

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

128 785

**II. DÜNYA SAVAŞI'NDAN SONRA AVRUPA'DA TOPLU
KONUT PLANLAMASININ VE MİMARİSİNİN GELİŞİMİ**

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMENTASYON MERKEZİ**

Mimar Hatice UÇAR

F.B.E Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Prof. Işık AYDEMİR, Y.T.Ü

DOĞ. DR. İCİAL DİNÇER
Uzman

Prof. Işık Aydemir
İSTANBUL, 2002

DOĞ. DR. ÖMÜR BARKOL
Ömür Barkol

128 785

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ	v
ÇİZELGE LİSTESİ	viii
ÖNSÖZ	ix
ÖZET	x
ABSTRACT	xi
1. GİRİŞ	1
2. TOPLU KONUT KAVRAMI	2
3. DÜNYA'DA TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ	3
4. GÜNÜMÜZDE KONUT SORUNUNUN TARİHSEL GELİŞİMİ	5
4.1 Türkiye'de Konut Sorunu	6
4.2 Dünya'da Konut Sorununun Önemi Ve Sorunu Oluşturan Etmenler	10
4.2.1 Nüfus Artışı	10
4.2.2 Kentleşme	11
4.2.2.1 Kentleşmenin nedenleri	13
4.2.2.1.1 Ekonomik nedenler	13
4.2.2.1.2 Teknolojik nedenler	13
4.2.2.1.3 Siyasal nedenler	14
4.2.2.1.4 Sosyo – psikolojik nedenler	14
4.2.2.2 Az gelişmiş ülkeler ve hızlı kentleşme	14
4.2.3 Konut açığı	15
4.2.4 Konut gereksinmesi	17
4.2.5 Toplumsal konut politikaları	17
4.2.6 Konut talebi	19
5. AVRUPA KENTLERİNDE MEYDANA GELEN GELİŞME SÜRECİ	21
5.1 Avrupa'da Konut İhtiyacını Karşılama İçin Yapılan Girişimler	23
6. II.DÜNYA SAVAŞI'NDAN SONRA AVRUPA'DA ve TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT	28

7.	ÜLKELERE GÖRE TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ	29
7.1	İngiltere’de Toplu Konut.....	29
7.1.1	1945-1960 Döneminde konut.....	31
7.1.2	1960 Sonrası konut standartlarında devlet girişimi.....	33
7.1.3	1970’lerde konut.....	35
7.1.4	1980’lerde konut.....	36
7.1.5	1980 sonrasında konut.....	38
7.1.5.1	Cumbernauld yeni yerleşmesi - İngiltere	40
7.1.5.2	Londra- Battersea’de bir mahalle-İngiltere	42
7.1.5.3	Londra- Aberdeen Park’ta konutlar-İngiltere.....	43
7.1.5.4	Crawley – Broadfield’de bir mahalle-İngiltere	48
7.1.5.5	Exeter’de Exwick Farm yerleşimi- İngiltere	48
7.2	Almanya’da Toplu Konut.....	55
7.2.1	Bogenhausen-Almanya	55
7.2.2	Fasenenpark- Almanya.....	56
7.2.3	Jagdfeld- Almanya	58
7.2.4	Hannover’de Laher Wiesen yerleşimi-Almanya.....	59
7.2.5	Bonn-Hardtherg’de Konut Grupları-Almanya	63
7.2.6	Berlin-Neukölln’de Çok Aileli Dizi Konutlar-Almanya.....	66
7.2.7	Hamburg-Övelgönne’de Elbe Konutları-Almanya	66
7.3	İsviçre’de Toplu Konut	71
7.3.1	Sonnhalde (Zürh)-İsviçre	71
7.3.2	Castell Schmitten – İsviçre.....	72
7.4	Fransa’da Toplu Konut.....	80
7.4.1	Gringy ‘La Grande Borne ‘-Fransa.....	80
7.5	İtalya’da Toplu Konut	81
7.6	Macaristan’da Toplu Konut.....	82
7.6.1	Ujpolova (Budapeşte) Toplu Yerleşimi-Macaristan	82
7.7	İsveç’te Toplu Konut.....	82
7.7.1	Kista-İsveç.....	82
7.7.2	Dallen-İsveç.....	83
7.7.3	Potatisakern Konutları, Malmö-İsveç.....	84
7.8	Türkiye’de Toplu Konut.....	91
7.8.1	Eser Yapı Kooperatifi Blokları-Türkiye.....	93
7.8.2	Basın Sitesi-Türkiye	94
7.8.3	Me-Sa Batı Sitesi-Türkiye.....	95
7.8.4	Or-An Sitesi-Türkiye.....	96
7.8.5	Eryaman IV. Etap Toplu konut blokları-Ankara-Türkiye.....	97
7.8.6	Bahçeşehir 1. Etap A. D. Ve E. Tipi Çok Katlı Konut Blokları - Türkiye.....	102
7.8.7	Bodrum Torba 83 Konutları – Türkiye	107
7.9	Avusturya’da Toplu Konut.....	115
7.9.1	Viyana 19 Yerleşimi- Avusturya.....	115
7.10	Norveç’te Toplu Konut	122
7.10.1	Oslo- Holmlia’da Ev Grupları-Norveç.....	122
8.	SONUÇ	125

KAYNAKLAR.....	126
----------------	-----

EKLER.....	128
ÖZGEÇMİŞ	130



ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 4.1 1979-1988 arası dönemde yapılan konut alanı	10
Şekil 4.2 Konut gereksinimi ve üretilen miktar	10
Şekil 4.3 1979-1988 arası dönemde inşaat sektöründe büyüme hızı	11
Şekil 4.4 Konut üretimi ve toplu konut fonu tarafından karşılanan miktar.....	11
Şekil 5.1 Batı Almanya'daki şehirselleşme yoğunluk bölgeleri.....	22
Şekil 5.2 İngiltere'deki şehirselleşme yoğunluk bölgeleri	23
Şekil 5.3 Tipik 'Cottage' yerleşme düzeni.....	24
Şekil 5.4 Berlin, Jagowstrasse.....	25
Şekil 5.5 Berlin odası-tipik kira kışlası	26
Şekil 5.6 Maison Mixte kesiti 1845	27
Şekil 7.1 L.C.C tarafından gerçekleştirilen Londra'daki Roehampton yerleşmesi (Rowe, 1993).....	32
Şekil 7.2 Park 1. komşuluk ünitesinde araçlar ve yayalar birbirinden ayrılmışlardır	41
Şekil 7.3 Londra-Battersea'de konut planları ve kesiti	44
Şekil 7.4 Londra-Battersea'de konut grupları vaziyet planı	45
Şekil 7.5 Londra-Battersea'de konut grupları görünüşleri.....	45
Şekil 7.6 Londra-Aberdeen Park'ta konut grupları kesitleri	46
Şekil 7.7 Londra-Aberdeen Park'ta konut grupları görünüşleri.....	46
Şekil 7.8 Londra-Aberdeen Park'ta konut grupları vaziyet planı, kesit ve bodrum kat planı.....	47
Şekil 7.9 Crawley-Broadfield'de konut kat planları	49
Şekil 7.10 Crawley-Broadfield'de konut fotoğrafı	50
Şekil 7.11 Crawley-Broadfield'de konut kat planları ve vaziyet planı	50
Şekil 7.12 Crawley-Broadfield'de konut kesitleri.....	51
Şekil 7.13 Crawley-Broadfield'de konut fotoğrafları	51
Şekil 7.14 Crawley-Broadfield'de konut fotoğrafları	52
Şekil 7.15 Exeter'de Exwick Farm yerleşimi konut plan, kesit ve görünüşleri	53
Şekil 7.16 Exeter'de Exwick Farm yerleşimi kesiti	54
Şekil 7.17 Exeter'de Exwick Farm yerleşimi konut plan, kesit ve görünüşleri	54
Şekil 7.18 Hannover'de Laher Wiesen Yerleşimi konut plan ve kesitleri	62
Şekil 7.19 Hannover'de Laher Wiesen Yerleşimi vaziyet planı, plan ve kesitleri.....	63
Şekil 7.20 Hannover'de Laher Wiesen Yerleşimi görünüşleri	63

Şekil 7.21 Bonn- Hardtherg’de konut grupları vaziyet planı, kesit,plan ve görünüşü.....	64
Şekil 7.22 Bonn- Hardtherg’de konut grupları görünüşleri	65
Şekil 7.23 Berlin- Neukölnn’de çok aileli dizi konut plan ve kesitleri	67
Şekil 7.24 Berlin-Neukölnn’de çok aileli dizi konutlar vaziyet planı.....	68
Şekil 7.25 Berlin-Neukölnn’de çok aileli dizi konut görünüşleri	68
Şekil 7.26 Hamburg-Övelgönne’de Elbe konutları plan ve kesitleri	69
Şekil 7.27 Hamburg-Övelgönne’de Elbe konutları görünüşleri.....	70
Şekil 7.28 Sonnhalde’nin vaziyet planı.....	72
Şekil 7.29 Castell-Schmitten’den görünüş	74
Şekil 7.30 Castell-Schmitten’den görünüş	75
Şekil 7.31 Castell-Schmitten vaziyet planı	75
Şekil 7.32 Castell-Schmitten vaziyet planı ve kat planları.....	76
Şekil 7.33 Castell-Schmitten’den görünüş	76
Şekil 7.34 Castell-Schmitten kesiti	76
Şekil 7.35 Castell-Schmitten sokak planı.....	77
Şekil 7.36 Castell-Schmitten’den görünüşler.....	77
Şekil 7.37 Castell-Schmitten’den görünüşler.....	78
Şekil 7.38 Castell-Schmitten kesit-görünüş	78
Şekil 7.39 Castell-Schmitten’den iç görünüşler.....	79
Şekil 7.40 Potatisakern konutlarından görünüşler.....	86
Şekil 7.41 Potatisakern konutlarından görünüşler.....	87
Şekil 7.42 Potatisakern konutları maketi.....	88
Şekil 7.43 Potatisakern konutlarından görünüşler.....	88
Şekil 7.44 Potatisakern konutları vaziyet planı, kesit ve görünüşler	89
Şekil 7.45 Potatisakern konutlarından görünüşler.....	90
Şekil 7.46 Potatisakern konutları kesit ve görünüşler	90
Şekil 7.47 Eryaman IV. Etap toplu konut blokları kısmi görünüş	99
Şekil 7.48 Eryaman IV. Etap iç sokak kesiti.....	99
Şekil 7.49 Eryaman IV. Etap toplu konut blokları vaziyet planı ve kat planları	100
Şekil 7.50 Eryaman IV. Etap toplu konut bloğu ön görünüşü	100
Şekil 7.51 Eryaman IV. Etap toplu konut blokları iç sokak görünüşleri	101
Şekil 7.52 Bahçeşehir I.Etap A blok görünüşü	103
Şekil 7.53 Bahçeşehir I.Etap A blok normal kat planı	103
Şekil 7.54 Bahçeşehir I.Etap D blok görünüşü	104

Şekil 7.55 Bahçeşehir I.Etap D blok zemin kat planı.....	104
Şekil 7.56 Bahçeşehir I.Etap D blok kesit-görünüşleri	105
Şekil 7.57 Bahçeşehir I.Etap görünüşü	105
Şekil 7.58 Bahçeşehir I.Etap E blok ön görünüş.....	106
Şekil 7.59 Bahçeşehir I.Etap E blok normal kat planı	106
Şekil 7.60 Bahçeşehir I.Etap E blok sağ yan görünüş.....	106
Şekil 7.61 Bahçeşehir I.Etap E blok görünüşü.....	106
Şekil 7.62 Bodrum Torba 83 konutları vaziyet planı	109
Şekil 7.63 Bodrum Torba 83 konutları görünüşü.....	109
Şekil 7.64 Bodrum Torba 83 konutları görünüşleri	110
Şekil 7.65 Bodrum Torba 83 konutları fotoğrafları	111
Şekil 7.66 Bodrum Torba 83 konutları kesitleri.....	111
Şekil 7.67 Bodrum Torba 83 konutları avlu görünüşü.....	112
Şekil 7.68 Bodrum Torba 83 konutları fotoğrafları	113
Şekil 7.69 Bodrum Torba 83 konutları kat planları	113
Şekil 7.70 Bodrum Torba 83 konutları kat planları	114
Şekil 7.71 Viyana 19 Yerleşimi vaziyet planı.....	116
Şekil 7.72 Viyana 19 Yerleşimi zemin kat toplu planı	116
Şekil 7.73 Viyana 19 Yerleşimi kat planı	117
Şekil 7.74 Viyana 19 Yerleşimi çatı katı planı.....	117
Şekil 7.75 Viyana 19 Yerleşimi görünüşü	118
Şekil 7.76 Viyana 19 Yerleşimi sokak ortasından güney-kuzey kesiti	118
Şekil 7.77 Viyana 19 Yerleşimi kat planları	118
Şekil 7.78 Viyana 19 Yerleşimi görünüşleri	119
Şekil 7.79 Viyana 19 Yerleşimi kesitleri	119
Şekil 7.80 Viyana 19 Yerleşimi kat planı	119
Şekil 7.81 Viyana 19 Yerleşimi iç görünüş.....	119
Şekil 7.82 Viyana 19 Yerleşimi kat planları	120
Şekil 7.83 Viyana 19 Yerleşimi görünüşler	121
Şekil 7.84 Viyana 19 Yerleşimi kat planı	121
Şekil 7.85 Oslo-Holmia'da ev grupları kat planları,görünüş ve kesitler.....	123
Şekil 7.86 Oslo-Holmia'da ev grupları vaziyet planı.....	124
Şekil 7.87 Oslo-Holmia'da ev grupları perspektif vaziyet planı.....	124
Şekil 7.88 Oslo-Holmia'da ev grupları görünüşleri	124

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 1980-2000 yılları arası ülkelere göre nüfus artışı	10
Çizelge 4.2 1920-1980 yılları arasında nüfus artışı.....	12
Çizelge 7.1 1914-1986 yılları arasında İngiltere’de toplam konut stoğu içinde farklı konut kullanım biçimlerinin yüzdesel (%) oranı (Ball vd.,1989).....	33
Çizelge 7.2 . Mülk konutta başlıca piyasa sektörleri (Ball, 1983)	39



ÖNSÖZ

Araştırma konusu olarak Avrupa'nın seçilmesinin nedeni; bizim de aynı zamanda bir Avrupa ülkesi olmamız ve de komşu ülkelerdeki gelişmelerle ,kendi ülkemiz arasında kıyaslama yapmak içindi. Zaman olarak II. Dünya Savaşı'nı seçilmesinin nedeni ise ; savaşın ne tür gelişmelere sebep olduğunu görmektir.

II. Dünya Savaşı pek çok alanı etkilediği gibi, konutları da farklı yönler yönlendirdi. Planlamacılar yeni konut tasarımlarına itildi. Konut açığı savaşla birlikte daha da büyüdü. İnsanların daha ucuz daha güvenli barınmaları için toplu yerleşmeler planlandı. Çarpık kentleşmeden ve kalabalıktan uzak , ulaşımı kolay, içinde her türlü gereksinimi mevcut uydu kentler ortaya çıkarıldı. Kendi içlerinde bir kent izlenimi uyandıran bu yerleşmelerde dükkanlar, alışveriş merkezleri, okullar, parklar, ibadet yerleri, havuzlar ve geniş rekreasyon yerleri tasarlandı.

Yapılan bu araştırmada II.Dünya Savaşı'nın getirdiği maddi-manevi zararın yanında insanların konut gereksinimini nasıl karşılayabileceği görüldü. Toplu konut açısından bakılacak olunursa sonuçlar günümüze gelişmiş bir türev olarak çıkmaktadır.

Çalışmalarındaki destek ve katkılarından dolayı tez danışmanım, değerli hocam Prof. Dr. Işık Aydemir'e ve bugüne kadar ki tüm maddi ve manevi desteklerinden dolayı aileme, eşime çok teşekkür ederim.

Saygılarımla

HATİCE UÇAR

ÖZET

Bu araştırma , II. Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa ülkelerinde toplu konutun gelişimi, günümüze kadar olan süreç içerisinde planlamasında ve mimarisindeki değişimdir.

I.bölümde; araştırma konusu, konunun amacı ,yapılan çalışmalar ve çıkan sonuç açıklandı.

II.bölümde; toplu konut kavramı açıklandı. Toplu konutun, ne tür konut tiplerine belirtildiği irdelendi.

III.bölümde; dünyada konut sorunun nasıl ve neden ortaya çıktığı ile ilgili açıklamalar yer aldı. Bununla birlikte toplu konutun ortaya çıkışı açıklandı.

IV.bölümde; günümüzde konut sorununun tarihsel gelişimi açıklandı. Konut sorununu oluşturan etmenler, uygulanan yöntemler incelendi. Türkiye'de konut sorununun tarihsel gelişimi alt başlık altında açıklandı. Dünya'da konut sorunun önemi ,konutu sorun haline getiren etmenler ile irdelendi. Nüfus artışı ve kentleşme açıklandı. Kentleşmenin nedenleri olan; ekonomik, teknolojik, siyasal, sosyo-psikolojik nedenler incelendi. Az gelişmiş ülkeler ve hızlı kentleşme başlığı altında kentlerin tercih edilmesinin nedenleri açıklandı. Konut açığı, konut gereksinmesi, konut talebi gibi ana terimler birer başlık altında irdelendi. Toplumsal konut politikaları açıklandı.

V.bölümde; Avrupa kentlerinde meydana gelen gelişme süreci açıklandı. İngiltere, Almanya ve Fransa'dan örnekler verildi. Bu doğrultuda Avrupa'da konut ihtiyacını karşılamak için yapılan girişimlere örnekler verildi.

VI.bölümde; II. Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'da toplu konut başlığı altında ana araştırma konusuna giriş yapıldı.Türkiye'den örnekler verildi.

VII.bölümde; ülkelere göre toplu konutun gelişimi açıklandı. Özellikle İngiltere ve Türkiye'de toplu konutun tarihsel gelişimi irdelendi. Farklı örneklerle her iki ülkedeki toplu konutun geçmişten günümüze gelişimi açıklandı. Almanya'da toplu konut örnekler ile pekiştirildi. İsviçre, Fransa, İtalya, Macaristan, İsveç, Avusturya ve Norveç gibi birkaç Avrupa ülkesi bu anlamda araştırıldı.

VIII.bölümde; araştırmanın sonuç kısmı yer almaktadır. Yapılan çalışmalar sonucunda ortaya çıkan sonuçlar ve düşünceler bulunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Toplu konut, II.Dünya Savaşı, Avrupa, gelişim, kentleşme

ABSTRACT

This research is about the change in the development of housing developments in European Countries after the World War II, and in their planning and designs within the process to date.

In Section I; the subject of the research, the purpose of subject, studies made and the results have been explained.

In Section II; the concept of housing developments are explained. It has been probed what sorts of dwellings were named as housing developments.

In Section III; there are explanations about how and why the dwelling issue has emerged in the world. The emergence of housing estates has also been explained.

In Section IV; historic development of dwelling issues in today's world have been explained. Factors creating the dwelling issue and the methods implemented are discussed. Historic development of dwelling problem in Turkey has been explained under a sub-title. Importance of dwelling issue in the world and, and the factors making dwellings a problem have been probed into. Population increase and urbanization issues are discussed. Economic, politic, technologic and socio-psychological causes of urbanization are discussed. Reasons why the cities were preferred have been explained under the title of underdeveloped countries and rapid urbanization. Min terms such as dwelling gap, dwelling requirement, and dwelling demand have been probed into each under a title. Social dwelling policies are discussed.

In Section V; the development process in the European countries have been discussed. Examples are given from England, German and France. Parallel to this, examples were given regarding enterprises to meet dwelling need in Europe.

In Section VI; Introduction has been made to the main research subject under the title of housing developments in Europe after World II. Examples were given from Turkey.

In Section VII; development of housing developments according to countries are discussed. Particularly, the development of housing developments in England and Turkey were discussed. The development of housing estates in both countries has been explained with different examples. Housing developments in Germany are explained with examples. Several European countries such as Switzerland, France, Italy, Hungary, Sweden, Austria and Norway are studied in this regard.

In Section VIII; is the conclusion of research. Results and comments as a results of the studies made are given.

Keywords: Housing development, World War II, Europe, development, dwelling.

1. GİRİŞ

Bu çalışmanın konusu; II. Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'da toplu konut planlamasının ve mimarisinin gelişimidir. II.Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'daki toplu konutlarda ne gibi gelişmeler olduğu doğrultusunda yapılan bir inceleme olup, II. Dünya Savaşı'nın olumlu olumsuz etkilerinin araştırılmasıdır.

Araştırmanın amacı; II.Dünya Savaşı'ndan günümüze toplu konut planlamasının ve mimarisinin Avrupa ülkelerine göre gelişiminin incelenmesidir.

Araştırmaya toplu konutun, ne zaman ve nasıl yapılandığının incelenmesiyle başlandı. Bu doğrultuda yapılan çalışmada, her ülke toplu konuta geçişi aynı sebeplerden dolayı tercih ettiği ve toplu konutların ülkelere göre mimarisinin farklı olduğu saptandı. Bu tasarım değişikliğinin sebepleri araştırıldı.

Toplu konutun ortaya çıkış nedenleri incelendi. Nüfus artışı, kentleşme, psikolojik-sosyal nedenler, ekonomik nedenler gibi birçok sebepler ayrı başlık altında irdelendi. Konut gereksinmesinin, konut talebinin, gizli konut açığının ve konut açığının toplu konuta etkisi araştırıldı.

Avrupa ülkeleri arasında toplu konuta geçişe örnek olmak üzere birçok ülke araştırıldı. Başta İngiltere olmak üzere Almanya, İsveç, İsviçre, İtalya, Türkiye, Macaristan, Fransa, Norveç, Avusturya bunlar arasındadır. Bu ülkelerdeki gelişmeler açıklanarak, örneklerle pekiştirildi.

Konutun sorun halinden çıkıp güvenli, yaşanabilir bir konut halini alması II. Dünya Savaşı'ndan sonra toplu konuta geçiş ile olduğu örneklerde görüldü. II. Dünya Savaşı'ndan önce yapılan konut tiplerinin başarısız olduğu gözlemlendi. Dolayısıyla II. Dünya Savaşı, harabe olan şehirlerin konut açığını kapatmak için ucuz, kaliteli konut üretme arayışlarına ittiği görüldü. Bu nedenle toplu konut II. Dünya Savaşı'ndan sonra oldukça büyük gelişim gösterdiği anlaşıldı.

Sonuç olarak ; II. Dünya Savaşı'ndan günümüze toplu konutlar Avrupa'da gerek mimari açıdan gerek planlaması açısından büyük gelişim göstermiştir. Bu gelişimde II. Dünya Savaşı bir kırılma noktası olmuştur. Çünkü II. Dünya Savaşı'ndan sonra toplu konut farklı bir boyut kazanmıştır.

2. TOPLU KONUT KAVRAMI

Toplu Konutlar ‘‘Topluca Çok Sayıda Yapılan Konutlar’’ dan ‘‘ Sosyal tesisleri, işyeri ve konut çeşitliliği ile bir bütünlük gösteren yeni şehir parçaları ‘‘ na kadar değişen anlamlar taşımaktadırlar.

Tek tek yapılar olarak değil, fakat büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman teknik toplumsal ve ekonomik bazı yararlar sağlayabilen büyük girişimlere ‘‘ toplu konut ‘‘ adı verilmektedir.(Keleş,1976) Ortak olan özellikleri ise çok sayıda ailenin barınma gereksinimlerini birlikte karşılamak amacıyla üretilmiş olmalarıdır.

Geniş kapsamı olan toplu konut kavramına, afet sonrası inşa edilen konutlar, toplu inşa edilen konutlar (köy konutları) ,yaşlılar için inşa edilen konutlar v.s gibi birçok nedenden ötürü birlikte oturma gereksinimi ne ihtiyaç duyulan toplu konutlar grubuna girer. Bununla birlikte hızlı nüfus artışı kentleşme gibi nedenlerle toplu konut kentsel yörelerde önem kazanan bir ilgi alanıdır.(Bayazıt,1999)

3. DÜNYA'DA TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ

Binlerce yıldan beri var olan konutlar, toplumun henüz sınıfsız olduğu ilkel, comminal toplum koşullarında oluşmuş. Bu toplum aşamasında, toprak gibi konutta da toplu mülkiyet söz konusu. Bir arada yaşayan ve aynı mekan parçalarını taşıyan ve tüm yaşam eylemlerini (uyuma, dinlenme, yemek yeme, v.b) birlikte yapan toplulukların geliştirdikleri yaşama, yerleşme biçimi, insanlığın belleğinde yer etmiş bir eski örnek olmuştur.

Eski kent yerleşimlerinde (tasarlanıp, düzenlenmiş antik kentler), tarım ekonomisinde ve onun mekansal karşılığı olan, yerleşik düzene geçişinden beri bir bölüm insan yaşamaktadır.

Sınıflı toplum düzenlerinin bu yerleşme biçiminde, kent emekçilerinin kentlerin belli kesimlerinde topluca iskan edildiği arkeolojinin bize ilettiği bilgiler arasında. Eski Mısır kentlerinin işçi mahallelerinin planları ve kentle ilişkisi bilinçli yerleşme kararlarının sonucu olmalı. Büyük ölçüde kent emekçisini, gereksinen kuruluş ve büyük kentsel örgütlenme evrelerinde, bu tür iskan örnekleri görüle gelmiştir. Örneğin ortaçağ katedralleri yapıldığında, barınma, kilisenin yanında kendi organizasyonu içinde çözümleniyor. Ne var ki çok sayıda işçi kullanan bu inşaat yatırımları nedenli büyük olsa da, sanayi devriminde çalışanlar ordusunun, nicel büyüklüğüne erişmekten uzaktır. (Bayazıt, 1999)

Kentleşme ve toplu konut sorununun tarih boyunca sahip olmadığı boyutlarda ortaya çıkışı, kapitalizmin gelişmesi ve sanayileşme ile olmuştur.

Savaşlarda yıkılsa da, yeniden kuruluyor olsa da yapısı zaman içinde durağan sayılabilecek bir hızla değişen kent, 19.yy' dan itibaren yapısal bir dönüşüm etkilerini yaşamaya başlamıştır. Bütün dönemlerin en büyük konut sorunu da , bu dönüşüm içinde oluşmuştur. Konut sorununun bu evrede sahip olduğu büyük niceliksel boyut ve niteliksel farklılık onu, daha önceki dönemlerinden ayırmaktadır. Bu bakımdan kentleşme ve toplu konut olgusu belirli bir tarih döneminin fakat mimarlık tarihi açısından sürekliliği gözden uzak tutulmaması gereken, özgül olayı olarak anlaşılmaktadır. Bu yaklaşım 18.yy' da daha çok da 19 yy' da sanayileşme eşlik eden bir tarihi fenomen olarak, kendi çerçevesi içinde, fakat tarihinden gelen izleri ve ipuçlarını sürerek ve ortaya çıkan biçimleri almayı öngörmektedir.

Kapitalizmin gelişmesi ve sanayileşmesi, yeni bir üretim biçimi getirmiş, yeni toplumsal örgütlenmeler, yeni sınıflar ve sınıflar arası ilişkilerin ortaya çıkmasıyla, mekansal örgütlenmeleri de değişime uğramıştır. Bu değişim en çarpıcı biçimde kentsel biçimde gözlenir. Hızlı nüfus artışı, değişim etkeni olarak kentsel yapıya girmiş ve geleneksel yapıyı çözülmeye zorlamıştır. Örneğin Fransa'da kırsal kesimin nüfusu, 1830-1848 de 27 milyondan

22 milyona düşerken kentsel nüfus 9 milyondan 18 milyona yükselmiştir.

Bu nüfus artışı, aşılmadık büyüklük ve nitelikte bir barınma gereksinimini ortaya çıkarmış ama en önemlisi konut sorununun günün toplumsal problematiğinin , bir parçası haline getirmiştir.(Bayazıt,1999)

1800 ler Avrupa'sında yöneticiler ve işverenler işçi sınıfının tehlikesini ortadan kaldırmanın ilk koşulu ve en emin yolu işçiye kendi değerlerini önermek ve kabul ettirmek, mülk sahiplerinin ve aile kurumunun kutsallığı ve değişmezliği düşüncesini aşılacaktır düşüncesiyle hareket etmişlerdir. Bu yüzden, küçük mülk sahibi olma koşuluna bağlı çözüm önerileri daha çok yönetici çevrelerden gelmiştir. Ve mülk sahibi olma koşuluyla toplu konut girişimleri hızlanmış ve yoğunlaşmıştır. Amaç konut sorununa çözüm bulmaktır.



4. GÜNÜMÜZDE KONUT SORUNUNUN TARİHSEL GELİŞİMİ

Toplu konut olgusunun tarihsel gelişimi şu nedenlere dayanmaktadır:

- a-Aşırı nüfus yoğunluğu ve konut yetersizliği,
- b-Kentlerin fiziksel bakımdan çöküntüye uğraması,
- c-Çevre kirliliği,
- d-Doğanın tahrip edilmesi,
- e-Geçim düzeyi farklılığı yüzünden sosyal ayrılıkların artması,
- f-Suç işleme oranında artış,
- g-Bulaşıcı hastalıkların ve psikolojik rahatsızlıkların çoğalması,

Şeklinde özetleyebiliriz.(Öztürk,1991)

Konutu, sorun haline getiren konutun iki temel değişkeni (ekolojik çevre, üretim biçim ve ilişkileri) mevcuttur. İkinci değişken, kalkınmada öncelikleri toplumsal sorunlara, dolayısıyla konuta kaydırmamış, işlevler arası kır-kent ayrışması, içindeki, toplumlarda temel toplumsal sorunlardan biri olarak belirir. Kısaca konut, barınma görevini yüklenmekten çıkıp, bir sosyal güvenlik aracı olduğu zaman, çözüm bekleyen sorundur.(Acaroğlu,1975)

İlkel communal toplumlarda, kendi içinde bir mekanda yerleşmeden önce, “yiyecek toplama ve avlanma devri” ve yerleşik yaşam olmak üzere iki alt devir geçirmiştir. Birinci devirde, yerleşik hayat henüz başlamadığı için barınak, açık istasyonlar ya da mağaralardır. Bu devirde yapım ve kullanım anonimdir. İlkel toplumun ikinci döneminde, aile kavramı gelişmiş, dolayısıyla konut olgusu başlamıştır. Toplum henüz sınıfsızdır. Kişilerde uzmanlaşma henüz gelişmemiştir ve doğaya tam bir uyum görülür.(Mitropolski,)

Bazı grupların denetimi ele almaları sonucu devlet ve ordu kavramları ortaya çıkmıştır . Bunların sonucunda toplumda uzmanlaşmalar belirmiştir. Üretim araçlarına sahip olan sınıf, yöneticiler, zanaat ve ticaretle uğraşanlar v.b tabakalara, üretim araçlarına sahip olmayan gerçek üretici sınıf (köleler) doğal olarak mekanda farklılaşmıştır. Konut, büyüklük ve yapı malzemesi açısından ayrıcalıklar göstermeye başlamıştır. Konut artık, içinde yer alan farklı eylemlere göre farklı mekanlar oluşturmaktadır. Köleci toplumlarda konut, bir ölçüye kadar iç kentliler, fakat özellikle köleler için büyük bir sorundur. Köleci toplumlardan, feodal topluma geçiş, köle emeğine dayanan büyük toprak sahipliğinin küçük toprak sahipliğine

dönüşmesidir. Üretim güçlerinin gelişmesi, zanaat üretiminin ve pazarlama sisteminin ilerlemesi sonucu olmuştur. Feodal devirde, en önemli üretim aracı olan toprağın mülkiyeti lordların elindedir. Böyle bir toplumsal ekonomik yapı, kendini farklı tabakaların oluşturduğu halkalar şeklinde yansıtır. Kale-saray asillere, surların içindeki kent, kentlilere aittir. Bunlar tabakalarına göre merkezden surlara doğru sıralanırlar, serfler ise kent dışında yaşarlardı. Feodal devirde konut sorunu, yine surlar içinde yaşayan alt tabaka kentlilerle, serflerin sorunuydu. Batıda, feodal devrin son bölümünde sermaye birikimi sonucu, büyük kentler doğmuştur. Kentlerin arka tarafları feodal devirdeki gibi kalmıştır. Büyük teknolojik aşamalar sonucu meydana gelen endüstri devrimden sonra, bütün devirlerin en büyük konut sorunu, fabrika kentlerde görülmüştür.(Kipdemir, 1987)

Konut sorununun evrensel ölçekte ortaya çıkışı 19.yy başlarıdır. Endüstri devrimini gerçekleştirmeye başlayan Avrupa ülkeleri büyük bir kalkınma sürecine girmişlerdir. Özellikle İngiltere’de görülen sanayileşmeyle kırsal bölgelerden kentlere işgücü akını olmuştur. 1900’lere gelindiğinde İngiltere kent nüfusunun kırsal kesimi geçtiği izlenmiştir.(Konut 82, 1982)

20.yüzyıla gelinceye kadar barınma bireylerin kendi başlarına çözümlemeleri gereken bir sorun olmuştur. Özellikle I.Dünya Savaşı’ dan sonra Avrupa ülkelerinin çoğunda konut sorunu ülke ölçüsünde önemini duyuran ekonomik, toplumsal ve siyasal sorunlar arasında yer almaya başlamıştır. Artan nüfusa karşın konut sayısının yetersiz kalışı, dar gelirlinin yardım görmeksizin bir konuta sahip olmaktan uzak oluşu, savaşlar, doğal afetler ve diğer etmenler şimdiye kadar görülmeyen devlet desteğini konut sorunuyla ilgilenmeye itmiştir.(Keleş, 1983)

Konut gelişmekte olan ülkelerde önemli bir gelişme ve kalkınma aracıdır. Konut üretimiyle parasal kaynaklar harekete geçirilerek dinamik bir ekonomi yaratılmakta ve yeni açılan iş olanaklarıyla işsizlik sorunu giderilmekte ve endüstriyel gelişme sağlanmaktadır. (Aru,1951)

Sonuç olarak genelde konut sorununun çözümü iki açıdan önem kazanmaktadır. İlki insanların temel barınma gereksinimlerini sağlamak diğeri ise ülke ekonomisinin gelişme ve kalkınmasını hızlandırmaktadır.

4.1 Türkiye’de Konut Sorunu

Üretkenlik ve ekonomik yatırım öncelikleri yönünden hiç de önemli olmayan konut sektörü, 300’e yakın endüstri kolu ve alt sektörle ilişkisi, toplam yatırımlar içersindeki %50-60’lık

payı ile ülkemiz ekonomisinin bir tür lokomotifi görümündedir. Birçok Avrupa ülkelerinde de inşaat sektörünün toplam yatırımları içerisinde 1/ 2 ya da 1/ 3 payı olduğu görülürse, inşaat sektörünün ve bunun kapsamında konut sektörünün bütün dünya ülkeleri için önemli olduğu ancak; dinamik nüfus yapısıyla ülkemiz vb. ülkeler için daha da önemli olduğu sonucu çıkabilir.(Oğuzalp, 1990)

Ülkemizde 1940'lı yıllardan bu yana, konut üretimini devletin desteklemesi zorunluluğu ortaya çıkmış ve 1946 yılında bu amaçla “ Türkiye Emlak Kredi Bankası” 1959 yılında ‘İmar ve İskan Bakanlığı’, 1966-1972 arası dönemde, ‘‘Arsa Ofisi’’ kurulmuştur. 1973-1977 arası dönemde toplu konutlar için kentsel alanda yer ayrılması yetki ve sorumluluğu ‘‘İmar ve İskan Bakanlığı’’ na verilmiş, 1981 yılında ise ‘‘Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKOI) kurulmuştur.

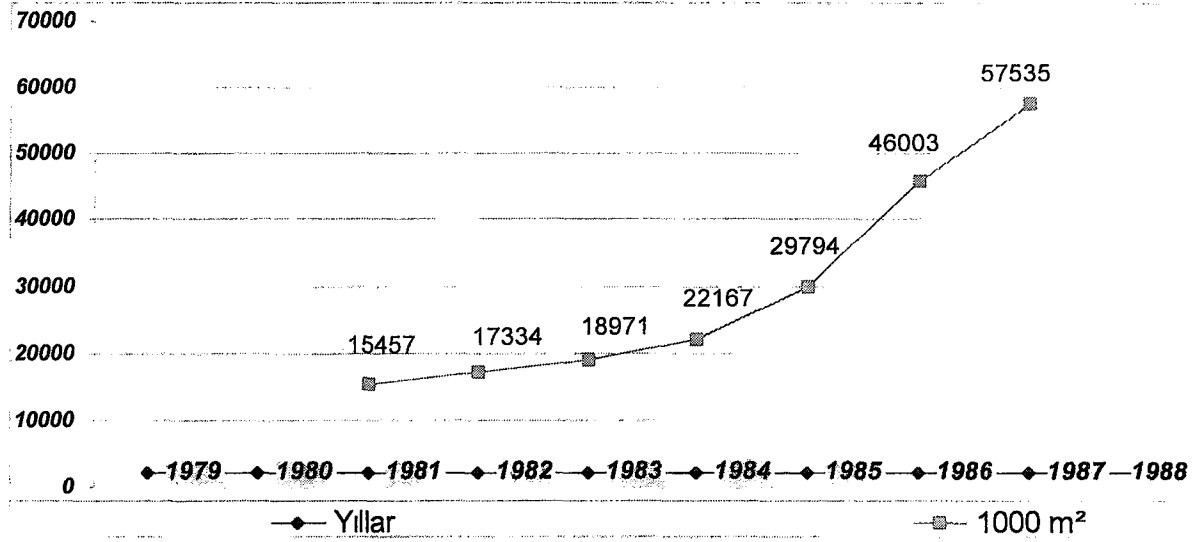
1960 sonrası ‘‘planlı dönemde konut sorununa bir bütün olarak bakılmış, üretim ve gereksinim dengelemesi politika olarak benimsenmiştir.’’ Buna karşın toplam yatırımlar içerisinde konut yatırımlarına, birinci beş yıllık kalkınma plan döneminde % 20.5, II. Plan döneminde %17,9, III. Plan döneminde %15.7, IV. Plan döneminde %14.6, V. Plan döneminde %13.5 pay ayrılmıştır. Kaynakların giderek azaltılmasına karşılık konut sorunu da giderek ağırlaşan bir sorun haline dönüşmüştür.(Oğuzalp, 1990)

- Toplumun gelişme seyrinin sağlıklı bir şekilde yönlendirilmesi,
- Ortalama konut standardı ve
- Toplumun yaşam düzeyinin yükseltilmesi,

İnşaat sektörüyle birlikte bu sektöre girdi sağlayan faaliyet alanlarının canlandırılması amacıyla 1981 yılında devlet eliyle ‘‘Toplu konut Fonu’’ oluşturulmuş, 1984 yılında çıkarılan ‘‘ Toplu Konut Kanunu ile de bu fona işlerlik kazandırılmıştır.’’

Toplu konut fonu ile ek kaynakların oluşturulduğu ve görece olarak ‘‘istikrarlı’’ sayılabilecek bir ortamda 1984-1988 arası, konut yapımı fark edilecek şekilde canlılık kazanmıştır.(Şekil 4.1)

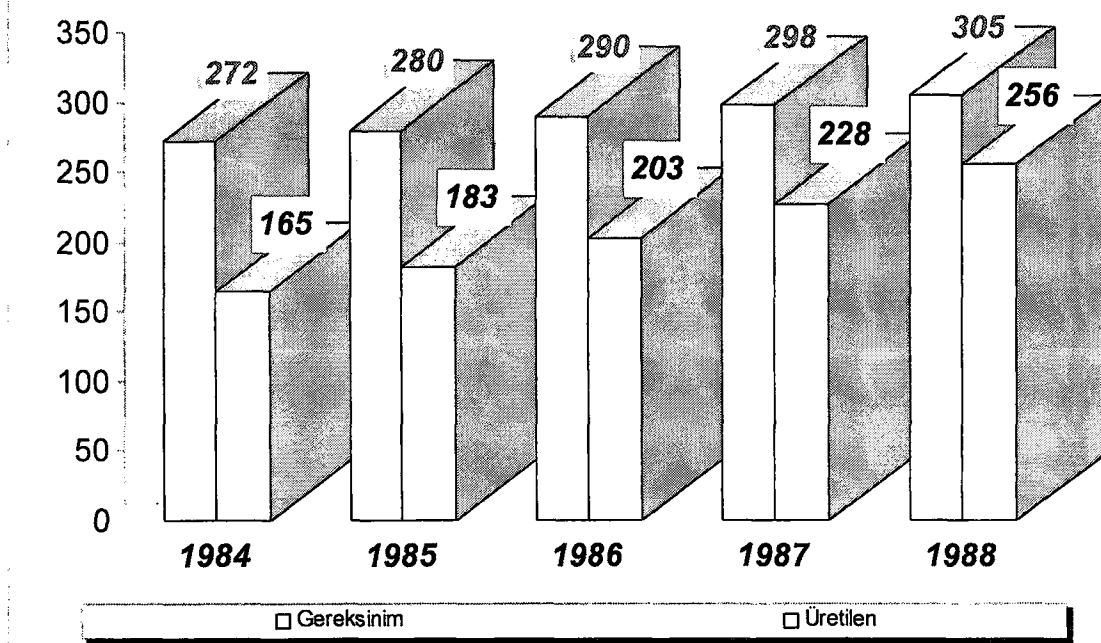
Şekil 4.1 1979-1988 arası dönemde yapılan konut alanı



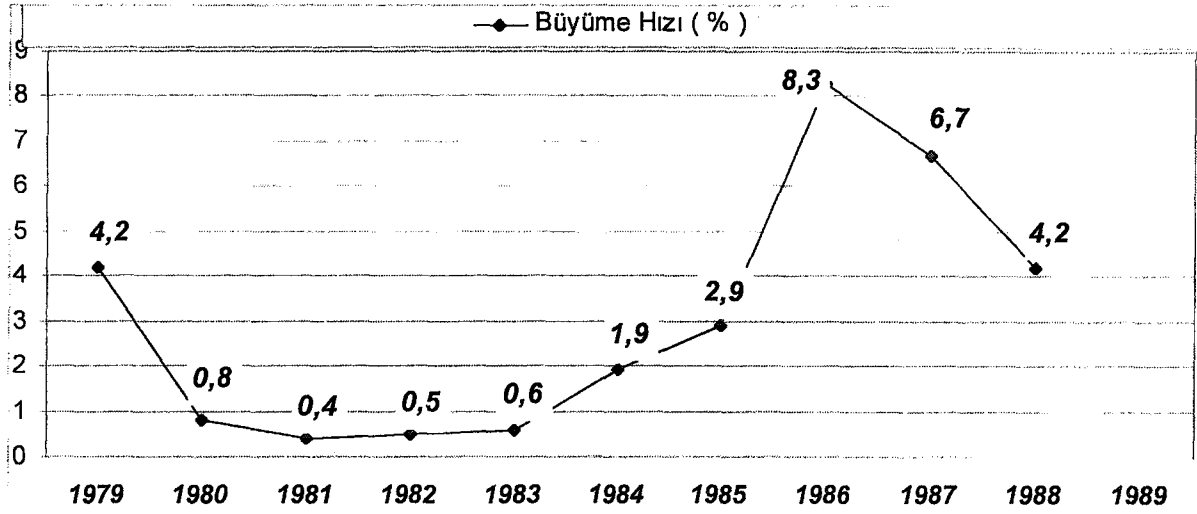
(İnşaat Ruhsatnamelerine Göre) D.İ.E Yıllıklarından yararlanılarak Düzenlendi.

1987 ve sonrasında enflasyon nedeniyle girdi maliyetlerinin hızla yükselmesi karşısında kaynakların yetersiz kalması ve yön verici ekonomik kararların sık sık değişmesi sektördeki gelişmeyi engellemiştir. Şekil 4.2'de kaynakların yetersiz kalışı, Şekil 4.3 'de ise inşaat sektöründeki gelişmenin hızını kaybedişi gözlenmektedir.

Şekil 4.2 Konut gereksinimi ve üretilen miktar



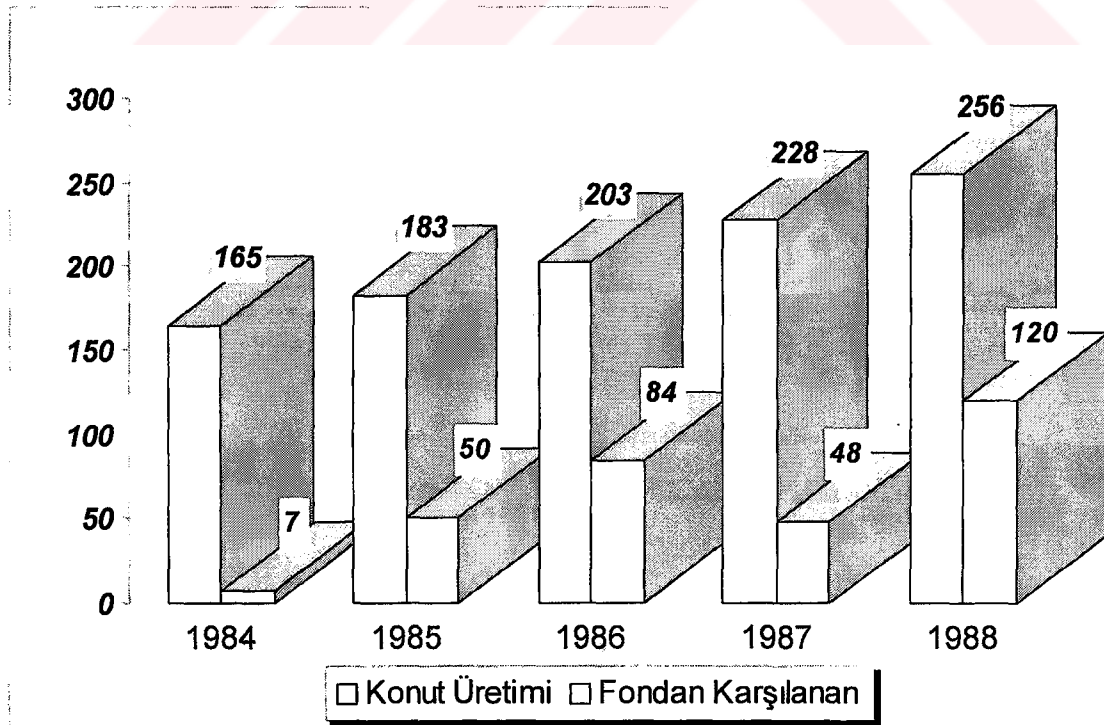
Şekil 4.3 1979-1988 arası dönemde inşaat sektöründe büyüme hızı



(1968 Yılı Sabit Üretici Fiyatlarına Göre D.İ.E Yıllıklarından yararlanılarak Düzenlendi.)

1988 yılı Türkiye koşullarında 305.000 olan yıllık konut gereksiniminin 256.000'i üretilebilmiş. Bunun ancak 120.000'i toplu konut fonundan desteklenebilmiştir. (Şekil 4.4)

Şekil 4.4 Konut üretimi ve toplu konut fonu tarafından karşılanan miktar



4.2 Dünya’da Konut Sorununun Önemi Ve Sorunu Oluşturan Etmenler

Günümüzde konutu sorun haline getiren birçok neden bulunmaktadır. Bunlar nüfus artışı, konut gereksinmesi, konut talebi, kentleşme, konut açığı v.s gibi sıralayabiliriz.

4.2.1 Nüfus Artışı

Mekan tüketimini etkileyen ana değerlerden ilki nüfus artışıdır. Tarihçiler ilk çağlardan 17. yüzyıla kadar dünya nüfusunun 500 milyon civarında kaldığını, ancak 17.yüzyıldan sonra hızlı bir artış temposuna girdiğinden söz etmektedirler. Yapılan hesaplara göre 17.yüzyıl ile 18.yüzyıl sonuna kadar toplam 500 milyon kadar artmıştır. 1750’lerde 800 milyon olarak tahmin edilen dünya nüfusu 1970’lerde 3.6 milyara yükselmiştir. Artış oranlarına göre yapılan hesaplamalarda yılda yaklaşık 47 milyonun üzerinde artış gösteren dünya nüfusu 40 yıl sonra bugünkünün iki katına ulaşacaktır. Günümüzde nüfus, gelişmekte olan ülkelerde çok hızlı artmaktadır. (Kipdemir, 1987) (çizelge 4.1)

Aşağıda verilen tablo bu durumu özetlemektedir.

Çizelge 4.1 1980-2000 yılları arası ülkelere göre nüfus artışı

	1980	1990	2000
Gelişmekte olan ülkeler	2.25 milyar	2.88 milyar	3.57 milyar
Gelişmiş- End. Ülkeler	1.17 milyar	1.25 milyar	1.34 milyar
Kıta (Çin)	0.91 milyar	1.03 milyar	1.15 milyar
TOPLAM Dünya Nüfusu	4.33 milyar	5.16 milyar	6.06 milyar

Giderek hızlanan bir tempoda kalabalıklaşan Dünya’ da doğal olarak tüm toplumsal gereksinimler ve bu arada temel barınma gereksinimini karşılayan konut talebi de aynı hızla yükselmektedir. Bu gereksinmeyi karşılayamayan toplumlarda, konut sorununun toplumsal bir sorun olarak ortaya çıktığı görülmektedir.(Aru,1975)

4.2.2 Kentleşme

Kentleşme sosyo-ekonomik bir değişim sürecidir. Belirli bir süreç içinde toplumun sosyo-ekonomik yapısındaki değişimlerdir. Kentlerin giderek büyümesi ve yeni kentler oluşması şeklinde görülen bir nüfus hareketidir. Diğer bir tanımla kentleşme toplumsal bir ölçüttür. Konut sorunu toplumsal değişim sürecinin türevi olduğuna göre, kentleşmede bu sorunu nitelik nicelik olarak etkileyen parametredir. Bunların tümü kentleşmeyi farklı açılardan tanımlamaktadır. Ancak hepsinde ortak olan kentleşmenin belli süreçteki sosyo-ekonomik değişimden kaynaklandığı ve beraberinde çeşitli gereksinimler getirdiğidir. Bunlardan en önemlisi de konut gereksinmesidir.(Keleş,1983)

Kentleşme ile ilgili değerler tartışılabilir nitelikte değerlerdir. Kentleşme ölçütleri ülkelere göre değişiklik gösterirler. Bunların alt ve üst değerlerini, yerleşim merkezlerinin hangi sayısal değerlerden sonra kent sayılabileceğini genelde verebilmek güçtür. Çizelge 4.2’de görüldüğü gibi halen endüstrileşme süreci içerisinde olanca hızı ile endüstrileşmekte olan ülkelerde, kentsel nüfus daha hızla büyümekte ve buna bağımlı olarak konut sorunu her geçen gün biraz daha ciddiyet kazanmaktadır

Çizelge 4.2 1920-1980 yılları arasında nüfus artışı

	<u>1920</u>	<u>1940</u>	<u>1960</u>	<u>1980</u>
Dünya Nüfusu	1.860	2.295	2.291	4.318
Gelişmiş Ülkeler	.673	.821	.976	1.194
Gelişmekte Olan Ülkeler	1.197	1.474	2.015	3.124
Dünya' da Kentsel Nüfus	.360	.570	.990	1.780
Gelişmiş Ülkeler	.260	.385	.580	.850
Gelişmekte olan Ülkeler	.100	.185	.410	.930
Büyük Kentler (500.000)	.107	.180	.352	.665
Gelişmiş Ülkeler	.093	.135	.221	.343
Gelişmekte Olan Ülkeler	.014	.035	.131	.322

Gelişmiş ülkelerden farklı olarak gelişmekte olan ülkelerde kentleşme, iki ayrı kaynaktan temellenmektedir. Birinci olarak kentli nüfus belli bir oranda artmakta ve ikinci olarak kente göç bu artışı çok ileri düzeye getirmektedir. Gelen göçmenler, ödeme güçleri son derece sınırlı olduğundan ya kentin merkezinde ya da kentin çevresinde boş kamu ya da özel arazileri işgal ederek kendi konutlarını yapmaktadırlar. Türkiye'deki "gecekondu" Arjantin'deki "faueles", Peru'daki "barridas", Venezuela'daki "ranches" bu yerleşimlerin en önde gelenleri arasında yer alırlar.(Konut 82, 1972)

20 yıllık zaman dilimi içinde gelişmekte olan ülkelerdeki kent nüfuslarının 1-1.5 milyarlık bir artış göstereceği söylenebilir. Konut sorunu açısından ortaya çıkacak duruma baktığımızda, gelişmekte olan ülkeler aynı zaman dilimi içinde en az 1 milyar konut üretmek zorunda kalacaklardır. Bu da konutun nedenli önemli boyutlarda olduğunu ortaya koyan sayısal bir örnektir. Hızlı kentleşme, kaynakları son derece sınırlı ve yoksul gelişmekte olan ülkelerde çok büyük bir sorun yaratmıştır. Yeterli ve sağlıklı konut, bu büyük sorunun sadece bir yönünü meydana getirmektedir.(Konut 82, 1972)

Günümüzde kentleşme hareketleri, geçen yüzyılın kentleşme hareketlerinden birkaç noktada ayrılır. Öncelikle 19.yy büyük kentlerden birçoğu hammadde kaynaklarından ve maden havzalarından Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerine dış satım yapılan, buna karşılık o ülkelerden sanayi mallarının satın alındığı ne dağıtıldığı transit merkezleri durumundaydılar. Rio De Jenerio , Buenos Aires, Bombay Colcutta ve Shanghai , yerli ve yabancı iş adamlarının toplandığı sömürgeci bir ekonomik ve siyasal düzenin ürünü olan, bulundukları ülkenin çıkarlarına yabancı kentlerdir. Bunlar daim parçası oldukları ekonominin haklı çıkardığından daha büyük kentler olmuştur. Bugünün az gelişmiş ülkelerinde, hemen hemen hepsinde gözlemlenen kentleşme biçimi Avrupa ve Kuzey Amerika kentlerinin sanayiye dayalı kentleşmesinden çok sömürgecilik çağının kentleşme biçimini andırır. İçinde bulunduğumuz yüzyılın kentleşmesini bir önceki yüzyıldan ayıran önemli özelliklerden biride çağımızın bir nüfus patlaması çağı olmasıdır.(Büyüköz,1990)

4.2.2.1 Kentleşmenin Nedenleri

4.2.2.1.1 Ekonomik Nedenler

(Artı işgücünün ortaya çıkışı)

Tarımda modern üretim araçlarının kullanılması makinenin tarıma girmesi tarımsal üretim sürecinin her aşamasında ilkel yöntemlerin terk edilmesi üretimi etkileyen yeni girdilerin artan oranda kullanılması, tarımda çalışmasına gereksinme duyulan insan gücü miktarını azaltmaktadır. Kısacası kapitalistleşmiş tarım işletmeleri tarımdaki iş gücünün azalmasını özendirici etki yapmaktadır.

Öte yandan az gelişmiş ülkelerde tarımın verimliliği ve kişi başına düşen tarımsal gelir köylüyü köyünde tutmayacak kadar düşüktür. Gerek bu yetersiz gelirin gerekse toprak sahiplerinin dengesiz dağılımı tarım topraklarının çok parçalanmış olması iklim koşulları ve erozyon bu itici etmenleri güçlendiren faktörlerdir.

4.2.2.1.2 Teknolojik Nedenler

Gerek sanayi devriminin getirdiği değişiklikleri gerekse tarıma egemen olan şartlar kentleşmenin hızlanmasını teknolojik gelişmelerle birlikte sağlamışlardır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması ürünün kolay ve ucuz taşınmasına sağlayacak teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır. 17.yy. sonunda buhar makinesinin bulunmasına kadar, ancak birkaç kentin nüfusu 100.000'i aşabilmiştir Buhar gücü bir yandan çeşitli üretim etkinliklerinin

fabrikalar yakınında birikmesine yol açmıştır. Buhar gücünün nüfusu yoğunlaştırıcı etkisine koşut olarak elektrik enerjisi de kentleşmeyi başka bir açıdan etkilemiş köylerden kentlere akın eden nüfusu kent merkezinden kentin çevresine doğru dağıtıcı bir rol oynamıştır. Bir yandan da elektrik enerjisinin sanayide artan oranda kullanılması nüfusun ve sanayiinin belli merkezlerde toplanmasına yardımcı olmuştur. Kara, deniz ve hava ulaşım araçlarındaki gelişmeler yayalar çağıının ihtiyaçlarına göre kurulmuş kentlerin işlevini yerine getiremez duruma sokmuştur. Banliyöleşme ve metropolleşme gibi olaylar otomobil çağıının ürünleridir. (Büyükgöz,1990)

4.2.2.1.3 Siyasal Nedenler

Çeşitli düzeylerde verilen siyasal kararlar yönetim yapısının özellikleri ve hukuk kurumlarından bazıları ve uluslararası ilişkilerde kentleşmeyi özendirici nitelik taşıyabilir. Yer değiştirme ve yer seçiminin özgürce yapıldığı ülkelerde kentleşme daha kolay olmaktadır. Öyle ki yönetimde yerleşmenin kentleşme üzerinde etkili olduğu bilinmektedir.

Toprak sahipliğini yöneten hukuksal ilkelerin durumu ve bunlarda yer alan değişimlerde kentleşme hareketlerini etkiler. Tarım topraklarının büyük kesiminin küçük işletmelerde kiracı olarak çalışan çiftçi ailelerce kullanıldığı kentlere büyük nüfus akımları olur.(Büyükgöz,1990)

4.2.2.1.4 Sosyo – Psikolojik Nedenler

Sosyo-psikolojik etkenler köy ve kent yaşam biçimleri ölçümleri arasındaki ayrımlardan kaynak alır. Bunlara genellikle kentlerin çekici özellikleri gözü ile bakılır gerçekten kentlerin sahip olduğu birçok toplumsal ve kültürel imkanlar ,hizmetler çok çekicidir. Kentlerin özgür havası daha geniş bir kümeye mensup olma duygusu, kentli olmanın gururunu paylaşma, bu etmenlerin başlıcalarıdır. Kimi yerlerde ise köyden kente göç etmeye belli bir toplumsal aşağılık duygusunun ortadan kaldıran yükseliş gözü ile bakılır.

4.2.2.2 Az Gelişmiş Ülkeler Ve Hızlı Kentleşme

Az gelişmiş ülkelerin kentleşmesi söz konusu olduğunda hızlı, çarpık, aşırı, sahte, dengesiz, tek yönlü ketleşme gibi terimlerin kentleşme terminolojisinde sık sık kullanıldığı görülür. Bütün bu terimlerle özünde kentleşmenin belli özelliklerine dikkat çekilmek istenir. Bunların gerçekte ne olduğu belli ülkeler için gerçeği ne ölçüde yansıttığı ne ölçüde bir yargısı niteliği taşıdığı tartışmalara konu olmuştur. Gerçekten hızlı ve aşırı terimleri göreceli değer taşıyan

terimlerdir. Kentleşmenin hızlı yada belli bir kentleşme derecesindeki bir ülkeye oranla hızlı yada aşırı kentleşmeden söz edildiği belirtilmek zorundadır. Bununla birlikte aşırı, sahte yada hızlı kentleşme terimleri ile tanımlanmaya çalışılan kentleşme özellikleri genellikle bilinmektedir. Bunlar şöyle sıralanabilir:

- Kentleşmenin demografik bir süreç olarak sanayileşmiş ülkelere oranla hızlı artan hiç olmazsa azalmayan bir yol izlemesi,
- Büyük ve çok büyük kentlerin orta büyüklükteki ve küçük kentlere oranla daha hızlı büyümesi,
- Kentleşme hareketleri kimi coğrafi bölgelerdeki kentlere yönelmiş olması nedeniyle kimi bölgelerin kentleşme oranının düşük düzeyde kalması,
- Kentleşen nüfusun çalıştırılmasına imkan verecek temel sanayi yatırımlarının yapılması yüzünden iş gücünün marjinal mesleklerde ve çeşitli hizmet alanlarında yığılması.(Büyükgöz,1990)

Kentleşmenin doğurduğu ekonomik, toplumsal, siyasal ve toprak kullanışı ile ilgili meselelere çözüm yolları bulmak ya da sorunları teker teker ele alıp her biri için çözüm aramakla ya da hepsinin temelini oluşturan ülkenin genel yerleşme düzenini uzunca bir dönemde değiştirmeyi amaçlayan genel politikalar uygulamakla olur. İşte köylerden kentlere olan nüfus akınlarının hızını, biçimini, coğrafi dağılımını, ülkenin kalkınmasına yardım edecek biçimde etkileyen eşgüdümlü politikaların tümüne “Kentleşme Politikası” adı verilmektedir.

4.2.3 Konut Açığı

Konut açığı, iki biçimde görülür. Birincisi açık konut açığıdır. Açık ya da gözle görülen konut açığı, nicel bir özelliktir. Oysa, gizli konut açığı adı verilen ikinci tür konut açığında, barınma koşullarının niteliği önem taşır. Bir konut biriminin birden fazla hane halkı tarafından paylaşılması, yani konutların aşırı derecede kalabalık olması, gizli konut açığının bir göstergesidir.(Büyükgöz,1990)

$$Q = [(a+b+c)-(d+e+f)]-(A+B)$$

Q: Konut Açığı (Durağan)

a: Bugünkü mevcut konutlar

b: Konut olarak yapılmadıkları halde, konuta dönüştürülen yapılar

c: Türlü nedenlerle boş duran konutlar

d: Yenilenmesi gereken konutlar

e: Konut olarak yapıldığı halde,sonradan başka amaçlarla kullanılamaya başlanan yapılar

f: Birden fazla konutu olanların boş duran konutları, plaj ve sayfiye evleri

A: Hane halkı sayısı

B: Gizli,birikmiş ya da muhtemel hane halkı sayısı

$$\Omega = [O+M+E+Y] - C$$

Ω : Gelecekte belli bir tarihteki konut ihtiyacı (devirgen konut açığı)

O: Bugünkü konut açığı

M: Hane halkındaki sayısal artış

E: Türlü nedenlerle konut stoğunda meydana gelecek eksilmeler, eskime, yangın, kamulaştırma vb.

Y: Tasviye edilmesi ya da yenilenmesi gereken konutlar

C: Söz konusu dönem içinde yeni yapılacak konutlar

Ulusal düzeyde, düşük ve orta gelirli ailelere konut temini etmek üzere yapılan konut yatırımları içinde yıldan yıla daha büyük yer almaktadır. Buna karşın konut açığı büyük kentlerde giderek artış göstermektedir. Konut yatırımlarının öngörülen süre içinde tamamlanamaması ve gerçekleşme maliyetinin ilk maliyete göre yüksek olması bu artışın nedenlerinden biridir.

Orta ve düşük gelir gruplarının konut gereksinmesini karşılamak üzere ‘‘ konut üretiminin yerleşme sorunları bütünü içerisinde ve toplumsal bir hizmet olarak değerlendirilmesi,...,’’ toplu sosyal konut ‘‘ üretiminin özendirilmesi ve konut üretimine sürat ve ucuzluk getirilmesi...’’(Özkan,1981) amaçları konut politikası olarak benimsenmiştir. Konut yatırımlarında alınacak önlemlerin belirginleşmesi için konut gereksinmesini oluşturan etmenler tariflenmelidir.

4.2.4 Konut Gereksinmesi

Konut talebi daha çok ekonomik, konut gereksinmesi ise toplumsal kavramlardır. Bununla birlikte, konut gereksinmesini konut talebinden kesin çizgilerle ayırmanın olanaklı olmadığı da ileri sürülebilir. Çünkü, toplumsal bakımdan kabul edilebilecek asgari standartlardaki konutu, bireylerin gelirinden ve bir ülkedeki konut fiyatlarından bağımsız olarak düşünme olanağı yoktur. Yani, insanlar, genellikle, ödeyebilecekleri sandıkları konuta gereksinme duyarlar.(Büyükgöz,1990)

Türkiye’de doğal nüfus artışında hızlanma, göçler ve kentleşme etmenleri nedeni ile artan kent nüfusunun belli noktalarda yığılması, kentli kültürünün yaygınlaşması, barınma gereksinimini karşılayan konutların bir kısmının fiziksel ve işlevsel olarak niteliklerini yitirip eskimleri kentlerde yeni konut gereksinimini arttırmaktadır.(Sezen,1986)

Kent nüfusunun gecekondı dışı yeni konut gereksinmesi konut üretiminin arttırılması ile karşılanabilir. Ancak,Türkiye’de konut talebi konut gereksinmesi düzeyinde değildir.

4.2.5 Toplumsal Konut Politikaları

Ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. Konut koşulları birçok ülkede yurt çapında önem taşıyan toplumsal , ekonomik ve siyasal sorunlar arasına girdikten sonra toplumsal konut politikası adı verilen amaçlar ve önlemler bütününe duyulan ilgide artmıştır. Özellikle gelişmekte olan ve gelişmesini plana bağlamış olan ülkelerde konut politikası teriminin başına toplumsal sözcüğü eklenmesi 1950’den sonra başlamıştır.

Yukarıda tanımlanan toplumsal konut politikası kendi içinde de değişik öğeler barındırmaktadır. Şöyle ki toplumsal konut politikası ile kalkınma amaçlarının

bütünleştirilmesi toplumsal konut politikasının ilgili ülkelerin kent ve bölgesel gelişme politikalarına uygun olmasıdır. Konut politikaların amacının yalnız konut ihtiyacını karşılamak olmadığı açıktır. Konutun içinde yer aldığı çevre ve bu çevrede yaşayanların ekonomik toplumsal ve kültürel sorunların çözümü kent hizmetleri gelir dağılımı çalışma koşulları gibi sorunlarda bu politikanın ilgi alanı içine giren konular arasındadır. Kent planlarında oturma alanlarına belli yerler ayrılması gereklidir. Başka kentsel kullanım biçimlerine ayrılmış alanlar konut alanları lehine zorlamaya ve baskıya konu yapılamaz. Yeşil ve açık alan olarak ayrılmış yerlerde konut yapımına izin verilmesi, planlı gelişmeyi önler. Ulaşım araçlarının yeterli ölçüde gelişmiş olduğu ülkelerde bile işçi mahalleleriyle fabrikalar arasında kolay bir bağlantı aranır.(Büyükgöz,1990)

Öte yandan, kent planlaması, günümüzde büyük kentlerin içinde ve yakınında, ortak yaşamın temel gereksinimleri bakımından kendine yeterli ve genellikle bir ilkokulu besleyecek kadar büyük komşuluk birimlerinin (neighboord unit) konut sistemleri biçiminde örgütlenerek kentin tüm dokusunu oluşturması yönünde bir gelişim içindedir. Komşuluk birimlerinin toplumsal konut politikasının amaçlarına uygunluğu ; hizmet gereksinimlerinin karşılanmış, iş, okul, eğlence, alışveriş, ve yönetim gibi kurumlara yakınlığın sağlanmış ve daha da önemlisi, yalnız belli yaşlardan ve toplumsal kümelerden olan insanları içinde toplama eğiliminin önlenmiş olmasıyla olanaklıdır.

Toplumsal konut politikasının ikinci ögesi, kent arsalarının kullanılması bakımından, toplum yararına öncelik veren önlemlerin alınmasıdır. Son olarak, toplumsal konut politikasının amaçlarına yöneltilmesi de önem taşır.Konut yatırımlarının bölgesel dağılımına etkide bulunarak,sanayileşme ve kentleşme politikalarına belli bir yön verebilir.

Toplumsal konut politikasının üçüncü ögesi, bu politikanın, öncelikleri olması gereğidir. Toplumsal konut politikasının öncelikleri, toplumsal sınıf, gelir düzeyi, ya da konut ölçünü öncelikleri olabilir. Devletler, konut politikalarını, öncelikle toplumun memur, işçi, yaşlı, emekli, öğretmen ya da gece kondu halkı gibi belli toplumsal sınıf ve kümelere yönltebilirler. Ya da genel olarak, toplumsal ve ekonomik bakımdan korunmaya muhtaç olan sınıflar, toplumsal konut politikasının konusunu oluştururlar. Gelir düzeyi önceliği, kamunun konut yatırımlarından yararlanacak kümelerin belli bir gelir düzeyinin altında olmaları koşulunu arar. Bu düzeyin üstünde gelire sahip olan aileler, toplumsal konut politikasının koruma alanı dışında kalmış olurlar. Gerçekten, aileleri, konut gereksinimlerinin karşılanması yönünden iki kümeye ayırma olanağı vardır. Birincisi gelir durumu ve akçalı olanakları, serbest piyasa koşulları içinde konut gereksinimlerini karşılayabilenlerin

grubudur. Bunlar serbest piyasadan konut satın alabilir ya da kiralık konutların kirasını kolaylıkla ödeyebilirler. İkinci kümede bulunanlar ise kendi akçal olanakları ile, sağlık koşullarına uygun bir konutta sürekli olarak oturamazlar. Bunların gereksinmelerinin karşılanması, devletin ya da öteki kamu kuruluşlarının desteğini gerektirir. Ekonomik yönden gelişmiş ülkelerde bu kümelerden her ikisi de kamu yönetimlerinden destek görebilmektedir. Ama kıt kaynaklı az gelişmiş ülkelerde toplumsal konut politikasının asıl amacı ikinci kümeye girenlerdir. Türkiye’de de 1961 Anayasasının, tüm nüfusun değil, fakat yoksul ve dar gelirli ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak görevini devlete yüklemiş olması da, böyle bir öncelik düşüncesinden kaynak almış sayılabilir. Gelir düzeyi önceliği, Federal Almanya, Danimarka, Fransa,İsviçre ve İtalya gibi birçok ülkelerde uygulanmaktadır. (Büyükgöz,1990)

Toplumsal sınıf ve gelir düzeyi önceliği ile ilgisi bulunan üçüncü bir öncelik de , konut standardı önceliğidir. Buna konut maliyeti önceliği denildiği de olur. Konut ölçünü, bir ülkede konut gereksinmelerinin doyma derecesini gösterdiği gibi, konut politikasında kullanılan bir norm, bir ölçüt anlamı da taşıyabilir. Toplumsal konut politikasının öncelikleri açısından, konut standartları, en az ve en çok olmak üzere ikiye ayrılır: en az ölçün, kabul edilmesi toplumsal bakımdan olanaklı olan, bireylerin en küçük biyolojik gereksinmelerine yanıt veren ve daha küçüğü ulusal ekonomi yönünden savurganlık sayılabilecek ölçümlerdir. En yüksek ölçün ise, belli toplumsal sınıfların sınırsız tercihlerine set çekmek üzere öngörülen, daha büyüğü ne toplumsal ne de ekonomik yönden savulabilen ölçümlerdir.

Toplumsal konut politikasını saptamak ve uygulamakla görevli olanlar, bu önceliklerden birini kullanabildikleri gibi, birden fazlasını da aynı anda uygulayabilmektedir.

4.2.6 Konut Talebi

Konut talebi, belli bir gelire sahip olup konut almak için piyasaya çıkan insanların oluşturduğu bir taleptir. Yani, konut talebi insanların ödeme arzusunda ve gücünde oldukları konutu anlatmak üzere kullanılır.

Konut talep eden, konuta sahip olmak isteyendir. Konut gereksinmesi olan kullanıcıların tümü konut talep edememektedir. Bunun en önemli nedeni konut maliyetinin kullanıcının satın alma gücünün üstünde olmasıdır.(Sezen,1986)

Konut talebi tüketicinin ödeme gücüne bağlı olarak, konut gereksinmesinden az da, çok da

olabilir. Kalabalık ailelerin konut talebi, aynı gelir diliminde bulunan küçük ailelerin konut talebinden daha azdır. Buna karşılık konut gereksinmesi açısından durum bunun aksidir.

Konut gereksinmesi talebe dönüştüğünde ailelerin sosyal ve ekonomik yapısı talep türünü oluşturur. Talep türleri konut niteliği ve olası teknolojisinin belirleyicisidir.

Konut sektörünün sosyal ve ekonomik boyutları kapsamında, davranış analizine dayalı bir etüd, konut arz ve talep tiplerini ortaya koymaktadır.(Boratav,1984)

Tipoloji etüdü talep yoğunluğunun toplu konuta yönelik olduğu vurgulanmaktadır. Talebin sosyo-ekonomik yapısına göre “toplu kalite konut”, “standart kaliteli konut”, “kaliteli toplu konut” gibi türlere ayrılır.

Toplu konut talebinin karşılanabilmesi sayısal, ekonomik ve teknolojik boyutları genişlemiş bir üretim biçimi ile sağlanabilir.(Sayın,1984)

Amaç, konut üretim hızının kullanıcı istekleri doğrultusunda artırılmasıdır. Toplu konut üretiminde, üretimi fiilen gerçekleştiren “inşaatçı” (yapımcı) konut üretim hızı ile doğrudan ilişkilidir. Konut talebini ekonomik ve teknolojik faktörlerin belirlediği üretim kapasitesi ile kısa sürede karşılamak durumundadır.

Toplu konut talebinde bulunanların ödeme gücü açısından, toplu konut üretiminde yapım maliyeti artmadan üretim süresinin kısaltılması sorunu çözümlenmelidir.

5. AVRUPA KENTLERİNDE MEYDANA GELEN GELİŞME SÜRECİ

19.yy öncesi Batı Avrupa kentleri ile doğa bütünleşmiş bir yapıya sahiptiler . Kentlerin çevresindeki surların kalkması, kent ile doğayı bütünleştirmişti. Yerleşim alanları içinde de yer yer yeşil alanlar vardı. Fakat 19.yy.daki sanayileşme hareketi ile yatırım alanları kentlerin çevresini sarmıştır. Kırsal kesimden gelen yeni nüfus ya kent merkezlerine ya da çevredeki henüz dolmamış boş yerlere yerleşir. Nüfusun aşırı derece birikmesi sonucu konut sorunu ortaya çıkınca halk ucuz malzemelerle kendi konutunu kendi yapar.

Bu arada önemli bir kesimde barakalarda, depolarda... barınmak zorunda kalır. Bir takım spekülörler tarafından yaşamaya elverişsiz ucuz konut yapılarak kiraya verilir. Kent içinde ve çevresinde fiziksel çöküntüye uğramış yerleşmeler çoğalır.

Sanayi kuruluşlarının yanlış yer seçimi, konut alanlarının ve konut standartlarının belirlenmemesi pek çok sorunu ortaya çıkarmıştır. Bunlar; ışıksız, havasız, sıkışık yerleşmelerin oluşması konut stoğunun tükenmesi, sağlık, eğitim, alt yapı sorunları, doğanın tahrip olması gibi çözülmesi zor , pahalı ve zaman alıcı konulardır.

Kentlerde oluşan sorunları daha iyi değerlendirmek için aşağıdaki bilgileri öğrenmek yararlı olacaktır.

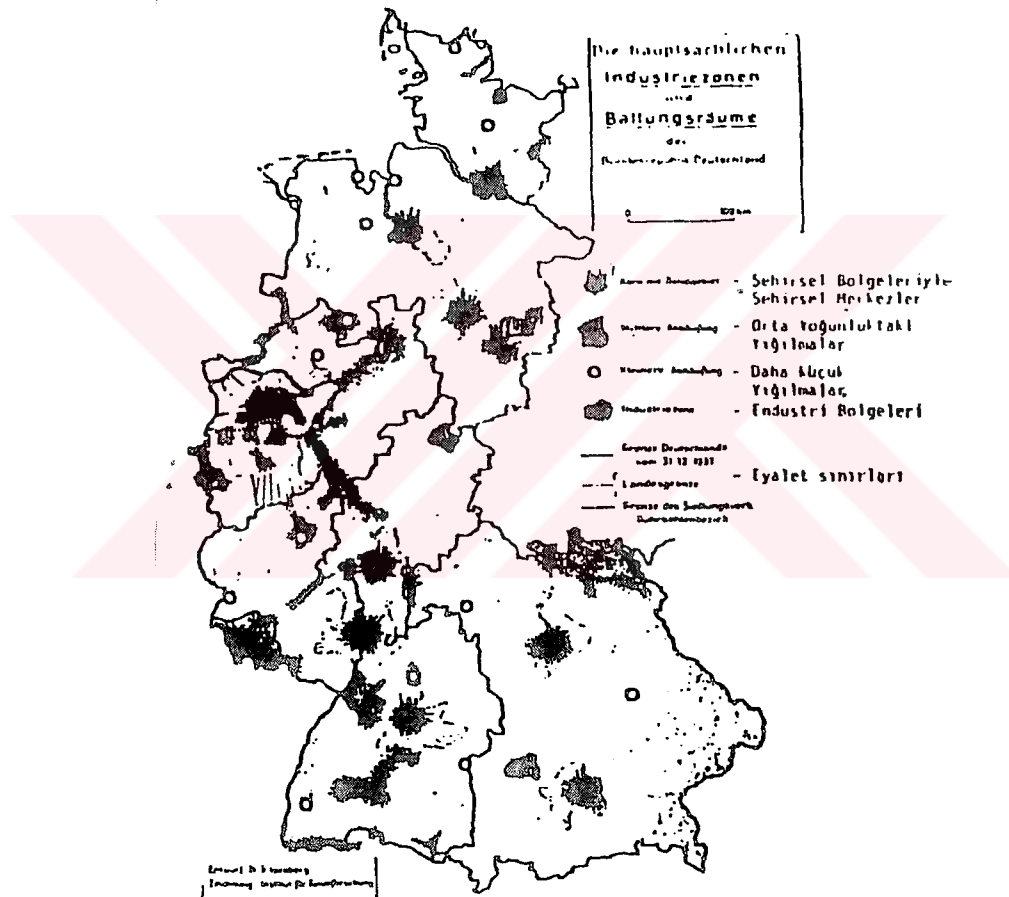
1800 ile 1900 arasındaki 100 yıl içinde Manchester 75.000'den 600.000'e, Londra 1 milyon'dan 6.5 milyon'a , Paris 500.000 'den 3 milyon'a, New York 33.000'den 3.5 milyon'a , Chicago 300.000'den 2 milyon'a yükselmiştir.(Ağıryılmaz,)

Kentlere göç eden insanların kent merkezinde veya çevresinde meydana getirdikleri sağlıksız yerleşmelere "slum" denilmektedir. Londra'nın çevresinde, sayıları 10.000'e varan derme çatma kulubelerin oluşturduğu 240 tane "slum" vardır. Buralarda yaşayanların % 50'si tek odalı konutlarda barınmaktaydı. Ortalama, ölüm oranı %23, Ölüm yaşı 29'dur. (Kılıç) Bu değerler; slumlardaki hastalık ve pisliğin ulaştığı boyutların ne kadar dehşet verici olduğunu göstermeleri bakımından önemlidir.

Berlin'de (19.yy) Hobrecht tarafından yapılan 5-6 katlı 150m. derinliğindeki konutta 62 adet pencere vardı. Fransa'da 220.000 konutun hiç penceresi olmadığı, diğer 2.000.000 tanesinin 2'şer adet pencereye sahip olduğu görülmüştür. Bunun sebebi de Fransa'da bina vergilerinin pencere ve kapı adedine göre alınmasıdır. (Erinsel,1982)

Böyle bir ortamda konut, sosyal bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. Kentleşme sürecinin çok hızlı ve düzensiz olması bu sorunu ağırlaştırır. Almanya'da sanayi kuruluşlarının yerleşim

alanları önceden kent dışında belirlendiği için (bkz.Şekil 5.1) konut sorunu İngiltere’de olduğu gibi hat safhaya ulaşmadan çözülmüştür. İngiltere’de sonradan yapılan müdahalelerle sanayi ülke sathına dağıtılarak nüfusun belirli merkezlerde yığılması önlenmeye çalışılmıştır.(bkz.Şekil 5.2). Böylelikle konut sorunun çözülmesinin daha kolay olacağı açıktır. (Öztürk,1991)



Şekil 5.1 Batı Almanya'daki şehirsiz yoğunluk bölgeleri

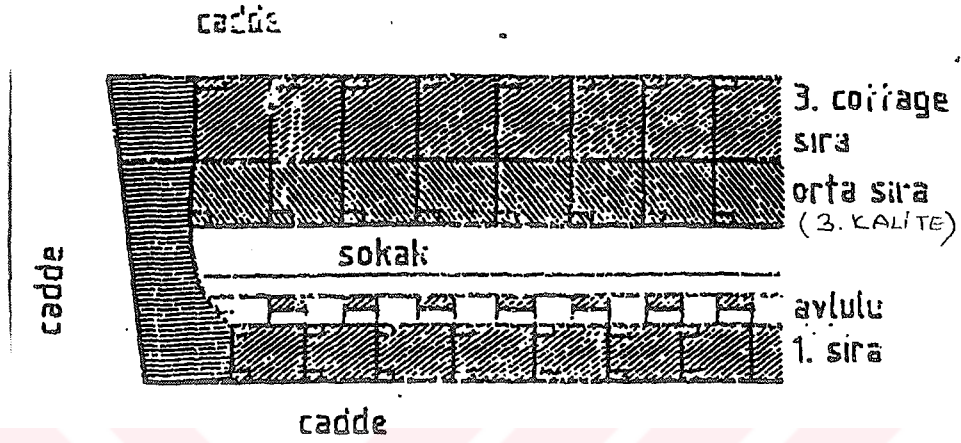


Şekil 5.2 İngiltere’de şehirselleşme bölgeleri

5.1 Avrupa’da Konut İhtiyacını Karşılama İçin Yapılan Girişimler

Batı Avrupa’da toplu konut arayışları başlamadan önce barınma ihtiyacını karşılamak için çeşitli girişimlerin yapıldığı görülür.

Londra’da sanayii işçilerin barınması için “Cottage” denilen barınma birimleri yapılmıştır (bkz.Şekil 5.3). Tipik “Cottage” düzeninde birinci kalite “Cottoge”nin önü caddeye, arkası avluya açılır. İkinci kalite olan diğerinin önü caddeye bakar ve sırtını sadece dar bir sokaktan ulaşılabilen üçüncü kalite “Cottage”a dayar. Burada en elverişsiz durumdaki “cottag” üçüncü kalite olanıdır. Konutlarda, 120 kişinin aynı girişi kullandığı sıkça görülmesine rağmen çoğunluğunun kanalizasyonu dahi yoktu. Bu birimlerden oluşan yerleşmelerin genel karakteri ışsızlık, havasızlık ve aşırı yoğunluktur.(Ağıryılmaz,1978)



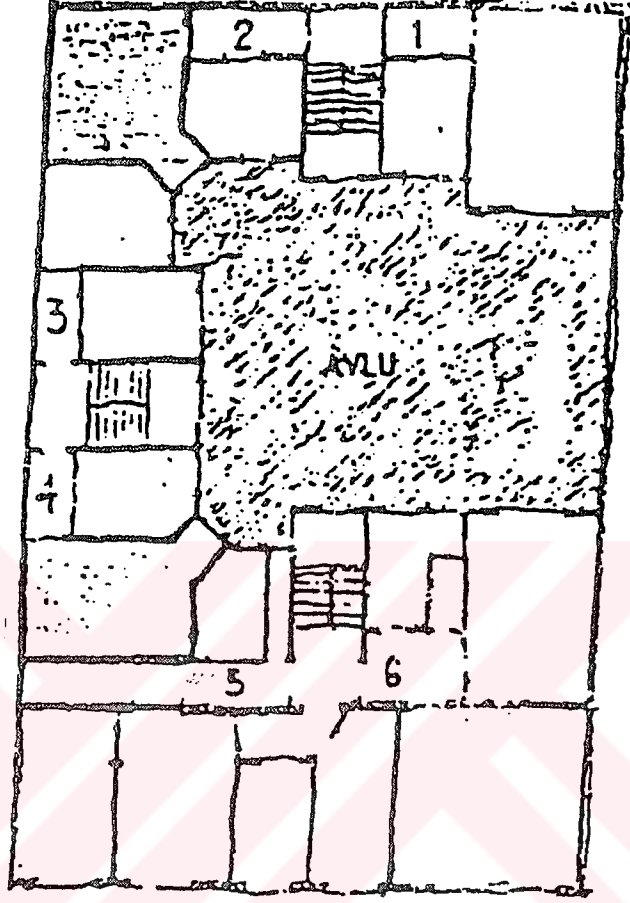
Şekil 5.3 Tipik "Cottage" yerleşme düzeni

Berlin'de farklı sosyal tabakadaki insanları bir arada barındıran dar ve uzun apartman türü masif binalar (Mietskaserne) bulunuyordu (Kira kışlası). Bu yapı türü 19.yy'da şehir yöneticisi J.Hobrecht'in çalışmaları ile yaygınlaştırılmıştır (Bkz.Şekil 5.4). Farklı kesimlerin aynı çatı altında bulunması sosyal barışı artırır diye düşünülmüştür.



Şekil 5.4 Berlin Jagowstrasse

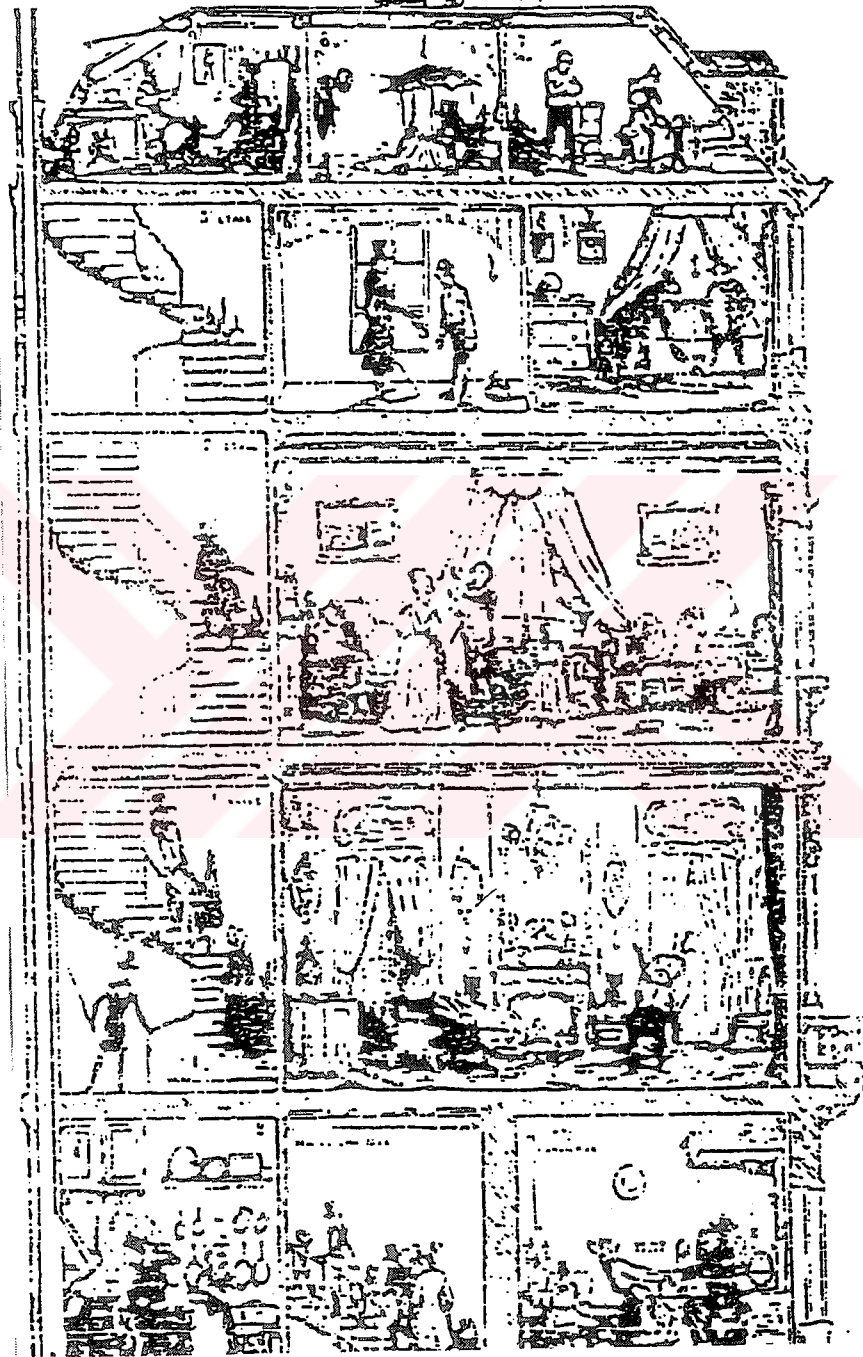
Caddeye bakan bölümlerde orta kesim, avluya bakan tarafta işçi kesimi oturur, daha fakir insanlar kilerde ve çatı arasında yaşırdı. Binaların caddeyi gören cepheleri pek görkemli olmasına rağmen avlular sefalet yuvaları halindeydi. 50'den fazla ailenin pencereleri aynı avluya bakıyor, birimlere karanlık ve dar merdivenlerden ulaşılıyordu. Bazı odaların yalnızca bir pencereden hava alması mümkündür. Bunlara "Berlin Odası" denilmiştir (bkz.şekil 5.5). Merdiven sahanlıkları beş birimin girişini birleştiriyordu. Böylesine olumsuz niteliklere sahip bu yapılar yeni öneriler geliştirilinceye kadar uygulanmıştır.(Ağırılmaz,1978)



Şekil 5.5 Berlin odası-tipik kira kışlası

Berlin’de olduğu gibi Paris’ de de farklı sosyal tabakadaki insanlar aynı bina içinde barındırılıyorlardı. Normal katlarda üst ve orta kesim yaşarken çatı aralarında işçiler yaşıyordu (bkz.Şekil 5.6). Konut konusunda tartışmalar başlayınca farklı kesimlerdeki insanların bir arada yaşamasının toplumda ayrıcalıkları körükleyeceği gibi bir sav gelişir. Sonunda işçilere ayrı konutlar yapılır. Bu konutlar, toprağın pahalı, talebin fazla olması nedeniyle çok dar mekanlardan oluşuyordu. Her katta farklı plan tiplerine sahip olan bu masif kira kışlalarına “cite” adı verilmiştir.

Konut konusunda reform hareketleri başladıktan sonra (20yy) ‘‘cite’’ler ortadan kaldırılmamış, geçmişle gelecek arasında köprü kuran kültür varlıkları olarak benimsenip düzeltilmiş, korunmaya alınmıştır.(Ağıryılmaz,1978)



Şekil 5.6 Maison Mixte kesiti 1845

6. II.DÜNYA SAVAŞI'NDAN SONRA AVRUPA'DA ve TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT

II.Dünya Savaşı'ndan zarar gören Avrupa kentleri konutlarını yenilemek zorunda kalmıştır. Savaştan önce insan sağlığına ve kullanıcı isteklerine önem verilmeye başlanmıştı. Kentlerin çevresinde birçok yeni yerleşmeler planlanırken çoğunlukla karma sisteme ağırlık verildi. Yoğunluğunun artmasının istenmediği yerlerde tamamen bahçeli sıra evler veya avlulu evler yapıldı. Avrupa'da toplu konut uygulamaları kullanıcının minimum ihtiyaçları sağlanarak en rahat mekanlar tasarlanmıştır.

Yüksek konut bloklarını Avrupa'da 1920'lerde Le Corbusier ve Hilberseimer önerdiler. Hilberseimer alçak konutlarla karma kullanımdan yanaydı. II. Dünya Savaşı'ndan bir süre sonra 1957 'de Batı Berlin'de yapılan Uluslar arası Mimarlık Sergisi Hansa Viertel uygulaması yeşil parklar içerisinde modern yüksek konut bloklarında ikamet etmeyi yeni bir yaşam biçimi olarak yaydı

Avrupa'da 1970'lerden itibaren otoparkların yer altında çözülmesi yaygınlaştı. Konut blokları arasında 3 veya 4 tarafı kısmen kapalı rüzgardan kôrunmuş avlular oluşturularak, kullanıcıların, özellikle küçük çocukların ve yaşlıların yararlanmasına tahsisini 1980 'li yıllarda toplu konut örneklerinde görmekteyiz. " IBA 87 Berlin" sergisinde bu konuda birçok iyi örnekler uygulandı.(İşman,1985)

Türkiye'de ise İstanbul 1960'lı yıllarda bahçeli evler uygulanarak (sıra ev-ikiz ev) toplu konuta geçildi. Bu gelişmeler, konut-yeşil ilişkisi yönünden sağlıklı yerleşmelerdi.

1960'lara yaklaşırken, daha az alan isteyeceği ve yapımı daha ucuza mal olacağı düşünülerek, gelişen teknolojiye yararlanılarak ve diğer ülkelerde II. Dünya Savaşı'ndan sonraki gelişmelerde göz önüne alınarak, İstanbul'da çok katlı bloklarla konut yapımına başlandı.

Özellikle toplu konut uygulamalarında büyük tecrübesi olan Türkiye Emlak Kredi Bankasının 1960'lı yıllarda ilk yaptığı konutlar dar gelirli kesime hitap ediyordu. Konutların satın alınması için uygun şartlar sağlıyordu. Ataköy 1.,2.,3., ve 4. kısımlar yapıldıkları tarihte yerleşme ve konut tipi olarak modern diler. 3. ve 4. kısım yerleşmede ve konutlarda bazı ek donatılarla bugünde çağdaş mimariye sahiptir.

5.kısımın ilk planlaması ile yapımı arasında geçen sürede yapılan sakıncalı plan revizyonları yapıyı çağdaşıktan uzaklaştırmıştır. Emlak Bankası, Ataköy 5. Mahalleden sonra hedef kitlesini değiştirip daha lüks ve alanı geniş konutlar yapmaya başlamıştır.(İşman,1985)

7. ÜLKELERE GÖRE TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ

7.1 İngiltere’de Toplu Konut

İngiltere’de konut yapımı, sanayileşmenin başladığı yıllardaki büyük kentsel konut açıklarının ve yanı sıra ortaya çıkan kentsel sorunların bir son olgusu olarak sürekli öncelikle önem taşımıştır. Sanayinin ilk geliştiği kentlerde ortaya çıkan sorun, sanayileşmenin yaygınlaşmasıyla tüm kentlerin ortak sorunu oldu. Yoksulluk ile birleşen toplumsal tepkiler, hakim sınıfların bazı yasalar ile önlemler alma zorunluluğunu getirmiştir . İlk önce 1968’de çıkartılan zanaatkarlar ve işçilerin konutları yasası ile mülk sahipleri, konutların belli bir standarda uygun olacak şekilde korumak, bakmak ve onarmakla görevlendirildi.

Bazı yerel yönetimler, ilk kez ortaya çıkan konut açığını kapatmak için, toplu konut üretimine geçtiler. (Liverpool , 1869)(Bayazıt,)

Yerel yönetimlerin ve merkezi hükümetlerin işçi sınıfının barınma koşullarını iyileştirme çabalarına rağmen, bugün de etkinliğini sürdürmekte olan mülk sahipliğinin, işçi sınıfı üzerindeki baskısı sürdü gitti. Bu baskının örneği olan 1800’ lerin sonu, 1900’lerin başındaki uygulama, taksitli konut satışlarıydı. Bu satışlarda konutlar ödeme gücü olmadığına kanaat getirilen alıcılara ikili sözleşmeler ile satılmakta ve taksitlerle ödenmiş olan bedel, % 90’ı bulsa bile, bir aylık ödeme gecikmesi sonunda, ev boşalttırılmakta ve ödenmiş taksitler yanmaktaydı. Bu uygulama bugün bile, sınırlı bir alanda kalmış da olsa kısmen uygulanmaktadır.(Bayazıt, 1999)

İşgücünden başka kaynaklarda gereksinimi olan kapitali 1900’lerin ilk çeyreğinde I.Dünya Savaşını başlattı. Savaşın sonra Lloyd George’un “Kahramanlara Yaraşır Konutlar” sloganı ile , dönen askerlere konut sağlama çabası “kahramanların” ödeme güçlerinin çok üstünde konut maliyetleri ile sonuçlanınca, bu kez yerel yönetimlerin konut yapımına hız verildi ve yeni olanaklar sağlandı. Ancak 1919’da sağlanan bu olanakların hazineye yüklediği yükler sonucunda, program 1921 de terk edildi. Buna rağmen uygulama ile 120.000 yerel yönetim konutu ile 40.000 özel konut sağlanmış oldu.

Bu arada 1915 ‘de çıkartılan kira yasasının, kiralari savaş öncesi düzeyinde dondurması, özel sektörün konut üretimini yavaşlattı.

1923’de çıkartılan Chamberlain konut yasasının özel sektöre tanıdığı olanaklar sonucunda 1931’e kadar 1.6 milyon konut üretilmiş, stokta bir rahatlama sağlanmıştır.

Buna rağmen gerçek konut gereksinmesine cevap verilemiyordu. 1930’lara gelindiğinde mülk

konutunun yapılmayacak, kira konutu yapılarak ve özel sektör sıkı bir denetim altında tutularak, yerel yönetimler yeni bir stoku gerçekleştirmek için, her türlü olanak ile donatılacak kararı alındı. Konutların başka amaçlar için kullanılması sınırlandırıldı. Yerel yönetimlere, boş tutulan konutları kamulaştırma yetkisi verildi. Bu arada sanayileşmiş konut üretimine büyük hız verildi ve 10-15 kat gibi çok katlı konutların üretiminde ekonomik olamaya başladığı görüldü. 1965 de sanayi ürünü konutlar yıllık konutlara gösterilen tepkiler sonucunda, üretim yavaşladı ve 1977 de % 13'e düştü. (Bayazıt, 1999)

Yerel yönetiminin konut üretimine yönelik desteklediği diğer örgütlerle, konut dernekleriyle, konut kooperatifleridir.

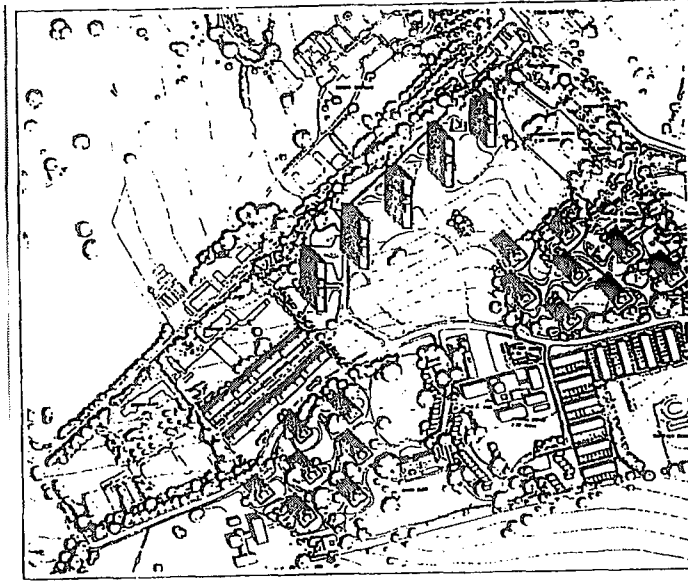
İngiltere'de toprak kraliyet mülküdür. Toprağı sürekli kullanmak isteyen, ancak onu kiralayabilir. Kiralamak hem süre ile sınırlıdır, hem de her yıl kişi ya da kurum, yerel yönetimin tespit edeceği, bir miktar ödeme ile yükümlü kılar. Bu ödemeler her yıl yerel yönetimlere büyük maddi kaynaklar sağlar ve yerel yönetimler mülk sahiplerinden topladıkları bu paralar ile, kentteki mülksüzlere hizmet sunarlar.

İngiltere'de özel mülkiyetsizlik ağırlıktadır ve kitle buna yönlendirilmiştir. İşçiyi mülk sahibi yapmak, bu özlemi yaratmak kamu elindeki kiralık konutları mülk konutuna dönüştürmek, işverenlerin işine gelmektedir. Ancak İngiltere'de bu noktaya emekçi kitlelere, kirasını ödeyebilecekleri bir barınak sağlamayı amaç edinmiş bir yerel yönetim anlayışından başlayıp gelinmiştir.

1939'da, son yirmi yıl içinde üretilen toplam yeni konut sayısı 3.998.000 di. Bunlardan 1.112.000 konut yerel yönetimler tarafından, 2.886.000 konut ise özel sektör tarafından tamamlanmıştı. Özel sektör konutlarından 430.000 konutu ise, devlet desteği ile yapılmıştı. Sonuç olarak 1939 'da, 1919 'dan sonra oluşan stoğun yaklaşık üçte biri , devletin öngördüğü konut standartlarına ve modern donatılara uygun olarak yeni inşa edilmişti. Fakat geriye kalan konut stoğunun bir kısmı , sağlıklı fakat modern donatılardan yoksun, 19.yy bye-law (imar hükmünde) konutlardan; diğer kısmı ise slum alanlarına dönüşmüş ya da dönüşecek olan düşük standartlı konutlardan oluşmaktaydı. Böylece iki savaş arası dönemde İngiltere'de politik ve ekonomik nedenlerle yeterli bir konut politikasının izlendiği söylenemez (Kaçel,1998) .

7.1.1 1945-1960 Döneminde Konut

II. Dünya Savaşı'nın ardından konut sorunu , farklı bir boyut kazanmıştı. Öncelikle 6 yıl süren savaş sırasında konut yapımı azalmış; buna karşın mevcut konut stoğu da bombalanarak tahrip edilmişti. Böylece savaşın ardından devletin uygulayacağı konut politikası , önceki konut politikalarına göre daha kararlı olmalıydı. Devletin konuta ilişkin ilk kararlılığı , kamu konutu standartlarını yenilemek ve iyileştirmektir(Kaçel,1998). Bunun üzerine savaş sonrası dönemin konut standartlarını belirlemek üzere 1944 'te Dudley Raporu yayımlandı. Raporun amacı, Tudor Walters Raporu'nun iki savaş arası dönemde üstlendiği görevi savaş sonrası dönemde yerine getirmektir. Rapor, toplumdaki sosyal eğilimleri ve beklentileri gözlemleyerek toplam konut alanının artmasını, servis mekanlarının özelleşmesini ve teknik donatıların konutta yoğun olarak kullanımını önermiş; böylece 25 yıl önceki Tudor Walters standartlarından ve daha sonraki düşük çok daha ileri düzeyde yeni bir yaklaşım gerçekleştirmişti. Dudley Raporu 'nun ayırt edici yanı , yerleşme yoğunluğuna yöneliktir. Rapor savaş öncesi yerleşmelerden farklı olarak yoğunluğu kentin farklı bölgelerine göre yorumlamıştır. Böylece kent merkezinde 120 konut/acre olarak başlayan yoğunluluk, kent dışı alt kentlerde 30 konut/acre'a kadar düşebiliyordu. Yerleşmenin yoğunluğunun belirlenmesinde yerel yönetimlere tanınan bu inisiyatif sonucunda, yerleşme içi planlamada da “mixed development” olarak adlandırılan bir geliştirme modeli önerilmişti. Bu modele göre, Tudor Walters Raporu ile standartlaşan üç yatak odalı konut tipine alternatif olarak çeşitli birim konut ve bina tipleri üretilecek ve böylece yerleşmenin bütününde mekansal ve sosyal çeşitlilik sağlanacaktı. Apartman dairesi ve iki katlı konut, temel iki konut tipi olarak farklı aile tipleri için farklı büyüklüklerde oluşturulurken, bina kütlesi olarak bu konut tipleri; nokta bloklar, dört katlı dubleks daireler ve iki- üç katlı sıra evler olarak biçimleniyordu. Bu yaklaşım sonucunda “mixed development” modeli (Şekil 7.1), 1950'ler boyunca tüm İngiltere'de uygulanmış ve yerel yönetimler tarafından inşa edilen konut tiplerinden apartman dairelerinin oranı artarken, geleneksel ikiz ev tipinin oranı önemli ölçüde azalmıştı (Kaçel,1998).



Şekil 7.1 L.C.C tarafından gerçekleştirilen Londra'daki Roehampton yerleşmesi (Rowe,1993)

1946 Housing Act ile devlet, yerel yönetimlere mali destek vermeyi sürdürmüştü. 1949 'daki Housing Act ile yerel yönetimlerin hedef kitlesi artık işçi sınıfları değil, toplumun her kesimiydi. Böylece sosyal konutun anlamı da politik değişimlerle birlikte dönüşmeye başlamıştı. Nitekim 1950 'lerde özel sektörün konut üretiminde yeniden desteklenmesi sonucunda, 1956 Housing Subsidies Act ile mali destek dağılımı tekrar düzenlenmiş ve yönetimlerin sadece slum temizleme operasyonları sonucunda inşa edecekleri çok katlı nokta bloklar ve tek yatak odalı konutlar için yüksek mali destek sağlanmıştı. Konut piyasasının sınırlayıcı düzenlemelerden arındırılması düşüncesi ile 1957 'de çıkarılan Rent Act (kira yasası), kiralık mülk konut üzerindeki kira denetimini kaldırmış ve bu şekilde konut sahipliğini özendirmiştir.(Kaçel,1998)

II.Dünya Savaşı sonrası hükümetlerin izledikleri farklı konut politikaları, 1950 ' lerin sonunda ülkede yeni bir konut krizine neden olmuştu. Evsizlerin sayısının giderek artması, mevcut konut stoğu içinde kiralık konut sayısının yetersiz olması ve kiracı haklarının devlet tarafından korunmaması; konut sorununun bu dönemdeki en önemli yansımalarıydı.

Konut sorununun en önemli göstergesi ise toplam konut stoğu içinde farklı kullanım biçimlerinin oranıydı. 1960 yılında 14.600.000 konutluk toplam stoğun % 32'si kiralık mülk

konut ,% 25'i yerel yönetimlere ait kiralık kamu konutu ve % 44 'ü de özel mülk konuttu. (Çizelge 7.1) 1950 'lerde devletin yerel yönetimlere verdiği mali destek sonucunda konut stoğunun büyük bir çoğunluğu yerel yönetimler tarafından yenilenmişti. Nitekim 1957'de mevcut konut stoğuna 2.500.000 yeni konut eklenmiş ve bunların dörtte üçü yerel yönetimler tarafından tamamlanmıştı. Fakat yine de özel sektör tarafından inşaa edilen mülk konutun stoktaki payı, kamu konutundan fazlaydı.(Kaçel,1998)

Çizelge 7.1 1914-1986 yılları arasında İngiltere’de toplam konut stoğu içinde farklı konut kullanım biçimlerinin yüzdesel (%) oranı (Ball vd.,1989)

	1914	1938	1960	1971	1979	1986
Kiralık mülk konut	90	58	32	19	13	10
Kiralık kamu konutu	-	10	25	29	32	27
Özel mülk konut	10	32	44	53	55	63
Toplam konut						
Stoğu (milyon)	7,9	11,4	14,6	17,1	20,8	22,1

♣Kiralık mülk konut oranı, marjinal kiracılar ile birlikte konut birliklerinin kiracılarını da içermektedir. Nitekim 1986’da konut birliklerinin kiracılarının toplam konut stoğu içindeki payı, %2,5’tir.

Bunun en önemli nedeni; öncelikle devletin uyguladığı konut politikaları ile toplumda mülk konut sahipliğini teşvik etmesi ve 1957 Housing Act ile yerel yönetimlere kendilerine ait sosyal konutları piyasa koşulları altında satışa çıkarma izni vermesiydi.

7.1.2 1960 Sonrası Konut Standartlarında Devlet Girişimi

Devlet, 1960’larda konut sahipliğini ‘normal’ kullanım biçimi olarak tanımlamış;böylece özel sektörün konut üretimindeki payını artırmıştı (Ball vd.,1989,s.219). Fakat toplumun savaş sonrası dönemde göreceli zenginleşmesinden pay alamayan geniş bir kesimi, yine özel kiralık konutlarda ve düşük standartlarda yaşamaya devam ediyordu. Böylece düşük gelirli işçiler , göçmen aileler ve yaşlıların oluşturduğu marjinal gruplar;hem özel hem de kamu

konut piyasasından dışlanmışlardı. Bu durumda Devlet, 1961 Housing Act ile konut yapımına ve iyileştirilmesine mali destek vermeye yeniden başlamıştı.(Kaçel,1998)

1960'ların başında konut politikasının diğer bir amacı da, 1944 Dudley Raporu ile birlikte yükselen fakat 1950'lerde yeniden düşmeye başlayan konut standartlarını iyileştirmekti. Hatta özel sektör konutu karşısında her zaman daha yüksek standartlara sahip olan kamu sektörü konutu bile 1950'lerde niteliksizleşmişti. Tam da bu sırada "hem nüfusun hem de çalışanların konut ihtiyacını karşılamak amacıyla büyük ölçek konut yapımı ve kentsel yenileme " ile birlikte yeni bir dönem başlamıştı. Sosyal konutun malzeme ve dış çevre kalitesinin düşmesinin önemli bir nedeni, "endüstriyel" sistemlerle inşa edilmiş olmasıydı. Fakat devlet, kamu sektörü konutunun kalitesini iyileştirmek isterken, konut yapımında üretkenliği artırma amacıyla çelişen bir tutum içinde yerel yönetimleri yeni yapım sistemlerini kullanmaya teşvik ediyordu. Bunun sonucunda, 1960'larda slum temizleme programları ile kent içi bölgelerde inşa edilen sosyal konutların kendileri, yeni geliştirilmiş slum alanlarına dönüşmüştü.

Konut standartlarındaki düşüş, devleti yeni bir rapor hazırlamaya zorlamıştı. Bunun üzerine yeni raporu hazırlaması için 1959 'da Parker Morris Komitesi kuruldu. 1961 'de yayımlanan Parker Morris Raporu 'nda komitenin kuruluş amacı, "hem özel sektörde hem de kamu sektöründe aile konutları ile diğer konut türleri için tasarım ve donatının standardını belirlemek ve önerilerde bulunmak " olarak belirlenmişti.

Fakat 1967 'de Housing Subsidies Act ile sunulan yeni kamusal mali destek paketi, hem artan yapım masrafları hem de Parker Morris Komitesi tarafından önerilen yeni standartlar nedeniyle çok pahalı bulunmuştu; gerçekten de Parker Morris Komitesi'nin standartları, yapım maliyetini beş kat yükseltmiş ve böylece uygulanabilir olmaktan uzaklaşmıştı. Bu standartlar, 1967 'den sonra yeni kentlerdeki 1969 'da da yerel yönetimler içindeki yeni sosyal konut için zorunlu hale getirilse bile , minimum olarak değil maksimum standartlar olarak kabul edilmek durumunda kalmışlar; bunun sonucunda da hedeflerinden uzaklaşmışlardır. Sonuç olarak konut standartları, devlet politikasına bağlı olarak istenilen düzeye yükseltilememiş; buna karşılık 1970 'ler boyunca sabit bir düzeyde kalmıştır.

Buna karşın 1965-1966 yılları arasında yeni konut yapımı oranı oldukça yükselmişti. Bu dönem içinde üretilen yaklaşık 1.800.000 konutun yarısı kamu sektörü, diğer yarısı da özel sektör tarafından tamamlanmıştı. Fakat yine de 1960 'lardaki konut yapım faaliyeti, çoğunlukla mevcut konut stoğunun iyileştirilmesi ve slum alanlarının temizlenmesi ile sınırlıydı.(Kaçel 1998)

7.1.3 1970'lerde Konut

1970'li yıllar, İngiltere'de sosyal devletin çöküşü öncesinde yaşanan son on yıl olması nedeniyle devletin yeni oluşumuna geçişte önemli bir eşiktir. Aynı zamanda 1970'ler, uzun bir aradan sonra lider iki politik partinin-Muhafazakar Parti ve İşçi Partisi- beşer yıllık eşit sürelerle devleti, 1980'lerdeki radikal dönüşüme hazırladıkları bir dönemdir. Bu nedenle daha önceki dönemlerde her iki partinin konut politikasında görülen kesin, kararlı ve birbirine zıt tutumlarında; 1980 öncesinde bir uzlaşma gereği görülür.

1970'lerin başında hükümette bulunan muhafazakar Parti'nin konut politikası; daha önceki yıllarda olduğu gibi özel sektörün konut üretiminde payını arttırmak, buna karşılık kamu sektörünün payını azaltmak idi. Nitekim 1972'de yürürlüğe konulan Housing Finance Act, sosyal konutlara verilen devlet desteğini düşürüyor ve aynı zamanda konut kiracılarına ise devletin mali desteği devam ediyordu.(Kaçel,1998)

Devletin bu dönemdeki yeni konut yapımı, sadece slum alanlarının rehabilitasyonu ile sınırlanmış ve 1970'lerin sonunda bu konutların sayısı da, 100.000'e kadar düşmüştü. Devletin kiralık kamu konutu üretmemesi ise, 1974'e kadar yönetimde kalan Muhafazakar Parti'nin özellikle desteklediği bir konut politikası idi. Hatta 1974'te yerel yönetimlerin sahip oldukları sosyal konutları bile satışa çıkarmaları desteklenmiş; böylece mülk konut oranı, toplam stok içindeki artışı hızla sürdürmüştür.

1974'te hükümette göreve başlayan İşçi Partisi İse, 1976'daki ekonomik kriz nedeniyle kamu harcamalarını ve yerel yönetimlere ayrılan konut bütçesini kesintiye uğratmış ve bunun sonucunda bir önceki hükümetin konut sahipliğini artırma politikasını devralmak zorunda kalmıştı. Böylece iki farklı ideolojideki parti, ilk defa sosyal devletin ideallerini göz ardı ederek yeni ekonomik politikalara uygun olarak konutta mülkiyeti desteklemişlerdir. (Kaçel,1998)

1970'ler boyunca uygulanan farklı konut politikalarının benzer eğilimler içinde olmaları sonucunda, iki ayrı parti dönemindeki toplam konut stoğunun grafiği de, aynı çizgide değişmeye devam etmiştir. 1971'de 17.100.000 konutluk toplam konut stoğunun % 19 'u kiralık mülk konut, % 29'u kiralık kamu konutu ve % 53 'ü ise özel mülk konuttan oluşmakta idi. Böylece 1960 yılının oranlarına kıyasla, konut kullanım biçimindeki en büyük artış mülk konutta görülmektedir. Nitekim bu artış, değişikliğe uğramadan 1979'da da sürmüştür.1979'da 20.800.000 konutluk toplam konut stoğunun % 13'ü kiralık mülk konut, % 32'si kiralık kamu konutu ve %55'i de özel mülk konuttan oluşmakta idi.(Kaçel,1998)

7.1.4 1980'lerde Konut

1980'lerdeki radikal dönüşüm süreci ise, 1979'da tekrar Muhafazakar Parti'nin göreve gelmesi ile başladı. "Thatcherizmin piyasa seçenekleri çok daha cazip kılarak devletin sağladığı minimumların azaltılması" sonucunda konut politikasında alınan yeni radikal kararlar ise, ilk olarak 1980 Housing Act adlı yasa ile yürürlüğe girdi. 1970'lerde belirginleşmeye başlayan politikalar, bu yasa ile yürürlüğe girdi. 1970'lerde belirginleşmeye başlayan politikalar, bu yasa ile açıklığa kavuşmuştu. Konut sahipliğinin özendirilmesi, konut üzerindeki kira denetiminin kaldırılması ve mali desteğin kesilmesi en önemli kararlar idi. Nitekim konut üretiminde devletin mali desteğinin kesilmesi, en çok yerel yönetimlerin konut programlarını olumsuz yönde etkilemişti. Bu nedenle 1979'da kamu sektörü tarafından tamamlanan 95.400 konut, 1981'de 44.600 konuta düşmüştü.(Kaçel,1998)

Toplam konut stoğu içinde mülk konutun denetimsiz bir şekilde payını arttırmasının doğurduğu en önemli sorun ise, mevcut konut stoğunun kalitesinin giderek düşmesi idi. Çünkü konut üretiminde devlet müdahalesi, aynı zamanda da standartların da denetimi idi. Nitekim konutların mevcut durumunu belirleyen bir araştırma sonucunda 1981'de konut stoğunun %11'nin barınmaya elverişsiz, temel hijyenik donanımlardan yoksun ve en az 7.000£ tadilat harcaması gerektirdiği açıklanmıştı.(Kaçel,1998)

Konut standartlarının iyileştirilmesi gereğine karşın, zorunlu Parker Morris standartlarının 1981'de Muhafazakar Parti tarafından yürürlükten kaldırılması, dönemin konut standartları açısından en radikal kararı idi. Böylece ilk olarak 1918'de hukuki bir statüye kavuşan konut standartları, tekrar 1918 öncesinde olduğu gibi serbest piyasanın koşullarına terk ediliyordu. Bu girişim, sosyal devletin faaliyet alanlarını kısıtlamayı hedefleyen yeni devlet ideolojisinin bir parçası idi.

Devlet Parker Morris standartlarının yürürlükten kaldırılmasını, yaşama standartlarının 1980'ler boyunca yükselmesiyle gerekçelendiriyordu." 1980'de ortalama bir hane halkının 1945'in tipik hane halkından daha yüksek gelire, daha fazla dayanıklı tüketim mallarına, daha fazla boş zamana, daha iyi tatil olanaklarına, eğitim ve sağlık hizmetlerine üstün erişim sağladığını" iddia eder. Böylece konut standartları, uygulanan kamu politikası ve kişisel zenginliğin artması ile meydana gelmişti.

Konut politikasının bütününe yayılan en çok da konut standartlarını dönüştüren 1980'lerdeki değişimler, sadece tek bir partinin değişim programı sonucu oluşmamıştı. Tek bir programdan çok daha karmaşık olan bu dönüşüm süreci, devletin 1945'ten itibaren izlediği konut

politikaları sonucunda kademeli olarak 1980'lerin radikal kararları için bir zemin hazırlamıştı. Devletin konut sorununu tanımlaması ve konut standartlarını belirlemesi açısından bu dönüşümün temelindeki düşünce ise, devletin konut üretiminden çekilmesi idi.(Kaçel,1998)

Nitekim 1945-1980 yılları arasındaki konut politikaları yeniden incelendiğinde, devletin konut üretiminden çekilmesi için gerekli olan temel unsurların bu dönemin tamamına yayıldığı görülür. 1945-1980 yılları arasındaki konut politikalarının birinci önemli unsuru, sosyal konut konseptinin parçalanmış sürecinin hazırlanmasıydı. Nitekim bu süreç, sosyal konutların satışı ile henüz 1950'lerde başlamış ve daha sonra geç 1980'lerde yerleşmelerin tamamının özel şahıslara ve konut birliklerine devredilmesi ile devam etmişti. Bu sürecin finansmana dayanan en önemli politik aygıtı ise, devlet tarafından kamu harcamalarında yapılan büyük düşüşlerin sosyal konuta da yansıtılması idi. İkinci önemli unsur, mülk konut sahipliğini toplumun her kesimine, özellikle de orta tabakasına kabul ettirmek idi. Nitekim artık orta tabakada yer alan işçi sınıfları da, politik olarak sosyal konutu desteklemiyorlardı. Üçüncü önemli unsur ise, konut üretiminde özel sektöre verilen devlet desteğinin kademeli olarak artışı idi. Politik bir karşılığın bulunmaması durumunda özel yüklenicilerin karşılanabilir fiyatlarla yeni konut üretecekleri beklenir; fakat ödeme gücü ve karlılık arasındaki ikilem o kadar büyüktür ki, özel sektör ne mevcut talebi ne de daha iyi bir kalitede üretimi karşılayabilir.(Kaçel,1998)

Fakat bu ikileme rağmen devlet, 1920'lerden itibaren sadece özel sektöre, 1950'lerden itibaren de hem özel sektöre hem de konut piyasasında yer alan tüketicilere kamusal mali destek sağlayarak konutun üretiminden çok tüketimini özendirmiştir.

Tüm bu unsurlar göz önüne alındığında ise; konut politikasının ve buna bağlı olarak konut standartlarının dönüşüm sürecinin kilit noktasını, 20.yy. boyunca, diğer bir deyişle sosyal devletin tarihi boyunca izlenebilen kamu ve özel sektör ilişkisi oluşturur. Nitekim bu dönüşüm süreci, kamu ve özel sektör ilişkisinin konut piyasasını var eden dinamizminin bir sonucudur. 1918-1945 yılları arasında ise özel sektör, ekonomik öncelikler ile piyasadaki konut üretim koşullarını yönlendirmiştir.

Nitekim 1945-1980 yılları arasında devletin izlediği konut politikaları da, kamu konutunu piyasa eğilimlerine bağımlı hale getirmiştir. 1980 sonrasında ise kamu ve özel sektör ilişkisinin dengesi, devletin politik ve ekonomik tercihi sonucu özel sektör lehine bozulmuştur. Böylece devletin politik kararları da, artık sadece özel sektörçe yönlendirilen piyasanın ekonomik koşulları altında alınmıştır.

Bu anlamda özel piyasaya olan yakınlığı, konut standartları açısından 1981’de minimum standartların uygulanması düşüncesinin yıkılması ile birlikte kanıtlanmıştı. Sonuç olarak, konut standartları artık piyasa koşulları altında belirlenmek zorunda idi. Bu da standartların, 1918’de başlayan yaklaşık 60 yıllık bir kamusal müdahale döneminin ardından yeniden ‘‘özeleştirilmesi’’ anlamına gelmekteydi.

1980’lerde konut standartlarına yönelik hiçbir politik aygıtın uygulanmaması sonucunda standartların yenilenmesi için ilk kurumsal müdahale, RIBA (Royal Institute of British Architects) ve Institute of Housing tarafından gelmişti. 1983’ te iki kurumun ortaklaşa olarak yayımladıkları Homes for the Future adlı rapor, sadece bir öneri niteliğinde idi. Raporun hiçbir yaptırım gücü bulunmuyordu. Nitekim konut piyasası da, kendi işleyişi içinde belirlediği konut standartlarına dışarıdan bir müdahale talep etmiyordu. Raporu hazırlayan komitenin amacı ise, günün değişen konut ihtiyaçlarına göre Parker Morris standartlarını yeniden gözden geçirmek ve yeni standartları geleceğin ihtiyaçlarına göre belirlemektir. (Kaçel,1998)

Fakat 1980’lerin sosyo-ekonomik koşulları, 1960’larda toplumun geniş kesimi için Parker Morris Raporu’nun belirlediği ortak standartların yeniden belirlenmesini gerektirmiyordu. Bunun nedeni, 1980 sonrasında liberal ekonomik oluşumların toplumun orta tabakasını çözmesi ve bunun sonucunda orta tabaka içinde alt ve üst gelir grupları arasındaki gelir dağılımı farkının açılmasıydı. Böylece konut piyasasında da orta tabakanın farklı kesimlerinin farklı taleplerine yönelik bir ürün çeşitliliği oluşmuştu. Tam da piyasadaki bu eğilim karşısında Homes for the Future’daki bakış açısı, sadece iç mekan gereksinimlerini tanımlayan Parker Morris Standartlarını; gelişmenin tipine, yerleşme düzenine ve dış çevreye kadar genişletmeyi öngörmüştü. Bu gelişme, ayrıca farklı ihtiyaçlara bağlı olarak talep edilen bekarlar için döşeli daireleri, stüdyo daireleri, başlangıç evlerini, kendin-yap paketlerini, ailenin yaşlıları için ek birimleri, özürlüler için grup halinde birimleri vb. , yeni konut tiplerini de içeriyordu. Rapor, bütün bu tiplerin özel tasarım ilkelerine sahip olmaları ve ayrıca özel standartlara uymaları gerektiğine işaret etmekteydi. Bunun sonucunda konut standartları da, konut tiplerinin çeşitliliği karşısında alt ve üst değerleri belirlenen ve optimum seçimi girişimciye bırakılan bir skalaya dönüşmüştü.(Kaçel,1998)

7.1.5 1980 Sonrasında Konut

Konut tasarımı, şüphesiz konut piyasasında pazarlamanın koşulları altında yönlendirilmektedir. Mülk konut piyasasında sadece üst gelir gruplarına sağlanan yüksek

standartlar, çoğunlukla diğer hane halkları için gereksiz bir lüks olarak kabul edilmiştir. Nitekim mülk konut piyasa sektörleri de, konut satın alma gücü bulunan farklı gelir gruplarına göre üç grupta sınıflandırılmıştır. (Çizelge 7.2). Böylece piyasada bulunan konutun kalitesi; toplam taban alan, yerleşme yoğunluğu ve konut tipinden oluşan ana kriterler tarafından tanımlanmaktadır. Yine kaliteyi satın alma gücüne bağlı olarak farklı alıcı gruplarına donanım ve bitimin standardı, “ temel “ ya da “kaliteli “ ve tasarım stili de “ geleneksel “ ya da “ modern “olarak sunulmuştur.

Çizelge 7.2 . Mülk konutta başlıca piyasa sektörleri (Ball, 1983)

	Alt sektör	Orta sektör	Üst sektör
Konut büyük	a.800 sq.ft.’ekadar	a.800-1000 sq.ft	b.1000 sq.ft’in üzeri
	b.700sq. ft’ekadar	b.700-900 sq. ft	b. 900 sq.ft’in üzeri
Konut tipi	a. İkiz ya da sıra evler	a.Tek evler	a.1 Çift garaj tek evler
	b.1. Kır evleri	b.Kır evleri	a.2 Lüks daireler
	b.2. Küçük direler		
Yoğunluk	a,b. 112-14 konut/acre	10-12 konut/acre	a.1,b 4-8 konut/acre
	(30-35 konut/ha)	(25-30 konut/ha)	(10-12 konut/ha)
1978 fiyatları			
ile değer	en fazla 15.000£	5.000-20.000£	20.000£’un üzerinde

Erken 1980’lerde mülk konut piyasasının istikrarsızlığı, yerleşme planına ve konut tasarımına da konut tiplerinin çeşitlenmesi olarak yansımıştı. Bunun nedeni, potansiyel satışları farklı alt piyasalara yayarak zarar riskini en aza indirmekti. Nitekim özellikle bireyselliğin anlatımı olarak tek evler, yeniden önem kazanmıştı. Yine de konut planları, ortalama olarak beş yıl boyunca kullanılmaktaydı. Hatta bir yapı şirketi, en çok tutan konut tiplerinin birinin 1955 yılına ait olduğunu bildirmişti. Özel konut sektöründe bu eğilim, üretimi standartlaştırma ve

maliyeti aşağıda tutma ihtiyacı nedeniyle meydana gelmişti.

1960'larda ise özel konut sektöründe bu eğilim tersi bir tavır izlenmişti; çünkü 1960' larda yetersiz yeni konut yapımı, üretimde ekonomik modelleri gerektirmişti. Sonuç olarak özel girişimler, daha az çeşit konut ile dümdüz standart yolların ya da yayalaştırılmış yeşillerin kenarına dizilmiş tekdüze sıra ev dizilerini oluşturmuşlardı. Fakat bu eğilim, sadece özel konut sektörüne özgü değildi. Nitekim 1961'de Parker Morris standartlarının yürürlüğe girmesinin ardından kamu sektöründe de rasyonelleşme eğilimi görülmüştü. Bunun sonucunda 1960'larda kamu ve özel sektör girişimleri, yerleşme modeli açısından benzer nitelikler taşımaktadırlar.(Kaçel,1998)

Özel konut sektöründe konut tiplerindeki değişiklikler, konut üretim oranlarında tanımlanıyordu. İki ve üç yatak odalı ikiz evlerin oranı 1969 'da % 35'ten 1980'de % 24'e düşerken; tek evlerin oranı % 22'den % 41'e çıkmıştı. 1970'de yeni inşa edilen konutların % 61'inin taban alanları 750-1000 sq. feet'in altındaydı. Taban alanlarında az bir artış olmasına rağmen, sonuç olarak oda ölçüleri küçülmüştü. Mekan standartlarının düşüşü ve mülk konut fiyatlarının artışı ise çoğunlukla mülk konut piyasasında ilk alıcıları etkilemişti .

7.1.5.1 Cumbernauld Yeni Yerleşmesi - İngiltere

Bu yeni yerleşim bölgesi İngiltere'de 1600 Ha'lık bir alanda kurulmuştur. Kentin kuruluş amacı, aile sayısındaki artışlar ve savaş sonrası yıkılmış olan yerlerin yerine yenisinin yapılmasıdır. Planlaması Mc.Harg tarafından yapılmıştır. 1978 tarihinde nüfusu 48.648 kişidir ve 13.828 konutun inşası tamamlanmış, 609 konutun ise yapımı devam etmektedir. Tüm konutlar devlete aittir ve değerlerine göre şahıslara kiralanmaktadır. Ebenezer Howard'ın bahçe kent düşünceleri doğrultusunda planlanmıştır.

Mc.Harg planında 1/100 oranında bir açık alan standardı önermiştir. Buna parklar, oyun alanları ve okulların oyun alanları da dahildir.

Alan kullanımı ise şu şekildedir;

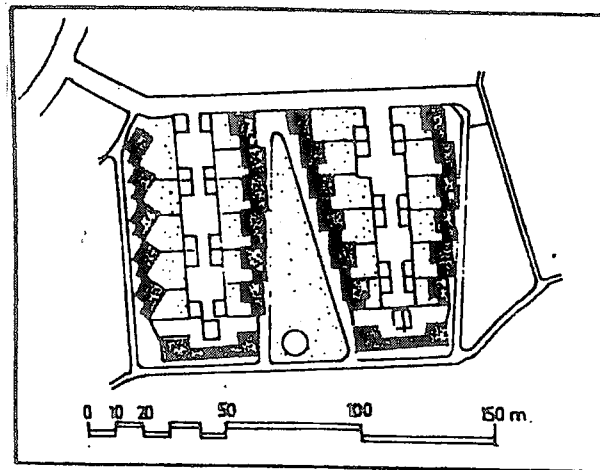
Konutlar	237 ha % 14,8
Okullar	52ha % 3,25
Alışveriş merkezi	20ha % 1,25
Endüstri ve Tic.	136ha % 8,5

Düzenleme toplu yerleşim tasarımına uygun olarak yapılmıştır. İlk olarak konut ve bahçenin tipi belirlenmiş ve amaç olarak özel bahçeli 2 katlı evlere ön planda yer verilmiştir. Evlere giriş yaya yolları ile sağlanmış, ev ve otomobil ilişkisine, otolar ile yayalar arasındaki uzaklığa dikkat edilmiştir.

Cumbernauld'de inşa edilmiş olan üç komşuluk ünitesinin tartışması yapılırsa; alan kullanımı ve diğer koşullarda her ne kadar farklılıklar varsa da, genelde koşullar hepsinde uygundur.

İlk örnek, diğer iki alandan farklı olarak "Park 1" 'dir. Burada yaya ve araçlar birbirinden ayrılmıştır ve yeşil bir merkez vardır. Konut alanını saran yol sistemi, özel bahçelere garajlara girişi sağlayan çıkmaz sokakları birbirine bağlar. Bu çevresel yol aynı zamanda evlerden yeşil alanlara bağlantı sağlamaktadır. Yeşil alan, kentte sosyal bir birlik gösteren benzer evlerin çevrelediği Londra meydanını anımsatmaktadır.(Şekil 7.2)

İkinci örnek, Seafer 1 adıyla anılan Cumbernauld'ın diğer bölgesidir. Bu bölgede yoğunluk yüksek değerdedir. İki katlı evler eğimli bir alanda teraslarla düzenlenmiştir ve hepsinin özel bahçeleri vardır. Garaj kapıları çıkmaz sokaklara ve bu yollarda, çevresel yola açılmaktadır.



Şekil 7.2 Park 1. komşuluk ünitesinde araçlar ve yayalar birbirinden ayrılmışlardır.

Araçların baştan başa bir dolaşımı yoktur. Evlere girişler yaya yolları ile sağlanmaktadır. Bu bölgede çeşitli büyüklükte konut tipleri blok apartmanlar içine yerleştirilmiştir. Bloğun alt katlarında dükkanlar bulunmaktadır. Bu komşuluk ünitesinin içinden geçen ortası ağaçlı yaya yoludur, diğer üniteleri birbirine bağlamaktadır. Alan yaklaşık 3 ha'dır. Nüfus 617 kişidir ve yerleşme alanında 176 konut bulunmaktadır. Yoğunluk ise 140 kişi/ha'dır.

Cumbernauld' da üçüncü komşuluk ünitesi ise Seafer 2 'dir. Alanın çevresi oto yoluyla çevrelenmiştir. Burada 147 tek katlı konut, % 14 eğimli dik bir yamaç üzerinde uygun bir şekilde yerleştirilmiştir. Özel bahçeleri yoksa da her konut yarı özel bir giriş alanına sahiptir. Konutlar oto yollarını bağlayan yaya yolu sistemi ağaç ve yer örtücülerle bitkilendirilmiş olarak rezerv alanlar boyunca uzanmaktadır. Merkezde genel bir mağaza bulunmaktadır.

Yaya yolları pencerelerden mümkün olduğu kadar uzak tutularak gizlilik sağlanmıştır. Bu ünitenin nüfusu 478 kişi, yoğunluk 139 kişi/ha'dır. Bu üç ünitenin de ölçü ve düzenleri İngiltere'nin sosyo-ekonomik yer ve zaman koşullarına uygun olarak planlanmıştır.(Uçaner,1986)

7.1.5.2 Londra- Battersea'de Bir Mahalle-İngiltere

Mimarlar: Phippen Randall and Parkers, Londra

Peter Phippen, Rob Gooderham

Güneyde, 5 metre yükseklikte bir set üzerinden demir yolu hattı ve üzeri açık bir sulama kanalı geçmektedir.

Burada, birbirine paralel iki sıra konut uzanmaktadır. Cadde tarafında dubleks daireli iki ailelik evler vardır. Ön taraftaki garajlarla bunların yükseklikleri azaltılmıştır. Güney tarafta; üç katlı bir konut, iki ailelik evler ve iki katlı konutlar vardır. Farklı bina yüksekliğine rağmen, cephe malzemesi birlikteliği ve benzer duvar açıklıkları bütünlük sağlamaktadır. Arsanın iç kısmındaki otomobil yolu bahçeyi daraltmaktadır. Oturma alanı 98 m² (üç katlı ev) ve 48 m² arasındadır.

Vaziyet planında,(bkz.Şekil 7.4) Maysoule Road Caddesi tarafındaki eve bitişik garajlar ve üstteki iki dubleks daireye geçiş görülmektedir. Burada alttaki dubleks daireler için de küçük bir geçiş bölümü bulunmaktadır. Mahallenin ortasındaki otopark yeri başarılıdır, çünkü her zaman çok az sayıda park yeri bir arada bulunmaktadır. Tüm bahçe ve ev duvarlarında malzeme olarak tuğla kullanılmıştır.(Ep konut,1988)

7.1.5.3 Londra- Aberdeen Park'ta Konutlar-İngiltere

Mimarlar: Darbourne and Darke, Ricchmond

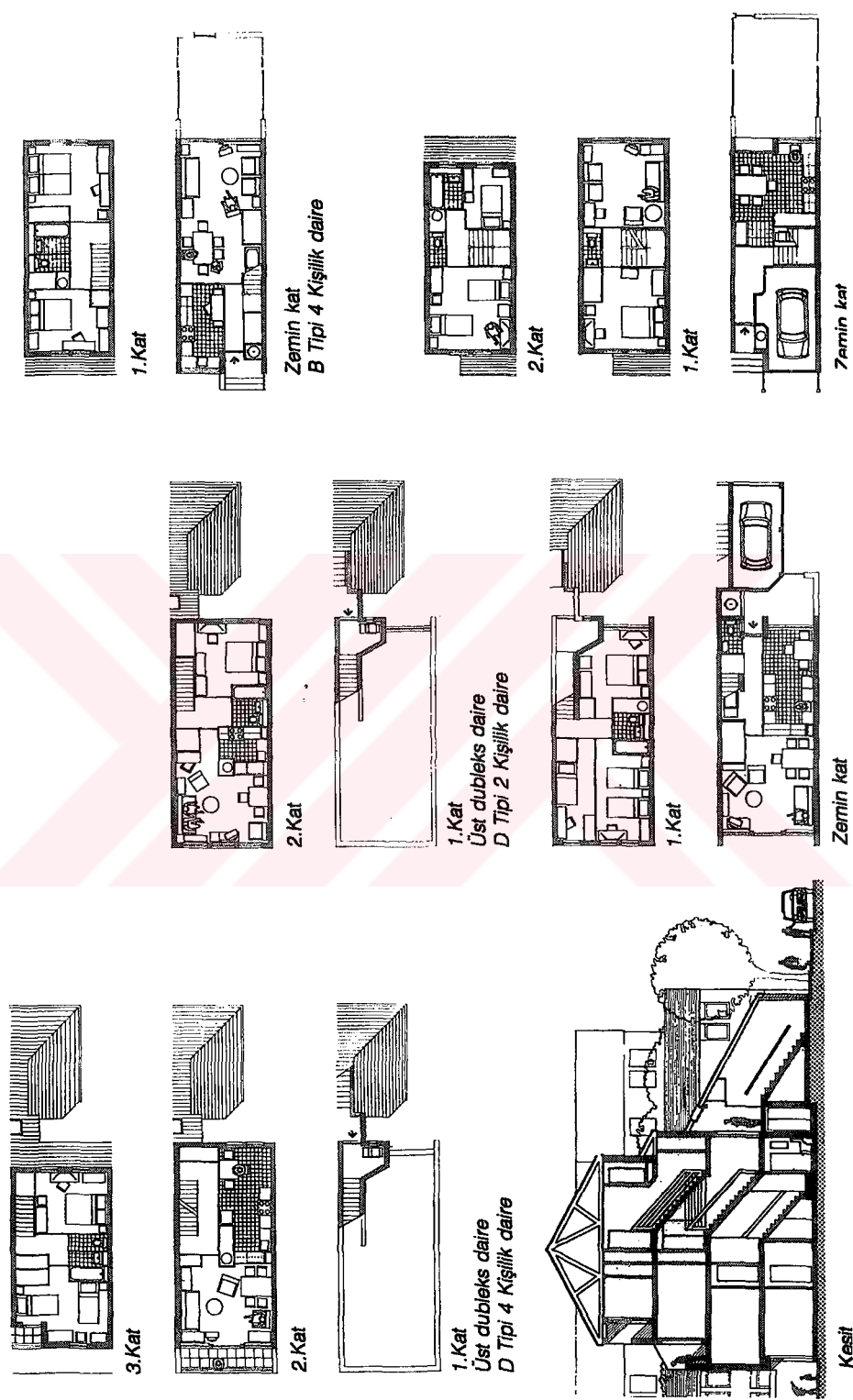
Proje Mimarları: W.S. Lee, M. Cornelius

Konutlar, tek ailelik ev ringi (3,4) halinde ve iki ailelik evler (2) şeklinde düzenlenmiştir. Küçük konutların İngiltere'de kullanımı oldukça yaygındır ve şehirciliğe katkısı büyüktür. Yeraltı garajının üzerindeki ortak teras ve alçak yapıların avlu duvarları ile bu katkı belirginleşmekte, küçük konutların çekiciliği arttırılmaktadır. Dış cephe açıklıkları yapılardaki farklılığı belirtmektedir.(bkz.Şekil 7.8)

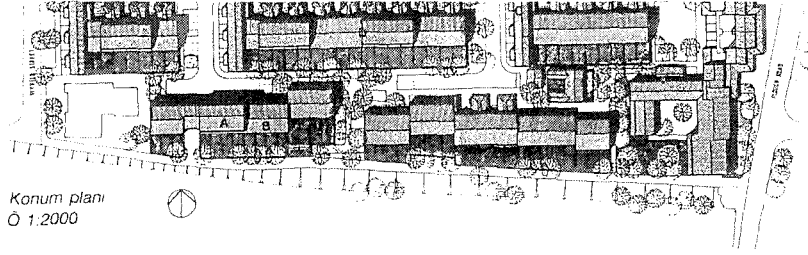
Oturma alanı 79 m² ve 97 m² arasındadır.

İki ailelik konutlar kentsel bütünlüğün unsurlarından biridir ve varolan yapıyla uyum içindedir. Garajın üzerinde üç kat ve karşı tarafında dört kat bulunmaktadır. Tek ailelik konutların duvarları eski yapıyı bir taç gibi çevrelemektedir.

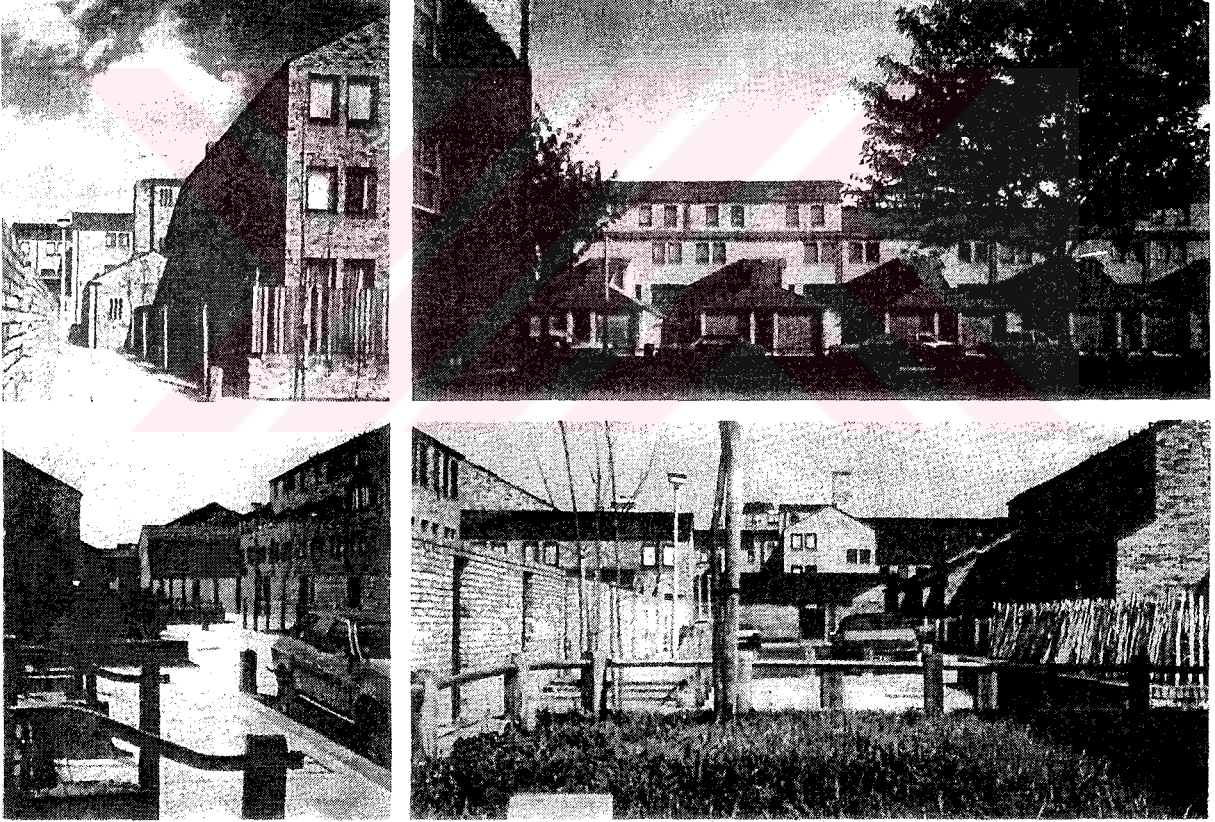
Konutların küçük avluları vardır. Yerleşim karakteri, merkezi park sahasının büyüklüğü ve buradaki tarihi ağaçların korunması ile güçlendirilmiştir.(Ep konut, 1988)



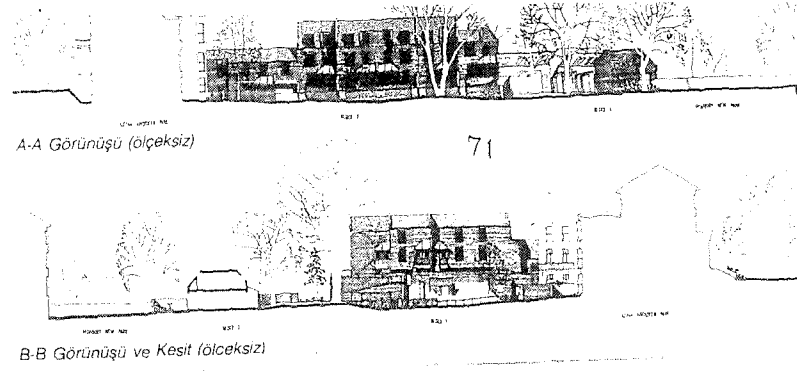
Şekil 7.3 Londra-Battersea’de konut planları ve kesiti



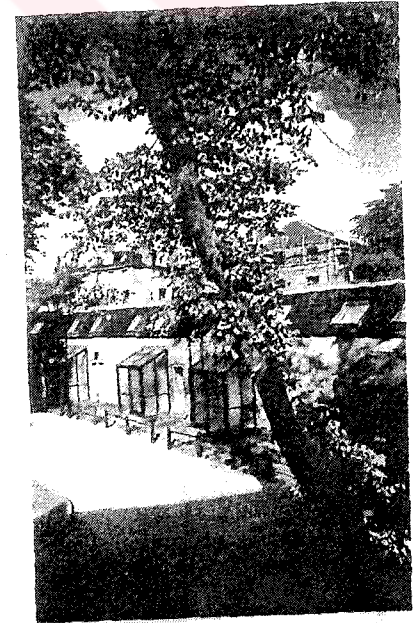
Şekil 7.4 Londra-Battersea’de konut grupları vaziyet planı



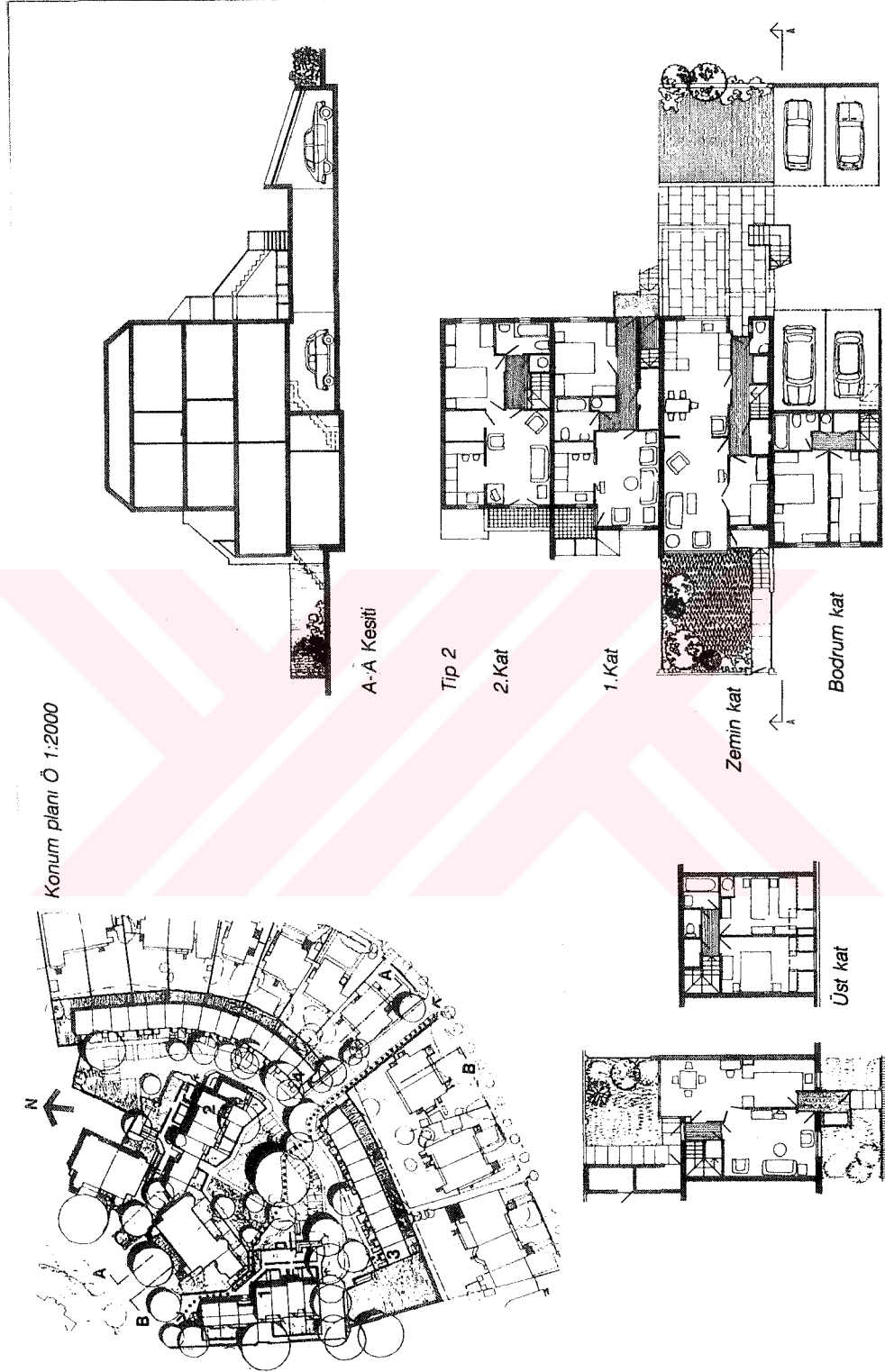
Şekil 7.5 Londra-Battersea’de konut grupları görüşleri



Şekil 7.6 Londra-Aberdeen Park'ta konut grupları kesitleri



Şekil 7.7 Londra-Aberdeen Park'ta konut grupları görünüşleri



Şekil 7.8 Londra-Aberdeen Park'ta konut grupları vaziyet planı, kesit ve bodrum kat planı

7.1.5.4 Crawley – Broadfield’de Bir Mahalle-İngiltere

Mimarlar: Phippen Randall ve Parkers, London

Peter Randall, Barry Munday

Ortak kullanıma yönelik farklı boş alanlar oluşturmak amacıyla konutlar mahalle sınırları içinde değişik biçimlerde bir araya getirilmiştir. Mahallenin bir tarafı boydan boya konutlarla kapatılmıştır. Münferit otoparklar bulunan arsalarda (1-14) dörtlü ve ikili bloklar kademeli olarak yükselmektedir. Burada üç ana tip vardır: ‘‘ kenar evleri ‘‘ (R), ‘‘ otoparklı ev’’ (P) ve ‘‘ dörtlü Bloklar’’. (Ep konut 1988)

Ana yaklaşım fotoğrafta görülmektedir: U şeklinde otopark, (bkz.Şekil 7.9 ve Şekil 7.10) iki tarafı duvarla çevrili avlu garaja dayanmakta ve Şekil 7.14’de görüldüğü üzere cadde ile sınır çizmektedir.

7.1.5.5 Exeter’de Exwick Farm Yerleşimi- İngiltere

Mimarlar: Smith Hutton Nichols, Bristol

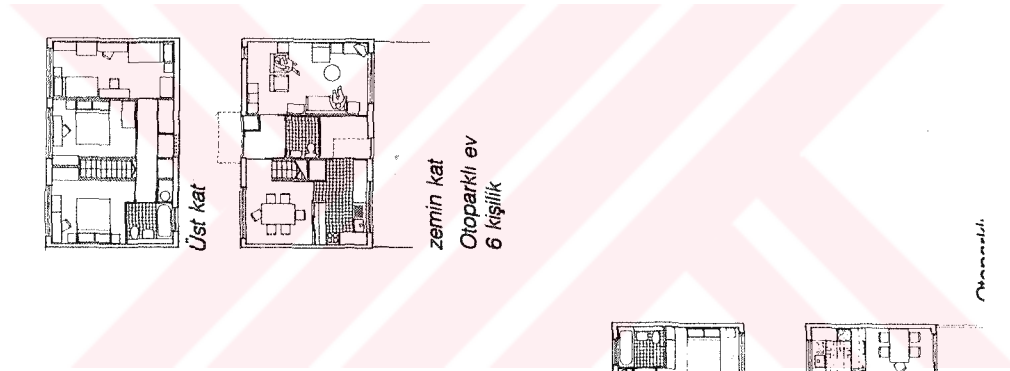
Proje mimarı: Kevin Goodenough, Jeremy Dain

118 konut farklı uzunlukta ve poligonal olarak birbiri ardına sıralanmıştır. Konutlar ulaşım caddesinin yanına yerleştirilmiştir. Cadde boyunca uzanan aynı yükseklikteki bitki örtüsü korunmuştur. Yalnız kışa dizelerin eğime dik geldiği yerlerde kesintiye uğramaktadır. Burada, caddeden doğaya daha belirgin bir bakış açısı vardır.(bkz. Şekil 7.15)

Buradaki gibi tek ailelik konuların yoğun olduğu yerleşimlere eğilim, İngiltere’de çok yüksektir. Her konut için bir otopark yeri öngörülmüştür.

Yapım yılı 1981’dir.

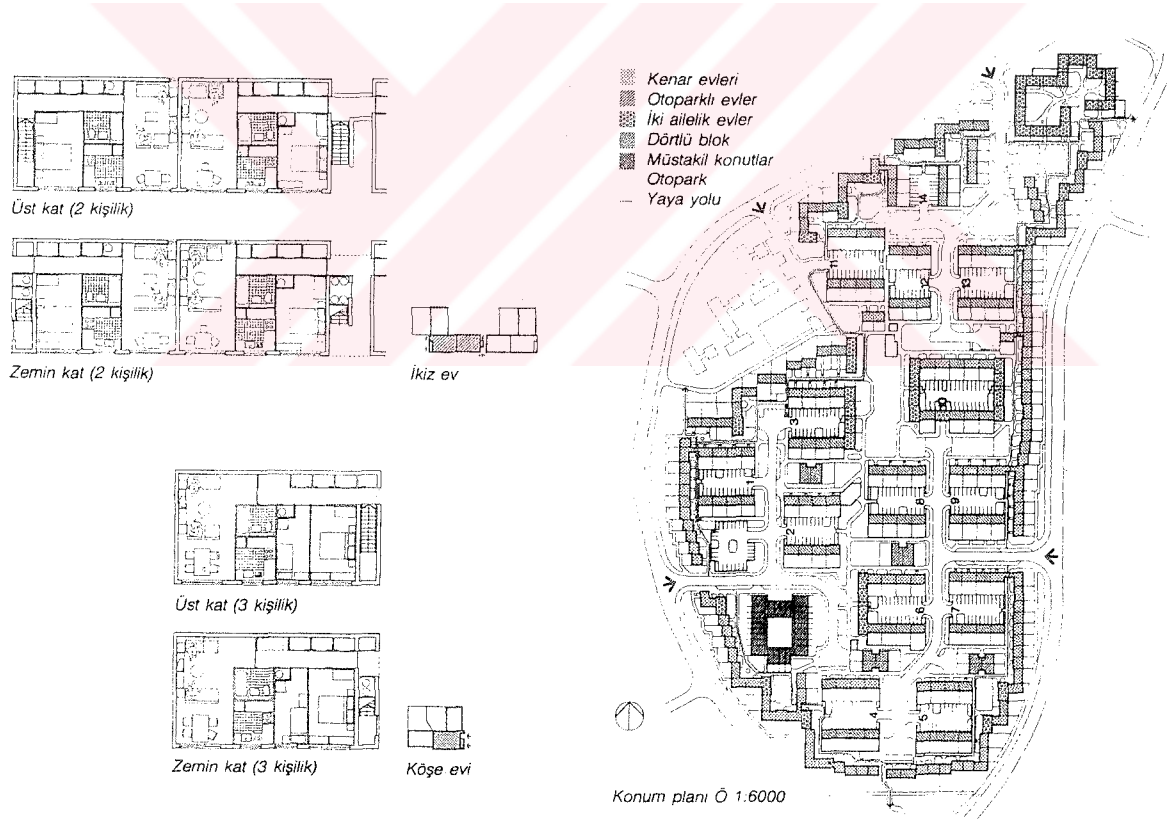
Şekil 7.16’da ve Şekil 7.17’de farklı dizilerin eğime nasıl oturtulduğu, bitki örtüsünün oluşturduğu yeşil duvarın planlamayı tamamlayan eleman olarak nasıl kullanıldığı ve kot farkını gidermek için merdivenli yollarda ve köprülerde ortaya konan ustalık görülmektedir.(Ep konut, 1988)



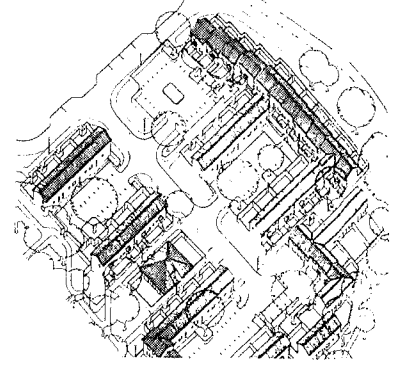
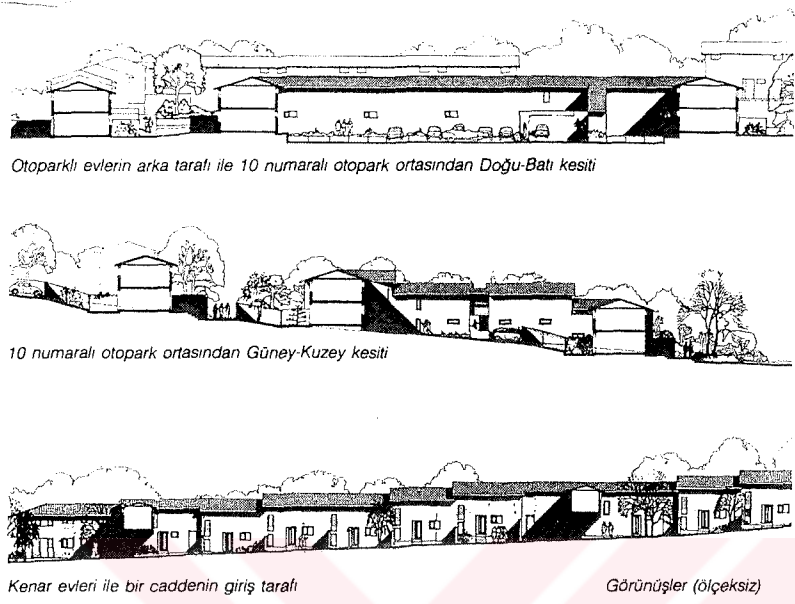
Şekil 7.9 Crawley-Broadfield'de konut kat planları



Şekil 7.10 Crawley-Broadfield’de konut fotoğrafı



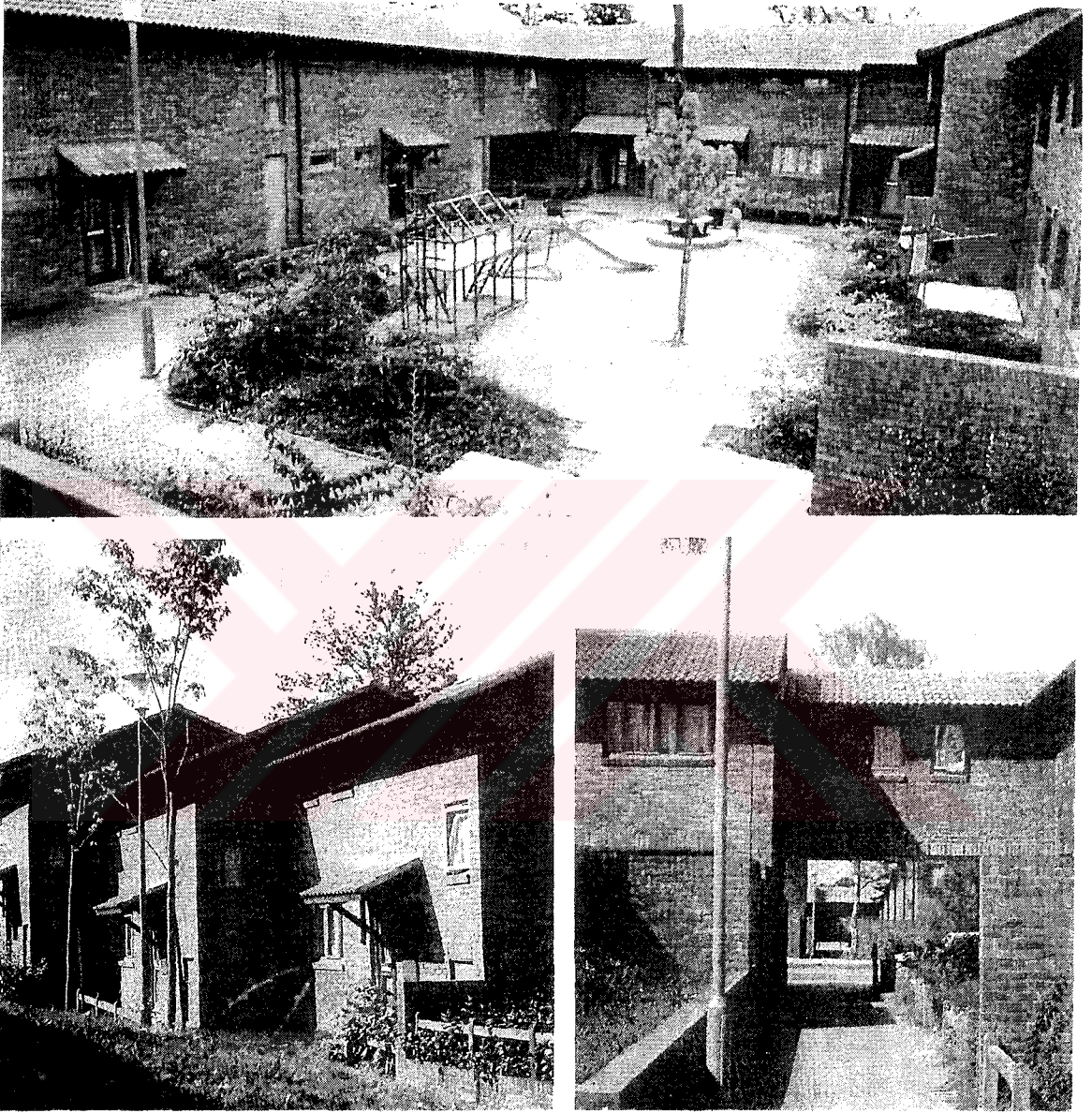
Şekil 7.11 Crawley-Broadfield’de konut kat planları ve vaziyet planı



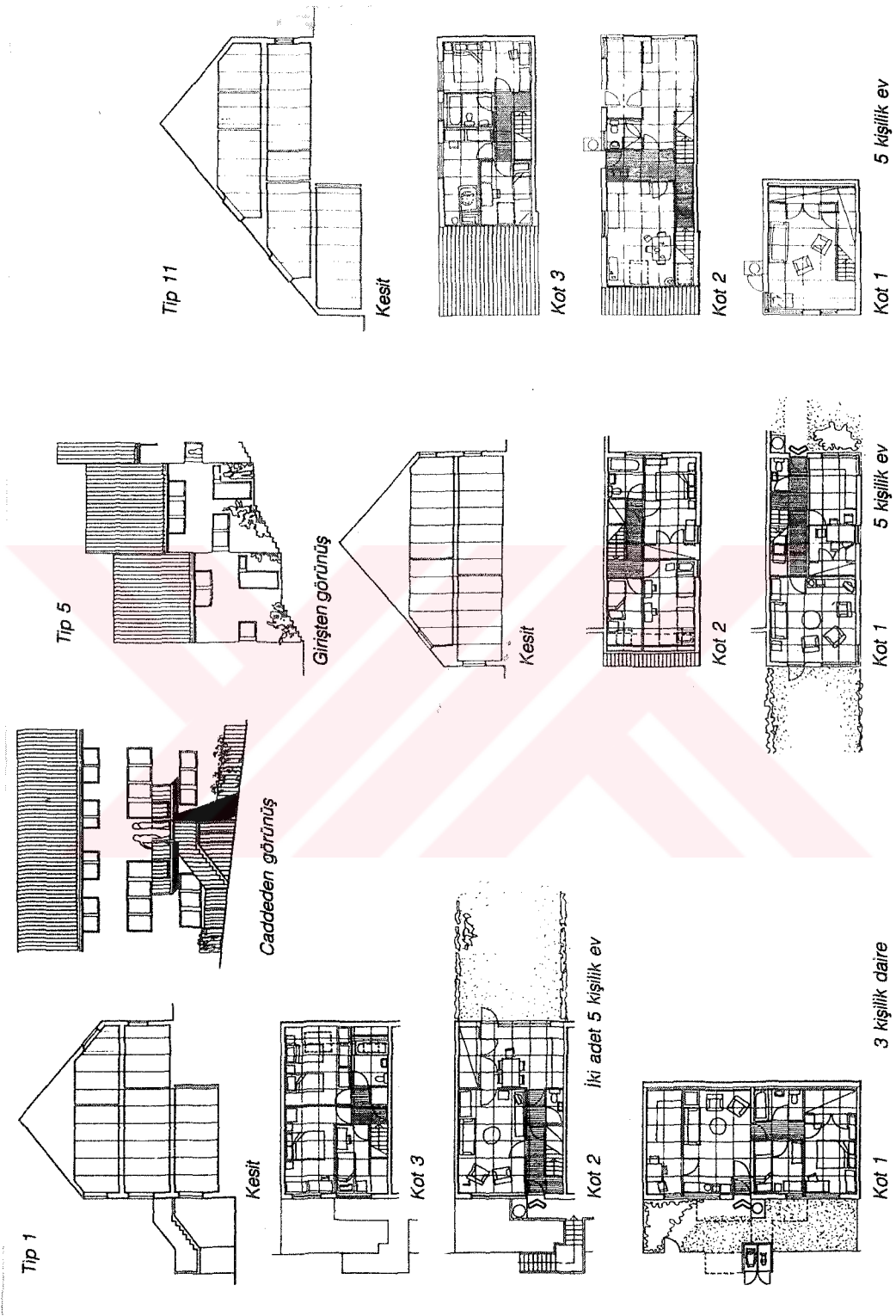
Şekil 7.12 Crawley-Broadfield'de konut kesitleri



Şekil 7.13 Crawley-Broadfield'de konut fotoğrafları



Şekil 7.14 Crawley-Broadfield'de konut fotoğrafları



Şekil 7.15 Exeter'de Exwick Farm yerleşimi konut plan, kesit ve görünüşleri



Şekil 7.16 Exeter’de Exwick Farm yerleşimi kesiti



Şekil 7.17 Exeter’de Exwick Farm yerleşimi konut plan, kesit ve görünüşleri

7.2 Almanya'da Toplu Konut

İkinci dünya savaşı sonrası yıkılan binalar nedeniyle ortaya çıkan büyük konut açığını kapatmak amacıyla, Almanya'da 1950 yılından sonra toplu konut yapımına hız verilmiştir. Münih kentinde bu yerleşimlerin güzel örneklerini görmek mümkündür.

7.2.1 Bogenhausen-Almanya

1955-1956 yılları arasında Bayern' de inşa edilmiş bir toplu yerleşim örneğidir. Yaklaşık 2000 konut bulunmaktadır. Bunların üçü altışar katlı diğerleri ise 9-12 ve 15 katlı olarak inşa edilmişlerdir. Yoğunluk konut yerleşim alanının tamamında 125 kişi/ha'dır.(Uçaner,1986)

Mimari etkideki üstün başarı ,uygun olarak tertip edilen ayrı tiplerdeki bloklar ve bunun dışında uzanan geniş ve kapsamlı yeşil alanlar sayesinde sağlanmıştır.

Ana yollar bütün gelişme alanının içinden uzanmaktadır. Yaya yolları ve bu yollardan ayrılarak yeşillikler arasından bloklara gider. Bu yolların hepsi kavisli, oturma odaları, yatak odaları ve açık yeşil alanları görecektir şekilde planlanmışlardır.

Konutlar farklı ailelerin gereksinmelerini düşünülerek farklı büyüklüklerde ve 10 tip olarak inşa edilmiştir. Yaklaşıkda bir merkezi çamaşırhane, iki ticari merkez, bir büyük alışveriş merkezi ve semt sakinlerinin günlük gereksinmelerini karşılayabileceği daha küçük dükkanlar grubu bulunmaktadır.

Alan kullanımı şu şekildedir;

Toplam alan	156.709 m ²
Kiralık konut sayısı	1953 adet
Toplam konut sayısı	6000 adet
Otopark sayısı	731 adet
Brüt konut yoğunluğu	125 konut/ha
Yoğunluk	382 kişi/ha

7.2.2 Fasenenpark- Almanya

Kentin dış mahallelerinde kurulmuştur. Bu yerleşim yeri yeni fikirlerle, kent plancıları ve mimarlar için özellik taşımaktadır. İyi planlanmış bloklar, tek katlı bahçeli evler ve tek alışveriş merkezi, hiçbir zaman konut toplulukları için yeterli olmamaktadır. Bu yeni yerleşme alanlarında, kentlerin dış mahallelerinde oturanların istekleri doğrultusunda spor alanları, oyun yerleri inşa edilmiş ve rekreasyon merkezi için ayrılmış uygun bir alan, mevcut toplumsal isteklerin bütün çeşitleri için planlanmıştır.

1959 'da , The Neue Heimat Bayern, Fasenenpark yerleşim alanında sağlıklı ve güzel görünümlü bir semt yaratmaya çalışmıştır .Upper Bovarian Alpin görünümünün güneyinde ve Perlack ormanları geniş rekreasyon alanlarının batısında kurulmuştur. Kuzeyde arabayla yalnız 15 dakikalık bir uzaklıkta Münih, doğuda çok güzel saklanmış fakat ulaşılması kolay olan Münih-Salzburg otobanı bulunmaktadır. Münih kentin güney hududunda 650 m. uzunluğunda ve 400 m genişliğinde bir alanda kurulmuştur. Yapılaşma alanı içersinde rekreasyon olanaklarının bolluğu ve bütün çevresini kuşatması ise oturanlar için tercih nedeni olmaktadır.(Uçaner, 1986)

Yapımına 1961 yılında başlanan Fasenenpark'ın birinci kısım inşaatı 1965 yılında tamamlanabilmiştir. Burada , bir odalı dairelerden altı odalı lüks aile evlerine, bungolovlardan çok katlı apartmanlara ve teras evlerine kadar değişen konut tiplerini görmek mümkündür. Bu değişim bir yandan oturanların sosyolojik olarak uniform dağılımını ve diğer bir yandan da monoton görünümü engellemiş olur. Aynı zamanda farklı gereksinimlerden doğan taleplerin yerine getirilmesine yardımcı olmaktadır.(Uçaner,1986)

Fasenenpark Münih sınırları içinde yer alan kuzey-güney yoluna Fasengarten caddesi ile bağlanmıştır. Bu yolun güneyinde Unterhoching'in merkezine giden mevcut kilise yolu uzanmaktadır. Genişliği 6 m. olan semt yolu ana yola paraleldir ve iki hilal biçimli bağlantılı yolla doğu-batı doğrultusunda Fasenenpark'ın merkezini boylu boyunca bölmektedir. Parklar yer altı garajları yerleşimin içersinde yer almakta ve açık alanlara bu yollarla doğrudan ulaşılabilir.(Uçaner,1986)

Yaya alanları tüm motorlu araç trafiğinden korunmuş ve yeşil alanlar içinde bulunmaktadır.

Okul, kiliseler, postane, satış yerleri bulunan merkezler güzel görünümlü avlu bahçeleri etrafında sıralanmış ve yaya alanları içinde yer almaktadırlar.

Diğer bir yenilik çimenlikler üzerinde spor alanları, oyun yerleri ve insanları yürümeye davet eden yaya yollarının bulunmasıdır.

Alan kullanımı ise şu şekildedir;

Brüt inşaat alanı	345.400 m ²
Net inşaat alanı	248.200 m ²
Orta yükseklikteki yapılar	159.000 m ²
Alçak yapılar	80.300 m ²
Prefabrik yapılar	8.900 m ²
Toplam konut sayısı	1.550 adet
Kiralık konut sayısı	1.107 adet
Mülk konut sayısı	240 adet
Tek katlı ev sayısı	230 adet
Otopark sayısı	1.451 adet
Konut birimi başına otopark	0.91 adet
Nüfus	5000 kişi
Brüt konut yoğunluğu	44 konut/ha
Net konut yoğunluğu	61konut/ha
Yoğunluk (brüt)	130 kişi/ha
Net yoğunluk	180 kişi/ha
KAKS	0,72
Orta yükseklikteki yapılarda KAKS	0,88
Alçak yapılarda KAKS	0,41

Olarak verilmektedir.

7.2.3 Jagdfeld- Almanya

Yerleşimin girişindeki doğal kırlar ve uygun bağlantılar ideal bir görünüm yaratmaktadır. The Wasenbuger Landstrasse otoyolu direkt olarak Münih'in merkeziyle bağlantı sağlar. Tramvay ve otobüs ile 50 dakikada kent merkezine gidilebilmektedir.

Yerleşim alanının doğu ve güneyinde, güney Almanya'nın dış mekan etkinlikleri için çok uygun olan çayırliklar uzanmaktadır. Alan Alp'lerin üzerine doğru uzanan Chien gölü, Salzach ve Inn nehirleri arasında kalmaktadır. Yerleşim bölgesinde oturanlara yeşil alanlar, parklar ve oyun yerleri nerdeyse kırdan yaşantıyı hissettirmektedirler. Yeşil alanlar içersinde yüzme havuzu, minyatür golf alanı, tenis kortları ve paten alanı serpiştirilerek inşa edilmiştir.(Uçaner,1986)

Bir kentsel yerleşim alanı olarak planlanan Am Jagdfeld' de 3000 m² genişliğinde yapay bir göl çevresinde lokanta , alışveriş merkezi ve oyun alanları bulunmaktadır.

Bloklar güney-kuzey yönünde yerleştirilmiştir ve bu yönde bir yapılaşma hem kademeli olmakta, güneş ve görünümü kapatmamış bulunmaktadır. Yüksek ve çok katlı yapıların güneşi ve görünüşü engellemesi bu şekilde önlenmiş olmaktadır.

Bloklar patika yollarla ana dolaşım yoluna bu yolla da merkeze ve diğer yaşama gruplarına bağlanmaktadır. Bu yaya yolları ana yola paralel olarak planlanmış ve yüksek blokların güneş alan taraflarında bulunmaktadır.

Bu yerleşim grupların doğusunda, kuzeydoğusunda ve kuzeyinde çok katlı bloklar mevcuttur. Bu yapıların üst katlarında teraslı daireler yer almaktadır. Grupların iç kısımlarında farklı biçimde düzenlenmiş düzlükler bulunmaktadır. Dört katlı teraslı bloklar, yüksek bloklar arasında kapalı geçişler meydana getirmişlerdir. Alçak duvarlar ve yürüme patikalarıyla ilginç bir çevre yaratılmıştır. Özel bir dikkatle hazırlanan bu avlularda küçük çocuklar için oyun yerleri bulunmaktadır.(Uçaner,1986)

Dört katlı teraslı bloklar tek katlı bahçeli evlerin etrafını kuşatmaktadır. Bu tek katlı evler duvarlar ve çitlerle çevrelenmişlerdir ve güzel bir şekilde yerleştirilen dar politikalarla birleştirilmişlerdir. Konutlar arasında kalan alanların her birinde oyun alanları ve oturmak için hücreler oluşturulmuştur. Yaya yolları oto yollarının üzerinden köprüler kurularak düzenlenmişlerdir. Herkes ve özellikle çocuklar parklara ve rekreasyon alanlarına tehlikesizce gidebilmektedirler.

Alan kullanımı aşağıdaki şekildedir;

Toplam planlama alanı	71,7 ha
Brüt inşaat alanı	66,7ha
Net inşaat alanı	46,2ha
Toplam konut sayısı	2933 adet
Mülk konut sayısı	210 adet
Nüfus	11200 kişi
KAKS	0,80
Brüt konut yoğunluğu	44 konut/ha
Net konut yoğunluğu	63 konut/ha
Brüt yoğunluk	166 kişi/ha
Net yoğunluk	242 kişi/ha

Yerleşimde sosyal alt yapı olanakları deniz lokantası, motel, kafe, fidanlık, küçük alışveriş merkezi, kreş, gençlik evi, boş zaman değerlendirme ve spor tesisleri, tenis alanı, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanı ve mini golf yer almaktadır.

7.2.4 Hannover’de Laher Wiesen Yerleşimi-Almanya

Mimarlar: H.Boockhoff ve H.Rentrop, Hannover

Ev sahiplerinin planlamaya katılması ve yardımlaşması ile 80 adet avlulu ev ve dizikonut kurulmuştur. Gereken yapı yoğunluğunun, özel yolların, özel ve genel alanların ekonomik kullanımı amacıyla, farklı büyüklükteki konutlar için değişik genişlikte arsalar kullanılmıştır. (bkz.Şekil 7.18 ve Şekil 7.19) Evleri ayıran duvarlar örme, diğerleri ise ahşap konstrüksiyondur. Çatılar çimlendirilmiştir. (bkz.Şekil 7.20)(Ep konut, 1988)

Oturma alanı 60 m² ve 260 m² arasındadır.

Yerleşime üç bakış : Doğu evleri, “ Kesintisiz Yeşil Alan “, aynı zamanda Binsen sokağı 2-10’daki sıra konutların büroları ve sakinleri için kurulmuştur. Bu evler zemin kat seviyesinde,

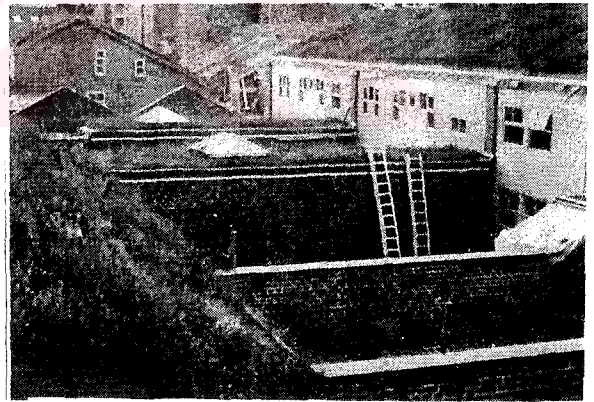
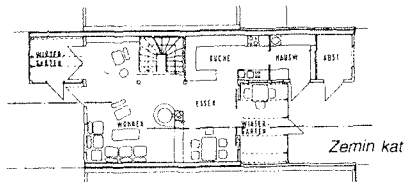
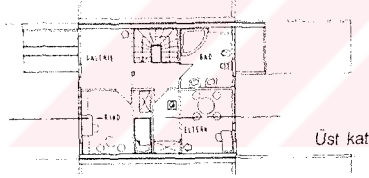
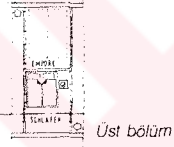
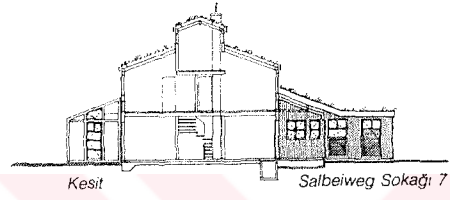
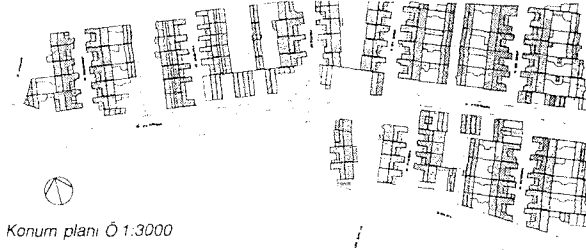
ahşap kaplamalı ve çim çatılıdır. Serbestçe sınırlanan tipik yollar, ana yol bölgesindedir.

Dışarıdan görülmeyen avlular : Binsen Sokağı 10'da bahçeli ev. İşlevsel açıdan avlu yüzeyinde kaplama tercih edilmiş, saksı bitkileri ve çimlendirilmiş çatılar yeşillik unsuru olarak kullanılmıştır.





Şekil 7.18 Hannover'de Laher Wiesen Yerleşimi konut plan ve kesitleri



Şekil 7.19 Hannover'de Laher Wiesen
Yerleşimi vaziyet planı, plan ve kesitleri

Şekil 7.20 Hannover'de Laher Wiesen
Yerleşimi görünüşleri

7.2.5 Bonn-Hardtherg'de Konut Grupları-Almanya

Mimar: Peter Kulka, Köln

İş arkadaşları: P. Adenauer, D. Sens

Bu evler yanyana yada kaydırılarak yerleştirilmiş ve eğimli araziye uyum nedeniyle komşu evlere simetrik olarak kurulmuştur.(bkz.Şekil 7.21) Ulaşım özel bir yol üzerinden sağlanmaktadır. Bu yol küçük bir avlunun kenarından geçmektedir. Her evin önünde bir garaj vardır.(Ep konut, 1988)

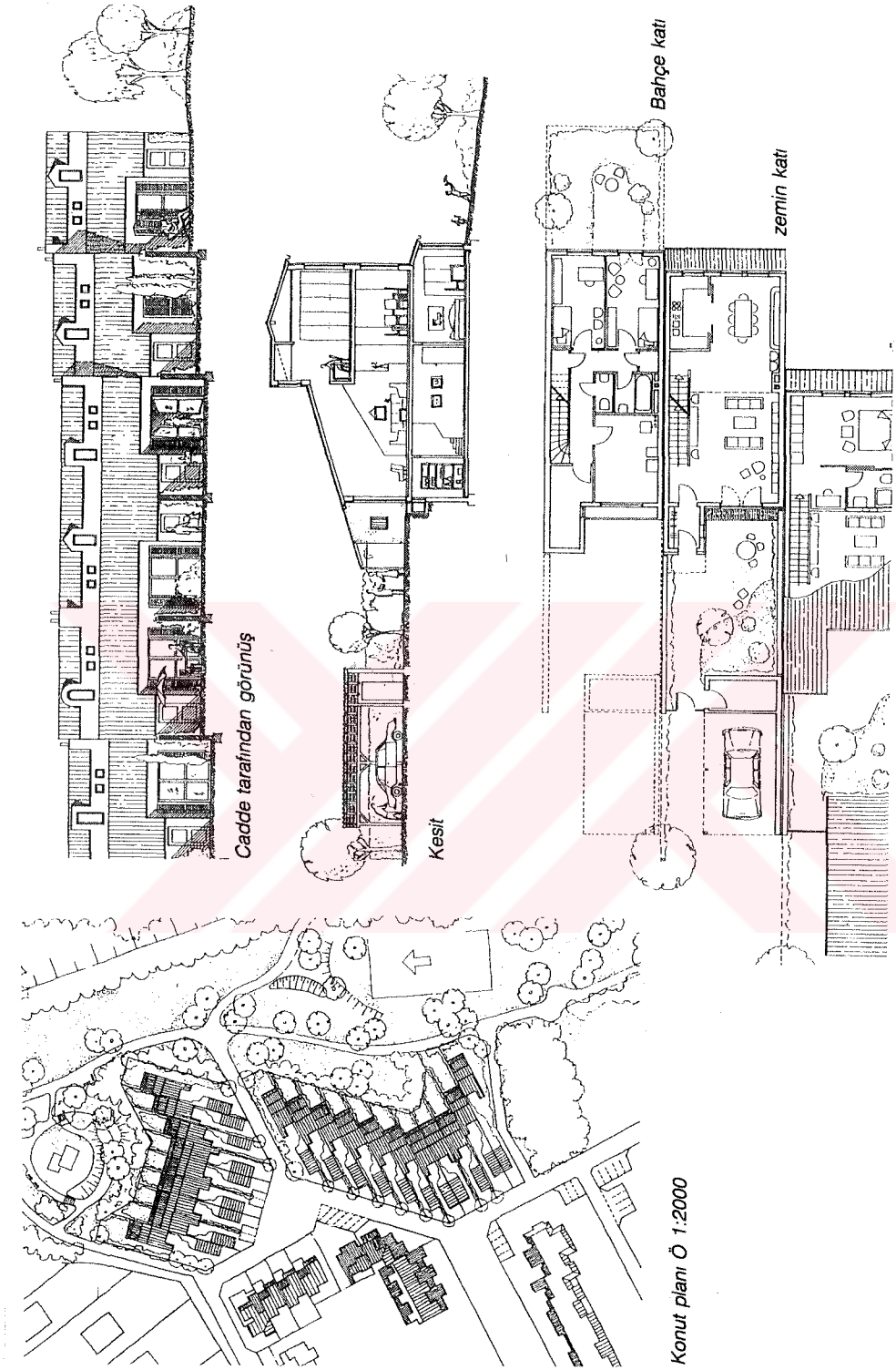
Eğimli arazi nedeniyle ayrı ayrı oturma bölgeleri kurulmuştur. Geri çekme ile özel oturma alanları sağlanmıştır. Konutların orta noktasında büyük bir oturma salonu yer almaktadır.

Oturma alanı 114 m² dir.

Yapım yılı 1980-1982 dir.

Konuta cadde tarafından girilmektedir. Konutlar avlunun arkasına gizlenmiş durumdadır, yalnız üst kat pencerelerinden cadde görülebilmektedir. Büyük oturma odası ön bahçeye girmekte ve galeri katını içine almaktadır.(bkz.Şekil 7.22)(Ep konut,1988)

Bahçe tarafında olan dışa çıkıntılı kırma çatı alt kattadır. Konutların yüksek görünmesini engellemektedir.



Şekil 7.21 Bonn-Hardthberg'de konut grupları vaziyet planı, kesit, plan ve görünüşü



Şekil 7.22 Bonn- Hardtherg'de konut grupları görünüşleri

7.2.6 Berlin-Neukölln'de Çok Aileli Dizi Konutlar-Almanya

Mimar: Volker Theissen, Berlin

İş arkadaşları: H.P, Achatzi, M. Strauch

Her iki dizi konut eski bir mahallenin kenarında kurulmuş ve ikiz dizi konut bloklarının sınırını oluşturulmuştur. Üst üste iki dubleks daire en üst katta ise normal bir daire bulunmaktadır. Ulaşım, yerleşime uygun biçimde farklılık göstermekte, 2. kattaki galeri geçit ‘‘yedek bir yol’’ oluşturmaktadır. İki ev dizisinin arasında kalan alanın altı yer altı garajı olarak inşa edilmiştir. Oturma alanı 55 m² ve 130 m² arasında değişmektedir.(bkz.Şekil 7.23 ve Şekil 7.24)

Yapım yılı 1982-1983

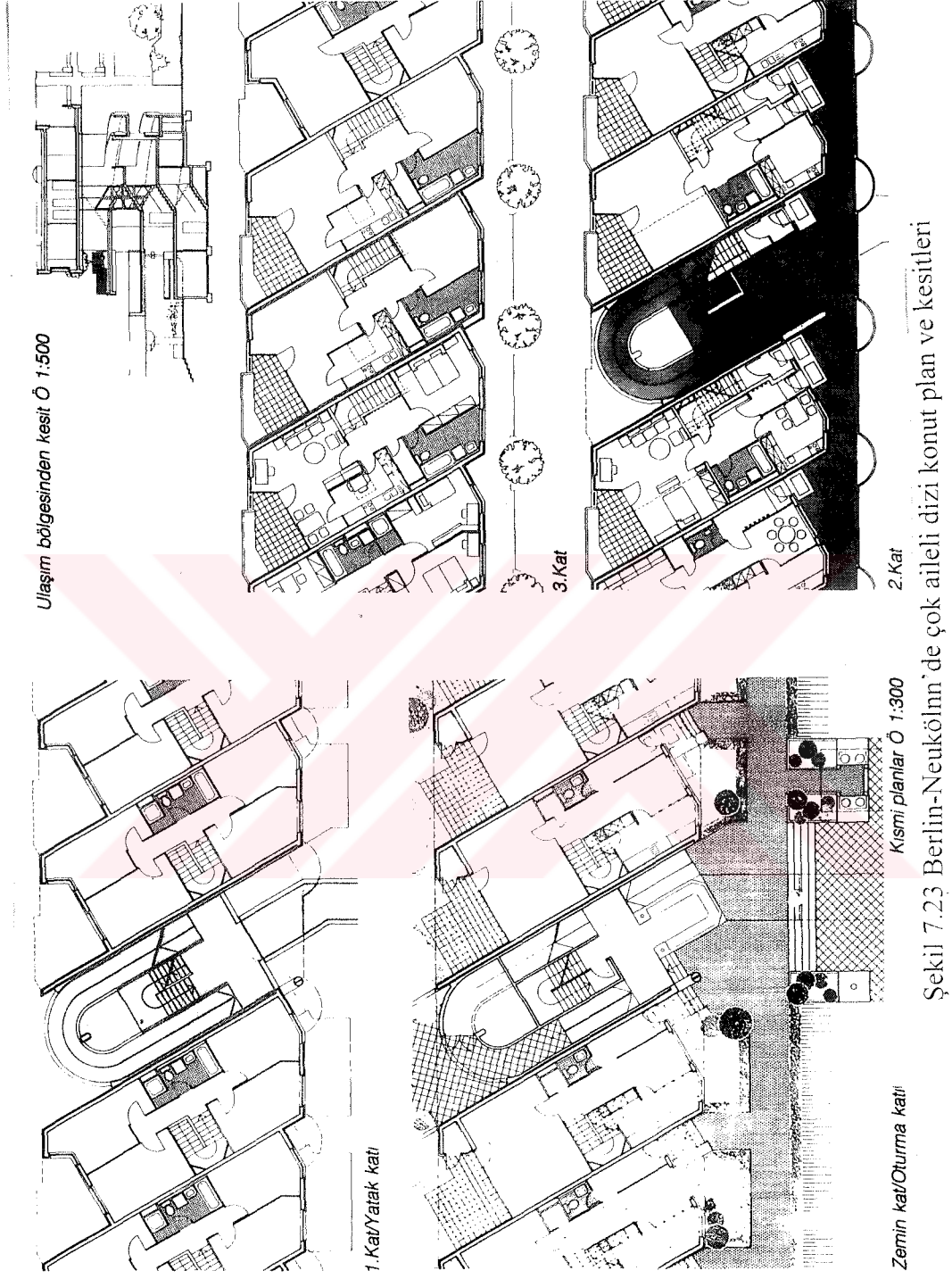
Şekil 7.25 ‘de her iki ev dizisinin cepheleri görülmektedir. 2. kattaki arkat şeklindeki geçidin bulunduğu iç sokak, saksı bitkileri ve ağaçlı yol, portal şeklinde düzenlenen kapı görülmektedir. Açık olarak belirtilen yatay sınırlamanın yanında dikine uzanarak konutları birbirinden ayıran duvarlar büyük ölçektedir. Bu ölçek üst kat terasları önündeki saksılar aracılığıyla değişime uğramaktadır.(Ep konut,1988)

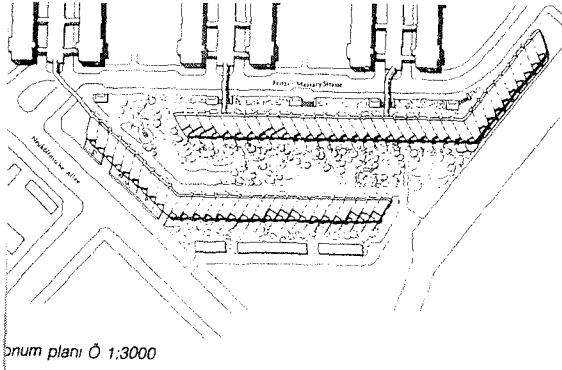
7.2.7 Hamburg-Övelgönne’de Elbe Konutları-Almanya

Mimarlar: Bruno Brandi ve Peter h.Wilkens,Hamburg

Evlerin zemin katları stüdyo veya tek odalı konut olarak, diğer iki kat ise dubleks daire olarak kullanılmaktadır. Giriş Elbe caddesi üzerindeki eğim yönünden yapılmaktadır. Güneşe açılım nedeniyle evler karşılıklı olarak kaydırılmışlardır. Cephe çözümü çok yalındır. Klima açısından çıkma balkon yerine kapalı balkon yapılmıştır. Kapalı balkonlar ön ve arka çıkmaların ritmik çözümüyle uyum içindedir. Kumsal özellikteki sakıncalı eğim nedeniyle konutlar eğimin eteğinde yer almıştır. Eğim yönünde 3,50 metre kaydırmalar yapılmış, girişler ahşap köprülerle sağlanmıştır.(bkz.Şekil 7.26) (Ep konut,1988)

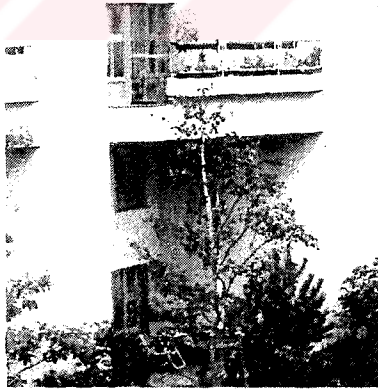
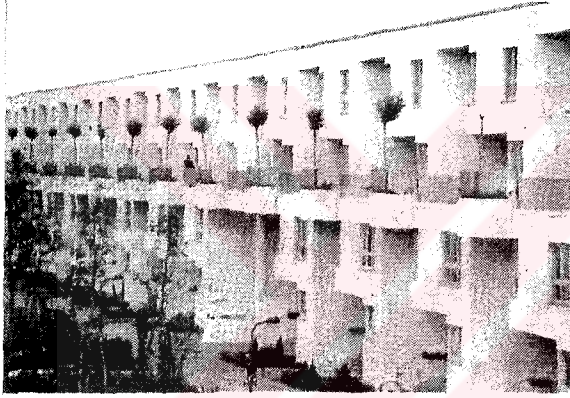
Elbe nehri yönünden görünüşte nehir kenarındaki eski evler zanaatkar, bot yapımcısı ve balıkçı evleridir. Eğimin üzerindeki Elbe Caddesi boyunca villalar bulunmaktadır. (bkz.Şekil 7.27)



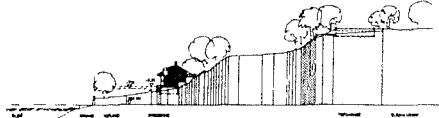


Şekil 7.24 Berlin- Neukölln'de çok aileli dizi konutlar vaziyet planı

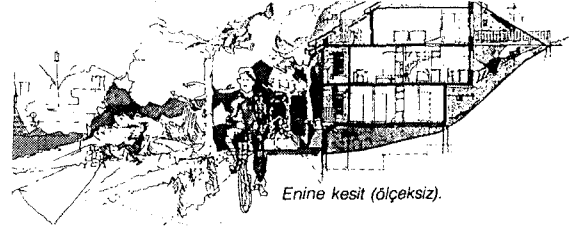
Şekil 7.24 Berlin- Neukölln'de çok aileli dizi konutlar vaziyet planı



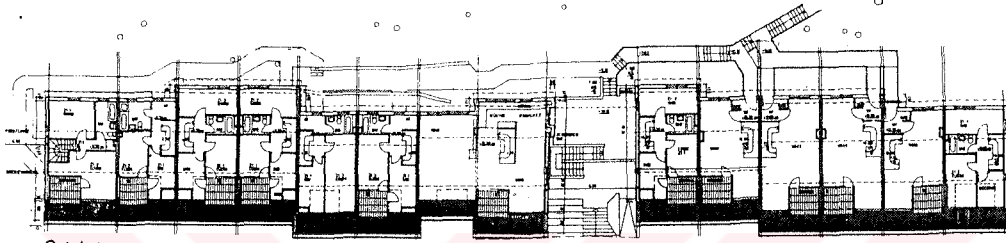
Şekil 7.25 Berlin-Neukölln'de çok aileli dizi konut görüşleri



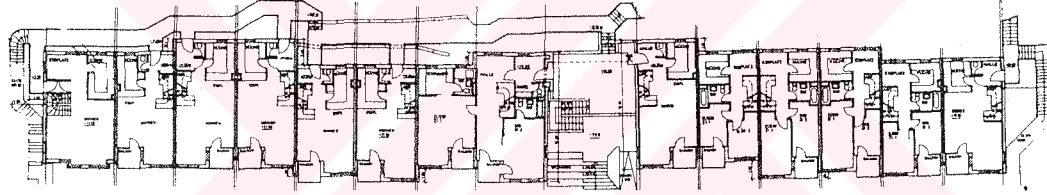
Topoğrafik kesit (ölçeksiz).



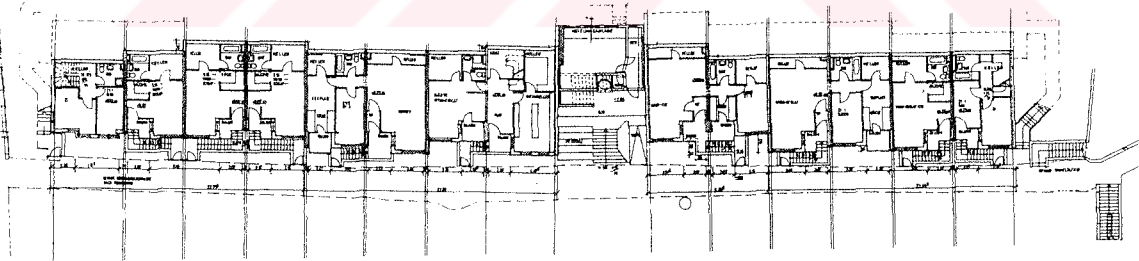
Enine kesit (ölçeksiz).



Çatı katı



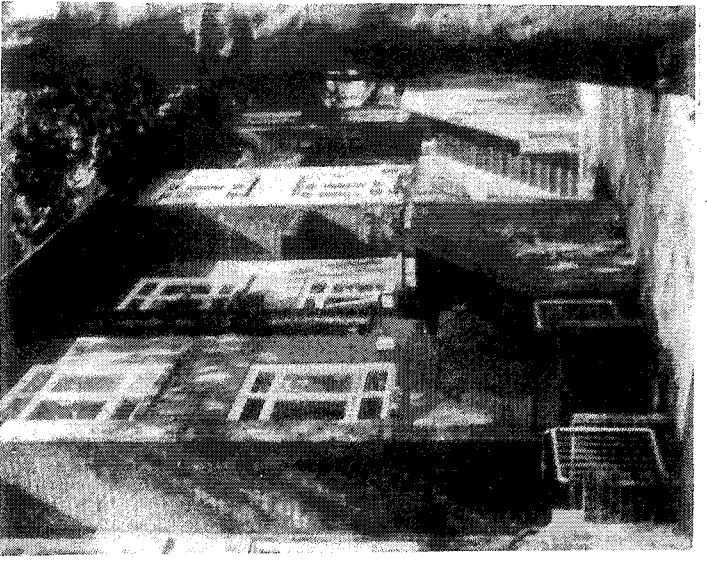
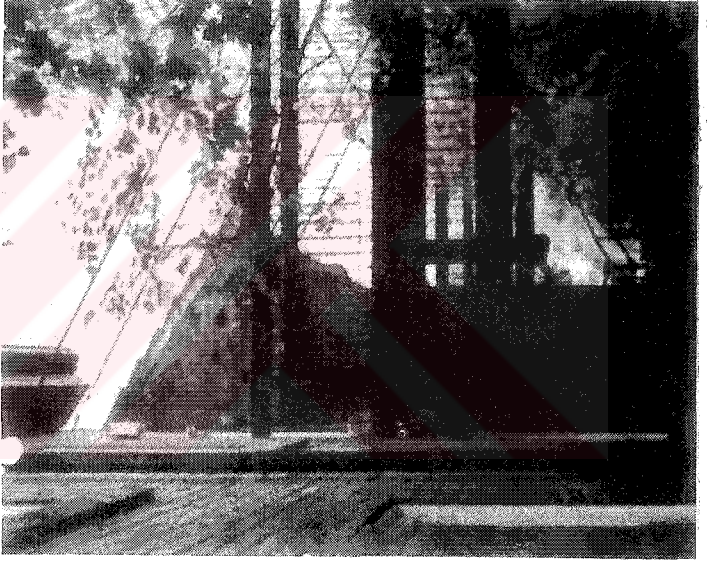
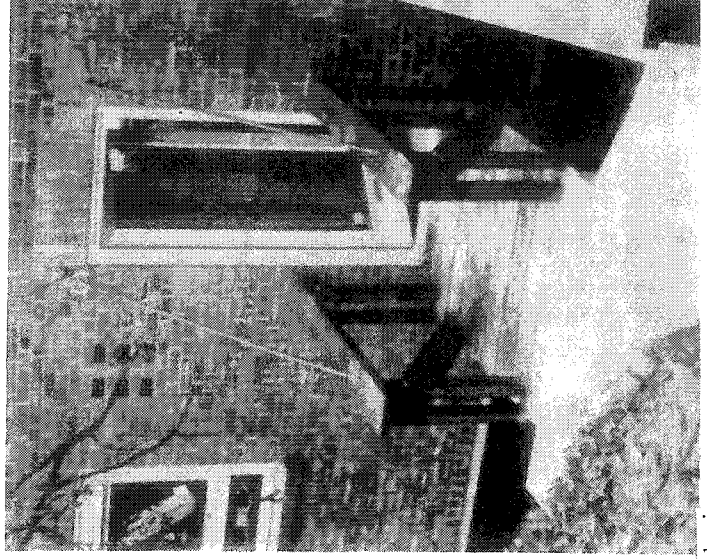
Üst kat



Zemin kat toplu planı

Planlar Ö 1:500

Şekil 7.26 Hamburg-Övelgönne'de Elbe konutları plan ve kesitleri



Şekil 7.27 Hamburg-Övelgönne'de Elbe konutları görünüşleri

Konutlara giriş Şekil 7.27’de görülmektedir. Sel baskını olasılığına karşı önerilen konut girişi ve eğim profiline bağımlı olan farklı kaydırmalardaki köprüler görülmektedir.

7.3 İsviçre’de Toplu Konut

7.3.1 Sonnhalde (Zürih)-İsviçre

Bu gelişim Zürih’in 10 km. kuzey batısında Adlikon köyü sınırında inşaa edilmiştir. 830 konutun 84’ü 4 ve daha çok katlıdır.

Adlikon yerleşmesinde mimarlar ve peyzaj mimarları çalışmaya işin başında birlikte başlamışlardır. Bu çalışma şekli bir taraftan basma kalıp çok katlı blokları değişken göstermiş ve diğer bir yandan da açık alanlar için peyzaj plancılarının isteklerini yerine getirmelerine neden olmuştur. Bu şekilde yol düzeylerinin en aza indirgenmesi başarılabilmektedir. (Uçaner, 1986)

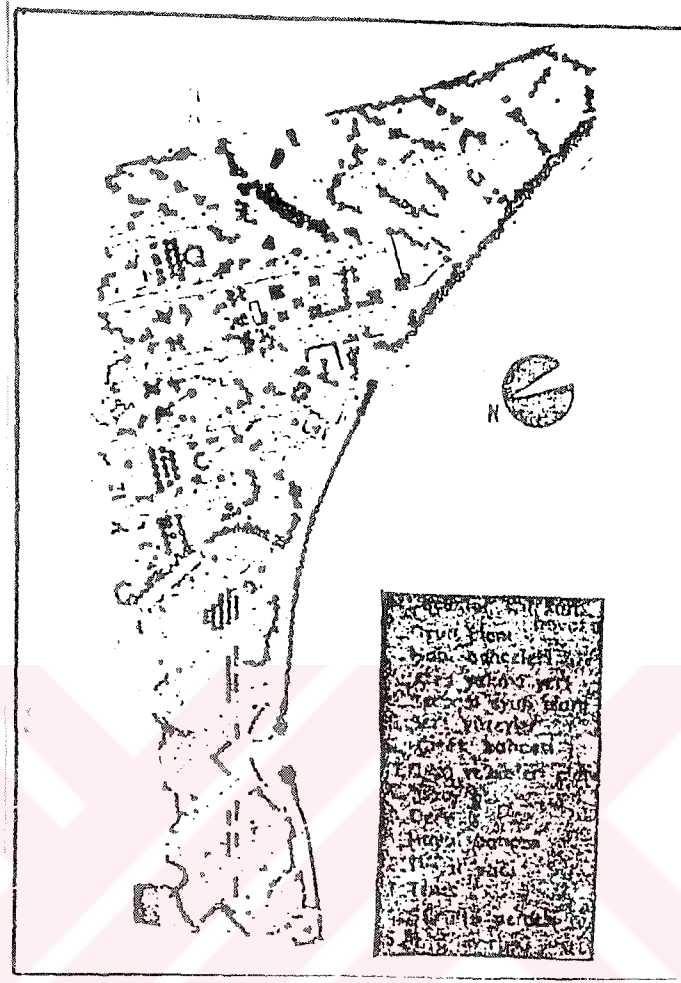
Bloklar 13 uzun parselde, bölünerek teraslar üzerine yerleştirilmişlerdir Teraslar batıda 52 metre doğuda ise 42 metre aralıkla yapılmıştır. Blokların yaklaşık %20 si çatı bahçesi formunda özel bahçelere sahiptir. Sosyal ilişkiler ve oturanların sosyal yaşantıları için, dinlenme odaları amatör el işleri için klüp, bir halk evi, çocuk bahçesi, lokanta ve dükkanların yer aldığı bir merkez bulunmaktadır.

Yollar yapı yerleşmelerine çapraz olarak planlanmıştır. Otoparkların yaklaşık %80’i yer altındadır. Yaya yolları şebekesi, araç trafiğinden ayrı olarak yapıların içinden geçecek şekilde düzenlenmiştir. Bloklar arasındaki boşluklardaki tepecikler ve çukurlar oluşturulmuş, bu tepeler ve meyilli alanlar kolay gelişebilen çalılarla kaplanmıştır.

Özel bahçelerin yer seçiminde çeşitli sorunlarla karşılaşmıştır. Bu bahçelerde çalışanlar çevreden görünmek istemedikleri için bahçelerin etrafı çitlerle, yer yer üzeri de pergolayla kapatılmıştır.

Adlikon’da hava alanına yakın oluşu nedeniyle uçakların gürültüsü dış mekan etkinliklerini olumsuz yönde etkilemiştir. Fakat bu çeşit bir gürültünün ortadan kaldırılması olanağı bulunamamıştır.

Bu yerleşim içerisinde satranç tahtaları, özel oyunlar için yerler ve ateş yakma yerleri fazla kullanılmadıklarından plancıları hayal kırıklığına uğratmıştır. (Holzhausen,1976)



Şekil 7.28 Sonnhalde vaziyet planı

Castell Schmitten – İsviçre

Mimarlar: Martin Wagner, David & Samuel Spycher

Tasarımcılar, yer yüzündeki çarpık, birbirinden ayrı bireysel zevklerle tasarlanmış Amerikanvari yapılaşmaya alternatifler getirebilmek için çalışmakta ve bu geleneksel yapılaşmalara tepki olarak önemli örnekler ortaya koyabilmektedirler. İsviçre’den bir örnek: Bern’in güneybatısında, Fribourg Kantonu sınırlarında bulunan Castell Schimitten (bkz. Şekil 7.29). İsviçre’den iki örneğini olan bu mahalle evler, günümüz mimarisinin sadece bir denemesi değil, sanki gelecek yüzyıllara açtığı bir pencere izlenimi uyandırıyor. (bkz. Şekil 7.30)

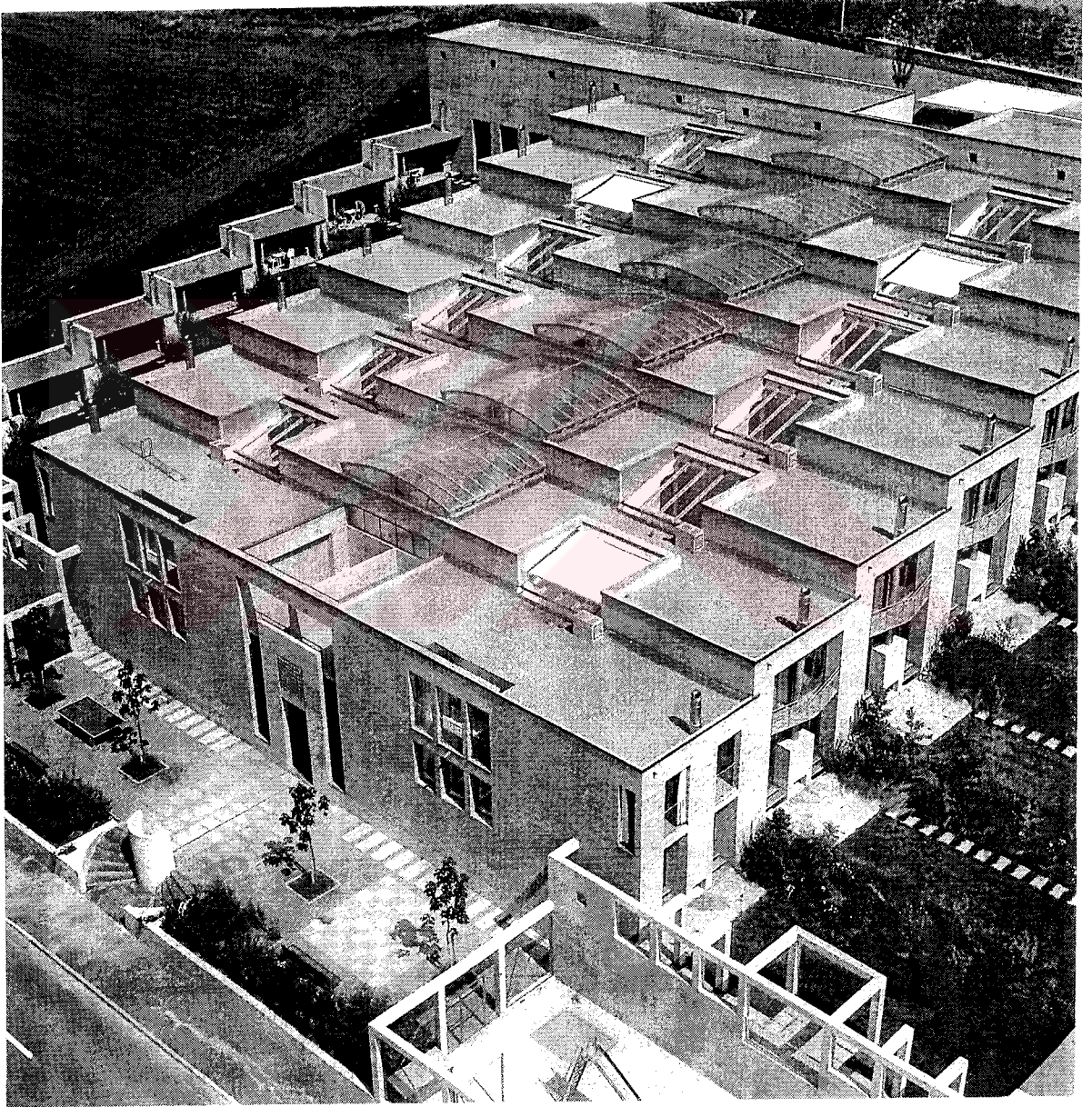
Geleneksel yapılaşmadaki gibi tek tek ve birbirinden bağımsız değil. Yedişer evden oluşan iki

Geleneksel yapılaşmadaki gibi tek tek ve birbirinden bağımsız değil. Yedişer evden oluşan iki sıra ev dizisi... (bkz.Şekil 7.31) Bu iki sıranın arasında bir sokak, ama sokaklar alışılmış sokaklardan değil. Sokakların üstü cam tavanla kaplı. Sokağı, garajları ve bahçeleriyle birlikte 14 ev bir tek mahalle...Gelecek binli yıllarda aynı anlayışla inşa edilecek onbinlerce evin, bir kentin, kentlerin müjdesini veriyor insana...Amerikanvari anlayışla tek aile tipi evlerin eski kent yaşamına zevksiz bir gelişi güzellik içinde eklenip durduğu günümüzde kent görünümü ve şehircilik gereksinimleri bir kenara bırakılmakta. Bireysel zevklerin belirleyici olduğu bir mimari anlayışla herbiri birbirinden ayrı, birbirine uyumsuz evler inşa edilerek kentin eski görünümüne kabaca saldırmaktadır. Bu sorunun farkında olan tasarımcıların yeni uygulamalarına bir umut ışığı gözüyle bakılabilir.

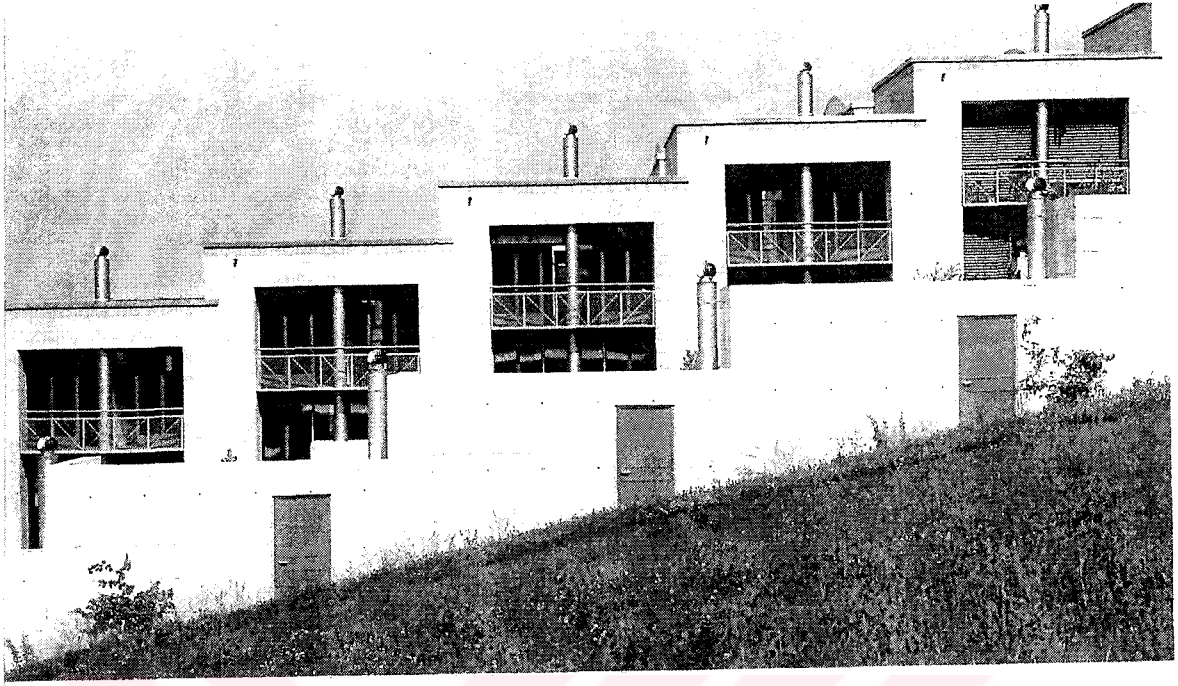
Bern'in güneybatısında, Fribourg Kantonu sınırlarında bulunan Castell Schimitten, güney bayırın vadi eteklerindeki Kanton caddesi ile daha evvel üst kesimde var olan yol arasındaki yamaçta inşa edilmiş teraslı bir yerleşim ünitesidir. (bkz.Şekil 7.32) Vadinin güneyinde cadde, tren rayları, endüstri tesisleri ve hububat siloları bulunduğu 14 ev bahçeleri simetrik olarak çiftler çiftler yedi terasa yerleştirilmişlerdir. Böylece tüm evlerde yaşayanlar, hem doğudaki Alp'lerin manzarasının hem de batıdaki Jura Dağları'nın zevkine varabilmektedirler. Evleri, cadde alanını ve bahçeleri ustaca dar bir alana oturtan proje, oyun alanlarını ve park tesislerini bu alanın dışında tutmuştur. Yerleşim alanı tasarlanırken, 14 ev, 14 garaj ve herbir ev için birer tane olmak üzere 14 bahçeden oluşan kompleks bir yapı düşünülmüştür. Site merkezi cam tavanlı bir yaya sokağına sahiptir. (bkz.Şekil 7.33) (Konutlar,2001)

Yukarıdan aşağıya doğru yedişer tane dizilmiş 14 ev bu sokağa açılmaktadır. (bkz.Şekil 7.34) Sokağın yukarı ve aşağı uçları cam duvarla dış ortamda ayrılmakta, bu cam duvarlardaki kapılarla da dış ortama açılmaktadır. Araba trafiği yapının üst kesimindeki yoldan geçmektedir. Tren istasyonundan gelen yayalar tesise aşağı camlı kapıdan ulaşarak sokağa girmektedirler. (bkz.Şekil 7.35) Sokağın tavanı kavisli camla kaplıdır. Burası aynı zamanda bir bekleme alanı, ev ve kış bahçesi olarak kullanılmaktadır. Ev girişlerinin hava geçişi bu kapalı yaya sokağı tarafından sağlanmaktadır. (bkz.Şekil 7.37) Her evin ayrı ayrı ısıtılmasında bu sokak önemli bir enerji tasarrufu sağlamaktadır. Camlı cadde alanında bulunan bir evin ısıtılması için 2.5 kw'lık bir ısı pompası yeterli olmaktadır. Cam tavanlı sokaktan tek tek evlere giriş merdivenleri bulunmaktadır. Evlerin içindeki duvarlar, zemin ve merdiven basamakları camla kaplı olduklarından güzel ışık efektlerine sahiptirler. (Konutlar,2001)

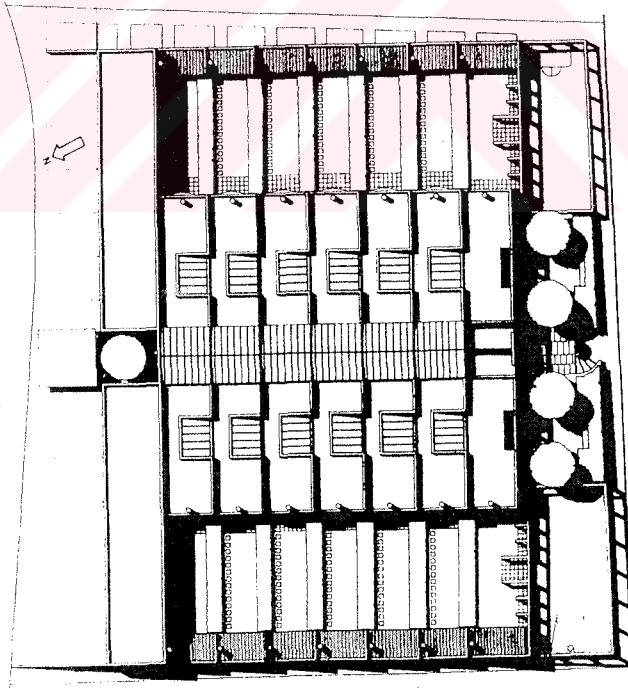
şekillenmiştir. (bkz.Şekil 7.38) Mimar Martin Wagner ve Samuel Spycher ile yardımcıları Mike Dolinski, Mattia Perdnini, Paul Heller ve Ruth Mauron tarafından tasarlanan tesis önemli bir örnektir.



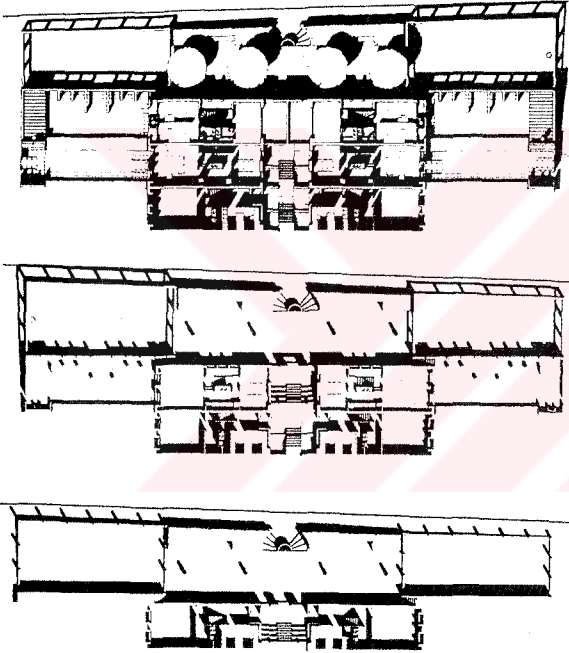
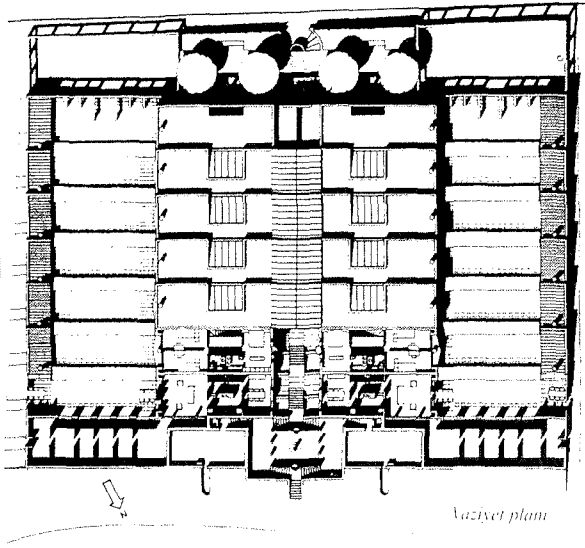
Şekil 7.29 Castell-Schmitten'den görünüş



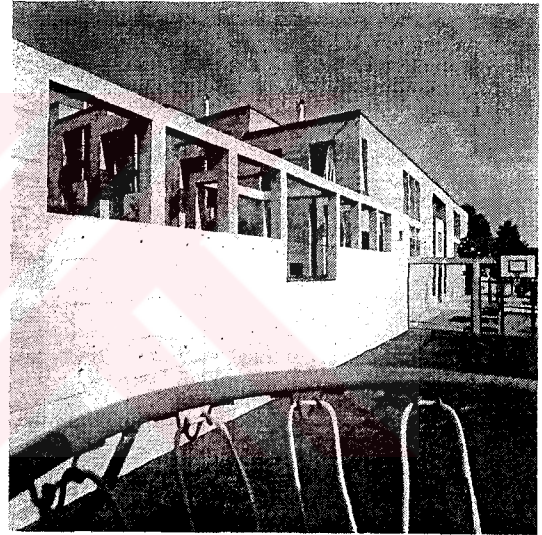
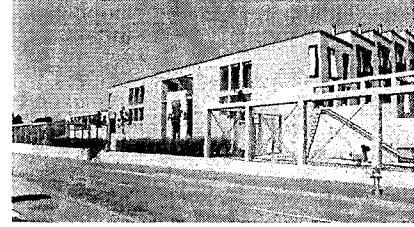
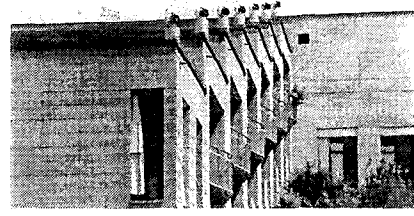
Şekil 7.30 Castell-Schmitten'den görünüş



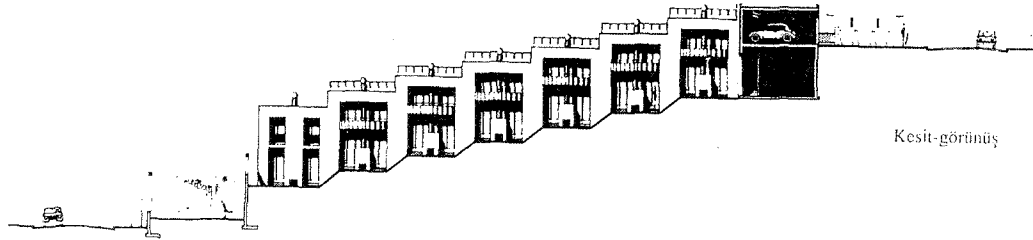
Şekil 7.31 Castell-Schmitten vaziyet planı



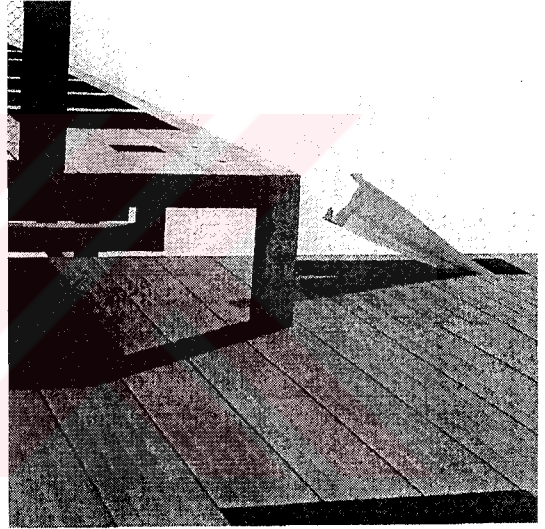
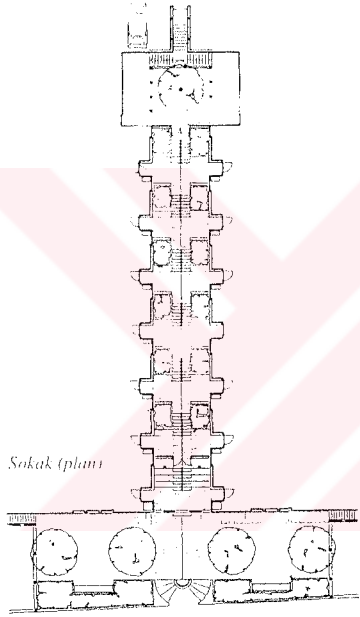
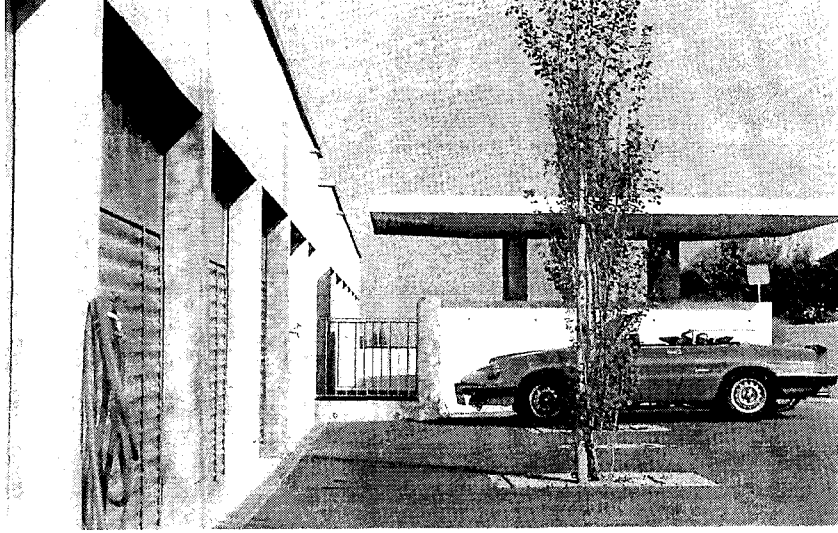
Şekil 7.32 Castell-Schmitten
vaziyet planı ve kat planları



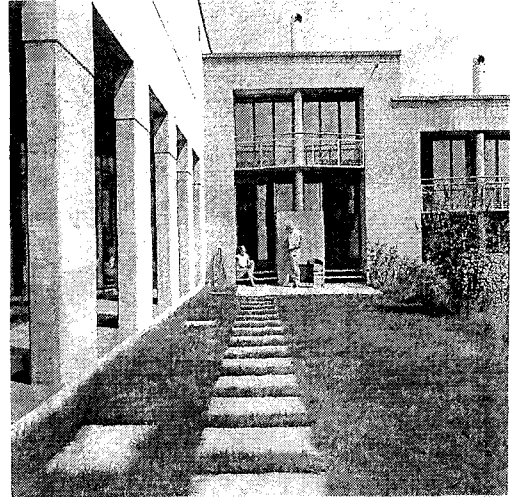
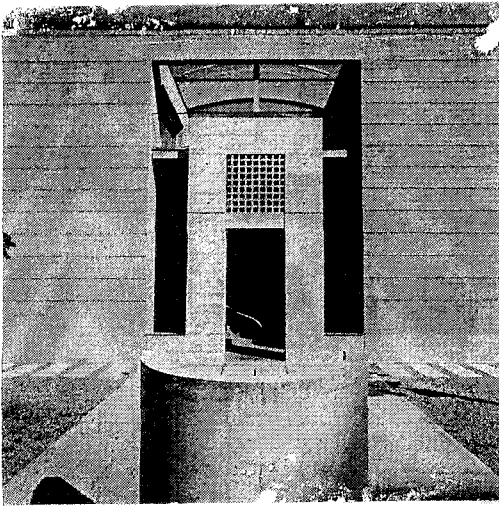
Şekil 7.33 Castell-Schmitten'den
Görünüşler



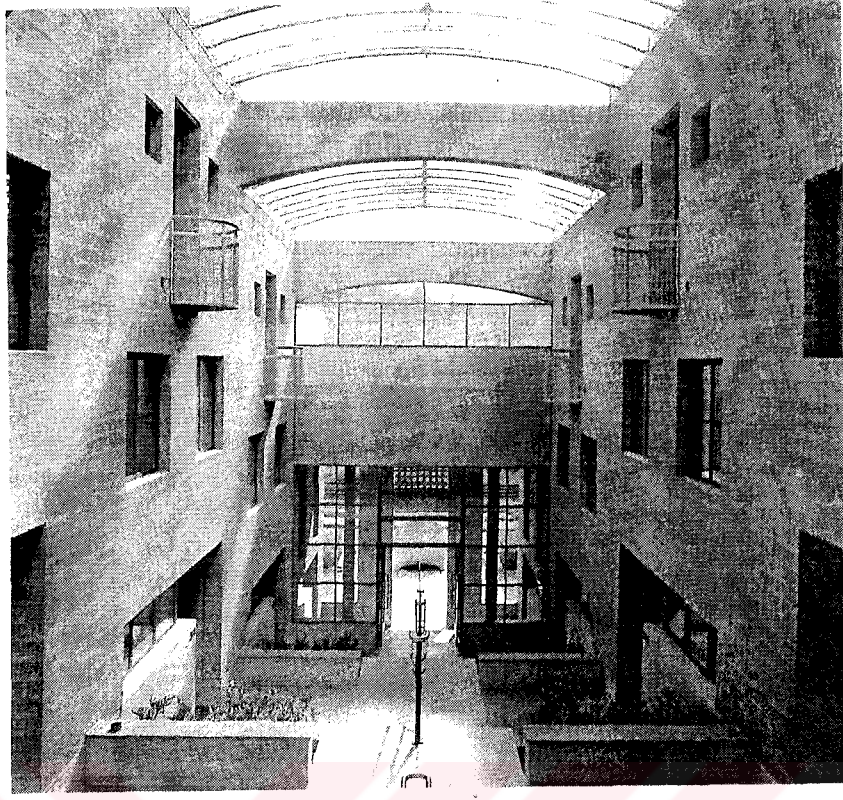
Şekil 7.34 Castell-Schmitten kesiti



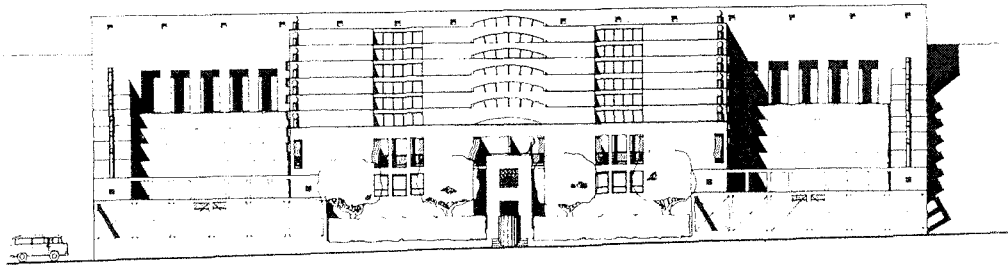
Şekil 7.35 Castell-Schmittten sokak planı



Şekil 7.36 Castell-Schmittten'den görüşler



Şekil 7.37 Castell-Schmittten'den görüşler



Şekil 7.38 Castell-Schmittten kesit-görünüş



Şekil 7.39 Castell-Schmittten'den iç görünüşler

7.4 Fransa’da Toplu Konut

7.4.1 Gringy ‘‘La Grande Borne ‘’-Fransa

Gringy ‘‘La Grande Borne ‘’ Paris’in 20 km. güneyinde Gringy’de 15.000 nüfus için yapılmış bir uydu kenttir. 90 ha.lık bir alan üzerinde kurulmuştur. 1473 adet 4 odalı, 895 adet 5 odalı, prefabrik apartman dairesinden oluşmuştur. Nüfusun 8000’i çocuktur. Paris merkezine gidip gelmek için kendi özel araçlarını kullanmak zorundadırlar. Yetersiz bir otobüs servisinde başka hiçbir kitle ulaşım aracı bulunmamaktadır.

La Grande Borne’yi her biri diğerinden yapı ve renk olarak farklılık gösteren yedi ayrı kısımdan oluşmuştur. Her mekan form ve yapı olarak birbirinden farklı, kendi başına bir ünedir. Burada ortaçağ kenti modelindeki dış mekan özelliği yaratılmasına çalışılmıştır. En fazla 5 kat yüksekliğinde birbiri ile ilişkili yapıların büyük bir titizlikle planlanmış ve yapısal vurgularla mekanlar oluşturulmuştur. Meydan ve yollardaki büyük ve küçük dar ve geniş, açık ve kapalı, köşeli, ve yuvarlak mekanlar Gringy ‘nin kentsel özelliğini ortaya koymaktadır.(Uçaner,1986)

Günlük gereksinmelerinin karşılanabileceği iki çarşı merkezi konut olarak kullanılan yapıların zemin katlarında yer almakta ve meydanlara açılmaktadır.

Her türlü motorlu araç ve otopark alanları çevrede sıralanmıştır. Böylece yeşillikler arasından geçerek ön kapıya ulaşan basit ve yaya yollarına yer vermek zorunda kalınmamış, aksine konutlar halka açık oturma ve oyun alanları olan cadde, alle ve meydanlar yer almaktadır. Kimi yerde dönemeçler kimi yerlerde daralmalarla çok güzel değişik görünüşler sağlanmıştır.’’ La Grande Borne’’ prefabrike yapı malzemesi kullanıldığı halde, atmosfer gri ve sıkıcı değildir. 5 kattan yüksek olmayan yapıların titizlikle renklendirilen yüzeyleri mimari uyum halindedir.

Gringy’de bakımlı çim alanları görmek mümkün değildir. La Grande Borne’in tümü oyun yeridir. Birçok ağaç vardır. Ağaçlar mimariye karşı yapıların yüzeyini perdelemek amacıyla ya da mimariyi belirginleştirmek amacıyla kullanılmamışlardır. Ağaçlar ilke olarak cadde ve meydanların önemli elemanları durumundadır. Möble ile birlikte dış mekanları yaşanabilir yerler haline getirmekte ve odak noktalarını oluşturmaktadır. Bakımı gerektiren bitkileri caddelerde görmek mümkün değildir. Özenle bakım isteyen çim alanlar yerine geniş çayırliklar vardır.(Uçaner,1986)

Konutların ön kapılarına kadar uzanan çayırklar serbestçe gelişmektedir. Cadde ve meydanlar

çeşitli grup oyunları, bisiklete binme vs. etkinlikler için çok uygundur. Gözden uzak köşeler kalabalıktan uzaklaşma olanağı sağlarlar. Geniş kum alanlarındaki heykeller çocuklar için saklanabilecekleri yerlerdir.

Gringy’de konutlara insancıl bir görünüm verilmeye çalışılmıştır.

7.5 İtalya’da Toplu Konut

İtalya’da konut sorunu daha II. Dünya Savaşı’ndan hemen sonra, 1945’lerde ele alınmıştı. O tarihte hazırlanan konutun ülke çapındaki yeri ile ilgili 43 sayılı kanun, 28 Şubat 1949 yılında kesinleşmişti. O kanunla kurulan İNA-CASA kuruluştur, bugün kapanmış bulunmaktadır.

İtalya’da İNA-CASA, İkinci Dünya savaşı sonunda sosyalist düzenin, yani faşizmin açtığı toplumsal yaraları bir ölçüde kapatmak için, ihtiyaç üstüne kurulmuştur. İkinci Dünya Savaşı’ndan yenik çıkan İtalya, 1.719.000 konut kaybederek 2.055.606 işsiz ordusu ile karşı karşıya kalmıştır. İNA-CASA konut sorununun çözülebilmesi için kurulmuştur.

İtalya, konut yapımını bir ölü yatırım olarak ele almamış, bu konuyu işsizliğe bir çözüm, iş olanağı yaratmanın bir yolu olarak ele almıştır.

Ondört yıllık uygulama süresi sonucunda, 930 milyar liretlik bir finansmanla, 5036 kasabaya yayılan 354.781 konut birimi inşa edildi. 1950-1960 yılları arasında İtalya’da % 23,3 oranında bir artış gösteren konut sayısının içinde % 9,1 ile İNA-CASA konutları önemli bir yer işgal etmiştir. Evli ve dört çocuklu bir yapı işçisinin İNA-CASA kurumu evlerine ödediği kira, aylık kazancının % 4-8 i arasında değişirken aylık mülkiyet taksiti ise kazancının %14 ‘ü oranındadır.(Bayazıt,)

Toplum yaşamının canlı olarak devam etmesi ve değişen dünya koşulları nedeniyle, İtalya içinde ekonomik koşullar değişmiştir. Şehircilik prensipleri değişmiş, şehirselleşme ve şehirde ev problemleri gelişmiş, fakir halkın yaşadığı tarım bölgelerinde tarımsal ve endüstriyel değişiklik yapmak gerekmiştir.

Sonuçta İNA-CASA organizasyonu-finance olanakları yüzünden çok para kazanmış, ancak organizasyonun kendi işletme masrafları artmış ve ayrılan para, konut yapımına yetemez olmuştur. Bu nedenle kanun değişikliklerine gidilmiştir. İNA-CASA’dan sonra başka kuruluşlar kurulmuş, konut sorununu çözmeye çalışmışlardır.

7.6 Macaristan'da Toplu Konut

Macar kent planlaması öncelikle büyük kentlerde prefabrike unsurları bulunan standart yapıların, yapımına artan bir önem verilmektedir. Yasalar ve kararnamelerle yeni planlanan konut topluluklarının standartları sıkı bir şekilde denetlenmektedir.(Uçaner, 1986)

Alanın binalarla kaplanma oranı, kamu tesislerinin ve arsalarının büyüklükleri, yeşil alanlar, otomobiller için ayrılan alanların büyüklüğü ve otopark sayıları kontrol altında tutulur.

Yeşil alanlar, mümkün olan yerlerde devamlı bir sistem dahilinde kamu hizmetleriyle ve özellikle okullar, çocuk yuvaları ve çocuk oyun alanları ile bir ilişki halinde biraraya getirilmişlerdir.

7.6.1 Ujpolova (Budapeşte) Toplu Yerleşimi-Macaristan

Yerleşim, hükümetin belediyeler eliyle gerçekleştirdiği konutlandırma çalışmalarının bir parçasıdır. 135 ha üzerinde 13059 konut bulunmaktadır. Toplam alanın, yaklaşık % 67,6'sı spor alanları, park, otopark ve dolaşım alanları olarak ayrılmıştır.

Çevre düzenleme çalışmaları, konutların yapımı ile birlikte başlamıştır. Bitkiler büyük olarak plante edilmişlerdir. Çocuk oyun alanları, konutlar arasında yer alan avlular da planlanmıştır. Yaya yolları ile araç trafiği birbirinden ayrılmış ve araç yolları çevresindeki tretuvarlar üzerindeki yeşil bantlar ve yaya yollarını araç trafiğinden ayırmıştır. (Ankara Belediyesi, 1980).

7.7 İsveç'te Toplu Konut

7.7.1 Kista-İsveç

Bu konut alanında yaklaşık 3600 konut inşaa edilmiştir. Konutların 800 adedi tek katlı, rekreasyon alanının hemen yanında yer almaktadır. Bir kısmı özel mülkiyette bir kısmı da kiralıktır.

Yaklaşık 2500 konutun bulunduğu karışık evler kısmında 3-4 katlı teras evler ile sekiz katlı yıldız bloklar bulunmaktadır. Bu konut tipleri merkez doğrultusunda kesişen ana yollar üzerinde eşit bir şekilde dağıtılmışlardır. Geri kalan 300 konut ise Kista merkezinde pansiyon olarak ayrılmıştır.

Güneybatıda Igelbacken ırmağının güney-kuzey yönündeki vadisi üzerinde geniş aktiviteler yer almaktadır. Servis sonunda bir kilise, fiziksel antrenmanlar merkezi ile kapalı yüzme havuzu ve top oyunları için alanlar yer almakta, alanların güneybatısına düşen bir köşede de üç büyük oyun parkı ile rekreasyon merkezi bulunmaktadır. Bu oyun alanlarına bitişik olarak ilk ve orta okullar yer almaktadır. Ana okullar ise konutların bulundukları yerlerde oyun parkına bitişik konutların içindedir.

Ticaret merkezinde dükkanlar, mağazalar, sağlık hizmetleri için merkezi halk sağlığı ve diş doktorunu içerir.

Hanstouagen ve Denmarksgaten arasında kalan alanda merkezin devamını oluşturur. Metro istasyonu ve otobüs terminali ve otoparklar burada bulunurlar .

7.7.2 Dallen-İsveç

Dallen Stockholm'un güneyinde Gamla Enske'de bulunmaktadır. Metro ile 12 dakikada Stockholm'un merkezine gidilebilmektedir.

Kent merkezi 1910-1950 yılları arasında kurulmuş olan eski bir kent tarafından kuşatılmıştır. Bu yerleşim alanında planlama öncesi nüfus sürekli yaşıyor ve azalıyordu. Bunun nedeni ise mevcut servislerin yeterli olmamasından ileri geliyordu. Okullar, dükkanlar, vs. bu eğilim devam ettiği taktirde kapanma tehlikesi ile karşı karşıya kalmışlardır(Uçaner,1986).

Çoğunlukla aileler ve çocukları sosyal alt yapı olanaklarının çeşitli tiplerini arıyor ya da modern ve rahat yapılara sahip olmayı istiyorlardı. Dallen'i geliştirme programı kent yenilemenin en iyi örneklerinden biri olmuştur.

Dallen'de planlama 1973'de, inşaatlar 1977 de başlamıştır. Konutlar 1978-1981 yılları arasında tamamlanmıştır.

Dallen'de konutlar parklara, merkeze ve oyun yerlerine yaya yolları ile bağlanmaktadır. Bütün servisler ana yaya yolu üzerinde karşılanmıştır. Kapı önlerinde sütunlu girişler, konutları avlu bahçelerine oradan da caddelere bağlanmaktadır.

Yapılaşma, herbiri içinde bir merkezi avlu bahçesi bulunan 14 ayrı şekildedir. Yapı girişlerinin hepsi avlu bahçelerine açılmaktadır ve avlu bahçeleri etrafında yaklaşık 100 ailenin yaşadığı topluma açık yerler olarak planlanmıştır.

Bu gruplar içersinde oturanlar, her bloğun toplumsal yapılarının kullanımı üzerinde ve avlu bahçelerinin planlanması üzerinde karar verebilmektedirler. Ana okulları her grupta yapıların

zemin katları içinde yer almaktadır. Ağaçlıklı yollar ve caddeler ayrı mimari ve ekipmanları ile, kendi karakterlerine uygun parklar ve meydanlar ile birbirini takip etmektedir. Bu caddeler, meydanlar ve açık alanlar daha çok sert yer döşemesi ile ve formal bir düzen içersinde planlanmıştır.(Uçaner, 1986)

Yerleşimde 1750 konut bulunmaktadır. Bunun 290 tanesi yaşlılar için dinlenme evi olarak ayrılmıştır. Otoparklar ise ilk aşamada her konut için 0,9 m² olarak planlanmış, fakat daha sonra 1,2 m² olarak inşa edilmiştir. Alanın tamamı 24 hektardır. Bunun 15,5 hektarı konut alanları, 1,5 hektarı merkez ve yaşlılar evi, 2,7 hektarı ise oyun alanları için ayrılmıştır. Konut yoğunluğu alanın tamamında 100 konut/ha'dır. Yerleşim içersinde kütüphane, yüzme havuzu, toplantı salonu, lokanta, sergi salonu, cafe, dükkanlar, banka, berber, hastane, ana okulları, ilkokul, okul sonrası rekreasyon evleri bulunmaktadır. Çöp ise özel kamyonları ile yerleşimin uçta bir noktasına taşınmaktadır (Stockholms stadsbyggnadskontor, 1978)

7.7.3 Potatisakern Konutları, Malmö-İsveç

Tasarım mimarı: Moore ,Ruble, Yudell

Baş mimar:John Rubble

Mimar: Charles Moore, Buzz Yudell

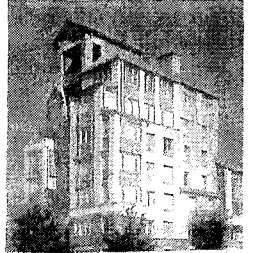
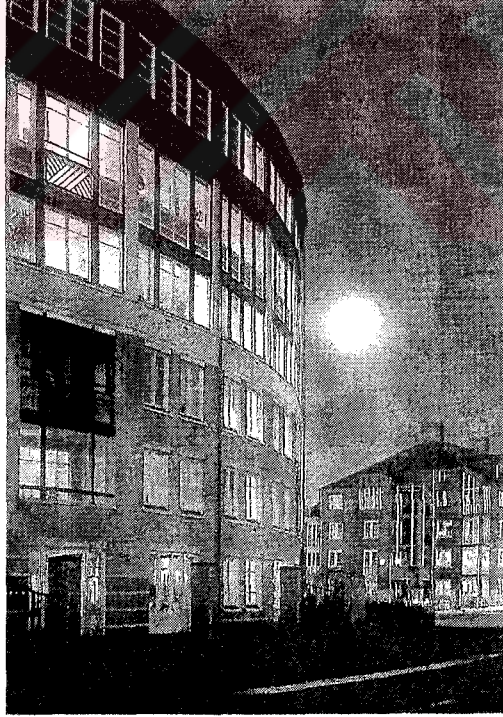
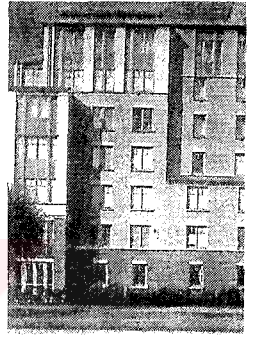
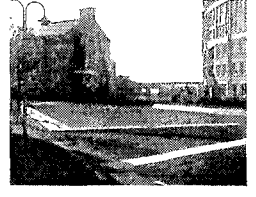
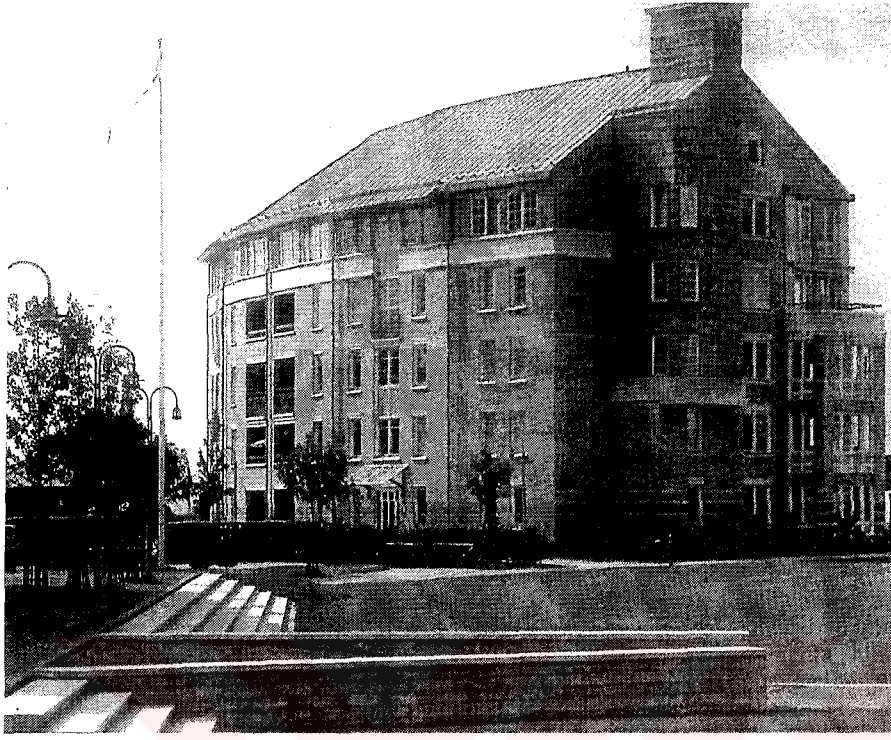
İsveç'i Danimaka'dan ayıran Öresund (Altın Ses) boyunca yer alan Malmö şehrinin meskun mahallelerinin birinin ortasında geniş boş bir arazi var. Bu önemli bölgenin yerleşime açılması için 30'lu yıllardan beri yapılan öneriler şehir yönetimi tarafından, uygun olmayacağı gerekçesiyle geri çevrilmiş.

İnşa edilen binalar iki temel tipte yapılmaktadır. Yakın çevrede yapımı sürmekte olan bir konut projesinin sokaklarının biçimini hatırlatan yılankavi uzun kıvrımlar ve sekiz birimden oluşan biçimleri ile civardaki villaları andıran villa yapılaşması (bkz.Şekil 7.42). Balkonlar, kış bahçeleri, eğimli çatılar ve arkatlar gibi geleneksel mimari öğeler binalardan eksik edilmiş. Arazinin el değmemiş olması nedeniyle yetişkin ağaçlar her tarafta mevcut. Her bir birimin direkt gün ışığı almasına maksimum özen gösterilmiş(bkz.Şekil 7.40,Şekil 7.41) (Konutlar, 2001).

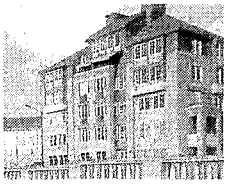
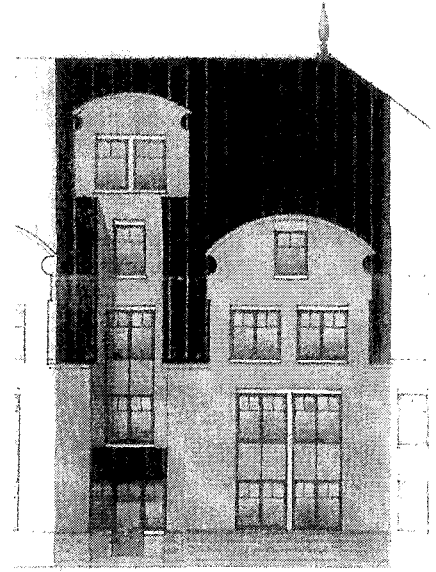
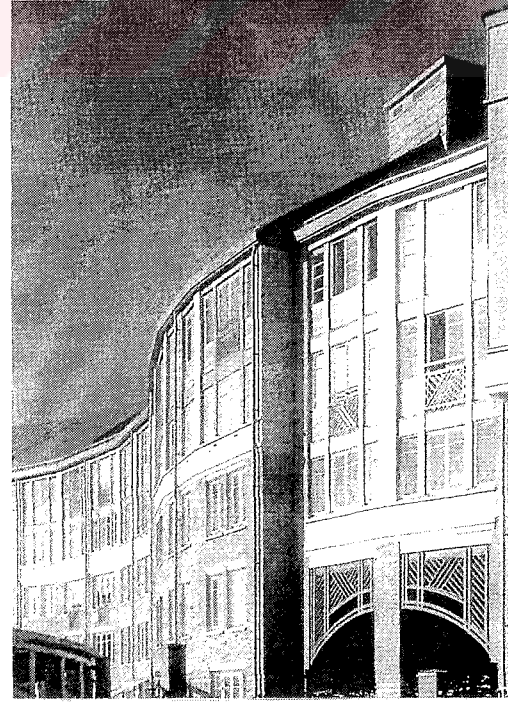
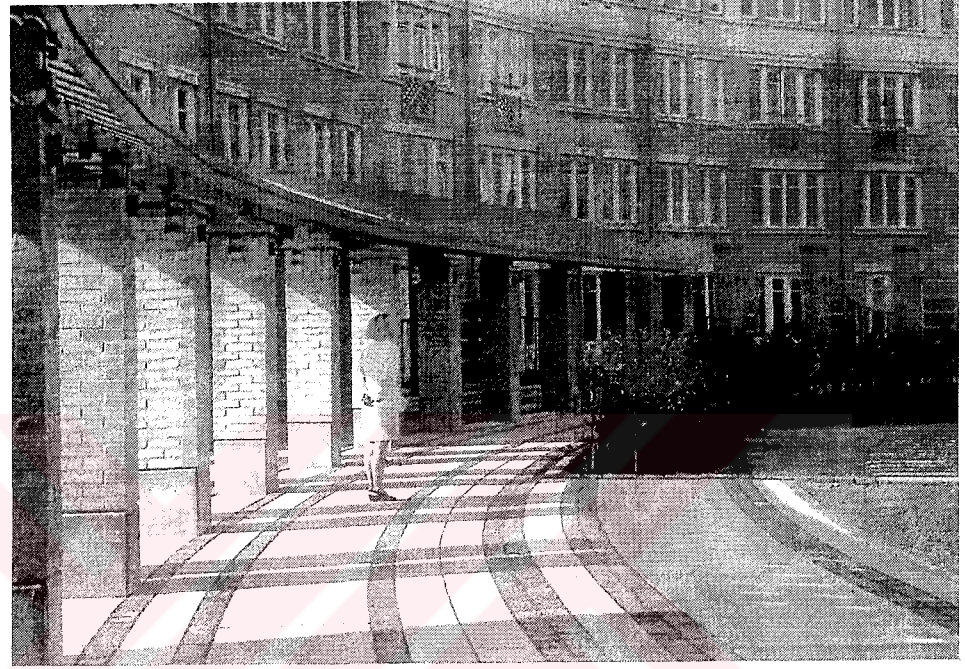
Yerel malzemeler yeni binaların, kendi bağlamları ile ahenk içinde olmasını sağlayan faktörler biçiminde çıkıyor karşımıza. Malmö şehrinin güneşine uygun olarak Danimarka geleneklerinden alınma parlak renkler kullanılmış. (bkz.Şekil 7.43)

Malmö (İsveç) şehrinde, kentsel tasarım projesiyle boş bir alanın değerlendirilmesi yerleşime önemli bir konut potansiyeli kazandırmış; aynı zamanda başarılı bir ‘‘şehirsels çizgi ‘‘ yakalanmıştır. (bkz.Şekil 7.44)

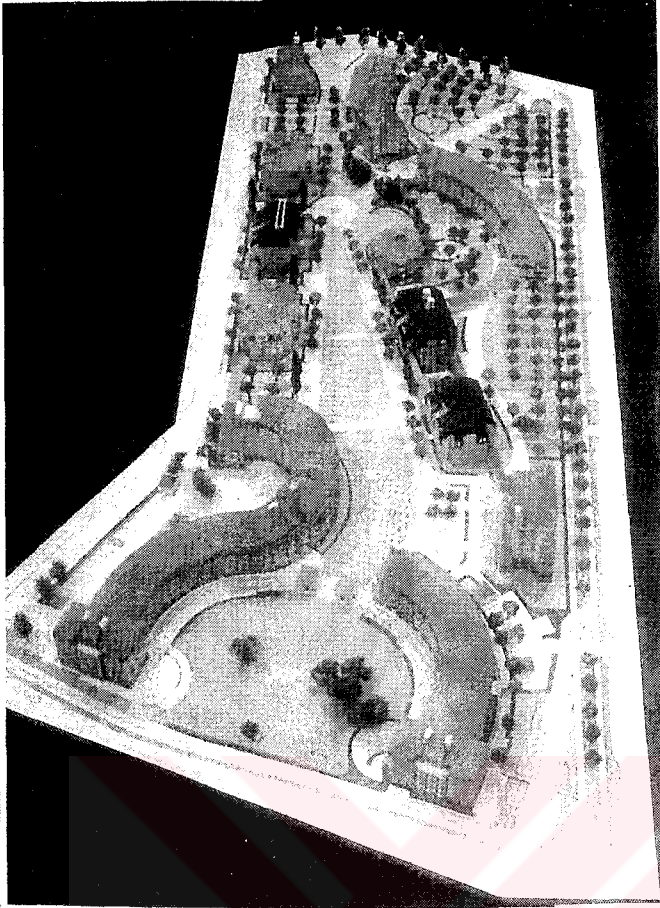




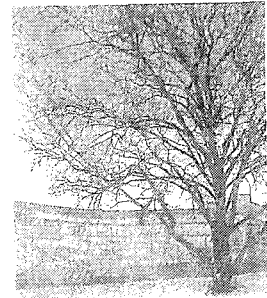
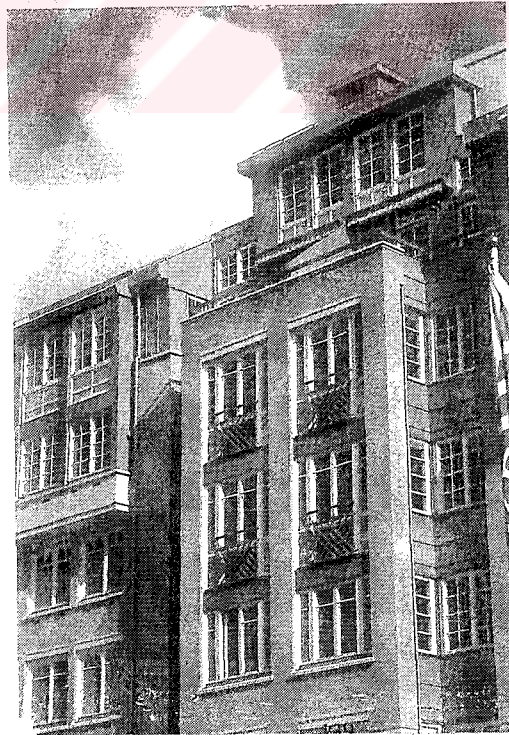
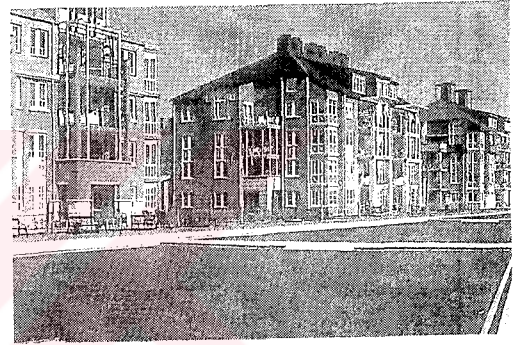
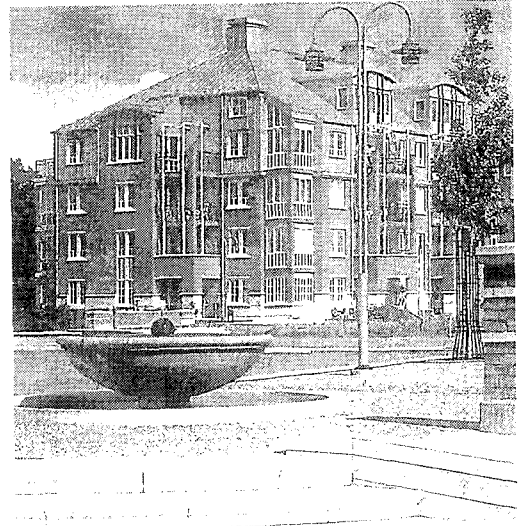
Şekil 7.40 Potatisakern konutlarından görüşler



Şekil 7.41 Potatisakern konutlarından görüşler



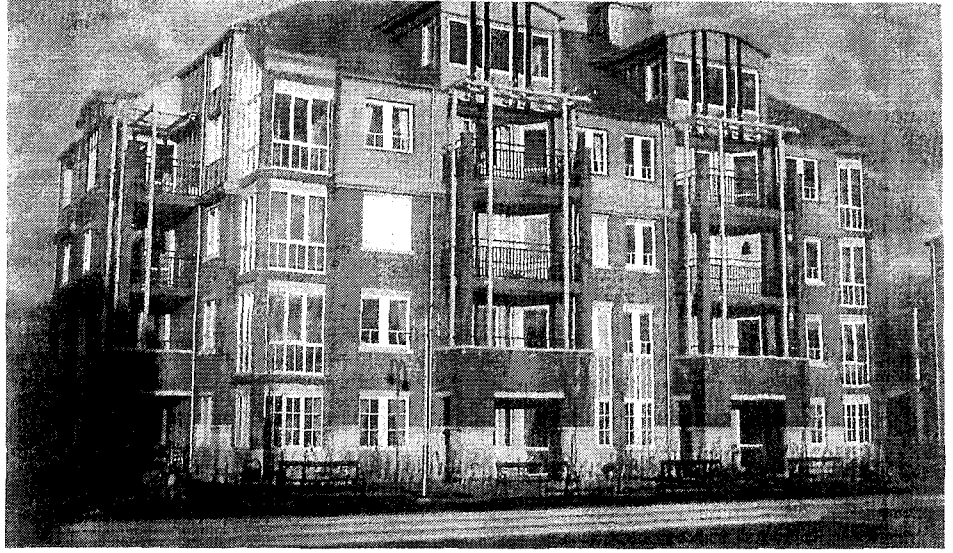
Şekil 7.42 Potatisakern konutları maketi



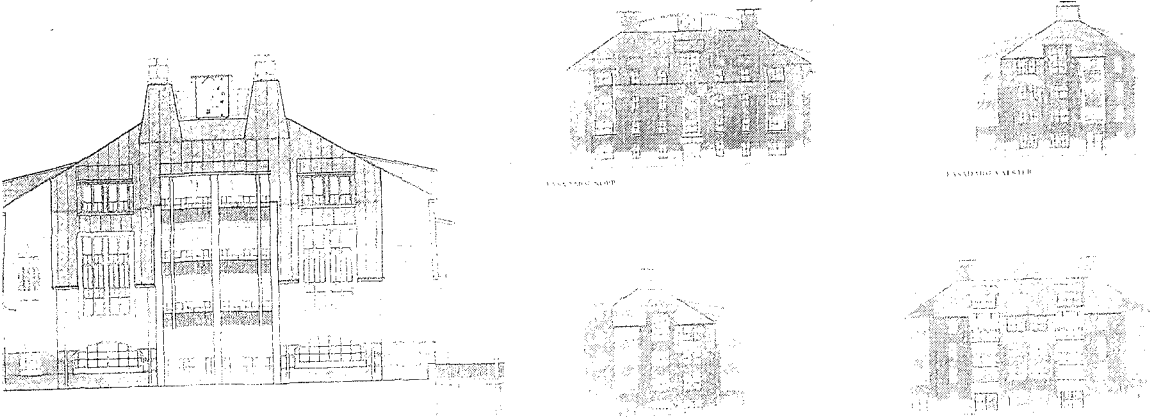
Şekil 7.43 Potatisakern konutlarından görüşler



Şekil 7.44 Potatisakern konutları vaziyet planı, kesit ve görünüşler



Şekil 7.45 Potatisakern konutlarından görüşler



Şekil 7.46 Potatisakern konutları kesit ve görüşler

7.8 Türkiye’de Toplu Konut

Türkiye’de toplu konut sayılabilecek ilk örnekler 19.yy’da Abdülmecit zamanından başlayarak, İstanbul’da yapılan sıra evlerdir.(Akaretler v.s) Orta ve küçük burjuvazinin konutu olarak ortaya çıkan bu konutlar, başlangıçta, özellikle bürokratların yerleştirilmesi amacına yönelikti.

Daha sonraları balkanlardaki savaşlar sonucu gelen göçmenleri yerleştirmek amacıyla, sıra evler uygulaması İstanbul’da yaygınlaştı ve toplumsal gruplara göre nitelikleri farklılaştı. Sıra evlerin önemli bir bölümü, günümüzde de işlevini değiştirerek de olsa kullanılmaktadır.(Akaretler)

Bu dönemdeki diğer bir toplu konut uygulaması da yarı sömürgeleşme sürecine egemen olan ilişkiler içinde çalışan şirketlerin Zonguldak’ta “ Hazine-i Hassa “ döneminde inşaa ettikleri ettikleri “ Fener Mahallesidir.”(Bayazıt,)

Daha sonraları, 1930 larda kurulan sanayi tesislerinin sosyal gereksinimlerini karşılamak üzere. büyük kentlerin dışında topluca yapılan lojmanlarda vardır. Bunların işletme ve bakımı, kamu eliyle gerçekleştirilmiştir. (Karabük Demir-Çelik gibi.)

1940 larda devletin memurlarına konut sağlamak amacıyla çıkartılan yasanın ilk büyük uygulaması 469 birimlik “ Saraçoğlu mahallesi “ dir. Bir komşuluk birimi anlayışı ile ele alınan mahalle, Bonatz tarafından planlanmış ve inşaa edilmiştir. Aynı yıllarda bir anlamda “toplu konut” olarak nitelenebilir uygulama Erzincan’ın deprem sonrasında yeniden inşasıdır. Toprak vergi değeri üzerinden kamulaştırılmış ve tümüyle Türk teknik elemanları tarafından planlanmış ve uygulanmıştır.

1950 lerde Ankara’da gecekondulaşmaya tepki olarak yeni mahalle örneği vardır. Arazi ve altyapı kamu eli ile sağlanmış, parsel mülkiyeti özel kişilere devredilip, iki yıl içinde inşaatın bitirilmesi şart koşulmuştur. Ataköy örneği bunların dışındadır ve Türkiye’deki en büyük konut girişimi niteliğindedir.

Emlak Kredi Bankası girişimi ile başlayan 12.000 konutluk planlama, kamu eli ile bir inşaat şirketi kurularak uygulanmıştır. Emlak Kredi Bankasının yaptığı daha küçük ölçekli uygulamalar 1957 yılında 1374 birim konutluk Levent ve 1964 yılında 1263 konutluk Yeni Mahalle bloklarıdır.

Bunlardan başka Ankara da milletvekili için toplu uygulamalar yabancı inşaat şirketleri eliyle yapılmaktadır. Bahçelievler uygulaması ise ilk konut kooperatiflerinin eseridir.

Demokrat Parti iktidarı döneminde gelişmeye başlayan ve giderek hız kazanan diğer bir uygulama da, kıyılarda, “ İkinci konut niteliğinde, yazlık yapımının hız kazanmasıdır. İlk örnekler Çeşme, Bayrampaşa gibi gelişmelerdir. 1860 ların ikinci yarısından sonra sendikalarda “ toplu konut “ yapımına girişmişlerdir. Türk-İş’in Ankara’daki 2566 birimlik “Aydınlık Evler Sitesi “ bunun ilk örneklerindendir.

Türk-iş daha sonra 5140 daireden oluşan Balgat sitesi inşaatına başlamıştır.Türk-iş mensupları yapı kooperatifi İstanbul’da da Şerif Ali Çiftliği mevkiindeki gecekondu önleme bölgesinde 6000 konutluk bir uygulamaya girişmiştir. 1977 yılı başında DİSK’in başlattığı Disk Kent girişimi işçi sınıfının gereksinimine cevap verecek konut çevresi ne olması gerektiğini, nasıl örgütleneceği soruları irdelemeden ortaya çıkmış ve gelişmesine DİSK in dışında devam etmiştir.(Bayazıt,)

Özel girişimlerde meydana getirilen toplu konut uygulamaları ise 1970 ‘lerden sonra ivme kazandı.Bu girişimler başından beri üst ve orta üst gelir gruplarına yönelikti.

Özel toplu konut şirketlerinin ilk örnekleri olan OR-AN ve daha sonraları ME-SA oldukça küçük sermayelerle ve daha çok konut kooperatiflerine kredi veren kuruluşlara dayanarak, konut üretim alanına girişlerdir ve üretimlerini sürdürmektedirler. OR-AN Ankara’ya 10 Km uzaklıkta, 1968 yılında OR-AN toplu konut şirketince, 105 hektarlık bir alanda 30.000 nüfusu barındırması planlanmıştır.

OR-AN da 7000 konut planlanmış % 80’i sosyal konut standartlarına uygun olarak düşünülmüştür. Ancak bunun hepsi tamamlanamamıştır.

ME-SA’nın uygulamaları ise kent içinde ve dışında olmak üzere Ankara’nın çeşitli yerlerinde dağılmış bulunmaktadır.

Yine kentin 17 Km batısında çok katlı blok ve villalardan oluşan 2000 konutluk sitenin uygulama çalışmaları devam etmektedir. Diğer uygulama ve girişimleri ise 458 konutluk Çankaya Blokları, 113 konutluk Güneş Sitesi ve Gaziosmanpaşa semtindeki çok katlı bloklardır.(Bayazıt,)

Konut gereksinen orta gelir gruplarının kooperatiflerde örgütlenerek, kendi yaşayacakları, özgül çözüm aramaları, bu örneklerin özelliklerini oluşturmaktadır.

Halkın kooperatiflerde örgütlenerek kent yakınında bulunan ucuz arsalar üzerinde toplu konut yerleşim alanları kurma girişimlerine ilk örnek 15.000 kişiyi barındırması planlanan Çorum evleridir.

Edirne S.S Cumhuriyet mahallesi S. Yapı Kooperatifi ile Van 3000 evler, Bolu Dağkent buna benzer girişimlerdir. Son yıllarda ise İzmit, Antalya, Ankara gibi kent belediyelerince konut üretimine girişildiği görülmektedir. Bunların ilk örneği İzmit Belediyesinin 741 hektarlık bir arazi üzerinde 30.000 konutun üretilmesi çalışmalarıdır. Belediyeler eliyle konut girişimlerinin en büyüklerinden biri de Ankara Belediyesinin 1071 hektarlık alanda gerçekleştirdiği Batıkent'tir.

Konut üretiminin doğrudan doğruya kredi veren kuruluşlar eliyle yapılmasının örnekleri arasında S.S.K bulunmaktadır. Kurum kendi arsaları üzerinde 85 metrekairelik ve daha küçük konutlar yaptırıp sigortalılara ipotek karşılığında devretmektedir. Türkiye'de farklı organizasyon biçimlenişi ile "toplu konut" üretimi yapılmaktadır.

"Toplu konut" Türkiye'de özellikle 1970 yıllarında, konut sorununun çözümü için tek seçenek olarak değerlendirilmeye başlandı. Konunun giderek 5 yıllık kalkınma planlarında, ele alınışında, bu anlayışın giderek yoğunlaştığını göstermektedir.(Bayazıt,)

7.8.1 Eser Yapı Kooperatifi Blokları-Türkiye

Bahçelievler son durakta, Akdeniz caddesi üzerinde 2.125 ha'lık bir alanda inşa edilmiştir. 5 katlı 4 blok ve 8 katlı bir blok apartmandan oluşmaktadır.

Akdeniz caddesinden sonra hafifçe yükselen düz bir alan üzerinde yer almaktadır. Caddenin kenarındaki bu eğimli alanlarda belediyeye ait bir 6.252 ha'lık bir park ve çocuk bahçesi bulunmaktadır.

Alan kullanımı;

Toplam alan	2.152 ha
Yapılaşma	0,3497 ha %16,2
Yollar	0,1631 ha %7,58
Otopark	0,287 ha % 13,38
Yeşil alan	1,3511 ha %62,78
Konut sayısı	216 ve 14 kapıcı dairesi
Toplam	230 adet
Nüfus	1035 kişi

Konut yoğunluğu	109 konut/ha
Yoğunluk	481 kişi/ha
Kişi başına düşen yeşil alan miktarı	13 m ² /kişi

Blokların çevresi yer yer bitkilendirilmiştir. Yeşil alanlar blokların çevresinde ve aralarında yer almaktadır. Çöp, blokların içinde bulunan kutular yardımıyla alt katlardaki özel çöp yerlerine atılmaktadır.

Blok çevresindeki yollar aynı zamanda otopark olarak kullanılmaktadır. Spor alanları olarak bir basketbol ve voleybol sahası yer almaktadır. Bu sahaların zemini betondur.

7.8.2 Basın Sitesi-Türkiye

Çankaya'da Ankara'ya hakim bir noktada 8 blok halinde inşa edilmiştir. Bloklar arasında kalan açık alanda Ankara Belediyesi tarafından düzenlenen bir çocuk bahçesi yer almaktadır. Doğu-batı yönünde olan bloklar yaya yollarıyla birbirlerine bağlanmışlardır. Araç yolları toplu konut alanlarını bir çok yerde bölmektedir ve açık alanların büyük bir kısmı otopark alanı olarak ayrılmışlardır.

Alan kullanımı ise aşağıdaki şekildedir;

Toplam alan	1.176 ha
Yapılaşma	0.8523 ha %72.47
Yollar	0.2612 ha %22.21
Yeşil ve açık alanlar	0.0625 ha %5.31
Konut sayısı	90 adet
Nüfus	405 kişi
Yoğunluk	344 kişi/ha
Konut yoğunluğu	76.5 konut/ha
Kişi başına düşen yeşil alan miktarı	1.54 m ² /kişi

7.8.3 Me-Sa Batı Sitesi-Türkiye

Ankara – İstanbul asfaltında, Ulus'a 14 km uzaklıkta, Etimesgut Havaalanı karşısında, anayoldan 900 m içeridedir. Ana yoldan sürekli otobüs ve dolmuş çalışmaktadır.

1.ve 2. Batı sitesi olmak üzere iki aşamada inşa edilmiştir.1. Batı sitesinde iki katlı bağımsız evlerin yanında 4 katlı bloklara da yer verilmiştir. 2. Batı sitesinin tamamı ise iki katlı bağımsız, bahçeli sıra evlerden oluşmaktadır. Bu iki ünite karşılıklı olarak yamaçlara kurulmuştur. Eğime paralel olarak inşa edilmişlerdir. Üst katların görüşü açıktır. Sıra evler arasında uzanan yaya yolları, eğime dik olan caddelerle üzerinde yer almaktadır. Sıra evler arasında 13 m. açıklık bırakılmıştır ve sıralar kuzey-güney yönündedir.(Me-Sa Toplu Konut A.Ş nin birkaç uygulaması 1979).

İki ünite arasında kalan vadide alışveriş yerleri, çocuk bahçesi ve dinlenme için park bulunmaktadır. Dört katlı blok apartmanlar sıra evlerin arka tarafında alanın en yüksek noktasında inşa edilmişlerdir.

Alan kullanımı ise aşağıdaki şekildedir;

Toplam alan	20,634 ha
Konut sayısı	376 adet
Bahçeli sıra evler	314 adet
Blok apartman dairesi	112
Konutlar (ön ve arka bahçeler dahil)	7,8650 ha %38,11
Isı merkezi	0,14 ha %0,678
Anaokul ve ilkokul	0,594 ha %2,879
Kültür ve sağlık	0,2157 ha %1,045
Yollar	3,176 ha %15,39
Otoparklar	0,6882 ha %3,34
Yeşil alanlar	7,433 ha %36,02
Spor tesisleri	1,5138 %7,34
Oyun alanı	0,1225 ha %0,59

Çocuk bahçesi	0,187 ha %0.9
Nüfus	1914 kişi
Yoğunluk	92,9 kişi/ha
Kişi başına düşen yeşil alan miktarı	43,93 m ²
Kişi başına düşen yeşil alan	38,3 m ²

7.8.4 Or-An Sitesi-Türkiye

Ankara'ya, Çankaya üzerinden 6 km ve Konya Gölbaşı yoluyla 8 km'lik bir ulaşım mesafesindedir. Çaldağı'nın güney sırtlarında 110 ha. Bir arazi üzerinde bulunmaktadır. Arazi güney yönünde %10 eğimlidir. Yapılarda, büyük bir kısmı 4 katlı bazıları ise 5 katlı olmak üzere iki tip kat nizamı seçilmiştir. Arazi üç ayrı topoğrafik bütün olarak değerlendirilmiştir ve bu topoğrafik farklılıktan yararlanarak 3 ayrı mahalle şeklinde planlanmıştır.

Yol sisteminin genel özelliği yaya ve araç trafiğinin birbirinden ayrılmış olmasıdır. Yaya ve araç trafiği birimi atlayarak iç içe çözülmüş olup merkezde toplanmaktadır.

Yapılar arasında 12 m uzaklık bırakılmıştır. Gruplar ise 40 m aralıklarla yerleştirilmiştir.(Ankara Or-An Toplu Konut Yerleşimi, 1970).Konut topluluklarının merkezinde ortak tesisler toplanmıştır. Günlük alışveriş yerleri de mahalle merkezlerinde yoğunlaşmaktadır. Or-An merkezinde tüm yerleşimin gereksinmelerinin karşılanması için 16 katlı bir iş hanı inşa edilmektedir.

Alan kullanımı ise şu şekildedir;

Toplam alan	100 ha
Nüfus	28.000 kişi
Yoğunluk	280 kişi/ha
Yapılaşma	25,6 ha
Aktif yeşil alan	26,4 ha
Pasif yeşil alanlar	27 ha
Kişi başına düşen yeşil alan miktarı	20 m ²

Olarak belirtilmektedir.

Birinci mahallede ise alan kullanımları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Toplam alan	28,6 ha
Yapılaşma	7,08 ha %24,8
Konutlar	5,16 ha %18,04
İlkokul	0,68 ha %2,38
Sosyal tesisler	0,5 ha %1,75
Ticaret	0,74 ha %2,59
Yollar ve otoparklar	5,6 ha %19,58
Çocuk bahçesi	1,13 ha %3,95
Yeşil alanlar	5,16 ha %18,04
Konut sayısı	1758
Nüfus	7911 kişi
Yoğunluk	277 kişi/ha
Konut yoğunluğu	61 konut/ha
Kişi başına düşen yeşil alan miktarı	7,95 m ²

7.8.5 Eryaman IV. Etap Toplu konut blokları-Ankara-Türkiye

Mimar: A.Ragıp Buluç

Proje, 7 ada üzerinde 60,80,100 m² 572 konutu kapsamaktadır.Bloklar arası ilişki yapı içinde tasarlanan iç sokakların oluşturduğu bir aks ile kurulmuştur. Yapılarda, bu aksı dik kesen ikincil akslar ise sosyal ve ticari merkezlere bağlanmaktadır. Böylece arazi bütününde yapının barındığı üstü camlı iç sokaklar, konut birimlerini ve konut ortak kullanım alanlarını bütünleştirici görevini üstlenmektedir. Araç trafiği ile otoparklar, yapı ve yapı çevresinde oluşan tanımlı dış mekanların dışında yer almakta ve bu şekilde yaya trafiğinden

ayrılmaktadır. (bkz.Şekil 7.49)

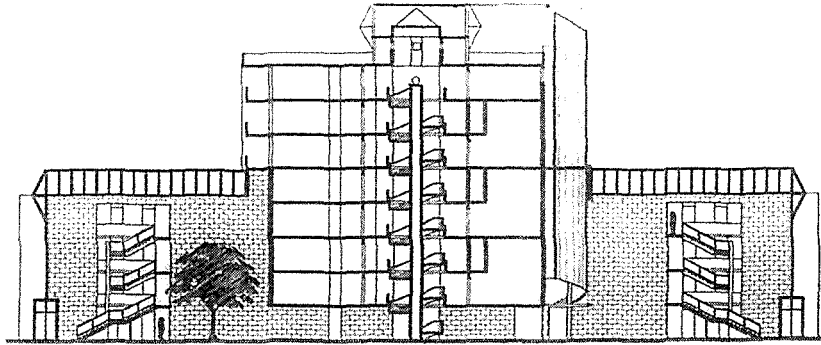
Yapılarda, düşey dolaşım kendi içinde sağladığı üç orta yükseklikteki blok, şeffaf iç sokakla daha yüksek merkezi bloğa bağlanmıştır. (bkz.Şekil 7.48, Şekil 7.51) Temel amaç, yaratılan iç-dış mekan ilişkileriyle, evin bir uzantısı olan geçiş mekanlarını insan yaşantısının bir parçası haline getirmektir. Bu rastlantısal bir aradalıklara ve komşuluk ilişkilerinin gelişmesine olanak tanıyacağı düşünülmüştür.

Fiziksel yakınlıklara rağmen, yapı elemanlarıyla ve yönlendirmelerle konut birimlerinin mahremiyeti sağlanmıştır. Yapının dışında oluşturulan dış mekanlar geniş teras ve balkonlarla konut birimleriyle ilişkilendirilmiştir. (bkz.Şekil 7.47) (Konutlar, 2001)

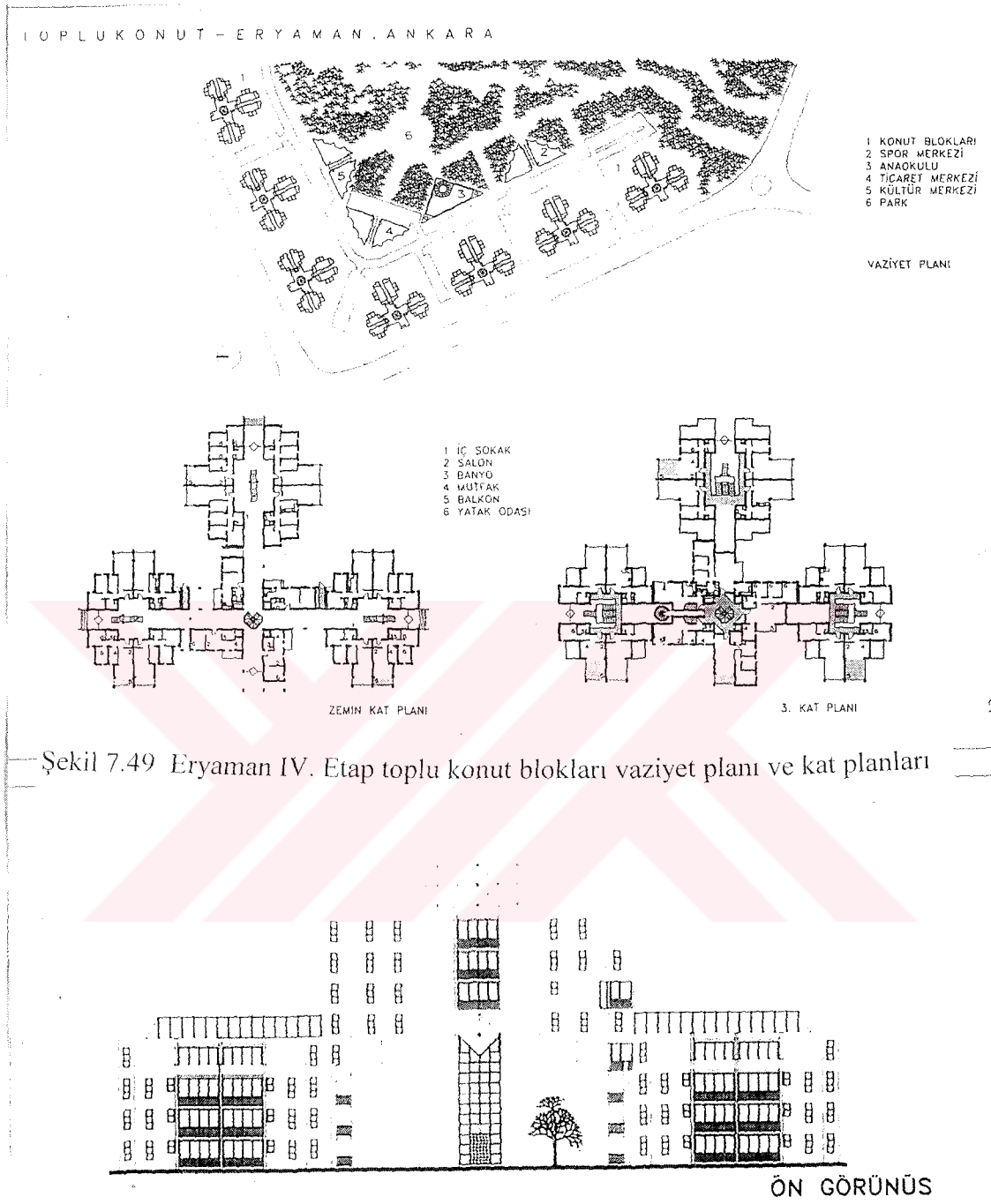




Şekil 7.47 Eryaman IV. Etap toplu konut blokları kısmi görünüş

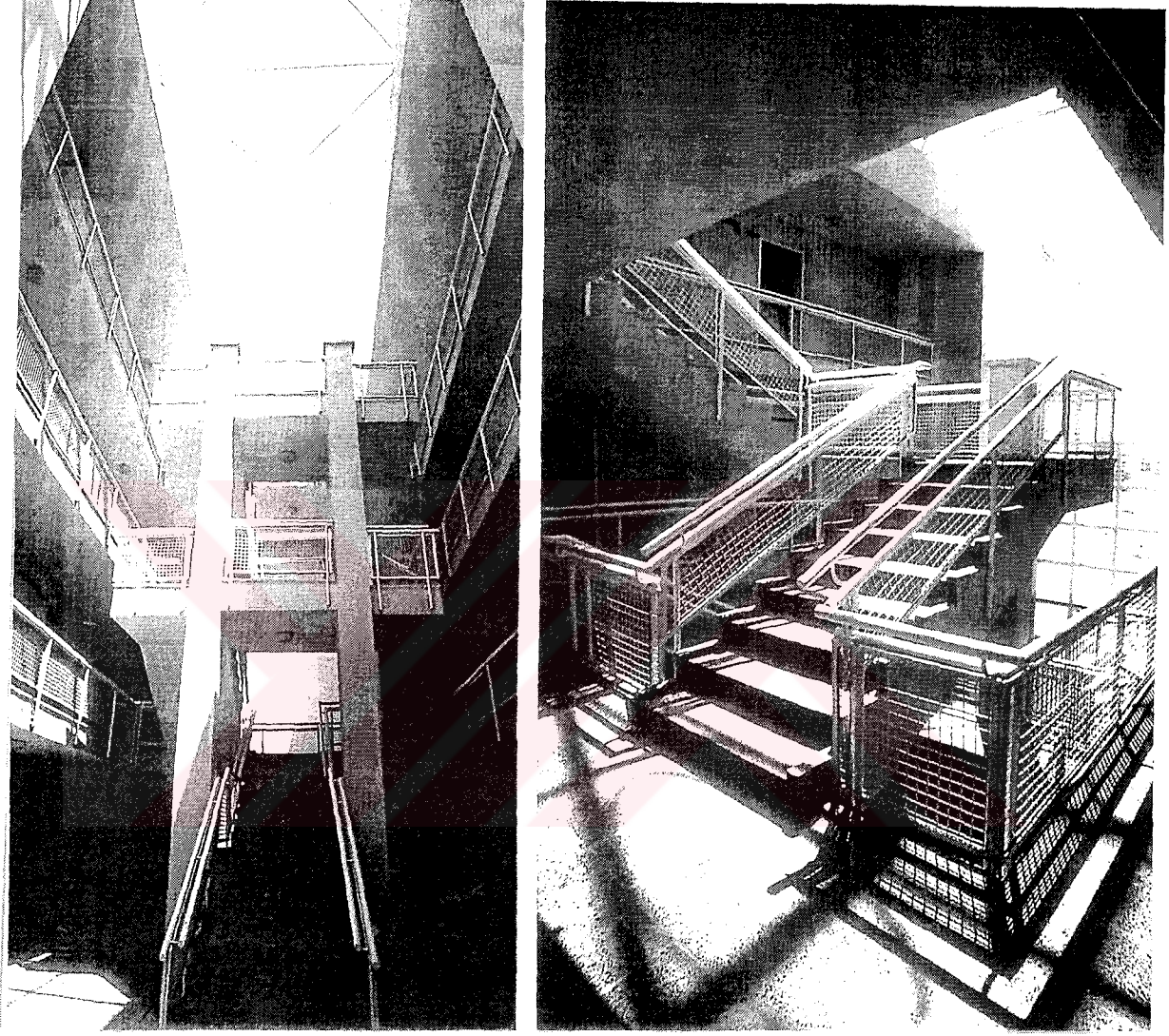


Şekil 7.48 Eryaman IV. Etap iç sokak kesiti



Şekil 7.49 Eryaman IV. Etap toplu konut blokları vaziyet planı ve kat planları

Şekil 7.50 Eryaman IV. Etap toplu konut bloğu ön görünüşü



Şekil 7.51 Eryaman IV. Etap toplu konut blokları iç sokak görüşleri

7.8.6 Bahçeşehir 1. Etap A. D. Ve E. Tipi Çok Katlı Konut Blokları - Türkiye

Mimarı: Aytaç Manço

Bahçeşehir oluşumunda belirlenen müşteri tipi orta-üst düzey gelir sınıf mensubu olup, beklenti, yaklaşım ve beğeni düzeyleri ekonomik konut müşterilerinden çok farklıdır. Bu nedenle, azami 150 m² net konut planı kısıtlamasının dışına taşmadan tüm tiplerde olabildiğince büyük salon ve ebeveyn odası tasarlanmıştır.(Konutlar, 2001)

Yine üç tipte de salonlara, kendi genişliklerinde ve cepheleri tamamen açık 2.5 m. derinlikte, bahçesizliği telafi edebilecek geniş teraslara açılarak derin ve yeşil perspektifler kazandırılmış, ayrıca tüm odaların pencereleri düşey tasarlanmış olup, görüş zenginliği ve ışık açısından olduğu kadar, tasarım özgünlüğü ile birlikte faydalı duvar alanı arttırılmıştır.

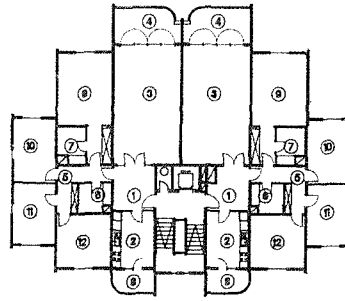
Yapıların üst bitimleri bir form oluşturduğu gibi E ve D bloklarda da yaşayanların yararlanabileceği ortak pergolalı ve yeşil olanakları sağlamış, rekreatif teras bahçeleri oluşturulmuştur. (bkz.Şekil 7.55, Şekil 7.59)

Bu tasarımlarda, özellikle de 16-20 katlı D bloklarda, oda adetleri belirli katlarda eksiltilerek, bir üst katlara sütunlarla çevrelenmiş ek teraslar verilerek, bu projeye kadar hiç uygulanmamış ve geri çekmelerle olumlu ve özgün bir form kazandırılmış ilk tünel kalıp uygulaması yaratılarak örnek oluşturulmuştur. (bkz.Şekil 7.54) (Konutlar, 2001)

Her üç tip yapıda yeni girişlere önem verilmiş, mimari form ve işlevi ile yapılara farklılık kazandırılmıştır.



Şekil 7.52 Bahçeşehir 1.etap A blok görünüşü



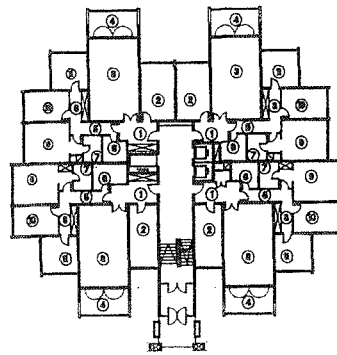
A Blok Normal
Kat Planı

- 1 - Antre
- 2 - Mutfak
- 3 - Salon
- 4 - Balkon
- 5 - Koridor
- 6 - Banyo
- 7 - Banyo
- 8 - Balkon
- 9 - Oda
- 10 - Oda
- 11 - Oda
- 12 - Oda

Şekil 7.53 Bahçeşehir 1.etap A blok normal kat planı



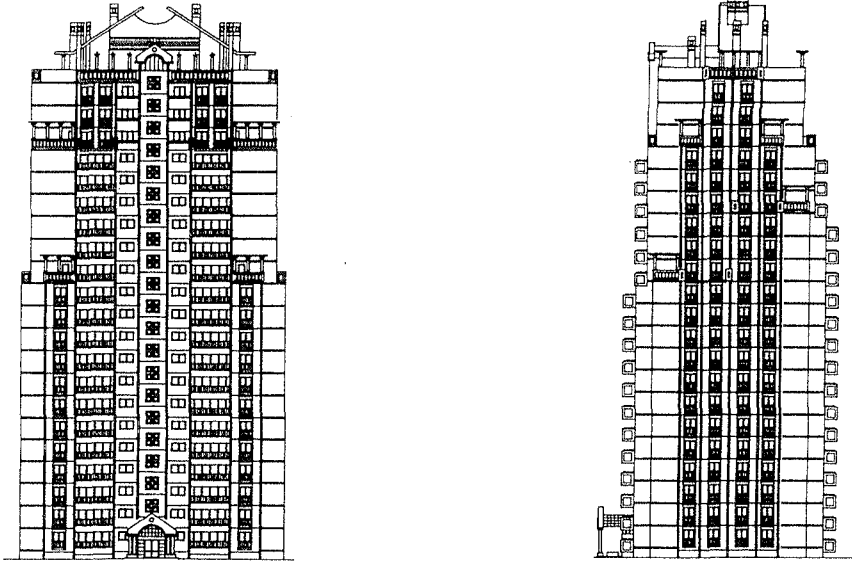
Şekil 7.54 Bahçeşehir 1.etap D blok görünüşü



- 1 - Antre
- 2 - Mutfak
- 3 - Salon
- 4 - Balkon
- 5 - Koridor
- 6 - Banyo
- 7 - Banyo
- 8 - Koridor
- 9 - Oda
- 10 - Oda
- 11 - Oda

Şekil 7.55 Bahçeşehir 1.etap D blok zemin kat planı

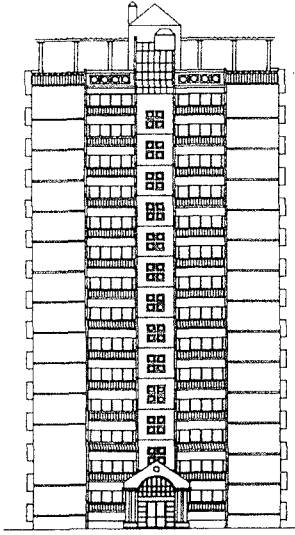
Önde A,
arkada D
Bloklar



Şekil 7.56 Bahçeşehir I.Etap D blok kesit-görünüşleri



Şekil 7.57 Bahçeşehir I.Etap görünüşü

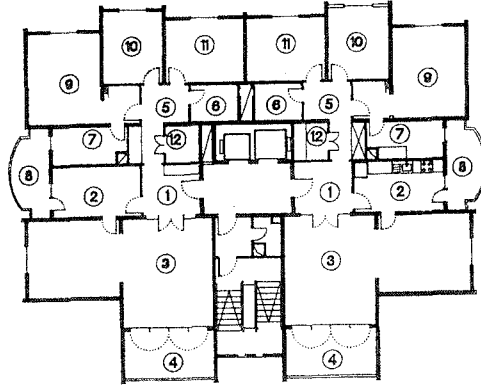


Şekil 7.58 Bahçeşehir I.Etap
E blok ön görünüş



E Blok Sağ Yan Görünüş

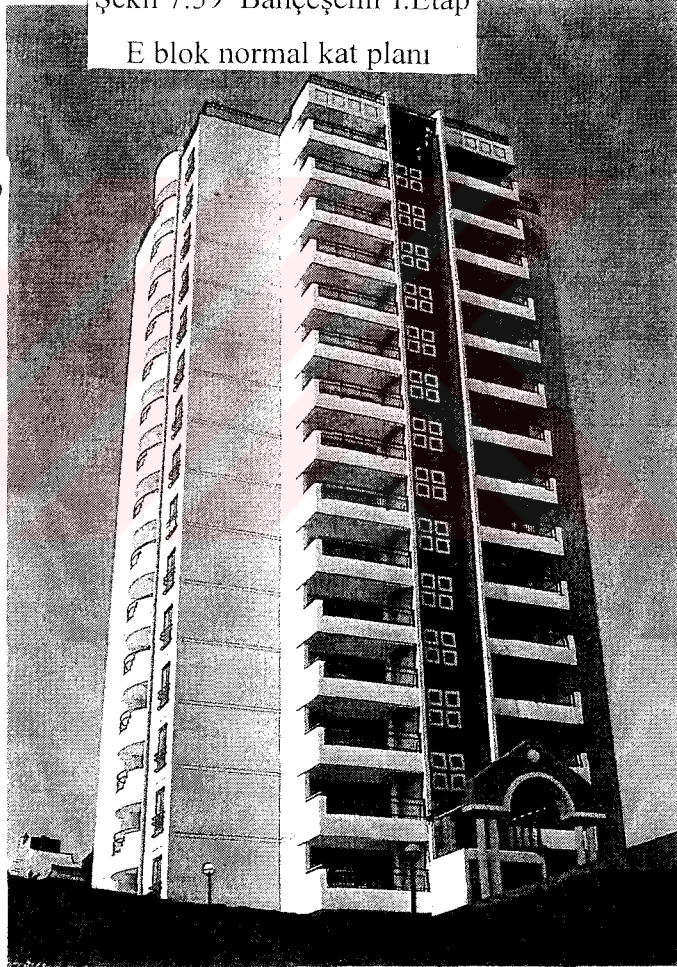
Şekil 7.60 Bahçeşehir I.Etap
E blok sağ yan görünüş



E Blok Normal Kat Planı

- 1 - Antre
- 2 - Mutfak
- 3 - Salon
- 4 - Balkon
- 5 - Koridor
- 6 - Banyo
- 7 - Banyo
- 8 - Balkon
- 9 - Oda
- 10 - Oda
- 11 - Oda
- 12 - Çamaşılık

Şekil 7.59 Bahçeşehir I.Etap
E blok normal kat planı



Şekil 7.61 Bahçeşehir I.Etap E blok görünüşü

7.8.7 Bodrum Torba 83 Konutları – Türkiye

Mimar: Ersen Gürsel

Bodrum'da eski Torba Köyü yolu üzerinde bulunan Torba 83 Sitesi, 23.450 m²'lik alan üzerinde, içinde 55 adet konut planlanan, zeytin ağaçları arasında bir yerleşmedir. (bkz.Şekil 7.62) Yatırımcının uygulama politikasına bağlı olarak, yerleşme planında konut grupları oluşturulmuş, böylelikle en küçük grupta dahi, fonksiyonel ve mekansal bütünlüklerin oluşması sağlanmıştır.

Proje çalışmaları 1988 yılında başlayan bu sitede, bugün 10 konut grupluk bir bölümün inşaatları bitmiş (alt yapısı dahil) ve yaşama geçilmiştir.

Eski yerleşik düzenin karakteri, sokak dokusu ile bahçe içinde konut, bu sitenin planlamasındaki ana fikirdir. İklim koşullarının gereği olan günlük yaşamı iç mekanlara çeken planlama düzeni, bu yerleşmede de üzerinde önemle durulan bir ilke olmuştur. Konutlar, 450-500 m²'lik arsa alanı üzerinde projelendirilmişlerdir. Taş veya tuğla duvarlar yol boyunca konutların üzerindeki ayırıcı elemanlar ise, cüce ağaç veya süs bitkileridir. (bkz.Şekil 7.65) (Konutlar, 2001)

Bu sitede iki tip konut kullanılmıştır. (bkz.Şekil 7.69) Bodrum evlerin geleneksel formları içinde kalınarak, günümüz yaşama koşullarına cevap veren planlama çözümleri, konut projelerinin temel fikirlerini belirlemiştir.''A'' tipi konut ölçüleri 740*1100/600cm. olan bir prizmadır. Planın orta kesimi sofadır ve iki kat boyunca devam eder.

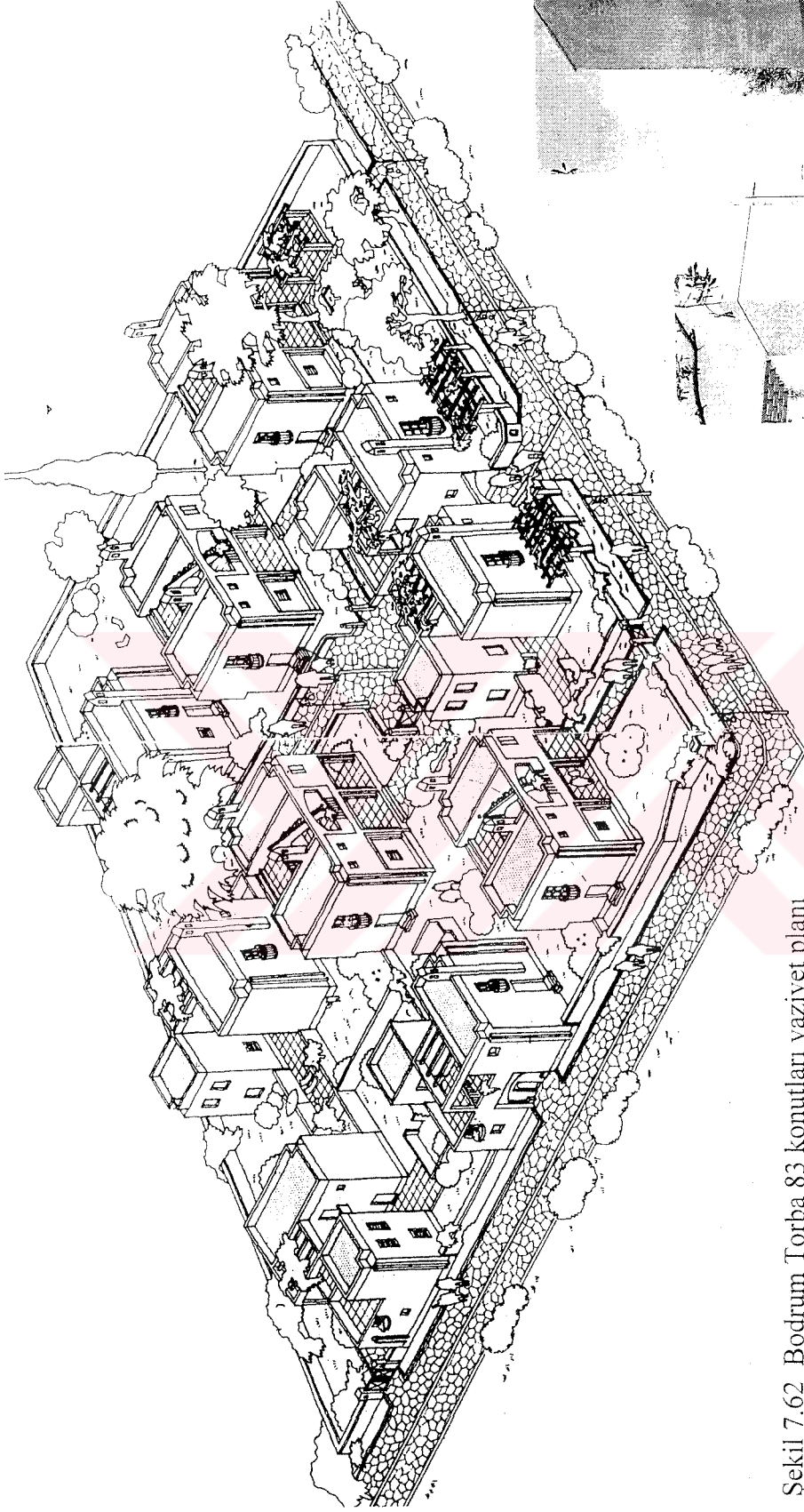
Tüm fonksiyonel alanlar bu mekana doğrudan bağlanmıştır. Yani plan organizasyonu bu orta mekan esas alınarak kurulmuştur.''B'' tipi konut ölçüleri 380*820/600 cm.dir. Bu konutta ise orta mekan bir iç avludur. Günlük yaşam ve yatma birimleriyle sınırlandırılmış bir avludur burası. Aynı zamanda bahçenin ,açık alanlarının bir devamıdır. Üst kattaki hayat ile mekansal ve görsel ilişki kurulması, bu avluya yeni boyutlar kazandırmakta, bir yönüyle de doğrudan sokağa bağlandıklarından hava hareketlerinin serinletici etkisi avlu içine alınmış olmaktadır. Avluyu 3.boyutta sınırlamaya çalışan giriş kasetler, gök mavisinin daha belirgin olarak algılanmasına yardımcı olmaktadır.(Konutlar, 2001)

Yerleşme planında iki tip konut kullanılmış olunmasına karşın, yapıların birbirleriyle konumları,kuzey-güney doğrultusunda özellikle yaz aylarında esen rüzgar dikkate alınarak, konutların açık alanları ile pencere ve havadanlıkları yapı üzerlerinde farklı yerlerde yapılmış olmaları, görsel çevrenin zenginleşmesine olanak vermektedir. (bkz.Şekil 7.67)

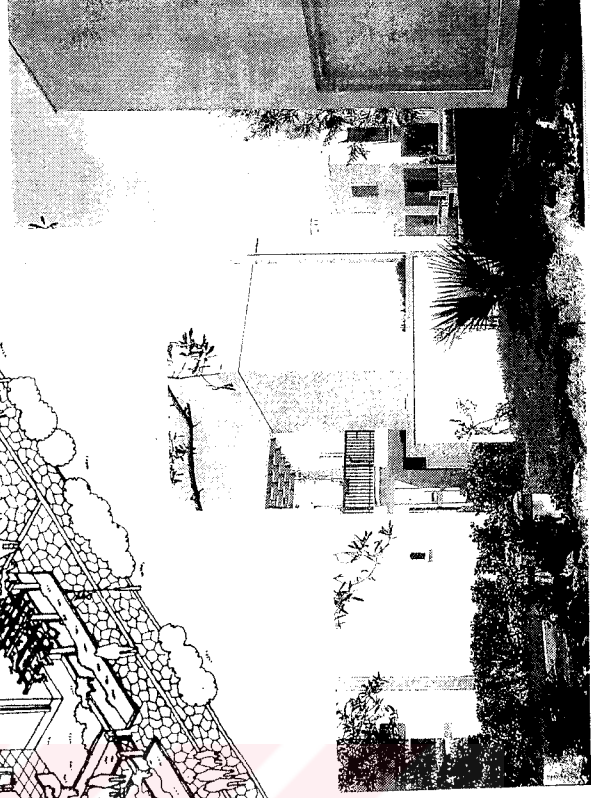
Sitenin enerji dağıtım merkezi yüzme havuzu ve sosyal ünitelerle birlikte yerleşmenin orta kesiminde inşa edilmiştir. Trafo binası üzerindeki teras açık kullanım alanıdır ve insanların nasıl bir çevre içinde yaşadıklarını görebilmelerine görsel olanak vermektedir.

Sitenin simgesi olarak değerlendirilen kule ise, merkezi TV anteni için inşa edilmiştir. İzlendiğinde, hem yerleşme planında, hem de mimari yapı elemanlarının seçim, kullanım ve ayrıntılarında farklılık görülebilir. Alışlagelmişin dışına çıkılarak, tekrarlardan kaçınılmaya çalışılmış, yöresel imajlardan uzaklaşmadan, yeni bir deneme yapılmıştır. (bkz.Şekil 7.70)

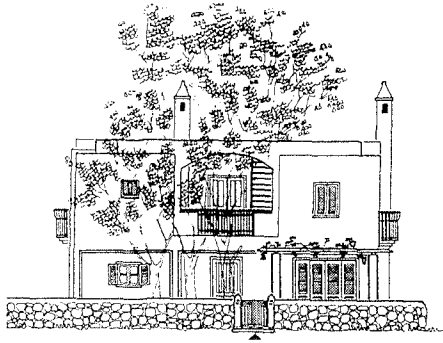




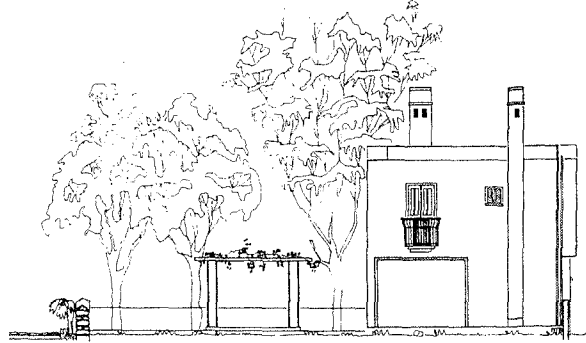
Şekil 7.62 Bodrum Torba 83 konutları vaziyet planı



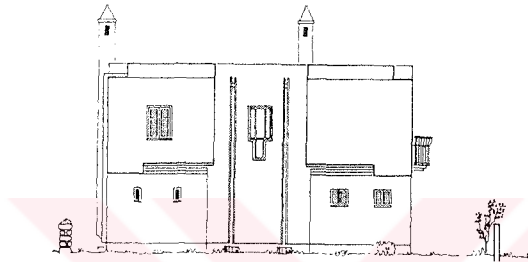
Şekil 7.63 Bodrum Torba 83 konutları görünüşü



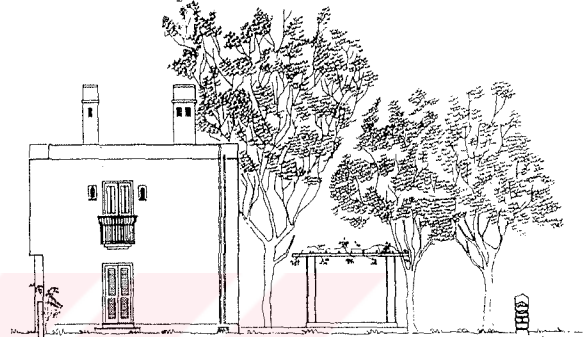
Görünüş 3-3



Görünüş 4-4



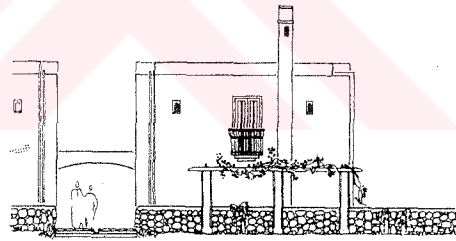
Görünüş 5-5



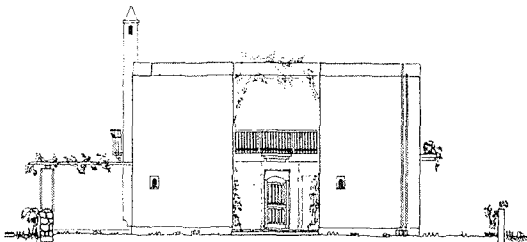
Görünüş 6-6



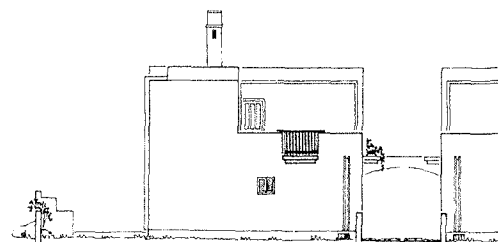
Görünüş 3-3



Görünüş 4-4

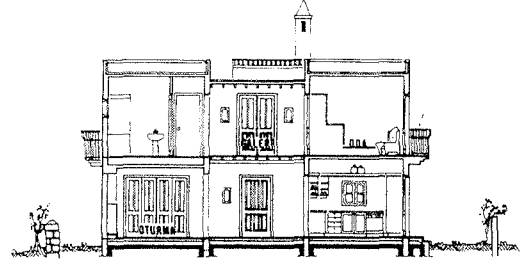
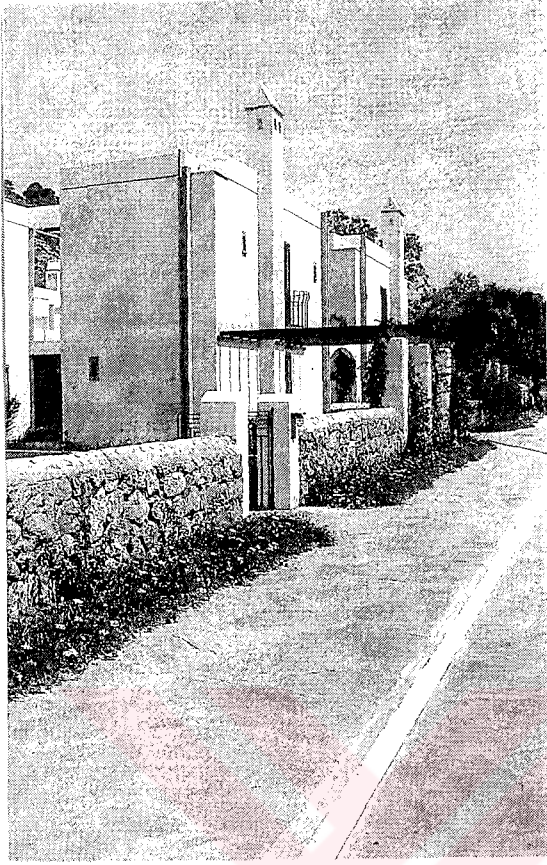


Görünüş 5-5

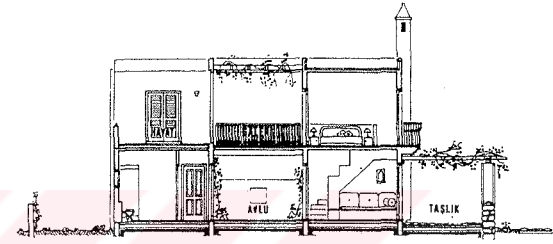


Görünüş 6-6

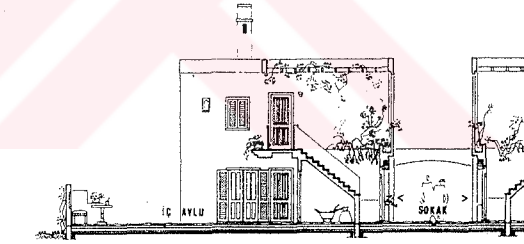
Şekil 7.64 Bodrum Torba 83 konutları görüşleri



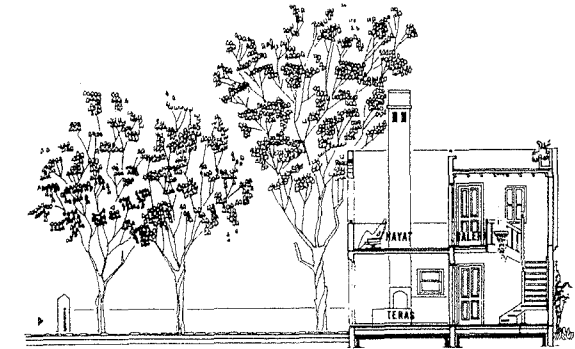
Kesit 1-1



Kesit 1-1



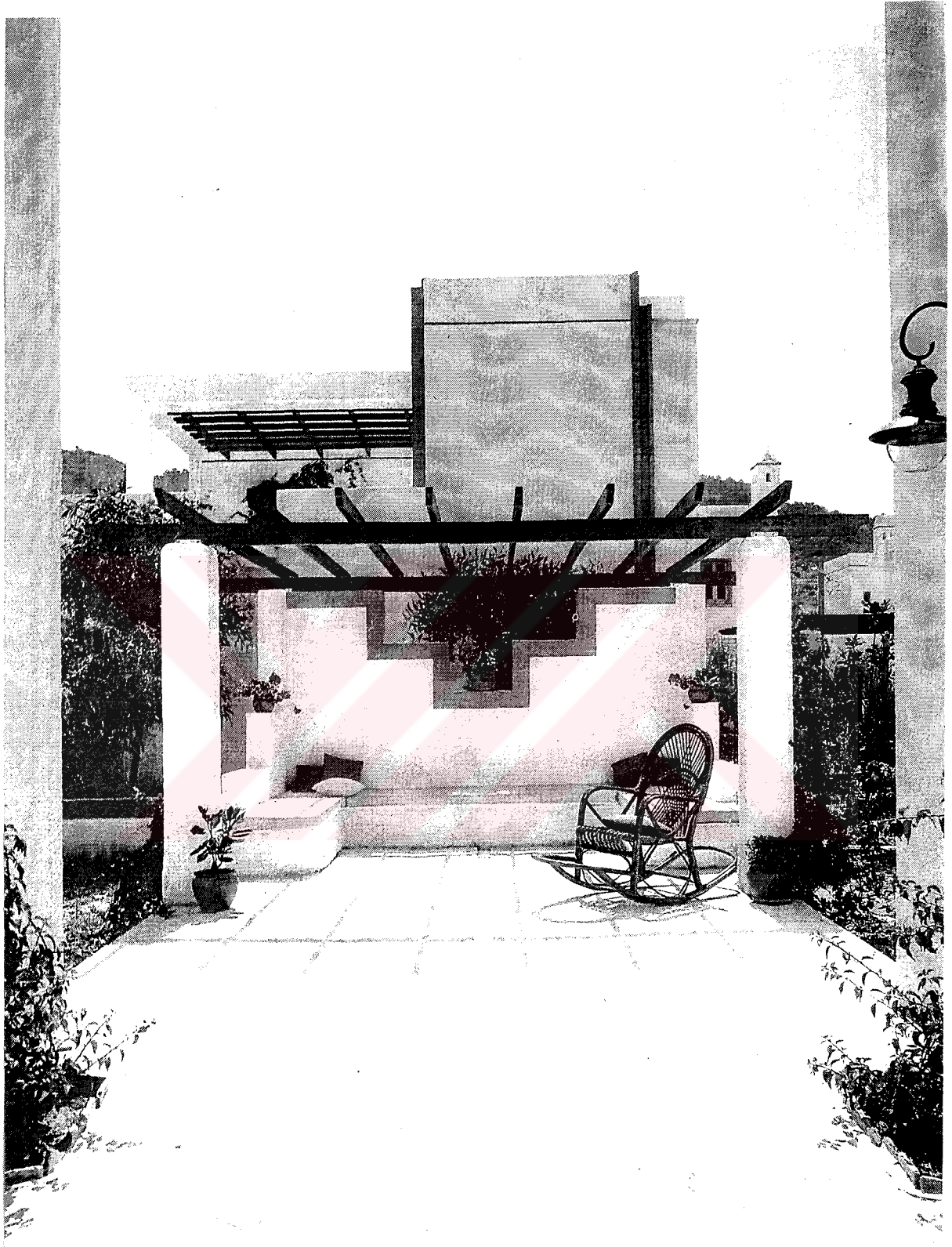
Kesit 2-2



Kesit 2-2

Şekil 7.65 Bodrum Torba 83
konutları fotoğrafları

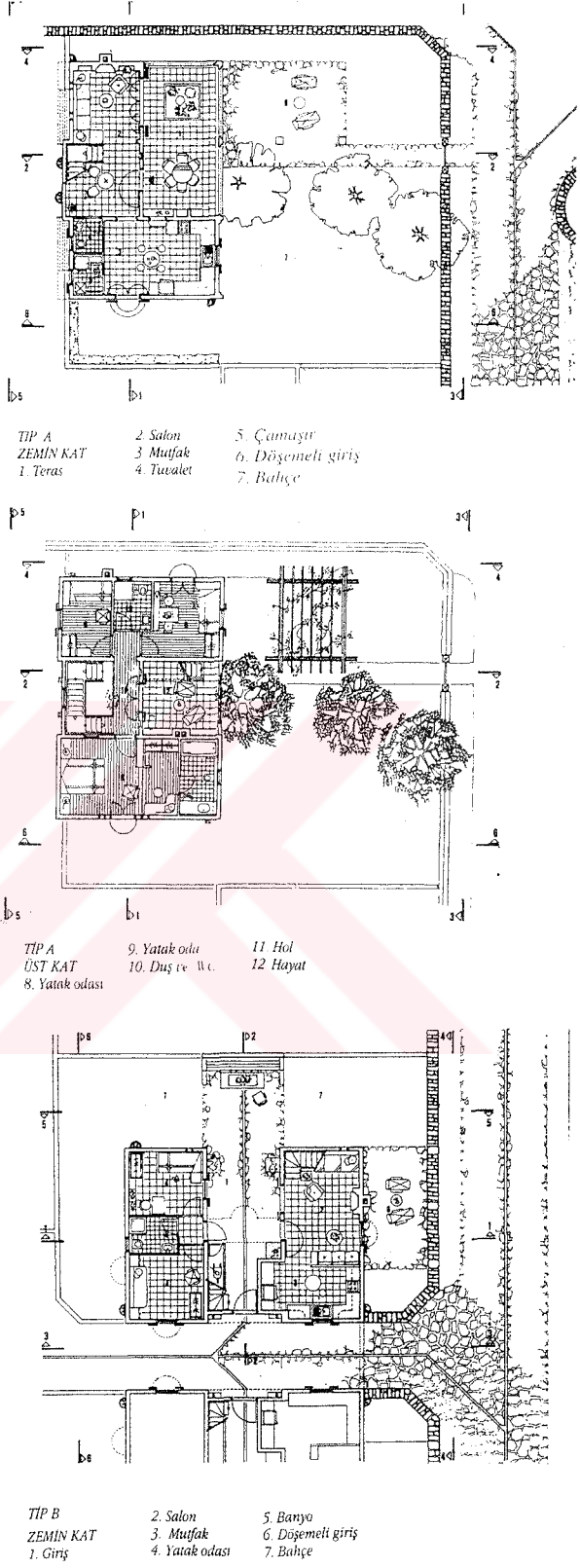
Şekil 7.66 Bodrum Torba 83
konutları kesitleri



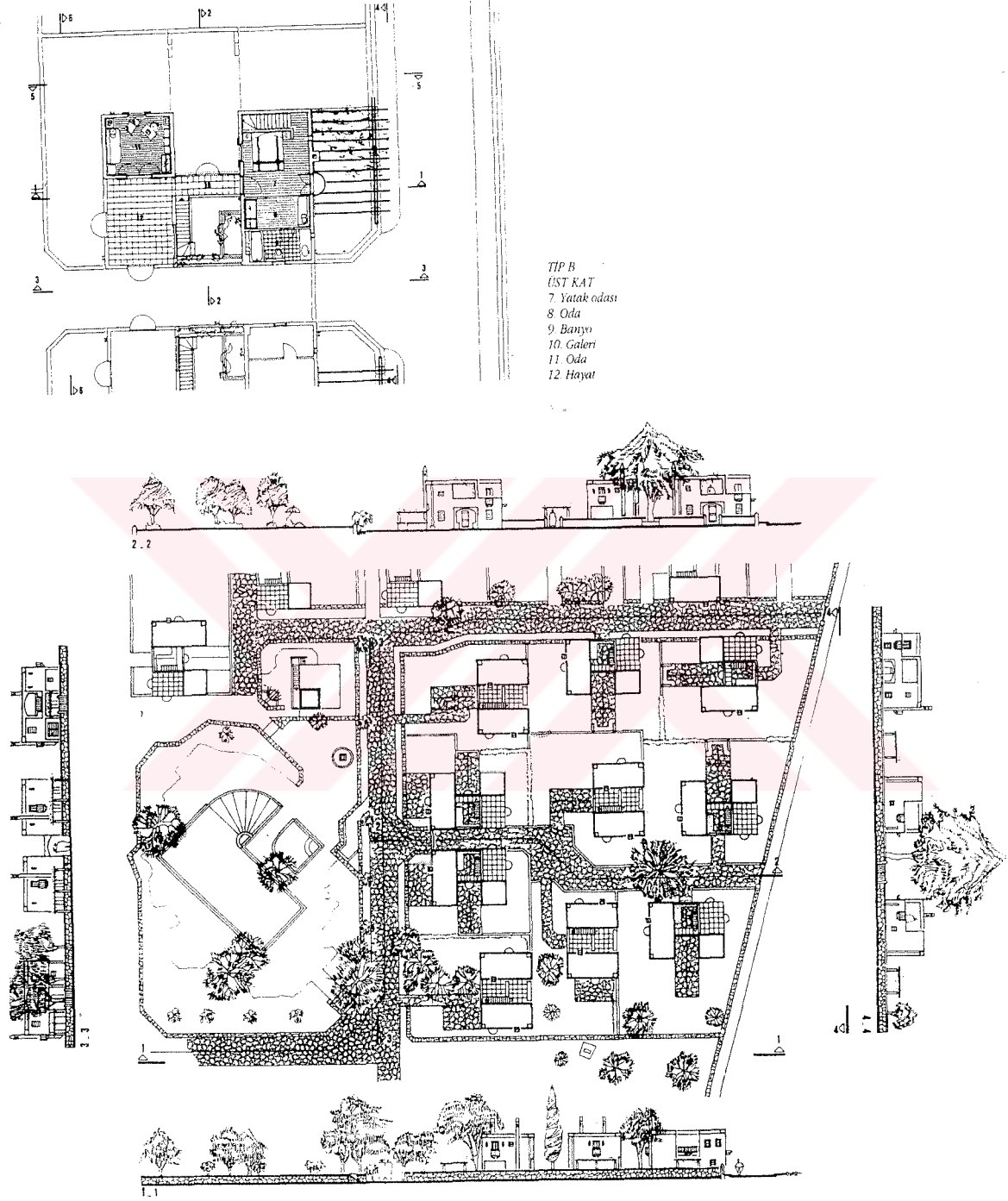
Şekil 7.67 Bodrum Torba 83 konutları avlu görünüşü



Şekil 7.68 Bodrum Torba 83
konutları fotoğrafları



Şekil 7.69 Bodrum Torba 83
konutları kat planları



Şekil 7.70 Bodrum Torba 83 konutları kat planları

7.9 Avusturya'da Toplu Konut

7.9.1 Viyana 19 Yerleşimi- Avusturya

Mimar: Rupert Falkner, Viyana

Yerleşimin ana iskeletini iki dizi konut kıvrımı oluşturmaktadır. (bkz.Şekil 7.71) Ortada birbirine yaklaşan ve paralel olarak uzanan kıvrımlar, daha sonra ayrılmaktadır. Konutların planı dik açıdır. Bir tarafı açık olarak dışa çıkıntı yapmakta, iç tarafı ise tesisat odalarını ve yan odaları barındırmaktadır. Arazi durumu, arsa şekli ve konut tipleri (tek ailelik ev ve kent evi gibi) sayesinde bu ana prensip çok yönlü olarak değiştirilebilmektedir. Yerleşim birçok ilginç özel ve genel bölümler oluşturmakla kalmamakta, ayrıca bütün konutların çevreye uyumunu sağlayan bir ölçeğe de kavuşmaktadır. Her konutta yer altı garajı vardır. (bkz.Şekil 7.72) (Ep konut, 1988)

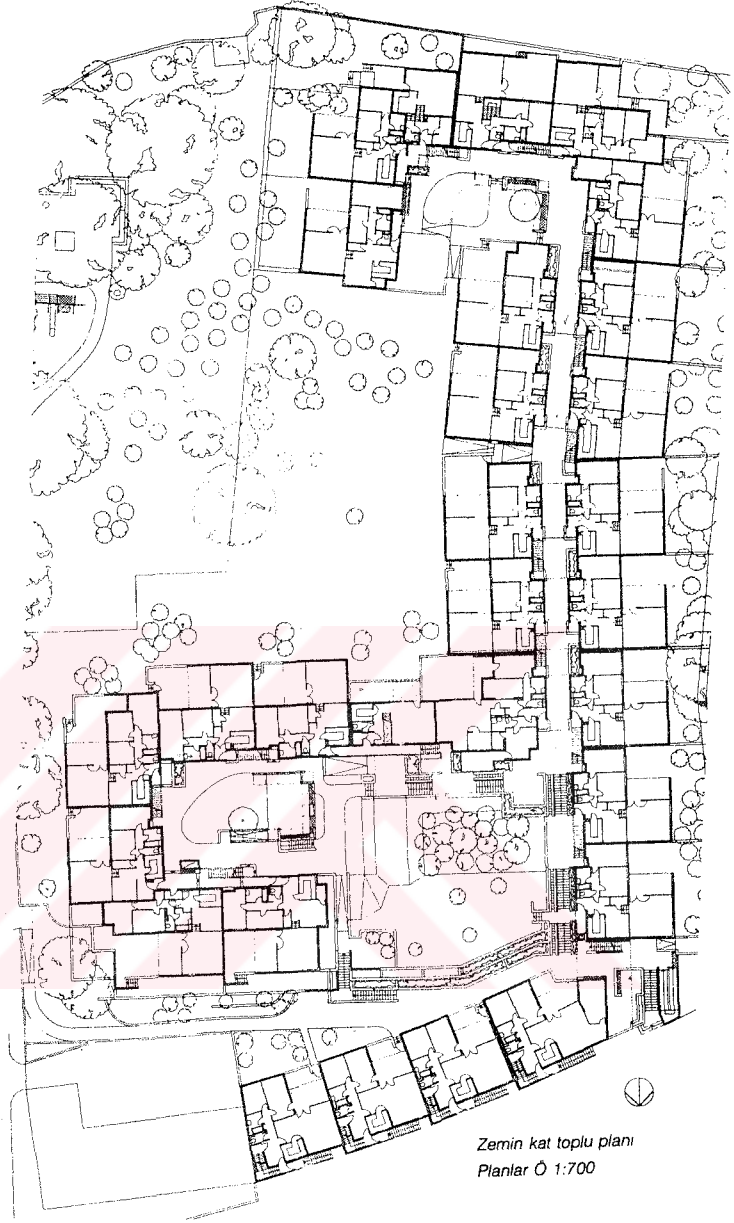
Dizi konutların oturma alanı 126 m² ve 129 m² arasındadır

Şekil 7.75'de her iki dizi konut ve bunlara bağlanan Hammerschmidtgasse sokağı görülmektedir. Şekil 7.78'de yer altı garajının bulunduğu avlunun önündeki konut cephesi ve Hammerschmidtgasse sokağındaki dizi konutların tek katlı arka cepheleri, paralel uzanan ev dizilerinin arasındaki bir sokak görülmektedir.

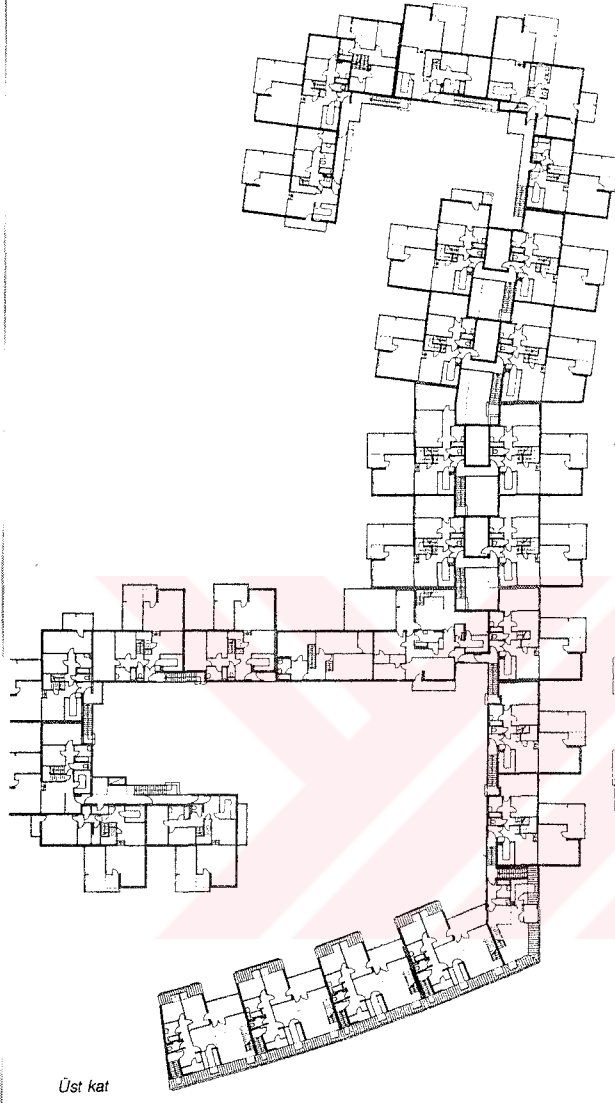
Şekil 7.82'de aynı meydanın değişik iki yönden, yani güney-batı köşesinden çekilmiş durumu görülmektedir. Aynı cephe elemanlarının yatay bölünüşü, plastik bir yüzey oluşumu ve girintili, çıkıntılı değişimleri ilke edinmiştir. Plan tasarımı ve değişik konutların biraraya getirilişinde özel mülkiyet kavramı esas alınmıştır.



Şekil 7.71 Viyana 19 Yerleşimi
vaziyet planı

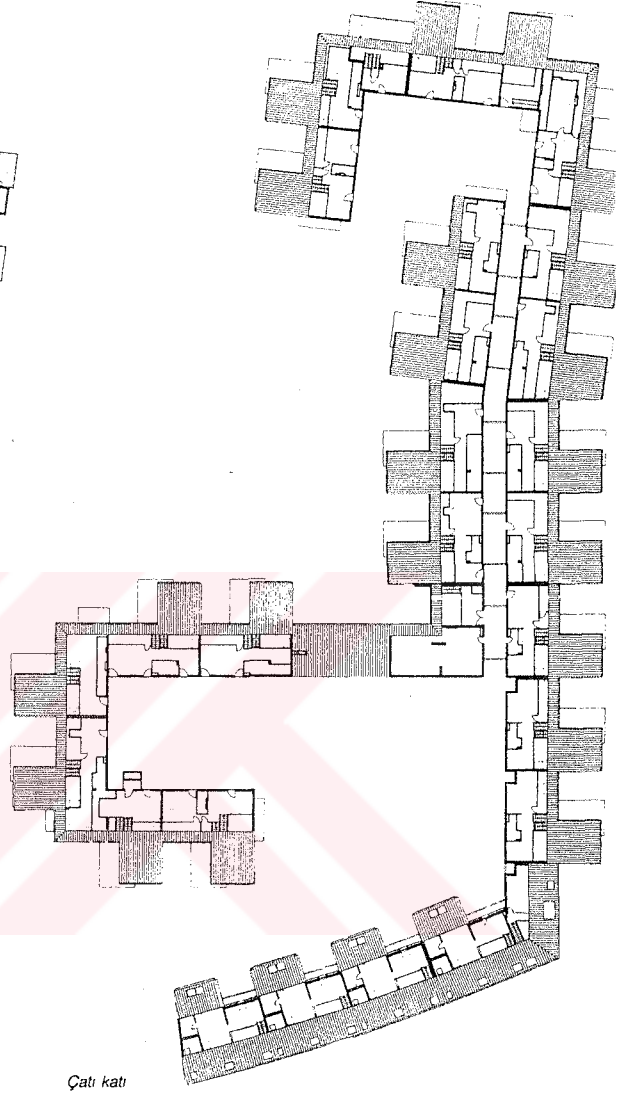


Şekil 7.72 Viyana 19 Yerleşimi
zemin kat toplu planı



Üst kat

Şekil 7.73 Viyana 19 Yerleşimi
kat planı

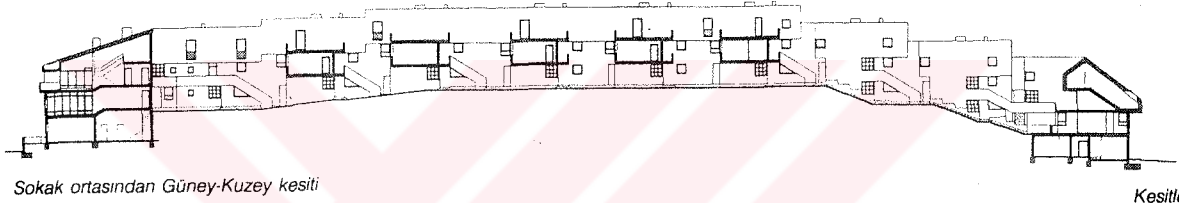


Çatı katı

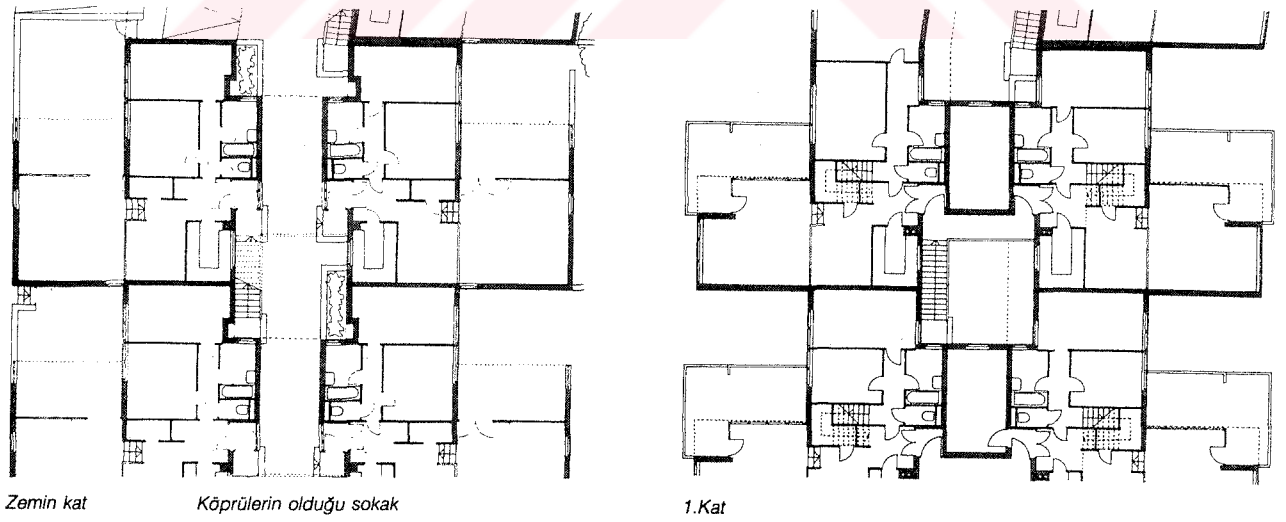
Şekil 7.74 Viyana 19 Yerleşimi
çatı katı planı



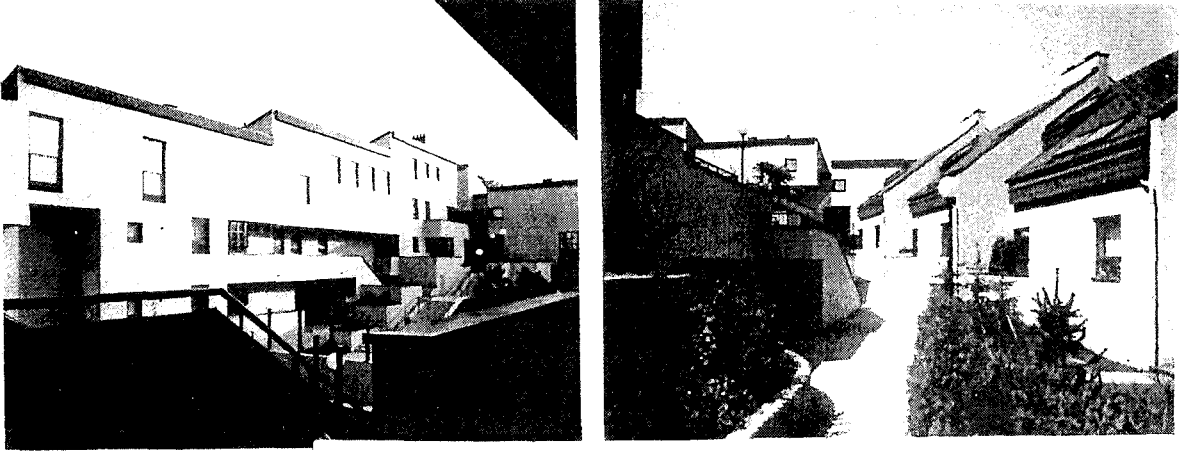
Şekil 7.75 Viyana 19 Yerleşimi görünüşü



Şekil 7.76 Viyana 19 Yerleşimi sokak ortasından güney-kuzey kesiti



Şekil 7.77 Viyana 19 Yerleşimi kat planları



Şekil 7.78 Viyana 19 Yerleşimi görüşleri

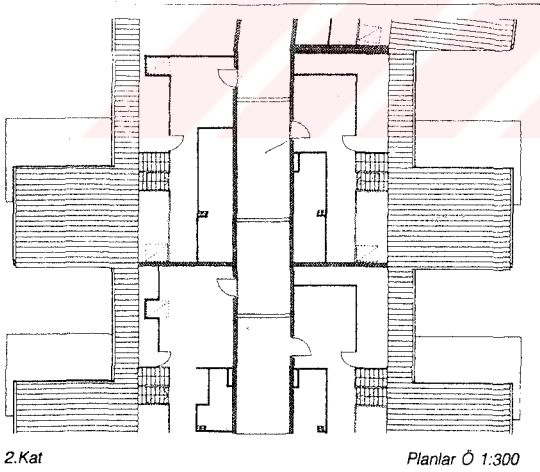


Kuzeydeki bölümün Güney-Kuzey kesiti



Sokaktan Doğu-Batı kesiti

Şekil 7.79 Viyana 19 Yerleşimi kesitleri



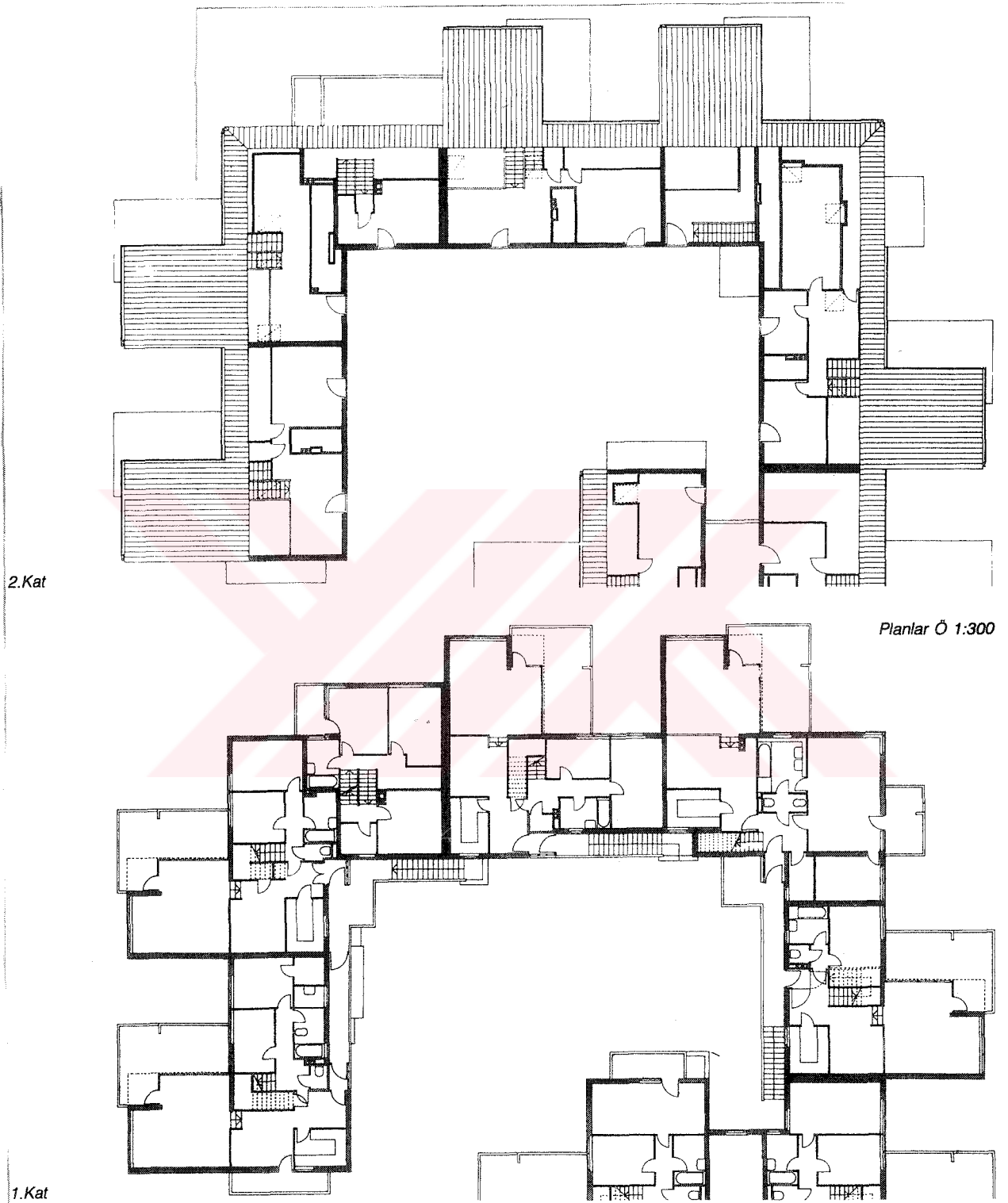
2.Kat

Planlar Ö 1:300

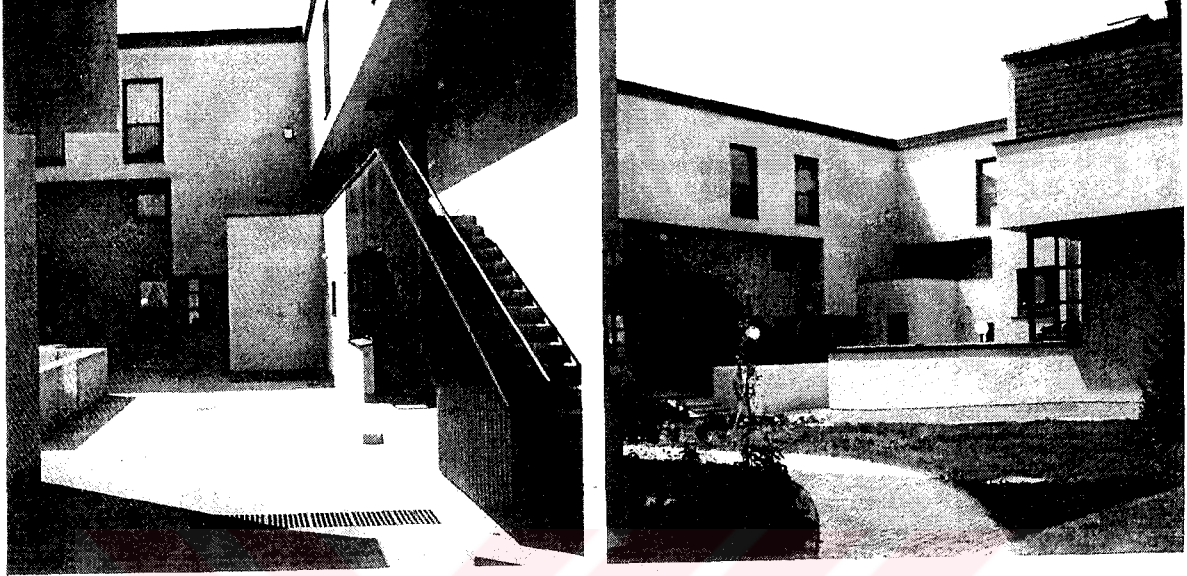
Şekil 7.80 Viyana 19 Yerleşimi
kat planı



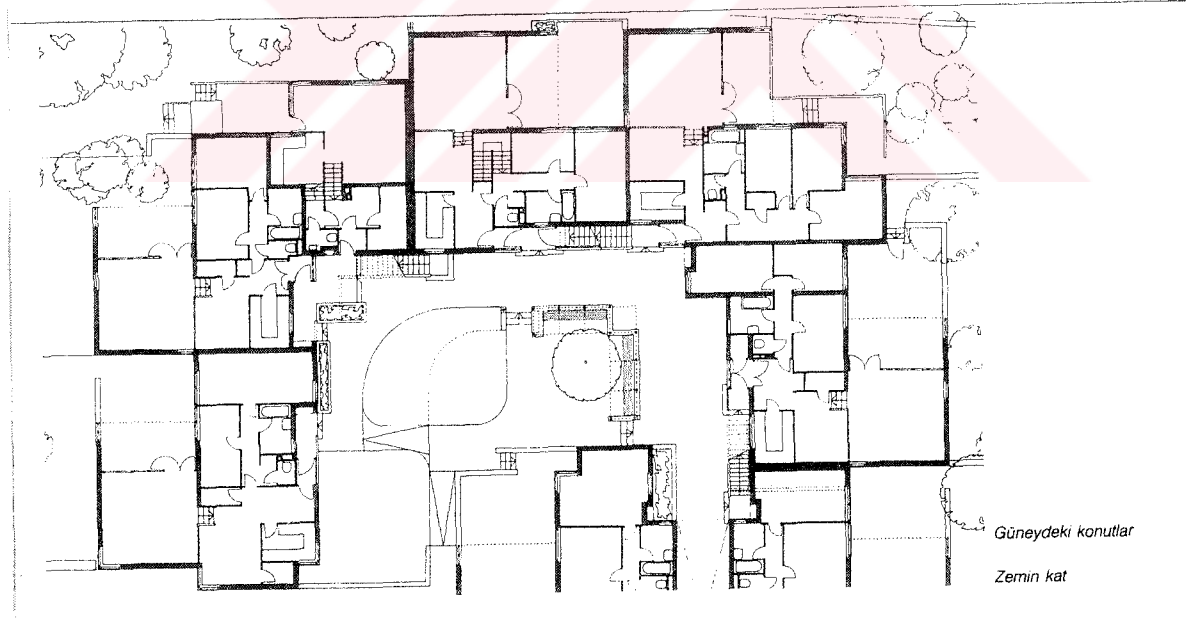
Şekil 7.81 Viyana 19 Yerleşimi
iç görünüş



Şekil 7.82 Viyana 19 yerleşimi kat planları



Şekil 7.83 Viyana 19 Yerleşimi görüşler



Şekil 7.84 Viyana 19 Yerleşimi kat planı

7.10 Norveç'te Toplu Konut

7.10.1 Oslo- Holmlia'da Ev Grupları-Norveç

Mimarlar: Roslands Arkitektkontor, Oslo

İş arkadaşları: Oistein Mangset, Nils Alm Rosland, Lene Schmidt

Planlama kararlarından sonra bu gruptaki 28 konutun çoğunluğu ev sahipleri tarafından inşa edilmiştir. (bkz.Şekil 7.86) Kapalı bir grup oluşturan evleri ortasında ortak kullanıma açık bir avlu yer almaktadır. (bkz.Şekil 7.87) (Ep konut, 1988)

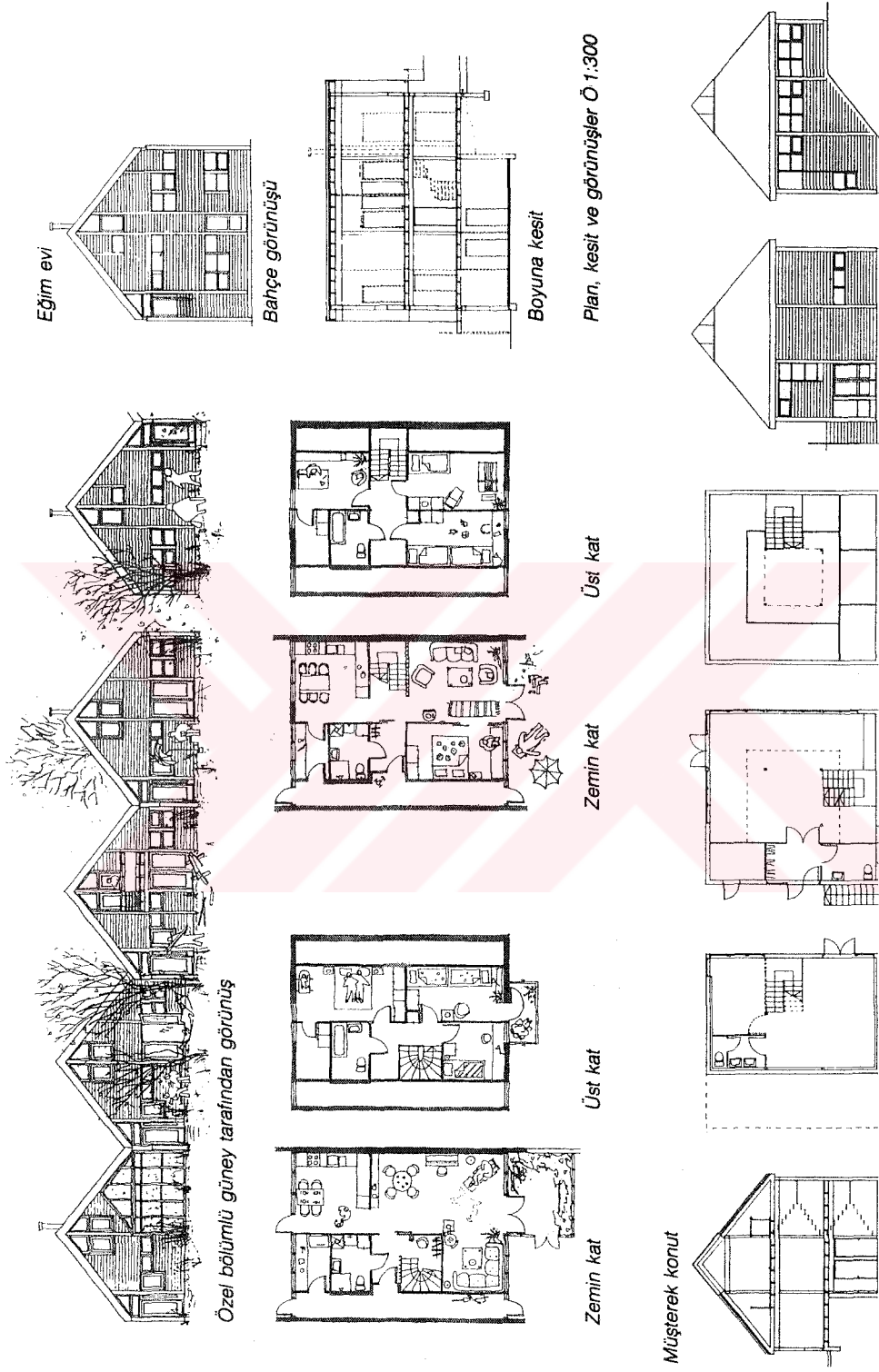
Park yeri batıda kurulmuştur.

Bölücü duvarlar dışında bütün konutlarda ahşap kullanılmış, eşit oturma alanları önerilmiştir. Bir diğer özellik bahçeye giden üzeri kapalı geçittir. Konut girişleri bu geçide açılmaktadır. Arazi yapısından ötürü grubun doğundaki konutlar bodrum katta ek odalara sahiptir.

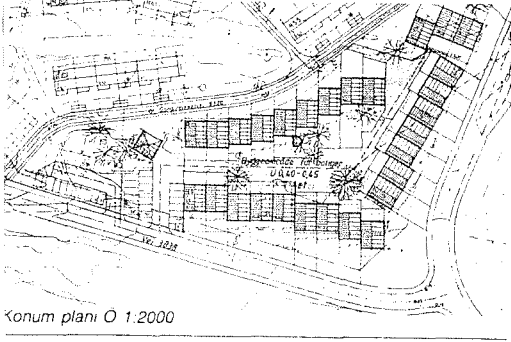
Ortak kullanılan konutta toplantı salonu, atölye ve misafirhane bulunmaktadır.

Oturma alanı 136 m² (bodrum katla birlikte 217 m²)

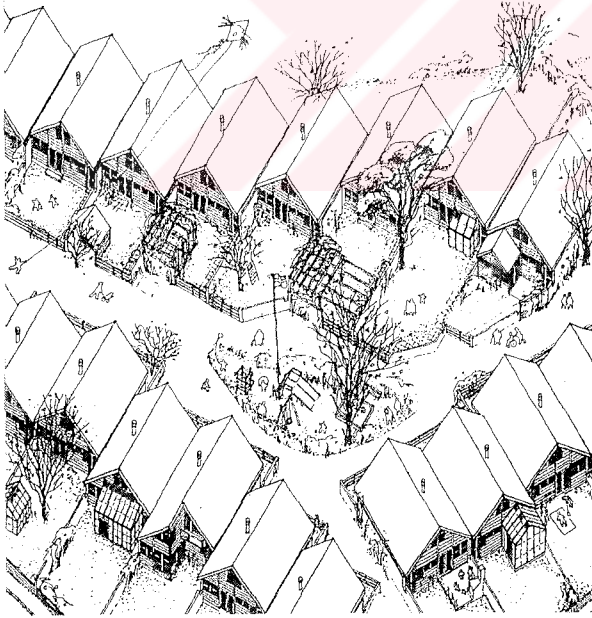
Fotoğraflarda evlerin avlu tarafı görülmektedir. Önceden hazırlanan projeye göre, evlerin dış kaplamalarını bizzat ev sahipleri yaptırmıştır. İzometrik çizimde konutların benzerliği görülmektedir. Bahçedeki bütün çalışmalar da ev sahipleri tarafından yürütülmüştür.(Ep konut, 1988)



Şekil 7.85 Oslo-Holmia'da ev grupları kat planları, görünüş ve kesitler



Şekil 7.86 Oslo-Holmia'da
ev grupları vaziyet planı



Şekil 7.87 Oslo-Holmia'da ev
grupları perspektif vaziyet planı



Şekil 7.88 Oslo-Holmia'da
ev grupları görünüşleri

8. SONUÇ

II. Dünya Savaşı'nın yarattığı büyük zararlar gerek maddi gerek manevi insanların yaşam düzenlerini bozmuştur. Bunun yanında savaşın olumlu etkisi de olmuş; savaş insanları yeni arayışlara itmiştir. Bunlardan biri de toplu konutlardır. Toplu konutların gelişimine bir anlamda yardımcı olmuştur.

Mimarlar, şehir bölge planlamacıları, peyzaj mimarları v.s gibi teknik elemanlar birlikte çalışmaya başlamıştır. Yeni, düzenli kent yerleşmeleri ortaya çıkmaya başlamıştır. İngiltere'de 'slum' denilen, bizde ise gecekondu adını verdiğimiz yerleşimler yerini ucuz, güvenli, sağlıklı toplu konut yerleşimlerine bırakmıştır.

Küçük kent yerleşimleri de diyebileceğimiz toplu konutlar her ülkeye göre gerek tasarım gerek amaç olarak farklılık göstermektedir. Devletin bu alanda yaptığı yatırım, toplu konut fonundan ayrılan para ülkelere göre farklılık göstermektedir. Özellikle İngiltere'de bu konuda yapılan çalışma toplu konut açısından iyi bir örnek olmuştur.

Günümüzde, toplu konutların geldiği nokta, maddi durumları yeterince iyi olmayan, barınma sıkıntısı çeken kişiler için değil de daha çok maddi durumu daha iyi olan ve lüks yaşam biçimine yönelten yerleşimler olarak da karşımıza çıkmaktadır.

Her ülkenin kendi içindeki nüfus artışı, konut açığı, konut talebi, konut gereksinmesi toplu konut yerleşimlerinin, uygulanma şansını ortaya çıkarmaktadır. Norveç' teki toplu konut ihtiyacı ile Almanya'daki toplu konut ihtiyacı bir olmayacağı gibi bu alandaki gelişme de aynı doğrultuda olamaz. Fakat günümüzde Avrupa ülkelerinde toplu konut alanında oldukça büyük adımlar atılmış; özellikle ülkemizde çarpık kentleşmeye engel olunmaya çalışılmıştır. Toplu konutları cazip kılan daha çok rekreasyon alanları, komşuluk üniteleri, güvenliği ve de ucuz veya uzun vadeli satın alabileceğimiz konut tipi olmasıdır.

Sonuç olarak, II.Dünya Savaşı toplu konutların gelişimi için bir kırılma noktası olmuştur. Toplu konut alanında oldukça büyük adımlar atılmıştır. Bu anlamda II. Dünya Savaşı gelişimi hızlandırmıştır.

KAYNAKLAR

- Aru Kemal A., (1975), Dünya’da Konut İstatistiklerinin Yorumlanması, Konut Kurultayı, Ankara
- Aru Kemal A., (1951), II.Dünya Harbinden Sonra Garp Avrupa’sında Mesken Problemi, İstanbul
- Bayazıt G.,(1999),Türkiye’de Toplu Konut İncelemesi Sorunlar Ve Çözümler, I.D.M.M.A
- Boratav K., Ersel H., Kepenek Y., (1984), Konut 83, 5.Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü Ve Politikaları Üzerine Bir Model Önerisi
- Büyükgöz Z.,(1990), Toplu Konut Olgusu ve Sertifikalı Satış,Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü, İstanbul
- Ep Konut, (1988), Peters/ Henn , Sıra Konutlar, Yaprak Kitabevi, Ankara
- İşman M.,(1985),Avrupa Ülkelerinde toplu konut uygulaması,Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü, İstanbul
- Kaçel E. , (1998), İngiltere’de Konut Standartlarının Değişen Bağlamı:”Tudor Walters Raporu’ndan ‘‘2000 Homes ‘’ Projesine, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü, İstanbul
- Keleş R., (1983), Türkiye’de Şehirleşme, Konut Ve Gecekondu, İstanbul
- Keleş R., (1983), Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri, İstanbul
- Keleş R. , (1976), Kent Bilim İlkeleri , Ankara
- Kipdemir S., (1987) ,Toplu Konut Tasarımında Kullanıcı Gereksinmelerinin Ve Fiziksel Mekan Özelliklerinin Bina Değerlendirme Yöntemi İle Belirlenmesi,Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü, İstanbul
- Konut 82, (1982), Kent Koop. Yayını, Ankara
- Konut 82, 1972, A.G.E.
- Konutlar-Topluketkonutlar 1, (2001),Tasarım Yayın Grubu, İstanbul
- Milliyet Gazetesi, 1983
- Mitropolski K., Zubriski,İlkel Toplum, Köleci Toplum, Feodal Toplum
- Oğuzalp Ercan H.,(1990), Toplu Konut Üretiminde Yönetim Etkinliğinin Arttırılması Temel Amacına Yönelik Bir Yöntem,Doktora Tezi, Y.T.Ü, İstanbul
- Özkan E., (1981),Türkiye’de Konut Sorunu Ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları, Doç.Tezi, K.T.Ü, Trabzon
- Öztürk C.,(1991),Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü, İstanbul
- Sayın M., Sayın E., (1984), Türkiye İçin Konut Sistem Finansman Dinamiği Modeli 10.Yöneylem Araştırması Ulusal Kongresi

Sezen F., (1986), Toplu Konut Üretim Süreci Verimliliği İçin Bir Karar Modeli Geliştirilmesi Araştırması, Doktora Tezi, Y.T.Ü, İstanbul

Uçaner M. ,(1986), Toplu Konut Yerleşimlerinde Açık Alan Kul. İrd. Ve İst. Kenti Eml. Kr. Bank. Top. Kon. Uyg. Örneği, Yüksek Lisans Tezi,,Y.T.Ü, İstanbul

Urbanization İn The Second United Nation Development Decade, (1970), New York.



EKLER

Ek 1 Avrupa haritası





ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	15.07.1975	
Doğum yeri	Ankara	
Lise	1990-1993	Ankara Lisesi
Lisans	1994-1999	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	1999-2002	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı

Çalıştığı kurumlar

1999-2001	Bahçetepe Tur. İnş.San.Tic.Aş –Hakanlar Mimarlık
1998-1999	Mfu. İnş. Ltd. Şti.
1998-1999	Sepin Mimarlık (Yavuz Selim Sepin)
1996-1998	Genel Tasarım (Prof.Cengiz Eruzun)