

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**1980 SONRASI İSTANBUL'DA KENT MERKEZİ
DIŞINDA OLUŞAN KONUT ALANLARININ GELİŞİM
SÜRECİNİN İNCELENMESİ**

Mimar Özgül YILMAZ

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Şen Yüksel

İSTANBUL, 2005

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	iv
ŞEKİL LİSTESİ	v
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ.....	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ.....	1
2. TÜRKİYE’DE KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ	3
2.1 19. Yüzyılın ikinci yarısından Cumhuriyete kadar olan dönem.....	3
2.2 Cumhuriyetin ilk yıllarından 1950’ye kadar olan dönem.....	5
2.3 1950’den 1980’lerin başına kadar olan dönem.....	7
3. 1980 SONRASINDAKİ EKONOMİK VE POLİTİK GELİŞMELERİN KONUT SEKTÖRÜNE YANSIMASI	9
3.1 Konut üretimine ilişkin yasal düzenlemeler	11
3.2 Konut sunum biçimleri	13
3.3 Konut alanlarının gelişimi	16
3.4 Konut ve kullanıcı arasındaki ilişki	17
3.5 Konut mimarisindeki değişimler	18
4. 1980 SONRASI İSTANBUL’DA KENT MERKEZİ DIŞINDA OLUŞAN KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ	20
4.1 Kent merkezi dışında oluşan konut alanlarının gelişim sürecini etkileyen faktörler.....	25
4.1.1 Kent merkezinin olumsuz koşulları	25
4.1.2 Sosyal, kültürel ve sınıfsal farklılaşma	26
4.1.3 Güvenlik	26
4.1.4 Çeşitli yan hizmetler ile mini kent kurgusunun oluşumu	27
4.1.5 Konutun niteliği	27
4.1.6 Özel araç kullanımındaki artış	28
4.1.7 Belde belediyeler	29
4.1.8 Teşvik yasaları ve konut alanlarına yatırım yapan sermaye grupları	30
4.2 Konut alanlarındaki yerleşim ve mimari özellikler	33
5. KENT MERKEZİ DIŞINDA GELİŞEN KONUT ALANI OLARAK ZEKERİYAKÖY VE AQUAMANORS ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ	37
5.1 Zekeriyaköy Evleri	37

5.2	Aqua Manors Konutları	57
5.3	Anket Çalışmalarının Değerlendirilmesi	74
5.3.1	Anketin Hedefi	74
5.3.2	Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi	74
6.	SONUÇLAR VE TARTIŞMA	82
KAYNAKLAR.....		85
EKLER		88
ÖZGEÇMİŞ.....		90

KISALTMA LİSTESİ

DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
IMF	International Monetary Fund
OECD	Organisation for Economic Co-operation
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Akaretler evlerinin bugünden görünümü	4
Şekil 2.2 Ankara Saraçoğlu Mahallesi (Bilgin,1998).....	6
Şekil 3.1 Ankara Batıkent Kooperatif yerleşmesi (Özüekren,1998).....	12
Şekil 3.2 İstanbul Beylikdüzü Uydukent yerleşmesi.....	12
Şekil 3.3 İstanbul, Kağıthane’de apartmanlaşan gecekondü dokusu.....	12
Şekil 3.4 Ankara Eryaman yerleşmesi	
Şekil 3.5 İstanbul Soyak Göztepe yerleşmesi.....	14
Şekil 3.6 İstanbul, toplu konut idaresi, Ataköy yerleşmesi	14
Şekil 3.7 İstanbul, Mesa, Bahçeşehir yerleşmesi.....	15
Şekil 3.8 İzmir, Ege-Koop, Egekent yerleşmesi (Mimarlık,1995).....	15
Şekil 3.9 İstanbul’da hisseli tapu ile oluşmuş yerleşme örneği.....	15
Şekil 3.10 Kullanım amaçlarına göre bina sayılarının oranı	16
Şekil 4.1 Sarı Konaklar	
Şekil 4.2 Kemer Country Villaları.....	21
Şekil 4.3 Polat Tower Residence	
Şekil 4.4 Metrocity	22
Şekil 4.5 İstanbul’da moda olan semtlerin 1940-1985 arasındaki dağılımı (Marulyalı, 1991)23	
Şekil 4.6 İstanbul yol haritası	29
Şekil 4.7 Metropolitent kent çeperindeki belde belediyelerin nüfus gelişimi	30
Şekil 4.8 Kemer Country	
Şekil 4.9 Ardıçlı Evleri.....	34
Şekil 4.10 Alkent 2000 Evleri	
Şekil 4.11 Sunflower Evleri.....	34
Şekil 4.12 Optimum Evleri.....	35
Şekil 4.13 Dumankaya Çekmeköy Evleri	
Şekil 4.14 Evidea görünüş simülasyonu.....	35
Şekil 4.15 Evidea vaziyet planı	36
Şekil 4.16 Soyak Olimpiakent	36
Şekil 5.1 Zekeriyaköy’ün İstanbul içindeki konumu	37
Şekil 5.2 Zekeriyaköy hava fotoğrafı	38
Şekil 5.3 Zekeriyaköy Evleri vaziyet planı	39
Şekil 5.4 Zekeriyaköy vleri genel görünüm	40
Şekil 5.5 Zekeriyaköy Evleri çarşı meydanından genel görünüm.....	40
Şekil 5.6 Zekeriyaköy villalarından görünüm	41
Şekil 5.7 Zekeriyaköy konakları	
Şekil 5.8 Zekeriyaköy sokaklarından görünüm.....	41
Şekil 5.9 Zekeriyaköy apartmanlarından görünüm	42
Şekil 5.10 Zekeriyaköy kooperatif lokali	
Şekil 5.11 Zekeriyaköy Evleri tenis kortu	43
Şekil 5.12 Zekeriyaköy’de çevre konutlar	
Şekil 5.13 Zekeriyaköy’ünden görünüm	43
Şekil 5.13 Aqua Manors’un İstanbul içindeki konumu.....	57
Şekil 5.14 Aqua Manors hava fotoğrafı	58
Şekil 5.15 Aqua Manors vaziyet planı	59
Şekil 5.16 Aqua Manors’tan genel görünüm.....	60
Şekil 5.17 Villa Manor	
Şekil 5.18 Villa Grand	60
Şekil 5.19 Residence’lerden görünüm	
Şekil 5.20 Residence girişi	61

Şekil 5.21 Blue Centrum	
Şekil 5.22 Çocuk oyun alanı.....	61
Şekil 5.23 Aqua Manors Villa Manor salon ve kat holünden görünüm	62
Şekil 5.24 Aqua Manors residence çatı dubleksi yatak odası ve mutfaktan görünüm	62
Şekil 5.25 Aqua Manors çevresindeki yapılar	
Şekil 5.26 Aqua Manors çevre duvarları	63
Şekil 5.27 Ankete katılanların öğrenim durumu	74
Şekil 5.28 Ankete katılanların konut mülkiyet durumu	75
Şekil 5.29 Ankete katılanların diğer konut sahipliği	75
Şekil 5.30 Ankete katılanların konut kullanımı	76
Şekil 5.31 Ankete katılanların daha önce oturduğu konut türü	77
Şekil 5.32 Ankete katılanların konut seçim kriterleri.....	77
Şekil 5.33 Ankete katılanların sosyal tesisleri kullanım sıklığı	78
Şekil 5.34 Ankete katılanların güvenliğinin yeterliliği	78
Şekil 5.35 Ankete katılanların 11. soruya verdiği yanıtların tespiti	79
Şekil 5.36 Ankete katılanların mimari planda değişiklik yapma oranı	79
Şekil 5.37 Ankete katılanların konut ve konut alanı içinde yaşadığı sorunlar	80
Şekil 5.38 Ankete katılanların 13. soruya verdiği yanıtların tespiti	81
Şekil 5.39 Ankete katılanların 14. soruya verdiği yanıtların tespiti	81

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 4.1 İstanbul'da yıllara göre nüfus artış oranları (Kent ve Ulaştırma Planlaması Komisyonu Raporu, 2002).....	20
Çizelge 4.2 Hane gelirinin, gelire göre sıralı %20'lik dilimler ayrımında dağılımı (DİE, Gelir Dağılımı Araştırması, 2003)	21
Çizelge 4.3 Kent merkezi dışındaki konut alanları ve yapımçı şirketler.....	32
Çizelge 5.1 Zekeriyaköy evleri tip 2, bodrum ve zemin kat.....	44
Çizelge 5.2 Zekeriyaköy evleri tip 2, birinci kat ve çatı katı.....	45
Çizelge 5.3 Zekeriyaköy evleri tip 2T, bodrum ve zemin kat	46
Çizelge 5.4 Zekeriyaköy evleri tip 2T, birinci kat ve çatı katı	47
Çizelge 5.5 Zekeriyaköy evleri tip 3D, zemin ve birinci kat.....	48
Çizelge 5.6 Zekeriyaköy evleri tip 4, bodrum, zemin ve birinci kat	49
Çizelge 5.7 Zekeriyaköy evleri tip 4D, bodrum, zemin ve birinci kat	50
Çizelge 5.8 Zekeriyaköy evleri tip 5, bodrum ve zemin kat.....	51
Çizelge 5.9 Zekeriyaköy evleri tip 5, birinci kat ve çatı katı.....	52
Çizelge 5.10 Zekeriyaköy evleri tip 6B, bodrum, zemin ve birinci kat	53
Çizelge 5.11 Zekeriyaköy evleri tip 9, zemin ve birinci kat.....	54
Çizelge 5.12 Zekeriyaköy evleri tip 9T, zemin ve birinci kat	55
Çizelge 5.13 Zekeriyaköy evleri tip Y, bodrum, zemin ve birinci kat	56
Çizelge 5.14 Aqua Manors Villa Manor	64
Çizelge 5.15 Aqua Manors Villa Grand alt kat ve bahçe katı	65
Çizelge 5.16 Aqua Manors Villa Grand giriş kat ve çatı katı.....	66
Çizelge 5.17 Aqua Manors residence ara bahçe dubleks kat	67
Çizelge 5.18 Aqua Manors residence köşe bahçe dubleks kat	68
Çizelge 5.19 Aqua Manors residence köşe normal ve normal kat	69
Çizelge 5.20 Aqua Manors residence ara dubleks kat.....	70
Çizelge 5.21 Aqua Manors residence köşe ara dubleks kat	71
Çizelge 5.22 Aqua Manors residence ara çatı dubleks kat.....	72
Çizelge 5.23 Aqua Manors residence köşe çatı dubleks kat.....	73

ÖNSÖZ

İstanbul'da, 1980 sonrası kent merkezi dışında oluşan konut alanlarının gelişimini incelemeye yönelik olarak hazırlanan tez çalışmasının yürütülmesinde, değerli katkıları bulunan tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Şen Yüksel'e teşekkürü bir borç bilirim.

Tez çalışmasına başlamamı sağlayan arkadaşım Onur Eskioğlu'na, tez kapsamında yer alan Zekeriyaköy Evleri'nin araştırılması ve incelenmesinde bana yardım eden iş verenim Kenan Geyran ve eşi Sertaç Geyran'a, Aqua Manors evlerinin incelenmesi için gerekli olan dokümanlara ve kişilere ulaşmamı sağlayan değerli arkadaşım Hülya Sanaç'a, çalışmalarımın her aşamasını paylaştığım Feyza Tatlıgil'e, çalışmamı sonlandırırken benimle birlikte olan kuzenim Yasemin Serbest'e ve tüm eğitimim boyunca bana maddi ve manevi katkıda bulunan aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

İnsanlığın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma, toplumların tarihsel süreç içinde yaşadığı dönüşümlerle birlikte farklılaşma göstermiştir. Yaşanan ekonomik ve politik gelişmelerle birlikte değişen toplumsal yaşantı konut ve konut alanlarının değişimini de etkilemiştir. Bu bağlamda tezin ilk bölümünde Türkiye’de yaşanan politik, ekonomik ve sosyal değişimlerin konut alanındaki yansıması tarihsel süreç içinde ele alınmıştır. Bu süreç, Tanzimat’la birlikte başlayan ve Cumhuriyetin ilanına kadar olan aralık ilk dönem, Cumhuriyetin ilanından 1950’li yıllara kadar olan aralık ikinci dönem, 1950’li yıllardan 1980’lerin başına kadar olan aralık üçüncü dönem içinde incelenmiştir.

1980 sonrası tüm dünyada yaşanan değişimler Türkiye’yi de etkilemiş, dışa açılan bir ekonomik modelin uygulamaya geçmesiyle birlikte ticari ilişkiler gelişmiş ve sermaye dolaşımı hızlanmıştır. 1980’li yıllarda önceki dönemlere göre daha köklü yaşanan değişimlerin konut alanındaki etkileri tezin üçüncü bölümünde daha ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde, konut alanlarının gelişimi İstanbul kenti üzerinden incelenmiştir. Özellikle üst gelir grubuna yönelik olarak kent merkezi dışında gelişen konut alanlarının oluşum sürecini etkileyen nedenler sıralanmış, bu alanların İstanbul içindeki yerleşimleri ve konutların mimari özellikleri örnekler üzerinden incelenmiştir.

Tezin beşinci bölümünde yapılan incelemelerin desteklenmesine yönelik olarak iki örnek konut alanı seçilmiş ve ayrıntılı olarak incelenmiştir. Örnek alan olarak Sarıyer İlçe Belediye sınırları içinde yer alan Zekeriyaköy Evleri ve Ümraniye Belediyesi’ne bağlı Aqua Manors Evleri seçilmiş, bu alanlarda yapılan gözlemler fotoğraflarla belgelenmiş ve konut alanlarından sorumlu yöneticilerle yapılan kişisel görüşmeler sonucunda elde edilen bilgiler aktarılmıştır. Bu alanlarda oturmayı seçen konut sakinleri ile anket çalışması yapılmış, elde edilen sonuçlar grafiklerle verilmiştir.

Tez kapsamında yapılan incelemeler ve elde edilen bulgular, anket sonuçlarından elde edilen verilerle birlikte değerlendirilerek sonuç bölümünde tartışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İstanbul, 1980 sonrası, konut alanları, kent merkezi dışı, Zekeriyaköy, Aqua Manors.

ABSTRACT

Settlement is one of the basic necessities for people. Societies are influenced by historical innovations. Houses and housing areas are changed during economic and social developments, these also have an effect on social life. Therefore, in the first chapter of research, political, economic and social developments in Turkey, and their effects on housing developments, are examined chronologically in three terms. The first term consists of the period before establishment of the republic. The second term is examined between 1923 and 1950 and the third term from 1950 to 1980.

After 1980's, economic changes influenced the entire world. The new world economic system forced Turkey's economic model to change. Therefore, trading and circulation of capital increased in the new economic system. The development of housing fields as examined, in the third chapter, are a consequence of the reorganization of the economic system after 1980's.

In the fourth chapter, the development of residential areas in Istanbul is examined. The residential preferences of high income groups observed are located outside of the city and the reasons for this observation are examined. In addition, the location of the residential areas in Istanbul and the architectural style of the houses are analysed on some samples.

In the fifth chapter, two residential areas are determined to support the research. One of these residential areas is "Zekeriyaköy Evleri" which is located in Sarıyer; the other residential area is "Aqua Manors" which is located in Umraniye. As a research method of residential areas are taken the observation of the areas, the photographic documentation, the arrangement of interviews with the estate managers and appraisers. In the end of this chapter, the results of research are documented by graphics.

In the last chapter, the outcome of the research and the appraisers are reevaluated and discussed.

Key words: Istanbul, after 1980's, residential areas, outside of the city, high income groups, Zekeriyaköy, Aqua Manors .

1. GİRİŞ

Türkiye’de 1980 sonrasında yaşanan politik ve ekonomik değişimler toplumsal yaşantıda da köklü değişimleri beraberinde getirmiştir. 1980’li yıllar tüm dünyada özellikle ekonomik anlamda köklü değişimlerin yaşandığı yıllar olmuştur. Türkiye de bu değişimlerden etkilenmiş ve ekonomik anlamda yeniden yapılanmaya gidilmiştir. Küreselleşmenin etkisiyle dünyaya entegre olma sürecinde dışa açılan bir ekonomik model uygulanmaya başlamış, bunun sonucu olarak ticaretin ve sermayenin dolaşım hızı artmıştır.

Farklılaşan ekonomik yapıyla beraber oluşan büyük sermaye gruplarının konut ve konut alanlarına yatırım yapmasıyla özellikle büyük kentlerde çok sayıda konut üretimi yapılmaya başlanmıştır. Büyük sermaye gruplarının, özellikle büyük kentlerde üst ve üst orta gelir gruplarına yönelik olarak ürettiği konutlar kent merkezinde gelişme göstermiş, zaman içinde bu oluşumlar kent merkezi dışına kaymaya başlamıştır. Tez çalışmasıyla amaçlanan, yaşanan değişimlerin en iyi gözlemlendiği kent olan İstanbul’da üst ve üst orta gelir grubuna yönelik gelişen konut alanlarının kent merkezinden kent dışına kayma sürecini ve bu süreci etkileyen nedenleri ortaya koymaktır.

1980’li yıllardan önce ülkede yaşanan değişimlerin konut alanındaki yansımalarının dönemsel ayrımlar yapılarak incelenmesi, 1980 sonrasındaki değişimlerin daha iyi anlaşılmasını sağlayacağı düşünülmüştür. Konutun gelişimi ülke tarihi açısından ekonomik ve siyasal anlamda dönüm noktası olarak kabul edilen üç döneme ayrılarak incelenmiştir. Tanzimat’tan Cumhuriyetin ilanına kadar olan aralık ilk dönem, Cumhuriyetin ilanından 1950’li yıllara kadar olan aralık ikinci dönem, 1950’li yıllardan 1980’lerin başına kadar olan aralık üçüncü dönem olarak ele alınmıştır.

1980 sonrasında önceki dönemlere göre daha köklü değişimlerin yaşanması nedeniyle bu yıllardaki konut alanındaki değişimin daha ayrıntılı olarak ele alınması gerektiği düşünülmüştür. Bu döneme ilişkin olarak konut üretimine yönelik yapılan yasal düzenlemeler, konut sunum biçimleri ve buna bağlı olarak gelişen konut alanlarındaki değişim incelenmiştir. Değişen konut alanlarının değişen sosyal sınıfların tercihine göre belirlenmeye başladığı düşünüülerek konut ve kullanıcı arasındaki ilişkinin ve mimarideki yansımalarının neler olduğu incelenmiştir.

Konut alanlarının yer değişim sürecinde özellikle üst ve üst orta gelir grubunun kent merkezi dışındaki konut alanlarını tercih ettikleri görülmüş ve bunun nedenleri araştırılmıştır. İstanbul’da bir metropol olarak kent merkezinde yaşanan sorunların merkez dışına kaçışın ilk

nedenleri arasında yer aldığı düşünölmektedir. Bununla birlikte aynı sosyal sınıfa dahil insanların bir arada yaşama isteği ve güvenlik kaygısı da nedenler arasında yer almaktadır. Bu tür konut alanlarında kurulan ek hizmet alanlarıyla yaratılan mini bir kent kurgusu ve standartların üzerinde bir konut kalitesinin sunumu bu konutları satın alabilecek gelir grubunun tercih nedeni olduğu düşünölmektedir.

İstanbul kent merkezi dışında gelişen konut alanlarının genellikle kentin çevresindeki orman alanları ve su havzalarında geliştiği gözlenmiştir. 3194 sayılı İmar Yasasıyla birlikte kentteki imar kararlarının belediyelere devredilmesi ve bununla birlikte büyük inşaat şirketlerinin bu alanlara yatırım yapması kent merkezi dışındaki konut gelişimini hızlandırdığı düşünölmektedir.

Konut alanlarının gelişim süreci ve kent merkezi dışına kayışının nedenleri incelendikten sonra bu konut alanlarındaki mimari özelliklerin nasıl biçimler aldığı incelenmiştir. Merkez dışında gelişen konut alanlarında konut tipleri ve yerleşim biçimleri üç gruba ayrılmış bunlar villa tipi yerleşmeler, apartman bloklarından oluşan yerleşmeler ve her ikisinin birlikte yer aldığı yerleşmeler olarak ele alınmış, bu oluşumlar İstanbul içinden belli başlı örneklerle incelenmeye çalışılmıştır.

Bütün araştırma ve incelemelerin sonuçlarını görmek amacıyla kent merkezi dışında gelişen iki konut alanı, İstanbul'un Avrupa yakasında Sarıyer İlçe Belediyesine bağlı Zekeriyaköy Evleri ile, Anadolu yakasında Ümraniye Belediye sınırları içinde yer alan Aqua Manors yerleşmesi örnek alan olarak seçilmiş ve ayrıntılı olarak incelenmiştir. Örnek alanlar yerinde gidilip gözlemlenmiş, yerleşim yöneticileriyle kişisel görüşmeler yapılarak gerekli bilgiler alınmıştır. Fiziksel incelemeler sonunda konutlarda oturan kişilerin bu alanları seçme nedenleri ile içinde yaşadıkları konuttan ve konut alanından memnun olup olmadıklarını anlamaya yönelik olarak anket çalışması yapılmıştır. Elde edilen sonuçlar sayısal verilerle aktarılmıştır.

Tez çalışmasının sonunda yapılan incelemeler, anket sonuçlarından elde edilen bulgularla birlikte değerlendirilmeye ve tartışılmaya çalışılmıştır.

2. TÜRKİYE'DE KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ

İslamiyet'e dayalı bir imparatorluktan ulusal bir Türk devletine, ortaçağ teokrasısından anayasaya dayalı bir cumhuriyete, bürokratik bir feodalizmden modern kapitalist bir ekonomiye dönüş, ülkedeki en önemli değişikliklerdir (Aksoylu, 2003).

Bu önemli değişikliklerin yaşandığı tarihsel süreç üç dönemde ele alınmıştır. İlk dönem 19.yüzyılda Tanzimat'la birlikte başlayan ve Cumhuriyetin ilanına kadar olan aralıktaki modernleşme çabaları, ikinci dönem Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin kurulmasıyla toplumsal dönüşümün yaşandığı yıllardan 1950'li yıllara kadar olan dönem, üçüncü dönem olarak da toplum ağırlıklı modernleşmenin (Aksoylu, 2003) hakim olduğu 1950'li yıllardan 1980'e kadar olan yıllardır.

Mimarlık alanındaki değişimleri de bu üç dönem içinde ele almak mümkündür. Ülke tarihinde yaşanan bu dönüm noktaları konutun ve konut alanlarının da farklılaşmasına yol açmıştır.

2.1 19. Yüzyılın ikinci yarısından Cumhuriyete kadar olan dönem

19.yy. Avrupa toplumlarını değişime uğratan oluşumların kökeninde, endüstrileşme ve bunun sonucunda ortaya çıkan sınırsız ekonomik genişleme potansiyeli yatıyordu (Bilgin, 1990). Ancak Osmanlı İmparatorluğu'nun aynı değişim sürecini yaşamadığı bilinmektedir. Osmanlı İmparatorluğu endüstrileşen ülkelerin ekonomik sistemlerine ticaret yoluyla eklemlenen toplumlar arasına girdi (Bilgin,1990).

19.yy. Osmanlı ticareti için önemli olan limanların İstanbul ve İzmir'de olması, değişimlerin öncelikle bu kentlerde başlamasına yol açmıştır. İhsan Bilgin'in (1990) belirttiğine göre İstanbul'da kent içi ve yakın çevre ulaşımındaki gelişmeyle Boğaz köyleri, 1870'lerde demiryolu taşımacılığının başlamasıyla da Rumeli yakasında Bakırköy ve Yeşilköy, Anadolu yakasında ise Göztepe, Erenköy, Bostancı gibi semtler prestijli konut yerleşmelerine dönüşmüştür. İzmir'de de Buca, Bornova, Karşıyaka gibi semtler, 1890'lardaki demiryolu bağlantısından sonra kurulmuş aynı nitelikteki konut yerleşmelerinden oluşuyordu.

Atilla Yücel (1996) bu dönemin konutlarını diğer dönemlerin konutlarından ayıran özelliklerini dört biçimsel kategoride toplamıştır:

- 1) Mahallelerdeki geleneksel ahşap konutlarda gözlenen değişime uğramış tipler
- 2) Sıra evler

3) Apartmanlar

4) Sayfiye konutları, köşkler vb.

Her birinde ortak olan birincil özellik, depo, üretim , ticaret gibi ikamet dışı işlevlerin konuttan çıkmış olmasıdır. İkinci özellik, ikamet işlevinin içindeki farklı alt işlevleri (yatma, yaşama, misafir ağırlama, pişirme, temizleme) karşılayacak farklılaşmış mekanların bulunmasıdır. Genellikle Osmanlı üst-düzy bürokratlarına ait olan Boğaz yalıları bu konuda bir istisna oluşturmaktadır. Sadece ikamet işlevini barındırmakla dönemin yeni konutlarındaki birincil özelliği taşımakta; ancak harem-selamlık bölümleriyle ve farklılaşmış odaları birleştiren orta sofalı planimetrik kurgularıyla geleneksel/yerel yaşam biçiminin izlerini sürmektedir (Bilgin, 1996).

Batıdaki oluşumla benzerlik gösteren ve belirli gruplar için inşa edilen sıra evler, toplu girişimlerin ilk örnekleridir. Lojmanlar ile etnik ve dini cemaatlerin girişimleri, sıra ev tipolojisinin 19.yy'daki başlıca kaynaklarını oluşturmuşlardır (Bilgin, 1996). Bu dönemin en önemli yapıları, 1890 yılında yapılan Taksim Surp Agop evleri ve saray mensupları için 1870 yılında yaptırılan Beşiktaş Akaretler evleridir.



Şekil 2.1 Akaretler evlerinin bugünden görünümü

19. yüzyılda İstanbul'da apartmanlaşma, gayrimüslimlerin yoğun olarak yaşadığı bölge olan Galata ve Beyoğlu'nda başlamıştır. O dönemde gayrimüslimlerin Müslüman-Türk kesime göre batıyla olan kültürel ve ticari ilişkilerinin daha güçlü olması batıda yaygın olan apartman tipi konutun bu kesim içinde gelişmesinde etkili olmuştur. Müslüman-Türk kesiminde ise, apartman yapımının önceleri gerçek ihtiyaçlardan çok, batılılaşma hareketleri içinde gelişen

taklit ve özenti duygusuyla, bu toplulukların oturdukları yerlere yakın gelişme bölgelerinde, batıya kültürel yönden yakın ve iktisadi bakımdan güçlü çevrelerde başlamış olduğu görülmektedir (Ünal, 1979).

İstanbul'da meydana gelen büyük yangınlardan sonra ahşaptan kagir sisteme geçiş ve yeni imar uygulamaları, batılama hareketlerinin yanında , apartmanlaşmanın hızını arttıran nedenler arasındadır.

Apartmanlaşmaya geçişle birlikte geleneksel konut planlaması da farklılaşmıştır. Nilüfer Sağlar (2001) tarafından bildirildiğine göre 19. yüzyılda İstanbul'da yapılmış olan apartmanların çoğunun girişleri sokak cephesinden olup, doğrudan iç mekana, apartman holüne girilmektedir. Geleneksel konutlarda birbirini izleyen, sokak-avlu-sofa mekanları tamamen terkedilmiştir. Apartmanların, köşe tipleri dışında, neredeyse tümü iki cephelidir. Sokağa bakan giriş cepheleri ile küçük bir avluya ya da bahçeye bakan arka cepheleri bulunmaktadır.

2.2 Cumhuriyetin ilk yıllarından 1950'ye kadar olan dönem

1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile birlikte imparatorluk döneminden ulusal devlet ideolojisinin kurulduğu yeni bir döneme geçilmiştir. Savaştan çıkmış olan ülke, yeniden inşa edilmeyi bekleyen şehirleriyle düzeltilmesi gereken bir ekonomi ve yeni bir ulusun kurulması gibi sorunlarla karşı karşıya kalmıştır.

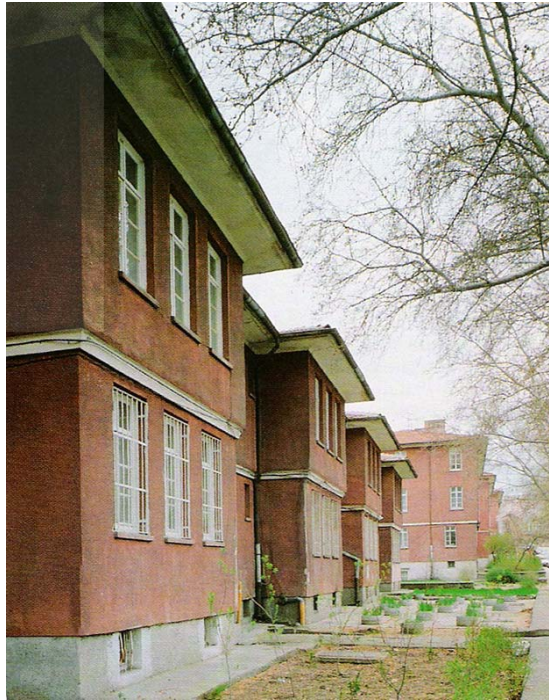
Cumhuriyetle birlikte kurulan devletin şehirlerin yeniden imarı, yıkılan konutların yerine yenilerinin yapılması ve terk edilen topraklardaki Türklerin Anadolu'ya getirilmesiyle ortaya çıkan konut açığına çözüm getirmesi gerekmektedir. Devletin ekonomik olanaklarının henüz konut yapımı için yeterli olmaması özel teşebbüsün yapım işleri için özendirilmesi çözüm olarak düşünülmüş, bunun için gerekli yasal düzenlemeler yapılmış ancak beklenen sonuç alınamamıştır.

Ankara'nın başkent olması ve yeni kurulan devleti temsil eden kentin imarı öncelikli bir sorundu. Devletin yeni kurumlarında çalışan memurlar ve bürokratlar için konut üretilmesi gerekiyordu. 1924 yılında Ankara'da Heussler tarafından, biri eski Ankara, öteki de Yenişehir ile ilgili iki yöresel imar planı hazırlandı. Sağlık bakanlığının arkasında 198 konutluk bir memur mahallesi yaptırıldı ancak inşaat maliyetinin tahminleri çok aşması sonucunda aslında dar gelirli memurlar için düşünülen bu yeni mahalle kısa zamanda zenginlerin oturabileceği pahalı köşkler ve apartmanlarla donandı (Sey, 1998).

Ankara’da bazı girişimlere rağmen hala konut problemi çözülebilmemiş değildi ve daha örgütlü çözüm arayışlarına girilmesi gerekliliği doğmuştur. 1928 yılında ilk olarak İmar Müdürlüğü kuruldu. Yeni başkentin planlı bir biçimde büyümesini sağlamak amacıyla uluslararası bir yarışma açıldı ve İsveçli şehirci Jansen’in projesi uygulanmak üzere seçildi (Sey, 1998). Bu uygulamayla ilk olarak çağdaş anlamda bir şehircilik projesi Türkiye’de uygulanmaya başlamıştır.

İmar düzenlemeleriyle birlikte konut üretimini teşvik için de bazı örgütlenmelere gidilmiştir. 1926 yılında yeni inşaata kredi sağlayacak olan Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, hazine olanaklarını kullanmak üzere çıkarılan bir yasayla maliye bakanlığına yetki verilmiş ve 1929 yılında Ankara’daki memurlara konut ödeneği verilmesi zorunlu kılınmıştır.

Yeni devletin önderliğinde yürütülen modernleşme programının konut yerleşmelerindeki karşılığı toplu konutlar olmuştur (Bilgin, 1998). Devlet eliyle toplu üretime yönelik olarak bu dönemde iki tür yerleşme örneği modeli oluşmuştur. Bunlardan ilki lojman-konut ikincisi ise kooperatiftir. Seyfi Arkan tarafından tasarlanan Zonguldak Maden ve Kömür İşletmeleri ile Kozlu Kömür İşletmeleri Amele Mahalleleri ve Prof. Bonatz tarafından tasarlanan 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi dönemin önemli örnekleri arasındadır. 1935 yılında Ankara’da kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifinin gerçekleştirmiş olduğu Bahçelievler projesi Türkiye’de kooperatif yoluyla kurulan ilk yerleşmedir.



Şekil 2.2 Ankara Saraçoğlu Mahallesi (Bilgin,1998)

Bu dönemde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla İstanbul daha önceki dönemlerdeki etkinliğini kaybetmiştir. Ancak 1930'lardan sonra Ankara'daki bürokratların İstanbul'daki yazlıklarını kullanmaya başlamaları ve İstanbul'daki gayrimüslim nüfusun ticari faaliyetlerini arttırmaları kentin yeniden hareketlenmesini sağlamıştır. Uğur Tanyeli'nin (1998) belirttiğine göre, Nişantaşı, Gümüşsuyu ve Sıraselviler Türklerin apartmanlaştığı ilk semtler olmuş, 1930'ların başında Taksim-Talimhane kesimi imara açılmış ve sadece apartman tipi yapılaşma için biçimlendirilmiş ilk kent parçası haline gelmiştir. Milli Mimari üslupta yapılan konutların yanı sıra, Ankara'daki modernist villa ve apartman tipleri İstanbul'da da görülmeye başlamıştır.

2.3 1950'den 1980'lerin başına kadar olan dönem

II. Dünya savaşı sonrasında, bütün dünyada kapitalist sanayileşme ve modernleşme süreci hız kazanmıştır. Dünyada meydana gelen bu değişimler Türkiye'yi de etkisi altına almış ve çok partili döneme geçişle birlikte izlenen liberal ekonomi politikalarıyla özellikle büyük kentlerde sanayi üretimi gelişmiştir.

Sanayileşme, kentleşme hızını arttırırken buna paralel olarak nüfusun da kentlerde yoğunlaşmasına yol açmıştır. Sey (1998) tarafından belirtildiğine göre 1940-1950 yılları arasında % 20,1 olan kentsel nüfus artışı 1950-1960 arasında % 80,2 oldu. Bu hızlı artış kentlerin plansız olarak gelişmesine yol açtığı gibi konutun ve konut alanlarının da sağlıklı gelişmesine neden olmuştur.

Kentlerin hızlı ve plansız gelişmesi, artan nüfusun konut ihtiyacını karşılama biçimi olarak gecekondulaşmanın artmasına neden olmuştur. Kentlerin imarlı alanlarının dışındaki kamu arazilerinde, sanayi bölgelerinin çevresinden başlayarak yayılan bu sunum biçimini, popülist imar politikalarının sonucu olan imar afları mümkün kılmıştır (Bilgin, 1998). Kente göçen insanlar, yasal yollarla konut edinmek için yeterli ekonomik olanaklara sahip olmadığı için gecekonduya yönelmiş ve genellikle tek katlı, sağlıklı koşullarda konutlar üretmişlerdir. Zamanla, imar aflarının da etkisiyle, gecekondular daha örgütlü biçimde inşa edilmeye başlamış ve inşaat kalitesi düşük olmasına rağmen büyük metrekarelerde çok katlı apartman bloklarına dönüşmüştür.

Bu dönemde Emlak Kredi Bankası konut üretimini hızlandırmıştır. Bahçeli konutlar yerine çok katlı blokların yer aldığı uygulamaların ilki İstanbul'da 4. Levent mahallesidir (Sey, 1998). 1960 yılında tamamlanan bu yerleşme, 345 birimin yer aldığı tek evler, sıra evler ve çok katlı bloklardan oluşmaktadır.

İhsan Bilgin'in (1998) bildirdiğine göre bu dönemdeki kentsel konut üretiminin % 40-45'lik dilimini gecekondular oluştururken diğer % 40-45'lik dilimini de yap-satçı üretim biçimi oluşturmaktadır. Yap-satçı üretim modelinde konutun inşaatını üstlenen kişi ile arsa sahibi kat karşılığı anlaşarak az sermaye ile konut üretebilmektedir. Konutlar daha yapım aşamasında satışa çıkarılarak inşaatın maliyeti karşılanabilmektedir. Bu özelliği nedeniyle yap-satçı üretim modeli Türkiye'de geniş bir uygulama alanı bulmuştur. 1948 yılında ilk çalışmaları yapılan ve 1965 yılında bugünkü halini alan 'Kat Mülkiyeti Yasası' gecekondular ve yap-satçı üretimin işleyişinde etkili olduğu görülmüştür.

Gecekondular ve yap-satçılığın yanında bu dönemde gelişen diğer sunum biçimi de kooperatifleşmedir. Konut üretiminin %10'luk dilimini oluşturan bu model, Bilgin'in (1998) bildirdiğine göre, düşük ancak düzenli gelir garantisi olan grupların elverişli kredi ve arsa olanaklarıyla mülk konut edinmelerini sağlamıştır. Büyük kentlerde 1950'lerde başlayıp, 1960 sonlarına kadar süren apartmanlaşma süreci, 1970'lerde çok dairesli tek bloktan, büyük ölçekli konut üretimine doğru gelişmeye başlamıştır (Sey,1998). Kooperatif uygulamaları, yapım teknikleri ve organizasyonun sağladığı olanaklar ile bu tür toplu oluşumların gelişmesinde etkili olmuştur. Özellikle sendikalar tarafından kurulan kooperatifler bu dönemde başarılı örnekler vermişlerdir. Maden-İş sendikasının kurmuş olduğu Merter sitesi ve Türk İş'in gerçekleştirdiği Aydınlikevler Sitesi bu dönemin önemli örnekleri arasında yer almaktadır. 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun kabul edilmesiyle kooperatif sayısında belirgin bir artış olmuştur.

Bilgin'e (1998) göre, her üç sunum biçimi için de bu dönemde vurgulanması gereken başlıca ayırt edici özellik, yeni konut alanlarının önceki dönemlerle kıyaslanmayacak ölçekleri, yani kitlesel karakterleridir.

3. 1980 SONRASINDAKİ EKONOMİK VE POLİTİK GELİŞMELERİN KONUT SEKTÖRÜNE YANSIMASI

1980 sonrası yaşanan büyük değişimler, bütün dünya için yeni bir dönemin başlangıcını oluşturmuştur. Kapitalizmin yeniden yapılandırıldığı süreç olarak değerlendirilen 80'li yıllar bütün ülkeleri ekonomik ve siyasi anlamda etkilemiştir. Küreselleşme tüm dünyayı bütünleştiren bir sistem olarak karşımıza çıkarken ülkeleri gelişmiş ve gelişmekte olan ayrımına getirmiş ve ekonomik anlamda bir bağımlılık yaratmıştır. IMF, Dünya Bankası, OECD, G8 gibi örgütlenmeler ile ülkelerin dünya ekonomisine eklenmeleri için yöntemler geliştirilmiştir.

1980 yıllar Türkiye'yi de önceki dönemlerden ayıran değişimlerin yaşandığı yıllar olmuştur. Kapitalistleşme sürecinin etkisiyle değişen dünya ekonomisine eklenme ve sanayileşme yolunda adımlar atılabilmesi için ekonomik anlamda dışa açılma zorunlu hale gelmiştir. 1950'den başlayıp 1970'li yıllara kadar Türkiye'deki ekonomik modelin ana karakteristiği iç pazara dönük, sabit döviz kuru, sabit faiz ve devlet kontrolüne dayalı bir fiyat sistemine dayanmasıdır (Sönmez, 1992). 1970'li yıllardan sonra tıkanma yaşayan bu modelin, değişen dünya ekonomisine ayak uydurabilmesi için bir dizi önlem ve radikal kararlarla değiştirilmesi ihtiyacı doğmuştur. 24 Ocak 1980 ekonomik istikrar programı bu amaçla uygulamaya konulmuştur. Programın iki amacından birisi, Türkiye ekonomisini değişen dünya şartlarına göre yeniden yapılandırmak, dışa açmak ve dünya ekonomisi ile entegre olarak küreselleşme ekseninin dışında kalmaması için gerekli her türlü çabayı sergilemek ve tedbiri almaktır (Ankara Sanayi Odası, 2000).

Uygulanan 24 Ocak kararları ve arkasından gelen 12 Eylül 1980 askeri darbesi, Türkiye tarihini 1980 öncesi ve sonrası ayrımına getiren en önemli iki kırılma noktasıdır. Demokrasiye geçişle birlikte 1983 yılında yapılan seçimlerde iktidar olan Anavatan Partisi, değişen ekonomik modeli yeni siyasi ortamda yeni programlarla sürdürmeye ve geliştirmeye devam etmiştir. Anavatan Partisi'nin başkanı ve dönemin başbakanı olan Turgut Özal, 1980 sonrasındaki bir çok değişime imza atan kişi olarak döneme damgasını vurmuştur. Bu nedenle, bu yıllar "Özallı yıllar" olarak anılmaktadır.

1980'ler, Türkiye kapitalizminin daha çok dışa açıldığı, dünya pazarlarına daha çok mal satıp bu pazarlardan daha fazla mal aldığı, dolayısıyla dış ticaretinin daha hızlı arttığı bir dönem oldu. Dünya kapitalizmiyle bütünleşmenin daha hızlı artması anlamına gelen bu süreç, 1980'li yılları, öncesinden ayıran en önemli kilometre taşlarından biri oldu (Sönmez,1992).

Kurulan yeni ticari ilişkiler ile sermaye dolaşımının artması, özellikle büyük kentlerin değişim ve dönüşümünü de hızlandırmıştır. Sanayileşme eğilimi ve dışa açılmayla birlikte değişen tüketim alışkanlıkları kentte yeni hizmet alanlarını doğurmuştur. Farklılaşan ekonomik dengeler kentlerde hızla zenginleşen sermaye gruplarını ortaya çıkarmış, kente olan hızlı göç ile artan nüfus içinde oluşan sosyal sınıf farklılıkları daha belirgin hale gelmiştir.

Kentlerin yaşadığı dönüşüm yeni nüfusun eklenmesiyle birlikte yerleşme örgütlenmesinin de değişimini zorunlu kılmıştır. Değişen alışkanlıklar mevcut konut alanlarının yer değiştirmesini gündeme getirirken yeni gelen nüfusun konut ihtiyacının da karşılanması gerekmektedir. Daha önceki dönemin konut sunum biçimlerinin artık yeni konut alanlarının oluşumunda yetersiz kaldığı düşünülmektedir.

1980'lerin ortasına gelindiğinde, bir önceki dönemin hakim sunum biçimleri olan yap-satçı ve gecekondular mekanizması etkinliğini yitirmeye başladığı görülmüştür. Bilgin'e (2000) göre yap-satçı mekanizma şehirlerin imarlı alanlarındaki tüm arazileri ve düşük yoğunluklu parselleri yeniden-inşa ederek tükettiği için; gecekondular mekanizması da kentlerin çeperlerindeki tüm kamu arazilerini tükettiği için artık ömürlerini doldurmuşlardı. Bu mekanizmalar kısmen faaliyetlerini sürdürseler de, artık ihtiyacın tümüne yanıt verecek ölçeklerde üretim yapamaz hale gelmişlerdi. İktidardaki Özal hükümeti bu tıkanıklığı hemen fark ederek ve zamanında refleks vererek üç önemli yeni dayanak oluşturdu: Toplu Konut Fonu, Toplu Konut İdaresi ve Toplu Konut Yasası. Birbirini tamamlayan finansal bir kaynak, hukuksal bir zemin ve idari bir mekanizma. Tıkanmış ve ölçeğini kendi kendine büyütemeyen küçük üretim mekanizmalarının yerine büyük ölçekli yapılanmaları getirebilecek olan, konut piyasasının önünü açmaya yönelik düzenlemelerdi bunlar .

1980'lere kadar küçük müteahhidin egemenliğinde olan inşaat sektörüne yavaş yavaş büyük sermaye girmektedir. Yani kent çevresinde yeni imarlı arsa ve konut üretiminin yüksek maliyetini karşılayabilecek ve gerektirdiği teknolojiyi kullanabilecek sermaye 1980'lerin sonlarında artık vardır (Tanyeli, 1998).

Özel sektör tarafından sunulan projeler başlangıçta orta gelir gruplarını hedef alırken, giderek üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelmeye başladı. Büyük sermaye gruplarının gayri menkule yatırımlarının artması sonucunda önceleri büyük kentlerde kent içindeki boş alanlarda başlayan üst gelir gruplarının büyük ölçekli konut projeleri, giderek kentlerin yakın çevrelerinde yer aldı. "Site" olarak adlandırılan bu yerleşme birimleri çevrelerine kapalı bir biçimde tasarlanıyor ve çarşı, rekreasyon alanları gibi hizmet birimleriyle tamamlanıyorlardı.

Pahalı ithal malzemelerin kullanıldığı, çoklukla az katlı bu konutların tasarımında geleneksel konut mimarlığına öykünülmesi, ancak tasarımcı olarak da çok kez yabancı mimarların tercih edilmesi dikkate değerdi. Sayıları gittikçe artan bu sitelerdeki konutlar çok yüksek fiyatlara satılmalarına rağmen, 1990 sonrasında konut piyasasının en canlı kesimini oluşturdu (Sey,1998).

Dış ticarete açık konumu ve sanayileşmenin merkezi olma özelliği ile İstanbul'un, bu değişimlerin en yoğun olarak hissedildiği kent olduğu düşünülmektedir. Kapitalizmin merkezi olan kent, genişleyen iş sahalarıyla her dönem olduğu gibi bu dönemde de göç almaya devam etmiştir. Sağladığı iş ve yaşam olanaklarıyla artan kent nüfusunun, kenti yeniden yapılanma sürecine götüren en önemli etkenlerden biri olduğu düşünülmektedir.

3.1 Konut üretimine ilişkin yasal düzenlemeler

1980'li yılların başında konut sektörünün yaşadığı büyük kriz gerek yerel yönetimlerin önderliğindeki projeleri, gerek diğer sunum biçimlerini olumsuz biçimde etkilediği düşünülmektedir. 1981'de yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, bütçeden % 5'ten az olmamak üzere kaynak ayrılarak krizi aşmayı amaçlıyor, konut kooperatifleri ve birliklerine devletin desteğinden öncelikle yararlanma olanağı tanıyordu (Özüekren, 1998).

Ancak bir süre sonra yasanın uygulanamaması ve yeterli kaynak ayrılamaması nedeniyle yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulmuş ve 1984 yılında yeni bir Toplu Konut Kanununu uygulamaya konmuştur. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 17 Mart 1984 tarihinde yürürlüğe girmesiyle Türkiye'de yeni bir dönem başlıyordu (Özüekren, 1998). Bu kanunla birlikte konut kredisi vermek üzere Toplu Konut Fonu oluşturulmuş, fonun yönetimi ve kanunun yürütülmesi için de Toplu Konut İdaresi adıyla yeni bir kurum oluşturulmuştur.

Yeni düzenlemelere kısa sürede çok sayıda kooperatif ve kooperatif birlikleri kurularak çok miktarda konut sunumu yapılmıştır. Bu tür sunumun en önemli örnekleri Ankara'da Kent-Koop'un ilk ürünü olan Batıkent Projesi (Şekil 3.1) ile İstanbul'da Büyükşehir Yapı Kooperatifi'nin Beylikdüzü Uydükent Projesi'dir (Şekil 3.2).

Gecekondu yoluyla konut üretim modelinin nitelik değiştirerek 80'li yıllardan sonra da devam ettiği görülmektedir. Aksoylu'nun (2003) bildirdiğine göre 1979-1984 yılları arasında dört adet af yasası çıkarılmış, nitelik değiştiren bu af yasalarıyla yalnızca gecekondu değil tüm kaçak yapılar affedilmiş, ayrıca gecekonduya dört kata kadar imar izni verilerek apartmanlaşmaları sağlanmıştır (Şekil 3.3).



Şekil 3.1 Ankara Batıkent Kooperatif yerleşmesi (Özüekren,1998)



Şekil 3.2 İstanbul Beylikdüzü Uydükent yerleşmesi



Şekil 3.3 İstanbul, Kağıthane'de apartmanlaşan gecekondu dokusu

1985 yılında, 6785/1605 sayılı İmar Yasası'nın değiştirilerek 3194 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle, imar planlarını hazırlama yetkisi belediyelere devredilmiş ve kentlerde kritik imar kararları belediye başkanlarının inisiyatifleriyle verilmeye başlanmıştır (Aksoylu, 2003).

İmar yetkilerinin belediyelere devredildiği dönemde İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanı olan Bedrettin Dalan'ın isteği üzerine dönemin bazı milletvekillerince 3194 sayılı İmar Yasası'na ek maddeler önergesi verilmiştir. Önerge, "2190 sayılı Boğaziçi Kanunu" ile ilgili değişiklikler içermektedir. Kabul edilen önergedeki değişikliklerle daha önce imar izni verilmeyen Boğaziçi arazileri imara açılmış ve bu değerli arazilere konut inşası için ruhsat verilemeye başlanmıştır. Oktay Ekinci'nin (1994) verdiği rakamlara göre Boğaziçi'nin tüm öngörünüm bölgesindeki toplam 492 bin 197 m² yeşil alanın yarısına yakınında villalar inşa edilmiştir.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır (T.O.K.İ. Başkanlığı, 2005).

TMMOB'nin 8 Kasım 2004 tarihinde yayımladığı "Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu"na (2004) göre 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2981 sayılı "İmar Affı Kanunu" birer yıl ara ile yürürlüğe girmesine rağmen, kentlerimizde imar planlama ve yapılaşma konusunda uygulamalarda, İmar Kanunu'nun "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" hükümlerinden özellikle "revizyon imar planı", "mevzii imar planı" ve "imar planı değişikliği" kapsamındaki uygulamalar ile 2981'e göre hazırlanan ıslah imar planları kapsamındaki uygulamaların daha yoğun olarak yaşama geçtiği ve kentlerin makro formlarının biçimlenmesinde daha etkin olduğu belirtilmektedir.

3.2 Konut sunum biçimleri

Artan nüfusun ve farklılaşan ekonomik sınıfların konut ihtiyacına cevap verebilecek şekilde sektör içinde çeşitli sunum biçimleri geliştirilmiştir. 1980'li yıllara dek, gerek gecekondular, gerekse yap-satçı üretim tüm hızıyla sürmüştür. 1980'lerden sonra özel girişimciler daha büyük alanlarda daha çok konut inşa etmeye başlamışlar ve piyasaya daha organize olmuş alanlarda çok miktarda konut sunumu yapılmıştır (Görgülü, 2003).

1990'ların başlarında konut çevrelerinin çehreleri değişmeye başladı. Parsel ölçeğinde ayrı ayrı yapılmış ve yan yana dizilmiş apartmanların yerini, kentlerin çeperlerinde gruplar halinde üretilen ve iri blokların kümelenmesiyle oluşan yerleşme dizileri aldı (Bilgin,1998).



Şekil 3.4 Ankara Eryaman yerleşmesi



Şekil 3.5 İstanbul Soyak Göztepe yerleşmesi

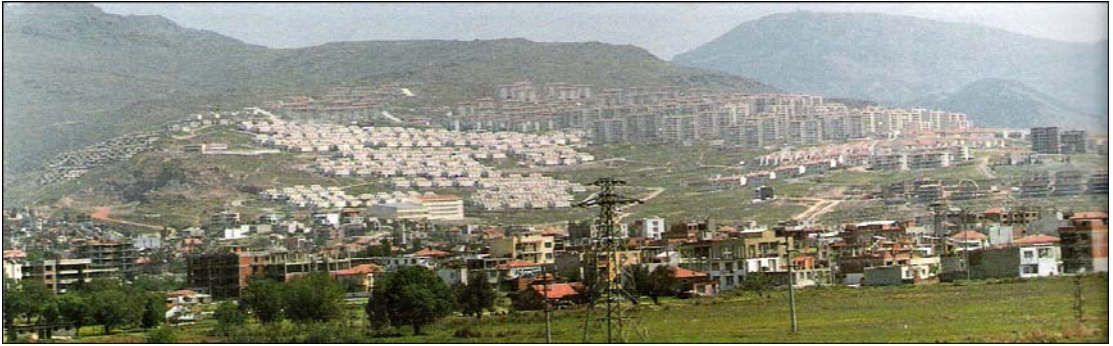
Bu döneme gelinceye kadar kentlerde konutlar yap-satçılar eliyle yapılırken, 1980'li yıllarda çıkarılan toplu konut yasalarının da etkisiyle kooperatifler, büyük şirketler, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Emlak Kredi Bankası ve belediyeler aracılığıyla toplu olarak inşa edilmeye başlanmıştır (Aksoylu, 2003).



Şekil 3.6 İstanbul, toplu konut idaresi, Ataköy yerleşmesi



Şekil 3.7 İstanbul, Mesa, Bahçeşehir yerleşmesi



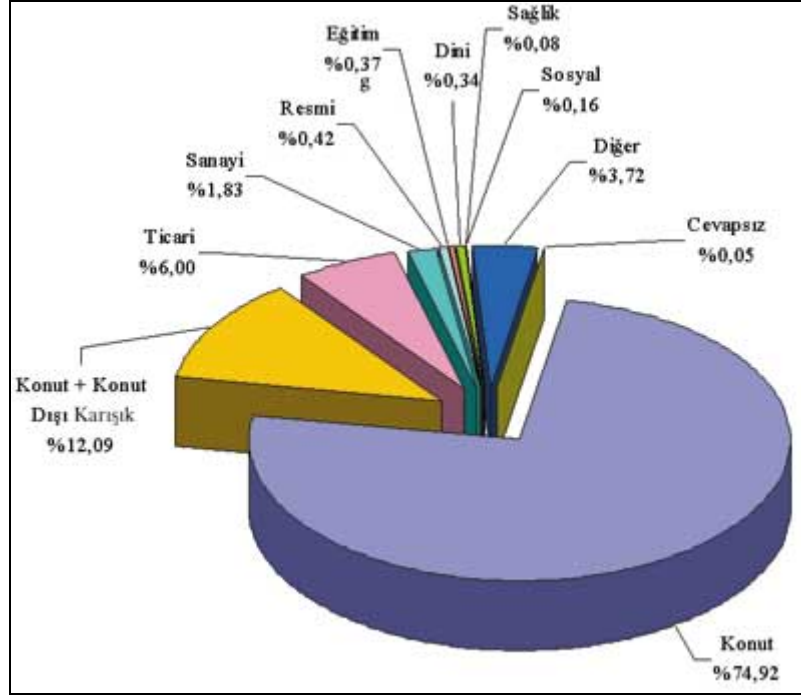
Şekil 3.8 İzmir, Ege-Koop, Egekent yerleşmesi (Mimarlık,1995).

Yasadışı konut piyasasının bu dönemde ürettiği ve özellikle İstanbul'da kitlesel ölçekte üretim yaptığı bir sunum biçimi de hisseli tapudur. Yasadışı bir arsa geliştirme sistemiyle gerçekleşen ve doğrudan doğruya bitmemiş apartman üreten bu küçük üretim biçimi, otoyol kenarlarındaki silüet içinde yer yer belirleyici bir vurgu kazanacak denli yaygınlaşmıştır (Bilgin, 1998).



Şekil 3.9 İstanbul'da hisseli tapu ile oluşmuş yerleşme örneği

İnşaat sektörü içinde konut üretimi önemli bir yer tutmaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsünün 2000 yılı bina sayımı verilerine (2000) göre kullanımda olan binaların % 74,92'sini konutlar oluşturmaktadır. Bina ve konut sayısına göre de İstanbul, Türkiye içindeki en büyük paya sahiptir (Şekil 3.10). İstanbul'daki konut sayısı 3,393,077, ülke içindeki payı da % 20,9 olarak tespit edilmiştir.



Şekil 3.10 Kullanım amaçlarına göre bina sayılarının oranı

Toplu Konut İdaresi Başkanı Erdoğan Bayraktar, 2003 yılı “Yerel Yönetimler ve Şehircilik Sempozyumu”nda (2003), D.İ.E. verilerine göre büyük şehirlerde ve göç veren şehirlerimizde konut fazlası olduğunu ve bunların izinsiz, ruhsatsız ve düşük nitelikli konutlardan oluştuğunu, ülke genelinde toplu konutların dengesiz dağıldığını ve bu fazlalığa rağmen, hala konut ihtiyacı olan kentlerimizin bulunduğunu belirtmiş ve DİE 2000 yılı verilerine göre ülkemizde yıllık 280 bin adet konutun üretilmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

3.3 Konut alanlarının gelişimi

“Modernleşme çabaları sonucunda oluşan imar hareketleri, Türkiye’de kent merkezlerinin büyümesine, gelişmesine, ulaşım sistemlerinin değişmesine paralel olarak ulaşım ağlarının değişmesine, yeni ticari ilişkilerin kurulması kent merkezinde yer alan kullanımların çeşitlenmesi ve farklılaşması sonucunda yeni alt yapı hizmetlerinin ortaya çıkmasına,

toplumda yeni sosyal sınıfların oluşmasına ve yeni tür konut ve konut alanlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır.” (Aksoylu, 2003)

Tüm dünyada, 1980’lerin ikinci yarısından başlayarak, üst sınıflar kentleri terk etmeye başlamıştır. Bu dönemin yerleşim açısından temel özelliği, metropollerden kaçan üst orta sınıfların eskisine göre daha yalıtılmış mekanlarda, sadece kendileri gibi olanlarla bir arada yaşama eğilimine girmeleridir (Sürer,Sayar, 2002).

Modernleşmeyle birlikte spontan çevreden planlanmış çevreye doğru adım atıldı. 70’li yıllara kadar büyüyen şehirler, değişen sosyal doku insanlarda, kente ve birbirlerine yabancılaşma yarattı. 80’ler toplumsal dokunun metamorfoza uğradığı yıllar oldu. Toplumsal dokunun değişimi fiziksel mekana da yansdı. 70’li yıllara kadar devam eden homojenite büyük ölçüde bozulmuştu. Zenginleşen yeni sosyal grup kentlere bu zenginliğin nemasını hem konfor hem de statü arayışı olarak almak istiyordu. Ancak kentlerin iyi bölgeleri ve merkez arsaları tekil yap-sat inşaat düzeni yüzünden çok azalmış ve değerlenmişti. Kentlerde nüfus yoğunluğunun artması ve özellikle İstanbul, İzmir, Ankara gibi metropollerde gelişen organizmanın kent değil de binalar yığını olması, kentlerin merkez bölgelerinde yer kalmaması uydu yerleşmeler yolunu açtı; kalan kent içi alanlarda da içe dönük kapalı yerleşmeler gündeme geldi (Kazmaoğlu,1998).

Zenginleşen sosyal sınıfın bir kısmının konut alan seçimi Kazmaoğlu’nun belirttiği gibi kent merkezi içinde olurken diğer bir kısmı da kent merkezi dışında genellikle orman arazilerinde yer seçmiş olan konut alanlarıdır. Kent merkezinin olumsuz koşullarından kaçmak isteyen insanlar merkeze olan uzaklığa rağmen, merkeze oranla daha temiz ve doğal bir çevreye sahip, güvenli, dışa kapalı konut alanlarında yaşamayı tercih etmişlerdir.

Geç 19. yüzyıldan 1980’lerin sonlarına dek Türkiye’de “banliyö” denince akla yazlık alternatif yerleşme alanları , sayfiyeler ve kentin dış mahalleri gelmekteydi. Oysa, 80’lerin sonlarından başlayarak kentin yakın çevresinde, sabahları merkeze gidilip akşam dönülen ve tüm yıl boyunca kullanılan tek-işlevli gerçek banliyöler oluşmaktadır (Tanyeli, 2004).

3.4 Konut ve kullanıcı arasındaki ilişki

İnsanlar artık modern dünyada buldukları sosyal konuma ve gelir düzeylerine göre yaşamak istediği konutu ve çevreyi seçebilmektedir. Bu seçimde özellikle gelir durumunun belirleyiciliği ön sırayı almaktadır. Yüksek gelir grubuna dahil olanların satın alma gücü onların arzuladıkları konutu ve çevreyi seçebilme rahatlığı getirmektedir. Düşük gelire sahip

gruplar ise kısıtlı bütçelerinin olanak verebildiği konutlara ve alanlara yönelmek zorunda kalmaktadır.

Kentlerin fiziki şekillenmesi toplumun içinde bulunduğu sosyal ve ekonomik düzenin güçler dengesinin dışı vurumudur. Kentler toplumların yapılarının ve kalitelerinin bire bir fiziki yansımalarıdır. Türkiye’de esas olarak kentlerdeki toplumsal ve fiziki yalıtım dengesi, bozulan gelir dağılımından kaynaklanmaktadır (Kazmaoğlu,2003).

Seksen sonrasında hızlı bir şekilde her iki tarafın da çalıştığı genç çiftler yaygın model haline geldi. Çoğu zaman üst düzey yönetici veya serbest meslek sahibi olan bu genç çiftler, sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzı sürmek istedi ve lüks konut arayışına girdi. Seçkinler bir yandan iş saatleri sonrasında sosyal ilişkilerini kendileriyle aynı düzeyde olan kişilerle sürdürmeyi, diğer yandan her türlü vakit geçirici ve keyif verici meşgalelerle oyalanma imkanlarına sahip olmayı, bunu da buldukları mekandan ayrılmadan yapmayı arzuladılar (Bali, 2002).

3.5 Konut mimarisindeki değişimler

Tülin Görgülü (2003), tek ailelik ve çok ailelik konut yerleşmelerinin mimari biçimleniş tercihlerini şu şekilde ortaya koymuştur: Tek ailelik konut yerleşimlerdeki tercih, 2, hatta eğim olanak veriyor ise (sonradan kaçak olarak açılan) 3 katlı, bahçe ile direkt ilişki kurabilen konutlardır. Çok ailelik konutlarda ise istekler değişmiş; deprem öncesinde 14-15 kata dek varan konut blokları, bugün içinde barınılmak istenmeyen yapı türleri olmuşlardır. Bu anlamda kişilerin tercihleri 5-6 katlı bloklardan yana olmaktadır. Cephe arayışlarında ise; tek ailelik konutlarda ekonomik ve kültürel düzeyleri ne olursa olsun, kişilerin beğenileri Türk evi veya Amerikan malikanesi gibi iki uç noktada birleşmekte, modernist arayışlar çok fazla pirim yapmamaktadır. Çok katlı konutlarda ise; kullanılan tünel kalıp teknolojisinin getirdiği kısıtlamalar ve izler cephede yer yer çıkmalar ve boşaltmalarla hareketlendirilmeye çalışılmakta; renk tonlamaları ile de derinlik hissi verilmektedir.

Ülkemizde yaygın olarak kabul gören apartman tipi konut planlamasında kullanıcıların gelir düzeyine göre bazı farklılaşmalar olsa da bir standartlaşma gözlenmektedir. Uğur Tanyeli’nin (2004) tariflediği apartman dairelerindeki bu standartlaşmaya göre, önde tek ya da birkaç birimli bir salon, arkada bir koridor aracılığıyla salkımlanan yatak odaları ve banyo bulunmakta, ikisi arasında da mutfak konumlanmaktadır. Öndeki kesim evin kamuya açık bölgesidir; arka taraf ise kamuya kapalı, çoğunlukla tek işlevli (yatma, yıkanma) özel bölgedir. Kamuya açık kesim (salon) giderek her yerde artık oda olarak nitelenemeyecek bir

boyut ve nitelik kazanıyor. Evin mimari kalitesine bağlı olarak çeperleri iyice geçirgen hale de gelebilmektedir. Daha da önemlisi ailenin ve misafirlerin kullanımını için kendi içinde bir ayırma da artık söz konusu değildir burada. Yatak odaları ise iyice belirgin bir işlevsel iç tutarlılık göstermektedir. Bireyselleşme olanakları artmıştır. Varlıklı konutlardan başlayarak, yatak odası ile doğrudan bağlantılı banyo ve giyim odası kombinasyonları yapılmakta, iyice kişiselleştirilmiş mekan kullanım örüntüleri oluşmaktadır. Ancak, İstanbul'un en varlıklı kesimindeki geniş apartman dairelerinde bile, hala yatak odalarının birinin oturma odasına dönüştürülmesi pratiğine yaygın biçimde rastlanır.

4. 1980 SONRASI İSTANBUL'DA KENT MERKEZİ DIŞINDA OLUŞAN KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ

İstanbul, asırlarca konumunun stratejik ve politik önemi nedeniyle dünyanın en önemli kentleri arasında yer almıştır. Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmış olan İstanbul, dünya ticareti için önemli bir geçiş yolu olan İstanbul boğazı üzerinde yer alması, Avrupa'yı Asya'ya bağlayan coğrafi konumu, doğal bir liman olan Haliç'e sahip olması, tarihi ve doğal güzellikleri ile bir dünya kenti olma niteliğindedir. Özellikle 1980 sonrasında önemli değişim ve dönüşüm geçirmiş olan kent küreselleşen dünyaya eklenerek konumunu güçlendirmiştir. Bugün İstanbul, dünya metropollerini ile ilgili olarak yapılan çalışmalarda, New York, Paris, Tokyo, Londra gibi kentlerin de içinde bulunduğu "Gamma Metropol" (Kent ve Ulaştırma Komisyonu Raporu, 2002) olarak sınıflandırılan 36 kentin arasında yer almaktadır.

Uluslararası önemini sağladığı güçle İstanbul, ülkenin de en önemli sanayi ve ticaret merkezi olma özelliğini göstermektedir. Sağladığı iş gücü olanaklarıyla her dönem en fazla göç alan İstanbul, ülkenin en kalabalık nüfusa sahip kentidir.

Çizelge 4.1 İstanbul'da yıllara göre nüfus artış oranları (Kent ve Ulaştırma Planlaması Komisyonu Raporu, 2002)

Yıl	Nüfus	Yıllık Artış(%)
1950	1.166.477	
1955	1.533.822	5,63
1960	1.882.092	4,18
1965	2.293.823	4,04
1970	3.019.032	5,65
1975	3.904.588	5,28
1980	4.741.890	3,96
1985	5.842.985	4,26
1990	7.309.190	4,58
1997	9.198.809	3,33
2000	10.033.478	2,94

1980'li ve 1990'lı yıllardaki değişen ekonomik dengelerle Türkiye'nin genelinde meydana gelen gelir dağılımı dengesizliği özellikle İstanbul içinde açık farklarla gözlenmiştir. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2003 verilerine göre İstanbul'un en yoksul kesiminin % 20'lik dilimini oluşturan ailelerin ulusal gelirden aldığı pay % 5,4 iken, en zengin % 20'lik ailelerin aldığı pay 58,2 olarak saptanmıştır. Tablo 4.2'de verilen hane halkı dilimleri gelir grubu

olarak ele alındığında en yoksul ilk % 20'lik hane halkı dilimi Alt tabaka, diğerleri de sırası ile Alt-Orta, Orta, Üst-Orta ve Üst Tabaka olarak tanımlanmaktadır (Kuşhan, 2001)

Çizelge 4.2 Hane gelirinin, gelire göre sıralı %20'lik dilimler ayrımında dağılımı (DİE, Gelir Dağılımı Araştırması, 2003)

Hane Halkı Dilimleri	Ulusal Gelirden Aldığı Pay	
	Kent	Kır
İstanbul'un en yoksul %20'sini oluşturan aileler	5,4	6,5
İkinci %20'lik aile	8,1	10,2
Üçüncü %20'lik aile	11,4	13,8
Dördüncü %20'lik aile	16,9	19,4
İstanbul'un en zengin %20'sini oluşturan aileler	58,2	50,1
Gini Oranı	0,50	0,42
Toplam (Milyon TL.)	2.143.833.570	45.017.260.502

Kentsel yapı içinde konut alan yer seçimleri fiziki etkenlerin yanında gelir gruplarına göre de farklılık göstermektedir. Tansı Şenyapılı, 1980 sonrası hızla para sahibi olan ve yükselen melek prestiji edinen gruplar ile eski zengin kentliler için üç mekansal seçenek olduğunu öne sürüyor. Birincisi, kentlerin eskimiş ama tarihsel prestije sahip merkezi alanlara yakın kesimleri. Örneğin, Cihangir ve Galata çevresi. İkinci seçenek, kentlerin manzaralı çeperlerinde büyük inşaat firmalarının eski gecekondularını kapatarak inşa ettikleri yüksek katlı, gösterişli siteler. Bu gruba örnek olarak Sarı Konaklar ve Ulus Platin Konutları gösterilebilir. Üçüncü seçenek ise, genelde özel sektör temelli, geniş çaplı, üst gelir gruplarını hedef alan, bahçeler içindeki büyük konutlar ile kent merkezi dışında gelişen, çeşitli servisler sunan kapalı konut adalarıdır. Zekeriyaköy yerleşmesi ile Aqua Manors, Acarkent ve Kemer County örnekleri bu gruba dahil edilebilir.



Şekil 4.1 Sarı Konaklar



Şekil 4.2 Kemer Country Villaları

Bu üç seçeneğe eklenebilecek olan diğerk bir oluşum ‘residence’ olarak adlandırılan konut kuleleridir. Bu konutlarda yaşayanlara daire içi temizlikten yemek ihtiyacının karşılanmasına kadar tüm hizmetler verilmektedir. Metrocity, Polat Tower Residence, Akmerkez Residence rnek olarak gösterilebilir.



şekil 4.3 Polat Tower Residance



şekil 4.4 Metrocity

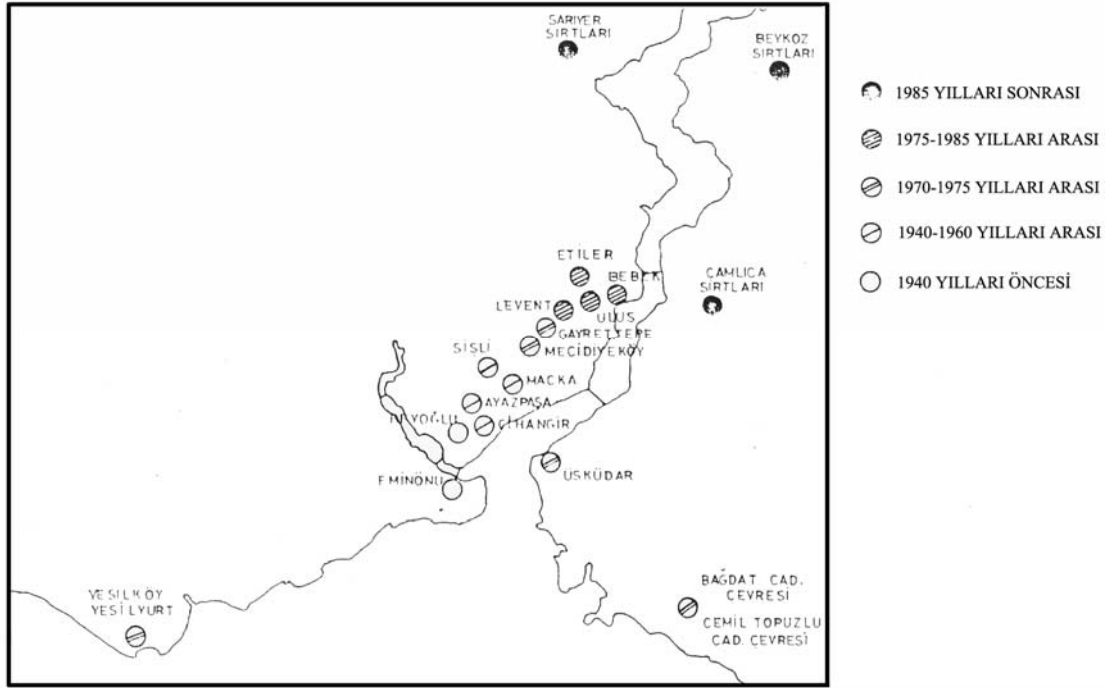
1980 sonrasında; dolaşımı hızlanan sermayenin etkisiyle gelişen st ve orta gelir grubu ile inşaat şirketleri lüks konut alanlarının arz-talep ilişkisini kurarken; merkezi yönetime paralel olarak yerel yönetimde de yürütülen neoliberal politikalar, lüks konut alanlarının mekansal gelişiminin yasal tabanını oluşturmuşlardır. Özellikle 1990 yılı sonrasında; belde belediyelerinin de sayısının artmasıyla metropoliten planlara uygunluk aranmadan, kent çeperinde ve kentin gelişimi öngörülmeyen kuzey bölgesinde birçok konut alanı gelişmiştir (İnal, 2002).

Kent çeperlerinde gelişen bu yeni konut alanları, Fransızca’da “banliyö”, İngilizce’de “suburb” kelimeleriyle, Türkçe’de de “altkent” olarak ifade edilen oluşumlardır. Özellikle st gelir grubunun tercihi olan bu tür konut alanlarının, başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerde sayılarının gittikçe arttığı gözlenmiştir.

Konut alanı olarak seçilen yerler; İstanbul için öncelikle Boğaz manzarasına yönelen sırtlar, bu alanlarda artık toprakların tüketilmesi sonucunda, orman alanlarına yakın, yeşili bol, tercihen orman içi, transit bağlantısı sonucu kentle kolay ilişki kurabilecek düğüm noktalarıdır. Bu yerleşmeler de ağırlıklı olarak Kemerburgaz, Zekeriyaköy, Bahçeköy, şile,

Beykoz, Ömerli, Sarıyer sırtları ve Kilyos'tur (Görgülü, 2003).

Özellikle 1980'lerin ortalarından sonra toplu konut kredileri ile tamamlanan kooperatif sitelerinin yanı sıra, 1970'lerdeki lüks apartman dairelerinin yerini geniş arazilerde inşa edilen lüks siteler almaya başladı. Şişli, Cihangir, Mecidiyeköy, Topağacı, Suadiye, Bostancı, Bakırköy gibi semtlerin modası geçti. Bunların yerine Bebek, Küçük Bebek, Ulus, Etiler, Bağdat Caddesi ile deniz arasında kalan bölge, Ataköy, Yeşilyurt, Florya, tüm boğaz kıyıları, Sarıyer sırtları ve Çamlıca yamaçları gözde semtler oldu (Marulyalı, 1991).



Şekil 4.5 İstanbul'da moda olan semtlerin 1940-1985 arasındaki dağılımı (Marulyalı, 1991)

Türkiye'de ve dünyada yaşanan değişimlere paralel olarak İstanbul, 1920'ler ve 50'lerden sonra 1980'lerin sonunda üçüncü büyük kırılmasını yaşadı. Öncelikle nüfus artmaya, dolayısıyla da şehrin makroformu genişlemeye devam etti. 1980'lerin sonuna kadarki doğu-batı eksenli, Marmara'ya paralel lineer gelişme, 2. köprü ve çevre yolunun etkisiyle kuzey yönündeki gelişmeyle pekiştirildi. Şehir, tarihinde ilk kez kuzeye doğru "şişti". Asya yakasındaki büyük sanayi ile Avrupa yakasındaki küçük sanayi kutuplaşması varlığını sürdürürken, merkezlerin kıyısında konumlanmış küçük sanayi desantralize edildi. Küçük sanayinin boşalttığı alanlar hizmet sektörü tarafından dolduruldu. Finans sektörü ile birlikte kümelenen uluslararası şirketler çevre yollarının düğüm noktaları üzerinde (Maslak, Levent, Kavacık, Altunizade, Kozyatağı, İkitelli, Güneşli vb.) yeni odaklar oluşturdu. Küçük

sanayinin şehir merkezinde boşalttığı yerlerle yetinmeyen hizmet ve ticaret sektörleri de, bu yeni odakların çeperlerinde konumlanarak desantralize oldu (yeni alış-veriş ve eğlence merkezleri). Modernleşme tarihi boyunca Marmara ve Boğaz kıyılarında odaklanmaya alışmış olan üst-orta tabaka meskenleri, kuzeye doğru "şişmenin" ve bu doğrultuda oluşmuş yeni eksenlerin etkisiyle, tarihlerinde ilk kez Karadeniz kıyısına doğru (Zekeriyaköy, Ömerli vb.) desantralize olmaya başladılar (Bilgin, 2004).

1980 sonrasında bölgesel gelişmenin İstanbul ve çevresi lehine devam etmesi bu egemen kentin ekonomik belirleyiciliğini pekiştirirken artan ekonomik faaliyetin yeni iş merkezleri ve kente göçen yeni nüfusun da konut talepleri hızla büyüdü (Sönmez,1992).

1997 yılında İstanbul'daki lüks villa ve konutların bulunduğu sitelerdeki toplam konut sayısı 15 bin civarındaydı. Ortalama nüfus ise 60 bin kişiyi ancak buluyordu. Aradan geçen 7 yılda bu rakam 25 bin hane ve 100 bin nüfusa çıktı. Önümüzdeki 5 yıl içinde de buradaki nüfusun 100 bin hane ve 300-400 bin kişiyi bulacağı tahmin ediliyor (Çoban, 2004).

Kent merkezinden uzakta daha sakin ve doğal çevre içinde, sınırları belirli ve güvenli adalarda gelişen konutlar, tek evlerden oluşabildiği gibi yüksek konut blokları biçiminde de olabilmektedir. Spor, rekreasyon ve alışveriş merkezleri gibi yan hizmetler bu tür konut alanlarına olan ilgiyi arttırmıştır.

Bu modern sitelerin belirleyici özelliklerden bir tanesi de "cemaat" olgusuna eklemlenen ve onunla iç içe geçen, aynı kültürel havayı soluyan, aynı değerleri benimseyen kişilerin bir araya gelmesi olgusudur (Bali, 2002).

Konutların yanında, geliştirilen ek hizmetlerle sadece barınmayı değil bir yaşam biçimini vaat eden konut alanları, kentten kaçmak isteyen üst ve orta sınıfın beklentilerini hedef alan sunumlarla ortaya çıkmıştır. Rıfat Bali'nin (2002) değindiği cemaat kurgusunu oluşturmak için girişimciler tarafından aynı kültürel ve sosyal düzeye sahip insanların beklentileri hedef alınarak ayrıcalıklı bir yaşam kurgusu oluşturulmuş, insanlar bu kurgu için ayrılmış alanlarda dışa kapalı, bir anlamda kent parçaları içine çekilmeye başlamıştır. Bu tür kentsel konut parçalarının belli bir ekonomik gruba yönelik olarak gelişmesi, sosyal sınıf farklılığının mekansal düzeyde de belirgin hale gelmesine neden olduğu düşünülmektedir.

4.1 Kent merkezi dışında oluşan konut alanlarının gelişim sürecini etkileyen faktörler

4.1.1 Kent merkezinin olumsuz koşulları

İstanbul nüfusundaki olağanüstü artış ve ekonomik faaliyetlerin hızlanması, İstanbul arsasına olan talebi ve buna bağlı olarak arsa fiyatlarını yukarı çekmiştir. Artan nüfusun konut ihtiyacının yanı sıra, kurulan sınai ve ticari işyerleri için talep edilen arsa, bölgesine ve talebin yoğunluğuna göre fiyatları yukarı çekerken, İstanbul'un emlakın bir yatırım aracı olarak ilgi görmesi de spekülasyonu, aşırı değer artışı kamçılayan bir başka etken olmuştur (Sönmez, 1996).

İstanbul'da arsa ve taşınmazların değerini arttıran bir başka neden de Murat Balamir'e (1998) göre kamu ya da özel arazi parçalarına doğrudan el koyma ve gecekondulaşma yapımıdır. Bu tür gelişmeler, büyük kentlerin bina yapımına uygun olmayan alanlarında ya da kent eteklerinde imara açılmamış kamu ve hazine arazilerinde yer alır (Balamir, 1998). Yerel yönetimlerin zamanla artan bu tür oluşumlara müdahale etmemesi aksine bu alanlara gerekli hizmetleri götürerek teşvik etmesi oluşumu hızlandırmış ve bu alanlardaki arsa değerlerinin artmasına neden olmuştur.

Kentteki bu değer artışı konut almak isteyen üst-orta ve üst sınıf için, kentin çevresinde gelişen, bazen değerleri kent içindeki konutlara göre daha ucuz olan ve daha fazla hizmetle daha nitelikli sunumlarla ortaya çıkan konut sunumları çekici hale gelmiştir.

Kent merkezinden uzaklaşmanın bir diğer nedeni olarak sıkışık apartmanlardan oluşan konut dokusundan kaçış olduğu düşünülmektedir. İstanbul'da artan nüfusun konut ihtiyacına gerek yap-satçı üretim ve kooperatifleşme yoluyla gerekse gecekondulaşma yoluyla, sıkışık kent dokusu içinde, yüksek katlı bloklar ya da toplu konut projeleriyle yanıt verilmesi yoluna gidilmiştir. Bu tür uygulamalar zamanla kentin görünümünü niteliksiz beton blokları yığını haline getirmiştir. Küçük parsellerde çok sayıda insanı yerleştirme anlayışı ve yatırımcıların artan arsa değerleri üzerinden rant sağlama amaçları, sağlıksız yerleşim alanlarının gelişmesine neden olmuştur. Sonuç olarak, yeterli yeşil alandan yoksun, bina yaklaşım mesafelerinin oldukça az olması nedeniyle yeterli güneş ışığı alamayan, işlevsel açıdan planlama hatalarıyla dolu konutlardan oluşan yerleşmeler ortaya çıktığı görülmektedir.

Metropoller, dünyaya eklenilen küresel ekonominin merkezi olma özelliğiyle birlikte, çeşitli kültürel kimliklerin bir arada yaşadığı heterojen yapısı, nüfus artışına paralel hızlı büyüme ve değişim gerçeğiyle karşı karşıyadır. Bu gerçeklerin yarattığı problemler bütün dünya metropollerinde yaşanmaktadır.

Ludwig Hilberseimer'in (2002) tanımıyla, "metropollerin en önemli karakteristik özelliği düzensizliktir." Bu düzensizlik her ne kadar kanunlarla ve planlama yöntemleriyle dizginlemeye çalışılsa da metropol yapısı gereği bu düzensizlikten kurtulamamaktadır. Bugün İstanbul'un problemleri olarak karşımıza çıkan trafik, hava kirliliği, kalabalık, gürültü, çevresel kirlilik, kültürel ve sınıfsal farklılaşma metropol karmaşasının gerçekleridir.

Metropollerde yaşanan değişim ve dönüşüm, konut alanlarının da yer değişim kriterlerini oluşturmaktadır. İstanbul kent merkezlerinin yaşadığı karmaşadan uzaklaşmak isteyen, Uğur Tanyeli'nin (2004) tanımıyla "metropol korkusu" yaşayan insanlar, merkez dışında gelişen daha korunaklı ve kent sorunlarından uzak bölgelere yerleşmektedir.

4.1.2 Sosyal, kültürel ve sınıfsal farklılaşma

1980 sonrasındaki ekonomik gelişmelerle birlikte kapitalist üretim içinde bulunan sermaye gruplarının belirgin bir biçimde gelir düzeylerinde artış oldu. Ülke içindeki ekonomik sınıflar arasında belirgin farklar oluşurken konut bölgeleri de bu grupların gelir düzeylerine göre biçimlenmeye başladı. Özellikle kentten kaçan üst orta sınıf kent çeperlerinde gelişen konut alanlarını tercih etmeye başladılar. Ancak belirli gelir düzeyine sahip insanların edinebileceği bu alanlar toplumdaki sınıfsal farklılaşmanın göstergesi olduğu düşünülmektedir.

1990'lı yıllar, toplumun bir kesiminin gelirinin daha çok artmasıyla "ben" in ön plana geçtiği, "keyif alma"nın öncelikler arasında yer aldığı, kendilerini "İstanbul'un asli sahipleri" olarak görenlerin "taşradan kopup gelen köylüler" ile birlikte bulunmak istemedikleri bir dönemdir (Bali, 2002). Ancak konut alanlarının geliştiği bölgelere bakıldığında lüks konut alanlarıyla, daha düşük standarttaki, çoğunlukla gecekondu yoluyla inşa edilen konutların yan yana geliştiği örnekler de görülmektedir. Farklı ekonomik olanaklara sahip ve bu ekonomik olanakların getirdiği yaşam alışkanlıkları birbirinden tamamen farklı olan insanlar aynı bölge içinde çok farklı konutlarda oturmaktadır. Bu tür gelişmelerde genellikle lüks konut alanlarının çevresi duvarlarla çevrilerek sınırlı ve güvenli bir alan yaratılmakta, hemen yanı başında dışında gelişen konutlardan ayrılarak içerde ayrı bir yaşam yaratılmaya çalışılmaktadır.

4.1.3 Güvenlik

Lüks konut siteleri, hem içerdiği toplumsal gruplar itibariyle hem de fiziksel olarak dışarıdan yalıtılmış, içe kapalı dünyalardır. Bu fiziksel yalıtım, sitelerin etrafına tel örgüler ya da dışarıyla ilişkiyi tümüyle koparan duvarların örülmesi gibi engeller yaratma yoluyla

sağlanmaktadır. Çoğu zaman sitenin yalıtımı için kalın duvarlar yetmemekte, site girişlerini özel güvenlik sistemleri ve kameralar yoluyla sıkı sıkaya denetlenmesi yoluna gidilmektedir (Sürer, Sayar, 2002).

Son yirmi yılın ekonomik politikaları, globalleşme, dış dünyaya kontrolsüz açılma, gelir dağılımında varolan eşitsizliği büyük ölçüde arttırmıştır. Kentlerde üst orta ve üst gelirli nüfusun yaşadığı bölgelerle, düşük gelirli nüfusun yaşadığı bölgeler arasında yaşama çevresinin kalitesi bakımından uçurum denebilecek farklılıklar oluşmuştur. Gelir dağılımındaki büyük eşitsizlik, kentli nüfusun farklılaşması yabancılaşması, üst gelir grupları için can ve mal güvenliği bakımından kaygı yaratmıştır (Tekeli, 2003).

Güvenlik kaygısı, duvarlarla çevrili, çeşitli güvenlik sistemleriyle korunan konut alanlarının seçiminde etkili olmuş, bu alanları seçenler için önemli bir kriter haline gelmiştir.

4.1.4 Çeşitli yan hizmetler ile mini kent kurgusunun oluşumu

Modern sitelerin kamuoyuna tanıtımlarında vurgulanan önemli özelliklerden biri satın alınanın sadece bir konut veya villa değil bir "yaşam tarzı" olduğuydu. Bu sitelerde konut edinen kişiler bir daire edinmekten öte, elle tutulmayan, gözle görülmeyen ve "ayrıcılıklar dünyası" şeklinde özetlenebilen bir katma değeri de satın almaktaydılar. Bu "ayrıcılıklar dünyası"nın özelliği, sitelerin, işadamları ve yöneticiler için "nezih ve seçkin bir ortam"da her türlü sporun yapılabilirdiği "fitness center"ların, boş zamanları değerlendirmek için de sinema, lokanta ve gece kulüplerini içeren bir "club"ın mevcut olduğu kendi kendine yeterli birer mini kent olmasıydı (Bali, 2002).

Yoğun iş temposunda çalışan insanlar günün sonunda ve hafta sonu tatillerinde eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarını buldukları konut alanından uzaklaşmadan giderebilmek arzusundadırlar. Kent merkezinin yoğunluğu ve karmaşasından kaçmak amacıyla bu tür alanlara yerleşen, sosyal aktivitelerini bu karmaşadan uzak kendi bulunduğu konut alanı içinde gerçekleştirmek isteyen insanlar, artık trafığe girmeden otopark sorununu düşünmesine gerek kalmadan yanı başında bulunan sosyal aktivite alanlarında dinlenme ve keyif alma gereksinimlerini kolayca karşılayabilmektedir.

4.1.5 Konutun niteliği

Kentin dışında gelişen yüksek gelir grubuna hitap eden konut alanlarının seçiminde konutun büyüklüğü, konut içi donatım kalitesi ve dış cephe özellikleri de büyük önem taşımaktadır. Gelir düzeyine bağlı olarak belirli bir yaşam standardı oluşturmuş insanlar konut içinde,

gerek işlevsel gerek görsel açıdan da aynı standardı yakalamak isterler.

Küreselleşmekte olan bir ekonominin etkisi altında, İstanbul hızla “yuppie” tipinde iş adamı ve serbest meslek sahibi topluluğu yaratıyordu. Daha önceki dönemin görece olarak ağırbaşlı ve milliyetçi yönelişli orta sınıfından farklı olarak bu yeni gruplar çok daha varlıklı ve “göçebe” bir yaşam tarzına sahipti, dünyanın öteki küresel kentlerine seyahat ediyor, uluslar arası bir beğeni sahibi haline geliyorlardı. Malların küreselleşmesinin ve kendi alışkanlıklarının yanı sıra, göstergelerin serbest akışı ve ekranlardan her eve yayılan görüntü ve bilgilerin küresel dolaşımı, bunları nitel olarak farkı standartlarda bir konut mekanına özlem duymaya teşvik ediyordu (Keyder, 2000).

Modern yaşamın getirisi olan bazı alışkanlıkların konut planlamasında yeni işlev alanlarını doğurduğu ve özellikle lüks konutların planlamasında bu işlev alanlarına yer verildiği görülmektedir. Genel olarak konut planları incelendiğinde büyük metrekarelere sahip salon, yemek odası, giyinme odaları olan yatak odaları, mutfak ve banyo gibi temel işlev alanlarının yanı sıra hobi odaları, günün yorgunluğunu atmak için kullanılan sauna, sandık odası, hizmetli odası, çocuk oyun odası gibi ek işlev alanlarının da planlama içinde yer aldığı görülmektedir. Bahsedilen ek işlev alanlarıyla birlikte konut içi donatı elemanlarının ithal malzemelerden seçilmiş olması, ithal mutfaklar, ithal seramik ve armatürler gibi, konutların lüks olarak nitelendirilmesinde kullanılan kriterler haline gelmiştir.

4.1.6 Özel araç kullanımındaki artış

Günümüz kentlerinin planlanmasında ulaşım ağlarının baskın bir rolü vardır. Özellikle büyük kentlerde bölgeler arası bağlantılar için gerekli otoyollar kentin ana akslarını belirlemekle birlikte kentin gelişimini de önemli ölçüde etkilemektedir. Otomobil ve toplu taşımaya yönelik ulaşım sistemleri mevcut kentsel alanların yenilenmesini sağladığı gibi kentin dışında yeni alt kentlerin kurulmasına ve bu alanların biçimlenmesine de öncülük etmektedir.

Bugün bir metropol olarak kabul edilen İstanbul’da açılan yeni yolların kentin büyümesinde çok etkin olduğu gözlenmektedir. Boğaziçi köprüsünün açılması ve yapılan çevre yolları ile büyümesi hızlanan İstanbul, doğuda Bostancı-Maltepe-Kartal-Pendik-Gebze yönünde hızla yayılmış, batıda ise E-5 karayolu boyunca Silivri’ye dayanmıştır.



Şekil 4.6 İstanbul yol haritası

Özel araç kullanımının her geçen gün atması kentlerdeki trafik ,gürültü, hava kirliliği gibi problemleri arttırsa da zamanı çok değerli olan kent insanı için otomobil vazgeçilmez öğelerden biri haline gelmiştir. İstanbul Kent içi Ulaşım Şurası, Kent ve Ulaştırma Planlaması Alt Komisyonu'nun 3 Ocak 2002 tarihinde sunmuş olduğu rapora göre İstanbul'da 1987 yılında 0.87 olan kişi başına motorlu araçlarla günlük yolculuk sayısı (hareketlilik değeri), 1996 yılında yapılan ev anketlerinde 1.00 olarak bulunmuştur. 2010 yılında İstanbul'da motorlu araçlarla günde yaklaşık 17 milyon yolculuk yapılması beklenmektedir. 1998 yılında 1000 kişi başına 100 olan özel otomobil sayısının, mevcut artış eğilimi göz önüne alındığında, 2010 yılında 168-184'e çıkması, böylece kentteki özel otomobil sayısının 2.6-2.9 milyona ulaşması öngörülmüştür.

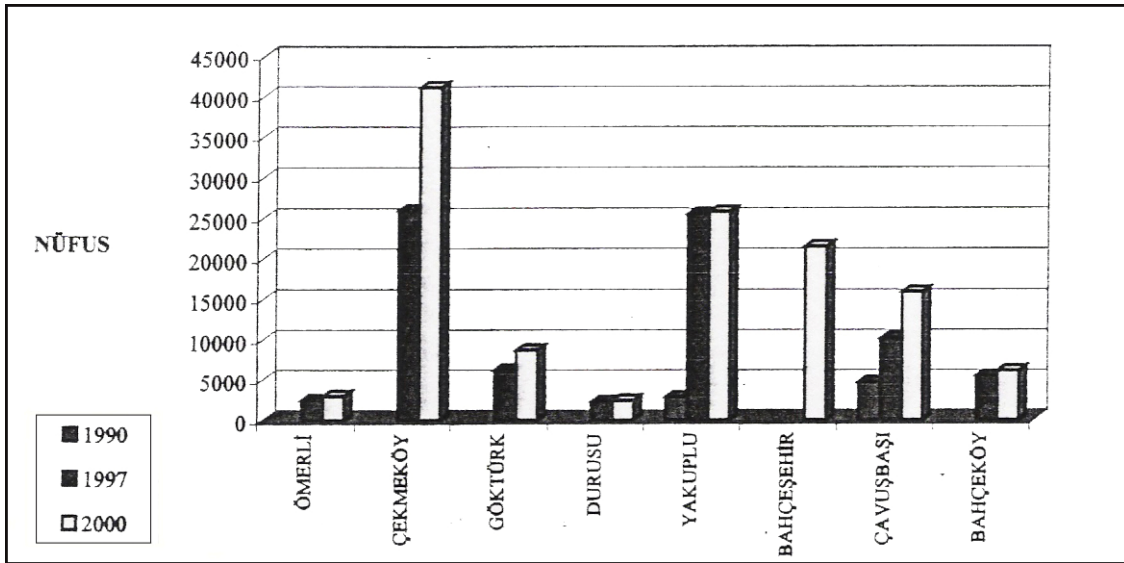
İstanbul'da her iki yakayı bağlayan köprü ve çevre yolları bağlantısı ile ulaşım akslarının artması konut alanlarının kent merkezi dışına doğru kaymasına olanak tanımıştır. Özel araç kullanımını zorunlu hale getiren bu tür konut alanlarının kent merkezi ile olan ilişkisinin çeşitli yol aksları ile kurulmuş olması bu alanlara olan ilgiyi arttırmıştır.

4.1.7 Belde belediyeler

1985 yılında, 6785/1605 sayılı İmar Yasası'nın değiştirilerek 3194 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle, imar planlarını hazırlama ve hazırlatma yetkisi belediyelere devredilmiş ve kentlerde kritik imar kararları belediye başkanlarının inisiyatifine verilmeye başlanmıştır

(Aksoylu, 2003).

3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu Kapsamı içinde kalan Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapılan İmar Planları bu kanunun 6/A maddesi ve 14. Maddesi hükümleri gereğince İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girmektedir. Belde belediyeleri ise 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kaldığından; yapılan planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmektedir. Belde belediyelerinde planlama sürecinin ilçe belediyelere oranla daha kısa olması belde belediyelerindeki imar faaliyetlerinin hızlanmasında etkili olmuştur (İnal, 2002).



Şekil 4.7 Metropoliten kent çerperindeki belde belediyelerin nüfus gelişimi

4.1.8 Teşvik yasaları ve konut alanlarına yatırım yapan sermaye grupları

12 Eylül'den sonra İstanbul Nazım Plan Bürosunun lağvedilmesi, yasal olarak onaylı konumda bulunmasına karşın 1/50.000 ölçekli Metropoliten Alan Nazım Planı'nın da uygulamadan fiilen kaldırıldığı bir sürecin başlamasına yol açtı. Bu süreç 1984'te ANAP'lı belediyeleri işbaşına getiren seçim sonrasında hızlandı. Nazım planda kuzeyde yer alan tarım ve orman arazileri, 1986'dan sonra "bölgesel imar planları" ve "ıslah imar planları" uygulamalarıyla 1980 onaylı nazım plana aykırı olarak parça parça yapılaşmaya açıldı. Özellikle Sarıyer-Kilyos bölgesinde Zekeriya köy, Demirciköy, Uskumruköy gibi kırsal yerleşme bölgelerinde hızla yaygınlaştırılan bu uygulamayla, daha önce imar kısıtlaması bulunduğu parçalardan parasal değeri de düşük olan yeşil alan niteliğindeki araziler, birkaç yıl içinde olağanüstü değer artışı sağladılar (Sönmez, 1996).

Sarıyer yöresinde, 1990'da başlanan ve 1991'de sonuçlanan "bölgesel planlama" çalışmalarıyla Boğaziçi Yasası'nın, gerigörünüm ve etkilenme bölgeleri için öngördüğü yapılaşa oranlarının çok üzerinde yeni imar hakları getirildi ve son kalan tarım alanları da "iskan bölgesi" olarak spekülasyona açıldı. Sözkonusu alanlardaki arazilerin büyük mülkiyetler halinde bulunduğu için, bu düzenlemeden, villa siteleri projeleri olan holdingler yararlandı. 1991 planlarında da bölgesel spor alanı, yeşil alan olarak ayrılan yerler, yine villa inşaatına dönük iskan alanları haline getirildi (Sönmez, 1996).

Metropol alanlar, şebekesel, çok merkezli, gevşek, değişken ve esnek bir yapıya sahiptirler. Bu gevşek yapı, metropol alanlarda sermayenin yoğunlaşma ve dağılma sürecini kolaylaştırmaktadır. Sermaye kolaylıkla buraları dönüştürebilmekte, küresel ölçekte dolaşıma çıkan değerleri bu yapının içine yerleştirebilmekte ya da bu yapının kendine özgü değerlerini alıp dolaşıma çıkarabilmektedir (Yırtıcı, 2002).

1980 sonrasında büyük sermayenin emlak piyasasına girmesi için gerekli yasal düzenlemeler yapılarak daha önce imara açılmayan bölgeler imara açılarak büyük şirketlerin bu alanlarda lüks konut projeleri gerçekleştirmelerine izin verildi. 1970'lere kadar büyük sermayenin hedefi sanayi üretimi iken 80'li ve 90'lı yıllarda hedef eldeki arsanın üzerine lüks konut, oteller, iş merkezi inşa etmek oldu.

27 Mart 1995 yerel seçimlerinin ardından bir önceki dönemin 1/50 bin ölçekli Metropolitan Nazım Plan'ı iptal edilmiş ancak Oktay Ekinci'nin (2004) belirttiğine göre bir önceki dönemin kararları aynen uygulanmaya devam etmiş, tek önemli fark ise kentin yaşam kaynağını oluşturan su havzalarının imara açılması olmuştur. Ömerli, Çekmeköy ve Riva 1995 yılından sonra imara açılan bölgeler arasındadır ve bu tarihten sonra bu alanlarda konut yapımı hızlanmıştır.

Bir düzine büyük şirket (örneğin ENKA, Maya, Doğuş, vb.), petrol fiyatlarının yükseldiği dönemde Ortadoğu ülkelerinde ve Libya'da üstlendikleri işler sayesinde deneyim kazanmışlar ve bu hızlı birikim temelinde, ithal ikamesi döneminin ürünü olan dev holdinglerle iş hacmi bakımından rekabet edebilir duruma gelmişlerdi (Keyder, 2000).

İmara açılan yeni alanlar ve bu alanlardaki yapılaşmanın belde belediyelerinin de etkisiyle plan ve onay sürecinin kısa olması ve metropoliten planlara uygunluk aranmadan gerçekleşmesine izin verilmesi, büyük şirketleri bu alanlara yönlendirmiş ve büyük ölçekli konut projeleri gerçekleştirmelerine yol açmıştır. Çizelge 4.3'te bazı büyük şirketlerin gerçekleştirdiği konut projeleri yer aldıkları bölgelerle birlikte verilmiştir.

Çizelge 4.3 Kent merkezi dışındaki konut alanları ve yapımcı şirketler

	PROJE ADI	MEVKİ	BAĞLI OLDUĞU BELEDİYE	ŞİRKET ADI	YAPIM YILI
1	ZEKERİYAKÖY KONUTLARI	Zekariyaköy	Sarıyer İlçe Belediyesi	Garanti Koza	1989
2	KEMER COUNTRY	Göktürk	Göktürk Belde Belediyesi	Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.	1989
3	ALKENT 2000	Hadımköy	Yakuplu Belde Belediyesi	Alarko	1991
4	DURUSU PARK EVLERİ	Durusu	Durusu Belde Belediyesi	Üstay	1996
5	MARINCITY	Beylikdüzü	Büyükçekmece Belediyesi	Tepe İnşaat ve Akfen İnşaat	1998
6	USKUMRUKÖY KORU VİLLALARI	Kilyos	Sarıyer İlçe Belediyesi	Nurol	1998
7	İSTANBUL İSTANBUL	Göktürk	Göktürk Belde Belediyesi	Yapı Kredi Koray	1999
8	ARDIÇLI EVLER	Bahçeşehir	Bahçeşehir Belde Belediyesi	Eston	2000
9	KASABA	Ömerli	Ömerli Belde Belediyesi	İş Bankası A.Ş. ve Koray Yapı	2000
10	AY-TEK EVLERİ	Göktürk	Göktürk Belde Belediyesi	Ay-Tek İnşaat	2000
11	KEMERBURGAZ EVLERİ	Göktürk	Göktürk Belde Belediyesi	Mesa	2000
12	OPTIMUM EVLERİ	Ömerli	Ömerli Belde Belediyesi	Emta ve Tuba-Sim A.Ş.	2000
13	İSTANBUL ZEN	Göktürk	Göktürk Belde Belediyesi	Yapı Kredi Koray	2000
14	AQUA MANORS	Çekmeköy	Çekmeköy Belde Belediyesi	Sinpaş	2002
15	AQUA CITY	Çekmeköy	Çekmeköy Belde Belediyesi	Sinpaş	2002
16	MY COUNTRY	Çekmeköy	Çekmeköy Belde Belediyesi	Ağaoğlu	2002
17	GİZLİ BAHÇE KONAKLARI	Aydınlı Köyü	Tuzla İlçe Belediyesi	Dumankaya İnşaat	2002
18	ÇEKMEKÖY EVLERİ	Çekmeköy	Çekmeköy Belde Belediyesi	Dumankaya İnşaat	2002
19	MEŞELİ EVLER	Ömerli	Ömerli Belde Belediyesi	Kantaşı İnşaat	2002
20	ARKEON EVLERİ	Tepeören	Akfırat Belde Belediyesi	Yapı Konut	2003
21	SUNFLOWER	Silivri	Silivri İlçe Belediyesi	Saral İnşaat	2003
22	CAPITAL HILL	Göktürk	Göktürk Belde Belediyesi	Feniks İnşaat	2003
23	İSTANBLUE	Rumeli Feneri	Sarıyer İlçe Belediyesi	Dündar İnşaat	2003
24	AYDOS KONUTLARI	Pendik	Pendik İlçe Belediyesi	Kiptaş	2003
25	YEŞİL VADI KONAKLARI	Tepeüstü	Ümraniye İlçe Belediyesi	Kiptaş	2003
26	EVIDEA	Çekmeköy	Çekmeköy Belde Belediyesi	Yapı Kredi Koray ve Garanti GYO	2004
27	OLIMPIAKENT	Halkalı	Küçükçekmece Belediyesi	Soyak	2004
28	AK-KENT EVLERİ	Çekmeköy	Çekmeköy Belde Belediyesi	Ekşioğlu İnşaat	2004

4.2 Konut alanlarındaki yerleşim ve mimari özellikler

İstanbul kent merkezi dışında gelişen konut alanları bir önceki bölümde de değinildiği gibi özellikle kentin çevresinde bulunan orman alanları ve su havzalarında gelişme gösterirken diğer yandan kente daha yakın ancak sınırlı bir alan içinde gelişme gösteren örneklere de rastlanmaktadır. İstanbul'da gelişme gösteren bölgeler, Avrupa yakasında Sarıyer, Büyükçekmece, Eyüp, Kemerburgaz ve Göktürk bölgeleri, Anadolu yakasında Beykoz, Ömerli, Çekmeköy ve Riva olduğu gözlemlenmektedir.

Konut alanları, konut standartları bakımından üst-orta gelir grubuna yönelik tasarlanırken yerleşim içinde kurulan sosyal yaşantıyla da alıcı kitleye yeni bir yaşam biçimi sunmaktadır. Konutların mimari tasarımlarında gelenekselin modernize edilerek sunulduğu tasarımların yanında modern ve yalın yaklaşımlara da rastlanmaktadır. Ayrıca farklı ülkelerin konut mimarlığından esinlenilerek tasarlanan örnekler de bulunmaktadır. Konutlara ek olarak geliştirilen ek hizmet birimleriyle konut alanları birer kent parçası haline gelmektedir. Bu sebeple bir çok konut alanının ismi “city” veya “country” sözcükleriyle tamamlanmaktadır. Bu kent parçalarının genellikle büyük inşaat şirketlerinin önderliğinde farklı konut tipleriyle geliştiği görülmektedir.

Bu gelişimlerin üç grup altında toplanarak incelenebileceği düşünülmektedir. Birinci grupta az veya çok sayılarda sadece villalardan oluşan konut alanları, ikinci grupta sadece çok katlı konut bloklarının yer aldığı konut alanları, üçüncü grupta da ve her iki oluşumun birlikte yer aldığı konut alanları incelenmiştir. Aşağıda bu gruplamaya dahil olabileceği düşünülen örneklemeler yapılmıştır.

Türkiye'nin en bilinen örneklerinden, Belgrad ormanlarının yakınında gelişen Kemer County, 900 villadan oluşmaktadır. “Kasaba yurttaşlığı yaratmak” sloganıyla finanse edilen evlerde geleneksel Türk mimarisinin öğeleri olan avluların, sokak cephesinde cumbaların kullanıldığı görülmektedir (Şekil 4.7). Kemer Country, tanıtım kitapçığında, eski mahalle dokusunun yaratıldığı küçük bir kasaba olarak tanıtılmaktadır. Geleneksel temaların kullanıldığı diğer bir örnek, 17 farklı tipte villadan oluşan Ardıçlı Evler (Şekil 4.8), komşuluk ilişkilerinin kurulabileceği bir konut alanı olarak tanıtılırken tasarımlarında Osmanlı ve Fransız mimarisinin sentezinin uygulandığı belirtilmektedir (Radikal Gazetesi, İdeal Ev Eki, 2000).



Şekil 4.8 Kemer Country



Şekil 4.9 Ardıçlı Evleri

Villa yerleşmesi örneklerinden bir diğeri Büyükçekmece’de 754 adet villa ve 7 fazdan oluşan, Amerikan RNM şirketi tarafından tasarlanan Alkent 2000 evleridir. Alanları 235 m² ile 500 m² arasında değişen farklı tiplerdeki villalar arasında California evlerinin mimarisinin yansıtıldığı villalar bulunmaktadır (Şekil 4.9). Farklı ülke mimarlığının uygulandığı başka bir konut alanı da Silivri’de gelişen Sunflower evleridir (Şekil 4.10). 215 ile 422 m² arasında değişen villaların tanıtımında, Kuzey Amerika evlerinin mimarisinin uygulandığı belirtilmektedir (Radikal Gazetesi, İdeal Ev Eki, 2000).



Şekil 4.10 Alkent 2000 Evleri



Şekil 4.11 Sunflower Evleri

Ömerli’de kurulan, geleneksel öğelerin kullanılmadığı, yalın bir mimariye sahip olan Optimum Evleri (Şekil 4.11), 4 farklı tipte 84 villadan oluşmaktadır. Tanıtım broşürlerinde “Türkiye’nin en iyi planlanmış evleri” olarak tanıtılan Optimum Evleri’nin mimarı Han Tümertekin, projenin kavramı olarak insanlara hem bağımsızlık hem birliktelik imkanı veren, sade, net ama güçlü bir mimari anlatımın esas alındığını belirtmiştir.



Şekil 4.12 Optimum Evleri

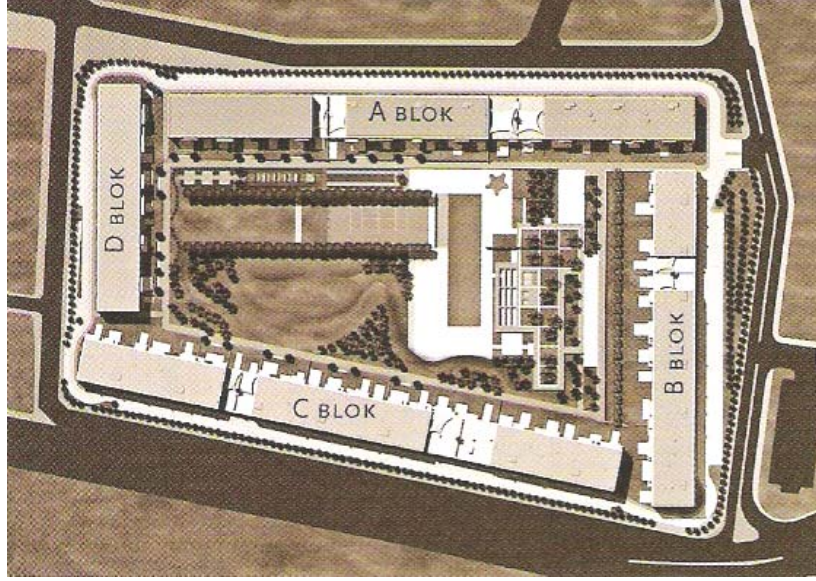
Çok katlı konut bloklarından oluşan konut alanlarına örnek gösterilebilecek olan Dumankaya İnşaat tarafından gerçekleştirilen Çekmeköy Evleri (Şekil 4.12), 11 blok ve 352 daireden oluşmaktadır. Dumankaya İnşaat sahibi Halit Dumankaya (2002), Çekmeköy bölgesini seçme nedenlerini, zeminin depreme karşı dayanıklı olması, hazır alt yapı olanakları ve Çekmeköy ormanının manzarası olarak sıralamıştır. Çok katlı blokların oluşturduğu diğer bir örnek, yine Çekmeköy’de, yapımına 2004 yılında başlanan ve 2006’da teslim edilecek olan Evidea projesidir (Şekil 4.13). 34 dönüm arazi üzerinde 473 üniteden oluşan Evidea projesi, İhsan Bilgin, Emre Arolat ve Nevzat Sayın tarafından tasarlanmıştır. Arsa sınırlarını tutan dört ana bloktan oluşan projede, blokların arasında kalan alan sosyal hizmetlerin yer aldığı iç bahçe olarak düşünülmüş. Modern mimari bir çizgiye sahip Evidea konutları, 70 m² ile 204 m² arasında değişen stüdyo, dubleks, bahçeli ve teraslı daire seçenekleriyle sunulmaktadır.



Şekil 4.13 Dumankaya Çekmeköy Evleri



Şekil 4.14 Evidea görünüş simülasyonu



Şekil 4.15 Evidea vaziyet planı

Yüksek katlı konut blokları ile villa tipi konutların bir arada yer aldığı konut alanı örneği olarak Soyak Olimpiakent (Şekil 4.15), Halakalı'da, 1 milyon m² üzerinde 3500 konuttan oluşan bir yerleşmedir. Yapımı henüz tamamlanmamış olan Olimpiakent, tamamlandığında, 450 bin m²'lik yeşil alanı ve tenis kortları, basketbol ve plaj voleybolu sahalarının yanı sıra yüzme havuzu, buz pisti, kaykay sahası, tırmanma duvarı gibi spor olanakları ile ilköğretim okulları, anaokulları, ticaret merkezleri, kapalı ve/veya açık otopark alanlarıyla ayrı bir kent parçası haline geleceği düşünülmektedir. Beşinci bölümde ayrıntılı olarak incelenen Aqua Manors, villa ve residence seçenekleriyle bu gruba dahil edilebilecek örnekler arasındadır.



Şekil 4.16 Soyak Olimpiakent

5. KENT MERKEZİ DIŞINDA GELİŞEN KONUT ALANI OLARAK ZEKERİYAKÖY VE AQUAMANORS ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ

Çalışmanın bu bölümünde İstanbul'da merkez bölgelerin dışında gelişen, biri Avrupa yakasında yer alan Zekeriyaköy yerleşmesi diğeri ise Anadolu yakasında yer alan Aqua Manors örnekleri inceleme bölgesi olarak seçilmiştir. Zekeriyaköy yerleşmesi, şehirden uzak, orman arazisi içinde gelişen doğa ile bütünleşmiş yapısı ve İstanbul'da bu tür yerleşmelerin ilk örneklerinden biri olması nedenleriyle inceleme konusu olarak ele alınmış, Aqua Manors ise yine şehirden uzak ancak daha yoğun bir doku içinde gelişen, son yıllarda İstanbul'da benzerlerine çok rastlanan bir örnek olması nedeniyle incelenmeye değer görülmüştür.

5.1 Zekeriyaköy Evleri

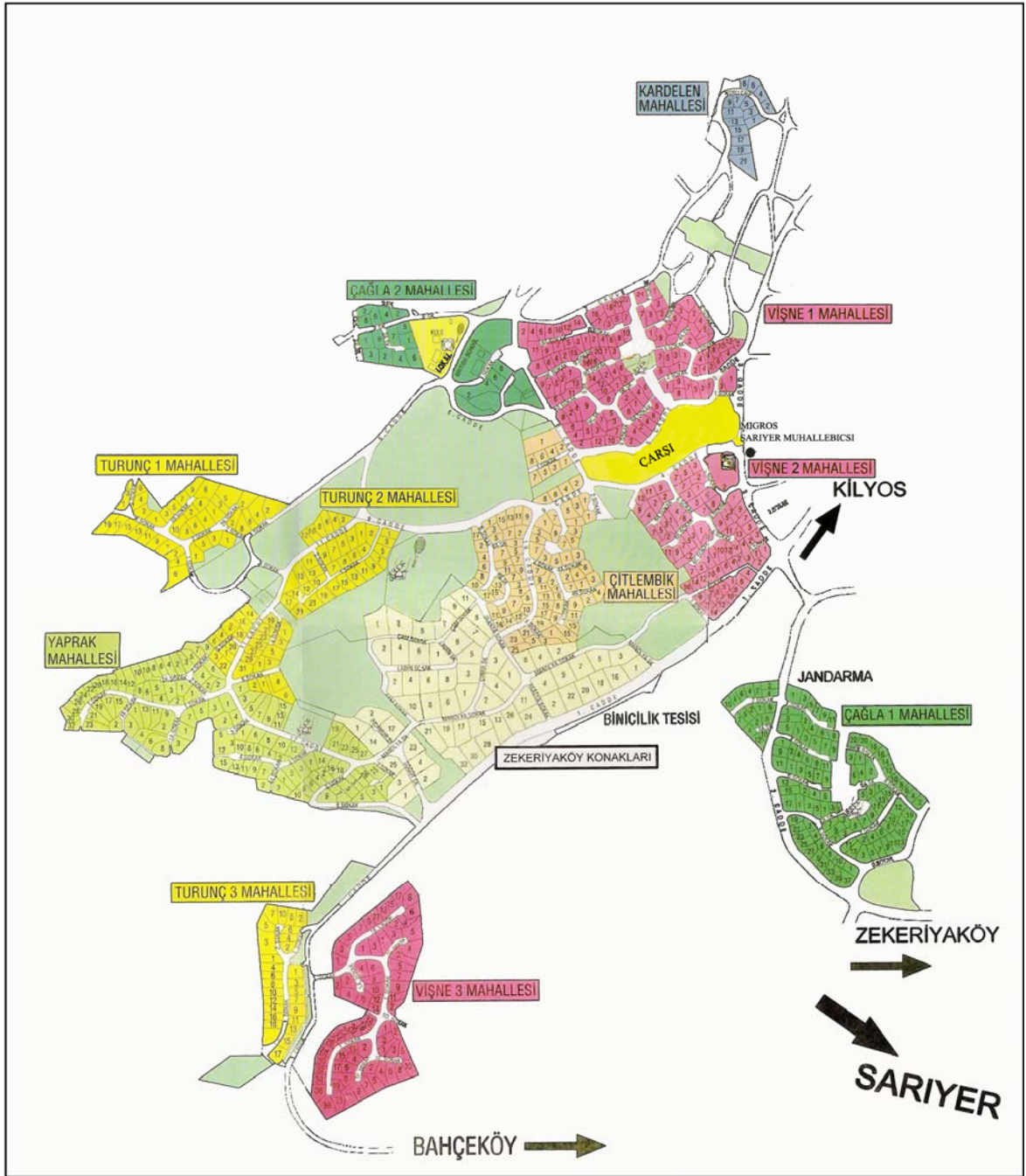
Zekeriyaköy Evleri, Sarıyer İlçe Belediyesi'ne bağlı orman mücavir alan içinde yer alan bir konut yerleşmesidir. Zekeriyaköy'e ulaşım, Maslak Sarıyer hattında yer alan Kilyos-Bahçeköy sapağından devam eden Fatih Orman yolundan sağlanmaktadır. Yapımı, 1989 ve 1994 yılları arasında, Garanti Koza İnşaat ve San. A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Zekeriyaköy Evleri, 170 bin m²'si yeşil alan olmak üzere toplam 1.5 milyon m² alan içinde konumlanmaktadır.



Şekil 5.1 Zekeriyaköy'ün İstanbul içindeki konumu



Şekil 5.2 Zekeriyaköy hava fotoğrafı



Şekil 5.3 Zekeriyaköy Evleri vaziyet planı



Şekil 5.4 Zekeriyaköy vleri genel görünüm

Zekeriyaköy Evleri yerleşim bölgesi içinde 800 adet villa, 36 adet apartman dairesi yer almaktadır. Konut alanlarının dışında, 185 adet dükkan, restoran ve kafelerin yer aldığı Çarşı meydanı, 7 adet tenis kortu, 1 adet basketbol, 1 adet futbol sahası ve binicilik tesisinin yer aldığı spor alanları ve 7 adet çocuk parkı bulunmaktadır. Sağlık hizmetleri, Vehbi Koç Vakfı Amerikan Hastanesi desteği ile kurulan Özel Amerikan Zekeriyaköy Aile Hekimliği Merkezi tarafından sağlanmaktadır. Bütün bölgenin güvenliği Zekeriyaköy yerleşmesi içinde yer alan Jandarma tarafından sağlanmaktadır.



Şekil 5.5 Zekeriyaköy Evleri çarşı meydanından genel görünüm

Zekeriyaköy Evleri içinde yer alan villalar, 12 farklı plan tipinden oluşmaktadır (Plan tipleri bölüm sonunda yer alan çizelgelerde gösterilmiştir). Eğimli bir arazi üzerinde konumlanmış olan Zekeriyaköy Evleri'nde, bu eğimden yararlanılarak bir çok plan tipinde bodrum katına yer verilmiştir. Bodrum katıyla birlikte çatı arası mekanlar da değerlendirilerek dört katlı plan tipleri oluşturulurken sadece zemin ve birinci kattan oluşan tipler de bulunmaktadır. Alanları 130 m² ile 400 m² arasında değişen villaların m²'si 70 \$ ile 80 \$ arasında değişmektedir.



Şekil 5.6 Zekeriyaköy villalarından görünüm

12 farklı tip villa mahalle ve sokaklardan oluşan bölgeler içinde yer almaktadır. Turunç, Vişne, Çağla, Çitlembik, Kardelen ve Yaprak isimleri verilen mahalleler, tiplere göre ayrılmış olmayıp her tip villaya rastlanmaktadır. Arazi ve konut alanı olarak villalardan çok daha büyük olan Zekeriyaköy Konakları, sadece konakların yer aldığı ayrı bir mahalle olarak konumlanmaktadır.



Şekil 5.7 Zekeriyaköy konakları

Şekil 5.8 Zekeriyaköy sokaklarından görünüm

Çarşı içinde yer alan apartmanlar üç katlı olup ikiz apartmanlar şeklinde tasarlanmıştır. Zemin katları dükkan veya kafe olarak kullanılan apartmanların üst katlarında konutlar yer almakta ve büyüklükleri 75 m² ile 110 m² arasında değişmektedir.



Şekil 5.9 Zekeriyaköy apartmanlarından görünüm

1995 senesinde, yerleşme sakinleri tarafından kurulan ve şu anda 600 üyesi bulunan S.S. Zekeriyaköy Evleri İşletme Kooperatifi, 800 adet villaya hizmet vermektedir. Çarşı içinde yer alan 36 adet apartman dairesi çarşı yönetimine bağlı bulunmaktadır. Bu dairelerden biri kooperatif yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır. Kooperatif müdürü Zafer Çelik ile yapılan kişisel görüşme sonucunda elde edilen bilgilere göre kooperatif yönetiminin verdiği hizmetler arasında çöplerin toplanması, otların biçimi ve ağaçların kesilmesi, posta dağıtımı ve tuzlama yer almaktadır. Ayrıca haftanın yedi günü Akmerkez ve 4. Levent Metro'dan Zekeriyaköy'e giden servislerle ulaşım hizmeti sağlanmaktadır. Üyelerden hizmetler karşılığı zorunlu olmamakla birlikte 100 milyon aidat ücreti alınmaktadır. Ayrıca daha önce Divan İşletmelerine ait olan daha sonra kooperatif yönetimince devralınan Lokal binası içinde yer alan yüzme havuzu, restoran ve spor merkezi Zekeriyaköy sakinlerine sembolik ücretler karşılığında hizmet vermektedir.

Kooperatif müdürü Zafer Çelik'ten alınan bilgilere göre villa sahipleri, konutlarının bulunduğu arazi sınırları içindeki her türlü bakım ve onarım çalışmalarından kendileri sorumludur. Bunun dışında yerleşim içinde yer alan kaldırım, yollar ve yeşil alanların bakım, onarım hizmetleri belediye tarafından sağlanmaktadır. Konutlarda belediyeden tadilat ruhsatı almak kaydıyla tadilat yapılabilen ancak 6.60 m olan kat yüksekliği dışına çıkılamamaktadır.



Şekil 5.10 Zekeriya köy kooperatif lokali



Şekil 5.11 Zekeriya köy Evleri tenis kortu

Zekeriya köy bölgesinde, Zekeriya köy Evleri'nin yanında birçok konut alanının geliştiği gözlenmiştir. Zekeriya köy bölgesi içinde yer alan Nurul Sitesi, Mevsim Sitesi, Doğa Evleri, Emel Sultan Villaları, Sunset Villaları gibi konut topluluklarının yanında bireysel olarak inşa edilen konutlara da rastlanmaktadır. Zekeriya köy Evleri sakinlerinin dışında bu konutlarda oturanlar da Çarşı bölgesi içinde yer alan dükkan, kafe ve restoranlardan yararlanabilmektedir. İstekleri dahilinde Zekeriya köy Kooperatifi'ne üye olup kooperatif hizmetlerinden de yararlanabilmektedirler.

Konut alanlarının gelişiminden önce var olan Zekeriya köy, hala köy olarak varlığını sürdürmektedir. Burada, köy sakinleri tarafından kurulan pazar, çevredeki konutlara alışveriş imkanı sunmaktadır. Köy alanı içinde yer alan ve eskiden beri varlığını sürdüren Kirazlı Bahçe piknik ve dinlenme alanı olarak hizmet vermektedir.

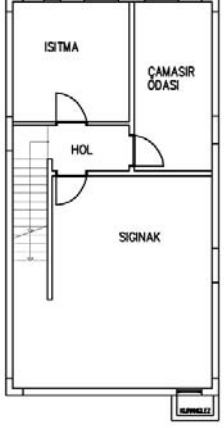
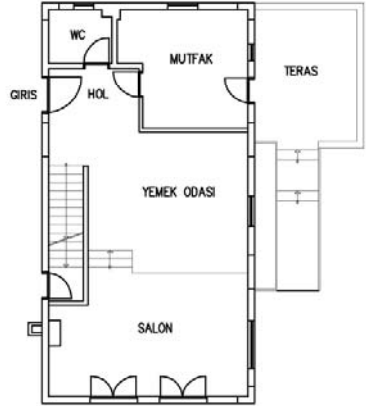


Şekil 5.12 Zekeriya köy'de çevre konutlar

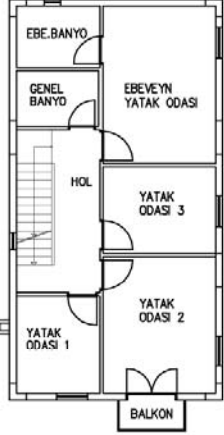
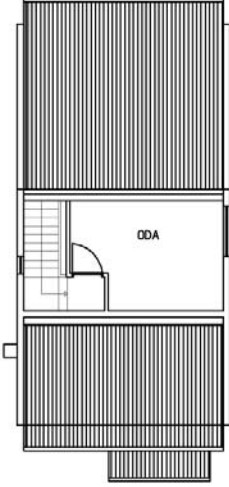


Şekil 5.13 Zekeriya köy'ünden görünüm

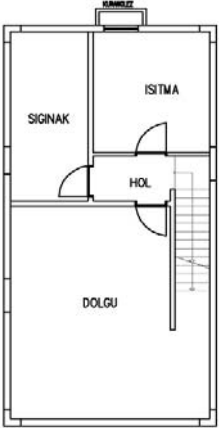
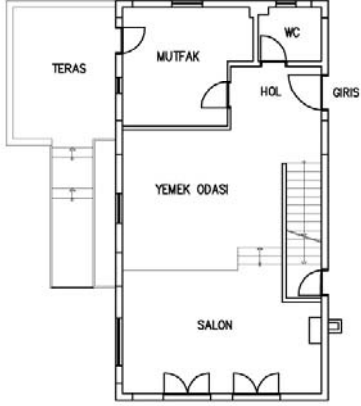
Çizelge 5.1 Zekeriyaköy evleri tip 2, bodrum ve zemin kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 2		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Isıtma	6.20
	Hol	3.86
	Çamaşır Odası	11.46
	Sığınak	34.10
BODRUM KAT PLANI		
TOPLAM: 74.34 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	5.51
	WC	2.50
	Mutfak	12.90
	Yemek Odası	13.24
	Salon	27.86
	ZEMİN KAT PLANI	
TOPLAM: 74.97 m ²		

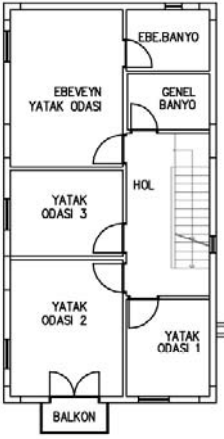
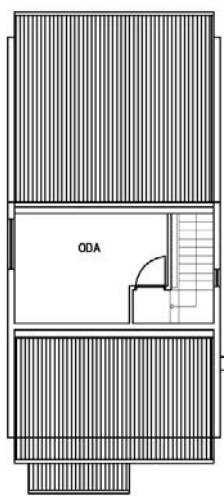
Çizelge 5.2 Zekeriyaköy evleri tip 2, birinci kat ve çatı katı

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 2		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	7.33
	Yatak Odası 1	6.40
	Yatak Odası 2	12.70
	Yatak Odası 3	9.90
	Ebeveyn Yatak Odası	15.80
	Ebeveyn Banyo	3.90
	Genel Banyo	4.00
	1. KAT PLANI	
	TOPLAM: 76.25 m	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Oda	11.37
	ÇATI KATI PLANI	
TOPLAM: 18.27 m ²		

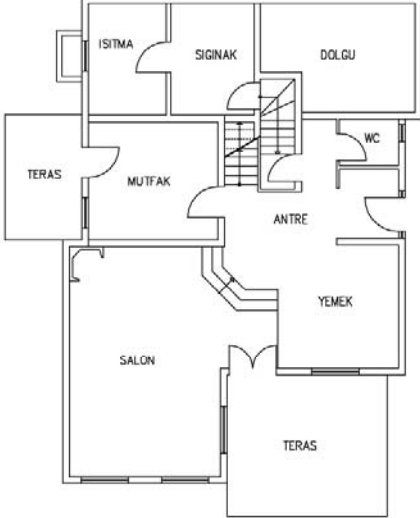
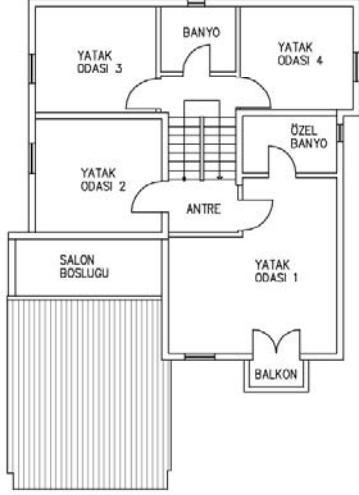
Çizelge 5.3 Zekeriyaköy evleri tip 2T, bodrum ve zemin kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 2T		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Isıtma	6.20
	Hol	3.86
	Sığınak	11.46
	BODRUM KAT PLANI	
TOPLAM: 74.34 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	5.51
	WC	2.50
	Mutfak	12.90
	Yemek Odası	13.24
	Salon	27.86
	ZEMİN KAT PLANI	
TOPLAM: 74.97 m ²		

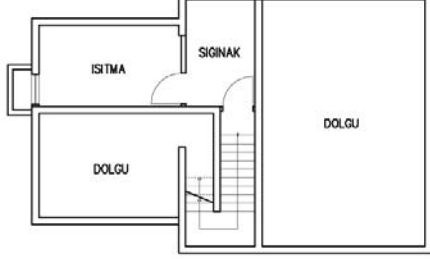
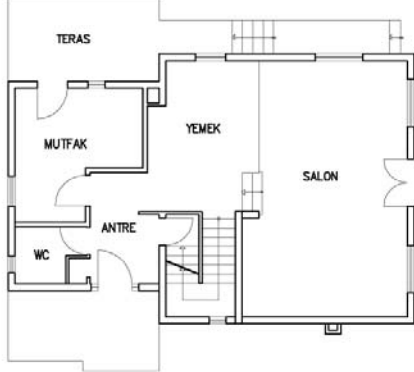
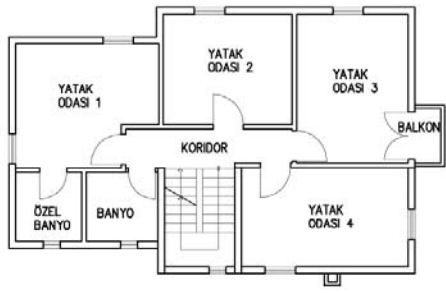
Çizelge 5.4 Zekeriyaköy evleri tip 2T, birinci kat ve çatı katı

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 2T		
 <p>1. KAT PLANI</p>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	7.33
	Yatak Odası 1	6.40
	Yatak Odası 2	12.70
	Yatak Odası 3	9.90
	Ebeveyn Yatak Odası	15.80
	Ebeveyn Banyo	3.90
	Genel Banyo	4.00
	TOPLAM: 76.25 m	
	 <p>ÇATI KATI PLANI</p>	MEKAN ADLARI
Oda		11.37
TOPLAM: 18.27 m ²		

Çizelge 5.5 Zekeriyaköy evleri tip 3D, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 3D		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Antre	11.63
	WC	2.25
	Yemek	14.55
	Salon	34.55
	Mutfak	13.11
	Isıtma	7.02
	Sığınak	8.07
	ZEMİN KAT PLANI	
	TOPLAM: 108.58 m	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Antre	3.49
	Yatak Odası 1	23.80
	Yatak Odası 2	13.11
	Yatak Odası 3	11.70
	Yatak Odası 4	10.90
	Banyo	4.63
	Özel Banyo	4.75
	1. KAT PLANI	
	TOPLAM: 92.74 m ²	

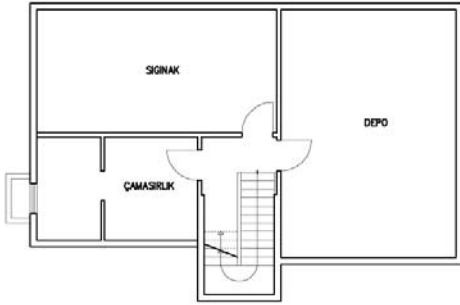
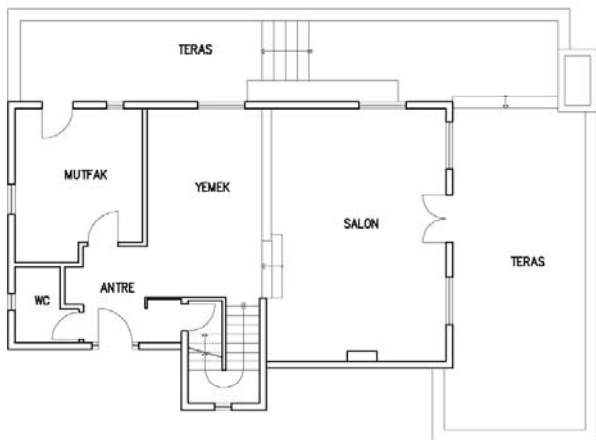
Çizelge 5.6 Zekeriyaköy evleri tip 4, bodrum, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 4		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Isıtma	10.54
	Sığınak	5.9
	BODRUM KAT PLANI	
		TOPLAM: 32.19 m ²
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Antre	6.47
	WC	3.10
	Mutfak	12.10
	Yemek	13.83
	Salon	34.72
	ZEMİN KAT PLANI	
		TOPLAM: 87.81 m ²
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Koridor	5.49
	Yatak Odası 1	14.64
	Özel Banyo	4.11
	Banyo	4.12
	Yatak Odası 2	12.67
	Yatak Odası 3	14.21
	Yatak Odası 4	14.44
	1. KAT PLANI	

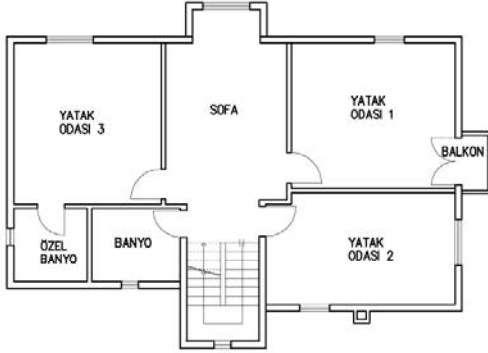
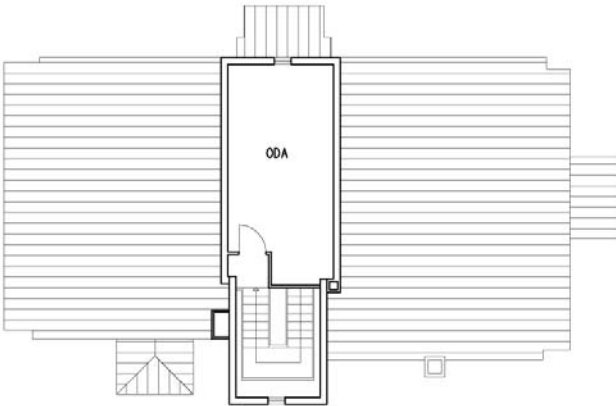
Çizelge 5.7 Zekeriyaköy evleri tip 4D, bodrum, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 4D		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Isıtma	8.83
	Sığınak	8.45
	BODRUM KAT PLANI	
		TOPLAM: 22.07 m ²
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Antre	6.47
	WC	2.23
	Mutfak	12.60
	Yemek	14.70
	Salon	34.90
	ZEMİN KAT PLANI	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Yatak Odası 1	18.20
	Özel Banyo	4.30
	Banyo	4.50
	Yatak Odası 2	13.20
	Yatak Odası 3	17.00
	Yatak Odası 4	8.10
	Hol	5.48
	1. KAT PLANI	

Çizelge 5.8 Zekeriya köy evleri tip 5, bodrum ve zemin kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 5													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEKAN ADLARI</th> <th>ALANLAR (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Depo</td> <td>39.11</td> </tr> <tr> <td>Sığınak</td> <td>25.90</td> </tr> <tr> <td>Çamaşılık</td> <td>14.39</td> </tr> </tbody> </table>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	Depo	39.11	Sığınak	25.90	Çamaşılık	14.39				
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)											
	Depo	39.11											
	Sığınak	25.90											
Çamaşılık	14.39												
BODRUM KAT PLANI													
TOPLAM: 101.01 m ²													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEKAN ADLARI</th> <th>ALANLAR (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antre</td> <td>5.69</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>3.55</td> </tr> <tr> <td>Mutfak</td> <td>15.80</td> </tr> <tr> <td>Yemek</td> <td>19.44</td> </tr> <tr> <td>Salon</td> <td>39.16</td> </tr> </tbody> </table>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	Antre	5.69	WC	3.55	Mutfak	15.80	Yemek	19.44	Salon	39.16
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)											
	Antre	5.69											
	WC	3.55											
	Mutfak	15.80											
	Yemek	19.44											
	Salon	39.16											
ZEMİN KAT PLANI													
TOPLAM: 102.36 m ²													

Çizelge 5.9 Zekeriyaköy evleri tip 5, birinci kat ve çatı katı

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 5		
 <p>1. KAT PLANI</p>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Sofa	19.63
	Yatak Odası 1	19.12
	Yatak Odası 2	17.34
	Yatak Odası 3	19.35
	Banyo	5.49
	Özel Banyo	4.48
TOPLAM: 105.56 m ²		
 <p>ÇATI KATI PLANI</p>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Oda	13.93
	TOPLAM: 26.03 m ²	

Çizelge 5.10 Zekeriyaköy evleri tip 6B, bodrum, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 6B			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	
	Depo	81.29	
	Sığınak	22.18	
	Çamaşılık	12.80	
BODRUM KAT PLANI			
TOPLAM: 138.80 m ²			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	
	Giriş Holü	8.40	
	WC	1.92	
	Mutfak	16.70	
	Yemek	16.50	
	Salon	57.72	
	Oda	11.75	
	ZEMİN KAT PLANI		
TOPLAM: 140.50 m			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	
	Galeri	16.77	
	Yatak Odası 1	22.60	
	Yatak Odası 2	20.20	
	Yatak Odası 3	12.80	
	Yatak Odası 4	8.45	
	Banyo	6.10	
	Özel Banyo	6.00	
	1. KAT PLANI		
	TOPLAM: 118.63 m ²		

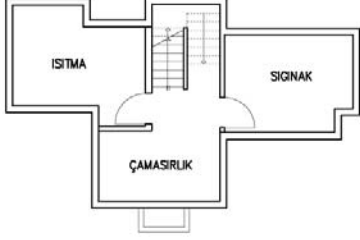
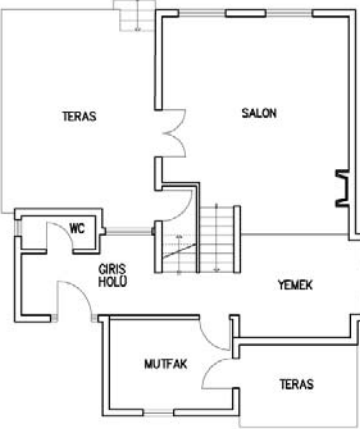
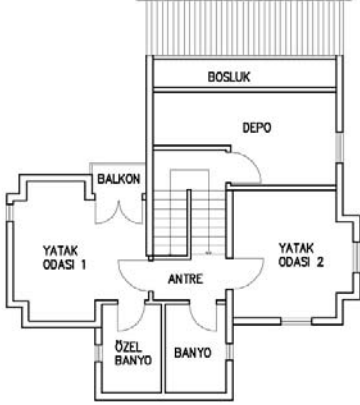
Çizelge 5.11 Zekeriya köy evleri tip 9, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 9																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEKAN ADLARI</th> <th>ALANLAR (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Giriş Holü</td> <td>15.05</td> </tr> <tr> <td>Hol</td> <td>5.59</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Çamaşılık</td> <td>14.41</td> </tr> <tr> <td>Sığınak</td> <td>19.03</td> </tr> <tr> <td>Mutfak</td> <td>25.23</td> </tr> <tr> <td>Yemek</td> <td>11.40</td> </tr> <tr> <td>Salon</td> <td>68.63</td> </tr> </tbody> </table>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	Giriş Holü	15.05	Hol	5.59	WC	3.00	Çamaşılık	14.41	Sığınak	19.03	Mutfak	25.23	Yemek	11.40	Salon	68.63
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)																	
	Giriş Holü	15.05																	
	Hol	5.59																	
	WC	3.00																	
	Çamaşılık	14.41																	
	Sığınak	19.03																	
	Mutfak	25.23																	
	Yemek	11.40																	
	Salon	68.63																	
ZEMİN KAT PLANI																			
TOPLAM: 138.80 m																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEKAN ADLARI</th> <th>ALANLAR (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Galeri</td> <td>38.02</td> </tr> <tr> <td>Yatak Odası 1</td> <td>16.97</td> </tr> <tr> <td>Yatak Odası 2</td> <td>15.30</td> </tr> <tr> <td>Yatak Odası 3</td> <td>15.68</td> </tr> <tr> <td>Yatak Odası 4</td> <td>13.57</td> </tr> <tr> <td>Banyo</td> <td>5.33</td> </tr> <tr> <td>Özel Banyo</td> <td>3.60</td> </tr> <tr> <td>Soyunma</td> <td>6.83</td> </tr> </tbody> </table>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	Galeri	38.02	Yatak Odası 1	16.97	Yatak Odası 2	15.30	Yatak Odası 3	15.68	Yatak Odası 4	13.57	Banyo	5.33	Özel Banyo	3.60	Soyunma	6.83
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)																	
	Galeri	38.02																	
	Yatak Odası 1	16.97																	
	Yatak Odası 2	15.30																	
	Yatak Odası 3	15.68																	
	Yatak Odası 4	13.57																	
	Banyo	5.33																	
	Özel Banyo	3.60																	
	Soyunma	6.83																	
1. KAT PLANI																			
TOPLAM: 144.01 m²																			

Çizelge 5.12 Zekeriya köy evleri tip 9T, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP 9T		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	15.05
	Hol	5.59
	WC	3.00
	Kazan Dairesi	14.41
	Sığınak	19.03
	Mutfak	25.23
	Yemek	11.40
	Salon	68.63
	ZEMİN KAT PLANI	
TOPLAM: 138.80 m		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Galeri	38.02
	Yatak Odası 1	16.97
	Yatak Odası 2	15.30
	Yatak Odası 3	15.68
	Yatak Odası 4	13.57
	Banyo	5.33
	Özel Banyo	3.60
	Soyunma	6.83
	1. KAT PLANI	
TOPLAM: 144.01 m ²		

Çizelge 5.13 Zekeriya köy evleri tip Y, bodrum, zemin ve birinci kat

ZEKERİYAKÖY EVLERİ TİP Y			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	
	Isıtma	11.40	
	Sığınak	9.75	
	Çamaşılık	7.50	
BODRUM KAT PLANI			
TOPLAM: 45.04 m ²			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	
	Giriş Holü	8.40	
	WC	2.20	
	Mutfak	9.90	
	Yemek	11.20	
	Salon	30.50	
	ZEMİN KAT PLANI		
TOPLAM: 83.65 m ²			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	
	Antre	5.49	
	Yatak Odası 1	14.64	
	Özel Banyo	4.11	
	Banyo	4.12	
	Yatak Odası 2	12.67	
	Depo	14.21	
	1. KAT PLANI		
	TOPLAM: 56.29 m ²		

5.2 Aqua Manors Konutları

Aqua Manors konut yerleşmesi, Ümraniye Belediyesi sınırları içinde yer alan Çekmeköy mevkiinde kurulmuş olan bir konut yerleşmesidir. Aqua Manors'a TEM otoyolu üzerinde bulunan Dudullu Çekmeköy sapağından ayrılan yoldan ulaşılabilmektedir. Çamlıca'ya 12 km, Boğaziçi Köprüsü'ne 15 km mesafede bulunmaktadır. Yapımı 2000 ve 2003 yılları arasında, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Aqua Manors evleri 172.000 m² alan içinde konumlanmaktadır.



Şekil 5.13 Aqua Manors'un İstanbul içindeki konumu

Aqua Manors konutları, 134 adedi villa, 192 adedi residence olmak üzere toplam 326 adet konuttan oluşmaktadır. Konut alanları dışında, içinde kapalı, açık ve çocuk yüzme havuzu, fitness center, restoran ve cafenin bulunduğu Blue Centrum adı verilen kapalı bir spor merkezi, 2 adet tenis kortu, 1 adet basketbol ve voleybol sahası ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır. "Su Malikanesi" anlamına gelen Aqua Manors'ta ismine uygun olarak peyzaj düzenlemesinde suyun kullanımına ağırlık verildiği görülmektedir. Kuşulu Park adı verilen park alanında içinde kuşuların bulunduğu bir gölet yer almakta buna ek olarak iki adet gölet düzenlemesi daha vardır. Ortak yüzme havuzları olduğu gibi villalara özel yüzme havuzları da bulunmaktadır. Residence bloklarının bodrum katları kapalı otopark alanı olarak değerlendirilmiş ayrıca açık otopark alanları da yer almaktadır.



Şekil 5.14 Aqua Manors hava fotoğrafı



Şekil 5.15 Aqua Manors vaziyet planı



Şekil 5.16 Aqua Manors'tan genel görünüm

Aqua Manors villaları “Villa Manor” ve “Villa Grand” isimleri verilen iki ayrı plan tipinde sunulmuştur. Plan tipleri bölüm sonundaki çizelgelerde gösterilmiştir. Villalar alt yapısı tamamlandıktan sonra iç tasarımları yapılmadan alıcıya teslim edilmektedir. Konut sahipleri, konut iç tasarımını kendi zevklerine göre yapabildiği gibi istendiğinde Sinpaş tarafından iç tasarımı yapılan örnek dairelerden birini seçerek uygulamasını Sinpaş'a verebilmektedir. Her biri yaklaşık 358 m² olan villaların, müstakil bahçeleri, açık veya kapalı yüzme havuzları, saunası ve otoparkı bulunmaktadır.



Şekil 5.17 Villa Manor



Şekil 5.18 Villa Grand

Aqua Manors yerleşmesinde diğer bir sunum biçimi olan residencelar sekiz ayrı plan seçeneği ile sunulmuştur. Plan tipleri bölüm sonundaki çizelgelerde gösterilmiştir. 11 boktan oluşan residencelerde konutlar 145 m² ile 330 m² arasında değişmektedir. Bahçe dublekslerde verandalar tasarlanarak özel bahçeler yaratılmış, üst katlarda tasarlanan balkonlar ve geniş cam yüzeylerle manzaradan yararlanma imkanı sağlanmıştır. Blokların girişinde yer alan lobi,

dairelere giriş çıkış kontrolünün dışında, bebek bakıcılığı, refakat, eczane, kuru temizleme, ev bakımı, posta, kargo ve resepsiyon gibi hizmetleri vermektedir. Residencelerde oturanlar Blue Centrum binası içinde ek hizmet birimlerinden yararlanabilmektedir.



Şekil 5.19 Residencelerden görünüm



Şekil 5.20 Residence giriş



Şekil 5.21 Blue Centrum



Şekil 5.22 Çocuk oyun alanı

Aqua manors evlerinin en önemli özelliği teknolojik olanaklarla donatılmış olmasıdır. Projeleri, IBM Türk firmasının “akıllı ev” teknolojisi projesine göre hazırlanan konutlar, Türkiye'nin ilk akıllı ev örneği olma özelliğini taşımaktadır. Proje kapsamında konutlarda, ısıtma, soğutma enerji ve aydınlatma sistemi uzaktan veya yakından kumanda edilebilmekte ve programlanabilmektedir. Konut içinde kullanılan elektronik cihazlarda bir arıza meydana geldiğinde, cihaz, tamirciye göndereceği elektronik posta ile arızayı bildirebilmekte, cihazı tamir edecek olan kişi işyerinden cihazı test ederek bakım ve onarımını yapabilmektedir.

İnternet bağlantısı kurulabilen cihazlar üzerinden görüntülü iletişim kurulabilmektedir. Konut dışından evdeki cihazlar mobil bağlantıyla çalıştırılabilmekte, bilgisayar bağlantısıyla konut içindikilerle bağlantıya geçilebilmektedir. Kullanılan cihazlar da sistem içinde kendi kendine komut verebilmekte ve İnternet bağlantısını kullanabilmektedir. Örneğin buzdolabı eksilen ürünü tespit edip İnternet üzerinden ürün siparişi verebilmekte, konutun uzun süreli kullanılmaması durumunda çiçekler, sulama sisteminin kendiliğinden devreye girmesiyle sulanabilmektedir. Aqua Manors evlerinde oturan sakinlerle yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilere göre, akıllı ev teknolojisi ancak isteğe bağlı olarak ek ücretler karşılığında kurulmaktadır.



Şekil 5.23 Aqua Manors Villa Manor salon ve kat holünden görünüm



Şekil 5.24 Aqua Manors residence çatı dubleksli yatak odası ve mutfaktan görünüm

Aqua Manors genel hizmetleri Kentsel Hizmetler Site Yönetim A.Ş. tarafından verilmektedir.

Yönetim ofisi residence L blok bahçe katında bulunmaktadır. Yönetim başkanı Nafi Bey'den alınan bilgilere göre fiyatları 250 milyar ile 500 milyar arasında değişen konutların hepsi satılmış durumda ve satışlar artık ikinci el üzerinden yapılmaktadır. Sitenin güvenliği, 24 saat süreyle, Kentsel Hizmetler Site Yönetim A.Ş. tarafından belirlenen güvenlik görevlilerince sağlanmaktadır. Site girişinde yer alan güvenlik kulübesindeki görevliler yabancılardan kimliklerini alarak girişe izin vermektedirler. Ayrıca site içinde telsizle sürekli dolaşarak hizmet veren güvenlik görevlileri de bulunmaktadır. Nafi Bey tarafından bildirildiğine göre güvenlik kamera sistemi için alt yapı kurulmuş ancak henüz devreye girmemiştir Yönetim, site içi genel bakım, onarım ve temizlik hizmetlerini vermekte ancak villaların havuz ve bahçe bakımları villa sakinlerine bırakılmaktadır. Kadıköy, Üsküdar ve Ataşehir'e servis hizmeti sağlanmakta ayrıca okul servisleri de bulunmaktadır. Yönetimin işletme müdürlüğü tarafından site içinde özel günlerde etkinlikler düzenlenmekte, tenis hocası yönetiminde tenis dersleri verilmektedir. Hizmetler karşılığında alınan aidat ücretleri 150 milyon ile 400 milyon arasında değişmektedir. Nafi Bey'in verdiği bilgilere göre henüz bulunmayan sağlık merkezi ve sinema gibi ek hizmetler ileriki yıllarda yapılacak projeler arasındadır. Alt ve üst yapı hizmetleri konusunda Sinpaş yetkililerinin 5 yıl sorumluluğu bulunmaktadır. Eksikliklerin giderilmesi yönündeki çalışmalar için Sinpaş şantiye görevlileri hala hizmet vermektedir.

Aqua Manors, yoğun bir konut dokusu içinde gelişen, dışı kapalı duvarlarla çevrili bir konut adasıdır. Ümraniye, İstanbul'un yoğun göç alan bölgelerinden biridir ve buna bağlı olarak gecekondulaşmayla konut üretim biçimi yaygın biçimde görülmektedir. Aqua Manors çevredeki yapılaşmadan tamamen farklı özelliklere sahip konutlarıyla gecekondularının yanında gelişen bir yerleşim özelliği göstermektedir.

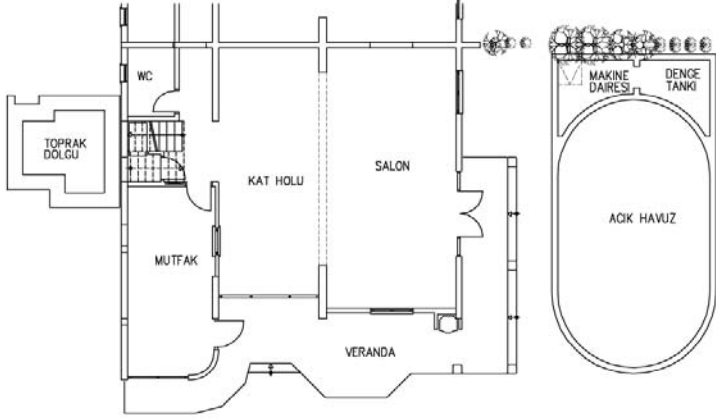
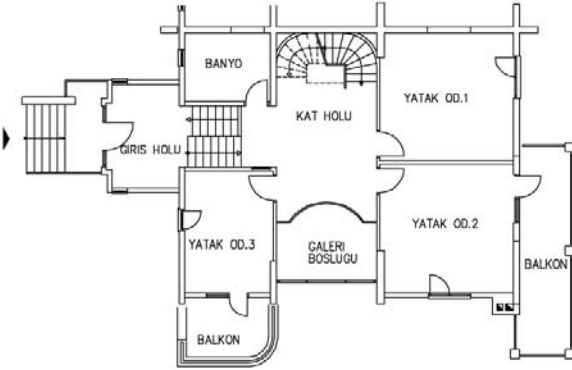
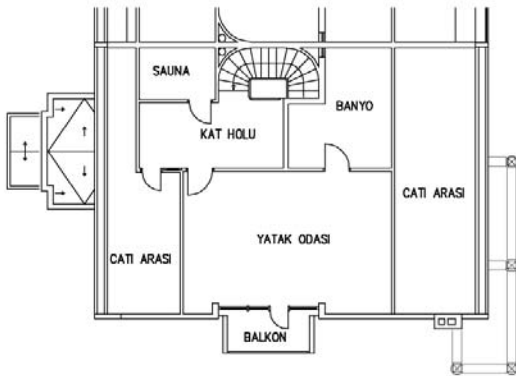


Şekil 5.25 Aqua Manors çevresindeki yapılar

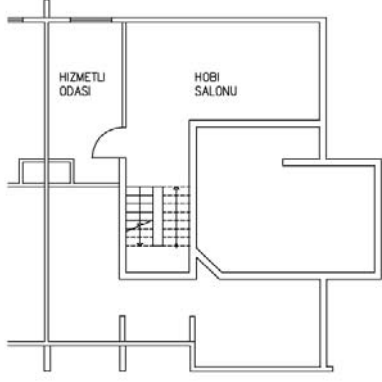
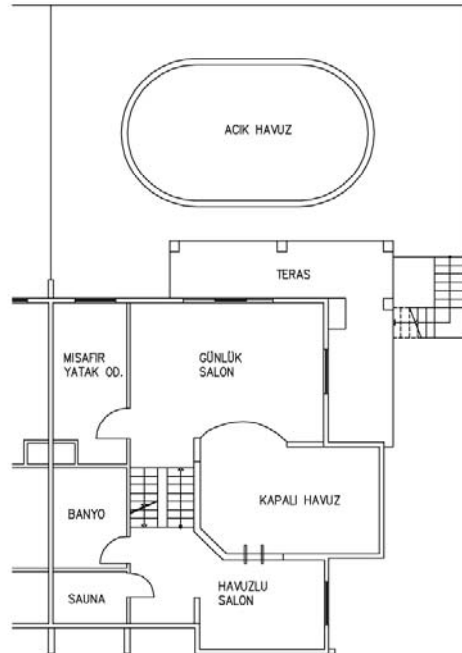


Şekil 5.26 Aqua Manors çevre duvarları

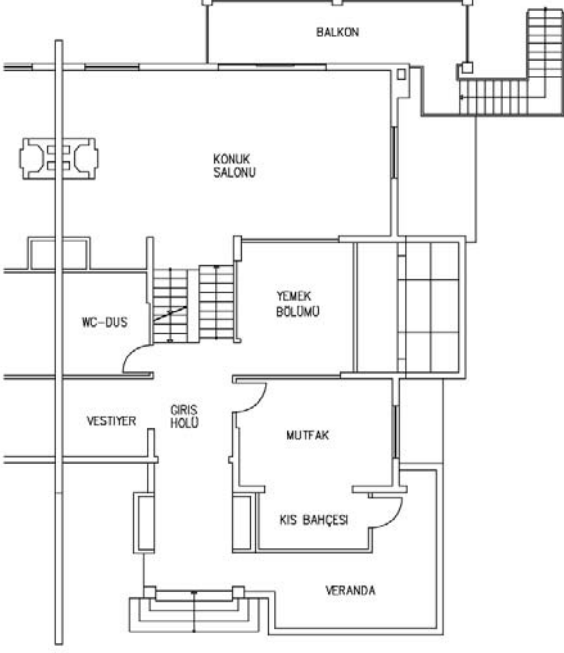
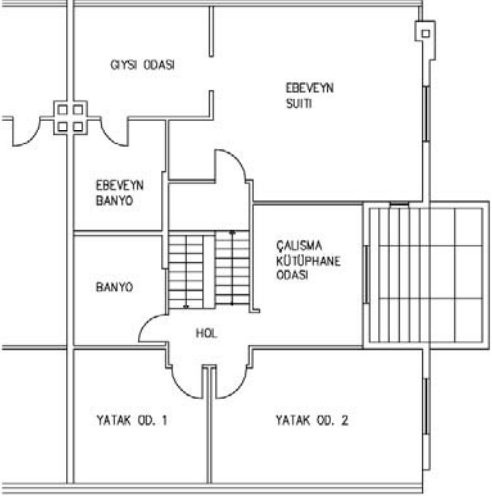
Çizelge 5.14 Aqua Manors Villa Manor

AQUA MANORS VİLLA MANOR		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Kat Holü	5.94
	Salon	65.33
	Mutfak	17.72
	WC	3.60
	Havuz	38.63
ALT KAT PLANI		
TOPLAM: 125 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	8.42
	Kat Holü	19.00
	Banyo	6.30
	Yatak Odası 1	18.35
	Yatak Odası 2	18.48
	Yatak Odası 3	11.85
ÜST KAT PLANI		
TOPLAM: 100.68 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Kat Holü	10.89
	Sauna	4.33
	Banyo	11.35
	Yatak Odası	31.45
ÇATI KATI PLANI		
TOPLAM: 62.08 m ²		

Çizelge 5.15 Aqua Manors Villa Grand alt kat ve bahçe katı

AQUA MANORS VİLLA GRAND		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Antre	11.63
	WC	2.25
	Yemek	14.55
	Salon	34.55
	Mutfak	13.11
	Isıtma	7.02
	Sığınak	8.07
	ALT KAT PLANI	
TOPLAM: 108.58 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Antre	3.49
	Yatak Odası 1	23.80
	Yatak Odası 2	13.11
	Yatak Odası 3	11.70
	Yatak Odası 4	10.90
	Banyo	4.63
	Özel Banyo	4.75
	BAHÇE KAT PLANI	
TOPLAM: 92.74 m ²		

Çizelge 5.16 Aqua Manors Villa Grand giriş kat ve çatı katı

AQUA MANORS VİLLA GRAND		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	6.08
	Vestiyer	4.44
	WC-Duş	6.07
	Mutfak	15.63
	Yemek Bölümü	10.74
	Konuk Salonu	39.15
GİRİŞ KAT PLANI		
TOPLAM: 109.06 m²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	2.90
	Çalışma Odası	9.80
	Ebeveyn Suiti	20.54
	Giysi Odası	12.00
	Ebeveyn Banyo	5.62
	Banyo	5.94
	Yatak Odası 1	9.52
	Yatak Odası 2	15.22
	ÇATI KATI PLANI	
TOPLAM: 102.47 m²		

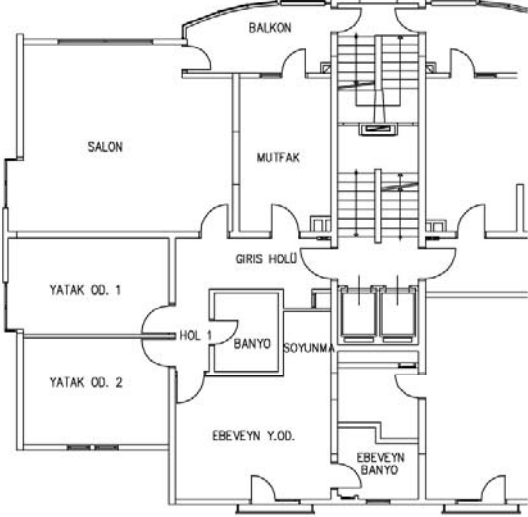
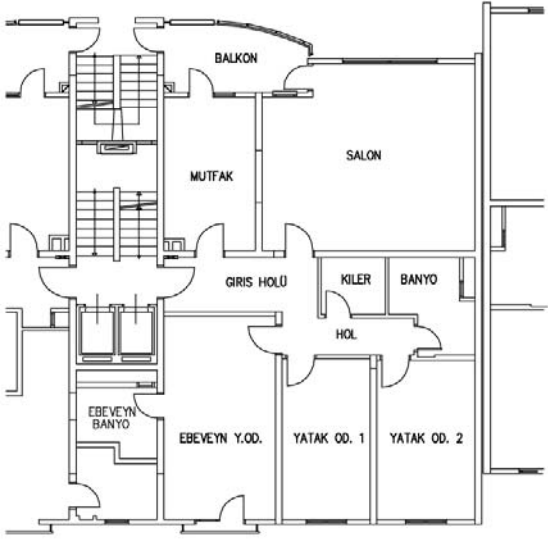
Çizelge 5.17 Aqua Manors residence ara bahçe dubleks kat

AQUA MANORS RESIDENCE																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEKAN ADLARI</th> <th>ALANLAR (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Giriş Holü</td> <td>17.39</td> </tr> <tr> <td>Konuk Salonu</td> <td>32.69</td> </tr> <tr> <td>Yemek Salonu</td> <td>11.83</td> </tr> <tr> <td>Mutfak</td> <td>13.98</td> </tr> <tr> <td>Banyo</td> <td>7.65</td> </tr> <tr> <td>Sauna</td> <td>2.70</td> </tr> <tr> <td>Ön Veranda</td> <td>17.67</td> </tr> <tr> <td>Arka Veranda</td> <td>20.67</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ARA BAHÇE DUBLEKS ALT KAT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">TOPLAM: 115.66 m²</td> </tr> </tbody> </table>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	Giriş Holü	17.39	Konuk Salonu	32.69	Yemek Salonu	11.83	Mutfak	13.98	Banyo	7.65	Sauna	2.70	Ön Veranda	17.67	Arka Veranda	20.67	ARA BAHÇE DUBLEKS ALT KAT		TOPLAM: 115.66 m²			
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)																							
	Giriş Holü	17.39																							
	Konuk Salonu	32.69																							
	Yemek Salonu	11.83																							
	Mutfak	13.98																							
	Banyo	7.65																							
	Sauna	2.70																							
	Ön Veranda	17.67																							
	Arka Veranda	20.67																							
ARA BAHÇE DUBLEKS ALT KAT																									
TOPLAM: 115.66 m²																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEKAN ADLARI</th> <th>ALANLAR (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hol</td> <td>12.25</td> </tr> <tr> <td>Banyo</td> <td>2.55</td> </tr> <tr> <td>Genç Yatak Odası 1</td> <td>9.57</td> </tr> <tr> <td>Genç Yatak Odası 2</td> <td>11.57</td> </tr> <tr> <td>Çalışma Odası</td> <td>10.83</td> </tr> <tr> <td>Ebeveyn Suiti</td> <td>17.00</td> </tr> <tr> <td>Ebeveyn Banyosu</td> <td>3.04</td> </tr> <tr> <td>Giyinme Odası</td> <td>5.28</td> </tr> <tr> <td>Çocuk Oyun Odası</td> <td>6.94</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ARA BAHÇE DUBLEKS ÜST KAT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">TOPLAM: 106.00 m²</td> </tr> </tbody> </table>	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)	Hol	12.25	Banyo	2.55	Genç Yatak Odası 1	9.57	Genç Yatak Odası 2	11.57	Çalışma Odası	10.83	Ebeveyn Suiti	17.00	Ebeveyn Banyosu	3.04	Giyinme Odası	5.28	Çocuk Oyun Odası	6.94	ARA BAHÇE DUBLEKS ÜST KAT		TOPLAM: 106.00 m²	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)																							
	Hol	12.25																							
	Banyo	2.55																							
	Genç Yatak Odası 1	9.57																							
	Genç Yatak Odası 2	11.57																							
	Çalışma Odası	10.83																							
	Ebeveyn Suiti	17.00																							
	Ebeveyn Banyosu	3.04																							
	Giyinme Odası	5.28																							
Çocuk Oyun Odası	6.94																								
ARA BAHÇE DUBLEKS ÜST KAT																									
TOPLAM: 106.00 m²																									

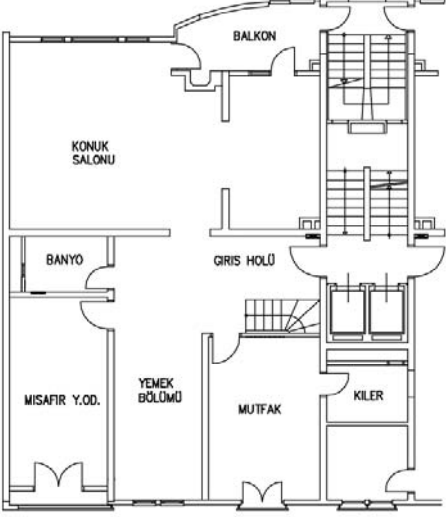
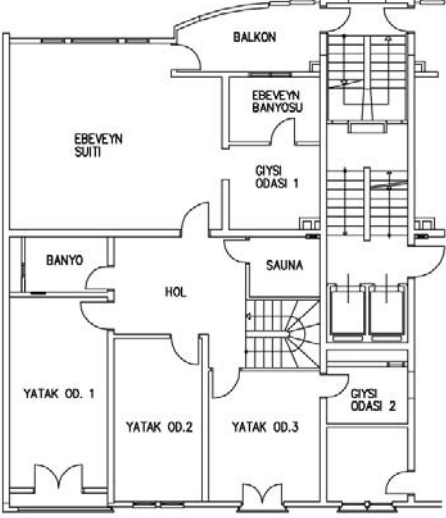
Çizelge 5.18 Aqua Manors residence köşe bahçe dubleks kat

AQUA MANORS RESIDENCE		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	13.34
	Konuk Salonu	26.43
	Yemek Salonu	14.20
	Mutfak	13.25
	Banyo	3.04
	Ön Veranda	19.99
	Arka Veranda	20.62
	Yan Veranda	26.50
	KÖŞE BAHÇE DUBLEKS ALT KAT	
TOPLAM: 138.50 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	7.26
	Banyo	4.94
	Yatak Odası 1	13.25
	Yatak Odası 2	11.50
	Sandık Odası	2.70
	Ebeveyn Suiti	19.23
	Oda	6.94
	KÖŞE BAHÇE DUBLEKS ÜST KAT	
TOPLAM: 76.45 m ²		

Çizelge 5.19 Aqua Manors residence köşe normal ve normal kat

AQUA MANORS RESIDENCE		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	7.83
	Mutfak	12.01
	Salon	33.86
	Hol 1	2.91
	Yatak Odası 1	13.47
	Yatak Odası 2	13.76
	Ebeveyn Yatak Odası	19.51
	Ebeveyn Banyosu	4.05
	Banyo	4.43
KÖŞE NORMAL KAT PLANI		
TOPLAM: 145.28 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	7.60
	Mutfak	12.01
	Salon	33.46
	Yatak Odası 1	12.35
	Yatak Odası 2	13.77
	Ebeveyn Yatak Odası	19.80
	Ebeveyn Banyosu	4.47
	Banyo	5.79
	Kiler	3.23
NORMAL KAT PLANI		
TOPLAM: 149.82 m ²		

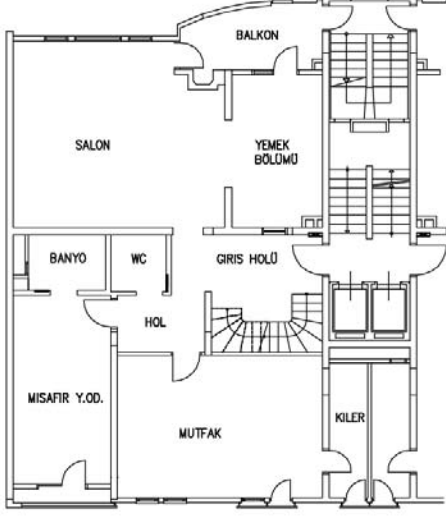
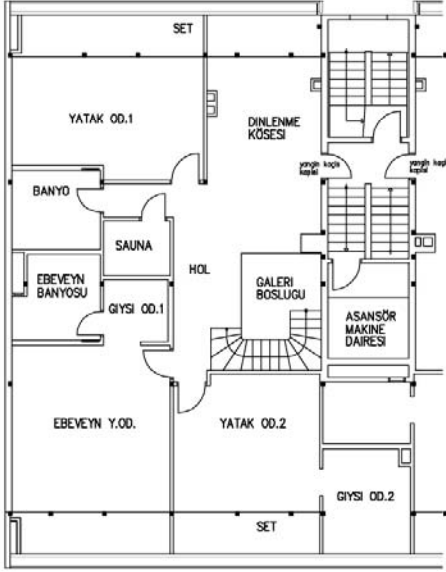
Çizelge 5.20 Aqua Manors residence ara dubleks kat

AQUA MANORS RESIDENCE		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	17.98
	Konuk Salonu	46.06
	Yemek Salonu	12.61
	Banyo	4.16
	Mutfak	15.67
	Misafir Yatak Odası	16.38
	Kiler	4.47
	ARA DUBLEKS ALT KAT	
	TOPLAM: 138.70 m ²	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	13.14
	Banyo	4.16
	Sauna	3.77
	Yatak Odası 1	16.38
	Yatak Odası 2	12.35
	Yatak Odası 3	12.37
	Ebeveyn Suiiti	39.54
	Ebeveyn Banyosu	5.94
	Giyisi Odası 1	6.75
	Giyisi Odası 2	4.08
	ARA DUBLEKS ÜST KAT	
TOPLAM: 160.94 m ²		

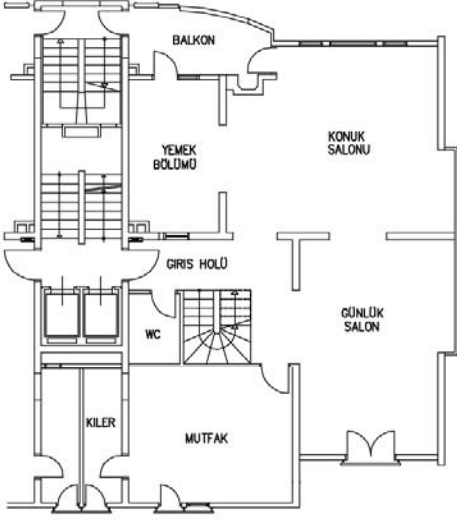
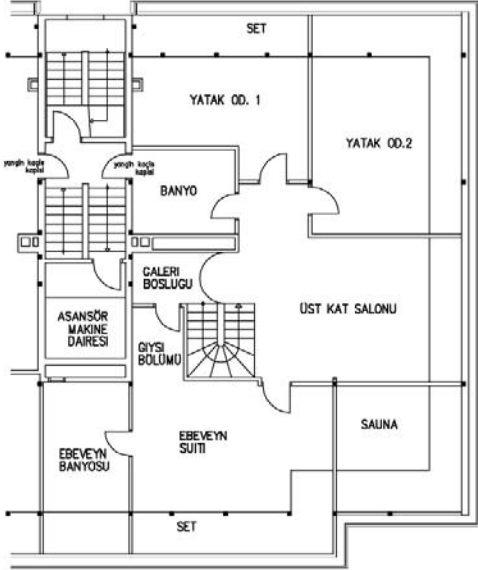
Çizelge 5.21 Aqua Manors residence köşe ara dubleks kat

AQUA MANORS RESIDENCE		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	14.52
	WC	2.87
	Mutfak	17.02
	Yemek Salonu	27.52
	Konuk Salonu	34.00
	Çalışma Köşesi	12.11
	Kiler	4.47
	KÖŞE ARA DUBLEKS ALT KAT	
	TOPLAM: 138.40 m ²	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	6.25
	Banyo	6.72
	Sauna	4.99
	Yatak Odası 1	17.02
	Yatak Odası 2	13.75
	Yatak Odası 3	13.33
	Ebeveyn Suiti	33.68
	Ebeveyn Banyosu	6.88
	KÖŞE ARA DUBLEKS ÜST KAT	
TOPLAM: 152.14 m ²		

Çizelge 5.22 Aqua Manors residence ara çatı dubleks kat

AQUA MANORS RESIDENCE		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	13.80
	Salon	33.53
	Yemek Bölümü	12.28
	Hol	4.76
	WC	2.55
	Banyo	4.20
	Mutfak	25.92
	Misafir Yatak Odası	16.32
	Kiler	4.50
ARA ÇATI DUBLEKS ALT KAT		
TOPLAM: 135.24 m ²		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Hol	7.90
	Banyo	6.16
	Sauna	3.25
	Dinlenme Köşesi	19.10
	Yatak Odası 1	19.26
	Yatak Odası 2	18.04
	Giysi Odası 1	3.65
	Giysi Odası 2	4.69
	Ebeveyn Yatak Odası	24.91
	Ebeveyn Banyosu	6.37
	ARA ÇATI DUBLEKS ÜST KAT	
	TOPLAM: 157.35 m ²	

Çizelge 5.23 Aqua Manors residence köşe çatı dubleks kat

AQUA MANORS RESIDENCE		
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Giriş Holü	13.35
	WC	2.77
	Mutfak	25.14
	Günlük Salon	27.52
	Konuk Salonu	34.19
	Yemek Bölümü	12.00
	Kiler	4.50
	KÖŞE ÇATI DUBLEKS ALT KAT	
	TOPLAM: 138.15 m ²	
	MEKAN ADLARI	ALANLAR (m ²)
	Banyo	7.90
	Yatak Odası 1	6.16
	Yatak Odası 2	3.25
	Üst Kat Salonu	19.10
	Ebeveyn Suiti	19.26
	Ebeveyn Banyosu	18.04
	Sauna	3.65
	KÖŞE ÇATI DUBLEKS ÜST KAT	
	TOPLAM: 160.50 m ²	

5.3 Anket Çalışmalarının Değerlendirilmesi

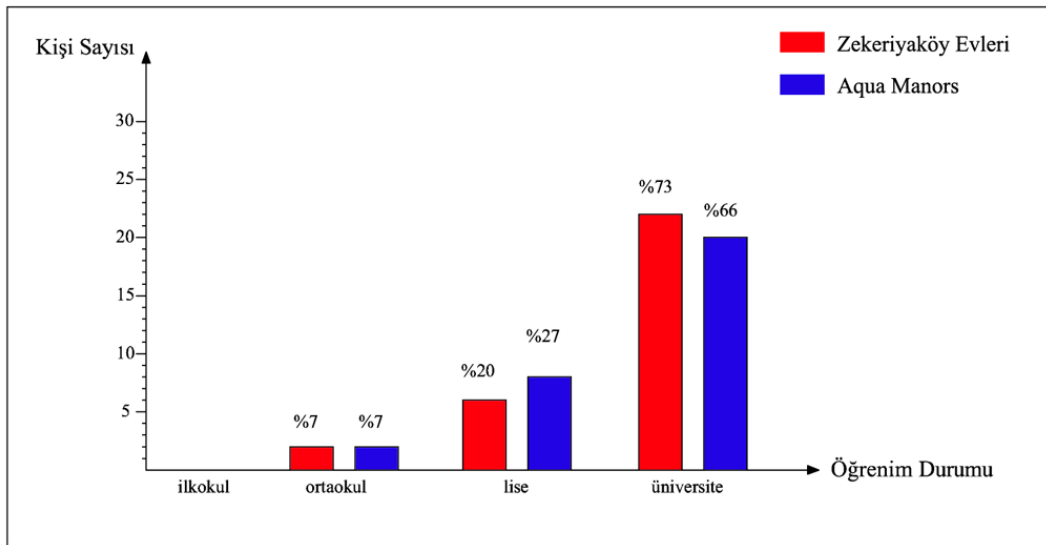
5.3.1 Anketin Hedefi

Zekeriya köy Evleri ve Aqua Manors konutlarında oturan 30 kişi arasında yapılan anket çalışmasında kişilere genellikle çoktan seçmeli olarak hazırlanan 14 soru sorulmuştur. Anket çalışmasıyla amaçlanan, tezin ana metninde aktarılmaya çalışılan kent merkezi dışında gelişen konut alanlarının oluşum nedenlerini, bu konut alanlarında oturmayı seçen kişiler üzerinden değerlendirmektir. Anket soruları (Ek 1), konut alanlarını seçen kişilerin mesleklerini ve eğitim durumlarını belirlemeye ve konut bölgesi seçim kriterlerini, içindeki yaşadıkları yerleşim alanından ve konutlarından memnun olup olmadıklarını saptamaya yönelik olarak hazırlanmıştır. Elde edilen sonuçlar grafikler yoluyla aktarılmaya çalışılmıştır.

5.3.2 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

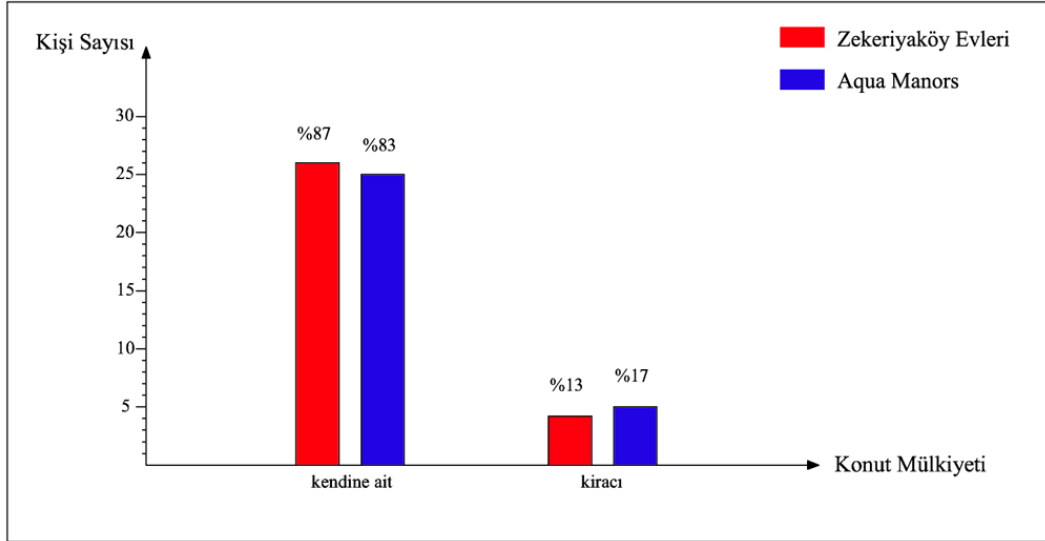
Anket formunun ilk sorusunda kişilere meslekleri sorulmuş, hangi meslek grubuna dahil insanların bu yerleşim alanında oturmayı seçtikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre Zekeriya köy Evleri, mühendis, mimar, işletmeci, sanayici, reklamcı ve serbest meslek sahibi kişilerden oluşurken, Aqua Manors evlerini tercih edenler iş adamı, mühendis, doktor, sanayici ve serbest meslek sahibi kişiler olarak belirlenmiştir.

İkinci soruda kişilere eğitim durumu sorulmuş, verilen yanıtlar sonucunda Zekeriya köy Evleri'nde oturanların % 7'si ortaokul mezunu, % 20'si lise ve % 73'ü üniversite mezunu, Aqua Manors'ta oturanların % 7'si ortaokul, % 27'si lise ve % 66'sı üniversite mezunu olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.27).



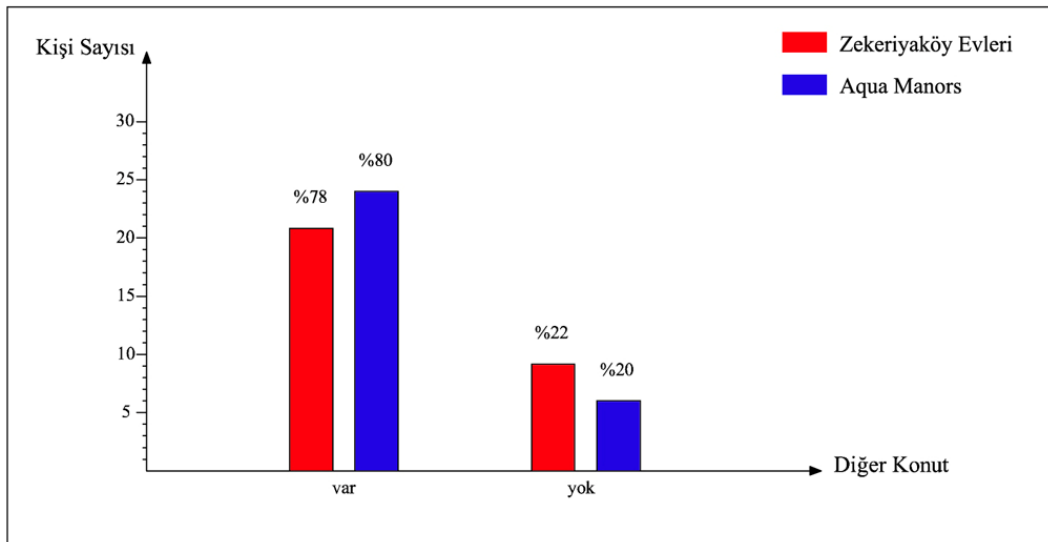
Şekil 5.27 Ankete katılanların öğrenim durumu

“Konutun mülkiyet durumu nedir?” sorusuna verilen yanıtlara göre Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 87’sinin, Aqua Manors’ta oturanların % 83’ünün konutları kendilerine ait iken Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 13’ü, Aqua Manors’ta oturanların % 17’si kiracı durumundadır (Şekil 5.28).



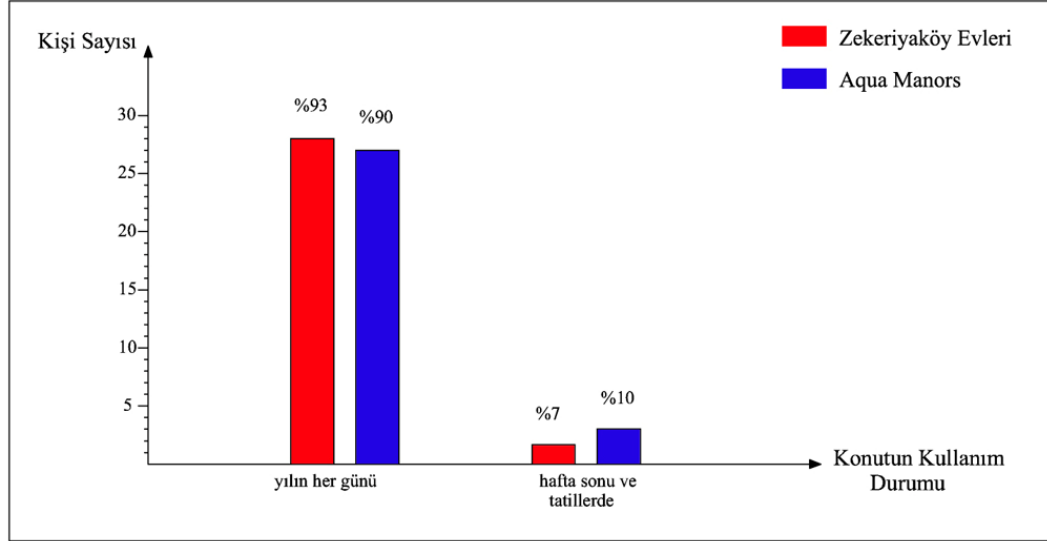
Şekil 5.28 Ankete katılanların konut mülkiyet durumu

“Şu anda oturmakta olduğunuz konuttan başka konutunuz var mı?” sorusunun yanıtına göre, Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 78’i, Aqua Manors’ta oturanların % 80’i diğer bir konuta sahipken, Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 22’sinin, Aqua Manors’ta oturanların % 20’sinin başka bir konutu bulunmamaktadır (Şekil 5.29).



Şekil 5.29 Ankete katılanların diğer konut sahipliği

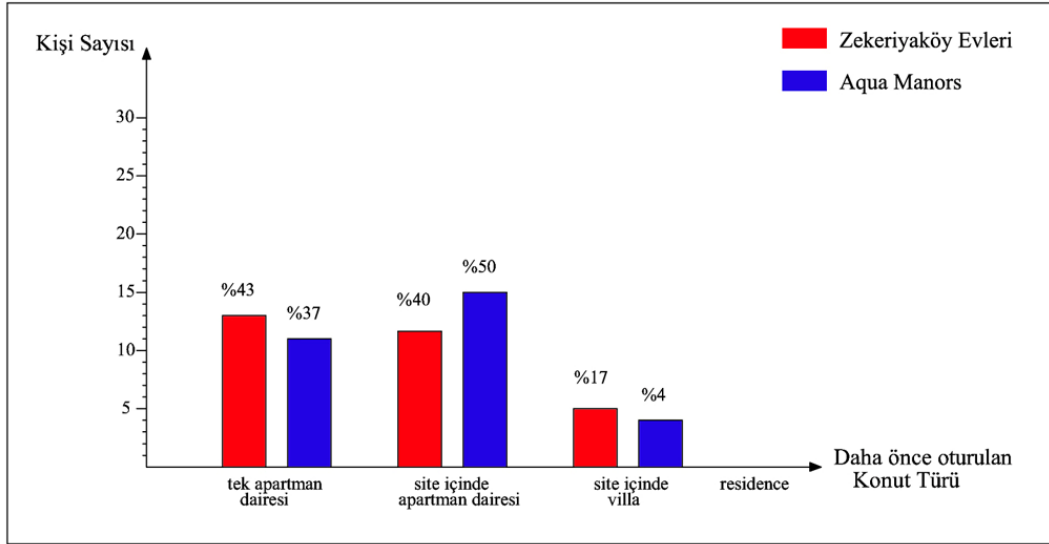
“Şu anda oturmakta olduğunuz konutu hangi sıklıkta kullanıyorsunuz?” sorusunun yanıtına göre, Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 93’ü, Aqua Manors’ta oturanların % 90’ı yılın her günü konutunu kullandığı tespit edilmiştir. Konutunu sadece hafta sonu ya da tatillerde kullananların oranı ise Zekeriyaköy Evleri’nde % 7, Aqua Manors’ta % 10’dur (Şekil 5.30).



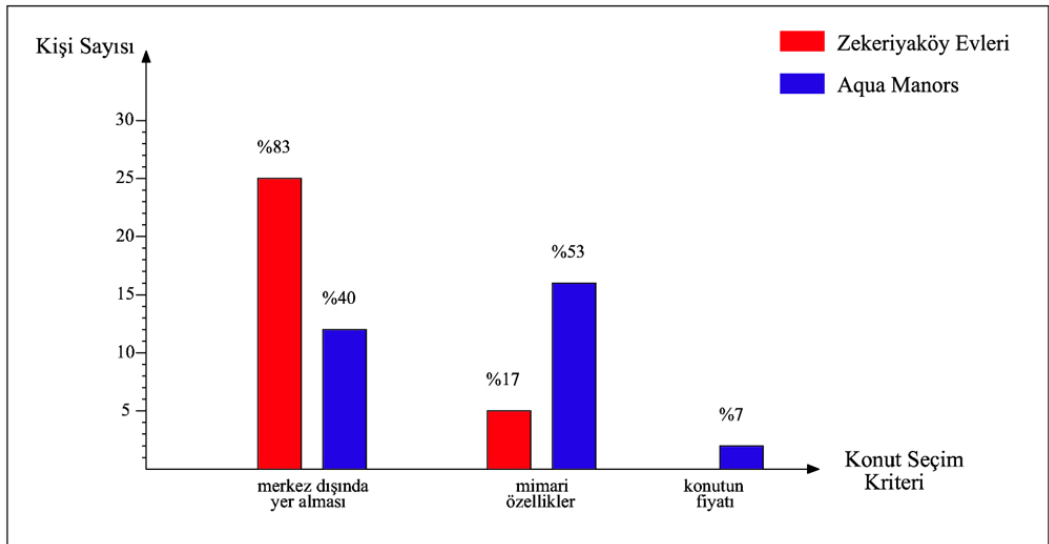
Şekil 5.30 Ankete katılanların konut kullanımı

“Şu anda oturmakta olduğunuz konuttan önce hangi konut türünde oturmaktaydınız?” sorusunun yanıtlarından çıkan sonuçlara göre, tek apartman dairesinde oturanların oranı, Zekeriyaköy Evleri’nde % 43, Aqua Manors’ta % 37, site içinde bir apartman dairesinde oturanların oranı, Zekeriyaköy Evleri’nde % 40, Aqua Manors’ta % 50, site içinde bir villada oturanların oranı, Zekeriyaköy Evleri’nde % 17, Aqua Manors’ta % 4 olarak tespit edilmiştir. Her iki konut alanında da daha önce residenceta oturanlara rastlanmamıştır (Şekil 5.31).

“Konutunuzu seçerken sizi etkileyen en önemli kriter ne olmuştur” sorusunun yanıtlarından elde edilen sonuçlara göre, konutun kent merkezi dışında yer alması diyenlerin oranı, Zekeriyaköy Evleri’nde % 83, Aqua Manors’ta % 40, konutun mimari özellikleri diyenlerin oranı, Zekeriyaköy Evleri’nde % 17, Aqua Manors’ta % 53 olarak tespit edilmiştir. Konutun fiyatı Zekeriyaköy Evleri’nde oturmayı seçenler için bir kriter oluşturmazken Aqua Manors’ta oturanların % 7’si için konut seçiminde etkili olduğu gözlemlenmiştir (Şekil 5.32).

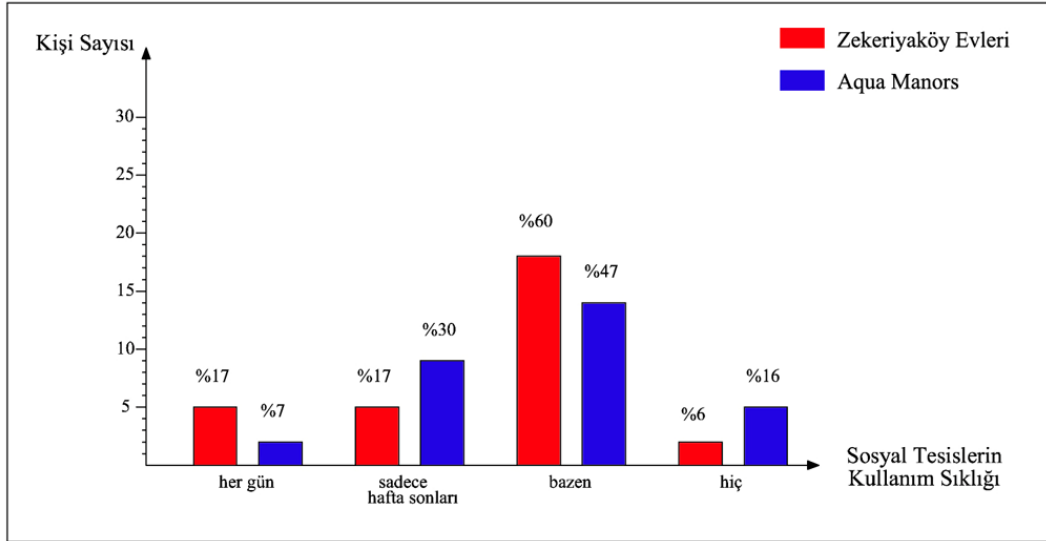


Şekil 5.31 Ankete katılanların daha önce oturduğu konut türü



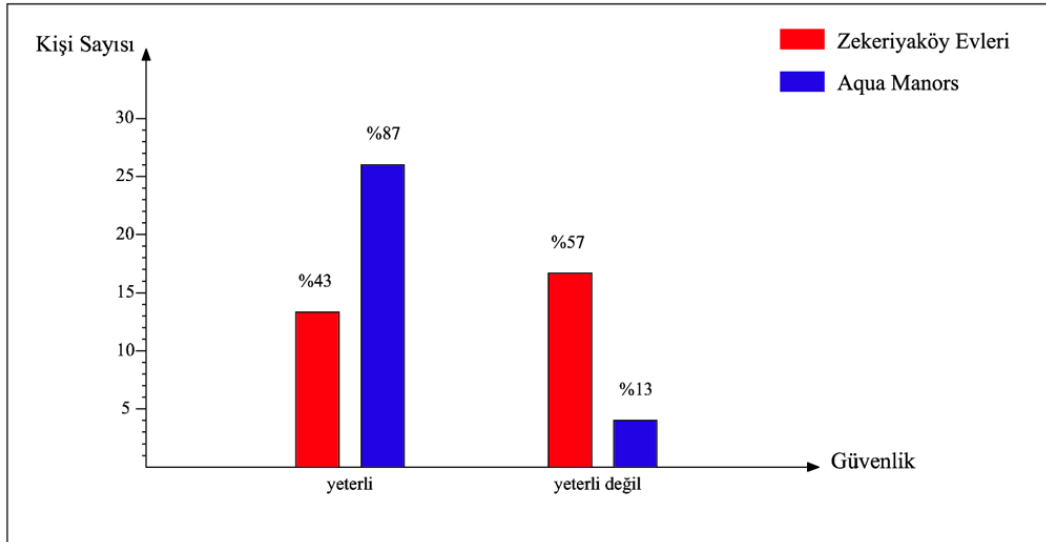
Şekil 5.32 Ankete katılanların konut seçim kriterleri

Her iki konut alanı içinde de yer alan sosyal tesislerin konutlarda oturanlar tarafından hangi sıklıkta kullanıldığını öğrenmeye yönelik sorulan soruda, Zekeryaköy Evleri'nde oturanların % 17'si her gün, % 17'si sadece hafta sonları, % 60'ı bazen, % 6'sı hiç kullanmazken, Aqua Manors'ta oturanların % 7'si her gün, % 30'u hafta sonları, % 47'si bazen, % 16'sı hiç kullanmamaktadır (Şekil 5.33).



Şekil 5.33 Ankete katılanların sosyal tesisleri kullanım sıklığı

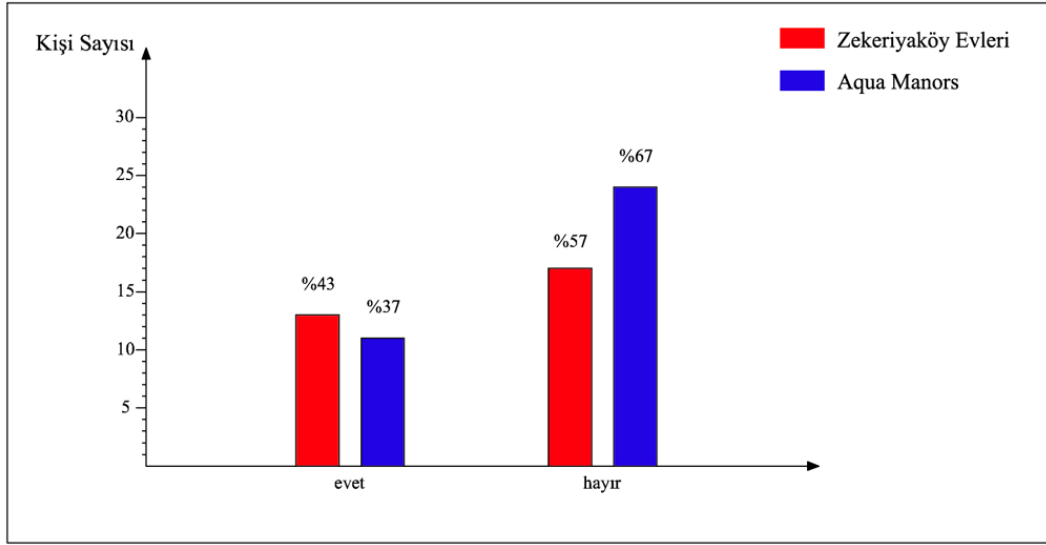
“Konut alanı içinde sağlanan güvenlik sisteminin yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen yanıtlara göre Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 43’ü, Aqua Manors’ta oturanların % 87’si yeterli olduğunu düşünürken, yeterli olmadığını düşünenlerin oranı Zekeriyaköy Evleri’nde % 57, Aqua Manors’ta % 13 olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.34).



Şekil 5.34 Ankete katılanların güvenliğinin yeterliliği

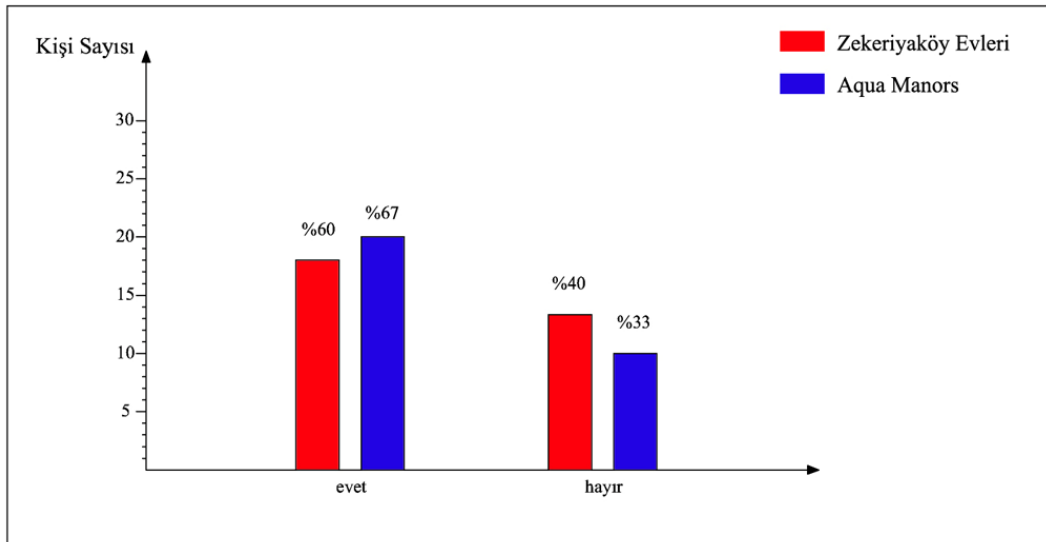
“Konutunuzun kent merkezi dışında yer alması kent merkezi ile olan ilişkinizi olumsuz yönde etkiliyor mu?” sorusuna verilen yanıtlara göre Zekeriyaköy Evleri’nde oturanların % 43’ü, Aqua Manors’ta oturanların % 37’si olumsuz yönde etkilediğini belirtmiş, olumsuz yönde etkilenmediklerini belirtenlerin oranı Zekeriyaköy Evleri’nde % 57, Aqua Manors’ta % 67

olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.35).



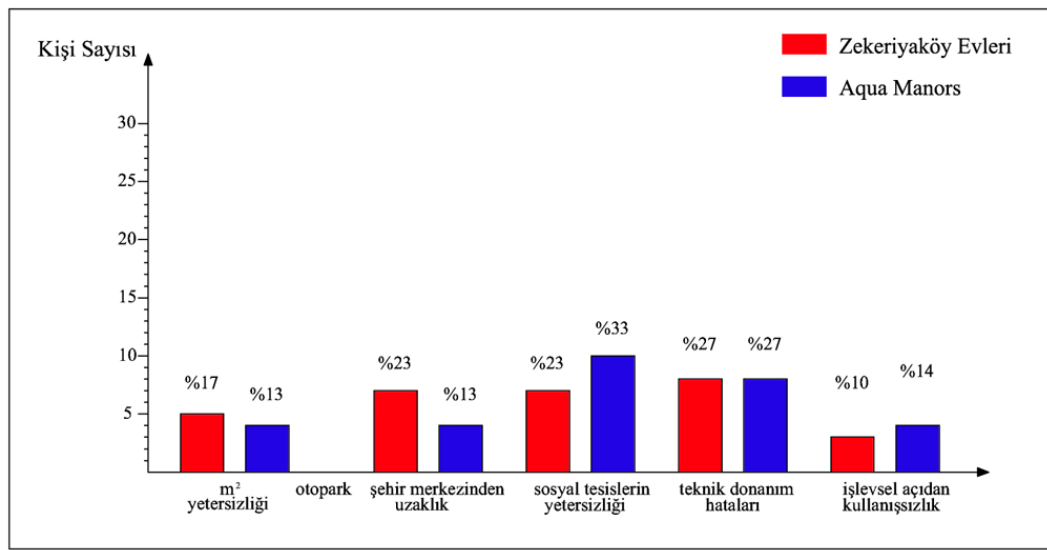
Şekil 5.35 Ankete katılanların 11. soruya verdiği yanıtların tespiti

“Konutunuzu satın aldıktan sonra mimari planda değişiklik yapma ihtiyacı duyduunuz mu?” sorusuna verilen yanıtlara göre Zekeriya köy Evleri’nde oturanların % 60’ı, Aqua Manors’ta oturanların % 67’si ihtiyaç duyduğunu belirtmiş, planlarda değişiklik yapma ihtiyacı duymadığını belirtenlerin oranı Zekeriya köy Evleri’nde % 40, Aqua Manors’ta % 33 olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.36).



Şekil 5.36 Ankete katılanların mimari planda değişiklik yapma oranı

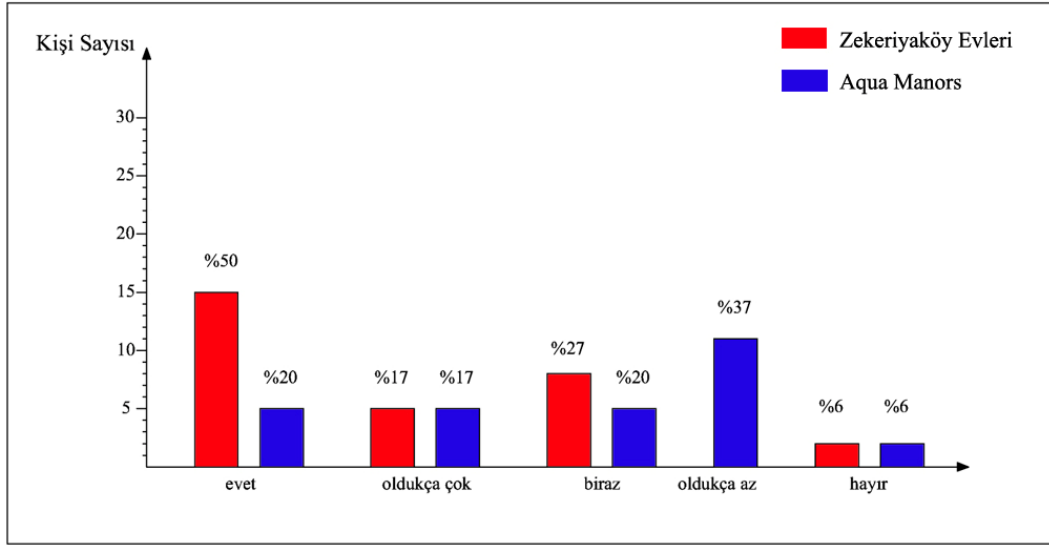
Konutlarda oturan kişilerin günlük hayatlarında konutlarında ve içinde yaşadıkları yerleşim bölgesinde yaşadığı sorunların tespitine yönelik hazırlanan sorudan elde edilen sonuçlara göre, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanların % 17'si, Aqua Manors'ta oturanların % 13'ü konutun m² olarak yetersiz olduğunu, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanların %23'ü, Aqua Manors'ta oturanların % 13'ü konutun şehir merkezinden uzak olduğunu, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanların % 23'ü, Aqua Manors'ta oturanların % 33'ü sosyal tesislerin yetersiz olduğunu, Zekeriyaköy Evleri'nde ve Aqua Manors'ta oturanların % 27'si, teknik donanım hataları olduğunu, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanların % 10'u, Aqua Manors'ta oturanların % 14'ü konutun işlevsel açıdan kullanışsız olduğunu belirtmişlerdir (Şekil 5.37).



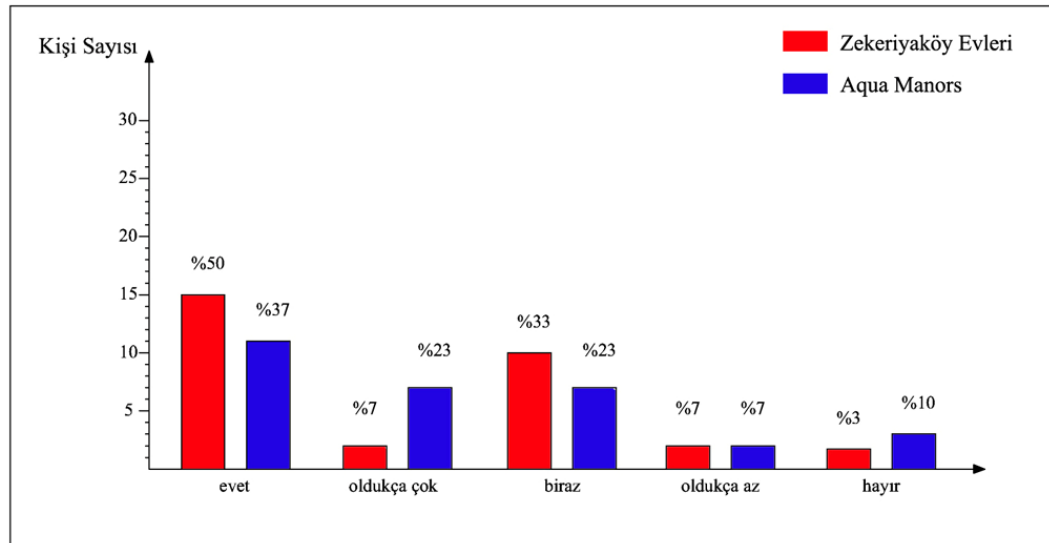
Şekil 5.37 Ankete katılanların konut ve konut alanı içinde yaşadığı sorunlar

“Konut alanının tüm gereksinimlere cevap verebilecek büyüklükte olduğunu düşünüyor musunuz?” sorusuna, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanların % 50'si evet, % 17'si oldukça çok, % 20'si biraz, % 6'sı hayır yanıtını vermiştir. Aqua Manors'ta oturanların verdiği yanıtların oranı ise % 20'si evet, % 17'si oldukça çok, % 20'si biraz, % 37'si oldukça çok az, % 6'sı hayır olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.38).

“Konutların, sosyal tesislerin ve yeşil alanların birbirleriyle olan ilişkilerini ve konut alanı içindeki dağılımını düzenli ve kullanışlı buluyor musunuz?” sorusuna, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanların % 50'si evet, % 7'si oldukça çok, % 33'ü biraz, % 7'si oldukça az, %3'ü hayır yanıtını vermiştir. Aqua Manors'ta oturanların verdiği yanıtların oranı ise % 37'si evet, % 23'ü oldukça çok, % 23'ü biraz, % 7'si oldukça az, % 10'u hayır olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.39).



Şekil 5.38 Ankete katılanların 13. soruya verdiği yanıtların tespiti



Şekil 5.39 Ankete katılanların 14. soruya verdiği yanıtların tespiti

6. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

1980 sonrası Türkiye’de yaşanan politik ve ekonomik gelişmelerle birlikte büyük sermaye gruplarının konut alanlarına yatırım yapması, konut alanlarının farklılaşmasında etkili olmuştur. Konut alanlarının değişimi, Türkiye’nin tek metropolü olarak kabul edilen ve sunduğu ekonomik olanaklarla en fazla nüfusa sahip İstanbul kenti üzerinden incelenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda farklılaşan konut alanlarının özellikle üst ve üst orta gelir grubuna dahil insanlara hitap ettiği gözlenmiştir. Standartların üzerinde bir konut niteliğine sahip konutlar, çeşitli ek hizmet alanlarıyla birlikte mini bir kent kurgusu içinde sunulmaktadır. Bu oluşumlar kent merkezinde değerli arazilerde dışa kapalı, güvenli villa veya apartman blokları şeklinde gelişim göstermiş son yıllarda bu alanların kent merkezi dışına kaydığı gözlenmiştir.

Araştırmalar sonucunda yapılan analizlerde konut alanlarının merkez dışında gelişme nedenleri ,metropol karmaşasından uzaklaşmak, güvenlik kaygısı, özel otomobil kullanımının artması, aynı sosyal sınıfa dahil insanlarla bir arada olma arzusu, imar kararlarının belediyelere devri ve teşvik yasalarının sağladığı imkanlarla büyük şirketlerin bu alanlarda yatırım yapması olarak belirlenmiştir.

İstanbul kent merkezi dışında gelişim gösteren konut alanlarının yer olarak özellikle kentin çevresinde bulunan orman alanları ve su havzalarını seçtiği gözlenmiştir. Gelişim gösteren bölgelerin, Avrupa yakasında Sarıyer, Büyükçekmece, Eyüp, Kemerburgaz ve Göktürk bölgeleri, Anadolu yakasında Beykoz, Ömerli, Çekmeköy ve Riva olduğu gözlenmiştir. Konut alanlarının bu bölgelerde gelişimi inşaat sektörünün hareketliliği ve mimari çeşitliliğin artması açısından olumlu görünse de kentin orman arazilerinin yapılaşmaya açılması yeşil alanların yok olma tehlikesi taşıdığını göstermektedir.

Kent merkezi dışında oluşan konutların, kent merkezinde yer alan konut alanlarında gözlendiği gibi, farklı mimari biçimlerde sunulduğu görülmüştür. Bu mimari biçimler üç grupta toplanmış; ilk grupta sadece villalardan oluşan yerleşmeler, ikinci grupta yüksek katlı apartman bloklarından oluşan yerleşmeler ve üçüncü grupta da her iki biçimin yer aldığı yerleşmeler bulunmaktadır. Bu yerleşmeler içinde gözlenen ortak özellikler konutların farklı plan tipleriyle sunulması ve konutlara hizmet veren sosyal hizmet alanlarıyla donatılmış olmasıdır. İnsanların, konut alanlarını tercih etmesinde bu özelliklerin bir çekim oluşturduğu düşünülmektedir.

Tez kapsamında yapılan inceleme ve analiz sonuçlarının daha iyi değerlendirilmesine olanak

sağlayacağı düşünülerek İstanbul içinde iki örnek konut alanı belirlenmiş ve ayrıntılı olarak incelenmiştir. İstanbul içindeki yerleşimi açısından iki farklı yapıya sahip olmasına dikkat edilerek, biri İstanbul'un Avrupa yakasında orman arazisi içinde konumlanmış olan Zekeriyaköy Evleri ile Anadolu yakasında konumlanmış olan Aqua Manors yerleşmesi örnek alan olarak seçilmiştir. Zekeriyaköy Evleri kentten iyice uzak doğa içinde gelişen yapısıyla, kentin merkez noktalarından uzak ancak yoğun yapılaşma içinde gelişen Aqua Manors yerleşmesinden ayrılmaktadır. Zekeriyaköy bölgesinin ilk konut yerleşmesi olan Zekeriyaköy Evleri çevresinde zamanla aynı özellikte konut yerleşmelerinin geliştiği gözlemlenmiştir. Aqua Manors yerleşmesi ise mevcut yerleşme içinde özellikle gecekondulaşmanın yoğun olduğu Ümraniye bölgesinde, konut biçimlenişiyle çevre konutlardan tamamen farklı bir yapılaşma sergilemektedir.

Yapılan anket sonuçlarından elde edilen verilere göre her iki konut yerleşmesinde de oturmayı tercih edenlerin mühendis, mimar, doktor, sanayici gibi meslek gruplarından oluştuğu, eğitim düzeyi olarak üniversite mezunlarının çoğunlukta olduğu ve bu konutları elde edebilecek gelire sahip oldukları belirlenmiştir.

Daha önceleri, ikincil konutlar, tatil ve dinlenme amaçlı kullanılırken bu alanlarının gelişimiyle sürekli ikamet edilen konutlara dönüşmüştür. Anket sonuçlarına göre her iki konut alanında da kişilerin çoğunluğunun bu konutundan başka konuta sahip olduğu ve şu anda oturmakta olduğu konutu yılın her günü kullandığı saptanmıştır. Daha önce oturdukları konut türünün saptanmasına yönelik sorudan elde edilen sonuçlara göre her iki alanda da daha önce oturulan konut türü ya tek apartman dairesi ya da site içinde bir apartman dairesidir. Tez kapsamında, insanların kent dışındaki konut alanlarını seçmeye iten nedenler arında yer verilen, sıkışık apartman dokusundan uzaklaşmanın yerinde bir değerlendirme olduğu görülmüştür. Konutun merkez dışında yer alması, konutların mimari özelliklerinden daha önemli bir kriter olduğu yine anket çalışmasından elde edilen başka bir sonuçtur. Özel otomobil kullanımının sağladığı ulaşım rahatlığının, bu tür konut alanlarının merkez ile olan ilişkisini kolaylaştırdığı düşünülmektedir.

Güvenlik kaygısının bu alanların tercih edilme nedenleri arasında olduğu düşünüldüğünden insanların kendilerini güvende hissedip hissetmediklerini anlamaya yönelik sorulan anket sorusunda, Zekeriyaköy Evleri'nde oturanlar güvenliğin yeterli olmadığını düşünürken Aqua Manors'ta oturanlar güvenlik hizmetini yeterli bulmuşlardır. Zekeriyaköy Evleri'nde jandarma tarafından sağlanan güvenlik, tüm bölgeye hizmet veren bir güvenlik birimiyken Aqua Manorsta sadece konut alanına yönelik özelleşmiş bir güvenlik sistemi bulunmaktadır.

Zekeriyaköy Evleri'nde insanların konutlarında ayrıca güvenlik sistemleri kurdukları gözlemlenmiştir.

Yüksek gelir grubunun alım gücüne göre üretilen konutlar, standartların üzerinde, büyük metrekarelere sahip planlama ve pahalı malzeme kullanımı nedeniyle yüksek fiyatlara satılmaktadır. Ancak anket sonuçlarından da elde edilen bulgulara göre kişiler, konutlarına taşındıktan sonra mimari planlarda değişiklik yapma ihtiyacı duymuşlardır. Mimari kaliteyle konutların maddi değeri arasında paralellik gözlenmezken bu tür alanlara yatırım yapan şirketlerin rant sağlama amacının nitelikli konut sunumunun önüne geçtiği düşünülmektedir.

Zekeriyaköy Evleri sağladığı ek sosyal tesisler ve yerleşim özellikleri açısından Aqua Manors'a göre konut sakinlerine daha fazla olanaklar sunduğu gözlenmiştir. Aqua Manors'ta sunulan ek hizmetlerin yetersiz olduğu gözlenmiş, projeleri arasında olanakların arttırılması yer alsada konut alanında ek tesislerin kurulması için yeterli alan bulunmamaktadır. Ayrıca Aqua Manors evlerinin çevrede gelişen diğer konutlardan tamamen farklı olması konutun çevresi ile olan ilişkisi açısından olumsuz bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Kent merkezi dışında gelişen konut alanlarının sadece yüksek gelir grubuna sahip insanlara yönelik gelişimi, sınıfsal ayrışmanın mekansal düzeyde belirgin hale gelmesine neden olduğu düşünülmektedir. Bu ayrışmanın bu tür konut alanlarının sayısının artmasıyla toplumsal yaşantıda sorunlar yaratacağı tahmin edilmektedir. Bu sorunların neler olacağı, ne gibi sonuçlar vereceği ve kentin yapılanmasını nasıl etkileyeceği, ileriki yıllarda bu alanda yapılacak araştırmalarla daha net olarak görüleceği düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Ahmet, S. K., (2001), Tüketim Kültürünün Konut Üzerinde Etkisi: 1980 sonrası Türkiye’de Konut Mimarlığı Üzerine Bir Çalışma, Yüksek Lisans Tezi, O.D.T.Ü. Ankara.
- Aksoylu, S., (2003), Türkiye’de Modernleşme Politikaları ve İmar Uygulamaları, *Arredamento Mimarlık*, 10:116-123.
- Atabarut, M., (1989), Kuruçeşme-Sarıyer Arasında 1980 Sonrası Yapılan Villa Siteler, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Balamir, M., (1996), Türkiye’de “Apartkentlerin” Oluşumu, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 335-344.
- Bali, N. B., (2002), Tarz-ı Hayattan Life Style’ a, Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar, İletişim, İstanbul.
- Bilgin, İ., (1990), Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Bilgin, İ., (1996), Anadolu’da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 472-490.
- Bilgin, İ., (1998), Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ., (2001), Modern Bir Yerleş(tir)me Projesi Olarak Toplu Konut, *Domus*, 11: 51-5.
- Blakely, E.J., (1997), *Architecture of Fear*, Princeton Architectural Press, New York.
- Çoban, F., (2004), Villa Nüfusu 100 Bini Aştı, *Capital Dergisi*, 12: 85-93.
- Dumankaya, H., (2002), Çekmeköy Evleri, *Adres*, 51: 66-67.
- Ekinci, O., (1994), İstanbul’u Sarsan On Yıl, Anahtar Kitapları, İstanbul.
- Ekinci, O., (2004), İstanbul’un İslambol On Yılı, Anahtar Kitapları, İstanbul.
- Enginöz, Y.K., (2005), İdeal Konutu Tasarlamak, *XXI*, 34: 54-59.
- Enlil, Z.M., (2003), 1980 Sonrası İstanbul’da Toplumsal Ayrışmanın İzdüşümleri, *Mimarist*, 8:84-89.
- Ersoy, Z.A., (2003) Barınma Arketipleri ve Bir Simge Olarak “Ev”, *Arredamento Mimarlık*, 01: 124-128.
- Eryıldız, S., (1995), Konut Sorunu ve Toplu Konut Çözümleri, *Mimarlık*, 261: 18-35.
- Görgülü, T., (2003), İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları, *Mimarist*, 1:50-56.
- Güvenç, M., Işık, O., (1996), İstanbul’u Okumak: Statü-Konut Mülkiyet Farklılaşmasına İlişkin Bir Çözümleme Denemesi, *Toplum Bilim*, 71: 6-60.
- Hilberseimer, L., (2002), Metropol, *Arredamento Mimarlık*, 7/8: 88.
- İnal, Ç.T., (2002), 1980 Sonrasında Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut

- Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- İnal, Ç.T., Gezici, F., (2003), Lüks Konut Alanları İstanbul'da Çeperleri Seçti, Mimarist, 4:114-117.
- İnsel, A. (1999), Yaşam Alanlarımıza Sahip Çıkmak, Birikim, 123: 23-25.
- Kardeş, U. T., (1998), İstanbul'un Kentsel Gelişme Sistemi İçinde Konut Alanları Dağılımının İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Kazmaoğlu, A., (2001), Yeni Gelişme Alanlarında Kentsel ve Mimari Tasarım Alışkanlıkları "Towncenter", Arredamento Mimarlık, 9:116-119.
- Kazmaoğlu, A., (1998), Yerleşme Vahaları, Arredamento Mimarlık, 03: 88-90.
- Kazmaoğlu, A., (200), Yeni Gelişim Alanlarında Kentsel Mekan ve Mimari Tasarım, Arredamento Mimarlık, 09: 116-119.
- Kazmaoğlu, A., (2003), Kapalı Siteler ve Kentsel Yalıtım, Arredamento Mimarlık, 7/8: 75-76.
- Kent ve Ulaştırma Planlaması Alt Komisyonu, Kent ve Ulaştırma Planlaması Raporu, 3 Ocak 2002, İstanbul.
- Keyder, Ç., (2000), İstanbul Küresel ile Yerel arasında, Metis Yayınları, İstanbul.
- Kuşhan, Ö., (2001), 1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri ,Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Marulyalı, Y., (1991), İstanbul'da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- O.D.T.Ü. Ekonomi Topluluğu, Boğaziçi Üniversitesi Sosyal Bilimler Kulübü, (2004), "Türkiye Üniversite Öğrencileri İktisat Kongresi, 4-6 Mart 2004, Ankara.
- Öncü, A., (1999), "İdealinizdeki Ev", Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı, Birikim, 123: 26-34.
- Özlem Ö., (2002), Kentsel ve Sosyal Dönüşümün Göstergesi Olarak İstanbul'da Konut Biçimlerinin Dönüşümü, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Özüekren, A.Ş., (1996), Kooperatifler ve Konut Üretimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 355-365.
- Radikal Gazetesi, İdeal Ev Eki, 11.06.1999
- Radikal Gazetesi, İdeal Ev Eki, 05.05.2000
- Rapaport, A., (1982), The Meaning of the Built Environment, Sage Publications, U.S.A.
- Sağlar, N., (2001), İstanbul'da İmar Faaliyetleri ve 1980 Sonrası Gelişen Konut Toplulukları, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Saygıcı, H.S., (2004), Üst Gelir Grubuna Yönelik Tasarlanan Konut Alanlarının Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Sey, Y., (1998), Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

- Sönmez, M., (1992), 1980'lerden 1990'lara Dışa Açılan Türkiye Kapitalizmi, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
- Sönmez, M., (1996), 1980'den 2000'e değişim İstanbul'un İki Yüzü, Arkadaş Yayınevi, Ankara.
- Süer, D., Sayar Y.Y., (2000), Küresel Sermayenin Yeni Tüketim Mekanları Lüks Konut Siteleri, Mimarlık ve Tüketim, Boyut Yayın Grubu, İstanbul, 39-66.
- Saylan, G., (1995), Değişim, Küreselleşme ve Devletin Yeni İşlevi, İmge Kitabevi, Ankara.
- Şenyapılı, T., (2003), Kapalı Yerleşmeler, Kapalı Banliyöler, Kapalı Siteler, Arredamento Mimarlık, 7/8: 56-61.
- Tanyeli, U., (1998), Yeni Topluma Yeni Konut, Üç Kuşak Cumhuriyet, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 139-145.
- Tanyeli, U., (2004), İstanbul 1900-2000 Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak, Akın Nalça Yayınları, İstanbul.
- Tapan, M., (1996), Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 366-378.
- Tekeli, D., (2003), Kapalı Yerleşmeler Üzerine, Arredamento Mimarlık, 7/8: 77.
- Tekeli, İ., (2001), Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara.
- TMMOB, Kaçak Yapılaşma ile İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu, TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, 8 Kasım 2004, İstanbul.
- Ülker, E., (1992), İstanbul'da Konut Alanlarının Değişim Süreci Teşvikiye Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Ünal, M., (1979), Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi: İstanbul Örneği, Çevre, 4:72-77
- Yücel, A., (1996), İstanbul'da 19. Yüzyılın Kentsel Konut Biçimleri, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 298-312.

INTERNET KAYNAKLARI

- [1]www.alkent2000.com.tr
- [2]www.arkitera.com
- [3]www.eston.com
- [4]www.gated-communities.de
- [5]www.ibb.gov.tr
- [6]www.istanbul.net.tr
- [7]www.kemercountry.com
- [8]www.optimum-tr.com
- [9]www.sinpaş.com.tr
- [10]www.zekeriyaköykoop.com

EKLER

ANKET FORMU

1-Mesleğiniz?

2-Öğrenim durumunuz?

- ilkokul
- ortaokul
- lise
- üniversite

3-Konutun mülkiyet durumu nedir?

- kendinize ait
- kiracı

4-Şu anda oturmakta olduğunuz konuttan başka bir konutunuz var mı?

- evet var
- hayır yok

5-Şu an oturmakta olduğunuz konutu hangi sıklıkta kullanıyorsunuz?

- yılın her günü
- hafta sonu ve tatillerde

6-Şu anda oturmakta olduğunuz konuttan önce hangi konut türünde oturmaktaydınız?

- tek bloktan oluşan bir apartman dairesinde
- site içinde birçok bloğun yer aldığı bir apartman dairesinde
- site içinde yer alan bir villada
- residence

7-Konutunuzu seçerken sizi etkileyen en önemli kriter ne olmuştur?

- Konutun kent merkezi dışında yer alması
- Konutun mimari özellikleri
- Konutun fiyatı

8-Konut alanı içinde yer alan sosyal tesisleri hangi sıklıkta kullanıyorsunuz?

- Her gün
- Sadece hafta sonları
- Bazen
- Hiçbir zaman kullanmıyorum

9-Konut alanı içinde sağlanan güvenlik sisteminin yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

- evet
- hayır

10-Konutunuzun kent merkezi dışında yer alması kent merkezi ile olan ilişkinizi olumsuz yönde etkiliyor mu?

- evet
- hayır

11-Konutunuz satın aldıktan sonra mimari planda değişiklik yapma ihtiyacı duydunuz mu?

- evet
- hayır

12-Konutunuzda günlük hayatınızı zorlaştıran sorunlar nelerdir?

- m² olarak yetersiz
- otopark
- şehir merkezine olan uzaklık
- sosyal tesislerin yetersizliği
- teknik donanım hataları
- mimari planların işlevsel açıdan kullanışsız olması

13-Konut alanının tüm gereksinimlere cevap verebilecek büyüklükte olduğunu düşünüyor musunuz?

- evet oldukça çok
- biraz
- oldukça az
- hayır

14-Konutların, sosyal tesislerin ve yeşil alanların birbirleriyle olan ilişkilerini ve konut alanı içindeki dağılımını düzenli ve kullanışlı buluyor musunuz?

- evet
- oldukça çok
- biraz
- oldukça az
- hayır

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	14.02.1979	
Doğum yeri	Bornova	
Lise	1992-1995	Söke Lisesi
Lisans	1996-2001	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2002-	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimari Tasarım Anabilim Dalı

Çalıştığı kurumlar

2003-2004	İzgin Mimarlık Dekorasyon Ltd. Şti.
2004-Devam ediyor	Geyran Mimarlık Atölyesi Ltd. Şti.

