T.C

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TOPLU KONUT UYGULAMALARINDAKİ FİZİKSEL MEKAN ÖZELLİKLERİNİN İRDELENMESİ " KONYA ÖRNEĞİ "

Mimar Gülşah Yetkin

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

Konya, 2009

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TOPLU KONUT UYGULAMALARINDAKİ FİZİKSEL MEKAN ÖZELLİKLERİNİN İRDELENMESİ "KONYA ÖRNEĞİ"

Mimar Gülşah YETKİN

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman : Prof.Dr.Kerim ÇINAR
2009, 153 Sayfa
Jüri : Prof.Dr. Kerim ÇINAR
Yrd.Doç.Dr. Dicle AYDIN
Yrd.Doç.Dr. Mehmet UYSAL

Bu tez çalışması ile; Konya Kentinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından üretilmiş olan toplu konut uygulamalarını, toplu konut planlama ilkeleri ve TOKİ planlama ilkeleri kapsamında değerlendirerek bu ilkeler doğrultusunda toplu konut alanlarında bulunan sorunların tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda; alan çalışmasında, Konya Kentinde TOKİ tarafından üretilmiş olan, Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı, Selçuklu Toplu Konut Alanı ve Meram 1. Etap Toplu Konut Alanı seçilmiştir. Seçilen toplu konut uygulamalarında yapılan değerlendirmeler sonucunda elde edilen sonuçlar aşağıda sıralanmıştır:

●İrdelenen 3 toplu konut alanı da; kent merkezine uzak mesafededir. Selçuk Üniversitesi ve Selçuklu Toplu Konut Alanına toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşılırken, Meram 1.Etap Toplu konut alanının, toplu taşıma duraklarına uzak mesafede konumlanması nedeniyle ulaşım açısından olumsuzdur. Seçilen toplu konut uygulamalarında; konutların arsaya yerleştirilmesinde arsanın fiziksel verilerinin (hakim rüzgar yönü, yönlendirme..) dikkate alınmadan yerleştirildiği tespit edilmiştir.

●İrdelenen toplu konut alanlarında her yaş grubuna yönelik sosyal alanların bulunmadığı tespit edilmiştir. İrdelenen 3 toplu konut alanında da yönetmeliklere göre yeterli sayıda otopark ve kişi başına yeterli yeşil alan bulunmasına rağmen, otoparkların büyük parçalar halinde düzenlenmesi ve yeşil alanlara gereken bakımın yapılmaması görsel açıdan olumsuzdur. Toplu konut alanlarında araç yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak, yaya-oto ayrımı yapılması yayaların güvenli hareketi için olumludur.

●Toplu konut alanlarında bulunan plan tiplerinin (Selçuklu toplu konut alanında bulunan DK tipi konutu hariç) birbirine çok benzer olduğu tespit edilmiştir. Konut tiplerinin iç mekanlarının birbirlerine göre olan ilişkileri olumludur. İç mekanların m2leri yönetmeliklere göre yeterli olup, BK ve B2 tipi konutunun mutfakları küçüktür. Konut tiplerinin bir katta simetrik 4 daire içermesi nedeni ile (DK tipi hariç) konut içi mekanların yönlendirilmesinin değişken olduğu tespit edilmiştir. İrdelenen toplu konut alanlarında engelli kişilere yönelik tedbirler alınmamıştır.

Anahtar kelimeler : Konut, Kentleşme, Toplu Konut, Toki, Fiziksel Mekan.

ABSTRACT

MS Thesis

ANALYSİS PHYSHICAL SPECIFICATIONS IN THE MASS HOUSING APPLICATIONS "THE CASE OF KONYA"

Architect Gülşah YETKİN

Selçuk University Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Architecture

Supervisor: Prof.Dr.Kerim ÇINAR
2009, 153 Page
Jury : Prof.Dr.Kerim ÇINAR
Asist. Prof.Dr.Dicle AYDIN
Asist. Prof.Dr.Mehmet UYSAL

Aims of this research are to evaluate mass housing applications which build by T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi in Konya city direction mass housing plannig principle and Toki plannig principle and this basis direction to determine a problem on mass housing applications. For this reason, in execution part of this research Selçuk University mass housing application, Selçuklu mass housing application, Meram first part mass housing application are selected. After evaluation on mass housing applications exucution general results have been summarized as like this;

●All of mass housing areas are also researched, city center is long distance. Selçuk University and Selçuklu mass housing area is easily reached by public transport, Meram 1. part mass housing area, distance to public transport stops due to the position in terms of transport is negative. The selected mass housing applications; physical enviromental datas (the dominant wind direction, routing ..) of the land has not been considered carefully in the planning.

● It has been determined that there aren't social areas for each age group in the studied mass housing applications areas. There are enough adequate parking and green space per person according to regulations in three mass housing areas that the analysed, even though large parts of the parking arrangement and the need for green space is the maintenance of the visual angle is negative. In mass housing applications made walkway around the roads, the seperate of pedestrian-vehicle is positive for the safe movement.

●The type of plan in the areas of mass housing (excluding DK type in Selçuklu mass housing applications) has been found to be very similar to each other. Housing types of indoor and positive relations with each other is based. Interior space is adequate according to the regulations of areas, BK and B2-type housing kitchen's is small. Direction of houses places were found to be variable because of the symmetrical four plan type in a floor apartment. Precautions for people with disabilities have not been considered in the mass housing applications.

Keywords : Housing, Urbanization, Mass Housing, TOKİ, physchical place.

ÖNSÖZ

Bu çalışma Konya Kentindeki TOKİ toplu konut uygulamalarının; toplu konut planlama ilkelerine ve TOKİ planlama ilkelerine göre bulunan tasarım sorunlarını tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır. Özellikle son yıllarda toplu konut uygulamalarının hızla artması tez çalışmamda bu konuya yönelmeme etkili olmuştur. Toplu konut uygulamaları bünyesinde yüzlerce , binlerce kişiyi barındırdığından insan hayatı açısından çok önemli yatırımlardır. Bu nedenle toplu konut uygulamalarına gereken önemin verilmesi gerektiği kanaatindeyim. Tezimin ileriki çalışmalar için faydalı olmasını umut ediyorum.

Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanan bu çalışmada; öncelikli olarak çalışmam boyunca değerli görüşleri ile beni yönlendiren danışmanım Sayın Prof. Dr. Kerim ÇINAR (S.Ü. Müh.-Mim. Fak.)'a, ve yine önemli katkılar sağlayan, Sayın Yrd.Doç.Dr. Mehmet UYSAL (S.Ü.Müh-Mim.Fak.)'a, Sayın Yrd.Doç.Dr. Dicle AYDIN (S.Ü.Müh-Mim.Fak.)'a, Sayın Yrd.Doç.Dr. Nazım Koçu (S.Ü.Müh.-Mim.Fak.)'ya ne kadar teşekkür etsem azdır. Ayrıca çalışmam boyunca desteklerini benden esirgemeyen aileme de teşekkürlerimi sunarım.

Mimar Gülşah YETKİN

Konya , 2009

İÇİNDEKİLER

ÖZET ii

ABSTRACT iii

ÖNSÖZ iv

İÇİNDEKİLER v

ÇİZELGELER LİSTESİ vii

ŞEKİLLER LİSTESİ viii

RESİMLER LİSTESİ ix

1.GİRİŞ 1

1.1.Çalışmanın Amacı ve Kapsamı 2
1.2.Çalışmanın Yöntemi 3

2.KAYNAK ARAŞTIRMASI 5

3.KONUT KAVRAMI, TÜRKİYE'DE KENTLEŞME VE KONUT SORUNU 12

3.1.Konut Kavramı 12
3.2.Türkiye'de Kentleşme ve Konut Sorunu 14
3.2.1. Cumhuriyet öncesi dönemde Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu 15
3.2.2.1923-1950 yılları arasında Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu 17
3.2.3.1950 – 1980 yılları arasında Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu 20
3.2.4.1980 sonrası Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu 23
3.3.Bölüm Değerlendirmesi 25

4.TOPLU KONUT UYGULAMALARI PLANLAMA İLKELERİ, TOKİ TOPLU KONUT UYGULAMA İLKELERİ 27

4.1.Toplu Konut Uygulamaları Planlama İlkeleri 27
4.1.1.Yer seçimi ilkesi 27
4.1.2. Toplu konut uygulamalarında dış mekan planlama ilkeleri 32
4.1.3. Konutta iç mekan planlama ilkeleri 34
4.1.4. Yapım sistemi 43
4.2. Toki Uygulama Standartları ve İlkeleri 43
4.2.1.Yer Seçimi İlkesi 49
4.2.2. Dış Mekan Planlama İlkeleri 52
4.2.3. İç Mekan Planlama İlkeleri 53

4.2.4. Yapım Sistemi 56
4.3.Bölüm Değerlendirmesi 56

5. KONYA KENTİ TOKİ TOPLU KONUT UYGULAMALARI 60

5.1. Konya Kentinde Kentleşme ve Konut Sorunu 60
5.2. Konya'da TOKİ Toplu Konut Uygulamaları 65
5.2.1. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanı 68
5.2.2. Selçuklu toplu konut alanı 85
5.2.3. Meram 1.etap toplu konut alanı 103
5.3.Örnek Toplu Konut Alanlarının Değerlendirilmesi 129
5.3.1.Toplu konut planlama ilkelerine ilişkin değerlendirmeler 129
5.3.2.TOKİ planlama ilkelerine ilişkin değerlendirmeler 138

6. SONUÇ 145

KAYNAKLAR 148

ÇİZELGELER LİSTESİ

Çizelge 4.1 Eğimin kullanımlara uygunluk açısından sınıflanması 1 29
Çizelge 4.2 Eğimin kullanımlara uygunluk açısından sınıflanması 2 29
Çizelge 4.3 Konut İç Mekanlarında Gerçekleştirilen Eylemler 35
Çizelge 4.4 Konut iç mekanlar arası ilişkiler 42
Çizelge 4.5 1984-2006 Toki Uygulamaları 48
Çizelge 5.1 2000 Yılında Konya'da Ruhsatlı Konut Açığı Sayısı 64
Çizelge 5.2 2007 -2011 yılları arası konut talebi 65
Çizelge 5.3 Konut Sektörü İle İlgili Göstergeler 2006 65
Çizelge 5.4 Konya İlinde Konut İhtiyacı ve Artışı 65
Çizelge 5.5 Toki Konya İli Merkez İlçelerindeki Toplu Konut Uygulamaları 66
Çizelge 5.6 CK1 Tipi Konutu Genel Bilgiler 75
Çizelge 5.7 CK1 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 78
Çizelge 5.8 CK2 Tipi Konutu Genel Bilgiler 80
Çizelge 5.9 CK2 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 84
Çizelge 5.10 BK Tipi Konutu Genel Bilgiler 93
Çizelge 5.11 BK Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 97
Çizelge 5.12 DK Tipi Konutu Genel Bilgiler 100
Çizelge 5.13 DK Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 103
Çizelge 5.14 B2 Tipi Konutu Genel Bilgiler 110
Çizelge 5.15 B2 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 114
Çizelge 5.16 C Tipi Konutu Genel Bilgiler 116
Çizelge 5.17 C Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 121
Çizelge 5.18 C2 Tipi Konutu Genel Bilgiler 123
Çizelge 5.19 C2 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri 128

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 4.1 Otopark Alanlarında Yeşil Doku Kullanımı 34
Şekil 5.1 Konya 2020 Genel Yerleşim Şeması 62
Şekil 5.2 İncelenen TOKİ Konya Merkez Toplu Konut Uygulamaları 67
Şekil 5.3 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı İmar Planı 68
Şekil 5.4 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı 70
Şekil 5.5 CK1 Tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları 73
Şekil 5.6 CK1 Tipi Konutu Bodrum Kat Planı 76
Şekil 5.7 CK1 Tipi Konutu Normal Kat Planı 77
Şekil 5.8 CK1 Tipi Konutu Organizasyon Şeması 78
Şekil 5.9 CK2 Tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları 79
Şekil 5.10 CK2 Tipi Konutu Bodrum Kat Planı 81
Şekil 5.11 CK2 Tipi Konutu Normal Kat Planı 82
Şekil 5.12 CK2 Tipi Konutu Organizasyon Şeması 84
Şekil 5.13 Selçuklu Toplu Konut Alanı İmar Planı 85
Şekil 5.14 Selçuklu Toplu Konut Alanı Vaziyet Planları 88
Şekil 5.15 BK Tipi Konutunun Vaziyet Planındaki Yerleri 91
Şekil 5.16 BK Tipi Konutu Bodrum Kat Planı 94
Şekil 5.17 BK Tipi Konutu Normal Kat Planı 95
Şekil 5.18 BK Tipi Konutu Organizasyon Şeması 97
Şekil 5.19 DK Tipi Konutunun Vaziyetteki Konumları 98
Şekil 5.20 DK Tipi Konutu Bodrum Kat Planı 101
Şekil 5.21 DK Tipi Konutu Normal Kat Planı 102
Şekil 5.22 DK Tipi Konutu Organizasyon Şeması 102
Şekil 5.23 Meram 1.Etap Toplu Konut Alanı İmar Planı 104
Şekil 5.24 Meram 1.Etap Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı 106
Şekil 5.25 B2 tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları 108
Şekil 5.26 B2 Tipi Genel Bodrum Kat Planı 111
Şekil 5.27 B2 Tipi 1. Bodrum Kat Planı 111
Şekil 5.28 B2 Tipi Normal Kat Planı 112
Şekil 5.29 B2 Tipi Konutu Organizasyon Şeması 114

Şekil 5.30 C tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları 115
Şekil 5.31 C Tipi Konutu Genel Bodrum Kat Planı..... 117
Şekil 5.32 C Tipi Konutu 1. Bodrum Kat Planı 118
Şekil 5.33 C Tipi Konutu Normal Kat Planı 119
Şekil 5.34 C Tipi Konutu Organizasyon Şeması 121
Şekil 5.35 C2 tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları 122
Şekil 5.36 C2 Tipi Genel Bodrum Kat Planı..... 124
Şekil 5.37 C2 Tipi 1. Bodrum Kat Planı 125
Şekil 5.38 C2 Tipi Normal Kat Planı 126
Şekil 5.39 C2 Tipi Konutu Organizasyon Şeması 128

RESİMLER LİSTESİ

Resim 3.1 İstanbul, Tepebaşı, Meşrutiyet Caddesinde günlük yaşam ve bitişik nizam apartmanlaşma: 1900'lerin başı..... 16
Resim 3.2 Harikzedegan (Tayyare) Apartmanı 17
Resim 3.3 Ankara Saracoğlu Mahallesi 18
Resim 3.4 Sümerbank Hereke Lojmanlarından bir görünüm 19
Resim 3.5 İstanbul 'da farklı sunum yapılaşma biçimlerini bir araya getiren yerleşme dokusu..... 22
Resim 3.6 Ankara Eryaman Toplu Konutları 24
Resim 3.7 İstanbul Göztepe Soyak Sitesi 24
Resim 3.8 Naciye Sultan Sitesi 25
Resim 5.1 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanından Görünümler..... 69
Resim 5.2 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanında Bulunan Sosyal Donatılardan Görünümler 72
Resim 5.3 CK1 tipi konutundan görünümler 74
Resim 5.4 CK2 tipi Konutundan Görünümler 80
Resim 5.5 CK2 tipi konutu iç mekandan görünümler..... 83

Resim 5.6 Selçuklu Toplu Konutları Genel Görünüm 86
Resim 5.7 Selçuklu Toplu Konut Alanındaki Sosyal Donatılardan Görünümler 90
Resim 5.8 BK Tipi Konutundan Görünümler 92
Resim 5.9 BK Tipi konutu iç mekandan görünümler 96
Resim 5.10 DK tipi konutundan görünümler 99
Resim 5.11 Meram 1. Etap Toplu Konut Alanı Genel Görünüm 107
Resim 5.12 B2 tipi konutundan görünümler 109
Resim 5.13 B2 Tipi Konutu İç Mekandan Görünümler 113
Resim 5.14 C tipi konutundan görünümler 116
Resim 5.15 C Tipi Konutu İç Mekandan Görünümler 120
Resim 5.16 C2 tipi konutundan görünümler 123
Resim 5.17 C2 tipi konutu iç mekandan görünümler 127

1.GİRİŞ

Barınma sorunu insanın varoluşuyla başlamıştır. Zamanla insanların konuttan beklentileri artmış ve çeşitlenmiştir. Konut ihtiyacının bir problem haline gelmesi ise sanayi devriminden sonra olmuştur. Çünkü sanayi devrimiyle beraber kentlerin düzeni bozulmuş; teknolojinin ve endüstrinin gelişmesiyle; köylerden kentlere göç hızla artmıştır. Sanayi Devrimi Türkiye'yi de etkilemiş ve 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'nin her kesiminde hızlı bir kentleşme yaşanmıştır. Bunun sonucunda konut ihtiyacı büyük ölçüde artmış ve mevcut konut üretimi bu ihtiyacı karşılayamamıştır. Oluşan konut açığını kapatmak amacıyla inşaat firmaları çeşitli konut modelleri sunmuş, fakat konut fiyatlarının çok yüksek olması, hızlı kira artışı gibi nedenlerle konut alım gücü düşmüştür. Sonuçta konut alma gücü bulunmayan alt gelir grubu gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmaya yönelmiştir. Gecekondulaşmayı ve kaçak yapılaşmayı önlemek; konut ihtiyacını kapatmak amacıyla; toplu konut kavramı ortaya çıkmıştır.

Bu amaçla; kooperatifler, Kamu ve Özel kuruluşlar tarafından hızla toplu konut uygulamalarına geçilmiştir. Bu kapsamda; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) yaptığı projeler önemli bir yer tutmaktadır. Çünkü; konut ihtiyacı özellikle dar ve orta gelirli ailelerin sorunudur. Bu nedenle, TOKİ dar ve orta gelir gruplarına; ucuz ve kısa sürede konutlar üretmiş ve üretmeye devam etmektedir.

Ancak çok sayıda kişiyi konut sahibi yapmak amacıyla üretilen toplu konutlar; genellikle yoğun ve çok katlı, hızlı üretim ve düşük maliyetli yapım ilkelerini benimseyen, başta amaçlanan sosyal ve ekonomik hedeflere ulaşılamayan; kalite ve estetik gibi niteliksel öğelerin göz ardı edildiği ve bu endişelerin sadece yüzeysel cephe etütleri şeklinde irdelendiği konut grupları haline dönüşmüştür (Dülgeroğlu Y. ve ark. 1996). Ancak toplu konut uygulamaları sadece kullanıcıların barınma ihtiyacını karşılayan nicel olarak yeterli konutlar değil aynı zamanda kullanıcıların sosyal-kültürel ihtiyaçlarına cevap veren gerekli sosyal donatılara sahip nitelikli yaşam çevreleri olmalıdır.

Çünkü nitelikli yaşam çevreleri tüm insanların hakkıdır ve toplu konut uygulamaları bünyelerinde birbirinden farklı yaş grubuna, mesleğe, sosyal-kültürel yapıya, eğitim düzeyine, beklentilere, yaşam tarzına ve dünya görüşüne sahip kullanıcıları barındırmaktadır.

1.1.Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Bu tez çalışmasında; toplu konut uygulamalarının planlama sürecini kapsayan, toplu konut planlama ilkelerini (yer seçimi, iç ve dış mekan planlama ilkeleri, yapım sistemi) araştırmak, toplu konut üretiminde önemli bir payı olan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin toplu konut üretimindeki yerini, hedeflerini, görevlerini ve toplu konut uygulamalarında dikkat ettiği planlama ilkelerini araştırmak, Konya Kent merkezinde 2005-2008 yılları arasında T.C.Başbakanlık toplu konut idaresi tarafından yapılmış olan toplu konut alanlarını bu ilkeler doğrultusunda irdeleyerek, toplu konut alanlarında bulunan sorunları tespit etmek ve değerlendirmek amaçlanmıştır.

Bu amaçtan yola çıkarak; araştırma 6 bölüme ayrılmıştır. Birinci bölümde; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilerek giriş yapılmıştır. İkinci bölüm; konu ile ilgili daha önce yapılan araştırmaların incelendiği kaynak araştırması bölümüdür. Üçüncü bölümde; konut- toplu konut kavramları, Türkiye'de kentleşme ve konut sorununa neden olan etkenler dönemlere ayrılarak incelenmiş ve bu dönemlerde yapılan toplu konut örneklerine yer verilmiştir. Dördüncü bölüm; toplu konut uygulamaları planlama ilkeleri ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin planlama ilkelerini kapsamaktadır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin, ODTÜ Mimarlık Araştırma Tasarım ve Planlama Uygulama Merkezi ile ortaklaşa hazırlamış oldukları toplu konutlarda kullanılabilecek standart önerilerinden; toplu konutlarda yer seçimi, iç ve dış mekan genel planlama ilkelerine yer verilmiş, malzeme, işletim sistemleri, toplu konutlarda yalıtım, tesisat, doğal ekolojik yapı, peyzaj… vb. gibi araştırma kapsamında ele alınan diğer standart önerileri çalışma kapsamına alınmamıştır.

Araştırmanın beşinci bölümü alan çalışmasını kapsamaktadır. Alan çalışması Konya kentindeki toplu konut uygulamaları olduğundan, ilk önce

Konya Kentinde kentleşme ve konut sorununa neden olan etkenler, konut talep ve projeksiyonları ve Konya kentinde yapılan TOKİ toplu konut uygulamalarına yer verilmiştir. İnceleme alanı; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından Konya Kent Merkezinde 2005- 2008 yılları arasında yapılan toplu konut örneklerinden oluşmaktadır. Bunlar; Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı, Selçuklu Toplu Konut Alanı ve Meram 1.Etap Toplu Konut Alanıdır. TOKİ'nin yapmış olduğu toplu konut örneklerinin çalışma kapsamına seçilmesi; son yıllarda gerek Türkiye'de gerekse de Konya'da TOKİ'nin toplu konut üretiminin hızla artmasıdır. TOKİ'nin Konya'daki yapmış olduğu toplu konut uygulamalarından ise Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı, Selçuklu Bölgesi Toplu Konut Alanı, ve Meram 1.Etap Toplu Konut Alanının seçilme nedeni; farklı kullanıcı grupları için üretilmiş olması, farklı konut tiplerini içermesi ve farklı bölgelerde olması, bu sayede toplu konut alanlarıyla ilgili karşılaştırma yapılabilmesidir. İleriye yönelik üretilmesi düşünülen toplu konut uygulamalarında; çalışma neticesinde elde edilen bilgilerin kullanılması ve tespit edilen sorunların tekrarlanmaması hedeflenmiştir.

1.2.Çalışmanın Yöntemi

Bu tez çalışmasında; tez konusu ile ilgili kütüphane ve internet ortamında bulunan kaynaklara ulaşılarak literatür taraması yapılmıştır. Ayrıca; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinden sağlanan, ''Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması'' adlı rapordan faydalanılmıştır. TOKİ-ODTÜ Mimarlık Araştırma Tasarım Planlama Uygulama Merkezi tarafından ortaklaşa hazırlanan bu rapordan, toplu konutlarda kullanılabilecek standart önerilerinden; toplu konut yer seçimi, dış ve iç mekan planlama ilkeleri başlıkları altında genel düzenleme ilkelerine yer verilmiş, malzeme, işletim sistemleri, toplu konutlarda yalıtım, tesisat, doğal ekolojik yapı, peyzaj… vb. gibi araştırma kapsamında ele alınan diğer standart önerileri çalışma kapsamına alınmamıştır. Bu sayede elde edilen kaynaklardan faydalanılarak araştırmanın kavramsal içeriği oluşturulmuştur.

Alan çalışmasında; Konya Belediyesinden elde edilen haritalar, imar planlarından faydalanılmıştır. Seçilen toplu konut örneklerine ait kat planları, vaziyet planları… T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinden temin edilmiştir. Seçilen toplu konut örneklemelerinin; toplu konut planlama ilkeleri ve TOKİ planlama ilkelerine göre karşılaştırmalı olarak tablolarla değerlendirmesi yapılmıştır. Toplu konut alanlarında yapılan fotoğraflama, gözlem, görüşme ve yerinde saptamalar ise araştırmanın diğer materyallerini oluşturmaktadır. Çalışmanın daha açıklayıcı olmasını sağlamak amacıyla şekiller, çizelgeler ve şemalar elde edilen kaynaklar ve bilgiler doğrultusunda çizilmiştir.

2.KAYNAK ARAŞTIRMASI

Anonim (1988) ‘Konut Sorunu Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamandaki Gelişmeler’ adlı kitabında konut, Türkiye’deki konut açığı ve konut problemi, konut ihtiyacını artıran faktörler, konut üretimi, toplu konut ve uygulamaları, toplu konut uygulamasını olumsuz etkileyen faktörler ve alınması gereken tedbirler anlatılmıştır.

Anonim 3 (2006) ‘Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri’ adlı kitapta; dünyada kentleşme ve konut üretimi, Avrupa’da konut üretimi ve Türkiye’de konut üretimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Türkiye konut üretiminde Toki’nin yeri konuları ele alınmıştır. Toki’nin Türkiye’deki konut üretimindeki sosyo-ekonomik ve fiziksel açılardan payının sayısal veriler yardımıyla ortaya konulması amaçlanmıştır.

Altaban (1996) ‘Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme’ adlı kitabında toplu konut alanlarında yönetim ve işletme sorunlarını saptamak, değerlendirmek ve çözüm önerileri getirmek amaçlanmıştır. Bu kapsamda; kooperatif birlikleri, yöneticileri ve kooperatif ortağı olan kullanıcılara ayrı ayrı anketler uygulanmıştır.

Altın (1997) ‘Toplu Konut ve Kimlik’ adlı yüksek lisans tezinde; toplu konut ve kimlik kavramları açıklanarak, toplu konutta kimliği oluşturan değerler anlatılmış ve toplu konutta kimliğin önemi vurgulanmıştır.

Arslan (2006) ‘Orta Nitelikli Konut Salonlarının İç Mekan Analizi ’ adlı yüksek lisans tezinde; orta nitelikli konut salonlarının mimari özellikleri ve iç mekan düzenlemelerinin kullanıcıların memnuniyet düzeyleri üzerindeki etkisinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla; Aksaray ilinin merkez yerleşim alanında seçilen 40 adet konut salonu ayrıntılı olarak incelenmiş ve anket çalışması

yapılmıştır. Elde edilen veriler istatiksel olarak değerlendirilmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur.

Aslan (2007) 'Toplu Konut Yerleşimlerinde Peyzaj Tasarımı ve Yönetimi Sorunlarının Çözümünün, Ankara Koru-Yön Örneğinde İrdelenmesi' adlı yüksek lisans tezinde Ankara Mesa-Koru Sitesi yerleşim düzeni, yapı kalitesi, çevre düzenlemesi, örnek çevre yönetim anlayışı ve örgütlenme modelinin irdelenmesi, eksikleri giderip, yasal ve yönetsel sorunlarına çözüm yolları oluşturarak tanıtımına eski ve yeni toplu konut alanlarında kullanılabilir bir model olarak önerilmesine yönelik sonuçlar ortaya konulmuştur.

Ayan (1985) 'Konut Alanları Tasarım İlkeleri' adlı kitabında tasarım, konut alanları tasarımını etkileyen faktörler, konut alanlarının seçimi, konut alanları tasarımına ilişkin araştırmalar, konut alanları tasarım süreci konuları detaylı olarak incelenmiştir.

Bayraktar (2007) 'Bir İnsanlık Hakkı Konut, TOKİ'nin Planlık Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği' adlı kitapta; Toplu Konut İdaresinin tarihçesi, hedefleri, konut üretim modelleri, finansman, inşaat sektörü ve TOKİ, konut yapım süreci ve TOKİ, TOKİ'nin konut yapma sürecini zorlaştıran sorunlar, sonuç ve yeni hedefler, AR-GE çalışmaları detaylı olarak ele alınmıştır.

Bekdemir (2003) 'İstanbul-Bahçeşehir Toplu Konut Yerleşmesinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi' adlı yüksek lisans tezinde İstanbul-Bahçeşehir Toplu Konut yerleşmesinin kentsel verileri incelenerek; kullanıcılara dış mekanların sunduğu kullanım olanaklarının yeterlilik düzeyinin belirlemek amacıyla anket çalışması yapılarak; araştırma alanının mevcut durumunun düzeltilmesi ve gelecekte yapılacak konut etaplarının kullanıcı gereksinimlerine yönelik planlama ve tasarımlarının geliştirilmesine yönelik çeşitli öneriler sunulmuştur.

Beycan (2004) 'Çanakkale'de Kamu Eli İle Üretilmiş Toplu Konutların Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri ve Üretim Sistemleri Üzerine Bir İnceleme ' adlı yüksek lisans tezinde; Çanakkale'de kamu eli ile üretilmiş toplu konutlar üzerinde mekansal, alansal ve boyutsal analizler yapılmış, üretim sistemleri detaylı olarak incelenmiş, gözlem ve anket çalışmaları doğrultusunda incelenen toplu konutların tasarım, üretim ve uygulama aşamalarındaki sorunları tespit edilip çözüm önerileri sunulmuştur.

Çabuk (2006) 'Coğrafi Bilgi Sistemleri Destekli Stratejik Çevresel Değerlendirme Çalışması: Eskişehir Kenti İçin Toplu Konut Alanı Yer Seçimi' adlı yüksek lisans tezinde; Eskişehir Kent Merkezi sınırları içinde; Stratejik Çevresel Değerlendirme (SÇD) süreci kapsamında toplu konut uygulamaları için uygun alanların belirlenmesi, mevcut toplu konut uygulamalarının değerlendirilmesi amacından yola çıkarak; Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ve Uzaktan Algılama (UA) tekniklerinden yararlanılması örneklenmiş; ayrıca CBS ve UA'nın SÇD sürecindeki gerekliliği analiz edilmiştir.

Dülgeroğlu –Yüksel (1995) 'Konut Mekanı Kavramının Tipolojik Temelleri' adlı kitabında; konut tipolojisinin tarihsel gelişimi açıklanarak; konut tiplerinin geometrik özellikleri, konut tiplerinin değişen eylem kalıplarına göre değerlendirilmesi incelenmiştir. Mevcut konut tiplerinin karşılaştırmalı bir değerlendirmesini yapabilmek amacıyla bazı tasarım ölçütleri geliştirilmiş ve değişen kullanıcı gereksinimleri ile konut tasarımları arasındaki ilişki üzerinde durularak konut tasarlayıcılarına konut tasarımına yönelik ipuçları vermek amaçlanmıştır.

Dülgeroğlu (1996) 'Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu ' adlı kitabında toplu konut yerleşimlerinde kullanıcı ve tasarımcıların kullanım sonrası konuta ilişkin nitelik değerlendirmelerini saptamak amaçlanmıştır. Bu kapsamda İstanbul'da 4 farklı toplu konut yerleşmesi seçilmiş ve kullanıcı ve tasarımcılara yönelik anket çalışması uygulanmıştır. Anket neticesinde elde edilen veriler sonucunda toplu konut tasarımlarında yararlanılabilecek bir takım öneriler sunulmuştur.

Erke (2004) ‘Adana Metropolünde Uygulanan Toplu Konutların Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri ’ adlı yüksek lisans tezinde; konut kavramı ve gelişimi, toplu konut tasarımında uyulması gereken ana ilkeler, toplu konut tasarımında uyulabilecek görsel tasarım ilkeleri, toplu konut yerleşimlerinde sosyal olanaklar sunan dış mekanların tasarlanma ilkeleri anlatılmış, Adana Metropolünde Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi incelenerek; Adana Metropolünde Uygulanan Toplu Konut Örnekleri üzerinde mekansal, alansal ve boyutsal analizleri yapılmış ve değerlendirilmiştir. Değerlendirme sonucu Adana Metropolündeki Toplu Konut Uygulamalarındaki sorunlar saptanmıştır.

Erşan (2006) ‘Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi’ adlı yüksek lisans tezinde; Kullanım sonrası Değerlendirme (KSD) yöntemi kullanılarak Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarında fiziksel mekan analizleri, gözlem, görüşme ve anket çalışmaları yapılarak tasarım sorunları saptanmış ve konutlara ait teknik, fonksiyonel ve davranışsal performanslar değerlendirilmiştir. Değerlendirme sonucu tespit edilen sorunlara çeşitli çözüm önerileri sunulmuştur.

Gültekin (2002) ‘Toplu Konutlarda Yapı Bileşenlerinin Kalite Değerlendirilmesi’ adlı makalesinde; Ankara Mesa, Bilkent II., Konut-Kent II. ve Eryaman IV.Etap toplu konutlarındaki duvar, döşeme, tavan, pencere, dış kapı, iç kapılarının kalitesini kullanıcılar tarafından değerlendirmektedir.

İmamoğlu O.E., İmamoğlu V. (1996) ‘İnsan Evi ve Çevresi, Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması’ adlı kitaplarında Ankara’da ki toplu konut bölgelerinde ‘insan, konut ve çevre’ değişenleriyle özetlenebilecek ayrıntılı bir değerlendirme yapılmış ve seçilen toplu konutlarda anket çalışması uygulanmıştır.

Karasu (2005) ‘Türkiye’de Konut Sorunun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli’ adlı yazısında; konut sorununun niteliği ve boyutları anlatılarak, belediye-toplu konut

idaresi-konut kooperatifleri modelinin oluşum süreci, sağladığı üstünlükler, modelin hukuki dayanakları, modele dair uygulamalar, modelin aksayan yönleri anlatılarak belediye-toplu konut idaresi-konut kooperatifleri işbirliği modelinin diğer konut sunum modelleri ile karşılaştırılması yapılmıştır.

Kellekçi (1998) 'Toplu Konut Kullanıcılarının Konut ve Çevresinden Memnuniyetlerinin Belirlenmesi: Bahçeşehir Örneği' adlı yüksek lisans tezinde; ilk olarak konut ve konut çevresi kavramları açıklanarak; Türkiye'deki Toplu Konut Politikalarının Gelişimi anlatılmış, insan–çevre ilişkisi anlatılmıştır. Seçilen alan Bahçeşehir Toplu konut alanına ait, konum, ulaşım bağlantıları, çevre özellikleri, toplu konut alanı planlama süreci, sosyal yapılar açıklanarak anket çalışması hazırlanmıştır. Anket soruşturması sonrasında elde edilen sonuçlar SPSS (PC) paket programı kullanılarak istatiksel analiz teknikleriyle sıklıklar belirlenmiş, değerlendirmeler yapılmış, yine çapraz tablolarla değerlendirmeler yapılmıştır.

Kurt (1999) 'Toplu Konutta Çevre Kalitesi' adlı yüksek lisans tezinde; toplu konut alanlarının, çevresi ile birlikte insanların fiziksel, sosyal, psikolojik ve görsel ihtiyaçlarını ne derece karşılayabileceğinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda; çevre ve kalite kavramları, toplu konutta çevre kalitesi, toplu konut tanımı, tarihsel gelişimi, toplu konutu ortaya çıkaran nedenler, toplu konutta dış mekan kalitesi, toplu konutta yer alan sosyal donatılar ve toplu konut dış mekan tasarımı konuları incelenerek, Ataşehir Toplu Konut Bölgesinde kullanım sonrası kullanıcı değerlendirmeleri yapılmıştır.

Ocak (2006) 'Türk Konut Sektöründe, Maliyet - Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırılmalı Bir Analiz' adlı yüksek lisans tezinde; Türkiye'deki konut üretimi, Türkiye'deki konut politikaları, konut maliyetleri, konut üreticileri ve bu katılımcıların göreceli etkinlikleri Etimesgut belediye sınırları içerisindeki üretici grupların gerçekleştirdikleri projeler esas alınarak ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bulunan sonuçlarla gelecek 5 yıllık zaman diliminde konut

sektörünün birim maliyet ve üretici gruplarının beklenen payları tahmin edilmiştir.

Orhon (1988) 'Toplu Konut İşletmesi Proje Planlama –Tasarım El Kitabı' adlı kitabında toplu konut tasarımcılarına, fiziksel ve ekonomik koşulları iyi çevrelerin oluşturulması ve yaşatılabilmesi için gerekli olan bilgileri iletmek amaçlanmıştır.

Özdemir (2006) 'Karabük İli Beşbinevler Toplu Konut Alanında Konut- Açık ve Yeşil Alan İlişkisinin İrdelenmesi' adlı yüksek lisans tezinde; toplu konutlarda kentsel dış mekan karakterini belirleyen etmenler ve toplu konut alanlarında dış mekan planlama ilkeleri doğrultusunda Beşbinevler Toplu Konut Alanı incelenmiş ve toplu konut alanında bulunan sorunlar belirlenerek çözüm önerileri getirilmesi amaçlanmıştır.

Süataç (2006) 'Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi ' adlı yüksek lisans tezinde; 20. yüzyılda üretilmiş toplu konut uygulamalarının oluşum amaçlarını netleştirmek için 19. yüzyılda üretilen planlar analiz edilmiştir. İncelenen toplu konut projeleri günümüz beklentilerini ve sundukları olanaklar kapsamında değerlendirilerek değerlendirme sonucu elde edilen veriler ve öneriler maddeler halinde sunulmuştur.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (2009) '81 İl Konut Uygulamaları' adlı kitapta, Toplu Konut İdaresinin tarihçesi, hedefleri, konut üretim modelleri ele alınarak, 81 ilde üretmiş olduğu toplu konut uygulamaları tanıltılmıştır.

Tekeli (1996) 'Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi' adlı kitabında 1923 –1965 yılları arasında Türkiye'deki konut sorunları ve çözüm arayışları incelenmiştir.

TOKİ, ODTÜ-MATPUM (2008) 'Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derleme

Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması' başlıklı TOKİ Araştırma Projesinde belli bir nüfus yoğunluğu(yüksek-orta yoğunluk), belli bir yapı yoğunluğu(orta-az katlı), belli bir gelir grubu(orta-alt gelir grubu) düşünülerek, toplu konutlar için dikkate alınması ve kullanılması gereken kalıplar/standartlar ortaya konulmuştur. Araştırmada toplu konut değerler sistemi kültürü ve kalıplar/standartlar kültürü oluşturulması amaçlanmaktadır.

TÜBİTAK (1988) 'Toplu Konut Üretiminde Kalite İçin Donatılar' adlı kitapta, konut çevreleri nüfus büyüklüklerine göre kademelendirilmiş, 300.000 nüfus büyüklüğünden başlayarak birim konuta kadar toplu konut alanlarında bulunan donatılar ve planlama kriterleri detaylı olarak sunulmuştur.

Yeşilkavak (2007) 'Apartman Konut Mutfaklarının İç Mekan Tasarımının Kullanıcı Memnuniyetine Etkileri' adlı yüksek lisans tezinde aynı mimari özelliklere sahip apartman konut mutfaklarının kullanıcıların günlük gereksinimlerine ne derece cevap verdiği ve kullanıcıların şikayetlerinin olup olmadığı saptanmak amacıyla yapılmıştır.

Yıldırım (1995) 'Orta Nitelikli Konutlarda Ebeveyn Yatak Odası Planlaması İçin Optimum Çözümler; Eylemlere Yönelik Kullanıcı Gereksinimleri ve İç Donatım Elemanları' adlı yüksek lisans tezinde yatak odalarının konut içindeki konumu, diğer mekan birimleriyle eylemsel ilişkileri, yatak odası tipleri, yatak odasında yer alan donatı elemanları ve yatak odası planlama ilkeleri detaylı olarak incelenmiş ve Ankara'nın çeşitli semtlerinden 30 adet orta nitelikli konut yatak odası incelenerek ve değerlendirilmiştir.

Yıldırım ve ark.(2007) 'Konut Mutfaklarının Mekan Kalitesinin Kullanıcıların Fonksiyonel ve Algısal Performansına Etkisi: Toki Eryaman 7.Etap Konutları' adlı yazılarında; Toki Eryaman 7.Etap Konutlarında bulunan aynı tip mimari plana sahip 4 adet apartmanda bulunan konut mutfakları ele alınarak, kullanıcıların günlük gereksinimlerini ne ölçüde karşıladığı ve mutfaklardan herhangi bir şikayetlerinin olup olmadığı belirlenmiştir.

3.KONUT KAVRAMI, TÜRKİYE'DE KENTLEŞME VE KONUT SORUNU

Bu bölüm kapsamında konut ve toplu konut kavramı açıklanarak, Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Ayrıca konut sorununa yönelik üretilen konut tipleri, toplu konutun ortaya çıkması ve tarihsel süreç içerisinde üretilen toplu konut örneklerine yer verilmiştir.

3.1.Konut Kavramı

İlk çağlarda insanlar barınma ihtiyaçlarını; mağara, ağaç kovuğu gibi barınaklarda karşılamışlardır. Bu nedenle konut dar kapsamda insanlar için bir barınaktır. Ancak uygarlığın gelişmesiyle beraber insanların barınak olarak kullandıkları yapılarda değişime uğramıştır. Bu yüzden konutun birden çok tanımını yapmak mümkündür (Kurt 2000).

Buna göre konut;

- bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma, tuvalet gibi temel ihtiyaçlar konusunda kolaylıklar sunan bir barınak (Es, Akın 2008);
- bir barınağın ötesinde; insanın hayatı boyunca dünyaya baktığı bir pencere, sahiplendiği, kendini yansıttığı bir yuvadır (İmamoğlu 1996).

- "Tarihsel olarak konut; iletişim, etkileşim, mekan, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman-mekan taksonomilerini yansıtırken, öte yandan kullanıcısının özüyle ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donatım ve biçemi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtır (Gür 2000)."

- Kısacası konut; sadece barınma ihtiyaçlarının giderildiği mekan değil, psiko-sosyal etkileri göz önünde tutarak, günümüzde insanın ihtiyacına cevap verecek asgari konut ölçüsüne sahip barınma birimleridir (Yavuz 2001).

Çerçi'ye (1997) göre; günümüzde konutun yalnızca iç mekan olarak çevresi ile birlikte düşünüldüğü yaklaşımlar benimsenmekte, konutlar toplu konut siteleri olarak planlanmakta ve konut çevresinde oturanların sosyal, kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler planlanmaktadır. Buna göre konut dışı alanların insanların konut içinde yapamadıkları biyolojik, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlara cevap vermesi gerektiği konusunda görüşler ortaya çıkmıştır (Es, Akın 2008).

Suher'e (1989) göre toplu konut, insanların barınma gereksinimini karşılayan topluma yeni bir anlayış katan eski mahalle, komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik ve sosyal boyutlar kazandıran, bina ve bina topluluklarının oluşturduğu yerleşme düzeyinde ele alınan bir hizmet üretim aracıdır (Kellekçi 1998).

2487 sayılı toplu konut kanuna göre toplu konut;

"Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı tasdiklenmiş ve inşaata hazır hale getirilmiş yerlerde en az 200, yeni açılacak ve yüzölçümü en az 15 hektar olan yerleşim yerlerinde inşa edilecek 750-1000 meskenin ve bunların ortak kullanılan tesis ve alanlarıyla, işyerlerinin bütünüdür. "

şeklinde tanımlanmaktadır (Yavuz 2001).

Çalış'a (2002) göre toplu konutun sözlük tanımı;

"sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimini anlatmakta kullanılan bir terimdir (Aslan 2007)."

Bu tanıma göre toplu konutu diğer konut alanlarından ayıran en önemli özellikler; altyapısıyla birlikte planlanması, hızlı bir süreçte gerçekleşmesi, ileri teknoloji kullanma ve sermaye gerektirmesi, ekonomik olması ve çok sayıda konut biriminde oluştuğundan sosyal seviye ve yaşam biçimi çeşitliliği kapsayacak iç ve dış mekanda farklı sunumlar gerektirmesidir (Aslan 2007).

Sonuç olarak konut artık dört duvardan oluşan bir barınak değil, çevresi ile bütünleşmiş, günlük ihtiyaçlarını bu çevreden sağlayabileceği ve yaşama elverişli mekanlar olarak karşımıza çıkmaktadır (Kurt 1999).

3.2.Türkiye'de Kentleşme ve Konut Sorunu

İşbir'e (1982) göre kentleşme; üretimin, ticaretlerin, hizmetlerin süratle büyümesini sağlayan sanayileşmenin etkisiyle dağılım oranının fazla olması ve bu fazlalığın kentin dışında yerleşme yerlerinde iskan edilmeleri nedeniyle nüfusun kentlerde çoğalmasına ve kent sayısının artmasına neden olan aynı zamanda da buralarda yaşayanların özel hayatlarında, ekonomik, sosyal ve siyasal davranış açısından etkileyen ve devletin de belirli bir takım faaliyetlerini gerektiren değişiklikler olarak tanımlanmaktadır (Es 2008).

Türkiye'de kentleşmenin nedenlerini şu başlıklar altında sıralanabilir:

- **İtici Nedenler:** Toprak yetersizliği, tarımda teknoloji olanaklarının gelişmesi, nüfusun artışı, toprakların miras yoluyla parçalanması…vs,
- **İletici Nedenler:** Haberleşme ve ulaşımın gelişmesi,
- **Çekici Nedenler:** İş olanaklarının çoğalması, eğitim olanaklarının üstün oluşu, kentte elde edilen gelirin yüksek olması ...vs,
- **Siyasal Nedenler:** Devlet tarafından benimsenen ve uygulanan ekonomik ve sosyal politikalar (Es 2008).

Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme beraberinde birçok sorunu da getirmiştir. Bunlardan en önemlilerinden birisi de konut ve barınma sorunudur.

"Konut sorunu; dar açıdan, bir ülkede yaşayan ailelere barınma gereksinmesini karşılayacak bir konutun sağlanamaması sorunudur (Ertürk 1997)."

Bu tanım kapsamında konut sorununa sadece niceliksel yönden bakılmaktadır. Oysaki konut sorununa geniş bir boyutta bakıldığında kalite, altyapı, mekan, sosyal donatı vb. gibi bir takım unsurları da sağlaması

gerekmektedir. Bu özelliklerden mahrum konut niteliksiz çevreler ve sağlıksız kentleşmeyi beraberinde getirmektedir.

Bu nedenlerle geniş açıdan konut sorunu;

"Nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerinde yüksek kira ödemeleri anlamına gelmektedir (Ertürk 1997)."

Konut sorunu sadece konut üretimiyle aşılacak bir sorun olmayıp aynı zamanda üretilen konutların özellikle sabit gelirli alt ve orta sınıf için ulaşılabilir olması gerekmektedir. Çünkü konut sorunu özellikle alt ve orta gelir grubu insanlarının sorunudur. Konut sorunun büyüklüğü ve önemi nedeniyle yeni konut sunum modellerini gerekmektedir (Karasu 2005).

Kentleşme ve konut sorununa neden olan etkenlerin başında göç gelmektedir. Türkiye'de kentleşme ve konut sorununa neden olan etkenleri Cumhuriyetten önceki dönem, 1923-1950 yılları, 1950-1980 yılları ve 1980 sonrası dönem olmak üzere 4 ayrı bölümde ele alınmıştır.

Konunun 4 bölümde ele alınmasının nedeni; Cumhuriyet'ten önceki dönemde sanayi devriminin etkisiyle konut ve planlamada meydana gelen değişiklikler anlatılmıştır. Cumhuriyet sonrası dönemi ise 3 bölümde incelenmesinin nedeni, 1923-1950 arası savaşın yıkıcı etkilerinin ardından konut üretimi ve planlamada önemli adımlar atılmış, fakat çok fazla konut üretimi olmamıştır. 1950-1980 arası kentleşmenin hızla arttığı, en çok konut üretiminin gerçekleştiği ve konut çeşitlerinin arttığı dönemdir. 1980 sonrasında ise konut üretiminin ve kentleşmenin doygunluk düzeyine ulaşması ve 1980 yılı sonrası piyasadan küçük girişimcilerin çekilmesi ve konut üretiminde toplu konut ve kooperatifin önem kazanmasıdır.

3.2.1. Cumhuriyet öncesi dönemde Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu

Sanayi devriminin gerçekleşmesi insanlık tarihinde önemli bir yer tutmaktadır. Sanayi devrimi toplumların yaşam tarzlarını, kıyafetlerini,

yiyeceklerini vs… her alanda etkilemiştir. Sanayi devrimiyle gerçekleştirilen icatlar, gelişen teknoloji ve oluşan yeni iş alanları nedeniyle kırsal kesimde yaşayanlar kentlere hızla göç etmişler, bu da beraberinde barınma sorunu getirmiştir. Ayrıca savaşlar ve savaşların yıkıcı etkileri insan yaşamını daha da zorlaştırmıştır (Sey 1998). Sanayi devrimi 1840'lı yıllardan itibaren Osmanlı Devletini de etkilemeye başlamıştır. Osmanlı kentinde kent merkezleri büyümüş, merkezi iş alanları oluşmuş, işlevler çeşitlenmiş, modern ve geleneksel kesim farklılaşmıştır. Özellikle bu değişiklikler Osmanlı liman kentlerinde kendini göstermiştir. Bu dönemde kent planlama çalışmaları da yapılmıştır. İlk olarak 1836–1837 yıllarında İstanbul için kent planlaması yapılmıştır. 1850'li yıllardan sonra İstanbul dışı kent planları da yapılmaya başlanmıştır (Resim 3.1), (Tekeli 1998).



Resim 3.1 İstanbul, Tepebaşı,Meşrutiyet Caddesinde günlük yaşam ve bitişik nizam apartmanlaşma: 1900'lerin başı (Web İletisi 1).

1890 yılında yapılan Taksim Surp Agop Evleri ve 1870 yılında yapılan Beşiktaş Akaretler bu dönemde yapılan evlere örnektir.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde devletin en önemli girişimi 1918 yılında İstanbul'da 7500 konutun yanmasıyla sonuçlanan yangında evlerini yitiren aileler için Mimar Kemalettin Bey tarafından tasarlanan Harikzedegan (Tayyare) apartmanlarıdır. İlk apartman tipi toplu konut örneği olup; 124 konut ve 25 dükkandan oluşmaktadır (Resim 3.2), (Sey 1998).



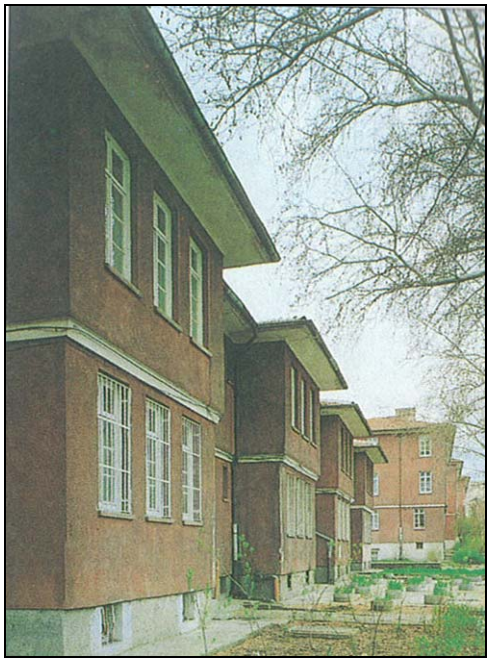
Resim 3.2 Harikzedegan (Tayyare) Apartmanı (Web İletisi 2)

3.2.2.1923-1950 yılları arasında Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu

Cumhuriyetin kuruluşundan 1950 yılına kadar geçen 27 yıllık süreçte; kentleşme ve konut sorununa neden olan etkenleri şöyle sıralayabiliriz:

- Ankara'nın Başkent İlan Edilmesi: Cumhuriyet'in ilanı ile beraber 3 imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul Şehri bırakılarak; Ankara başkent seçilmiştir. Ankara şehrinin başkent olmasıyla beraber öncelikli olarak şehrin imarı gerekmiştir. Bu nedenle ilk önce Ankara şehri İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Arkasından Ankara şehri için imar planı yarışması açılmıştır. Yarışmayı Hermann Jansen'in planı kazanmıştır (Tekeli 1996).
- Yine Ankara'da yeni devleti temsil edecek binaların ve devlet memurlarının oturacağı konutların yapılması gerekmiştir. Bu nedenle memur konut sorununa yönelik 434 konutluk Ankara Saraçoğlu Mahallesi yapılmıştır. 1944 yılında başlanan toplu konut 1947 yılında tamamlanmıştır (Resim 3.3). Yine dönemde yapılan bir diğer toplu konut örneği de İstanbul 1. Levent Mahallesidir (Sey 1998). Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi 1934

yılında Ankara'da kurulan Bahçelievler kooperatifidir. 150 konutluk bir üretim olup, belediye ve devletten büyük destek görmüştür (Anonim 1988).



Resim 3.3 Ankara Saracoğlu Mahallesi (Sey 1998)

- Alt yapı ve devlet endüstrilerinin gelişmesine yönelik yatırımlar yoğunlaşmıştır (Altaban 1996).
- Cumhuriyet'in izlediği populist köycülük politikası nedeniyle köy konutlarının çağdaşlaştırılması ortaya çıkmıştır (Tekeli 1996). Bu nedenle; Anadolu'da çok sayıda kasabanın gelişmesine imkan vermek için kasabalara belediye statüsü verilmiş ve devlet yatırımları ile desteklendiği bir dönem olmuştur (Altaban 1996).
- Kurtuluş Savaşı sonucunda; Yunanlıların Batı Anadolu Kentlerini yakıp harap etmesi nedeniyle bu alanlar imara ihtiyaç duymuştur (Tekeli 1996).
- Konutlar genel olarak ahşap malzemeden yapıldığından oluşan büyük yangınlarda konutların yanması ile bu yerler imara ihtiyaç duymuştur (Tekeli 1996).
- 1930'lu yıllarda devlet sanayilerini büyük kentler yerine demiryolu üstündeki Anadolu kentlerinde yapmak istiyordu. Bunun neticesinde bu fabrikaların çevrelerinde işçi konutlarına ihtiyaç duyulmuştur (Tekeli 1996). Bu

nedenle; Sümerbank fabrikalarının işçi ve memurlarına Hereke lojmanları yapılmıştır (Resim 3.4) (Sey 1998). Sarısözen (1986) tarafından bildirildiğine göre; yine 1930'lu yıllarda sanayi tesislerine kent dışlarında toplu olarak yapılan lojmanlara Kayseri Bez Fabrikası ve Demir Çelik Fabrikası Lojmanları örnek olarak verilebilir (Açıksöz 1993).



Resim 3.4 Sümerbank Hereke Lojmanlarından bir görünüm (Web İletisi 1)

- 1939 yılında meydana gelen Erzincan Depremi sonucunda; depreme dayanıklı konut üretimi gündeme gelmiştir (Tekeli 1996).

1923-1950 yılları arasında Türkiye savaştan yeni çıkmış, bütçesi kısıtlı kentleşme hızının yavaş olduğu bir dönem geçirmiştir. Bu nedenle konut üretimi fazla olmamış fakat kent imarlarının yapıldığı bir dönem olmuştur. Konut üretimleri fazla olmamasına rağmen memur lojmanları, toplu konut, kooperatif, apartman, gecekondu, işçi konutları, deprem konutları gibi konut sunum biçimlerinin ilk örnekleri oluşmuş fakat bütçe kısıtlı olduğundan ve kentleşme hızının yavaş olmasından üretim sınırlı kalmıştır.

Bu dönemde daha çok bireysel konut üretimi olmuştur. Fakat mimar ve teknik eleman sayısının yetersiz olması nedeniyle konutlar küçük girişimci, taşeron, kalfalar tarafından yapılmıştır (Altaban 1996).

Özetle; Cumhuriyetin başlarında modernist bir imar anlayışından farklılaşmış bir biçimde konut sorununa yaklaşılmadığı, farkın zamanla belirginleştiği, temelde konut yapımının ise devletin görevi olarak görülmediği söylenebilir. Devletin halkın konut yapımına özendirecek önlemler alındığı görülmektedir (Tekeli 1996).

Ayrıca dönemde konut sorununa bir yatırım aracı gözüyle değil kullanım amacı ile bakıldığından kullanım değeri yüksek olan konut üretimi egemendir (Altaban 1996).

3.2.3.1950 – 1980 yılları arasında Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu

Bu dönemde tüm ülkede hızlı bir nüfus artışı olmuştur. Çünkü Türkiye 2. Dünya savaşı sonrasında demoğrafik geçiş sürecini yaşamaya başlamıştır. Yani yüksek doğum oranı devam ederken, ölüm oranı düşmeye başlamıştır (Tekeli 1996).

Bunun yanı sıra sanayileşme artmış, köyden kente göç hızlanmış ve bunun neticesinde hızlı bir kentleşme yaşanmıştır.

1950'li yıllarda Türkiye siyasal ve ekonomik olarak yeni bir döneme girmiştir. Bu dönemde çok partili siyasal rejime geçilmiş ve büyük ölçüde dış yardım alınmıştır (Altaban 1996).

Bütün bu gelişmelerin neticesinde konut ve arsa sorunu oluşmuş, kiralar aşırı yükselmiş ve düşük gelir grubundaki insanlar tarafından kentin dış çeperlerine gecekondular yapılmıştır.

Bu dönemde konut sorununun çözümüne yardımcı olmak için bir takım kurumsal düzenlemeler getirilmiştir. Bunlar;

- Konut konusunda devletin yüklendiği işlevlerdeki gelişmeler,
- Kiralık konut piyasasına devletin müdahalesinin kurumsallaşmasındaki gelişmeler,
- İmar yasası ve imar aflarının gelişimi,
- Halk konutları standartlarının saptanması,
- Belediyelerin ve konut yapımcılarının arsa sağlamasını kolaylaştırıcı önlemler,
- Konut finansmanında yeni düzenlemeler,
- Arsa ve konuta ilişkin vergilerde yapılan yeni düzenlemeler,
- Kat mülkiyetine olanak veren yasal düzenlemelerdir (Tekeli 1996).

Yine konut sorununa çözüm olabilmek ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla bir takım yasalar ve kanunlar çıkarılmıştır. Bunlar;

- 1954 yılında Türk Mühendis ve Mimar Odaları kurulmuştur.
- 1956 yılında İmar Kanunu çıkarılmıştır.
- 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur.
- 1960 yılından sonra planlı döneme geçilmiştir.
- 1967 yılında 2. beş yıllık Kalkınma Planında Toplu Konut önerisi getirilmiştir (Tekeli 1998).

Dönemde üretilen konut sunum biçimleri incelendiğinde apartmanlaşma, yap-sat, gecekondu, kooperatif, toplu konut ve bireysel konut üretimleri görülmektedir. Kat mülkiyeti kanunundan sonra apartmanlaşma hızla artmıştır. Bireysel üretim ve yapsatçı konut üretimi fazladır. Ancak dönemde yap-sat üretiminin pahalı olması nedeniyle kentin dış çeperlerinde gecekondulaşma artmıştır. Devletin doğrudan konut sunumu azdır. Devlet daha çok afetler ve dışarıdan gelen göçmenler için toplumsal amaçlı konutlar yapmıştır fakat sınırlı kalmıştır (Tekeli 1996). 1965 yılından sonra konut kooperatifleri artmıştır. 1973 yılından sonra toplu konut alanları planlama ve uygulama girişimleri olmuştur. İmar hukukumuzda "toplu yerleşme" kavramı ilk defa 18.1.1975 çıkan yönetmelik ile getirilmiş ve en az 15 hektar mevzi imar planı yapılması öngörmüş ve toplu konut yerleşmelerinin üst sınırının ne olacağı belirtilmemiştir (Altaban 1996). Toplu konut üretimini başlatanlar özel kesim ve yerel yönetimler olmuştur (Sey 1998).

Dönemde üretilen konutlara örnekler;

Bu dönemde Emlak Kredi Bankası Kanunu çıkarılmıştır. Bu bankanın konut yapımındaki ilk girişimi olan İstanbul 1. Levent Mahallesinin ardından yine İstanbul'da 413 konutluk Koşuyolu ve 1954'te Diyarbakır'da 82 konutluk mahalledir. Bu konutların hepsi 1 veya 2 katlı bahçeli tek veya sıra evlerden oluşmaktaydı. Bahçeli konutlar yerine çok katlı blokların yer aldığı uygulamaların ilki İstanbul'da 4. Levent mahallesidir. 1956'da başlanan ve 1960'ta tamamlanan bu mahalle tek ve sıra evler, çok katlı bloklardan oluşan 345 birimi içermekteydi. Ayrıca sinema, spor alanları gibi sosyal tesisleri de

bulunmaktaydı. Bankanın en geniş uygulaması İstanbul Ataköy'de yapılmıştır. 50 bin kişilik bir yerleşme yeri olarak planlanmıştır (Sey 1998).

Bu dönemde deprem bölgelerine yönelik yeni bir konut üretim alanı da ortaya çıkmıştır. Dönemde yapılan başarılı kooperatif örnekleri; Maden –iş'in Merter Sitesi, Türk- iş'in Aydınlık Evler Sitesidir. Ayrıca 1960 yılından sonra ordu personelinin konut ihtiyacını karşılamak için 1656 konutluk proje yapılmıştır. Türkiye'de endüstriyel tekniklerle ilk toplu konut üretimi Ereğli Demir Çelik Fabrikaları İşçiler Sitesidir (Sey 1998).

Konut sorununa çözüm olarak üretilen gecekondu, yap-satçı konut üretimi ve konut kooperatifi sunum biçimlerinden hiçbiri yaşam kalitesini geliştiren nitelikli çevreler oluşturan sunum biçimleri olmamıştır. Kentin büyümesiyle yeşil alanlar yok edilmiş, tarihsel ve kültürel değerleri tahrip edilmiş, yoğunluk artmış, sosyal altyapı yetersiz kalmış ve yaşam kalitesi düşmüştür (Resim 3.5), (Sey 1998).



Resim 3.5 İstanbul 'da farklı sunum yapılaşma biçimlerini bir araya getiren yerleşme dokusu (Web İletisi 1)

Özetle bu dönemde Türkiye'de konut gereksinmesi sayıca büyük bir ölçüde karşılanmış olsa da konut sorununa daha çok ekonomi ve kalkınma

açısından bakıldığından konutların konfor düzeyi oldukça düşük kalmıştır (Tekeli 1996).

3.2.4.1980 sonrası Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu

Bu dönemde, 2. Dünya savaşı sonrası hızlanan kentleşme artık doygunluk düzeyine ulaşmıştır (Tekeli 1998). Ayrıca bu dönemde sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçiş başlamıştır. Bu nedenle merkezi iş alanları gelişmiş, büyük iş merkezleri, alışveriş merkezleri, plazalar ortaya çıkmıştır. Buda ulaşım, otopark gereksinimine, trafik sıkışıklığına, rekabetin artmasına ve arazi kullanım şekillerinin değişmesine yol açmıştır (Osmay 1998).

Bu dönemde ayrıca hizmet sektörünün gelişmesi, turizm yatırımlarının teşvik edilmesi ve dinlence faaliyetlerinin artmasıyla kıyıların önemi artmış ve bu bölgelerde konut ihtiyacı başlamıştır (Tekeli 1998).

Bu dönemde gerçekleşen bir diğer önemli gelişme İmar ve İskan Bakanlığının kaldırılmasıdır. Ayrıca 1983 ve 1984'te çıkartılan yasalarla belediyelerin kaynakları artırılmıştır. Merkezi yönetim denetiminin bir ölçü azaltılmışta olsa ve imar planı yapımına ve onanmasına ilişkin yetkiler belediyelere devredilmiştir. 1980 sonrası askeri müdahalenin sonucu konut sektörü olumsuz etkilenmiş ve küçük girişimciler piyasadan çekilmiştir. Bu nedenle diğer dönemlerden farklı olarak bu dönemde büyük sermaye grupları inşaat sektörü ve gayrimenkule yatırım yapmaya başlamışlardır (Sey 1998). Bu nedenle yapsatçı konut üretimindeki ve gecekondu üretimindeki azalma hem kamu hem de özel sektörü toplu konuta yönlendirmiştir. 1980 sonrasında çıkartılan toplu konut yasalarıyla kurumsallaşması ve Toplu Konut İdaresi kurulmuştur.

Özel sektörün yaptığı toplu konutlar genellikle orta gelir grubuna hitap eden ve üst gelir grubuna yönelik kendi içine kapalı, özel sosyal tesislerle desteklenmiş "site" yerleşmeleridir. Özel sektörün daha çok üst gelir grubuna yönelik girişimlerinden dolayı devlet girişimiyle üretilen toplu konutlarda önemli bir yer tutmaktadır. Toplu Konut İdaresinin İstanbul Halkalı'da planladığı ve aşamalar halinde gerçekleştirdiği 180 bin nüfuslu toplu konut

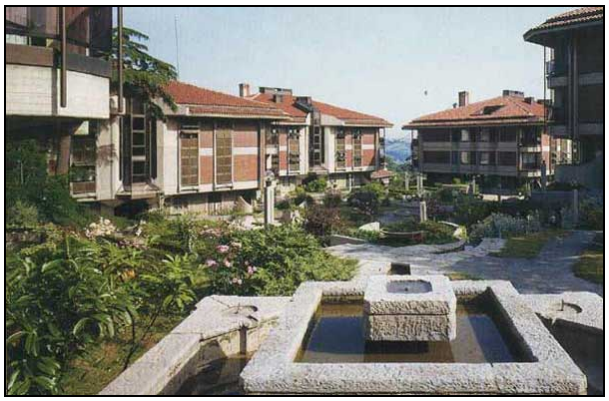
projesini Ankara'da Eryaman projesi ve başkaları izlemiştir. Bu sayede orta ve dar gelirli ailelere ucuz konut sağlanmıştır (Resim 3.6), (Sey 1998). İstanbul Göztepe Soyak Sitesi ve Naciye Sultan Sitesi'de dönemin önemli projeleridir (Resim 3.7, Resim 3.8).



Resim 3.6 Ankara Eryaman Toplu Konutları (Web İletisi 1)



Resim 3.7 İstanbul Göztepe Soyak Sitesi – 1986 (Web İletisi 3)



Resim 3.8 Naciye Sultan Sitesi - 1983 (Web İletisi 4)

Özetle; 1980 yıllarının başlarında konut; yeterli finansman kaynak ayrılmadığından ve konut konusunda sürdürülen politikaların amacına ulaşamamasından dolayı öncelikli ve köklü bir çözüme ihtiyacı olan bir sorun olarak gündeme gelmiştir (Kurt 2000). Toplu Konut Yasasının yürürlüğe girmesiyle canlanan toplu konut üretimleri, dönemin yapı üretimindeki en önemli olayı olarak karşımıza çıkmıştır (Sey 1998).

Sonuç olarak sanayi devrimi ve Cumhuriyetin ilanından sonra oluşan konut açığını kapatmak amacıyla çeşitli politikalar geliştirilmiş fakat istenilen sonuçlara ulaşılamamıştır.

Konut sorunu sosyal bir sorun olarak kabul edilmiş ve yap-sat, kooperatif konut, toplu konut uygulamalarına geçilerek konut açığına çözüm aranmıştır. 70'li yılların sonunda toplu konut üretimine başlanmıştır (Gültekin 2002). Fakat 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ile hızlı ve seri konut üretimi sayesinde konut açığını kapama yolunda önemli bir adım atılmıştır.

3.3.Bölüm Değerlendirmesi

Türkiye'de kentleşmeyi hızlandıran en önemli faktör göçtür. Kentleşme beraberinde konut sorununu getirmektedir. Türkiye'de kentleşme süreci incelendiğinde; konut sorununa karşı bir takım önlemlerin alındığı ve oluşan

konut açığına karşı bir takım konut sunum modelleri geliştirildiği görülmektedir.

Cumhuriyet öncesi dönemde; 1840'lı yıllardan sonra Sanayi devriminin etkisiyle Osmanlı kentleri büyümüş ve yeni iş alanları oluşmuştur. Gelişen kentler yeni imar planlarına ihtiyaç duymuştur. Ayrıca bu dönemde ilk apartman tipi toplu konut örneği olan Harikzedegan apartmanları planlanmıştır.

1923-1950 dönemlerinde; Türkiye savaştan yeni çıkmış ve bütçesi kısıtlı bir ülke durumundadır. Bu dönemde kentleşme hızı oldukça yavaştır. Bu nedenle konut üretimi fazla olmamış, fakat savaşın yıkıcı etkilerini yok etmek amacıyla kent imarlarının yapıldığı bir dönem olmuştur. Konut üretiminin sınırlı olduğu dönemde memur lojmanları, toplu konut, apartman, işçi konutları, kooperatif gibi konut sunum biçimleri oluşmuştur.

1950-1980 arası dönemi Türkiye'nin kentleşme hızının en hızlı yaşandığı dönem olmuştur. Kentleşme hızı ile oluşan konut sorununa karşı bir takım yasalar ve çözüm önerileri geliştirilmiştir. Bu dönemde konut sorunu nicelik olarak büyük bir ölçüde karşılanmış olsa da; nitelik olarak yetersiz konutlar olmuştur. Yine dönemde konut sorununa yönelik alınan önlemler arasında; 1967 yılında 2. beş yıllık kalkınma planında Toplu konut önerisi getirilmiş, İmar hukukunda ise "toplu yerleşme" kavramı ilk defa 18.1.1975 çıkan yönetmelik ile getirilmiştir.

1980 sonrası dönemde ise; kentleşme artık doygunluk düzeyine ulaşmıştır. Küçük girişimcilerin piyasadan çekildiği dönemde; 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığının kurulması ile beraber üretilen toplu konutlar; hızlı ve seri üretim yolunda önemli bir adım olmuştur.

4.TOPLU KONUT UYGULAMALARI PLANLAMA İLKELERİ, TOKİ TOPLU KONUT UYGULAMA İLKELERİ

Bu bölümde; toplu konut uygulamaları planlama ilkeleri ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin kuruluşu, amacı, görevleri, hedefleri, konut üretim modelleri, toplu konut uygulamalarındaki ilkeleri detaylı olarak ele alınmıştır. Alan çalışması bu bölümde verilen tasarım kriterleri doğrultusunda değerlendirildiğinden önem taşımaktadır.

4.1.Toplu Konut Uygulamaları Planlama İlkeleri

Toplu konut uygulamaları tasarım aşamasında; uyulması gerekli bazı ana ilkeler bulunmaktadır. Bunlar;

4.1.1.Yer seçimi ilkesi

Mimari tasarım çalışmalarında öncelikli olarak; fiziksel çevre verilerinin incelenmesi gerekmektedir. Toplu konut tasarımlarında da yerleşme tipinin seçilmesi ve istenen bina programlarının içeriğine uygun tasarımın yapılması için aşağıda sıralanan arsaya ait nitelik ve nicelik verilerinin bilinmesi ve bu veriler ışığında toplu konut tasarımlarının gerçekleştirilmesi gerekmektedir (Beycan 2004).

Arsaya ait fiziksel özellikler;

- Arsanın büyüklüğü ve konumu,
- Arsanın topoğrafik ve zemin durumu,
- İklimi, yönü ve bölgedeki etkin rüzgarlar,
- Ulaşım durumu (çevredeki yol ve trafik durumu),
- Çevrenin doğal güzellikleri ve manzarası,
- Çevrenin mevcut mimari dokusu,
- Alt yapısı (su –elektrik –kanalizasyon),
- Çevrenin imar durumu ve yapı yönetmelikleridir (Arcan ve Evci 1999).

Arsanın büyüklüğü ve konumu

Arsanın büyüklüğünün (m2, hektar ..vb) sınırlarının ve arsanın geometrik şeklinin bilinmesi, programı önerilen yerleşmenin büyüklüğünü, biçimini, orada istenilenlerin olup olmayacağını etkileyeceğinden önemlidir. Ayrıca arsanın sınırlarındaki özellikler de (yol, yapı, açık alanlar gibi) tasarımı etkileyen diğer bir noktadır (Arcan ve Evci 1999).

Öztürk'e (1991) göre; arsanın bulunduğu konumun şehir merkezine yakın veya şehir merkezinde olması yapının az katlı veya çok katlı yoğun bir yerleşme tipinin tercih edilmesi konusunda önemli rol oynamaktadır (Beycan 2004).

Arsanın topoğrafik durumu

Arsanın düz ya da eğimli olması konut tasarımını ve yerleşme düzenini etkilemektedir. Çünkü düz bir arazide tasarlanacak konutlar ile eğimli bir arazide tasarlanacak konutlar ve tasarlanacak yerleşme düzeni tarzı farklıdır. Düz bir arazide tek kat çözülebilecek bir konut eğimli bir arazide eğim nedeniyle birden fazla katta çözümlenmektedir (Arcan ve Evci 1999).

Öztürk'e (1991) göre; arsa içinde eğimin çok olduğu yerler yeşil alan olarak ayrılmalı, eğimin az olduğu yerlerde ise binanın uzun kenarı eğim eğrisine paralel olacak şekilde yerleştirilerek eğimden en az etkilenmesi sağlanmalıdır (Beycan 2004).

Ayrıca arsanın eğimi konut alanlarındaki ulaşım yolları, otopark vs… düzenini de etkilemektedir. Çünkü eğimli arsalarda düz alanlardaki kadar rahat oto-yaya bağlantısı sağlanamamaktadır (Ayan 1985).

" Güneş ışınımından ve rüzgar etkilerinden yeterli derecede faydalanmak için topoğrafik düzen içinde uygun eğim ve yöndeki arazi parçaları seçilmelidir (Orhon 1988)."

Çizelge 4.1'de web iletisi 5'e göre; Çizelge 4.2'de Anonim 2'ye (1998) göre eğimin kullanımlara uygunluk açısından sınıflanması açıklanmıştır (Çabuk 2006).

Çizelge 4.1 Eğimin kullanımlara uygunluk açısından sınıflanması 1 (Web İletisi 5; Çabuk 2006)

Eğim (%)	Açıklama
0-2	Gelişime en uygun aralıktır.
2-8	Birçok gelişim tipi için uygundur.
8-16	Bazı gelişimler sınırlanır, yollar ve yürüyüş yolları için üst sınırdır.
16-24	Birçok gelişime önemli kısıtlamalar getirir.
>24	Genellikle gelişime uygun değildir.

Çizelge 4.2 Eğimin kullanımlara uygunluk açısından sınıflanması 2 (Anonim 2 1998; Çabuk 2006)

Eğim (%)	Açıklama
< 10	Ziraat ve ormancılık dahil birçok kullanım için uygun aralıktır.
10-20	Yapılaşmaya bazı sınırlamaların getirilmesi gerekir.
20-30	Birçok kullanım için ciddi sıkıntılar söz konusudur.
> 30	Gelişmelere izin verilmemesi öngörülmektedir.

Arsanın iklimi, yönü ve bölgedeki etkin rüzgarlar

Türkiye'de 3 ana iklim özelliği görülmektedir (Arcan ve Evci 1999):

1) Soğuk iklim (Sert Yayla iklimi) Örn: Erzurum.
2) Ilıman iklim (Deniz İklimi)
   a)Ilık nemli iklim. Örn: İstanbul.
   b)Ilık kuru iklim. Örn: Ankara.
3) Sıcak iklim
   a)Sıcak nemli iklim. Ör: Antalya
   b)Sıcak kuru iklim Ör: Diyarbakır.

Görüldüğü gibi aynı ülkenin değişik kesimlerinde değişik iklim tipleri görülebilmektedir. Bu da tasarlanacak binaların biçimlenişini ve yerleşimini etkileyecektir. Bu nedenlerle; soğuk iklim bölgelerinde dış çevreye kapalı, toplu

bir planlama gerekirken; sıcak iklim bölgelerinde dış çevreye açık, yaygın bir planlama anlayışı gerekmektedir (Arcan ve Evci 1999).

Konutların ve kirletici kaynakların konumlandırılacakları yönü belirleme de hakim rüzgar yönü de önemli bir faktördür (Çabuk 2006).

Yön ve güneşlenme koşulları

Binaların ve açık alanların arsa üzerine yerleştirilmesi ve düzenlenmesinde; arsanın yön durumu, iklimi ve eğim durumu birlikte ele alınmalıdır. Tasarımda; güneşin yararlarının yanında güneş kontrolü kavramını da dikkate almak gerekmektedir. Bu nedenle; güneye bakan mekanların yaz aylarında güneş ışığını en az alacak şekilde ve kış aylarında ise güneş ışığını en fazla alacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir (Arcan ve Evci 1999).

Konutlar yönlendirilirken; bina içi mekan organizasyonu ile ilişkilendirilmelidir (Dülgeroğlu-Yüksel 1995).

İklim, yönlendirme, güneş ve rüzgar her bölgeye göre değişebildiğinden; toplu konut tasarımlarında her bölge kendisine ait özelliklere göre değerlendirilmeli ve planlanmalıdır.

Ulaşım (çevredeki yol ve trafik durumu)

Arsanın çevresindeki yollar ve trafik durumu tasarlanan binaların ulaşımı, girişi–çıkışı, servis ve esas giriş yerlerinin belirlenmesini sağladığından önemlidir. Ayrıca motorlu araçların oluşturacağı gürültüden, binaların sessiz kalması istenilen bölümlerin korunması gerekmektedir. Ör: Y.Odaları. (Arcan ve Evci 1999).

Toplu konut tasarlanacak arsanın kent ve iş merkezlerine ulaşım bağının bulunması gerekmekte ve işe gidiş-dönüş sürelerinin çok fazla olmaması gerekmektedir. Yeterli sayıda toplu ulaşım aracının bölgeden geçip geçmediğine de dikkat edilmesi gereken diğer önemli bir husustur (Beycan 2004).

Çevrenin doğal özellikleri ve manzarası

Tasarımlar yapılırken çevrenin doğal özellikleri ve manzarası da dikkate alınmalıdır. Çok kullanılan mekanların (yaşama mekanı) manzaraya yönlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü manzarayı seyretmek, insanları dinlendirir ve psikolojik açıdan rahatlatır (Arcan ve Evci 1999).

Çevrenin oluşturulmuş mimari yapıları ve özellikleri

Çevredeki oluşturulmuş mimari yapıların incelenmesi tasarlanan binanın biçimlendirilmesinde önemli faydalar sağlayacaktır. Bina yapılacak çevrede tarihi eser veya önemli bir mimari değeri olan bir yapıt varsa, tasarımı yapılacak binanın bu yapılarla uyumlu olacak şekilde çözümlenmeli ve onu ezmemelidir (Arcan ve Evci 1999).

Alt yapı donanım durumu

Toplu konut yerleşmesi yapılacak arsanın su, elektrik, kanalizasyon, telefon gibi donatımlarının sağlanmış olması gerekmektedir. Çünkü ne kadar iyi tasarlanmış bir yerleşme olursa olsun alt yapı donatımlarından yoksun olunca kullanım değeri azalmaktadır (Beycan 2004).

Çevrenin imar durumu ve yasal koşulları

Bölgeye ait imar yönetmelikleri sayesinde; bitişik –ayrık durumlu blok vb., bina yapılış durumlarını; ön, arka veya yan bahçe mesafelerini, arsanın ne kadarına inşaat yapılabileceğini, binanın kaç katlı olabileceğini, minimum mekan boyutlarını, koridor genişliklerini, saçak yüksekliklerini, çatı tiplerini…vb. gibi özelliklerini belirlemektedir (Arcan ve Evci 1999).

Toplu konut yerleşimlerinde Kaks, Taks ve Emsal oranı yerleşme tipinin belirlenmesinde rol oynayabilir. Bu oranlara göre, arsada çok katlı veya az katlı konut tipi seçilmektedir (Beycan 2004).

4.1.2.Toplu konut uygulamalarında dış mekan planlama ilkeleri

Sağlıklı ve yaşanılabilir bir yaşam çevresi için konut ve çevresi bir bütün olarak ele alınmalıdır. Bu da konut içi tasarıma önem verildiği kadar konut dışı tasarıma da gereken önemin verilmesi ile sağlanabilir. Konut dışı mekanların; konuttaki yaşamın birer devamı niteliğinde olması gerekmektedir.

İdeal bir konut bloğunda konut kullanıcılarının birbirleriyle ortak kullanabileceği, paylaşabileceği ve etkileşim içinde olabilecekleri mekanlar bulunmalıdır (Süataç 2006).

Bir toplu konut yerleşiminde gerekli yapılar ve donatılar belirli standartlara göre yapılmaktadır. Toplu konut ünitelerinde okul alanı, alışveriş alanı, idari alanlar, sosyal ve kültürel tesis alanları, oyun alanları, yeşil alanlar, spor ve dinlenme alanları,sağlık alanları; toplu konut ünitesinde yaşayan nüfus büyüklüğüne göre planlanması gereken donatım alanlarıdır (Beycan 2004).

Toplu konut alanlarında dış mekan düzenleme ilkeleri şu şekilde özetlenebilir;

- **Açık spor alanları;** futbol, basketbol, voleybol, tenis, okçuluk, atıcılık, golf ...vs. gibi alanlardır. Bu alanlar sporun cinsine göre farklı boyutlar kazanmaktadır. Açık spor alanları varsa park ile bütünleşmelidir. Bu sayede parkın işlevine yenilik katılarak kullanıcılara katkısı artacaktır. Açık spor alanları toplu konut yerleşimindeki insanların bir araya gelmesini sağlayan sosyo-kültürel bir değer taşıdığından önem taşımaktadır (Bakan ve Konuk 1987).
- **Çocuk oyun alanları;** çocukların temiz hava gereksinimlerini karşılayan, çocukların oyun oynayabilecekleri ve sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri alanlardır. Çocuk oyun alanları taşıt trafiğinden uzak olarak tasarlanmalıdır. Aynı zamanda; çocuk oyun alanları; aile bireylerin birlikte geldikleri bir dinlence mekanı olarak ta değerlendirilmelidir (Bakan ve Konuk 1987).

Çocuk bahçeleri;

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, aletli oyun elemanları bulunan alanlardır (Bakan ve Konuk 1987).

- **Yeşil alanlar;** dış mekan tasarımında önem verilmesi gereken bir diğer faktördür. Yeşil eleman; seyretme, yaslanma, tırmanma, oturma, meyve gibi birçok işlevinin yanı sıra rüzgar ve güneşin olumsuz etkilerinden de korumaktadır. Ayrıca giriş belirleyici, mekanda konum, mekana sınır ve yükseklik getirme, yaya yollarında iz ve süreklilik oluşturma, sınırlandırıcı öğe olarak dış mekanlarda bir tasarım öğesi olarak kullanılabilir (Bakan ve Konuk 1987).

Toplu konut bloklarının yapı kitlelerinin yerleştirilmesinde, mevcut bitki örtüsü bir araç olarak kabul edilmeli ve konutların yapımı sırasında üst toprağın korunması sağlanmalıdır (Özdemir 2006).

Toplu konut alanlarındaki yeşil alanların tasarımı ve büyüklükleri toplu konut ünitelerinde yaşayan kişi sayısı dikkate alınarak hesaplanmalıdır. Ülkemizde yürürlükte olan yönetmeliklere göre kişi başına düşecek olan yeşil alanın en az 10 m² olması gerekmektedir (Beycan 2004).

- **Yollar, yaya yolları;** toplu konut alanı içerisinde ulaşımın rahat ve güvenli olması gerekmektedir. Çünkü toplu konut bloklarını ve bütün tesisleri birbirine bağlayan ve sirkülasyonu sağlayan kısım yollardır. Yaya ve motorlu araç yollarının ayırımı yapılmalıdır (Bekdemir 2003).

Yaya yolları; eğim, kötü hava koşulları, yapıların engellemesi, bağlantı eksikliği, yollarda sapalık gibi yayaları zorlayıcı ve hareketleri kısıtlayıcı engellere karşı önlemler alınarak düzenlenmelidir. Eğimin çok olduğu yerlerde eğim yumuşatılmalıdır. Kötü hava koşullarına yönelik ise arkatlar, yeşil öğeler ya da özel kentsel mobilyalar yapılarak engellenmelidir (Bakan ve Konuk 1987).

- **Otoparklar;** taşıtların park etmesi için düzenlenmiş ve ölçülendirilmiş alanlardır. Otoparklar toplu konut uygulamalarında en çok dikkat edilmesi gereken alanlardan birisidir. Toplu konut kullanıcılarının ihtiyaçlarına cevap verecek sayıda ve konumda bulunmaları gerekir (Beycan 2004). Toplu konut uygulamalarında otopark ihtiyacının belirlenmesine yönelik kriterler;

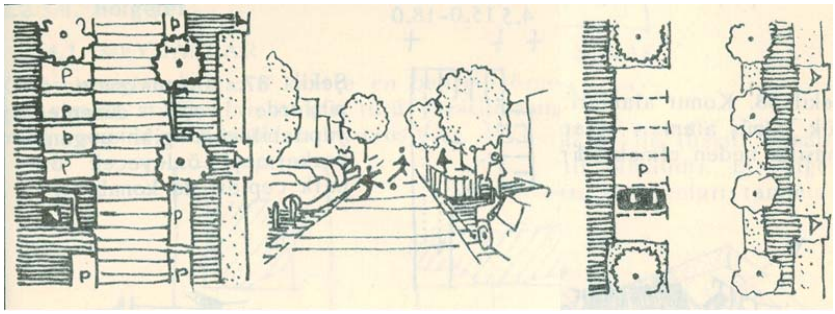
-Toplu konut alanındaki tüm nüfusun % 0.5 - % 1'i için otopark yeri planlanmalıdır (Beycan 2004).

-Toplu konut alanlarında bisiklet ve motosiklet park yerleri de ayrılmalıdır. 800 m2 den büyük otopark alanlarının % 20 si bisiklet ve motosiklet yeri için bırakılmalıdır (Beycan 2004).

-22.04.2006 tarihli 26147 sayılı otopark yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmeliğe göre; konutlarda ortalama daire brüt alanı 100 m²'ye kadar olan dairelerde 3 daireye 1 otopark, ortalama daire brüt alanı 150 m²'ye kadar olan dairelerde 2 daireye 1 otopark ve ortalama daire brüt alanı 150 m²'den büyük dairelerde ise 1 daire için 1 otopark yeri ayrılmalıdır (Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 2006).

- C.Alexander ve ark. (1977)'ye göre, otoparkların insan ölçeğinde tutulması amacıyla en çok 5-7 araçlık gruplar halinde düzenlenmesi gereklidir. Yine 10-12 araçlık gruplar halinde yapılan düzenlemelerinde olumsuz sonuçlar oluşturmayacağını savunan çalışmalarda bulunmaktadır (Bölen 1987). Çevrenin niteliğinin korunması amacıyla toplu konut alanlarında otoparklar parçalı çözümlenmelidir.

Otopark düzenlemelerinde hem yaya güvenliğini sağlamak hem de yanlış park edişi önlemek amacıyla otoparkların karşısına sık ağaçlandırma ya da duvar yapılması gerekmektedir (Şekil 4.1), (Bakan ve Konuk 1987).



Şekil 4.1 Otopark Alanlarında Yeşil Doku Kullanımı (Bakan ve Konuk 1987)

4.1.3.Konutta iç mekan planlama ilkeleri

Konut kullanıcılarının ihtiyaçlarına cevap veren mekanların tasarlanabilmesi için öncelikle mekanın boyutlarını belirleyen kullanıcı eylemlerinin incelenmesi gerekmektedir (Erşan 2006). Konut mekanlarının kullanılabilir olması için

mekanın kullanıldığı amaca uygun olarak yapılması gerekmektedir. Bu nedenle mekanlar tasarlanırken işlevine uygun olarak tasarlanmalıdır (Yıldırım ve ark. 2007).

Çizelge 4.3'te konut iç mekanlarında gerçekleşen eylemler ve eylemlerin gerçekleştiği bölümler verilmiştir.

Çizelge 4.3 Konut İç Mekanlarında Gerçekleştirilen Eylemler (Erşan 2006)

KONUT	**ORTAK ALANLAR**	YAŞAMA MEKANI	oturma, çalışma, dinlenme, boş vakitleri değerlendirme (hobi), konuk ağırlama, yemek yeme eylemleri
		YEMEK YEME MEKANI	yemek yeme, konuk ağırlama eylemleri
		BALKON	dinlenme, konuk ağırlama, boş vakitleri değerlendirme (hobi), yemek yeme eylemleri
	BİREYSEL ALANLAR	EBEVEYN YATAK ODASI	uyuma, dinlenme, yıkanma, çalışma eylemleri
		ÇOCUK YATAK ODASI	uyuma, dinlenme, boş vakitleri değerlendirme (hobi), çalışma eylemleri
	TEKNİK ALANLAR	MUTFAK	yemek hazırlama, yemek yeme, depolama, çamaşır yıkama eylemleri
		BANYO	yıkanma, çamaşır yıkama eylemleri
		LAVABO -TUVALET	tuvalet, el yıkama eylemleri
		DEPO -KİLER	depolama eylemi
	SİRKÜLASYON ALANLARI	GİRİŞ , KORİDOR	giriş ve dolaşım eylemleri

Özkan'a (1998) göre ortak alanlar; topluluk içinde daha çok aile bireylerinin ortak eylemlerini gerçekleştirdiği mekanlardır. Bireysel alanlar; daha çok mahremiyeti gerektiren alanları kapsamaktadır. Teknik alanlar ise; teknik donatımlarıyla belirlenen fonksiyonlara göre; ortak ya da bireysel alanlara dahil edilebilirler (Erşan 2006).

Ortak alanlar

Yaşama mekanı (oturma odası, salon), yemek yeme mekanı ve balkon konutun ortak alanlarını oluşturmaktadır.

Yaşama mekanı

Yaşama mekanı, konut içinde yaşayan bireylerin günlük yaşamda gerçekleştirdiği eylemlerin büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Konut içinde bu mekana yaşama mekanı (salon) veya oturma odası adı verilmektedir (Arcan ve Evci 1999). Küçükerman'a (1980) göre; yaşama mekanı (salon) yerine çok amaçlı çevre teriminin kullanılması salonun tasarımının daha kolay yapılması için daha uygun olabilir. Çünkü yaşama mekanı (salon) konut kullanıcıların hem ortak kullandığı hem de farklı işlevlerin gerçekleştiği bir mekandır. Ortak alan olmasının yanı sıra aile bireylerinin kişisel isteklerinin karşılandığı bir mekandır (Uzun 2006).

Yaşama mekanı genel düzenleme ilkeleri şöyle sıralanabilir;

- Yaşama mekanı (oturma odası); merkezi bir konumda olmalı, evin girişi ile doğrudan ilişkili olmalıdır (Tübitak 1988, Arcan ve Evci 1999).
- Yaşama mekanı komşu dairenin yatak odasına veya çocuk odasına bitişik olarak tasarlanmamalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Zorunlu durumlar haricinde yaşama mekanının içerisinden konutun gece bölümüne geçilmemelidir (Arcan ve Evci 1999).
- Özellikle yaz ayları için balkon ve teras gibi mekanlarla doğrudan bağlantılı olmalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Yaşama mekanları için en uygun yön güneydir. Yaşama mekanının pencerelerini güneye veya batıya açmak şartıyla ve yemek yeme mekanı ile ilişkili olduğunda doğu yönü de kabul edilebilir (Arcan ve Evci 1999).
- Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre; her konutta en az 1 adet oturma odası bulunmalı ve oturma odasının eni 2.80 m'den alanı ise 12 m2'den az olmamalıdır (İmar Yönetmeliği 2008).

Yemek yeme mekanı

Yemek yeme eylemi insanın en temel ihtiyaçları arasında olup hayatın devamı için zorunlu bir eylemdir. Bu eylemin gerçekleşeceği mekan konut

içerisinde özel bir mekanda tasarlanabileceği gibi; mutfak veya yaşama mekanı içerisinde de düzenlenebilmektedir (Arcan ve Evci 1999).

- Yeğin'e (1993) göre; yemek yeme mekanının ortasında bir masa bulunmalıdır. Masa etrafında aile bireyleri ve misafirlerin rahatça oturabileceği uygun boşluğun olması gerekmektedir. Yemek yeme mekanında yemekle ilgili eşyaların konulabileceği raflar, tezgahlar bulunmalıdır (Erke 2004).
- Yemek yeme mekanı ile mutfağın doğrudan ilişkili olması gerekmektedir. Mutfak ile yemek yeme mekanı arasındaki mesafenin en fazla 3,50 m olması önerilmektedir (Arcan ve Evci 1999).
- Yemek yeme mekanının yeterli ışık ve havalandırma olanağına sahip olması gerekmektedir (Arcan ve Evci 1999).
- Yemek yeme mekanlarının olanaklar elverdiği sürece manzaraya yöneltmek gerekmektedir ve yemek yeme mekanının yönlendirileceği en uygun yön güneydoğudur (Arcan ve Evci 1999).
- Balkon, teras gibi dış mekanlarla bağlantılı olmalı bu sayede uygun hava şartlarında bu mekanlarda da kullanımı sağlanmalıdır (Arcan ve Evci 1999).

Balkon

Konutlarda balkon ve terasların en az bir bölümünün yağmur ve güneşe karşı korunmuş olması gerekmektedir. Ayrıca balkon ve teraslarda düzenlenecek oturma alanlarının komşunun görüş alanı dışında düzenlenmesi istenmektedir. Bu nedenle yarı kapalı ve kapalı balkonlar açık balkonlara oranla daha çok tercih edilmektedir. Ancak yarı kapalı ve kapalı balkonların güneşlenme imkanının azalması ve iç mekana giren güneşi önlemesi gibi sakıncaları unutulmamalıdır (Arcan ve Evci 1999).

Özellikle yaz ayları için balkonun yaşama mekanı ile doğrudan bağlantılı olması gerekmektedir (Arcan ve Evci 1999).

Bireysel alanlar

Bireysel alanlara yatak odaları girmektedir. Yatak odaları konutun gece bölümünde yer almaktadır. Bu mekanlarda uyuma eyleminin yanı sıra dinlenme, depolama, çalışma gibi eylemlerde gerçekleşmektedir. Ebeveyn ve çocuk yatak odası olmak üzere 2 grupta toplamak mümkündür. Ancak ebeveyn ve çocuk yatak odalarının düzenlenme ilkeleri birbirinden farklıdır.

Ebeveyn yatak odası

Ebeveyn yatak odası planlama ilkeleri şöyle sıralanabilir;

- Yatak odaları özel ve mahremiyeti gerektiren mekanlardan biri olduğundan; yatak odasını kullanan kişinin diğer konut bireylerince rahatsız edilmesine olanak vermeyecek biçimde düzenlenmeli ve tek girişi olmalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Her tipteki konutun yatak odası; uyuma, tuvalet, soyunma, giyinme eylem alanlarına ve bölümlerin kendi bünyelerinde depolama ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlanmalı bunun yanı sıra gelecek donatım elemanlarının rahatlıkla değişmesine, eklenmesine veya yeni konulabilecek elemanlarla donatılmasına imkan verecek esneklikte olmalıdır (Yıldırım 1995).
- Yatak odaları düzenlenirken; konut dışından kolayca görülmesine engel olunmalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Banyo ile yakın ya da doğrudan ilişkili olmalıdır (Tübitak 1988).
- Yol cephesine yatak odaları yerleştirilmemeli zorunlu ise önlem alınmalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Yatak odalarının doğu ve güneydoğu yönlerine bakmaları yararlıdır. Yatak odaları hangi yöne bakarsa baksın günde en az 2 saat güneş ışığı alacak şekilde düzenlenmeli ve batı yönüne bakan odalarda ise güneş kontrolü sağlanmalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre; her bağımsız konutta en az 1 adet yatak odası veya yatak nişi bulunmalıdır. Yatak odasının

eni en az 2.40 m ve alanı 8.00 m2'den az olmamalı; yatak nişinin ise eni en az 1.50 m, alanı ise 3.00 m2'den az olmamalıdır (İmar Yönetmeliği 2008).

- Konutta 1 yatak odası varsa 9.3 m2 olmalı, birden fazla yatak odası olması durumunda ebeveyn yatak odasının bu boyutta olması gerekmektedir (Tübitak 1988).

Çocuk yatak odaları

Çocuk yatak odası planlama ilkeleri şöyle sıralanabilir;

- Çocuk yatak odaları; çocuk tarafından belirli saatler kullanıldığından doğudan batıya her yönde tasarlanabilir (Arcan ve Evci 1999).
- Çocuk yatak odasına giriş koridordan olmalı ve diğer yatak odalarının içinden geçilerek ulaşılmamalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Çocuk odaları aile büyüklerinin odayı kontrol edebileceği yerlerde düzenlenmelidir (Arcan ve Evci 1999).
- Çocuk yatak odasının 7.9 m2, 2.sinin ise 7 m2 olması gerekmektedir (Tübitak 1988).

Teknik alanlar

Mutfak, banyo, lavobo–tuvalet, depo, kiler konutun teknik alanlarını oluşturmaktadır.

Mutfak

Gönen vd.'e (1990) göre, konut mutfaklarında satın alınan erzakların depo edilmesi, hazırlanması, pişirilmesi, araç-gereçlerin yıkanması ve depolanması, servis, çöplerin atılması gibi faaliyetlerin yanı sıra yemek yeme, çamaşır yıkama, ütü yapma, dikiş dikme gibi yan faaliyetlerde yapılabilir. Bu faaliyetler ailenin yapısına, büyülüğüne, sosyo- kültürel yapısına, ekonomik durumuna, alışkanlık ve geleneklerine, ayrıca konutun büyüklük ve özelliklerine göre değişebilmektedir (Yeşilkavak 2007).

Mutfak planlama ilkeleri şöyle sıralanabilir;

- Mutfağa taşınacak erzakların kolay taşınması ve ev hanımının zamanının çoğunu mutfakta geçirdiğinden kapı çalınması halinde kapıya çabuk ulaşabilmesi için mutfak ile konut girişi kısa mesafeli olması gerekmektedir (Arcan ve Evci 1999).
- Mutfaklar gereğinden fazla büyük olmamalıdır. Yemek yeme yeri dışında 8 m2'lik bir mutfak en çok kullanılan alan büyüklüğüdür (Arcan ve Evci 1999).
- Mutfak yemek yeme mekanı ve varsa kiler, depo ile doğrudan ilişkili olmalıdır. Müstakil evlerde mutfağın teras, bodrum girişi, giriş ve bahçe ile bağlantısı istenmektedir (Arcan ve Evci 1999).
- Konutlarda mutfak tasarımında maliyeti en çok etkileyen faktör temiz – pis su tesisat donanımlarıdır. Bu nedenle; banyo, mutfak, tuvalet gibi ıslak hacimlerin birbirine yakın düzenlenmesi; mümkünse aynı tesisatı ortak bir duvar yardımıyla kullanabilmesi ekonomik açıdan çok önemlidir (Arcan ve Evci 1999).
- Mutfaktan; giriş, çocuk odası, yemek yeme mekanı rahatlıkla izlenebilmelidir (Arcan ve Evci 1999).
- Mutfaklarda yiyecek depo edildiğinden yiyeceklerin bozulmasını önlemek için mutfakları yönlendirirken en çok güneş alan yönlere açılmaları sakıncalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Batı ve güneybatı yönleri mutfak için sakıncalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Mutfak konut içerisinde; kuzeydoğu-kuzeybatı yönlerine yönlendirilmelidir (Tübitak 1988, Arcan ve Evci 1999).
- Adam ve Sarısözen'e (1988) göre; mutfağın dar kenarı 1,80 m'den az olmamak üzere 5.4 m2; içinde yemek yendiği takdirde dar kenarı en az 2.40 m olmak üzere 7.5 m2 olması gerekmektedir (Beycan 2004).
- Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre; her bağımsız konutta en az 1 adet mutfak veya mutfak nişi bulunmalı ve mutfağın eni en az 1.50 m, alanı ise 6.00 m2'den az olmamalıdır (İmar Yönetmeliği 2008).

Banyo

- Konut içinde banyoya yatak odalarına ulaşımı sağlayan koridordan ulaşılmalı ve banyo girişinin yaşama mekanı ve giriş holünden görülmesi önlenmelidir (Arcan ve Evci 1999).
- Tesisat birliği açısından mutfak ve ıslak hacimler ortak bir duvara sahip olmalıdır (Tübitak 1988, Arcan ve Evci 1999).
- Konut içinde banyo, ebeveyn yatak odasına en çok ve diğer yatak odalarına yakın ilişkili olmalıdır (Tübitak 1988, Beycan 2004).
- Gürültülü bir mekan olması nedeniyle komşu dairenin yatak odasına ve oturma odasına bitişik olarak düzenlenmemelidir (Arcan ve Evci 1999).
- Banyolar konutun kuzey yönünde düzenlenebilir. İyi bir havalandırma sağlandığı taktirde konut iç alanlarında da düzenlenebilir (Arcan ve Evci 1999).
- Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre; banyo eni en az 1.30 m, alanı ise 3.00 m2'den az olmamalıdır (İmar Yönetmeliği 2008).

Kiler

- Kiler ile mutfak doğrudan ilişkili olmalıdır. Kilerler, konutun kuzey yönünde düzenlenebilir. Böylece devamlı aynı düşük ısı koşulları sağlanmış olur (Erşan 2006; Arcan ve Evci 1992).

Sirkülasyon alanları

Konut girişi (antre) ve koridorlar konuttaki dolaşım alanlarını oluşturmaktadır. Bu mekanların tasarımına gereken önemin verilmesi gerekmektedir.

Konut girişi (antre) mekanları birbirine bağlama ve dağılımı sağlamasının yanı sıra misafirlerin ilk karşılandığı yer olmasından dolayı konut hakkındaki ilk izlenimler ve değerlendirmeler bu alanda yapılmaktadır. Koridorlarda genellikle konutun gece bölümüne ulaşmak ve görsel ilişkiyi, kesmek için düzenlenmektedirler (Arcan ve Evci 1999).

Antre

Giriş mekanı (antre) planlama ilkeleri şöyle sıralanabilir;

- Giriş mekanı (antre) konutun gece ve gündüz bölümleri arasında bir dağılım mekanı olmalıdır.
- Mutfak ve yaşama mekanı ile doğrudan bağlantılı olmalıdır. Bu sayede; misafir kabulü ve yiyeceklerin taşınması kısa sürede gerçekleşir (Arcan ve Evci 1999).
- Çok uzun koridorlardan hem kayıp alan oluşturması hem de ara alanlar olduğundan aydınlık olmadığından kaçınılmalıdır (Arcan ve Evci 1999).
- Aynı zamanda iklim ve mevsimlere göre soğuk havanın içeriye girmesini engelleyecek şekilde düzenlenmelidir (Arcan ve Evci 1999).

Konutta iç mekanlar arası ilişkiler

Konut tasarımı yapılırken konut mekanları arasındaki ilişkiler mutlaka dikkate alınmalıdır (Arslan 2006). Çizelge 4.4'te konuttaki mekanlar arası ilişkiler gösterilmiştir.

Çizelge 4.4 Konut iç mekanlar arası ilişkiler (Gültek 1986)

Mekanlar	Salon	Oturma o.	Yemek o.	Çalışma o.	Misafir o.	Yatak o.	Mutfak	Kiler	Depo	wc	banyo	Antre	balkon
Salon		2	2	1	2	0	1	0	0	1	0	1	1
Oturma o.			1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1
Yemek o.				0	1	0	2	1	0	1	0	1	1
Çalışma o.					0	2	0	0	0	1	0	1	0
Misafir o.						0	0	0	0	1	0	1	1
Yatak o.							0	0	1	1	2	1	1
Mutfak								2	1	0	0	1	1
Kiler									0	0	0	0	0
Depo										0	0	1	0
Wc											1	1	0
banyo												0	0
Antre													0
balkon													

0: Hiç ilişkisi yok, 1: Gerektiğinde ilişkili, 2: Kesin ilişkili

4.1.4. Yapım sistemi

Toplu konutlarda; yapım sisteminin seçilmesi ile beraber; bu sistemin getirdiği olanaklar ve kısıtlamalarda birlikte seçilmiş olduğundan; seçilen yapım sisteminin bina bütününe ilişkin özellikleri de dikkate alınmalıdır (Bulut 1987). Betonarme karkas sistemle yapılan toplu konutlarda; mekanların içerisinde yapım sisteminden kaynaklanan çıkıntılar oluşabilir. Bu çıkıntılar, mekan içi donatıların yerleştirilmesinde büyük zorluklar oluşturabilir. Bu nedenle; endüstrileşmiş yapım sistemleri mekan içerisinde gereksiz çıkıntılara neden olmadığından; toplu konut uygulamalarında tercih edilmelidir (Beycan 2004).

Yine endüstrileşmiş yapım sistemleri sayesinde daha kısa sürede seri bir üretim gerçekleştiğinden toplu konut alanlarında tercih edilmektedir.

" Teknoloji ve malzeme kullanımı ile toplu konut üretimlerinde; kısa sürede daha çok konut, nitelikli iş gücü talebinin azalması, homojen bir inşaat kalitesi elde edilebilmektedir (Altın 1997)."

4.2.TOKİ Uygulama Standartları ve İlkeleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kuruluşu ve kuruluş amacı

TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı); 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi adı altında kurulmuştur. Aynı tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk toplu konut fonu oluşturulmuştur. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde olmak üzere 2 ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 20.06.2001 yılı ve 4684 sayılı kanunla Toplu Konut Fonu tamamen ortadan kaldırılmıştır (Web İletisi 6).

‘’Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) kuruluş amacı, Türkiye’de konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretilmesi ve ülkemizde gereksinim duyulan konut açığının kamu eliyle düzenli ve planlı bir biçimde karşılanmasının ve konut sahibi olamayacak durumdaki kesimlerin konut sahibi

olmasının sağlanmasıdır. Bunun yanı sıra, konut yüklenicilerine uygulanacak usul ve esasların düzenlenmesi, uygun inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerinin geliştirilmesi de TOKİ'nin kuruluş amaçları arasında yer almaktadır (Anonim 3 2006).''

TOKİ'nin görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevi Türkiye'de konut üretim sektörünü teşvik ederek, hızla artan konut talebini planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak olarak belirlenmiştir (Ocak 2006).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının temel görevleri 2985 sayılı kanun ile belirlenmiştir. Bunlar;

- " Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayiyi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak (Anonim 3 2006)."

2003 yılında 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir (Anonim 3 2006). Bunlar;

- " 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, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek (Anonim 3 2006). "

05 Mayıs 2004 tarih ve 5162 sayılı kanunla Toplu Konut Kanununda yapılan değişikliklerle de (Anonim 3 2006);

- " TOKİ, uygulama yapacağı alanlarda, çevre imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilendirilmiştir.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına iştirak etmek,
- TOKİ, kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilendirilmiştir.
- TOKİ, Gecekondu Dönüştürme Projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Ayrıca bu çerçevede geliştirilen gecekondu dönüşüm projelerinde konut bedellerinin uygulama yapılan illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgelerindeki kişilerinin gelir durumu göz önünde bulundurularak yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilecektir (Anonim 3 2006)."

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kapatılınca görevleri Toplu Konut İdaresine devredilmiştir (Anonim 3 2006).

- "Arsa konut üretim süreci tek elden yürütülerek bürokrasi azaltılacak,
- Arsa üretim alanı olarak belirlenen yerlerdeki araziler konut amaçlı olarak daha düşük maliyetlerle ihtiyaç sahiplerine süratle kazandırılacak,
- Çağdaş yerleşimler için yeni alanlar oluşturulacak,
- Atıl durumdaki kamu arazileri değerlendirilerek ülke ekonomisine kazandırılacak,

- Ülke genelindeki konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu sektörlerinde arsa üretim çalışmaları hızlanacak,
- Acil Eylem Planı'nda yer alan gecekondulaşmanın önlenmesi ile konut üretimi konularındaki hedeflere daha süratli bir şekilde ulaşılacak, aynı zamanda inşaat sektörüne de canlanma getirilecek ve istihdama katkı sağlanacaktır (Anonim 3 2006)."

TOKİ'nin hedefleri

Konut üretimini 500.000'e çıkararak bu çerçevede;

- Alt gelir grubu ve yoksullara yönelik sosyal konut projelerine hız verilmesi,
- Gecekondu Dönüşüm/Kentsel Yenileme Projeleri genişletilerek devam edilmesi,
- İstanbul, Ankara, İzmir gibi Büyükşehirlerde uydu kentler kurmak,
- Tarım köy uygulamalarını genişletmek bu sayede kırsal kesimden oluşan göçü azaltmak,
- Konutlarla beraber eğitim, sağlık, ticaret, spor, dini ve dinlenme hizmetlerini sunan sosyal donatılara; ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerine ağırlık verilmesi,
- Altyapılı arsa üretimi çalışmalarına hız kazandırarak, atıl durumdaki arazileri değerlendirmek,
- Tarihi kent dokularının sağlıklaştırılmasına yönelik; tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakım,onarım ve restorasyonuna yönelik düşük faizli kredi uygulamalarının kapsamının genişletilmesi hedeflenmektedir (T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2009).

TOKİ'nin konut üretim modelleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut üretim şekilleri şunlardır;

1. Toplu Konut İdaresi arsaları üzerinde konut üretimi :

- Dar ve orta gelir grubu için konut üretimi (Orta ve alt gelir grubu için 75 m2 – 130 m2 büyüklüğünde konutlar),
- Alt gelir grubu ve alt gelir grubunda bulunan dullar, yaşlılar, yetimler için konut üretimi (65 m2 – 75 m2 büyüklüğünde konutlar),
- Yoksullar için konut üretimi, (55 m2 – 65 m2 büyüklüğünde konutlar)
- Özürlü Konutları,
- Evi olmayan kamu kurumları personeline yönelik toplu konut üretimi (OYAK üyeleri, Milli Eğitim Bakanlığı-İLKSAN üyeleri, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü, İçişleri Bakanlığı-POLSAN üyeleri ve diğer kamu üyelerine yönelik konut üretimi) (Bayraktar 2006),

2. Gecekondu dönüşüm projeleri (Belediyelerle işbirliği halinde), (Bayraktar 2006),

3. Afet Konutları; doğal afetlerden zarar gören yerleşimlerde oluşan konut açığını gidermek amacıyla üretilen konutlar (Bayraktar 2006),

4. Kaynak Geliştirme Projeleri; Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli ile TOKİ yatırımları için gerekli olan kaynağı elde etmektedir. Bu sayede hem kamunun elindeki araziler değerlendirilmekte hem de kentsel yaşam kalitesini geliştirerek nitelikli çevrelerin oluşturulması hedeflenmektedir (Bayraktar 2006).

5. Tarım köy uygulamaları; Göçmen Konutları ve Ahıska Türkleri İskan Komisyon Koordinatörlüğü (Bayraktar 2006);

6. Altyapılı arsa üretimi; altyapılı arsa üretimiyle arsa payı asgariye indirilerek, ucuz konut üretimine katkı sağlanmaktadır (Bayraktar 2006). TOKİ arsa üretimini; kentsel gelişme ve kentsel yenileme kapsamında olmak üzere iki farklı boyutta gerçekleştirmektedir (Karaoğlu 2006).

7. Kredi uygulamaları, TOKİ kooperatiflere, şehit ailelerine, tarihi doku yenilemelerine kredi sağlayarak konut üretimine katkıda bulunmaktadır (Bayraktar 2006).

TOKİ; 1984- 2003 yılları arasında Emlak Bankasından devralınan 7852 konutla birlikte toplam 43.145 konut üretmiştir. Ayrıca 940.000 konut üretimine de kredi ile destek sağlamıştır. 2003 –2007 yılları arasında ise 81 il 370 ilçede toplam 281.864 konut üretimi gerçekleştirmiştir. 2003 –2007 yılları arasında

üretilen bu konutların; 140.879'u dar ve orta gelir grubuna, 58.958'i alt gelir grubu ve yoksullara, 28.704'ü gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme projesi, 7.700'ü afet konutu, 2.330'u tarımköy projesi, 43.293'ü ise kaynak geliştirme projesidir. Ayrıca sosyal donatı kapsamında; 349 lise, ilköğretim ve anaokulu (9976 derslik), 60 spor salonu, 36 kütüphane, 270 ticaret merkezi, 15 hastane,66 sağlık ocağı, 224 cami ihalesi gerçekleştirilmiş ve büyük kısmı başlatılmıştır (Web İletisi 6). Çizelge 4.5'de TOKİ'nin kuruluşundan 2007 yılına konut üretimleri gösterilmektedir (Bayraktar 2007).

Çizelge 4.5 1984-2006 TOKİ Uygulamaları (Bayraktar 2007)

Dönem	Yıl Sonu Hedefi	Konut Üretimi	Yıllık Üretim	Gerçekleşme Yüzdeleri
1984-2003	-	43.145	2.270	-
2003-2004	100.000	84.000	42.000	84
2004-2005	150.000	154.000	51.000	103
2005-2006	200.000	220.000	55.000	110
2006-2007	250.000	~300.000	~80.000	~120

TOKİ toplu konutlarında kullanılabilecek standart örnekleri

TOKİ; ileriye dönük planlanacak projelerinde daha verimli ve başarılı olması için ODTÜ-Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama Uygulama Merkezi (MATPUM) ile beraber bir çalışma yaparak toplu konut uygulamaları için belirli standartlar geliştirmiştir.

"Toplu konut alanlarında kentsel çevresel standartları oluşturmak için gerekli insan-çevre ilişkileri verilerinin derlenme yönteminin geliştirilmesi araştırma çalışması " adlı TOKİ Araştırma Projesi'nin amacı; toplu konutlar için insan-çevre etkileşimi temelinde değerler çevresi oluşturmak, oluşturulan bu

çerçeveye göre sorun örüntülerini saptayıp, çözüm önerileri getirmek ve önerilen kalıplara uygun standartlar oluşturmaktır. Bu standartlar belli bir nüfus yoğunluğu (yüksek ve orta yoğunluk), belli bir yapı yoğunluğu (orta ve az katlı) ve belli bir gelir grubu (orta ve alt gelir grubu) dikkate alınarak yapılmıştır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Araştırma kentsel tasarım ve yapı tasarımı ölçeklerinde sorun örüntü/çözüm kalıbı/öneri standartlar olmak üzere iki başlık altında gerçekleştirilmiştir. Kentsel tasarım ölçeğinde; kavramlar ve kimlik, sürdürülebilir/mekansal destek sistemleri, işletim sistemleri, doğal ekolojik yapı ve doğal peyzaj, nüfus yoğunluğu/konut yapısı biçimi, arazi değerlendirmesi ve yer seçimi, peyzaj kullanımı ve çevresel etkiler, bütüncül sistem olarak açık alanlar, yaya merkezli yollar, evsel atıkların değerlendirilmesi, spor alanları, doğal enerji kaynaklarının kullanımı, evrensel ve kapsayıcı tasarım alt başlıklarında standartlar geliştirilmiştir. Yapı tasarımı ölçeğinde ise; apartmanlara girişlerin özellikleri, toplu konut ortak alanlarında dolaşım, toplu konutlarda balkon, teras ve korkuluklar, meskenlerde depolama, meskenlerde yatak odaları, meskenlerde mutfaklar, meskenlerde banyo-wc'ler, toplu konutlarda ısı yalıtımı, toplu konutlarda yangın yalıtımı, toplu konut ve tesisat, toplu konut ve güvenlik alt başlıklarında standartlar geliştirilerek detaylı bir çalışma yapılmıştır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

TOKİ, ODTÜ-MATPUM tarafından detaylı bir şekilde hazırlanan bu çalışmada toplu konut yer seçimi, dış ve iç mekan planlama ilkeleri başlıkları altında genel düzenleme ilkelerine yer verilmiştir. Araştırma kapsamında ele alınan sürdürülebilir/mekansal destek sistemleri, işletim sistemleri, toplu konut ve tesisat, yalıtım… gibi konular çalışma kapsamına alınmamıştır.

4.2.1.Yer seçimi ilkesi

Arsanın konumu

Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanım şekline ilişkin yönetmelik 25.maddeye göre;

"Toplu konut alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle valiliklerce belirlenir. Bu alanlar büyük şehir belediyelerinin sınırları içerisinde en az 1000 konutun, diğer belediye sınırları içerisinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları içerisinde olması zorunludur.

Toplu konut alanlarının belirlenmesinde;

- ❖ Yerleşme yerinde mevcut bir konut ihtiyacının olup olmadığı,
- ❖ Büyük yatırım projeleri sebebiyle ortaya çıkacak konut ihtiyacı olup olmadığı,
- ❖ Kentsel gelişmeyi engelleyici, toplu konut yapımını zorlaştırıcı, altyapı ve üstyapı maliyetlerini artırıcı faktörlerinin bulunup bulunmadığını,
- ❖ Verimli tarım arazisi olup olmadığını,
- ❖ Çevre kirlenmesi sorununun olup olmadığını veya yaratıp yaratmayacağını,
- ❖ Altyapısının olup olmadığını, yoksa konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleşmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığını,

İmar planında gerekli sosyal tesislerin yer alıp almadığını, yoksa konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleşmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığını, konularının araştırılması ve yapılabilirlik raporuna bağlanması zorunludur (Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik 2002)."

Arsanın topoğrafik durumu

Toplu konut alanlarında yer seçimi yapılırken, güneş enerjisinden maksimum yararlanabilmek için toplu konut yerleşimleri güney yönü doğrultusunda konumlandırılmalıdır. Bu yüzden arazi seçiminde güneye eğimi olan araziler seçilmelidir. Çünkü güneye doğru her 1 derecelik eğim, güneş enerjisi açısından ekvatora 1 derece yaklaşmış gibi olur. Ancak arazi eğimi; 20 dereceden fazla olmamalıdır. Çünkü eğim artıkça yerleşim, dolaşım ve bina yapımında bir takım sorunlarla karşılaşılabilir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

İklim, hakim rüzgar yönü

Toplu konut tasarımlarında; toplu konutun uygulanacağı yerin iklim özellikleri göz önüne alınarak planlama yapılmalıdır. Ilıman ve nemli iklim bölgelerinde; bina formu doğu-batı yönünde uzayan ve derinliği fazla olmayan

kütleler olmalıdır. Çatılar eğimli olmalı, çatıların ve iç mekanların doğal havalandırılması gerekmektedir. Kurak sıcak bölgelerinde; evler avlu, teras gibi mekanlar göz önüne alınarak düşünülmeli, binalar kompakt olmalıdır. Düz damlar seçilebilir. Soğuk bölgelerde; güneşten maksimum yararlanabilmek için, binalar güneye açılacak şekilde planlanmalı, ısıyı tutabilmek amacıyla binalar kompakt tasarlanmalıdır. Çatılar eğimli, güneye bakan pencereler haricindeki boşluklar küçük tutulmalıdır. Bu nedenle her iklim bölgesi için, genel kütle düzeni, çatılar, pencereler, yapım malzemesi, yönlendirme ve yakın çevresinin peyzajı konularında rehberler hazırlanmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Türkiye'nin birçok bölgesinde çevre ve bina tasarımında kış koşulları ön plandadır, bu nedenle de konut ve çevresinin hakim kış çevresinden korunması gerekmektedir.Toplu konut uygulamalarında hakim rüzgarın geldiği yönlere doğal ve yapay rüzgar kesiciler ile engeller konulmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Yön ve güneşlenme koşulları

Güneş kışın istenen ancak yazın ise önlem alınması gereken bir enerji kaynağıdır. Toplu konut alanlarında güneşin bu etkileri dikkate alınarak mimar ve peyzaj mimarı ortak çalışması gerekmektedir. Toplu konutların doğu, batı ve güneye bakan cephelerinin gölgelenmesi yaz ayları için önem taşımaktadır. Binaların doğu, güney, güneydoğu, güneybatı ve batı yönlerinin cepheden 5-6 metre mesafede ve yapraklarını döken ağaçlarla gölgelenmesi gerekmektedir. Yine konutların salonları (yaşama mekanı) tercihen güney, güneydoğu ve doğuya baktırılmaları gerekmektedir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Ulaşım

Toplu konut alanları içinde toplu taşıma durakları, 400 m'lik bir yarıçapa hizmet verecek şekilde ve engelsiz ulaşıma olanak verecek şekilde konumlandırılmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

4.2.2.Dış mekan planlama ilkeleri

- **Açık spor alanları;** toplu konut alanlarında her yaş ve kesim için spor faaliyetleri belirlenmeli ve tasarlanmalıdır. Konutlar ile spor alanlarının arasındaki mesafe ulaşılabilir olmalı ve en uzak yürüme mesafesi 700 m olarak düşünülmelidir. Farklı ölçeklerde çok amaçlı spor alanları tasarlanmalıdır. Ayrıca konutların konumlandırılmasında; spor alanları gürültüden çok fazla etkilenmeyecek mutfak, salon gibi bölmelere yönlendirilmeli, yatak odası, çalışma odası gibi kısımlara yönlendirilmemelidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- **Yeşil alan;** toplu konut yerleşmelerinde 32 m eninde ana yeşil aks, 24 m eninde ise ara yeşil akslar oluşturulmalıdır. Bu yeşil aksların oluşturulmasındaki ana amaç; kentler düzeyinde oluşan yeşil örgünün devamını sağlamak ve kentlinin yeşil doğa ile buluşmasını sağlamaktır. Peyzaj düzenlemelerine gereken önem verilmelidir. Toplu konut alanlarında her 5000 nüfus için 8-15 hektar arasında değişecek büyüklükte bir park yapılmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- **Yollar, yaya yolları;** ana yaya yollarının etrafı ağaçlandırılmalı bu sayede yaz aylarında gölgelendirme yapılabilir.Toplu konut alanlarındaki yaya yollarının genişliği minimum 120 cm olmalı ve tekerlekli sandalyelerin geçişi için 60 m aralıklarla 180x180 cm'lik dönüşler bırakılmalıdır.Toplu konut alanlarında yaya yolları tasarımı yapılırken otopark sistemi de dikkate alınmalı, yaya mekanının sürekliliği sağlanmalıdır. (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- **Otoparklar;** Toplu konut yerleşmelerinde otoparklarda engellilere öncelik verilmeli ve bunun için uygun yükseklik ve boyutta park işaret levhası yerleştirilmelidir. Engelli otoparklarının genişliği 360 cm'den az olmamalıdır. Mevcut otoparklarda bir bölme ayrılacaksa, örneğin 250 cm'lik bir otoparkta 3 otomobil park yeri iki engelli otosu için bırakılmalıdır. Bu 3 araçlık park yerinin ortasına dikme dikilerek taşıt yaklaşımı engellenebilir. Yola paralel otopark imkanı sunan yerlerde boyutları 360x1600 cm bir niş bırakılmalı ve engelliler için kaldırım rampası ayrılmalıdır. Yine toplu konut alanlarında

paralel park için 660x260 cm'lik alan ayrılmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

4.2.3.İç mekan planlama İlkeleri

Yatak odaları

- Toplu konut apartmanlarında yatak odaları, direkt gün ışığı alacak şekilde konumlandırılmalı ve gaz salan malzeme kullanımı sınırlandırılmalıdır. Bu sayede sağlıklı ortamlar oluşacaktır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Yatak odalarının girişleri, odanın içinin görünmesini engelleyecek şekilde tasarlanmalıdır. Ayrıca yatak odalarında giyinme vb. faaliyetlerinin yapılabileceği özel köşelere imkan verecek esneklikte planlanmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Yatak odalarında engellilerin rahat hareket edebilmesi için engelsiz aracın dönebilmesi için 155 cm çapında alan oluşturulmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Mutfak

- Mutfakların balkon, salon veya yaşama mekanı ve evin girişi ile doğrudan ilişkili olmalıdır. Mutfakların açıldığı dış alanlar veya balkonların kısa kenarı temiz 155 cm, taban alanı ise 4 m2'den az olmamalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Mutfak düzenlemesi yapılırken tekerlekli sandalye kullananlar dikkate alınarak, mekan boyutlandırılması buna göre yapılmalıdır. Zeminde 155 cm yarıçaplı boş bir alan gereklidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Mutfak mekanı bir hizmet mekanı olmanın ötesinde aile bireylerinin sık sık bir araya geldiği ikinci bir yaşama mekanına dönüştürülmelidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

- Mutfak düzenlemesinde iş akışına dikkat edilerek düzenleme yapılmalı, mutfakta bulunan donatılar buna göre yerleştirilmelidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Mutfakların aydınlık ve ferah olması için, mutfak pencerelerinin büyük tutulması ve mutfakların güneş gören ve manzarası olan yöne baktırılması dikkat edilmelidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Mutfaklar sadece yemeklerin hazırlandığı, pişirildiği mekanlar olmamalı aynı zamanda kahvaltı ve yemek yeme işlevine de imkan verecek şekilde planlanmalıdır. Mutfağın bir köşesinde 4 kişilik bir yemek masasının yerleşebileceği bir alan ayrılmalıdır. Buna imkan yoksa, mutfak tezgahı küçük bir masa şeklinde uzatılarak kahvaltı masası gibi kullanılabilmelidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Kiler-depolama alanı

- Toplu konutlarda taban alanının en az %6'sı büyüklüğünde depolama alanları oluşturulmalı, bu alan; giriş holü, mutfak, yatak odası veya yatak odaları grupları için ortak olarak tasarlanacak bir kısımda olabilir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Banyo

- Banyo mekanının konut içerisindeki konumu konutun yer aldığı iklimsel özelliklere göre değişebilmektedir. Ancak genel olarak, banyoların kuzey cephelerinde yer alması yaşama ve yatma alanları için diğer yönlerin kulanım potansiyelini artırmaktadır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Lavabo alanının rahat kullanıldığı WC birimlerinin eninin 1m'den az olmaması toplam alanın ise 2 m2 olması uygundur (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Banyoya 1 lavabo, duş kabini ve 1 wc yerleştirildiğinde minimum banyo boyutları 2.8 m2 olmalıdır. Ancak böyle bir banyoya çamaşır makinesi yerleştirilememektedir. Çamaşır makinesi ve depolamanın yer aldığı

düzenlemelerde banyo alanının en az 3.7 m2, 4-6 kişilik bir aile içinse 4-5 m2 olması gerekmektedir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

- Engellilerin banyoda rahat hareket edebilmesi için, banyo ortasında 2.32 m2'lik bir manevra alanı ve Wc yanında tutunma barlarının bulunması gerekmektedir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Ülkemizde toplu konut uygulamalarında banyo kapıları genel olarak 80-85 cm genişliğinde alınmaktadır. Ancak yaşlılar ve engelliler için uygun ölçü 90 cm'dir. Bu nedenle son dönem Toki toplu konut uygulamalarında banyo kapılarının 90 cm olması bir örnek oluşturmaktadır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Banyo kapısı önündeki koridorun 100 cm'den az olmaması gerekmektedir. 110 cm olması durumunda engelli ve yaşlıların kullanımına kolaylık sağlayacaktır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Banyo ve tuvaletlerde mekan yeteri kadar büyük değilse kapıların dışarı açılması engelliler ve yaşlılar için daha uygun bir çözümdür (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Wc

- Konutlarda tasarlanan wc'lere konut içinde konut büyüklüğü ile orantılı bir alan verilmesi gerekmektedir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Gerektiği taktirde wc kapısının koridora doğru açılarak veya sürgülü kapı kullanılarak wc alanının düşük tutulması gerekmektedir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Kullanıcının ileri dönemlerde (yaşlılık dönemi) alaturka yerine alafranga klozete dönüşmesine imkan verecek detayda hazırlanmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Yine wc'nin ileriki dönemlerde duş veya depo alanına çevrilmesine olanaklı bir şekilde tasarlanmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Wc'lerin yaşlıların ve engellilerin rahat kullanımına olanak verilmesi için wc kapılarının uygun boyutta olması ve wc önünde 2.32 m2'lik manevra

alanı bulunması ve wc yanında tutunma barlarının olması gerekmektedir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

Balkon

- Toplu konutlarda her dairede dış rekreasyon için uygun bir adet balkon tasarlanmalıdır (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).
- Oturma odasının ve ona komşu olan bir diğer odanın ortak çıkabileceği bir balkon veya dışarıya iyice taşan teras tarzı alanlar tasarlanmalıdır. Alan olarak minimum 3m², kısa kenarının ise en az 155 cm olması gerekmektedir. 2 kişiden fazla insanın yaşaması halinde insan başına 1 m² alan eklenmelidir (TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008).

4.2.4.Yapım sistemi

Toki; sağlam ve hızlı üretim için toplu konut uygulamalarında tünel kalıp sistemini tercih etmektedir (Bayraktar 2007).

4.3.Bölüm Değerlendirmesi

Toplu konut uygulamalarında planlama safhasında oluşabilecek hataları önlemek, bu sayede hem maliyet açısından hem de kullanıcıların sağlıklı ve huzurlu yaşayabilecekleri ortamlar oluşturmak için toplu konut alanlarının tasarım aşamasında toplu konut planlama ilkelerine gereken önemin verilmesi gerekmektedir. Yine toplu konut uygulamalarında önemli bir paya sahip olan Toki'nin toplu konut uygulamalarında dikkate aldığı bir takım kriterler bulunmaktadır. Aşağıda toplu konut uygulamaları planlama ilkeleri ve Toki toplu konut planlama ilkelerinden yararlanılarak hazırlanan tablolarla bölüm değerlendirmesi yapılmıştır.

		TOPLU KONUT PLANLAMA İLKELERİ	TOKİ TOPLU KONUT PLANLAMA İLKELERİ *
YER SEÇİMİ	**Arsanın Büyüklüğü ve Konumu**	Şehir merkezine uzak ; çok katlı Şehir merkezine yakın ; az katlı Arsanın büyüklüğü; o arsada uygulanmak istenen konut uygulamasını etkileyeceğinden önem taşımaktadır.	Nazım İmar Planı içerisinde, Büyükşehir belediye sınırları içerisinde, en az 1000 konutun, diğer belediye sınırları içerisinde en az 400 konutun sığacağı büyüklükte olması gerekmektedir. Seçilen arazinin verimli tarım arazisi olup olmadığı, yerleşim yerinde konut ihtiyacı olup olmadığı, alt yapısının olup olmadığı, imar planında gerekli sosyal tesislerin olup olmadığının araştırılması zorunludur.
	Arsanın Topoğrafik Durumu	Düz arazilerde; ulaşım, otopark, binalar arsaya rahat bir şekilde yerleşirken; eğimi % 10'u geçen arazilerde ulaşım, otopark ve binaların konumlandırılmasında bir takım sınırlamalar getireceğinden dikkat edilmesi gerekmektedir.	Güneş enerjisinden faydalanabilmek için güneye eğimli araziler seçilmelidir. Güneye doğru her 1 derecelik eğim güneş enerjisi açısından ekvatora 1 derece yaklaşmış gibi olur. Ancak arazi eğiminin 20 dereceden fazla olmaması gerekmektedir. Çünkü eğim arttıkça, yerleşim, dolaşım ve bina yapımında bir takım sorunlarla karşılaşılabilir.
	İklim, Hakim Rüzgar Yönü	Soğuk iklim bölgelerinde; dış çevreye kapalı, toplu bir planlama yapılması gerekmektedir. Sıcak iklim bölgelerinde; dış çevreye açık yaygın bir planlama yapılması gerekmektedir. Konutların konumlandırılmasında hakim rüzgarın olumsuz etkilerine karşı önlem alınması gerekmektedir.	Ilıman ve nemli iklim bölgelerinde; doğu batı yönünde uzayan ve derinliği fazla olmayan kütleler, eğimli çatılar ve çatıların ve iç mekanların doğal havalandırılması gerekmektedir. Sıcak bölgelerde; kompakt ve avlu-teras gibi dışa açılan mekanların bulunduğu, küçük pencereler ve kalın duvarlar, düz damlar tercih edilmelidir. Soğuk bölgelerde, bina kütleleri; kompakt ve güneye açılacak şekilde planlanmalı, eğimli çatılar olmalıdır. Hakim rüzgarın geldiği yönlere doğal ve yapay rüzgar kesiciler konulmalıdır.
	Yön ve Güneşlenme Koşulları	Konut içi mekanların uygun yöne gelecek şekilde yönlendirilmesi gerekmektedir.	Toplu konut alanlarında doğu, batı ve güney yönlerinin yaz aylarında gölgelenmesi gerekmektedir. Cepheden 5-6 metre mesafede ve yapraklarını döken ağaçlarla bu yöndeki pencerelerin gölgelenmesi gerekmektedir. Konutların salonları tercihen güney,güneydoğu veya doğuya yönlendirilmesi gereklidir.
	Ulaşım	Toplu konut alanlarında kent ve iş merkezine ulaşım sağlanmalı, işe gidiş-dönüş süresi az olması gerekmektedir. Ayrıca toplu konut bölgesinden yeterli sayıda toplu taşıma araçlarının geçip geçmediğine dikkat edilmesi gerekmektedir.	Toplu konut alanları içinde toplu taşıma durakları 400 m'lik bir yarıçapa hizmet edecek şekilde ve engelsiz ulaşıma hizmet edecek şekilde konumlandırılmalıdır.
	Çevrenin doğal özellikleri ve manzarası	Yaşama mekanı manzaraya yönlendirilmelidir.	-
	Çevrenin oluşturulmuş mimari yapıları ve özellikleri	Seçilen toplu konut arazisinin çevresinde tarihi eser varsa yapılacak toplu konut uygulamasının tarihi eseri ezmemesine dikkat edilmesi gerekmektedir.	-
	Alt Yapı Donanım Durumu	Elektrik, su, kanalizasyon gibi alt yapıların sağlanmış olması gerekmektedir.	-
	Çevrenin İmar Durumu ve Yasal Koşulları	Kaks, Taks, emsal oranı seçilen arazideki konut tiplerinin kat sayılarını belirlediğinden önemlidir.	-

*Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik 2002 ve TOKİ, ODTÜ-MATPUM ortaklığında hazırlanan 'Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması' adlı Eylül 2008'de hazırlanan rapordan yararlanılarak hazırlanmıştır.

		TOPLU KONUT PLANLAMA İLKELERİ	TOKİ TOPLU KONUT PLANLAMA İLKELERİ*
DIŞ MEKAN PLANLAMA İLKELERİ	**Açık Spor Alanları**	Toplu Konut alanlarında açık spor alanları insanların bir araya gelmesini sağlayan sosyo-kültürel bir değer taşıdığından, toplu konut alanlarında açık spor alanlarına yer verilmesi gerekmektedir.	Toplu konut alanlarında her yaş ve kesim için spor faaliyetleri belirlenmeli ve tasarlanmalıdır. Konutlar ile spor alanları arasındaki mesafe 700 m'yi geçmemelidir. Ayrıca spor alanlarının tasarımında konutun gürültüden etkilenmeyecek mekanlarına doğru yönlendirilmelidir. (Salon, mutfak ..vs.)
	Çocuk Oyun Alanları	Toplu konut alanlarında çocuklar için her yaş grubuna yönelik oyun alanları tasarlanması gerekmektedir.	-
	Yeşil Alanlar	Toplu konut alanlarında; kişi başına en az 10 m2 yeşil alan çözülmesi gerekmektedir.	Toplu konut alanlarında 32 m civarında ana yeşil koridor aksı oluşturulmalı, 24 m civarında ise ara yeşil koridor alanları oluşturulmalıdır. Yeşil koridorlar oluşturmadaki ana amaç, kentler düzeyinde oluşan yeşil örgünün devamını sağlamak ve kentlinin yeşil doğa ile buluşmasını sağlamaktır. Peyzaj düzenlemelerine gereken önem verilmelidir. Toplu konut alanlarında her 5000 nüfus için 8-15 hektar arasında değişecek büyüklükte bir park yapılmalıdır.
	Yollar, Yaya Yolları	Toplu konut alanlarında yayaların güvenle hareket edebilmesi için; oto-yaya yolu ayrımı yapılması gerekmektedir.	Yaya yolları minimum 120 cm genişliğinde olmalı, engelliler için her 60 metrede 180x180 cm'lik dönüşler bırakılmalıdır. Yaya yolları çözümünde otoparklar dikkate alınarak, yaya yollarının sürekliliği sağlanmalıdır. Yaya yolları taşıt trafiğinden ayrılmalıdır.
	Otopark	Otopark yönetmeliğine göre; 100m2'ye kadar olan dairelerde 3 daireye 1 otopark;150 m2'ye kadar olan dairelerde 2 daireye 1 otopark;150 m2'den büyük daireler içinde 1 daireye 1 otopark yeri ayrılması gerekmektedir. Toplu konut alanlarındaki tüm nüfusun % 0.5 -% 1'i için otopark yeri planlanmalıdır. Ayrıca toplu konut alanlarında otopark alanının 800 m2'yi geçmesi durumunda bisiklet ve motosiklet park yerleri ayrılmalıdır. Çevre niteliğinin korunması için otoparklar en çok 10-12 araçlar halinde parçalı şekilde çözümlenmeli ve otopark karşısında sık ağaçlandırma veya duvar yapılması gerekmektedir.	Toplu konut alanlarında otopark planlaması yapılırken, engellilere öncelik verilmesi gerekmekte ve engelli parkları için park genişliği 360 cm'den az bırakılmamalıdır. Paralel park yerleri içinde 260x660 cm'lik yer bırakılması gerekmektedir.

- TOKİ-ODTÜ-MATPUM ortaklığında hazırlanan 'Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması' adlı Eylül 2008'de hazırlanan rapordan yararlanılarak hazırlanmıştır.

		TOPLU KONUT PLANLAMA İLKELERİ	TOKİ TOPLU KONUT PLANLAMA İLKELERİ *
İÇ MEKAN PLANLAMA İLKELERİ	**Antre**	Mutfak ve yaşama mekanı ile bağlantılı olmalıdır.	-
	Yaşama Mekanı	Yaşama mekanı, konutun girişi ve balkon ile doğrudan bağlantılı, güney yönüne yönlendirilmiş ve dar kenarı 2.80 m'den az olmamak kaydıyla alanı 12 m2'den az olmaması gerekmektedir.	-
	Yemek Yeme Mekanı	Yemek yeme mekanı; konut içerisinde ayrı ya da mutfak, yaşama mekanı içerisinde çözümlenebilir. Güneydoğu yönüne yönlendirilmesi ve balkon-mutfak ile doğrudan bağlantılı olması gerekmektedir.	-
	Balkon	Yaz ayları için, yaşama mekanı ile doğrudan bağlantılı bir balkonun bulunması gerekmektedir.	Yaşama mekanı ve ona komşu olan bir odadan çıkışın sağlandığı bir balkon bulunması gerekmektedir. Alanı en az 3m2, dar kenarı ise en az 155cm olması gerekmektedir. 2 kişiden fazla insan yaşıyorsa kişi başına 1 m2 eklenmelidir.
	Mutfak	Mutfağın konutun girişi, yaşama mekanı, kiler ve balkon ile ilişkili olması gerekmektedir. Kuzeydoğu-kuzeybatı yönlerine yönlendirilmesi idealdir. Tesisat birliği açısından konutun diğer ıslak hacimleriyle ortak duvara sahip olmalıdır. Mutfağın eni en az 1.50 m, alanı 6 m2'den az olmamalıdır. İçerisinde yemek yenmesi durumunda eni 2.40 m, alanı ise 7.5m2'den az olmaması gerekmektedir.	Mutfak planlanırken, engellilerin kullanımına imkan verecek şekilde boyutlandırılmalıdır. Balkon, yaşama mekanı ve evin girişi ile doğrudan bağlantılı olması gerekmektedir. Mutfağın açıldığı balkonun, kısa kenarı ise 155 cm, alanı ise 4 m2'den az olmamalıdır. Mutfakların içerisinde 4 kişilik bir yemek yeme masasının yerleşebileceği bir alanın, eğer buna imkan yoksa mutfak tezgahının uzayarak kahvaltı masası olarak kullanımına imkan verecek alanın ayrılması gerekmektedir.
	Kiler	Mutfak ile ilişkili ve kuzey yönünde tasarlanmalıdır.	Toplu konutlarda taban alanının en az %6'sı büyüklüğünde depolama alanları oluşturulmalı, bu alan; giriş holü, mutfak, yatak odası veya yatak odaları grupları için ortak olarak tasarlanacak bir kısımda olabilir.
	Wc	-	Konut büyüklüğü ile orantılı bir alana sahip olmalıdır. Engelli ve yaşlıların rahatlıkla kullanımına imkan verecek şekilde ve ileride depo, duş…vs dönüşebilecek esneklikte planlanması gerekmektedir.
	Banyo	Banyonun girişinin konutun girişi ve yaşama mekanından görülmemesi gerekmekte, yatak odaları ile yakın ilişkili olması gerekmektedir. Dar kenarı 1.30, alanı 3 m2'den az olmamalıdır. Kuzey yönü banyolar için idealdir. Tesisat birliği açısından diğer ıslak hacimlerle ortak bir duvarının olması ve komşu dairenin yaşama-yatak odasına bitişik tasarlanmaması gerekmektedir.	Banyonun kuzey yönünde tasarlanması uygundur. Banyonun boyutlandırılmasında engelli ve yaşlı kullanıcılar dikkate alınarak planlanması gerekmektedir. Banyo alanı, içerisinde yerleştirilecek donatı ve depolama eyleminin yapılıp yapılamayacağına göre farklı olabilmektedir.
	E. Yatak Odası	Ebeveyn yatak odasının doğu-güneydoğu yönüne gelmesi gerekmektedir. Konut dışından görünmesine engel olunmalıdır. Yatak odasının eni en az 2.40 m, alanı 8.00m2'den az olmamalıdır. Ayrıca yatak odası içerisinde, giyinme, soyunma v.b. gibi eylemlere cevap verecek esneklikte olması gerekmektedir.	Yatak odalarının girişleri odanın içerisini göstermeyecek şekilde tasarlanmalı ve oda içi soyunma,giyinme faaliyetlerine imkan verecek esneklikte olmalıdır. Ayrıca yatak odalarında engellilerin rahat hareket etmesi için 155 cm çapında tekerlekli sandalye dönüşü için yer bırakılmalıdır.
	Ç. Yatak Odası	Çocuk yatak odasının 7.9 m2 , ikincisinin ise 7.0 m2 olması gerekmektedir. Her yönde tasarlanabilir.	
Yapım Sistemi		Toplu konut alanlarında; endüstriyel yapım sistemlerin hızlı ve seri üretim sağladığından tercih edilmesi gerekmektedir.	Toki toplu konutlarında hızlı ve sağlam olması nedeniyle tünel kalıp sistem tercih etmektedir (Bayraktar 2007).

***** TOKİ-ODTÜ-MATPUM ortaklığında hazırlanan 'Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması' adlı Eylül 2008'de hazırlanan rapordan yararlanılarak hazırlanmıştır.

5. KONYA KENTİ TOKİ TOPLU KONUT UYGULAMALARI

Araştırma konusu Konya kentindeki TOKİ toplu konut örnekleri olduğu için; bu bölüm kapsamında öncelikle; Konya kentindeki kentleşme ve konut sorunu, Konya'daki konut alanları ve yoğunluğu, konut talep ve projeksiyonları, Konya merkez TOKİ toplu konut uygulamaları ele alınmıştır. Sonrasında seçilen toplu konut örnekleri bir önceki bölümde verilen tasarım kriterleri doğrultusunda irdelenerek değerlendirilmiştir.

5.1. Konya Kentinde Kentleşme ve Konut Sorunu

Konya'nın kentleşme süreci incelendiğinde; Cumhuriyetin ilk yıllarında Türkiye'de Ankara kentleşmesi ön planda tutulduğundan diğer Anadolu şehirleri gibi Konya'da da çok fazla bir konut üretimi olmamıştır. Zaten Konya ekonomisinin daha çok tarıma dayanması nedeniyle nüfus köy ve kasabalarda yoğunlaşmış ve çok fazla konut sorunu olmamıştır.

Kömürcüoğlu (1946) tarafından bildirildiğine göre; Konya şehri için ilk imar planı 1944 yılında Asım Kömürcüoğlu tarafından yapılmıştır ve 04.10.1946 yılında yürürlüğe girmiştir. İlk imar planında kentin gelişme yönü; kentin batısında yer alan İstasyon Bölgesidir (Yenice 2005).

1950'li yıllara gelindiğinde; artan nüfusa bağlı toprak bölünmesi ve makineleşmeyle oluşan işsizlik nedeniyle insanların kırdan kente olan göçleri artmıştır. Buda beraberinde kent nüfusunun artmasına neden olmuştur. Mevcut plan yetersiz hale düşmüştür. Bu nedenle Ferzan Baydar ve Leyla Baydar tarafından ikinci imar planı yapılmıştır ve 20.12.1954 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu planda kentsel gelişme yönü; kentin batı, kuzeybatı ve güneybatı kısımları olarak seçilmiştir (Yenice 2005).

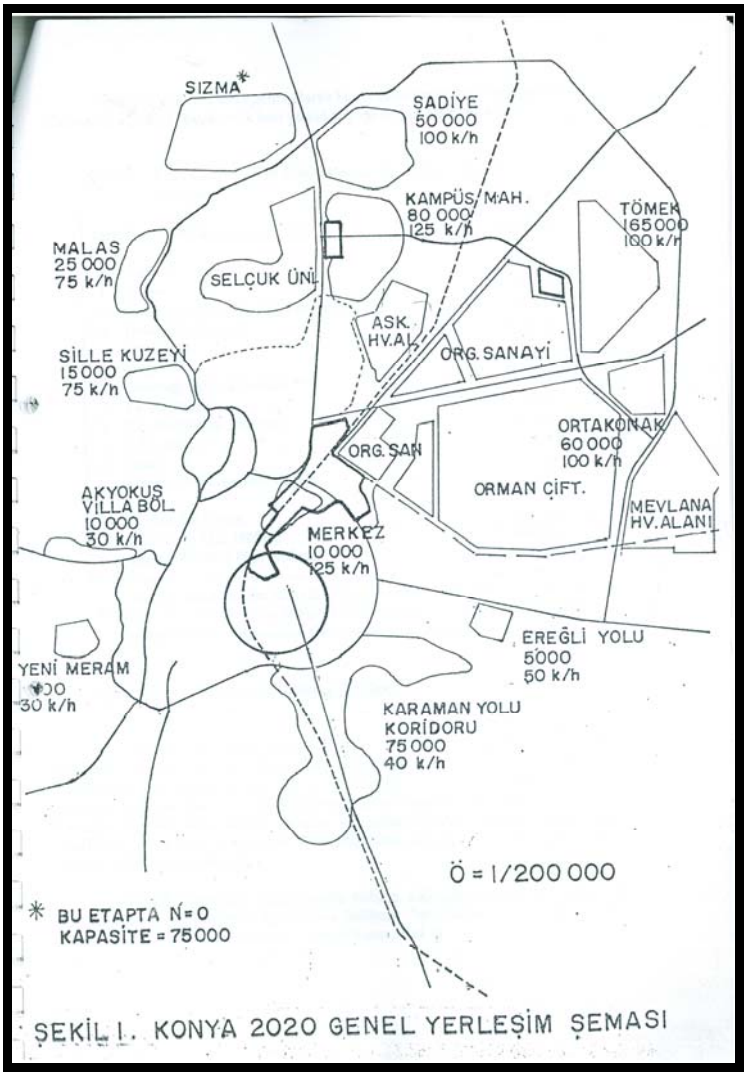
1960'lı yıllara gelindiğinde mevcut plan kentsel gelişmelere cevap vermediğinden 1964 yılında Konya Kenti için imar planı yarışması açılmış,

yarışmayı Yavuz Taşçı –Haluk Berksan kazanmıştır. Plan 1965 yılında uygulamaya konulmuştur (Alkan 1994).

1973 yılına gelindiğinde Konya kenti için bir revizyon planı ihtiyacı duyulmuş ve yapılan plan 1974 yılında onaylanmıştır. Bu planda; kentin kuzeyinde İstanbul Yolu üzerinde hazine arazilerinin özel parsellerle birleştirilmesi ile 4. gecekondu önleme bölgesi gerçekleştirilerek; Konya'nın "gecekondusuz kent" oluşunun ilk adımları atılmıştır. 1980 yılına gelindiğinde kentin büyüme hızının 1974 plan alanını hızla dolduruyor olması, bir miktar kaçak inşaatın bulunması, Selçuk Üniversitesi'nin kuzey gelişme koridoru üzerinde olmakla birlikte uzakta bir alanda yerleşme kararı alması, Tümosan'ın kuzeydoğuda kent merkezine 10 km mesafede geniş bir alanda yerleşme kararı alması gibi nedenlerle yeni bir planlamaya ihtiyaç duyulmuştur. Bunun neticesinde 1984 yılında 2000 yılı Çevre Düzeni Planı (ÇDP) onaylanmıştır. 1965 ve 1973 planları tarım ve zanaat ağırlıklı bir yapıdan sanayi ağırlıklı bir yapıya geçişi temsil ederken, 1984 Çevre Düzeni Planı, sanayi ve hizmetlerdeki gelişim, çevre ile estetik bilincinin üzerinde durmaktadır (Taşçı 1999).

Çevre Düzeni planından sonra; tarım alanlarında konut gelişmelerinin ortaya çıkması tarım alanlarını tehlikeye düşürmüştür (Yenice 2005). Bu dönemde; kuzeydoğudaki bazı alanlar Selçuklu Belediyesince planlanarak imara(konut) açılmış ve kuzey koridorunun lineerliği bozulmuştur. Konutta bir diğer önemli plan dışı gelişme; Meram Belediyesi sınırları içinde Hatıp yöresinde ve çevre yolu boyunca kaçak inşaat oluşmasıdır. Yine plan-dışı gelişmeler en çok sanayide olmuştur. Bundan başka; ulaşım ve turizmde gelişmeyi engelleyici eksikliklerin bulunması (hızlı metro, uluslar arası kalitede bir havaalanı, kongre olanakları…vs) ortaya çıkmıştır. İleri düzeyde bir kent uygarlığı için; yeni bir plan gereksinimi ortaya çıkmıştır. Bu nedenle 1999 Nazım Planı yapılmıştır (Taşçı 1999).

Planlamada; Konya nüfusunun 2020 yılında en az 1.077.000 ve en fazla 2.400.000 olacağı tahmin edilmektedir. Planlamalar yapılırken; nüfusun alt ve üst nüfus tahminlerinin ortalamasına yakın 1.805.000 olarak alınmıştır. Şekil 5.2'de Konya kenti için 2020 genel yerleşim şeması verilmiştir (Taşçı 1999).



Şekil 5.1 Konya 2020 Genel Yerleşim Şeması (Taşçı 1999)

Şekil 5.1'de görüldüğü gibi, Kampus Mahallesi ve Tömek en büyük nüfusa ve yoğunluğa sahiptir. Şadiye ve Ortakonak, Üniversite'ye ve Tömek Teknopolüne olan yakınlığı nedeniyle, Üniversitede, Teknopark'ta, sanayide çalışacak öğrenci, bilim adamı, akademisyen, yönetici gruplarının yerleşim yeri olmaya adaydır. Sille Kuzeyi, Malas, Yeni Meram ve Akyokuş villa bölgesi ise yüksek kaliteli, düşük yoğunluklu üst düzey yönetici, sanayici ve tüccar nüfusu barındıracak konut alanları olacaktır. Ereğli ve Karaman Yolu ise düşük yoğunluklu kırsal yerleşmeler olacaktır (Taşçı 1999).

31 Aralık 2007 sayımlarına göre Konya ilinin toplam nüfusu 1.959.082'dir. Şehir nüfusu 1.412.343, köy nüfusu ise 546.739'dur (Web İletisi 7). TUİK 2008 verilerine göre Konya'nın nüfusu; 1.969.868'dir (Web İletisi 8). Yıllık nüfus artış hızı Türkiye'de binde 18.28 iken; Konya'da binde 22.37 olup; nüfusu hızla artan şehirlerimiz arasındadır (Web İletisi 9). Bunun en önemli nedenlerinden birisi şehre olan göçlerdir. Konya kenti hem merkez ilçelerden hem de çevre illerden göç almaktadır. Konya'da göçün artmasına neden olan etkenlerin başında özellikle 1950'li yıllardan sonra Konya'da fabrikaların kurulması, tarımın makineleştirilerek üretimin artırılması, sanayinin gelişmesi, ilin karayolları şebekesine bağlanmasıdır (Konya İl Çevre Durum Raporu 2006).

Ayrıca 1999 sonrası yaşanan deprem sonrası da Konya'ya olan göç artmıştır. Çünkü Konya deprem riski az olan bir ilimizdir. Bunun yanı sıra Konya'da bulunan Selçuk Üniversitesinin varlığı sonucu kente yoğun bir öğrenci talebi olmaktadır. Ayrıca aile sayılarının küçülmesi de Konya'da ki konut ihtiyacını artırmaktadır. Bu nedenlerden dolayı Konya hızla kentleşmekte ve konut talebi de hızla artmaktadır.

Konya'da konut alanları ve yoğunluğu

1946 İmar planında konut alanı için 534 ha yer ayrılmıştır. Planlama alanının yaklaşık % 65.4'ünü oluşturmaktadır. Kentin batı ve güneybatı kesimi yeni konut bölgeleri için ayrılmıştır. Konut alanları da maksimum 3 katlı olarak planlanmıştır. Konut bölgelerinde ortalama 140 kişi/ha önerilmiştir. Brüt yoğunluk ise yaklaşık 90 kişi/ha'dır (Yenice 2005).

1954 İmar Planında; konut alanı için 709 ha yer ayrılmıştır. Planlama alanının yaklaşık % 74.6'sını kapsamaktadır. Konut alanlarının gelişme yönleri; kuzeybatı, batı ve güneybatı olarak belirlenmiştir. Konut alanları içerisinde ki yoğunluk kararları bir önceki plan döneminde alınan kararlar doğrultusunda korunmaya çalışılmıştır (Yenice 2005).

1966 Nazım İmar Planında; mevcut konut alanı; 1204 ha, öneri alan 663 ha'tır. Toplam konut alanı; 1867 ha olup; %78.5'lik kentsel orana sahiptir. Yaklaşık 476.000 kişinin barınacağı öngörülmüştür. Ortalama yoğunluk 250 kişi/ha'dır. Kentin kuzeyinde gecekondu önleme bölgesi oluşturulmuştur (Yenice 2005).

1983 Çevre düzeni planına göre; mevcut konut alanı; 3.517 ha; önerilen alan 4.989 ha olup; toplam 8.506 ha'dır. Konut alanları planlama alanının yaklaşık % 66.2'sidir. Konut alanı gelişme bölgesi kentin kuzeyindeki bölgelerdir. Ortalama yoğunluk 219 kişi/ha'dır (Yenice 2005).

2020 Nazım Planına göre; konut alanları planlama alanının yaklaşık % 57'sidir. Mevcut konut alanı; 9157 ha, ilave konut alanı 7458 ha olmak üzere 16615 ha'tır. Kentin kuzey- kuzeydoğu bölgeleri konut gelişim alanı olarak seçilmiştir (Taşçı 1998).

Görüldüğü gibi 1946 yılından bu yana konut alanları sürekli büyüme göstermiştir.

Konya konut talep ve projeksiyonları

Konya'da konut üretimine baktığımızda; yap–sat türü konut üretiminin, kooperatiflerin, kamu ve özel kuruluşlar tarafından yapılan toplu konut üretimleri karşımıza çıkmaktadır. Çizelge 5.1'de Konya'da ki ruhsatlı konut açığı gösterilmektedir.

Çizelge 5.1 2000 Yılında Konya'da Ruhsatlı Konut Açığı Sayısı (Es 2008)

İL	2000 Yılı Konut İhtiyacı	2000 İnşaat Ruhsatı İzin Sayıları	2000 Ruhsatlı Konut Açığı
KONYA	294.233	232.835	-61.398

Yine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)'in 9 büyük ilde konut talebi nasıl şekillenecek (2007 – 2011) ve konut sektörü ile ilgili göstergeler

2006 adlı araştırmalarında Konya şehri için bulunan değerler çizelge 5.2 ve çizelge 5.3'te gösterilmiştir (Anonim 4 2008).

Çizelge 5.2 2007 -2011 yılları arası konut talebi (Anonim 4 2008)

İL	**Hane Halkı Sayısı Artışı Kaynaklı Konut İhtiyacı(bin)**	**Kentsel Dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı(bin)**	**Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı (Bin)**	**Toplam (Bin)**
KONYA	85	45	18	148

Çizelge 5.3 Konut Sektörü İle İlgili Göstergeler 2006 (Anonim 4 2008)

İL	**Kentsel Alanlarda Konut Sorunu**	**İnşaat İzni Olmayan Konut Sayısı**	**2015 Yılında 50 Yaş ve Üstü Konut Sayısı**	**Kiracı Hane Halk Sayısı (2005)**	**Konut Kredisi Kullanımı Adet**	**Kişi Başı Gelir Dolar Sabit Fiyatlarla**	
						2006	**2015**
KONYA	417283	131000	120000	97784	4286	4000	5.4

2000-2010 yılı Konya ilinde konut ihtiyacı ve artışı çizelge 5.4'te gösterilmiştir (İmo Konut Raporu 2008).

Çizelge 5.4 Konya İlinde Konut İhtiyacı ve Artışı (İmo Konut Raporu)

İL	KONUT İHTİYACI		2000-2010 ARTIŞI
	2000	2010	
KONYA	294.233	383.831	89.598

5.2. Konya'da TOKİ Toplu Konut Uygulamaları

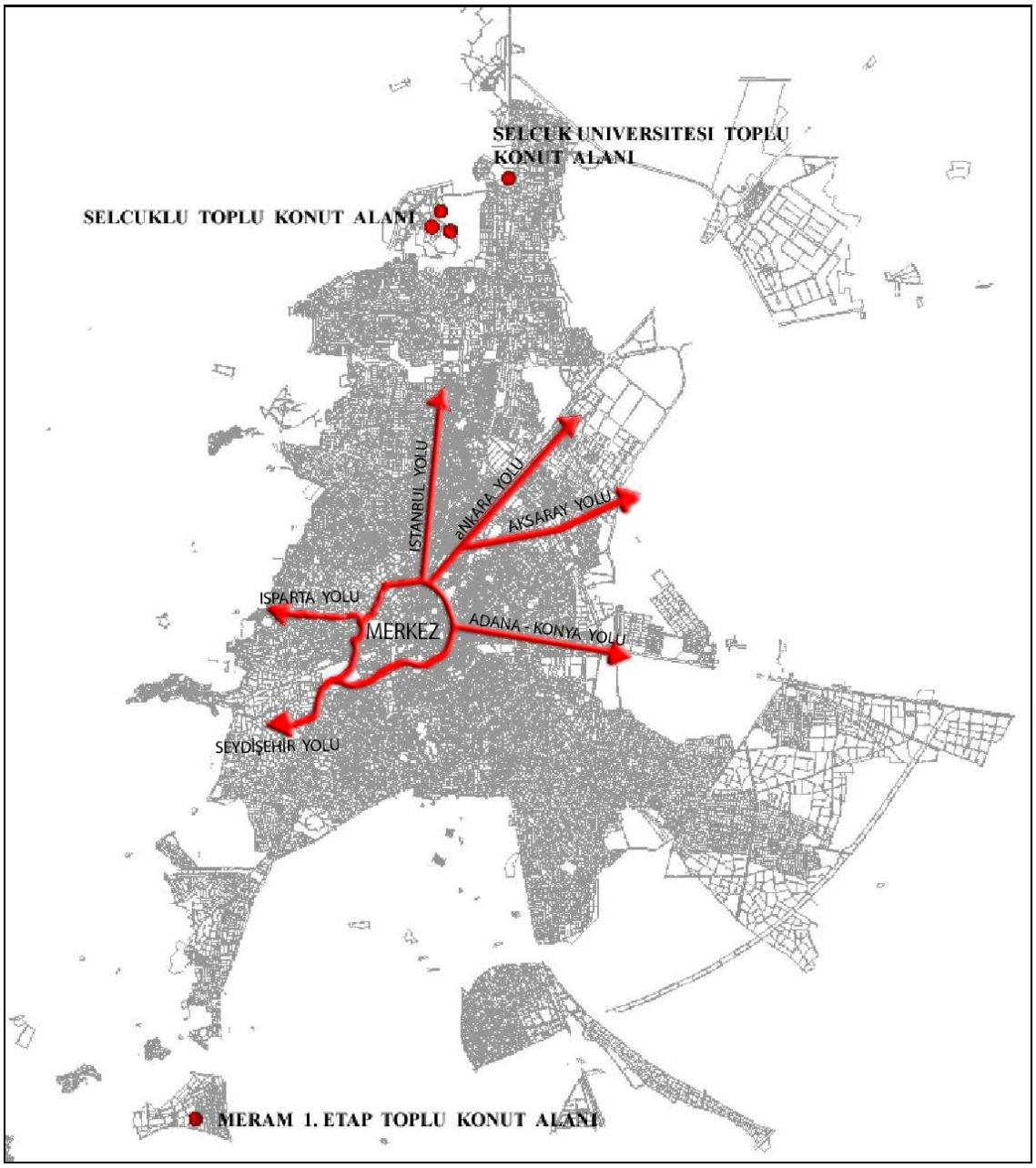
Özellikle son yıllarda Türkiye'nin her kesiminde olduğu gibi Konya'da da T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından üretilen toplu konutların hızla arttığı görülmektedir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Konya'da merkez ilçelerinde yaptığı toplu konutlar çizelge 5.5'de gösterilmiştir.

Çizelge 5.5 TOKİ Konya İli Merkez İlçelerindeki Toplu Konut Uygulamaları (Web İletisi 10)

Toki Konya İli Merkez İlçeleri Toplu Konut Uygulamaları.

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut sayısı	Seviye
Konya İli Meram İlçesi 27316 Ada 1 Parselde yapılacak 1036 Adet Konut ile Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi (Yoksul grubuna yönelik)	Alt Gelir Grubu	İhale ilan aşamasında		1.036	%0
Konya Meram 1. Etap	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	Eryapı San. Ve Tic.Koll.Şti- Necmettin Eryılmaz Ve Ortağı	972	%82
Konya Meram 2.Etap, ilköğretim(24), 2 cami, sağlık ocağı	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında		974	%0
Konya Merkez Selçuklu 1. Bölge	İdare konut uygulaması	İnşaatı tamamlandı	Seha İnş.Müh.Mad. Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	320	%100
Konya Merkez Selçuklu 2. Bölge	İdare konut uygulaması	İnşaatı tamamlandı	Seha İnş.Müh.Mad. Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	960	%100
Konya Merkez Selçuklu 3. Bölge + sosyal donatı (ilköğretim(24), lise, ticaret, kreş, cami, sağlık ocağı, açık kapalı spor salonları)	Alt Gelir Grubu	İnşaatı tamamlandı	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.	736	%100
Konya Selçuk Üniversitesi 528 Adet Konut ve Sosyal Donatı	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Karataş İnş.Mak.Ve San.Tic.A.Ş.	528	%97
Konya Selçuklu Yazır Mah. (Alt Gelir)	Alt Gelir Grubu	İnşaat aşamasında	Kom-Yapı Hazırbeton Prefabrik İnş. A.Ş.	640	%91

Alan çalışmasında incelenen TOKİ toplu konut Uygulamalarının Yerleri Şekil 5.2'de gösterilmiştir :



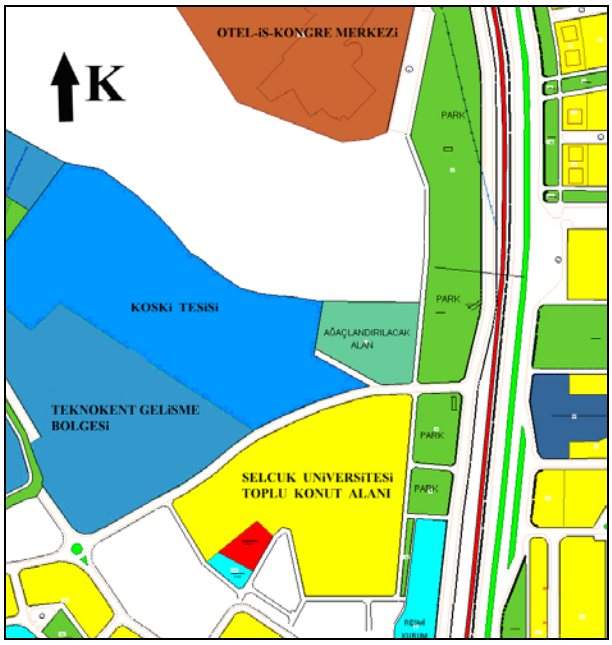
Şekil 5.2 İncelenen TOKİ Konya Merkez Toplu Konut Uygulamaları (Konya Büyükşehir Belediyesi 2008)

5.2.1. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanı

Yer seçimi ilkesi

Selçuk Üniversitesi TOKİ toplu konutları; Konya Selçuklu ilçesi sınırları içinde; Yazır Mahallesinde İstanbul Yolunun batısında, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından, Selçuk Üniversitesinin konut ihtiyacına yönelik yapılmıştır. Yapımı; Karataş İnşaat Makine ve Sanayi Ticaret A.Ş.'ye verilmiştir. 2005 mayıs ayında başlanan Toplu Konut Uygulaması 365 iş günü içinde tamamlanmıştır.

Toplu Konut alanının doğu tarafında içten dışa doğru park, yol, tramvay hattı ve İstanbul Karayolu bulunmaktadır. Arsanın batı ve güney tarafı parklarla çevrilmiştir. Güneybatı kısmında villalar bulunmaktadır. Kuzeyi ise 15 m'lik bir yol ile çevrilmiştir. Arsanın kuzeybatısı Koski Tesisi ve Teknokent Gelişme Bölgesidir. Yine arsanın kuzey tarafı içten dışa doğru ağaçlandırılacak alan, hipodrom, Rixos Otel ile sınırlanmaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı İmar Planı (Konya Büyükşehir Belediyesi 2009)

Toplu konut alanı 110.826 m² alan üzerine konumlandırılmıştır. Toplu konut alanında güneydoğudan kuzeybatıya artan yaklaşık % 4,5'luk bir eğim bulunmaktadır. Şehir merkezine yaklaşık 14.30 km uzaklıkta, Selçuk Üniversitesi Kampusüne ise yaklaşık 2 km uzaklıkta yer almaktadır. Toplu konut alanı yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve az yağışın egemen olduğu karasal iklimde bulunmaktadır. Hakim rüzgar kuzey-kuzeydoğu yönünden esmektedir.

Toplu konut alanı tramvay hattına ve İstanbul Karayoluna (şehirlerarası yol) paralel konumlandırılması nedeniyle yerleşke dışından kolaylıkla algılanabilmektedir (Resim 5.1).

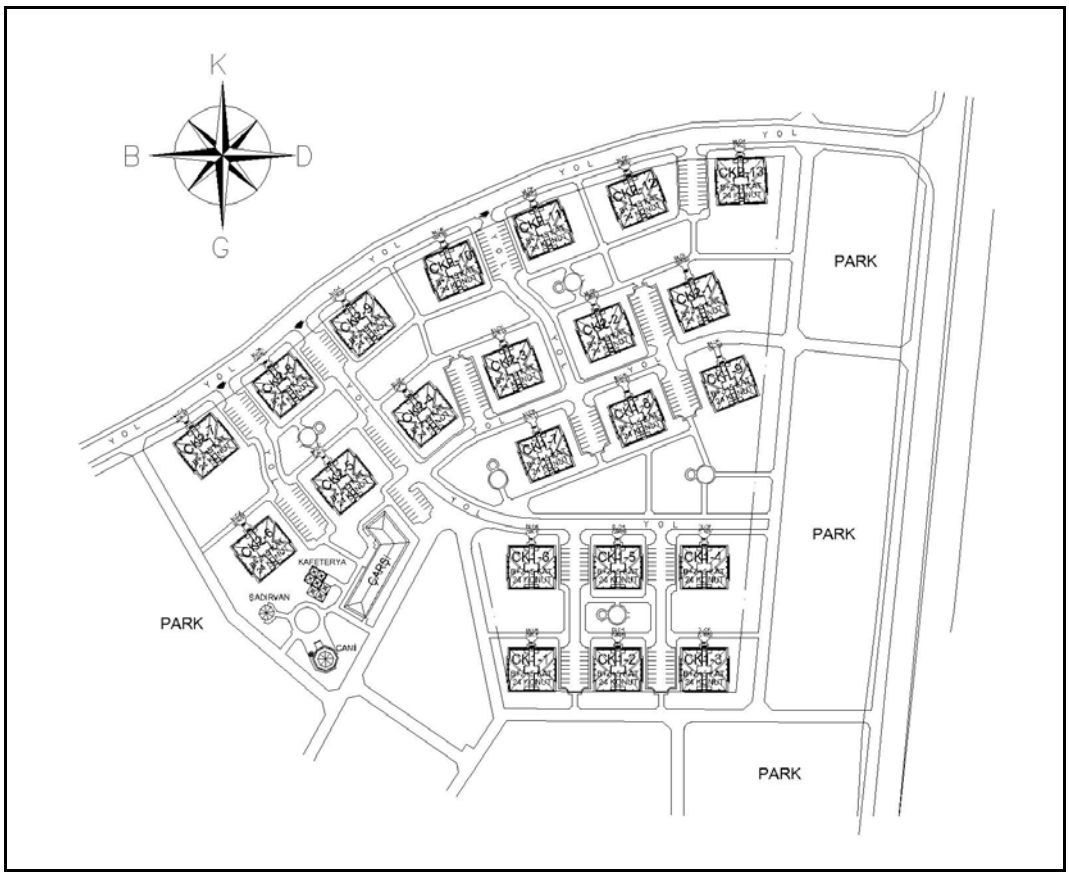


Resim 5.1 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanından Görünümler

Toplu konut alanına tramvay, dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. Toplu konut alanının yakın çevresinde tarihi eser bulunmamaktadır. Toplu konut alanı için gerekli olan alt yapılar mevcuttur. Toplu konut alanı için emsal değeri 1 olarak verilmiştir.

Dış mekan planlama ilkeleri

Proje bünyesinde; 22 adet blok, kafeterya, cami+şadırvan, ticaret merkezi (çarşı), çocuk oyun alanları, açık otopark ve yeşil alan planlanmıştır (Şekil 5.4).



Şekil 5.4 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

Projede CK1 ve CK2 tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi bulunmaktadır. Arsaya 9 adet CK1 tipi blok, 13 adette CK2 tipi blok olmak üzere toplam 22 adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar Z+5 kattan oluşmaktadır ve her blokta 24 daire bulunmaktadır. Toplamda ise 528 adet daire vardır. 1 konutta 4 kişilik ailelerin yaşadığı kabul edilirse; Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanında 2112 kişinin yaşadığı kabul edilebilir.

Bloklar yerleştirilirken apartman girişleri arsanın kuzey-kuzeybatı yönlerine gelecek şekilde yönlendirilmiştir. Konya'da hakim rüzgar yönü kuzey – kuzeydoğu olduğundan özellikle kış aylarında kullanıcıları olumsuz etkilemektedir. Toplu konut alanının 62948 m2'lik kısmı yeşil alan olarak ayrılmıştır. Kişi başına yaklaşık 29.80 m2 yeşil alan düşmektedir.

Projede 2 konuta 1'er tane otopark olmak üzere toplam 264 adet konutlar için açık otopark tasarlanmıştır. Ayrıca dini tesis için 1 adet, çarşı için 21 adet ve kafeterya içinde 2 adet olmak üzere toplam 24 adet sosyal donatılar için açık otopark çözülmüştür. Otoparklar blok aralarına yerleştirilmiştir. Otoparklar 500x250 cm olup bir aracın rahatlıkla sığabileceği ölçüdedir. Otopark alanı yaklaşık 5750 m2'dir. Oto yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak oto-yaya ayrımı yapılmıştır. Otoparklarda engelli kişilere yönelik tedbirler alınmamıştır.

Toplu Konut Alanı için 5 adet çocuk oyun alanı tasarlanmış ve blok aralarına serpiştirilmiştir. Yaklaşık 4,4 bloğa 1 adet oyun parkı düşmektedir. Toplu konut alanı için, sonradan plan dışı spor alanı (basketbol) eklenmiştir.

Toplu konut alanında planlanan sosyal donatı alanlarından; çarşı, cami +şadırvan, kafeterya toplu konut alanının güneybatı kısmında toplanmıştır. Bloklara eşit erişim mesafesinde değildir. Resim 5.2'de Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında bulunan sosyal donatılar gösterilmektedir.

Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanında Bulunan Sosyal Donatılardan Görünümler



a) Şadırvandan Görünüm



b) Kafeteryadan Görünüm



c) Camiden Görünüm



d) Çarşıdan Görünüm



e)Otoparkdan Görünüm



f) Çocuk oyun alanından Görünüm

Resim 5.2 Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanında Bulunan Sosyal Donatılardan Görünümler (2007)

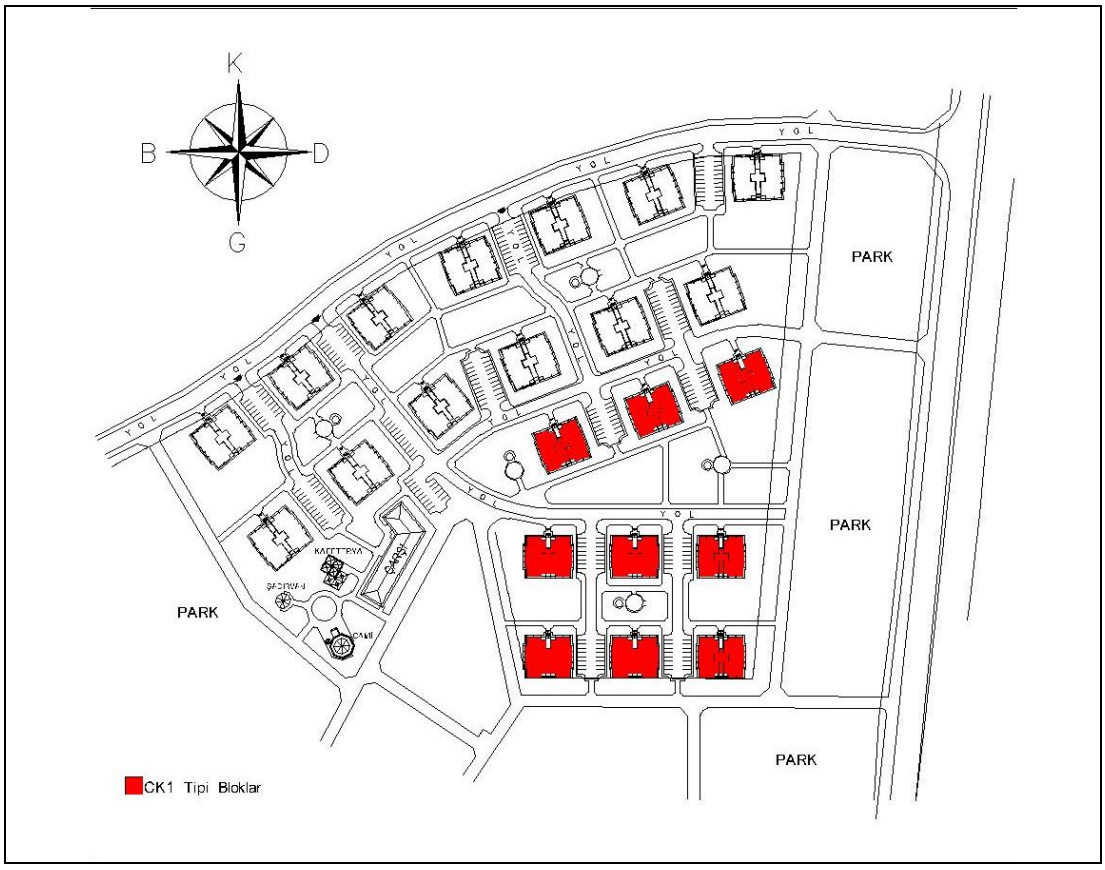
İç mekan planlama ilkeleri

CK1 tipi konutu

Bu bölümde CK1 tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanında CK1 tipi konutundan 9 adet yerleştirilmiştir (Şekil 5.5).



Şekil 5.5 CK1 Tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

CK1 tipi konutu; bodrum +zemin +5 kattan oluşmaktadır. Bir katta 4 daire, bir blokta ise toplam 24 daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında ise 216 adet CK1 tipi daire bulunmaktadır (Resim 5.3).



Resim 5.3 CK1 tipi konutundan görünümler

Blok girişleri binanın ortasından arsanın kuzey - kuzeybatı yönüne yönlendirilmiş ve bir saçakla belirginleştirilmiştir. Blok girişinden önce bir çarpma kapı yardımı ile rüzgarlığa ulaşılmaktadır. Rüzgarlıktan ise ikinci bir kapı yardımıyla genel kat holüne geçilmektedir. CK1 tipi konutunda; 1 adet genel merdiven, 1 adet yangın merdiveni ve 2 adette asansör planlanmıştır. Asansörler yan yana planlanmış olup hemen karşısında genel merdiven bulunmaktadır. Apartman genel giriş holünün hemen karşısında bütün dairelerin ortak kullanabileceği yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveni bir kapı ile korunumludur. Dairelere genel kat holünden ulaşılmaktadır. Çizelge 5.6'da CK1 tipi konutuna ait blokların genel bilgileri verilmiştir.

Çizelge 5.6 CK1 Tipi Konutu Genel Bilgiler

Blok Adedi	9
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+5
Kattaki Daire Adedi	4
Bir Dairedeki Oda Sayısı	4
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	1
Bir Bloktaki Toplam Daire Adedi	24
Konut Brüt Alanı (Bir Daire)	129.26 m2
Konut Balkon Brüt Alanı	4.94 m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

CK1 tipi konutu; bodrum katında kapıcı dairesi, sığınak, su deposu + hidrofor ve elektrik pano odası çözülmüştür. Bodrum kat yüksekliği net 2.65 m'dir. Kapıcı dairesi diğer katlardaki dairelerle aynı büyüklüktedir sadece balkonu yoktur. Şekil 5.6'da CK1 tipine ait bodrum kat planı gösterilmektedir.



Şekil 5.6 CK1 Tipi Konutu Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

CK1 tipi konutunda bulunan daireler 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve balkondan oluşmaktadır. Daire kat yükseklikleri 2.65 m olup; banyo ve tuvalette asma tavan nedeniyle 2.35 m'ye düşmektedir. Daireye girişte bir giriş holü yardımıyla mutfak ve salona ulaşılmaktadır. Mutfaktan kullanılan 1 adet balkon bulunmaktadır. Dairede başka balkon bulunmamaktadır. Giriş holünden koridora bağlantı vardır. Bu koridordan ise diğer 3 odaya, banyoya ve tuvalete ulaşılmaktadır. Bu 3 oda yatak odası olarak tefriş edilmiştir. Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan yana ve ortak bir havalandırma bacasıyla bağlantılı olarak yerleştirilmiştir. Dairelerde mutfak dolapları yapılmış olarak teslim edilmiştir. Antrede gömme dolap yapılacak şekilde vestiyer yeri bırakılmıştır.

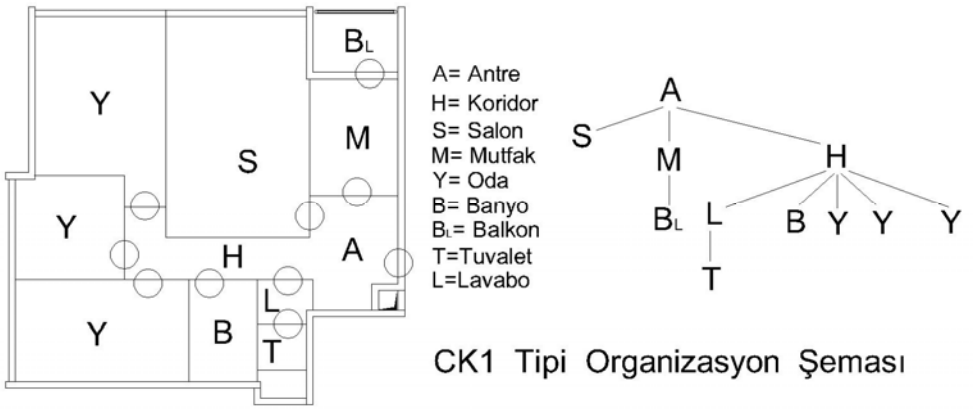
Ayrıca daire giriş kapılarının yanında her daire için ayrı tasarlanmış şaft kapakları bulunmaktadır (Şekil 5.7).



Şekil 5.7 CK1 Tipi Konutu Normal Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

Mekanlar arası ilişkiler

Şekil 5.8'de CK1 tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri açıklanmıştır.



Şekil 5.8 CK1 Tipi Konutu Organizasyon Şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.7'de CK1 tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.7 CK1 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
CK1 Tipi Konutu	**Salon**	27.93 m2 (4.20 x 6.65 m)	129.26 m2 toplam alan (1 daire)
	Mutfak	9.10 m2 (2.60 x 3.50 m)	
	Oda 1	19.63 m2 (3.90 x 4.75 m)	
	Oda 2	9.90 m2 (3.00 x 3.30 m)	
	Oda 3	15.60 m2 (3.00 x 5.20 m)	
	Banyo	5.70 m2 (1.90 x 3.00 m)	
	lv-wc	3.36 m2 (1.40 x 1.20 m x 2)	
	Giriş	8.40 m2 (2.60 x 3.48 m)	
	Koridor	7.83 m2 (1.20 x 5.70 m)	
	Balkon	4.68 m2 (1.90 x 2.60 m)	

CK2 tipi konutu

Bu bölümde CK2 tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

CK2 tipi konutundan Selçuk Üniversitesi toplu konut alanına 13 adet yerleştirilmiştir (Şekil 5.9).



Şekil 5.9 CK2 Tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

CK2 tipi konutu; bodrum +zemin +5 kattan oluşmaktadır. Bir katta 4 daire bir blokta ise toplam 24 daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında ise 312 adet CK2 tipi daire bulunmaktadır.

Blok girişleri CK1 tipi konutunda olduğu gibi arsanın kuzey - kuzeybatı yönüne yönlendirilmiş, binanın ortasından verilmiş ve bir saçakla belirginleştirilmiştir (Resim 5.4).



Resim 5.4 CK2 tipi Konutundan Görünümler

CK2 tipi konutundaki merdivenlerin, asansörlerin ve dairelerin konumlandırılışı CK1 tipi konutları ile aynıdır. Çizelge 5.8'de CK2 tipi konutuna ait blokların genel özellikleri verilmiştir.

Çizelge 5.8 CK2 Tipi Konutu Genel Bilgiler

Blok Adedi	13
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+5
Kattaki Daire Adedi	4
Bir Dairedeki Oda Sayısı	4
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	1
Bir Bloktaki Toplam Daire Adedi	24
Konut Brüt Alanı (1 daire)	145.27 m2
Konut Balkon Brüt Alanı	4.68 m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

Binanın bodrum katında yine CK1 tipi konutlarında olduğu gibi sığınak, elektrik odası, kapıcı dairesi ve su deposu + hidrofor çözülmüştür. Fakat yerleşim

düzeni CK1 tipinden farklıdır. Sığınak için bir adet sığınak holü tasarlanmıştır ve bu sığınak holünden 2 ayrı kapı yardımı ile sığınak mekanlarına ulaşılmaktadır (Şekil 5.10).



Şekil 5.10 CK2 Tipi Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

CK2 tipi konutlarının plan tipleri incelendiğinde; odaların sayısı, konumlandırılışı CK1 tipi ile aynıdır. CK2 tipi konutlarını; CK1 tipi konutlarından ayıran en önemli özellik m2 olarak daha büyük olması, mutfak balkonuna salondan da çıkış olması ve ebeveyn yatak odasından kullanılan özel duşun bulunmasıdır (Şekil 5.11).



Şekil 5.11 CK2 Tipi Normal Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

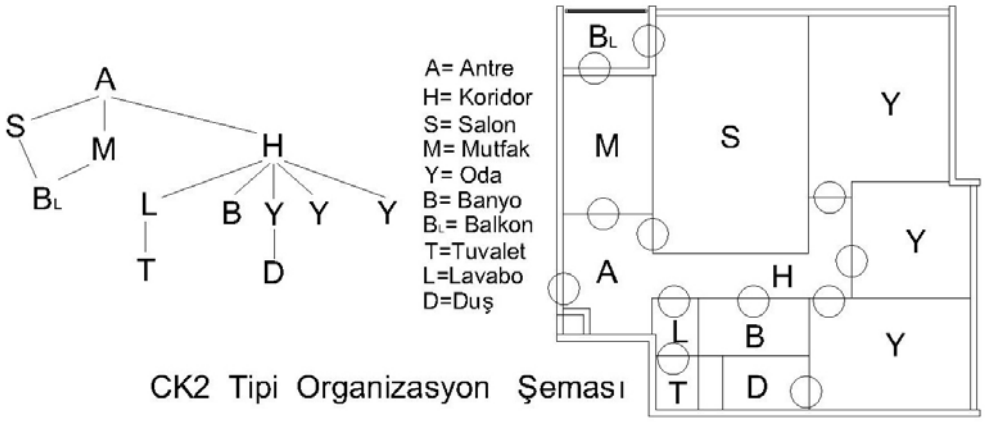
Resim 5.5'te CK2 tipi konutundan iç mekan görüntüleri verilmiştir.

CK2 Tipi Konutu İç Mekan Görünümleri	
	
a) Salondan Görünüm	b) Mutfaktan Görünüm
	
c) Çalışma Odasından Görünüm	d) Çocuk Odasından Görünüm
	
e)Banyodan Görünüm	f) Lavobadan Görünüm

Resim 5.5 CK2 tipi konutu iç mekandan görünümler

Mekanlar arası ilişkiler

Şekil 5.12'de CK2 tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri şekillerle açıklanmıştır.



Şekil 5.12 CK2 Tipi Konutu Organizasyon Şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.9'da CK2 tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.9 CK2 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
CK2 Tipi Konutu	**Salon**	32.18 m2 (4.50 x 7.15 m)	140.59 m2 toplam alan (bir daire)
	Mutfak	10.66 m2 (2.60 x 4.15 m)	
	Oda 1	21.39 m2 (4.20 x 4.95 m)	
	Oda 2	11.72 m2 (3.30 x 3.55 m)	
	Oda 3	16.00 m2 (3.30 x 4.85 m)	
	Banyo	5.12 m2 (1.65 x 3.10 m)	
	tuvalet	3.84 m2 (1.20 x 1.60 m x 2)	
	Duş	3.75 m2 (1.50 x 2.50 m)	
	Giriş	8.77 m2 (2.60 x 3.62 m)	
	Koridor	9.36 m2 (1.20 x 6.10 m)	
	Balkon	4.68 m2 (1.80 x 2.60 m)	

Yapım sistemi

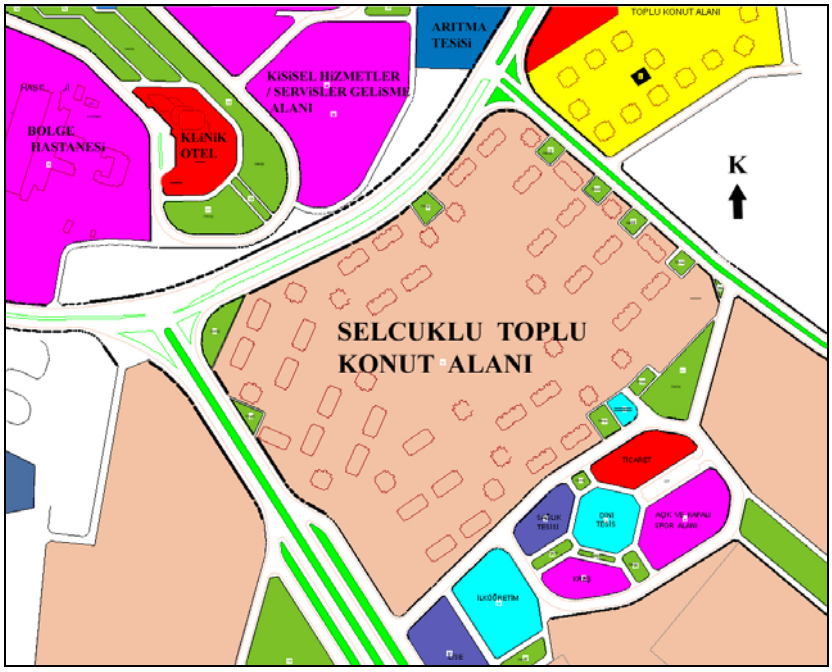
Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanında bulunan konutlar tünel kalıp sistem ile inşa edilmiştir.

5.2.2.Selçuklu toplu konut alanı

Yer seçimi ilkesi

Selçuklu toplu konutları; Konya Selçuklu ilçesi sınırları içinde; Yazır Mahallesinde, Ali Demirtaş Sokakta; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından alt gelir ve yoksul gruba yaptırılmıştır.

Toplu Konut alanının kuzeybatısında onkoloji hastanesi yapılmakta, kuzeydoğusunda TOKİ Selçuklu Yazır Mahallesi 640 konut ile genel, adaiçi altyapı ve çevre düzenleme projesi, güneydoğusunda eczane, okul, sağlık ocağı ve Azra Tatil Köyü bulunmaktadır (Şekil 5.13).



Şekil 5.13 Selçuklu Toplu Konut Alanı İmar Planı (Konya Büyükşehir Belediyesi 2009)

Proje 1.bölge, 2.bölge ve 3.bölge olmak üzere 3 etap halinde gerçekleştirilmiştir. 1. ve 2. bölgenin yapımı Seha İnş. Müh. Mad. Tur. San.Ve Tic. A.Ş.'ye; 3.bölgenin yapımı ise Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.'ye verilmiştir. Toplu Konut Alanı; 2006 yılında yapılmıştır. Şehir merkezine yaklaşık 12.30 km uzaklıkta yer almaktadır.

Toplu konut alanı 201.565 m2'lik alan üzerine konumlandırılmıştır. Arsada güneydoğudan kuzeybatıya artan yaklaşık % 3.73'lük eğim bulunmaktadır. Toplu konut alanı yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve az yağışın egemen olduğu karasal iklimde bulunmaktadır. Hakim rüzgar kuzey-kuzeydoğu yönünden esmektedir. Toplu konut alanı tramvay hattına ve İstanbul Karayoluna yaklaşık 2.35 km uzaklıkta konumlandırılmıştır ve bu nedenle tramvay hattından Selçuklu Toplu Konutlarına servis ile ulaşım sağlanmaktadır. Resim 5.6'da toplu konut alanına ait genel görünüm yer almaktadır.



Resim 5.6 Selçuklu Toplu Konutları Genel Görünüm (Web İletisi 16)

Toplu konut alanının yakın çevresinde tarihi eser bulunmamaktadır. Toplu konut alanı için gerekli olan alt yapı mevcuttur. Toplu konut alanı için emsal değeri 0.90 olarak verilmiştir.

Dış mekan planlama ilkeleri

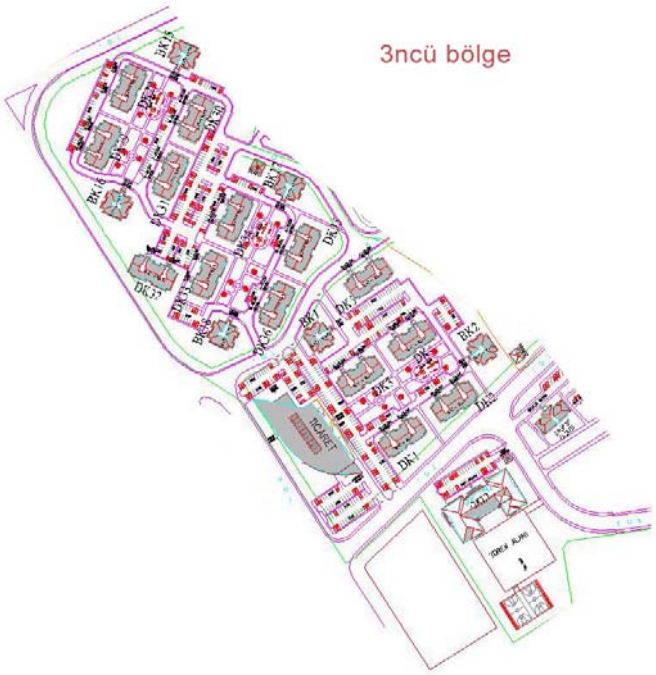
Proje bünyesinde çocuk oyun alanları, oturma alanları, spor alanları, otoparklar, ilköğretim okulu, alışveriş merkezi ve sağlık ocağı çözülmüştür (Şekil 5.14)



a.Selçuklu Toplu Konutları 1.Bölge Vaziyet Planı (Web İletisi 15)



b.Selçuklu Toplu Konutları 2.Bölge Vaziyet Planı (Web İletisi 15)



c. Selçuklu Toplu Konutları 3.Bölge Vaziyet Planı (Web İletisi 15)



d.Selçuklu Toplu Konut Alanı 1., 2. ve 3. bölge vaziyet planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)

Şekil 5.14 Selçuklu Toplu Konut Alanı Vaziyet Planları

Proje bünyesinde BK ve DK tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi bulunmaktadır. 1.bölgede 4 adet BK tipi ve 4 adette DK tipi olmak üzere toplam 8 blok; 2.bölgede 8 adet BK tipi ve 18 adette DK tipi olmak üzere toplam 26 adet blok; 3. bölgede 6 adet BK tipi ve 14 adette DK tipi olmak üzere toplam 20 adet blok bulunmaktadır. 3 bölgede toplam 18 adet BK tipi, 36 adette DK tipi konut bulunmaktadır. DK tipi konutları iki DK tipi bloğun yan yana konumlandırılmış şeklidir ve bloklar DK1-A, DK1 –B şeklinde isimlendirilmiştir. BK tipi konutu bodrum+zemin+11 kattan oluşmakta ve bir blokta 48 daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında toplam 864 adet Bk tipi konut bulunmaktadır. DK tipi konutu ise bodrum+zemin+7 kattan oluşmakta ve bir blokta 16x2 = 32 adet DK tipi daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında ise toplam 1152 adet DK tipi daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında BK ve DK tipi konutlarından toplam 2016 adet daire bulunmaktadır. 1 dairede 4 kişilik ailelerin yaşayacağı kabul edilirse toplu konut alanında toplam 8064 kişinin yaşadığı kabul edilebilir.

Proje bünyesinde bulunan 864 adet BK tipi konutu için 288 adet otoparka ihtiyaç vardır. Çünkü BK tipi konut alanı 100 m2den küçüktür. 1152 adet DK tipi konutuna ise 576 adet otopark gereklidir çünkü DK tipi konut alanı 100m2'den büyüktür. Toplu konut alanında 864 adet konutlar için otopark ihtiyacı bulunmaktadır. Toplu konut alanında toplam 1440 adet otopark çözümlenmiştir. Otopark alanı yaklaşık 23747 m2'dir. Otoparklar 250x500 cm ölçülerindedir. Oto yollarının etraflarına kaldırımlar yapılmış, oto-yaya ayrımı yapılmıştır. Otoparklarda engelli kişilere yönelik tedbirler alınmamıştır.

Toplu konut alanında 141.356 m2'lik yeşil alan bulunmaktadır. Kişi başına yaklaşık 17.52 m2'lik yeşil alan düşmektedir. Resim 5.7'de Selçuklu Toplu Konut Alanında bulunan sosyal donatılardan görünümler verilmiştir.

Selçuklu Toplu Konut Alanında Bulunan Sosyal Donatılardan Görünümler	
	
a) İlköğretim okulundan görünüm	b) Sağlık Ocağından Görünüm
	
c) Çocuk Oyun Alanları	d) Alışveriş Merkezi
	
e)Otoparklardan Görünüm	f) Spor Alanlarından Görünüm

Resim 5.7 Selçuklu Toplu Konut Alanındaki Sosyal Donatılardan Görünümler

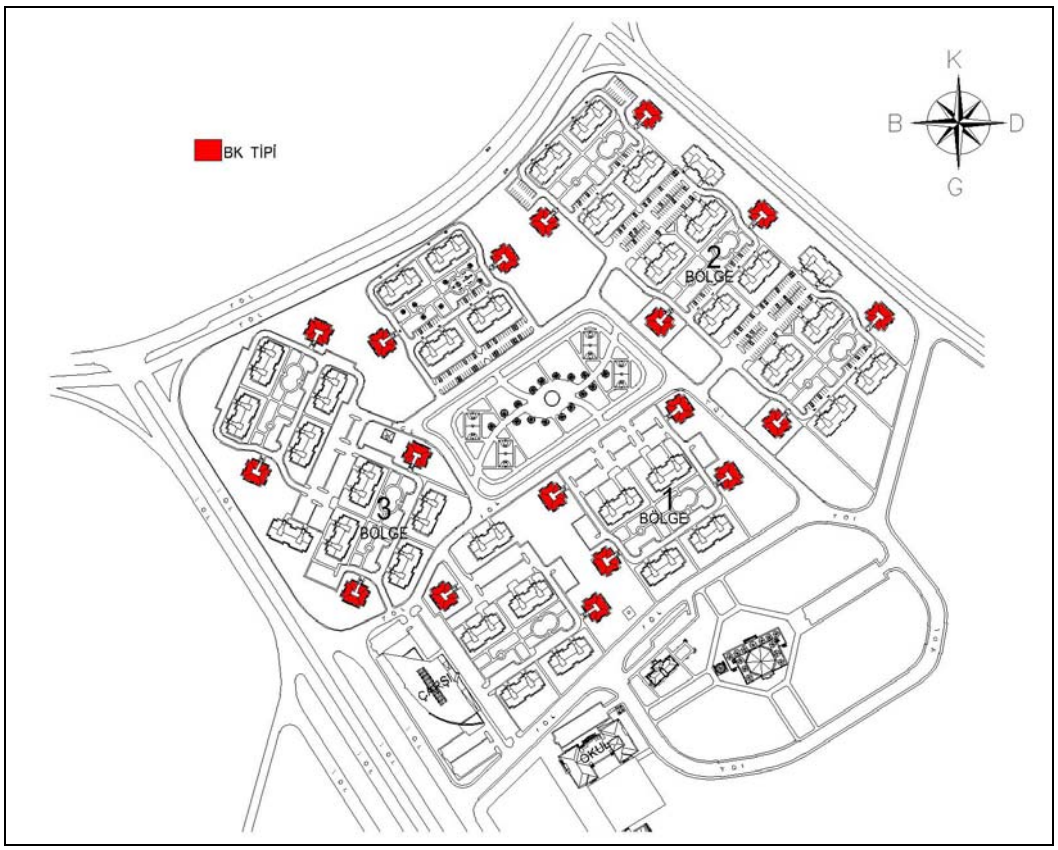
İç mekan planlama ilkeleri

BK tipi konutu

Bu bölümde BK tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

Selçuklu Toplu Konut Alanında toplam 18 adet BK tipi konutu bulunmaktadır. Bunlardan 4 tanesi 1.bölge Selçuklu Toplu Konut Alanında; 8 tanesi 2. bölge toplu konut alanında; 6 tanesi de 3. bölge toplu konut alanında bulunmaktadır (Şekil 5.15).



Şekil 5.15 BK Tipi Konutunun Vaziyet Planındaki Yerleri (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

BK tipi konutu; bodrum +zemin +11 kattan oluşmaktadır. Bir katta 4 daire, bir blokta ise toplam 48 daire bulunmaktadır. 1. bölgede 192 adet, 2. bölgede 384 adet, 3. bölgede ise 288 adet olmak üzere toplu konut alanında toplam 864 adet BK tipi daire bulunmaktadır (Resim 5.8).



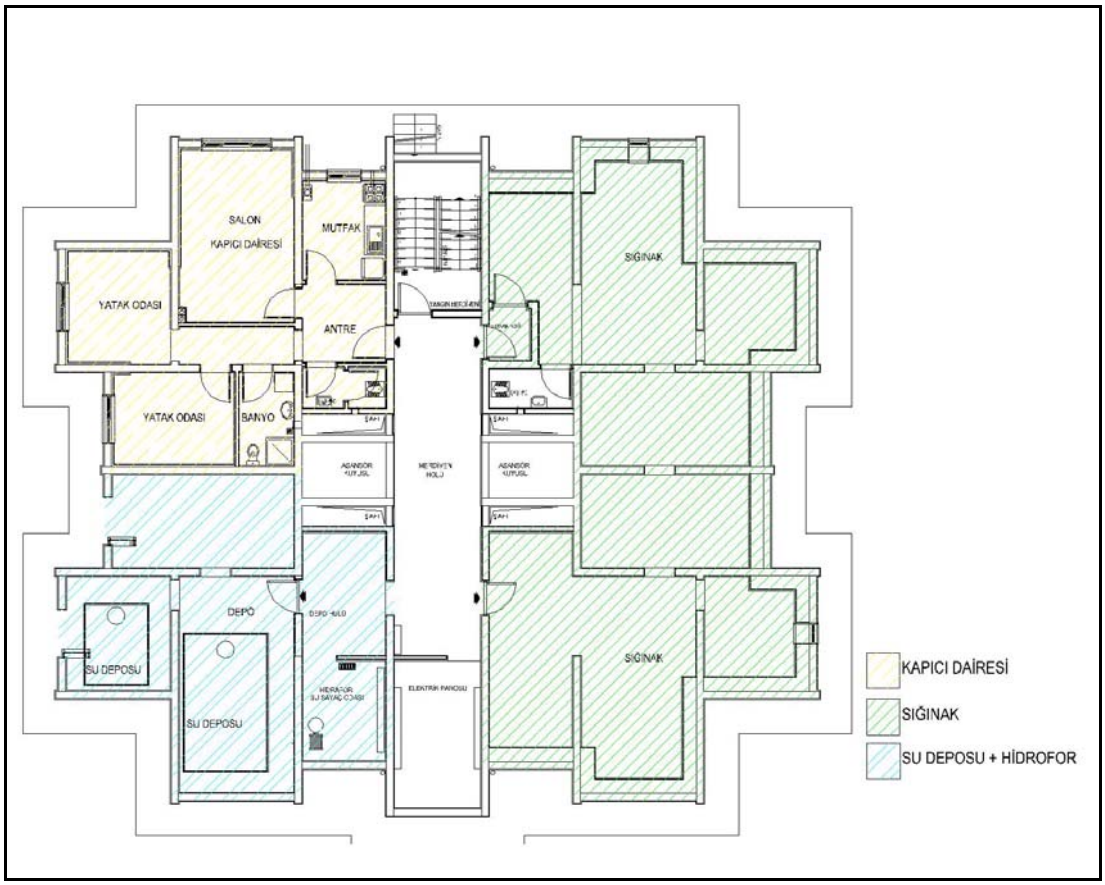
Resim 5.8 BK Tipi Konutundan Görünümler

Blok girişinden önce bir kapı yardımı ile rüzgarlığa ulaşılmaktadır. Rüzgarlıktan ise; ikinci bir kapı yardımıyla genel kat holüne geçilmektedir. BK tipi konutunda; 1 adet genel merdiven, 1 adet yangın merdiveni ve 2 adette asansör planlanmıştır. Asansörler karşı karşıya planlanmıştır. Yangın merdiveni ile genel merdiven ise karşı karşıya planlanmıştır. Yangın merdiveni ve genel merdiven bir kapı ile korunumludur. Dairelere genel kat holünden ulaşılmaktadır. Çizelge 5.10'da BK tipi konutuna ait blokların genel bilgileri verilmiştir.

Çizelge 5.10 BK Tipi Konutu Genel Bilgiler

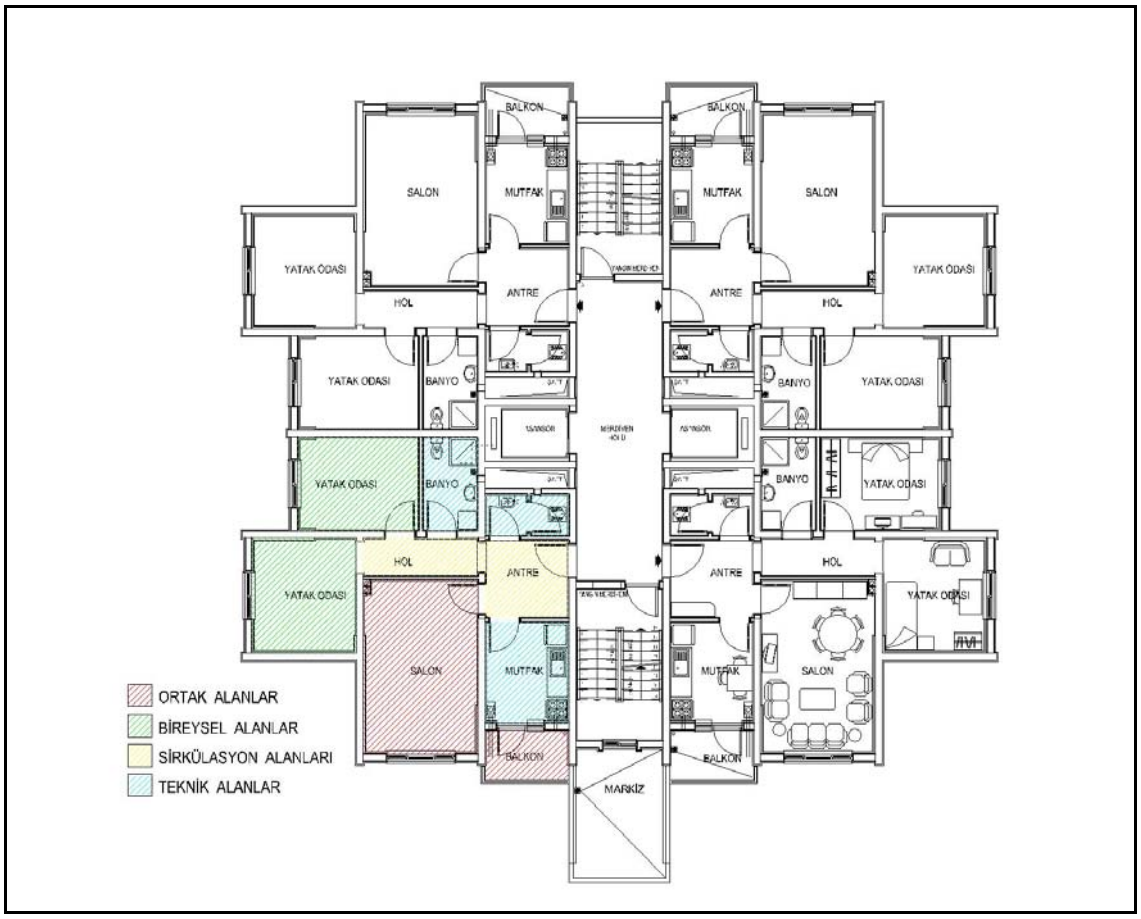
Blok Adedi	18
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+11
Kattaki Daire Adedi	4
Bir Dairedeki Oda Sayısı	3
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	1
Bir Bloktaki Toplam Daire Adedi	48
Konut Brüt Alanı (1 daire)	73.98m2
Balkon Alanı	3.83.m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

Binanın bodrum katında kapıcı dairesi, sığınak, su deposu + hidrofor ve elektrik pano odası çözülmüştür. Sığınak için iki ayrı giriş verilmiştir ve ilk girişten önce sığınak holüne; sığınak holünden de sığınağa geçilirken, ikinci girişten direk sığınağa ulaşılmaktadır (Şekil 5.16).



Şekil 5.16 BK Tipi Konutu Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

Daireler 2 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve balkondan oluşmaktadır. Daire kat yükseklikleri 2.79 m'dir. Daireye girişte bir giriş holü yardımıyla mutfak, salon ve tuvalete ulaşılmaktadır. Mutfaktan kullanılan 1 adet balkon bulunmaktadır. Dairede başka balkon bulunmamaktadır. Giriş holünden koridora bağlantı vardır. Bu koridordan ise diğer 2 odaya ve banyoya ulaşılmaktadır. Bu 2 oda yatak odası olarak tefriş edilmiştir. Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan yana ve ortak bir havalandırma bacasıyla bağlantılı olarak yerleştirilmiştir. Dairelerde mutfak dolapları yapılmış olarak teslim edilmiştir (Şekil 5.17).



Şekil 5.17 BK Tipi Konutu normal kat planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi 2008)

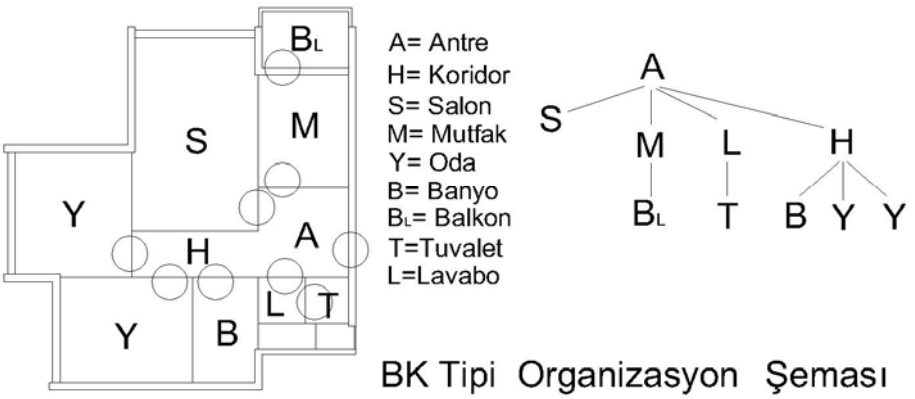
Resim 5.9'da Bk tipi konutuna ait iç mekan görüntüleri verilmiştir.

BK Tipi Konutu İç Mekan Görünümleri	
	
a) Antreden görünüm	b) Mutfaktan Görünüm
	
c) Salondan Görünüm	d) Koridordan Görünüm
	
e) Yatak Odasından Görünüm	f) Banyodan Görünüm

Resim 5.9 BK Tipi konutu iç mekandan görünümler

Mekanlar arası ilişkiler

Bu bölümde BK tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri şekillerle açıklanmıştır (Şekil 5.18).



Şekil 5.18 BK tipi konutu organizasyon şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.11'de BK tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.11 Bk Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
BK Tipi Konutu	**Salon**	16.50 m2 (3.30 x 5.00 m)	73.98 m2 toplam alan (1 daire)
	Mutfak	6.96 m2 (2.40 x 2.90 m)	
	Yatak Odası	9.45 m2 (2.70 x 3.00 m)	
	Yatak odası	9.90 m2 (3.00 x 3.30 m)	
	Banyo	4.32 m2 (1.60 x 2.70 m)	
	lv-wc	2.76 m2 (1.20 x 1.20 m)	
	Giriş	8.40 m2 (2.40 x 2.55 m)	
	Koridor	5.40 m2 (1.10 x 3.30 m)	
	Balkon	3.83 m2 (1.54 x 2.64 m)	

DK tipi konutu

Bu bölümde DK tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

Selçuklu Toplu Konut Alanında toplam 36 adet DK tipi konutu bulunmaktadır. Bunlardan 4 tanesi 1.bölge Selçuklu Toplu Konut Alanında; 18 tanesi 2. bölge toplu konut alanında; 14 tanesi de 3. bölge toplu konut alanında bulunmaktadır (Şekil 5.19).



Şekil 5.19 DK Tipi Konutunun Vaziyetteki Konumları (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2007)

DK tipi konutu; bodrum +zemin +7 kattan oluşmaktadır. DK tipi konutları; 2 aynı tip konutun birleşmesi ile elde edilmiştir. Konutların blok girişleri, merdivenleri, asansörleri ayrı olup; sadece bodrum katta sığınak ortak olarak

tasarlanmıştır. 1 katta 2 daire, bir blokta ise toplam 16x2 blok=32 daire bulunmaktadır. 1. bölgede 128 adet, 2. bölgede 576 adet, 3. bölgede ise 448 adet olmak üzere toplu konut alanında toplam 1152 adet DK tipi daire bulunmaktadır (Resim 5.10).



Resim 5.10 DK tipi konutundan görünümler

Blok girişinden önce bir kapı yardımı ile rüzgarlığa ulaşılmaktadır. Rüzgarlıktan ise; ikinci bir kapı yardımıyla genel kat holüne geçilmektedir. DK tipi konutunda; 1 adet genel merdiven, 1 adet yangın merdiveni ve 1 adette asansör planlanmıştır. Yangın merdiveni asansör ve genel merdivenle karşılıklı

konumlandırılmıştır. Asansör ve merdiven yan yana planlanmıştır. Yangın merdiveni bir kapı ile korunumludur. Dairelere genel kat holünden ulaşılmaktadır. Çizelge 5.12'de DK tipi konutuna ait blokların genel bilgileri verilmiştir:

Çizelge 5.12 DK Tipi Konutu Genel Bilgiler

Blok Adedi	72
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+7
Kattaki Daire Adedi	2
Bir Dairedeki Oda Sayısı	4
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	2
Bir Bloktaki Toplam Daire Sayısı	16
Bir Daire Brüt Alanı	129.48 m2
Balkon Alanı	4.35 m2 , 5.76 m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

DK tipi konutu arsaya 2 adet DK tipinin yan yana birleşmiş şekilde yerleştirilmiştir. Fakat binanın bodrum katında çözüm tam simetrik değildir. Bir bloğun altında kapıcı dairesi, sığınak, su deposu+hidrofor ve elektrik odası çözülürken, diğer bloğun altında sığınak, su deposu+hidrofor, elektrik odası ve ortak depo çözülmüştür (Şekil 5.20).



Şekil 5.20 DK Tipi Konutu Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi 2008)

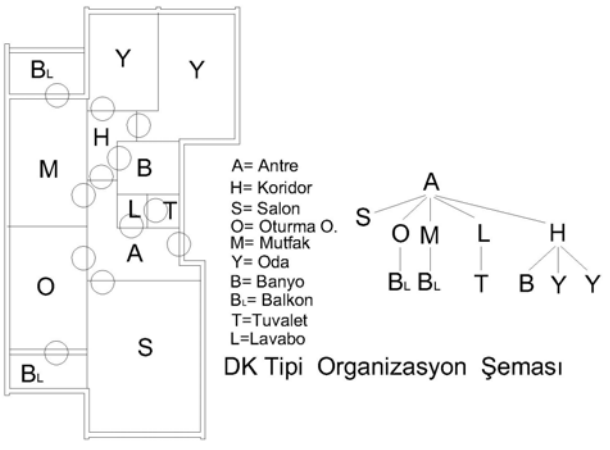
Daireler 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 adet balkondan oluşmaktadır. Daire kat yükseklikleri 2.79 m'dir. Daireye bir giriş holü yardımıyla mutfak, salon, oturma odası ve tuvalete ulaşılmaktadır. Mutfaktan ve oturma odasından kullanılan 1'er adet balkon bulunmaktadır. Antreden hole bağlantı vardır. Bu holden ise yatak odalarına ve banyoya ulaşılmaktadır. Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan yana ve ortak bir havalandırma bacasıyla bağlantılı olarak yerleştirilmiştir (Şekil 5.21).



Şekil 5.21 DK Tipi Konutu normal kat planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi 2008)

Mekanlar arası ilişkiler

Bu bölümde DK tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri şekillerle açıklanmıştır (Şekil 5.22).



Şekil 5.22 DK Tipi Konutu Organizasyon Şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.13'te DK tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.13 DK Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
DK Tipi Konutu	Salon	27 m2 (4.50 x 6.00 m)	128.22 m2
	Oturma odası	14.70 m2 (3.00 x 4.90 m)	
	Mutfak	15 m2 (3.00 x 5.00 m)	
	E.Yatak Odası	16 m2 (3.00 x 5.00 m)	
	Yatak odası	10.26 m2 (2.70 x 3.80 m)	
	Banyo	4.24 m2 (1.93 x 2.45 m)	
	lv-wc	2.82 m2 (1.10 x 1.20 , 1.20 x 1.25 m)	
	Antre	9.40 m2 (2.00 x 3.65 m)	
	Hol	3.78 m2 (1.10 x 2.65 m)	
	Balkon Ot.Od.	4.35 m2 (1.45 x 3.00 m)	
	Balkon Mutfak	5.76 m2 (1.80 x 3.00 m)	

Yapım sistemi

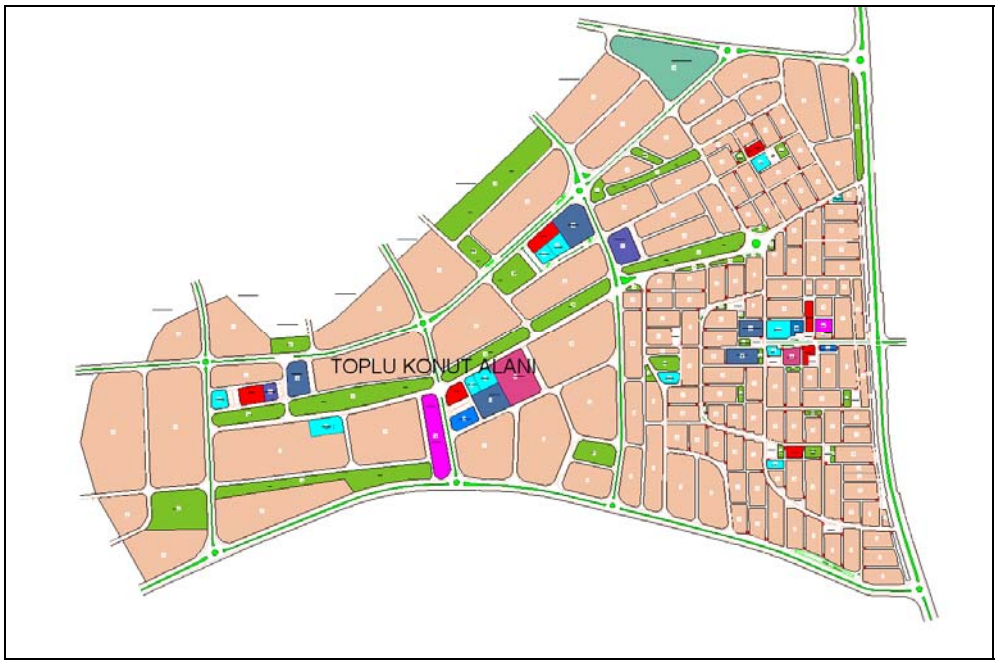
Selçuklu Toplu Konut Alanında bulunan konutlar tünel kalıp sistem ile inşa edilmiştir.

5.2.3. Meram 1.etap toplu konut alanı

Yer seçimi ilkesi

Meram 1.Etap toplu konutları; Konya Meram ilçesi sınırları içinde; Gödene Mahallesinde, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından alt gelir ve yoksul grubun konut ihtiyacına yönelik yapılmıştır. Yapımı; Eryapı San. ve Tic.Ltd.Şti.'ne verilmiştir. 08.08.2007 tarihinde yer teslimi yapılan toplu konut inşaatının yapım süresi 500 iş günüdür.

Toplu Konut alanının etrafı boş arazilerle çevrilidir (Şekil 5.23).



Şekil 5.23 Meram 1.Etap Toplu Konut Alanı İmar Planı (Konya Büyükşehir Belediyesi)

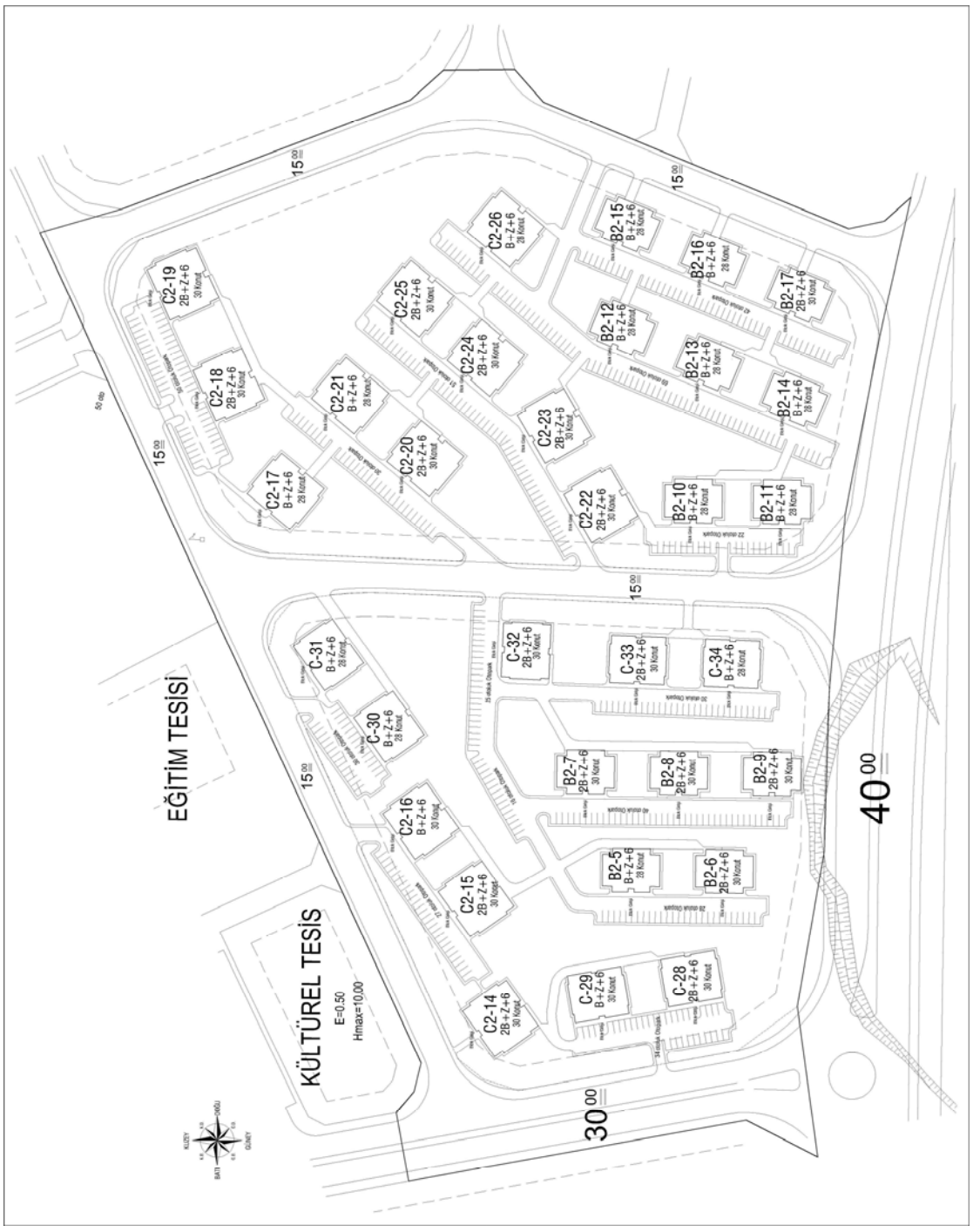
Toplu konut alanı 87003.52 m² alan üzerine konumlandırılmıştır. Toplu konut alanında güneydoğudan kuzeybatıya artan yaklaşık % 10.92'lik bir eğim bulunmaktadır. Toplu konut alanı yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve az yağışın egemen olduğu karasal iklimde bulunmaktadır. Hakim rüzgar kuzey-kuzeydoğu yönünden esmektedir.

Toplu konut alanının henüz kullanıma açılmamış olması ve yer seçimi nedeniyle toplu konut alanına ulaşım zor olmaktadır. Toplu taşıma araçları toplu konut alanının yaklaşık 3 km ilerisinde durmaktadır.

Toplu konut alanının yakın çevresinde tarihi eser bulunmamaktadır. Toplu konut bölgesi için gerekli olan alt yapı sağlanmıştır. Toplu konut alanı için emsal değeri 1.25 olarak verilmiştir.

Dış mekan planlama ilkeleri

Proje bünyesinde; 33 adet blok ve açık otoparklar planlanmıştır. Projede B2, C ve C2 tipi olmak üzere 3 farklı konut tipi seçilmiştir. Arsaya 13 adet B2 tipi blok, 7 adet C tipi blok ve 13 adette C2 tipi olmak üzere toplam 33 adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar eğim nedeniyle B+Z+6 kat ve 2B+Z+6 kattan oluşmaktadır. Bazı bloklarda 28 daire bazılarında ise 30 daire bulunmaktadır. Proje bünyesinde; 384 adet C2 tipi blok, 204 adet C tipi blok ve 374 adette B2 tipi blok bulunmaktadır. Toplamda ise 962 adet daire vardır. 1 konutta 4 kişilik ailelerin yaşayacağı kabul edilirse; Meram 1.Etap Toplu Konut Alanında 3848 kişinin yaşayacağı kabul edilebilir. Şekil 5.24'te Meram 1.Etap Toplu Konut Alanına ait vaziyet planı verilmiştir. Vaziyet Planında konut tipleri, kaç katlı oldukları ve hangi konutun kaç daireden oluştuğu üzerlerinde gösterilmiştir.



Şekil 5.24 Meram 1.Etap Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

Toplu konut alanında yaklaşık 45282 m2'lik alan yeşil alan olarak ayrılmıştır. Kişi başı yaklaşık 11.76 m2'lik yeşil alan düşmektedir. Resim 5.11'de toplu konut alanından genel bir görüntü verilmiştir.



Resim 5.11 Meram 1. Etap Toplu Konut Alanı Genel Görünüm

Meram 1.Etap Toplu Konut Alanı bünyesinde 494 adet otopark planlanmıştır. Otopark alanı yaklaşık 13567m2'dir. Otoparklar 250x500 cm ölçüsündedir. Otoyolların etrafına kaldırım yapılarak, oto-yaya yolu ayrımı yapılmıştır. Otoparklarda engellilere yönelik tedbirler alınmamıştır.

İç mekan planlama ilkeleri

B2 tipi konutu

Bu bölümde B2 tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

Meram 1.Etap Toplu Konut Alanında B2 tipi konutundan 13 adet yerleştirilmiştir (Şekil 5.25).



Şekil 5.25 B2 tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

B2 tipi konutu; bodrum+zemin+6 kattan oluşmaktadır. Eğim nedeniyle bazı bloklarda 2 adet bodrum katı çözümlenmiştir. Bir katta 4 daire bulunmaktadır.

Tek bodrum kata sahip bloklarda; bir blokta toplam 28 daire bulunurken, 2 bodrum kata sahip bloklarda; bir blokta toplam 30 daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında ise 374 adet B2 tipi konut bulunmaktadır (Resim 5.12).



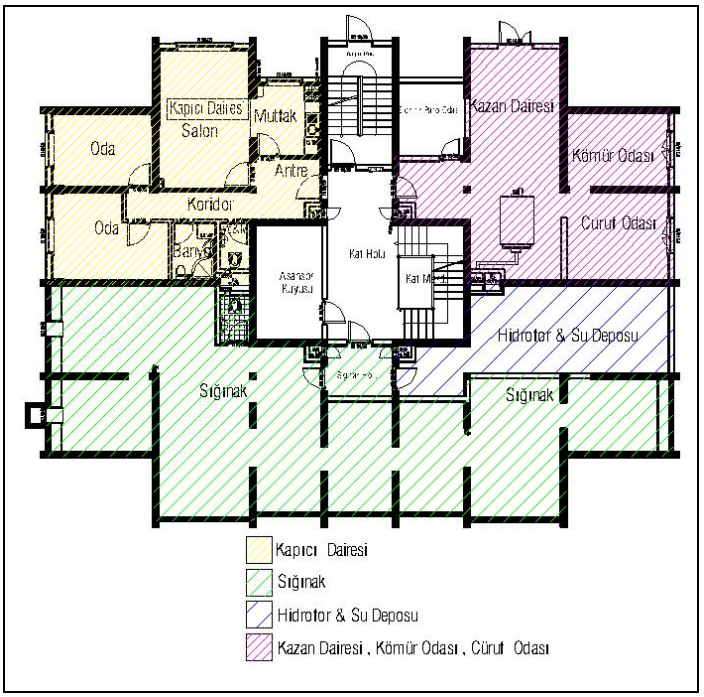
Resim 5.12 B2 tipi konutundan görünümler (2008)

Blok girişleri binanın ortasından verilmiş olup, saçakla belirginleştirilmiştir. Blok girişinden önce bir çarpma kapı yardımı ile rüzgarlığa ulaşılmaktadır. Rüzgarlıktan ise ikinci bir kapı yardımıyla genel kat holüne geçilmektedir. B2 tipi konutunda; 1 adet genel merdiven, 1 adet yangın merdiveni ve 2 adette asansör planlanmıştır. Asansörler yan yana planlanmış olup hemen karşısında kat merdiveni bulunmaktadır. Apartman genel giriş holünün hemen karşısında bütün dairelerin ortak kullanabileceği yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveni bir kapı ile korunumludur. Dairelere genel kat holünden ulaşılmaktadır. Çizelge 5.14'de B2 tipi konutuna ait blokların genel bilgileri verilmiştir.

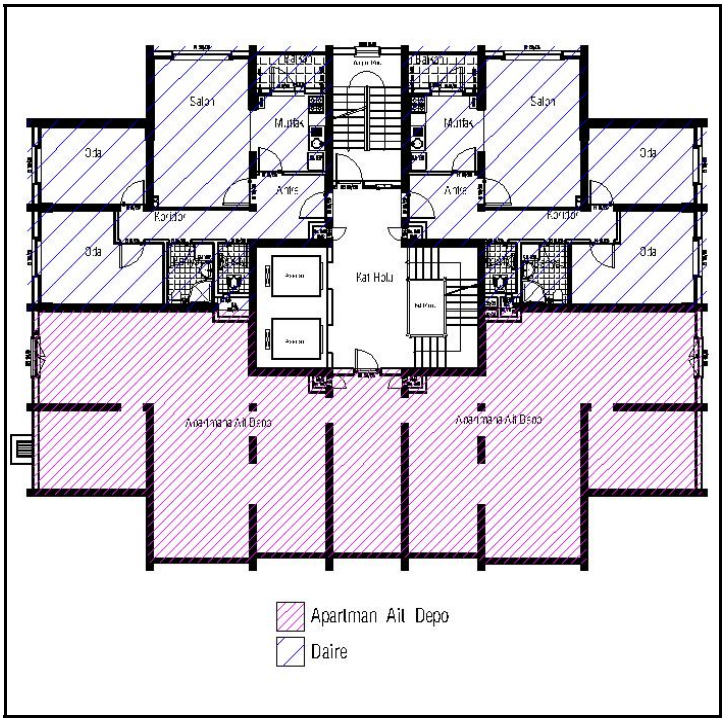
Çizelge 5.14 B2 Tipi Konutu Genel Bilgiler

Blok Adedi	13
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+6 ,2B+Z+6
Kattaki Daire Adedi	4
Bir Dairedeki Oda Sayısı	3
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	1
Bir Bloktaki Toplam Daire Adedi	28 , 30
Konut Brüt Alanı (Bir Daire)	84.25 m2
Konut Balkon Brüt Alanı	3.25 m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

Tek bodrum katı olan projenin bodrum katında kapıcı dairesi, sığınak, su deposu + hidrofor, elektrik pano odası ve kazan dairesi, kömür odası, cüruf odası çözülmüştür. Bodrum kat yüksekliği döşemeden döşemeye 2.91 m'dir. Kapıcı dairesi diğer katlardaki dairelerle aynı büyüklüktedir sadece balkonu yoktur. 2 bodrum katı olan B2 konutlarında 2.bodrum katı tek bodrum katı olan B2 konutlarıyla aynı plan şemasına sahiptir ve aynı birimleri içermektedir. 1.bodrum katında ise 2 adet daire ve apartmana ait depo çözümlenmiştir. Şekil 5.26 ve Şekil 5.27'de B2 tipi konutuna ait bodrum kat planları gösterilmektedir. Tek bodrum kata sahip olan konutların bodrum katı ve 2 bodrum kata sahip olan konutların 2.bodrum katları aynı plan şemasına sahip olduğundan genel bodrum kat planı olarak isimlendirilmiştir. 2 bodruma sahip konutların 1.bodrum kat planı farklı olduğundan ayrı gösterilmiştir.

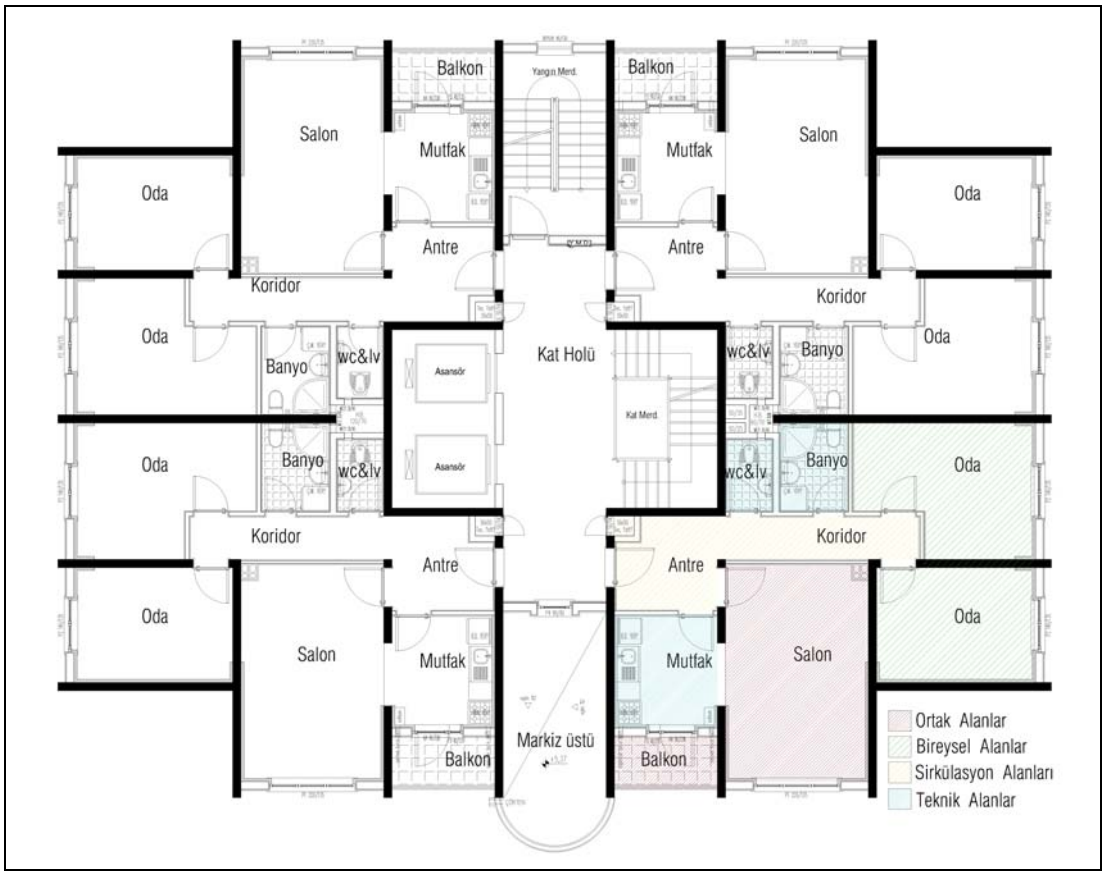


Şekil 5.26 B2 Tipi Genel Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)



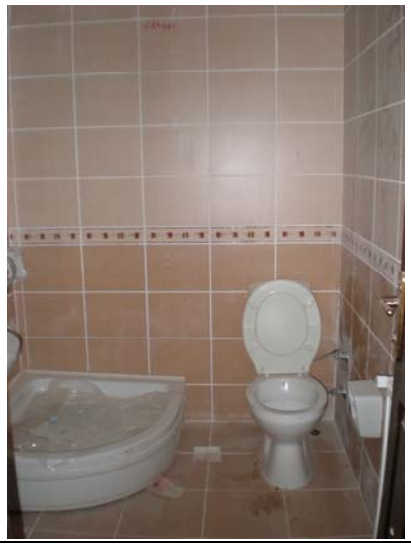
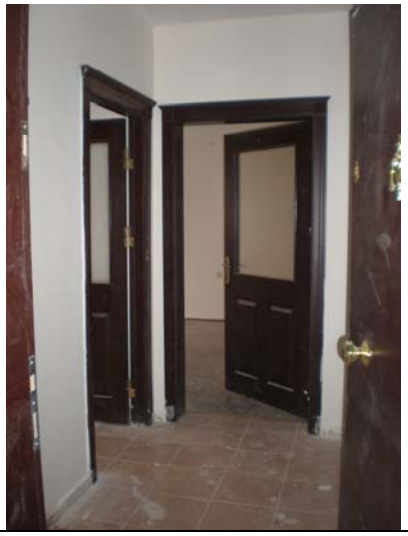
Şekil 5.27 B2 Tipi 1. Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

Daireler 2 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve balkondan oluşmaktadır. Daire kat yükseklikleri 2.91 m olup net 2.77 m'ye düşmektedir. Banyo ve tuvalette asma tavan nedeniyle 2.35 m'ye düşmektedir. Daireye girişte giriş holü yardımıyla mutfak ve salona ulaşılmaktadır. Mutfaktan kullanılan 1 adet balkon bulunmaktadır. Dairede başka balkon bulunmamaktadır. Giriş holünden (antre) koridora bağlantı vardır. Bu koridordan ise diğer 2 odaya, banyoya ve tuvalete ulaşılmaktadır. Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan yana ve ortak bir havalandırma bacasıyla bağlantılı olarak yerleştirilmiştir. Dairelerde mutfak dolapları yapılmıştır (Şekil 5.28).



Şekil 5.28 B2 Tipi Normal Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

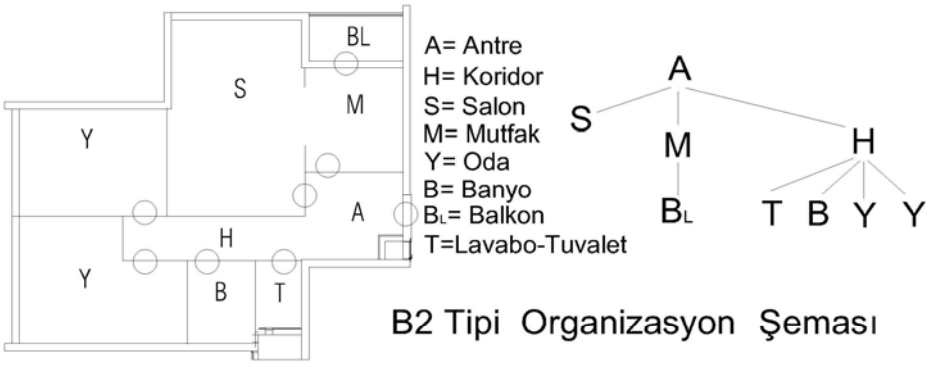
Resim 5.13'te B2 tipi konutuna ait iç mekan resimleri verilmiştir.

B2 Tipi Konutu İç Mekan Görünümleri	
	
a) Mutfaktan görünüm	b) Salondan Görünüm
	
c) Banyodan Görünüm	d) Koridordan Görünüm

Resim 5.13 B2 Tipi Konutu İç Mekandan Görünümler

Mekanlar arası ilişkiler

Şekil 5.29'da B2 tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri açıklanmıştır.



Şekil 5.29 B2 Tipi Konutu Organizasyon Şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.15'de B2 tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.15 B2 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
B2 Tipi Konutu	Salon	19.53 m2 (3.60 x 5.50 m)	414.20 m2 (Zemin Kat) 406.32 m2 (Normal Kat)
	Mutfak	7.41 m2 (2.60 x 2.85 m)	
	Oda 1	11.60 m2 (2.90 x 4.00 m)	
	Oda 2	13.71 m2 (3.45 x 4.50 m)	
	Banyo	3.94 m2 (1.75 x 2.25 m)	
	lv-wc	2.22 m2 (1.20 x 1.85 m)	
	Antre	5.82 m2 (2.30 x 2.60 m)	
	Koridor	5.61 m2 (1.10 x 5.10 m)	
	Balkon	3.25 m2 (1.25 x 2.60 m)	

C tipi konutu

Bu bölümde C tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

Meram 1.Etap Toplu Konut Alanında C tipi konutundan 7 adet yerleştirilmiştir (Şekil 5.30).



Şekil 5.30 C tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

C tipi konutu; B2 tipi konutunda olduğu gibi bodrum+zemin+6 kattan oluşmaktadır. Yine arazideki eğim nedeniyle bazı bloklarda 2 adet bodrum kat çözümlenmiştir. Bu nedenle bazı bloklarda 28 daire bulunurken; bazılarında 30 daire bulunmaktadır. Toplu konut alanında ise 204 adet C tipi konut bulunmaktadır (Resim 5.14).





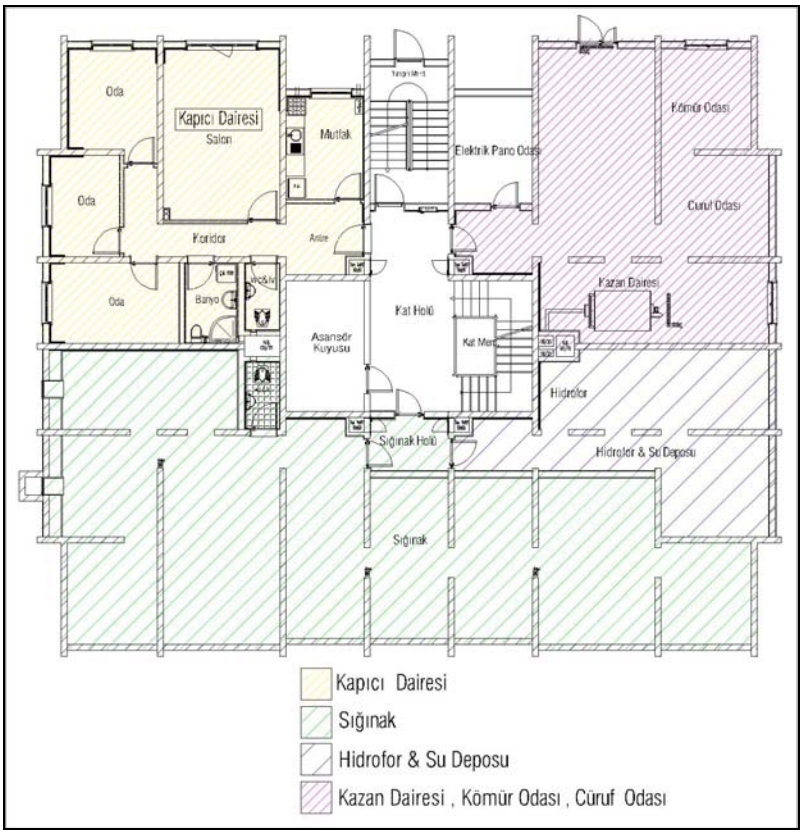
Resim 5.14 C tipi konutundan görünümler 2008

Plan şeması olarak B2 tipi konutuna çok benzeyen C tipi konutlarında asansörlerin, genel ve yangın merdiveninin konumlandırılışı B2 tipi konutlarıyla aynıdır. Çizelge 5.16'da C tipi konutuna ait blokların genel bilgileri verilmiştir .

Çizelge 5.16 C Tipi Konutu Genel Bilgiler

Blok Adedi	7
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+6 ,2B+Z+6
Kattaki Daire Adedi	4
Bir Dairedeki Oda Sayısı	4
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	1
Bir Bloktaki Toplam Daire Adedi	28 - 30
Konut Brüt Alanı (Bir Daire)	101.85 m2
Konut Balkon Brüt Alanı	3.90 m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

B2 tipi konutlarının bodrum katlarında çözümlenen birimlerin aynıları, C tipi konutlarının bodrum katlarında çözümlenmiştir. Şekil 5.31 ve Şekil 5.32'de C tipine ait bodrum kat planları gösterilmektedir. Tek bodrum kata sahip olan konutların bodrum katı ve 2 bodrum kata sahip olan konutların 2.bodrum katları aynı plan şemasına sahip olduğundan genel bodrum kat planı olarak isimlendirilmiştir. 2 bodruma sahip konutların 1.bodrum kat planı farklı olduğundan ayrı olarak gösterilmiştir.



Şekil 5.31 C Tipi Konutu Genel Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)



Şekil 5.32 C Tipi Konutu 1. Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

C tipi konutlarının plan şeması irdelendiğinde konut içi mekanların konumlandırılışı, dairelerin yükseklikleri B2 tipi konutlarındaki ile aynıdır. C tipi konutlarının B2 tipi konutlarındaki dairelerden farkı, 1 oda fazla çözümlenmesidir (Şekil 5.33).



Şekil 5.33 C Tipi Konutu Normal Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

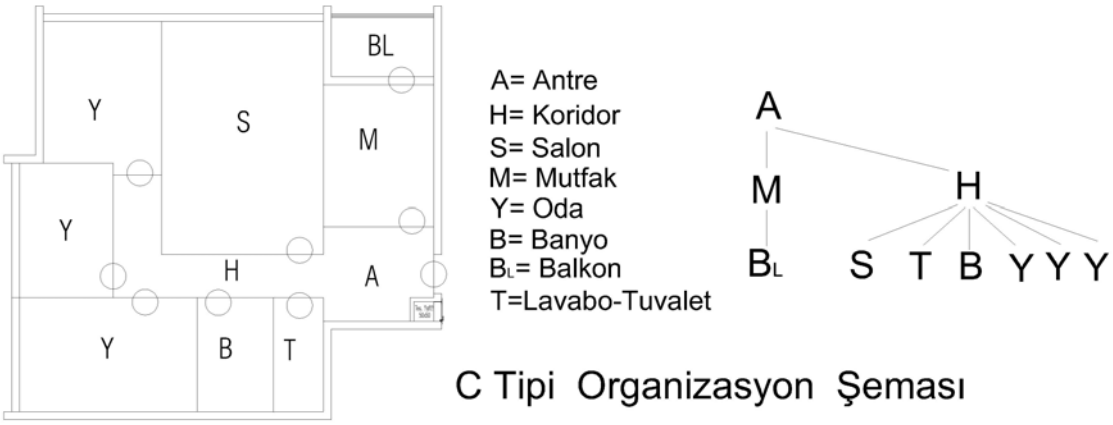
Resim 5.15'te C tipi konutuna ait iç mekan resimleri verilmiştir.

C Tipi Konutu İç Mekan Görünümleri	
	
a) Mutfaktan görünüm	b) Salondan Görünüm
	
c) Yatak Odasından Görünüm	d) Koridordan Görünüm

Resim 5.15 C Tipi Konutu İç Mekandan Görünümler

Mekanlar arası ilişkiler

Şekil 5.34'te C tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri açıklanmıştır.



Şekil 5.34 C Tipi Konutu Organizasyon Şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.17'de C tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.17 C Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
C Tipi Konutu	**Salon**	22.62 m2 (3.90 x 5.80 m)	484.96 m2 (Zemin Kat)
	Mutfak	9.10 m2 (2.60 x 3.50 m)	
	Oda 1	10.76 m2 (3.00 x 3.40 m)	
	Oda 2	8.06 m2 (2.40 x 3.40 m)	
	Oda 3	11.74 m2 (2.70 x 4.35 m)	473.00 m2 (Normal Kat)
	Banyo	4.86 m2 (1.80 x 2.70 m)	
	lv-wc	2.76 m2 (1.20 x 2.30 m)	
	Antre	5.88 m2 (2.40 x 2.70 m)	
	Koridor	8.12 m2 (1.10 x 5.43 m)	
	Balkon	3.90 m2 (1.50 x 2.60 m)	

C2 tipi konutu

Bu bölümde C2 tipi konutunun plan irdelemesi, mekanlar arası ilişkileri, mekan alan ve boyutları irdelenmiştir.

Plan irdelemesi

Meram 1.Etap Toplu Konut Alanında C2 tipi konutundan 13 adet yerleştirilmiştir (Şekil 5.35).



Şekil 5.35 C2 tipi Konutlarının Vaziyetteki Konumları (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

C2 tipi konutu; B2 ve C tipi konutlarıyla aynı kata sahiptir. Yine bu konutlardaki gibi bazı bloklarda 2; bazı bloklarda ise 1 bodrum katı çözümlenmiştir. Toplu konut alanında toplam 384 adet C2 tipi konut bulunmaktadır (Resim 5.16).





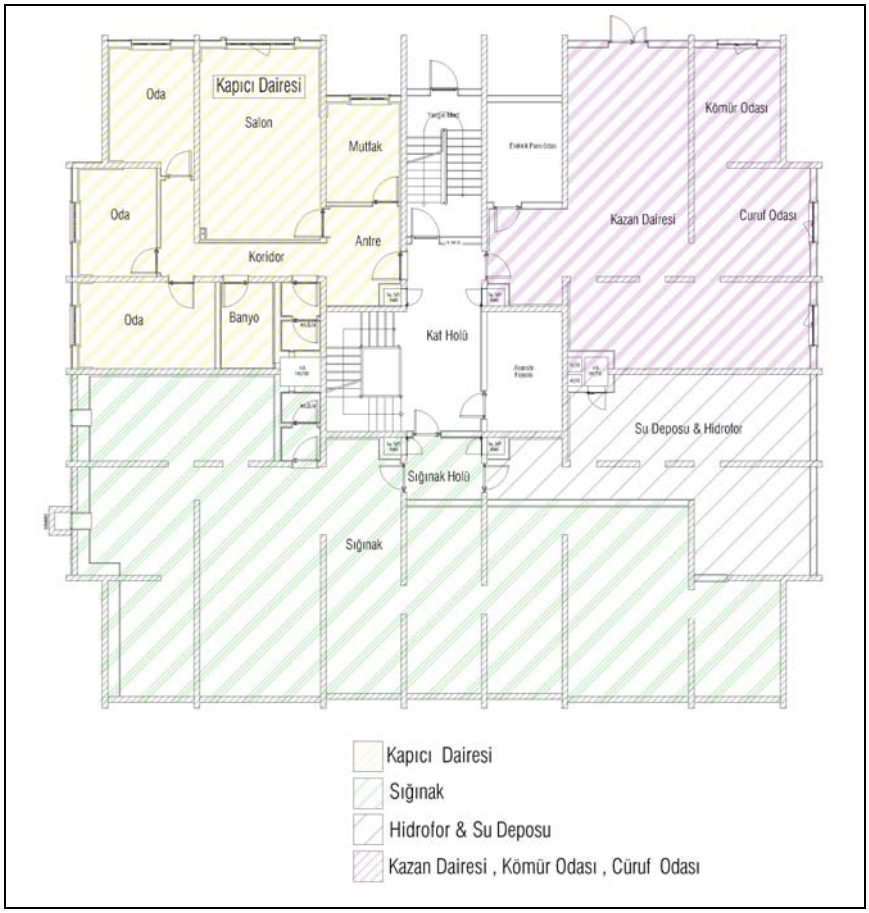
Resim 5.16 C2 tipi konutundan görünümler 2008

Plan şeması olarak B2 ve C tipi konutlarına çok benzemektedir. C2 tipi konutlarında; B2 ve C tipi konutlarında bulunan asansörlerin yerinde genel merdiven; genel merdivenin yerinde ise asansörler bulunmaktadır. Çizelge 5.18'de C2 tipi konutuna ait blokların genel bilgileri verilmiştir .

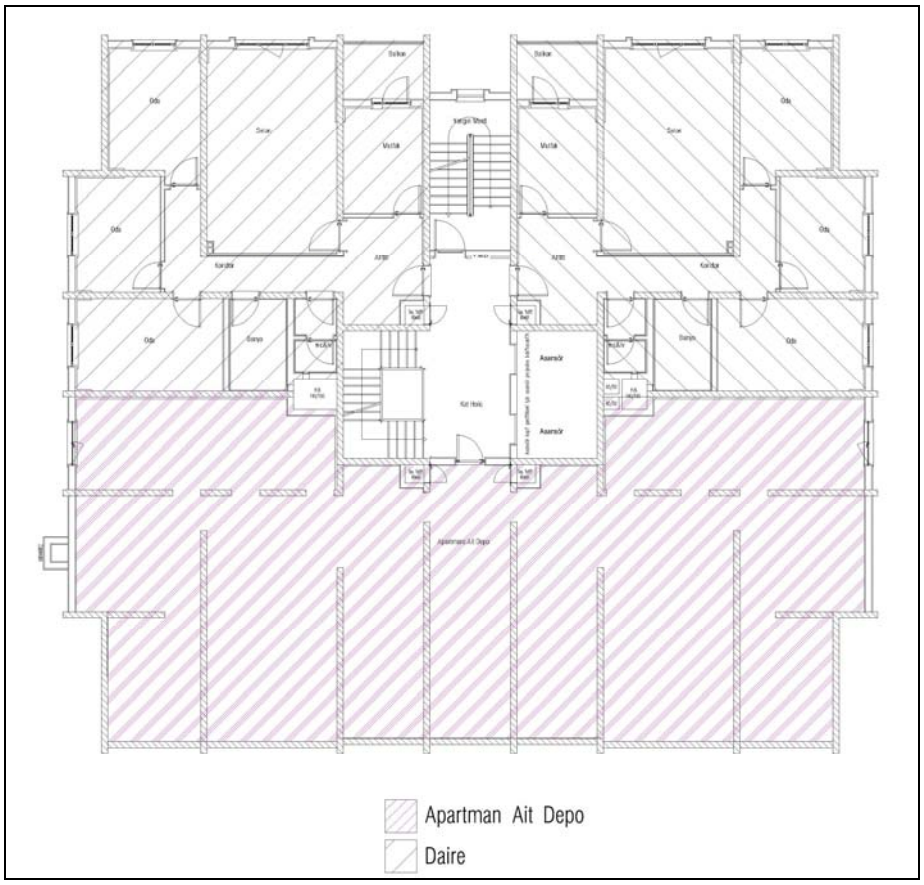
Çizelge 5.18 C2 Tipi Konutu Genel Bilgiler

Blok Adedi	13
Bloktaki Kat Adedi	B+Z+6 ,2B+Z+6
Kattaki Daire Adedi	4
Bir Dairedeki Oda Sayısı	4
Bir Dairedeki Balkon Sayısı	1
Bir Bloktaki Toplam Daire Adedi	28 - 30
Konut Brüt Alanı (Bir Daire)	123.17 m2
Konut Balkon Brüt Alanı	4.68 m2
Kapıcı Dairesi	Var.
Sığınak	Var.

B2 ve C tipi konutlarının bodrum katlarında bulunan aynı birimler C2 tipi konutunda da bulunmaktadır. Şekil 5.36 ve Şekil 5.37'de C2 tipine ait bodrum kat planları gösterilmektedir. Tek bodrum kata sahip olan konutların bodrum katı ve 2 bodrum kata sahip olan konutların 2.bodrum katları aynı plan şemasına sahip olduğundan genel bodrum kat planı olarak isimlendirilmiştir. 2 bodruma sahip konutların 1.bodrum kat planı farklı olduğundan ayrı olarak gösterilmiştir.



Şekil 5.36 C2 Tipi Genel Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)



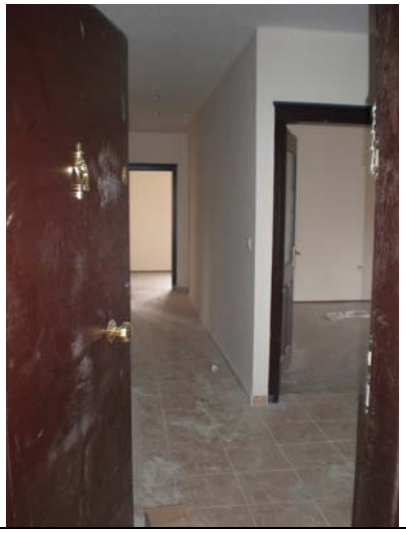
Şekil 5.37 C2 Tipi 1. Bodrum Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

Daireler C tipi konutunda olduğu gibi; 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve balkondan oluşmaktadır (Şekil 5.39).



Şekil 5.38 C2 Tipi Normal Kat Planı (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2008)

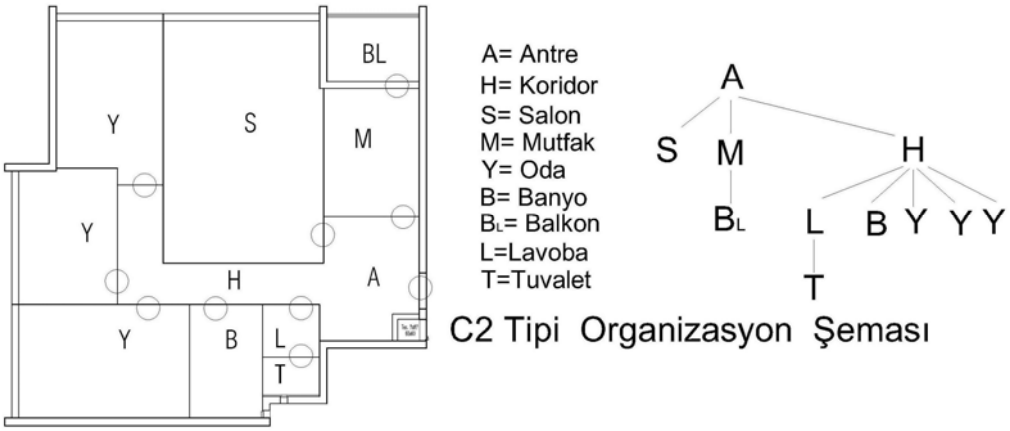
Resim 5.17'de C2 tipi konutuna ait iç mekan resimleri verilmiştir.

C2 Tipi Konutu İç Mekan Görünümleri	
	
a) Mutfaktan görünüm	b) Salondan Görünüm
	
c) Banyodan Görünüm	d) Koridordan Görünüm

Resim 5.17 C2 Tipi Konutu İç Mekandan Görünümler

Mekanlar arası ilişkiler

Şekil 5.39'da C2 tipi konutunda bulunan mekanların birbirleri ile ilişkileri açıklanmıştır.



Şekil 5.39 C2 Tipi Konutu Organizasyon Şeması (T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından elde edilen planlardan yararlanılarak çizilmiştir.)

Mekan alan ve boyutları

Çizelge 5.19'da C2 tipine ait dairelerin iç mekan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 5.19 C2 Tipi Konutu İç Mekan Büyüklükleri

	MEKANLAR	MEKAN ALAN ve BOYUTLARI	TOPLAM ALAN
C2 Tipi Konutu	**Salon**	27.85 m2 (4.20 x 6.70 m)	564.35 m2 (zemin kat) 554.02 m2 (normal kat)
	Mutfak	9.10 m2 (2.60 x 3.50 m)	
	Oda 1	12.58 m2 (3.00x 4.00 m)	
	Oda 2	10.39 m2 (2.77 x 3.75 m)	
	Oda 3	14.40 m2 (3.00 x 4.80 m)	
	Banyo	5.70 m2 (1.90 x 3.00 m)	
	lv-wc	3.36 m2 (1.20 x 1.40, 1.10 x 1.40 m)	
	Antre	8.47 m2 (2.60 x 3.48 m)	
	Koridor	9.38 m2 (1.20 x 5.80 m)	
	Balkon	4.68 m2 (1.80 x 2.60 m)	

Yapım sistemi

Meram 1.Etap Toplu Konut Alanındaki bulunan konutlar tünel kalıp sistem ile inşa edilmiştir.

5.3.Örnek Toplu Konut Alanlarının Değerlendirilmesi

Bu bölüm kapsamında; önceki bölümlerde detaylı olarak irdelenen toplu konut alanlarının; Toplu Konut Planlama Kriterleri ve TOKİ Planlama kriterleri doğrultusunda karşılaştırmalı olarak irdelemeleri yapılarak değerlendirilmiştir.

5.3.1.Toplu konut planlama ilkelerine ilişkin değerlendirmeler

Örneklem toplu konut alanlarının Toplu Konut Planlama İlkelerine ilişkin özellikleri yer seçimi, dış mekan planlama ilkeleri ve iç mekan planlama ilkelerine göre tablolarla karşılaştırmalı olarak verilmiş ve değerlendirilmiştir.

YER SEÇİMİ İLKELERİNE YÖNELİK TOPLU KONUT ALANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI			
TOPLU KONUT ALANI	**SELÇUK ÜNİVERSİTESİ TOPLU KONUT ALANII**	**SELÇUKLU TOPLU KONUT ALANI**	**MERAM 1. ETAP TOPLU KONUT ALANI**
Arsanın büyüklüğü ve konumu	Şehir merkezine uzak, 6 katlı 110.826 m2, Konya Selçuklu İlçesi	Şehir merkezine uzak, 8-12 katlı 201.565 m2, Konya Selçuklu İlçesi	Şehir Merkezine uzak, 7 katlı 87.003 m2 , Konya Meram İlçesi
Arsanın Topoğrafik Durumu	Eğimli arazi (yaklaşık % 4.5) binaların, otoparkların…vs. konumlandırılması için uygundur.	Eğimli arazi (yaklaşık % 3.73) binaların, otoparkların…vs. konumlandırılması için uygundur.	Eğimli arazi (yaklaşık % 10.92) eğim nedeniyle bazı bloklarda 2 bodrum katı çözümlenmiştir. Dış mekanlarda merdiven ve rampalar çözümlenmiştir.
İklim-Hakim Rüzgar Yönü	Karasal İklim (Kışlar soğuk ve az yağışlı, yazlar sıcak ve kurak) Hakim rüzgar yönü kuzey-kuzeydoğudur.	Karasal İklim (Kışlar soğuk ve az yağışlı, yazlar sıcak ve kurak) Hakim rüzgar yönü kuzey-kuzeydoğudur.	Karasal İklim (Kışlar soğuk ve az yağışlı, yazlar sıcak ve kurak) Hakim rüzgar yönü kuzey-kuzeydoğudur.
Yön,Güneşlenme Koşulları	Konutların; konut girişleri arsanın kuzey-kuzeybatı yönüne gelecek şekilde konumlandırılmıştır.	Herhangi bir yön faktörü dikkate alınmamıştır.	Herhangi bir yön faktörü dikkate alınmamıştır.
Ulaşım	İş yerine yakın (Selçuk Üniversitesi yaklaşık 2 km) Tramvay, dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.	Dolmuş, servis gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.	Toplu konut alanı henüz kullanıma açılmamış ve toplu taşıma araçları toplu konut bölgesine uzak mesafededir.
Çevrenin doğal özellikleri ve manzarası	Toplu konut alanında bulunan konutların 1 katta 4 daire içermesi nedeniyle yaşama mekanının yönlendirmesi değişebilmektedir.	Toplu konut alanında bulunan BK tipi konutların 1 katta 4 daire içermesi nedeniyle, DK tipi konutlarının ise arsaya konumlandırışlına göre yaşama mekanının yönlendirilmesi değişebilmektedir.	Toplu konut alanında bulunan konutların 1 katta 4 daire içermesi nedeniyle yaşama mekanının yönlendirmesi değişebilmektedir.
Çevrenin oluşturulmuş mimari yapıları ve özellikleri	Toplu konut alanının çevresinde tarihi eser bulunmamaktadır.	Toplu konut alanının çevresinde tarihi eser bulunmamaktadır.	Toplu konut alanının çevresinde tarihi eser bulunmamaktadır.
Alt Yapı donanım durumu	Elektrik, su, kanalizasyon…için gerekli alt yapılar mevcuttur.	Elektrik, su, kanalizasyon…için gerekli alt yapılar mevcuttur.	Elektrik, su, kanalizasyon…için gerekli alt yapılar mevcuttur.
Çevrenin İmar Durumu ve Yasal Koşulları	Emsal= 1	Emsal= 0.90	Emsal= 1.25

Yer seçimine ilkelerine ilişkin yapılan değerlendirmeler

İncelenen 3 toplu konut alanı da şehir merkezine uzak, karasal iklimde ve eğimli arazide yer almaktadır. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanı yaklaşık % 4,5 eğimli 110.826 m2; Selçuklu toplu konut alanı yaklaşık % 3.73 eğimli 201.565 m2; Meram 1.Etap toplu konut alanı ise yaklaşık % 10.92 eğimli 87.003 m2lik alana konumlandırılmıştır. Daha öncede belirtildiği gibi;eğimi % 10'u geçen arazilerde ulaşım, otopark ve binaların konumlandırılmasında bir takım sınırlamalar getirmektedir. Bu nedenle; Selçuk Üniversitesi toplu konut alanı ve Selçuklu toplu konut alanı birçok gelişime uygun bir eğime sahip arazide konumlandırılırken; Meram 1.Etap toplu konut alanı sahip olduğu eğim nedeniyle yapılaşmaya bazı sınırlamalar getirmektedir. Meram 1.etap toplu konut alanında bulunan eğim nedeniyle; bazı bloklarda 2 bodrum kat planlanmış; yine eğim nedeniyle dış mekanlarda merdiven ve rampalar çözümlenmiştir.

İncelenen 3 toplu konut alanında da; toplu konut bloklarının arsaya yön, iklim, hakim rüzgar yönü…gibi arsa verileri dikkate alınmadan yerleştirildiği tespit edilmiştir. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında blokların girişlerinin kuzey-kuzeybatı yönlerinde verilmiş olması Konya'nın hakim rüzgar yönünün kuzey-kuzeydoğu olması nedeniyle olumsuz iken; Selçuklu ve Meram 1. Etap toplu konut alanında bulunan konutlarında yön faktörü dikkate alınmadan yerleştirildiği görülmektedir. Toplu konut alanlarında bulunan toplu konutların 1 katta 4 daire içermesi nedeniyle yaşama mekanı ve diğer mekanların yönlendirilmesi değişmektedir.

Daha öncede belirtildiği gibi; toplu konut alanlarının yer seçiminde; kent ve iş merkezlerine ulaşım bağının olması gerekmekte, yeterli sayıda toplu taşıma araçlarının toplu konut alanlarından geçip geçmediğine dikkat etmek gerekmektedir. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanının yer seçimi, Selçuk üniversitesine (iş yerine yakınlık) yakın olması, toplu taşıma araçlarına olan yakınlığı, İstanbul Karayoluna paralel konumlandırılması bu sayede yerleşke dışından kolaylıkla algılanması açısından olumludur. Selçuklu toplu konut alanına servis ve dolmuş gibi toplu taşıma araçlarıyla toplu konut alanına ulaşılması ulaşım açısından olumludur. Meram 1.Etap toplu konut alanının toplu

taşıma araçlarının toplu konut alanının uzağında bulunması toplu konut alanına ulaşım kriteri açısından olumsuzdur.

Toplu konut alanı için gerekli olan elektrik, su, kanalizasyon.. gibi alt yapıların bulunması olumlu olarak değerlendirilmektedir.

DIŞ MEKAN PLANLAMA İLKELERİNE YÖNELİK TOPLU KONUT ALANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI			
	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ TOPLU KONUT ALANI	**SELÇUKLU TOPLU KONUT ALANI**	**MERAM 1. ETAP TOPLU KONUT ALANI**
Açık Spor Alanları	Toplu konut uygulamasına sonradan plan dışı, spor alanı (basketbol) eklenmiştir.	Toplu konut alanı bünyesinde; spor alanları planlanmıştır.	Meram 1. Etap toplu konut alanında spor alanları bulunmamaktadır.
Çocuk Oyun Alanları	Toplu konut alanı için 5 adet oyun alanı planlanmış ve blok aralarına serpiştirilmiştir. Oyun alanları 8-12 yaş grubuna hitap etmektedir.	Toplu konut alanı için 8 adet oyun alanı planlanmış ve blok aralarına serpiştirilmiştir. Oyun alanları 8-12 yaş grubuna hitap etmektedir.	Toplu konut alanı için çocuk oyun alanı planlanmamıştır.
Yeşil Alanlar	Selçuk üniversitesi toplu konut alanında kişi başına yaklaşık 29.80 m2 yeşil alan düşmektedir. Yönetmeliklere göre yeterli olan bu alanlara gereken bakımın yapılması gerekmektedir.	Selçuklu toplu konut alanında kişi başına yaklaşık 17.52 m2 yeşil alan düşmektedir. Yönetmeliklere göre yeterlidir.	Meram 1.Etap toplu konut alanında kişi başına yaklaşık 11.76 m2'lik yeşil alan ayrılmış ve yönetmeliklere göre yeterlidir.
Yollar, Yaya yolları	Araç yollarının etrafına kaldırımlar yapılarak oto-yaya yolu ayrımı yapılmıştır.	Araç yollarının etrafına kaldırımlar yapılarak oto-yaya yolu ayrımı yapılmıştır.	Araç yollarının etrafına kaldırımlar yapılarak oto-yaya yolu ayrımı yapılmıştır.
Otoparklar	Toplu konut alanında planlanan otopark sayısı 288 olup, yönetmeliklere göre yeterlidir. Toplu konut alanındaki otopark alanının 800 m2'yi geçmesi nedeniyle bisiklet ve motosiklet park yeri yapılması gerekmektedir. Ancak toplu konut alanında bisiklet ve motosiklet için ayrı park yeri düzenlenmemiştir. Otoparklar 12-18-24 araçlık park yerleri şeklinde düzenlenmiş olup, otopark etraflarına sık ağaçlandırma yapılmamıştır.	Toplu konut alanında planlanan otopark sayısı 1440 olup, yönetmeliklere göre yeterlidir. Yine toplu konut alanlarında bisiklet, motosiklet park yerleri tasarlanması olumludur. Otoparklar, 11-52 arası araçlık park yerleri şeklimde büyük parçalar halinde planlanmış, otopark etraflarına sık ağaçlandırma yapılmamıştır.	Toplu konut alanında planlanan otopark sayısı 484 olup, yönetmeliklere göre yeterlidir. Toplu konut alanındaki otopark alanının 800 m2'yi geçmesi nedeniyle bisiklet ve motosiklet park yeri yapılması gerekmektedir. Ancak toplu konut alanında bisiklet ve motosiklet için ayrı park yeri düzenlenmemiştir. Otoparklar, 27-69 arası araçlık park yerleri şeklinde büyük parçalar halinde planlanmış, otopark etraflarına sık ağaçlandırma yapılmamıştır.

Dış mekan planlama kriterlerine ilişkin değerlendirmeler

İncelenen toplu konut alanlarından Selçuklu toplu konut alanında spor alanları bulunmaktadır. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanına ise sonradan basketbol sahası eklenmiştir. Meram 1. Etap toplu konut uygulamasında ise herhangi bir spor alanının planlanmadığı tespit edilmiştir. Toplu konut alanlarında spor alanları insanların bir araya gelerek sosyalleşmesine ve iletişim kurmasına imkan verdiğinden, toplu konut uygulamalarında spor alanları planlanmalıdır.

Toplu konut alanlarında çocuklar için oyun alanlarının tasarlanması gerekmektedir. Selçuk Üniversitesinde planlanan çocuk oyun alanları 8-12 yaş aralığındaki çocukların oyun oynayabileceği alanlardır. Yapılan gözlemlerde; Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında yaklaşık 4,4 bloğa 1 adet oyun alanı düştüğü ve bu alanların blok aralarına serpiştirildiği görülmüştür. Yine bu alanlarda bulunan donatıların klasik birkaç oyun aletinin gelişigüzel yerleştirilmesiyle yapılmıştır. Selçuklu toplu konut alanında ise 8 adet çocuk oyun alanı planlanarak blok aralarına serpiştirilmiştir. Bu alanlarda Selçuk Üniversitesindeki çocuk oyun alanlarından daha çeşitli donatılara rastlanılmıştır. Meram 1.Etap toplu konut alanında hiç bir çocuk oyun alanı tasarlanmamıştır. 3 toplu konut alanında da çocuk oyun alanlarına gereken önem verilmelidir. Her yaş grubundaki çocuklar için oyun alanları tasarlanması gerekmektedir.

İncelenen 3 toplu konut alanında da kişi başına düşen yeşil alan miktarının ülkemizde belirlenen yeşil alan miktarına göre yeterli olduğu tespit edilmiştir. Selçuklu toplu konut alanındaki yeşil alanlara gereken bakımın yapıldığı gözlemlenmiştir. Ancak Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında yeşil alanların bakımsız olduğu; Meram 1.Etap toplu konut alanında ise henüz çevre düzenlemesine başlanmadığı tespit edilmiştir. Yeşil alanlara gereken bakım yapılarak, ağaçlandırma ve süs bitkileri ile bu alanların düzenlemesinin yapılması gerekmektedir.

Toplu konut alanlarının üçünde de araç yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak oto-yaya yolu ayrımı yapılmıştır.

3 toplu konut alanında da mevcut yönetmelikler doğrultusunda yeterli sayıda otopark planlaması yapılmıştır; ancak yapılan gözlemlerde Selçuklu ve Selçuk Üniversitesi toplu konut alanlarında otoparkların yetersiz olduğu ve yol kenarlarına araçların park ettiği gözlemlenmiştir. Meram 1.Etap toplu konut alanında ise; çevre düzenlenmesinin henüz yapılmaması ve toplu konut alanının kullanıma açılmaması nedeniyle otopark alanlarında herhangi bir gözlem yapılamamıştır. Yine daha öncede belirtildiği gibi toplu konutlarda 800 m2'yi geçen otopark alanlarının % 20'si bisiklet ve motosiklet park yeri olarak ayrılması gerekmektedir. Bu nedenle 3 toplu konut alanında da bisiklet ve motosiklet için park yerlerinin tasarlanması gerekmektedir. Selçuklu toplu konut alanında bisiklet park yerlerinin tasarlanması bu kriter açısından olumludur. Selçuk Üniversitesinde bisiklet ve motosiklet için ayrı park yerleri tasarlanmaması olumsuzdur. Selçuk Üniversitesi ve Meram 1.Etap toplu konut alanlarında da bisiklet, motosiklet için park yerlerinin düzenlenmesi gerekmektedir. İncelenen 3 toplu konut alanında da otoparkların büyük parçalar halinde planlandığı ve otopark etraflarına sık ağaçlandırma yapılmadığı tespit edilmiştir. Toplu konut alanlarında otopark planlamasında otoparkların daha küçük parçalar halinde çözümlenmesi ve otopark etraflarında sık ağaçlandırma yapılması gerekmektedir.

İÇ MEKAN PLANLAMA İLKELERİNE YÖNELİK TOPLU KONUT ALANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI							
TOPLU KONUT ALANI	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ TOPLU KONUT ALANII		SELÇUKLU TOPLU KONUT ALANI		MERAM 1. ETAP TOPLU KONUT ALANI		
	CK1 tipi	CK2 tipi	BK tipi	DK tipi	B2 tipi	C tipi	C2 tipi
Antre	Genel planlama ilkelerine uygun		Genel planlama ilkelerine uygun		Genel planlama ilkelerine uygun		
Yaşama mekanı	Ck1 tipi konutunda salondan kullanılan bir balkonun bulunmaması ve her iki plan tipinde de bir katta 4 daire yer alması nedeniyle yaşama mekanının yönlendirmesi değişkendir. Bu kriterler haricinde yaşama mekanının diğer özellikleri planlama ilkeleri açısından uygundur.		Bk tipinde yaşama mekanından kullanılan bir balkonun bulunmaması ve plan şeması nedeniyle yön faktörünün değişken olması haricinde yaşama mekanı planlama ilkelerine uygundur.DK tipinde yaşama mekanı ilkelerine uygun olup, arsada yerleşme yönleri nedeniyle, bazı DK tiplerinde yaşama mekanının yönlendirilmesi değişkendir.		Her 3 konut tipinde de salondan kullanılan bir balkonun bulunmaması ve her 3 plan tipinde de bir katta 4 daire yer alması nedeniyle yaşama mekanının yönlendirmesi değişebilmektedir. Bu ilkeler haricinde yaşama mekanının diğer özellikleri planlama ilkeleri açısından uygundur.		
Yemek yeme mekanı	Yemek yeme mekanı olarak ayrı bir mekan yoktur.		Yemek yeme mekanı olarak ayrı bir mekan yoktur.		Yemek yeme mekanı olarak ayrı bir mekan yoktur.		
Balkon	Her 2 plan tipinde de 1 adet balkon bulunmaktadır. CK1 tipi konutundaki balkon sadece mutfaktan kullanılırken, CK2 tipi konutundaki balkona hem yaşama mekanından hem de mutfaktan çıkış bulunmaktadır.		BK plan tipinde 1 adet balkon bulunmaktadır ve sadece mutfaktan çıkış verilmiştir. DK plan tipinde de 2 adet balkon bulunmaktadır, 1'i oturma odasından, diğeri ise mutfaktan kullanılmaktadır.		Her 3 plan tipinde de 1 adet balkon bulunmaktadır ve sadece mutfaktan kullanılmaktadır.		
Mutfak	Her iki plan tipinde de; mutfağın diğer ıslak hacimlerle ortak bir duvar bulunmaması, ekonomi açısından olumsuzdur. Yine konut mutfaklarının yönü, plan şeması nedeniyle değişebilmektedir. Bu kriterler haricinde mutfak mekanı diğer planlama ilkelerine uygundur.		Her iki plan tipinde de, mutfağın diğer ıslak hacimlerle ortak bir duvarı bulunmaması ekonomi açısından olumsuzdur. Bk tipi konutu plan şeması nedeniyle mutfakların yönlendirilmesi değişkendir. Yine Bk tipi konutu mutfaklarında içerisinde yemek yendiği takdirde m2 olarak yetersizdir. Dk tipi konutunda , arsaya yerleştirilmeleri nedeniyle yönlendirilmesi değişebilmektedir, bu ilkeler haricinde diğer planlama ilkelerine uygundur.		Her üç plan tipinde de, mutfağın diğer ıslak hacimlerle ortak bir duvarı bulunmaması ekonomi açısından olumsuzdur. Yine konut mutfaklarının yönü, plan şeması nedeniyle değişebilmektedir. Ayrıca B2 plan tipi mutfağında içerisinde yemek yenmesi halinde belirlenen m2 açısından yetersizdir. Bu kriterler haricinde mutfak mekanı diğer planlama kriterlerine uygundur.		
Kiler	Her iki konut tipinde de kiler bulunmamaktadır.		Her iki konut tipinde de kiler bulunmamaktadır.		Her iki konut tipinde de kiler bulunmamaktadır.		
Banyo	Genel Planlama İlkelerine Uygun		Genel Planlama İlkelerine Uygun		Genel Planlama İlkelerine Uygun		
Ebeveyn yatak odası	Her iki plan tipinde de; plan şeması nedeniyle yönlenme değişebilmektedir. Bunun haricinde genel planlama ilkelerine uygundur.		Bk plan tipinde plan şeması nedeniyle, DK plan tipinde ise konutlarının arsaya yerleşimi nedeniyle yönlendirme değişebilmektedir.Bunu haricinde genel planlama ilkelerine uygundur.		Her 3 plan tipinde de, plan şemasında bir katta 4 daire içermesi nedeniyle yön faktörü değişebilmektedir. Yönlenme haricinde planlama ilkelerine uygundur.		
Çocuk Yatak odası	Genel Planlama İlkelerine Uygun		Genel Planlama İlkelerine Uygun		Genel Planlama İlkelerine Uygun		

İç mekan planlama ilkelerine ilişkin değerlendirmeler

Toplu konut alanlarında bulunan konut tipleri irdelendiğinde; Selçuk Üniversitesinde bulunan CK1 ve CK2 tipi konutu, Selçuklu toplu konut alanında bulunan BK tipi konutu, Meram 1. Etap toplu konut alanında bulunan B2, C ve C2 tipi konutlarının plan şemalarının birbirine çok benzediği tespit edilmiştir. Bu konutların plan şeması olarak birbirlerinden farklılıkları; CK1, CK2, C, C2 tipi konutlarda 3 oda+salon+mutfak bulunması; BK ve B2 tipi konutları 2 oda+salon+mutfaktan oluşmasıdır. Yine CK2 tipi konutunda ebeveyn yatak odasından kullanılan özel duşun bulunması, dairelerde bulunan balkona hem mutfaktan hem de salondan çıkılması plan şemasındaki farklılıklardandır. Konutların m2'leri birbirinden farklıdır.

CK1, CK2, BK, B2, C ve C2 tipi konutlarının iç mekanlarının konumlandırılışı incelendiğinde; koridor ile gündüz mekanlarının (salon, mutfak) gece mekanlarından (yatak odaları, banyo) ayrılmış olması; salon ve mutfağın konutun girişi ile doğrudan ilişkili olması; salon ile mutfağın yakın oluşu; yatak odalarının banyoyla yakın ilişkili konumlandırılmaları, mekanlar arası geçişin olmaması iç mekan planlama kriterleri açısından olumlu faktörlerdir. Yine bu konut tiplerinde banyo ve tuvaletin tesisatının ortak çözümlenmesi ekonomi açısından olumlu bir kriterdir. Yaşama mekanlarının (salon) komşu dairenin yatak odasına bitişik olarak tasarlanmaması olumludur. Konut tiplerinde 1 adet balkon bulunmaktadır ve sadece mutfaktan kullanılmaktadır (CK2 tipi konutu hariç). Özellikle yaz aylarında salonla doğrudan bağlantılı bir balkon bulunmamaktadır.

CK1, CK2, BK, B2, C, C2 konut tiplerindeki mekanların m2'leri, odaların dar kenar ölçüleri incelendiğinde; Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre uygun tasarlanmıştır. Daha öncede belirtildiği gibi mutfak mekanının içerisinde yemek yendiği takdirde en az 7.5m2 olması gerekmektedir. Konut tipleri incelendiğinde; BK ve B2 konut tiplerindeki mutfakları 7.5 m2'den küçük olduğu görülmüştür.

Konut tiplerinin bir katta 4 daire içermesi nedeniyle; konutların mekanlarının bir kısmı uygun yönde tasarlanırken, bir kısmı uygun olmayan bir yöne yönlenebilmektedir.

Selçuklu toplu konut alanında bulunan DK tipi konutu farklı plan şemasına sahip olması nedeniyle ayrı olarak ele alınmıştır. DK tipi konutunda bir katta 2 daire çözümlenmesi, salon mekanı haricinde oturma odası çözülmüş olması, 1'i mutfaktan diğeri oturma odasından kullanılan 2 adet balkon bulunması DK tipi konutu diğer konut tiplerinden ayıran başlıca özelliklerdendir. DK tipi konutunda; iç mekanların konumlandırılışı incelendiğinde koridor ile gündüz mekanlarının (salon, mutfak, oturma odası) gece mekanlarından (yatak odaları, banyo) ayrılmış olması; salon, oturma odası ve mutfağın konutun girişi ile doğrudan ilişkili olması; salon, oturma odası ile mutfağın yakın oluşu; yatak odalarının banyoyla yakın ilişkili konumlandırılmaları tasarım yönünden olumlu faktörlerdir. Yine banyo ve tuvaletin tesisatının ortak çözümlenmesi ekonomi açısından olumlu bir kriterdir. DK tipi konutuna ait balkonlardan bir tanesi mutfak ile diğeri ise oturma odası ile bağlantılı olması iç mekan planlama kriterleri açısından olumludur. DK tipi konutunda bulunan mekanların m2'leri yönetmeliklere uygun olarak tasarlanmıştır. DK tipi konutlarının arsaya yerleşmelerinde konut içi mekanlarının yönlendirilmesinin dikkate alınmadığı görülmektedir.

Yapım sistemine ilişkin değerlendirmeler

İncelenen 3 toplu konut alanında tünel kalıp sistem ile uygulanmıştır. Endüstrileşmiş yapım sistemleri mekan içerisinde gereksiz çıkıntılara neden olmadığından tercih edilmesi gerektiğinden, tünel kalıp sistemin tercih edilmesi olumlu olarak değerlendirilmektedir. Tünel kalıp sistem sayesinde, toplu konut alanlarında bulunan konutların gerek iç mekanları gerekse de dış yüzeyleri düzgündür.

5.3.2.TOKİ planlama ilkelerine ilişkin değerlendirmeler

Örneklem toplu konut alanlarının TOKİ Toplu Konut Planlama İlkelerine ilişkin özellikleri yer seçimi, dış mekan planlama ilkeleri ve iç mekan planlama ilkelerine göre tablolarla karşılaştırmalı olarak verilmiş ve değerlendirilmiştir.

TOKİ YER SEÇİMİ İLKELERİNE YÖNELİK TOPLU KONUT ALANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI			
	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ TOPLU KONUT ALANI	**SELÇUKLU TOPLU KONUT ALANI**	**MERAM 1. ETAP TOPLU KONUT ALANI**
Arsanın büyüklüğü ve konumu	Nazım İmar Planı sınırları içerisinde; Konya-Selçuklu İlçesinde , Selçuk Üniversitesinin konut ihtiyacına yönelik yapılmıştır. 528 Konut olup, Alt yapı mevcuttur.	Nazım İmar Planı sınırları içerisinde; Selçuklu İlçesinde, 2016 Konut, alt ve yoksul gruba yönelik yapılmıştır. Alt yapı mevcuttur.	Nazım İmar Planı sınırları içerisinde; :Meram İlçesinde, 962 Konut, alt ve yoksul grubun konut ihtiyacına yönelik yapılmış olup, alt yapı sağlanmıştır.
Arsanın topoğrafik durumu	Güneydoğudan kuzeybatıya artan yaklaşık % 4.5'lik eğimli arazi	Güneydoğudan kuzeybatıya artan yaklaşık % 3.73'lük eğimli arazi	Güneydoğudan kuzeybatıya artan yaklaşık % 10.92'lik eğimli arazi
İklim-Hakim rüzgar yönü	Karasal İklim (yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve az yağışlı) Hakim rüzgar yönü,kuzey-kuzeydoğudur. Bu yönlerde doğal veya yapay rüzgar kesiciler olması gerekmektedir.Ancak toplu konut alanında hakim rüzgarlardan korunmak için gereken önlemlerin alınmadığı görülmektedir.	Karasal İklim (yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve az yağışlı) Hakim rüzgar yönü,kuzey-kuzeydoğu Bu yönlerde doğal veya yapay rüzgar kesiciler olması gerekmektedir.Ancak toplu konut alanında hakim rüzgarlardan korunmak için gereken önlemlerin alınmadığı görülmektedir.	Karasal İklim (yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve az yağışlı) Hakim rüzgar yönü,kuzey-kuzeydoğu Bu yönlerde doğal veya yapay rüzgar kesiciler olması gerekmektedir.Ancak toplu konut alanında hakim rüzgarlardan korunmak için gereken önlemlerin alınmadığı görülmektedir.
Yön,güneşlenme koşulları	Konutlar arsaya, konut girişleri kuzey-kuzeybatıya gelecek şekilde konumlandırılmıştır. Hakim rüzgar yönünün kuzey-kuzeydoğu olması nedeniyle olumsuzdur. Toplu konut alanlarında doğu, batı ve güney yönlerin yaz aylarında yapraklarını döken ağaçlarla gölgelenmesi gerekmektedir. Ancak toplu konut alanında ağaçlandırma ve peyzajın yeterli olmadığı görülmektedir.	Konutların arsaya yerleştirilmelerinde herhangi bir yön faktörünün dikkate alınmadığı görülmektedir. Toplu konut alanlarında doğu, güney ve batı yönlerinin yaz aylarında gölgelenmesi gereklidir. Ancak toplu konut alanında bu cephelerin gölgelenmesi için yeterli peyzaj düzenlemesi ve ağaçlandırmanın yapılmadığı görülmektedir.	Konutların arsaya yerleştirilmelerinde herhangi bir yön faktörünün dikkate alınmadığı görülmektedir. Toplu konut alanlarında doğu, güney ve batı yönlerinin yaz aylarında gölgelenmesi gereklidir. Ancak toplu konut alanında bu cephelerin gölgelenmesi için yeterli peyzaj düzenlemesi ve ağaçlandırmanın yapılmadığı görülmektedir.
Ulaşım	Toplu konut alanı içerisinde toplu taşıma durağı bulunmamaktadır.	Toplu konut alanı içerisinde toplu taşıma durakları mevcuttur.	Toplu konut alanı içerisinde toplu taşıma durağı bulunmamaktadır.

TOKİ yer seçimi ilkelerine ilişkin yapılan değerlendirmeler

İncelenen 3 toplu konut alanı da Nazım İmar Planı sınırları içerisindedir. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında 528 konut, Selçuklu toplu konut alanında 2016 konut, Meram 1. Etap toplu konut alanında ise 962 konut bulunmaktadır. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanı, Selçuk Üniversitesinin toplu konut ihtiyacına yönelik, Selçuklu ve Meram 1. Etap toplu konut uygulaması ise alt –yoksul grubun konut ihtiyacına yönelik yapılmıştır. Toplu konut alanları için gerekli olan alt yapılar mevcuttur. Toplu konut alanlarında yer seçimi yapılırken, güneş enerjisinden faydalanabilmek için güney yöne eğimli araziler seçmeye dikkat edilmelidir. İncelenen 3 toplu konut alanında da arazinin eğiminin güneydoğudan kuzeybatıya arttığı tespit edilmiştir.

Toplu konut alanlarında hakim rüzgarın etkilerine karşı herhangi bir önlem alınmadığı görülmektedir. Ancak toplu konutların hakim kış rüzgarlarının olumsuz etkilerine karşı korunması gerekmektedir. Yine toplu konut alanlarında doğu, güney ve batı yönlerinin yaz aylarında gölgelenmesi için toplu konut alanlarında yeterli peyzaj düzenlemesinin ve ağaçlandırmanın yapılmadığı görülmektedir. Toplu konut alanlarında peyzaj mimarı ve mimarın ortak çalışarak çevre düzenlemesine gereken önemin verilmesi gerekmektedir.

TOKİ DIŞ MEKAN PLANLAMA İLKELERİNE YÖNELİK TOPLU KONUT ALANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI			
TOPLU KONUT ALANI	**SELÇUK ÜNİVERSİTESİ TOPLU KONUT ALANI**	**SELÇUKLU TOPLU KONUT ALANI**	**MERAM 1.ETAP TOPLU KONUT ALANI**
Açık spor alanları	Toplu konut alanında sonradan plan dışı spor alanı (basketbol) eklenmiştir. Toplu konut alanında spor alanına bakan konutların yatak odalarının spor alanına yönlendiği görülmektedir.	Toplu konut alanında spor alanları bulunmaktadır. Spor alanlarının konumlandırılmasında yön faktörünün dikkate alınmadığı, bazı konutların yatak odalarının spor alanlarına baktığı tespit edilmiştir.	Toplu konut alanında spor alanı bulunmamaktadır.
Yeşil Alanlar	Toplu konut alanında yeşil koridor aksları bulunmamaktadır. Toplu konut alanlarında peyzaj düzenlemelerine gereken önemin verilmediği görülmektedir.	Toplu konut alanında yeşil koridor aksları bulunmamaktadır. Toplu konut alanlarındaki yeşil alanlara gereken bakımın yapıldığı görülmektedir.	Toplu konut alanında yeşil koridor aksları bulunmamaktadır.
Yollar, yaya yolları	Araç yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak yaya-oto ayrımı yapılmıştır. Toplu konut alanında yollarda engellilere yönelik önlemlerin alınmadığı görülmektedir.	Araç yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak yaya-oto ayrımı yapılmıştır. Toplu konut alanında yollarda engellilere yönelik önlemlerin alınmadığı görülmektedir.	Araç yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak yaya-oto ayrımı yapılmıştır. Toplu konut alanında yollarda engellilere yönelik önlemlerin alınmadığı görülmektedir.
Otoparklar	Otoparklarda engelli kişilere yönelik tedbirler alınmamıştır.	Otoparklarda engelli kişilere yönelik tedbirler alınmamıştır.	Otoparklarda engelli kişilere yönelik tedbirler alınmamıştır.

TOKİ dış mekan planlama ilkelerine ilişkin yapılan değerlendirmeler

Selçuk Üniversitesi ve Selçuklu toplu konut alanında spor alanlarının bulunduğu, ancak Meram 1.Etap toplu konut alanında spor alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca toplu konut alanlarında, spor alanlarının yerleşiminde yönlendirme faktörünün dikkate alınmadığı tespit edilmiştir. Toplu konut alanlarında spor alanlarının yönlendirilmesine gereken önemin verilmesi gerekmektedir. Toplu konut alanlarında her yaş ve kesime yönelik çeşitli spor alanları planlaması gerekmektedir. Toplu konut alanlarında, oto yollarının, yaya yollarının ve otoparkların planlanmasında engellilere yönelik önlemlerin alınmadığı görülmektedir. Toplu konut alanlarında dış mekan planlaması yapılırken engellilere yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir. Yine toplu konut uygulamalarında, yeşil alanlara gereken önemin verilmesi gerekmekte, mimar ile peyzaj mimarının bu doğrultuda beraber çalışması gerekmektedir.

TOKI İÇ MEKAN PLANLAMA ILKELERINE YONELIK TOPLU KONUT ALANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI							
	SELÇUK UNIVERSITESI TOPLU KONUT ALANII		SELÇUKLU TOPLU KONUT ALANI		MERAM 1. ETAP TOPLU KONUT ALANI		
	CK1 tipi	CK2 tipi	BK tipi	DK tipi	B2 tipi	C tipi	C2 tipi
Balkon	CK1 tipi konutunda yaşama mekanından kullanılan bir balkon bulunmamaktadır. CK2 tipi kontunda yaşama mekanından ve mutfaktan kullanılan bir balkon bulunmaktadır ve alanı 4.68 m2, dar kenarı ise 1.80 m olup, belirlenen ölçülere göre yeterli ölçüdedir.		BK plan tipinde yaşama mekanından kullanılan bir balkon bulunmamaktadır.DK plan tipinde ise biri oturma odasından, diğeri ise mutfaktan kullanılan 2 adet balkon bulunmaktadır. Oturma odasından kullanılan balkonun dar kenarı 1.45m , alanı ise 4.35 m2 olup, dar kenarı 155 cm'den küçüktür.		Her üç plan tipinde de yaşama mekanından kullanılan bir balkon bulunmamaktadır. Konutlarda, mutfaktan kullanılan birer adet balkon bulunmaktadır.		
Mutfak	Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında bulunan mutfakların plan şeması nedeniyle yönlendirilmesi değişebilmektedir. Bunun haricinde planlama ilkelerine uygundur. Ayrıca; mutfakların dar kenarı engellerin hareket edebilmesi için gerekli olan manevra alanına yetecek ölçülerdedir.		Bk konut tipinde bulunan mutfak balkonun dar kenarı 154 cm ve m2si 3.83 m2 olup küçüktür. Yine hem BK konut tipinde hem de DK konut tipinde mutfakların yönlendirilmesi değişkendir.Bunun haricinde planlama ilke - lerine uygundur.Ayrıca;mutfakların dar kenarı engellerin hareket edebilmesi için gerekli olan manevra alanına yetecek ölçülerdedir.		B2 ve C tipi konutlarının mutfaklarından kullanılan balkonların hem dar kenarı hem de alanı belirlenen ölçülere göre küçüktür. Plan şemasının bir katta simetrik 4 daire içermesi ile de mutfakların yönlendirilmeleri değişebilmektedir. Bunun dışında planlama ilkelerine uygundur. Ayrıca; engellerin hareket edebilmesi için gerekli olan manevra alanı vardır.		
Banyo	Engellilere yönelik tedbirler alınmamıştır.		Engellilere yönelik tedbirler alınmamıştır.		Engellilere yönelik tedbirler alınmamıştır. Ayrıca B2 konutunun m2si içerisinde 4-6 kişilik bir aile yaşaması durumunda küçüktür.		
Yatak odası	Her iki plan tipinde de; yatak odalarının yönlendirilmesi haricinde planlama ilkelerine uygundur. Yönlendirme ise plan tipi nedeniyle değişkendir. Yatak odalarının girişleri odanın içerisini göstermekte olup olumsuzdur. Yatak odalarının içerisini göstermeyecek şekilde olmalıdır.		Bk plan tipinde, plan şeması nedeniyle, Dk plan tipinde ise konutların arsaya yerleşimi nedeniyle yatak odalarının yönlendirilmesi değişebilmektedir. Bunun haricinde genel planlama ilkelerine uygundur. Yatak odalarının girişleri odanın içerisini göstermekte olup olumsuzdur.		Meram 1.Etap toplu konut alanındaki konut tiplerinde bulunan yatak odalarının yönlendirilmesi, plan şeması nedeniyle değişebilmektedir. Bunun haricinde planlama ilkelerine uygundur. B2 plan tipi haricinde diğer konut tiplerinin yatak odalarının girişleri odanın içerisini göstermekte olup olumsuzdur.		
Kiler	Depolama için ayrı bir birim bulunmamaktadır.		Depolama yeri yoktur.		Depolama yeri yoktur.		

TOKİ iç mekan planlama ilkelerine ilişkin yapılan değerlendirmeler

İncelenen 3 toplu konut alanında bulunan konut tiplerinde (CK2 ve DK tipi hariç) yaşama mekanından kullanılan bir balkon bulunmamaktadır. Toplu konut alanlarında yaşama mekanından kullanılan bir balkon bulunması gerekmektedir.

Toplu konut alanlarında bulunan konut tiplerinde, iç mekan çözümlerinde engelli kullanıcılar için gerekli olan önlemlerin alınması gerekmektedir. Yine konut mekanlarının yatak odalarının girişleri odanın içerisini göstermeyecek şekilde olmalıdır. Ancak incelenen 3 toplu konut alanında bulunan konut tiplerinde (B2 tipi hariç) odanın içerisini göstermekte olup, olumsuzdur. Toplu konut uygulamalarında depolama alanları oluşturulması gereklidir. Ancak incelenen toplu konut alanlarında depolama için ayrı bir mekan bulunmamaktadır.

İncelenen 3 toplu konut alanında bulunan konut tiplerinde (DK tipi hariç) plan şeması nedeniyle (bir katta simetrik 4 daire), konut mekanlarının yönlendirilmeleri değişebilmektedir. Konut planlamalarında konut mekanlarının uygun yöne gelecek şekilde tasarlanması gerekmektedir.

TOKİ yapım sistemine ilişkin yapılan değerlendirmeler

İncelenen 3 toplu konut alanının da tünel kalıp sistem ile yapıldığı görülmektedir. Tünel kalıp sistem geleneksel yapım sistemlerine göre konutların daha hızlı sürede üretilmesine imkan sağlamaktadır. Bu nedenle çok sayıda konutu hızlı bir şekilde üretimine imkan verdiği için tünel kalıp sistemin toplu konut uygulamalarında tercih edilmeleri olumlu olarak değerlendirilmektedir. Yine tünel kalıp sayesinde düzgün-pürüzsüz yüzeyler oluşması ve depreme karşı dayanıklı bir sistem olması nedeniyle toplu konut uygulamalarında tercih edilmeleri olumludur. Ancak, toplu konut uygulamalarında yapım sisteminin sağladığı avantajların yanı sıra getirdiği kısıtlamalarında göz önüne alınması gerekmektedir.

6.SONUÇ

Konya TOKİ Selçuk Üniversitesi, Selçuklu ve Meram 1.Etap Toplu Konut Alanları; toplu konut planlama ilkeleri ve TOKİ Planlama ilkeleri doğrultusunda irdelenerek değerlendirilmiştir. Değerlendirme sonucu ulaşılan sonuçlar şöyledir;

Yer Seçimi İlkelerine göre ulaşılan sonuçlar;

- İrdelenen 3 toplu konut alanı da kent merkezine uzak mesafede konumlandırılmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşılabilirliği kolay yerlerde konumlandırılması yönünden Selçuk Üniversitesi ve Selçuklu Toplu Konut Alanı; Meram1.Etap Toplu konut alanından ayrılmaktadır. Meram 1.Etap Toplu konut alanı, toplu taşıma duraklarına uzak mesafede konumlanması nedeniyle ulaşım açısından olumsuzluk oluşturmaktadır.
- 3 toplu konut alanı da, eğimli arazidedir. Ancak, Selçuk Üniversitesi ve Selçuklu toplu konut alanındaki eğim, yapılaşmaya uygun aralıkta iken, Meram 1.Etap toplu konut alanı arazisinin sahip olduğu eğim nedeniyle, toplu konut alanında dış mekanda rampalar, merdiven çözümleri yapılmıştır. Yine eğim nedeniyle bazı bloklarda 2 bodrum kat çözümlenmiştir.
- Seçilen toplu konut uygulamalarında arazinin fiziksel verileri ile tutarlı bir planlama yapılmadığı tespit edilmiştir. Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında, konut girişlerinin hakim rüzgar yönünden verilmiş olması özellikle kış aylarında olumsuzluk oluşturmaktadır. Yine Meram 1. Etap ve Selçuklu toplu konut alanında konutların arsaya yerleştirilmelerinde herhangi bir yön faktörünün dikkate alınmadığı görülmektedir. Yine yaz aylarında güneşin etkilerine karşı 3 toplu konut alanında da herhangi bir önlemin alınmaması olumsuzdur. Toplu konut uygulamalarında arsanın fiziksel verileri dikkate alınarak, bu doğrultuda toplu konut ve çevre düzenlenmesinin planlanması gerekmektedir. İrdelenen 3 toplu konut alanında da alt yapının bulunması olumludur.

Dış mekan ilkelerine göre ulaşılan sonuçlar;

- Selçuk Üniversitesi ve Selçuklu Toplu konut alanında spor alanları ve çocuk oyun alanları bulunurken, Meram 1. Etap toplu konut alanında spor ve çocuk oyun

alanları bulunmaması olumsuzdur. Ayrıca Selçuklu ve Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında bulunan çocuk oyun alanları her yaş grubundaki çocuklara hitap etmemektedir. Selçuk Üniversitesi ve Selçuklu toplu konut alanında bulunan spor alanlarının konumlandırılmasında yön faktörünün dikkate alınmaması olumsuzdur. Toplu konut alanlarında; insanların birbirleriyle iletişim kurabileceği, her yaş grubuna yönelik sosyal alanların planlanması gerekmektedir.

● İrdelenen 3 toplu konut alanında da yönetmeliklere göre yeterli sayıda otopark ve kişi başına yeterli yeşil alan bulunmasına rağmen, Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında yeşil alanlara gereken bakımın yapılmamış olması olumsuzdur. Yine 3 toplu konut alanında otoparklar büyük parçalar halinde planlanmış olup görsel açıdan olumsuzdur. Selçuklu toplu konut alanında bisiklet ve motosiklet için ayrı park yerlerinin bulunması olumlu iken, Selçuk Üniversitesi ve Meram 1. Etap toplu konut alanında bisiklet ve motosiklet park yerinin olmaması olumsuzdur. İrdelenen 3 toplu konut alanında da araç yollarının etraflarına kaldırımlar yapılarak yaya-oto ayrımının yapılması yayaların güvenliği açısından olumludur.

İç mekan ilkelerine göre ulaşılan sonuçlar;

● Toplu konut alanlarında bulunan plan tiplerinin (Selçuklu toplu konut alanında bulunan DK tipi konutu hariç) birbirine çok benzer olduğu tespit edilmiştir. Toplu konut alanlarında farklı ailelerin yaşayacağı düşünülerek, farklı plan tiplemelerinin planlanması gerekmektedir.

● Plan tiplerinin, bir katta simetrik dört daire içermesi nedeniyle, konut iç mekanların yönlendirilmesi değiştirmektedir (Selçuklu toplu konut alanındaki DK konut tipi hariç). Bu nedenle konut iç mekanları, bir kısmı uygun yöne gelebilirken, bir kısmı uygun olmayan bir yöne yönlenebilmektedir.

● Selçuk Üniversitesi toplu konut alanında bulunan CK2 tipi ve Selçuklu toplu konut alanında bulunan DK tipi konutu haricinde diğer konut tiplerinde yaşama mekanından kullanılan bir balkonun bulunmaması iç mekan planlama ilkeleri açısından olumsuzdur. Konut tiplerinde (DK konut tipi hariç) 1 adet balkon bulunmaktadır.

● İrdelenen 3 toplu konut alanında da iç mekan planlamasında engelli kişilere yönelik tedbirlerin alınmaması olumsuzdur.

● İrdelenen 3 toplu konut alanında da B2 tipi konutu hariç yatak odalarının girişleri odanın içerisini göstermekte olup olumsuzdur. Yine 3 toplu konut alanında bulunan konut tiplerinde, depolama için ayrı bir alanın bulunmaması olumsuzdur. Konut iç mekanlarının birbirlerine göre konumları irdelenen tüm konut tiplerinde olumludur. Konut içi mekanların m2leri, irdelenen tüm konut tiplerinde yönetmeliklere göre yeterli olup, sadece BK (Selçuklu Toplu Konut Alanında) ve B2 (Meram 1. Etap Toplu Konut alanında) tipi konutlarının mutfakları içerisinde yemek yenmesi halinde belirlenen m2 den küçüktür. İrdelenen tüm konut tiplerinde banyo ve tuvaletin ortak bir duvara sahip olması ekonomi açısından olumludur.

Yapım Sistemine göre ulaşılan sonuçlar;

● İrdelenen tüm toplu konut alanlarında bulunan konut tiplerinde tünel kalıp sistem uygulanmıştır. Tünel kalıp sistem sayesinde; çok sayıda konut hızlı bir şekilde üretilmiş ve düzgün yüzeyler elde edilmiş olup, olumludur.

Sonuç olarak, irdelenen toplu konut uygulamalarında yer seçimi, dış ve iç mekan planlama ilkelerine yönelik bazı tasarım sorunları bulunmaktadır. Ancak, TOKİ'nin toplu konut üretimlerinin daha başarılı olması için ODTÜ-MATPUM ile ortaklaşa hazırladıkları toplu konut alanlarına ilişkin standart önerileri olumlu bir gelişmedir. TOKİ'nin bundan sonraki toplu konut uygulamalarında, gerekli olan planlama ilkelerine bağlı kalınarak yapılacak yeni toplu konut uygulamalarının daha başarılı olacağı olanaklı görülmektedir.

KAYNAKLAR

Açıksöz S. 1993, Toplu Konut Yerleşimlerinde Dış Mekan Planlama İlkelerinin Çayyolu Toplu Konut Yerleşimi Örneğinde İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara .

Adam M., Sarısözen C.,Toplu Konut Üretiminde Kalite İçin Donatılar, Ankara, U13.

Alexander C. et. Al. 1977, A Pattern Language, New York: Oxford University Press, s.67, 68-69, 70.

Alkan A. 1994, Konya Tarihi Kentin Planlama Sorunları, Konya.

Altaban Ö. 1996, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Konut Araştırmaları Dizisi: 13, Odtü Basım İşliği, Ankara.

Altın E.S. 1997, Toplu Konut ve Kimlik, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul .

Anonim 1988. Konut Sorunu Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, Yayın No : Genel 95, Ar-ge.36, Ankara.

Anonim 2 1998, Definitions criteria and design guidelines for calculation of land holding capacity and net developable areas, Smithfield Zoning Ordinance, Article 14, Appendix A, Rhole Island, USA.

Anonim 3 2006, Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Toki Araştırma Dizisi 2, Yapı Endüstri Merkezi, Ankara.

Anonim 4 2008, Gayrimenkulde 2015 Hesapları, Maison Française Dergisi, Emlak +Yaşam Özel Sayısı, sf : 84-87, Boyut Matbaacılık, İstanbul.

Arcan E.F., Evci F.,1992. Mimari Tasarıma Yaklaşım, İki Yayınevi, İstanbul.

Arcan E.F. ve Evci F., 1999, Mimari Tasarıma Yaklaşım 1 Bina Bilgisi Çalışmaları, Tasarım Yayın Grubu, İstanbul .

Arslan S. 2006. Orta Nitelikli Konut Salonlarının İç Mekan Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Aslan F. 2007, Toplu Konut Yerleşimlerinde Peyzaj Tasarımı ve Yönetimi Sorunlarının Çözümünün, Ankara Koru-Yön Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Ayan M. 1985, Kent -Koop. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Konut Alanları Tasarım İlkeleri, Özgün Matbaacılık Sanayi, Yayın : 52, Ankara.

Bakan K., Konuk G. 1987, Türkiye'de Kentsel Dış Mekanların Düzenlenmesi, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Bayraktar E. 2006, Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.

Bayraktar E. 2007, Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, Boyut Yayın Grubu, İstanbul.

Beycan Ş., 2004, Çanakkale'de Kamu Eli ile Üretilmiş Toplu Konutların Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri ve Üretim Sistemleri Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Bekdemir A.P. 2003, İstanbul-Bahçeşehir Toplu Konut Yerleşmesinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Bölen F. 1987, Konut-Otopark İlişkisi, Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, Yapı-Endüstri Merkezi, sf: 178-183, İstanbul.

Bulut A. 1987, Endüstrileşmiş Yapım Sistemlerinin Konut Mekan Standartlarına Etkisi, Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, Yapı-Endüstri Merkezi, sf: 129-136, İstanbul.

Çabuk S.N. 2006, Coğrafi Bilgi Sistemleri Destekli Stratejik Çevresel Değerlendirme Çalışması: Eski Şehir Kenti İçin Toplu Konut Alanı Yer Seçimi, Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi , Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir.

Çalış A. 2002, Fiziksel ve Görsel Özellikleriyle Bir Toplu Konut Modelinin Oluşturulması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Peyzaj Mimarlığı A.B.D, Ankara.

Çerçi S. 1997, Konut Yakın Çevresinin Kullanıcı Bilimsel, Duygusal ve Davranışsal Parametrelere Bağlı Olarak Değerlendirilmesi", Basılmamış Doktora Tezi, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Dülgeroğlu-Yüksel 1995., Konut Mekanı Kavramının Tipolojik Temelleri , İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi , İstanbul .

Dülgeroğlu Y. ve ark . 1996, Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, No : 4, Ankara.

Erke D. 2004 . Adana Metropolünde Uygulanan Toplu Konutların Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Erşan Z.F. 2006. Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi , Çukurova Üniversitesi , Fen Bilimleri Enstitüsü Adana.

Ertürk H. 1997, Kent Ekonomisi, Ekin Yayınları, Bursa.

Es M., Akın Ö. 2008, Konut Memnuniyeti, Yerel Siyaset, Sayı : 25, sf : 73-80, http://www.yerelsiyaset.com/v2/index.php?goster=ayrinti&id=898.

Es M. 2008, Kent Yönetimi, Kentlileşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri-1, Yerel Siyaset, Sayı: 30, sf: 26-38, http://www.yerelsiyaset.com/v2/index.php?goster=ayrinti&id=989.

Gönen E. vd. 1990 . Mutfak Çalısma Merkezlerinde Optimum iş Yüksekligi ve Antropometrik Ölçüm iliskisi Üzerine Ergonomik Bir Arastırma; MPM. Yayınları, Ankara, 408:1-94 .

Gültek G . 1986. Konut Tasarımında Modüler Koordinasyon, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Gültekin A.J. 2002, Toplu Konutlarda Yapı Bileşenlerinin Kalite Değerlendirilmesi, Gazi Üniv.Müh.Mim.Fak.Der., Cilt: 17, No:3, sf.137-152.Ankara.

Gür Ş.Ö. 2000, Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü, Yem Yayınları, İstanbul.

İmamoğlu O.E., İmamoğlu V. 1996, İnsan Evi ve Çevresi, Ankara'da Bir Toplu Konut Araştırması, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 15, Ankara.

İmar Yönetmeliği 2008, Madde 40, Konya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Konya.

İşbir E.G. 1986, Şehirleşme ve Meseleleri, Ocak Yayınları, s. 30, Ankara.

İmo Konut Raporu 2008, Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu, Teknik Güç Gazetesi, sf: 7-10 ,

Karaoğlu A.S. 2006, Konut Kurultayı, Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.

Karasu M.A. 2005, Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 1:56-87.

Kellekçi Ö.L. 1998, Toplu Konut Kullanıcılarının Konut ve Çevresinden Memnuniyetlerinin Belirlenmesi: Bahçeşehir Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul .

Konya İl Çevre Durum Raporu 2006, T.C.Çevre ve Orman Bakanlığı Konya İl Çevre ve Orman Müdürlüğü ÇED ve Planlama Şubesi, Konya.

Kömürcüoğlu A., 1946, Konya İmar Planlı İzah Raporu, Ankara.

Kurt H. 2000, Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Belediyelerin Rolü, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.

Kurt U. 1999, Toplu Konutta Çevre Kalitesi, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Küçükerman Ö. 1980. Endüstri Tasarımcısı Açısından Konut İç Düzeni,Yapı Dergisi, 1(34) : 29-43.

Ocak A. 2006, Türk Konut Sektöründe, Maliyet - Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Orhon İ. 1988, Toplu Konut İşletmesi Proje Planlama –Tasarım El Kitabı, Tübitak Yapı Araştırma Enstitüsü, Ankara.

Osmay S. 1998, 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Sey Y., Türk Vakfı Yayınları, s. 139-154, İstanbul.

Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2006, Resmi Gazete, Madde 5, Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü, Ankara.

Özdemir L. 2006, Karabük İli Beşbinevler Toplu Konut Alanında Konut- Açık ve Yeşilalan İlişkisinin İrdelenmesi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın.

Özkan G.N. 1998, Toplu Konutların Esneklik Açısından İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Öztürk C. 1991. Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), 51-53, 68-72, 90, İstanbul.

Sarısözen C. 1986, Seçilmiş Örneklerde Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi, Tübitak Fotoğraf Klişe Laboratuar ve Ofset Tesisleri, Ankara.

Sey, Y. 1998, Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Sey Y., Türk Vakfı Yayınları, s. 273-300, İstanbul.

Suher H. 1989, Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, TOKYAD .

Süataç S. 2006, Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Taşçı Y. 1998, Konplan 2020 Konya Büyükşehir Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı Sosyo –ekonomik Araştırma Raporu, Ankara.

Taşçı Y. 1999, Konplan 2020 Konya 2020 Nazım Plan Revizyon Raporu, Ankara.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi 2009, 81 İl Konut Uygulamaları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.

Tekeli, İ., 1996, Türkiye 'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, Ankara: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, No: 2.

Tekeli İ. 1998, Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Sey Y., Türk Vakfı Yayınları, s. 1-24, İstanbul.

Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik 2002, Madde 25, "Toplu Konut Alanlarının Tesbiti ve İnşaata Hazır Hale Getirilmesi" T.C. Resmi Gazete, Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü, Ankara.

TOKİ, ODTÜ-MATPUM 2008, Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.

TÜBİTAK 1988, Toplu Konut Üretiminde Kalite İçin Donatılar, Tübitak Yapı Araştırma Enstitüsü, Yayın no: U13, Ankara.

Uzun O. 2006, İşlevsellik ve Esneklik Kavramlarının Salon İç Mekanı ve Donanımı Boyutunda Analizi,Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yavuz E. 2001, Türkiye'de Toplu Konut Politikaları ve Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Fakültesi, Bursa.

Yeğin M. 1993. İstanbul Metropolünde Uygulanan Toplu Konutların Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Yenice M.S., 2005, Kentsel Planlama Sürecinde Konya Kent Formunun Gelişimi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi,Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Yeşilkavak F. 2007. Apartman Konut Mutfaklarının İç Mekan Tasarımının Kullanıcı Memnuniyetine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yıldırım K. 1995. Orta Nitelikli Konutlarda Ebeveyn Yatak Odası Planlaması İçin Optimum Çözümler, Eylemlere Yönelik Kullanıcı Gereksinimleri ve İç Donatım Elemanları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yıldırım ve ark. 2007. Konut Mutfaklarının Mekan Kalitesinin Kullanıcıların Fonksiyonel ve Algısal Performansına Etkisi: Toki Eryaman 7.Etap Konutları, Politeknik Dergisi, Cilt:10, Sayı:4, sf:423-431.

İnternet Kaynakları

Web İletisi 1: http://abone.turk.net/maclin211/mit/seminerler/onur/toplukonut.htm (2008)

Web İletisi 2: http:/www.boyutpedia.com/default~ID~805~aID~6078~link~ harikzedeg%C3%A2n_(tayyare)_apartmanlari.html (2008)

Web İletisi 3: www.mo.org.tr.ulusalsergi (2007)

Web İletisi 4: http://arkiv.arkitera.com/p4221-naciye-sultan-sitesi.html (2008)

Web İletisi 5: http://www.rri.wvu.edu/WebBook/McBride/section3 (Çabuk 2006'dan alınmıştır.)

Web İletisi 6 : www.toki.gov.tr., 2007

Web iletisi 7 : http://www.konya.gov.tr/ KONYA 2008/nufus.html, 2008

Web İletisi 8: http://report.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2=&report=idari yapi 2008.RDF&p ill=42&p yil=2008&desformat=pdf&ENVID=adnksdb2Env

Web İletisi 9: www.kto.org.tr, 2008

Web İletisi 10: http://www.toki.gov.tr/programlar/uygulamatakip/c illist.asp?x ilkodu=42