim sistemi ile rahat ve kolay erişim sağlayan ulaşım aksları oluşturulmalı, - Sokak dokusunda iklimsel ve topoğrafik özellikler dikkate alınmalı, - Kaldırım, rampa ve merdivenlerle ilgili standartlara uyulmalı, - Ulaşım sisteminde uygun zemin kaplaması sağlanmalı, yerel malzeme kullanımı tercih edilmeli, - Bisiklet yolu ile ulaşım sistemi desteklenmeli.
Konut bloğu ölçeği	**Blok Yerleşim Düzeni**	- Yaşanabilir ve ulaşılabilir mekanlar oluşturmak için ideal blok yerleşim düzeni uygulanmalı,
	Bina Formu	- Blok formu yerel mimari özelliklerini dikkate alan modern tasarımlar şeklinde olmalı,
	Bina Aralıkları ve Yükseklikleri	- Bina aralıkları ve yüksekliklerinde özellikle topoğrafik ve iklimsel parametrelere dikkat edilmeli,
	Blok Girişi	- Açık, aydınlık, algılanabilir ve erişilebilir bina girişleri tasarlanmalı, merdivenlerin yanında standartlara uygun rampalar yer almalı,
	Mülkiyet Sınırı	- Mülkiyetin sınırlarını belirlemede uygun malzeme ve bitkiler kullanılmalı,
	Farklılık/ Monotonluk	- Bina boyutları, cepheleri, vb. özelliklerdeki farklılıklarla monotonluğu önleyici tasarımlar yapılmalı,
	Yerel Mimariye Uygunluk	- Yerel kimlik ve yerel mimariyi esas alan sürdürülebilir uygulamalar yapılmalı, sürdürülebilir konut tasarımında çevre ile uyum sağlanmalı, - Alanın kendine özgü yapısına göre farklı tasarımlar yapılmalı,

Sosyo- ekonomik sürdürülebilirlik açısından yapılması gerekenleri ise aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

Çizelge 5.2. Sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik bağlamında yapılması gerekenler

Nüfus	- Hane halkı büyüklüğüne göre konut büyüklüğü artmalı ve çeşitlenmeli, - Yoğun konut dokusu yerine dengeli bir dağılım yapılmalı,
Eşitlik ve sosyal adalet	- Sosyal donatı alanlarına kolay erişilebilir tasarımlar yapılmalı, - Tasarımlarda dezavantajlı grupların ihtiyaçları değerlendirilmeli, - Şehir merkezine daha yakın ya da ulaşım sistemi daha güçlü olan bölgelerde toplu konut alanları yer seçmeli,
Sosyal sermaye	- Sosyal ilişkileri güçlendirecek tasarımlar yapılmalı, oturma birimleri ve peyzaj düzenlemeleri ile dış mekan kullanımı yaygınlaştırılmalı,
Kültürel süreklilik	- Kültürel sürekliliği sağlamak üzere yaşayacak olan nüfusun sosyo-kültürel ihtiyaçlarını göz önünü alan uygulamalar yapılmalı,
Yaşam kalitesi (yaşanabilirlik ve işlevsellik)	- Mahremiyet sorununu önleyici konut tasarımları yapılmalı, - Dış mekanda eksik görülen aydınlatma, çöp kovaları gibi kent mobilyaları uygun yerlerde ve tasarımlarda olmalı,
Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu	- Kullanıcıya yaşadığı konut ve çevreye ait olduğu hissini veren uygulamalar yapılmalı,
Yönetim ve katılım	- Yaşayacak nüfusun tasarım ve uygulama aşamasına katılımı sağlanmalı,
Kimlik	- Tasarımlarda yerel kimlik dikkate alınmalı,
Estetik	- Toplu konut alanı estetik görünmeli,
Esneklik	- Tasarımlar, kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına uyum sağlayacak şekilde olmalı,
Güvenlik	- Yapılarda ve çevrede güvensiz mekanlar oluşturulmamalı,
Hijyenik faktörler ve atık yönetimi	- Çevrenin bakımı ve temizliğinin sürekliliği için gerekli düzenlemeler yapılmalı,
Düzenleyici yasal faktörler	- Sosyal konutlar, yasa ve yönetmelikler çerçevesinde üretilmeye devam etmeli,
Ekonomi	- Sürdürülebilir mimari ve çevre ile ekonomik ve ekolojik değeri koruyan uygulamalar yapılmalı, - Yerel malzeme kullanımı yaygınlaştırılmalı, kaliteli malzeme ve teknolojik olanaklar kullanılmalı.

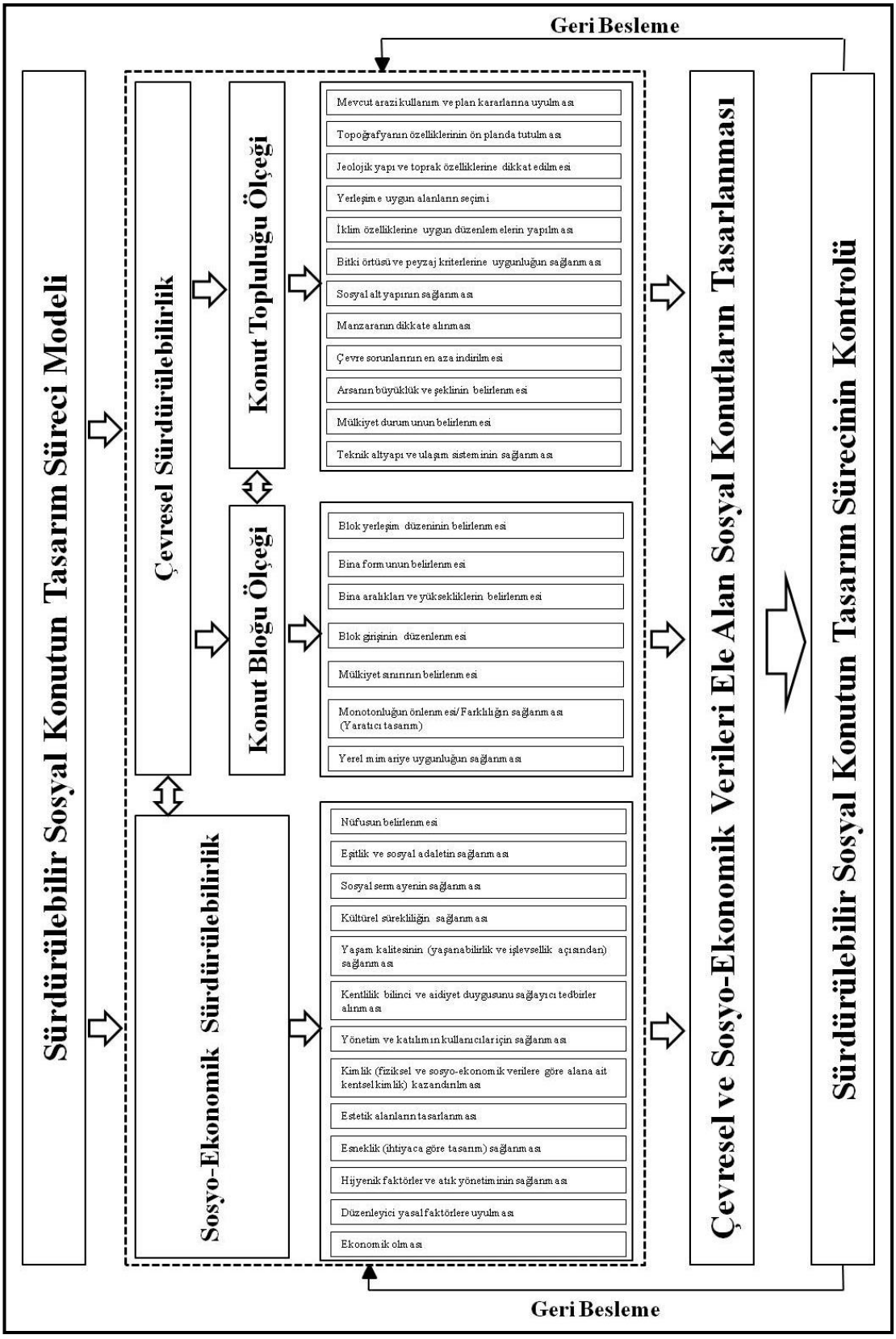
Gerek çevresel sürdürülebilirlik gerekse sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluk, toplu konutların sosyal konut niteliği kazanmasındaki önemli adımları oluşturmaktadır. TOKİ tarafından üretilen sosyal konutlar daha çok toplu konut niteliğinde olmakta ve sürdürülebilirlikleri tam anlamıyla sağlanamamaktadır. Bunun önlenmesi ve geliştirilmesi için Çizelge 5.3'de görülen **"**sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modeli"nin uygulanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modeli, kullanıcı gereksinimlerinin optimum düzeyde karşılanmasını sağlamak ve yaşanan sorunlara çözüm olması amacıyla geliştirilmiştir.

Bilindiği gibi çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik birbirinden bağımsız olarak düşünülmeyen ve birbirini etkileyen iki önemli unsurdur. Dolayısıyla, sürdürülebilir sosyal konut modelinin iki önemli ayağını bu unsurlar oluşturmaktadır. Tez kapsamında da detaylı olarak ele alınan çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması, konut toplululuğu ve konut bloğu ölçeğindeki ilkelerin gerçekleşmesi ile doğru orantılı olması ile mümkün olmaktadır. Konut toplululuğu ve konut bloğu ölçeğindeki ilkeler birbirini etkilemekte, kriterlerden birindeki eksiklik diğer kriterlerin dolaylı ya da doğrudan şekillenmesine neden olabilmektedir.

Benzer şekilde, nüfustan ekonomiye kadar birçok başlığı içine alan sosyo-ekonomik kriterler birbiriyle ilişkili kavramlar olup, sürdürülebilir sosyal konutlar için doğru ve eksiksiz sağlanması gereklidir.

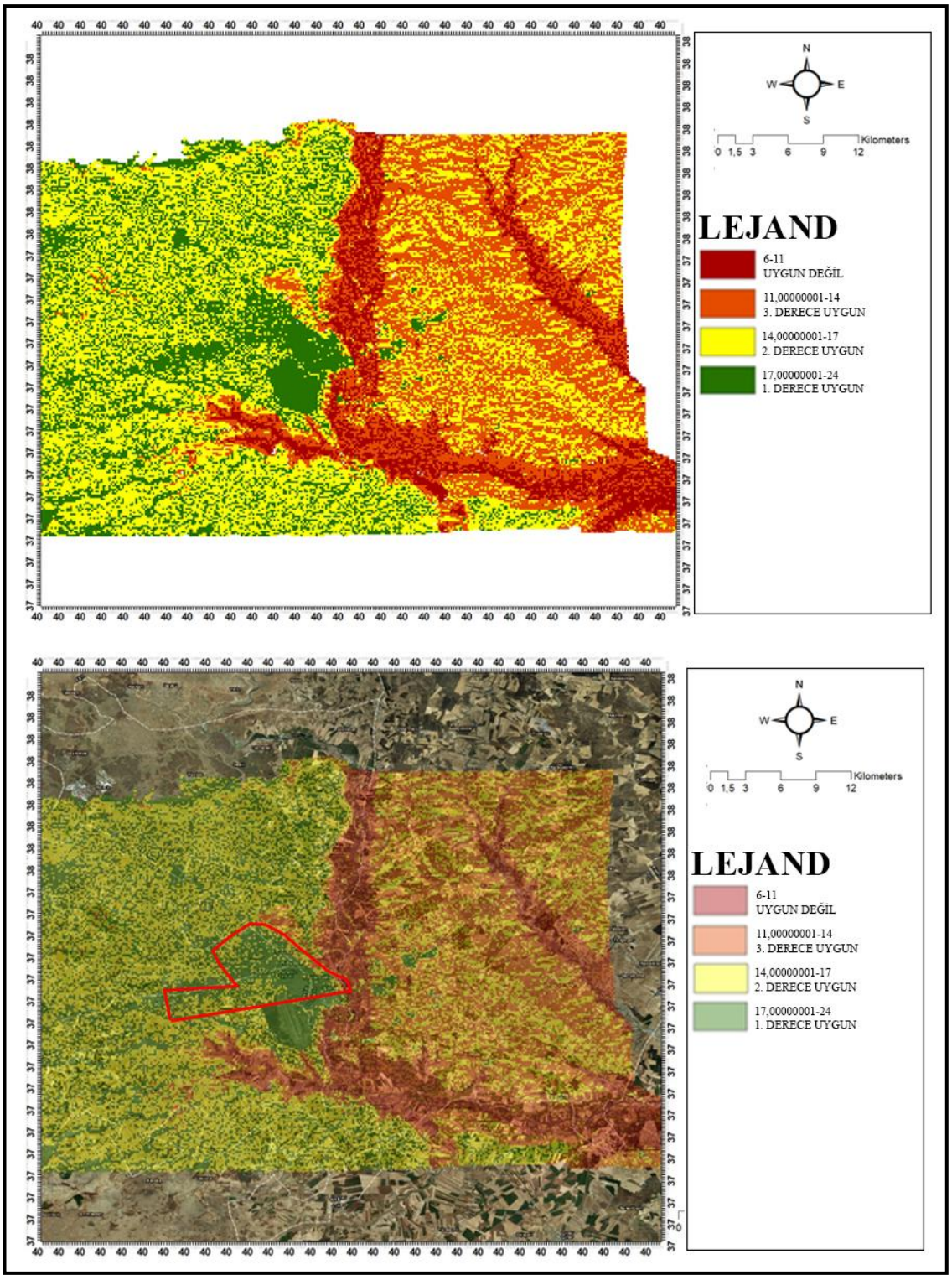
Kısaca, Çizelge 5.3'te belirtilen "sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modeli"nin uygulanması; çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kriterlerini ve verilerini ele alan farklı tasarımlara sahip sürdürülebilir sosyal konutların tasarlanmasını sağlayacaktır.

Çizelge 5.3. Sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modeli



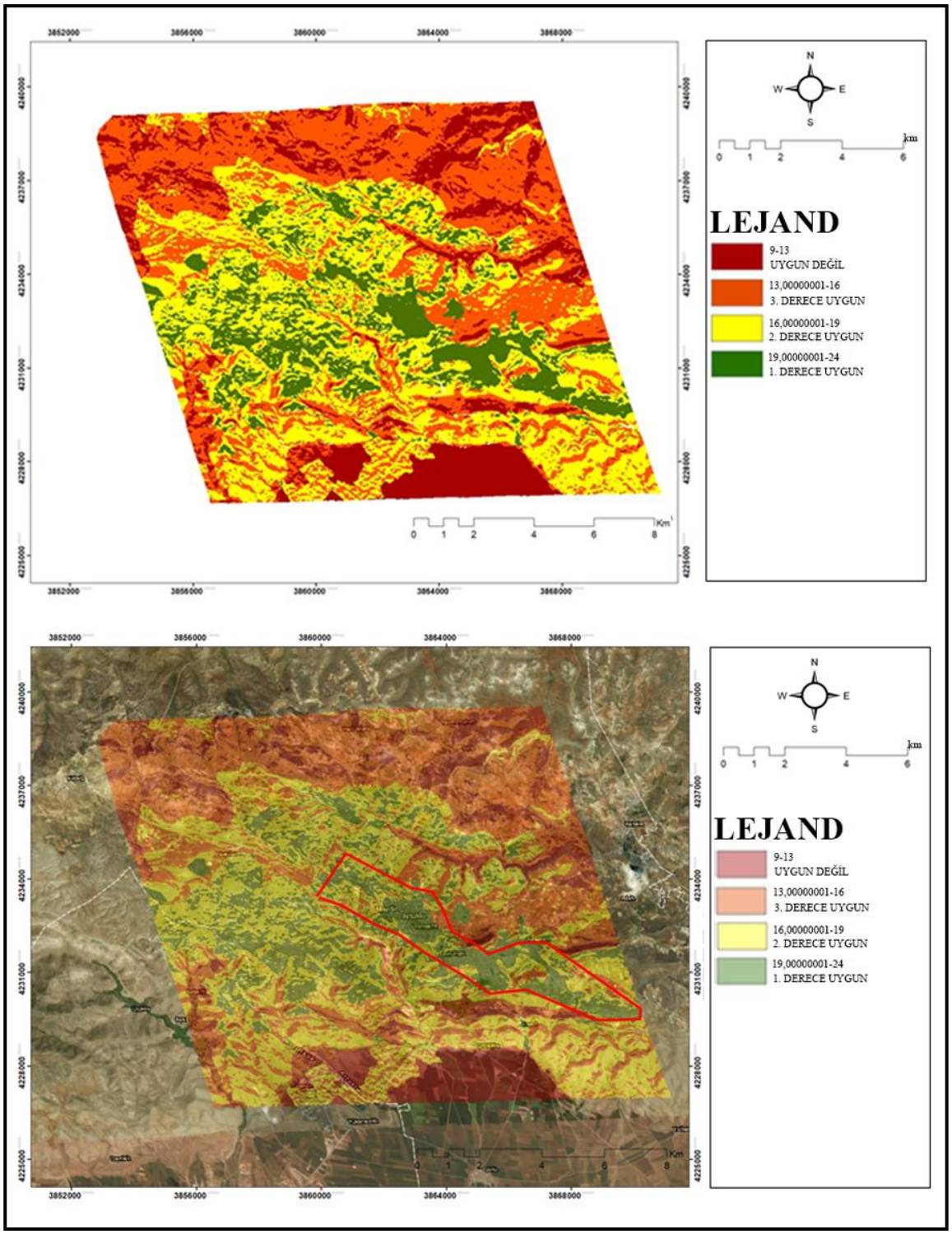
Sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modelinin ilkelerinden biri olan "yerleşime uygun alanların seçimi" kriterinin kent bütünü açısından değerlendirilmesi gereklidir. Kentin ideal alanlarının belirlenip bu alanlarda sürdürülebilir sosyal konutların planlanması ve uygulanması önemlidir. Tez çalışması kapsamında yapılan gözlem, analiz ve anketler toplu konut alanlarının yerleşime uygun alanlar içinde yer aldığını ancak, kent merkezinden uzakta konumlanmaları nedeniyle sorunların yaşandığını göstermiştir. Bu bağlamda, çalışmada, incelenen toplu konut alanlarının bulunduğu kentlerin yerleşime uygunluk durumları değerlendirilmiştir. Gelecekte yapılacak olan sosyal konut alanlarının kent merkezine yakın yerleşime uygun alanlarda yer seçmesi önerilmektedir. Bu bağlamda ortaya çıkan sonuçlar aşağıdaki gibidir:

Memur-Sen toplu konut alanının bulunduğu Diyrabakır kenti için Çizelge 3.3'te belirtilen analizlerin birleştirilmesi ve puanlaması ile yapılan çalışmada Şekil 5.1'deki yerleşime uygunluk durumu ortaya çıkmıştır. Buna göre, Batı yönünde Şanlıurfa yolu ile Kuzeybatı yönünde Elazığ yolu arasında kalan bölgede yeni toplu konut alanlarının yer seçmesi uygun görülmektedir.



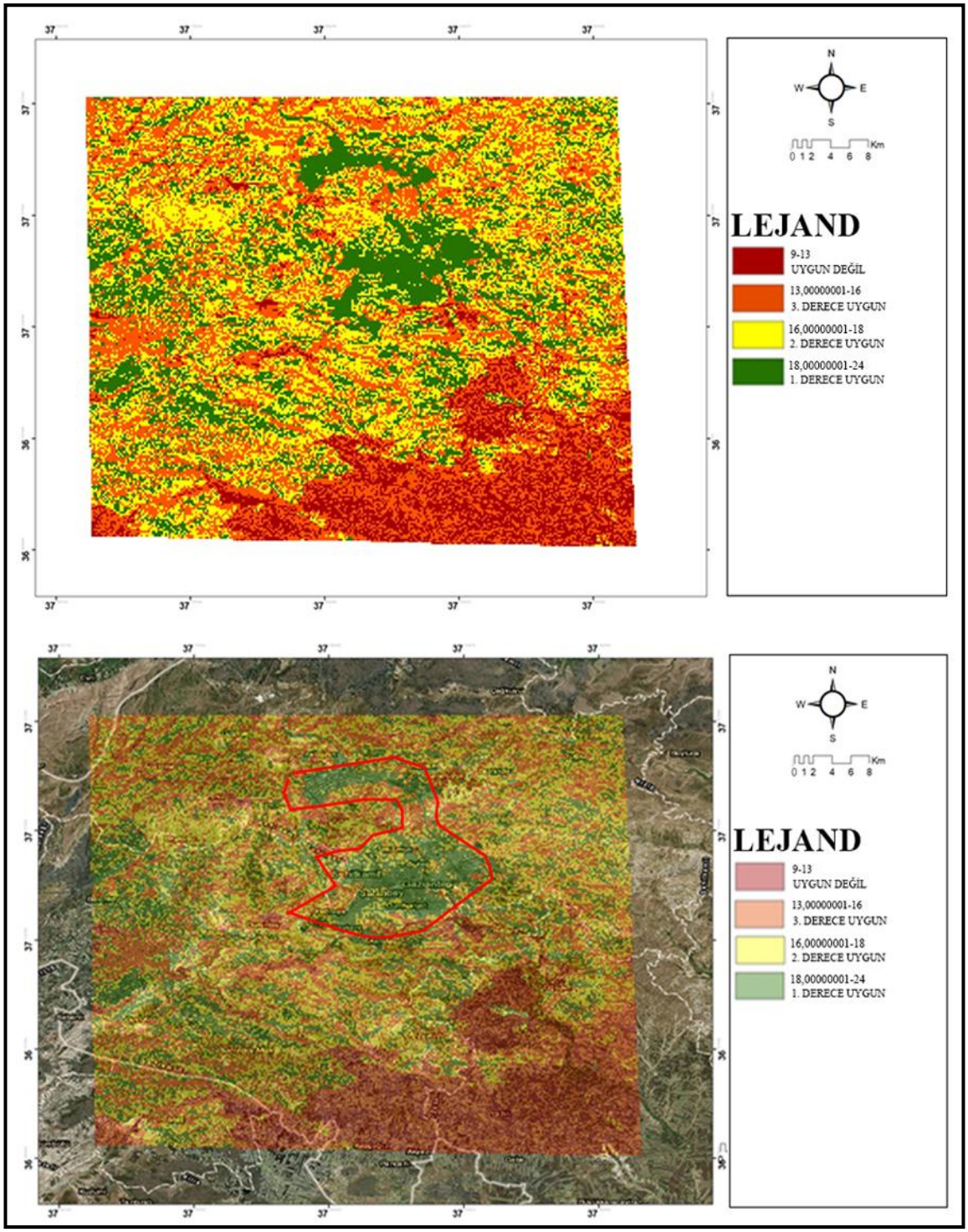
Şekil 5.1. Diyarbakır yerleşime uygunluk durumu

Nur Mahallesi toplu konut alanının bulunduğu Mardin kenti için Çizelge 3.4'te belirtilen analizlerin birleştirilmesi ve puanlaması ile yapılan çalışmada Şekil 5.2'deki yerleşime uygunluk durumu ortaya çıkmıştır. Buna göre, Kuzeybatı-güneydoğu aksındaki bölgede yeni toplu konut alanlarının yer seçmesi uygun görülmektedir.



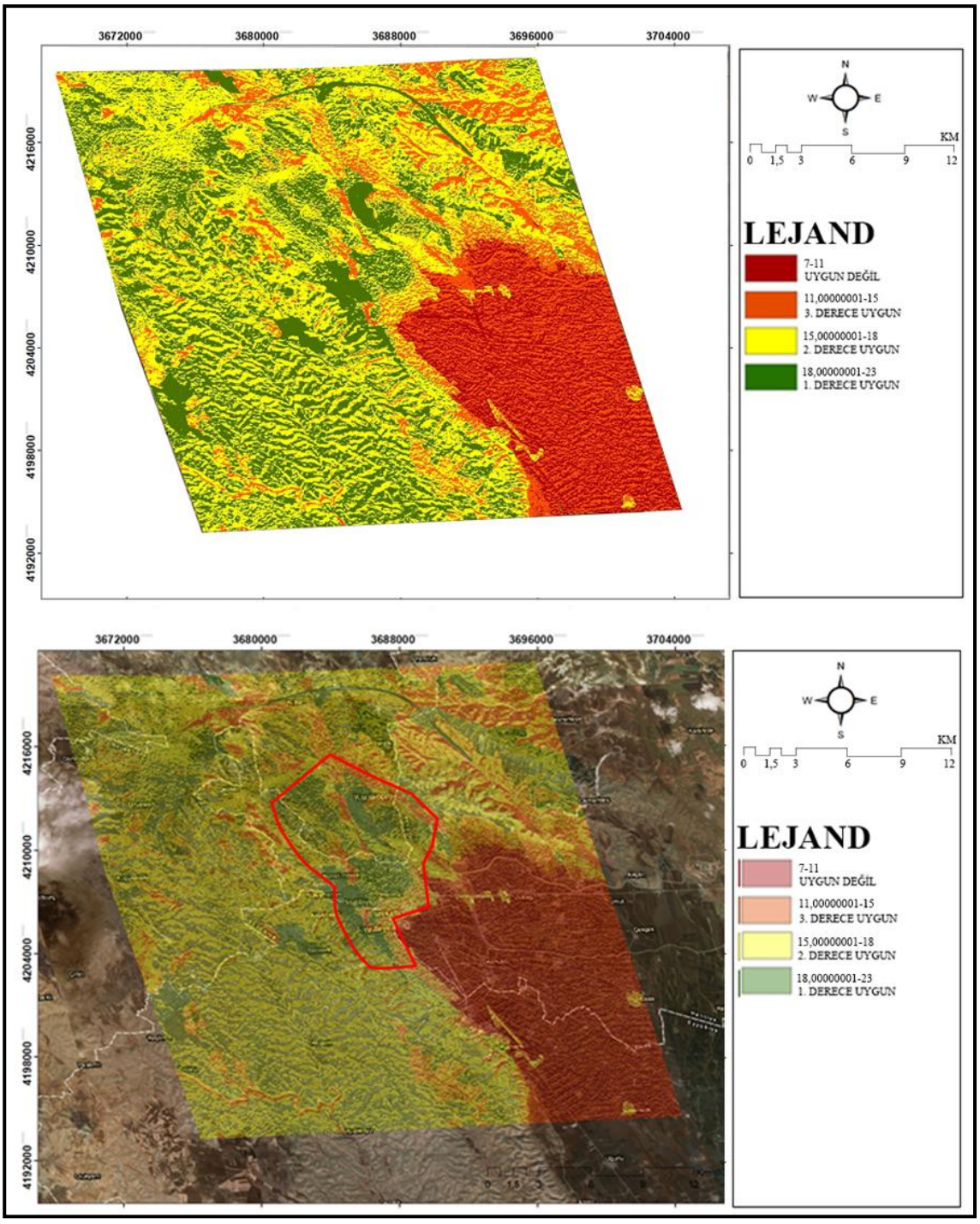
Şekil 5.2. Mardin yerleşime uygunluk durumu

Karataş toplu konut alanının bulunduğu Gaziantep kenti için Çizelge 3.5'te belirtilen analizlerin birleştirilmesi ve puanlaması ile yapılan çalışmada Şekil 5.3'teki yerleşime uygunluk durumu ortaya çıkmıştır. Buna göre, Adana – Şanlıurfa otoyolu güzergahı çevresinde yeni toplu konut alanlarının yer seçmesi uygun görülmektedir.



Şekil 5.3. Gaziantep yerleşime uygunluk durumu

Akabe toplu konut alanının bulunduğu Şanlıurfa kenti için Çizelge 3.6'da belirtilen analizlerin birleştirilmesi ve puanlaması ile yapılan çalışmada Şekil 5.4'teki yerleşime uygunluk durumu ortaya çıkmıştır. Buna göre, Şanlıurfa-Diyarbakır otoyolu güzergahı çevresinde yeni toplu konut alanlarının yer seçmesi uygun görülmektedir.



Şekil 5.4. Şanlıurfa yerleşime uygunluk durumu

Sonuç olarak, sosyal konut geçmişte olduğu gibi günümüzde de ihtiyaç duyulan bir olgudur ve artan nüfusun konut ihtiyacını karşılamak üzere gelecekte de önemini koruyacaktır. Günümüzde üretilen toplu konutların avantajları ve dezavantajları bulunmakla birlikte, sosyal konut niteliği tam olarak sağlanamamaktadır. Güneydoğu Anadolu Bölgesi örneğini kapsayan bu çalışmadan yola çıkarak bu bölgede yapılacak

sosyal konutlar için değerlendirmelerin ve önerilerin dikkate alınması önem taşımaktadır.

Sosyal konut üretiminde sürdürülebilirliğin esas alınması ve tez kapsamında belirtilen çevresel ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik ilkelerinin sağlanması daha yaşanabilir alanların ortaya çıkmasını olanaklı kılmaktadır. Dolayısıyla, toplu konut üretimi yapan ve bunları sosyal konut sınıflaması içinde ele alan Toplu Konut İdaresi'nin uygulamalarında, çalışma kapsamında geliştirilen "sürdürülebilir sosyal konutun tasarım süreci modeli" ve "yerleşime uygunluk analizleri" doğrultusunda önerilen ideal alanların referans alınması önemlidir.

6. KAYNAKLAR

Academic.Erişim:[http://de.academic.ru/pictures/dewiki/72/Harikzedegan_Kat_Evleri%2C_Laleli%C4%B0stanbul_%281922%29_.jpg]. Erişim tarihi: 15.11.2016.

Açıksöz, S. 1993. Toplu konut yerleşimlerinde dış mekân planlama ilkelerinin Çayyolu toplu konut yerleşimi örneğinde irdelenmesi üzerine bir araştırma. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara. 301.

AD Classics: Unite d' Habitation / Le Corbusier, Arch Daily. Erişim [www.archdaily.com/8597/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier]. Erişim tarihi: 09.07.2016.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 sayılı).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği.

Aging Modernism. Erişim: [agingmodernism.wordpress.com]. Erişim tarihi: 09.07.2016.

Akalın, M. 2016. Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. ***Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi,*** 26(1): 107-123.

Akayoğlu, T. 2008. İzmir kentinde örnek olarak seçilen toplu konut alanları dış mekânlarının irdelenmesi. Yüksek lisans tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir. 208.

Akbaba Eshak, Y.2014. TOKİ'nin tasarım ilkelerinin, TOKİ konut uygulamaları üzerinden irdelenmesi: Ankara örneği. Yüksek lisans tezi, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Akci, A., Demirel, M. K., Becu H.Ş. 2016. Tarım arazilerindeki yapılaşma baskısının azaltılmasında köy gelişme alanı ve imar uygulamaları: İç Anadolu Bölgesi Örneği. ***Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi TARGİD***, (Özel Sayı): 372-384

Akgül Ö. D. 2012. Ekokent tasarım kriterlerinin sürdürülebilirliğe etkisi: Malmö-Bo01 ve Ecoviikki örnekleri bağlamında bir değerlendirme. Yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Alcock, P., May, M., Rowlingson, K. 2011. Sosyal Politikada Kuramlar ve Uygulamalar. Siyasal Kitabevi, Ankara.

Alkan, L.,Uğurlar, A. 2015. Türkiye'de konut sorunu ve konut politikaları. Kent Araştırmaları Enstitüsü Rapor 1, Ankara.

Alkışer, Y., Yürekli, H. 2004. Türkiye'de "devlet konutu"nun dünü, bugünü, yarını" ***İtüdergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım***, 3(1): 63-74.

Alpaslan, H.İ., Tüter, A. 2016. Kentsel dönüşüm sürecinde toki uygulamaları ve halkın algılarına göre değerlendirilmesi. ***İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi,*** 12:11-44.

Alsaç, Ü.1993. Türk kent düzenlemesi ve konut mimarlığı. İletişim Yayınları, Sayfa:112. İstanbul.

Altınok, E. 2012. Kentsel mekânın yeniden organizasyonunun ekonomi politiği ve mülkiyete müdahale 2000 sonrası dönemde İstanbul TOKİ örneği. Doktora tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Altınsoy, A. 2013. Sosyal politika aracı olarak konut politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) uygulamaları. Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Altuntaş, A. 2012. Sürdürülebilir toplumlar ve metropollerin baskılarından kurtulmak için alternatif bir yol: sürdürülebilir kentler. ***Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi***, 9(17): 135-148.

Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik,

Anonim. 1937. Kömür Havzasında Türkiye İş Bankası 1926-1937, Devlet Basımevi (Yılmaz Soylu Arşivi).

Anonim. Tarih yok, Türkiye Emlak Bankası 1946-1962, Broşür.

Anonim. 1989. 2985 Sayılı 2. Toplu konut kanunu ve uygulama, ***Konutbirlik Dergisi.***

Arcan, E.F. ve Evci, F. 1999. Mimari tasarıma yaklaşım 1 bina bilgisi çalışmaları. Tasarım Yayın Grubu, 27.İstanbul.

Archello.Erişim:[www.archello.com/sites/default/files/imagecache/header_detail_large/story/media/3030_0299_1_w.jpg]. Erişim tarihi: 15.07.2016.

Archinect. Delirious Moscow. Erişim: [http://archinect.com/features/article/62725/deliriousmoscow] Erişim tarihi: 15.07.2016

Arıbaş Tokman, Y. 1985. Konut politikaları uygulamalarında özel bir örnek: Yenimahalle. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara.

Arkitekt Dergisi. 1944. Sümerbank amele evleri ve mahalleleri, 01-02:145-146.

Arkiv. Erişim:[http://v2.arkiv.com.tr/ p6791-1-levent-mahallesi.html#a]. Erişim tarihi: 05.05.2017.

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1164 sayılı).

Atabay, S. 1987. Yerleşme birimlerinde bağlantı sistemleri. Yıldız Üniversitesi Matbaası, Sayfa: 1-13. İstanbul.

Atılım Üniversitesi Kadriye Zaim Kütüphanesi Ankara dijital kent arşivi. Erişim: [ankaraarsivi.atilim.edu.tr]. Erişim tarihi: 15.07.2016.

Ayan, M. 2012. Konut alanları planlamasında tasarım ölçütleri. Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük, (Görselleştirme: M. Adnan Barlas, Derleyen. Melih Ersoy), Ninova, İstanbul.

Aydemir, Ş., Erkonak Aydemir, S., Şen Beyazlı, D., Ökten, N., Öksüz A. M., Sancar, C., Özyaba M., Aydın Türk, Y. 2004. Kentsel alanların planlanması ve tasarımı. Trabzon, 192-218.

Aydın, S. 2003. Türkiye'de konut sorununun ekonomik boyutları. Doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.

Aysu, A. 2011. Adana kent metropolünde yerel yönetimler ve TOKİ tarafından uygulanan toplu konutların kullanım sürecinde değerlendirilmesi. Yüksek lisans tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Bakan, K., Konuk, G. 1987. Türkiye'de kentsel dış mekanların düzenlenmesi. Tübitak Yapı Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara. 104.

Balchin, P. 1996. Housing Policy in Europe., Routledge, Sayfa:33.London.

Balamir, M. 1994. "Kira evi"nden "kat evleri"ne apartmanlaşma: Bir zihniyet dönüşümü tarihçesinden kesitler, ***Mimarlık Dergisi,*** 260: 29-33.

Bayazıt, N. 1989. Toplu konut mekan standartlarını etkileyen faktörler. Editör. H. Suher, Çeşitli yönleriyle toplu konut, 63-74, Toplu konut yapımcıları derneği, İstanbul.

Bayraktar, E. 2003. Türkiye'nin toplu konut politikaları. Rusya Federasyonu'nda inşaat, altyapı, toplu konut projeleri, Türk inşaat sektörü ile işbirliği olanakları, 2-4, İstanbul.

Bayraktar, E. 2007. Bir insanlık hakkı konut, TOKİ'nin planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği, Boyut Yayın Grubu, İstanbul.

Bayraktar, C. 2012. Keynes ve refah devleti. ***CBÜ Sosyal Bilimler Dergisi***, 10(2): 247-261.

Bayraktaroğlu, B. 2014. Sürdürülebilir bina sertifika sistemlerinin ölçütlerinin belirlenmesinde sürdürülebilirliğin sosyal boyutunun etkisi: Türkiye için öneriler. Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik

Berkay, E. 2014. Tarihi kent alanlarında sürdürülebilir gelişmeye yönelik bir model önerisi: Lefkoşa, Arabahmet örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Berköz, B., Yılmaz, Z., Koçlar Oral, G. 1995. Enerji etkin konut ve yerleşme tasarımı. Tübitak-Intag, Proje No:201, İ.T.Ü., İstanbul.

Beş (I.) yıllık kalkınma planı, (1963-67).

Beş (II.) yıllık kalkınma planı (1968-72).

Beş (III.) yıllık kalkınma planı (1973-77).

Beş (IV.) yıllık kalkınma planı (1979-83).

Beş (V.) yıllık kalkınma planı (1985-89).

Beş (VI.) yıllık kalkınma planı (1990-94).

Beş (VII.) yıllık kalkınma planı (1996-2000).

Beş (VIII.) yıllık kalkınma planı (2001-2005).

Beş (IX.) yıllık kalkınma planı (2007-2013).

Beş (X.) yıllık kalkınma planı (2014-18).

Beşiktaş Akaretler, Değişti. Erişim [http://www.degisti.com/index.php/archives/ 318]. Erişim tarihi: 09.07.2016.

Bilgin, İ. 1997. Toplu konutların dünü ve yarını. ***TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi,*** 2: 23-30

Bilgin, İ. 2001. modern bir yerleş(tir)me biçimi olarak toplu konut. ***Domus m Dergisi,*** (Haziran-Temmuz): 51–58.

Bostanoğlu, Ö. 1995. Türk kentleşmesinde saat: 2000'e 5 kala "habitat". ***Amme İdaresi Dergisi*** (28)2: 81-107

Bölen, F. 1997. Toplu konutların dünü ve yarını. ***TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi,*** 2: 31-36

Bramley G.,Power, S. 2009. Urban form and social sustainability: The role of density and housing type. ***Environment and Planning B: Planning and Design*** 36: 30-48

Broek, van den J. H. 1964. Habitation 3 U.I.A.: Programme, Design and Production, Elsevier Publishing Company, New York, U.S.A.

Can, İ., Çiçek, C. 2012. Gecekondulaşma, kentsel dönüşüm ve Toki konutlarının ticarileşmesi: Kars örneği. ***Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,*** 9:37-61.

Cezaoğlu, S. 2010. Toplu konut alanlarında planlama ve kentsel tasarım ilkeleri: Toki Kayseri uygulamaları üzerinden bir inceleme. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Colantonio, A., Dixon, T. 2009. Measuring socially sustaniable urban regeneration in europe, Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), School of the Built Environment, Oxford Brookes University, Oxford.

Çağlayan, P. 2011. Sosyal konut politikaları bağlamında bir değerlendirme: İstanbul ve Lizbon örneği. Yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Çağlıyan, A., Durmuş, E. 2010. Diyarbakır havzası ve yakın çevresinde küçükbaş hayvancılık. ***Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi,*** 20(2): 29-56

Çalışkan, Z. 2006. Türkiye'de şehirleşme ve gecekondulaşma. Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları, Sayfa. 55-61.

Çardak, F.S.2011. Kentsel dönüşüm bağlamında TOKİ konutlarının incelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa kentsel dönüşüm projesi ve Aksantaş TOKİ örneği. Yüksek lisans tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Çavuş, C. Z., Koç, T. 2015. Çanakkale Boğazı doğusunda arazi kullanım uygunluğunun yerleşme açısından analizi. ***Coğrafi Bilimler Dergisi Cbd*** 13 (1): 41-60.

Çelebi, G., Gültekin, A. B., Harputlugil G., Bedir, M., Terci, A. 2008. Yapı çevre ilişkileri. TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları No:2, SMGM (Sürekli Merkezi Gelişim Merkezi) Koruma Programı Eğitimi, Ankara.

Çetiner, A. 1979. Şehir planlamasında çalışma yöntemleri ve ifade teknikleri, İTÜ, İstanbul.

Çetiner, A. 1991. Şehricilik çalışmalarında donatım ilkeleri, İTÜ, İstanbul.

Çıngı, H. 1994. Örnekleme Kuramı. Hacettepe Üniversitesi Fen Fakültesi Basımevi, Ankara.

Çidam, F.B. 2007. Diyarbakır kent dokusunun turizm ve rekreasyon kaynaklarının peyzaj mimarlığı açısından değerlendirilmesi. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Çoban, A .N. 2012. Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. ***Ankara Üniversitesi SBF Dergisi***, 67 (3):75-108.

Dalaman, S. 1999. Çok katlı toplu konut mimari tasarım sürecinde, yapım sistemlerine yönelik karar verme yöntemi. Doktora tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Dalco, F., Tafuri, M. 1986. Modern Architecture. Electa/Rizolli Editions, New York.

Dargue, W. A historf of Birmingham places&place names from A to Y. Bournville. Erişim: [https://billdargue.jimdo.com/placenames-gazetteer-a-to-y/places-b/bournville/]. Erişim tarihi: 20.09.2018

De Chiara, J. and Koppelman L. 1975. Urban planning and design criteria. Third edition, Van Nostrand Reinhold Company, New York, Sayfa 723. USA.

Demiral, M. 2007. "Türkiye'de Sosyal Sermaye Kapsamında Sivil Toplum Kuruluşları (STK)'nın Sürdürülebilir Sosyoekonomik Kalkınma Sürecindeki Rolü" ***AKADEMİK BAKIŞ Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi***, (13):1-26.

Devecigil, P. T. 2002. Konut politikalarının geliştirilebilmesinde sürdürülebilirlik, yaşabilirlik ve hakçalık. Konut kurultayı, 22-23-24 Mayıs 2002, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.

Dikmen, Ç.B., Toruk, F. 2015. Sosyo -kültürel sürdürülebilirlik kapsamında Gerede (Krateia) Hanlar Bölgesi'nin değerlendirilmesi. ISBS 2.nd International Sustainable Buildings Symposium 28 - 30th May 2015, Ankara.

Dikmen, Ç. B., Toruk, F. 2016. Sosyal ve kültürel sürdürülebilirlik kapsamında Sivrihisar evlerinin korunmasına yönelik öneriler. ***İdil,*** 5(22): 713-733. Erişim: [www.idildergisi.com].

Dinçer, Y. 2002. Yeni Avrupa'nın konut politikaları ve Türkiye. Konut Kurultayı, 22-23-24 Mayıs 2002, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı.

Diyarbakır İl Çevre Durum Raporu, 2011.

Diyarbakır Meteoroloji Bölge Müdürlüğü.

Dizdar, H. 2009. İklimsel tasarım parametreleri açısından geleneksel ve yeni konutların değerlendirilmesi: Diyarbakır örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Donner, C. 2000. Housing policies in the European Union. Theory and Practice, Sayfa: 366.

Dubel, H.J. 2000. Separating homeownership subsidies from finance: Traditional mortgage market policies. Recent reform experiences and lessons for subsidy reform. Land and Real Estate Studies, The World Bank, sayfa 1-39. Washington DC.

Duben, A., Emrealp,S. 1996. Urban Management Development, IULA-EMME Yayını, Sayfa:17, İstanbul.

Durdu, Z. 2009. Modern devletin dönüşümünde bir ara dönem: sosyal refah devleti. ***Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi (İLKE***) 22:37-50.

EbaEğitim.Erişim:[www.eba.gov.tr/gorsel/bak/54864a127ef87b0df42e08bd8d2761e9682c 25ce5a025]. Erişim tarihi: 01.05.2016.

Economist Intelligence Unit. 2003. Country profile; Russian federation. Sayfa: 3- 63. London.

Emlak Kulusi. Erişim: [https://emlakkulisi.com/toki-kuzey-ankara-kentsel-donusum-projesi-ev-fiyatlari/471603]. Erişim tarihi: 22.09.2018.

Engels, F. 1992. Konut sorunu. [Çev.Güne Özdural], Sol Yayınları, Sayfa:125. Ankara.

Engelsiz Kent. Erişim: [http://engelsizkent.org]. Erişim tarihi: 26.02.2017.

Engin, F., Şengün, M.T.2016. Cbs yardımı ile toplu konut alanları yer seçimi; Malatya örneği.TÜCAUM Uluslararası Coğrafya Sempozyumu 13-14 Ekim 2016, Ankara. .826-844.

Ercan, F. 1996. Kriz ve yeniden yapılanma sürecinde dünya kentleri ve uluslar arası kentler: İstanbul, ***Toplum ve Bilim.*** 1996:61-93.

Erdemir, İ. 2014. Sıcak kuru iklim bölgelerinde enerji korunumu-yerleşme dokusu-form etkileşimi: Geleneksel Diyarbakır evleri örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Erdoğan, Ö. 2009. Toplu konut uygulamalarının dış mekan tasarım ilkeleri açısından irdelenmesi: Adana Seyhan ve Yüreğir ilçeleri örneği. Yüksek lisans tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Erke, D. 2004. Adana metropolünde uygulanan toplu konutların mekansal, alansal ve boyutsal analizleri. Yüksek lisans tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Erkişi, B. 2012 “Toplu Konut İdaresi (TOKİ) çevre düzenlemeleri uygulamalarının peyzaj mimarlığı açısından irdelenmesi. Yüksek lisans tezi, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın.

Erşan, Z.F. 2006. Kahramanmaraş kenti toplu konut uygulamalarının kullanım sonrası değerlendirilmesi. Yüksek lisans tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Eryıldız, S. 2003. Batıkent, Türkiye İş Bankası Yayınları, İstanbul.

Es, M., Akın, Ö. 2007. Konut memnuniyeti. ***Sosyal Sermaye ve Yerel Siyaset,*** 73-80.

Eşkinat, D. 1971. Ondokuzuncu Yüzyıl/Tony Garnıer ve Endüstri Kenti. ***Mimarlık,*** (11):12-20.

Europarl. 1996. A politique du logement dans les etats membres de I'Union Europeen., Direction Generale des Etudes Document de Travail Serie Affaires sociakes- W-14.

Europeenses. Mietskasernes: Working Class Berlin, 1871-1922. Erişim: [https://aaroncrippsblog.wordpress.com/2014/03/19/mietskasernes-working-class-berlin-1871-1922]. Erişim tarihi: 20.09.2018.

Fehl, G. 1992. Almanya'da dar gelirliler için konut üretimi: 19. yüzyıl sonrası konut-yerleşme-şehir. Türkiye'de son on yılda toplu konut uygulamaları sempozyumu, Yıldız Teknik Ün. Mim. Fak. Eğitim ve Kültür Derneği, İstanbul.

Foundation Le Corbusier. Erişim: [www.fondationlecorbusier.fr-] Erişim tarihi: 09.07.2016.

Fumetto Logica. Erişim: [www.fumettologica.it]. Erişim tarihi: 08.07.2016.

Garan, F.S. 2011. Diyarbakır monografisi. Yüksek lisans tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.

Gaziantep İlinde Doğa Turizmi Master Planı. 2013.

Gaziantep ili Şahinbey Belediyesi.

Gecekondu Kanunu (775 sayılı).

Geçkili, P. Aidiyet üzerinden mekan-insan ikiliği ve dönüşüm pratikleri. Arkitera. Erişim: [http://m.arkitera.com/proje/4411/aidiyet-uzerinden-mekan-insan-ikiligi-vedonusum-pratikleri]. Erişim tarihi: 04.01.2017.

Givonni, B.1998. Climate considerations in building and urban design, John Wiley & Sons. Inc, NY, USA.

Girginer, S. 2006. Kentsel tasarım ile ekolojik sürdürülebilirliğin ilişkilendirilmesi ve toplu konut gelişme bölgelerinde örneklenmesi. Yüksek lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Goethe,InstItut,Ankara.Erişim[www.goethe.de/ins/tr/ank/pro/urbanspaces/web/beamtensiedl unggr.jpg]. Erişim tarihi:20.01.2017.

Google Earth.Erişim [https://earth.google.com**].** Erişim tarihi: 31.07.2016.

Göktaş, O. 2009. Türkiye'de lojmanların oluşumu ve bu oluşumun temellendirilmesi. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Greenhalgh, S., Moss J. 2009. Principles for social housing reform. Localis Research, London.

Gül, S. S. 2004. Sosyal devlet bitti, yaşasın piyasa!, Etik Yayınları, İstanbul.

Gülgün, B. ve Altuğ, İ. 2006. İzmir kıyı bandı uygulamalarında ergonomik standartlara uygunluğun değerlendirilmesi üzerine bir araştırma. ***Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi,*** 43(1):145-156.

Günal, N. 2013. Türkiye'de iklimin doğal bitki örtüsü üzerindeki etkileri. ***ACTA TURCICA Çevrimiçi Tematik Türkoloji Dergisi*** 5(1):1-22.

Güncel Proje Bilgileri. Erişim: [www.guncelprojebilgileri.com/varyap-meridian/istanbul-anadolu/proje/14 22]. Erişim tarihi: 08.07.2017.

Gür, M. 2009. Alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılması: Bursa örneği. Yüksek lisans tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.

Gürgen, G. 2002. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin iklimi. D.Ü. Ziya Gökalp Eğitim Fakültesi yayınları No:12, Sayfa.142. Diyarbakır.

Hall, T. 1998. Urban policy and the changing city. Urban Geography. Routledge Yayınevi. Sayfa. 57-79. London

Hazar, E. 2015. Küreselleşme çağında sosyal konut kavramının yeniden değerlendirilmesi: Türkiye örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Hoşkara, E. 2007. Ülkesel koşullara uygun sürdürülebilir yapım için stratejik yönetim modeli. Doktora tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

IULA EMME-TOKİ. 1993. Konut Politikaları ve Finansmanı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları, Sayfa 6. İstanbul.

Jansen, H. 1935. Yapı Kooperatifleri, Ulus Gazetesi, Sayfa.1-4, Ankara.

Kansoy, İ. 1988. Konut yerleşmelerinde dış mekan tasarımı üzerinde bir çalışma. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kara, B. 2006. Kentsel dış mekan standartlarının yeterliliği ve İzmir kenti örneğinde bir model oluşturma üzerine araştırma. Doktora tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Karabıçak, M. 2008. Yerel siyaset ekseninde sivil toplum örgütleri: önemi ve etkileri, yerel demokrasi ve yerel siyaset. Yerel Siyaset Sempozyumu, İstanbul, 8 Aralık 2007, Yerel Siyaset, Okutan Yayınları, İstanbul.167-186.

Karaca, M. 2008. Toplu konutlarda enerji etkinliği; toplu konut idaresi başkanlığı (TOKİ) toplu konut projeleri üzerinden bir inceleme. Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Karaca, N. 2017.TOKİ toplu konut uygulamalarında siteden mahalleye dönüşüm.Yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karaca, M., Varol, Ç. 2012. Konut alanlarında enerji etkinliği: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) toplu konut projeleri üzerine eleştirel bir değerlendirme (1)" ***METU JFA***, 29(2):127-141.

Karaelmas, O. 2003. Çerkeş Havzasının optimal alan kullanımının belirlenmesi üzerine bir araştırma. Doktora tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Karagülle, C. 2009. Yerel verilerin konut tasarım sürecinde değerlendirilmesi: Mardin örneği. Doktora tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karakaş, B. 2015. Seçilmiş Avrupa ülkelerinde sosyal konut uygulamaları. ***İş ve Hayat,*** (2) 47-68.

Karaoğlu, A. S. 2006. Arazi geliştirme, altyapılı arsa üretimi, mevcut uygulamalar ve beklentiler. Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm Konulu TOKİ Konut Kurultayı 8-9 Nisan 2006, İstanbul, TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, 373-378. Ankara.

Karasu, M. A. 2009. Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan rolü. ***Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi,*** 14(3): 245-264.

Kayapınar Belediyesi

Kejanlı, D. T., Akın, C. T., Yılmaz, A. 2007. Türkiye'de koruma yasalarının tarihsel gelişimi üzerine bir inceleme. ***Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi,*** 6(19):179-196.

Keleş, R. 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Keleş, R. 2002. Kentleşme Politikası,7.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.

Keleş, R. 2004. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Keleş, R. 2006. Kentleşme Politikası. Güncelleştirilmiş 10.Baskı, Ankara.

Keleş, R. 2010. Kentleşme Politikası 11. Baskı, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Kent Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği. Erişim:[www.kent-koop.org.tr/harita/harita.htm] Erişim tarihi: 09.07.2016.

Keskin, E. B. 2010. Sürdürülebilir kent kavramına farklı bir bakış olarak yavaş şehirler (cittaslow): Seferihisar örneği. Yüksek lisans tezi, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kütahya.

Kılıç, A. 2006. Toplu konut projelerinin çevrelerine olan rant etkisi ve Ataşehir örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kızıldere, D., Özdemir, D. 2013. Dışlanma mı bütünleşme mi? Avrupa ve Türkiye'de sosyal politikaların dönüştürücü rolü üzerine analizler. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 37. Kolokyumu Kent Yönetimi ve Planlama, 6-8 Kasım 2013, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Kleinman, M., Matznetter W., Stephens, M. 1998. European ıntegration and housing policy. Routledge/RICS Issues in Real Estate an Housing Series.

Koç, N. 2016. Toplu konut idaresi (TOKİ) konutlarında kullanıcı (müşteri) memnuniyetinin değerlendirilmesi: İstanbul Kayaşehir örneği. Yüksek lisans tezi, Nişantaşı Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Koçlar Oral, G. 2010. Güneş enerjisi ve yapı. Diyarch Bülteni, (1): 8-20, TMMOB Mimarlar Odası Diyarbakır Şubesi, Diyarbakır.

Kohler, N. 1999. The relevance of the green building challenge: an observer's perspective. ***Building Research & Information,*** 27 (4/5):309-320.

Kurtarır, E. 2012. YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Şehir Planlama ve İmar Hukuku Dersi sunumu. 19.11.2012

Kutsal, S. 2012. Türkiye'de dar gelirlilerin konut sorunu bağlamında sosyal konuta bakış; İstanbul Bezirganbahçe örneğinde irdeleme. Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (5104 sayılı).

Le phalanstère. Erişim: [www.plkdenoetique.com/le-phalanstere/] Erişim tarihi: 08.07.2016.

Lechner, N. 2001. Heating, Cooling, Lighting Design Methods for Architects. John Wiley & Sons, 2. Baskı.

Levy-vroelant, C. ve Tutın, C. 2007.Social Housing in France, Edt.

Lyle, T.J. 1985. Design for Ecosystems. Van Nostrand Reinhold, 115 Fifth Avenue, Sayfa: 265.New York, 100003,

Marcussen, L. 1990. Third World Housing in Social and Spatial Development. Aldershot: Avebury.

Mardin ili Artuklu Belediyesi.

Mardin Valiliği. Erişim: [www.mardin.gov.tr]. Erişim tarihi: 02.08. 2016.

Mardin Valiliği. Erişim [www.mardin.gov.tr /iklimi]. Erişim tarihi: 02.08. 2016.

Marketing. Erişim: [www. marketing.rbc.ru]. Erişim tarihi: 01.05.2016.

Mazumdar, S. 2007. Kentsel yaşam kalitesi ve yer duygusu. ***Mimarlık,*** *(*335): 41-46.

McHarg, I. L. 1974. Chairman, Dept. of Landscape Architecture and Regional Planning, University of Pennsylvania. Personal Class Notes. Philadelphia.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.

Mızrak, G. 2017. Türkiye iklim bölgeleri ve haritası. Ankara.

Muthesius, S., Glendinning, M. 1994. Tower Block: Modern Public Housing in England, Wales, Scotland andNorthern Ireland. Newhaven, CT and London: Yale University Press.

Olgyay, V. 1963. Design with Climate. Princeton University Press.

On Haritada Şehir Planlamanın Evrimi, Arkitera. Erişim: [www.arkitera.com/haber/11585/10-haritada-sehir-planlamanin-evrimi]. Erişim tarihi: 08.07.2016.

Oral, T. 2014. TOKİ konutlarından memnuniyet: Gölcük TOKİ konutları örneği. Yüksek lisans tezi, Yalova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yalova.

Orhon, İ., Küçükdoğu, M.Ş.,Ok, V. 1988. Doğal iklimlendirme. Toplu Konut İşletmesi Proje Planlama Tasarım El Kitabı, TUBİTAK YAE, 9, 1-22.

Orhon, İ. 1989. Çeşitli yönleriyle toplu konut. Mimarlık- Ekonomik ve Standartlaşma, İstanbul.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı.. Erişim: [http://corine.ormansu.gov.tr/corine]. Erişim tarihi: 08.08.2017.

Ovalı, P.K. 2009. Türkiye iklim bölgeleri bağlamında ekolojik tasarım ölçütleri sistematiğinin oluşturulması "Kayaköy yerleşmesinde örneklenmesi". Doktora tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.

Oxley, M. 2009. Financing Affordable Social Housing in Europe, UN-HABİTAT, Nairobi.

Özbek, H. 2004. Gelenekselden türeyen çağdaş Mardin konut yerleşimi. Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Özbilen, E. 2014. Toplu konutlarda konut topluluğu ölçeğinde bir değerlendirme yöntemi önerisi: TOKİ Ankara örneği. Doktora tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Özcan, B. 2009. Sürdürülebilir kent meydanları ve Roma Pıazza Navona örneğinde incelenmesi. Yüksek lisans tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Özdemir, B.B. 2005. Sürdürülebilir çevre için binaların enerji etkin pasif sistemler olarak tasarlanması. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Özdemir, L. 2006. Karabük ili Beşbinevler toplu konut alanında konu açık ve yesil alan ilişkisinin irdelenmesi. Yüksek lisans tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın.

Özer, G., Oral, M. 2017. Sürdürülebilirlik bağlamında; geleneksel mimaride iklimle uyumlu yapılar: Elazığ-Harput evleri üzerinde inceleme. ***Akademia Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi,*** 2(3):83-91.

Öznam, B.A. 2013. İstanbul'da kamu kontrolünde yaptırılan toplu konut alanlarının yeşil alan kriterleri açısından değerlendirilmesi: Ataşehir-Esenkent-Halkalı örnekleri".***Journal of the Faculty of Forestry, Istanbul University***, 63(1): 27-45.

Özsoy, A. 2011. Toplu konut uygulamalarının gelişimi. Erişim:[www.ekoyapidergisi. org/82-toplu-konut-uygulamalarinin-gelisimi.html] Erişim Tarihi:25.07.2016.

Öztürk, C. 1991. Toplu konut alanlarının tasarımında uygulanacak ana ilkeler. Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Öztürk, B. L. 2008. Türkiye'de konut sorunu ve konut finansman sistemi (mortgage). Yüksek lisans tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.

Özüerken, Ş. 1996. Kooperatifler ve konut üretimi. Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayını, 355-365..İstanbul.

Özyavuz, M.2011. Bitki örtüsünün ekolojik şartlarının coğrafi bilgi sistemleri ve uzaktan algılama teknikleri ile analizi, Ganos (Işıklar) Dağı, Tekirdağ. ***Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi,*** 8(2):37-48.

Pakdil, F. A. 2001. Yaşlı ve özürlüler için kentsel alanların tasarımı. Uluslararası Kent Mobilyaları Sempozyumu Bildiri Kitabı, 353-356, İstanbul.

Pawson, H. 2006. Restructuring England's Social Housing Sector Since 1989: Undermining or Underpinning the Fundamentals of Public Housing?. ***Housing Studies,*** 21(5): 767–783.

Peköz Sev, A., Özgen, A. 1999. Türkiye'de gerçekleştirilen çok katlı toplu konutlarda mekân standartlarının irdelenmesi (Ataşehir örneği). ***Tasarım +kuram*** (1):28-35.

Perçin, H. 1982. Ankara kenti toplu konutlarının peyzaj mimarisi yönünden çevre düzenleme ilkelerinin saptanması. Doktora tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik.

Polat, Ö. 2010. Farklı sosyo ekonomik grupların oluşturduğu toplu konut açık alanlarında kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesi: Bahçeşehir ve Esenkent örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Polese, M., Stren, R. 2000. The Social Sustainability of Cities; Diversity and Management of Change, Toronto: University of Toronto Press.

Pulat, G. 1992. Dar gelirli kentlilerin konut sorunu ve soruna sosyal içerikli mekansal çözüm arayışları. , Kent-Koop Yayınları, Sayfa: 327, Ankara.

Quaıd, A. 2002. The sustainability ınventory: a tool to assist us municipalities advance towards sustainability. ***Local Environment,*** 7(4): 447–448.

Saatçı, A. 2012. Sürdürülebilir kentsel çevrenin, kentsel politikalar ve yerel yönetimlerle ilişkili olarak Tekirdağ ili örneğinde irdelenmesi. Yüksek lisans tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.

Saltaire Mills İmages, Yorkshire Industrial Heritage. Erişim: [http://yorkshire.u08.eu/ index.php?i=41553-116-YTM0098.png]. Erişim tarihi: 06.01.2017

Sağır, H. 2016. Liberal öğreti ve yerel yönetimlerin ilişkiselliği: Teorik bir inceleme. ***Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi***, 8 (14): 282-307

Sağsöz, A., Özyavuz, A., Al, S. 2013. Mimarlık & estetik kent estetiği ve kent kimliği kentli - kentleşme diyaloğu ***Kastel*** 1(1):20-29.

Sancak, E. 2015. Rusya konut sektörü: piyasalar ve değişim. Editörler: E. Sancak, S. C. Karaman, İnşaat Ekonomisi, Turgut Özal Üniversitesi Yayınları 55-70, No: 021. Ankara.

Sarıoğlu, S. 2005. Küreselleşmenin kentler üzerindeki etkileri: dünya kentleri ve İstanbul örneği. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Satterthwaite, D. 1997. Sustainable cities or cities that contribute to sustainable development? ***Urban Studıes,*** 34(10): 1667-1691.

Schaefer, J. P. 2002. Financing social housing in france, housing, Finance International. Pdf. Erişim tarihi: 20.11.2014.

Schneıder, F. 2004. Floor Plan Manual Housing, 3. Baskı, Birkhäuser, Almanya.

Seed-s Tumblr. Erişim [http://seed-s.tumblr.com/post/2110436550/utopianexperime nts-le-phalanst%C3%A8re-vs-le] Erişim tarihi: 08.07.2016.

Sev, A. 2009. Sürdürülebilir Mimarlık, Yem Yayınları, İstanbul.

Seyhan, G. 1991. Ankara Eryaman toplu konut yerleşiminde açık ve yeşil alanların irdelenmesi üzerine bir araştırma. Yüksek lisans tezi Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Ankara.

S.K.S.P.E.P. 2007. Sürdürülebilir kalkınmanın sektörel politikalara entegrasyonu projesi, kentleşme alanında sürdürülebilirlik çözümlemesi: yaklaşımlar, modeller, temel alanlar, göstergeler, uygulama örnekleri. http://www.sdcertificate.info/dyn_files/info/39.pdf Erişim tarihi: ret tarihi: 03.04.2009

Soygeniş, S. 1995. Konut yerleşmelerinde konut tipoloji ve yerleşim örüntülerinin değerlendirilmesine yönelik analitik bir çalışma. Doktora tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Soysal, S. 2008. Konut binalarında tasarım parametreleri ile enerji tüketimi ilişkisi. Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

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

Suoğlu, R. 2010. Geçmişin modern mimarlığı-7:Koşuyolu..Erişim: [http://v3.arkitera.com/h55850-gecmisin-modern-mimarligi---7-kosuyolu.html]. Erişim tarihi: 23.01.2017

Süataç, S. 2006. Yirminci yüzyıl toplu konut örneklerinin incelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

S.S. Kuzey Ankara 70132 Konut Yapı Kooperatifi. Erişim: [http://kuzeyankara70132.com/]. Erişim tarihi: 23.01.2017.

Şahin, E., Dostoğlu, N. 2007. Kentsel mekan tasarımında doğal verilerin kullanımı. ***Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi***, 12(1): 29-40.

Şahinbey Belediyesi Kent Rehberi. Erişim: [http://ekentrehber.sahinbey.bel.tr:81/KentrehberiApp/ Index]. Erişim tarihi: 05.06.2017.

Şanlıurfa. Erişim: [www.urfa.org/turkce/cografya]. Erişim tarihi: 01.05.2016.

Şanlıurfa Belediyesi. Erişim: www.sanliurfa.bel.tr Erişim tarihi: 02.04.2016

Şanlıurfa ili Eyyubiye Belediyesi.

Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları Ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik.

Şener, S. 2000. 1944 yılı sonrası toplu konut uygulamalarında apartman plan tipolojileri gelişimi. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Şenyapılı, T. 1998. Cumhuriyet'in 75. yılı, gecekondunun 50. Yılı. Editör: Y.Sey, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Türkiye İş Bankası-Tarih Vakfı Yayını, 301- 315. İstanbul.

Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun (4123 sayılı).

Tağmat, T. S. 2007. Mimarlık ve yaşam kalitesi: Avrupa'da kentsel yaşam kalitesi yaklaşımları. ***Mimarlık,*** *(*335):47-50.

Tapan, M. 1996. Toplu konut ve Türkiye'deki gelişimi. Der. Y. Sey. Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, 366-378. İstanbul.

Taşar, M. O., Çevik, S. 2009. Sosyal konut ve konut sektörüne devlet müdahalesi: Avrupa ülkeleri ve Türkiye. ***Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi,*** 1(2):133-163.

Tatlıdil, E. 2009. Kent ve kentli kimliği; İzmir örneği. ***Ege Akademik Bakış,*** (9): 319-336.

Tatlıgil, F. 2005. Gaziantep kentinin geleneksel konut dokusunun ve sosyo-kültürel yapısındaki değişimin incelenmesi. Yüksek Lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Tavukoğlu, E. 2008.Toplu konut planlama ve tasarım kriterleri ile kullanıcı ilişkileri; İstanbul örneği. Yüksek lisans tezi, Düzce Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Düzce.

Tekeli, İ. 1996. Türkiye'de yasamda ve yazında konut sorunun gelişimi. Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı, ODTÜ Basım işliği, Ankara.

Temurlenk, M. 1997. Toplu konut dış mekân kalitesi standartları. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 219.

TOKİ, ODTÜ Mimarlık Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi. 2010. Toplu konut alanlarında kentsel çevresel standartlar için bir değerler sistemi önerisi. TOKİ Araştırma Dizisi 5, Sayfa:288,.Ankara.

TOKİ. 2006. Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Konut Üretimindeki Yeri, TOKİ Araştırma Dizisi 2, Ankara.

TOKİ. 2011. Kurum Profili 2010-2011 Geleceğin Türkiye'sini İnşa Ediyoruz, Toki Yayınları, Ankara.

TOKİ. 2011. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2011 Yılı Raporu. Ankara.

TOKİ. 2014. 7 İklim 7 Bölge Gelenekten Geleceğe Ulusal Mimari Proje Yarışması. Toki Yayınları, Ankara.

TOKİ. 2016. Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi. Toki Yayınları, Ankara.

TOKİ. 2016. Toki Konut Üretim Raporu. Ankara.

Topçu, K. D.2011. Kent kimliği üzerine bir araştırma: Konya örneği. ***Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi,*** 8(2): 1048-1070.

Toplu Konut İdaresi. Erişim: [www.toki.gov.tr]. Erişim tarihi: 03.04.2016.

Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik.

Toplu Konut İdaresi Tarafından Şehit Ailelerine, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Hakkında Yönetmelik.

Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği.

Toplu Konut Kanunu (2985 sayılı).

Toprak, Z. 1990. Sosyal kamu hizmeti olarak konut politikası. Çaba Kitabevi, İzmir.

Tosun, E. 2005. Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut finansmanı. ***Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi,*** 2 (2): 1-8.

Tosun, E. K. 2009. Sürdürülebilirlik olgusu ve kentsel yapıya etkileri. ***Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi***, 5 (2):1-14.

TS 12576 şehir içi Yollar - Engelli ve Yaşlılar için Sokak, Cadde,Meydan ve Yollarda Yapısal Önlemler ve işaretlemelerin Tasarım Kuralları. Türk Standartları Enstitüsü Kurumu, Ankara.

TS 9826 Şehir İçi Yollar-Bisiklet Yolları. Türk Standartları Enstitüsü Kurumu, Ankara.

Turan, İ. 2010. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) sosyal konut uygulamalarının (2003-10) sürdürülebilir mimarlık çerçevesinde değerlendirilmesi: Bezirganbahçe örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Tutulmaz, O. 2011. Ekonomi - çevre ilişkisi ve sürdürülebilir kalkınma: ampirik bir değerlendirme. Doktora tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Türkiye İstatistik Kurumu. Erişim: [www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24646]. Erişim tarihi: 06.01.2017.

Türkoğlu, H.1991. Housing for the urban poor, Proceedings, ENHR International Symposium, The Role of the Local and Central Governments in Housing Co-operatives: the Case of Turkey, B091-B100, İstanbul Türkiye.

Türküm, A.S. 1998. Çağdaş toplumda çevre sorunları ve çevre bilinci. Anadolu Üniversitesi Açıkögretim Fakültesi İlköğretim Öğretmenliği Lisans Tamamlama Programı, Çağdaş Yaşam Çağdaş İnsan, Ünite 10, Anadolu Üniversitesi Yayınları No: 1020, 163-182 Erişim: [http://w2.anadolu.edu.tr/aos/kitap/IOLTP/1268/unite10.pdf] Erişim Tarihi: 09.08.2016

Uğur, L. O., Balcı, B. 2014. 2002-2012 yılları arasında T.C. hükümetlerinin konut edindirme politikalarının irdelenmesi. ***Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi,*** (2):333–351

UNECE. 2006. Guidelines on Social Housing: Principles and Examples, Geneva: United Nations.

Urbanisme. 1999. La cite-jardin contre le lotissement. (309):22

Utkutuğ, G. 2000. Yeni bin yıla girerken sürdürülebilir bir gelecek için ekolojik ve enerji etken hedefler ile bina tasarımı ve işletimi. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Ulusal Enerji Verimliliği Kongresi, Ocak, Ankara, Bildiriler Kitabı, 148.

Ulusal Hava Kalitesi İzleme Ağı. Erişim [www.havaizleme.gov.tr]. Erişim tarihi: 10.12. 2017.

Uz, V. E., Karaşahin, M. 2004. Kentiçi ulaşımda bisiklet. ***TMH - Türkiye Mühendislik Haberleri,*** (429): 41-46

Uzun, B., Çete, M. 2005. Gelişmekte olan ülkelerde yasadışı yerleşim sorunlarının çözümü için bir model yaklaşımı önerisi. ***Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi***, 2(93):14-19

Üçkuyular Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2016.

Var, E. B. 2015. Kentsel yenileme ve sosyal sürdürülebilirlik: Trabzon Ortahisar örneği. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Vikipedi. Erişim: [tr.wikipedia.org]. Erişim tarihi: 01.05.2016.

Vikipedi.Erişim:[https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_%C3%A0_bon_march%C3%A9#/media/File:PARIS_Panorama_de_la_Porte_Clignacourt_vers_STO.JPG]. Erişim tarihi: 08.07.2016.

Vikipedi.Erişim:[https://tr.wikipedia.org/wiki/Unit%C3%A9_d%27Habitation]. Erişim tarihi: 09.07.2016.

Vikipedi.Erişim:[https://tr.wikipedia.org/wiki/Adam_Smith].Erişim tarihi:04.01.2017.

Vikipedi.Erişim:[http://en.wikipedia.org/wiki/Bournville]Erişim tarihi:06.01.2017.

Whitehead, C., Scanlon, K., 2007. Social Housing in Europe London. London School of Economics and Publication, 54.

Woods, R. 2000. Social Housing: Managing Multiple Pressures. Edt. J. G.

Yasan, A. S. 2011. Bina tasarım parametrelerinin enerji harcamalarına etkilerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Yaşar, M. R. 2010. Konut politikaları ve yoksulluk. ***SBArD*** (15): 57-93

Yaylı, H. 2012. Küreselleşmenin kentler üzerine etkisi:"İstanbul örneği" ***SÜ İİBF Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi,*** (24):331-355

Yavuz, F., Keleş,R., Geray,C. 1978. Şehircilik: Sorunlar – Uygulama ve Politika. AÜ SBF Yayınları, Ankara.

Yavuz, Y. 1979. Türkiye'de çok katlı sosyal konuta ilk örnek: İstanbul Laleli'de Harikzedegah Katevleri. ***Çevre Dergisi,*** (4): 80-84.

Yelisievoy, İ.İ. 2003. Soçialnaya Statistika, Moskva: Finansı istatistika,261.

Yerbilimleri Harita Görüntüleyici ve Çizim Editörü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü. Erişim: [yerbilimleri.mta.gov.tr/]. Erişim tarihi: 20.06.2018.

Yetkin, G. 2009. Toplu konut uygulamalarındaki fiziksel mekan özelliklerinin irdelenmesi, Konya örneği.Yüksek lisans tezi Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Yıldırım, H. 2012. TOKİ' nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yıldızcı, A.C. 1982. Kentsel yeşil alan planlaması ve İstanbul Örneği, Doçentlik tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Yılmaz, Z., Lewıs, O., Ok, V., Koçlar Oral, G., Yener, A., Manioğlu, G. 2006. Türkiye ve İrlanda'daki binaların enerji etkin tasarım ve yapımı için sürdürülebilirlik stratejileri, İstanbul Teknik Üniversitesi Araştırma Fonu, Proje No: 30657 Sonuç Raporu Cilt I-II. İstanbul.

Yılmaz, Z. 2005. Akıllı binalar ve yenilebilir enerji. ***Tasarım Dergisi,*** (157):100.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (5366 sayılı).

Yüksel Y.D., Aydınlı, S., Pulat, G., Yılmaz, Z., Özgünler, M. 1996. Toplu konutlarda nitelik sorunu. cilt 1-2 , TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi 4.Ankara.

Yüksel, H. 2014. Sosyal politika unsuru olarak toplu konut idaresi (TOKİ) uygulamaları: Isparta ili Çünür ve Akkent mahalleleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yapılan konutlarda ikamet eden konut sakinlerine yönelik bir alan araştırması. Doktora tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.

Zengin, M. 2007. Ardahan Kura Nehri ve yakın çevresi alan kullanımlarının belirlenmesi ve optimal alan kullanım önerileri. Doktora tezi, Atatürk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Erzurum.

Zeren, L. 1959.Mimaride güneş kontrolü. Doçentlik tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Zeren, L., Berköz, E., Küçükdoğu, M, Yılmaz, Z. 1987. Türkiye'de yeni yerleşmeler ve binalarda enerji tasarrufu amacıyla bir mevzuat modeline ilişkin çalışma. Çevre ve Şehircilik Uygulama-Araştırma Merkezi (UYGAR), İTÜ, İstanbul.

EKLER

Ek 1. TOPLU KONUT ANKET FORMU

Kentlerin sürdürülebilirlik çerçevesinde planlanması erişilebilir ve yaşanabilir mekanlar sağlamaktadır. Dolayısıyla kentin bir parçası olan toplu konut alanlarının da sürdürülebilir olması kentlerin geleceği açısından önemlidir. Toplu konut alanlarının yer seçiminde kentin bütününün değerlendirilmesi ve bu alanların toplumun ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte tasarlanması gereklidir. Bu bağlamda ki, tez çalışması ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki büyükşehirlerde yer alan Toki sosyal konutlarının sürdürülebilir kent çerçevesinde değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Konuyla ilgili bilimsel veriler elde etmek için sizden bu ankete katılımınızı, samimi ve objektif yanıtlar vermenizi rica ederiz. Vereceğiniz samimi ve objektif yanıtlar çalışmamıza ışık tutacaktır. Şimdiden teşekkür ederiz.

S.1. Anketin yapıldığı İl:

1) Diyarbakır	2) Şanlıurfa	3) Mardin	4) Gaziantep

S.2. Hanenizin Aylık Gelir Durumu?

1) 1,000 TL altı	2) 1.000-2.000 TL	3) 2.001 -3.000 TL	4) 3.001-4.000 TL	5) 4.001-5.000 TL	6) 5.001 ve üzeri

S.3. Hanede Yaşayan Kişi Sayısı?

1) 1 kişi	2) 2 kişi	3) 3 kişi	4) 4 kişi	5) 5 kişi ve üzeri

S.4. Kaç yıldır bu hanede yaşıyorsunuz?

1) Bir yıldan az	2) Bir Yıl	3) İki yıl	3) Üç yıl	4) Dört yıl	5) Beş yıl ve üzeri

S.5. Mülkiyet Durumu? 1) Ev sahibi 2) Kiracı 3) Ev bizim değil ama kirada ödemiyoruz

S.6. Konutunuzun büyüklüğü sizin için yeterli mi? 1) Evet 2) Hayır 3) İdare eder

S.7. Konutunuzun bahçesini kullanıyor musunuz? EVET ise, ne amaçla kullanıyorsunuz?

1) Evet (ne amaçla?) …….....

2) Hayır

3) Bahçe yok

S.8. Konutunuzun dış görünüşünden memnun musunuz? : 1) Evet 2) Hayır 3) Biraz

S.9. Konutlar arasında mahremiyet konusunda sorun yaşıyor musunuz? (Örn; yan daireden gürültü geliyor vb.) 1) Evet 2) Hayır 3) Bazen

S.10. Odaların kullanımında şikâyetleriniz var mı? Varsa aşağıdakilerden hangileridir?

ÇOK CEVAP OLABİLİR

1) Yok	2) Isınma/Isınmama sorunu var	3) Küçük olması	4) Karanlık olması	5) Rutubet /nem olması

S.11. Konutunuzda şimdiye kadar ne tür değişiklikler yaptınız? (Örn; Odayı bölmek/birleştirmek vb.)

1) Hiçbir değişiklik yapmadık 2) Değişiklik yaptık (Açıklayınız) ……

S.12 Geceleri dış mekandaki aydınlatma yeterli mi? 1) Evet 2)Hayır 3) Biraz

S.13. Toplu konut alanı içinde sosyal etkinlikler yapılıyor mu? Evet ise, ne tür etkinlikler yapılıyor?

1) Hayır 2) Evet (Açıklayınız) .....

S.14. Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıklarınızı burada sürdürmeye devam ediyor musunuz?

1) Kesinlikle hayır 2) Hayır 3) Kısmen 4) Evet 5) Kesinlikle evet

S.15. Buradaki sosyal yaşantıya ayak uydurabildiniz mi?

1) Kesinlikle hayır 2) Hayır 3) Kısmen 4) Evet 5) Kesinlikle evet

S.16. Çevre yeterince bakımlı ve temiz mi? 1) Evet 2) Hayır 3) Kısmen

S.17. Belediye hizmetleri (çöp toplama vs.) yeterli mi? 1) Evet 2) Hayır 3) Kısmen

S.18. Yaşadığınız konutta kaç odanız güneş alıyor?

1) Hiçbiri güneş almıyor	2) Bir oda	3) İki oda	4) 3 oda ve daha fazla

S.19. Kendinizi buraya ait hissediyor musunuz? 1) Evet 2) Hayır 3) Kısmen

S.20. Çevrenizdeki komşularınızı tanıyor musunuz? 1) Evet 2) Hayır 3) Kısmen

S.21.Yaşadığınız alanda herhangi bir suç olayına rastladınız mı?

1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.22. Aşağıdaki alanları güvenli buluyor musunuz?

	Evet	**Hayır**
Bina Girişi	1	2
Otopark	1	2
Yaya Yolları	1	2

S.23. Komşularınızla problem yaşıyor musunuz? Evet ise, ne tür problemler yaşıyorsunuz?

1) Hayır 2) Evet .....

S.24. Komşularınızla en sık nerde görüşürsünüz?

1) Görüşmem	2) Merdiven	3) Otopark	4) Evlerde	5)Mahallede-Çarşıda	6) Kapı önü/ Bahçe	7) Diğer

S.25. Yakın çevrede günlük ihtiyaçlarınızı karşıladığınız market vs. var mı?

1)Evet 2)Hayır 3) Bilmiyorum

S.26. Günlük ihtiyaçlarınızı karşıladığınız market vs. ulaşımı nasıl sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4)Yürüyerek	5) Diğer

S.27. Eğlence yerlerine ulaşımı nasıl sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek	5) Eğlence yerine gitmiyorum	6) Diğer

S.28. Anaokulu/kreşe giden çocuğunuz var mı? 1) Evet 2) Hayır

HAYIR DİYENLER S.30 DAN DEVAM EDECEK

S.29. Anaokulu/kreşe ulaşımı nasıl sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek	5) Servisle	6) Diğer

S.30. İlkokula giden çocuğunuz var mı? 1) Evet 2) Hayır

HAYIR DİYENLER S.32 DEN DEVAM EDECEK

S.31. Çocuğunuz ilkokula nasıl ulaşım sağlıyor?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek	5) Servisle	6) Diğer

S.32. Ortaokula giden çocuğunuz var mı? 1) Evet 2) Hayır

HAYIR DİYENLER S.34 DEN DEVAM EDECEK

S.33. Çocuğunuz ortaokula nasıl ulaşım sağlıyor?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek	5) Servisle	6) Diğer

S.34. Yakın çevrede kültürel tesis var mı? 1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.35. *(S.34'DE EVET DİYENLERE SORUNUZ)* Kültürel tesise nasıl ulaşım sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek
5) Servisle	6) Kültürel tesise gitmedim	7) Diğer	

S.36. Yakın çevrede sağlık tesisi var mı? 1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.37. (*S.36'DA EVET DİYENLERE SORUNUZ)* Sağlık tesisine nasıl ulaşım sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek
5) Servisle	6) Sağlık tesisine gitmedim	7) Diğer	

S.38. Yakın çevrede dini tesis/yapı var mı? 1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.39. (*S.38'DE EVET DİYENLERE SORUNUZ)* Dini tesise/yapıya nasıl ulaşım sağlıyorsunuz

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek
5) Servisle	6) Dini tesise gitmedim	7) Diğer	

S.40. Yakın çevrede spor alanı var mı? 1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.41. (*S.40'DA EVET DİYENLERE SORUNUZ)* Spor alanlarına nasıl ulaşım sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek
5) Servisle	6) Spor alanlarına gitmedim	7) Diğer	

S.42. Yakın çevrede çocuk oyun alanı var mı? 1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.43.(*S.42'DE EVET DİYENLERE SORUNUZ)* Çocuk oyun alanlarına nasıl ulaşım sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek
5) Servisle	6) Çocuk oyun alanlarına gitmedim	7) Diğer	

S.44. Yakın çevrede park alanı/yeşil alan var mı? 1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/fikri yok

S.45. (*S.44'DE EVET DİYENLERE SORUNUZ)* Park alanlarına nasıl ulaşım sağlıyorsunuz?

1) Özel araçla	2) Toplu taşımayla	3) Bisikletle	4) Yürüyerek
5) Servisle	6) Park alanlarına gitmedim	7) Diğer	

S.46. Yerleşim alanınızın kentten soyutlanmış olduğunu düşünüyor musunuz? EVET ise, nereye ulaşmada zorluk yaşıyorsunuz?

1) Hayır 2) Bilmiyor/fikri yok 3)Evet …….

S.47. Aracınız var mı? 1)Evet 2) Hayır

S.48. (S.47`DE EVET DİYENLERE SORUNUZ) Aracınız için park yeri bulabiliyor musunuz?
1) Evet 2) Hayır 3) Bilmiyor/FikriYok

AŞAĞIDAKİ HER İFADEYİ YANITLAYINIZ	**Evet**	**Hayır**	**Bilmiyor/Fikri Yok**
S.49. Otopark alanları oturduğunuz konuta yakın mı?	1	2	3
S.50. Toplu taşıma durakları oturduğunuz konuta yakın mı?	1	2	3

S.51. Yaşam alanı olarak burayı tercih etmenizin sebepleri nelerdir? ÇOK CEVAP OLABİLİR

1) Buranın ayrıcalıklı olması	2) Güvenli olması	3) Ekonomik olması	4) Akrabaya, eşe-dosta yakın olması	5) Diğer

S.52. Burası genel olarak beklentilerinizi karşılıyor mu? 1) Evet 2) Hayır 3) Kısmen

S.53. Ekonomik imkanlarınız daha iyi olsaydı başka bir eve çıkmayı düşünür müydünüz? EVET ise, neden çıkmak isterdiniz?

1) Hayır 2) Bilmiyor/fikri yok 3)Evet …….

S.54. Dış mekanda eksik görülen donatım elemanları nelerdir? ÇOK CEVAP OLABİLİR

1) Oturma grupları	2) Aydınlatma elemanları	3) Çocuk oyun alanları	
4) Telefon kulübeleri	5) Çeşme	6)Yol işaretleri, yönlendir levhalar	
7) Su öğesi	8)Çöp kutuları	9) Otobüs durağı	10) Diğer

S.55. Toplu konut alanında karşılaşılan en önemli sorunlar sizce nelerdir?

1) Yolların çamurlu olması	2) İçme suyunun olmaması – sürekli akmaması
3) Ulaşım ve haberleşme sorunu	4) Eğitim kurumlarının olmayışı - uzak olması
5) Kanalizasyon sorunu	6) Elektriklerin sık aralıklarla kesilmesi
7) Çöplerin düzenli bir şekilde toplanmaması	8) Yakıt ve ısınma sorunu
9) Sosyal, kültürel ve spor faaliyetlerini yapacak tesislerin olmayışı	10) Yolların dar olması Diğer …….

S.56. Yaşadığınız toplu konut alanı engelliler/yaşlılar için uygun mu? 1) Evet 2) Hayır
3)Kısmen

S.57. Böyle düşünmenizin sebepleri nelerdir? .....

S.58 SADECE ŞANLIURFA`DA YAPILAN ANKETLERDE SORULACAK

S.58. Yerel mimariye sahip konutta oturmaktan memnun musunuz? Hayır ise neden?

1) Evet 2) Kısmen 3) Hayır……

S.59 ve S.60 SADECE GAZİANTEP, DİYARBAKIR VE MARDİN ANKETLERİNDE SORULACAK

S.59. Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak ister misiniz? 1) Evet 2) Hayır 3)Kısmen

S.60. Böyle düşünmenizin sebepleri nelerdir? .....

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı	: Canan KOÇ
Doğum Tarihi	: 09.09.1982
Çalıştığı Kurumlar	: Dünya Engelliler Vakfi, 2010-2011, İstanbul
	Seha Mühendislik Ltd. Şti., 2011-2013, Yalova
	Koza Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2013-2014, İstanbul
	Dicle Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
	Şehircilik ABD Araştırma Görevliliği 2014---, Diyarbakır

EĞİTİMİ

İlkokul	: Kadıköy İlköğretim Okulu, 1993, Yalova
Ortaokul	: Kadıköy İlköğretim Okulu, 1996, Yalova
Lise	: Yalova Lisesi, (YDAL), 2000, Yalova
Lisans	: Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2006, İstanbul
Yüksek Lisans	: Yıldız Teknik Üniversitesi FBE Şehir ve Bölge Planlama ABD, Peyzaj Planlama Programı, 2014, İstanbul
E-mail	: canan.koca@dicle.edu.tr

DİCLE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TEZ İNTİHAL FORMU

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
ADI VE SOYADI	Canan KOÇ
ÖĞRENCİ NO	14808503
EĞİTİM – ÖĞRETİM YILI	2018-2019
YARIYIL	☒ Güz ☐ Bahar
ANABİLİM DALI	Mimarlık Anabilim Dalı
PROGRAM	Doktora
TEZ KONUSU	Sürdürülebilir Kentleşme Politikalarında Sosyal Konutların Yeri: Güneydoğu Anadolu Bölgesi Örneği
İNTİHAL RAPORU BİLGİLERİ	
RAPOR TÜRÜ	Tez Savunma Sınavı Sonrası
SAYFA SAYISI	347
BENZERLİK ORANI	% 24
RAPORLAMA TARİHİ	14/01/ 2019

Yukarıda başlığı/konusu gösterilen tez çalışmamın kapak sayfası, giriş, ana bölümler, sonuç ve tartışma kısımlarından oluşan toplam 347 sayfalık kısmına ilişkin, 14/01/2019 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından *TURNITIN* adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan intihal raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 24'tür.

Uygulanan filtrelemeler:

☒Kabul/Onay sayfaları hariç,
☐Kaynakça hariç
☐Alıntılar hariç/dâhil
☐Diğer

Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Lisansüstü Programlarda Tez Çalışması İntihal Raporu Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edilmesi durumunda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Canan KOÇ
(İMZA/TARİH) 17.01.2019

Doç. Dr. D. Türkan KEJANLI **Tez Danışmanı** (İMZA/TARİH) 17.01.2019	Doç. Dr. D. Türkan KEJANLI **Anabilim Dalı Başkanı** (İMZA/TARİH) 17.01.2019

Formdaki bilgiler bilgisayar ortamında doldurulmalıdır. El yazısı ile doldurulan formlar geçersiz sayılmaktadır.