

T. C
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

KOCAELİ İLİ ERENLER CEDİT MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANLARINDA KONUT- AÇIK
VE YEŞİL ALAN İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Erhan COŞAN

Danışman: Prof. Dr. Emre AYSU

İSTANBUL, 2011

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
Fen Bilimleri Enstitüsü
Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tezin Başlığı : KOCAELİ İLİ ERENLER CEDİT MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANLARINDA KONUT- AÇIK VE
YEŞİL ALAN İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ
Öğrencinin Adı Soyadı : Erhan COŞAN
Tez Savunma Tarihi : 25.01.2011

Bu yüksek lisans tezi Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Y. Doç. Dr. F. Tunç BOZBURA

Enstitü Müdür V.

Bu tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Tez Sınav Jürisi Üyeleri:

Prof.Dr.Emre AYSU (Tez Danışmanı) :

Prof.Dr.Bülent ULUENGİN :

Prof.Dr.Yüksel DİNÇER :

TEŐEKKÜR

Tezimin her aşamasında yakın ilgi ve önerileri ile beni yÖnlendiren değerli hocam ve danıŐmanım Sayın Prof. Dr. Emre AYSU'YA, tez jürime katılma nezaketini gösteren Sayın Prof. Dr. BÖlent ULUENGİN'e ve Sayın Prof. Dr. Yüksel DİNÇER 'e sonsuz teŐekkürlerimi sunarım.

AraŐtırmam boyunca her zaman yanımda olup beni sabır ve anlayıŐla destekleyen, umutlarımı canlı tutan sevgili aileme, eŐimin ailesine, iş arkadaşlarıma ve eŐim Tuba COŞAN 'a teŐekkürlerimi sunarım.

Erhan COŞAN

ÖZET

KOCAELİ İLİ ERENLER CEDİT MAHALLESİ TOPLU KONUT ALANLARINDA KONUT- AÇIK VE YEŞİL ALAN İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ

Erhan COŞAN

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Emre AYSU

Ocak, 2011, 79 sayfa

Bu araştırma kapsamında, Kocaeli kentine bağlı Erenler Mahallesi sınırları içerisindeki Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanlarında bulunan konut-açık ve yeşil alanların durumu irdelenerek, bu alanların içinde bulunduğu sorunların saptanmasına çalışılmıştır.

Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanının doğal (coğrafi konum, topografya ve morfoloji, jeoloji, hidroloji ve iklim) ve kültürel yapısı, literatür tarama ve yerinde yapılan incelemelerle belirlenmiştir. Daha sonra elde edilen bulgular sonucunda, Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanında bulunan açık ve yeşil alanların içinde bulunduğu sorunların çözümüne ve yeterli açık ve yeşil alan sistemi oluşturulmasına ilişkin öneriler geliştirilmiştir.

Toplu Konut yapımındaki amaç, konut gereksinimini karşılamak değil, insanları kentin yoğun ve stresli ortamından uzaklaştırarak, doğayla buluşturan, çevresel kalitesi yüksek mekânlar oluşturmaktadır. Bu nedenle, tez çalışmasına ait sonuçların belediye ve Kent konut İnşaat A. Ş tarafından yürütülen çalışmalarına yardımcı olması beklenmektedir.

Anahtar sözcükler: Erenler-Cedit Toplu Konut Alanı, açık-yeşil alanlar.

ABSTRACT

ANALYSIS OF RELATIONS AMONG RESIDENCE, OPEN AREA AND PUBLIC GARDEN AT ERENLER-CEDİT PUBLIC HOUSING SITE IN KOCAELİ PROVINCE

Erhan COŞAN

Department of Urban Systems and Transport Management

Supervisor: Prof. Dr. Emre AYSU

January 2010, 79 pages

In this study, residences, open areas and public gardens in the Erenler district in Kocaeli Province are studied in order to find out possible problems.

Erenler Cedit district Public Housing Site's natural (geographic location, topography, geologic, hydrologic and climate) and cultural status are determined by screening existing literature and in-situ observations. According to the results from those observations, a number of recommendations have been proposed to solve problems between open areas and public gardens at the Erenler Cedit district Public Housing Site and to establish new open space and public garden system.

The aim of establishing a public dwelling site is not only to meet public housing, but also to create new places which may have high living quality, unstressful and natural environment. For this reason, it is expected that this study would help municipal authority to carry out public garden establishment projects.

Key words: Erenler Cedit Public Housing Site, Residence, Public Garden, Open Space

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR	viii
ŞEKİLLER	ix
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ	1
1.1 ARASTIRMANIN AMACI.....	2
1.2 ARASTIRMANIN KAPSAMI.....	2
2.KURAMSAL TEMELLER.....	4
2.1 KONUT KAVRAMI.....	4
2.2 TOPLU KONUT KAVRAMI	6
2.2.1 Toplu Konut tanımı	6
2.2.2 Toplu Konutu ortaya çıkaran nedenler ve sağladığı yararlar	7
2.2.3 Toplu Konutlarda yer seçimine etki eden faktörler	8
2.2.3.1 Doğal faktörler	9
2.2.3.2 Fonksiyonel ilişkiler	9
2.2.3.3 Sosyal ve psikolojik faktörler.....	9
2.2.3.4 Hijyenik faktörler	10
2.2.3.5 Estetik faktörler	10
2.3 TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	10
2.3.1 Toplu Konutun dünyadaki tarihsel gelişimi.....	10
2.3.2 Toplu Konutun Türkiye’deki tarihsel gelişimi.....	13
2.3.2.1 1945 Öncesi dönem.....	13
2.3.2.2 1945-1960 Kentleşme dönemi.....	14
2.3.2.3 1960 Sonrası planlı dönem	15
2.4 TOPLU KONUT UYGULAMALARINA ÖRNEKLER	16
2.4.1 Dünyadaki uygulamalardan örnekler	17
2.4.1.1 Cumbernauld Yerleşmesi (İngiltere).....	17
2.4.1.2 Ujpolova Yerleşmesi (Macaristan)	18
2.4.1.3 Bogenhausen Yerleşmesi (Batı Almanya)	18
2.4.1.4 Pont Royal Yerleşmesi (Fransa)	19
2.4.1.5 Bayside Village Yerleşmesi (Amerika Birleşik Devletleri).....	19
2.4.1.6 Tama Uydu Kenti Yerleşmesi (Japonya).....	19
2.4.2 Türkiye’deki uygulamalardan örnekler	20

2.4.2.1 OR-AN Toplu Konut Yerleşmesi (Ankara).....	20
2.4.2.2 Ataköy Yerleşimi (İstanbul).....	20
2.4.2.3 Şanlıurfa Toplu Konut Projesi (Şanlıurfa).....	21
2.5 TOPLU KONUT ALANLARINDA KENTSEL DIŞ MEKÂN KARAKTERİNİ BELİRLEYEN ETMENLER.....	21
2.5.1 Yapı düzeni	22
2.5.1.1 Mülkiyet şekline göre yapı düzeni	22
2.5.1.2 Konut sayılarına göre yapı düzeni.....	23
2.5.1.3 Kat adetlerine göre yapı düzeni.....	23
2.5.1.4 Bina ara mesafelerine göre yapı düzeni	23
2.5.1.5 Bina konumlarına göre yapı düzeni	25
2.5.1.6 Bina tiplerine göre yapı düzeni.....	27
2.5.2 Alanın mülkiyet durumu	30
2.5.2.1 Kamusal mekânlar	30
2.5.2.2 Yarı-kamusal mekânlar.....	30
2.5.2.3 Özel mekânlar	32
2.5.2.4 Yarı-özel mekânlar	32
2.5.3 Açık ve yeşil alanlar	33
2.5.3.1 Açık ve yeşil alan tanımı.....	33
2.5.3.2 Açık ve yeşil alanların sınıflandırılması.....	34
2.5.3.3 Açık ve yeşil alanların işlevleri	36
2.5.3.4 Açık ve yeşil alan standartları.....	37
2.6 TOPLU KONUT ALANLARINDA DIS MEKÂN PLANLAMASINI ETKİLEYEN YASA VE YÖNETMELİKLER	42
2.7 TOPLU KONUT ALANLARINDA DIS MEKÂN PLANLAMA İLKELERİ	43
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	46
3.1 MATERYAL	46
3.2 YÖNTEM.....	47
4. ARASTIRMA BULGULARI.....	50
4.1 ARASTIRMA ALANININ DOĞAL VE SOSYO-KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİ	50
4.1.1 Doğal özellikler	50
4.1.1.1 Coğrafi konum.....	50
4.1.1.2 Topografya ve morfoloji.....	52
4.1.1.3 Jeolojik yapı.....	53
4.1.1.4 İklim özellikleri	54
4.1.2 Sosyo-Kültürel özellikler	55

4.1.2.1 Tarihsel gelişim	55
4.1.2.2 Demografik yapı.....	58
4.1.2.3 Ulaşım durumu.....	58
4.1.2.4 Sağlık hizmetleri.....	59
4.1.2.5 Eğitim kurumları	60
4.1.2.6 Alan kullanımı	60
4.2 ARAŞTIRMA ALANININ KONUT-AÇIK ve YEŞİL ALAN İLİŞKİSİ.....	61
4.2.1 Alanın mülkiyet durumuna göre dış mekânlar	61
4.2.2 Açık ve yeşil alanların incelenmesi.....	63
4.2.2.1 Yollar ve meydanlar.....	63
4.2.2.2 Otoparklar	65
4.2.2.3 Spor alanları	66
4.2.2.4 Parklar, çocuk oyun alanları ve ağaçlık alanlar	67
4.2.2.5 Kamu kuruluşlarına ait açık ve yeşil alanlar	68
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	69
5.1 ERENLER-CEDİT TOPLU KONUT ALANI AÇIK-YEŞİLALAN SİSTEMİNDE TESPİT EDİLEN SORUNLAR.....	69
5.2 ERENLER-CEDİT TOPLU KONUT ALANI AÇIK-YEŞİLALAN SİSTEMİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK ÖNERİLER.....	71
5.2.1 Yapısal ve bitkisel düzenlemelere ilişkin öneriler	71
5.2.2 Yasa ve yönetmeliklere ilişkin öneriler	73
KAYNAKÇA	75
ÖZGEÇMİŞ.....	79

TABLÖLAR

Tablo 2.1: Cumbernauld yerleşiminde alan kullanımı.....	18
Tablo 2.2: Avrupa kentlerindeki kişi başına düşen yeşil alan miktarları	39
Tablo 2.3: Kişi başına düşen yeşil alan miktarı.....	39
Tablo 2.4: Yaş gruplarına göre yeşil alan gereksinimi.....	40
Tablo 4.1: Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminin komşu ve büyük illere olan uzaklıkları.....	59
Tablo 4.2: öğretim kurumları,öğrenci ve öğretmen sayıları.....	60
Tablo 4.3: Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanının kullanımı.....	60

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Harekedegan apartmanları	14
Şekil 2.2: Dolu (yapılar) ve boşlardan (açık alanlar) oluşan çevre.....	22
Şekil 2.3: Bina ara mesafelerine göre yapı düzeni	24
Şekil 2.4: Bina konumlarına göre yapı düzeni	26
Şekil 2.5: Ayrık düzende parselasyon ve kitle düzeni planlaması	28
Şekil 2.6: Sıra konut düzeninde parselasyon ve kitle düzeni planlaması	29
Şekil 2.7: Alanın mülkiyetine göre dış mekanlar	31
Şekil 2.8: Yarı-kamusal ve yarı-özel mekânlar.....	32
Şekil 3.1:Araştırmada İzlenen Yönteme İlişkin Akış Diyagramı	48
Şekil 4.1: Kocaeli ilinin ülke ve bölge içindeki yeri	51
Şekil 4.2: Erenler Mahallesinin Kocaeli İli İzmit Kenti içindeki konumu	52
Şekil4.3: İzmit'in 1745 yılında Çizilen Görüntüsü	53
Şekil 4.4: Kocaeli İlinde Görülen Sıcaklık ve Yağışların Ortalama Değerleri...55	
Şekil 4.5: Erenler-Cedit konutlarından bir görünüm	57
Şekil 4.6: Akçakent Konutlarının 2010 yılında devam eden çalışma alanından genel bir görünüm.....	57
Şekil 4.7: Umut Kent Konutlarının 2010 yılında tamamlanan kısmından bir görünüm.....	58
Şekil 4.8: İkinci derecedeki asfalt ve parke kaplı yoldan bir görünüm	59
Şekil 4.21: Erenler Mahallesindeki Park Alanından Bir Görünüm	62
Şekil 4.22: Erenler Mahallesinde Bulunan Basketbol Sahasından Bir Görünüm.....	62
Şekil 4.23: İl Özel İdare Müdürlüğü'nden Bir Görünüm	63
Şekil 4.24: Alan içerisindeki tretuvardan bir görünüm.....	64
Şekil 4.25: Erenler mahallesindeki bakımsız yol kenarlarından bir görünüm...65	
Şekil 4.26: Otoparkı olmayan vatandaşın park çözümünden görünüm	66
Şekil 4.27: Erenler mahallesi Topçular İlköğretim Okulundan görünüm	67
Şekil 4.28: Erenler Mahallesinde bulunan boş alanlardan bir görünüm	68

KISALTMALAR

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi	: K. B. B
Konut Alanı Kat Sayısı	: KAKS
Mesken Sanayi Anonim Őirketi	: ME-SA
Orta Anadolu Toplu Konut Őirketi	: OR-AN
Taban Alanı Kat Sayısı	: TAKS

1. GİRİŞ

19. yüzyılda gerçekleştirilen, sosyal, ekonomik ve teknik bakımdan bir dönüm noktası sayılan endüstri devrimi, kentlerin düzenini etkilemiş, kırsal yerleşmelerden kentlere göçler başlamıştır. Bunun sonucunda konut gereksinimi büyük ölçüde artarken mevcut konut üretimi, bu ihtiyaca cevap verecek ölçüde artamamıştır. Konut maliyetlerindeki hızlı artışlarda buna eklenince, konut sorununun bir sonucu sayılabilecek yasal olmayan yapılaşma alanları (gecekondu) ortaya çıkmıştır. Bu oluşumu engellemek ve konut açığını kısa sürede kapatmak için, bir arada çok sayıda inşa edilen konut birimini içeren, yaşayan nüfus için gerekli teknik ve sosyal donatı alanları ile birlikte planlanmış bir çevre oluşturan bir arada olmasından doğan toplumsal, ekonomik, çevresel, teknolojik yararlar sağlayabilen yerleşimler olan toplu konutlar ortaya çıkmıştır.

Toplu Konut, konutları kullanacak olanların tüm gereksinimlerini karşılayabilecek nitelik ve nicelikte planlanan sosyal ve fiziksel ilişkileri yönlendirecek biçimde düzenlenen gerekli çevre elemanları ve yeterli derecede bitkisel materyalle donatılmış düşük maliyetli yapılar bütünüdür (Subaşı, 2000).

Konutun bireye ve aileye sağladığı yaşam standardı dikkate alındığında, toplu konut alanlarında çevresel kalitenin yükseltilmesi oldukça önem kazanmaktadır. Konut ve çevresinin birlikte planlanarak çevre düzeni standartlarının yükseltilmesi modern insanı günlük hayatın stresinden uzaklaştıracak ve bireye, daha güvenli, sağlıklı ve huzur dolu bir yaşam sürmesi için gerekli ortam hazırlayacaktır (Perçin, 1982).

Kooperatifler, birçok kamu ve özel kuruluş tarafından kentliye konut sağlamak amacıyla yapımına hızla girişilen toplu konut alanlarının çevrelerindeki açık alanlar, kişi başına düşen yeşil alan miktarının azaldığı kentlerde büyük bir potansiyel durumdadır. Fakat önemli olan bu alanların kullanıcı gereksinimlerini karşılayacak alanlar olmasıdır.

Bütün bu nedenlerden dolayı toplu konut alanları inşa edilirken mimarlar, mühendisler, şehir plancıları, peyzaj mimarları, sosyolog ve psikologlar beraber çalışmalıdır.

1.1 ARASTIRMANIN AMACI

Araştırma alanı olarak seçilen Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı, bugün Kent Konut İnşaat AŞ. olarak bilinen Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin İştiraki şirketin vatandaşı uygun ödeme koşulları ile ev sahibi olabilmeleri ve gecekonduyu önleme çabasının bir ürünü olarak ortaya çıkmıştır.

Bu araştırma ile toplu konutlarda kentsel dış mekân karakterini belirleyen etmenlerin saptanması, Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşimlerinin bu etmenler doğrultusunda incelenmesi, alandaki sorunların saptanması ve sorunların çözümüne ilişkin öneriler getirilmesi amaçlanmaktadır.

1.2 ARASTIRMANIN KAPSAMI

Araştırma kapsamında Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanlarının sosyal, kültürel ve kentsel gelişimi, doğal ve kültürel değerleri ile açık ve yeşil alanlarının bugünkü durumu incelenecektir.

Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanlarının içindeki farklı işlevler sunan çeşitli boyutlardaki açık ve yeşil alanlar, nitelik ve nicelik bakımından rekreasyon gereksinimlerine yeterlilikleri yönüyle irdelenecektir.

Bu kapsamda birinci bölümde, araştırmanın amacı ve kapsamı belirtilerek giriş yapılmıştır. İkinci bölümde, konut ve toplu konut kavramı tanımlanarak toplu konutu ortaya çıkaran nedenler, sağladığı yararlar ve toplu konutlarda yer seçimine etki eden faktörler açıklanmıştır. Ayrıca dünyada ve Türkiye'de toplu konutun gelişimi ve gerçekleştirilen toplu konut uygulamaları incelenmiş, toplu konut alanlarında kentsel dış mekân karakterini belirleyen etmenler irdelenerek, dış mekân planlamasını etkileyen yasa ve yönetmelikler ile dış mekân planlama ilkeleri açıklanmıştır.

Araştırmada yararlanılan materyaller ve araştırmanın yöntemi, ikinci bölümde açıklanmıştır.

Üçüncü bölümde, araştırma bulguları başlığı altında, araştırma alanına ait doğal ve sosyo kültürel özellikler belirtilmiş, araştırma alanı konut ve açık-yeşil alan ilişkisi incelenmiştir.

Dördüncü bölümde ise Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanlarındaki açık ve yeşil alanlarla ilgili planlama ve uygulamaya ilişkin hata ve eksiklikler belirlenmiş ve bir takım çözüm önerileri getirilmiştir.

2. KURAMSAL TEMELLER

2.1 KONUT KAVRAMI

1950’li yıllardan itibaren kırsal kesimden kentlere doğru yapılan göçler sonucu kentsel nüfus yaklaşık beş kat artmıştır. Yoğun kentleşme ve nüfus artışı, sosyo-ekonomik ve mekânsal boyutlarda birçok sorunu da beraberinde getirmiştir.

Konut, birey ve aile gereksinmelerinden birini karşılayan bir barınak, toplum için toplumsal, ekonomik ve mekânsal içeriği olan bir kavramdır. Bu alanda yaşanmakta olan sorunlar, konut açığının giderek büyümesi ve sağlıksız şartlara sahip olunması, toplumun sosyo-ekonomik yapısını bozmakta ve çevre kalitesini düşürmektedir (Turgut, 1994).

Ülkemizde yıllık konut gereksinimi ile üretilen konut sayısı arasındaki fark giderek büyümektedir. Toplumun değişen değerleri, ekonomik ve sosyal yapısı bağlamında özellikle dar ve orta gelirli gruplarındaki bireyler yeterli yaşam standartlarına sahip konut edinme olanağından yoksun kalmaktadırlar (Turgut, 1994).

Büyük kentlerin çevresine baktığımızda genelde üç tür gelir grubunun yaşadığı konutları görmekteyiz. Bunlar; gecekondular, düzenli konut ve toplu konuttur.

Gecekondular, ucuz konut sağlamak amacıyla dar gelirlilerin kendi imkânlarıyla yaptıkları konutlardır. Gecekondular bölgelerinde karşılaşılan olumsuzluklar şu şekilde sıralanabilir (Türel, 1991);

- a. Yalnızlık duygusu,
- b. Masrafının çok olması,
- c. Hizmetlerden yeterince yararlanamama,
- d. Altyapısızlığın getirdiği sağlık sorunları,
- e. Konutlarda kullanılan malzemelerin düşük standartlı olmasıdır.

Bu olumsuz özelliklerle birlikte gecekondular bazı olumlu nitelikler de taşımaktadır(Günay, 1987; Açıksöz’den, 1993). Bunlar;

- a. Topografyaya uyum,
- b. Bahçeli düzende yaşama isteği,
- c. İnsanların kendi çevrelerini yaratmaları,
- d. Olumlu komşuluk ilişkileridir.

Düzenli konut bölgeleri, özellikle 1960'lı yıllarda var olan 'Bahçe Şehir' dokularını ortadan kaldırarak gelişen apartmanlardan oluşmaktadır. Yerel yönetimler hem bazı olanaksızlıklar hem de spekülatif baskılar nedeniyle alt yapı ve ulaşım sistemlerini yaygınlaştıramayarak yeni kentsel alanları yerleşime açamamışlardır. Bunun sonucunda, var olan kentsel parsellerdeki yoğunlaşma eğilimleri, apartmanlaşma olgusunu ortaya çıkarmıştır. Bu gelişme, orta ve üst gelir gruplarını, güneşsiz ve yeşilsiz ancak pahalı konutlardan oluşan mahallelerde yerleşime zorlamıştır. Konut stokunun büyük bir kısmını oluşturan düzenli konut bölgelerinde karşılaşılan olumsuzluklar şunlardır (Açıksöz, 1993);

- a. Kirlenme,
- b. Gürültü,
- c. Yönlenme ölçütleri açısından uyumsuzluk,
- d. Komşuluk ilişkilerini zayıflatması,
- e. Ülkenin farklı bölgelerinde ve farklı büyüklükteki kentlerde aynı olmasıdır.

Düzenli konut bölgelerindeki olumlu özellikler ise aşağıdaki gibi sıralanabilir (İmamoğlu, 1993);

- a. Merkeze- hizmetlere yakınlık,
- b. Diğer konutlara göre daha ekonomik olması,
- c. Güvenlik,
- d. Rahatlık, kolaylık sağlamasıdır.

Üçüncü tip olan toplu konut ise, günümüzdeki yeni çevrelerin temel ögesini oluşturmaktadır. Toplu konutlar çoğunlukla kooperatifler ve kamu kurumları eliyle gerçekleştirilmektedir (Açıksöz, 1993). Ayrıca kredi verilen kuruluşlar ve özel kesim eliyle gerçekleştirenler de bulunmaktadır (Sarısözen, 1986; Açıksöz'den, 1993).

2.2 TOPLU KONUT KAVRAMI

Bireysel konut üretiminden toplu konuta geçişte ana neden konut gereksinimi ve konut üretimi farkının yani konut açığının giderek artmasıdır. Endüstri devrimi sonucunda ortaya çıkan sosyo-ekonomik sınıflaşmalar ve konut edinme gücü, ülke ekonomisine yön vermek amacıyla kamu tarafından yeni yaklaşımlar ve standartlar geliştirilmesine neden olmuştur. Sanayileşme sonucu ortaya çıkan iş merkezlerine kolay ulaşım gereksinimi bu merkezlere yakın konut alanlarını doğurmuştur (Subaşı, 2000).

2.2.1 Toplu Konut tanımı

Toplu konut, bir arada çok sayıda inşa edilen konut birimini içeren, konutları kullanacak olanların, tüm gereksinimlerini karşılayabilecek nitelik ve nicelikte planlanan, sosyal ve fiziksel ilişkileri yönlendirecek biçimde düzenlenen, gerekli çevre elemanları ve yeterli derecede bitkisel materyalle donatılmış düşük maliyetli yapılar bütünüdür (Anonim, 1998).

Pamir (1982) ise toplu konutu, sosyo-coğrafik mekânda, ekonomik, sosyal, kültürel ve sosyo-psikolojik nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkileri, çevre ile uyumlu kentsel bir mekânda beraber üretmek ve yaşatmak üzere aralarında fikir birliği sağlanmış, bu birliği farklı bireylerin ve oluşacak sosyal grupların gereksinimlerini dikkate alarak oluşturmuş insan gruplarının toplu yaşamı olarak tanımlamaktadır (Perçin, 1982).

Toplu konutla çok yakından ilişkili olan diğer bir kavram ise sosyal konuttur. Sosyal konut, yoksul ve dar gelirli halk topluluklarının barınmasını karşılayan konuttur. Başka bir deyişle, kamu kuruluşları ya da sosyal nedenlerle harekete geçen ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar kanalıyla satmak veya kiraya vermek üzere yönetim ile konutun içerisinde oturacak olan kimseler arasındaki ilişkileri de kapsayacak şekilde konut yapma olarak tanımlanmaktadır (Palvia, 1968; Perçin'den, 1982).

Sosyal konutun asıl amacı, her aileyi, ailenin ödeyebileceği değerde sağlık, güvenlik, huzur ve genel bolluk sağlayan tesislere kavuşturmadır. Temel hedefleri aşğıdaki gibi sıralanabilir (Perçin, 1982):

- a. Konutların nitelik yönünden toplumun gereksinmelerini karşılayabilecek şekilde inşa edilmesi ve dağıtımını sağlamak yoluyla arz ve talep arasındaki dengesizliği azaltılması,
- b. Düşük standartlı konut şartlarının ortadan kaldırılması,
- c. Çevre şartlarının sosyal, kültürel ve fiziksel açıdan değerlendirilerek yeniden planlanması,
- d. Yeni teknolojik yöntemler kullanılarak konutların modernleştirilmesi.

2.2.2 Toplu Konutu Ortaya Çıkaran Nedenler ve Sağladığı Yararlar

Gelişmekte olan ülkelerde yoğun nüfus artışıyla birlikte hızlı kentleşmenin yaşandığı bilinmektedir (Dinçel, 1991). Türkiye'de özellikle son 25 yılda yoğun bir toplu konut üretimi çabası görülmektedir. Hızla artan nüfus, kırsal alandan kente göç büyük kentlerde büyük sorunlar yaratmıştır. Bu sorunlardan biri olan barınma büyük kentlerimizde konut ihtiyacını da beraberinde arttırmaktadır (Eruzun, 1991).

Kentlerimizde küçük girişimci olarak tanımlanan tek yapı üreten 'yap-satçı' grupla konut açığı giderilememiştir. Bu durum toplu konut yapımının örgütlenmesine neden olmuştur. Birden fazla parsel üzerinde konut yapılmasını sağlayan büyük girişimci olarak tanımlanan kooperatif veya büyük organizasyonlar, arsa fiyatlarının çok yüksek olması, inşaat maliyetlerinin gün geçtikçe artması ve artan konut talebi sonucunda çok katlı konut birimlerini oluşturmuşlardır (Tokay ve Kalkan, 1991).

Çok katlı toplu konutlarda, düşük ve orta gelirli gruplar, alacağı konutun nitelikleri üzerinde fazla durmadan sadece barınma ihtiyacını karşılamaya çalışırken, yüksek gelirli gruplar, öncelikle konut çevresinin nitelikleri ve konutun çevre ile olan ilişkisi üzerinde durmaktadır (Tokay ve Kalkan, 1991).

Toplu konutlar tek konutlarla karşılaştırıldığında birlikte yapılmaktan doğan olumlu özellikler bulunduğu görülmektedir. Toplu konutların sağladığı bu yararlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır (Subaşı, 2000).

- a. Toplu konutların geniş siteler oluşturarak kentlerin planlı, düzenli gelişmesine katkıda bulunabilmesi, konut arzındaki dengelenme ile gecekondulu vb. yasal olmayan sağlıklı yapılaşmanın azalmasına yardımı,
- b. Sosyal donatı alanları, yeşil alan standartları, yoğunluk koşulları sağlanmış bir konut dokusu oluşturabilme olanağı,
- c. Bütün olarak planlandığından kent içindeki yapılaşmada tek parsel düzeninin getirdiği sakıncaları önleme olanağı (belirli sınırlarda sıkışıp kalma, yeterli hava alamama, yönlendirme güçlüğü),
- d. Yapım yönteminde yenilikler ile kısa zamanda büyük çapta konut üretiminin gerçekleştirilmesi, konut üretiminde yeni teknolojilerin yeni malzeme ve organizasyon yöntemlerinin uygulanma, denetim ve geliştirilmesine olanak sağlaması,
- e. Standardizasyonu geliştirmesi, maliyette ekonomi sağlanması,
- f. Uygulamada yönetsel kuruluşlara denetim kolaylığı sağlaması,
- g. Toplumsal yaşamda düzenli bir konut dokusunun sağladığı yararları gerçekleştirebilmesi,
- h. Toplumda tabakalar ve sosyo-ekonomik gruplar arasında bütünleşmeyi sağlaması,
- i. Konutlar bittikten sonra bakım ve tamiratının devamlı ve organize bir biçimde yapılması yoluyla konut ömrünün uzaması gibi yararlar sayılmaktadır.

2.2.3 Toplu Konutlarda Yer Seçimine Etki Eden Faktörler

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde toplu konutların yerleşme alanları aşağıdaki maddeyle belirtilmiştir (Anonim, 1981):

‘Bakanlıkça belirlenen ve Toplu Konut Yüksek Kurulu’nca karara bağlanarak ilan edilen toplu konut yerleşme yerlerinde, yerel yönetimlerle işbirliği yapılarak, İl Toplu Konut Kurullarının önerileri ve Milli Savunma Bakanlığı ile diğer ilgili kurumların görüşleri de dikkate alınarak toplu konut yerleşme alanları belirlenir. ’

Toplu konut alanlarında yer seçiminde dikkat edilmesi gereken diğer konuda fiziki özelliklerdir. Topografik yapısı; alt yapı projeleri, su, atık su ve elektrifikasyon

açısından önemlidir. Kente olan uzaklığı; ulaşım akslarının kapasitesi ve işyeri-ev yolculukları açısından göz önüne alınması gereken konulardandır. Ayrıca kentsel toprakların merkeze yaklaştıkça pahalılaşması, yüksek toprak getirisine karşılık düşük ulaşım masrafları veya tam tersi ile aradaki farklı birleşimler incelenmelidir. Toplu konutlarda açık alanların amaca uygun olması için; doğal faktörler ve fonksiyonel ilişkiler ile sosyal, psikolojik, hijyenik ve estetik faktörlerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir (Ünaran, 1987, Subaşı'ndan, 2000).

2.2.3.1 Doğal faktörler

Toplu konut yerleşimlerinde yapıların yönlendirilmeleri, gruplaşma biçimleri ve kat sayılarında manzara durumu ve bitki örtüsü etkili olmaktadır. Toplu konutların yerleşiminde bitkilerin de yapılarla birlikte düşünülmesi, geliştirilmesi var olanlarında korunmaları gerekmektedir. Ayrıca bitki örtüsü, ışık kontrolü, gürültü kontrolü, hava temizleyicisi, görüntü kontrolü ve estetik amaçlı olarak da kullanılabilir.

Bitkisel düzenleme yapılırken yerel koşullara uygun bitki türlerinin seçimi ve yerinde kullanılması önem kazanmaktadır. Toplu konut yerleşimlerinde var olan bitki örtüsünün korunabilmesi amacıyla yapıların yerleşme düzeni, sıklığı ve boyutları dikkate alınmalıdır (Ünaran, 1987, Subaşı'ndan, 2000).

2.2.3.2 Fonksiyonel ilişkiler

Konutların sağlık, eğitim, ticaret ve diğer sosyal tesisler ile olan ilişkileri ve bu ilişkiyi sağlayan ulaşım sistemidir. Çeşitli araştırmalarda bu tesislere olan uzaklık zaman veya yürüyüş uzaklığı olarak belirtilmiştir. Genellikle 400 ila 800 m. arasında değişen bu uzaklıklar aynı zamanda toplu konut tasarımında yerleşim sınırını da belirleyici etkenlerden olmaktadır. Yaya yolu ve motorlu trafik yolu ayrımının yapılması da yerleşim düzeninde ele alınacak konulardandır (Ünaran, 1987, Subaşı'ndan, 2000).

2.2.3.3 Sosyal ve psikolojik faktörler

Nüfus artışı ile kentlerde oluşan yığılmalar uygun yerlere yerleştirilen açık alanlarla hafifletilir. Toplum faaliyetleri için imkân sağlanır. Konutlarda oturanlar düşünüldüğünde aile yapısı, gelir durumu, büyüklüğü, toplumsal ve bireysel aktiviteler, kültürel yapı, toplumsal ilişkiler gibi etkenlerin bilinmemesi planlamada boşluklara

neden olacak, konut ile içinde yasayanlar arasında kopukluk yaratacak, konutların kısa sürede yıpranmasına neden olacak, yatırımların verimliliğini azaltacaktır. Toplu konutlar bir komşuluk ünitesi oluşturacak biçimde ele alındığında toplumsal yönü daha da önem kazanacaktır (Ünaran, 1987, Subaşı'ndan, 2000).

İnsan içinde dolaşacağı, kenarına dokunabileceği, kendi ölçüsüne uygun mekânlara ihtiyaç duyar. Bina ile yakın çevresindeki açık sahaların ortaya koyduğu en önemli özellik bina kümelerinin insan üzerindeki psikolojik baskısını hafifletmektedir.

2.2.3.4 Hijyenik faktörler

Bunlar arasında hava kirliliği ve gürültüye karşı alınacak önlemler ile konut çevresinin temizlik ve bakımı sayılabilir.

2.2.3.5 Estetik faktörler

Estetik faktörler arasında önce mimari yapıların düzenlemelerinin rolü olmakta, ayrıca bu yapıların çevreyle olan estetik bütünlüğü önem kazanmaktadır (Ünaran, 1987, Subaşı'ndan, 2000).

2.3 TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ

Toplu Konutun tarihsel gelişimi, dünya ve Türkiye'de olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir.

2.3.1 Toplu Konutun Dünyadaki Tarihsel Gelişimi

Perçin (1982)'ye göre toplu konut yapımının ilk uygulaması, Mısır uygarlığının MÖ 2700 yıllarında inşa ettiği KAHUN işçi yerleşimidir.

Bayhan (1962)'ye göre ise, toplu konutun temelleri 15. yüzyıldaki Rönesans döneminde atılmıştır. Almanya'da Augsburg kentinde tanınmış tüccar Fugger ailesi bugün halen kullanılmakta olan Fuggerei yerleşimini inşa ettirerek, geliri az olan halka, ucuz kira karşılığında tahsis etmiştir (Duman, 1999).

Avrupa'da sanayileşmeyle birlikte, kentlerin fiziksel bakımdan çöküntüye uğraması, aşırı nüfus ve konut yetersizliği, sosyal ayrılıkların ve suç oranının artması gibi

sorunlarla karşılaşmıştır. İlk çözüm önerileri, fabrikaların sahipleri tarafından, kendi işyerlerinde çalışanlara, şehir dışında ve işyerlerine yakın, daha iyi yasama koşulları sağlayan apartman türü çok katlı konut alanları ve sosyal olanaklar sunmalarıyla başlamıştır (Öztürk, 1991). Düşük gelirli nüfusun barınma ihtiyacını karşılayan bu tür yerleşmelere örnek olarak, İngiltere’de Saltaire ve A. B. D. ’de Pulman verilebilir (Suher, 1989; Çağlar’dan, 1998).

Bu dönemi yaşayan İngiltere’de 19. yüzyılın başlarında, Ebenezer Howard’ın ‘Bahçe Şehir’ kavramı bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Howard, birbirine ulaşım ağı ile bağlı olan 10 adet yeni bahçe şehir organizasyonunu ‘Sosyal Şehir’ olarak tanımlamıştır. Burada ekonomik fırsatlar ve sosyal avantajlar arasında bir denge kurulması amaçlanmıştır (Suher, 1989; Çağlar’dan, 1998).

20. yüzyılın başlarından itibaren İngiltere’de yeni bir kent politikası geliştirilmiş ve istihdam sorunu ile konut sorununu bir arada çözmeyi amaçlayan 40 civarında yeni kent oluşturulmuştur (Suher, 1989; Çağlar’dan, 1998). Yeni kentler hareketiyle konut gereksinimi, ekonomik ve politik değişimler nedeniyle amaçlanan ölçüde karşılanamasa da, 1950’li yılların başında konut açığı büyük ölçüde giderilmiştir (Eyüce, 1991; Duman’dan, 1999).

Savaş sonrası oluşturulan konut alanlarında özellikle çok katlı binalar yapılmıştır. Açık alanların tasarımı, idaresi ve bakımı farklılıklar göstermiş ve birbirine benzememiştir. Çevre düzenlemelerinde, büyük eksiklikler ve problemler olmasına karşın hepsi problemlili olmamıştır. Çok pahalı ve mükemmel yeşil alan tasarımlarının yapıldığı konut alanları da olmuştur. Bunların içinde, günümüzde de çok büyük talepler alan konut alanları bulunmaktadır (Abadia, 1996; Çağlar’dan, 1998).

Örneğin Fransa’da yüksek katlı bloklarla uydu kentler yapılmış, kullanıcılar 1970’li yıllara kadar donatı ve fonksiyonlardaki eksikliklerle yaşamlarını sürdürmüşlerdir. 1956 yılında inşa edilen, büyük ve çok katlı konut komplekslerinin tüm özelliklerini taşıyan 6. 000 konutluk Sarcelles Toplu Konut Alanı buna örnek verilebilir (Abadia, 1996; Çağlar’dan, 1998).

1950 ve 1970 yılları arasında çok katlı ve büyük kütleli binaların oluşturulduğu ‘Uydu Kent’ ve toplu konut alanlarının verdiği rahatsızlıkla, çok geniş alanlara yayılan, yüksek

kaliteli ortak alanların var olduğu toplu konut alanları da oluşturulmuştur. Örneğin, Fransa'da 1976'da, Cergy/Saint Christophe konut alanında, sokaklar, meydanlar ve parklarla çok iyi bir tasarım uygulanmıştır. Fakat sosyo-ekonomik problemlerin yığılması ve çok hızlı nüfus artışı ile bu proje kötü bir imaj oluşturmuştur (Abadia, 1996; Çağlar'dan, 1998).

Son yıllarda, gelişmeye açık, ekolojik açıdan uygun, yaşam kalitesini arttırmayı amaçlayan konut alanları oluşturulmuştur. Örneğin Berlin'de, 1990'dan sonra şehir dışında, şehre ulaşımı kolay, eşit yasama şartları sunan, büyük bina komplekslerinden oluşan, şehir planlama standartlarına uygun, yüksek kalitede rekreasyon alanlarını içeren, şehrsel alanlar için peyzajıyla örnek olan, çok büyük bos açık alanlarda konut projeleri uygulanmıştır. Tarihten yoksun, soğuk alanlar olduğu, yerleşim ve açık alanların monoton olduğu, kullanıcılar arasında yaş ve aile durumlarına göre bir ayırım yapılmadığı yönünde eleştiriler almıştır (Gelford and Klemann, 1996).

Macaristan'da yasalar ve kararnamelerle yeni planlanan konut topluluklarının standartları sıkı bir şekilde denetlenmektedir. Genelde yeşil alanlar, mümkün olan yerlerde devamlı bir sistem dâhilinde, kamu hizmetleriyle (özellikle okullar, çocuk oyun alanları, çocuk yuvaları) yakın bir ilişki oluşturacak şekilde bir araya getirilmişlerdir (Perçin, 1982).

Amerika'da 1965'li yıllarda yapılan ilk projelerde, binaların peyzaj tasarımı ile birlikte tamamlanmasıyla bir standardın oluşması sağlanmıştır. 1965 yılında yapılan Sea Ranch buna örnektir. 1990'lı yıllarda yaratıcı projelere destek vermek zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu durum konut projelerinde kaliteli tasarımcılarla çalışmasını sağlamıştır. Son yıllarda yoğunluğu arttıran konutlar üzerindeki şiddetli talep karşısında, peyzaj mimarları, çevre ekolojisinin gelişmesinde bir baskı unsuru oluşturarak fayda sağlamışlardır (Woodbridge, 1991).

Amerika'da sosyal konut oluşturmada da büyük atılımlar yapılmıştır. Hükümetler, düşük fiyatta arazi sağlamak, yoğunlukları azaltmak, mali yardımcılar sağlamak, daha dar yollara izin vermek konusunda fedakârlık göstermişlerdir. Bunun sonucunda, birikmiş mali kaynakların tehlikeye atıldığı düşünceleriyle büyük tartışmalar olmuştur. Bu girişimler, yüksek yoğunluğa giden gelişmeleri durdurma ve hızlı sonuç alma

konusunda başarılı olmuştur. Fakat şehirlerin genelinde, idari usullerde ve gelişme düzeninde büyük değişiklikler olduğundan, gelecekte nasıl bir adım atılacağı konusunda bir çıkmaza girilmiş, birçok alanda yeniden düşünülmesi gereken durumlar ortaya çıkmıştır (Langton, 1991).

Bugün Avrupa, Amerika, Afrika ve Asya temsilciliklerinden oluşan Dünya Metropolitan Şehirler Birliği içinde İstanbul'un da bulunduğu 55 metropoliten şehrin problemlerine çözümler aramaktadırlar. İnsanların ihtiyaçlarını karşılamaktan kesinlikle kaçınılmaması ve yaratıcılık, üreticilik ve mutluluğu getiren bir yaşam için, sosyal, kültürel, ekonomik, çevre, şehir ekolojisi, sağlık, bölgesel gelişme ve şehir planlama açısından gelişmeye öneriler getirmiştir. Gelecek neslin özel ihtiyaçlarına hitap eden politikalar uygulayarak gerekli projelerin gerçekleştirilmesiyle bir güç oluşturulması ve kendi içlerinde çözümlerin yanında, gelişmeleri için bir işbirliği içinde olmaları gerekliliği vurgulanmıştır (Metropolis, 1996).

2.3.2 Toplu Konutun Türkiye'deki Tarihsel Gelişimi

Türkiye'deki toplu konutun tarihsel gelişimi, 1945 öncesi, 1945–1960 kentleşme dönemi ve 1960 sonrası Planlı dönem olmak üzere üç bölümde açıklanmıştır.

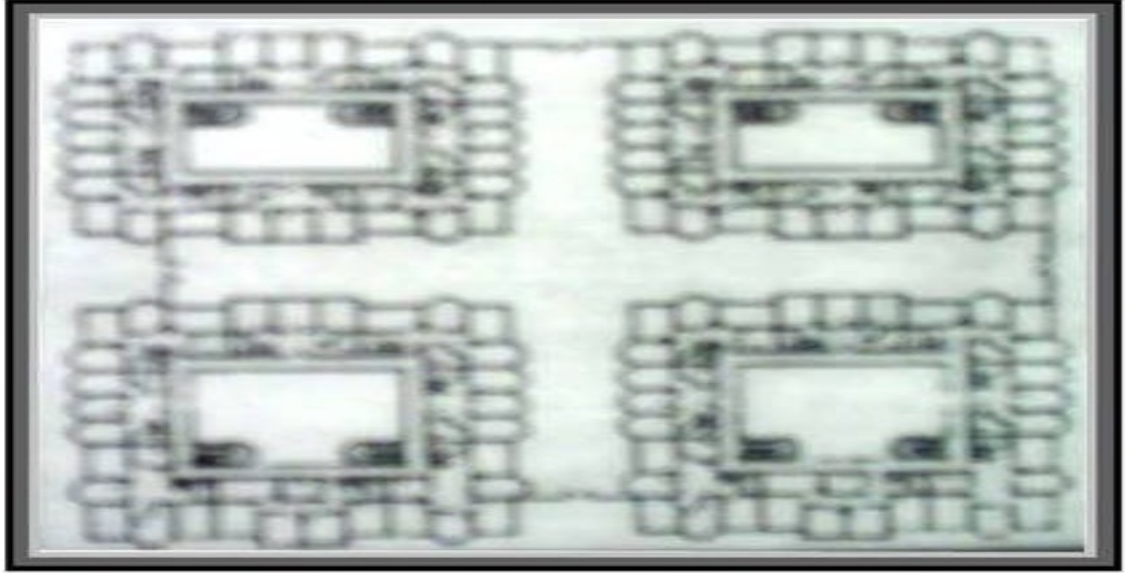
2.3.2.1 1945 Öncesi dönem

Ülkemizde toplu konut uygulaması olarak nitelendirilebilecek ilk örnekler 1870 yılında Abdülmecit zamanında kargır malzemedен yapılan 'sıra evler' dir. Bu konutlar, başlangıçta özellikle bürokratlara yönelik yapılmıştır. Daha sonra Balkanlar'daki savaşlar sonucu gelen göçmenleri yerleştirmek amacıyla sıra evler uygulaması yaygınlaşmış ve toplumsal gruplara göre nitelikleri farklılıklar göstermiştir (Sarisözen, 1986;Topaloğlu'ndan, 2003).

Aynı dönemde yapılan diğer bir toplu konut uygulaması da, bazı şirketlerin Zonguldak'ta 'Hazine-i Hassa' döneminde inşa ettikleri Fener Mahallesi'dir (Sarisözen, 1986;Topaloğlu'ndan, 2003).

1918'deki büyük yangın sonucu, halktan toplanan paralarla afetzedelere yapılan Lalelideki Harekedegan Apartmanları, İstanbul' da yapılan ilk apartman tipi toplu konut örneğidir (Öztürk, 1991). Avlulu konut tipinin önemli örneklerinden olan Şekil 2.

1’de planı görülen bu apartmanlar, ailelerin sosyal yaşantısını olumlu yönde etkilemekte ve komşuluk ilişkilerini güçlendirmektedir. Aynı zamanda avluların ortak kullanımı, toplumsal geleneklerin korunmasında da etkili olmaktadır (Tutal, 2001).



Şekil 2.1: Harekzedegan apartmanları

Kaynak: (Yavuz, 1978; Topaloğlu’ndan, 2003).

1930 ile 1940 yılları arasında toplu konut alanındaki en önemli faaliyet, 1934 yılında Ankara’daki ilk büyük ölçekli konut kooperatifi uygulaması olan ‘Bahçeli Evler’ uygulamasıdır. Bu uygulama ülkenin diğer kentlerinde yapılan planlarda da önerilmiştir (Tekeli, 1996).

1944 yılında devlet, memurlarına konut sağlamak amacıyla bir yasa çıkarmıştır. Bu yasa ile ilgili ilk uygulama, Ankara’da kurulan Saraçoğlu Mahallesi’dir. 469 birimden oluşan bu mahalle, Bonatz tarafından planlanmış ve inşa edilmiştir. (Sarısözen, 1986; Topaloglu’ndan, 2003).

2.3.2.2 1945-1960 Kentleşme dönemi

Bu dönemde kırdan kente göç nedeniyle, kentlerin ve sanayide çalışanların nüfusu hızla artmış, büyük kentlerde gecekondular oluşmaya başlamıştır (Boduroğlu vd. , 1995). 1948 yılında konut sorununa çözüm getirmek üzere kanunlar çıkarılmış ve bu kanundan hareketle Ankara’da Yenimahalle kurulmuştur. Söz konusu yasa, bina

yapımını teşvik etmekte ve izinsiz yapılan binalar hakkında kooperatifler lehine hükümler getirmektedir (İnelbars ve Demirtaş, 2003). Bu kanunla beraber İstanbul Zincirlikuyu’da kooperatif evleri kurulmuştur.

1950’li yıllardan itibaren şehirlerimize olan hızlı göç ve nüfus artışı sonucu ülkemiz hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. Bireysel konut sunumunun konut sorunu çözmede yetersiz kalması nedeniyle taşeronlar ya da küçük yapımcılar (müteahhitler) eliyle konut yaptırmak üzere ilk kooperatifler kurulmuştur. Bu sisteminde artan konut ihtiyacına cevap verememesi yap-sat sistemi doğurmuş ve gecekonduların üretimini artırmıştır. Düzenli işi ve geliri olmayan, köyden kente göç eden insanlar kentin merkezine yakın kesimlerde genellikle hazinenin sahip olduğu arazilere yasal olmayan yollarla gecekondular yapmışlardır (Tekeli,1996).

Bu dönemde Emlak Kredi Bankası da uygulamalar yapmıştır. Bunlardan en büyüğü Ataköy ile daha küçük ölçekli olan Levent ve Yenimahalle Bloklarıdır (Sarısözen, 1986;Açıksöz’den, 1993). Ancak yinede yeterli sayıda konut üretilenmemiştir (Aydemir,1991).

1960 yılına kadar, konut kooperatifleri eliyle, 24.274 konut birimi üretilmiştir (Keleş,1991;Çağlar’dan,1998).

2.3.2.3 1960 Sonrası planlı dönem

1960’lı yılların ikinci yarısından sonra, sendikalarda toplu konut yapmaya başlamıştır. İlk örnek olarak Türk-İş’in Ankara’da inşa ettiği 2. 566 birimlik Aydınlık evler Sitesi söylenebilir. Daha sonra Türk-İş, üyelerinin konut gereksinimini karşılamak amacıyla 5. 140 daireden oluşan Balgat sitesini kurmuştur. (Sarısözen, 1984; Açıksöz’den, 1993). Türk-İş üyelerine ait Yapı Kooperatifinin İstanbul’da Şerif Ali Çiftliği Mevkiinde bulunan gecekonduların önleme bölgesinde yaptığı 6. 000 konutluk bir uygulaması da bulunmaktadır (Sarısözen, 1986; Topaloğlu’ndan, 2003).

1960’lı yılların sonuna doğru konut sorununun çözümünde tek seçeneğin toplu konut olduğu görüşü yaygınlaşmıştır. Konut ve çevresinin niteliğinden çok, sayısal olarak konut açığını kapatma yolunda girişimlerin hızlandığı bu dönemde, özel toplu konut şirketlerinin de girişimlere başladığı görülmektedir. Üretilen konutlar arasında çevreyle

bütünleşen az katlı konutlarda olmasına rağmen, genel eğilim, çok katlı bloklardır (Tutal, 2001).

Aynı yıllarda Ankara'nın çeşitli yerlerinde konut uygulamaları gerçekleştiren özel toplu konut şirketleri olan OR-AN ve ME-SA kurulmuştur. Emlak Kredi Bankası, Oyak ve Sosyal Sigortalar Kurumu konut üretimine başlamışlardır. Yeterli sayıda konut üretme amacıyla olan bu kuruluşların inşa ettikleri konut alanları, konut birimlerinin oluşturduğu bloklar dışında konut yakın çevresi ya da konut dışı mekâna yönelik bir çözüm getirememiştir (Tutal, 2001).

Toplu konut üretimi ile ilgili diğer girişimler ise, konut sorununa yerel yönetimlerin de çözüm aramaya başladığı 1970'li yılların sonunda görülmektedir. Bu girişimler ilk olarak, İzmit Belediye'sinin 741 ha'lık bir arazi üzerinde 30. 000 konutun üretilmesine yönelik çalışmalarıyla başlamıştır. Yerel yönetimlerce gerçekleştirilen toplu konut girişimlerinin en büyüğü, Ankara Belediyesi'nin toplu konut girişimi olan Batıkent uygulamasıdır(Sarisözen, 1986; Topaloğlu'ndan, 2003).

1980'li yıllarda çıkarılan Toplu Konut Yasaları'nın sağladığı fonların, küçük ölçekli üretim yerine, büyük üretim girişimlerinin örgütlenmesine öncülük ettiği görülmektedir. Bu dönemde konut ve çevresinin birlikte ele alındığı dikkat çekmektedir (Tutal, 2001).

Ülkemizde, kamunun artan konut ihtiyacını tek elden karşılaması çok zor olmaktadır. Bu nedenle dar gelirliler ve fakirler düşünülerek kamu destekli cüzi taksitlerle ödeme yapıp konut sahibi olabilecekleri kamu kuruluşları aracılığıyla sosyal konutlar yapılmaktadır.

2.4 TOPLU KONUT UYGULAMALARINA ÖRNEKLER

Bu bölümde, farklı kullanım alanlarına sahip, dünyada ve Türkiye'de gerçekleştirilen toplu konut uygulamalarına bazı örnekler verilmiştir.

2.4.1 Dünyadaki Uygulamalardan Örnekler

Cumbernauld, Ujpolova, Bogenhousen, Pont Royal, Bayside Village ve Tama Uydu Kenti örneklerinde dünya’da gerçekleştirilen farklı kullanımlar içeren Toplu konut Yerleşimleri incelenmiştir.

2.4.1.1 Cumbernauld yerleşmesi (İngiltere)

Cumbernauld yerleşim bölgesi, 1970’li yıllarda, 1. 600 ha’lık alanda kurulmuştur. Mc. Harg tarafından, Ebenezer Howard’ın bahçe kent düşünceleri doğrultusunda planlanmıştır. Çizelge 2, 1’de 737, 5 ha alanın kullanımı görülmektedir (Perçin, 1982).

Düzenlemede ilk olarak konut ve bahçenin tipi belirlenmiş ve amaç olarak özel bahçeli iki katlı evlere ön planda yer verilmiştir. Konut ve araç ilişkisine, araç ile yayalar arasındaki uzaklığa dikkat edilmiştir (Çağlar, 1998).

Cumbernauld’de inşa edilmiş olan üç komşuluk ünitesinin birincisi, diğer iki alandan farklı olan ‘Park 1’dir. Burada yaya ve araçlar birbirinden ayrılmıştır ve yeşil bir merkez vardır. Konut alanını saran yol sistemi, özel bahçelere ve garajlara girişleri sağlayan bir bağlantı yoludur. Bu çevresel yol, aynı zamanda yeşil alanlara bağlantıyı sağlamaktadır (Çağlar, 1998).

İkinci komşuluk ünitesi, 140 kişi/ha yoğunlukta, Seafer 1 adıyla anılan Cumbernauld’in 3ha’lık diğer bölgesidir. Bu bölgede yoğunluk yüksektir. İki katlı evler, eğimli bir alanda teraslarla düzenlenmiştir. Hepsinin özel bahçesi vardır. Garajlar çıkmaz sokaklara, bu yollar da çevresel yola açılmaktadır. Araçların baştanbaşa bir dolaşımı yoktur (Perçin, 1982).

Tablo 2. 1: Cumbernauld yerleşiminde alan kullanımı

Arazi Kullanımı	Alan (ha)	Oran (%)
Konutlar	237	32, 13
Okullar	52	7, 05
Alışveriş Merkezi	20	2, 71
Endüstri ve Ticaret	136	18, 44
Yollar	43	5, 83
Açık Alanlar Rekreasyon Alanları	235	31, 86
Demiryolu	14, 5	1, 96
TOPLAM	737	100

Kaynak: (Perçin, 1982)

Üçüncü komşuluk ünitesi, Seafer 2, yüzde 14 eğimli bir yamaç üzerinde, 147 tek katlı konut ve 139 kişi/ha olarak planlanmıştır. Konutların özel bahçeleri yoksa da her konut yarı özel bir giriş alanına sahiptir. Alanın çevresi taşıt yoluyla çevrelenmiştir. Rezerv alanları boyunca yaya yolları, pencerelerden uzak tutulmuş ve ağaç ve yer örtücülerle bitkilendirilmiştir. Bu üç ünite, İngiltere'nin sosyo-ekonomik yer ve zaman koşullarına uygun olarak planlanmıştır (Çağlar, 1998).

2.4.1.2 Ujpolova yerleşmesi (Macaristan)

Ujpolova yerleşimi, hükümetin belediyeler eliyle gerçekleştirdiği konutlandırma çalışmalarının bir parçasıdır. 135 ha alanda 13. 059 konut bulunmaktadır. Toplam alanın yaklaşık %67, 6'sı, spor alanları, park, otopark ve dolaşım alanları olarak ayrılmıştır (Perçin, 1982).

Çevre düzenleme çalışmaları, konutların yapımı ile birlikte başlamıştır. Çocuk oyun alanları, konutlar arasında yer alan avlularda planlanmış, yaya yolları ile araç trafiği birbirinden ayrılmıştır. Taşıt yolu ve kenarındaki yaya yolları arasında ise yeşil bantlar oluşturulmuştur (Perçin, 1982).

2.4.1.3 Bogenhousen yerleşmesi (Batı Almanya)

1955–1956 yılları arasında Bayern'de inşa edilmiş bir toplu konut örneğidir. Yoğunluk, konut yerleşim alanının tamamında 125 kişi/ha'dır (Perçin, 1982).

Ana yollar, yerleşim alanının içinden geçmektedir. Bu yollardan ayrılan yaya yolları, yeşillikler arasından bloklara gitmektedir. Bu yolların hepsi kavisli, oturma odaları, yatak odaları ve açık-yeşil alanları görece şekilde planlanmıştır (Perçin, 1982).

2.4.1.4 Pont Royal yerleşmesi (Fransa)

Fransa'nın Aix-En-Pro Vence kentinde, 193 ha'lık alan üzerine kurulmuştur. İçinde yer alan fonksiyonlar; konaklama, alışveriş mekânları, avlular, havuzlar ve dar yaya sokakları ile donatılmış kasaba merkezi, 18 delikli 2 golf sahası, golf eğitim sahası, tam hizmetli kulüp binası, 11 adet tenis kortu, sağlık kulübü, lokantalar, kilise, sağlık merkezi (hastane), yüzme havuzudur. Gerek konutlarda gerekse ticari mekânlarda, bir bütün olarak eski Fransız kasabalarının çizgileri esas alınmış ve bu temaya son derece sadık kalınmıştır (Otaner, 1991; Çağlar'dan, 1998).

2.4.1.5 Bayside Village yerleşmesi (Amerika Birleşik Devletleri)

1990'da tamamlanan Bayside Village yerleşmesi, Bay Bridge'in güneyinde, San Francisco'nun en yoğun şehir içi düzenlemesidir. 3. 5 ha alan yollarla üçe bölünmüştür. 1 adet 8 katlı, 8 adet 4 katlı bina yerleştirilmiştir. Her bir bölümde, bir kulüp ve yüzme havuzunun olduğu alanlar düzenlenmiştir. Şehir planından ayrılmadan kendi içinde bir sirkülasyon sistemiyle tanımlanmıştır. Alanı çapraz olarak körfeze doğru kesen prestij yolu, şehrin manzara noktasına açılışıyla vista noktasını oluşturmuştur. Bu yol, konut alanının ortasında genişleyerek, ortasında yaya yolu ile çevrili çim alanının olduğu bir meydan oluşturur (Woodbridge, 1991).

2.4.1.6 Tama uydu kenti yerleşmesi (Japonya)

Japonya'nın Tokyo kentinde, 1965–1985 yılları arasında planlanmıştır. Alanda 3. 000 ha doğa parkı, 58 ha spor parkı, 27 ha merkez parkı düzenlenmiştir. 1965 yılında yüksek nitelikli bir yaşam sunmak üzere, A. B. D. standartlarının %25 üzerinde bir yeşil alan oranı ile planlanan bu proje üç kısım halinde, 1985 yılında tamamlanmıştır. 1 merkez parkı, 9 bölgesel park, 34 mahalle parkı ve diğer yeşil ve çocuk oyun alanları toplam 475 ha alanı kaplamaktadır. 110 km uzunluğundaki taş kaplamalı sath ve yarı yeşil alan dâhil olarak kentin yaklaşık %35'i yeşil kabul edilebilir. Yaklaşık 4 ha alana sahip yapay gölet, su kaynağı olarak yağmur suyunu kullanmakta ve su kalitesi bir çakıl filtrasyonu ile sağlanmaktadır. Mevcut doğayı koruyarak ve doğal kaynakları kullanarak

'Bahçe şehir'i anımsatan bir öneri ve gelişme süreci gösteren bu projede, ilk etap sakinlerinin ihtiyaç ve istekleri doğrultusunda peyzajı tamamlayıcı yeni düşünceler geliştirilmiştir. Tokyo'nun bir bölgesi haline gelen Tama Uydu kenti, birkaç yıldan bu yana konuttan çok bir işyeri merkezi/ park olarak gelişme göstermektedir (Çağlar, 1998).

2.4.2 Türkiye'deki Uygulamalardan Örnekler

Türkiye'de özel şirketler ve kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilen toplu konut yerleşimleri, OR-AN, Ataköy ve Şanlıurfa örneğinde incelenmiştir.

2.4.2.1 OR-AN toplu konut yerleşmesi (Ankara)

Ankara'ya Çankaya üzerinden 6 km ve Konya Gölbaşı yoluyla 8 km ulaşım mesafesindedir. Çaldağı'nın güney sırtlarında 110 ha'lık bir arazi üzerindedir. Güney yönünde %10 eğimli olan arazi, üç ayrı topografik yapı bütün olarak değerlendirilmiş ve üç ayrı mahalle oluşturulmuştur. Ankara kenti merkezi ile ilişkili olarak planlanan alanda yapılar dört ve beş katlıdır (Gürel, 1984; Çağlar'dan, 1998).

Yol sisteminde, yaya ve araç trafiği birbirinden ayrılmıştır. Kişi başına 20 m² olan Yeşil alanlar, özel bahçe yerine, konut gruplarının çevreleriyle bütünleşen alanlar olarak planlanmıştır. Pasif yeşil alanlar, koruma ve estetik amaçlı; aktif yeşil alanlar, her yaş grubu için farklı işlevler içeren, rekreatif amaçlı alanlar olarak düşünülmüştür. 100 ha'lık alanın 26, 4 ha'lık kısmı aktif yeşil alan, 27 ha'lık kısmı pasif yeşil alan olarak ayrılmıştır (Gürel, 1984; Çağlar'dan, 1998).

2.4.2.2 Ataköy yerleşimi (İstanbul)

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1955 yılında Ataköy'de 3. 769. 483 m²'lik bir arsa satın alarak bir proje yarışması açmıştır. Bu projenin birinci kısım inşaatına 1957 yılında başlanmış 21 ha'lık bir arazi üzerinde 52 blokta 662 konuttan oluşan 3–13 katlı blok apartmanlar inşa edilmiştir. 1959 yılında ikinci kısmın inşaatı 17 ha'lık bir arazi üzerinde başlanarak 38 blok 1964 yılında tamamlanmıştır. 1963 yılında başlayan üçüncü kısımda yapılan konutlar ise 42 bloktan oluşan 783 daire 1966 yılında tamamlanmıştır. Dördüncü kısımda ise 1. 881 konut bulunmaktadır. Ataköy yerleşiminde toplam 4. 139 konut inşa edilmiştir (Perçin, 1982).

Ataköy yerleşiminin güneyini Londra Asfaltı, batısını ise Yeşilköy Hava Alanı sınırlamaktadır. Bu alanda inşa edilmiş olan dört komşuluk ünitesinde de bir merkez bulunmaktadır. Komşuluk üniteleri arasında kalan geniş düzlüklerde yeşil alanlar, blokların arasında kalan küçük düzlüklerde ise çocuk oyun alanları vardır. Küçük çocuklar için inşa edilmiş olan kreşler yaya yolları üzerinde ve ünitelere kolay ulaşılabilir uzaklıktadır. Bütün ünitelerde blokların önlerine otopark alanı inşa edilmiştir. Bloklar arasında ve merkezle bağlantı yaya yolları ile sağlanmıştır (Perçin, 1982).

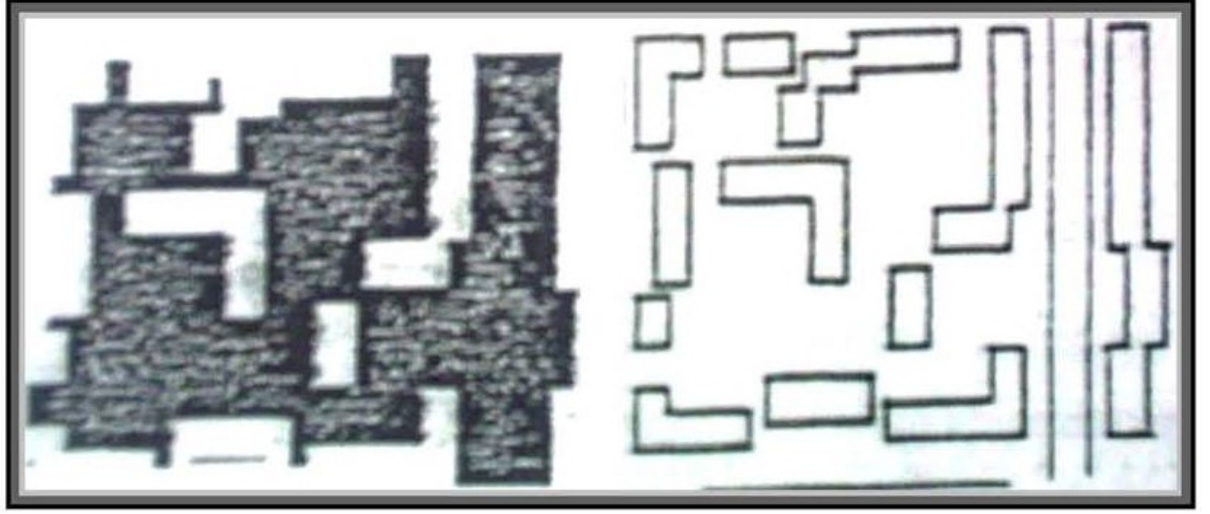
2.4.2.3 Şanlıurfa toplu konut projesi (Şanlıurfa)

Merkeze 6 km uzaklıkta, Gaziantep- Şanlıurfa devlet karayolunun üzerinde yer almaktadır. 83 ha'lık alanın 34 ha'lık birinci aşamasında 790 az katlı, 720 çok katlı konut ve sosyaldonatı yapıları planlanmıştır (Çağlar, 1998).

Az katlı konutlarda avlulu konut tipi uygulanmıştır. Sokak genişlikleri 2, 5-3 m olup, yaya düzeyinde sadece bina giriş kapıları vardır. Sokaklara bakan yapı ve avlu duvarları yüksek tutularak sokağın gölgeli ve serin kalması sağlanmış, evlerin mahremiyeti de korunmuştur. Konutların girişleri dar, gölgeli, merdivenli sokaklardan yapılırken, servis ve acil araç ulaşimleri girişlere 30 m uzaklıktadır. Geleneksel Urfa evlerinin büyük avlularında yapılan düğün vb. toplantılar için, ana yaya akslarının odaklaştığı noktalarda meydanlar düzenlenmiştir (Çağlar, 1998).

2.5 TOPLU KONUT ALANLARINDA KENTSEL DIŞ MEKÂN KARAKTERİNİ BELİRLEYEN ETMENLER

Toplu konut alanlarında, kullanıcılara yönelik planlanan kentsel mekânlar, bazı dolular (yapılar) ve boşlardan (açık alanlar) oluşmaktadır. Konut çevrelerinde tek konut birimleri ya da birimlerinin bir araya gelmesinden oluşan bloklar doluları; açık alanlar, yeşil alanlar ve kayıp alanlar ise boşları oluşturmaktadır. Doluluk boşlu ilkesine Şekil 2, 2'de dolular(yapılar) ve boşlardan (açık alanlar) oluşan bir alan verilmiştir (Eyüce, 1991; Açıköz'den, 1993).



Şekil 2.2: Dolu (yapılar) ve boşlardan (açık alanlar) oluşan çevre
Kaynak: (Anonim, 1978; Açiksöz'den, 1993)

Dolu veya boşların bir araya gelme biçimi, oluşan dokunun karakterini belirleyen en önemli etkidir. Ayrıca, bu yerleşim dokusu üzerinde özel, yarı özel ve kamusal kullanımlara ait olan açık, yarı-açık ve kapalı mekânlar bulunmaktadır. Bir toplu konut alanındaki ortak mekânlar; yollar, otoparklar, parklar, spor alanları ve çocuk bahçeleridir(Açiksöz, 1993).

Toplu konut alanları, yapı düzenine, alanın mülkiyet durumuna ve açık yeşil alan durumuna göre farklılıklar göstermekte ve bu etmenlere bağlı olarak incelenmektedir(Açiksöz, 1993).

2.5.1 Yapı Düzeni

Önen (1972), bina kullanım şekillerine göre yapı düzenini Mülkiyet şekli, konut sayıları, kat adetleri, bina ara mesafeleri, bina konumları, bina tipleri olarak sınıflandırmıştır (Açiksöz, 1993)

2.5.1.1 Mülkiyet şekline göre yapı düzeni

Mülkiyet şekline göre yapı düzeni, özel ve ortak mülkiyet olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, mülkiyet hakkı kişiye ait binalardır. Ortak mülkiyet ise

sigorta, sendika, kooperatif veya devlet tarafından inşa edilerek yerleşimde bulunması gereken hizmet tesislerine de yer verilmiş (kreş, yüzme havuzu, yeşil alan vb.) ve konut sakinlerinin ortak kullanımına imkân tanıyan yerleşimlerdir (Önen, 1972; Açıksöz'den, 1993).

2.5.1.2 Konut sayılarına göre yapı düzeni

Önen (1972)'ye göre, konut sayılarına göre yapı düzeninde tek konutlu ve çok konutlu olmak üzere iki grup söz konusudur. Tek konutlu yapı düzeni, içinde bir aileyi barındırabilecek şekilde yapılan, tek ya da iki katlı binalardır. Çok konutlu yapı düzeni ise, içinde birçok ailenin oturabildiği bağımsız dairelerden oluşan yapılardır (Açıksöz, 1993).

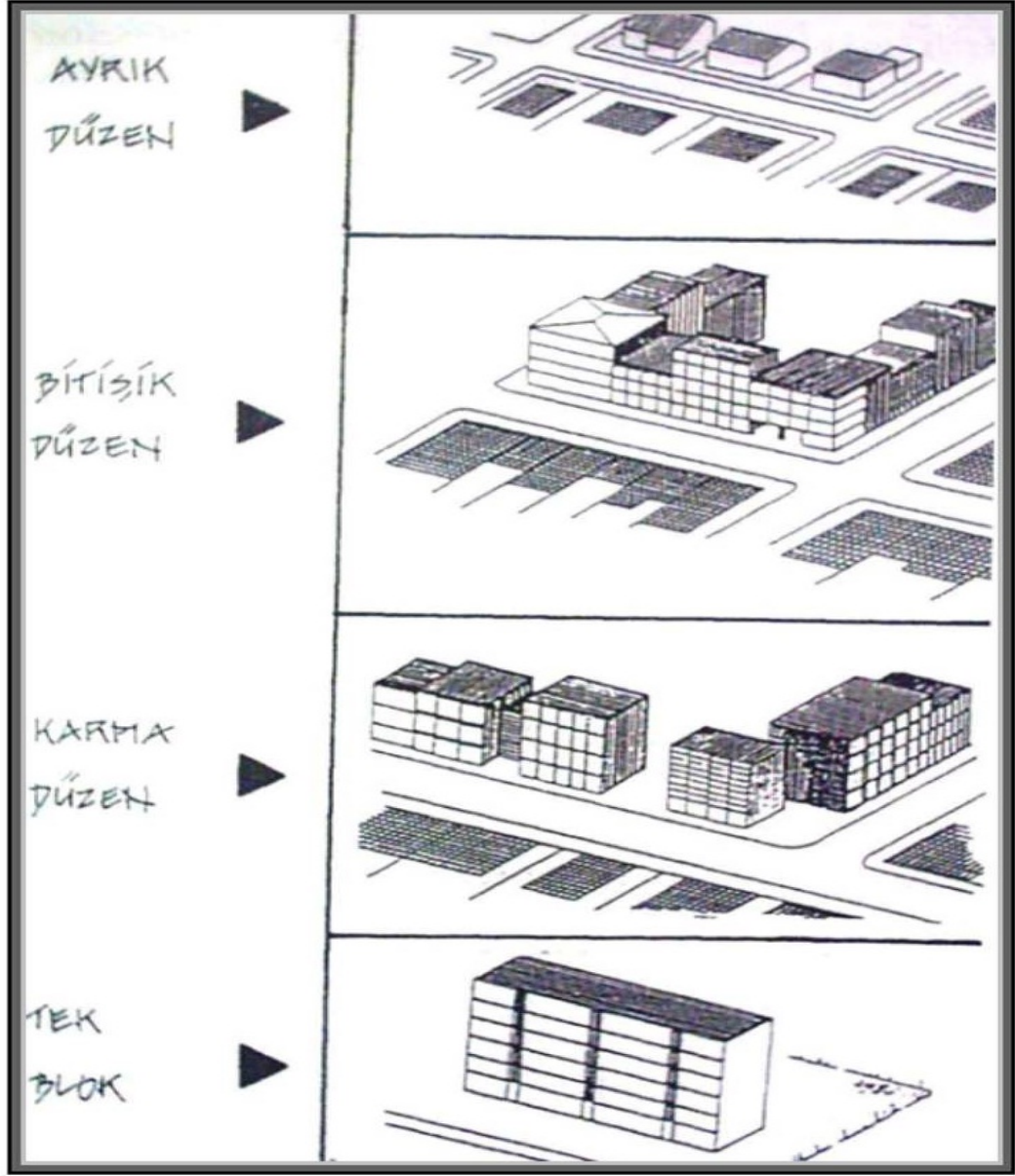
2.5.1.3 Kat adetlerine göre yapı düzeni

Kat adetlerine göre yapı düzeni, az, orta ve çok yüksek binalar olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır (Önen, 1972; Açıksöz'den, 1993).

- a. Az yükseklikte, bir veya iki katlı konutlardır.
- b. Orta yükseklikte, beş kata kadar olan bina ve bloklardır.
- c. Çok yükseklikte ise, kat adedi besin üzerinde olan bina ve bloklardır. Asansör bu grup binalarda bulunmaktadır.

2.5.1.4 Bina ara mesafelerine göre yapı düzeni

Yapı düzeni, bina ara mesafelerine göre ayırık, bitişik ve karma düzen olarak gruplandırılmaktadır (Önen, 1972; Açıksöz'den, 1993). Şekil 2. 3'te bina ara mesafelerine göre yapı düzeninden bir planlama bulunmaktadır.



Şekil 2.3: Bina ara mesafelerine göre yapı düzeni
Kaynak: (Anonim, 1978; Açıksöz'den, 1993)

- a. Ayrık Düzen: Her tarafı açık olan ve komşu parsellerden yan bahçelerle ayrılan yapılardan oluşan yerleşim şeklidir.
- b. Bitişik Düzen: İki tarafı yan komşu parsellerdeki binalarla bitişik yapılardan oluşan yerleşim şeklidir. Ayrıca çok konutlu, orta veya çok katlı tek bir yapıya da blok denmektedir.

c. Karma Düzen: Karma düzen, ayırık ve bitişik düzenlerin bir arada kullanıldığı yerlerdeki yerleşim şekli olarak belirtilmiştir.

2.5.1.5 Bina konumlarına göre yapı düzeni

Yerleşim alanları oluşturulurken, binalar farklı şekillerde konumlandırılır. Önen (1972)'ye göre, bina konumlarının değişimi ile sıra, dizi, grup, halı ve teras adı verilen yapı düzenleri ortaya çıkmaktadır (Açıksöz, 1993). Sekil 2, 4'te bina konumlarına göre yapı düzeni planlaması bulunmaktadır.

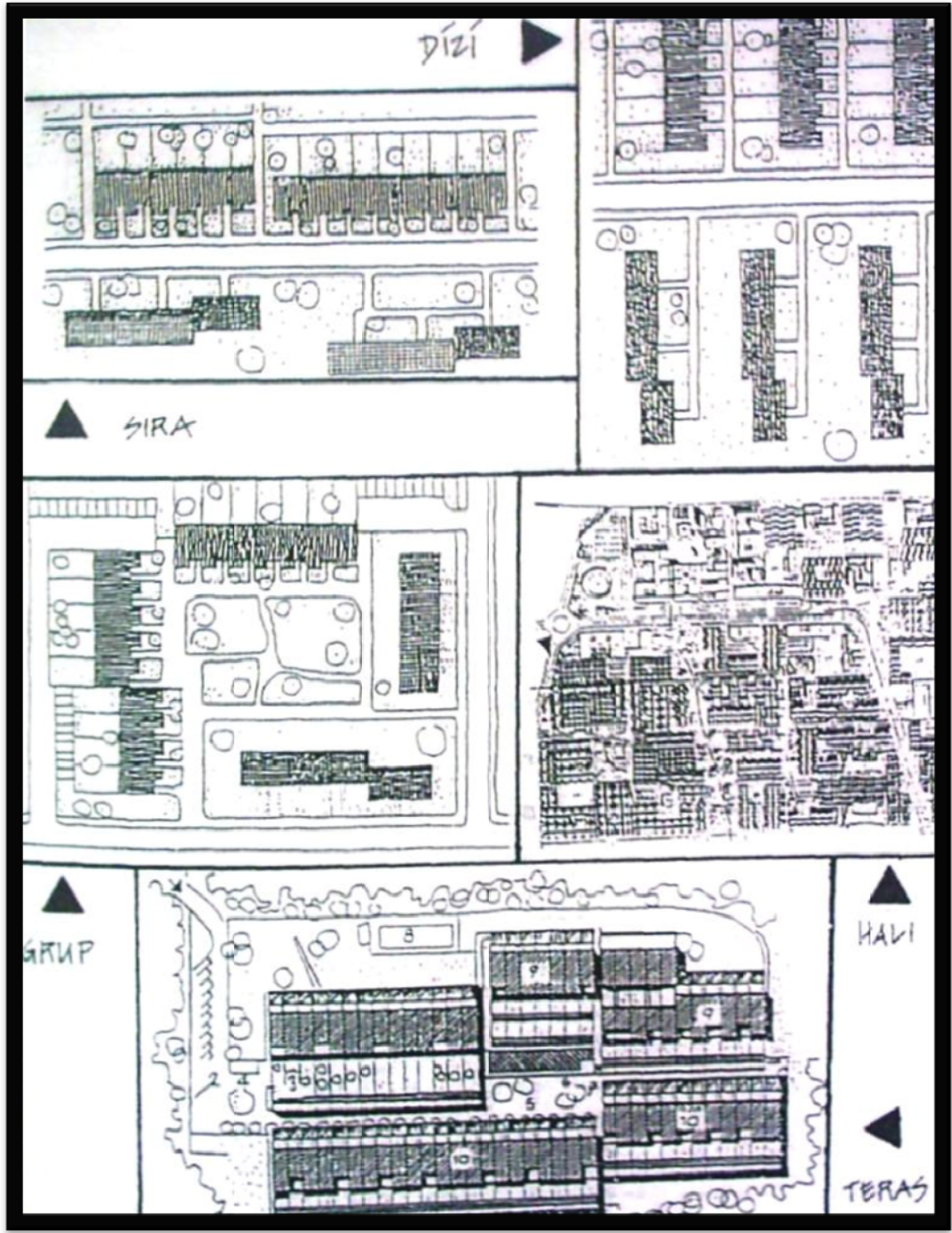
a. Sıra: Bir yol boyunca ve yola paralel olarak ayırık veya bitişik düzende planlanmış konut ya da blokların oluşturduğu bina konum şekline 'sıra yapı düzeni' adı verilmektedir.

b. Dizi: Yola dik şekilde sıralanan, ayırık veya bitişik düzende planlanmış konut ya da blokların konum şekline 'dizi yapı düzeni' adı verilmektedir.

c. Grup: Aralarında mimari ölçü değerlerine göre (değişkenlik, birlik, oran, zıtlık, ritim, perspektif, mesafe, asimetri vb.) çeşitli ortamlar oluşturan ayırık düzendeki konum şekli ise 'grup yapı düzeni' olarak ifade edilmektedir.

d. Halı: Halı yapı düzenininin temel taslarını 'L' şeklinde sıra ev ve avlulu ev (atrium ev) oluşturmaktadır. Genellikle 'L' şeklinde sıra ev ve iç avlulu evlerin birbirlerine göre kaydırılmalarıyla ortaya çıkan zincir şeklinin, gruplar halinde yoğun bir şekilde kullanılması ile meydana gelmektedir. Bu konum şekli 'halı yapı düzeni' olarak tanımlanmaktadır.

e. Teras: Teras deyimi; bir yapı tipi olmasının yanı sıra arazinin seklinden kaynaklanarak yapılmış binaların oluşturduğu doku için de kullanılmaktadır. Avlulu ya da iç avlulu konutların arazinin seklene göre bir araya gelmesiyle oluşmuş yapılanma biçimine 'teras yapı düzeni' denilmektedir.



Şekil 2.4: Bina konumlarına göre yapı düzeni
Kaynak: (Anonim, 1978; Açıksöz'den, 1993)

2.5.1.6 Bina tiplerine göre yapı düzeni

Bina tipleri, genellikle hitap ettikleri aile sayısına göre tek ailelik ve çok ailelik konutlar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Aka, 1992):

Tek ailelik konutlar: Bünyesinde sadece bir aileyi barındırabilecek şekilde düzenlenen yapılardır. Yapılış şekillerine göre dört konut tipi bulunmaktadır. Bunlar, tek konut, ikiz konut, sıra konut ve avlulu konuttur (Aka, 1992).

a. Tek konut: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı türü olup, ayrıık nizamdır. Genellikle tek veya iki katlı olarak yapılırlar (Aka, 1992). Şekil 2, 5'te ayrıık düzende parselasyon ve kitle düzeni planlaması bulunmaktadır.

b. İkiz Konut: İki evin bitişik şekilde planlanması ile oluşmaktadır. Parsel genişlikleri tek eve göre daha az olduğunda, araziden ve altyapı maliyetinden tasarruf sağlanmaktadır(Aka, 1992).

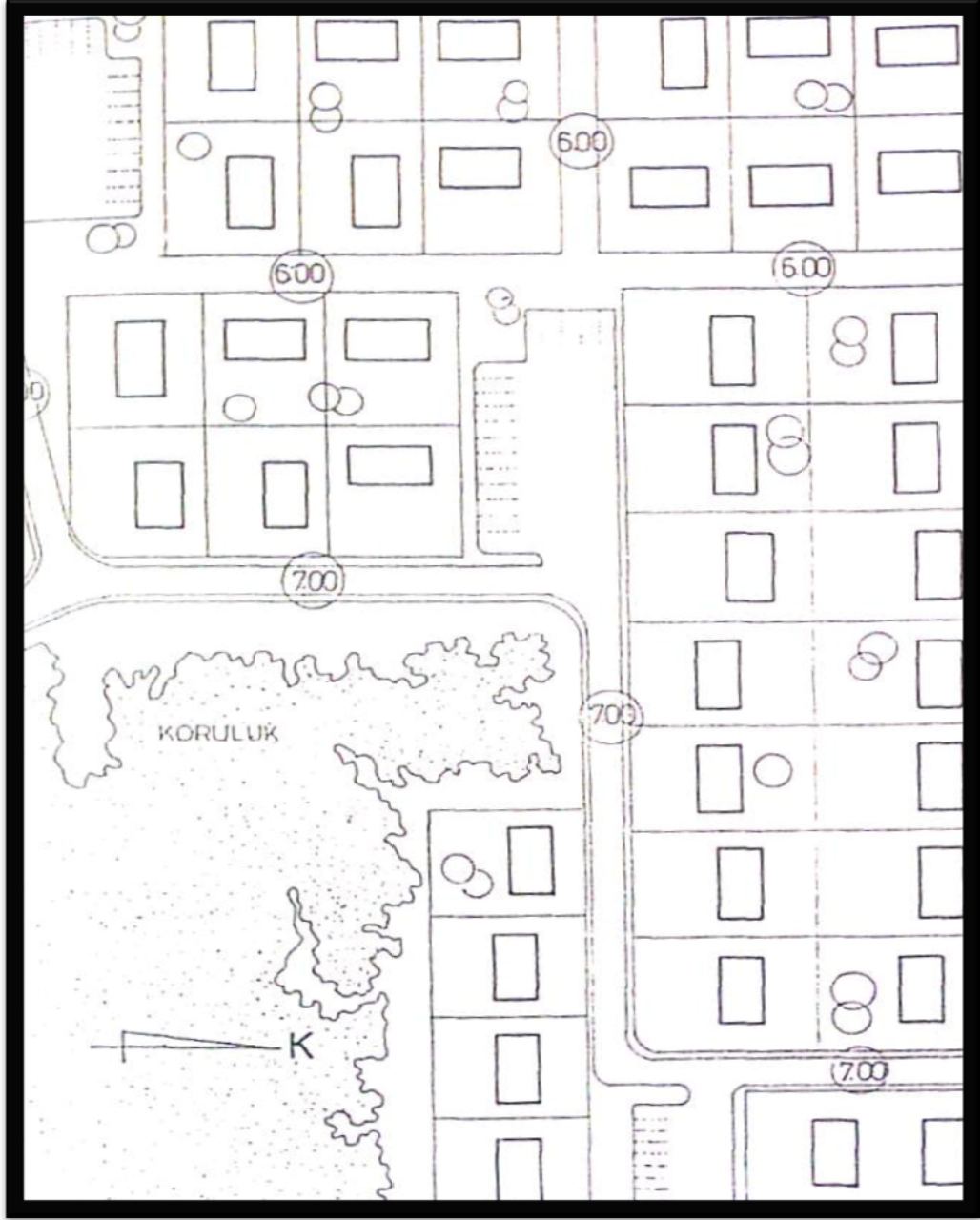
c. Sıra Konut: Parsel genişliğinin en az boyuta indiği yapı tipidir. İki yanlarının kapalı olması nedeniyle planlama aşamasında, bu duvarlara bitişecek odaların ışıklandırma durumuna dikkat edilmesi gerekmektedir. Planları basit ve oda sayıları azdır. Şekil 2, 6'da sıra konut düzeninde planlanmış konutların parselasyon ve kitle düzenine ait planlama görünmektedir. Bu tipin en büyük dezavantajı, komşular arası yakınlıktan kaynaklanan rahatsızlıktır (Aka, 1992).

d. Avlulu Konut: Yoğun kentsel yerleşimler için uygun bir konut tipidir. Parsel içindeki yapı genellikle tak katlı ve 'L' seklindedir. Araziden maksimum fayda sağlanması bakımından tercih edilebilir (Önen, 1972; Aka'dan, 1992).

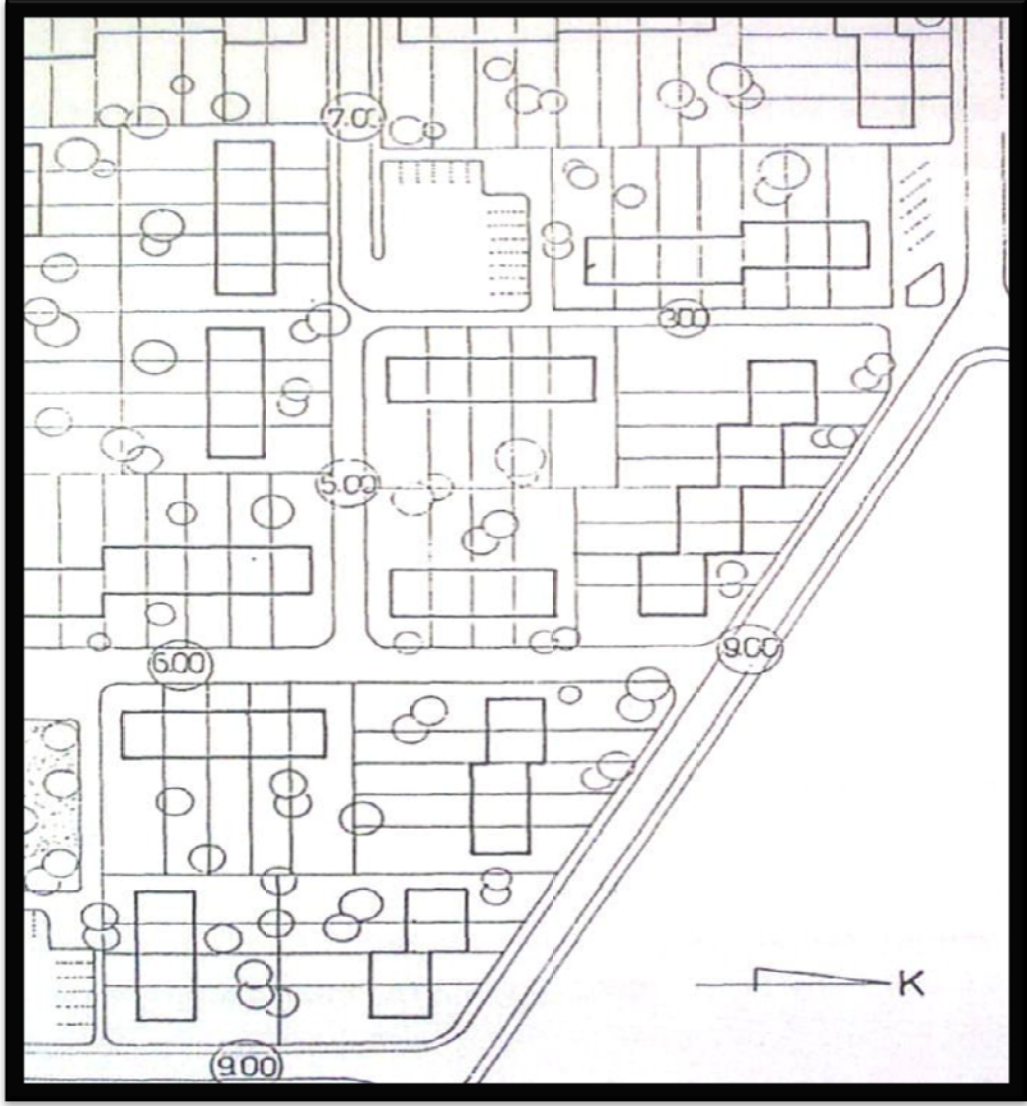
Çok ailelik konutlar: Birden fazla aileyi barındıracak şekilde planlanan konut tipleridir. Blok ve yıldız-nokta biçimli konutlar olmak üzere iki tipi vardır.

a. Blok Konutlar: İmar planı ve yönetmeliğinde, cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin, bir veya daha fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır (Aka, 1992). Katlardaki daire sayısı fazladır. Yatay bağlantıyı sağlayan

koridorlar ya yapı içinde ya da yapı dışında balkon şeklinde olmaktadır. Bu koridorlar bir veya iki noktadan asansör veya merdivene bağlanmaktadır (Aka, 1992).



Şekil 2.5: Ayrık düzende parselasyon ve kitle düzeni planlaması
Kaynak:(Aka, 1992)



Şekil 2.6: Sıra konut düzeninde parselasyon ve kitle düzeni planlaması
Kaynak: (Aka, 1992)

Blok apartman tipleri, koridor bağlantılarına göre balkon koridorlu blok ve ortadan koridorlu blok olmak üzere iki tipte incelenmektedir (Aka, 1992). Balkon koridorlu bloklarda, blok derinliği bir konutu alacak şekilde planlanmıştır. Konutlar, hem koridor tarafında hem de arka tarafta bulunan pencereye sahiptir. Düşey bağlantıdan sonra en fazla 30 m. yürüyüş mesafesi ile konut girişine ulaşılmaktadır. Ortadan koridorlu bloklar ise, iki daire alacak şekilde planlanmaktadır (Açıksöz, 1993).

b. Yıldız- Nokta Biçimli Konutlar: Bu tip yapılar yüksek yapılar olup, 10 kat veya daha fazla yapılmaktadır (Aka, 1992). Asansör ve merdiven için ayrılan bölüme her katta 2-8

daire bağlamak mümkündür. Her katta 4 daireyi geçen tiplerde, güneşten faydalanma ve havalandırma sorunları ortaya çıkmaktadır. Katlardaki daire sayıları değişkendir. Blok yükseklikleri, arazinin taşıma kapasitesine göre değişiklik göstermektedir. Genellikle yüksek oldukları için buldukları yerin silüetini etkilemektedirler.

2.5.2 Alanın Mülkiyet Durumu

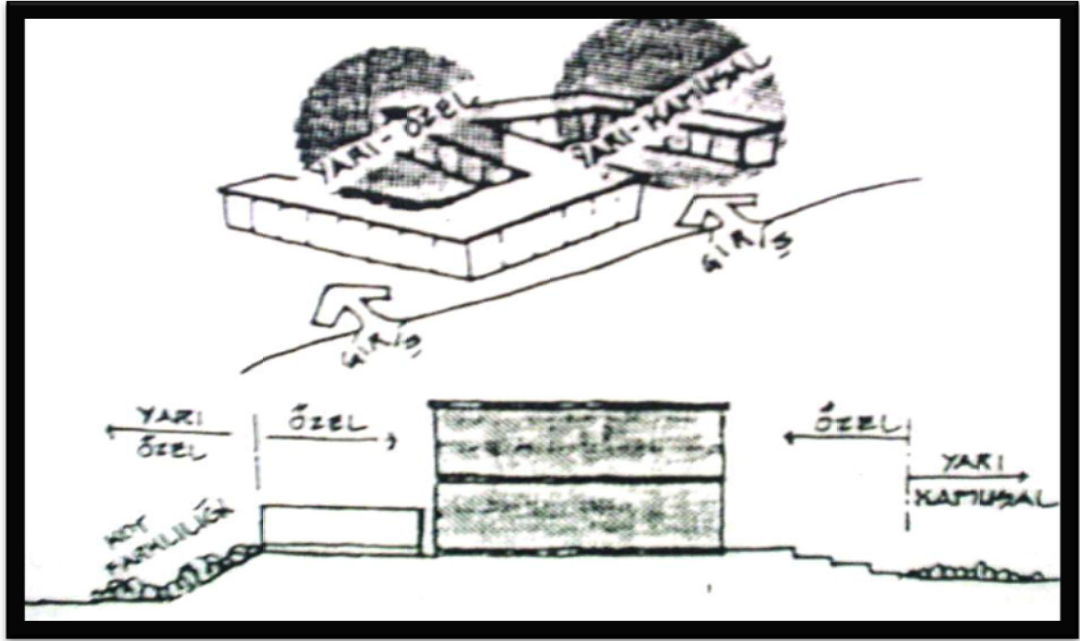
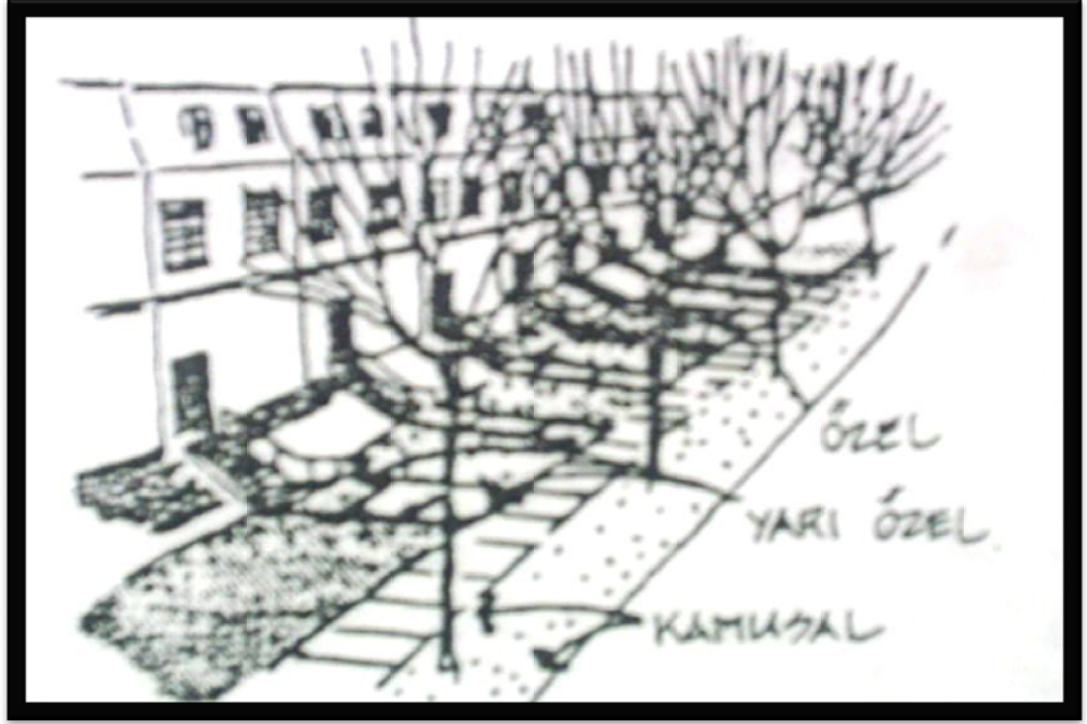
Kentsel mekânlar, mülkiyet açısından kamusal mekânlar ve özel mekânlar olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Bu iki mekân tipi, kentte birbirinden sert çizgilerle ayrılmamaktadır. Bunları birbirinden ayıran tampon bölgeler bulunmaktadır. Kentsel dış mekânlara ait olan bu bölgeler, yarı- kamusal ve yarı- özel mekânlardır (Bakan ve Konuk, 1987; Açıksöz'den, 1993). Şekil 2, 7'de ve Şekil 2, 8'de dış mekânlardaki mülkiyet durumu verilmiştir.

2.5.2.1 Kamusal mekânlar

Bakan ve Konuk (1987)'ye göre kamusal mekân, herkesin, her kentlinin tartışmasız girebildiği, serbestçe hareket ettiği, kamuya ait mekânlardır. Bu mekânları sokaklar, araç ve yaya yolları, parklar, çocuk oyun alanları gibi tüm halka açık, ortak kullanım alanları oluşturmaktadır (Topaloğlu, 2003).

2.5.2.2 Yarı-kamusal mekânlar

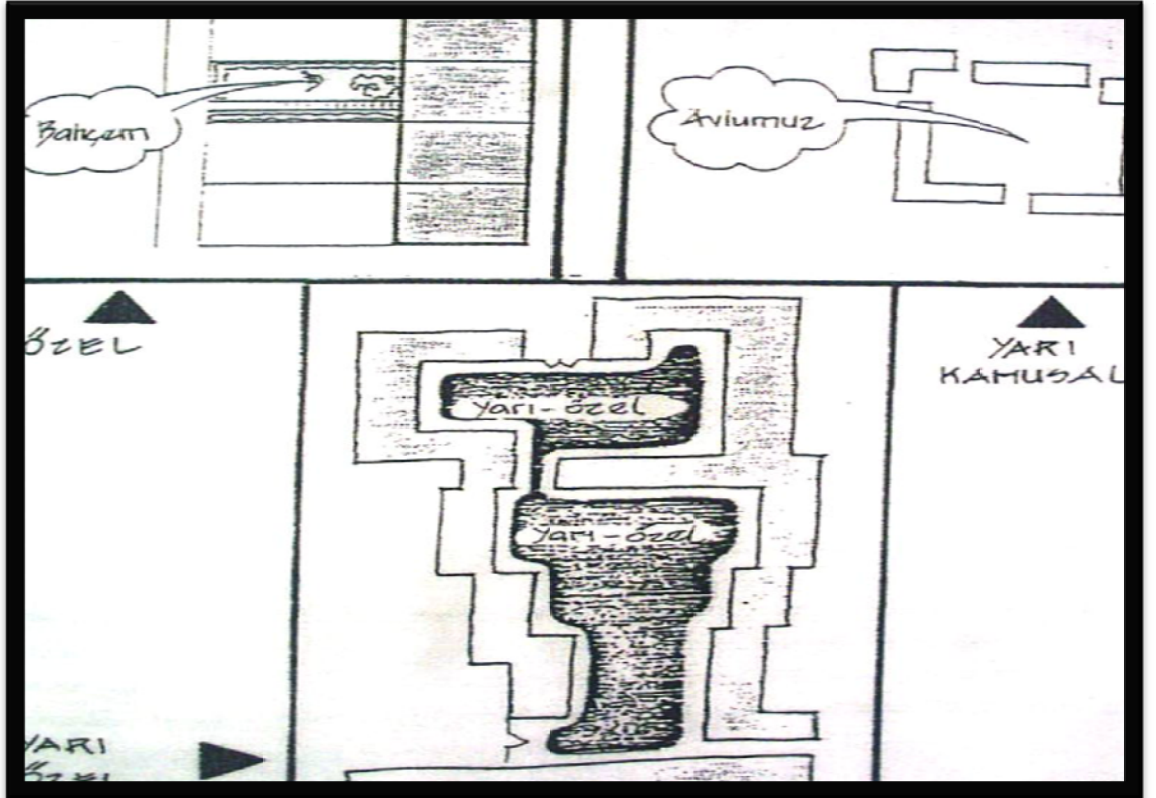
Bu mekânların mülkiyeti bazen bir grup kentliye bazen de kamusal yönetime aittir. Avlu, ortak bahçe, otopark, merdiven boşluğu bu tür mekânları oluşturmaktadır. Bu alanlara yabancıların girişi denetlenmektedir. Kullanıcıları için ortak bir mekân özelliği taşımaktadır (Bakan ve Konuk, 1987; Açıksöz'den, 1993).



Şekil 2.7: Alanın mülkiyetine göre dış mekânlar
Kaynak: (Anonim, 1978; Açıksöz'den, 1993)

2.5.2.3 Özel mekânlar

Yapıların içinde ve kullanıcısının kontrolü altında olan mekânlardır. Bu alanların güçlü sınırları ve kendilerine özgü yönetimleri bulunmaktadır. Yapılanmış özel mekânlar sırasıyla; konut, işyeri, tarım, hizmet ve sanayi yapıları, yapı bulunmayan özel mekânlar ise; arsa, arazi, bahçe ve kişiye özel diğer mekânlardır (Bakan ve Konuk, 1987; Topaloğlu'ndan, 2003).



Şekil 2.8: Yarı-kamusal ve yarı-özel mekânlar

Kaynak: (Anonim, 1978; Açıksöz'den, 1993)

2.5.2.4 Yarı-özel mekânlar

Yarı-özel mekân, konuta ait bir mekân parçasıdır. Bu bir ön bahçe olabileceği gibi, giriş kapısı önündeki bir alan parçası da olabilir. O mekâna giren bir kişi, kentsel düzenden ayrılmış ve kontrollü bir özel mekâna geçilmiştir. Bu yarı-özel mekâna girme hakkı ev sahibi tarafından gözlenir. Yarı-özel mekânlar, konuta ait olmasına karşın dışarıdan gözlenebilmektedir (Bakan ve Konuk, 1987; Topaloğlu'ndan, 2003).

2.5.3 Açık ve Yeşil Alanlar

Yapıları birbirine bağlayan elemanlar kısmen veya tamamen kamu kullanımına ait farklı nitelikte açık ve yeşil alanlardır. Bunlar caddeler, yaya yollar, otoparklar toplanma alanlar, çocuk bahçeleri veya bunlardan birkaçının bir araya gelmesiyle oluşan alanlardır (Deilman et. al. , 1982). Bu bölümde, açık ve yeşil alan kavramları tanımlanarak, açık ve yeşil alanların sınıflandırılması, işlevleri ve standartları üzerinde durulmuştur.

2.5.3.1 Açık ve yeşil alan tanımı

Açık alanlar, insanların yaşantılarını sürdürdükleri konut gibi kapalı mekânlar dışında kalan alanlar veya bir bakıma serbest yüzeylerdir. En az konutlar kadar önemli olan ortak mekânlardır. Açık alanlar aynı zamanda kent içi ve kırsal karakterdeki yerleşmelerde insanların veya toplumun çeşitli rekreatif gereksinimleri için yararlandıkları çoğunlukla bitkisel materyalle desteklenmiş yüzeylerdir. Bu alanlar toplumun, doğa ve insanın, kendisiyle uyum içinde olmasına yardımcı olurlar (Özerdim, 1991).

Pamay (1978) genel anlamı ile açık alanları; insanın yaşantısını sürdürdüğü kapalı mekânların dışında kalan alanlar olarak tanımlamıştır. Açık alanların bitkisel elemanlar ile(ağaç, ağaççık, çalı, çiçek, çim ve çayır) örtülü olanlarına ya da bitkisel elemanlar ile kombine edilmiş (örneğin üzerinde ağaç ve çiçek grupları bulunan) olan kısımlarına ise 'yeşil alan' adı verilmektedir. Her yeşil alan bir açık alandır, fakat her açık alan yeşil alan olmayabilir (Güleç, 1989).

Günümüz şehircilik anlayışına göre yeşil alanlar, insanların bos zamanlarını değerlendirmelerine imkân tanıyan, bedenen ve ruhen rahatlamalarını sağlayan, eğlence, gezinti ve spor gibi çeşitli aktivitelerin yapılabildiği yerler olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyimle yeşil alanlar, doğrudan doğruya isle veya mecburi bir eylemle doldurulmayan sadece serbest eylemler için bırakılan alanlardır. Yeşil alan ihtiyacı, yerleşmelerde, iklime, coğrafi duruma ve bu alanda duyulan isteğe göre değişir (Anonim, 1975).

2.5.3.2 Açık ve yeşil alanların sınıflandırılması

Kentsel açık ve yeşil alan kavramları, plancılar tarafından farklı tiplere ve fonksiyonlara göre sınıflandırılmaktadır. Gülez (1989), kentlerdeki açık alanları yer ve işlevlerine göre su şekilde sıralamaktadır.

a. Jeofiziksel alanlar: Kentin fiziksel yapısında yer alan alanlar olup bunlarda topografya ve su etmenleri planlamayı sınırlandırır veya olanak sağlarlar. İnsan yapısı elemanlarla doğa varlıkları arasında bağlantı kurarlar. Arazi, su, vejetasyon jeofiziksel alanlardır.

b. Büyük açık alanlar: Toplanma alanları olup genellikle kent merkezinden uzakta bulunurlar. Bu tip alanlarda geniş ölçüde araziye gereksinme duyulur. Kamu kuruluşlarına ait alanlar, mezarlıklar, parklar, golf alanları, hava alanları büyük açık alanlardır.

c. Tarım alanları: Kent çevresi veya kent içinde yer alırlar. Kent fizyonomisi ile kontrast bir peyzaj oluştururlar.

d. Sirkülasyon alanları: Kentin tüm açık alanları ile yapı kitlelerini birbirine bağlayan araç ve yayaların kullandığı alanlardır.

e. Küçük açık alanlar: Çok yönlü ve sürekli kullanım alanlarıdır. Çarsı meydanlıkları, büyük ve küçük meydanlar, parklar, endüstriyel ve yerleşim alanları küçük açık alanlardır.

f. Yardımcı alanlar: Yaya girişi sağlam ve estetik işlevleri olan alanlardır. Bina girişleri, dekoratif yeşil alanlar yardımcı alanlardır.

g. Çeşitli alanlar: Otoparklar için yeterli ve düzgün alanlar, bakış noktaları için ise yüksek yerler söz konusudur.

Türel (1988), kent içi ve bölgesel yeşil alanları şu şekilde sınıflandırmıştır (Yılmaz, 1998):

a. Konut yakın çevresi parkları (cep parklar, mini parklar, çocuk bahçeleri),

b. Komşuluk ünitesi parkları,

- c. Kent metropoliten parkları,
- d. Özel aktivite alanları,
- e. Yol kenarı parkları,
- f. Yeşil bantlar,
- g. Görsel yeşil alanlar,
- h. Botanik bahçeleri,
- i. Kent içi yollar, refüjler, yaya bölgeleri.

Tandy (1975), açık ve yeşil alanları, kent makro formundaki yerleri ve kullanım amaçlarına göre su şekilde sınıflandırmıştır (Yılmaz, 1998):

- a. Lineer (Çizgisel) Rekreasyon Alanları: Tren yolları, akarsular, dereler ve kanallar gibikent içindeki parklar ve kentsel alanlar arasında bağlantı kuran açık ve yeşil alanlardır.
- b. Merkezi Açık alanlar: Çok amaçlı kullanıma hizmet edecek alışveriş merkezleri, meydanlar vb. bu sınıf içine girmektedir.
- c. Rekreasyona Yönelik Yerleşimler: Göller gibi rekreatif değeri olan alanların yakınında kurulmuş olan yerleşimlerdir.
- d. Spor Alanları: İç ve dış mekânda yer alabilen, sportif aktivitelere hizmet eden alanlardır.
- e. Dinlenme Parkları: Sportif, kültürel ve sosyal aktivitelerin yer aldığı alanlardır.

Türel (1988) ve Tandy (1975) tarafından yapılan sınıflandırmalarda, kentsel açık ve yeşil alanlar birbirinden farklı unsurlar olarak değerlendirilmiştir. Bütün olarak ele alınması gereken açık ve yeşil alanlar için yapılan diğer sınıflandırmalar, konuyla ilgili çalışmalarda objektif yaklaşım sağlayacaktır (Yılmaz, 1998).

Bütün bu sınıflandırmalardaki ana amaç, gelişen endüstri ve toplumsal düzen içerisinde insan, doğa ve çevre arasında sorunlara en ideal çözümü bulma çabalarıdır. Açık ve yeşil alanlar bir kentte nicelik ve nitelik olarak yeterli miktarlarda planlanmalıdır. Birçok araştırmacı kent ölçeğinde her 1. 000 kişi için 1, 2 ha'lık alanın yeşil alan olarak hesap edilmesi gerekliliğini vurgulamaktadır. Ayrıca yeşil alanların işlevlerini doğru yerine getirebilmeleri için hizmet verdikleri her yaş grubuna göre planlanması gerekmektedir (Ünal, 1993).

2.5.3.3 Açık ve yeşil alanların işlevleri

Günümüzde kentsel yerleşim alanları içerisinde açık ve yeşil alanlara yer verilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Açık ve yeşil alanlar, hem estetik hem de fonksiyonel açıdan kente katkıda bulunmaktadır (Açıksöz, 1993).

Açık alanlar kent yaşamında, özellikle yaşam niteliğinin yükseltilmesinde yeni olanaklar sağlaması açısından çok büyük önem taşır. Bu nedenle alan kullanım planlamalarında çevre niteliğinin artırılmasında iyi bir biçimde düzenlenmiş ve yeterli açık alanlara mutlak gereksinim duyulmaktadır. Açık alanlar, özellikle kentlerde yapısal gelişmeleri kontrol altında tutabilen elemanlar olarak kabul edilir. Açık ve yeşil alanlar birbirleri ile bağlantılı olarak, kentsel yapının ve kentsel bölümlenimin önemli elemanlarıdır. Doğal ve tarihi potansiyele göre yeşil alan sisteminin oluşumu, kentin gelişim modelini ortaya koyar. Aynı biçimde kentsel gelişmeyi zorunlu kılan gereksinimler de (endüstri gibi), yeşil alan sistemlerini etkiler (Erwin, 1975; Yılmaz'dan, 1998).

Açık alanların başlıca işlevleri şunlardır:

Biyolojik işlevleri, açık ve yeşil alanlar ekolojik dengenin korunduğu geleceğe yönelik sağlıklı kentler içinde yaşam ortamları olarak kalacaktır. Gün ışığı, taze hava, serbest hareket olanaklarını karşılar (Özerdim, 1991).

Klimatik işlevleri, buldukları yere mikro klima özelliği kazandırarak şehir hayatını olumlu yönde etkiler. Hava nemini yükseltir, ısıma koşulları ve dolaylı olarak sıcaklığa etki eder, rüzgâr gücünü azaltır (Özerdim, 1991).

Sosyal işlevleri, nüfus artışı ile kentlerde oluşan yığılmalar uygun yerlere yerleştirilen açık alanlara hafifletilir (Özerdim, 1991).

Fiziksel işlevleri, yaya ve taşıt trafiği şeritleri arasında ayrımı, dolayısıyla yayalar için kolay ve emniyetli sirkülasyon sağlar (Özerdim, 1991).

Estetik işlevleri, mimari elemanların tek düzeliğini gidererek, cansız materyalle birlikte kültürel peyzaja canlılık ve estetik bir değer kazandırır (Özerdim, 1991).

Psikolojik işlevleri, bina kümelerinin insan üzerindeki psikolojik baskısını hafifletir. Mevsimlere göre değişen görünümüleriyle insanı doğaya yaklaştırır. Kentin günlük yaşamla gelen baskılardan kurtularak yenilenmesini sağlar. Açık alanların bir sistem halinde fonksiyonlarını yerine getirebilmeleri ve başarıya ulaşabilmeleri ise alanda yaşayan insanların sayısına, binaların yatay- dikey hacimlerine, ulaşılabilir olmasına ve kütleler ile boşluklar arasında kurulacak olumlu bir dengeye bağlıdır. Çok katlı binalardaki konutların her birine ayrı bahçe yapmak mümkün olmadığından ortak kullanım alanları en kullanışlı şekilde tasarlanmalıdır (Özerdim, 1991).

Konutların çevresindeki yeşil alanların işlevleri, üç madde altında toplanmaktadır (Çağlar, 1998):

- a. Işık ve hava için giriş yeri,
- b. Bitkiler için gelişme alanı,
- c. Kısa süreli rekreasyon için uygun alanlardır. (Öztan, 1968; Çağlar' dan, 1998).

Açık ve yeşil alanların ekolojik yönden, toplum yaşantısı yönünden, peyzaj ve estetik açıdan olduğu kadar, çevre sorunlarının önlenmesi ve çözümünde önemli işlevlere sahiptir. Özellikle çevre sorunlarının çevre kirliliği adı altında incelenen bölümünde açık ve yeşil alanların korumaya yönelik büyük etkileri vardır. Ağaç ve ormanlar, havanın toz miktarını, kirliliğini, radyoaktif serpinterleri, mikroorganizmaları ve rahatsız edici ses ve gürültüleri önemli ölçüde azaltırlar (Yılmaz, 1998).

2.5.3.4 Açık ve yeşil alan standartları

Literatürde, çeşitli kentsel işlevlerin gerektirdiği alanlar veya yapıların boyutları, türü, fiziksel yapısı konularında, en az, en çok ve en uygun ölçüleri saptayan nicesel

sınıflandırmalarla, bunları etkileyen kentsel değişkenlerde yapılan varsayımlar ‘Kent Standartları’ olarak tanımlanmaktadır (Özduran, 1992; Yılmaz’dan, 1998).

Çalışkan (1990)’a göre, kentsel açık ve yeşil alanlar, kent insanının aktif ve pasif rekreasyon gereksinimini karşılayabilmesi ve kendilerinden beklenen çeşitli fonksiyonları yerine getirebilmeleri için, bazı standart ölçülere uygun şekilde düzenlenmelidir. Ancak bu düzenleme gerçekleştirilirken temel norm kabul edilen standartlar, aşağıda belirtilen faktörlere göre değişiklikler göstermektedir (Açıksöz, 1993).

- a. Kentte mevcut açık ve yeşil alanlar ile olanakları,
- b. Kentin coğrafi, topografik ve iklim özellikleri,
- c. İçinde ve çevresindeki alan kullanım sekli,
- d. Doğal güzelliklere ve tarihi değere sahip alanların varlığı,
- e. Kentin sosyal ve kültürel yapısı,
- f. Yerleşim tipi ve yoğunluğu,
- g. Kentin büyüme eğilimi,
- h. Turistik ve ticari fonksiyonları,
- i. Şimdiki ve gelecekteki nüfus miktarı ve yapısı,
- j. Kullanım yoğunluğu,
- k. Finansman olanakları.

Bu faktörler kentsel açık ve yeşil alanların düzenlenmesi ve bir sistem oluşturması bakımından plan kararlarına yön vermektedir (Açıksöz, 1993).

Kentsel standartları değişik açılardan gruplandırmak mümkündür. Bazı standartlar tüzel niteliktedir ve yetkili kurumlar tarafından yasa, yönetmelik vb. yollarla saptanır. Yeşil alanlar, kamu donatımı alanları vb. için bu konudaki standartlara uyma zorunluluğu vardır. Diğer bazı standartlar ise, genel bazı teknik yaklaşımlardan, alışkanlıklardan, otoritelerin veya teknik grupların önerilerinden kaynaklanmaktadır. Yasal zorunluluk

olmamakla birlikte, bu standartlara uyulması gerekmektedir. Yapı yükseklikleri, komşu mesafeleri, parsel boyutları, yoğunluklar, yol genişlikleri konularındaki kararlar, çoğunlukla bu tür yaklaşımla alınmaktadır (Durmuş, 1988; Açıksöz'den, 1993).

Yeşil elemanlar için düzenleme ilkelerine göre alınacak ölçüler her ülkeye, yerleşmeye ve bunların gereksinmelerine göre değişmektedir. Birçok batı ülkelerinde bu alanlara duyulan gereksinmeler ile ilgili çalışmalar yapılmış, kişi başına düşen yeşil alanlar Çizelge 2.2'de görünüm değerleri olarak belirlenmiştir (Yılmaz, 1998).

Tablo 2.2: Avrupa kentlerindeki kişi başına düşen yeşil alan miktarları

AVRUPA KENTLERİ	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN YEŞİL ALAN MİKTARI (m ²)
Zürih'te	60
Londra'da	28
Hannver(Almanya)'da	78
Fransa'da yeni şehirlerde	25
Amsterdam'da	45
Stocholm'de	80
Roma'da	46
İngiltere'de yeni şehirlerde	70-80

Kaynak: Yılmaz 1998

Açık alanların kentin genel alanına oranı, yapı ve büyüklüğüne bağlı olmak üzere % 10–20 arasında değişmelidir. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı ise Çizelge 2, 3'te verilmiştir(Yılmaz, 1998).

Tablo 2.3: Kişi başına düşen yeşil alan miktarı

ALAN TİPİ	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN MİKTARI(m ²)
Ev bahçeleri ve küçük bahçeler	20-40
Spor ve oyun alanları	4-8
Topluma ait park ve bahçe alanları	4-8
Mezarlıklar	2-4
TOPLAM	30-60

Kaynak: Yılmaz, 1998

İnsanlar yaşlarına göre ihtiyaç duydukları yeşil alanların nitelikleri, miktar ve donatıları belirlenmiş ve Çizelge 2.4'te gösterilmiştir.

Tablo 2.4: Yaşlara gruplarına göre yeşil alan gereksinimi

YAŞ	GEREKSİNİMLER	DONATIM VE NİTELİKLERİ	GEREKLİ ALAN	KONUTA UZAKLIK
0 - 2	<ul style="list-style-type: none"> - S e s s i z l i k - Korunma - Güneşlenme - Kum, tas, toprak, tahta, yapraklar, çiçekler, su gibi doğada bulunan ilkel gereçler arasında ayırım yapma. 	<ul style="list-style-type: none"> - Annenin çabuk ulaşabileceği, çocuğun gözaltında bulundurulabileceği sessiz alanlar - Bitkisel perdeleme Gerektiğinde sığımlanabilecek kapalı bir yer - Kum havuzları, nemli kum, model masası - ağaç kütükleri, su havuzları - Oturma sıraları, köpeklerin geçmesine engel olacak parmaklık 	<ul style="list-style-type: none"> - En çok 10 anne ve 10 çocuk için, 30-60 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 30 m . Dolaylarında
3 - 6	<ul style="list-style-type: none"> - Ruhsal ve duygusal gelişime uygun bir ortam - Aşağıdaki nitelikte gereçler ve düzenler - Sağlam fakat tehlikesiz gereçler - Çocuğun geniş düşünme gücü ile gerçek ya da gerçek dışı kullanışlara olanak vermesi açısından ilgi çekme 	<ul style="list-style-type: none"> - K u m h a v u z l a r ı - Salıncak, kızak, dönme dolap, tahterevallı - Üzerinden atlanabilen alçak duvarlar - İçinde yürünebilen su havuzları - Çeşmeler - Sivri ucu bulunmayan kayalar (1 m. dolayında) - Tahta silahlar, merdiven - Düşmelere karşı kum zemin üzerinde, yatık eğimli ya da dik duran ağaç kütükleri - Topraktan içi bos oyuncaklar 	<ul style="list-style-type: none"> Konut başına 2 m² Öğrenci başına 3 m² bağçe, 1 m² Hava dersliği, 1 m² Eğitim bahçesi, 4 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 30- 70 m. arasında 150 m

Tablo 2.4: Yaşlara Gruplarına Göre Yeşil Alan Gereksinimi (devam)

16-20	<ul style="list-style-type: none">- Bağımsızlık anlayışının gerektirdiği gereksinme- Yetişkinlerle tartışma ve onlar gibi davranabilme olanağının aranması- Okullar, toplu ulaşım araçları gibi kirli havalı yerlerde geçen zamanın kötü etkilerini gidermek için açık hava	<ul style="list-style-type: none">- Konutla okul ya da işyeri arasında göze hoş görünen dinlendirici yeşil yaya yolları- Tatil günlerinde yetişkinleri taklit edebilmelerine yardımcı yerler- Yüzme havuzları, spor merkezleri, alışveriş yerleri gibi ilgi çekici yerler		Kent dışında yada yakın çevrede
21 - 60	<ul style="list-style-type: none">- Dinlenme gereksinmesi- Rahatlık arama, sessizlik, yalnız geziler, açık hava kahveleri- Kültürel eğlenceler (Dinletiler, müze açık hava tiyatrosu, ağaç ve çiçek sergi bahçesi, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi gibi)- Eylem gereksinmesi (çeşitli spor ve oyunlar)- Başka sosyal yaşantı grupları ile toplanma, bir araya gelme ve kent yaşantısına	<ul style="list-style-type: none">- Değişik toplum ve meslek dilimlerindeki aile ve kişilere göre düzenlenmelidir.- Yapı adaları içindeki bahçeler (okumak, başkası ile buluşmak için banklar konulmalıdır)- Çiçekli odalar, parklar (ilgi çekici manzaralara açılan heykel, çeşme, su, yüzeylerinin yanından geçen dinlendirici gezi yolları folklor ve yöresel bayramlar için gösteri yerleri, dostların bir araya gelebilmeleri içi, değişik uğraşlar için, değişik oyunlara olanak sağlayan araç ve gereçle donatılmış genç ve orta yaşlılar için oyun yerleri, tebeşirle resim yapılabilecek duvarlar, zemini betonlaşmış podyumlar, dolaşma ve gezi yerlerinde dinlenme parklar, yeşillik içinde açık hava tiyatrosu top oyunlarına atletizm ve yüzme sporlarına elverişli araç ve gereçle donatılmış spor alanları, hipodrom, binicilik yapılabilecek düzlükler vb.)-Konut bahçeleri (ekilebilecek yerler, düzen gösterilmiş süs çitleri, çiçekli bordürler, kum ya da çakıl kaplanmış gezi yolları, çocuklar için oyun yerleri, su yüzeyleri ya da kanallar)		En çok 1 km En çok 1 km
60 ve daha yukarı	<ul style="list-style-type: none">- Başkaları ile konuşma ve ilgi çekici olaylara tanıklık olma gereksinmesi (sokağı	<ul style="list-style-type: none">- Genellikle çocuk bahçeleri çevrelerinde gezinti, yolların kenarlarında ya da dolaşma yerlerinde yaşlılara ayrılan gölgelik ve		En çok 1 km

Kaynak: Açıksöz,1993

2.6 TOPLU KONUT ALANLARINDA DIŞ MEKÂN PLANLAMASINI ETKİLEYEN YASA VE YÖNETMELİKLER

Bir toplu konut yerleşimi planlanırken, o bölgeye ait İmar Yönetmeliği ile Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği göz önünde bulundurulmalıdır. İmar yönetmeliklerinin getirdiği katı kurallar ile bina yüksekliği, çekme mesafeleri, TAKS, KAKS vb. kısıtlamalar nitelikli tasarımlara olanak vermemektedir (Eyüce, 1991; Açıksöz'den, 1993).

23.804 sayılı İmar Yönetmeliği'ne göre bahçe mesafeleri, bina cepleri ve bina derinlikleri Şu Şekilde ifade edilmektedir: Yerleşim alanlarında, yapıların ön bahçe ve yol kenarlarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5 m'dir. Yan bahçe mesafeleri, bodrum katlarda iskan edilen katlar da dâhil, 4 kata kadar (4 kat dâhil) olan yapılarda en az 3 m'dir. Fazla olan her kat için yan bahçe mesafeleri 0. 50 m arttırılır. Arka bahçe mesafeleri ise, h/2 (yapı yüksekliğinin yarısı) kadar alınmaktadır. Ayrık yapı düzenine ait olan yerlerde, yapıların cephesi en fazla 30 m'dir. Blok yapı düzenine ait olan yerlerde ise, en fazla blok boyu 50 m'dir (Abacıoğlu, 2002).

Bina derinlikleri 40 m'yi geçmemek ve hiçbir yerde bahçe sınırına 3 m'den fazla yaklaşmamak Őartı ile aşağıdaki Denklem 2.1 ile hesaplanır.

$$\text{Bina derinliği} = \text{Parsel geniŐliđi} - (\text{Ön bahçe mesafesi} + \text{Bina yüksekliği}/2) \quad (2.1)$$

Formülün kullanılması sonucunda 10 m'den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 2 m'den az olmamak üzere 10 m'ye çıkarılabilir (Abacıoğlu, 2002).

Otopark Yönetmeliği'nde, yerleşim alanlarındaki otopark miktarı belirlenirken, 4 konut birimi için en az 100 m²'lik otopark (5 araç) alanının ayrılması gerektiği bildirilmiŐtir.

Toplu konut alanlarına ilişkin çıkarılan yasa ve yönetmeliklerde, genellikle finansal ve niteliksel açıdan kararlar bulunmaktadır. En son çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde çevre düzenlemesine ilişkin tek madde 31. maddedir. Bu madde Şu Şekilde belirtilmiştir (Açıksöz, 1993):

‘Toplu Konut Yapımcıları, ön izin ve uygunluk belgesi başvurusunda çevre düzenlemesi ile ilgili projeleri düzenlemek zorundadır. Ayrıca bankanın vereceği rapora göre; arsası uygun projelerde azami miktarda ağaç dikilmesi zorunludur. Çevre düzenlemesi inşaat süresi içinde gerçekleştirilmediği takdirde, bu iş için hak edilecek ödenmez ve bu seviyeye kadar ödenen miktar esas alınarak kredi geri ödeme işlemlerine başlanır.’

Toplu Konut İdaresi, Toplu Konut Kanunu’na dayanarak Belediye arsaları üzerinde toplu konut ve kentsel çevre üretimi ile kredilendirilmesine ilişkin bir yönetmelik çıkarmıştır. Bu yönetmelikte, modern kentsel çevreler oluşturmak üzere plan, proje ve uygulama aşamalarında; rasyonellik ve bütünlük arz eden koordine bir çalışma hedeflenmektedir. Böylece konut sorununa karşı arsa, alt yapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi ve konut üretimini aynı anda çözmeyi tasarlayan bir sistem oluşturulmuş, Toplu Konut İdaresi’nin kredilendirme yoluyla destek vermesi, Belediyeler, konut yaptırımları ve bankaların iş birliği ile modern kentsel çevrelerin üretilmesine olanak sağlayan önemli bir adım atılmıştır(Sayan Atanur, 2000).

2.7 TOPLU KONUT ALANLARINDA DIŞ MEKÂN PLANLAMA İLKELERİ

Peyzaj planlama, çok sayıda değişkenin yönlendirmesini gerektiren yaratıcı bir işlemdir. Yer konum ve alan elemanları arasında bir ilişki gerektirmektedir. Alan elemanları arasında bir ilişki gerekmektedir. Alan elemanları; konut, özel, yarı-özel, kamusal, yarı kamusal alanlar, yayalar için yürüme yolları, park yeri ve servis hizmetleri gibi öğeleri kapsamaktadır (Undermann and Small, 1977).

Subaşı (2000)’e göre toplu konut alanları çevresindeki açık ve yeşil alanların planlanmasındaki ilkeler şunlardır;

- a. Toplu konut alanlarında ulaşım, rahat ve güvenli olmalı, taşıtlar için yeterli park yeri ayrılmalıdır.
- b. Mevcut bitki örtüsünü, yapı kitlelerinin yerleştirilmesinde ve biçim kazanmasında etkili bir araç olarak kabul edilmeli ve konutların yapımı sırasında üst toprağın korunması sağlanmalıdır.

- c. Yetişkin ve yaşlılara uygun yerlerde oturup dinlenmeleri için yeteri kadar açık ve pergolalı manzaralı ve sessiz oturma terasları planlanmalıdır.
- d. Uygun alanlarda çeşitli yaş grubu çocuklar için oyun yerleri düzenlenmeli ve bunların yer seçiminde oyun alanları uzaklık ve düzenleme ilkelerine dikkat edilmelidir.
- e. Düzenleme yapılan alanda, kısımlar arasında uygun bir ilişki ve oran bulunmalıdır.
- f. Toplu konut alanlarında rekreasyonel planlama yapılırken zaman içinde nüfusta meydana gelebilecek artışlar ile toplumun yapısında oluşacak gelişmeler göz önünde bulundurulmalıdır.
- g. Alana ekonomik olanaklar çerçevesinde tüm yaş gruplarına hizmet edecek rekreasyonel aktiviteler getirilmelidir. Rekreasyonel aktivitelerin planlanması ve uygulanması uzman kişilerin grup çalışması ile yapılmalıdır. Günümüzde bu gruba mimarlar, mühendisler, plancılar, kentsel tasarımcılar, peyzaj mimarları, psikologlar, sosyologlar, pedagoji ve felsefe bilim dallarından uzman kişiler oluşturmaktadır.

Tandy (1975)'e göre; toplu konut alanlarında, bahçe planlamasında göz önünde bulundurulacak öğeler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Perçin, 1982):

- a. İklim, güneş, rüzgâr
- b. Sirkülasyon ve dolaşım
- c. Kot farklılıkları
- d. Servisler ve bağlantılar
- e. Bahçe ve ev karakteri
- f. Komşuluk ilişkileri
- g. Yapı sınırları
- h. Toprak, mevcut bitki örtüsü
- i. Dış görünüm, iç elemanlar, kapalı yerler.

Toplu konut alanlarında, konut- açık mekân ilişkisinde; açık alanların sağlık ve sosyal açıdan yeterli alanlar olarak düzenlenmesi, yaya-taşıt trafiğinin sağlıklı bir şekilde çözümlenmesi, dış mekânın, görünüm ve rahatsız edici etkenlerden korunması, yapı ve yapılar arasındaki ilişkinin en olumlu şekilde sağlanması gerekmektedir (Aydemir, 1991).

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 MATERYAL

Erenler Cedit Mahallesi sınırları içinde yer alan Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin ilan ettiği 1. ve 2. Kentsel dönüşüm alanındaki Toplu Konut Alanları araştırma alanı olarak seçilmiştir. Kocaeli ili İzmit kentinin mahallesi konumundaki Erenler Cedit Mahallesinde 599. 989 m²'lik kentsel dönüşüm alanında toplam 3. 055 konut planlanmıştır.

Araştırmanın ana materyalini Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'nda yerleşim bölgelerindeki konut, açık ve yeşil alanlar ile bu alanların gelişimini etkileyen doğal ve kültürel değerler oluşturmaktadır. Bu materyalin incelenmesi amacıyla aşağıda belirtilen çeşitli yardımcı materyaller kullanılmıştır.

Bu çalışmada kullanılan harita ve dokümanlar aşağıda sıralanmıştır:

- a. 1/ 25. 000 ölçekli Kocaeli İli Eğitim Haritası-Bayındırlık İl Müdürlüğü
- b. 1/ 25. 000 ölçekli Kocaeli İli Jeoloji Haritası-MTA Genel Müdürlüğü
- c. 1/ 1. 000 ölçekli Erenler Cedit Mahallesi İmar plan paftaları- İzmit Belediyesi
- d. 1/ 1 000 ölçekli Erenler Cedit Mahallesi Hâlihazır Haritası- İzmit Belediyesi
- e. 1/ 1. 850 000 ölçekli Türkiye Karayolları Haritası- Karayolları Genel Müdürlüğü
- f. 2010 yılı Erenler Cedit Mahallesi hastane personel ve hasta yatak sayısı- Sağlık İl Müdürlüğü
- g. Kocaeli Meteoroloji İstasyonuna ait 1975-2009 yılları arası iklim verileri- Kocaeli Meteoroloji Müdürlüğü
- h. Kocaeli ili 2009 yılı genel nüfus sayımı- Kocaeli Nüfus Müdürlüğü
- i. Kocaeli İli Erenler Cedit mahallesi Toplu Konut Alanındaki okul, öğrenci ve öğretmen sayıları- Kocaeli Milli Eğitim Müdürlüğü

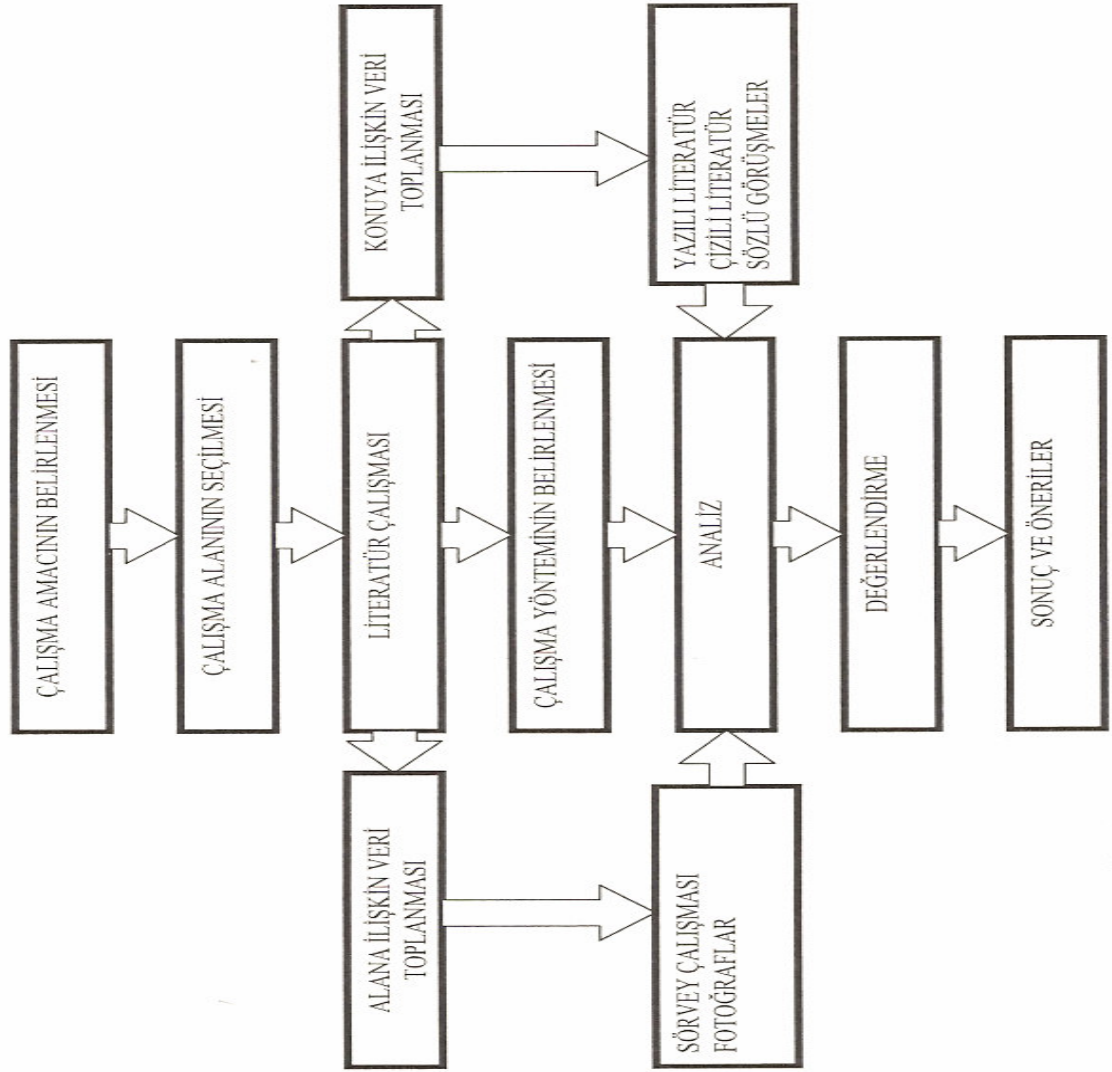
Literatür taramasının ilk aşamasında, konu ile ilgili olarak daha önce yapılmış çalışmalar hakkında bilgi edinmek amacıyla YÖK Dokümantasyon Merkezi'nden elde edilen dokümanlardan faydalanılmıştır.

Ankara Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Ege Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Kütüphanelerinden elde edilen makale, tez ve kitaplardan faydalanılmıştır.

Ayrıca tez süresince çalışma alanında, yerinde inceleme ve gözlemler yapılmıştır. Alana ait daha ayrıntılı bilgi edinmek için Kent Konut AŞ. Genel Müdür ve Yardımcısı, Erenler Mahalle muhtarları ile sözlü görüşmelerde bulunulmuştur. Arazide yapılan sörvey çalışmaları sırasında, alanın doğal ve kültürel özelliklerinin belirlenmesi amacıyla çeşitli zamanlarda fotoğraflar çekilmiştir.

3.2 YÖNTEM

Bu araştırmada; öncelikle Erenler Cedit mahallesi Toplu Konut Alanı'nda açık ve yeşil alan sistemini etkileyeceği düşünülerek alana ilişkin doğal ve kültürel değerler incelenmiştir. Sınırlı sayıdaki kaynaklardan yararlanılarak ve daha çok yerinde yapılan inceleme ve gözlemler sonucu Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı doğal ve yapısal durumu ve bu yapı içinde yer alan açık ve yeşil alanların bugünkü durumları ele alınıp, bu alanların içinde bulunduğu çeşitli sorunlar ortaya konmaya çalışılmıştır. Şekil 3, 1'de araştırmada izlenen yöntemle ilişkin bir akış diyagramı bulunmaktadır.



Şekil 3.1:Araştırmada izlenen yönteme ilişkin akış diyagramı

Çalışma üç bölümde yürütülmüştür. İlk bölümde,

- Konut, toplu konut tanımı yapılarak, toplu konutu ortaya çıkaran nedenler ve toplu konutlarda yer seçimine etki eden faktörler irdelenmiştir.
- Dünyada ve Türkiye’de toplu konutun gelişimi ve gerçekleştirilen toplu konut uygulamaları incelenerek toplu konut alanlarında kentsel dış mekân özellikleri saptanmaya çalışılmıştır.

c. Toplu konut alanlarında yapı düzenine ve açık-yeşil alan durumuna göre değişen kentsel dış mekânlar tanımlanmaya çalışılmıştır.

d. Toplu konut alanlarında dış mekân planlamasını etkileyen yasa ve yönetmelikler ile açık ve yeşil alanlar incelenmiştir.

Araştırmanın ikinci bölümünde, arazinin daha iyi tanımlanabilmesi amacıyla Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'nın doğal ve kültürel özellikleri araştırılmıştır. Arazide yapılan sörvey çalışmaları sırasında;

a. Arazide farklı zamanlarda inceleme ve gözlemler yapılmış, yerinde çekilen fotoğraflardan yararlanılarak alanın konut ve açık- yeşil alan durumu tanımlanmaya çalışılmış,

b. Arazi ile ilgili veriler edinmek için ilgili kişi ve kuruluşlarla görüşülmüş ve çeşitli plan, proje, harita ve raporlardan yararlanılmıştır.

Araştırmanın üçüncü bölümünde ise, toplu konut alanları ile ilgili elde edilen bilgiler ile Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanına ait veriler karşılaştırılarak yerleşim alanı, içerdiği konut tipleri, açık ve yeşil alan sistemi bakımından değerlendirilmiştir. Yapılan bu değerlendirme neticesinde Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'na ait planlama ve uygulama hataları, eksiklikleri belirlenerek bu eksikliklerin giderilmesine ilişkin öneriler geliştirilmiştir.

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1 ARAŞTIRMA ALANININ DOĞAL VE SOSYO-KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİ

Bu bölümde, Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'nın doğal özellikleri ve sosyo-kültürel yapısı ele alınmıştır.

4.1.1 Doğal Özellikler

Konut ve açık- yeşil alan ilişkilerinin ortaya konması ile ilgili çalışmalar, coğrafi konum, topografya, morfoloji, jeolojik yapı, hidroloji, hidrojeoloji ve iklim özellikleri bu bölümde incelenen özelliklerdir.

4.1.1.1 Coğrafi konum

Kocaeli, Şekil 4, 1'de de görüldüğü gibi Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41*13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3. 505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemikli dere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya iline dayanır. (Anonim, 2010).

Kocaeli ilinin kuzey doğusunda kurulmuş olan Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı, Kocaeli merkez ilçeye 2-3 km uzaklıktadır. 288. 988 m²'lik bir alan üzerine kurulmuş olan Erenler Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı Erenler Mahallesi sınırları içerisindedir.

Şekil 4,2’de Erenler Mahallesinin Kocaeli ili içerisindeki konumu görülmektedir. Çalışma alanında toplam 4. 840 adet konut bulunmaktadır.



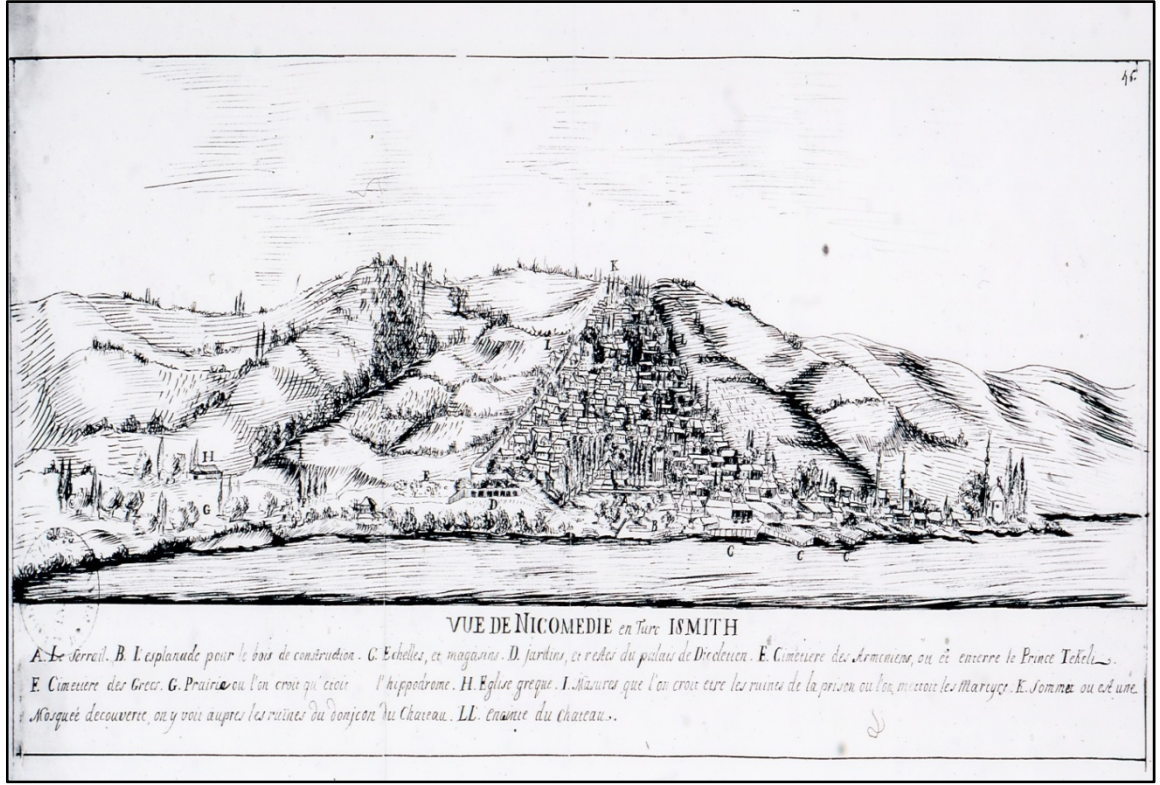
Şekil 4. 1: Kocaeli ilinin ülke ve bölge içindeki yeri
Kaynak : Anonim,2010



Şekil 4.2: Erenler Mahallesinin Kocaeli İli İzmit Kenti içindeki konumu
Kaynak : Anonim 2010

4.1.1.2 Topografya ve morfoloji

İzmit topraklarının İzmit Körfezi kuzeyindeki büyük bölümü, güneyden kuzeye doğru eğimli ve az engebeli bir yayladır. Bu yayla, Karadeniz'e doğru akan suların vadileriyle yarılmış, yer yer tepelerle kabaran bir görünüm almıştır. Bu yaylanın yüksek kesimi güneyde İzmit Körfezi dolaylarındır. Burada Çene dağı 645 metreye ulaşır. İzmit'in kuzeyinde hiçbir tepenin denizden yüksekliği, 350 metreyi aşmaz. İzmit Ovası ve Sapanca Gölü çukur alanlardır. Kocaeli ilinin İzmit Körfezi güneyinde kalan kesimi dağlıktır. Burada Samanlı Dağları, Sapanca Gölü İzmit Körfezi üzerinde yer yer dar yalı şeritleri bırakarak birden yükselir. Bu kesimde Samanlı Dağlarının en yüksek noktası Kartepe'dir (1602 m). Erenler Mahallesi ise İzmit'in güneye bakan dik yamaçlarında bulunmaktadır. Şekil 4, 3'de görüntüden İzmit'in eğim durumunu anlaşılmaktadır.



Şekil4.3: İzmit'in 1745 yılında Çizilen Görüntüsü
Kaynak: Anonim,2010

4.1.1.3 Jeolojik yapı

Kocaeli İli, jeolojik açıdan iki önemli tektonik ve yapısal birliği bir arada bulundurmaktadır. Bunlardan biri İzmit Körfezi'nin kuzeyinde yer alan ve Şengör ve Görür (1983) tarafından Moezya platformundan kopup geldiği öne sürülen ve ağırlıklı olarak İstanbul Paleozoyik'i ile Kocaeli Triyasını içeren Kocaeli Yarımadası, diğeri ise İzmit Körfezi'nin güneyinde yer alan ve Sakarya zonunun bir bölümü olan Armutlu Yarımadası'dır. Kocaeli Yarımadası'nda, alttan üste doğru Erken Paleozoyik (Ordovisiyen-Erken Karbonifer), Permo-Triyas (Geç Permiyen?-Karniyen), Geç Kretase-Orta Eosen, Oligosen-Erken Miyosen, Pliyo-Kuvaterner yaşlı çökel kayalar ile Permiyen ve Geç Kretase yaşlı magmatik (plütonik ve volkanik) kayalar yüzeyler. Kocaeli Yarımadasının Kocaeli ilinde kalan kısmında yer alan birimler başlıklar halinde ve alttan üste doğru olmak üzere şunlardır: Paleozoyik Ordovisiyen yaşlı Kocatöngel formasyonu, Bakacak formasyonu, Kurtköy formasyonu, Aydos Formasyonu, Gözdağ formasyonu, Siluriyen-Devoniyen yaşlı Dolayoba formasyonu, İstinye formasyonu, Devoniyen yaşlı Kartal formasyonu, Devoniyen-Karbonifer yaşlı Tuzla ve Baltalimanı

formasyonları ve Karbonifer yaşlı Harem formasyonu; Mesozoyik Permo-Triyas yaşlı Çakraz formasyonu, Triyas yaşlı Erikli, Demirciler, Balıklaya, Kazmalı, Tepeköy ve Çerkeşli Formasyonları, Kretase yaşlı Teksen Formasyonu, İshaklı formasyonu ve Riva formasyonları; Tersiyer yaşlı Darıca formasyonu, Örencik formasyonu, Akveren formasyonu, Atbaşı formasyonu ve Çaycuma formasyonu ile Kuvaterner yaşlı Traverten ve alüvyon yörede yer alan çökel birimlerdir. Kocaeli ilinde bu formasyonları kısmen kesen Sancaktepe plütunu Gebze kuzeyinde yer almakta olup Triyas yaşlıdır. Ayrıca Eskişehir volkaniti Gebze civarında yer alır.

4.1.1.4 İklim özellikleri

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezine bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41, 6 D C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı - 8, 7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14, 8°C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1. 000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784, 6 mm). Samanlı Dağlarının körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

KOCAELI	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1975 - 2008)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	6.2	6.4	8.6	13.0	17.4	21.8	23.7	23.6	20.2	16.0	11.4	8.2
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.6	10.2	13.1	18.3	23.0	27.5	29.4	29.2	25.7	20.7	15.5	11.4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3.4	3.4	5.1	8.8	12.8	16.9	19.1	19.3	16.0	12.6	8.2	5.4
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.4	2.8	4.0	5.4	7.0	8.8	9.0	8.4	6.9	4.7	3.2	2.4
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	17.0	15.6	13.4	11.9	9.5	8.7	6.1	5.8	7.6	12.3	13.7	16.8
Ortalama Yağış Miktarı (kg/m ²)	93.9	74.4	69.9	55.1	44.7	49.4	42.6	48.3	50.1	87.5	90.4	105.5
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1975 - 2009)*												
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22.6	23.7	30.2	34.7	36.6	38.7	44.1	40.4	37.2	36.2	27.2	24.3
En Düşük Sıcaklık (°C)	-6.0	-8.3	-5.7	-0.9	2.8	8.5	11.3	13.4	8.0	2.4	-0.7	-4.5

Şekil 4.4: Kocaeli İlinde Görülen Sıcaklık ve Yağışların Ortalama Değerleri
Kaynak: Anonim,2010

4.1.2 Sosyo-Kültürel Özellikler

Sosyo-kültürel özellikler başlığı altında alanın tarihsel gelişimi, demografik yapısı, ulaşım durumu, sağlık hizmetleri, eğitim ve alan kullanımı sosyo-kültürel özellikler içerisinde incelenecektir.

4.1.2.1 Tarihsel gelişim

Marmara Bölgesi'nin Kuzey doğu kesiminde yer alan Kocaeli, tarihi gelişimi M. Ö. ki yıllara dayanan ve izleri halen günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin yaşandığı bir bölgedir. İlk çağlarda, Bithynia adı verilen bölgede kurulan kentler, sırasıyla, Olibya, Astakoz, Nicomedia, İznikmid, İzmid ve Kocaeli adlarını almıştır. Asya ve Avrupa doğal geçiş yolları üzerinde önemli bir kültür, ticaret ve jeopolitik köprü işlevi gören kent, M. Ö. bugünkü İzmit'in güney doğusuna, Başiskele çevresine yerleşen Megaralı göçmenler tarafından M. Ö. 712 yılında kurulmuş ve Astakoz adını almıştır. Kent, M. Ö. 300 yılına kadar yöreye egemen olmuş, M. Ö. 500-435 yılları arasında bağımsız bir kent olarak yaşamış ve kendi adına sikke bastırmıştır. M. Ö. 262 yılında Astakoz halkı, bugünkü İzmit'in bulunduğu alanda kurulan bölgeye yerleşmiş ve kent Bithynia kralı olan Nikomedes dolayısıyla Nikomedyaya adını almıştır. Nikomedyaya 1331 yılında Osmanlı egemenliğine geçtikten sonra, önce İznikmid, daha sonra İzmid (İzmit) adını almıştır. İzmit ilk olarak 11. yy 'ın sonlarında Selçuklular zamanında Türk egemenliğine alındı. (1078) Daha sonra Haçlı Seferleri sonunda kısa bir süre Haçlı

Ordusu komutanı Aleksios Komnenos tarafından işgal edildi. Türk egemenliğine kesin olarak geçişi, Orhan Bey döneminde oldu. 1331 yılında Uçbeyi Akçakoca tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. İl, Kocaeli adını ise, bu yöreyi Osmanlı Devleti'ne katan, Osman Bey ve oğlu Orhan Bey'in uç beylerinden olan Akça Koca'dan almıştır. Bu tarihten sonra kente, önce İznikmid, daha sonra İzmid (İzmit) adı verildi. Kent en parlak dönemine Kanuni Süleyman zamanında ulaştı. 19. yy İstanbul-İzmit arasında işleyen ve 1873 yılında Haydarpaşa-Ankara demiryolunun kente ulaşmasından sonra İzmit'in ticari ve sosyal yaşamı canlanmaya başladı. I.Dünya Savaşı'nın getirdiği yıkımlar sonucu önemini bir süre yitiren ve İngilizler ile Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmit, 27 Haziran 1920 de Türk Orduları tarafından işgalden kurtarıldı. Cumhuriyet Döneminin başlarında İzmit Kocaeli ilinin merkezi oldu ve 1950' li yıllardan sonra hızla gelişerek büyük bir sanayi ve ticaret merkezi haline geldi ve kısa sürede büyük gelişmeler göstermiş, bunların sonucunda da birtakım sorunlar ortaya çıkmıştır. Sanayi ve ticaret merkezi olmasının çektiği büyük insan gücü nedeniyle bölgeye çok miktarda nüfus akışı olmuştur. Kısa sürede gelişen ve sanayi şehri haline gelen Kocaeli, bir anda büyük şehirlerde sorun teşkil eden gecekondu ile karşı karşıya kalmıştır.

Hızla sanayileşen bir kentte hem gecekondulaşmayı önleme çabasının bir ürünü hem de vatandaşı uygun şart ve koşullarda birer konut sahibi olabilmeleri amacıyla K. B. B tarafından Kent Konut A. Ş kurulmuş ve kentsel dönüşüm için kararlar alınmaya başlanmıştır. Bu bağlamda 2006 yılında ilk tapu alınarak Erenler mahallesinde Toplu Konut Alanı için start verilmiş oldu.

İlk olarak Erenler-Cedit Konutları B-C-D tipi olmak üzere 18 blok 588 adet daireden oluşmakta bloklar Zemin+7 ve Zemin+8 kat olarak inşa edilmiştir. Daha sonra Akçakent Konutları B-C tipi olmak üzere 9 blok 384 daireden oluşmakta Bloklar Zemin+9-10-11 olarak değişen kat adedi ile inşa edilmeye başlandı. Aynı bölgede Umut Kent konutları B tipi olmak üzere 4 Blok 152 daire olarak 2010 yılında teslim edilmiştir.

Şekil 4.5'de Erenler-Cedit Konutları 2008 yılında tamamlanan kısmından, Şekil 4.6'da Akçakent Konutlarının 2010 yılında devam eden inşaatından, Şekil 4.7'de Umut Kent Konutlarının 2010 yılında tamamlanan kısmından bir görünüm bulunmaktadır.



Şekil 4.5: Tamamlanan Erenler-Cedit konutlarından bir görünüm 2008 yılında



Şekil 4.6: Akçakent Konutlarının 2010 yılında devam eden çalışma alanından genel bir görünüm



Şekil 4.7: Umut Kent Konutlarının 2010 yılında tamamlanan kısmından bir görünüm

4.1.2.2 Demografik yapı

3. 505 km²'lik yüz ölçüme sahip Kocaeli ili kent merkezinin 2009 yılında yapılan nüfus sayımına göre nüfusu 1. 522. 408, nüfus yoğunluğu 445 km²/kişi'dir. Gecekondu önleme bölgesi olarak ayrılan 2, 88 km²'lik alanda inşa edilen Erenler Mahallesi Toplu Konut Alanına ait nüfus 11680 olup bu sayıda 2010 yılında teslim ettiğimiz Umut Kent Konutları ve 2011'de teslim edeceğimiz Akçakent Konutlarındaki kişiler dâhil değildir.

4.1.2.3 Ulaşım durumu

Çalışma alanına ulaşım sadece karayolu ile sağlanmaktadır. İzmit- İstanbul Karayolunun(D130) kuzeyinde bulunan Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminin kent merkezi ve komsu illerle olan karayolu bağlantısı, asfalt yollarla sağlanmaktadır. Kent merkezine 2-3 km uzaklıkta bulunan Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminin komsu ve büyük illere olan uzaklığı Çizelge 4, 1'de verilmiştir.

Tablo 4.1: Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminin komsu ve büyük illere olan uzaklıkları

<i>İL</i>	<i>UZAKLIK(KM)</i>
SAKARYA	37
YALOVA	65
BURSA	132
İSTANBUL	111
ANKARA	342

Kaynak: Anonim, 2010

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanına İzmit- İstanbul Karayolundan(D-100) ayrılan taşıt üst geçit köprüsüyle asfalt yoldan girilmektedir. Çeşitli genişliklerde bulunan mahalle, cadde ve sokak yolları Şekil 4. 8’ de görüldüğü gibi beton parke ve asfalt ile kaplanmıştır.

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminden İzmit kent merkezine ve KOÜ kampüsüne ve Tıp Fakültesine karşılıklı minibüs seferleri düzenlenmektedir. Bu durum alana ulaşımı kolaylaştırmaktadır.



Şekil 4.8: İkinci derecedeki asfalt ve parke kaplı yoldan bir görünüm.

4.1.2.4 Sağlık hizmetleri

288. 988 m² olan çalışma alanında planlarda 1886 m² (% 0, 65)'lik kısmı sağlık tesisleri için kullanıma ayrılmıştır. Erenler Mahallesinde iki adet sağlık ocağı bulunmakta olup mahallenin güney sınırında 326 yataklı 687 personelden oluşan İzmit Devlet Hastanesi bulunmaktadır.

4.1.2.5 Eğitim kurumları

Erenler Mahallesinde bir adet lise, 3 adet ilköğretim okulu olmak üzere 3 adet 18. 250 m²'lik alan kaplayan öğretim kurumu bulunmaktadır (Milli Eğitim Müd. 2010). Çizelge 4, 2'de alanda bulunan mevcut örgün öğretim kurumları ve bu okullardaki öğrenci ve öğretmen sayıları verilmiştir.

Tablo 4.2: Öğretim kurumları, öğrenci ve öğretmen sayıları

Öğretim Kurumu	Okul Sayısı	Öğretmen Sayısı	Öğrenci Sayısı
İlköğretim Okulları	3	72	1473
Liseler	1	35	860
TOPLAM	4	107	2333

Kaynak: Milli Eğitim Müd. , 2010

4.1.2.6 Alan kullanımı

K. B. B'nden alınan bilgiler göre Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'nın planı 15. 09. 2005 yılında 1091 meclis kararı ile Kocaeli Büyükşehir Belediye meclisinden geçmiştir. Bu Plan doğrultusunda kamulaştırılmalar başlanmış ve ilk tapu 2006 yılının başlarında alınmıştır.

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'nın planında % 31, 2'ü konut alanı, %1, 7 ticaret alanı, %18 yeşil alan, %0, 6 sağlık alanı, %4, 1 eğitim alanı, %44, 4 yol ve diğer alanlar olarak ayrılmıştır.

Tablo 4.3: Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanının kullanımı

FONKSİYON	KULLANILAN ALAN (m ²)	ORAN%
Konut	90. 180	31, 2
Yeşil Alan	51. 799	18
Ticari Alan	4. 839	1, 7
Sağlık Alanı	1. 886	0, 6
Eğitim Alanı	11. 902	4, 1
Yol ve Diğer	128. 382	44, 4
TOPLAM	288. 988	100

4.2 ARAŞTIRMA ALANININ KONUT-AÇIK ve YEŞİL ALAN İLİŞKİSİ

Toplu konut alanları; yapı düzenine, alanın mülkiyet durumuna ve açık yeşil alan durumuna göre farklılıklar göstermekte ve bu etmenlere bağlı olarak incelenmektedir. Bir toplu konut alanının düzenlenmesi sonucu ortaya çıkan ortak mekânlar ise; yollar, otoparklar, yeşil alanlar, parklar, spor alanları ve çocuk bahçeleridir. Araştırma alanı yapı düzeni, mülkiyet durumu, açık ve yeşil alan durumuna göre incelenerek, konut-açık ve yeşil alan ilişkisi belirlenmeye çalışılmıştır.

4.2.1 Alanın Mülkiyet Durumuna Göre Dış Mekânlar

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı, mülkiyet açısından kamusal, yarı kamusal, özel ve yarı özel mekânlardan oluşmaktadır. Kamusal alanlar; herkesin serbestçe hareket ettiği sirkülasyonunu sağlayan araç ve yaya yolları bulunmaktadır. Ayrıca çalışma alanında bulunan 2 adet idari ve resmi kurum, 3 adet dini tesis, 3 adet sağlık kurumu ve 4 adet eğitim tesisi de kamusal alan olarak değerlendirilmiştir. Şekil 4. 21’de Erenler Mahallesiindeki park alanından bir görünüm, Şekil 4.22’de Erenler Mahallesinde bulunan basketbol sahasından bir görünüm ve Şekil 4. 23’te İl Özel İdare Müdürlüğü’nden bir görünüm verilmiştir.

Çalışma alanında kullanıcılar tarafından denetlenen ve ortak bir mekân özelliği taşıyan çok konutlu yapılara ait ortak bahçe, otopark ve merdiven boşluğu yarı kamusal mekânları oluşturmaktadır.



Şekil 4.21: Erenler Mahallesiindeki Park Alanından Bir Görünüm



Şekil 4.22: Erenler Mahallesinde Bulunan Basketbol Sahasından Bir Görünüm



Şekil 4.23: İl Özel İdare Müdürlüğü'nden bir görünüm

4.2.2 Açık ve Yeşil Alanların İncelenmesi

Yerleşim alanı içerisindeki açık ve yeşil alanları, yollar, otoparklar, kamu kuruluşlarına ait alanlar, okul, hastane, dini yapıların çevresindeki alanlar ve konut bahçelerindeki alanlar oluşturmaktadır.

4.2.2.1 Yollar ve meydanlar

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminde ulaşım ağını oluşturan yollar, hiyerarşik bir sistem içerisinde düzenlenmiştir. Yerleşim alanını çevreleyen üçüncü derece yollar, 25 m'lik, ikinci derece ana giriş yoluna 20 m, 14 m ve 12 m'lik yollarla bağlanmaktadır. Alan içerisinde aynı zamanda 7 m, 9 m ve 10 m'lik üçüncü derecedeki yollarla bağlantılı yollarda bulunmaktadır. Yolların iki aracın rahatça geçebileceği genişlikte olduğu, alan içi motorlu taşıt trafiğinde bir problem yaşanmadığı görülmektedir. Şekil 4. 24'de trafiğin en yoğun olduğu alanlarda yayaların rahatça yürümelerini sağlayan tretuvardan bir görünüm verilmiştir.



Şekil 4.24: Alan içerisindeki tretuvardan bir görünüm

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin ve Kent Konut AŞ. Katkılarıyla Toplu konut Alanı inşa edildikten sonra yol ağaçlandırılması ikinci ve üçüncü derece yollarda yapılmıştır. Alan içi ulaşımı sağlayan yollarda düzenli bir yol ağaçlandırma çalışması kısmi olarak görülmektedir. Yolların bazı kesimlerinde bitkisel materyale rastlanmamıştır.

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut alanındaki araç yollarının kenarlarında daha çok Top akasya ağacı kullanılmıştır.

Şekil 4.25’de görüldüğü gibi Erenler Mahallesinde bazı yolların kenarları çok bakımsız ve düzensizdir kimi araç yolu kenarlarındaki tretuvarların bir kısmının yağış, don gibi nedenlerle üst yüzeyinin aşındığı ve çatladığı görülmektedir.



Şekil 4.25: Erenler mahallesindeki bakımsız yol kenarlarından bir görünüm

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminde meydan niteliği taşıyan herhangi bir alan bulunmamaktadır. Okul bahçeleri, resmi günlerde tören anlarında bir meydan gibi kullanılmaktadır

4.2.2.2 Otoparklar

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanında otopark gereksinimi site içi otopark alanları ve araç yoluna paralel düzenlenen otopark alanları ile çözümlenmeye çalışılmıştır. Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşim Alanında Kent Konut AŞ. Toplam 1124 adet konut inşa etmiştir. Bu konutlara 1030 adet otopark yapmıştır. Yapılan otoparklar sadece site içine hitap ettiğinden Erenler Mahallesindeki sorunları çözmemektedir. Şekil 4. 26’te de görüldüğü gibi bahçesinde garaj bulunmayan vatandaş ise araçlarını bina önündeki yol kenarına park yaparak bu sorunu çözmeye çalışmışlardır. Üçüncü derece araç yolları iki aracın rahatça geçebileceği genişlikte olduğundan yol kenarlarına yapılan park sorun teşkil etmemektedir. Ancak dar yollarda otopark için ayrılmış bir alan bulunmamaktadır.



Şekil 4.26: Otoparkı olmayan vatandaşın park çözümünden bir görünüm

4.2.2.3 Spor alanları

Açık alan kavramı içinde yer alan spor alanlarının standart ölçülere uygun planlanması gerekir. Çünkü spor faaliyetlerinin gerçekleşmesi için, sporcunun varlığı, araç ve gerecinin gerekliliği kadar, belki de daha fazla bir önemle, standart ölçülere uygun spor yerlerinin olması zorunludur. Çünkü spor yerleri, kent içi açık alanların kamuya açık aktif alanlarını oluştururlar.

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı içerisindeki spor alanları, alan üzerinde %0,5 kadar yer kaplamaktadır. Erenler Mahallesinde, standart ölçülerde planlanmamış bir adet Basketbol Sahası 1 adet spor alanı bulunmaktadır. Ancak Kent Konut AŞ. 'nin yapmış olduğu 1124 adet konutun bulunduğu sitelerin içerisinde ve okul bahçelerinde de standart ölçülerde planlanmamış basketbol ve voleybol alanları da bulunmaktadır.

Alan içindeki ilköğretim ve lise bahçelerinde ve park alanlarında da değişik ölçülerde planlanmış spor alanları bulunmaktadır. Okul bahçelerindeki, parklardaki ve çocuk oyun alanlarındaki spor alanlarının büyük çoğunluğu standart ölçülerde değildir. Şekil 4. 27 de okul bahçesindeki sahadan örnek verilmiştir.



Şekil 4.27: Erenler Mahallesi Topçular İlköğretim Okulu Bahçesinden Görünüm

4.2.2.4 Parklar, çocuk oyun alanları ve ağaçlık alanlar

Erenler Mahallesinde 1 adet mahalle parkı ve 1 adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Çocuk oyun alanının, bir bölümünü 6–12 yaş grubuna hitap eden çocuk oyun elemanları, diğer bölümü ise çift potalı basketbol sahası oluşturmaktadır. Alanda aynı zamanda ebeveynler için oturma birimleri bulunmaktadır. Park civarında yaşayan insanların buluşma noktası olarak kullandıkları bu alana özellikle yaz aylarında ilgi büyük olmaktadır. Mazı ve küçük çalı bitkileri alanda kullanılan bitki türleridir. Erenler mahallesinde planda bırakılan park alanlarına herhangi bir bitki-ağaç dikilmemiş olup Şekil 4. 28’de de görüldüğü gibi yapılan inşaatların hafriyatlarının bu alanlara dökülmesi sonucu arazinin doğal bitki örtüsü kaybolmuştur. Genelde evlerin bitişik yapıda yapılması ve çarpık kentleşme sonucunda da ağaçlık bir alan kalmamıştır.

Kent Konut AŞ. ’nin yapmış olduğu sitelerde ise %50 ile %15 arası değişen miktarlarda yeşil alanlar bırakılmış ve ağalandırılmış, 5 adet olmak çocuk oyun grubu, 1 adet süs havuzu yapılmıştır.



Şekil 4.28: Erenler Mahallesinde bulunan boş alanlardan bir görünüm

4.2.2.5 Kamu kuruluşlarına ait açık ve yeşil alanlar

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı içerisinde bulunan kamu kuruluşları olan Sağlık ocakları, İl Özel idaresi' ne ait açık ve yeşil alanlar ile okul, hastane ve dini yapılar çevresindeki açık ve yeşil alanlar incelenecektir.

Yapılan incelemeler ve yerinde yapılan sörvey çalışmalarında Toplu Konut Alanında Bulunan kamu kuruluşlarının açık alanlarının sert zemin olduğu ve herhangi bir bitkisel materyal olmadığı görülmüştür. Sert zemin olarak görülen alanlar okullarda; çocukların oyun alanı, tören alanı, basketbol sahaları, Hastane ve sağlık ocaklarında otopark, dini tesislerde cemaat yeri olarak kullanılmaktadır. Bu alanlarda İdarecilerle yapılan sözlü görüşmelerde sert zemin imalatın kendileri için daha avantajlı, yeşil alanın ise bakımının ve korunmasının kendileri için maddi külfet doğuracağından sıcak bakmadıklarını anlaşılmıştır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı, İzmit'te konut açığının kapanmasında ve düzenli konuta geçişte önemli bir yere sahiptir. Erenler Mahallesi sınırları içinde bulunan çalışma alanı İzmit –İstanbul(D-100) karayolunun kuzeyinde bulunmaktadır. Gecekondu oluşumunu önlemek ve vatandaşı uygun koşullarda konut sahibi olabilmeleri için inşa edilen Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı, üç kısımda tamamlanmıştır. Farklı tipte ve yükseklikteki yapılar farklı aile tiplerine hitap etmesinin yanı sıra alana bir dinamizm kazandırmıştır.

Yerleşim alanı genel olarak incelendiğinde, yeşil alanların yeterli olmadığı görülmektedir. Yeşil alanlar, toplam alanın yüzde on sekiz'lik bölümünü kapsamaktadır. Bu durum başka sorunları da beraberinde getirmektedir. Gürültü, trafik yoğunluğu, çevre kirliliği bu sorunlardan bazılarıdır. Bu sorunların engellenebilmesi için açık ve yeşil alan sisteminin yaygınlaştırılması, kalıcı, uzun vadeli çözüm önerileri getirilmesi gerekmektedir.

Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'nda gerek plan gerekse arazi üzerinde yapılan mevcut sorunlar ve eksiklikler belirlenmiştir. Daha sonra Belirlenen bu sorunlara yönelik çözüm ve öneriler geliştirilmiştir.

5.1 ERENLER-CEDİT TOPLU KONUT ALANI AÇIK-YEŞİLALAN SİSTEMİNDE TESPİT EDİLEN SORUNLAR

Yollar, otoparklar, spor alanları, çocuk oyun alanları, parklar, ağaçlık alanlar, okul bahçeleri, hastane, cami, diğer kamu kuruluşları ve konut bahçelerinde tespit edilen sorunlar aşağıda belirtilmiştir.

Yollar: Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşimi içerisindeki yol sistemi düzenlidir. Trafiğin yoğun olduğu ikinci ve üçüncü derece yol kenarlarına tretuvar yapılmıştır. Ancak araç yolu kenarlarındaki tretuvarların bir kısmının yağış, don gibi nedenlerle üst yüzeyi deforme olmuştur. Erenler Mahallesinde tek-iki katlı konutların bulunduğu alanlarda yollar bakımsızlıktan dolayı işlevini yitirmek üzeredir. 2. ve 3. Derece ki yol ağaçlandırılmasına gerekli önem verilmemiştir. Ara yollarda

bitkilendirmeye önem verilmemiştir. 2005 yılında alınan kararla birlikte yapımına başlanılan bu alana ulaşım için ana arter olan yolun eğiminin yüzde on sekiz olmasından dolayı ölümcül kazalara sebebiyet vermekte ve kamyon, minibüs, otobüs bu yolu kullanamamaktadır.

Otoparklar: 23. 804 sayılı Otopark Yönetmeliği'nde, yerleşim alanlarındaki otopark miktarı belirlenirken, 4 konut birimi için en az 100 m²'lik otopark (5 araç) alanının ayrılması gerektiği belirtilmektedir. Yerleşim alanı bu yönetmeliğe göre incelendiğinde, konut alanının bir kısmında otopark miktarının yeterli olduğu, ancak Erenler Mahallesi'nde bulunan iki üç ve dört katlı konutların bir kısmında yeterli olmadığı görülmektedir. Bu nedenle araç yolu kenarlarına ve boş arsalara park yapılmaktadır. 20-25 m'lik araç yolu kenarına yapılan park yollarının geniş olmasından dolayı problem yaratmamaktadır. Dar olan ara yollarda iki araç geçişi sağlanamadığından bu bölgelerde de problem yaşanmaktadır.

Spor Alanları: Yerleşim alanında Okul bahçeleri ve parklarda da planlı basketbol sahaları bulunmaktadır. Kent Konut AŞ. 'nin yapmış olduğu sitelerde 3 adet basketbol sahası mevcuttur. Yerleşim alanında Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve İzmit Belediyesi yatırım programında planlanan spor sahası mevcut değildir.

Çocuk Oyun Alanları: Yerleşim alanı içerisinde bir adet, Kent Konut AŞ. 'nin yaptığı sitelerde 5 adet çocuk oyun alanı mevcuttur. Yerleşim alanı içerisindeki çocuk oyun alanı yeterli değildir. Mevcut oyun alanları da klasik, yaratıcılıktan uzak birkaç oyun aletinin doğal zemin üzerine gelişmiş güzel yerleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bitkisel materyale yeteri kadar önem verilmeden planlanan çocuk oyun alanlarında oyun ve donatı elemanları korunamamış ve zamanla kullanılamaz hale gelmiştir. Ayrıca çocuk oyun alanlarındaki yeşil alanlar, yaklaşık toplam çocuk oyun alanlarının %20'sini oluşturmaktadır.

Parklar ve Ağaçlık Alanlar: Parklarda kullanılan bitkisel materyaller çeşit yönünden oldukça sınırlıdır. Ayrıca bitki türleri miktar açısından da yetersizdir. Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminde konutlar arasında kalan kullanılmayan ve plan üzerinde yeşil alan olarak görünen alanlarda herhangi bir planlama yapılmamıştır. Bu

bos alanlar bakımsız olduğundan görüntü kirliliği oluşturmaktadır. Alan içerisindeki ağaçlık alanlarla ilgili herhangi bir planlama söz konusu değildir.

Okul Bahçeleri: 2333 öğrencisi olan ilköğretim ve lise alanlarının toplamı 18. 250 m² dir.

Bu alanların bahçeleri sert zeminden oluşmaktadır. Okul bahçelerinde bir öğrenciye düşen yeşil alan miktarı 5 m² olması gerekirken buralarda hiç düşmemektedir.

Hastane, Cami ve Diğer Kamu Kuruluşları Bahçeleri: Hastane, cami ve diğer kamu kuruluşlarına ait açık alanlar yeterlidir. Ancak bu alanlarda yeşil alanların bulunmaması ya da çok kısıtlı olması bir eksiklik olarak ortaya çıkmaktadır.

Yapılan bu araştırma sonucunda planlama ve uygulamalardan kaynaklanan hataların giderilebilmesi için, Erenler Mahallesinde bulunan Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanı'na yönelik yapılabilecek çalışmalara ilişkin öneriler iki bölümde incelenebilir:

5.2 ERENLER-CEDİT TOPLU KONUT ALANI AÇIK-YEŞİL ALAN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK ÖNERİLER

Bu bölümde Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Alanı'nda tespit edilen hata ve eksikliklerin giderilmesine ve açık yeşil alan miktarının artırılmasına ilişkin öneriler geliştirilmiştir. Bu öneriler yapısal ve bitkisel düzenlemeler ile yasa yönetmeliklere ilişkin öneriler şeklinde incelenmiştir.

5.2.1 Yapısal ve Bitkisel Düzenlemelere İlişkin Öneriler

Yollar, otoparklar, spor alanları, çocuk oyun alanları, parklar, ağaçlık alanlar, okul bahçeleri, hastane, cami, diğer kamu kuruluşları ve konut bahçelerinde yapısal ve bitkisel düzenlemelere ilişkin öneriler aşağıda belirtilmiştir.

Yollar: Yerleşim alanı içinde yaşayanlar için, araç trafiğine kapalı gezinti yolları, dinlenme parkları düzenlenmelidir. Araç ve yaya yolları sistemli bir şekilde planlanmalıdır. Ancak yaklaşık % 18–20 eğime sahip ana arter yolun kaplaması asfalt olup kışın buzlanmalara ve ağır taşıtların frenlerin boşalıp kaza yapmasına sebep olmaktadır. Bu eğimli yollarda buzlanmalara sensörler vasıtasıyla otomatik tuzlama

yada acil müdahale ekibi koyulmalı, kazalara karşı rampada kısmı yerlerde hız kesme taşları konulup uyarıcı levhalar konulup sürücüler bilgilendirilmelidir. Araç yollarının kenarlarında bulunan tretuvarlardaki zamanla aşınmış ve çatlamış yüzeyler iyileştirilmelidir. Erenler Mahallesiindeki 148 nolu sokaklarda bulunan bakımsız yollar temizlenerek iyileştirilmeli, kısmı yollarda bulunmayan tretuvar yapılmalıdır.

İzmit-İstanbul(D-100) Karayolundan Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Alanına giriş, alanı tanımlamak ve özel kullanım sağlamak yönünden bir değer ifade etmemektedir. Toplu konut alanına girişin vurgulanması, alanın algılanması açısından önemlidir. Alana girişte bulunan orta refüjde görüsü engellemeyecek ve araçları yönlendirme işlevine sahip Cotoneaster horizontalis (Yayılcı muşmula), Juniperus horizontalis (Yayılcı ardıç) gibi yayılcı bitki türleri kullanılarak planlı bir bitkilendirme yapılmalıdır.

Otoparklar: Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşiminde otopark alanı yeterli değildir. Alanda; kısım kısım istimlak yapılarak otopark alanları oluşturulmalı, araç yolu kenarlarında ve otoparkı olmayan bina önlerinde cep şeklinde otoparklar yapılmalıdır. Mevcuttaki otopark alanlarının da düzenlenerek daha işlevsel hale getirilmesi sağlanmalıdır.

Spor Alanları:Alanda spor alanı yetersiz olup K. B. B, İzmit Belediyesi ve Kent Konut AŞ ortak bir girişimle bölgeye en azından bir futbol sahası, voleybol sahası ve tenis kortu yapılmalıdır. Yunus Emre parkındaki basketbol sahasının da çevre çitlerinin bakımının ve gece aydınlatmasının yeterli hale getirilmesi gerekmektedir. .

Çocuk Oyun Alanları: Mevcutta bulunan çocuk oyun alanları revize edilmelidir. Çocuk oyun alanında işlevini yitirmiş ve kullanılmayan oyun ve donatı elemanları yenilenmelidir. Her yas grubundaki çocuklar için oyun elemanlarına yer verilmelidir. Ebeveynler ve çocukların iklim koşullarından, trafikten, olumsuz çevre etkilerinden korunmayı sağlayacak pergola, kamerye gibi tasarımlar geliştirilmeli, bitkilendirmede görsellik ön planda tutularak çocuk için tehlike oluşturacak Cedrus sp. (Sedir), Cupressus sp. (Servi), Pinus sp. (Çam), Alnus sp. (Kızılağaç), Populus sp. (Kavak) gibi çiçek tozları allergen olan bitki türleri kullanılmamalıdır.

Parklar ve Aalık Alanlar: Mevcut parklarda oturma alanları, çöp kovaları, aydınlatma elemanı gibi donatı elemanlarına yer verilmelidir. Gölge yapan, iekli, kokulu süs bitkileri kullanılarak yeşil alanlar düzenlenmelidir.

Planda park olarak görülen alanlar Belediyeler ve Kent Konut AŞ ile projelendirilip yapısal ve bitkisel işlevsellik kazandırılmalı. İşlevsellik; Sosyal dinlenme alanları, mini parklar, hobi bahçeleri, yürüyüş yolları piknik alanları vb imalatlarla olabilir.

Okul Bahçeleri: Sert zemin olan okul bahçelerine ocuk oyun elemanları ve spor alanları yapılmalıdır. Ayrıca Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşimi içinde bulunan okul bahçelerinde bank, çöp kovası gibi donatılara yer verilmelidir. Bahçelerin bir bölümü yeşil alan olarak ayrılmalı, gürültüyü önleyen, güneş ve rüzgârdan koruyan uygun bitki türleri seçilmelidir.

Hastane, Cami ve Diğer Kamu Kuruluşları Bahçeleri: Kocaeli Devlet Hastanesinin sert zeminden oluşan bahçesinde, otopark alanı olarak kullanılan asfalt kaplı zemin, çim derzli taşlar ile değiştirilmelidir. Hasta yatak odası pencerelerinin karsısına mini parklar yapılmalı. Böylece hastaların psikolojik olarak rahatlamaları kısmen sağlanmış olacaktır.

5.2.2 Yasa ve Yönetmeliklere İlişkin Öneriler

Yerleşim alanı, bahçe mesafeleri, yapı derinlikleri ve yapı cepheleri bakımından yasa ve yönetmeliklerde belirtilen ölçülere uygunluğu bakımından incelenmiş ve kısmen uygun olduğu, kısmen uygun olmadığı görülmüştür. Daha sonraki yıllarda inşa edilecek yapıların, bahçe mesafelerine ve blok düzende planlanan yapılarda maksimum yapı cephesi uzunluğuna ve yapı derinliğine dikkat edilmesi gerekmektedir.

Kent yeşil alanlarının planlanmasında, konusunda yeterli peyzaj mimarlarının mutlaka yer almaları gerekmektedir. Fonksiyonel ve estetik açıdan kent halkına hizmet sağlayacak yeşil alanların düzenlenmesi, doğru kararlar alınması ve vadeli çözümler getirilmesiyle sağlanacaktır.

Kocaeli kentindeki gecekonduların oluşumunu önlemek için inşa edilen Erenler-Cedit Mahallesi Toplu Konut Yerleşimi, sahip olduğu farklı konut tipleri ve yükseklikteki konutlar ile kullanıcılara hareketli bir yaşam ortamı sunmaktadır. Ancak açık ve yeşil

alanlar, çevre ile bağdaşma konusunda ciddi sorunlarla karşı karşıyadır. Bu bağlamda Yetkililer bir yere yatırım kararı alacakları zaman çevrenin doğal, sosyo-kültürel değerlerini dikkate alarak yatırım yapmalıdır. Ayrıca yapacakları proje alanının gelişiminde rol oynamalıdır. Bu sorunların çözümünde ise öncelikle halkın bilinçlendirilmesi ve halktan görüş alınması gerekmektedir. Bu konuda yaptığımız ankette KBB ile Kent Konut AŞ'nin yapmış olduğu sitelerde oturan vatandaşların çoğunluğunda sosyal alanların yetersizliğinden, Alışveriş merkezlerinin olmamasından, spor alanlarının olmaması gibi nedenlerden dolayı bir memnuniyetsizlik söz konusudur. Mevcut açık ve yeşil alanların bilinçsizce kullanılması, ayrıca halkın açık ve yeşil alanlar konusunda kentsel yönetimlerden ve konut şirketinden herhangi bir istekte bulunmaması, konunun daima en son olarak ele alınması sonucunu doğuracaktır.

KAYNAKÇA

Abacıoğlu, M. (2002) *İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*, Seçkin Yayıncılık, s. 120, Ankara.

Açıksöz, S. (1993) *Toplu Konut Yerleşimlerinde Dış Mekân Planlama İlkelerinin Çayyolu Toplu Konut Örneğinde İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, s. 196, Ankara.

Aka, A. T. (1992) *Toplu Konut Alanlarında Yer Seçimi, Alt Yapı, Donatım ve Çevre Düzenleme İlkeleri*, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, s. 190, Edirne.

Anonim (1975) *Kentlerdeki Yeşil Alanların Korunması ve Geliştirilmesi Sempozyumu*, Çevre Koruma ve Yeşillendirme Derneği, Yayın No: 4, İstanbul. Anonim (1981) *2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği*, 2. Bölüm, I. Kısım Madde: 6.

Aydemir, S. (1991) *İzlenen Toplu Konut Politikaları Işığında Toplu Konut ve Yakın Çevreleri Tasarımı Eksiklikleri Nelerdir*, Türkiye’de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, s. 147-155, İstanbul.

Boduroğlu, H. , Dökmeci, V. ve Akal, L. (1995) *Emlakbank Kentleri*, İstanbul. Çağlar, T. (1998) *Toplu Konut Alanlarında Açık Alanların Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi: Ataşehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, s. 202, İstanbul.

Deilmann, H. , Bickenbach, G. ve Pfeiffer, H. (1982) *Konut Grupları, Housing Groups, Zones d’ Habitat*, Ayıntap Yayıncılık, Ankara.

Dinçel, H. (1991) *Gelişmekte Olan Ülkelerde Toplu Konut ve Gecekondulaşma Olgusu*, Son on yılda Toplu konut uygulamaları Sempozyumu, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, s. 185, İstanbul.

Duman, Ü. (1999) *Toplu Konut Alanlarında Ekolojik Planlama İlkelerinin Ankara Eryaman V. Etap örneğinde İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, s. 180, Ankara.

Eruzun C. , (1991) *Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu*, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.

Gelford, J. ve Kleman, J. (1996) *Project Large Scale Estates, Berlin- Hellersdorf District: A Sustainable Strategy For Industrially Pre-Fabricated Housing Development*. Gülez, S. (1989) *Park Bahçe ve Peyzaj Mimarisi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi Orman Fakültesi Ders Teksirleri Serisi No:29 Trabzon.

İnelbars, G. ve Demirtas, A. (2003) *Toplu Konut Düzenlemelerinde Peyzaj Planlama İlkeleri*, Diploma Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, İzmir.

İmamoğlu, O. (1993) *İnsan Evi ve Çevresi*, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırma Dizisi: 15, Ankara.

İnce, T. (1971) *Türkan İnce Arsivi*.

Langton, P. (1991) *In Pursuit of Affordability, Multifamily Housing, Landscape Architecture*, April 91, No: 4, Washington.

Metropolis, (1996) *The Major Metropolises Actors in Development in the XXIst Century*, World Association Of Major Metropolises.

Özerdim, B. (1991) *Konutlar ve Konut Tasarımına Giriş*, İzmir.

Öztürk C. (1991) *Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Perçin, H. (1982) *Ankara Kenti Toplu Konutlarının Peyzaj Mimarisi yönünden Çevre Düzenleme İlkelerinin Saptanması*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

Sayan Atanur, G. (2000) *Türkiye’de Toplu Konut Alanlarında Mevcut Dış Mekan Planlama Kararlarının İrdelenmesi ve Plan Kararlarının Standartlaştırılması*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, s. 187, Ankara.

Subaşı, B. (2000) *İzmir ili Gaziemir ilçesi örneğindeki uygulamalarda Toplu Konut Açık alanlarının Peyzaj Mimarlığı İlkeleri Çerçevesinde İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim dalı, s. 95, İzmir.

Tekeli, _ (1996) *Türkiye’de Yasamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ Basım İşliğı, Ankara.

Tokay, S. ve Kalkan, H. (1991) *Türkiye’de Çok Katlı Konut Yerleşimlerinde Kullanıcının Konut Birimi Tercihinde Dış Mekân Beklentileri*, Son On Yılda Toplu konut Uygulamaları Sempozyumu, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.

Topaloğlu, N. (1993) *Ereğli- Erdemir Toplu Konut Alanının Peyzaj Tasarımı ve Planlama İlkeleri Yönünden İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Bartın.

Turgut, A. (1994) *Türkiye 'de yasal ve Yönetmelik Sistematiği içinde Toplu Konut Olgusu*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Tural, O. (2001) *Toplu Konut Alanlarında Biçimsel Yapının Mekân Dizini Yöntemiyle Değerlendirilmesi 'Eskişehir Örneği'* Anadolu Üniversitesi Yayınları No: 1262, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Yayınları No:3 Eskişehir.

Türel, G. D. (1991) *Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu*, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.

Underman, R. ve Small, R. (1977) *Site Planning For Cluster Housing*, Department Of Landscape Architecture, Universty Of Washington, Washington.

Uzun, G. (1987) *Kentsel Rekreasyonel Alan Planlaması*, Çukurova Üniversitesi Ders Kitapları, Adana.

Ünal, E. (1993) *İmar Planları, Programları, Uygulamaları, Türkiye Belediyecilik Derneği*, Konrad Adenover Vakfı Ortak Eğitim Projesi, Yayın No: 59, Ankara.

Woodbridge, S. B. (1991) *Building on Collaboration*, Multifamily Housing, Landscape Architecture, April 91, No: 4, Washington.

Yılmaz, B. (1998) *Bartın Kenti Açık ve Yeşilalan Sisteminin Saptanması Üzerinde Bir Araştırma*, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Bartın.

Abadia, G. (1996) *High-Rise Housing Estates: Form and Content*, Town Planning and Sustainable Development, Fransa.

Acar, E. ve Adam M. (1978) *Kentsel Konut Dokusunun Durumu ve Etmenleri*, Mimarlık Dergisi, Sayı:1, Ankara.

Acaroğlu, __. (1974) *Konut Sorununun Niteliksel ve Niceliksel Boyutlarının Tarihsel Gelişimi*, Konut Kurultayı, DS_ Toplantı Salonu, Ankara.

Anonim (1978) *The Architectural Press*, Nichols Publishing Company, New York.

Bakan, K. ve Konuk, G. (1987) *Türkiye 'de Kentsel Dış Mekânların Düzenlenmesi*, YAE Yayın no:45 TÜB_TAK Fotoğraf Klise Laboratuvarı Ofset Tesisleri, Ankara.

Bartone, C. , Bernstein, J. , LSeitmann, J. , Eigen, J. (1994) *Toward Environmental Strategies For Cities*, Urban Management Programme.

Bayhan, __. (1978) *Büyük İstanbul'un Kentsel ve Kırsal Yeşil alanları Üzerindeki Kentleşme Baskısı ve Sonuçları*, Büyük İstanbul'un Yeşil alan Sorunları Ulusal Sempozyumu, İstanbul.

Çalışkan, M. A. (1990) *3194 Sayılı İmar Yasası Açısından Kentlerimizde Açık yeşil alan Siteminin Geleceği ve Ankara Çankaya İlçesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

Çetiner, A. (1979) *Şehir Planlamasında Çalışma Yöntemleri ve İfade Teknikleri*, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Eyüce, E. Ö. (1991) *Toplu Konut: Sorunlar ve Nedenleri, Konut Çevrelerinin Mekânsal Gerekliliklerine Bireyin Tatmini Açısından Psikolojik bir yaklaşım*, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Gürel, S. (1984) *İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir Bölge Planlama Bölümü öğrenci çalışmaları*, Türkiye'den Toplu konut Örnekleri, Ankara.

Keles, R. (1981) *Nüfus Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifler*, Konut'81, Kent Kooperatifi Yayınları.

Otoner, F. (1991) *Bahçeşehir Uydu Kenti Yapay Havuz ve Rekreasyon Planlama Çalışması*, İstanbul.

Önen, Ü. (1972) *Şehircilikte Plan Deneyimleri ve Plan Birimleri*, Şehircilik Dokümanları 1, Mayataş Matbaacılık ve Nesriyat A. S. , İstanbul.

Palvia, M. (1968) *Mesken İdaresi ve Kiracı Eğitimi*, İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi, Çeviri Serisi:2, Ankara.

Pamay, B. (1978) *Park Bahçe ve Peyzaj Mimarisi*, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Yayın no: 264, İstanbul.

Sarısözen, C. (1986) *Seçilmiş Uygulamalarda Toplu konut Örneklerinin Değerlendirilmesi*, TÜBİTAK Yayınevi Yayın no:h125, Ankara.

Seyhan, G. (1991) *Ankara Eryaman Toplu Konut Yerleşiminde Açık ve Yeşil alanların İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

Suher, H. (1989) *TOKYAD Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut*, Haziran.

Tandy, C. (1975) *Hand book of Urban Landscape*, The Architecture Journal Technical Section, London. Türel G. D. (1988) *Ankara Kentinin Yeşil alanlarının Kullanım Etkinliklerinin Bugünkü Durumu ve Yeterliliği için alınması Gereken Önlemler*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

Ünaran, E. (1987) *Toplu Konut Alanı Yer Seçimi ve Planlama İlkeleri*, İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

- Adı Soyadı** : Erhan COŞAN
- Sürekli Adresi** : Kılıçarslan Mah. Pamuk Sok.No:4 Başiskele/KOCAELİ
- Doğum Yeri ve Yılı** : Bağçecik/Kocaeli, 1981
- Yabancı Dili** : İngilizce
- İlk Öğretim** : Bahçecik İ. Ö. O.
- Orta Öğretim** : İzmit Gazi Lisesi
- Lisans** : Kocaeli Üniversitesi, 2004
- Yüksek Lisans** : Bahçeşehir Üniversitesi
- Enstitü Adı** : Fen Bilimleri Enstitüsü
- Program Adı** : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Çalışma Hayatı :

Kent Konut A. Ş. Şantiyeler Müdürlüğü, Kontrol Şefi, 2009-

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Bşk. Proje Yapım ve Kontrol Şefliği,
2006-2009

Regnum Firması Bodrum Barglia Şantiyesi, Şantiye şefliği, 2005-2006

Hasyapı Riva Konakları Şantiyesi, Saha Mühendisliği, 2004-2005