

**T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**



**BOSPHORUS CITY PROJESİNİN TASARIM KRİTERLERİ
AÇISINDAN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ecem KIRLAR

**Mimarlık Ana Bilim Dalı
Mimarlık Programı**

KASIM, 2022

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



BOSPHORUS CITY PROJESİNİN TASARIM KRİTERLERİ
AÇISINDAN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ecem KIRLAR
(Y1913.050039)

Mimarlık Ana Bilim Dalı
Mimarlık Programı

Tez Danışmanı: Prof.Dr. Yusuf GÜRÇİNAR

KASIM, 2022

ONAY FORMU

ONUR SÖZÜ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “Bosphorus City Projesinin Tasarım Kriterleri Açısından İncelenmesi” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.

Ecem KIRLAR

ÖNSÖZ

Çalışma sürecim boyunca, yoğun çalışma temposuna rağmen zaman ayırıp değerli bilgi birikimini benimle paylaşan, bahsettiği her cümlede hayatıma katmış olduğu bilgi ve değeri asla unutmayacağım, hayran olduğum saygı değer danışman hocam; Prof. Dr. Yusuf GÜRÇİNAR'a sonsuz teşekkür ederim.

Çalışma kapsamında incelenen Bosphorus City projesinin mimari proje tasarım grubunda yer alan sayın Mimar Burak KARACA'ya ve Bosphorus City yönetimine katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Eğitim hayatım boyunca benden yardımlarını asla esirgemeyen, her koşulda yanımda olan, tüm zorluklarda bana destek olan sevgili ailem Gündüz KIRLAR ve Hülya KIRLAR'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Kasım,2022

Ecem KIRLAR

BOSPHORUS CITY PROJESİNİN TASARIM KRİTERLERİ AÇISINDAN İNCELENMESİ

ÖZET

Kent; doğan, büyüyen, yaşayan canlı bir varlıktır. Zaman içinde sürekli değişim ve gelişim göstermektedir. Yaşanılan dönem içinde meydana gelen önemli olaylardan etkilenmekte ve ona göre şeklini almaktadır. Sanayi Devrimi'nden sonra yaşanılan; kırsal alandan kentsel alana doğru olan yoğun göç, kentsel alandaki nüfus sayısını arttırmış, oluşan konut yetersizliği sağlıklı mekânların meydana gelmesine sebep olmuştur. İnsanlar, daha yaşanılabilir bir çevre için çözümler bulmaya çalışmış toplu konutların ilk temelleri atılmaya başlanmıştır. Toplu konut kavramı Sanayi Devrimi'nden itibaren zaman içinde sürekli değişerek ve gelişerek günümüze kadar gelmiştir.

Toplu konut konusunda daha önce yapılan çalışmalar analiz edildiğinde, günümüzde giderek artan bir şekilde yapılmaya başlanan, literatürde “.. muhteşem, çok ilginç, kitsch ..” vb. terimlerle tanımlanan “Temalı Toplu Konut” projelerinin yeteri kadar incelenmediği tespit edildi. Bu çalışmada da literatüre katkı sağlayabilmek adına ülkemizde yapılan ilk temalı toplu konut projesi olan Bosphorus City projesi 2010 yılında Toplu Konut İdaresi için ODTÜ MATPUM'un hazırladığı kriterler baz alınarak değerlendirildi ve önerilerde bulunuldu. Bu çalışma sonucunda yeni yapılacak olan toplu konut projelerine tasarım aşamalarında fikir verebilecek bir kaynak oluşturulması hedeflendi

Anahtar Kelimeler: Toplu konut, site, Bosphorus City, konsept, temalı proje

EXAMINATION OF THE BOSPHORUS CITY PROJECT IN TERMS OF DESIGN CRITERIA

ABSTRACT

City; It is a living creature that is born, grows and lives. It constantly changes and evolves over time. It is affected by the important events that occurred in the period and takes its shape accordingly. Intensive migration from rural to urban areas, which occurred after the Industrial Revolution, increased the number of population in the urban area, and the resulting lack of housing has led to the emergence of unhealthy spaces. People tried to find solutions for a more livable environment and the first foundations of mass housing started to be laid. The concept of mass housing has changed, developed and taken its present form over time since the Industrial Revolution.

When the previous studies on mass housing are analyzed, it's found that the 'Themed Mass Housing' has insufficiently investigated, as defined in literature increasingly as “.. gorgeous, very interesting, kitsch ..” etc. It has been determined that the "Themed Mass Housing" projects, which are defined by these terms, have not been adequately examined. In this study, in order to contribute to the literature, the Bosphorus City project, which is the first themed mass housing project in our country, was evaluated and suggestions were made based on the criteria prepared by METU MATPUM for the Housing Development Administration in 2010. As a result of this study, it was aimed to create an academic resource that can give ideas during the design stages of the new mass housing projects.

Keywords: Mass housing, site, Bosphorus City, concept project

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ONUR SÖZÜ	i
ÖNSÖZ.....	iii
ÖZET.....	v
ABSTRACT	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
ÇİZELGELER LİSTESİ.....	xv
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xvii
I. GİRİŞ	1
A. Çalışmanın Konusu.....	1
B. Konu ile İlgili Daha Önce Yapılan Çalışmalar.....	2
C. Çalışmanın Amacı, Hedefi, Kapsamı ve Önemi.....	5
D. Çalışmanın Yöntemi	7
E. Kavramlar ve Tanımlar.....	8
II. TOPLU KONUTLARIN TARİHSEL GELİŞİMİ	11
A. 1760-1923	11
1. Avrupa.....	11
2. Türkiye	18
B. 1923 – 1940	27
1. Avrupa.....	27
2. Türkiye.....	29

C. 1940 – 1960	35
1. Avrupa.....	35
2. Türkiye	40
D. 1960 – 1980	43
1. Avrupa.....	43
2. Türkiye	45
E. 1980-2000	48
1. Avrupa.....	48
2. Türkiye	49
F. 2000 – 2022	56
1. Avrupa.....	56
2. Türkiye	56
G. Bölüm Sonu Değerlendirme	63
III. BOSPHORUS CITY PROJESİ	67
A. Bosphorus City Konumu ve Çevresi Halkalı - Atakent Mahallesi	67
B. Halkalı – Atakent Mahallesi Tarihsel Gelişimi	68
C. Bosphorus City Tasarım Kararları ve Plan Analizleri	70
1. Vaziyet Planının İncelenmesi.....	72
2. Ortaköy Kompleksi (Ortaköy Arena)	77
3. Yay Blok – 1 (Erguvan Evleri)	84
4. Teras Evler – 1 (Saraybahçe Evleri)	88
5. Döner Kule – 1 (Yeditepe Kuleleri).....	93
6. Yalı Apartmanları	97
7. Boğaziçi Yalısı	101
D. MATPUM’a Göre Projenin Değerlendirilmesi	110
1. Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları.....	120

2. Toplu Konutlarda Bina Tasarımları için Örüntü/Kalıp/Standartları.....	125
E. Bölüm Sonu Değerlendirme	132
IV. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	135
A. Öneriler	140
V. KAYNAKÇA	141
ÖZGEÇMİŞ.....	151

KISALTMALAR LİSTESİ

- FIFA** : Uluslararası Birlik Futbolu Federasyonu (Fédération Internationale de Football Association)
- IAAF** : Dünya Atletizm Birliği (World Athletics)
- IOC** : Uluslararası Olimpiyat Komitesi (International Olympic Committee)
- MATPUM** : Mimarlık, Araştırma, Tasarım, Planlama ve Uygulama Merkezi
- METU** : Middle East Technical University
- ODTÜ** : Orta Doğu Teknik Üniversitesi
- TDK** : Türk Dil Kurumu
- TOKİ** : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
- UNDP** : Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı

ÇİZELGELER LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 1.	1760 – 1923 Yılları Arasında Avrupa’da Toplu Konut Gelişimi	26
Çizelge 2.	1760 – 1923 Yılları Arasında Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi	27
Çizelge 3.	1923- 1940 Yılları Arasında Avrupa’da Toplu Konut Gelişimi.....	34
Çizelge 4.	1923 – 1940 Yılları Arasında Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi	35
Çizelge 5.	1940- 1960 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi.....	42
Çizelge 6.	1960- 1980 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi.....	47
Çizelge 7.	1980- 2000 Yılları Arasında Avrupa’da Toplu Konut Gelişimi.....	55
Çizelge 8.	1980- 2000 Yılları Arasında Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi	55
Çizelge 9.	2000- 2022 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi.....	63
Çizelge 10.	Toplu Konut Gelişiminin Avrupa ve Türkiye Özelinde Karşılaştırılması	63
Çizelge 11.	Atakent Mahallesi’nin Kronolojik Değişimi	68
Çizelge 12.	Bosphorus City Projesinde Konutlar Listesi.....	75
Çizelge 13.	Apartman Girişlerinin Özelliklerinin Karşılaştırılması	126
Çizelge 14.	Apartman Ortak Alanlarında Dolaşımın Karşılaştırılması	126
Çizelge 15.	Toplu Konutlarda Balkon, Teras ve Korkuluklar Yapılar Arası Karşılaştırma	128
Çizelge 16.	Yatak Odalarının Karşılaştırılması	129
Çizelge 17.	Mutfakların Karşılaştırılması.....	130
Çizelge 18.	Banyo – Tuvaletlerin Karşılaştırılması	132

- Çizelge 19. Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları.... 132
- Çizelge 20. Toplu Konutlarda Bina Tasarımı için Örüntü/Kalıp/Standartları 133

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.	Sırt Sırta Evlerin Planı, Kesiti ve Perspektifleri	14
Şekil 2.	Sırt Sırta Ev Görselleri	14
Şekil 3.	Tony Garnier Tasarımı Endüstri Kenti.....	16
Şekil 4.	Ebenezer Howard Tasarımı Bahçeşehir Planı (Tuncel ve İlerisoy, 2016)	17
Şekil 5.	Radburn Yerleşimi (Ünüböl, 2014).....	18
Şekil 6.	İstanbul Panoraması (Foto : J.Roberson and F. Beato, 1857)	18
Şekil 7.	Darülfünun Binası (Mimar: Fossati Kardeşler, 1846).....	19
Şekil 8.	İstiklal Caddesi	20
Şekil 9.	Surp Agop Akaretleri'ne Ait Tıp Konut Planları	20
Şekil 10.	Surp Agop Akaretleri (Mimar: Aram Tahtacıyan).....	21
Şekil 11.	Galata çevresindeki apartmanlar	22
Şekil 12.	Botter Apartmanı (Mimar: R. D'Arconco, 19.yy)	23
Şekil 13.	Harikzedegan Konut Blokları.....	24
Şekil 14.	Harikzedegan Konut Blokları, Kat Planı.....	24
Şekil 15.	Harikzedegan Konut Blokları, Çatı Katından Bir Görünüm	24
Şekil 16.	Harizedegan Konut Blokları, İç Avludan Bir Görünüm	25
Şekil 17.	Guisse Sitesi, İç Avludan Bir Görünüm.....	25
Şekil 18.	II. Vakıf Apartmanı (Mimar Kemaleddin, 1928).....	30
Şekil 19.	Ankara Planı, Hermann Jansen.....	31
Şekil 20.	Erken Cumhuriyet Dönemi'nde İstanbul'dan Apartman Örnekleri (Kaynak: Arkitekt Dergisi).....	32

Şekil 21. Prost Planı.....	33
Şekil 22. Erken Cumhuriyet Dönemi Köy Tasarımları (Kaynak: Arkitekt Dergisi ve Sey,1998).....	34
Şekil 23. Roehampton yerleşimi (Bozyokuş, 2019).....	36
Şekil 24. Alton (Roehampton) Yerleşim Yapıları (Bozyokuş,2019).....	36
Şekil 25. Park Hill Flats Projesi (Bozyokuş, 2019).....	37
Şekil 26. Marsilya Unité d' Habitation (Bozyokuş, 2019).....	38
Şekil 27. Unité d' Habitation Proje Kesiti.....	39
Şekil 28. Atakent Mahallesi Konum.....	67
Şekil 29. Bosphorus City Görüntüsü.....	70
Şekil 30. Bosphorus City Uydu Görüntüsü.....	72
Şekil 31. Bosphorus City Vaziyet Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	72
Şekil 32. Bosphorus City Renklendirilmiş Vaziyet Planı.....	73
Şekil 33. Arazi Kesiti (Kaynak: Evrenol Architects).....	73
Şekil 34. Ortaköy Kompleksi Vaziyet Planında Yeri.....	77
Şekil 35. Ortaköy Kompleksi.....	77
Şekil 36. . Ortaköy Kompleksi Çarşısı.....	78
Şekil 37. Ortaköy Kompleksi.....	78
Şekil 38. Ortaköy Kompleksi Bodrum Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	79
Şekil 39. Ortaköy Kompleksi Kat Alanları Diyagram.....	80
Şekil 40. Ortaköy Kompleksi Birinci Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	81
Şekil 41. Ortaköy Kompleksi Birinci Kat 2+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	82
Şekil 42. Ortaköy Kompleksi Birinci Kat Stüdyo Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	83
Şekil 43. Ortaköy Kompleksi Cephe Görseli.....	83
Şekil 44. Yay Blok - 1 Vaziyet Planında Yeri.....	84

Şekil 45. Yay Blok - 1 Görsel.....	84
Şekil 46. Yay Blok – 1 1,2,3,4 ve 5. Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	85
Şekil 47. Yay Blok – 1 3+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)	86
Şekil 48. Yay Blok – 1 Görsel	87
Şekil 49. Yay Blok – 1 Görsel	87
Şekil 50. Teras Evler - 1 Vaziyet Planında Yeri.....	88
Şekil 51. Teras Evler - 1 Görsel.....	88
Şekil 52. Teras Evler – 1 Kütle.....	89
Şekil 53. Teras Evler – 1.....	89
Şekil 54. Teras Evler – 1 2. Kat Planı.....	90
Şekil 55. Teras Evler – 1 3+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	90
Şekil 56. Teras Evler Görsel	91
Şekil 57. Teras Evler Görsel	92
Şekil 58. Döner Kule - 1 Vaziyet Planında Yeri.....	93
Şekil 59. Döner Kule - 1 Görseller	93
Şekil 60. Döner Kule - 1 16.Kat Planı	94
Şekil 61. Döner Kule - 1 Havuzlu 2+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)..	95
Şekil 62. Döner Kule - 1 Görsel	96
Şekil 63. Yalı Apartman - 1 Vaziyet Planında Yeri	97
Şekil 64. Yalı Apartman - 1 Ön Cephe Görseli	97
Şekil 65. Yalı Apartman - 1 Ön Cephe Görseli	98
Şekil 66. Yalı Apartman - 1 Bodrum Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	99
Şekil 67. Yalı Apartmanı Zemin Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	99
Şekil 68. Yalı Apartmanı Birinci Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	100
Şekil 69. Yalı Apartmanı Görsel.....	101
Şekil 70. Boğaziçi Yalısı Vaziyet Planında Yerleşimleri	101

Şekil 71. Bodrum Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	103
Şekil 72. Zemin Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects).....	104
Şekil 73. Giriş Cephesi Rüzgarlık.....	104
Şekil 74. Mutfak Görselleri.....	105
Şekil 75. Merdiven Görsel	105
Şekil 76. Salon Görsel.....	106
Şekil 77. Birinci Kat Planı (Kaynak: Evrenol Architects).....	107
Şekil 78. Boğaziçi Yalısı Ön Cephe Görseli.....	108
Şekil 79. Boğaziçi Yalısı Arka Cephe Görseli.....	108
Şekil 80. Dış Cephe Kaplaması	109
Şekil 81. Geniş Saçak	109
Şekil 82. Giyotin Pencere	109
Şekil 83. Bosphorus City Köprü	122
Şekil 84. Bosphorus City Peyzaj (sinpas.com, 2022)	123
Şekil 85. Bosphorus City Kanlıca Restaurant.....	124
Şekil 86. Vaziyet Planı Araç Yolu.....	124
Şekil 87. Site içi yürüyüş yolları.....	125
Şekil 88. Koridor genişliği ve dönüş alanı (MATPUM,2010).....	127
Şekil 89. Balkonlarda uygun ölçü (MATPUM, 2010).....	127
Şekil 90. Kapatılabilir balkon (MATPUM,2010).....	128
Şekil 91. Mutfak Tasarımında Soğutucu – Eviye – Ocak Üçgeni (MATPUM,2010).....	130
Şekil 92. Engelliler için mutfak manevra alanı (MATPUM,2010)	131

I. GİRİŞ

Kent canlı bir organizmadır. Zaman içinde sürekli değişim ve gelişim göstermiştir. Yaşanan dönemlerdeki kırılma anlarından etkilenmiş ve ona göre şekil almıştır. Dünya genelinde yaşanan bu kırılma anları arasında Sanayi Devrimi, I ve II. Dünya Savaşı gibi önemli olayları sayabiliriz. Bu olaylar, her alanı olduğu gibi kent ve mimariyi de doğrudan etkilemiştir.

Sanayi Devrimi'nin yaşandığı zaman dilimlerinde Avrupa'da şehirlere göçen, aynı zamanda işçi olarak çalışan kişilerin barınma sorunları ortaya çıkmıştır. Bu sorunu çözmek için ilk zamanlarda şehirlerin çevresinde bulunan mevcut binalardaki avluları, çatı katları veya merdiven altlarını kullanmaya başlamışlardır (Batur, 1978). Fakat göçle birlikte artan nüfusun neden olduğu, kentte meydana gelen estetikten uzak olumsuz görüntü, sürekli eleştiri konusu olmuştur. Bununla birlikte işçilerin içinde bulunduğu barınma şartları ve oldukça sağlıksız yapılar yine eleştirilerin odağında yer almıştır. Olumsuzlukların çözümüne yönelik bazı araştırmacıların yaklaşımları da o dönemlerde ortaya çıkmaya başlamıştır (Giedion, 1967).

Çözüm bulmak amacıyla o dönemlerden günümüze kadar gelen toplu konut uygulamaları; mimarlıkta sanayileşme hareketinin bir yansımasıdır. Toplu konut, o dönemlerde artan işçi nüfusunun barınma ihtiyacına çözüm aranması sonucu ortaya çıkmıştır (Rowe, 1993). Bu ihtiyaç; günümüzde şehirlerin kontrolsüz büyümesiyle ortaya çıkan problemlerin başında ve bir "barınma sorunu" olarak önemini hâlâ korumaktadır.

A. Çalışmanın Konusu

Barınma sorununa çözüm olması amacıyla tüm kentlerimizde çok fazla toplu konut projesi yapılmıştır. Nüfus artışı ve hızlı kentleşmeyle orantılı olarak gelecekte de yapılmaya devam edeceğinden toplu konut yapımının güncelliğini uzunca süre koruyacağı anlaşılmaktadır. Bu çalışmanın konusu, kullanıcıların

sosyokültürel ve ekonomik yapılarına göre çok farklı özelliklerle gerçekleştirilen, ülkemizin ilk temalı konut projesi Bosphorus City Projesi'nin incelenmesidir.

B. Konu ile İlgili Daha Önce Yapılan Çalışmalar

Toplu konut konusunda üniversiteler arası kurulun tez kayıtlarında bugüne kadar yayımlanmış 196 tane yüksek lisans tezi, 27 tane doktora tezi; Google akademik arama motorunda toplu konut anahtar kelimesi ile sorgulamada Türkçe yayımlanmış 35.200 makale tespit edilmiştir. Mass housing, -article ve -thesis anahtar kelimeleri ile sorgulamada ise Google Scholar'a kayıtlı 2.680.000 çeşitli yayın tespit edilmiştir. Bu tez kapsamında tüm bu çalışmaları incelemek mümkün olmayacağı için 21. yüzyılın ilk çeyreğinde yapılmış çalışmalardan bazı örnekler aşağıda ele alınmıştır:

(Kuşhan, 2001), *“1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grupları İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri”* adlı çalışmada, 1950'lerden itibaren artan konut açığını karşılamak için uygulanmış konut politikaları özetlenmiş ve kentleşme hızının sonucunda oluşan konut açığı ve bu açığın karşılanması için kullanılan konut üretim sistemlerinden bahsedilmiştir. Konut üretim sistemleri dört başlığa ayrılmıştır. Bunlar “Toplu Konut Üretimi, Yap-Satçı (Spekülatif) Konut Üretimi, İlegal Yapılaşma ve Apartmanın Gelişimi”dir. İstanbul'da 1980 yılının sonundan itibaren inşa edilmiş altı dışa kapalı konut sitesi örnek olarak seçilmiş ve bu konut sitelerine ait 30 adet konut biriminin fiziksel analizi yapılmıştır. Site yönetimlerinden elde edilen bilgilerle birlikte analiz sonuçları da karşılaştırılmalı olarak ortaya konulmuştur.

(Candaş, 2007), *“İstanbul'da Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Tasarımında Güvenlik Konusunun İrdelenmesi”* adlı çalışmada, İstanbul'da 1980 sonrasında inşa edilen dışa kapalı konut sitelerinin güvenlik açısından tasarımlarının incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu çalışma doğrultusunda şehir merkezinde 5, şehir dışında 7 adet olmak üzere çeşitli büyüklüklerde toplam 12 adet site incelenmiştir. Bu sitelerin tümü Avrupa yakasındadır. Seçilen dışa kapalı konut siteleri, altmışlı yıllardan itibaren Amerika ve İngiltere'de, öncelikle Jacobs, daha sonra Newman tarafından oluşturulan, Coleman, Cooper ve Colquhoun tarafından geliştirilen, güvenli konut yerleşimleri için gerekli fiziksel tasarım kriterleri ile değerlendirilmiştir. Ayrıca güvenli çevrelerin tasarımında

kullanılacak kriterlerin bir program hâline getirilmesi ile oluşan “Çevresel Tasarım ile Suçu Önleme Programı (CPTED-Crime Prevention Through Environmental Design) da incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

(Aktan, 2008), “*OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin Toplu Konut Gelişimi İçindeki Yeri*” adlı çalışmada, konut sorunu genel olarak ele alınmış, toplu konut kavramı ve gelişimi OR-AN Konut Yerleşkesi'yle beraber incelenmiştir. Ülkemizde gerçekleştirilen ilk özel toplu konut projesi, OR-AN Konut projesi Dünya'dan ve Türkiye'den örnek projelerle karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

(Orhan, 2008), “*Toplu Konutlarda Kullanım Aşaması Kalite Değerlendirmesi-Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması*” adlı çalışmada, Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması üzerinde kullanıcı değerlendirmesi yapılmıştır. Bu bağlamda; anket yardımıyla, kullanımda karşılaşılan sorunlar ve bunlara istinaden yapılan değişikliklere yönelik bir çalışma yapılmıştır. Ayrıca toplu konut inşaatlarında gözlemlenen düşük kalitenin neden olduğu problemlerin hane halkı üzerinde yarattığı olumsuz etkiler değerlendirilmiştir.

(Aksoğan, 2009), “*İstanbul İli, Anadolu Yakasında Son 10 Yılda Üretilen Toplu Konut Yerleşimlerinin Değerlendirilmesi*” adlı çalışmada, 2003 yılından sonra İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki farklı firmalar tarafından tasarımı yapılmış 100 adet toplu konut yerleşkesi incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

(Yetkin, 2009), “*Toplu Konut Uygulamalarındaki Fiziksel Mekan Özelliklerinin İrdelenmesi “Konya Örneği”*” adlı çalışmada, Konya'da T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından üretilmiş olan toplu konut uygulamalarını; toplu konut planlama ilkeleri ve TOKİ planlama ilkeleri kapsamında değerlendirilerek bu ilkeler doğrultusunda toplu konut alanlarında yaşanan sorunların tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda gerçekleştirilen alan çalışmasında; Konya'da TOKİ tarafından üretilmiş olan Selçuk Üniversitesi Toplu Konut Alanı, Selçuklu Toplu Konut Alanı ve Meram 1. Etap Toplu Konut Alanı seçilmiştir. Seçilen toplu konut uygulamalarında değerlendirmeler yapılmıştır.

(Özaslan vd., 2011), “*Postmodernism and consumer culture: Image-production via residential architecture in post-1980s Turkey*” adlı çalışmada

1980'ler sonrası Türk konut sektörü içinde evin gelişimine odaklanılmıştır. İki proje incelenmiştir. Bunlardan ilki olan Kemer Country Projesi için, geleneksel bir Türk mahallesinin yeniden inşasının açık bir örneği olduğu ancak sadece bir yanılısamadan meydana geldiği belirtilmiştir. Kemer Country için İstanbul şehir merkezinin dışında sahte bir geleneksel mahalle yarattığı; ikinci incelenen proje olan Bosphorus City için ise İstanbul'un topografyasının önemli bir bölümünün ve eşsiz mimarisinin şehir dışında yeniden inşası olduğu belirtilmiştir.

(Garip ve Garip, 2015), “*Copying Urban Identity and Pasting it on Residential Architecture: ‘Themes’ For Gated Settlements in Istanbul*” adlı çalışmada İstanbul’da konut çevrelerinde gözlemlenen ve farklı kentsel kimlikleri kopyalayarak birebir uygulayan eğilimin tartışılması ve söz konusu konut yerleşimlerine potansiyel kullanıcıların verdikleri tepkileri anlamak amaçlanmıştır. Bu çerçevede bir araştırma yapılmış ve “Venedik San Marco Meydanı” ve “İstanbul Boğazı”nı kopyalayarak bu mekânlarda yaşamayı vaadeden iki farklı konut yerleşimi (Viaport Venezia ve Bosphorus City) seçilmiştir. Seçilen konut yerleşimleri ile ilgili “mimar” ve “mimar olmayan” potansiyel kullanıcıların değerlendirmeleri ve tercihlerini analiz eden bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Yirmi mimar ve yirmi mimar olmayan katılımcıya, konut yerleşimlerini değerlendirmeleri için bir “görsel değerlendirme testi” uygulanmıştır. Anket uygulaması ile gerçekleştirilen değerlendirme testinde seçilen konut yerleşimlerinin imajları kullanılmıştır.

(Bozyokuş, 2019), “*Ataköy toplu konutlarının tasarım kriterleri açısından değerlendirilmesi*” adlı çalışmada, Türkiye’de yapılan ilk toplu konutlardan biri olan Ataköy yerleşiminin oluşum süreçleri araştırılmış ve etaplar arasındaki tasarım farklılıkları incelenmiştir.

(Bulut, 2019), “*Toplu Konutlarda Eko Yerleşim Özelliklerinin İstanbul Sancaktepe Bölgesi Üzerinden İncelenmesi*” adlı çalışmada, İstanbul ili Sancaktepe bölgesinde yer alan reklam ve pazarlamada çevresel söylemlere sahip toplu konut uygulamalarında eko yerleşim özelliklerinin incelenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda seçilen dört adet toplu konut örneği (Lagün Evleri, Ege Boyu, Resim İstanbul, Aydos Country) çalışmada belirlenen eko yerleşim kriterleri çerçevesinde incelenmiştir. Çalışma sonucunda elde edilen bilgilerle çevresel kaynaklara duyarlı, enerjinin akılcı bir yaklaşımla kullanıldığı, yapı

tasarımlarının gerçekleştirilmesinde tasarımcılara ekolojik yapı yapma duyarlılığına katkı sağlayacağı düşünülmüştür.

(Erden ve Erkartal, 2019), “*Greenwashing in Turkey: Sustainability as an Advertising Strategy in Architecture*” adlı çalışmada beş mimari proje (Vadi İstanbul, Tema İstanbul, Şehrizar Konakları, Bosphorus City, Zorlu Center) sürdürülebilirliğin üç kolu (ekonomik, sosyal ve fiziksel) göz önüne alınarak hazırlanan ölçütler dâhilinde değerlendirilmiştir. İncelenen projelerin hiçbirinde yenilenebilir enerji kaynakları yer almamaktadır. “Zorlu Center” dışında hiçbir projenin sürdürülebilirlik ile ilgili bir girişiminin veya yeşil bina sertifikasının bulunmadığı tespit edilmiştir.

(Akyıldız, 2020), “*Mimarlıkta Kitsch ve Estetik Deneyim: Bosphorus City*” adlı çalışmada; “kitsch” kavramı “Algılanması kolay ve tanıdık yapısal formları, toplum belleğinde bir anlamı olan ve meşrulaşan öğeleri kullanıcıların beğenisine sunar ve biçim kurgusuyla kendini tanımlı kılarak kitlelerin beğenisine hitap eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Kitsch, belli ortamlarda ve tarihsel bağlamlarda üretilmiş, referans veren değerleri bağlamlarından kopararak yeniden üretir, taklit eder ve standartlaştırır. Yazara göre kitsch (Almanca-Türkçe (TDK, 1993) sözlük kitsch'i “İlkel araçlarla ve yollardan duyguları harekete geçirmek isteyen sözde sanat eseri; sanat değeri olmayan değersiz eser, bayağı şey, zevksizlik.” olarak tanımlamaktadır.) yapılı bir çevre olarak adlandırdığı Bosphorus City projesini; “beğeni”, “anlam”, “tüketim kültürü” ve “ideoloji” boyutlarıyla tartışmıştır.

Toplu konut konusunda daha önce yapılan çalışmalar analiz edildiğinde günümüzde giderek artan bir şekilde yapılmaya başlanan, literatürde “.. muhteşem, çok ilginç, kitsch ..” vb. terimlerle tanımlanan “Temalı Toplu Konut” projelerinin yeteri kadar incelenmediği tespit edilmiştir.

C. Çalışmanın Amacı, Hedefi, Kapsamı ve Önemi

Hızlı sanayileşme ve buna bağlı olarak kentleşmenin Türkiye’de etki ettiği en önemli bölge İstanbul olmuştur. Kentleşmeyi en hızlı ve yoğun yaşayan, gün geçtikçe artan nüfusu ile metropol şehir İstanbul, ülkede oluşan konut açığından ve kentleşmeden en büyük payı da almıştır (Kuşhan, 2001).

Oluşan bu konut açığını karşılamada 1980'lerden beri İstanbul'da büyük inşaat firmaları, konut sektörüne yatırım yapmaya ve lüks konut inşa etmeye başlamışlardır. 1980 sonundan sonra da üst gelir grupları için kent içindeki değerli araziler üzerine dışa kapalı ve kontrollü, çarşı ve rekreasyon alanlarını içinde bulunduran konut projeleri inşa etmişlerdir (Kuşhan, 2001). Gün geçtikçe artan dışa kapalı toplu konut projeleri beraberinde projeler arası rekabetin oluşmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda nitelikli ve ilginç tasarım kriterlerine sahip olan projeler, aday kullanıcılar tarafından daha fazla tercih edilmeye başlanmıştır. Çalışmada bu projelerden biri olan Bosphorus City Projesi ele alınmıştır. Bu projenin seçilmesinin sebebi Türkiye'de tasarlanan ilk temalı konut projesi olmasıdır.

Bu konuda tespit edilen yayınlar incelendiğinde şu sonuçlara ulaşılmıştır:

(Özaslan vd., 2011), *“Postmodernism and consumer culture: Image-production via residential architecture in post-1980s Turkey”*

Çalışmada 1980'ler sonrası Türk konut sektörü içinde evin kendi imajına ve yorumlarına odaklanılmıştır. Bosphorus City Projesi postmodern kentsel tasarım açısından incelenmiştir.

(Garip ve Garip, 2015), *“Copying Urban Identity and Pasting it on Residential Architecture: ‘Themes’ For Gated Settlements in Istanbul”*

Bosphorus City Projesi hakkında “mimar” ve “mimar olmayan” potansiyel kullanıcıların değerlendirmeleri ve tercihlerini analiz eden bir çalışma gerçekleştirilmiştir.

(Erden ve Erkartal, 2019), *“Greenwashing in Turkey: Sustainability as an Advertising Strategy in Architecture”*

Çalışmada Bosphorus City Projesi, sürdürülebilirliğin üç kolu (ekonomik, sosyal, fiziksel) göz önüne alınarak hazırlanan ölçütler dâhilinde değerlendirilmiştir.

(Akyıldız, 2020), *“Mimarlıkta Kitsch ve Estetik Deneyim: Bosphorus City”*

Yazar, kitsch yapılı bir çevre olarak adlandırdığı Bosphorus City Projesi'ni, “beğeni”, “anlam”, “tüketim kültürü” ve “ideoloji” boyutlarıyla tartışmıştır.

Çalışmalarda Bosphorus City Projesi'ni; kitsch, postmodernizm, potansiyel kullanıcı değerlendirmeleri ve sürdürülebilirlik açısından ele alındıkları tespit edildi.

Bu çalışmadaki amaç; ülkemizde yapılan ilk temalı konut projesini ODTÜ MATPUM'un hazırladığı "Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi" adlı yayında bulunan kriterleri baz alarak değerlendirmek, önerilerde bulunmak ve yeni yapılacak toplu konut projelerine tasarım aşamalarında fikir verebilecek bir kaynak oluşturmaktır.

Çalışma kapsamının çok geniş olması nedeni ile Bosphorus City Projesi'nde bulunan yapı gruplarından altı farklı tipin incelenmesi ile çalışma sınırlandırıldı.

D. Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın örneklem alanını Küçükçekmece ilçesinde bulunan Bosphorus City Projesi oluşturdu. Çalışma kapsamında teorik olarak benzer konularda yapılmış çalışmalar incelendi. Literatür araştırmasının ardından, örneklem alanda yerinde inceleme ve fotoğraflar çekilerek belgeleme yöntemi ile tespitler yapıldı.

Fotoğraflama yöntemi ile cephe tasarımları incelendi. Kat planları, projenin tasarımını yapan mimari bürodan temin edildi. 2010 yılında Toplu Konut İdaresi için ODTÜ MATPUM'un hazırladığı kriterler Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları, (Kavramlar-Kimlik, İşletim Sistemleri, Nüfus Yoğunluğu/ Konut Yapı Biçimi, Doğal Ekolojik Yapı ve Doğal Peyzaj, Arazi Değerlendirmesi, Peyzaj Kullanımı ve Çevresel Etkiler, Bütüncül Sistem Olarak Açık Alanlar, Doğal Enerji Kaynaklarının Kullanımı, Yaya Merkezli Yollar, Evrensel ve Kapsayıcı Tasarım) ve Toplu Konutlarda Bina Tasarımları için Örüntü/Kalıp/Standartları (Apartmanlara Girişlerin Özellikleri, Apartman Ortak Alanlarında Dolaşım, Sera, Balkon, Teras ve Korkuluklar, Yatak Odaları, Mutfaklar, Banyo-Tuvaletler) baz alınarak seçilen altı konutun değerlendirilmesi yapıldı.

E. Kavramlar ve Tanımlar

Konut:

İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. ikametgâh, mesken, yer. (TDK Sözlük, 2022).

Toplu Yapı (Site):

“...Kentlerde, bir merkezden yönetilen, genellikle güvenliği sağlanmış toplu yerleşim merkezi anlamına gelen ‘site’ ifadesi, belli meslek adamları için yapılmış veya belli amaçlarla kurulmuş konutlar topluluğu, iş merkezi anlamında tanımlanmaktadır. Kanunun 66. Maddesi’ne göre “Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder...” (Kat Mülkiyeti Kanunu, 9. Bölümün 66-74. Maddeleri ve “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”)

Toplu Konut:

Toplu konut; kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı tasdik edilmiş ve inşaatı hazır hâle getirilmiş yerlerde en az iki yüz (200), yeni açılacak ve yüz ölçümü en az on beş (15) hektar olan yerleşme alanlarında inşa edilecek, 750 ila 1000 konutun ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile iş yerlerinin bütünüdür (2487 sayılı yasa, Madde 2.1).

Toplu konut, Türk Dil Kurumu yayını Güncel Türkçe Sözlük’te; “Önceden planlanmış belli bir yerleşim bölgesinde, vatandaşa devletin açtığı kredi yardımları ve katkılarıyla oluşturulan yapılar bütünü.” (TDK sözlüğü, 2022).

Doğan Hasol, “toplu konutu” “Sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimini anlatmakta kullanılan terim.” olarak açıklamıştır (Hasol, 2005).

Kentbilim Terimleri Sözlüğü’ne göre “Konut *birleşkesi*, konut yapım ortaklığı ya da konut bankaları gibi kamusal veya özel kuruluşlar tarafından gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma ihtiyacını karşılayan büyük ölçekteki konutlandırma ve yerleştirim girişimi.” şeklinde tanımlanır (Keleş, 1998).

Toplu Konut Tasarım Kriterleri:

Tasarım sürecinin ilk adımı olan çevre analizi, yerin fiziksel çevre verileri (iklim, topoğrafya, ulaşım ağları gibi) ile tarihsel, sosyal özellikleri (kullanıcı grupların özellikleri, tercih ve beklentileri vb.) hakkında bilgi ve verilerin toplanmaya başlanmasıyla tasarım kriterleri de başlamış olur. Bu doğrultuda projelerde yerleşim kararları verilir ve vaziyet planı şekillenmeye başlar. Yapılan analizler ve hedef kitle doğrultusunda ihtiyaca yönelik tasarımlar için; yerleşim planı, cephe tasarımı (renk, doku, malzeme) ve kat planı özellikleri (kullanıcı kitle hedeflenerek metrekare bilgisi, oda sayısı vb.) belirlenir.

Tema:

Bir tasarımın teması, tasarım sürecinin erken evrelerinde oluşan fikirlerden gelişen ve bu sürecin her aşamasının kontrollü olarak yürütülmesine yardımcı olan, ana fikrin tanımlanmasında ve dışavurumunda kullanılan bir konumdadır (Sakarya, 2021).

Temalı Proje:

Özel bir teması veya ana fikri bulunan projelerdir. Bu ana fikir temaya, tema da projenin tasarımına şekil verir (Yılmaz, 2015).

Temalı Toplu Konut:

Özel bir tema veya ana fikri, mekân deneyimi ile birleştirerek kullanıcılara çeşitli deneyimler yaşatabilen kompleks yapılardan oluşan toplu konutlardır (Taner, 2013).

Dışa Kapalı Konut Sitesi:

Çevresinden duvar, bahçe duvarı veya parmaklık ile ayrılmış; yürüme yolları, yeşil alanlar gibi ortak alanları özelleştiren, kullanıcıya sosyal aktiviteler sunan, özel güvenlik ile 24 saat korunan, giriş-çıkışları kontrol edilen konut yerleşimleridir (Candaş, 2007).

II. TOPLU KONUTLARIN TARİHSEL GELİŞİMİ

Dünya genelinde yaşanan önemli kırılma anları, diğer alanları olduğu gibi mimariyi de doğrudan etkilemiştir. Toplu konut kavramının gelişimini anlamak için, bu kırılma anlarını ve sonuçlarının mimariye etkilerini incelemek daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Milat diyebileceğimiz bu kırılmalar sosyal ve ekonomik değişimler sonucunda insanların ihtiyaçları, bakış açıları ve hayat tarzları gibi bazı değişimlere yol açmıştır. İçinde bulunduğumuz ve geride bıraktığımız yüzyılda etkili olan bu sosyo-ekonomik ve politik kırılmalara; başta Sanayi Devrimi, I. ve II. Dünya Savaşları, 1970 soğuk savaş dönemi, liberal ekonomik dönemden günümüze kadar olan dönemi sayabiliriz (Yıldırım, 2018).

Dünyada konut gelişiminde saptanan kırılma dönemlerine benzer biçimde ülkemizde de politik ve sosyoekonomik etkenler kapsamında kırılmalar olmuştur. Bu kırılmalara; Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi, 1950'li yıllarda İç Göç Dönemi, 1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci (TOKİ Kuruluşu 1984) ve 2000'li yıllarda Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi'ni örnek verebiliriz (Yıldırım, 2018).

Toplu konut kavramı ilk kez Sanayi Devrimi'nde karşımıza çıktığı için çalışmaya 1760 yılında başlanmış ve Avrupa-Türkiye gelişimi karşılaştırmalı olarak incelendiği için Cumhuriyet'in ilanına kadar olan süreç ilk başlıkta ele alınmıştır. Ardından Avrupa ve Türkiye toplu konut gelişimi tarihsel olarak 20 yıllık periyotlara (1923-1940, 1940-1960, 1960-1980, 1980-2000 ve 2000-2022) bölünmüş ve incelenmeye devam edilmiştir.

A. 1760-1923

1. Avrupa

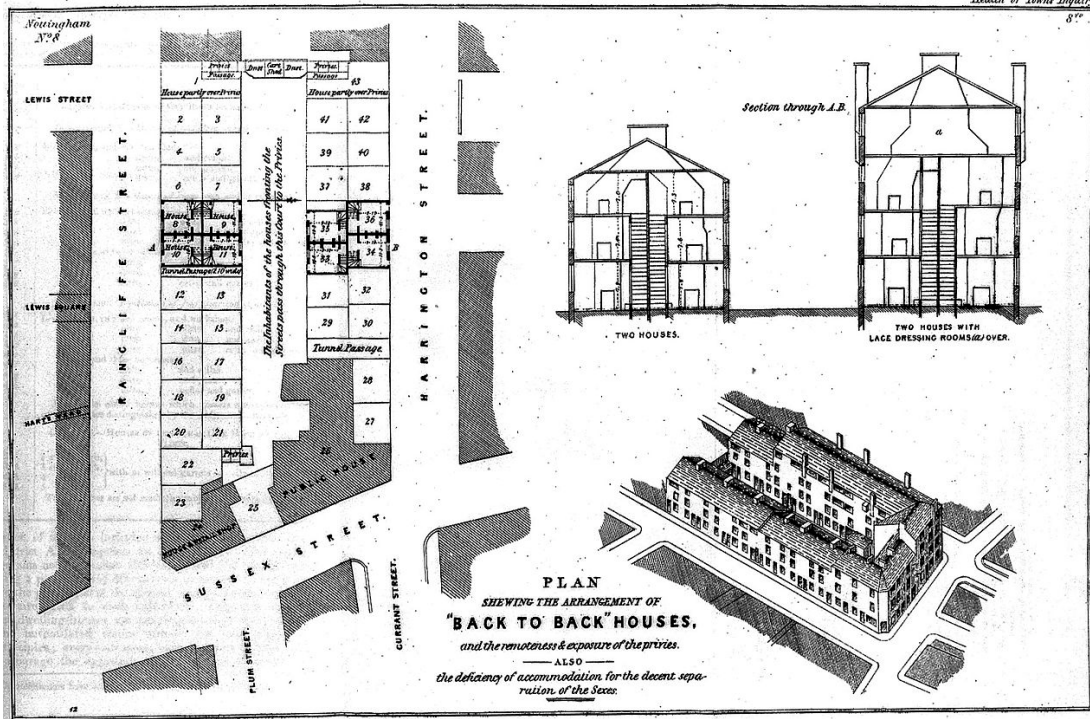
Avrupa'da yaşanan sanayileşme süreci 1765'te James Watt tarafından icat edilen buharlı makinenin hayatımıza girmesiyle başlamıştır. Özellikle 1830'lu yıllarda aktif olarak kullanılan demiryolları, geçtiği duraklarda yeni sanayi bölgeleri oluşturmuştur (Benevolo, 1971).

Sanayileşme süreci, insanlık tarihinde önemli bir kırılma anı olmuştur. 18. ve 19. yy. başta olmak üzere, o dönemin insanlarını etkilediği gibi gelecekteki insanları da etkisi altına almıştır. Bu etkilenmeler sadece bir alanda değil, toplumun yaşam düzeninden koşullarına, yiyecek ve içeceklerine, kıyafetlerine kısacası hayatlarına dair her alanda olmuş ve değişimler yaşanmıştır. Yaşam seviyesini yükseltmek için yeni buluşlar yapılmıştır. Bunların dışında endüstrileşmeyle beraber insanlar gelişmek ve bazı şeyleri değiştirmek zorunda kalmışlardır. Bu yaşanan değişimler ve gelişimler kentleri de etkisi altına almıştır. Kentlerin doğal kaynakları yetersiz gelmeye başlamış hızla gelişen kentler kaynaklarını tüketmeye başlamıştır. Sanayi yatırımlarının belirli noktalarda yoğunlaşması neticesinde çok hızlı şekilde yeni kentler kurulmaya başlanmıştır. Kurulan yeni kentlerde oluşan zenginlik ve yeni iş fırsatları bu bölgelere yoğun göç akışına sebep olmuştur. Bir diğer yandan, tarımın makineleşmeye geçmesi verimi arttırmış ve nispeten daha az insan gücüne ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Buda köylerden kentlere olan göçün artmasına sebep olmuştur (Benevolo, 1971). Bu yaşananların yanı sıra o dönemde meydana gelen savaşlar ve arkalarında bıraktıkları izler ile hastalıklar insanların hayatlarını daha da zor hâle getirmiştir. Sanayiye geçiş süreci, özellikle kırsal alanlar için daha zor olmuştur. Teknolojik gelişmelerin yaşanması ile birlikte tarımla ilgilenen çiftçiler fabrikalarda çalışmaya başlamış ve yeni bir sınıfın doğmasına sebep olmuşlardır: İşçi sınıfı. Bu sınıfın kentlere gelmesi başta barınma ve ulaşım olmak üzere pek çok sorunu da beraberinde getirmiştir.

Avrupa'da kentlere göçen işçi sınıfları; barınma ihtiyacını ilk başta kentin çevresinde bulunan hâli hazırdaki yapılarda, avlularda, çatı katları ve merdiven altları gibi alanlarda kalarak çözmeye çalışmışlardır. Kent halkı tarafından bırakılan eski yapılar bir yere kadar çözüm sunmuş ve kiralık odalarda ikamet edilmeye başlanmıştır (Batur, 1978). Bu yetersiz konut ihtiyacı; konut yapılarının ekonomik, kültürel ve politik olarak incelenmesine ve yeniden inşa edilmesine sebep olmuştur. Bu sebeplerle konut yapılarında gelişim ve başkalaşım süreçlerine geçilmiştir. Avrupa'daki ilk örnekler 19. yüzyılın sonlarına doğru meydana gelmiştir. Tüm bu gelişmeler sonucunda da Avrupa şehirlerinde önemli toplu konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

Kentte bulunan imarlı arazilere inşa edilen konutlar, barınma problemine çözüm arayışına giren endüstri kentleri için yeni bir konut tipi oluşturmuştur. İşçi konutları adıyla bilinen yapılar, toplu konutların da öncüleri olmuştur. Araziyi en iyi şekilde değerlendirebilecek düzende yerleşme planı, birim konut ve birim mekân kurgusu dikkate alınarak yapılmıştır. “En fazla konut yapısı araziye nasıl sığar?” sorusuna cevap arar nitelikte planlar tasarlanmış, yapıların iç mekânları, oda büyüklükleri gibi unsurlar istisnalar haricinde dikkate alınmamıştır. 19. yy. toplu konut yapılarında; pencere, kapı ve duvarlardan meydana gelen hacimler bir koridor etrafında toplanmıştır. Wc, mutfak gibi hacimler ortak kullanıma ayrılmış ve böyle bir planlama sonucunda yapının kütlesi oluşturulmuştur. Yapıların çoğu yetersiz aydınlatma ve havalandırmaya sahip, altyapısı kötü, salgın hastalıklara sebep olabilecek tehlikeleri barındıran, sıkışık ve yetersiz yaşam alanlarından meydana gelmiştir (Bozyokuş,2019). Değişik isimlerle belirtilen kira konutlarını iki başlıkta değerlendirmek gerekir. İlk olarak İngiltere’de karşımıza çıkan sırt sırta tasarlanmış sıra evler, ikinci olarak ise caddenin kenarında bulunan yüksek katlı ve avlusu bulunan blok uygulamalardır. İngiltere’de özellikle sanayi ve liman kentlerinde sıra evler uygulaması için, “tunnel back housing”, “back-to-back housing (sırt sırta evler)” örnek verilebilir. Almanya’da “Mietskaserne (kira kışlası)” uygulaması da ikinci başlığa örnektir (Bilgin, 1992).

Hem Almanya hem de İngiltere, büyüyen endüstri ile beraber ortaya çıkan kentleşme oranı sebebiyle Avrupa ülkelerinde sanayileşmenin sonucunda oluşan meselelerle karşılaşan ilk ülkeler olmuşlardır. Fakat aynı zamanda konut alanları ve toplu konut projelerinde de önemli örnekler ortaya çıkarmışlardır.



Şekil 1. Sırt Sırta Evlerin Planı, Kesiti ve Perspektifleri

Kaynak. (wikiimg.tojsiabtv.com,2022)



A. Sırt Sırta Evler Konut Avlusu, 1883 B. Sırt Sırta Evler Sokak Cephesi

Şekil 2. Sırt Sırta Ev Görselleri

Kaynak. (stringfixer.com,2022)

Kaynak. (stringfixer.com,2022)

Sırt sırta evler olarak isimlendirilen konutlar 19. yy.ın ilk yarısında tasarlanmıştır. Bir tane ortak duvardan oluşan iki farklı yapı tasarımıdır. Şekil 2.B'de görüldüğü gibi sokağa paralel olacak şekilde yerleşen yapılar, genellikle altı ve üstü konut yapısından oluşan diziler şeklindedir. Diğer bir dizinin konut yapıları ise başka sokağa bakmaktadır. Dik konumlanma olduğu durumlarda konut giriş yerleri sadece dizinin arasında bulunan avludan sağlanmaktadır. Bir

caddeden diğerk caddeye veya sokaktan avluya geçebilmek amacıyla belli aralıklarda tüneller yapılmıştır. Yapıların kapısı direk avlu veya caddeye açılıyorsa konutların genelde iki ve üç katlı olduğu gözlemlenmektedir. Bu yapılarda ortak kullanılan çeşme, çamaşırhane, wc gibi birimler fazla yoğunluktan dolayı altyapı problemleriyle de bir arada olunca sağlıklı, hijyensiz yaşam alanları meydana gelmektedir (Muthesius, 1990).

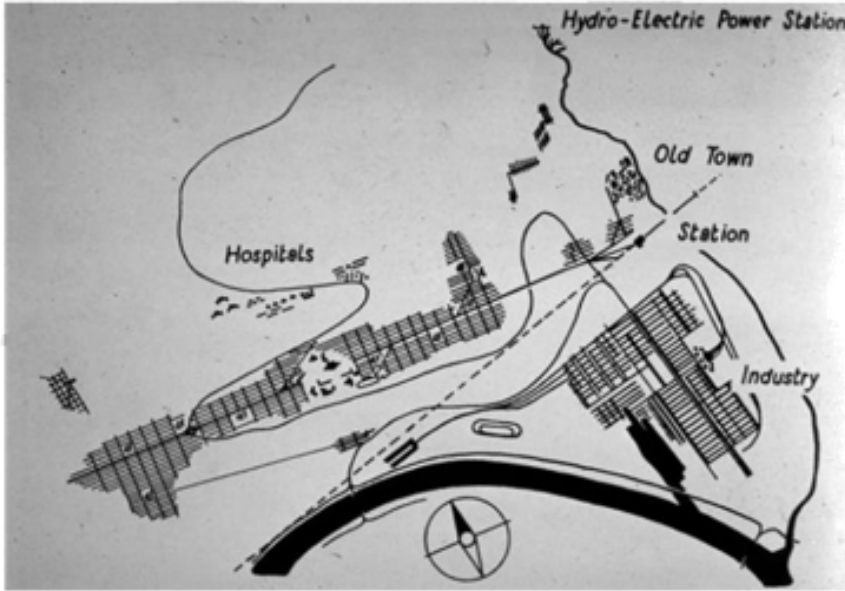
Tunnel back olarak anılan konutlar 19. yy.ın ikinci yarısında gözlemlenmektedir. Bunlar, sırt sırta evlerin daha özelleştirilmiş hâli olarak düşünülebilir. Bu yapılarda her konutun wc ve arka avlusu bulunmaktadır. Aynı yapının tekrarıyla dizi meydana getirilmektedir. Sırt sırta evlerle kıyaslandığında yapı malzemesi ve teknoloji bakımından bir üstünlüğü yoktur. Fakat yapı malzeme kalitesi ve işçiliği konusunda gelişme olduğu söylenebilir (Muthesius, 1990).

Kira konutları bağlamında incelenen kira kışlası (Mietskaserne) uygulaması, avlusu bulunan katlı blok şeklinde tasarlanan binalar olarak Almanya'da yapılmışlardır. İngiltere'deki sırt sırta evlerle kıyaslandığı zaman daha belirli alanlarda olması, okunaklı yapısı sebebiyle daha fazla ön plana çıkmaktadır. Konut sahipleri için rant oluşturan bu yapıların olumsuz yanları ise İngiltere'de bulunan kiralık konutlar gibi fazla yoğun ve sağlıklı koşullar sunmalarındır. Kent planlayıcıları tarafından eleştiri konusu olan bu yapılardan bir süre sonra vazgeçilmiştir (Tapan, 1996).

19. yüzyıl sonlarından itibaren özellikle işçi sınıfının katlandığı zor yaşam standartlarını yükseltmek ve kentlerin diğer yetersizliklerini ortadan kaldırmak için birçok konut bölgesi oluşturulmuş ve birçok yasa çıkarılmıştır. 1848'de Kamu Sağlığı Yasası ile konutlaşma bölgelerini iyileştirmek amaçlı yasalar anayasaya eklenmeye başlanmış, 1851'de geçici konutlar üretmek amaçlı bir girişim olan, İşçi Sınıfına Kiralık Konut Yasası çıkarılmıştır. 1868'de Esnaf ve İşçi Konutları, 1875'te Esnaf ve İşçi Konutlarını İyileştirme Yasaları, gecekondu bölgesini temizlemek amacıyla çıkarılmıştır. 1875'te ve 1890'da Kamu Sağlığı Yasası iki kere yenilenerek, gerekli düzeltmeler yapılmıştır (Balchin et al.,1998). Bu yasalar varoşların iyileştirilmesi için yapılmışsa da etkili olamamıştır. 1869'da Liverpool'da ilk defa belediyeye ait konut yapımı söz konusu olmuştur (Süataç, 2006).

20. yy. öncesinde form, sokak genişlikleri, binaların arka bahçelerinde bırakılması gereken mesafeler gibi konular üzerinde herhangi bir sınırlama sözü konusu değilken 1909'da Konutlaşma ve Şehir Planlaması Yasası ile bu gibi konular hakkında sınırlamalar getirilmiştir. Kira artışları için Kira Artışı ve İpotekleme Yasası çıkarılmıştır. Kiralar 1914'te kontrol altına alınıp bu yasayla sabitlenmiştir. 1919'da hükûmet ödeneği ile mahalli otoritelerin üstlendiği 20.000 ve üzeri nüfuslu bölgelerde planlama hareketi gerçekleştirilmiştir (Balchin et al., 1998).

Göç dalgasıyla birlikte artan nüfus sonucunda kentte meydana gelen kötü görüntü devamlı bir eleştiri sebebi olmuştur. Bir de yanında işçilerin barınma koşulları, olumsuz şartlar sunan konut yapıları yine birer eleştiri konusu olmuştur. Sanayi şehirlerinde; bakımsız kent, fabrika ve demiryolu şehrin ana dokuları hâline gelmiştir. Olumsuz şartların düzelebilmesi amacıyla bazı araştırmacılar yaklaşımlar ortaya atmaya başlamışlardır. 19. yy. da “Ebenezer Howard’ın tasarımı Bahçe Şehir” ve 20. yy. başında “Tony Garnier’in tasarımı Endüstri Kenti” (Şekil 3) bu yaklaşımlara örnek verilebilir (Giedion, 1967).

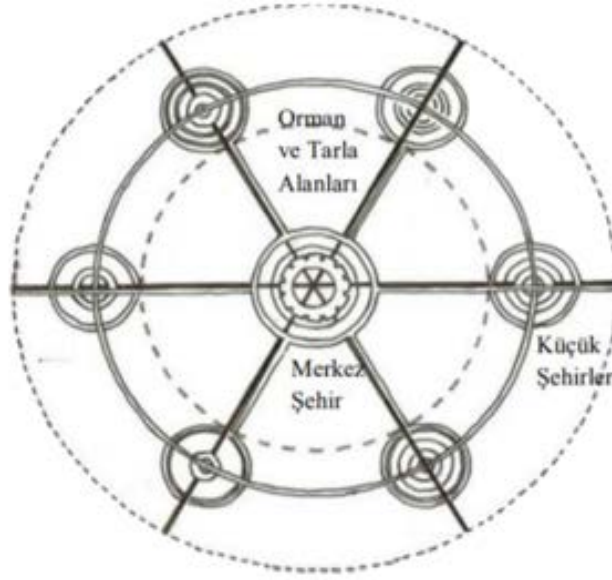


Şekil 3. Tony Garnier Tasarımı Endüstri Kenti

Kaynak. (arch313.cankaya.edu.tr, 2022)

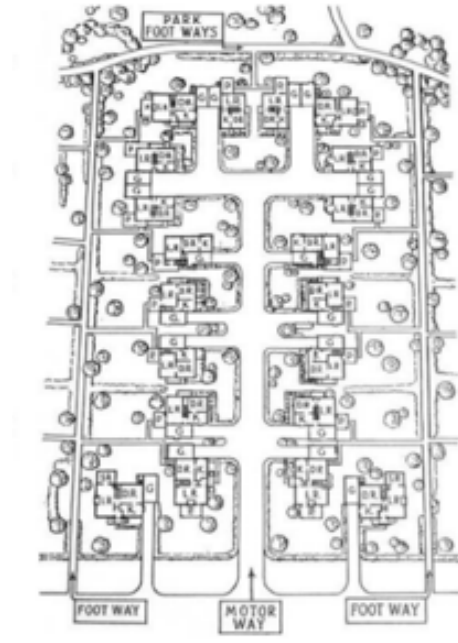
Sanayicilerin atılımıyla gerçekleştirilen lojman-konut projeleri, 19. yy. sonunda Ebenezer Howard’ın tasarladığı “bahçe şehir” yaklaşımına en uygun toplu konut uygulamalarından biridir. Bahçe şehir yaklaşımında kırsal alanın ve

kentsel alanın pozitif yanlarını bir araya getirmek isteyen yerleşim planı düşünülmüştür. Düşünülen bu model kendinden sonra yapılacak projelere de ilham kaynağı olmuştur. Howard “bahçe şehir” tasarımından etkilenen bahçe şehir planları arasında bulunan Raymond Unwin tarafından tasarlanan Letchworth (1903) ve Hampstead (1909) kentleri ilk örneklerdendir. Fakat tasarımların ikisi de barınmanın dışında bir işlevinin bulunmaması ve sadece orta-üst gelir grubuna yönelik olması nedeniyle, Howard’ın düşüncesinden farklılaşmıştır (Bilgin, 1997).



Şekil 4. Ebenezer Howard Tasarımı Bahçeşehir Planı (Tuncel ve İlerisoy, 2016)

Ebenezer Howard’ın bahçe şehir düşüncesine göre tasarlanan bir diğer yerleşim New Jersey’de bulunan Radburn yerleşimidir. Yerleşimde ticaret alanları bir alanda konumlandırılmış araç ve yaya yolları ise ayrı tasarlanmıştır. Konut yapılarının yerleşimleri grup şeklinde konumlandırılmış, çevresine yeşil alanlar tasarlanmıştır. Araç ve yaya ayrımı düşünülerek tasarlanan bu proje, büyük bir etki alanına sebep olmuştur (Ünübol,2014).



Şekil 5. Radburn Yerleşimi (Ünüböl, 2014)

2. Türkiye

Konutun biçim ve anlamını değiştiren Batı kaynaklı gelişmeler gerçekleşirken Osmanlı Devleti'nde farklı bir süreç yaşanmıştır. Avrupa'da, Rönesans ve Reform hareketlerinden sonra doğan, akla dayalı düşüncenin gelişim süreci olarak ifade edilebilecek "Aydınlanma Çağı" yaşanmış ve bu durum, endüstrinin gelişimini başlatmış, dolayısıyla Avrupa kentlerindeki dönüşümü hızlandırmıştır (Pilgir, 2015). Aynı dönemlerde Osmanlı, içinde bulunduğu sosyopolitik şartlar nedeniyle Batı ülkeleri gibi bir dönüşüm yaşayamamıştır (Yıldırım, 2018).



Şekil 6. İstanbul Panoraması (Foto : J.Roberson and F. Beato, 1857)

Kaynak. (laphamsquarterly.org,2022)

Osmanlı Devleti, Islahat ve Tanzimat Fermanlarını takip eden dönemde Batı dünyasıyla arasında oluşan farkı kapatmaya çalışmıştır (Pilgir, 2015).

İstanbul'da, kapitülasyonlar nedeniyle yabancılara tanınan sosyal ve ticari ayrıcalıklar, ekonomik yönden güçlenen yabancıların, yaşadıkları çevreyi ve dolayısıyla şehrin çehresini değiştirmesine sebep olmuştur. Özellikle Pera ve Galata çevresinde yapılan iş yerleri, apartmanlar ve hanlar bu duruma örnektir (Keyder, 1999).

Osmanlı Devleti'ndeki sivil mimari örnekleri genellikle ahşap malzemeden yapılmıştır. Ahşap malzemeden yapılan konutlar geleneksel Osmanlı mahalle dokusunu meydana getirir. Rumeli ve Anadolu'da sıklıkla karşılaşılan yerleşim biçimi budur. Batılılaşmayla birlikte büyük ölçekli kamu yapıları da görülmeye başlanmıştır. Bunun öncesinde, şehirdeki görkemli ve büyük ölçekli yapılar, sadece cami ve saraylarda görülmektedir. Ayrıca Osmanlı Devleti'nde geleneksel olarak toprağın mülkiyeti, vakfa ya da özel mülkiyete verilmesi yönünde bir karar verilmemişse devlete aittir ve bu topraklar, vergi verilmesi şartıyla belirli bir zaman için kullandırılmakta (intifa hakkı), -bir iskân politikası olarak- fakat köylülerin özel mülkiyetine verilmemektedir. Modernleştirici mevzuatla birlikte, özel mülkiyet kavramı yabancı kültür normlarıyla gündeme gelmeye başlamıştır (Keyder, 1999).



Şekil 7. Darülfünun Binası (Mimar: Fossati Kardeşler, 1846)

Kaynak. (turkishculture.org,2022)

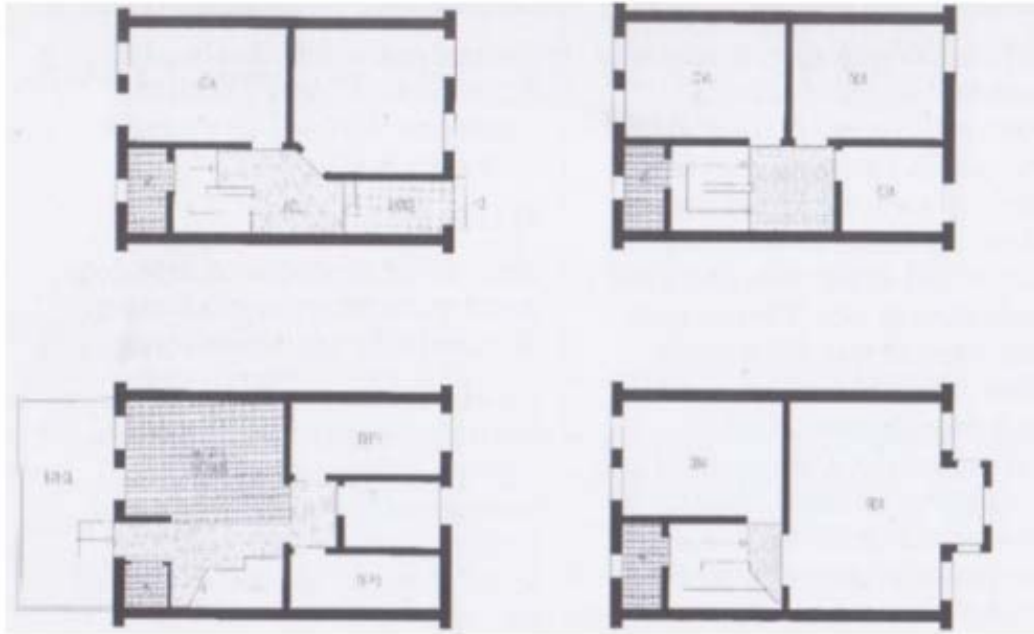
Bilgin, modernleşmenin Anadolu'daki etkisinin kavranabilmesi amacıyla ilk olarak evrensel bir perspektif kurulmasının gerekliliğini ifade etmiştir. Bu dönemde sanayisi gelişmiş ülkelerden farklı olarak iş gücünün değil, paranın ve malın mobilizasyonu gözlenmektedir (Bilgin, 1996).



Şekil 8. İstiklal Caddesi

Kaynak. (levantineheritage.com,2022)

Batı'daki örnekleri gibi, sıra evler (akaretler) de toplu girişimlerin sonucunda ortaya çıkmıştır. 19. yy.ın ikinci yarısında, şehrin farklı bölgelerinde, orta gelire sahip kişilerin yaşadığı, imar düzenlemeleri sonucunda uygulanabilme fırsatı bulan sıra evler; dar pasellerde yapılan küçük konutlardır. Ahşap, kâgir veya farklı bir yapı malzemesiyle inşa edilen bu küçük konutlar, eklektik üslup özellikleri göstermektedir. Topoğrafya gibi çevre koşullarına sağladıkları uyum nedeniyle bazı değişiklikler gösterebilir de plan tipleri, kullanım özellikleri ve yol-parsel-bahçe ilişkileri bakımından benzerdir (Bilgin,1996).



Şekil 9. Surp Agop Akaretleri'ne Ait Tıp Konut Planları

Kaynak. (Bilgin,1996)

Sıra evler, tipolojik olarak bir tarafı yola bir tarafı arka bahçeye bakan, cumbalı da olabilen odalardan oluşurlar. Balat, Kumkapı, Kuzguncuk, Beşiktaş,

Yeldeğirmeni, Bağlarbaşı ve Ortaköy gibi semtlerde inşa edilmişlerdir. Bazen saray bürokrasisine (Beşiktaş Akaretler), bazen de kentin Musevi, Ermeni, Latin veya Rum cemaatlerine bağlı olarak; kilise ya da devlet tarafından toplu programla, eş parseller üzerinde, birbirine benzer plan tipleriyle uygulanmışlardır (Yücel, 1996).

Sıra evlerin, diğer konut tiplerinden ayrılan bazı özelliklerine; aynı genişlikte tekrarlanan cephe tasarımı, aynı derinlikte tekrarlanan plan tipi ve iki komşu arasında ortak duvarlarının olmasını örnek verebiliriz. Ayrıca bu tarz bir standartlaşma, maliyet ve yapım açısından avantaj sağlamaktadır.



Şekil 10. Surp Agop Akaretleri (Mimar: Aram Tahtacıyan)

Kaynak. (mimarlikmuzesi.org,2022)

Almanca “Reihenhäuser”, Türkçe “akaretler” olarak ifade edilen bu konut biçimi, Avrupa’da benzeri olan ama işçi konutu olarak yapılan “Siedlung”lardan ayrılır. Aralarındaki fark; konut binasının mülkiyeti, akaretlerde genellikle bir kişiye aitken, işçi konutunda (Siedlung) ise birden çok kişiye ait olmasıdır (Arif, 1935).

Apartman olarak adlandırılan konut tipi, Avrupa’da 17. yy.dan itibaren görülmeye başlanmıştır. Bu dönemlerde apartmanlar, mülkiyet açısından bir kurum veya kişiye ait, kullanım açısından ise çok kişiye ait olan, aslında çok katlı konutlardır. Osmanlı Devleti’nde bu konut tipinin başkent İstanbul’da, Galata-Beyoğlu çevresinde ortaya çıkmasında nüfus yoğunluğuna ek olarak kültürel özelliklerin, teknik ve ekonomik koşulların uygun olması etkili olmuştur. Özellikle İstanbul, 19. yy.da “Avrupa kökenli malzeme ve gereçlerin tüketildiği bir pazar” konumundadır (Yücel, 1996). Zorunlu iskân sırasında, yabancı

azınlıkların da yerleştirildiği bilinmektedir. III. Selim'den sonra yabancılarla artan ilişkiler ve yabancıların ekonomik alanda kazandığı önemle birlikte, toplulukların çok katlı konutlar üretmesi ve tercih etmesi -kendi kültürlerinin bir yansıması olarak- son derece doğaldır. Müslüman-Türk tarafında bu yaşam biçiminin tercih edilmesinin sebebi, Batılılaşmanın bir sonucu olarak Batı'nın taklit edilmesi ve özentidir. Gelir durumu iyi olan kesim, belirtilen bölgelerde Batılı tarzda konut yapma imkânına sahip olmuştur. Dönemin konutlaşma süreci, bu özellikleri sayesinde 1950'li yıllardan sonra hızla gelişen apartmanlaşma sürecine göre farklılıklar gösterir.



Şekil 11. Galata çevresindeki apartmanlar

Kaynak. (maggieblanck.com,2022)

Ulaşımındaki gelişmeler ve yeni düzenlemeler; yangınlardan sonra ahşaptan kâgir konuta, sonrasında da apartmana geçişi hızlandırmıştır. Bu apartmanların ilk örnekleri İstanbul'da 1882 yılında Beyoğlu'nda, 1909 yılında Yeldeğirmeni'nde görülmüştür. Bundan sonra apartman kültürüne geçişini sırayla Maçka, Teşvikiye, Cihangir ve Nişantaşı gibi semtler takip etmiştir (Ünal, 1979). Bu dönemlerde Avrupa'da yaygın olarak görülen eklektisist veya Art Nouveau akımlarının etkileri İstanbul'daki apartmanlarda da sıkça görülmeye başlanmıştır.



Şekil 12. Botter Apartmanı (Mimar: R. D’Aronco, 19.yy)

Kaynak. (blog.iae.org.tr,2022)

Birden çok konutu ve çekirdek aileyi bir arada tutan, aynı yapıda toplayan bitişik nizam apartmanlar (aile apartmanı), geleneksel ile çekirdek aileyi bir araya getiren ara çözüm özelliği taşımaktadır (Bilgin, 1996). Bitişik nizam olacak şekilde aynı kentsel çevrede geçerli olan diğer yeni yapıların (oteller, pasajlı ticaret alanları vb.) yanına inşa edilebilmektedirler. Bu konut tipi aynı zamanda şehrin büyüme ve gelişme sürecinde, gelecek yüzyıl için de temel konut biçimi olarak kabul edilmektedir (Yücel,1996).

İstanbul, göçler yüzünden hızla artan nüfus yoğunluğu, geleneksel sivil mimarisi olan ahşap konutlar ve dar sokak kültürü sebebiyle yangınlarla boğuşmaktadır. Yangınlar sonucunda, Batı’da görülen örneklerle benzeyen müdahaleler görülmektedir. Müdahaleler sonucu oluşan bu yeni doku, eski yerleşimin aksine katı bir geometrik düzenlemeyle ve çoğu yerde “ızgara plan” ile oluşturulmuştur.

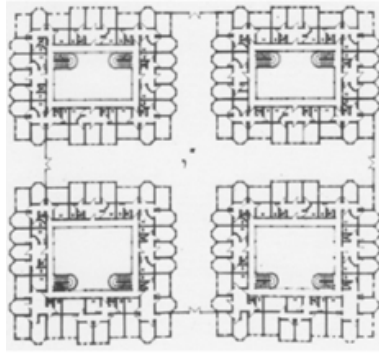
Aksaray Laleli’de 1856 yılında yangın alanları için tasarlanan ızgara sistem, ilk ızgara plan örneklerindedir. 1908-1921 yılları arasında 79 yangın çıkmıştır. Bu yangınlarda toplam 21.579 bina zarar görmüştür. Bunlardan en önemlisi Cibali’den başlayarak Fatih ve Altınmermer taraflarına yayılan yangındır (1918). Bu yangın 7.500 binanın yanmasına sebep olmuştur (Yavuz, 1979).

I. Millî Mimari Akımı, o dönemlerin söylemiyle “Millî Mimari Rönesansı”, ülkemizde mimarlık söylemine II. Meşrutiyet’ten (1908) başlayarak 1930’lu yıllara kadar egemen olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti’nin ilk yıllarında da başkent Ankara ve diğer şehirlerde bu akımla kamu binaları yapımına devam edilmiştir. (Pilgir, 2015).



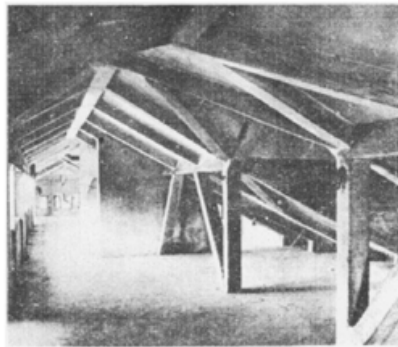
Şekil 13. Harikzedegan Konut Blokları

Kaynak. (mimarlikmuzesi.org,2022)



Şekil 14. Harikzedegan Konut Blokları, Kat Planı

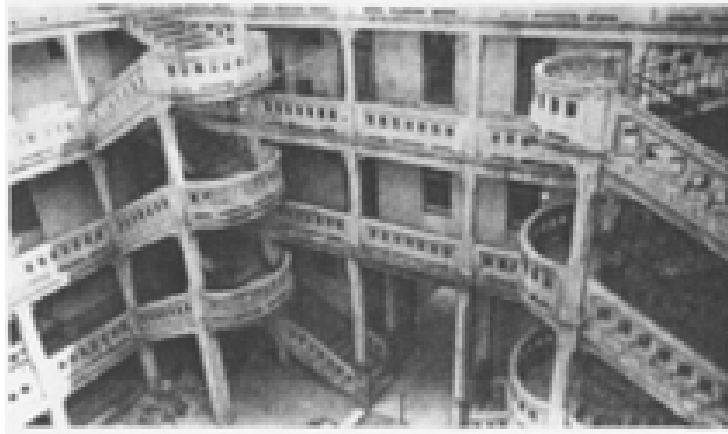
Kaynak. (Yavuz,1979)



Şekil 15. Harikzedegan Konut Blokları, Çatı Katından Bir Görünüm

Kaynak. (Yavuz,1979)

I. Millî Mimari Akım'ın öncülerinden Mimar Kemalettin Bey tarafından, yangında evi yanmış aileler için Harikzedegan Konut Blokları tasarlanmıştır. Savaş döneminde yapımına başlanan bu konutlar 1922 tarihinde bitirilmiştir.124 konut ve 25 dükkândan meydana gelen, benzer dörtgen plan şemalı ve birbirine benzeyen 4 bloktan oluşmuştur. Konutların cephe tasarımlarında barok öğelere yer verilmiştir.



Şekil 16. Harikzedegan Konut Blokları, İç Avludan Bir Görünüm

Kaynak. (Yavuz, 1979)



Şekil 17. Guise Sitesi, İç Avludan Bir Görünüm

Kaynak. (wikimedia.org,2022)

Harikzedegan Konut Blokları, üzeri kapalı ve açık koridorların baktığı ortak kullanımlı avlusuyla Jean-Baptiste André Godin'in 1859 yılında yaptığı Guise Sitesi'ne benzemektedir. Bu konutlar ilk betonarme örneklerindedir. Yangında evlerini kaybeden herkese yetemeyeceği düşünülen konutlar, açık arttırma sistemiyle kiralanmıştır. Dönemin şartlarına uygun olmasıyla, İstanbul kent soylusu tarafından beğenilmiştir. Mülkiyeti belediyeye ait olan bu konutlar, 1926 tarihinde Türk Hava Kurumuna devredilmiş ve ardından ismi "Tayyare

Apartmanları” olarak değiştirilmiştir (Yavuz, 1979). Bu konut bloklarının fonksiyonu günümüzde değişmiş ve artık konut olarak değil ticari amaçla kullanılmaktadır. Bu konut blokları, tarihî yarımada yapılan ilk toplu konut olması nedeniyle oldukça önemlidir. Konut biçiminde meydana gelen değişimi tam olarak anlayabilmek için, bu dönemde yaşanan gelişmelerin bilinmesi gerekir. Bu dönemde yapılan toplu konutlar; genelde saray görevlileri için yapılmış veya yabancıların yaptırdığı müstakil sıra evler, afetzedeler için inşa edilmiş konutlar gibi tekil örnekler ve daha çok şehrin nüfus olarak yoğun bölgelerinde görülen apartmanlardır.

Osmanlı Devleti’nde 19. yy.ın son dönemlerinde görülmeye başlanan ve modernleşme olarak da adlandırabileceğimiz gelişmelerin, Cumhuriyet Dönemi’ndeki gelişmelerden en temel farkı, etki alanıdır. Osmanlı Devleti’ndeki gelişmeler geniş bir alanı etkileyememiş, ancak liman şehirlerinde görülmüştür. 1920’li yıllarda, Cumhuriyet’in getirdiği çağdaş mimari anlayışla birlikte konut yapımında değişik çözümler arayışları denenmiştir. Bunlardan biri toplu konut üretim biçiminin temelini oluşturan “kooperatifçilik” ve “lojman konutları”dır.

Avrupa’da ve ülkemizde bu dönemde yaşanan önemli olaylar, aşağıdaki Çizelge 1 ve Çizelge 2’de kısaca açıklanmıştır:

Çizelge 1. 1760 – 1923 Yılları Arasında Avrupa’da Toplu Konut Gelişimi

	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
1760 - 1923	1760	Sanayi Devrimi	Teknolojik gelişmelerin yaşanması ile birlikte tarımla ilgilenen çiftçiler, fabrikalarda çalışmaya başlamış ve yeni bir sınıfın doğmasına sebep olmuşlardır: İşçi sınıfı. İşçi sınıfının kentlere gelmesi başta barınma ve ulaşım ile birlikte pek çok sorunu beraberinde getirmiştir.	İşçi evleri olarak da tanınan konutlar, toplu konutların öncüleri olmuştur. Yapıların çoğu yetersiz aydınlatma ve havalandırmaya sahipken, altyapısı kötü, salgın hastalıklara sebep olabilecek tehlikeleri barındıran, sıkışık ve yetersiz yaşam alanları olduğunu belirtmek gerekir.
AVRUPA	1900	Kent tasarım yaklaşımları ortaya çıkmıştır	19. yy. Ebenezer Howard - Bahçe Şehir, 20. yy. Tony Garnier-Endüstri Kenti	Howard’ın yaklaşımında bahçe şehir kentsel alanın ve kentsel alanın pozitif yanlarını bir araya getirmek isteyen yerleşim planı düşünülmüştür. Düşünülen bu model kendinden sonra yapılacak projelere de ilham kaynağı olmuştur. Howard “bahçe şehir” tasarımından etkilenen bahçe şehir tasarımları arasında bulunan Raymond Unwin tarafından tasarlanan Letchworth (1903) ve Hampstead (1909) kentleri ilk örneklerdendir.

Çizelge 2. 1760 – 1923 Yılları Arasında Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi

	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
1760 - 1923	19.yy	Geç Osmanlı Dönemi	Kaybedilen topraklarda yaşayan yaklaşık 2 milyon göçmen, Cumhuriyet’in kuruluşuna kadar, Anadolu’ya ve İstanbul’a yerleşmişlerdir.	Konut açığının meydana gelmesi sonucunda devletin kendi kendine bu açığı kapatamaması sonucunda göçmenlere arsa ve kredi desteğiyle kendi konutlarını yapmalarına izin verilmiştir.
TÜRKİYE	1908	Birinci Millî Mimari Üslubu	Akım ile hem etnik hem de dinî açıdan farklı olan Osmanlı milletine ait, aslında vatansever bir mimari amaçlanmıştır.	Türkiye Cumhuriyeti’nde başkent Ankara ve diğer kentlerde, ilk yıllar kamu binaları yapımına bu akımla devam edilmiştir.

B. 1923 – 1940

1. Avrupa

İngiltere, 1922-1930 yılları arasında, “Konutlaşma Yasası” ile konut yatırımlarına para yardımıyla bulunmaya başlamıştır (bbc.co.uk, 2022). Bu dönemde bitişik nizam konut yapımında büyük bir artış söz konusu olmuş, konutlar ulaşım hatları boyunca şerit hâlinde dizilmeye başlamıştır. Jackson (1973), bu yapıları çirkin, monoton ve dehşet verici olarak tanımlamış ve bu sistemden uzaklaşmak gerektiğini savunmuştur. 1932’de çıkarılan “Şehir ve Ülke Planlaması Yasası” ile 1919 planlama hareketinin kapsamı genişletilmiştir. 1935’te ise bu dönemde meydana gelen bitişik nizam konutlaşma ile oluşan lineer büyüme, arazi ziyanına sebep olduğu ve istilacı bir hâl aldığı düşüncesiyle, “Lineer Büyümenin Kısıtlanması Yasası” çıkarılmıştır (Balchin et al., 1998).

19. yüzyıldan itibaren bu yasaların çıkarılmasıyla beraber, olumsuz yaşam standartlarını iyileştirmek amacıyla, İngiltere başta olmak üzere tüm Avrupa ve Amerika’da yeni kent modelleri geliştirilmiştir. Avrupa’da genel olarak 4-6 katlı apartman blokları oluşturulmuştur. Orta sınıfın yaşadığı bölgelerde apartman blokları arasında kalan yerler yeşil alanlar olarak değerlendirilirken, işçi sınıfının yaşadığı yerlerde bu alanlar yine binalarla doldurulmuştur. Bunun sebebi, bu

bölgelerdeki aşırı yoğunluktur. 20. yüzyıl başlarında ise Avrupa ülkelerinde gecekondular ortaya çıkmıştır. İngiltere’de bu tarz konutlar iki katlı ve oturan kişilerin mülkiyetindeyken Avrupa’nın diğer ülkelerinde bu evler yoğun küçük apartman şeklinde olmuştur (Hall, 2002).

“Gelecek için bina” yapma düşüncesi I. Dünya Savaşı’ndan sonra ortaya çıkmıştır. Bu düşünceyle birlikte, yeni yeni oluşmaya başlayan modern mimarlığın şekillenme süreci en parlak dönemini yaşamıştır (Aslanoğlu, 1988). Bahsedilen dönemde mekânsal ve rasyonalist ilişkilerin yeniden düşünüldüğü, organik bir yapı ve kübist Wright tipi mimarlık düşünceleriyle şekillenen mimari yönelim kendini göstermeye başlamıştır (Kırcı, 2013). Bu düşüncelerden yola çıkarak “20. yy. mimari açıdan dönüm noktası oldu.” fikriyle 1900’lü yıllardan 1970’li yıllara kadar gelişen tasarımlar modern mimarlık kapsamında değerlendirilmiştir (Bozyokuş,2019).

Toplumsal ve teknolojik değişimlerin şekillendirdiği binalar, modern mimari olarak görülmektedir (Polat ve Can, 2008). 20. yüzyıla beraber gelen estetik düşünce doğrultusundaki mimari özellikler şunlardır: “Cam, çelik ve betonarme kullanımı, geometrik ve basit biçimlerin tercih edilmesi, kübik biçimlerin ve geometrik formların öne çıkması” (Bozdoğan, 2015); “büyük cam yüzey, dış ve iç mekânlar arası görsel olarak bir bağ kurulabilmesinin amaçlanması, taşıyıcı sistemin dışarıdan belli olmaması; cephelerde tek renk veya beyaz tonlarının kullanılması” (Ötkünç, 2012); işlemenin, motiflerin, geleneksel tarzda çatı ve aşırı süsleme detaylarının olmaması” (Bozdoğan,2015). Modern mimaride; yerel, geleneksel özellikler dışlanmakta, kolay ve oldukça hızlı, birbirine benzeyen ürünlerden oluşan bir ekolün örnekleri görülmektedir (Bozyokuş,2019).

Modern mimarlığın temel ilkeleri; sade, süslemesi olmayan fakat fonksiyonel (Dostoğlu 1995); şeffaf, aydınlık, lineer düzen, açık plan, tarihsel öğelere özenmeyen, o dönemin teknolojisinin kullanılması olarak özetlenebilir. Richard Neutra, Le Corbusier ve Walter Gropius gibi mimarlar modern mimarlığın temel ilkelerini 1920 sonrasında uygulamaya başlamış ve mimariyi şekillendirmişlerdir. Bu isimlerle birlikte 20. yy. sonunda Alvar Aalto, Robert Venturi, Eero Saarinen ve Louis Kahn gibi mimarlar da modern mimarlık eserleri vermişlerdir (Bozyokuş,2019).

2. Türkiye

Türkiye Cumhuriyeti 1923 yılında kurulduğunda, savaştan kaynaklı yıkılmış, ekonomisi çökmüş ve yorgun bir ülke konumundadır. Bu durumla bağlantılı olarak konut stoğunun hâli de hiç iç açıcı değildir. Cumhuriyet'in ilk dönemleri konut yapımı yönünden oldukça sakin geçmiştir. Bu sakinlikte, hem konut yapımı için gereken malzemelerin genellikle ithal edilmesi hem de yeni yeni oluşan millî burjuvazinin kaynağının sınırlı olması etkilidir. Bu durumu düzeltebilmek ve sorun hâline gelen konut eksikliğini giderebilmek için devlet tarafından çeşitli destek politikaları uygulanmıştır. Konut yapanları, emlak ve ithal edilen inşaat malzemelerinin vergilerinden muaf tutan yasalar bu politikayı uygulamaya yönelik girişimlerdir. Bu yıllar gecekondular, dar gelirli konutları, işçi konutları, inşaat sektörünün canlandırılması gibi kavramların ülke gündeminde olduğu yıllardır. Daha sonra giderek içinden çıkılmaz bir hâl alan konut sorununun ortaya çıkması da o yıllarda yasal tedbirlerin yetersizliğinden ve yanlış uygulamalardan kaynaklanmıştır (Keleş vd., 2009).

Sanayi kapitalizminin temelleri 1930'ların devletçilik hamlesi tarafından atılmış olsa da sanayi burjuvazisinin oluşması için 1950'lere kadar beklemek zorunda kalınmıştır (Savran, 1992). Ne II. Dünya Savaşı'ndan önce ne de etkilerinin güçlü bir şekilde hissedildiği savaş yıllarında, köylüleri topraktan uzaklaştıran herhangi bir etken bulunmadığı gibi, sanayi burjuvazisinin kırdan kopup gelecek bir iş gücü talebi de yoktur. Ülkede kısaca 1923-1950 dönemi, ekonomisi tarıma dayanan ve nüfusu kırsal alanlarda yoğunlaşan bir toplumu ifade etmektedir. Aslında 1950 yılına kadar kentleşme oranı oldukça düşüktür. Devlet İstatistik Enstitüsünün verilerine göre 1927'de nüfusu 100.000'den fazla olan iki şehir ve 1950'de beş şehir vardır. Nüfusu 10.000'den fazla olan şehirler de dikkate alınırsa 1927'de kentsel nüfusun toplam nüfus içindeki payı %16 iken 1950'de %18.5 olmuştur (Keleş vd.,2009).

1930'lu yıllarda özellikle Ankara'da gecekondular belirmeye başlamıştır. Savaş döneminde ve 1946 seçimlerinden önce kaçak yapılaşma artmıştır. Öyle ki 1950'de Ankara'nın gecekondular mahallelerinde yaşayanların sayısı yüz bine ulaşmıştır. Bir başka deyişle o dönemde Ankara nüfusunun üçte biri gecekondularda yaşamaktadır (Çoban, 2012).

Mimar Kemalettin Bey'in tasarladığı I ve II. Vakıf Apartmanları (1926-1928), Ankara'da yapılan ilk apartmanlar olarak dönemin toplu konut örneklerinden sayılabilir (Tekeli, 1996). Ancak bu örneklerin günün konutla ilgili sorunlarına ilişkin bir söylem oluşturmadığı görülmektedir (Tanyeli, 1998).



Şekil 18. II. Vakıf Apartmanı (Mimar Kemaleddin, 1928)

Kaynak. (wikipedia.org,2022)

Toplu konut, iskân ve imar politikalarına bakılacak olursa bu dönemin karar vericilerinin -Osmanlı Devleti'nin önemli merkezlerinde gerçekleştirilen sınırlı modernleşme- Anadolu'nun imar edilmesine ve başkent Ankara'da yeni rejimin ifadesi olacak bir şehir yaratmaya çalıştıkları görülmektedir. Bu modernist vizyonun kapsamlı bir ifadesi olarak kent planlamasında Hermann Jansen¹ tarafından Ankara Planı (1932) yapılmıştır.

¹ 1939'da arazi spekülasyonu ve arazi sahiplerinin çeşitli baskıları neticesinde gittikçe artan karşıt görüş sonucunda, Jansen'in işine son verilmiştir (Altaban, 1998).



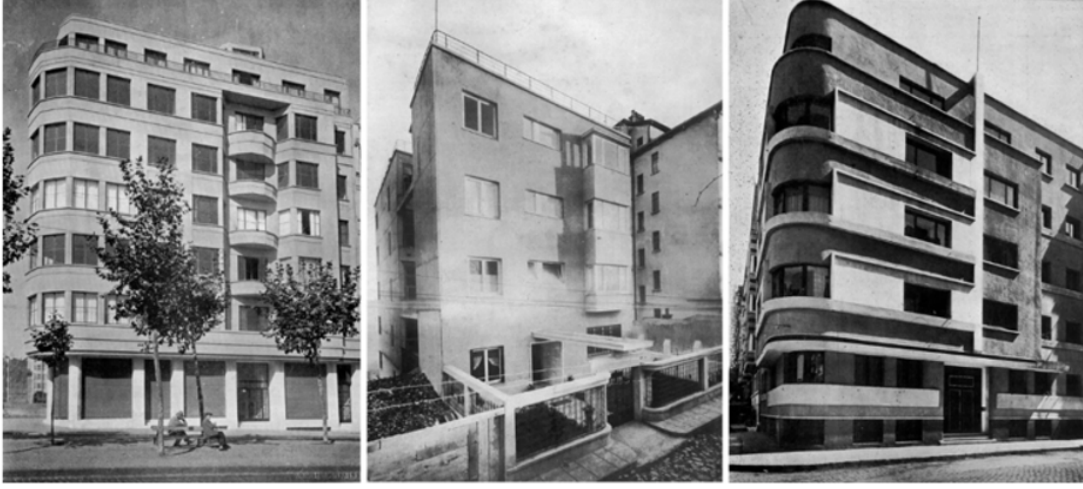
Şekil 19. Ankara Planı, Hermann Jansen

Kaynak. (architekturmuseum.ub, 2022)

1928 yılında açılan bir yarışmayı kazanan proje, 50 yıl içinde 300.000 nüfusa erişmesi düşünülen kent için tasarlanmıştır. Plan, yaya yolları ve yeşil alanlarla birlikte üç katlı ve düşük yoğunlukta “bahçe şehir” modeline benzer mütevazı bir kent yapısı önermektedir. 1932-1950 yılları arasında, Yenişehir ve Cebeci'deki konut bölgeleri ve daha birçok proje, bu planın sonucu olarak gerçekleştirilmiştir².

Ankara'da bu kapsamlı imar uygulamaları yapılırken İstanbul, bu radikal mimari geçişten aynı ölçüde etkilenememiştir. İstanbul'da büyük ölçekli kamu binaları göze batmamaktadır (Florya'da yapılan Cumhurbaşkanlığı Köşkü (1935), Karaköy Limanı Yolcu Terminali (1938), Kadıköy Halkevi (1939) gibi örnekler haricinde). Yeni mimarinin etkisi Taksim, Şişli, Gümüşsuyu, Cihangir civarlarında yapılan apartmanlarla hissedilmiştir (Gül, 2013).

² Jansen planda şehir makroformu, güney-kuzey (Ulus-Yenişehir-Çankaya) aksındaki Atatürk Bulvarı'nı ana hat olarak kabul etmiş; doğuda Cebeci, batıda vekaletler ve Tandoğan arasındaki alana yeni konut alanları oluşturmuştur (Altaban, 1998).



A. S.Eldem – Ceylan Apartmanı B. Z.Sayar – Kira Evi C. S.Arkan – Kira Evi

Şekil 20. Erken Cumhuriyet Dönemi'nde İstanbul'dan Apartman Örnekleri

Şekil 21. (Kaynak: Arkitekt Dergisi)

Bu dönemde konut konusunu yakından ilgilendiren bir diğer önemli gelişme de Henri Prost'un davet edilerek 1935'te İstanbul'un planlamasını yapmasıdır. Mete Tapan bu plandan (Tapan, 1996) şu sözlerle bahseder: “Paris’te de çalışmış olan Prost, yeniden düzenlenen yangın alanları dışındaki konut yerleşmelerinin Avrupa yakasında Taksim-Maçka arasında, Maçka-Beşiktaş-Mecidiyeköy üçgeni içinde, Kurtuluş sırtlarında, Anadolu yakasında ise Moda ve Marmara sahillerinde olmasını düşünmüştür. Boğaziçi’ndeki endüstri tesisleri kaldırılıp Haliç endüstri eksenini olarak geliştirilmiştir. Büyük parklar, Eminönü ve Taksim meydanları gibi önemli meydanları da içeren birçok meydan düzenlenmiştir.”



Şekil 22. Prost Planı

Kaynak. (cca.qc,2022)

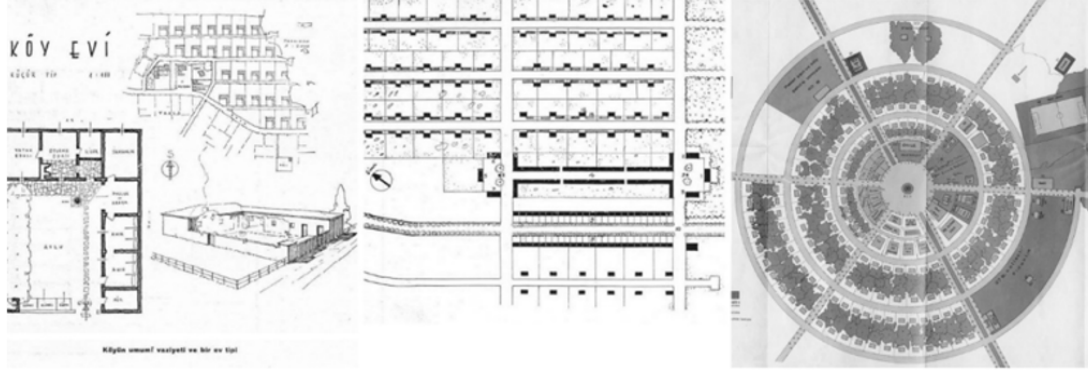
İstanbul için düşünülen bu plan, Lütfi Kırdar'ın belediye başkanlığı döneminde uygulanmaya çalışılmıştır. Kentin çehresini değiştirecek imar çalışmaları için bir kaynak olan Prost Planı³, modernist planlamanın öncülerindedir ve geniş kapsamı nedeniyle de oldukça önemlidir (Bozdoğan, 2002).

Osmanlı Devleti döneminde şehirlerde modernleşme adı altında ilerlemeler olmuştur fakat köyler ihmal edilmiştir. Mustafa Kemal Atatürk'ün "Köylü milletin efendisidir." sözü ile ifade edilen köycülük ideolojisi⁴, 1930'larda yaklaşık %80'i kırsalda yaşayan halkı görmezden gelinmemesi ve yeni reformlara uyum gösterilmesi amacını taşımıştır. Köylerden kentlere olan göçü önlemek ve azaltmak için köyler daha çekici hâle getirilmelidir. Ayrıca akademisyenler de güçlü bir kent karşıtı tavır benimsemişlerdir. Siyasal ve ekonomik liberalizme karşı güçlü bir duruş sergileyen akademisyenler, köylüleri devrimin gerçek sahipleri olarak görmüşlerdir (Gül, 2013). Bu amaçla, pek çok "model köy"

3) 1930'larda planlanan şehirlerin başında İstanbul gelmektedir. Kentin imar planı ünlü Fransız planı Henri Prost tarafından yapılmıştır. Prost planı, İstanbul'da fiilen uygulanan ilk ve en uzun ömürlü uygulamaya tarihe geçmiştir. Hem Prost hem de planı, o planın hazırlanması ve uygulanması sırasında karşılaşılan sorunlar nedeniyle o dönemde basında şiddetle tartışılmıştır. (Uluskan, 2007).

4) Tekeli, "bu dönemde 'halkçılık' ilkesini oluşturan bir unsurun Durkheimci bir dayanışmacılık düşüncesiyle ekonomik sınıflar arasında çıkar çatışmasının olmadığını göstermek istediğini" söylemiştir. Şehir ve köy arasındaki farklı yönler, köycülük anlayışıyla aşılmaya çalışılmıştır. (Tekeli, 1998a).

projesi hazırlanmıştır. Dönemin Batı ülkelerinde görülen "Bahçe Kent" ütopyasını yansıtan bu model köy projeleri, kaynak sıkıntısı nedeniyle yeni yerleşim birimlerinin oluşturulmasında kullanılmış fakat tarihî kesimlere uygulanamadığı için tahrip edici yönü ortaya çıkmamıştır (Tekeli, 1998a).



A. A. Montaş – Köy Evi ve Yerleşimi

B. B. Arif – Köy Planı

C. K. Dirik – İdeal Cumhuriyet Köyü

Şekil 23. Erken Cumhuriyet Dönemi Köy Tasarımları (Kaynak: Arkitekt Dergisi ve Sey,1998)

Bu dönemde yaşanan önemli olaylar aşağıdaki Çizelge 3 ve Çizelge 4'te Avrupa ve ülkemiz için kısaca açıklanmıştır.

Çizelge 3. 1923- 1940 Yılları Arasında Avrupa'da Toplu Konut Gelişimi

1923 - 1940	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
AVRUPA	1923 -1940	I.Dünya Savaşı Sonrası Süreç	Bir yandan endüstrileşme dönemi yaşanırken bir yandan da savaşlar zor bir geçiş sürecinde olan kentleri yıkık hâle getirerek pek çok insanı evsiz bırakmıştır.	Yasaların çıkarılmasıyla, olumsuz yaşam standartlarını iyileştirmek amacıyla, İngiltere önderliğinde bütün Avrupa ve Amerika'da yeni kent modelleri geliştirilmiştir. Avrupa'da genel olarak 4-6 katlı apartman blokları oluşturulmuştur.
	1922-1930	Konutlaşma Yasası	Bu dönemde bitişik nizam konut yapımında büyük bir artış söz konusu olmuş, konutlar ulaşım hatları boyunca şerit hâlinde dizilmeye başlamıştır.	20. yüzyıl başlarında ise Avrupa ülkelerinde birçok gecekondu bölgesi ortaya çıkmıştır. İngiltere'deki bu tarz konutlar iki katlı, oturan kişilerin mülkiyetinde iken diğer Avrupa devletlerinde bu konutlar yoğun ve küçük apartmanlar formunda olmuştur.
	1935	Lineer Büyümenin Kısıtlanması Yasası	Meydana gelen bitişik nizam konutlaşma ile oluşan lineer büyüme, arazi ziyanına sebep olduğu ve istilacı bir hâl aldığı düşüncesiyle yasa çıkartılmıştır.	

Çizelge 4. 1923 – 1940 Yılları Arasında Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi

1923 - 1940	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
TÜRKİYE	1923	Cumhuriyetin İlanı	Cumhuriyet’in ilk dönemleri konut yapım yönünden oldukça sakin geçmiştir. Bu sakinlikte, hem konut yapımı için gereken malzemenin çoğunun ithal edilmesi hem de yeni yeni oluşan millî burjuvazinin kaynağının sınırlı olması etkiliydi. Bu durumu düzeltebilmek ve sorun hâline gelen konut eksikliğini giderebilmek için devlet tarafından çeşitli destek politikaları oluşturulmuştur.	Konut sakinlerini emlak vergilerinden ve ithal edilen inşaat malzemeleri üzerindeki vergilerden muaf tutan yasalar bu politikayı uygulamaya yönelik girişimlerdir. Gecekondu, yoksul konut, işçi konutu, inşaat sektörünün canlanması gibi kavramların ülke gündeminde olduğu yıllardır.
	1926-1928	Ankara’da yapılan ilk apartman örnekleri	Mimar Kemalettin Bey tarafından yapılan I ve II. Vakıf Apartmanları ile	1928 yılında açılan yarışmayla kazanılmış olan proje, "bahçe şehir" modeline benzer mütevazı bir kentsel yapı önermektedir.
	1932	Ankara Planı	Başkent Ankara’da yeni rejim ifadesi olacak bir şehir yaratmaya çalıştıkları görülmektedir. Bu modernist vizyonun kapsamlı bir ifadesi olarak Hermann Jansen, şehir planlamasında Ankara Planı’nı (1932) yapmıştır.	Ankara’da bu kapsamlı imar uygulamaları yapılmıştır. Bu dönemin konut sorununu yakından ilgilendiren önemli bir ilerleme de Henri Prost’un 1935’te İstanbul’u planlamaya davet edilmesidir.

C. 1940 – 1960

1. Avrupa

II. Dünya Savaşı İngiltere’de büyük yıkıma sebep olmuştur. Toplam konut stoğunun üçte biri (yaklaşık dört milyon) savaş sırasında yıkılmış veya hasar görmüştür. 1951 yılında nüfus sayımı sonucunda, 12,08 milyon haneye karşılık 13,12 milyon hane halkı tespit edilmiştir. Sonuç olarak, toplam oranın %9’u olan 1.04 milyon yapı stoğunda açık olduğu ortaya çıkmıştır. Almanya’daki duruma bakıldığında, savaş sonrası araştırmaya ait olan verilerde, 2.35 milyon evin yıkıldığı ve 5 milyonunun hasar gördüğü sonucuna ulaşılmıştır. Başka bir deyişle, %70 konut stoğu kullanılamaz hâle gelmiştir. Benzer şekilde, Hollanda da yıkım veya hasar nedeniyle 700.000 konutunu kaybederek Almanya kadar hasar almıştır (Rowe, 1993).

Roehampton (Alton) Yerleşimi (1952-1959), İngiltere’deki toplu konut örneklerindedir. Nikolaus Pevsner; Londra yakınında inşa edilen bu projenin, II. Dünya Savaşı’ndan sonra inşa edilen ve estetik açıdan en başarılı yerleşimlerden biri olduğunu ifade etmiştir. Üç grupta planlanmış yapılar, 5 katlı apartman, 2

düzine 30,5 metre yüksekliği olan 11 katlı blok, birkaç paralel yüksek blok ile bitişik nizam olan küçük evlerden oluşmaktadır.



A. Roehampton Yerleşimi Kuş Bakışı Görsel B. Roehampton Yerleşimi Görsel

Şekil 24. Roehampton yerleşimi (Bozyokuş, 2019)

Roehampton Yerleşimi'nde okul binası ve satış birimleri de bulunmaktadır. Blokların yerleşimi ve peyzaj düzenlemesi, kalabalığın daha az hissedileceği biçimde konumlandırılmıştır. 10.000 kişi için planlandığı düşünüldüğünde, yoğunluğu planlamak da önemli hâle gelmiştir. Genellikle arazinin eğimine göre inşa edilen modern bloklar, ağaçlar düşünülerek tasarlanmıştır. Pevsner (1970), büyük ölçekli bir proje olan Roehampton'da tatmin edici bir “çeşitlilik içinde birlik” yaratıldığını ifade etmiştir.

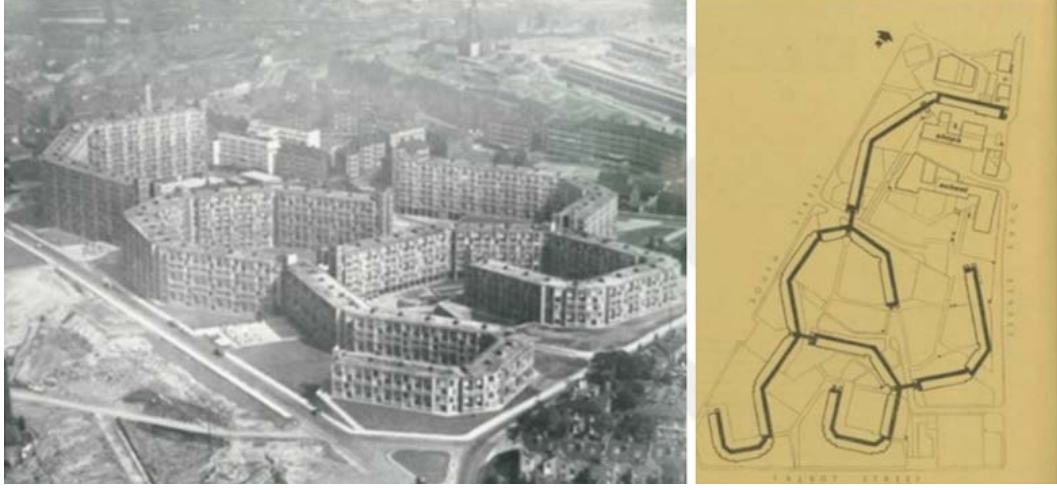


A. Alton Yerleşimi B. Alton Yerleşimi Apartman Yapıları C. Alton Yerleşimi Yapıları

Şekil 25. Alton (Roehampton) Yerleşim Yapıları (Bozyokuş, 2019)

İngiltere'de bulunan Park Hill Flat Projesi ise başka önemli bir örnektir (Sheffield, 1957-1960). Savaş sonrası İngiltere'deki en kapsamlı gelişmelerden biri olarak kabul edilmektedir. Jack Lynn-Ivor Smith liderliğindeki bir grup mimar, yerel yönetim tarafından inşa edilecek bir yerleşimin tasarımı için

çalışmışlardır. Hem kentsel kalabalığı azaltmak hem de yeni yerleşim alanları yaratmak amacıyla, İngiltere'de savaşta zarar görmüş evlerde yaşayanlar ve gecekondü sakinleri için "uydu kent (satellite)" ismi verilen bir dizi küçük kasaba inşa edilmiştir. Buna karşılık Park Hill Flats projesinin inşa edildiği Sheffield'da şehir merkezinin yeniden canlanmasına neden olduğu gözlemlenmiştir (Sharp, 2002).



A. Park Hill Flats Projesi Görsel

B. Park Hill Flats Projesi Vaziyet Planı Şeması

Şekil 26. Park Hill Flats Projesi (Bozyokuş, 2019)

Almanya'da da İngiltere'yle aynı zamanlarda inşaat faaliyetlerine devam etmiştir. "Hansaviertel Yapı Sergisi (1957)" projesi, II. Dünya Savaşı'ndan sonra inşa edilen önemli yerleşimlerden biridir. 1957 Berlin Hansaviertel Yapı Sergisi, farklı Avrupa ülkelerinden 53 mimarı ağırlamıştır. Savaşın ardından konut seferberliği için bir çeşitlilik oluşturulmasında yapı sergisinin etkisi büyüktür. Çeşitliliğin içeriğinde iki savaş arası dönemde ortaya çıkan bina formları ve plan tipleri yer almaktadır. Bu form ve tiplerin bir araya getirilmesi, çeşitlendirilerek Almanya, Orta ve Kuzey Avrupa'ya birçok yenilikle beraber yayılması önemli bir gelişme sağlamıştır (Bilgin, 1992).

Dudley Raporu, 1944 yılında İngiltere'de yayımlanmış, sanayileşme döneminde İngiltere'deki konut sorunlarının ve yerleşim alanı düzenlemelerinin belirlenmesinde önemli sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Bu rapor, konut problemine yaklaşımı hakkında ve II. Dünya Savaşı'nın ardından Tudor Walter Raporu'nun devamı şeklindedir. Aynı raporu, konutların iç mekânlarının büyütülmesini önererek de desteklemektedir. Bu rapordan farklı olarak, yaşam birimlerinin

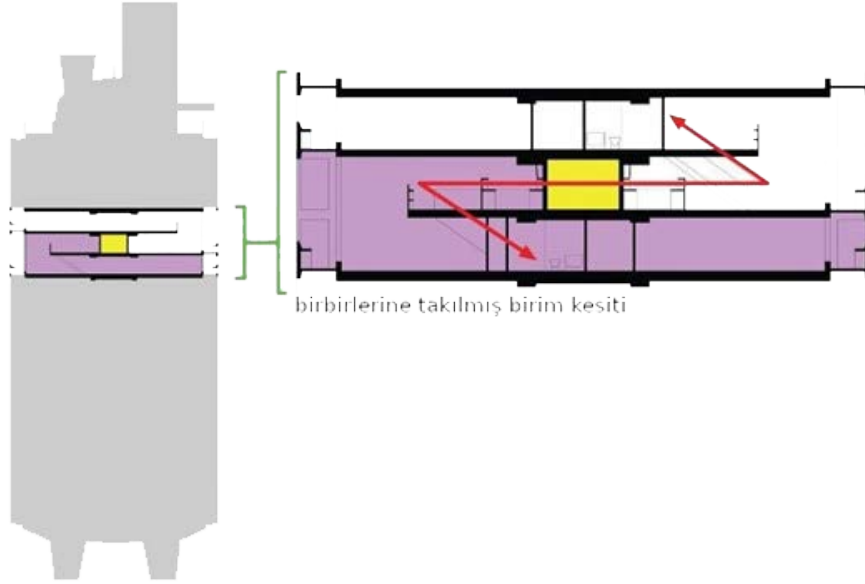
konumu ve tasarımına dair alternatif önerilerde bulunmuştur. Tudor Walter Raporu, aşırı yoğunluğu ana sorun olarak değerlendirmiş ve bu sorunun çözümünde nicel kısıtlamaların etkili olacağını savunmuştur. Dudley Raporu da niteliksel sorunları belirleyerek toplumsal ve mekânsal çeşitliliği vurgulamış, yoğunluğa ek olarak kimlik eksikliği ve tek biçimlilik sorunlarının da ele alınması gerektiğine dikkat çekmiştir. Toplumsal ve mekânsal çeşitliliği sağlama noktasında çözüm önerisi olarak, “nokta blok, 4-5 katlı dizi blok, ikiz ev” gibi konut tiplerinin uygun olacağı, farklı mekânsal yapıların iki savaş arasında değişim gösteren aileleri, gelir gruplarını bir araya toplayabileceği düşünülmüştür (Bullock, 1987).



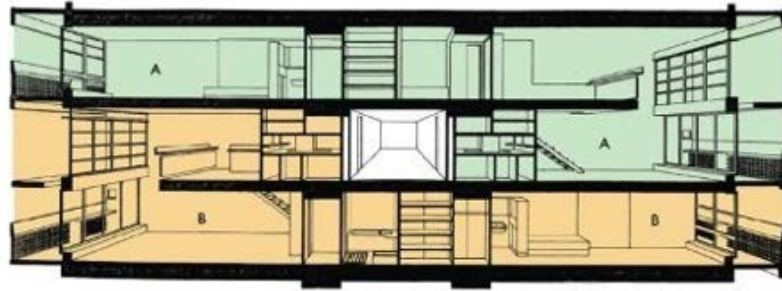
Şekil 27. Marsilya Unité d' Habitation (Bozyokuş, 2019)

Savaş sonrasında Fransa'ya bakıldığında Le Corbusier tarafından ortaya atılan “düşey konut şehri” kavramının gündeme geldiği görülmektedir. Bu fikir “Marsilya Toplu Konut Bloğu”yla (Unité d'habitation, 19 7-1952) hayata geçirilmiştir. Bu tarz konutlar; 137 metre uzunluk, 24 metre derinlik ve 56 metre yüksekliği olan blokta 337 birimden oluşur. Boşlukların olduğu bir yüzeye ve konut bloklarını çevreleyen büyük bir beton kalıba sahiptir. Pencere ve balkon nişleri açık kırmızı, sarı, mavi, yeşil vb. renklerde olup konutun giriş kısmı brüt betondur, boyasızdır. Konutların içe dönük olmasına rağmen yapı içinde

insanların kent bütünlüğüne dâhil olması tasarlanmıştır. Tiyatro, çarşı, çocuk bahçesi gibi alanlarla günlük kent hayatına hizmet eden mekânlar da yapıda yer almıştır. Ayrıca cephe üzeri değişiklikler sayesinde 7 ve 8. katlarda haberleşme ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır (Gössel ve Leuthäuser, 1991).



A. Unité d'Habitation birbirine takılmış birim kesiti



B. Unité d'Habitation kesit

Şekil 28. Unité d'Habitation Proje Kesiti

Kaynak. (gazeteduvar.com,2022)

İngiltere'de bulunan Churchill Gardens (1951) ve Hallfield (1952) projelerinin planlama kriterlerine benzeyen ve Fransa'da inşa edilen Les Grandes-Terres (Marlyle-Roi, 1956-1958) ve Emmaus'un (Bobigny, 1957-1962) kent yerleşimleri de önemli projelerdendir. Bu planlamanın temel hedeflerinden biri, sosyal açıdan yeterli ve insanlara gerekli hizmetleri sağlayan yerleşim alanları

tasarlamaktır. Örneğin, Les Grandes-Terres yerleşimi, çocuklar için oyun alanları bulunan bahçelerin çevresine yerleştirilmiş bloklardan meydana gelmektedir. Bahçelerin çevresinde üçer bloktan toplam 9'lu gruplardan oluşan toplu konut yerleşimi söz konusudur. Üç tarafı yeşil alanlar ile çevrilidir ve yerleşimin güneydoğusunda alışveriş merkezi ve okullar bulunmaktadır. Aynı zamanda araç ve yaya yolu da bu bölgede olacak şekilde tasarlanmıştır. Uzun bloklar, her biri tek cepheli dörder birimden oluşan katlara sahiptir. Kısa olanlarda ise üç cepheli ikişer bağımsız konut bulunmaktadır.

2. Türkiye

1940-1960 yılları arasında Avrupa'da ve ülkemizde toplu konut projeleri üretilmiştir. Üretilen projelerin tiplerinde birtakım farklılıklar olmuştur. Avrupa'da sıra evler, tek veya ikiz bloklar ve avluya sahip apartmanlar, Türkiye'de kendini avlulu ve sıra evler şeklinde göstermiştir. Ülkemizde bu bahçeli konutlar (tek veya ikiz evler), sıra evler ve apartmanlar II. Dünya Savaşı'nın ardından imar konusunda takip edilen politikaların değişimi sebebiyle farklı tip konutlara dönüşmüştür. Bu dönüşümün ilk göze çarpan örnekleri devlet tarafından yapılan toplu konutlar olan (Levent ve Ataköy) nokta blok ve lineer bloklardır.

Bir başka önemli yapılmış biçim ise gecekondulardır. Bu şekilde biçimlenmiş kent alanları, tek katlı konutlarla düzensiz, estetikten uzak, karmaşık ve organik yollardan oluşan bir dokuya sahiptir. Diğer tip konutların yapımı ise devam etmektedir. Banliyölerin yavaş yavaş dönüşümüyle ayrık nizam apartmanlar da sık sık karşımıza çıkmaya başlamıştır. Yeni tasarlanan bulvarlar çevresinde kat yüksekliklerinin artmaya başladığı görülmektedir. Kırsal kökenli olan bahçeli, alçak katlı evler ve sıra evler ise önceki dönem kadar artık ilgi görmemeye başlamıştır.

1940'lı yıllarda dünyada da yaygınlaşan milliyetçilik akımlarının etkisiyle yerini daha ulusal akımlara bırakması hususuna en çarpıcı örneklerden birisi Ankara'da yer alan eski Sergi Konutları'dır (Bozdoğan, 2002). 1933-1934 yıllarında Şevki Balmumcu'nun inşa ettiği Sergi evi, orijinal hâliyle "Sovyet Yapısalcılığı" üslubuna yakın bir tasarımdır. Başka yorumlara göre tasarım aslında De Stijl yani Neoplastisizm üslubundadır (Kuruyazıcı, 2008). Ancak bina

Paul Bonatz tarafından yeniden tasarlanmış ve 1948'de Ankara Opera Sahnesi olarak açılmıştır. Ankara'da hala faaliyet gösteren tek opera binası olan yapının ilk modernist çizgisi tamamen klasikleştirilmiş revaklar, takılar ve süslemeleriyle “İkinci Ulusal Mimarlık Akımı” tarzına uyarlanmıştır (Sayar, 2004).

1940-1950 yılları arasında ortaya çıkan ve II. Dünya Savaşı'na denk gelen “İkinci Ulusal Mimarlık Akımı”nda, savaşın ve ekonomik krizlerin etkisiyle, iklim koşullarına uygun yapılar oluşturma ve geleneksel mimariyle, özellikle geleneksel Türk mimarisiiyle ilişkili, yerel malzeme ve işçilik kullanarak yapı üretmenin gerekliliği konusunun üzerinde durulmuştur. Hızla yaygınlaşan apartmanlar ise İç Anadolu'nun modernleşen bölgelerine hâkim olmaya başlamıştır. Simetri, bu dönemde inşa edilen apartmanların planlarında ayırt edici bir özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Balkonlar cephenin düşey düzleminde girinti ve çıkıntı olacak şekilde simetrik bir görünümde tasarlanmıştır. Çatılar genellikle geniş ve saçaklıdır. (Bozdoğan, 2002).

1950'li yıllara gelindiğinde kentlerdeki artan konut talebi artık devlet tarafından karşılanamayınca yeni konut biçimleri geliştirilmeye başlanmıştır. Kooperatif evleri ve ilk toplu konutlar bu dönemde ortaya çıkmıştır. Bunun yanında, göçlerle kente gelen çok sayıda insan kendi konutunu inşa etmeye başlamışlardır. Yaptıkları bu gecekondular kentin çeperlerinde hâkim doku oluşturmaya başlamıştır.

1950'ler ve 60'larda özel sektörün sanayileşmeye dâhil olması, hem bu konuda bir atak gerçekleştirilmesine imkân sağlamış hem de şehirlerde ucuz iş gücü ihtiyacına sebep olmuştur. Kentlerdeki altyapı eksiklikleri nedeniyle özel sektör tarafından inşa edilen fabrikalar genellikle şehrin yakınlarına kurulmuş ve bu fabrikalara ucuz iş gücü sağlayacak olan gecekondular da bu fabrikaların çevresinde oluşmuştur. 1958 yılında konut yapılarının iyileştirilmesine ve konut sorunlarının çözülmesine yardımcı olmak amacıyla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş, 1964 yılında Halk Konutları Standartları yayımlanmıştır. Bu standartlar, yapı maliyetini sadece faydalı alan büyüklüğü ile değil aynı zamanda yapı malzemesi standartlarıyla da denetlemeye çalışmıştır. Ancak, Türkiye'nin ekonomik durumu göz önüne alındığında, konut politikası 1960'tan itibaren daha az yatırımla daha fazla konut yapma şeklinde gelişmiştir (Tekeli, 2012).

Bu arada, devam eden gecekondulaşma problemi hat safhalara ulaşmıştır. Gecekondulu sayısının 1948'de 25-30.000, 1960'ta 240.000 ve 1980'de 1.150.000 olduğu tahmin edilmektedir. Gecekondulu nüfusunun kentteki nüfusa oranı 1955 yılında %4,7 iken 1980 yılında %26,1'dir (Keleş, 2010). Gecekondulaşma sorununun ülke genelinde uygulanan bir politika ile çözülmesi gerekliliği, 1958 tarihli bir yasada belirtilmiştir. İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanun, yeni kurulan bu bakanlığa, ülkenin yapısına uygun bir konut politikası saptamak ve uygulanmasını sağlamak görevini vermiştir. Bakanlık bu görevini Mesken, Afet İşleri ve Arsa Ofisi Genel Müdürlükleri eliyle yürütecektir (Mesken Genel Müdürlüğü 1984 yılında, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 2004 yılında (R.G., 15.12.2004) ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü 2009 yılında (R.G., 17.6.2009) kaldırılmıştır) (Çoban, 2012).

Bu dönemde Avrupa ve ülkemizde yaşanan önemli olaylar aşağıdaki Çizelge 5'te kısaca açıklanmıştır:

Çizelge 5. 1940- 1960 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye'de Toplu Konut Gelişimi

1940 - 1960	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
AVRUPA	II.Dünya Savaşı (1939 - 1945)	II. Dünya Savaşı Sonrası Yıkımlar	II. Dünya Savaşı İngiltere'yi alt üst etmiştir. Toplam konut stokunun üçte biri (yaklaşık dört milyon adet) savaş sırasında yıkılmış veya hasar görmüştür. Almanya'da, 2.35 milyon evin yıkıldığı ve 5 milyonunun hasar gördüğü tahmin edilmiştir. Benzer şekilde, Hollanda da yıkım veya hasar nedeniyle 700.000 ev kaybederek Almanya kadar hasar almıştır.	I ve II. Dünya Savaşı yıkımlar sonrası oluşan konut açığını gidermek için işlevselliğin ön plana çıktığı modern dönem başlamıştır. Modern dönem o zamanlar ihtiyacı karşılama da ilerleyen yıllarda sağlıklı yaşam oluşturmaya başlamıştır. Bu da bazı çevreler tarafından tepki çekmeye başlamıştır.
	1950 - 1980	Modern Dönemin popüler olması	Sosyal gereksinimlerin öne çıkmasıyla işlevselliğin mümkün olabilecek en ileri düzeyde, en hızlı teknolojiyle optimum şekilde karşılanması gerektiği, bu dönemlerde yapılan toplu konutların modern tarzda meydana gelmesine sebep olmuştur.	

Çizelge 5. (devamı) 1940- 1960 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi

1940 - 1960	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
TÜRKİYE	1940 - 1950	İkinci Ulusal Mimarlık Akımı	Savaşın ve ekonomik krizlerin etkisiyle, iklim koşullarına uygun yapılar oluşturma ihtiyacı ve geleneksel mimariyle, özellikle geleneksel Türk mimarisine ilişkili, yerel malzeme ve işçilik kullanılarak yapı üretiminin gerekliliği konusunun üzerinde durulmuştur.	1958 yılında konut yapılarının iyileştirilmesine ve konut sorunlarının çözülmesine yardımcı olmak amacıyla İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş ve 1964 yılında Halk Konutları Standartları yayımlanmıştır. Bu standartlar, inşaat maliyetlerini yalnızca kullanılabilir alanın büyüklüğüne göre değil, aynı zamanda yapı malzemelerinin standartlarına göre de kontrol etmeye çalışmıştır. Ancak, Türkiye'nin ekonomik durumu göz önüne alındığında, ülkenin konut politikası 1960'tan bu yana daha az yatırımla daha fazla konut şeklinde gelişmiştir
	1950	Kentsel alanlarda artan konut talebi, artık devlet tarafından karşılanamadığından, yeni konut sağlama biçimleri geliştirilmeye başlanmıştır. Bu süre zarfında kooperatif konutları ve ilk toplu konutlar inşa edilmiştir.	Göçlerle kente gelen çok sayıda insan kendi evlerini inşa etmeye başlamışlardır. Yaptıkları bu konutlara gecekondu adı verilmiş ve şehrin çevresinde hâkim yapılar oluşturmaya başlamışlardır.	
	1950-1960	Sanayiye özel sektörün girmesiyle şehirlerde ucuz iş gücü ihtiyacı doğmuştur.	Kentlerdeki altyapı eksikliği nedeniyle fabrikalar kentin yakınına kurulmuş ve ucuz iş gücü ihtiyacını karşılayacak olan gecekondu fabrikaların çevresinde oluşmuştur.	

D. 1960 – 1980

1. Avrupa

Batı tarafında 1960'lar, hükûmetlerin konut üretimini devraldığı “Geleneksel Konut Politikaları” dönemidir. Bu politikanın bir parçası olarak İngiltere’de 1950 ve 1970 yıllarında yerel yönetimler gecekonduları temizlemiş ve yerlerine yeni konutlar inşa etmişlerdir. 1970'e kadar, ulusal konut stoğunun %70'ine sahip olan belediyeler, en büyük konut üreticileri olmuşlardır. Hükûmetin konut üretimini kendisinin devraldığı bu zamanlar, kuzey ülkelerinin aksine gecekonduların

varlığı sebebiyle güneydeki gelişmekte olan ülkelerin hükümetleri tarafından “modernizasyon projeleri” şeklinde yürütülmüştür (Kumar, 2008).

Modern dönem sonrası ortaya çıkan Postmodern mimarlığın ilk sesleri Amerika ve İtalya’da duyulmuştur. Postmodernizm, modernizmin monoton, sıradan, soyut kişiyle etkileşimi olmayan yaklaşımına karşı bir refleks hareketi olarak ortaya çıkmıştır. Postmodernizm akımının öncü mimarları, modern mimarinin kabul etmediği şeyleri kabul etmiş, kabul ettikleri hususları da reddetmişlerdir (Özer, 1993). 1960’lı yıllarda Robert Venturi’ye göre mimarlık, anlamın karışık canlılığı ve zenginliği olan, kararsız, gereğinden fazla olan, kişisel, geleneksel, melez olmalıdır (Trachtenberg ve Hyman, 1986). Charles Jencks’e göreyse, stil farklılığından oluşan geniş bir spektrum, antropomorfizm, heykel bağlamsal sembolizm, gelenek, retorik, renk, nükte, soyut temsil, süsleme, kent morfolojisi geliştiren bağlamsalcılık, tarihsel imge, mecaz, karmaşık mekân gibi pek çok kavram, postmodern mimarlık mantığı içinde bulunmaktadır. Postmodernistler karar vermede öz yansıtmayı vurgulamaktadırlar. Postmodernizmin tanımlayıcı özelliği, modern çağın ekonomik, politik, kültürel ve sosyal dönüşümleriyle süreksizliğidir (Garde, 2018).

Postmodernizme kentsel planlama perspektifinden baktığımızda, kenti parçalı bir yaklaşım ile ele aldığını gözlemliyoruz. Bu akıma göre, her kent kendi başına bir anlam taşımaktadır ve bunları disiplin altına almak imkânsızdır. Kenti; farklılığın, hiyerarşinin mekânı olarak görmekte ve bu durumu öne çıkarmaktadır. Modernizmin dayatmakta olduğu ulusal kimlik, ulusal kültür ve ortalama insana olan gereksinimlerin giderilmesi yönündeki büyük projelerin gerçekte bizlere öğretilmekte olan bir kurgu olduğu, yalnızca bir kültürün ve tarihin olmayacağı gibi, bireylerin gereksinimlerinin çeşitli olabileceği postmodernizm ile anlatılmaya çalışılmıştır (Özbek, 2005).

Modernizm ve postmodernizm, kentsel planlama ve tasarım alanlarında bir tür sorgulama süreçleridir. Modernist düşünce bu alanlarda önemli bir rol oynamış olsa da bir dizi seçkin postmodernist bilim insanı modernist görüşleri, “rasyonel” planlamayı ve bunların kentsel biçim üzerindeki etkilerini eleştirmiştir (Garde, 2018). Postmodern mimari, 1980’lerde yoğun bir ilgi kazanmıştır. 1980’lerin sonunda postmodernizm itibarını kaybetmeye başlamıştır. Pop,

eklektik, kolaj, kitsch, arabesk, imaj gibi olgular birer olumsuzluk deyimi olarak mimarlıkta sıkça kullanılır hâle gelmiştir (Güzer, 1996).

Oğuz Işık'ın söylemiyle modern bir şehir ile postmodernizme göre tasarlanmış bir şehir arasındaki farkı daha iyi ifade edebiliriz. Işık (1993) diyor ki: “Postmodernizm anlayışta, şehre bütün hâlde bakmamızı kolaylaştıran mantıksal temeller yok edilmiştir. Modernizmin şehre, kuşbakışı bakmasına karşı postmodernizm şehri sokakta yürümekte olan kentli insanların gözleri ile görmemizi sağlamaktadır. Bu şehir, her çeşit bütünlüğünden koparılarak, parçalar hâline getirilmiş şekilde algılanan bir şehirdir. Bu bakış içerisinde şehir, sokakta yürüyen bir insan gözü ile algılanmakta olan parçaların özgüllüğü içerisinde görülebilir. Üstelik bu parçalar, bir bütünden parçalar değil, kendi başlarına anlama sahip birimlerdir; bundan dolayı postmodernizm açısından kente bakarken, kent parçalarında birbirleri arasında bağlayıcı olacak bir mantık aramayız.”

2. Türkiye

1960'tan 1980'e kadar olan dönem, Türkiye'de hızlı göç ve kentleşme dönemi olarak da bilinmektedir. Batı ile bütünleşme çabalarının bir sonucu olarak sanayi hareketi, yurt dışından krediye erişimi kolaylaştırmış ve Cumhuriyet'in ilk yıllarında yeni sanayiler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bunun bir sonucu olarak da 1950 yılından beri gündeme hâkim olan “gecekondu” problemi kronikleşen ciddi bir sorun hâline gelmiştir (Atılğan vd., 2015).

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

Birinci Beş Yıllık Plan'da (1963-1967)

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

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

İkinci Beş Yıllık Plan'da (1968-1972)

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

Üçüncü Beş Yıllık Plan'da (1973 - 1977)

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

Dördüncü Beş Yıllık Plan'da (1978-1983)

Şehirlerde meydana gelen büyük toprak rantlarını ve şehir toprağı üzerindeki spekülasyonu önleyici tedbirler geliştirilmiştir Gecekodu bölgelerine su, yol, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırılmış; gecekodu iyileştirme alanlarında, kamu arazilerinde yaşayan vatandaşlara uzun süreli kullanım hakkı tanınmıştır. İhtiyaçların büyüklüğü ve çözüm yelpazesi dikkate alındığında, Dördüncü Plan'da, çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi öngörülmüştür (Keleş, 2006).

Bu dönemde Avrupa ve ülkemizde yaşanan önemli olaylar aşağıdaki Çizelge 6'da kısaca açıklanmıştır:

Çizelge 6. 1960- 1980 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi

1960 - 1980	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
AVRUPA	1960	Geleneksel Konut Politikaları	İngiltere’de belediyeler aracılığıyla ülke gecekondulardan arındırılmış ve yerine yeni konutlar yapılmıştır.	Postmodernizme kentsel planlama perspektifinden baktığımızda, şehri parçalı bir yaklaşımla görmekte olduğunu gözlemliyoruz.
	1970	Soğuk Savaş Dönemi	Finans alanındaki nakit problemi, enflasyonu biran önce düşürme yönündeki uğraşlar ve özelleştirme politikaları neticesinde devletlerin konut sektöründeki desteği kısıtlanmıştır.	Bu harekette göre her şehrin ayrı bir önemi vardır ve onları bir disipline almak imkânsızdır. Bu durumu vurgulayarak şehirleri farklılık ve hiyerarşi yerleri olarak görür. Modernizmin dayatması olan ulusal kültür ve kimlik, standart bir insanın ihtiyaçlarını karşılanabilmesi doğrultusundaki büyük tasarımların gerçekte bizlere gösterilmekte olan bir ilüzyon olduğu, sadece bir tarihin ve kültürün olamayacağı gibi, kişilerin ihtiyaçlarının da çeşitli olabileceği postmodernizmle anlatılmak istenmiştir.
TÜRKİYE	1960 - 1980	Portmodern Mimarlık Anlayışı Ortaya Çıkmıştır.	Postmodernizm, modernizmin monoton, sıradan, soyut, kişiyle etkileşimi olmayan yaklaşımına karşı bir refleks olarak ortaya çıkmıştır.	Türkiye’de hızlı göç ve kentleşme dönemi olarak da bilinmektedir. Batı ile bütünleşme çabalarının bir sonucu olarak sanayi hareketi, yurt dışından krediye erişimi kolaylaştırmış ve Cumhuriyet’in ilk dönemlerinde yeni sanayiler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bunun bir sonucu olarak da 1950 yılından itibaren gündeme hâkim olan “gecekondu” problemi kronikleşen ciddi bir sorun hâline gelmiştir.
	1963-1967	I.Beş Yıllık Kalkınma Planı	Sosyal konut kavramını ortaya çıkarmıştır. Kısacası toplumsal konut (halk konutu) adı da verilen küçük ve ucuz konutlar inşa etmenin imkânları aranmıştır.	
	1968-1972	II.Beş Yıllık Kalkınma Planı	Gecekondu anlayışında değişiklikler meydana gelmiştir. Geçmişin katı "yasaklayıcı" tutumu bu süre zarfında biraz yumuşatılmıştır.	
	1973-1977	III.Beş Yıllık Kalkınma Planı	Devlet tarafından altyapı hizmetleri bitmiş olanlar haricinde gecekondu yapımına izin verilemeyeceği vurgulanmıştır.	
	1978-1983	IV.Beş Yıllık Kalkınma Planı	Çok sayıda konut üretimi yapabilen teknolojik altyapıya sahip toplu konut inşaatının özendirilmesi öngörülmüştür.	

E. 1980-2000

1. Avrupa

20. yüzyılın sonlarında meydana gelen dönüşümler kentsel mekânın biçimlendirilmesi anlayışında da etkili olmuştur. Sanayi devriminde kentlere olan göçler sonucunda nüfus sayılarının milyonlara hatta on milyonlara ulaşabildiği bilinmektedir (Karakurt, 2002). Göç nedeniyle kontrolü zorlaşan kentlerde mekânsal tasarım anlayışı da değişmiştir. Jencks'in öncülüğünde gelişen postmodern mimari anlayışıyla uyumlu olarak hızla büyüyen şehirleri tek bir formda birleştirip restore etme ve düzenleme fikri sona ermeye başlamıştır. Postmodern mimari; modern mimarlar sanat eseri gibi planlar üretmiş olsalar da şehrin kendisinin bir sanat eseri olduğu fikrini savunmuştur. Genel olarak birbirine kenetlenen yapılar, milyonlarca kararın ve milyonlarca aklın bir sonucudur. Çeşitliliği, öngörülemeyen etkileşimlerden oluşmaktadır (Fishmann, 2002). Böyle yaklaşımlar sonucunda, “*modern şehir planlama*” anlayışları günümüz şehirlerinde yerini postmodern kent tasarımlarına bırakmış olduğu yönündeki görüşler artmaktadır. Postmodernizm kentsel tasarım alanlarında mekânları kendi kuramsal bilgileri doğrultusunda parçalara ayırarak bunları çeşitli mimari üsluplarda eklettik kullanım ile bir kolaja dönüştüren tasarım süreci başlamış diyebiliriz (Zengel, 2002).

Günümüz kentlerinin tasarımını şekillendirdiği görülen postmodern mimarlık anlayışı, “... *kentsel dokuyu mecburi şekilde bölük pörçük görmektedir: geçmişten gelen biçimler üst üste yığılmaktadır, günümüzdeki kullanma şekli (ki bunlardan çoğu gelip geçici olmaktadır) bunun üstünde yer almış bir ‘kolaj’ olmuştur. Metropolün bütününe hâkimiyeti altına alabilmek olanaksız olduğu için, kent tasarımı basitçe yerel tarihçilere, bölgesel geleneklere, fantezi ve ihtiyaçlara duyarlı olmayı hedefler; bu şekilde uzmanlaşmış ve hatta büyük oranda müşterinin zevkiyle örtüşerek biçimlenmiş mimari şekiller yaratılır: bunlar kişileşmiş, mahrem mekânlardan, gösterinin şenliğine ve geleneksel anıtsallığa kadar uzanabilmektedir.*” (Harvey, 1999).

1980'ler, yeni liberal politikaların etkinliğini artırdığı bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. Finansal piyasalardaki likidite sıkışıklıkları, enflasyonu kontrol altına alma çabaları ve özelleştirme politikaları devlet harcamalarında

kesintiye gidilmesini gerektirmiştir ve en büyük kesinti konut sektöründe olmuştur (Terzi, 2004). Bu dönemde Dünya Bankası, özel sektörün konut piyasasındaki rolünü artırmaya ve kamu sektörünün etkisini azaltmaya çalışmıştır. Konut finansmanında yerel finansal kuruluşların kurulmasını ve güçlendirilmesini; kent çapındaki projelerde de üretkenliğin artırılmasına yönelik politikaları desteklemiştir (Kumar, 2008).

Neoliberal politikalar, büyümekte olan ülkelerin konut politikasını da etkilemiştir. Bu bağlamda, Dünya Bankası güneyde finanse ettiği ülkelerde konut politikalarını etkilemek için finansal mekanizmalarını etkin olarak kullanmıştır. Bunun en belirgin örneği Hindistan'ın Madras kentindeki kentsel gelişim projesidir. Proje, konutta devletin nakit yardımlarını azaltmaya ve özel sektör önderliğinde konut finansmanı ve politikalarının geliştirilmesini sağlamaya odaklanmıştır. Dünya Bankasının 1990'lara kadar başarıyla uyguladığı bu politika, Tayland gibi bazı ülkelerde ise başarılı olamamış ve tepkiyle karşılanmıştır. 1980'lerin neoliberal konut politikalarının bir sonucu olarak uluslararası kuruluşlar, özellikle hızla kentleşen ve yoksul Sahraaltı Afrika ülkelerine mali yardımları kesmişlerdir (Kumar, 2008).

1990'lara geldiğimizde, kredi sağlayan uluslararası kuruluşların konut piyasasının ve şehirlerin gelişmesine, ekonomik kalkınmayı sağlamasına yönelik politikalarında benzerlikler görülmektedir. Örneğin, Dünya Bankası kentsel üretkenliği artırmaya, kentsel yoksulluğu azaltmaya, kentsel çevreyi korumaya ve kent konularındaki anlayışın artırılması konuları üzerine odaklanırken; UNDP benzer şekilde yoksulluğu azaltmaya, yoksulların altyapı ve barınma ihtiyacını karşılamaya, kentsel çevreyi iyileştirmeye, yerel yönetimi güçlendirmeye ve özel sektör ve sivil toplum kuruluşları geliştirmeye odaklanmıştır (Kumar, 2008). Uluslararası kredi sağlayan kuruluşların politikalarındaki bu değişiklik, kuruluşlardan kredi almak isteyen ülkelerin konut ve kentleşme politikalarını da doğrudan etkilemiştir.

2. Türkiye

Ülkemizde 1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci ve TOKİ'nin kuruluş tarihi olarak 24 Ocak 1980 verilebilir. Türkiye Cumhuriyeti'nin 1983 yılındaki başbakanı Turgut Özal tarafından, Türkiye'de liberal ekonomi döneminin

başladığı ilan edilmiş ve ardından bir sürü karar alınmıştır. Ülkemizde uzun süredir uygulanan devletçi ve korumacı politikalar kısa sürede terkedilmiştir. Başlayan bu süreç zaman içerisinde değişik dönemlerden geçerek günümüze kadar ulaşmıştır. Ülkemiz küresel ekonomik sistemin bir parçası hâline gelirken serbest kur rejimi, yüksek sanayi üretimi, artan iş gücü ve ticaret geliri nedeniyle satın alma gücü artmıştır. Başta İstanbul olmak üzere metropollerde yapılanma ile ilgili olarak cumhuriyet tarihinin en üst düzeyine ulaşılmıştır (Atılğan vd., 2015).

Yeni anayasa bu dönemin başında çıkarılmıştır. 1982 Anayasası, konut kavramını "Sağlık Hakkı" başlığı altından çıkararak “konut hakkı” kenar başlığı altında düzenlemiştir. Anayasa’ya göre barınma gereksinimini karşılayacak tedbirler alınacaktır. Bu görevin, kentlerin özelliklerini ve çevre koşullarını gözeterek bir planlamaya uygun olarak yerine getirilmesi gerekmektedir. Konut ihtiyacı sadece bu şekilde bir planlama çerçevesinde değil, aynı zamanda kentsel ve çevresel bağlamda da yer almaktadır. 1961 Anayasası'nda yer alan yoksul ve az gelirlilerin barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik toplumsal sınıf önceliği, 1980 sonrası neoliberal kapitalizmin ekonomi politiği doğrultusunda bırakılmıştır.

1980 sonrası dönemde, II. Dünya Savaşı'ndan sonra başlayan demografik değişim, kentleşme gibi süreçler belli bir olgunluk düzeyine ulaşmıştır (Tekeli, 1998a). İletişim teknolojilerinin gelişimi, uluslararası ilişkilerin boyutunu değiştirmiş ve ülkeler dünyayla entegre hâle gelmiştir.⁵

İstanbul, artan nüfusu ile yakın geleceğin en önemli kenti olarak ön plana çıkmıştır. Bu dönem şehirlerinde sanayinin desantralizasyonu⁶ gözlemlenmektedir. Bu durum, küçük ölçekli sanayilerin sanayi pazarları ve

5) Avrupa ülkeleri, ekonomide meydana gelen durgunluk dönemi karşısında yeni kararlar alırken dünyada petrol krizi yaşanmaktadır. “İthal ikameci kalkınma modeli”nden vazgeçilmiş onun yerine “dış pazarla bütünleşen ve ihracata yönelik” bir kalkınma stratejisi kabul edilmiştir. Bu dönemlerde, “Beş Yıllık Kalkınma Planları” yapılsa da pek etkili olamamıştır. İçerideki ekonomi modelinden meydana gelen sistemin tersini belirten küreselleşmenin gerekliliği yerine getirilmeye, iletişim sisteminin yaygınlaştırılması ve dünyayla entegre hâle getirilmeye çalışılmıştır.

6) İç pazar için mal üreten büyük ölçekteki sanayinin, iç pazara giden yollarda kendine yer seçmesi, sanayi şehirlerinde görülür. Örneğin; İstanbul’da, Ankara Asfaltı üzerinde (Anadolu’ya yakın) artmış sanayi birimleri, mekânsal olarak bağımlılık dereceleri daha düşük seviyelerde olan sanayilerdir (Bilgin, 1996). Sanayinin şehir dışında konumlandırılmış olması da Tekirdağ-İstanbul-İzmit aksında, homojen bir aks olacak şekilde yapılaşmanın önüne geçilememiştir. Konut ve sanayi yerleşimlerinin, uygun bir planlama anlayışıyla ve diğer kentsel altyapıyla birlikte düşünülmesi önem arz eder.

organize sanayi bölgeleri aracılığıyla merkezden uzaklaştırılmasını ifade etmektedir (Bilgin, 1996).

Her ne kadar sanayi Marmara Bölgesi içinde desantralize olsa da istihdam olanaklarının fazla olması ve ekonomik canlılık, işçileri İstanbul'a çekmeye devam etmiştir. Dışa üretim yapan endüstrileri geliştirme olanağı bulunan Anadolu kentleri bulunsa da ülkenin doğu ve güneydoğusu bu bütünleşmeyi gerçekleştirilememiştir (Tekeli, 1998a).

Bundan sonraki dönemde ise güvenlik nedeniyle Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan göç eden insanların şehirlerarası hareketlilikleri dikkat çekmektedir. Ayrıca “turizm” sektörü de o dönemde ülkenin desteklediği bir sektör olmuştur. Ülkenin güney ve batı kıyıları orta ve üst gelirli ailelerin yazlık konut edinmeleri için cazip alanlar hâline gelmiş ve tatil köyleri inşa edilmeye başlanmıştır.

Dönemin iktisadi politikasının etkileri, ekonomik iyileşme, inşaat sektörünün canlanması ve pazarın genişlemesinin etkisiyle konut inşaatları artmış ve müstakil evler artık tek yaşam seçeneği olmaktan çıkmıştır. Daha önceki dönemlerde konut üretimi küçük ölçekli özel girişim tarafından gerçekleştirilirken, 1980'li yıllardan itibaren kamu kurumları ve büyük sermaye grupları toplu konut yapımına başlamıştır. Özellikle sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzı sürmek isteyen ve lüks konut arayışına giren yeni kentli seçkinlerin “kaliteli yaşam” arayışları karşılığını, önce kent içindeki sınırlı sayıdaki boş arsalarda üretilen, sonrasında ise kent dışı alanlara, banliyölere yayılan dışa kapalı konut sitelerinde bulmuştur (Yıldırım, 2018). Kentin içinde ya da dışında, kentsel gelişim alanlarında villa, tek ev, ikiz ev, sıra evlerden oluşan konut toplulukları kadar yüksek katlı konut bloklarından oluşan siteler ya da çoklu konut kompleksleri de yaygınlaşmaya başlamıştır.

Kooperatif olgusunun yaygınlaşması amacıyla kredi ve olanaklar sağlanmıştır⁷. Bunda 1981 yılında çıkarılmış olan ilk toplu konut yasasında, toplu konut alanlarının gerçekleştirilmesinde kooperatif örgütlenmenin esas alınmasının

7) Ankara Belediyesi, Batıkent adında bir uydu kenti geliştirmek için, devlet desteği vasıtasıyla çeşitli kamulaştırmalar yapmış ve 1980'de konut yapımına başlamıştır. 1989'da sayıları 107'ye kadar gelen ve farklı bölgelerden Ankaralı'yı bir araya getiren kooperatifler birliği (KENT-KOOP), şehrin 10 kilometre batısında 55 bin birimlik bir toplu konut sitesi gerçekleştirmiştir. Bu model, farklı belediyelerce de teşvik edilerek denenmiştir (İzmir “Egekent”, İstanbul çevresi “Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği Konutbirlik” gibi) (Keleş, 1993).

payı vardır (Tekeli, 1998b). Sonraki dönemde, özelleştirme politikalarının verdiği tavizler sonucunda kooperatif olgusunun yaygınlaşması ve standartların giderek düşürülmesi niteliksiz konut çevreleri yaratması nedeniyle bu yol yozlaşmış ve sınırlandırılmıştır (Şenyapılı, 1996).

Yeni ofis tasarımları, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller yapılırken ekonominin dünyaya açılmasıyla beraber bir kısım inşaat şirketleri de orta sınıflar için konut üretimine başlamıştır. Bu arada, yeni tüketim alışkanlıkları ile birlikte ihtiyaç duyulan konut standartlarında da değişiklikler meydana gelmiştir. Reklamlar, yeni imajlar oluşturulmasına önemli katkı sağlamıştır. Havuzu olan, oyun alanları ve doğa manzaralı bir kompleks içindeki mekânların uluslararası imajı, dönemin toplu konutlarının karakteristik özelliklerindedir. Bazı örnekler ise kendi alışveriş merkezleri, spor kulüpleri ve okulları olan komplekslerden oluşmaktadır. Uluslararası kalite standartlarında inşa edilmiş yerleşimler, kente otomobille kısa sürede ulaşıldığını belirterek; “kentin, kir, kargaşa ve gürültüsünden uzakta korunaklı bir yaşam” vaat etmektedir. Ayrıca, bu izole yerleşimler, aidiyetin ve lüks tüketiminin sembolleri hâline gelerek toplumun kutuplaşmasını arttırmıştır.

Bu dönemde; tarihte devletin konut piyasasına en etkin müdahale araçları olmuş olan Toplu Konut Yasası, Toplu Konut İdaresi ve Toplu Konut Fonu devreye sokulmuştur (Bilgin, 1998). Toplu Konut Fonu'nun yönetiminden sorumlu olan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) %85,7'si kooperatifler aracılığıyla olmak üzere 10 yılda (1984 -1994) 949.696 konutu finanse etmiştir (Özüekren, 1996). Erzincan depreminden sonra sonra üretilen çok katlı afet konutları da TOKİ'nin yaptığı nitelikli örnekler arasında sayılabilir.

Daha sonraları özel müteahhitlik firmalarının da sürece dâhil olmasıyla, yüksek yoğunluğu olan -nispeten az açık alana sahip- (altyapısı yetersiz), bir katta 4,5 dairenin yer aldığı ve çok katlı apartman bloklarının yapımına başlanmıştır. Bloklar üst gelir grubundan çok, daha geniş bir kesime hitap etmektedir. Kentten uzakta oluşturulan bu yeni yerleşimler (uydu kentler), kentsel donatılarının eksiklikleri nedeniyle oturanların sadece iş saatleri dışında kullandıkları “yatak kentler” hâlini almış, sakinlerini otomobil kullanımına bağımlı kılmıştır. Bu gelişme özel otomobil sahipliğinin artmasına paralel olarak ilerlemiştir. Örnek

olarak İstanbul'da Beylikdüzü, Anadolu Yakası'nda da Yakacık verilebilir (Keyder, 1999).

1990'lı yılların başlarında konut çevrelerinin görünümünde, parsel ölçeğinde ayrı ayrı yapılar dizilmiş apartmanların yerini, kentlerin çevrelerinde üretilen ve iri blokların kümelenmesiyle oluşan yerleşimler almıştır (Bilgin,1998). Ayrıca hızlı yapım yöntemleriyle geliştirilen ve Emlak Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, OYAK gibi kurumların başlattığı uygulamalar; konutun metalaşmasıyla birlikte, daha üst gelir grubuna hitap etmeye ve tek tipleşmeye başlamıştır (Özsoy, 2011). Bu kesimin kentlerde terk ettiği konutlara, gecekonduda oturan ve bir miktar birikim yapmış olan kişiler rağbet etmiştir. Bu da, kırsal karakterli konuttan, apartmanlara geçişin geç bir örneğini oluşturmuştur. Gecekonduda alanlarında apartmanlaşmanın artmasıyla oluşan yerleşimler, kentin ihmal edilmiş alt gelir grubuna mensup kişilerin oturduğu alanlarla birlikte "çöküntü alanları" oluşturmuştur. Özelleştirme politikalarının ön planda olduğu dönemde, alt gelir grubuna ait kesim birikim oluşturamamış, gelir grupları arasındaki eşitsizlik sürekli artmıştır. Kentin yüksek gelir gruplarının yakınında bulunan gecekonduda bölgeleri boşaltılmış, yerlerine "yüksek standartlı" konutlar inşa edilmiştir (Tekeli, 1998a). Bu durum daha sonra yükselen rantla beraber "kentsel dönüşüm" geçirmesi istenen yerleşimlerin oluşmasına neden olmuştur. "Gentrifikasyon"⁸ (Soylulaştırma)" gibi yöntemlerin kullanıldığı müdahaleler, zaten zor şartlarda yaşayan kesimin yerlerinden edilmeleri ve mağduriyet yaşamalarıyla sonuçlanmaktadır.

Ayrıca bu dönemde Altıncı ve Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planları yapılmıştır. Bunlara göre;

Altıncı Beş Yıllık Plan'da (1990-1994)

Bu dönemde evsizlere öncelik verilmesi amaçlanmaktadır. Aynı zamanda konutların küçültülmesi öngörülmüştür. Gecekondulaşmayı önlemek için insanların kendi evlerini inşa etmelerine yardımcı olunmasına karar verilmiştir.

8) Gentrifikasyon (soylulaştırma): Köhne kalmış yerleşim alanlarını ortadan kaldırmak amacıyla, mülkleri, daha varlıklı bir kesim için cazibeli hâle getiren kentsel restorasyon sürecidir (Keyder, 1999). Bu dönemde gentrifikasyon, Boğaz aksında uzanan birden fazla köy ve Beyoğlu'nun bir bölümünde sınırlı olarak gözlemlenmektedir.

Özellikle dar gelirli ailelere yerel yönetimler tarafından destek olunması kararı alınmıştır (Keleş, 2006).

Yedinci Beş Yıllık Plan'da (1996-2000)

2.5 milyon yeni konut ihtiyacının olduğu belirlenmiştir. Artmaya hızla devam eden nüfus ve kentleşme oranları, daha fazla konut ihtiyacına sebep olmuştur. Sermaye piyasasının gelişimine yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Konut üretimi özellikle Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde geliştirilmiştir (Keleş, 2006). Bu planda doğal tahribatı önlemek ve tahribatı azaltmak için araştırmalar yapılmıştır.

Bu dönemde Avrupa ve ülkemizde yaşanan önemli olaylar aşağıdaki Çizelge 7 ve Çizelge 8'de kısaca açıklanmıştır.

Çizelge 7. 1980- 2000 Yılları Arasında Avrupa’da Toplu Konut Gelişimi

1980 - 2000	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
AVRUPA	1980’li Yıllar	Postmodernizm önemli bir noktaya gelmiştir. Artık benzer yapılar yerine kendine ait kimliği olan yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Yeni liberal politikaların etkinliğini artmıştır.	Jencks'in öncülüğünde gelişen postmodern mimari anlayışıyla uyumlu olarak hızla büyüyen şehirleri tek bir formda birleştirip restore etme ve düzenleme fikri sona ermeye başlamıştır.	Dünya Bankası kentsel üretkenliği artırmaya, kentsel yoksulluğu azaltmaya, kentsel çevreyi korumaya ve kentsel sorunların anlaşılmasını geliştirmeye odaklanırken; UNDP benzer şekilde yoksulluğu azaltmaya, yoksullara altyapı ve barınma ihtiyacını karşılamaya, kentsel çevreyi iyileştirmeye, yerel yönetimi güçlendirmeye ve özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarını geliştirmeye odaklanmıştır
	1990	Dünya Bankası kentsel üretkenliğin artırılması, kentsel yoksulluğun azaltılması konuları üzerinde yoğunlaşmıştır	Finansal piyasalardaki likidite sıkışıklıkları, enflasyonu kontrol altına alma çabaları ve özelleştirme politikaları devlet harcamalarında kesintiye gidilmesini gerektirmiştir ve en büyük kesinti konut sektöründe olmuştur. Uluslararası kredi sağlayan kuruluşların politikalarındaki bu değişiklik, kuruluşlardan kredi almak isteyen birçok ülkenin konut ve kentleşme politikalarını da doğrudan etkilemiştir.	

Çizelge 8. 1980- 2000 Yılları Arasında Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi

1980 - 2000	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
TÜRKİYE	1981	İlk toplu konut yasası	Toplu konut alanlarının gerçekleştirilmesinde kooperatif örgütlenmenin esas alınmasında etkisi olmuştur.	Özelleştirme politikalarının öne çıktığı bu dönemde, alt gelir grubuna ait kişiler belli bir birikim toplayamamış ve bu durumda gelir grupları arasındaki eşitsizliğin artmasına neden olmuştur. Kentin üst gelir gruplarına yakın gecekonduların mahalleleri tasfiye edilmiş ve yerlerine “yüksek standartlı konutlar” yapılmıştır.
	1984	TOKİ ile	Serbest piyasa ekonomisine geçilmiştir.	
	1980 sonrası süreç	Toplu konut üretimi başlamıştır.	Kentsel gelişim alanlarında villalar, müstakil evler, ikiz evler, sıra evlerden meydana gelen konutlar kadar yüksek katlı bloklardan meydana gelen projeler ve konut kompleks projeleri de hem şehir içinde hem de şehir dışında giderek daha popüler hâle gelmiştir.	

F. 2000 – 2022

1. Avrupa

Günümüzdeki kentsel mekânları incelediğimizde, biçimlenmesini sağlayan sadece modernizm ya da postmodernizm olduğunu söyleyemeyiz. Mekânların şekillenmesinde hem postmodernizmin hem modernizmin hem de küreselleşmenin etkisi olmuştur. Bugünkü yani 21. yüzyıldaki kentleri, birbirleriyle olan etkileşimleri şekillendirmiştir (Bozyokuş, 2019).

Yaşam alanlarında meydana gelen çeşitli mekânsal düzenlemeler, tasarımlar, mekândaki parçalanmanın yanı sıra toplum içinde de bölünmelere neden olmuştur. Kişisel istekler doğrultusunda da şekillenen kent içinde ayrışmalar meydana gelmiş, insanlar birbirlerine yabancılaşmıştır. Sınıfsal ayrışmalara neden olan bu durum insanlar arası iletişimi de azaltmıştır (Karakurt,2002).

Bu dönem özellikle yüksek gelirli insan topluluklarının şehrin diğer bölgelerinden ayrılma çabası netleşmektedir. Şehirlerde her daim işlevsel, konum ve kültürel birtakım bölünmeler görülür ancak günümüzde bölgelerin arasındaki farklılıklar artmakta, bölgeler arasındaki hatlar -yani duvarlar da- sertleşmiştir. Duvarlar, (gerçekte ya da sembolik olarak) bireyi dış dünyadan kopararak herhangi bir başkasının duyması, görmesi ve onunla tanışmasından koruyup onu diğerlerinden tecrit etmektedir (Marcuse ve Kepmen, 2000).

2. Türkiye

Bu dönemde, Türkiye’de konut konusunda yeni gelişmeler meydana gelmiştir. Özellikle, 1999 yılında Marmara çevresinde gerçekleşen deprem sonrasında halk zor günler geçirmiş, İstanbul çevresinin büyük risk altında olduğunun anlaşılmasıyla, konut yapımına dair yasalar baştan incelenerek yeni düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Şehirleri saran gecekonduların yanında imar düzensizlikleri ile beslenen kaçak yapılaşmaların kentleri tehdit ettiği, alınan tedbirler sayesinde de belli bir düzeyde uyanış ve bilinçlenme yolunun açıldığı gözlenmiştir (Hasol, 2006). Sonuçta, sağlıklı konut üretiminin gerekliliği yaşanan bu gelişmeler neticesinde gündeme gelmiş ve devlet kalıcı tedbirler alma yoluna başvurmuştur (Hosanlı, 2011).

2000'li yıllara kadar devletin çeşitli tipolojilerde toplu konut yapma süreci devam etmiş, özel sektörde birkaç nitelikli toplu konut projeleri ile kendini göstermeye başlamıştır. Apartmanlaşma, bu dönemde de hızla artmaya devam etmiştir. Aynı zamanda şehir merkezindeki kule yapıları da belirli bir üst gelir grubuna hitap eden yapılar olarak karşımıza çıkmıştır (Pilgir, 2015).

2000'li yıllardan günümüze kadar devam eden süreçte; yüksek faiz oranları ve TOKİ vasıtasıyla alt ve orta gelir grubuna yönelik konutların üretilmesi, konut kooperatiflerinin önemini kaybetmesine neden olmuştur. Ayrıca önceki dönemde, kent çevrelerinde büyüyen, belli bir kesime hitap eden ve büyük ölçekteki toplu konut tasarımları kentlere yayılmaya başlamıştır. Büyük şirketler konut sektörüne yönelmiş ve hem kentsel dönüşüm projeleri hem de dışa kapalı toplu konut projeleri üretmeye başlamışlardır. Kent içindeki toplu konut projeleri, dikey olarak büyüyen rezidans yapılarıyla kendini gösterirken, kent çevrelerinde ise içinde donatı alanları bulunan yatay ve dikey olarak büyüyen toplu konutlar olarak karşımıza çıkmışlardır (Tutkun, 2018).

TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)

Toplu konut sektöründe etkin bir rol oynayan Toplu Konut İdaresinin günümüze kadar olan gelişim süreci şu şekilde özetlenebilir:

1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş, 1990 yılında ise başka bir kamu kuruluşuna dönüştürülerek Kamu Ortaklığı Özelleştirme İdaresi olarak değiştirilmiştir. 1993 yılında genel bütçeye dâhil edilen Toplu Konut Fonu'nda yaşanan kaynak kesintisi beraberinde, Toplu Konut İdaresinin konut üretiminde sorun yaşanmasına neden olmuştur. 2001 yılında fonun tamamen kaldırılmasıyla gerileyen konut üretimi, bütçeden aktarılan kaynaklara bağımlı hâle geldiği için neredeyse durma aşamasına gelmiştir (Yılmaz, 2016).

Toplu Konut İdaresi, 2002 yılına kadar 19 yılda 43.145 konutu tamamlamış, yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. 58. Hükûmetin yürürlüğe koyduğu Acil Eylem Planı çerçevesinde Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği'nin başlamasıyla TOKİ, yeni bir vizyona kavuşmuştur (toki.gov,2022).

2003 yılında, Acil Eylem Planı'nda konut açığının kapanması için gerekli çalışmaların yapılmasına ve kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına vurgu

yapılarak TOKİ'nin yetki alanı genişletilmiştir. Toplu Konut Fonu'nun kaldırılması ile kamu kaynaklarından gelir sağlayamayan kurum için yeni maddi kaynaklar belirlenmiştir. Bunlar “konut sektöründe faaliyet gösteren şirketleri kurmak veya finans kurumlarına ortak olmak” ya da “kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak” olarak tanımlanabilir (Zariç, 2012).

TOKİ'nin belediyelerle birlikte “ortaklık modeli” içinde çalıştığı da görülebilir. TOKİ ile konut sektöründe iş birliği yapmak isteyen belediyeler; toplu konut yapımı, satışı ve kiralanması, eski mahallelerin yeniden inşası ve restore edilmesi, kentsel dönüşüm süreçlerine katılım gibi uygulamalarda yer almaktadır (Yılmaz, 2016).

TOKİ birçok alanda olduğu gibi arazi konusunda da çeşitli imtiyazlı haklara sahiptir. TOKİ, yasal hükümlerle Bakanlığın teklifi ve Başbakanın onayı ile hazine parsellerini bedelsiz kullanabilecektir. Aynı zamanda planlı kentleşme olgusunu hayata geçirmek için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Konut Müsteşarlığının görevleri, TOKİ'ye devredilmiştir. İdare tarafından toplu konut olarak belirlenen parseller için imar planlarını yapma veya formüle etme ve değiştirme yetkisine sahip olup imar planlarının yetkili idari mercilerce üç ay içinde onaylanmaması hâlinde derhâl yürürlüğe girmesi gibi yetkilere sahiptir (Zariç, 2012).

Ayrıca belediyeleri geçerek plan yapma ve uygun gördüğü emsal değerleri belirleme TOKİ'ye tanınan haklardan biridir. Bunun da bazı olumsuz sonuçları olabilmektedir. İdare tarafından hazırlanan imar planı ile belediyenin hazırladığı imar planı çelişiyorsa olumsuz etkiler ortaya çıkabilmektedir. Örneğin; toplu konut yerleşimleri için gereken altyapı ve ulaşım gibi hizmetlerin maliyetlerinin arttırması ve şehrin gelişim yönünün etkilenmesi gibi olumsuz birtakım sonuçların doğmasına sebep olabilmektedir (Yılmaz, 2016).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2985 sayılı Kanun ile birlikte tanımlanan/belirlenen bazı görevleri şunlardır:

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya dolaylı olarak proje geliştirmek; konut, altyapı ve donatı alanları yapmak veya yaptırmak,
- Konut sektörüyle ilgili olan firmalar kurmak veya kurulmuş firmalara iştirak etmek,

- Konut inşaatıyla ilgili sanayi veya bu sektörde çalışanları desteklemek,
- Doğal afete maruz kalan bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve donatı alanlarını, altyapılarıyla inşa etmek, yapımına teşvik etmek ve desteklemek,
- Bakanlıkların isteği ve bağlı bulunduğu Bakanın onaylaması durumunda istek konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetleri çıkarmak,
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihî doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak (toki.gov, 2022).

TOKİ Ar-Ge faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilmiş muhtelif toplantı ve organizasyonların yanı sıra kitap hâline getirilmiş birçok Ar-Ge araştırmasının devamı olarak Nisan 2006'da İstanbul'da geniş katılımlı 1. Konut Kurultayı düzenlenmiştir. "Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm" temalı bu Kurultay, idare için konuyla ilgili yapılan çalışmaların sunulması ile özellikle ihtiyaç sahiplerine yönelik uzun vadeli, ödenebilir ve nitelikli konut arzı seçeneklerinin tartışılması ve sektörle paylaşılması anlamında oldukça önemli bir yere sahiptir. Kurultay, söz konusu konularla ilgili ileriye

dönük araştırmalar yapılması için de teşvik edici nitelikte olmuştur (toki.gov, 2022).

Mart 2006'dan bu yana faaliyet alanı kapsamındaki yayın oluşturma çalışmalarına hız veren idare, "TOKİ Araştırma Dizisi" adı altında 7 araştırma projesinin gerçekleştirilmesi ve yayınlanır hâle getirilmesini sağlamıştır. Bu projeler şunlardır:

1. "Toplu Konut İdaresi Ortaklık Yapılan Belediyeler Etkinlik Anketi 2005"- Veri Tabanı ve Değerlendirme, Veri Araştırma Danışmanlık Eğitim ve Yayıncılık Tic. Ař, Mart 2006.

2. "Türkiye'de Konut Sektörü ve Toplu Konut İdaresinin Konut Üretimindeki Yeri", Yapı-Endüstri Merkezi, Nisan 2006.

3. "Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci Araştırma alışması", Analitik Araştırma-Danışmanlık, Eylül 2006.

4. "Toplu Konut İdaresi Bilinirlik, Güvenilirlik ve Marka İmajı alışması", Odak Araştırma ve Danışmanlık Ltd. şti, Ocak 2008.

5. "Toplu Konut Alanlarında Kentsel evresel Standartları Oluşturmak için Gerekli İnsan-evre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma alışması", ODTÜ Mimarlık Fakóltesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM), Ekim 2010.

6. "TOKİ Müşteriye Danışma Süreci Memnuniyet Araştırması-2010", Pollmark Araştırma, Ekim 2010.

7. "TOKİ Müşteriye Danışma Süreci 2006-2010 Yılları Karşılaştırma Raporu", DDE Destek Danışmanlık ve Eğitim", Ekim 2010 (toki.gov, 2022).

Çalışmada bu yayınlardan biri olan "Toplu Konut Alanlarında Kentsel evresel Standartları Oluşturmak için Gerekli İnsan-evre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma alışması", ODTÜ Mimarlık Fakóltesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM), Ekim 2010.

Kaynak olarak belirlenmiş oluşturulan kriterler çerçevesinde Bosphorus City projesi değerlendirilmiştir.

Yine bu dönemlerde beş yıllık planlamalar yapılmıştır.

Sekizinci Beş Yıllık Plan'da (2001-2005),

Bu Plan, Marmara ve Düzce'de meydana gelen depremlerin verdiği hasarı onarmak için oluşturulmuştur. Planın hedefleri arasında, kaçak yapılaşmayı ve gecekonduların yapılaşmasını önleyici tedbirlerin alınması ve kullanıma hazır arazilerin artması yer almıştır (Keleş, 2006).

Plan'da birtakım yasal ve kurumsal düzenlemeler de yer almıştır. Bunlardan biri de sermaye piyasalarında yer alacak konut kredisi verebilecek kurumların kurulması ve bu amaçla bankacılık sisteminin yeniden yapılandırılmasıdır. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun gecekondulara karşı caydırıcılık ve önleyici tedbirler içermesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişikliklerin üzerinde durulmuştur.

İmar planlaması ve uygulamasının sorumluluğu, denetimi ve yaptırım standart ve süreçleri AB standartlarına uygun hâle getirilecektir (Yıldırım, 2018).

Dokuzuncu Beş Yıllık Plan'da (2007-2013),

9. Kalkınma Planı, Türkiye'nin kültürel sosyal ve ekonomik alanlarını bir bütün olarak ele almış bu süreçte gerçekleştireceği dönüşümü özetleyen temel bir politika belgesidir. Bu bağlamda Uzun Vadeli Strateji (2001-2023) baz alınarak plan hazırlanmıştır (Arıcan, 2010).

Plan'da konut politikasını içeren herhangi bir ilkeye yer verilmemiştir. 2006 yılında %0,6 olan toplam kamu sermaye yatırımı içinde konut inşaatının payının 2013 yılında %0,9'a yükselmesi beklenmektedir (Keleş, 2006).

Plan, AB'ye katılım sürecine katkıda bulunmak için temel bir stratejik belge olarak tasarlanmıştır. AB'ye katılım sürecinde gerekli olan Uyum İçin Stratejik Çerçeve ve Katılım Öncesi Ekonomik Program gibi belgelerin yanında, ilk olarak Orta Vadeli Program olmak üzere diğer ulusal ve bölgesel planlar ile sektörel ve kurumsal strateji belgelerinin dayanağını da oluşturmaktadır (Arıcan, 2010).

Onuncu Beş Yıllık Plan'da (2014-2018),

Bu Plan'la altyapı sıkıntısı yaşayan, değerini ve işlevselliğini kaybetmiş, mekânsal kalitesi bozulmuş ve afet riski taşıyan kentsel alanların sosyal, ekonomik, ekolojik ve estetik yönleri dikkate alınarak rehabilitasyonu,

Üretken ve toplum odaklı alanlarda yüksek fayda ve değer yaratan, büyümeye ve gelişmeye katkı sağlayan, özellikle afet riski olan bölgelerde alan ve yaşam kalitesini kapsamlı bir şekilde iyileştiren dönüşüm projelerine öncelik verilmesi;

Kentsel dönüşüm projelerinin farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını bütünleştiren, iş ile konut arasındaki mesafeyi azaltan, kentin tarihî ve kültürel mirasıyla uyumlu, toplumsal bütünleşmeyi destekleyen yaklaşımlarla gerçekleştirilmesi,

Dar gelirliler başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemlerin alınması,

Kamunun; konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün artırılmasını, altyapısı hazır parsel üretiminin hız kazanması amaçlanmaktadır (Yıldırım, 2018).

Onbirinci Beş Yıllık Plan'da (2019-2023),

Onbirinci Plan döneminde dar gelirlilere ve dezavantajlı gruplara yönelik 250 bin sosyal konut üretilmesi; konut üretiminde kalite, sağlık, erişilebilirlik, enerji verimliliği, afetlere dayanıklılık standartları geliştirilerek her aşamada gözetilmesi; afet tehlikesi ve riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerin, fen-sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı-güvenli yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm; yatay mimari anlayışıyla, yaşam kalitesini yükseltme ve kentlilik bilincini geliştirme amacı çerçevesinde tarihî merkezlerin yenilenmesini içerecek şekilde yürütülmesi amaçlanmıştır (sbb.gov.tr).

Bu dönemde Avrupa ve ülkemizde yaşanan önemli olaylar aşağıdaki Çizelge 9'da kısaca açıklanmıştır:

Çizelge 9. 2000- 2022 Yılları Arasında Avrupa ve Türkiye’de Toplu Konut Gelişimi

2000 –2022	TARİH	OLAY	ETKİSİ	SONUÇ
AVRUPA	2000 sonrası	Modernizm ve postmodernizm akımları	Günümüzün kentsel mekânlarına bakıldığında, yalnızca modernizmin veya postmodernizmin şekillendirdiği söylenemez. Hem postmodernizm hem modernizm hem de küreselleşme mekânların tasarımını etkilemiştir. Günümüzün yani 21. yüzyılın şehirlerini birbirleriyle etkileşime girmeleri oluşturmuştur.	Yaşam alanlarında yapılan çeşitli mekânsal düzenlemeler ve tasarımlar hem mekânın bölünmesine hem de toplumun bölünmesine yol açmıştır. Kişisel arzuların şekillendirdiği bir şehirlerde ayrımcılık baş göstermiş ve insanlar birbirine yabancılaşmıştır. Bu sınıfsal bölünme durumu insanlar arasındaki etkileşimin de azalmasına yol açmıştır.
	1999	Marmara depremi	Halk zor günler geçirmiş, İstanbul çevresinin büyük risk altında olduğunun anlaşılmasıyla, konut yapımına dair yasalarda yeni düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.	Önceki dönemde, kent çevrelerinde büyüyen, belli bir kesime hitap eden ve büyük ölçekteki toplu konut tasarımları kentlere yayılmaya başlamıştır. Büyük şirketler konut sektörüne yönelmiş ve hem kentsel dönüşüm projeleri hem de dışa kapalı toplu konut projeleri üretmeye başlamışlardır. Kent içindeki toplu konut projeleri, dikey olarak büyüyen rezidans yapılarıyla kendini gösterirken, kent çevrelerinde ise içinde donatı alanları bulunan yatay ve dikey olarak büyüyen toplu konutlar olarak karşımıza çıkmıştır.
TÜRKİYE	2000’li yılların başları	Yüksek faiz oranları nedeniyle TOKİ dar ve orta gelir grubuna konut yapmıştır.	Konut kooperatiflerinin öneminin azalmasına neden olmuştur.	
	2003	Acil Eylem Planı’nda konut açığının kapatılabilmesi için gerekli çalışmaların yapılmasına ve kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına vurgu yapılmıştır.	TOKİ’nin yetki alanı genişletilmiştir. Toplu Konut Fonu’nun kaldırılmasıyla birlikte kamu fonlarından gelir elde edemeyen kurum için yeni finansman kaynakları belirlenmiştir.	
	2022	Büyük ölçekli konut projeleri	Toplu konut projeleri kentlere yayılmaya başlamıştır. Büyük firmalar, konut sektörüne yönelmiştir.	

G. Bölüm Sonu Değerlendirme

Kent doğan, büyüyen, gelişen canlı bir varlıktır. İçinde yaşadığı zaman diliminde meydana gelen olaylar, kentin mimari gelişiminin şekillenmesinde doğrudan bir rol oynamıştır. Dünya genelinde kentlerin gelişimini doğrudan etkileyen bu olaylara örnek verecek olursak; Sanayi Devrimi, I ve II. Dünya

Savaşı, 1970 soğuk savaş dönemini; ülkemiz özelinde örnek verecek olursak Cumhuriyet'in ilanı, 1999 Gölçük depremi gibi önemli olayları sayabiliriz. Çizelge 10'da Avrupa ve Türkiye özelinde belirli tarih aralıklarında yaşanan olaylar özetlenmiştir.

Çizelge 10. Toplu Konut Gelişiminin Avrupa ve Türkiye Özelinde Karşılaştırılması

TARİH	AVRUPA	TÜRKİYE
1760- 1923	Avrupa' da Sanayi Devrimi'nin başlamasıyla birlikte, teknolojinin de gelişmesi ile tarımla uğraşan kırsal kesim fabrikalarda çalışmaya yönelmiş, böylece yeni bir sınıf doğmuştur: işçi sınıfı. İşçi kesiminin kentlere göçü ile de ulaşım ve barınma sorunları ortaya çıkmıştır. İşçi evleri olarak da tanınan konutlar, toplu konutların öncüleri olmuştur. Yapıların çoğu yetersiz aydınlatma ve havalandırmaya sahipken altyapısı kötü, salgın hastalıklara sebep olabilecek tehlikeleri barındıran, sıkışık ve yetersiz yaşam alanları olduğunu belirtmek gerekir.	Avrupa'da yaşanan Sanayi Devrimi Osmanlı İmparatorluğu'nda benzer şekilde başlayamadı. Bu dönemlerin açığına kapatmak adına Tanzimat ve Islahat Fermanları yayınlanmıştır. Parçalanma süreci sonrası kaybedilen topraklarda yaşayan iki milyona yakın göçmen, Cumhuriyet'in kuruluşuna kadar geçen süreçte, İstanbul ve Anadolu'ya yerleştirilmiştir. Konut açığının meydana gelmesi sonucunda devletin kendi kendine bu açığı kapatamaması sonucunda göçmenlere arsa ve kredi desteğiyle kendi konutlarını yapmalarına izin verilmiştir.
1923- 1940	I. Dünya Savaşı sonrası yıkımların etkileri sürerken bir taraftan sanayileşme zaten zor bir geçiş dönemi yaşayan şehirleri harabeye çevirerek birçok insanı evsiz bırakmıştır. Yasaların çıkarılmasıyla, olumsuz yaşam standartlarını iyileştirmek amacıyla, İngiltere önderliğinde bütün Avrupa ve Amerika'da yeni kent modelleri geliştirilmiştir. Avrupa'da genel olarak 4-6 katlı apartman blokları oluşturulmuştur.	Cumhuriyet'in ilanı sonrası savaştan çıkmış yorgun bir ülke olan Türkiye'de konut yapımı açısından durgunluk gösteren dönemler yaşanmıştır. Bu sakinlikte, hem konut yapımı için gereken malzemenin çoğunun ithal edilmesi hem de yeni yeni oluşan millî burjuvazinin kaynağının sınırlı olması etkiliydi. Bu durumu düzeltebilmek ve sorun hâline gelen konut eksikliğini giderebilmek için devlet tarafından çeşitli destekler oluşturulmuştur. Gecekondu, yoksul konut, işçi konutu, inşaat sektörünün canlanması gibi kavramların ülke gündeminde olduğu yıllardı.
1940- 1960	II. Dünya Savaşı sonrası yıkımlar İngiltere, Almanya, Hollanda gibi devletleri oldukça fazla etkilemiştir. Bu dönemde sosyal gereksinimlerin öne çıkmasıyla işlevselliğin mümkün olabilecek en ileri düzeyde, en hızlı teknolojiyle optimum şekilde karşılanması gerektiği, bu dönemlerde yapılan toplu konutların modern tarzda meydana gelmesine sebep olmuştur.	Kentsel alanlarda artan konut talebi artık devlet tarafından karşılanamadığından yeni konut sağlama biçimleri geliştirilmeye başlanmıştır. Bu süreçte kooperatif konutları ve ilk toplu konutlar inşa edilmiştir. Göçlerle kente gelen çok sayıda insan, kendi evlerini inşa etmeye başlamışlardır. Yaptıkları bu konutlara gecekondu adı verilmiş ve şehrin çevresinde hâkim yapılar oluşturmaya başlamışlardır. Sanayiye özel sektörün girmesiyle şehirlerde ucuz iş gücü ihtiyacı doğmuştur. Kentlerdeki altyapı eksikliği nedeniyle fabrikalar kentin yakınına kurulmuş ve ucuz iş gücü ihtiyacını karşılayacak olan gecekondu fabrikaların çevresinde oluşmuştur.

Çizelge 10. (devamı) Toplu Konut Gelişiminin Avrupa ve Türkiye Özelinde Karşılaştırılması

TARİH	AVRUPA	TÜRKİYE
1960- 1980	İngiltere’de belediyeler aracılığıyla ülke gecekondulardan arındırılmış ve yerine yeni konutlar yapılmıştır. Finans alanındaki nakit problemi, enflasyonu bir an önce düşürme yönündeki uğraşlar ve özelleştirme politikaları neticesinde devletlerin konut sektöründeki desteği kısıtlanmıştır. Postmodernizm; modernizmin monoton, sıradan, soyut kişiyle etkileşimi olmayan yaklaşımına karşı bir refleks olarak ortaya çıkmıştır.	Türkiye’de hızlı göç ve kentleşme dönemi olarak da bilinmektedir. Batı ile bütünleşme çabalarının bir sonucu olarak sanayi hareketi, yurt dışından krediye erişimi kolaylaştırmış ve Cumhuriyet’in ilk dönemlerinde yeni sanayiler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bunun bir sonucu olarak da 1950 yılından itibaren gündeme hâkim olan “gecekondu” problemi kronikleşen ciddi bir sorun hâline gelmiştir.
1980- 2000	Finansal piyasalardaki likidite sıkışıklıkları, enflasyonu kontrol altına alma çabaları ve özelleştirme politikaları devlet harcamalarında kesintiye gidilmesini gerektirmiştir ve en büyük kesinti konut sektöründe olmuştur. Uluslararası kredi sağlayan kuruluşların politikalarındaki bu değişiklik, kuruluşlardan kredi almak isteyen birçok ülkenin konut ve kentleşme politikalarını da doğrudan etkilemiştir.	Avrupa ülkeleri, ekonomide meydana gelen durgunluk dönemi karşısında yeni kararlar alırken, ülkemiz politik ikliminin etkisindedir. TOKİ kurulmuştur. Serbest piyasa ekonomisine geçilmiştir. Toplu konut üretimi başlamıştır. Özelleştirme politikalarının öne çıktığı bu dönemde, alt gelir grubuna ait kişiler belli bir birikim toplayamamış ve bu durum da gelir grupları arasındaki eşitsizliğin artmasına neden olmuştur. Kentin üst gelir gruplarına yakın gecekondu mahalleleri tasfiye edilmiş ve yerlerine “yüksek standartlı konutlar” yapılmıştır.

2000-2022 dönemine gelecek olursak mekânların şekillenmesinde hem postmodernizmin hem modernizmin hem de küreselleşmenin etkisi olmuştur. Aynı zamanda hem kent içinde dönüşüm projelerinde hem de kent dışında dışa kapalı siteler olarak büyük ölçekli toplu konut üretimi yapılmaya başlanmıştır. Kent merkezlerindeki toplu konutlar, düşeyde büyüyen rezidans yapıları ile kendini gösterirken, kent dışında ise kentsel donatı alanlarına sahip hem yatayda hem de düşeyde büyüyen toplu konutlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kapalı site tasarımları artmış ve özellikle sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzı sürmek isteyen ve lüks konut arayışına giren yeni kentli seçkinlerin “kaliteli yaşam” arayışları, karşılığını, önce kent içindeki sınırlı sayıdaki boş arsalarda üretilen, sonrasında ise kent dışı alanlara, banliyölere yayılan kapalı konut sitelerinde bulmuştur. Kentler birbirleriyle olan etkileşimleri ile kendilerini şekillendirmiştir (Bozyokuş, 2019).

Yaşam alanlarında meydana gelen mekânsal düzenlemeler, tasarımlar, mekândaki parçalanmanın yanı sıra toplum içinde de bölümlenmelere neden olmuştur (Karakurt,2002).

Kentte güvensiz ortamlar oluşmuş, insanlar akşamları sokakta yürüyemez hâle gelmiştir. İnsanlar sokakta, metroda her dakika olumsuz bir durumla karşı karşıya kalabilmektedir. Sokaklar artık yarını garanti altında olmayan, sosyal güvencelerden yoksun bireylerle dolmuştur (Su, 1995). Bu tarz nedenlerden dolayı insanların tercihi güvenli sitelerden yana olmuştur. Siteler günümüzde hem düzenli bir şehir planı sunmakta hem de insanların barınma ihtiyacı dışında birçok sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri güvenli alanlar olarak görülmektedir. Gün geçtikçe artan ve gelişen toplu konut sektöründe seçenekler artmış, artık rekabet piyasası oluşmaya başlamıştır. Projelerin kullanıcıya vaat ettiği seçenekler artmıştır. Farklı tasarımlara yönelimin artması sonucunda insanların ilgisini çekebilecek farklı temalarda projeler ortaya çıkmıştır. Bir sonraki bölümde ülkemizdeki temalı ilk toplu konut projesi olan “Bosphorus City” incelendi.

III. BOSPHORUS CITY PROJESİ

A. Bosphorus City Konumu ve Çevresi Halkalı - Atakent Mahallesi



A. Küçükçekmece İlçesi Konumu

B. Atakent Mahallesi Konumu

Şekil 29. Atakent Mahallesi Konum

Kaynak. (wikipedia.org,2022)

İstanbul'un batısında yer alan 11.845 hektarlık bir alanı kaplayan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece ilçesi kuzey ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa; doğuda Esenler, Bağcılar ve Bahçelievler; güneyde Bakırköy, Marmara Denizi ve Avcılar; güneybatıda Avcılar ve batıda ise Büyükçekmece ilçeleriyle çevrilmiştir (Küçükali,2015).

İstanbul'da Avrupa yakasında yer alan Halkalı semti, Küçükçekmece ilçesine bağlıdır. Atakent Mahallesi Toplu Konut adıyla bilinen Küçükçekmece ve İstanbul'un ilk uydu kentlerinden biridir. 2021 itibarıyla 99.858 nüfus ile İstanbul'un en kalabalık 2. mahallesidir. Yüz ölçümü 8,52km²dir (wikipedia.org, 2022).

Araştırma alanımızın bulunduğu Atakent Mahallesi ise İstanbul'un batısında bulunan Küçükçekmece ilçesinin sınırları içinde yer alan, yaklaşık 890 hektarlık alanı kaplayan bir bölgedir. Kuzeyinde TEM otoyolu, güneyinde Halkalı,

doğusunda Atatürk ve Mehmet Akif Mahalleleri, batısında Yarımburgaz Mahallesi bulunmaktadır (Küçükali, 2015).

B. Halkalı – Atakent Mahallesi Tarihsel Gelişimi

1987 yılında Küçükçekmece ilçesi, Kayabaşı ve Şamlar Köyleri ile birlikte 25 mahalleden meydana gelen bir ilçe olarak Bakırköy ilçesinden ayrılıp kurulmuştur. 1987'den beri sınırlarında değişiklikler olan ilçenin 1992 yılında Avcılar'ın, 2009 yılında ise Başakşehir'in ilçe olmasıyla birlikte günümüzdeki sınırlarına ulaşmıştır. Günümüzde 127 kilometrekarelik yüz ölçümüne sahiptir. İlçenin toplam 25 mahallesi bulunmaktadır. Küçükçekmece ilçesinde en radikal değişimleri yaşayan mahallesi kesinlikle Atakent Mahallesi'dir. Atakent Mahallesi'nde 1950 yıllarında başlayan endüstrileşme ve bunun sonucunda artan nüfus için yapılan ilk toplu konutlardan biri olan Halkalı Toplu Konut Projesi yapılmıştır. 1990 tarihinde yapımına başlanan projenin 11.000 konutu ve 45.000 kişi için ekstra nüfus yükü planlanmıştır (Küçükali, 2015).

Bölgede başlayan bu imar hareketini 1999 yılında başlanan ve 2002 yılında tamamlanan Atatürk Olimpiyat Stadı ve Parkı'nın açılması izlemiştir. Uluslararası futbol şampiyonaları ve dünya atletizm şampiyonalarının yapılabileceği, IAAF, FIFA, IOC şartlarına uygun Atatürk Olimpiyat Stadyumu ile başta bölge olmak üzere tüm İstanbul çekim merkezi olmaya başlamıştır. 2001 yılında tamamlanan Halkalı Toplu Konut Projesi'nin sonrasında konut projeleri Soyak Olimpiakent 2004 yılında, 2007-2008 yılları arasında TOKİ Halkalı Toplu Konutları tamamlanarak bölge büyük bir konut alanı hâline gelmiştir. 2003'te Sefaköy'de İstanbul Aydın Üniversitesi, 2007'de Sefaköy'de İstanbul Arel Üniversitesinin ilçeye gelmesi yakın çevresinde bulunan Atakent mahallesini daha da önemli kılmıştır (Küçükali, 2015).

Yatırımcıların gözde bölgesi olan Atakent Mahallesi'nde özel sektör projelerinin yanında kamu yatırımları da yapılmaktadır. 2009 yılında 300 yataklı İstanbul Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp ve Damar Cerrahisi Eğitim Araştırma Hastanesi ile 2011 yılında bölgenin batısında TOKİ tarafından 648 yataklı İstanbul Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi yapılmıştır (Küçükali, 2015).

2011 ve 2012 yılları bölgedeki yatırımlar için zirve yıllar olmuştur. Bu yıllarda yapılan Bosphorus City, Soyak Aparts ve Evostar, Dumankaya Miks ve Konsept, Elite City, ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi ile bölgede yerleşme alanları artmıştır. Bu yılları sırasıyla 2013 yılında Elite City, Soyak Aparts, Soyak Evostar Projeleri, 2014 yılında Dumankaya Miks ve Terrace Miks Projeleri ve 2015-2016 yıllarında da Tema İstanbul Projesi ve Tema World Eğlence ve Yaşam Merkezi Projesi izlemiştir. Atakent Mahallesi'nin bugünkü gelişimini etkileyen olaylar kronolojik olarak Çizelge 11'de gösterilmiştir.

Çizelge 11. Atakent Mahallesi'nin Kronolojik Değişimi

Yıl	Atakent Mahallesi Gelişim Süreci
1979	Atakent Mahallesi Başbakanlık kararı ile toplu konut alanı ilan edildi.
1984	Toplu konut ve kamu ortaklığı nazım ve uygulama planlarının yapılmasını başlattı.
1985	1/5000 ölçekli İkitelli O.K.S.B. Nazım İmar Planı hazırlanması ve bölgenin sanayi alanı olması kararlaştırıldı.
1988	TEM Otoyolu açıldı.
1990	Halkalı Toplu Konut projesinde I. Etap'ın teslimi yapıldı.
1990	İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi kuruldu.
1994	Halkalı çöplüğü kapatıldı.
2001	Halkalı Toplu Konut Projesi tamamlandı.
2002	Olimpiyat Parkı ve Atatürk Olimpiyat Stadı açıldı.
2004	Soyak Olimpiakent Projesi başladı.
2006	İBB Lojistik Merkezi kuruldu.
2007	İstanbul Aydın Üniversitesi kuruldu.
2007	İstanbul Arel Üniversitesi kuruldu.
2008	TOKİ konutlarının yapımına başlandı.
2009	İstanbul Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp ve Damar Cerrahisi Eğitim Araştırma Hastanesi ve Avrupa Konutları Atakent 2 Projesi yapıldı.
2010	İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi kuruldu.
2011	İstanbul Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Bosphorus City ve Arena Park Alışveriş ve Yaşam Merkezi Projeleri yapıldı.
2012	Avrupa Konutları Atakent 3 Projesi yapıldı.
2013	Elite City, Soyak Aparts, Soyak Evostar Projeleri yapıldı.
2014	Dumankaya Miks ve Terrace Miks Projeleri yapıldı.
2015	Tema İstanbul Projesi yapıldı.
2016	Tema World Eğlence ve Yaşam Merkezi Projesi yapıldı.

Kaynak: (Küçükali, 2015).

C. Bosphorus City Tasarım Kararları ve Plan Analizleri



Şekil 30. Bosphorus City Görüntüsü

Kaynak. (sinpas.com, 2022)

Proje Başlangıç Yılı: 2007

Proje Bitiş Yılı: Aralık 2010

İnşaat Başlangıç Yılı: 2008

İnşaat Bitiş Yılı: Aralık 2011

Kaynak. (arkiv.com.tr, 2022)

Arsa Alanı: 246.000 m²

İnşaat Alanı: 481.650 m²

Konut Alanı: 307.000 m²

Konut Adedi: 2800

Farklı Konut Tipi: 80

Kaynak. (evrenolarchitects.com, 2022)

Bosphorus City Projesi'nin tasarım yaklaşımı en başından beri farklı bir tema geliştirme isteğiyle başlamıştır. Yatırımcı firma Sinpaş GYO tarafından istenen Boğaziçi teması, tasarımcı ekip Evrenol Mimarlık tarafından arazinin mevcut yapısına uygun olarak tasarlanmıştır.

246.000 metrekarelik bir alan üzerinde oluşturulan, 26.000 metrekarelik yapay İstanbul Boğazı'nın etrafına yerleştirilen hem adlarını hem de şekilsel

özelliklerini İstanbul'un tarihî eserlerinden ve yerlerinden alan konutlarda yaşayanların sayısı 10.000 civarındadır.720 metre uzunluğundaki yapay İstanbul Boğazı, adını şehrin gerçek bölgelerinden alan, iskeleler ve boğaz köprüleri ile donatılmış, 1,5 metre derinliğe sahip büyük bir havuzdur. Gerçek İstanbul Boğazı'nda proje yapılırken henüz iki köprü olması sebebiyle, Bosphorus City içerisinde tasarlanan yapay İstanbul Boğazı'nda da iki köprü yer almaktadır. Fakat bu köprüler projede yaya yolu işlevinde kullanılmıştır. Proje içinde bulunan meydan, park, bahçe ve ağaçlık alanlar da gerçek İstanbul'un yerleriyle adlandırılmıştır. (Beylerbeyi setüstü binası, Hisar Korusu, İstinye koyu, Ortaköy Meydanı, Paşabahçe Meydanı, Emirgan Korusu, Kız Kulesi, Kandilli Balıkçısı, Hasbahçe...) (Ertuğrul, 2011).

Proje incelenirken ilk olarak Evrenol Mimarlık Şirket Ortağı/ Mimari&İç Mimari Tasarım Müdürü Burak Karaca ile proje tasarımı hakkında görüşüldü ve fikirleri alındı. Karaca, "...Şehir içinde bir bölge olmadığı için projedeki cazibeyi artırmak ve bir kimlik kazanmıyormak gerekiyordu. Boğaziçi teması bu noktada projeyi destekledi." Karaca, Boğaziçi teması özelinde hem mimari estetiğe uygun hem de arazinin imar şartlarına sağlayan bir tasarım yapılması gerektiğini ve bu iki uç noktada mimari tasarımlarını gerçekleştirdiklerini, tasarıma adım adım ilerleyerek başladıklarını ilk önce master plan⁹ tasarlayıp ardından parsel bazında vaziyet tasarımına geçtiklerini, kütlelerin konumları ve bulunacakları kotları belirlendikten sonra kütle planlarını tasarlardıklarını da belirtti.

Sonuç olarak; bir konut yerleşim projesi olarak hayata geçen Bosphorus City'nin tasarımındaki en önemli girdi, zengin açık alan kullanımı sağlayan "su" ve "yeşil" in iç içe geçtiği rekreasyon alanlarıdır. Arazinin uzun yapısına uygun olarak konumlandırılan su, alanı iki ayrı yakaya bölerek birbirlerine geçişlerle dinamik bir kentsel ağ örüntüsü oluşmasını sağlar. Su'ya eşlik eden yeşil doku konut binalarının arasında rastgele oluşmuş artık alanlar olarak değil, önerilen "yeni kamusalılık" içinde karşılaşma/toplanma/buluşma eylemlerinin yapılmasına olanak veren nitelikli bir açık alan kurgusu olarak karşımıza çıkar. İstanbul'un kentsel gündelik hayatının değerleri açık alanlardaki sosyalleşme olanaklarıyla

9) Master plan, kelime anlamı olarak "temel plan" bir diğer deyişle "ana plan" anlamına geliyor. Master planlar, uzun vadeli ve geniş çaplı olarak şehrin imarlı bir şekilde gelişmesine ilişkin hazırlanan ve uygulanması esas alınan planlar olarak karşımıza çıkıyor.

korunmuş olur. Konut çözümlerinde de benzer bir anlayış hâkimdir; geleneksel sivil mimarinin özellikli örnekleri plan ve cephe düzleminde modernize edilerek projeye özgün bir nitelik kazandırır (arkiv.com,2022).

Bosphorus City Projesi; bölgeye kazandırdığı zengin rekreasyon alanları, birbirinden farklı kütle ve mekânsal düzenlemelere sahip, farklı konut tasarımıyla Küçükçekmece Halkalı bölgesine marka değeri katmış, ardından birçok marka projenin yapılmasına neden olmuştur. Dünya'nın en büyük gayrimenkul buluşmalarından biri olarak gösterilen ve 14 Mart 2013 tarihinde Fransa'nın Cannes kentinde yapılan MIPIM kapsamında, "En İyi Türk Projesi" (sozcu.com,2022) seçilen Bosphorus City Projesi'ndeki yapı gruplarına örnek olabilecek nitelikte altı farklı bina tipi seçilerek incelendi.

1. Vaziyet Planının İncelenmesi



Şekil 31. Bosphorus City Uydu Görüntüsü



Şekil 32. Bosphorus City Vaziyet Planı (Kaynak. Evrenol Architects)



Şekil 33. Bosphorus City Renklendirilmiş Vaziyet Planı

Kaynak. (arkiv.com, 2022)

Arazinin uzun ince bir yapıda olması Boğaz teması için uygun bir alan oluşturmuştur. Uzun ve kesintisiz bir su alanı planlanmıştır. Projedeki su ögesi 730 metre uzunlukta ve tek kotta yer almaktadır. Proje, biyolojik gölet¹⁰ oluşturularak su ögesinin çevresinde şekillendirilmiştir.

Bölgede bulunan rüzgâr yönleri analiz edilmiş doğal rüzgâr koridorunu bozmayacak şekilde kütleler yerleştirilmiştir.



Şekil 34. Arazi Kesiti (Kaynak: Evrenol Architects)



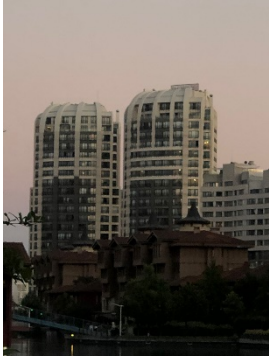

Arazideki doğal eğim, tasarım kolaylığı sağlamıştır. Yüksek kotlara yüksek katlı konutlar alçak kotlara az katlı konutlar konumlandırılarak her bir kütle için manzaradan maksimum fayda sağlanması amaçlanmıştır. Projede bulunan 2.700 konutun kütleler yerleştirilirken, birbirlerinin doğal aydınlatmasını engellememesine ve yakın mesafeden birbirlerini görmemelerine özen gösterilmiştir.

10) Klordanmayan, kendi kendine filtre edebilen su ögesi.





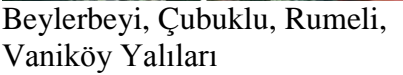

Suyun kenarında alçak katlı yalı ve yalı dairelerinin olması parselin batı ve doğu taraflarında yapı yoğunluğunun artmasını gerektirmiş, bu doğrultuda yapı alanının sınırları boyunca 12-13 katlı teras evler, 16 kattan başlayıp 13 kata kadar inen kademeli ve çatı bahçeli yay bloklar, stüdyo dairelerin yer aldığı 20 kattan başlayıp 14 kata kadar inen kademeli ve çatı bahçeli kuleler tasarlanmış. Ayrıca bu yapılarda 3'lü ve 4'lü bloklar birleştirilerek tek kütle hâline getirilmiş ve binalar arasındaki mesafeler artırılarak yeşil alanlar yoğunlaştırılmış (arkiv.com, 2022).

Vaziyet planında birbirinden farklı kütleler kullanılmıştır. Bunun sebebi aslında bir site mantığıyla tek bir kütle yapıp kopyalamak ve yapay bir görüntü elde etmek yerine bir kent dokusu oluşturmak ve farklı yapıdaki kütleler ile farklı istekleri olan kullanıcılara hitap etmek amaçlanmıştır. Aşağıdaki çizelgede projede bulunan kütleler gösterilmiştir.

Çizelge 12. Bosphorus City Projesinde Konutlar Listesi

Görseli	Adı	Kat Sayısı	Projede Bulunma Sayısı
	Teras Evler - 1	13	2
	Teras Evler - 2	12	2
	Döner Kule - 1	20	6
	Döner Kule - 2	20	3
	Döner Kule - 3	20	2
	Göl Kule	26	2
	Yay Blok - 1	14 – 15 – 16	2
	Yay Blok - 2	13 - 14 – 15 – 16	2

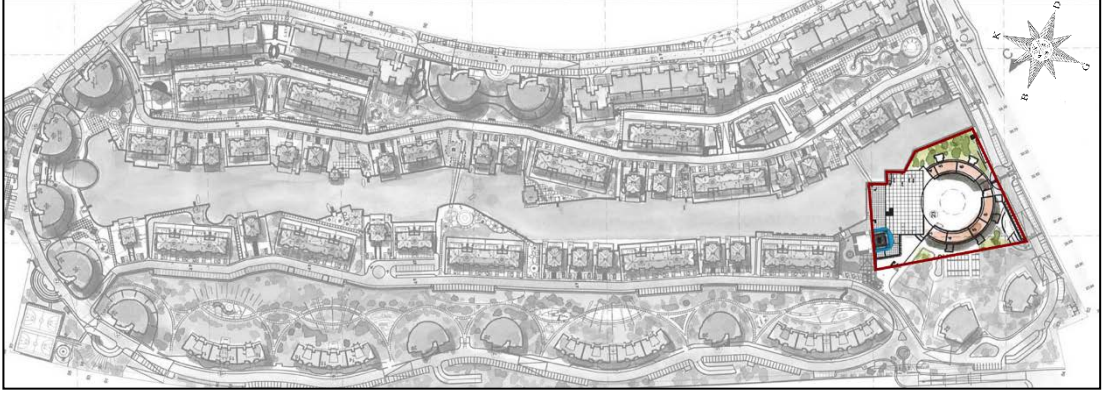
Çizelge 12. (devamı) Bosphorus City Projesinde Konutlar Listesi

Görseli	Adı	Kat Sayısı	Projede Bulunma Sayısı
	Yalı Apartman - 1	5	11
	Yalı Apartman - 2	5	5
	Boğaziçi Yalısı	2	17
	Özel Yalılar Rumeli Hisarı Yalısı Yeniköy Yalısı Çubuklu Yalısı Anadolu Hisarı Yalısı Vaniköy Yalısı Beylerbeyi Yalısı	2	6
	Beylerbeyi, Çubuklu, Rumeli, Vaniköy Yalıları		
	Ortaköy Kompleksi	6	1

Projede bulunan 7 farklı yapı grubundan 6 farklı tip proje seçilmiştir. Bu seçimin farklı yapı gruplarından olmasına dikkat edilmiştir. Seçilen projeler Ortaköy Kompleksi , Yay Blok – 1, Teras Evler – 1, Döner Kule – 1, Yalı

Apartmanları – 1 ve Boğaziçi Yalısı'dır. Bu yapı tipleri ilerleyen bölümde sırasıyla incelenecektir.

2. Ortaköy Kompleksi (Ortaköy Arena)



Şekil 35. Ortaköy Kompleksi Vaziyet Planında Yeri

Özel bir binadır. Projede sadece bir adet mevcuttur.



Şekil 36. Ortaköy Kompleksi

Ortaköy Meydanı olarak adlandırılan orta avlusu, çarşısı ve konut tasarımıyla bütünleşmiş karma bir yapıdadır.



Şekil 37. Ortaköy Kompleksi Çarşı

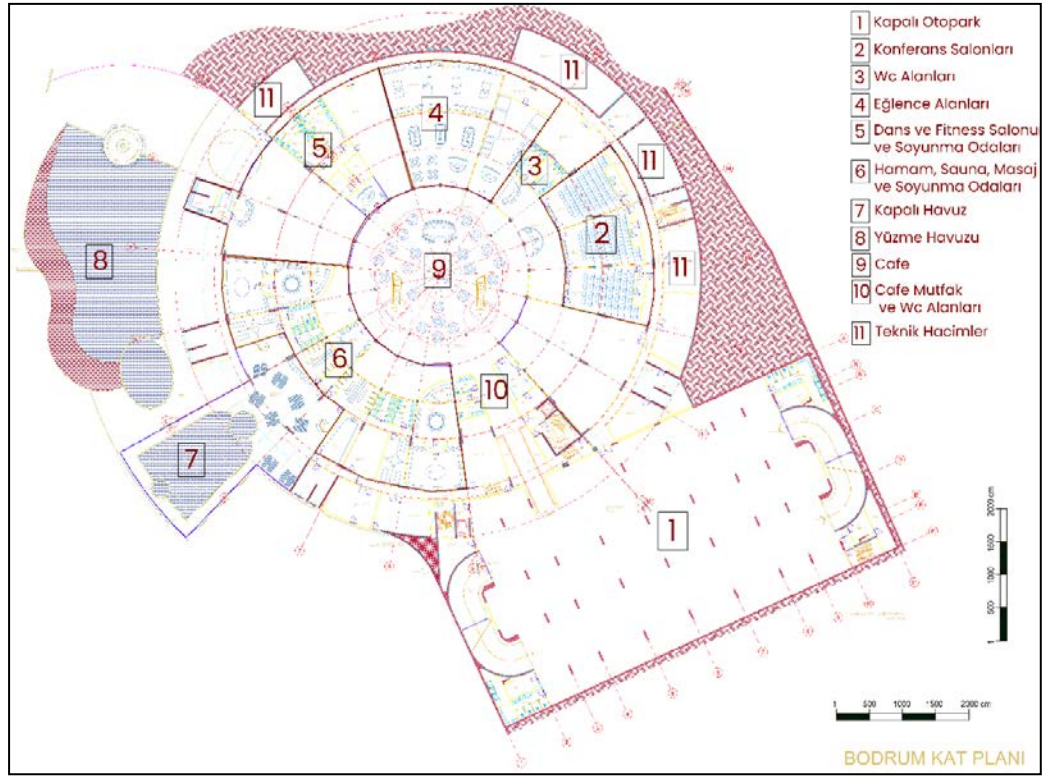
Bodrum katı çarşı, açık ve kapalı yüzme havuzları, spor alanları olarak değerlendirilirken binanın üst katları konut alanlarına ayrılmıştır.



Şekil 38. Ortaköy Kompleksi

Çoğunluğu 60-100 m² arası değişen stüdyo dairelerden oluşmaktadır. Fakat 175 m'ye kadar genişleyen daire tasarımları da mevcuttur. 6 kattan meydana gelen binada üst katlara çıkıldıkça yapı tasarımında teraslamalar yapılmış o alanlara jakuzisi ve teras bahçeleri bulunan daireler konumlandırılmıştır.

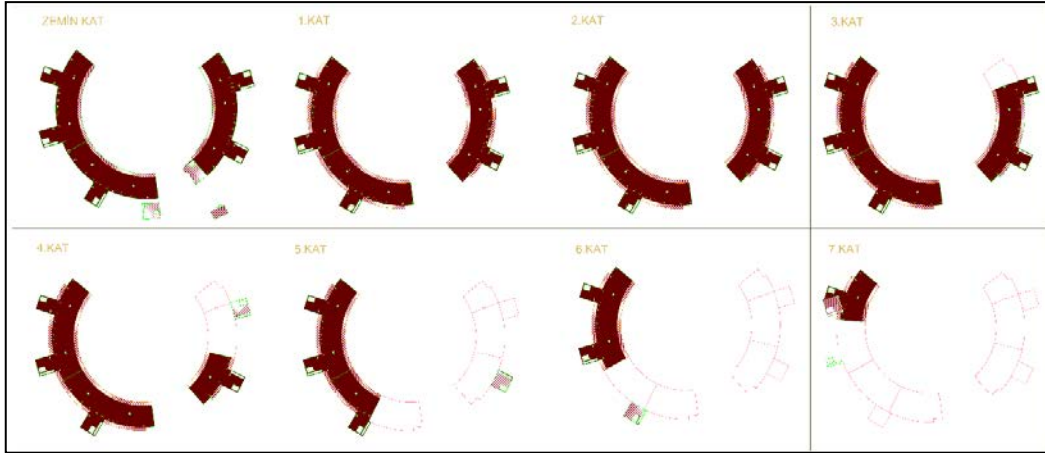
• Kat Planı Özellikleri



Şekil 39. Ortaköy Kompleksi Bodrum Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Ortaköy Meydanı olarak isimlendirilmiş binanın orta avlusunda cafe, oturma alanları mevcuttur. Kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness ve dans salonları, masaj odaları, konferans salonları, eğlence alanları gibi çok çeşitli bölümler mevcuttur. Planda dairenin dış hattına ise teknik hacimler konumlandırılmıştır.

Zemin kattan itibaren konut alanlarına geçilmiştir. Diyagram olarak Şekil 39'da kat planlarının alanları gösterilmiştir.



Şekil 40. Ortaköy Kompleksi Kat Alanları Diyagramı

Binanın plan tasarımında üst katlara doğru çıkıldıkça teraslamalar yapılmıştır. Çekirdekler binanın dışında planda çıkmalar yapılarak çözümlenmiştir. Beş farklı noktadan binaya giriş sağlanmıştır. Toplamda yedi kattan oluşan binada;

Zemin katta 13 adet 2+1 daire,

Birinci katta 6 adet 2+1, 14 adet stüdyo daire,

İkinci katta 6 adet 2+1, 14 adet stüdyo daire,

Üçüncü katta 6 adet 2+1, 12 adet stüdyo daire,

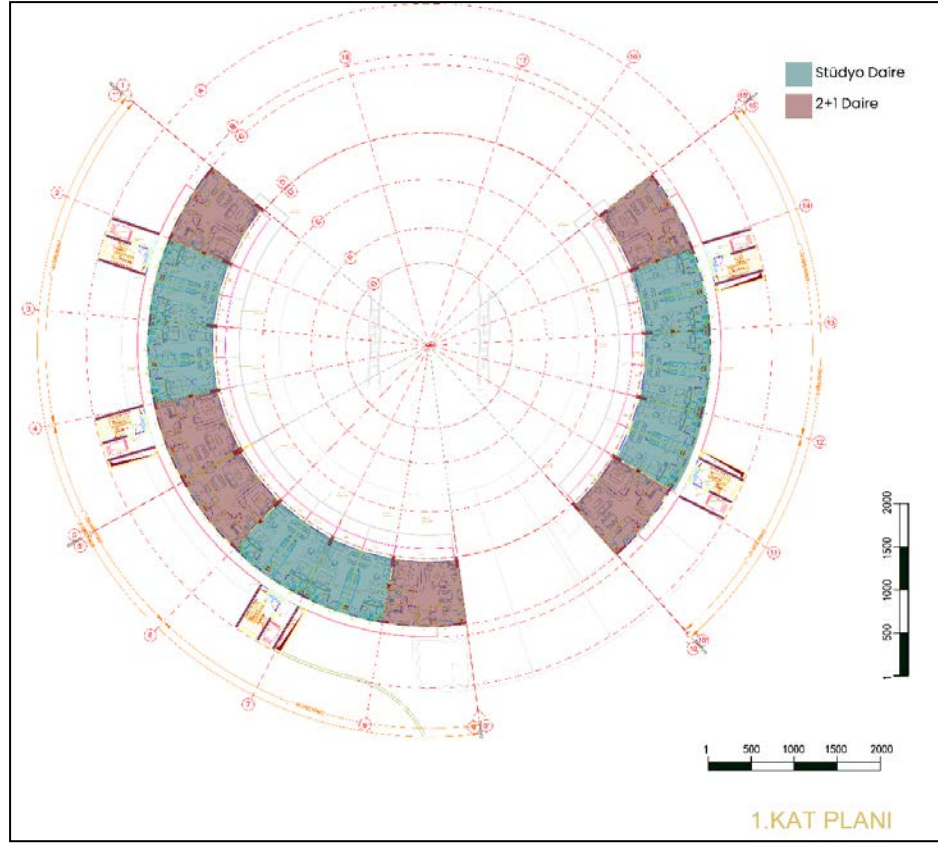
Dördüncü katta 6 adet 2+1, 8 adet stüdyo daire,

Beşinci katta 4 adet 2+1, 4 adet stüdyo daire,

Altıncı katta 2 adet 2+1, 4 adet stüdyo daire,

Yedinci ve son katta ise 2 adet 2+1 daire bulunmaktadır.

Birinci kat planı incelenecek, daire planları değerlendirilecektir. Diğer kat planları da benzer şekilde daire sayısı azaltılarak devam etmektedir.



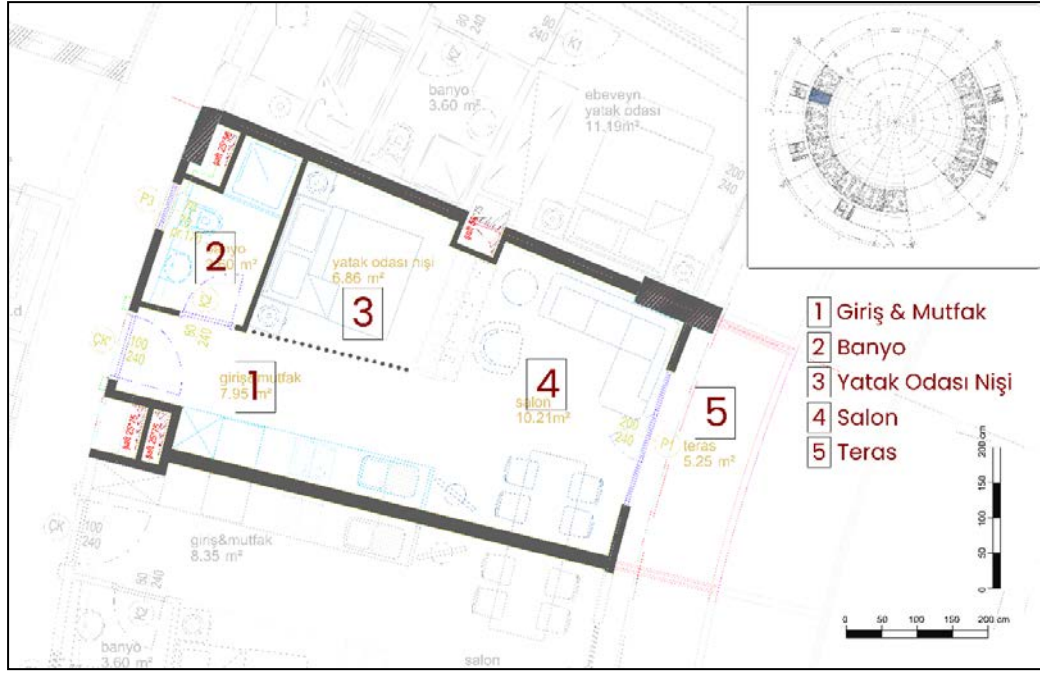
Şekil 41. Ortaköy Kompleksi Birinci Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Ana bir merkezden yayılan ışınlarla dairelerin sınırları belirlenmiştir. Üst katlara çıkıldıkça daire sayıları azaltılarak teraslamalar yapılmıştır. 2+1 Daireler genelde yayların köşelerine konumlandırılmıştır. Işınsal iki aksın arası 2+1 daire olarak tasarlanmıştır. Stüdyo daireler ise iki aksın içine iki daire olacak şekilde tasarlanmıştır. Genelde yayların orta kesimlerine konumlandırılmışlardır. Daire planlarını inceleyecek olursak şu değerlendirmelere ulaşılır:



Şekil 42. Ortaköy Kompleksi Birinci Kat 2+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Daire, salon ve ebeveyn yatak odası terasa bakacak şekilde konumlandırılmıştır. Dairenin tek banyosu bulunmaktadır. Mutfak, girişe yakın ve kapalı olarak tasarlanmıştır. Yatak odalarına geçiş için ayrı bir hol tasarlanmıştır.



Şekil 43. Ortaköy Kompleksi Birinci Kat Stüdyo Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Salon terasa bakacak şekilde konumlandırılmıştır. Uyku bölümü niş yardımıyla yaşam alanından ayrılmıştır. Mutfak, girişe yakın ve açık olarak tasarlanmıştır.

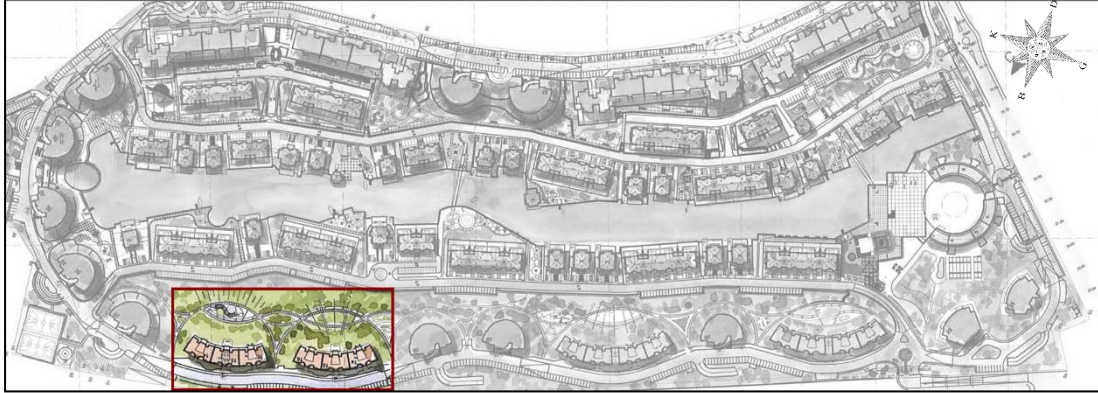
- **Cephe Tasarımı Özellikleri**



Şekil 44. Ortaköy Kompleksi Cephe Görşeli

Binanın cephe tasarımında sade çizgiler kullanılmıştır. Çekirdekler, bina tasarımının dışında ek olarak cepheye hareket sağlamışlardır.

3. Yay Blok – 1 (Erguvan Evleri)



Şekil 45. Yay Blok - 1 Vaziyet Planında Yeri

Projede iki adet Yay Blok – 1 (Erguvan Evleri) tip bina mevcuttur.



Şekil 46. Yay Blok - 1 Görsel

Kaynak. (zingat.com, 2022)

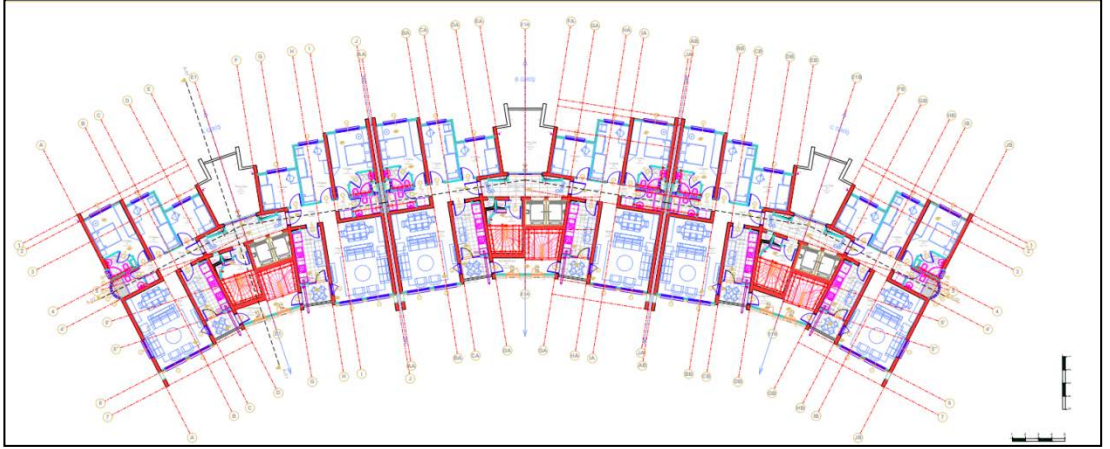
Özel park, bahçe, koru alanları ve su bahçesinin arttığı alanlara konumlandırılmıştır. İçinde 120-225 m²lik daireler yer alan, 15-16 katlı bitişik bina bloklarıdır. Teras katlarda teras bahçesi ve özel yüzme havuzu yer

almaktadır (Ertuğrul, 2011). Bitişik üç binadan meydana gelmiştir. Kat planları kat sayısı yükseldikçe farklılık göstermektedir.

- **Kat Planı Özellikleri**

Konutun iki tane bodrum katı bulunmaktadır. Bodrum katlarda sığınak ve teknik hacimler tasarlanmıştır. Sitenin altında bulunan kapalı otoparktan konuta giriş bodrum kattan sağlanmaktadır.

Kat planları kat sayısı yükseldikçe farklılık göstermektedir. 1-5 kat planı aynı devam ederken sonraki 6-7. kat planı aynı, sonraki her kat ise farklı plan özelliklerine sahiptir. Çalışmada 1-5. katlarda kullanılan plan incelenecektir.



Şekil 47. Yay Blok – 1 1,2,3,4 ve 5. Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Üç adet bitişik binadan meydana gelen tasarımda üç farklı giriş bulunmaktadır. Altı adet 3+1 daire bulunmaktadır.



Şekil 48. Yay Blok – 1 3+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Mutfak, girişe yakın konumlandırılmıştır. Mutfaktan ve salondan ortak kullanımlı balkon bulunmaktadır. Ebeveyn banyosu bulunmaktadır.

- **Cephe Tasarımı Özellikleri**



Şekil 49. Yay Blok – 1 Görsel

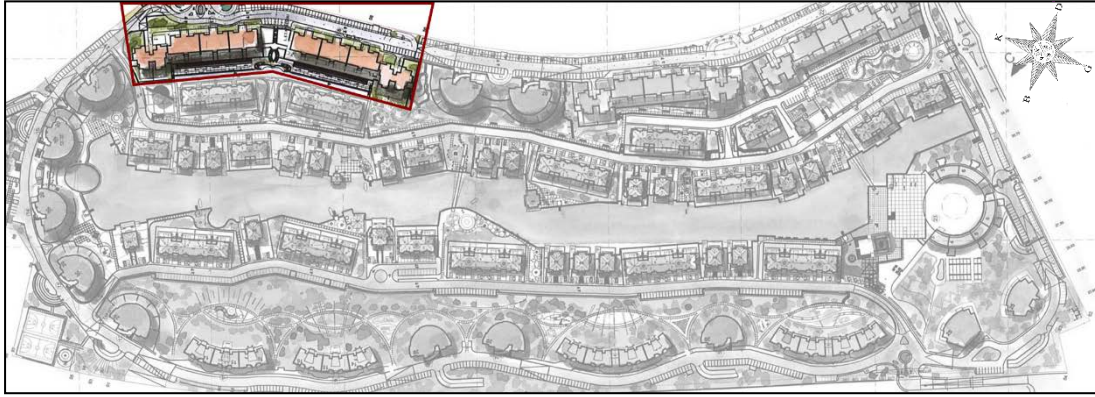
Cephe tasarımında geleneksel değil daha modern çizgiler kullanılmıştır. Cephe renk ve kaplama malzemeleriyle birlikte pencere açıklıklarının ölçüleri değiştirilerek cepheye hareket kazandırılmış tek düze sistemden kurtarılmıştır.



Şekil 50. Yay Blok – 1 Görsel

Üst katlara doğru çıkıldıkça plan tasarımından kaynaklanan eğrisel formlar cephe tasarımını etkilemiştir.

4. Teras Evler – 1 (Saraybahçe Evleri)



Şekil 51. Teras Evler - 1 Vaziyet Planında Yeri

Projede iki adet Teras Evler – 1 (Saraybahçe Evleri) tip bina mevcuttur.



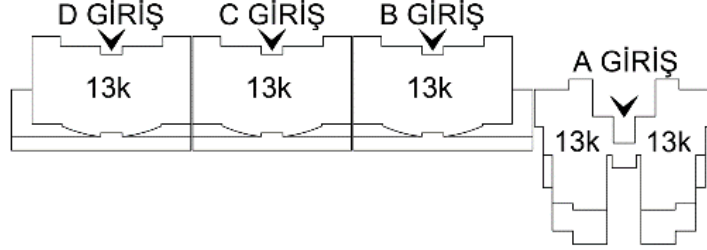
Şekil 52. Teras Evler - 1 Görsel

Kaynak. (mapio.net,2022)

Arazinin yüksek kotlarına konumlandırılmış, 126-225 m²'ye kadar birçok konut alternatifleri bulunan 13 katlı binalardan meydana gelmektedir. Binanın giriş katı dışında 11. katında bulunan teras katında da özel yüzme havuzları yer

almaktadır. Ara katlardaki balkonlar kat bahçesi olarak tasarlanmıştır (Ertuğrul, 2011).

- **Kat Planı Özellikleri**

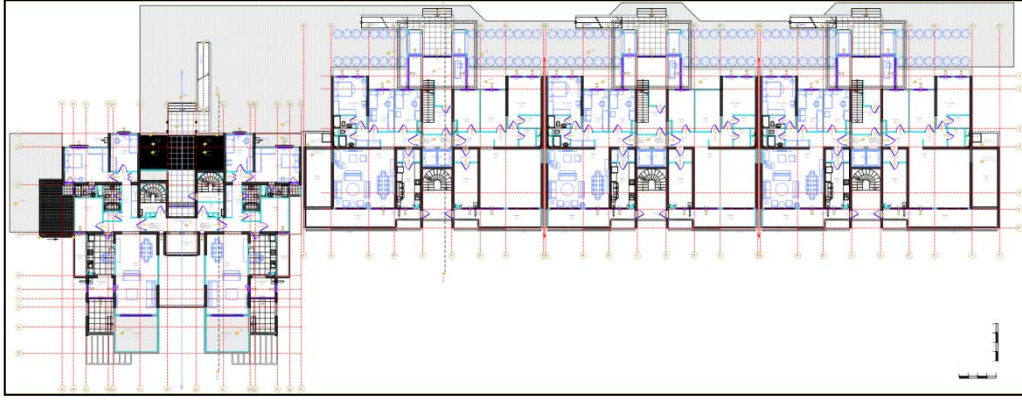


Şekil 53. Teras Evler – 1 Kütle

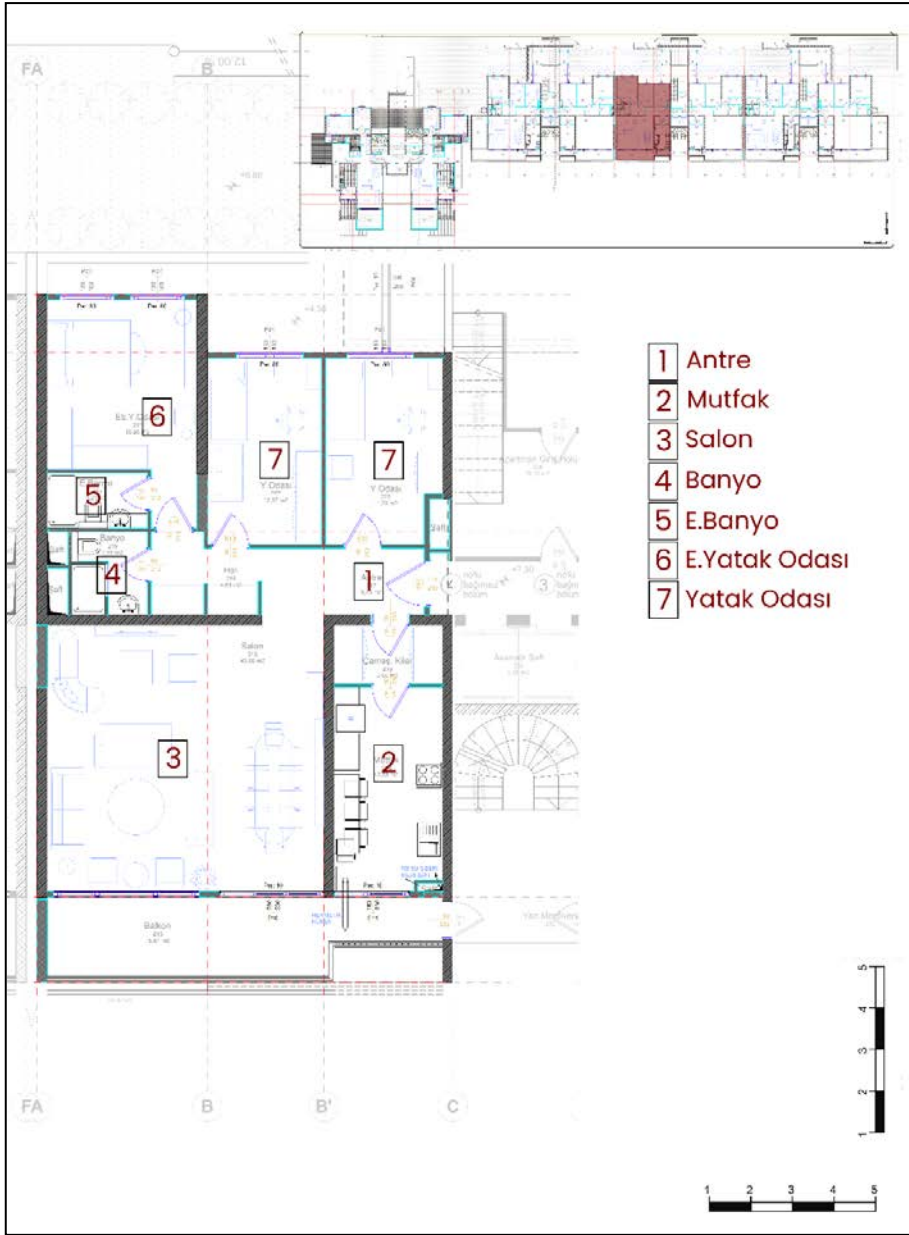
Teras Evler üçü benzer, biri farklı olarak dört binanın birleşiminden meydana gelmiştir. A binasının 2 bodrum katı bulunmakta olup ön cephesi dubleks daire olarak değerlendirilmiş, arka cephesi ise toprağa gömülü olduğu için sığınak ve teknik hacim birimleri yerleştirilmiştir. Diğer üç binada da benzer şekilde zemin kat ve birinci kat ön cephesi dubleks dairelerle değerlendirilip arka cephesi 1+1 daireler şeklinde tasarlanmıştır. Binalarda 2. kattan itibaren 3+1 daire planlarına geçilmektedir. Bu düzen 12. kata kadar balkon ve planlarda ufak tefek değişikliklerle devam etmektedir. 13. kat ise çatı katıyla dubleks olacak şekilde loft daireler şeklinde tasarlanmıştır.



Şekil 54. Teras Evler – 1



Şekil 55. Teras Evler – 1 2. Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)



Şekil 56. Teras Evler – 1 3+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Mutfak, giriŖe yakın konumlandırılmıŖtır. Mutfak giriŖindeki alan kiler ve amaŖır odası olarak deęerlendirilmiŖtir. Dairenin mufaktan ve salondan çıkılabilen balkonu bulunmaktadır. Ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Yatak odalarının hepsi arka cepheye bakarken salon ve mutfak n cepheye konumlandırılmıŖtır.

- **Cephe Tasarımı zellikleri**



Ŗekil 57. Teras Evler Görsel

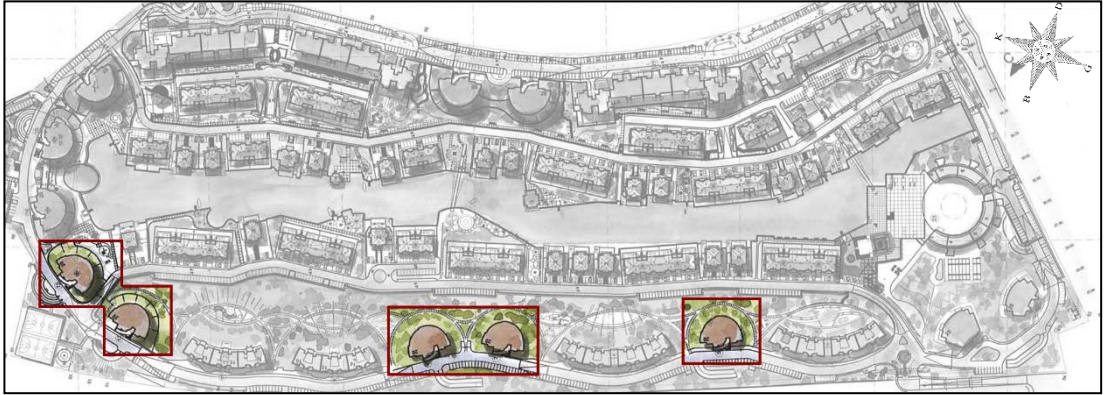
Kat planlarında olduğu gibi cephe tasarımı da üç bina aynı iken bir bina farklıdır. Ayrı tasarlanan kŖedeki binada, daha sade çizgiler kullanılmıŖtır. Pencere açıklıklarıyla bir ritim yakalanarak devam ettirilmiŖtir. Bodrum kat tasarımı da, plan tasarımından da etkilenen cephe binanın st kısmından farklı olarak teras alanları bulunmaktadır.



Şekil 58. Teras Evler Görsel

Diğer binalardan ayrı olarak benzer tasarlanmış üç bitişik bina ise daha hareketli bir cepheye sahiptir. Yüksek kotlara konumlandırılan bu apartman tipinde geleneksel değil modern çizgiler ön plandadır. Balkon tasarımıyla cepheye çıkmalar yapılarak hareket kazandırılmıştır.

5. Döner Kule – 1 (Yeditepe Kuleleri)



Şekil 59. Döner Kule - 1 Vaziyet Planında Yeri

Projede beş adet Döner Kule – 1 (Yeditepe Kuleleri) tip bina mevcuttur.



Şekil 60. Döner Kule - 1 Görseller

Kaynak. (mapio.net, 2022)

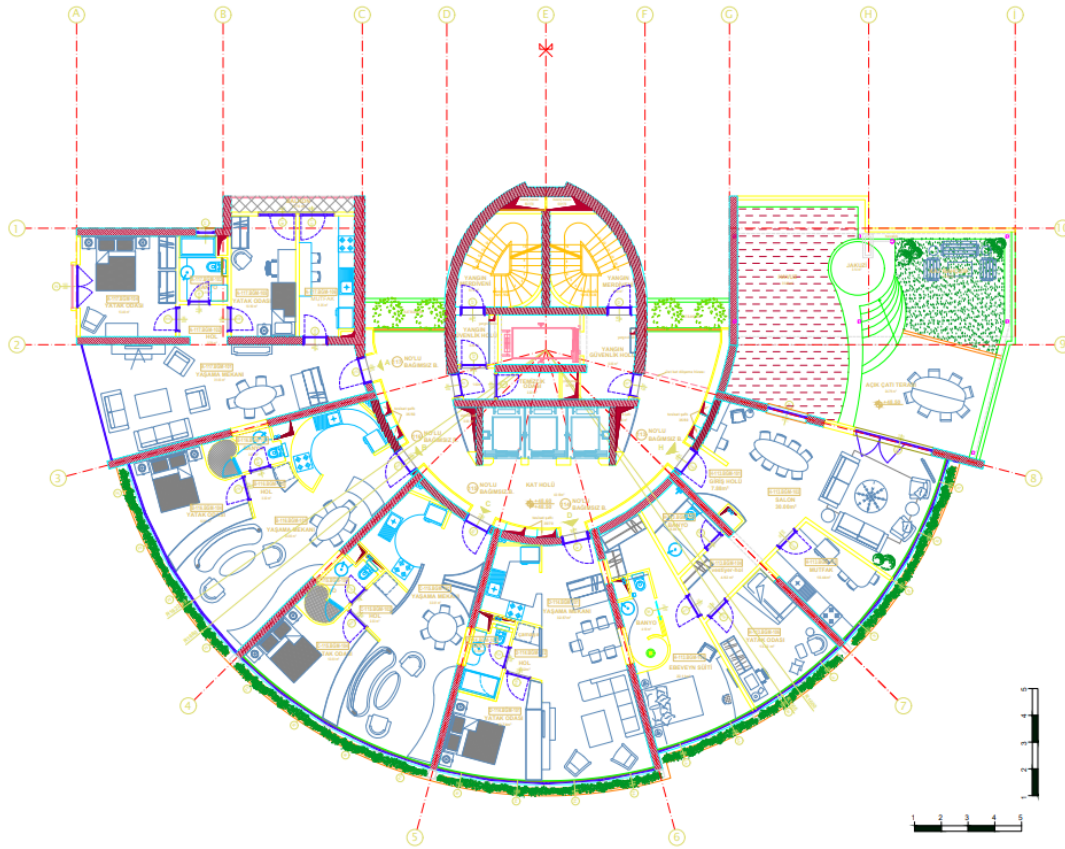
Sade tasarıma sahip, daire şeklindeki, 62-180 m²ye kadar birçok konut alternatifleri sunabilen yaklaşık 20 katlı kule binalardan meydana gelmektedir. Bu binalarda ayrıca kuru temizleme, bebek bakıcılığı, lobi servisi ve posta servisi gibi hizmetler de sunulmaktadır (Ertuğrul, 2011).

- **Kat Planı Özellikleri**

Yarım daire şeklinde tasarlanmış olan apartman tipinde, modern ve sade çizgiler kullanılmıştır.

İki bodrum katı bulunan binada, bodrum katlar otoparktan giriş ve teknik hacimler olarak değerlendirilmiştir. Konutun kat planlarında, genel olarak köşelerde 2+1 daire, orta kısımlarda ise 1+1 daireler konumlandırılmıştır.

Binanın 16. katından itibaren teraslar yapılarak açık kat bahçeleri tasarlanmış, bu alanlara özel yüzme havuzları konumlandırılmıştır (Ertuğrul, 2011).



Şekil 61. Döner Kule - 1 16.Kat Planı

(Kaynak. Evrenol Architects)

16. kat planında üç farklı daire tipi kullanılmıştır. Yarım dairenin uç noktalarında daha geniş daireler konumlandırılırken orta noktalarında 1+1 daire planları konumlandırılmıştır.



Şekil 62. Döner Kule - 1 Havuzlu 2+1 Daire Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Mutfak, giriş alanından salona geçiş sağlanan planda kapalı olarak tasarlanmıştır. Ebeveyn yatak odasında ayrı bir banyo ve giyinme alanı mevcuttur. Dairenin salondan çıkılabilen teras, kat bahçesi, yüzme havuzu ve jakuzisi de bulunmaktadır.

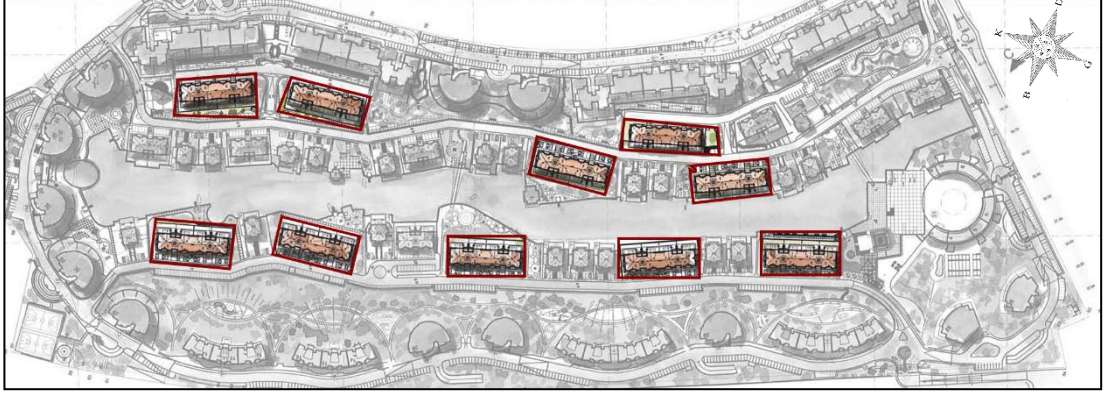
- **Cephe Tasarımı Özellikleri**



Şekil 63. Döner Kule - 1 Görsel

Modern tarzda tasarlanmış rezidans pencere açıklıklarıyla cepheye kimlik kazandırılmıştır. Üst katlara doğru daireler içeriye çekilmiş ve balkon alanları oluşturularak cephenin hareketlenmesi sağlanmıştır.

6. Yalı Apartmanları



Şekil 64. Yalı Apartman - 1 Vaziyet Planında Yeri

Projede 10 adet Yalı Apartman - 1 tip bina mevcuttur. Yalı apartmanlarının vaziyet planındaki yerleşimleri Şekil 64'te gösterilmiştir.



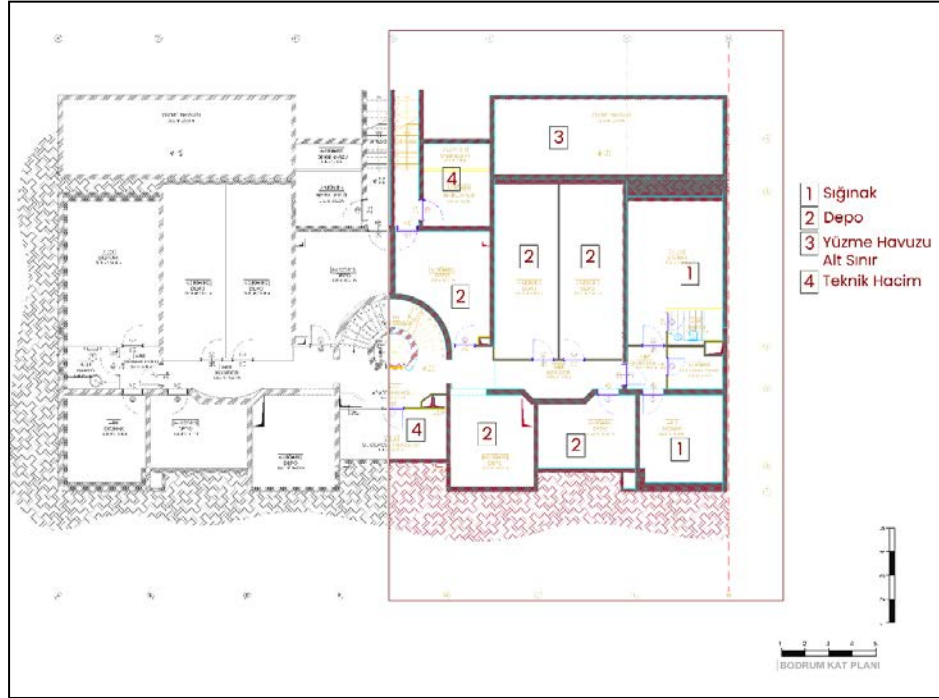
Şekil 65. Yalı Apartman - 1 Ön Cephe Görşeli



Şekil 66. Yalı Apartman - 1 Ön Cephe Görseli

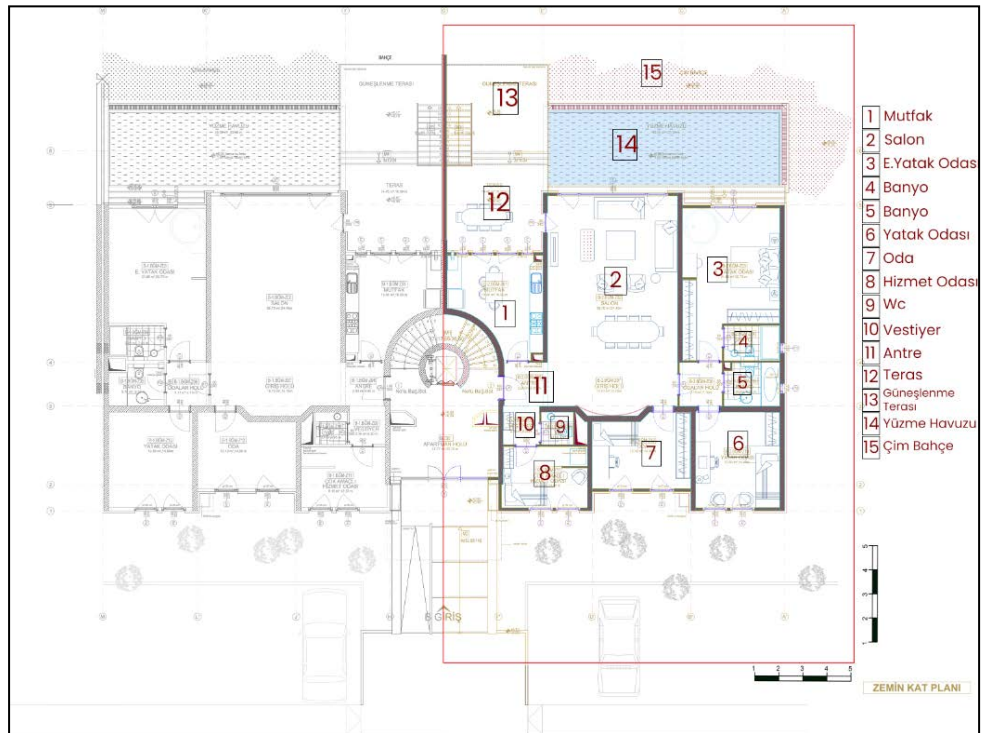
Yalı apartmanı temasında tasarlanan bu konutlarda, Geleneksel Türk Evi'nin ahşap kaplamalar, cumba, kemer, kule gibi mimari öğelerine de yer verilmiştir. Yalı Apartmanı, 200-255 m² arasında değişen daireleriyle beş katlı, bitişik iki binadan meydana gelmektedir. Bahçe katına ait yüzme havuzu, bahçesi ve güneşlenme alanları mevcuttur. Binaların bazıları su ögesinin yakınına konumlandırılırken bazıları ikinci sıraya konumlandırılmış olmasına rağmen arazi eğimi ve önünün açıklığı sebebiyle su ögesini görebilmektedir.

- **Kat Planı Özellikleri**



Şekil 67. Yalı Apartman - 1 Bodrum Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

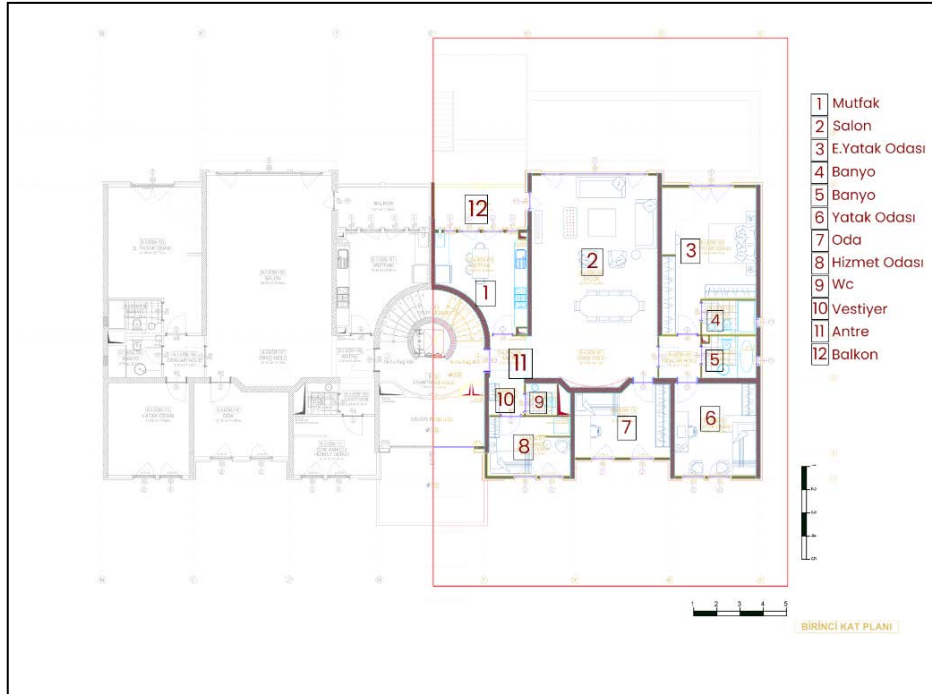
Bina, merdiven aksından simetrik, bir katta iki daire olacak şekilde tasarlanmıştır. Bodrum kattaki hacimler; sığınak, depo ve teknik hacim olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 68. Yalı Apartmanı Zemin Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Binanın zemin katını, merdiven aksına simetrik iki daire oluşturmaktadır. Yarım döner merdiven tasarımında merdiven kovanına asansör konumlandırılmıştır.

Daire planlarını incelediğimizde girişte vestiyer ve wc alanları mevcuttur. Girişe yakın konumlandırılan mutfak, terasa ve havuz alanına açılmaktadır. Girişin devamında bulunan salon havuz cephesine konumlandırılmıştır. Yatak odaları ve banyo ayrı bir koridorla yaşam alanlarından ayrılmıştır. Ebeveyn yatak odasının kendine ait banyosu mevcuttur ve havuz cephesine konumlandırılmıştır.



Şekil 69. Yalı Apartmanı Birinci Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Birinci kat planı zemin kat planı yerleşimine benzer özellikler gösterir. Zemin kattaki dairelerin kendine ait yüzme havuzu bulunurken birinci kattaki dairelerde bu özellik mevcut değildir. Üst katlara çıkıldıkça kullanılan pencere modellerinde ve çıkma yapılarak geniştilen salon metrekarelerinde değişiklikler mevcuttur.

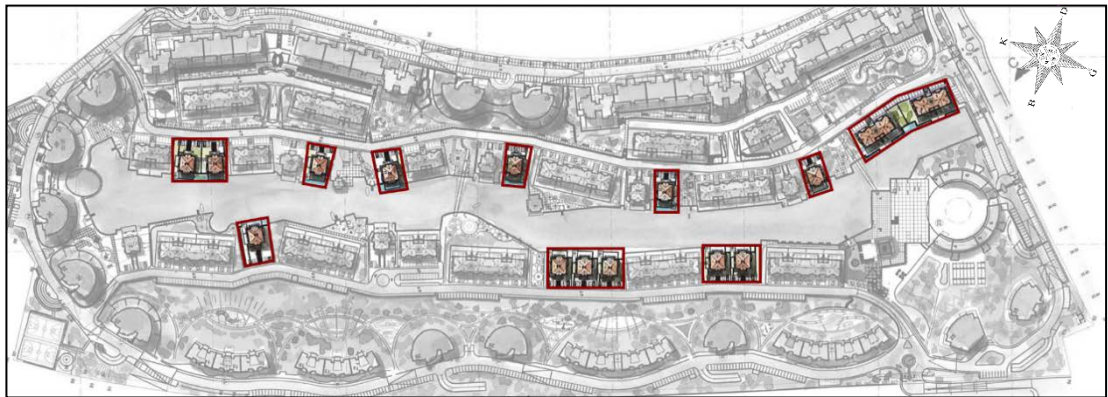
- **Cephe Tasarımı Özellikleri**



Şekil 70. Yalı Apartmanı Görsel

Cephe tasarımında geleneksel çizgiler izlenmiştir. Yalıya benzer forma cephede cumbalar kullanılmıştır. Merdiven ve asansörün bulunduğu kova kule şeklinde üstü kapatılmıştır. Cumba dışında kalan pencerelerde özellikle üst katlarda giyotin pencereye göndermeler yapılmış ve ölçüleri küçük tutulmuştur. Yine “Geleneksel Türk Evleri”ne bir benzetme yapmak için kaplama malzemesi olarak bölüm bölüm ahşap kullanılmıştır.

7. Boğaziçi Yalısı



Şekil 71. Boğaziçi Yalısı Vaziyet Planında Yerleşimleri

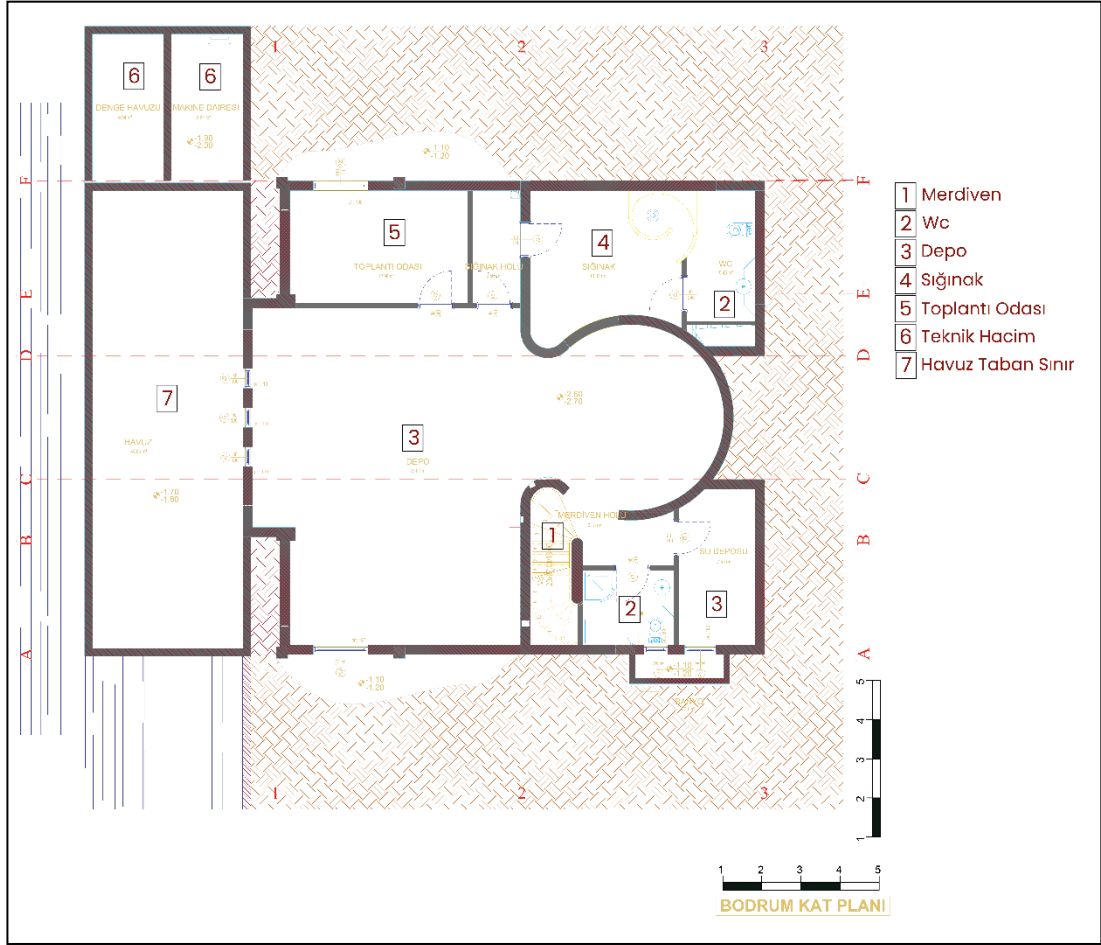
Projede toplam 17 adet Boğaziçi Yalısı tip villa mevcuttur. Bunların dışında projede Rumeli Hisarı Yalısı, Yeniköy Yalısı, Çubuklu Yalısı, Anadolu Hisarı

Yalısı, Vaniköy Yalısı ve Beylerbeyi Yalısı olmak üzere toplam 6 adet özel yalı tip villa mevcuttur. Bu çalışmada Boğaziçi Yalısı tip villa yapısı incelenecektir.

Boğaziçi Yalıların vaziyet planındaki yerleşimleri Şekil 70’te gösterilmiştir.

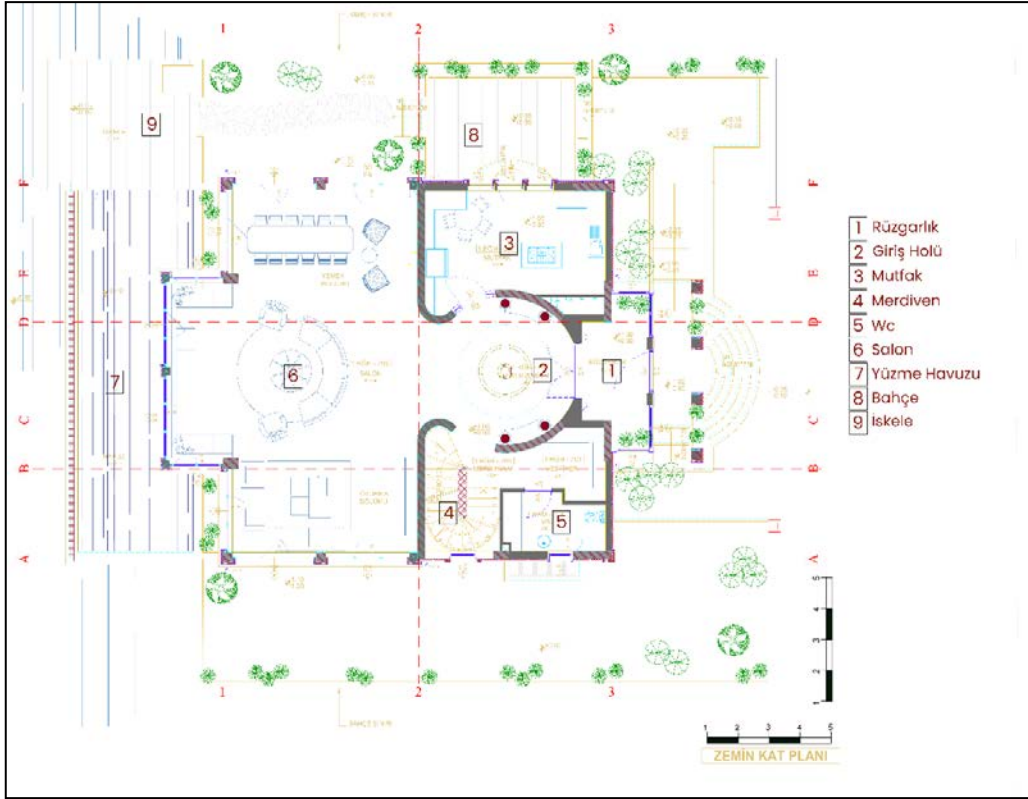
Yalı temasında tasarlanan bu villalar su ögesine yakın konumlandırılmıştır. Bir kat bodrum olmak üzere toplam üç kat olarak tasarlanmışlardır. Her yalının havuzu ve iskelesi bulunmaktadır. Yalıların aynı zamanda kendilerine ait dört adet otoparkı mevcuttur.

• Kat Planı Özellikleri



Şekil 72. Bodrum Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)

Bodrum kat plan tasarımı daha çok depolama alanı olarak değerlendirilmiştir. Teknik hacimler bodrum katta çözümlenmiştir. Bant pencerelerle aydınlatılmış, fazla gün ışığı alması gerekmeyen toplantı salonu; depo alanı dışında kalan alanda değerlendirilmiştir. Konutun tasarımında önemli yeri olan daire şeklinde orta hacim, kolonlarla sağlandığı için bodrumdan itibaren başlayan tüm katlarda uygulanmıştır.



Şekil 73. Zemin Kat Planı (Kaynak. Evrenol Architects)



Şekil 74. Giriş Cephesi Rüzgarlık

Yalıya giriş, cam öğelerin yoğun kullanıldığı yaklaşık 8.5 m²lik rüzgârlık alandan sağlanmıştır.

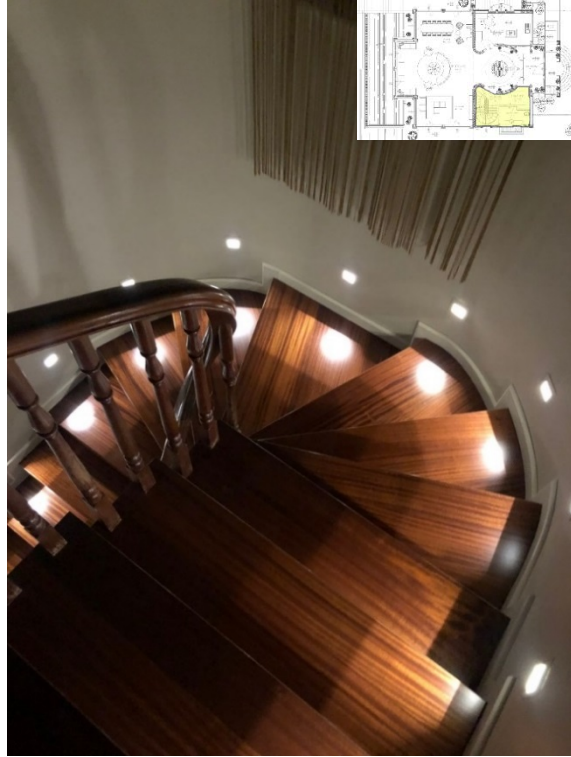
Giriş alanı yaklaşık 20 m² daire planlı bir karşılama holüyle, üst kata olan bağlantı ve mutfağa giriş sağlanmıştır. Daire planının devamında genişleyen 80 m² lik alan ise açık planlı salon olarak değerlendirilmiştir.



A. Mutfak İç Mekan Görsel B. Mutfaktan Çıkılabilen Bahçe Alanı Görsel

Şekil 75. Mutfak Görselleri

Mutfak 20 m²lik bir alana sahiptir. L şeklinde mutfak tasarımı yapılmış ve diğer alan yemek masasıyla değerlendirilmiştir. Bahçeye geçiş mutfaktan sağlanmış ve bahçede oturma alanları oluşturulmuştur.



Şekil 76. Merdiven Görsel

Mutfağın karşısında konumlandırılan düşey sirkülasyon alanı yarım döner merdiven tasarımına yakındır. Hemen yanında girişe yakın wc ve vestiyer alanıyla beraber tasarlanmıştır.



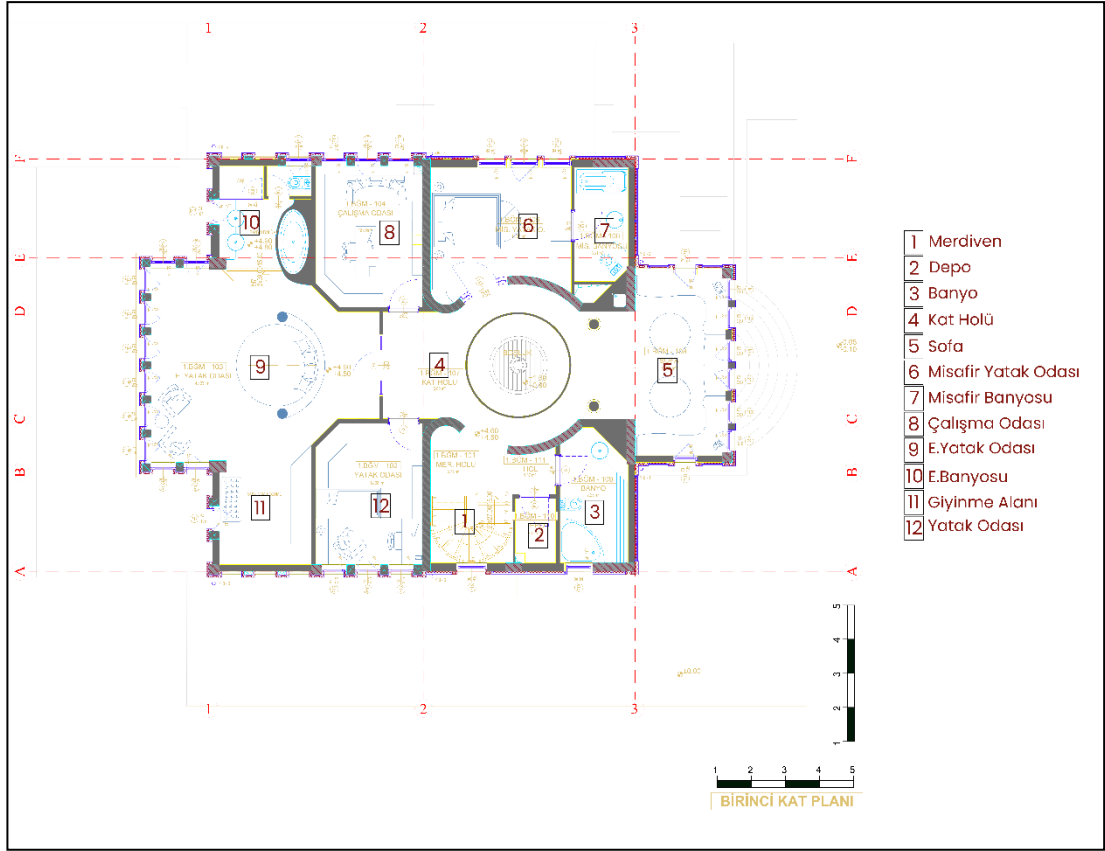
A. Salon Yemek Alanı Görsel

B. Oturma Alanı Görsel

Şekil 77. Salon Görsel

Kaynak. (guncelprojebilgileri.com,2022)

Daire planının devamında gelip genişleyen daha keskin hatları olan 80 m² salon bölümü ise geniş tutulmuş ve oturma alanı ile yemek alanı açık plan şemasında kullanıcıya bırakılmıştır. Manzaranın olduğu cepheye konumlandırılan salonda, sanal Boğaz'a bakan alanlar duvarlardan arındırılmış cam öğelere yoğunluk verilmiş ve böylece manzaradan maksimum fayda sağlanması amaçlanmıştır.



Şekil 78. Birinci Kat Planı (Kaynak: Evrenol Architects)

Üst kata çıkış, yarım döner merdiven ile sağlanmıştır. Alt katla uyumlu olacak şekilde üst kattaki merdiven yanında ıslak hacim yer almaktadır. Girişte bulunan daire formu kolonlar korunarak daire şeklinde galeri boşluğu oluşturulmuş ve etrafına sirkülasyon alanı tasarlanmıştır. Odalara giriş ise bu alandan yapılmıştır.

Bu katta dört hacim yer almaktadır. Bunlar; 50 m² ebeveyn yatak odası, yaklaşık 12.5 m² yatak odası ve çalışma odası, 14.5 m² banyolu misafir yatak odası yer almaktadır.

Manzaranın olduğu kısımda alt kat salon olarak değerlendirilirken üst kat ebeveyn yatak odası olarak tasarlanmıştır.

Ebeveyn yatak odası 50 m²lik bir alana sahiptir. Kendine ait banyosu ve giyinme alanı mevcuttur. Üst katın pencereleri “Geleneksel Türk Evleri”nde yaygın olarak kullanılan giyotin pencere tipine benzer şekilde dar ve uzun tasarlanmıştır. Giyotin pencereye, modern bir etki yaratmak amacıyla camların boyu döşemeye kadar uzatılarak dışarıdan küpeştelere eklenmiştir.

- **Cephe Tasarımı Özellikleri**



Şekil 79. Boğaziçi Yalısı Ön Cephe Görşeli



Şekil 80. Boğaziçi Yalısı Arka Cephe Görşeli

Odaların dış mekâna bakan bölümlerinde cephenin karakterini veren en önemli elemanlardan biri olan çıkmalar (cumba¹¹) bulunmaktadır. İç mekânların dış mekâna uzatılması ile görüş alanının genişletilmesinin yanında yer kazanmak, etkin doğal ışık ve hava sirkülasyonu sağlamak, cepheye görsel katkıda bulunmak gibi önemli özellikler de katılmaktadır (Divleli, 2008).

11) Cumba; bina zemininin üstündeki katlardan oda veya sofanın bina esas bedeninden sokağa yani dışarıya doğru taşmış, üstü ve etrafı örtülü biçime denir. “Geleneksel Türk Evleri”nde cumba çıkmaktadır. Cumba odaları alışlagelmiş kare veya kareye yakın dörtgenlere dönüştürmüştür. Cumbalar sayesinde odalarda zengin bir bakış açısı yaratılmış, günün her saatinde gün ışığından yararlanma imkânı sağlanmışır (Çetin, 2006).



Şekil 81. Dış Cephe Kaplaması

Cephe rengi, Boğaz'da bulunan bazı yalılarda da kullanılan renk aşı boyasıdır. Gülbahar da denen kırmızı renk, demir oksit kırmızısıdır. Aynı zamanda ahşap kaplama yapılarak “Geleneksel Türk Evleri”ne benzerlik artırılmaya çalışılmıştır.

Pencereler zemin katta geniş tutularak kesintisiz manzaradan yararlanmak hedeflenmiştir. Üst kat pencerelerinde ise giyotin pencere tiplerinin modernize edilmiş biçimi kullanılmıştır.



Şekil 82. Geniş Saçak

Çatıyı incelediğimizde, “Geleneksel Türk Evleri”ne benzer geniş saçak ve kırma çatı kullanıldığı görülmüştür.



Şekil 83. Giyotin Pencere

Giriş cephesinde kullanılan bu pencereler yine “Geleneksel Türk Evleri”ne bir gönderme yaparak kafes şeklinde küpeştelere sahiptir.

D. MATPUM’a Göre Projenin Değerlendirilmesi

Türkiye’de toplu konut yapımının büyük bir hızla arttığı ve konut talebinin Türkiye’nin değişik bölgelerinde, mimarın birikimine göre uygulanan proje bağlamındaki standartlar çerçevesinde tasarlandığı bilinmektedir. Tasarlanan projeler, ulusal ya da uluslararası ortamlarda geliştirilmiş ve kullanılan herhangi bir “Konut Değerler Sistemi”ne bağlı olmaksızın planlanmakta ve tasarlanmaktadır. Hem kentsel tasarım hem de yapı tasarımı açısından birbirinden kopuk ve bazen çelişkili standartlar söz konusudur. Diğer bir deyişle, birbirini destekleyen “entegre konut alanları kentsel tasarım ve yapı tasarımı değerleri, kalıpları ve standartları bulunmamaktadır (MATPUM,2010).

“Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması” başlıklı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Araştırma Projesi’nin amacı, Türkiye için bir seçenek olarak değerler çerçevesi oluşturmak; bu çerçeveye göre insan çevre ilişkileri kalıplarını anlayışlar olarak önermek ve önerilen kalıplara uygun standartlar üretmektir. Böylece toplu konutlar için dikkate alınması ve kullanılması gereken kalıplar/standartlar ortaya konularak Türkiye’nin dinamik yerleşim ve toplu konut ortamlarında deneme şansı bulacaktır. Aynı şekilde bir toplu konut değerler sistemi kültürü ve kalıplar-standartlar kültürü oluşturulması amaçlanmıştır (MATPUM,2010).

Bu araştırma projesi tamamlandıktan sonra aşağıda yer alan sonuçlara ulaşılmıştır:

- Toplu konut üretimine dair düşünce sistemleri, değerler sistemleri ve standart sistemleri oluşturulmasına yönelik kavramsal çerçeve kurulmuştur.
- Toplu konut üretimine dair kentsel tasarım örüntü/kalıp ve standartları oluşturulmuştur.
- Toplu konut üretimine dair bina tasarımı örüntü/kalıp ve standartları oluşturulmuştur (MATPUM,2010).

2010 yılında Toplu Konut İdaresi için ODTÜ MATPUM'un hazırladığı "Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi"ne göre değerlendirme kriterleri 2 başlık altında toplandı. Bunlar; Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım İçin Örüntü/Kalıp/Standartları ve Toplu Konutlarda Yapı Tasarımları İçin Örüntü/Kalıp/Standartları'dır.

Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım İçin Örüntü/Kalıp/Standartları on alt başlık altında değerlendirildi:

- Kavramlar-Kimlik

Toplu konut yerleşimlerinde "kimlik oluşturma" önemlidir. Yaşayanlarına ve misafirlerine güven ve mutluluk veren yerleşimler incelendiğinde ya iç içe geçmiş alt yerleşimler kimliği ya da bütün yerleşimin çok boyutlu kimliğinin başarıyla oluşturulmuş olduğu gözlemlenmektedir. Türkiye'de bugün yapılan toplu konutlarda ise kimlik oluşturma konusunun çoğunlukla dikkate alınmadığı ve genellikle anonim bir konut yapılaşmasının hâkim olduğu görülmektedir. Toplu konut yerleşimlerinde planıcı ve tasarımcılar konut alanı ve çevresi için kimlik oluşturmaya hedeflemeli ve bu yönde çalışmalar yapmalıdır (MATPUM,2010).

- İşletim Sistemleri

Alt maddeleri kapıcılık hizmetleri, verimli enerji kullanımı odaklı bakım onarım hizmetleri ve yaşlılar için konut hizmetleridir.

Sürdürülebilir toplu konutlar için kaliteli ve belli standartlara uygun bakım ve onarım işlerinin önemi büyüktür. Özellikle çevresel hassasiyetin ve yeni enerji anlayışının getirdiği çözümlerin uygulanma sürecinde, yeni meslekler ve bakım onarım işleri karşımıza çıkacaktır. Başarılı bir şekilde sayısı hızla artan toplu konutlarda yeni enerji ve çevre teknolojilerinin kullanımının yaygınlaşması, zaman içinde kaliteli bakım, onarım hizmetlerini sağlamakla mümkündür (MATPUM,2010).

Toplu konut politikaları genelde soyut bir nüfus varsayımıyla yapılmakta, yaşlılar için toplu konutlarda belirli bir işletim sistemi tanımlanmamaktadır. AB içindeki uygulamalar "bağımsız yaşam", "yardımlı yaşam" ve "tam bakım" konusunda üçe ayrılmaktadır. Toplu konut uygulamalarında özellikle ilk iki grup

açısından belli uygulamaların yapılması kaçınılmaz görülmektedir. Sağlık hizmetleri, sosyal yaşama katılım ve günlük yaşamı kolaylaştırma konularında ilgili kurumlarla belli politikaların tasarlanıp hayata geçirilmesi toplumsal refah açısından önemlidir (MATPUM,2010).

Sadece yaşlıların bulunduğu yerleşim mekânları, tam bakım gerektiren yaşlılar için düşünülmelidir. Diğer gruplardaki yaşlılar için mümkün olduğunca yalnızca kendi emsalleriyle değil tüm yaş gruplarıyla birlikte olabilecekleri, böylece yaşamdan tecrit edilmeyecekleri tasarımlar ve uygulamalar yapılmasında fayda bulunmaktadır. Ayrıca tasarlanan her konutun birey yaşamının tüm evrelerinde kullanılabilecek şekilde yapılmasına özen gösterilmelidir (MATPUM,2010).

- Nüfus Yoğunluğu / Konut Yapı Biçimi

Türkiye’de toplu konut yerleşimleri tartışmaları ve planlamasında tek baz değer olarak, halen yalnızca yapı inşaat alanı emsalleri alınmaktadır. Fakat yapı biçimi ile nüfus yoğunluğu arasındaki ilişki dikkate alınmamaktadır. Bu standartlar çerçevesinde nüfus yoğunluğu 320 kişi/hektarı aşmamalıdır (MATPUM,2010).

Birbirine benzer aile tiplerine hitap edecek toplu konut tiplerinin projelendirilmesinden, toplu konut alanlarını monotonlaştıracağı için kaçınılmalı ve kentsel tasarım ve mimari tasarım aracılığı ile tedbir alınması hedeflenmelidir. Bu standartlar çerçevesinde ele alınan toplu konutların en az 3 kat, en çok 5 kat arasında yapılması idealdir. Yüksek yapılaşma durumunda, farklı tasarımlara gidilmelidir (MATPUM,2010).

- Doğal Ekolojik Yapı ve Doğal Peyzaj

Toplu konut yerleşimlerinde; yeşil aks, yeşil örgü, yeşil doku, yeşil kuşak gibi kavramlar gerçekte kontrollü kentsel gelişmenin araçlarıdır. Büyüklükleri kullanım biçimlerine, konumlarına, amaçlarına bağlı olarak alt bölge boyutlarından, insan ölçeğindeki boyutlara kadar değişkenlik gösterir. Esas amaç kentler düzeyinde oluşturulacak yeşil örtünün devamlılığını sağlamak, kullanıcının en kısa zamanda yeşil doğa ile buluşmanı temin etmektir. Bitkiler, tek düze veya belli kombinasyonlarda dikilmesi durumunda, böceklenme veya diğer tür hastalıklardan bütünüyle etkilenmekte, sağlıklarını aynı anda

kaybetmekte ve böylece sürdürülebilir bir bitki örtüsü oluşturulamamaktadır (MATPUM,2010).

Türkiye’de kentsel oluşumlar ve toplu konut uygulamaları bazı durumlarda su kaynaklarının ve onlardan oluşan su havzalarının yapısına dikkat etmemekte böylece su havza yapısı bozulmaktadır. Sonuç olarak hem yer altı suyu kirlenmesi hem akış engellemesi oluşmaktadır (MATPUM,2010).

- Arazi Değerlendirmesi

Toplu konut yerleşimlerinde yer seçerken en önemli iki etken olan güneş ve hâkim rüzgâr yönü dikkate alınmalıdır. Güneş enerjisinden maksimum fayda alınmaya çalışılmalıdır. Güneşten en iyi şekilde verim alabilmek için toplu konut yerleşimleri güney yönü doğrultusunda konumlandırılmalıdır. Bu nedenle arazi seçiminde güneye eğimi olan araziler seçilmeye çalışılmalıdır (MATPUM,2010).

Proje arazileri seçilirken bu seçimin ekonomik kıstasların yanında insana, topluma, çevreye ne gibi etkileri olacağı baştan düşünülmelidir. Yeni yaşam bölgeleri yaratmak adına kısıtlı yeşil alanlar tahrip edilmemeli, aksine kullanışsız, verimsiz araziler yeni toplu konut bölgeleri olarak belirlenerek bu araziler değerlendirilmelidir (MATPUM,2010).

- Peyzaj Kullanımı ve Çevresel Etkiler

Konut alanlarının başarılı olması açık alanlara verilen önemle yakından ilgilidir. Her yaş ve konumdaki insanın toprakla ve doğal çevreyle ilişki kurması onların hem fiziki hem psikolojik sağlığı için önem taşımaktadır. Toplu konut yerleşimleri açık alanlarının tasarımında yapay ve doğal elemanlar dengeli bir oranda kullanılmalıdır (MATPUM,2010).

Toplu konutların çevresinde, çatılara ve açık alanlara yağın yağmur suları bir drenaj sistemi ile toplanmalı ve yine aynı alan içindeki kullanımlara sunulmalıdır (Örneğin, yaz aylarında bahçe sulamasında ya da dairelerin klozet rezervuarlarında kullanılabilir.). Bu dönüşüm sürecinde gerekli altyapı için ilk yatırım, kamu tarafından yapılmalıdır (MATPUM,2010).

Konut kütleleri, özellikle ılıman ve nemli bölgelerde, doğal havalandırmayı kolaylaştıracak şekilde planlanmalıdır. Konut birimleri birbirlerinin hava akımını engelleyecek şekilde, simetrik ve fazla derin yapılmamalıdır. Yapılaşmada doğal

havalandırma olanağı sağlanamıyorsa havalandırma bacalarıyla öneri geliştirilebilir (MATPUM,2010).

- Bütüncül Sistem Olarak Açık Alanlar

Toplu konut yerleşimlerinde açık alanların birbirinden bağımsız ve kopuk tasarlanması mekânda kopukluklara sebep olmakta ve mekânsal bir devamlılık yaratılamamaktadır. Toplu konut yerleşimlerine dair kentsel tasarım aşamasında açık alanlar bir bütün olarak tasarlanmalıdır (MATPUM,2010).

- Doğal Enerji Kaynaklarının Kullanımı

Hızla artan enerji maliyetleri ve dışa bağımlılığın azaltılması nedeniyle enerji tasarrufu ve verimliliğinden sonra en önemli tercih maksimum seviyede yenilenebilir enerji kaynaklarının ve teknolojilerinin kullanılmasıdır. Coğrafi konumu açısından güneşten maksimum derecede yararlanma fırsatı sunan ülkemizde, güneş kolektörleri tercih edilmelidir (MATPUM,2010).

Toplu konut hane sayısı, toplam elektrik ihtiyacı, rüzgâr türbini için gereken atıl alanların ölçüleri, toplu konutun yapılacağı coğrafyanın iklimsel özelliklerinin hesapları yapılarak, en uygun ve ekonomik merkezî rüzgâr türbini sistemlerinin kurulması zorunlu ve öncelikli olmalıdır (MATPUM,2010).

- Yaya Merkezli Yollar

Araç ve yaya yolları tanımlanmalıdır. Ana yaya yollarının etrafı ağaçlandırılarak yaz aylarında gölgelendirme yapılabilir. Toplu konut alanlarında yaya yolları tasarımı yapılırken otopark sistemi de dikkate alınmalı, yaya mekânının sürekliliği sağlanmalıdır (MATPUM,2010).

Bisiklet, gerek çevresel gerekse sosyal faydaları düşünüldüğünde kısa mesafeli yolculuklar için eşsiz bir araçtır. Çevreyi kirletmeyen doğa dostu bu araç, aynı zamanda insan sağlığına olumlu etkiler. Toplu konut yerleşimlerinde bisiklet yalnızca bir hobi olarak değil, bir ulaşım aracı olarak da özendirilmelidir. Bisiklet kullanıcılarına güvenli bisiklet yolları oluşturulmalı, bisiklet için parklar hatta kapalı bisiklet garajları tasarlanmalıdır (MATPUM,2010).

- Evrensel ve Kapsayıcı Tasarım

Kapsayıcı bir toplumun yaratılması fiziksel ve sosyal açıdan erişilebilir çevrelerin yaratılmasını gerektirir. Toplu konut çevreleri de konutlarda yaşayan

yaşlılar, çocuklar, hareket etme, görme, işitme vb. konularda geçici ya da kalıcı bedensel yetersizlikleri olanlar, kısacası herkes için erişilebilir olmalıdır (MATPUM,2010).

Yaya yollarında tüm kullanıcı gruplar ve özellikle engelli ve yaşlılar için engel oluşturan obje ve elemanlara ya da yanlış tasarım uygulamalarına raslamak mümkündür. Engel yaratan bu elemanlar; kullanıcılar için güvensiz, emniyetsiz, insan sağlığını tehlikeye sokan unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Örneğin; yaya yolu üzerinde yer alan objeler, ağaçlar, işaret levhaları, çöp kutuları, sokak aydınlatma elemanları, kent mobilyası vb. bulunmasını söyleyebiliriz (MATPUM,2010).

Yaya yollarının yön değiştirme noktalarında, seviye atlama noktalarında engellilerin kullanımını kolaylaştıracak önlemler alınması önemlidir. Bunun için yer kaplaması üzerinde farklı dokular ya da sesli işaretler engellilerin geçiş güvenliği artırılabilir (MATPUM,2010).

Toplu Konutlarda Bina Tasarımları için Örüntü/Kalıp/Standartları altı başlık altında değerlendirildi:

- Apartmanlara Girişlerin Özellikleri

- Giriş mekânlarında açık ve algılanabilir erişim yolları

Erişim yolları kolay algılanabilir, erişilebilir ve engelsiz olmalıdır (MATPUM,2010).

- Giriş mekânlarında görünürlük ve gözetim

Doğal gözetim, pencereler ve balkonlar gibi yapı bileşenlerinin, ortak mekânların ve bu mekânlarda bulunan insanların görünürlüğünü ve gözetim olanaklarını artıracak şekilde tasarımı ve konumlandırılmasıyla sağlanır. Doğal gözetim, konutlarda yaşayanlara çevrelerini kontrol edebilme olanağı sunar (MATPUM,2010).

- Giriş mekânlarında görünürlük ve gözetim: Engellemeyen peyzaj tasarımı

Ağaç gruplarının ve çalılıarın görünürlüğü doğal gözetim olanaklarını engellemeyecek şekilde olmalıdır (MATPUM,2010).

- Giriş mekânlarında görünürlük ve gözetim artıran tasarım ve aydınlatma

Giriş mekânlarında görünürlük ve gözetimi artıran tasarım ve aydınlatmanın yokluğu konutlarda yaşayanların emniyeti açısından risk yaratmaktadır. Erişim sağlanmadan önce konut biriminin dışındaki ziyaretçilerin tanınabilmesi gerekir (MATPUM,2010).

- Toplu konut apartmanlarında giriş mekânları: Giriş saçakları

Girişte apartman dışında 150 cm x 180 cm'lik bir alan, apartmanın içinde de yine 150 cm x 150 cm'lik bir alan oluşturulmalıdır. Rüzgârlık yapılacaksa iki kapı arasında en az 190 cm mesafe bırakılmalıdır (MATPUM,2010).

- Giriş mekânlarında engelsiz tasarım

Apartmentların dış kapıları 110 cm kadar açılacak iki kanattan oluşmalıdır. Apartment dairelerinin dış kapıları net olarak 98 cm ila 108 cm arasında olmalıdır. Böylece kullanıcılar eşyalarını apartment ve daire girişlerinden geçirme olanağına sahip olacaklardır (MATPUM,2010).

- Apartment Ortak Alanlarında Dolaşım

- Apartment girişi ile diğer katların koridorlarının ölçü standartlarına uygunluğu

Toplu konutların koridorları dar, enleri engelli araçlarının hareket etmesinde sorun yaratmaktadır. Apartmentların giriş mekânı ile koridorlarında engelli araçlarının yeterli manevraları yapabilmesi için hacim bırakılması gerekmektedir. Toplu konutlarda daire kapısından asansör kapısına kadar olan koridor, engelli araçlarının manevra yapabilmesi için en az 180 cm eninde olmalıdır. Bu sağlanamazsa daire önlerinde ve asansör önlerinde 180 cm çapında alanlar tasarlanmalıdır (MATPUM,2010).

- Apartmentlarda 2 kat ve üzerindeki yüksekliklerde asansör kullanılması

Toplu konut apartmentlarında üst katlarda yaşayanlar, yaşlanma veya zamanla engelli olma durumlarında konutların kullanımıyla ilgili zorluklarla karşılaşmakta hatta yıllarca yaşadıkları evleri, değişen ihtiyaçlarına karşılık veremediği için terk etmek durumunda kalmaktadırlar. Toplu konut sakinlerinin, dairelerini yaşam boyu kullanabilmeleri için apartmentlarda asansör bulunmalıdır. 2-5 katlı ve en fazla 20 dairesel apartmentlarda engelli arabalarının da girebileceği ölçülerde 1 asansör, 5-8 katlı ve en fazla 32 dairesel apartmentlarda ise, 1 engelli

asansörü ve 1 standart asansör olmak üzere 2 asansör yapılmalıdır (MATPUM,2010).

- Sera, Balkon, Teras ve Korkuluklar

- Toplu konutlarda balkonların kapatılabilmesi

Balkonlar doğaları gereği açık olarak planlandıkları için kirlenmeye yatkın mekânlardır. Ayrıca içeri gömük olarak yapılanları kış aylarında ısı kaybına neden olmakta, konutların ısıtma yükünü artırmaktadır. Bu nedenlerle birçok aile balkonlarını kapatmak istemekte ve çoğunlukla düzensiz bir biçimde kapatmaktadır. Binaları balkonlu olarak tasarlayan mimarların kütle düzenlemesi yaparken, balkonların kapatılma olasılıklarının dikkate almaları gerekir (MATPUM,2010).

- Balkon ve teraslarda ölçülendirme

Toplu konutlarda oturma odasının ve ona komşu olan bir diğer odanın ortak çıkış sağlayabileceği balkon veya dışarıya iyice taşan teras tarzı alanlar tasarlanmalıdır. Bunlar için minimum alan 4 m², kısa kenarların ölçüsü ise minimum 155 cm olmalıdır. İki kişiden fazla insanın yaşaması planlanan her daireye insan başına ekstra 1m² alan eklenmelidir (MATPUM,2010).

- Korkulukların standartlara uygunluğu

Apartmanlarda, zemin kattan itibaren tüm dışa açık kullanım alanlarında, korkuluk tasarımındaki hatalar nedeniyle kazalar meydana gelmekte, özellikle çocuklar bu sorundan etkilenmektedir. Çok katlı toplu konutlarda, balkon, Fransız balkonu, teras ve üst taşlıkları gibi dışa açık kullanım alanlarında korkuluk yükseklikleri en az 110 cm (korkuluk trabzan üstü) olmalıdır (MATPUM,2010).

- Yatak Odaları

- Yatak odalarında sağlık

Apartmanların yatak odalarının doğrudan güneş ışığı alamaması, sağlıksız ortamların oluşmasına neden olmaktadır. Toplu konut apartmanlarında yatak odaları, içinde buldukları çevrenin kentsel tasarım aşamasında dikkate alınarak muhakkak doğrudan güneş ışığı alacak şekilde konumlandırılmalıdır. Her yatak odasının günde en az 2-3 saat doğrudan güneş ışığı alması, sağlıklı ortamlar yaratılması açısından önemlidir (MATPUM,2010).

- Yatak odalarında girişlerin düzenlenmesi

En yüksek mahremiyete sahip olan yatak odalarına giriş çıkışlarda odaların içinin görünmeye açık olması, bir problem teşkil etmektedir. Toplu konutlarda yatak odası girişleri, odanın içinin görünmesini engelleyecek şekilde yeniden tasarlanmalı, ayrıca yatak odası planlaması, giyinme vb. faaliyetleri özel köşelerde yapma olanağı tanınmalıdır (MATPUM,2010).

• Mutfaklar

Mutfak, bir hizmet mekânı olmanın ötesinde aile bireylerinin sık sık bir araya geldiği ikinci bir yaşama mekânına dönüştürülmelidir. Mutfaklar sadece yemeklerin hazırlandığı, pişirildiği mekânlar olmamalı aynı zamanda kahvaltı ve yemek yeme işlevine de imkân verecek şekilde planlanmalıdır. Mutfağın bir köşesinde 4 kişilik bir yemek masasının yerleşebileceği bir alan ayrılmalıdır. Buna imkân yoksa mutfak tezgâhı küçük bir masa şeklinde uzatılarak kahvaltı masası gibi kullanılabilir (MATPUM,2010).

- Mutfaklarda soğutucu, eviye ve ocak üçgeni

Soğutucu, eviye ve ocak üçgeninin arasına yeterli sayı ve hacimde çekmece ve dolap yerleştirilmeli; hazırlama, kotarma, bulaşıkları yerleştirme için dolap üzerlerine yeteri kadar tezgâh yapılmalıdır (MATPUM,2010).

- Engelsiz mutfak tasarımı

Mutfak düzenlemesi yapılırken tekerlekli sandalye kullananlar dikkate alınarak mekân boyutlandırılması buna göre yapılmalıdır. Zeminde 155 cm yarıçaplı boş bir alan gereklidir (MATPUM,2010).

- Mutfak ve balkon

Mutfakların balkon, salon veya yaşama mekânı ve evin girişi ile doğrudan ilişkisi olmalıdır. Mutfakların açıldığı dış alanlar veya balkonların kısa kenarı temiz 155 cm, taban alanı ise 4 m²den az olmamalıdır (MATPUM,2010).

- Mutfaklarda doğal havalandırma ve doğal aydınlatma

Mutfakların aydınlık ve ferah olması için, mutfak pencerelerinin büyük tutulması, mutfakların güneş gören ve manzarası olan yöne baktırılmasına dikkat edilmelidir (MATPUM,2010).

- Banyo-Tuvaletler

- Banyo mekânı yerleşim prensipleri ve boyutlandırma

Banyo mekânının konut içerisindeki konumu konutun yer aldığı iklimsel özelliklere göre değişebilmektedir. Ancak genel olarak banyoların kuzey cephelerinde yer alması yaşama ve yatma alanları için diğer yönlerin kullanım potansiyelini artırmaktadır (MATPUM,2010).

Banyoya 1 lavabo, duş kabini ve 1 wc yerleştirildiğinde minimum banyo boyutları 2.8 m² olmalıdır. Ancak böyle bir banyoya çamaşır makinesi yerleştirilememektedir. Çamaşır makinesi ve depolamanın yer aldığı -55- düzenlemelerde banyo alanının en az 3.7 m², 4-6 kişilik bir aile içinse 4-5 m² olması gerekmektedir (MATPUM,2010).

- Banyo giriş kapıları kullanımı ve erişimi

Ülkemizde toplu konut uygulamalarında banyo kapıları genel olarak 80-85 cm genişliğinde yapılmaktadır. Ancak yaşlılar ve engelliler için uygun ölçü 90 cm'dir. Bu nedenle son dönem TOKİ toplu konut uygulamalarında banyo kapılarının 90 cm olması bir örnek oluşturmaktadır (MATPUM,2010).

Lavabo alanının rahat kullanıldığı WC birimlerinin eninin 1m'den az olmaması toplam alanın ise 2 m² olması uygundur (MATPUM,2010).

Engellilerin banyoda rahat hareket edebilmesi için, banyo ortasında 2.32 m²lik bir manevra alanı ve wc yanında tutunma barlarının bulunması gerekmektedir (MATPUM,2010).

Banyo kapısı önündeki koridorun 100 cm'den az olmaması gerekmektedir.

Çünkü bu ölçü engelli ve yaşlıların kullanımına kolaylık sağlayacaktır (MATPUM,2010).

Banyo ve tuvaletlerde mekân yeteri kadar büyük değilse kapıların dışarı açılması engelliler ve yaşlılar için daha uygun bir çözümdür (MATPUM,2010).

- Banyo havalandırma türleri: Yerleşim, uygunluk ve kullanım

Banyo ve tuvaletlerde dışarı açılan pencerenin olmadığı durumlarda 150 cm² lik bir havalandırma bacasının yapılması öngörülmektedir. TS 605'te banyo pencerelerinin boyutları 30-40 cm olarak belirtilmiştir (MATPUM,2010).

Çalışma kapsamında belirlenen kriterler incelendi ve çizelgelerle proje değerlendirildi.

1. Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları

• Kavramlar – Kimlik

Bosphorus City projesinin belki de en çok tartışılan özelliklerinden biri kimliğidir. Bazı görüşlere göre İstanbul'un kimliğini çalan proje, kitsch olarak adlandırılıp eleştirilirken bazı görüşlere göre ise en başarılı olduğu özelliklerinden birinin kimlik oluşturma olduğu yönündedir. Proje ilk tasarım aşamasından beri bir tema belirleyip o doğrultuda ilerlediği için kimlik belirleme konusunda da başarılı olduğu söylenebilir. Özellikle yalı ve yalı apartmanı gruplarında kimlikler oldukça nettir. “Geleneksel Türk Evleri”ne öykünmeleri tasarımının hem plan şemasında hem de cephe tasarımında (Boğaziçi Yalısı'nda kullanılan cumba, Yalı Apartmanı'nda kullanılan kule vb.) gözlemlenmektedir.

• İşletim Sistemleri

Alt maddeleri; kapıcılık hizmetleri, verimli enerji kullanımı odaklı bakım onarım hizmetleri ve yaşlılar için konut hizmetleridir.

Kapıcılık hizmeti dâhil farklı yapı gruplarının içinde (dönerkule) bebek bakımı, kuru temizleme gibi hizmetler verilmektedir. Ancak bu hizmetler her yapı grubunun kendi içinde mevcut değildir. İstendiğinde bu hizmetlerden yararlanılabilmektedir.

Sürdürülebilir sistemler, yeşil enerji üretimine yönelik fotovoltaik paneller, rüzgâr gülleri gibi sistemler projede bulunmadığı için verimli enerji kullanımı ve bunların bakım onarım hizmetleri değerlendirilmedi.

Yaşlılar için konut hizmetlerinde ise yaşlılar için ekstra özel bir konut tasarımı projede bulunmamaktadır. Konutların iç tasarımlarında da bu hususlara çok dikkat edilmemiştir. Örneğin; koridor ve kapı genişliği 1.20 m az daire tasarımları projede bulunmaktadır.

• Nüfus Yoğunluğu / Konut Yapı Biçimi

MATPUM tarafından belirlenen standartlar çerçevesinde nüfus yoğunluğu 320 kişi/hektarı aşmamalıdır. Projede nüfus yoğunluğu yaklaşık 400

kişi/hektar'dır. MATPUM birbirine benzer aile tiplerine hitap edecek toplu konut tiplerinin projelendirilmesi, toplu konut alanlarını monotonlaştıracadı için bundan kaçınılması gerektiği savunulmaktadır. Bosphorus City Projesi'nde de farklı yapı grupları, farklı kat yükseklikleri hatta aynı yapıda farklı birçok konut planına yer verilmesiyle bu standartları sağlamıştır. Farklı beklentileri olan kullanıcıların birarada yaşamalarına imkân vermiştir.

- **Doğal Ekolojik Yapı ve Doğal Peyzaj**

Proje öncesi arazide olmayan ve yapay olarak oluşturulan İstanbul Boğazı teması için, proje sahasında açılan kuyulardan su temin edilmektedir. Kuyu sularının büyük ölçekte çekilmesinin toprakta oluşturacadı boşluklar dolayısıyla getireceği tehlikeler tahmin edilebilmektedir. Ayrıca kuyu suyunun yeterli olmadığı durumlarda taşıma suyu kullanımı söz konusudur (Büyükbektas, 2017). Bununla beraber oluşturulan gölet, biyolojik olsa da su ögesinin kullanıma uygun hâle getirilmesi için düzenli olarak çeşitli kimyasalların kullanımı gerekmektedir.

Projede yapı blokları birleştirilerek binalar arasında boşluklar oluşturulmuş ve bu boşluklar yeşil alanlar olarak değerlendirilmiştir. Projede kullanılan su ögesi ve oluşturulan yeşil alanlarla, sadece yapılardan meydana gelmiş beton bir atmosfer oluşumunun önüne geçilmiştir.

- **Arazi Değerlendirmesi**

Hâkim rüzgâr yönünün olduğu aksta yapılan yapay Boğaz, doğal rüzgâr koridorunu korumaktadır. Kotlara göre konumlandırılan binalar arazinin doğal eğimini korumaya çalışmış; yüksek kotlara yüksek binalar, alçak kotlara alçak binalar konumlandırılmıştır. Belli bir tema doğrultusunda tasarlanan projede her binanın güney yönüne göre konumlandırılması mümkün olmamıştır.

Ayrıca proje, çevresini de etkilemiş ve Bosphorus City sonrasında bölgeye birçok farklı marka proje için gelmeye başlamıştır.

- **Peyzaj Kullanımı ve Çevresel Etkiler**



Şekil 84. Bosphorus City Köprü

Peyzaj tasarımlarında her yaşa hitap edebilecek alanlara öncelik verilmiştir. Çocuklar için oyun parkları, yetişkinler için yürüyüş alanları ve tema doğrultusunda yayalar için tasarlanmış sembolik boğaz köprüleri yer almaktadır. Bina tasarımlarında çevresel etkiler için olabildiğince her binada balkon, teras, kat bahçesi, yüzme havuzu gibi mimari öğelerden yararlanılmıştır. Binalar birbirinin güneş ışığını ve doğal havalandırmasını kesmeyecek şekilde araziye konumlandırılmaya dikkat edilmiştir. Doğal havalandırma sağlanamayan banyolarda örneğin “Teras Evler”deki gibi havalandırma bacasıyla çözüm geliştirilmiştir.

Projede yağmur sularını biriktirmek için herhangi bir drenaj sistemi bulunmamaktadır.

- **Bütüncül Sistem Olarak Açık Alanlar**



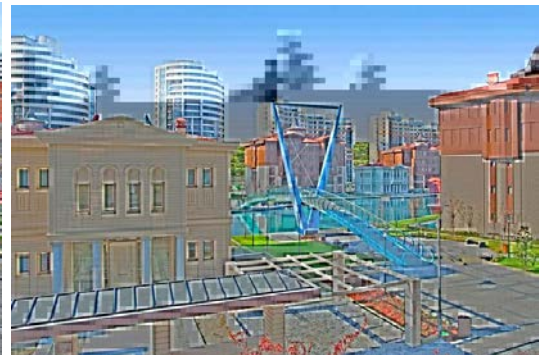
A. Yeşil Alan



B. Yaya yürüyüş yolları



C. Çocuk oyun alanı



D. Yayaalara özel sembolik boğaz köprüsü

Şekil 85. Bosphorus City Peyzaj (sinpas.com, 2022)

Projede farklı açık alan tasarımları yer almaktadır. Yaya yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, incelenen bir yapı olan Ortaköy Arena'nın meydanı, yayalar için tasarlanmış sembolik Boğaz Köprüsü, Kanlıca Restaurant gibi açık alanlar projeye zenginlik ve bütünlük katmıştır.



A. Vaziyet Planındaki Yeri



B. Kanlıca Restaurant Görsel

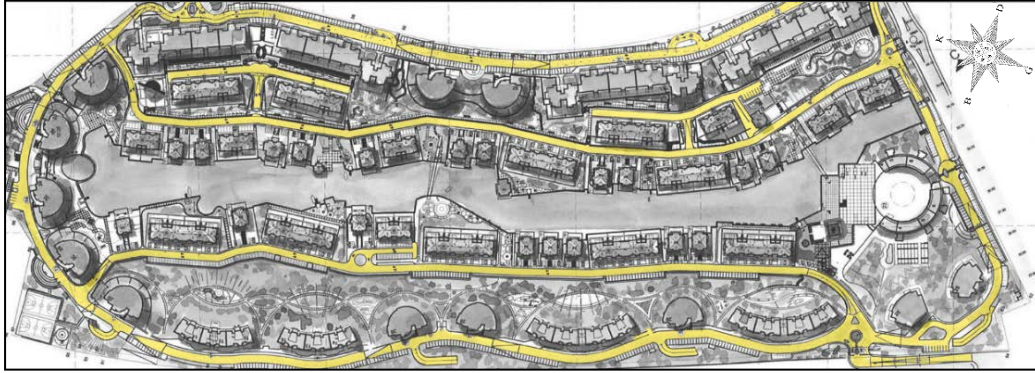
Şekil 86. Bosphorus City Kanlıca Restaurant

- **Doğal Enerji Kaynaklarının Kullanımı**

Projede güneş enerjisi kullanımı için fotovoltaik paneller, rüzgâr enerjisi kullanımı için rüzgâr gülleri kullanılmamıştır. Tasarımlarda pasif olarak güneş enerjisinden yararlanılmaya çalışılmıştır. Örneğin; Boğaziçi Yalısı'nda salon tasarımı büyük ve geniş pencerelerle aydınlatılmıştır. Diğer konut tasarımlarında da yaşam alanlarının her odasının doğal ışık almasına dikkat edilmiştir.

İncelenen planlarda; Yalı Apartmanı ve Boğaziçi Yalısı'nın banyo-wc havalandırmaları direkt dışarıya temas eden pencerelerle sağlanırken diğer binalarda banyo-wc havalandırmaları kullanılan şaftlarla sağlanmıştır.

- **Yaya Merkezli Yollar**



Şekil 87. Vaziyet Planı Araç Yolu

Sitede araçlı kullanım yolları tanımlıdır. Araç yollarına kaldırım yapılarak yaya ve araç trafiği birbirinden ayrılmıştır. Ayrıca peyzaj alanlarında da sadece yayaya ait yürüyüş yolları mevcuttur. Yürüyüş yollarında engel oluşturabilecek aydınlatma elemanları yolun dışına konumlandırılmış yürüyüş aksı sürekliliği sağlanmıştır



A.Yalı Apartmanı arka cephe yürüyüş yolu B. Yay evler ön cephe yürüyüş yolu

Şekil 88. Site içi yürüyüş yolları

Projede bisiklet yolları bulunmamaktadır.

- **Evrensel ve Kapsayıcı Tasarım**

Evrensel ve kapsayıcı bir tasarımda, yaya güvenliği birincil öncelik olmalıdır. Yürüyüş yollarında bulunan aydınlatma elemanlarının yolun dışında konumlandırılmaları yürüyüş aksının devamlılığını sağlamıştır. Fakat görme engelli kullanıcılar için gerekli yerlerde dokulu malzemelere yer verilmemiştir.

2. Toplu Konutlarda Bina Tasarımları için Örüntü/Kalıp/Standartları

Çalışma kapsamında; MATPUM'un hazırladığı yapı tasarım ölçeğinde kriterler 6 ana başlık altında toplandı (Apartmanlara Girişlerin Özellikleri, Ortak Alanlarında Dolaşım, Sera, Balkon, Teras ve Korkuluklar, Yatak Odaları, Mutfaklar, Banyo-Tuvaletler). Bu ana başlıklar proje özelinde çizelgelerle birlikte değerlendirildi.

- **Apartmanlara Girişlerin Özellikleri**

MATPUM’da, toplu konut yerleşimlerinde apartman gruplarının, apartmanların ve konut birimlerinin giriş mekânlarına erişim yollarının algılanabilir, engelsiz ve erişilebilir olması önerilmektedir. Apartmanların girişlerinin özellikleri, Çizelge 13’te karşılaştırmalı olarak 6 başlık altında analiz edildi:

Çizelge 13. Apartman Girişlerinin Özelliklerinin Karşılaştırılması

APARTMANLARA GİRİŞLERİN ÖZELLİKLERİ	Maddeler	Ortaköy Arena	Yay Blok	Teras Evler	Döner Kule	Yalı Apartmanı
	Açık ve Algılanabilir Erişim Yolları		+	+	+	+
Görünürlük ve Gözetim		+	+	+	+	+
Görünürlük ve Gözetimi Engelleyen Peyzaj Tasarımı		-	-	-	-	-
Görünürlük ve Gözetimi Arttıran Tasarım ve Aydınlatma		+	+	+	+	+
Giriş Saçakları		+	+	+	+	+
Giriş Mekanlarında Engelsiz Tasarım		+	+	+	+	+

Çizelge 13’te görüldüğü üzere giriş özellikleri yönlerinden incelenen apartmanlarda; genel olarak giriş yollarının görünür ve algılanabilir olduğu gözlemlenmiştir.

- **Apartman Ortak Alanlarında Dolaşım**

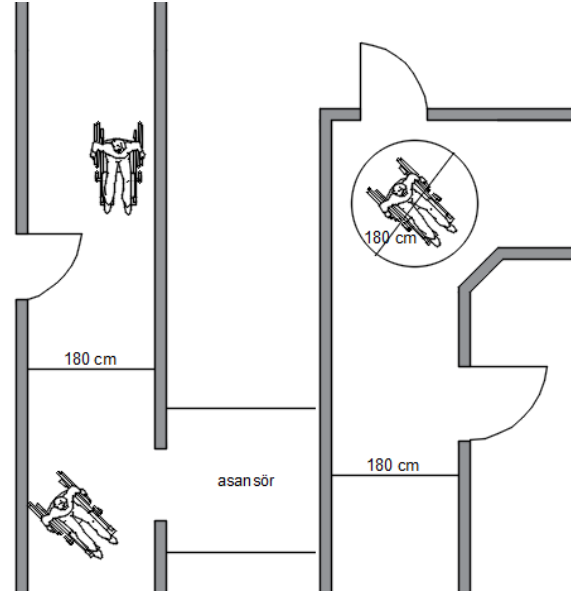
MATPUM’a göre; koridorlarda engelli araçlarının yeterli manevraları yapabilmesi için hacim bırakılması gerekmektedir. Apartmanların ortak alanlarında dolaşımı ile ilgili özellikleri Çizelge 14’te karşılaştırmalı olarak 2 başlık altında analiz edildi:

Çizelge 14. Apartman Ortak Alanlarında Dolaşımın Karşılaştırılması

APARTMAN ORTAK ALANLARINDA DOLAŞIM	Maddeler	Ortaköy Arena	Yay Blok	Teras Evler	Döner Kule	Yalı Apartmanı
	Apartman girişi ile Diğer Katların Koridorlarının Ölçü Standartlarına Uygunluğu		-	-	-	-
Apartmanlarda 2 Kat ve Üzerindeki Yüksekliklerde Asansör Kullanılması		+	+	+	+	+

Çizelge 14’te görüldüğü üzere ortak alanlarda dolaşım yönünden incelenen apartmanlarda; 2 kat ve üzerindeki yüksekliklerde asansör kullanımı tüm binalarda sağlanmıştır. İncelenen planlar kapsamında her binanın asansörü

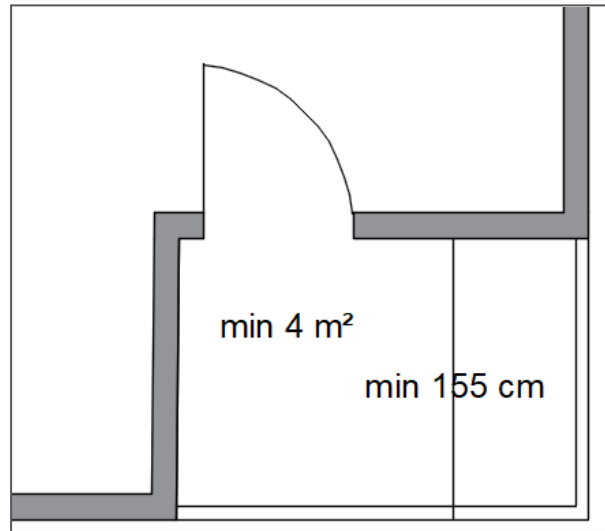
mevcuttur. Fakat apartman girişi ile diğer katların koridorlarının ölçü standartlarına uygunluğu sağlanamamıştır. Apartmanlarda daire kapısından asansör kapısına kadar olan koridor, engelli araçların manevra yapabilmesi için 180 cm çapında olacak şekilde tasarlanmalıdır.



Şekil 89. Koridor genişliği ve dönüş alanı (MATPUM,2010)

- **Sera, Balkon, Teras ve Korkuluklar**

MATPUM'a göre; konutlarda balkon tasarlanırken balkonların kapatılma olasılıkları dikkate alınmalıdır. Balkonlar minimum 4 m² olmalı, kısa kenarı minimum 155 cm olmalıdır.



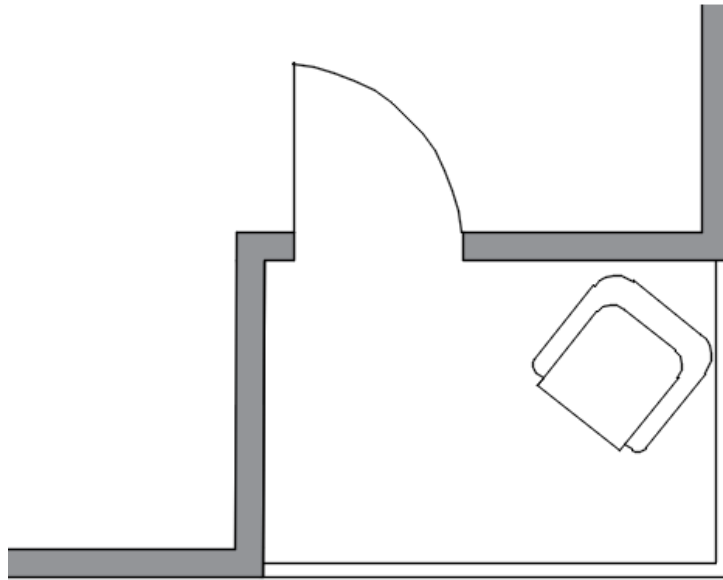
Şekil 90. Balkonlarda uygun ölçü (MATPUM, 2010)

Konutların balkonları ile ilgili özellikleri Çizelge 15'te karşılaştırmalı olarak 3 başlık altında analiz edildi:

Çizelge 15. Toplu Konutlarda Balkon, Teras ve Korkuluklar Yapılar Arası Karşılaştırma

TOPLU KONUTLARDA BALKON, TERAS VE KORKULUKLAR	Maddeler	Ortaköy Arena	Yay Blok	Teras Evler	Döner Kule	Yalı Apartmanı
	Toplu Konutlarda Balkonların Kapatılabilmesi (Binaların balkonları tasarlanırken kütle düzenlenmesi ve ileride balkonun kapatılabilme olasılığı dikkate alınmalıdır.)	+	+	+	-	+
Balkon ve Teraslarda Ölçülendirme	-	+	+	-	+	
Korkulukların Standartlara Uygunluğu	-	+	+	-	-	

Çizelge 15'te balkon, teras ve korkulukları incelenen apartmanlarda; Döner Kule'de MATPUM'un belirlediği kapatılabilir balkon standartlarına uyulmamıştır.



Şekil 91. Kapatılabilir balkon (MATPUM,2010)

Ortaköy Arena ve Döner Kule'nin balkonları istenen ölçülere (minimum 4 m²) uymamaktadır. Ortaköy Arena, Döner Kule ve Yalı Apartmanı korkuluk standardına (minimum 110 cm) uymamaktadır.

Yay Blok ve Teras Evler’de belirlenen standartlara uyulmuştur.

- **Yatak Odaları**

MATPUM’a göre; yatak odaları mutlaka doğrudan güneş ışığı alacak şekilde konumlandırılmalıdır. Yatak odası girişleri, odanın içinin görülmesini engelleyecek şekilde tasarlanmalıdır. Konutların yatak odaları ile ilgili özellikleri Çizelge 16’da karşılaştırmalı olarak 2 başlık altında analiz edildi:

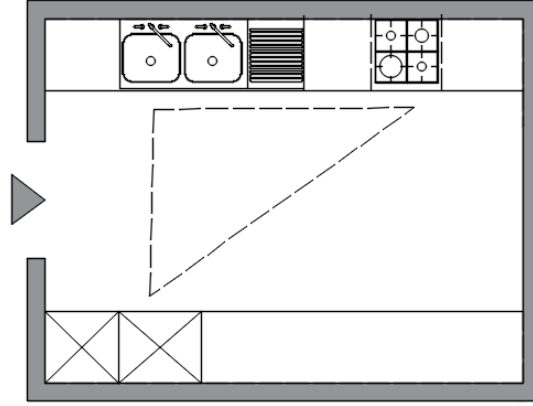
Çizelge 16. Yatak Odalarının Karşılaştırılması

	Maddeler	Ortaköy Arena	Yay Blok	Teras Evler	Döner Kule	Yalı Apartmanı	Boğaziçi Yalısı
YATAK ODALARI	Yatak Odalarında Sağlık (Yatak odalarının doğrudan ışık almaması sağlıksız ortamların oluşmasına neden olmaktadır.)	+	+	+	+	+	+
	Yatak Odalarında Girişlerin Düzenlenmesi (Yatak odalarına giriş çıkışlarda odanın içinin görünmeye açık olması, bir problem teşkil etmektedir.)	+	+	+	+	+	-

Çizelge 16’da görüldüğü üzere yatak odaları incelenen konutlarda standartlara uyulduğu, yatak odalarının hepsinin doğrudan ışık aldığı gözlemlendi. Sadece Boğaziçi Yalısı’nda yatak odası girişi direkt odanın içine açılmıştır. Diğer konut planlarında yatak odası girişi ayrı bir hol ile ayrılmıştır.

- **Mutfaklar**

Araştırma sonuçlarına göre, konutlarda genellikle yemek odası bulunmamakta, salondaki yemek masası da özel günlerde kullanılmaktadır. Diğer günlerde yemekler, mutfakta yenmektedir. Buna rağmen mutfakların çoğu küçük tasarlanıp içinde yemek yenemeyecek boyuttadır. Ayrıca MATPUM’a göre, ocak, eviye ve soğutucu yerleşimlerinde üçgen oluşturulmalı mutfak ergonomik şekilde tasarlanmalıdır. Konutların mutfakları ile ilgili özellikleri Çizelge 17’de karşılaştırmalı olarak 5 başlık altında analiz edildi:

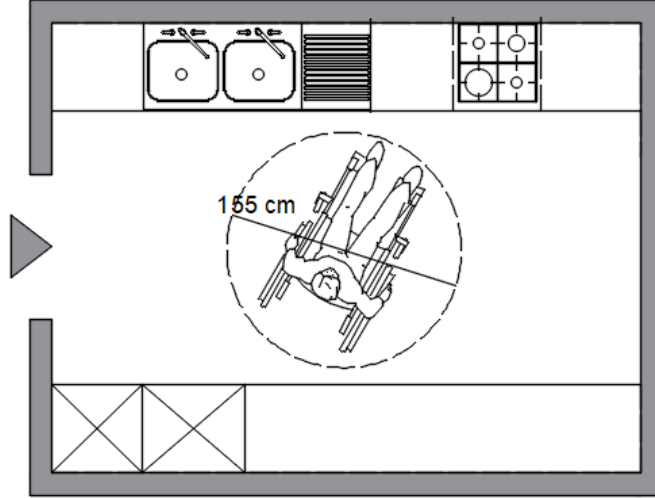


Şekil 92. Mutfak Tasarımında Soğutucu – Eviye – Ocak Üçgeni (MATPUM,2010)

Çizelge 17. Mutfakların Karşılaştırılması

Maddeler	Ortaköy Arena	Yay Blok	Teras Evler	Döner Kule	Yalı Apartmanı	Boğaziçi Yalısı
Mutfaklarda Soğutucu, Eviye ve Ocak Üçgeni	+	+	+	+	+	+
Engelsiz Mutfak Tasarımı	-	-	+	-	+	+
Mutfak ve Balkon	-	+	+	-	+	+
Mutfaklarda Doğal Havalandırma	+	+	+	+	+	+
Mutfaklarda Doğal Aydınlatma	+	+	+	+	+	+

Çizelge 17’de görüldüğü üzere mutfakları incelenen konutlarda; Ortaköy Arena, Yay Blok ve Döner Kule’de incelenen daire planlarında mutfak ölçülerinin engelsiz tasarıma uymadığı görülmektedir. Engelliler için mutfak manevra alanının minimum 155 cm olması gerekmektedir.



Şekil 93. Engelliler için mutfak manevra alanı (MATPUM,2010)

Mutfakların bir balkona veya terasa açılması, beklenen sağlıklı bir tasarımdır. Ancak Ortaköy Arena ve Döner Kule'nin incelenen daire planlarında mutfaklar balkona açılmamaktadır.

- **Banyo – Tuvaletler**

MATPUM'a göre; banyoların konut içindeki yeri, yapının bulunduğu iklim şartlarına göre değişmektedir. Genelde banyolar kuzey cepheye konumlandırılır. Banyo boyutlandırılmalarında minimum ölçü 2.8 m²'dir. Banyo kapı genişlikleri uzun yıllardır ortalama 80-85 cm arasında alınsa da 90 cm olması uygun bir çözümdür. Banyo kapısına giden koridor genişliğinin 110-120 cm olması da yaşlı ve engelliler için kullanım kolaylığı sağlayacaktır. Konutların banyo ve tuvaletleri ile ilgili özellikleri Çizelge 18'de karşılaştırmalı olarak 3 başlık altında analiz edildi.

Çizelge 18. Banyo – Tuvaletlerin Karşılaştırılması

	Maddeler	Ortaköy Arena	Yay Blok	Teras Evler	Döner Kule	Yalı Apartmanı	Boğaziçi Yalısı
BANYO- TUVALETLER	Banyo Mekânı Yerleşim Prensipileri ve Boyutlandırma	+	+	+	+	+	+
	Banyo Giriş Kapıları Kullanım ve Erişim	+	+	+	+	+	+
	Banyo Havalandırma Türleri: Yerleşim, Uygunluk ve Kullanım	+	+	+	+	+	+

Çizelge 18’de görüldüğü üzere banyo ve tuvaletleri incelenen konutlar; banyo ve tuvaletler için uyulması gereken standartları karşılamaktadır.

E. Bölüm Sonu Değerlendirme

Bosphorus City Projesi kapsamında incelenen kriterler; Çizelge 19’da Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları ve Çizelge 20’de Toplu Konutlarda Bina Tasarımı için Örüntü/Kalıp/Standartları olmak üzere iki çizelgede özetlendi.

Çizelge 19. Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları

Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları	
Kavramlar - Kimlik	Proje ilk tasarım aşamasından beri bir tema belirleyip o doğrultuda ilerlediği için kimlik belirleme konusunda da başarılıdır.
İşletim Sistemleri	Kapıcılık hizmeti dâhil farklı yapı gruplarının içinde (dönerkule) bebek bakımı, kuru temizleme gibi hizmetler verilmektedir. Yaşlılar için ekstra özel bir konut tasarımı projede bulunmamaktadır. Sürdürülebilir sistemler (yeşil enerji üretimine yönelik fotovoltaik paneller, rüzgâr gülleri gibi sistemler) projede bulunmaktadır.
Nüfus Yoğunluğu / Konut Yapı Biçimi	MATPUM tarafından belirlenen standartlar çerçevesinde nüfus yoğunluğu 320 kişi/hektarı aşmamalıdır. Projede nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar’dır. Beklenen nüfus yoğunluğu sağlanamamıştır. Farklı konut yapı biçimleri projede yer almaktadır (Boğaziçi Yalısı ve Döner Kule).
Doğal Ekolojik Yapı ve Doğal Peyzaj	İstanbul Boğazı teması için, proje sahasında açılan kuyulardan su temin edilmektedir. Oluşturulan göletin kullanıma uygun hâle getirilmesi için düzenli olarak çeşitli kimyasalların kullanımı gerekmektedir. Projede yapı blokları birleştirilerek binalar arası boşluklar oluşturulmuş ve bu boşluklar yeşil alanlar olarak değerlendirilmiştir.
Arazi Değerlendirmesi	Hâkim rüzgâr yönünün olduğu aksta yapılan yapay Boğaz doğal rüzgâr koridorunu korumaktadır. Kotlara göre konumlandırılan binalar arazinin doğal eğimini korumaya çalışmış, yüksek kotlara yüksek binalar, alçak kotlara alçak binalar konumlandırılmıştır. Belli bir tema doğrultusunda tasarlanan projede her binanın yönlere göre konumlandırılması mümkün olmamıştır.

Çizelge 19. (Devamı) Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları

Toplu Konutlarda Kentsel Tasarım için Örüntü/Kalıp/Standartları	
Peyzaj Kullanımı ve Çevresel Etkiler	Çocuklar için oyun parkları, yetişkinler için yürüyüş alanları ve tema doğrultusunda yayalar için tasarlanmış sembolik boğaz köprüleri yer almaktadır. Yapı tasarımlarında çevresel etkiler için her yapıda balkon, teras, kat bahçesi, yüzme havuzu gibi mimari öğelerden olabildiğince yararlanılmıştır.
Bütüncül Sistem Olarak Açık Alanlar	Projede farklı açık alan tasarımları yer almaktadır. Yaya yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, incelenen bir yapı olan Ortaköy Arena'nın meydanı, Kanlıca Restaurant gibi açık alanlar projeye zenginlik ve bütünlük katmıştır.
Doğal Enerji Kaynaklarının Kullanımı	Projede güneş enerjisi kullanımı için fotovoltaik paneller, rüzgâr enerjisi kullanımı için rüzgâr gülleri kullanılmamıştır. Tasarımlarda pasif olarak güneş enerjisinden yararlanılmaya çalışılmıştır.
Yaya Merkezli Yollar	Sitede araçlı kullanım yolları tanımlıdır. Yaya ve araç trafiği birbirinden ayrılmıştır. Peyzaj alanlarında da sadece yayaya ait yürüyüş yolları mevcuttur.
Evrensel ve Kapsayıcı Tasarım	Yürüyüş yollarında bulunan kent mobilyaları yolun dışında konumlandırılmaları, yürüyüş aksının devamlılığını sağlamıştır. Fakat görme engelli kullanıcılar için gerekli yerlerde dokulu malzemelere yer verilmemiştir.

Kavramlar-kimlik, işletim sistemleri, konut yapı biçimi, arazi değerlendirmesi, peyzaj kullanımı ve çevresel etkiler, bütüncül sistemler olarak açık alanlar, yaya merkezli yollar kriterlerinde başarılı olan projenin; nüfus yoğunluğu, doğal ekolojik yapı ve doğal peyzaj, doğal enerji kaynaklarının kullanımı, evrensel ve kapsayıcı tasarım kriterlerinde eksikliklerinin olduğu sonucuna varıldı.

Çizelge 20. Toplu Konutlarda Bina Tasarımı için Örüntü/Kalıp/Standartları

Toplu Konutlarda Bina Tasarımları için Örüntü/Kalıp/Standartları	
Apartmanlara Girişlerin Özellikleri	Giriş özellikleri yönlerinden incelenen apartmanlarda; genel olarak giriş yollarının görünür ve algılanabilir olduğu gözlemlenmiştir.
Apartman Ortak Alanlarında Dolaşım	2 kat ve üzerindeki yüksekliklerde asansör kullanımı tüm binalarda sağlanmıştır. Fakat apartman girişi ile diğer katların koridorlarının ölçü standartlarına uygunluğu sağlanamamıştır.
Sera, Balkon, Teras ve Korkuluklar	Döner Kule'de MATPUM belirlediği kapatılabilir balkon standartlarına uyulmamıştır. Ortaköy Arena ve Döner Kule'nin balkonları istenen ölçülere (minimum 4 m ²) uymamaktadır. Ortaköy Arena, Döner Kule ve Yalı Apartmanı korkuluk standardına (minimum 110 cm) uymamaktadır. Yay Blok ve Teras Evler'de belirlenen standartlara uyulmuştur.
Yatak Odaları	Yatak odalarının hepsinin doğrudan ışık aldığı gözlemlenmiştir. Sadece Boğaziçi Yalısı'nda yatak odası girişi direkt odanın içine açılmıştır. Diğer konut planlarında yatak odası girişi ayrı bir hol ile ayrılmıştır.
Mutfaklar	Ortaköy Arena, Yay Blok ve Döner Kule'de incelenen daire planlarında mutfak ölçüleri engelsiz tasarımına uymamaktadır. Mutfakların bir balkona veya terasa açılması beklenen sağlıklı bir tasarımdır. Ancak Ortaköy Arena ve Döner Kule'nin incelenen daire planlarında mutfaklar balkona açılmamaktadır.
Banyo - Tuvaletler	Banyo ve tuvaletleri incelenen konutlar, banyo ve tuvaletler için uyulması gereken standartları karşılamaktadır.

Apartmanlara girişlerin özellikleri, yatak odaları ve banyo-tuvaletler kriterlerinde başarılı olan projenin; apartman ortak alanlarında dolaşım, sera, balkon, teras ve korkuluklar, mutfaklar kriterlerinde eksikliklerinin olduğu sonucuna varıldı.

İncelenen konutlar ve peyzaj kapsamında, MATPUM'un belirlediği kriterleri büyük oranda sağlayan, ödüllü ve ülkemizin ilk temalı projesi olarak değerlendirilen kriterler çerçevesinde başarılı bir proje olduğu sonucuna ulaşıldı.

IV.SONUÇ VE ÖNERİLER

Barınma ihtiyacı insanlık var olduğu sürece önemini koruyan bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut ve toplu konut kavramları, geçmişte değerli olduğu gibi gelecekte de önemini korumaya, zamanın şartlarına göre kendini değiştirmeye ve geliştirmeye devam edecektir. Günümüzde artan nüfus sayısı ile birlikte toplu konut projeleri de ön plana çıkmıştır. Toplu konut sektöründe projeler arttıkça kullanıcıya vaat ettiği seçenekler de artmış, insanlar ilgisini çeken farklı temalarda tasarlanmış projelere yönelmeye başlamışlardır. Bu çalışmada da bu projelerden biri olan ülkemizdeki temalı ilk konut projesi “Bosphorus City” incelendi.

Bosphorus City Projesi'nin o dönem yapılan toplu konut projelerine göre öne çıkan özellikleri bulunmaktadır. Bu özelliklerin başında projenin bir tema çerçevesinde tasarlanması gelmektedir. Projede, yapay bir İstanbul Boğazı'nın yanında villalardan rezidanslara kadar farklı yapı gruplarına yer verilmiştir. Farklı yapı grupları ve yapı grupları içinde de farklı kat ve konut planları tasarlanmıştır. Farklı yapı grubu kullanılmasındaki amaç, projeye kent dokusu verilmek istenmesidir. Mevcut kentlerde olduğu gibi yüksek yapılar, müstakil yapılar, orta yükseklikteki apartman blokları bir arada kullanılarak bir kimlik kazandırılmak istenmiştir. Farklı kat planlarındaki amaç ise kullanıcıların kendilerine en uygun tasarımı bulabilmeleri için seçeneklerinin artırılmış olmasının istenmesidir. Bu da tasarımda çeşitliliğe sebep olmuş ve projeyi tercih edecek kullanıcılar için farklı seçeneklerin oluşmasını sağlamıştır. Aynı zamanda Bosphorus City çevresini de etkilemiş, sonrasında bölgeye birçok farklı marka proje gelmeye başlamıştır.

Çalışma kapsamında Bosphorus City Projesi, ODTÜ MATPUM tarafından hazırlanan “Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi”ndeki kriterler baz alınarak değerlendirildi.

Değerlendirme sonucu ulaşılan sonuçlar şunlardır:

Kavramlar-Kimlik kriteri sonucunda;

- Boğaziçi teması etrafında gelişen tasarım, projeye kimlik kazandırmıştır.
- Geleneksel Türk Evi kimliği Boğaziçi Yalısı ve Yalı Apartmanı'nda kullanılmıştır.

İşletim Sistemleri kriteri sonucunda;

- Kapıcılık ve diğer hizmetler (Döner Kule yapısında kuru temizleme bebek bakıcılığı vs. hizmetleri de bulunmaktadır.) proje kapsamında karşılanmaktadır.
- Sürdürülebilir sistemler (güneş panelleri, rüzgâr gülleri vb.) projede yer almadığı için bu sistemlerin işletimi hakkında değerlendirme yapılamamıştır.
- Yaşlılar için tasarlanmış bir bina projede yer almamaktadır.

Nüfus Yoğunluğu / Konut Yapı Biçimi kriteri sonucunda;

- MATPUM tarafından belirlenen standartlar çerçevesinde nüfus yoğunluğu 320 kişi/hektarı aşmamalıdır. Projede nüfus yoğunluğu 400 kişi/hektar'dır. Belirlenen nüfus yoğunluğu projede aşılmıştır.
- Projede farklı konut yapı biçimleri yer almaktadır (Boğaziçi Yalısı, Döner Kule). Bu tasarım yaklaşımının projeye olumlu etkileri olmuştur.

Doğal Ekolojik Yapı ve Doğal Peyzaj kriteri sonucunda;

- Kuyu sularının büyük ölçekte çekilmesinin toprakta oluşturacağı boşluklar dolayısıyla getireceği tehlikeler söz konusu olabilir.
- Oluşturulan göletin kullanıma uygun hâle getirilmesi için düzenli olarak çeşitli kimyasalların kullanımı gerekmektedir.
- Projede kullanılan su ögesi ve oluşturulan yeşil alanlarla, sadece yapılardan meydana gelmiş beton bir atmosfer oluşumunun önüne geçilmiştir.

Arazi Değerlendirmesi kriteri sonucunda;

- Hâkim rüzgâr yönünün olduğu aksta yapılan yapay Boğaz doğal rüzgâr koridorunu korumaktadır.
- Kotlara göre konumlandırılan binalarla arazinin doğal eğimi korunmaya çalışılmış ve yüksek kotlara yüksek binalar, alçak kotlara alçak binalar konumlandırılmıştır.
- Belli bir tema doğrultusunda tasarlanan projede yapay Boğaz çevresinde yerleşim gerçekleştirildiği için her binanın güney yönüne konumlandırılması mümkün olmamıştır.

Peyzaj Kullanım ve Çevresel Etkiler kriteri sonucunda;

- Peyzaj tasarımlarında her yaşa hitap edebilecek alanlara öncelik verilmiştir. Çocuklar için oyun parkları, yetişkinler için yürüyüş alanları ve tema doğrultusunda yayalar için tasarlanmış sembolik Boğaz Köprüleri yer almaktadır.
- Bina tasarımlarında çevresel etkiler için her yapıda balkon, teras, kat bahçesi, yüzme havuzu gibi mimari öğelerden olabildiğince yararlanılmıştır.
- Binaların, araziye birbirinin güneş ışığını ve doğal havalandırmasını kesmeyecek şekilde konumlandırılmasına dikkat edilmiştir.
- Doğal havalandırma sağlanamayan banyolarda havalandırma bacasıyla çözüm geliştirilmiştir.
- Projede yağmur suları için herhangi bir drenaj sistemi bulunmamaktadır.

Bütüncül Sistem Olarak Açık Alanlar kriteri sonucunda;

- Projede farklı açık alan tasarımları yer almaktadır.
- Yaya yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, incelenen bir yapı olan Ortaköy Arena'nın meydanı, yayalar için tasarlanmış sembolik Boğaz Köprüsü, Kanlıca Restaurant gibi açık alanlar projeye zenginlik ve bütünlük katmıştır.

Doğal Enerji Kaynaklarının Kullanımı kriteri sonucunda;

- Projede güneş enerjisi kullanımı için fotovoltaik paneller, rüzgâr enerjisi kullanımı için rüzgâr gülleri kullanılmamıştır.
- Tasarımda her binanın, güney yönüne göre konumlandırılması mümkün olmasa da güneş enerjisinden faydalanabilmek adına binalarda salon pencereleri büyük ve geniş tasarlanmıştır.

Yaya Merkezli Yollar kriteri sonucunda;

- Sitede araçlı kullanım yolları tanımlıdır. Araç yollarına kaldırım yapılarak yaya ve araç trafiği birbirinden ayrılmıştır.
- Peyzaj alanlarında sadece yayaya ait yürüyüş yolları mevcuttur.
- Projede bisiklet yolları bulunmamaktadır.

Evrensel ve Kapsayıcı Tasarım kriteri sonucunda;

- Yürüyüş yollarında bulunan kent mobilyalarının yolun dışında konumlandırılmaları yürüyüş aksının devamlılığını sağlamıştır.
- Görme engelli kullanıcılar için yaya yollarında dokulu malzemelere yer verilmemiştir.

Apartmanlara Girişlerin Özellikleri kriteri sonucunda;

- Giriş özellikleri yönlerinden incelenen apartmanlarda; genel olarak giriş yollarının görünür ve algılanabilir olduğu gözlemlendi.

Apartman Ortak Alanlarında Dolaşım kriteri sonucunda;

- 2 kat ve üzerindeki yüksekliklerde asansör kullanımı tüm binalarda sağlanmıştır. İncelenen planlar kapsamında her binanın asansörü mevcuttur.
- Apartmanlarda daire kapısından asansör kapısına kadar olan koridor, engelli araçlarının manevra yapabilmesi için 180 cm çapında tasarlanmamıştır. Apartman giriş holleri ile kat koridorlarının ölçü standartlarına uygunluğu sağlanamamıştır.

Sera, Balkon, Teras ve Korkuluklar kriteri sonucunda;

- Döner Kule tipi apartmanlarda MATPUM'un belirlediği kapatılabilir balkon standartlarına uyulmamıştır.

- Ortaköy Arena ve Döner Kule tipi apartmanların balkonları istenen ölçülere (minimum 4 m²) uymamaktadır.
- Ortaköy Arena, Döner Kule ve Yalı Apartmanı korkuluk standardına (minimum 110 cm) uymamaktadır.
- Yay Blok ve Teras Evler’de MATPUM tarafından belirlenen standartlara uyulmuştur.

Yatak Odaları değerlendirme kriterleri sonucunda;

- İncelenen binalarda yatak odalarının hepsinin doğrudan ışık aldığı gözlemlendi.
- Boğaziçi Yalısı’nda yatak odalarının girişi direkt odanın içine açılmaktadır. Diğer konut planlarında yatak odası girişi ayrı bir hol ile ayrılmıştır.

Mutfaklar değerlendirme kriterleri sonucunda;

- Ortaköy Arena, Yay Blok ve Döner Kule tipi apartmanlarda incelenen daire planlarında, mutfak ölçüleri engelsiz tasarıma uymamaktadır.
- Ortaköy Arena ve Döner Kule tipi apartmanlarda incelenen daire planlarında mutfaklar balkona açılmamaktadır.

Banyo-Tuvaletler değerlendirme kriterleri sonucunda;

- Yerleşim prensipleri ve boyutlandırma, banyo giriş kapıları kullanım ve erişim, banyo havalandırma türleri alt başlıklarına sahip Banyo-Tuvaletler değerlendirme kriterleri sonucunda; incelenen tüm binalarda istenen standartlar sağlanmıştır.

Değerlendirmeler sonucunda projenin; kavramlar-kimlik, işletim sistemleri, konut yapı biçimi, arazi değerlendirmesi, peyzaj kullanımı ve çevresel etkiler, bütüncül sistemler olarak açık alanlar, yaya merkezli yollar, apartmanlara girişlerin özellikleri, yatak odaları ve banyo-tuvaletler kriterlerinde başarılı; nüfus yoğunluğu, doğal ekolojik yapı ve doğal peyzaj, doğal enerji kaynaklarının kullanımı, evrensel ve kapsayıcı tasarım, apartman ortak alanlarında dolaşım, sera, balkon, teras ve korkuluklar, mutfaklar kriterlerinde bazı tasarım sorunlarının olduğu saptandı. Güneş ve rüzgâr gibi doğal enerji kaynaklarından

yeteri kadar yararlanılmamış ve standartların üstünde nüfus yoğunluğu olan projede müstakil yapılar da birbirine yakın konumlandırılmıştır. Bazı tasarım eksikliklerine ve hakkında yapılan eleştirilere rağmen, ödüllü ve ülkemizin ilk temalı projesi olan Bosphorus City başarılı projeler arasında yer almakta ve dönemine göre farklı tasarım anlayışıyla göze çarpmaktadır.

A. Öneriler

- Su ögesi için, sert zeminlerden toplanan yağmur suları filtreleme sistemleri ile artırılıp peyzaj sulaması için faydalanılabilir.
- Eğimi uygun olan yürüyüş yollarına bisiklet yolları tasarlanabilir.
- Dokulu kaplama malzemeleri kullanılarak görme engelliler için de güvenli yürüyüş alanları oluşturulabilir.
- **Bundan sonra yapılacak çalışmalar için öneriler;**

Bosphorus City Projesi'nin kullanıcı memnuniyeti anketi yapılabilir.

Temalı proje olarak tasarlanan Bosphorus City Projesi ile yurt dışında bulunan benzer özelliklere sahip başka bir temalı projenin tasarım özellikleri karşılaştırılmalı olarak incelenebilir.

Sürdürülebilirlik açısından Bosphorus City Projesi'nin LEED sertifikalandırma sistemi kapsamında değerlendirilmesi yapılabilir.

V.KAYNAKÇA

KİTAPLAR

ATILGAN, G. SARAÇOĞLU, C. USLU, A. (2015). **Osmanlı'dan Günümüze Türkiye'de Siyasal Hayat**, İstanbul, Yordam Kitap, 1.Basım.

BALCHIN, P., BALCHIN P.N., & RHODEN, M. (1998). **Housing the Essential Foundations**, London, Routledge.

BENEVOLO, L. (1971). **History of Modern Architecture I: Industrial Revolution**, Cambridge, MIT Press.

BİLGİN, İ. (1992). **Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi**, İstanbul, YÜMFED Yayınları.

BİLGİN, İ. (1997). **Toplu Konut**, İstanbul, Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi 3. Cilt, Hürriyet Ofset.

BOZDOĞAN, S. (2002). **Modernizm Ve Ulusun İnşası – Erken Cumhuriyet Türkiyesi'nde Mimari Kültür**, Çev. Tuncay Birkan, İstanbul, Metis Yayınları.

BOZDOĞAN, S. (2015). **Modernizm ve Ulusun İnşası**, İstanbul, Metis Yayınları.

FISHMANN, R. (2002), **20.yüzyılda Kent Ütopyaları: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier, 20. Yüzyıl Kenti**, Çev.: Bülent Duru, Ayten Alkan, Ankara, İmge Kitabevi.

GIEDION, S. (1967). **Space, Time and Architecture**, Cambridge, 5th ed., Harvard University Press.

GÜL, M. (2013). **Modern İstanbul'un Doğuşu – Bir Kentin Dönüşümü Ve Modernizasyonu**, İstanbul, Sel.

GÜZER, A. (1996). **Derleyenin sunuşu: 1970 sonrasında Mimarlık, 70 Sonrası Mimarlık Tartışmaları**, Ankara, Mimarlar Derneği.

- HARVEY, D. (1999). **Postmodernliğin Durumu**, Çev. Sungur Savran, İstanbul, Metis Yayınları.
- HALL, P. (2002). **Cities of Tomorrow**, Oxford, Blackwell.
- HASOL, D. (2005). **Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü**, İstanbul, YEM Yayınları.
- KELEŞ, R. (1993). **Kentleşme Politikası**, İstanbul, İmge Kitabevi Yayınları.
- KELEŞ, R. (1998). **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, İstanbul, İmge Kitabevi Yayınları.
- KELEŞ,R., (2006). **Kentleşme Politikası**, İstanbul, İmge Kitabevi Yayınları.
- KELEŞ, R., HAMAMCI, C. ve ÇOBAN, A. (2009). **Çevre Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi Yayınları, 6.Baskı.
- KIRCI, N. (2013). **20. Yüzyıl Mimarlığı**, Ankara, Nobel Akademik Yayıncılık Dağıtım.
- KURUYAZICI, H. (2008). **Osmanlı'dan Cumhuriyet'e bir Mimar Arif Hikmet Koyunoğlu**, İstanbul, Yapı Kredi Yayınları.
- MARCUSE, R. & KEMPEN, P. (2000). **Global Cities**, Massachusetts, Blackwell Publishers.
- MUTHESIUS, S. (1990). **The English Terraced House**, New Haven, Yale University Press
- ODTÜ MATPUM (2010). **Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi**, Ankara, TOKİ.
- ÖZER, B. (1993). **Kültür Sanat Mimarlık**, İstanbul, YEM Yayınları. 2.Baskı.
- ROWE, P.G. (1993). **Modernity and Housing**, Cambridge, MIT Press.
- SAVRAN, S. (1992). **Türkiye'de Sınıf Mücadeleleri 1919-1980**, İstanbul, Kardelen.
- SHARP, D. (2002). **Twentieth Century Architecture:a isual history**, Hong Kong, Everbest Printing.
- TRACHTENBERG, M., & HYMAN, I. (1986). **Architecture from Prehistory to Post-Modernism: The Western Tradition**, Netherlands, HN Abrams.

TEKELİ, İ. (1996). **Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, Konut Araştırmaları Dizisi 2**, Ankara, ODTÜ Basım İşliği.

TEKELİ, İ. (1998a). **Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme Ve Kent Planlaması**, Yıldız Sey (ed.), **75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları.

MAKALELER

AKYILDIZ, E. (2020). "Mimarlıkta Kitsch ve Estetik Deneyim: Bosphorus City", **Mimarlık ve Taşam**, 5(2), ss. 517-528.

ALTABAN, Ö. (1998). "Cumhuriyet'in Kent Planlama Deneyimi Ve Ankara Deneyimi", Yıldız Sey (ed.), **75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları.

ARİF, B. (1935). "Sıra Evler", **Arkitekt**, cilt 1935, sayı 1935-06 (54), ss. 179-180.

ASLANOğLU, İ. (1988). "Modernizmin Tanımı, Sınırları, Erken Yirminci Yüzyil Mimarlığında Farklı Tavrılar", **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi**, 8(1), ss.59-66.

BATUR, A. (1978), "Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi ve İki Örnek", **Mimarlık Dergisi**, 3, ss.78-80.

BİLGİN, İ. (1996). "Anadolu'da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme", Yıldız Sey (ed.), **Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut Ve Yerleşme**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları.

BİLGİN, İ. (1998). "Modernleşmenin Ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmarı", Yıldız Sey (ed.), **75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları.

BULLOCK, N. (1987). "Plans for post-war housing in the UK: The case for mixed development and the flat", **Planning Perspectives**, 2(1), ss. 71-98.

ÇETİN, Y. (2006), "Geleneksel Türk Evi'nde Cumba", **Sanat Tarihi Dergisi**, 15(2), ss. 18-27.

- ÇOBAN, A.N. (2012). “Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası”, **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, 67 (3), ss.75-108.
- DOSTOĞLU, N. (1995). “Modern Sonrası Mimarlık Anlayışları”, **Mimarlık Dergisi**, sayı 263, ss. 46-50.
- ERDEN, O. (2019). “Greenwashing in Turkey: Sustainability as an Advertising Strategy in Architecture”, **A+ArchDesign**, 5(1), ss. 1-13.
- GARDE, A. (2018). “Value of Postmodernism for Urban Planning and Design” , **Journal of Architectural and Planning Research**, Cilt. 35, Sayı 4, ss. 291-302.
- GARİP, B., GARİP, E. (2015). “Copying Urban Identity and Pasting it on Residential Architecture: ‘Themes’ For Gated Settlements in İstanbul”, **Megaron**, 10(4), ss. 470-478.
- HASOL, D. (2006). “Kimin Malı Kime (Nasıl) Satılıyor?”, **Yapı Dergisi**, sayı 295, ss.36-38.
- IŞIK, O. (1993), “Modernizm Kenti / Postmodernizm Kenti”, **Birikim Dergisi**, sayı 53, ss. 41-50.
- KELEŞ, R. (2010). “Türkiye’de Kentleşme Kime Ne Kazandırıyor?”, **İdealkent**, 1(1), ss. 28-31.
- KEYDER, Ç. (1999). Çev. TANATAR, B. “Konut Piyasası: İformelden Küresele”, **Defter**, sayı 35, ss. 73-93.
- KÜÇÜKALİ, U.F. (2015). “Yer Seçimi Sürecinde Yeni Yerleşim Alanları Üretiminin Doğal Yapı ve Planlar ile İlişkinin Yeniden Düşünülmesi-Küçükçekmece İlçesi-Atakent Mahallesi Örneği”, **Planlama Dergisi**, 25(3), ss. 212-226.
- SEY, Y. (1998). “Cumhuriyet Döneminde Konut”, Yıldız Sey (ed.), **75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık**, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları.
- SU, S. (1995). “Postmodern Dönem Semptomları”, **Birikim Dergisi**, 74, ss. 22-31.

- ŞENYAPILI, T. (1996). “Yeni Sorunlar / Eski Çözümler - Kentsel Mekanda Bir Gecekondu Yolculuğu”, Yıldız Sey (ed.), **Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut Ve Yerleşme**, İstanbul, Tarih Vakfı, ss. 345 – 353.
- ÖTKÜNÇ, A. (2012). “Modernist Bir İlk Yapıt: Mimar Maruf Önalın’ın Dr. Fahrettin Evi”, **Tasarım+ Kuram Dergisi**, 8/13, ss. 82-92.
- ÖZASLAN, N., AKALIN, A., CHRISTOPHER, W. (2011). “Postmodernism and Consumer Culture: Image-Production Via Residential Architecture in Post-1980s Turkey”, **African Journal of Business Management**, 5(7), ss. 2597-2606.
- ÖZSOY, A. (2011). “Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi – Bir Değerlendirme”, **Ekoyapı Dergisi**, sayı 3, ss. 42-46.
- ÖZÜEKREN, Ş. A. (1996). “Kooperatifler Ve Konut Üretimi”, Yıldız Sey (ed.), **Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut Ve Yerleşme**, İstanbul, Tarih Vakfı, ss. 355-365
- ULUSKAN, S. (2007). “Atatürk Dönemi’nde İstanbul’un İmarı ve Henri Prost Planının Basındaki Yankıları (1936 – 1939)”, **Erdem**, cilt 16, sayı 48, ss.109-156.
- ÜNAL, M. (1979). “Türkiye’de Apartman Olgusunun Gelişimi: İstanbul Örneği”, **Çevre**, sayı 4, ss. 71-77.
- POLAT, E. E. O., CAN, C. (2008). “Modern Mimarlık Mirası Kavramı: Tanım Ve Kapsam”, **Megaron Dergisi**, cilt 3, sayı 2, ss.177-186.
- TAPAN, M. (1996). “Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi, İçinde”, Yıldız Sey (ed.), **Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut Ve Yerleşme**, İstanbul, Tarih Vakfı, ss. 366 – 378.
- TANYELİ, G. (1998). “Endüstri Arkeolojisi”, **Arredamento Mimarlık**, sayı 4, ss.92 99.
- TEKELİ, İ. (1998b). “Türkiye’nin Konut Politikaları Üzerine”, **Arredamento Dergisi**, sayı 101, ss. 70-73.

- TEKELİ, İ. (2012). “Türkiye Kent Planlamasının Yeniden Kurumsallaşmasını Düzenlerken Düşünülmesi Gerekenler Üzerine”, **Planlama Dergisi**, 3-4, ss. 25-32.
- TUNCEL, S.G. ve İLERİSOY, Z.Y. (2016). “Bahçe-Şehir Kavramı Ve Ankara Bahçelievler Senti Üzerinden İrdelenmesi”, **International Academic Research Congress, INES 2016**, ss. 2828 – 2835.
- YAVUZ, Y. (1979). “İstanbul’da, Laleli’de Harikzedegân Katevleri”, **Çevre**, sayı 4, ss. 80-84.
- YILMAZ, S. (2015). “Bir Kampüs Açık Mekanının Peyzaj Tasarımı: Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Binası”, **Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, 15 (2) ss. 297-307.
- YILMAZ, E. (2016). “Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ’nin ve Belediyelerin Rolü” , **Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 3,7,ss. 31-50.
- YÜCEL, A. (1996). “İstanbul’da 19. Yüzyılın Kentsel Konut Biçimleri”, Yıldız Sey (ed.), **Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut Ve Yerleşme**, İstanbul, Tarih Vakfı,ss. 298 – 312.
- ÜNÜBOL, E. (2014). “Amerikan Bahçeşehir Hareketi’nin Tarihsel Dönemler Üzerinden İncelenmesi”, **İstanbul Bilgi Üniversitesi, Modern İmar ve Mimarlık Tarihi I.Güz 14-15** , ss. 7-8.
- ZARİÇ, S. (2012). “ Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları” , **Akademik Bakış Dergisi**, 28, ss. 1-19.
- ZENGEL, R. (2002). “Yeni Bin Yılda Kentsel Açık Mekanlarda Kimlik Arayışı”, **Arredamento Mimarlık: Tasarım Kültür Dergisi**, 4, ss. 90-97.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR

URL-1<https://www.sozcu.com.tr/emlak/bosphorus-city-mipimde-en-iyi-turk-projesi-secildi.html> (Erişim Tarihi 2022)

URL-2

https://wikiimg.tojsiabt.com/wiki/commons/thumb/b/b8/Plans_an_pictures_of_back-to-back_houses_in_Nottingham._Wellcome_L0011651.jpg/1280px-Plans_an_pictures_of_back-to-back_houses_in_Nottingham._Wellcome_L0011651.jpg

URL-3 https://stringfixer.com/tr/Back-to-back_houses#wiki-2

URL-4 https://stringfixer.com/tr/Back-to-back_houses#wiki-1

URL-5 <https://arch313.cankaya.edu.tr/>

URL-6 <http://laphamsquarterly.org/foreigners/istanbul-panorama>

URL-7 http://www.turkishculture.org/picture_shower.php?ImageID=3878

URL-8 <http://levantineheritage.com/i/pera3.jpg>

URL-9 www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/batililasan-istanbulun-ermeni_mimarlari_62.html

URL-10 <http://www.maggieblanck.com>

URL-11 <http://blog.iae.org.tr/index.php/diger/raimondo-daronco/>

URL-12 www.mimarlikmuzesi.org/

URL-13 upload.wikimedia.org/Wikipedia/commons/b/be/Familistere-guise.jpg

URL-14 www.bbc.co.uk/history

URL-15 Wikipedia.org/wiki/II._Evkaf_Apartmanı

URL-16 architekturmuseum.ub.tu-berlin.de

URL-17 www.cca.qc.ca/en/collection/2125-a-plan-for-istanbul

URL-18 <https://www.gazeteduvar.com.tr/yazarlar/2019/08/29/ev-bir-makine-midir>

URL -19 <https://a.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

URL -20 <https://www.sbb.gov.tr/>

URL -21 https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Turkey_Istanbul_location_map.svg

URL -22 https://tr.wikipedia.org/wiki/Atakent,_Küçükçekmece

URL -23 <https://www.sinpas.com.tr/projeler/bosphorus-city>

- URL – 24 <http://www.arkiv.com.tr/proje/bosphorus-city/1024>
- URL – 25 https://www.evrenolarchitects.com/projeler-Bosphorus_City-4-tr.html
- URL – 26 <https://www.zingat.com/site/bosphorus-city-147584b>
- URL – 27 <https://mapio.net/pic/p-43563334/>
- URL – 28 <https://mapio.net/pic/p-44331517/>
- URL – 29 <https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-avrupa-konut-projeleri/bosphorus-city>

TEZLER

- AKSOĞAN, A. (2009). “İstanbul ili, Anadolu yakasında son 10 yılda üretilen toplu konut yerleşimlerinin değerlendirilmesi”, (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi.
- AKTAN, A. (2008). “OR-AN Toplu Konut Yerleşimi’nin Toplu Konut Gelişimi İçindeki Yeri”, (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi.
- ARICAN, F.A. (2010). “ Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları: Eskişehir Örneği” , (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Sosyal Bilimler Enstitüsü, Gazi Üniversitesi.
- BOZYOKUŞ, İ. (2019). “Ataköy toplu konutlarının tasarım kriterleri açısından değerlendirilmesi”, (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Maltepe Üniversitesi.
- BULUT, N. (2019). “Toplu konutlarda eko yerleşim özelliklerinin İstanbul Sancaktepe bölgesi üzerinden incelenmesi”, (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze Teknik Üniversitesi.
- BÜYÜKBEKTAŞ, H. (2017). “Toplu Konut Alanlarında Sürdürülebilir Drenaj Sistemleri”, (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi.
- CANDAŞ, E. (2007). “İstanbul Da Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Tasarımında Güvenlik Konusunun İrdelenmesi” (Yayımlanmamış doktora tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi.

- DİVLELİ, A. A. (2008). “Geleneksel Türk Evinin Cephe Analizi: İstanbul-Zeynek Senti Haydar Mahallesi Örneği” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi.
- ERTUĞRUL, İ. (2011). “2000’lerde İstanbul’da Gerçekleştirilen Konut Projelerinin Mimarlıkta Bölgeselcilik Bağlamında Değerlendirilmesi” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- HOSANLI, M.S. (2011). “Cumhuriyet Sürecinde Toplu Konut – Politika İlişkisi: Ankara Örneği” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi.
- KARAKURT, E. (2002). “Küreselleşme ve Küresel Yerel Süreçlerde Üst Gelir Grubu Konutu Örneği: Bursa – Bademli” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Uludağ Üniversitesi.
- KUŞHAN, Ö. (2001). “1980 Sonrası İstanbul’da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri” (Yayımlanmamış doktora tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi.
- ORHAN, V. (2008). “Toplu Konutlarda Kullanım Aşaması Kalite Değerlendirmesi Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi.
- PİLGİR, E. (2015). “Türkiye’de Toplu Konut Üretimi ve Üretilmiş Biçimler” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- SAKARYA, K. (2021). “Ana Fikrin Mekân Tasarımına Aktarılma Sürecinin İrdelenmesi” (Yayımlanmamış sanatta yeterlik tezi), Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çukurova Üniversitesi.
- SÜATAÇ, S. (2006). “Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi.
- TANER, B. (2013). “Konsept Otellerde Kurgu Mekân İlişkisi” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Güzel Sanatlar Enstitüsü, Marmara Üniversitesi.

- TERZİ, F. (2004). “Gecekondu Alanlarına Yönelik Politika ve Yasal Düzenlemelerin Bu Alanlar Üzerindeki Etkileri: Kâğıthane Örneği” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi.
- TUTKUN, M. (2018). “Toplu Konut Yakın Çevresinin Mekân Kalitesi Açısından İncelenmesi. TOKİ Trabzon Uygulamaları Örneği” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Karadeniz Teknik Üniversitesi.
- YETKİN, G. (2009). “Toplu Konut Uygulamalarındaki Fiziksel Mekân Özelliklerinin İrdelenmesi “Konya Örneği”” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi.
- YILDIRIM, M. (2018). “Ülkemizde Toplu Konutun Başlangıcından Günümüze Kadar Olan Süreçteki Gelişiminin İncelenmesi” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Fen Bilimleri Enstitüsü, Maltepe Üniversitesi.

DİĞER KAYNAKLAR

- GOSSEL, P. & LEUTHAUSER, G. (1991). Architecture In The Twentieth Century, Benedikt Taschen Pub., Germany.
- JACKSON, A.A. (1973). Semi-detached London: Suburban Development, Life and Transport 1900-1939, Allen & Unwin, London.
- KUMAR, S. (2008). Global housing and urban policy, in understanding global social policy. Bristol: The Policy Pres and the Social Policy Association.
- ÖZBEK, R. (2005). “Modernizm/Postmodernizm ve Kuantum Estetiği”, <http://sahibahramiyan.blogspot.com/2011/01/modernizmpostmodernizm-ve-kuantum.html>, (Erişim 2022).
- SAYAR, Y. (2004). Türkiye’de mimari proje yarışmaları 1930-2000: bir değerlendirme. Mimarlık: Dosya Her Daim Gündemde: Yarışmalar, 320.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Ecem KIRLAR

ÖĞRENİM DURUMU:

Önlisans : 2015, İstanbul Aydın Üniversitesi, Anadolu Bilimleri Meslek Yüksek Okulu, Mimari Restorasyon Bölümü

Lisans : 2019, İstanbul Arel Üniversitesi, Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi, Mimarlık Bölümü

YAYINLAR:

9. Uluslararası Mühendislik Mimarlık ve Tasarım Kongresi

Mayıs 2022- Tezden Türetilen Bildiri

Toplu Konut Kavramının Tarihsel Gelişiminin Avrupa ve Türkiye Özelinde İncelenmesi

