

754586

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**ÇANAKKALE'DE KAMU ELİ İLE ÜRETİLMİŞ TOPLU  
KONUTLARIN MEKANSAL, ALANSAL VE BOYUTSAL  
ANALİZLERİ VE ÜRETİM SİSTEMLERİ ÜZERİNE BİR  
İNCELEME**

**Mimar Şahsene BEYCAN**

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında  
Hazırlanan**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Tez Danışmanı : Prof. Hakkı ÖNEL**

**Prof. Dr. İhsan Bilgin**

**Doç. Dr. Zeynep Koculu**

**İSTANBUL, 2004**

# İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ÖNSÖZ.....	x
ÖZET.....	xi
ABSTRACT .....	xii
1 GİRİŞ .....	1
2 ÇANAKKALE’DE KONUT GELİŞİMİ, KONUT SORUNU VE KONUT UYGULAMALARI.....	7
2.1 Çanakkale'nin Genel Verileri .....	7
2.2 Çanakkale’de Konut Yerleşmelerine İlişkin Gelişmeler.....	12
2.3 Çanakkale Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı.....	15
2.4 Çanakkale Konut Politikaları ve Konut Sunum Biçimleri .....	17
2.4.1 Çanakkale’de Konut Politikaları ve Alınan İmar Kararları .....	18
2.4.2 Çanakkale’de Bireysel Konut Üretimi .....	22
2.4.3 Çanakkale’de Gecekondu Üretimi .....	23
2.4.4 Çanakkale’de Apartman Üretimi .....	24
2.4.5 Çanakkale’de Yapı Kooperatifleri Yoluyla Konut Üretimi .....	25
2.4.6 Çanakkale’de Yap-Satçı Yoluyla Konut Üretimi .....	26
2.4.7 Çanakkale’de Yerel Yönetimin Toplu Konut Üretimi.....	27
3 ÇANAKKALE’DE KAMU ELİ İLE ÜRETİLMİŞ TOPLU KONUT UYGULAMALARININ ANALİZLERİ .....	132
3.1 Kamu Eli İle Üretilen Toplu Konut Uygulamalarının Kent İçindeki Yeri ve Özellikleri .....	32
3.2 54 Evler Toplu Konutu.....	46
3.3 İl İmar Toplu Konutu .....	56
3.4 Emlak Evleri Toplu Konutu .....	65
3.5 Zafer Evleri Toplu Konutu .....	75
3.6 Barışkent I Toplu Konutu.....	86
3.7 Çağdaşkent Toplu Konutu.....	111
3.8 Barışkent II Toplu Konutu .....	127
4 ÇANAKKALE’DE KAMU ELİ İLE ÜRETİLMİŞ OLAN TOPLU KONUTLARIN ANALİTİK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	141
4.1 Toplu Konut Yerleşmelerinin Tasarımında Uygulanması Gereken Ana İlkeler.....	141
4.1.1 Arsa Seçimi İlkesi.....	141
4.1.1.1 Yerleşimin Gerçekleşeceği Arsanın Büyüklüğü ve Konumu.....	141

4.1.1.2	Arsanın Topografik Durumu ve Zemin Yapısı.....	142
4.1.1.3	Arsanın İklimi-Yönü ve Bölgedeki Etkin Rüzgarlar .....	142
4.1.1.4	Yerleşim Alanına Ulaşım Durumu .....	145
4.1.1.5	Alt Yapı Donatımı Durumu.....	145
4.1.1.6	Yerleşim Alanının İmar Durumu.....	145
4.1.2	Yoğunluk Faktörü Açısından Yerleşme Tiplerinin Seçimi İlkesi .....	145
4.1.3	Konutta İç Mekan Tasarlama İlkeleri .....	146
4.1.3.1	Dolaşım Alanları.....	147
4.1.3.2	Oturma Odası.....	147
4.1.3.3	Mutfak .....	148
4.1.3.4	Yemek Odası .....	148
4.1.3.5	Banyolar .....	149
4.1.3.6	Yatak Odaları.....	149
4.1.4	Yapım Sistemi ve Mekan İlişkisi.....	150
4.1.5	Esnek Kullanım İlkesi .....	151
4.1.6	Toplu Konut Üretiminde Hız ve Ucuzluk Sağlayacak Tasarım İlkeleri.....	151
4.1.6.1	Standartlaşma.....	152
4.1.6.2	Önyapım veya Yarı Önyapım Sistemi .....	152
4.1.7	Toplu Konut Tasarılırken Uyulabilecek Görsel Tasarım İlkeleri .....	153
4.1.7.1	Yerleşme Tarzı.....	153
4.1.7.2	Doku.....	154
4.1.7.3	Boyut (Yapı Yüksekliği).....	154
4.1.7.4	Biçim.....	157
4.1.7.5	Malzeme.....	157
4.1.7.6	Renk .....	158
4.1.8	Toplu Konut Uygulamalarına Sosyal Olanaklar Sunan Dış Mekanların Tasarlanması İlkesi.....	159
4.1.8.1	Çocuk Oyun Alanları .....	160
4.1.8.2	Açık Spor Alanları .....	161
4.1.8.3	Otoparklar.....	161
4.1.8.4	Yeşil Alanlar.....	162
4.1.9	Toplu Konut Uygulamalarının Kullanıcı İstek ve Gereksinimleri Göz Önüne Alınarak Tasarlanması İlkesi .....	163
4.1.9.1	Isısal Gereksinimler.....	164
4.1.9.2	Görsel Gereksinimler .....	165
4.1.9.3	Sağlık Gereksinimleri.....	166
4.1.9.4	İşitsel Gereksinimler.....	166
4.1.9.5	Emniyet Gereksinimleri .....	167
4.1.9.6	Psiko-sosyal Gereksinimler .....	167
4.1.9.6.1	Mahremiyete İlişkin Gereksinimler .....	167
4.1.9.6.2	Davranışsal Gereksinimler .....	168
4.1.9.6.3	Estetiksel Gereksinimler .....	168
4.2	Çanakkale’de Kamu Eli İle Üretilmiş Olan Toplu Konutlardaki Mevcut Durumun Değerlendirilmesi ve Beklentiler .....	168
4.2.1	54 Evler Toplu Konutu’ndaki Değerlendirmeler.....	169
4.2.1.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi.....	169
4.2.1.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	175
4.2.1.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	177
4.2.2	İl İmar Toplu Konutu .....	179
4.2.2.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi.....	179
4.2.2.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	182

4.2.2.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	188
4.2.3	Emlak Evleri Toplu Konutu .....	190
4.2.3.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi .....	190
4.2.3.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	195
4.2.3.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	197
4.2.4	Zafer Evleri Toplu Konutu .....	198
4.2.4.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi .....	198
4.2.4.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	203
4.2.4.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	204
4.2.5	Barışkent I Toplu Konutu .....	205
4.2.5.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi .....	205
4.2.5.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	210
4.2.5.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	215
4.2.6	Çağdaşkent Toplu Konutu .....	216
4.2.6.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi .....	216
4.2.6.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	220
4.2.6.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	221
4.2.7	Barışkent II Toplu Konutu .....	222
4.2.7.1	Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi .....	222
4.2.7.2	Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi .....	227
4.2.7.3	Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi .....	228
5	SONUÇLAR VE ÖNERİLER .....	230
	KAYNAKLAR .....	237
	EKLER .....	241
Ek 1	54 Evler Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	241
Ek 2	İl İmar Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	245
Ek 3	Emlak Evleri Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	248
Ek 4	Zafer Evleri Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	254
Ek 5	Barışkent I Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	262
Ek 6	Çağdaşkent Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	275
Ek 7	Barışkent II Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri .....	286
Ek 8	Kamu Eli İle Üretilmiş Olan Toplu Konutlarda Yapılan Anket Çalışması .....	291
	ÖZGEÇMİŞ .....	306



## ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3.1 Çanakkale Kent Merkezi'nde kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutların bulunduğu bölgenin haritası .....	35
Şekil 3.2 54 Evler Toplu Konutu imar planı .....	46
Şekil 3.3 54 Evler Toplu Konutu'na ait bir bloğun fotoğrafı .....	53
Şekil 3.4 54 Evler Toplu Konutu'na ait bir bloğun arka görünüşü .....	54
Şekil 3.5 54 Evler Toplu Konutu'na ait bir bloğun fotoğrafı .....	54
Şekil 3.6 54 Evler Toplu Konutu'na ait farklı renkte boyanmış diğer bloğun fotoğrafı .....	55
Şekil 3.7 54 Evler Toplu Konutu'na farklı renkte boyanmış diğer bloğun fotoğrafı .....	55
Şekil 3.8 İl İmar Toplu Konutu'na ait imar planı .....	56
Şekil 3.9 İl İmar Toplu Konutu fotoğrafı .....	63
Şekil 3.10 İl İmar Toplu Konutu fotoğrafı .....	64
Şekil 3.11 İl İmar Toplu Konutu'na ait bir bloğun fotoğrafı .....	64
Şekil 3.12 İl İmar Toplu Konutu'nun giriş cephesi .....	65
Şekil 3.13 Emlak Toplu Konutu imar planı .....	66
Şekil 3.14 Emlak Evleri Toplu Konutu vaziyet planı .....	66
Şekil 3.15 Emlak Toplu Konutu fotoğrafı .....	74
Şekil 3.16 Emlak Toplu Konutu fotoğrafı .....	74
Şekil 3.17 Emlak Toplu Konutu fotoğrafı .....	75
Şekil 3.18 Zafer Evleri Toplu Konutu imar planı .....	76
Şekil 3.19 Zafer Evleri Toplu Konutu vaziyet planı .....	76
Şekil 3.20 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları .....	85
Şekil 3.21 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları .....	85
Şekil 3.22 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları .....	86
Şekil 3.23 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları .....	86
Şekil 3.24 Barışkent I Toplu Konutu vaziyet planı .....	88
Şekil 3.25 Barışkent I Toplu Konutu'nda 773/255 nolu ada ve parselin vaziyet planı .....	89
Şekil 3.26 Barışkent I Toplu Konut Alanı'nın jeolojik inceleme bölgesi .....	90
Şekil 3.27 Barışkent I Toplu Konutu'nda mevcut olan çocuk oyun ve spor alanları .....	93
Şekil 3.28 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	108
Şekil 3.29 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	108
Şekil 3.30 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	109
Şekil 3.31 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	109
Şekil 3.32 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	110
Şekil 3.33 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	110
Şekil 3.34 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı .....	111
Şekil 3.35 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet planı .....	112
Şekil 3.36 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi .....	113
Şekil 3.37 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi .....	113
Şekil 3.38 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi .....	113
Şekil 3.39 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi .....	114
Şekil 3.40 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı .....	124
Şekil 3.41 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı .....	124
Şekil 3.42 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı .....	125
Şekil 3.43 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı .....	125
Şekil 3.44 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı .....	126
Şekil 3.45 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı .....	126
Şekil 3.46 Barışkent II Toplu Konutu vaziyet planı .....	128
Şekil 3.47 Barışkent II Toplu Konutu vaziyet maketi .....	129

Şekil 3.48	Barişkent II Toplu Konutu vaziyet maketi.....	129
Şekil 3.49	Barişkent II Toplu Konutu vaziyet maketi.....	129
Şekil 3.50	Barişkent II Toplu Konutu maketi.....	138
Şekil 3.51	Barişkent II Toplu Konutu fotoğrafı.....	139
Şekil 3.52	Barişkent II Toplu Konutu fotoğrafı.....	139
Şekil 3.53	Barişkent II Toplu Konutu fotoğrafı.....	140
Şekil 3.54	Barişkent II Toplu Konutu fotoğrafı.....	140
Şekil 3.55	Barişkent II Toplu Konutu fotoğrafı.....	140
Şekil 4.1	Yapı yüksekliği-mekan derinliği ilişkisi.....	155
Şekil 4.2	Yapı yüksekliğinin iletişime etkisi ve yapı yüksekliğinde eşikler.....	156
Şekil 4.3	Otopark alanlarında yeşil doku kullanımı.....	162
Şekil 4.4	54 Evler Toplu Konutu'nun 1.10 m 'lik koridordan oluşan dağılım holü.....	173
Şekil 4.5	54 Evler Toplu Konutu'nun dış mekanda bulunan genel merdiveni.....	173
Şekil 4.6	54 Evler Toplu Konutu'ndaki yeşil alanların yetersizliği ve bakımsızlığı.....	174
Şekil 4.7	54 Evler Toplu Konutu'nda pencere boyutları için çözüm arayışları.....	176
Şekil 4.8	İl İmar Toplu Konutu'ndaki şönt bacasının bulunduğu duvardaki sorunlar.....	183
Şekil 4.9	İl İmar Toplu Konutu'nda ısıtma sisteminin tasarımında kullanılan şönt bacaların uygulanma hatası nedeniyle duvarlarda oluşan akma ve siyahlanmalar.....	183
Şekil 4.10	İl İmar Toplu Konutu'nda tesisat sorunu nedeniyle tuvaletin kullanılmaması..	184
Şekil 4.11	İl İmar Toplu Konutu'nda tuvalet mekanındaki tesisat sorunları.....	185
Şekil 4.12	İl İmar Toplu Konutu'nda tesisat sorunu nedeniyle oluşan rutubetlenme.....	185
Şekil 4.13	İl İmar Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen sıva dökülmeleri ve çatlaklar.....	185
Şekil 4.14	İl İmar Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen sıva dökülmeleri ve çatlaklar.....	186
Şekil 4.15	İl İmar Toplu Konutu'nda yağmurun etkisiyle balkon döşemelerinin alt kısımlarında oluşan sıva dökülmeleri.....	186
Şekil 4.16	İl İmar Evleri'nde işçilik hatası ve dikkatsizlik nedeniyle yanmış olan çatı görünüşü.....	187
Şekil 4.17	İl İmar Toplu Konutu'nda işçilik hatası nedeniyle yanmış olan çatıdan sızan suların merdiven holüne akma.....	187
Şekil 4.18	İl İmar Toplu Konutu'nda pencere ve balkonlarda yapılan değişikliklerin görünüşte meydana getirdiği olumsuzluklar.....	188
Şekil 4.19	Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki balkon boyutlarının yetersizliği.....	193
Şekil 4.20	Emlak Evleri Toplu Konutu'nda basketbol alanının otopark alanı olarak kullanılması.....	194
Şekil 4.21	Emlak Evleri Toplu Konutu'nda iki blok arasında konumlandırılmış havuzlu bahçe.....	195
Şekil 4.22	Emlak Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcıların balkon ve pencerelerde yaptıkları değişiklikler.....	196
Şekil 4.23	Zafer Evleri Toplu Konutu'nda otopark alanı girişi.....	202
Şekil 4.24	Zafer Evleri Toplu Konutu'nda otopark alanı.....	202
Şekil 4.25	Barişkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan otopark alanları.....	209
Şekil 4.26	Barişkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan otopark alanları.....	209
Şekil 4.27	Barişkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan yeşil ve çocuk oyun alanları.....	210
Şekil 4.28	Barişkent I Toplu Konutu'nda dış cephede yanlış ürün seçimi ve uygulama hatası nedeniyle oluşan nemlenmeyi önlemek için yapılan astar boya	

uygulamaları .....	212
Şekil 4.29 Barışkent I Toplu Konutu'nun blok giriş kapısında oluşan nemlenmeyi önlemek için yapılan astar boya uygulaması .....	212
Şekil 4.30 Barışkent I Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen nemlenme sonucu astar boya uygulanması .....	212
Şekil 4.31 Barışkent I Toplu Konutu'nun bodrum ve müstemilat katlarında uygulama hatasından kaynaklanan yalıtım yetersizliğinin sonucu zemin suyu oluşması .....	213
Şekil 4.32 Barışkent I Toplu Konutu'nun bodrum ve müstemilat katlarında zemin suyunun taşması .....	213
Şekil 4.33 Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki otopark ve yeşil alanlar .....	219
Şekil 4.34 Çağdaşkent Toplu Konutu'nda çatı yalıtımının doğru uygulanamaması sonucu üst katların tavanlarında oluşan nemlenme .....	220
Şekil 4.35 Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasında yangın merdiveni görünüşü .....	225
Şekil 4.36 Barışkent II Toplu Konut'nun arsa üzerindeki yerleşimine ait vaziyet maketi .....	226
Şekil 4.37 Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasındaki durumu .....	227
Şekil 4.38 Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasındaki durumu .....	228

## ÇİZELGE LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
Çizelge 2.1	Çanakkale İli'nde 1990 ve 2000 yıllarında merkez ve köylerinin nüfus artışı .... 8
Çizelge 2.2	Çanakkale İli'nde son 15 yılda ortalama nüfus artış hızı..... 8
Çizelge 2.3	Çanakkale İli'nde yaşayan hanehalkı büyüklükleri ..... 9
Çizelge 2.4	Çanakkale İli'nin ekonomik yapısı ..... 10
Çizelge 2.5	Çanakkale İli'nin sosyal altyapı durumu ..... 11
Çizelge 2.6	Çanakkale İli'nin teknik altyapı durumu ..... 12
Çizelge 2.7	Çanakkale'de mahallelere göre konut durumu ..... 21
Çizelge 2.8	Çanakkale'de son 10 yılda üretilen apartman sayısı..... 25
Çizelge 2.9	Çanakkale'de dönemlere göre işe başlayan ve toplam yapsatçı üretimden alınan oranlar tablosu ..... 27
Çizelge 2.10	Yapı Kooperatifi Birlikleri – Yerel Yönetim toplu konut üretimi biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı..... 28
Çizelge 3.1	54 Evler Toplu Konutu için arazi kullanım değerleri ..... 49
Çizelge 3.2	54 Evler Toplu Konutu'na ait blokların genel bilgileri ..... 50
Çizelge 3.3	İl İmar Toplu Konutu'na ait arazi kullanım değerleri ..... 58
Çizelge 3.4	İl İmar Toplu Konutu'na ait blokların genel bilgileri ..... 59
Çizelge 3.5	Emlak Toplu Konutu'nun arazi kullanım değerleri ..... 68
Çizelge 3.6	Emlak Toplu Konutu'nda konut tipleri uygulama projeleri alanları..... 69
Çizelge 3.7	Emlak Toplu Konutu'nda mekan ısıları ..... 72
Çizelge 3.8	Zafer Evleri Toplu Konutu arazi kullanım değerleri ..... 79
Çizelge 3.9	A Blok için genel bilgiler ..... 80
Çizelge 3.10	B Blok için genel bilgiler ..... 80
Çizelge 3.11	Barışkent I Toplu Konutu arazi kullanım değerleri ..... 87
Çizelge 3.12	Barışkent I Toplu Konutu'nda m <sup>2</sup> 'lere göre konut adetleri ..... 92
Çizelge 3.13	Barışkent I Toplu Konutu arazi kullanım değerleri ..... 94
Çizelge 3.14	Barışkent I Toplu Konutu'nda blok tiplerinin uygulama proje alanları ..... 95
Çizelge 3.15	A <sub>1</sub> Blok'a ait genel bilgiler ..... 95
Çizelge 3.16	A <sub>2</sub> Blok'a ait genel bilgiler ..... 96
Çizelge 3.17	A <sub>3</sub> ve A <sub>4</sub> Bloklar'a ait genel bilgiler ..... 96
Çizelge 3.18	B <sub>1</sub> Blok'a ait genel bilgiler ..... 97
Çizelge 3.19	B <sub>2</sub> Blok'a ait genel bilgiler ..... 97
Çizelge 3.20	Barışkent I Toplu Konutu için üretilen proje tiplerinin ada içlerindeki dağılımı ..... 98
Çizelge 3.21	A ve B Bloklar'ın birim ve blok maliyetleri ..... 103
Çizelge 3.22	Barışkent I Toplu Konut'unun ada 3, parsel 54'teki blokların maliyet analizleri ..... 104
Çizelge 3.23	Barışkent I Toplu Konut'unun ada 772, parsel 242'teki blokların maliyet analizleri ..... 105
Çizelge 3.24	Barışkent I Toplu Konut'unun ada 773, parsel 255'teki blokların maliyet analizleri ..... 106
Çizelge 3.25	Barışkent I Toplu Konutu üyelerinin 11 yıllık ödeme planı ..... 107
Çizelge 3.26	Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki arazi kullanım değerleri ..... 117
Çizelge 3.27	Çağdaşkent Toplu Konutu blok ve konut sayıları..... 118
Çizelge 3.28	Çağdaşkent Toplu Konutu'nda bulunan konut, sığınak ve kapıcı dairesi üniteleri adetleri ve inşaat alanları ..... 118
Çizelge 3.29	Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki 80 m <sup>2</sup> 'lik dairelerin ödeme planı..... 123
Çizelge 3.30	Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki 130 m <sup>2</sup> 'lik dairelerin ödeme planı ..... 123
Çizelge 3.31	Barışkent II Toplu Konut'undaki konut ve sosyal tesis ünitelerinin

	özellikleri .....	131
Çizelge 3.32	Barişkent II Toplu Konut'undaki ünitelerin adetleri ve yüzölçümleri .....	132
Çizelge 3.33	Barişkent II Toplu Konut'unda üretilmiş olan konut tiplerinin uygulama proje alanları .....	133
Çizelge 3.34	Barişkent II Toplu Konutu'ndaki arazi kullanım değerleri .....	133
Çizelge 3.35	Barişkent II Toplu Konutu üyelerinin 6 yıllık ödeme planı .....	138
Çizelge 4.1	Renklerin insanlar üzerinde yarattığı psikolojik ve görsel etkiler .....	159
Çizelge 4.2	Isısal gereksinme sınırları .....	165
Çizelge 4.3	Görsel gereksinme sınırları .....	165
Çizelge 4.4	İşitsel gereksinme sınırları .....	166
Çizelge 4.5	Çanakkale'de Kamu Eli İle Üretilmiş Olan Toplu Konutlarda Tasarım, Üretim, Kullanıcı Gereksinimleri ve Yürürlükteki Mevzuatlara Uygunluğun Değerlendirilmesi .....	229



## ÖNSÖZ

Bu tez Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş toplu konutların mekansal, alansal, boyutsal analizleri ve üretim sistemlerini incelemek amacıyla hazırlanmıştır. Çanakkale’deki kamu eli ile üretilmiş toplu konutların detaylı olarak incelenmesi ve elde edilen verilerin değerlendirilmesi üzerinde durulmuştur.

Yoğun bir çalışma temposu ve çok fazla emek gerektiren bu tezde, öncelikle tez danışmanım olan Prof. Hakkı Önel’e çok teşekkür ederim. Ayrıca çalışmamın her aşamasında benden ilgi ve desteğini esirgemeyen annem Sebahat Beycan ve babam Yunus Beycan’a yine her zaman, her konuda bana yardımcı olan İ. Yavuz Kaya’ya sonsuz teşekkürlerimi bir borç bilirim.



## ÖZET

Hızlı nüfus artışı, tarımdaki yapısal değişim, sosyal ve kültürel gelişmeler ve kırdan kente göç sonucu ortaya çıkan konut gereksinimi konut sektörüne ayrı bir önem kazandırmıştır. Türkiye' de II. Dünya Savaşı sonrası girilen hızlı kentleşme ve sanayileşme süreci tüm kentlerde konut gereksiniminin artmasına neden olmuştur. Konut gereksiniminin karşılanması içinde 19. yüzyılın başlarında toplu yaşam önerileri getirilmiş ve günümüze kadar devam etmiştir. Toplu konut olarak adlandırılan bu yaşam önerisi günümüzde kamu eli ve özel sektörler tarafından üretilmektedir. Çanakkale'de kamu eli ile üretilen toplu konutları incelemek ve değerlendirmek bu çalışmanın amacıdır.

Çanakkale'de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutlar, gözlemler ve anket çalışmaları doğrultusunda detaylı olarak incelenmiştir. Üretilen toplu konutların tasarım, üretim, kullanıcı gereksinimleri ve yönetmeliklere uygun olup olmadıkları, bu toplu konutlarda yaşayan kullanıcıların konutlarından memnun olup olmadıkları araştırılmış ve değerlendirmeler yapılmıştır. Elde edilen veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuştur.

Sonuç olarak Çanakkale'de kamu eli ile üretilen toplu konutlarda tasarım, üretim, uygulama ve kullanıcı gereksinimlerinin karşılanması yönünden bir çok eksikliklerin mevcut olduğu gözlenmiştir. Bu eksikliklerin nedenleri belirlenerek çözüm önerileri getirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Çanakkale, toplu konut, toplu konut üretimi, kamu eli ile üretilen toplu konutlar, kamu eli ile üretilen toplu konutların analizleri.



## **ABSTRACT**

Rapid population increase, constitutional changing in agriculture, social and cultural development and immigration from village to city are gained a particular importance to dwelling sector. In Turkey, rapid urbanization process that came into existence after the Second World War is caused to requirement of house in all cities. At the beginning of 19<sup>th</sup> century, for meeting the necessity of dwelling, collective living suggestions have appeared and continued up to now. Nowadays, this suggestion of collective living regarded as housing estate is produced by the public and private sector. The aim of this thesis is to investigate and evaluate the housing estates that were produced by the public in Çanakkale.

The housing estates produced by the public in Çanakkale are investigated in detail after observations and public surveys. The design, production, user needs and the appropriateness to the regulations of the housing estate and satisfaction of the users are investigated and evaluated. The analyses are constituted by the result of the data collected.

Consequently, it is observed that there are a lot of deficiencies of design, production, practice and user need in housing estates produced by the public in Çanakkale. The reasons of these deficiencies are found out and solution suggestions are given.

**Key words:** Çanakkale, housing estate, housing estate production, housing estates produced by the public, the analyses of the housing estates produced by the public.

## 1. GİRİŞ

Konut insanın yaşayabilmesi, doğal şartlara uyabilmesi için belirlenen en önemli gereksinimlerden biridir. Bu anlamda konut birey ve aile gereksinimlerinden birini karşılayan bir barınak, toplum için toplumsal, ekonomik ve mekansal içeriği olan bir olgudur. Toplumsal sistem içinde en küçük ölçekli ortam olan konut, insanların beslenme ve sağlık gibi temel ihtiyaçlarından biri sayılmaktadır (Yeğin, 1993).

Genel anlamda konut; toplumsal yapı ve ilişkileri, insan ve doğa ilişkileri, değer sistemi ve bunların geçirdiği evrimsel süreçler sonucu oluşan ve devamlı bir değişim dinamiğine sahip bir olgu olarak değerlendirilmelidir (Ateş, 1979).

Günümüzde konutların toplu olarak yapımı fikri önem kazanmaya başlamıştır. Toplu konut terimi konut sorunundaki “konut”un tekil olması sonucu, konutlar yerine iki, üç, beş gibi çoğul olmaktan öte, daha büyük miktarları belirtmek amacıyla ortaya çıkmış olabilir. Bu tanımlama çabaları toplu konutun “çok katlı konut”, “az yoğunluklu konut”, “kırsal konut” gibi tanımlamalardan birisi mi olduğu, yoksa bu konut türlerinin tümü için geçerli olup olmadığı sonucundan kaynaklanmaktadır. Bundan dolayı toplu konutun gerçekte tüm konut terimleri ile geçerli ve konut üretimi sürecini belirleyen bir terim olduğu görülür (Uçaner, 1986).

Bu düşüncelerden çıkarılacağı gibi toplu konut; sosyal-coğrafik mekanda; ekonomik, sosyal, kültürel ve sosyal-psikolojik nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkilerini bir kentsel beraber yaşam düzeyinde üretmek ve yaşatmak üzere aralarında bilinçli olarak andlaşmış, bu andlaşmayı birey olan ve oluşacak gruplar ve değişik rollerin gereksinimlerini dikkate alarak oluşturmuş bir insan grubunun toplu yaşamı sosyal mekanın fiziki ve fiziki olmayan bileşkelerinde düzenlenmesidir (Pamir, 1982).

Toplu konut çok sayıda ailenin barınma gereksinmesinin birlikte karşılanması için yapılan büyük çaptaki girişimler olarak da tanımlanabilir. Bu üretim biçiminde kaynakların rasyonel kullanımı gerek toplumsal açıdan gerekse konutların kullanıcıları açısından ekonomik etkinliği arttıracaktır. Bu nedenle bu tür üretim kıt kaynaklı ekonomilerde önem kazanmaktadır. Özellikle toplumun dar gelirli kesiminin konut sorunlarını çözmekte kullanılmaktadır (Dülger, 1987).

Ekonomik gücü düşük olan, emekten başka bir sermayesi bulunmayan birey ve aile için çok sayıda konut üretiminin örgütlenmesini amaçlayan “toplu konut” kavramının tarihsel süreç içinde irdelenmesi yapıldığında, bu olgunun son iki yüzyılda dünyada ve Türkiye’de kentsel yerleşim karar ve planlarında belirleyici rol oynadığı görülmektedir.

Toplu konut uygulamaları değerlendirildiğinde, bu konutların genellikle çok sayıda bir arada üretildikleri gerçeği ile birlikte, aynı zamanda düşük maliyetli oldukları da izlenmektedir. Ayrıca yine “toplu konut” kavramının zamanla “sosyal konut” kavramı ile özdeşmiş olduğu görülmektedir. Gerçekte her iki kavramın çıkış noktası ayrı ayrıdır.

“Toplu konut” pazar ekonomisinde bir ticari kavram olarak ortaya çıkarken, “sosyal konut” devletin, yerel yönetimin ya da bazı sosyal kurumların ürettiği konut anlamına gelmektedir ve bu tür bir konut, pazar ekonomisini dışında bir üretim örgütlenmesinin sonucudur (Tapan, 1995).

Toplu konut ve sosyal konut kavramlarındaki yakınlığın açıklanması için tanımını yaparsak; sosyal konut yoksul ve dar gelirli halk gruplarının barınmasının karşılayan konuttur diyebiliriz. Daha açık bir şekilde ise, kamu kuruluşları ya da sosyal nedenlerle harekete geçen ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar kanalıyla “satmak ya da kiraya vermek üzere ve yönetim ile, konutun içerisinde oturacak olan kimseler arasındaki ilişkileri de kapsayacak şekilde” konut yapma olarak tanımlanmaktadır (Perçin, 1982).

Toplu konut girişiminde artık tek kişilerin talepleri ya da bu taleplerin kendi aralarında örgütlenmesi söz konusu değildir. İhtisaslaşmış bir pazarlama örgütü söz konusudur. Toplu konut düzeyinde örgütlenme sosyal tesisler, çarşı, eğitim, kültür, idari yapıları ile bütünlük gösteren toplu konut çevresini ve bu çevrenin zaman içinde kendisini korumasını içerir (Dülger, 1987).

Ülkemizde 1970’li yılların ikinci yarısında büyük girişimlerle toplu konut üretimine geçilmiştir. Bu dönemde toplu konut şirketlerinin veya müteahhitlerin, sendikaların, birliklerin örgütlediği kooperatif girişimlerine rastlanmaktadır.

1981’de çıkarılan 2487 sayılı I. Toplu Konut Yasası ve giderek büyüyen konut sorununa kamu eli ile ve hızlı çözüm getirebilmek için 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Bu çalışmalarla toplu konut üretimi özendirilmiştir (Dülger, 1987).

Türkiye çapında gerçekleştirilen bu özendirici çalışmalar Çanakkale İli'nde de kendini göstermiş ve özellikle kamu sektörü tarafından çeşitli toplu konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

Türkiye genelinde yapılan araştırmalar sonucu konut açığının en büyük nedenin hızlı nüfus artışı ve yer değiştirme faktöründen kaynaklandığı belirlenmiştir. Kent nüfusundaki artışın iki önemli nedeni vardır. Bunlardan biri, doğum-ölüm farkından oluşan doğal artış, diğeri ise kırsal alanlardan, endüstrileşmiş kent merkezlerine olan göçtür.

Hızlı kentleşme sürecinin fiziksel ve toplumsal hizmet yetersizliği yarattığı, hem ekonomik, hem de toplumsal sorunların kaynağı olduğu bilinmektedir. Kentlerin fiziksel yetersizliği başta konut olmak üzere çeşitli altyapı hizmet alanlarında ortaya çıkmaktadır.

Ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. Konut politikası kavramı konut gereksinmesinden ortaya çıkmıştır. Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi belli bir anda varolan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise aradaki fark konut gereksinmesidir (Keleş, 1990a).

Bu tanıma göre konut gereksinmesinde pek çok önemli noktanın üzerinde durulmadığı anlaşılmaktadır. Mekanların fonksiyonel olup, konut sahiplerinin gereklerini karşılaması da son derece önemli bir konudur. Ancak ülkemizde bu bağlamda, ciddi sorunlarla karşılaşmaktadır. Mekanların yeteri derecede geniş olmaması, donatıların gerektiği yere konmamasına sebep olmaktadır (Biçici, 2003).

Konut gereksinmesi, toplumsal rol sahiplerine göre değişmektedir. Bunlar kullanıcılar (konut sahibi - kiracı), yapımcılar, yerel ve merkezi yönetimlerdir. Buna göre konutun insan hayatında önemli bir yeri vardır. Bunlar;

- Bir barınak olmak,
- Üretilen bir meta olmak,
- Bir tüketim malı olmak,
- Bir yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu olmak,
- Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlama mekanizması olmak,

- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olmak,
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel değer olmak,
- Emeğin yeniden üretilmesinde bir role sahip olmak gibi (Onuralp, 1999).

Görülüyor ki, konut gereksinmesi sadece kullanıcıdan kaynaklanan bir sorun değildir. Toplumun çeşitli kesimleri için de farklı anlamlar taşımaktadır. Örneğin yapımcı için üretilen bir metadır. Yatırımcı müteahhit ise, konut yapıp satarak kar yapmaya çalışmaktadır. Yani yatırımcı için bir yatırım aracıdır. Yerel ve merkezi yönetimler içinse konut, kültürel bir olgu, üretilen meta fiyatından kaynaklanan ekonomik olgu ve istihdam aracı işlevlerine sahiptir (Biçici, 2003). Ülkemizdeki konut gereksinmesi sadece kullanıcıyla ilişkili olmayan çok boyutlu bir problemdir.

Konut gereksinmesinin nedenleri şu şekilde sıralanabilir:

- Demografik değişimlerden doğan konut ihtiyacı
  - a. Nüfus artışı
  - b. Göçler
  - c. Aile yapısındaki değişimler
- Yenilemeden doğan ihtiyaç
  - a. Kent merkezlerinin büyümesi ve imar planlarındaki değişimler yüzünden yıkılacak konutlardan doğan ihtiyaç
- Sıkışıklığın giderilmesinden doğan ihtiyaç
- Afetler ve kamulaştırmadan doğan ihtiyaç
- Gecekonduların tasfiyesi ve yıkımından doğan ihtiyaç (İnkaya, 1972)

Ülkemizde konut açığının en büyük nedeni hızlı nüfus artışı ve yer değiştirmedir. Ortalama hane halkı nüfusu, Türkiye’de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin birçoğundan daha yüksektir.

Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre, ortalama hane halkı nüfusu kentlerde 4.56, kırsal kesimde 6.00 ‘dır. Bu durum konut talebini sayı olarak azaltmaktadır. Ancak geniş aile düzeninden çekirdek aileye doğru yöneliş ve genç nüfusun fazlalığı ile bu nüfusun evlenme çağına gelmiş olmaları konut talebinde beklenmedik artışlar yaratmıştır. Bununla birlikte imar planı değişikliklerinin ortaya çıkardığı ekonomik eskime nedeni ile her yıl 10-15 bin kadar

yapı teknik ömrünü tamamlamadan, daha kazançlı yeni bir yapının yapılmasına yerini bırakmak üzere yapımcılar ya da doğrudan doğruya sahiplerince yıkılmaktadır (Keleş, Yavuz ve Geray, 1978).

Başta hızlı kentleşme ve buna bağlı olarak kentlere olan göçler ile birlikte nüfus artışı ve kent içindeki çeşitli yer değiştirmeler, konut talebinin artmasına ve konut sorununa yol açmaktadır. Bu konut sorunlarına çözüm getirebilmek amacıyla da toplu konut üretimi hızlanmıştır.

Türkiye genelinde konut sorunu hala devam etmekte iken Çanakkale İli'nde konut sorunu olup olmadığı, üretilen konut ve toplu konutların hangi kesime hitap ettiği, mevcut olan konut ve toplu konutların kimler tarafından üretildiği, kamu eli ile üretilen toplu konutların konut üretimindeki yerinin ne olduğu, kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutlarda yaşayan kullanıcıların konutlarından memnun olup olmadıkları, bu toplu konutların tasarım, üretim ve uygulama biçimlerinin Çanakkale İli ve mevcut olan yönetmeliklere uygun olup olmadıkları, mevcut olan toplu konutların kullanıcılar için yeterli olup olmadığı tartışmaları, bu tezin çıkış noktası olmuştur.

Bu tartışmaların kaynağına inerek Çanakkale İli'nde üretilmiş olan konutlar ile ilgili çeşitli araştırmalar ve değerlendirmeler yaparak çeşitli veriler elde etmek, elde edilen verilerin ileriye yönelik olarak kullanılabilirliğini sağlamak ve Çanakkale'de kamu eli ile ya da özel olarak ileriye yönelik üretilmesi düşünülen toplu konutlarda insanların mutlu olarak yaşabilecekleri, sorunsuz konut yapımda yardımcı olacak istek ve talepleri veri olarak oluşturmak amaçlanmıştır. Böylece Çanakkale halkının daha yaşanabilir konutlara sahip olabilmeleri hedeflenmiştir. Sorunların belirlenmesinde toplu konut sahipleriyle yapılacak anketler ve yerinde gözlem çalışmalarından yararlanılıp, çözüm yollarının bulunmasına çalışılmaktadır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde, konunun bir bütün olarak incelenmesinde kullanılacak olan tanımlar, amaç, kapsam ve yöntem yer almaktadır.

İkinci bölümde, öncelikle konunun daha iyi anlaşılmasına yardımcı olabilecek olan Çanakkale İli ile ilgili genel bilgiler verilmiştir. Çanakkale İli'ndeki konut yerleşmelerine ilişkin gelişmeler incelenecek Çanakkale'deki konut sorunu ve çözüm arayışları üzerinde durulmuştur. Ayrıca bu bölümde Çanakkale'deki konut politikaları ve konut sunum biçimleri belirtilerek Çanakkale İli'ndeki mevcut konut durumları hakkında bilgi verilmektedir. Böylece kentin yapısı ve konut kapasitesinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Üçüncü bölümde Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutlar hakkında genel bilgiler verilmiş ve bu toplu konutların tanımları yapılmıştır. Böylece bir sonraki bölüm için toplu konutlar hakkında genel bilgiler sunulmuştur.

Dördüncü bölümde Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konut uygulamalarının mekansal, alansal ve boyutsal analizleri, üretim sistemleri incelenmiş ve ortaya çıkan veriler detaylı olarak sunulmuştur.

Beşinci bölümde ise, bir toplu konutun üretiminde dikkat edilmesi gereken ana ilkeler belirtilerek, Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutlardaki mevcut durumun yönetmelikler, tasarım, üretim ve kullanıcılar açısından değerlendirilmeleri yapılmaktadır.

İlk beş bölümde bilgilerin elde edilmesi için literatür taramalarından, Çanakkale Belediyesi’yle ve İl Müdürlükleri’yle görüşmelerden ve bilgi alışverişlerinden, konu ile ilgili bilgi yoğunluğu olduğuna inanılan kişiler ve üniversitelerdeki akademisyenler ile birebir görüşmelerden, internet aracılığı ile elde edilmiş bilgilerden ve kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutlarda yaşayan kullanıcılarla yapılan anketler ve gözlem çalışmalarından yararlanılmıştır.

Altıncı ve son aşamada ise tezin genel olarak tamamlanan bölümlerinden elde edilen bilgiler doğrultusunda sonuç ve öneriler kısmı yer almaktadır.

Bu çalışmaya yön veren kamu eli ile üretilmiş olan toplu konularda yaşayan kullanıcılar ile yapılan anket çalışmaları ve toplu konutların plan analizleri çalışma sonundaki eklerde sunulmaktadır.



## 2. ÇANAKKALE'DE KONUT GELİŞİMİ, KONUT SORUNU VE KONUT UYGULAMALARI

Araştırma konusu Çanakkale kenti içinde kamu eli ile üretilmiş toplu konutlar üzerinde yoğunlaşacağından, öncelikle Çanakkale hakkında genel verileri bilmek gerekmektedir. Bu veriler, kentin konumu, oluşumu, nüfus ve yerleşim, kentteki konut gelişimi, konut sorunu, konut ihtiyaçları ve bu ihtiyacın karşılanması için geliştirilen konut politikaları ve sunum biçimleri ile ilgilidir. Bu bilgiler ışığında, Çanakkale'deki konut sorunu, konut ihtiyaçları ve konut gelişimini anlamak daha kolaylaşacaktır. Böylece toplu konut üretiminde kamu eli ile getirilmiş olan çözümler ve üretilmiş olan toplu konutların analizlerinin algılanması daha rahat sağlanacaktır.

### 2.1 Çanakkale'nin Genel Verileri

Çanakkale, Marmara Bölgesi'nde 25-35 ve 27-45 doğu boylamları ile 39-30 ve 40-45 kuzey enlemleri arasında olup, Türkiye'nin kuzeybatı yönüne düşen Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış, Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ildir (Uluarslan ve Uluarslan, 1985).

Türkiye'nin kuzeybatı ve Trakya'nın güneybatı kısmında Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde 9.737 km'lik bir alanda kurulmuş olup, doğu ve güneydoğu yönünde Balıkesir, batıda Ege Denizi, kuzeybatıda Edirne İli ve kuzeyde Tekirdağ İli ve Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Adını verdiği Çanakkale Boğazı'nın iki yanında yer alır. Coğrafi yönden çok büyük önem taşıyan boğazın uzunluğu İstanbul Boğazı'nın iki katına yakın olup 65 km ve genişliği 1.250-6 km'dir [1].

Eski çağlarda HELLESPONTOS ve DARDANEL olarak anılan Çanakkale M.Ö. 3000 yılından beri yerleşim alanı niteliğini korumuştur. Ege ve Marmara Bölgesi'nde toprakları bulunan ilin yüzölçümü 9737 km<sup>2</sup>, kıyı uzunluğu 671 km'dir.

Ege Denizi ile Marmara Denizi'ni birleştiren su yolu olan Çanakkale Boğazı'nın, Trakya tarafına da geçit vermesi eski çağlardan beri önem taşımaktadır. Çanakkale Boğazı coğrafya bakımından Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayırdığı için, burada tarih boyunca pek çok savaş yapılmıştır. Doğu ya da batıda egemenlik kurmak isteyen krallar, denizler arasındaki ulaşım ve

ticareti sağlamak açısından stratejik bir konuma sahip olan Çanakkale Boğazı'nı ellerinde bulundurmak gereği duymuşlar ve boğaz için savaşmışlardır (Uluarslan ve Uluarslan, 1985).

Coğrafi konumu itibarıyla Çanakkale, ilk çağlardan bu yana, ulaşım bakımından önemli bir merkez olmuştur. Tarihte Çanakkale'nin çeşitli kavimlerce bir geçit yeri olarak kullanıldığı ve bu unsurun zamanımıza kadar olan sürede, öneminden bir şey kaybetmeden geldiği görülür. Bu yörede çeşitli milletlerin yerleşmesi ve değişik kültürlerin kaynaşmasının nedeni Çanakkale'nin yeri ve yerinin kendisine kazandırdığı zengin ulaşım olanaklarıdır (Biçici, 2003).

Çanakkale İli'nin coğrafi, iklim ve toprak verimliliği gibi cazip şartlara sahip olması sebebiyle nüfusunda son zamanlarda değişik ve hareketli bir artış gözlenmektedir. 2000 Nüfus Sayımına göre ilin toplam nüfusu 464.975'tir. Yıllık nüfus artış hızı binde 7.29, nüfus yoğunluğu 48'dir. Türkiye geneline bakacak olursak okur yazarlık oranı yüksek olan illerimizden birisidir. Okuryazarlık oranı % 90'lar civarındadır.

Kent genel olarak dışarıya göç vermektedir. Kentsel nüfus artışını oluşturan esas faktörün kentin kendi ilçe ve köylerinden gelen göçlerden olduğu gözlenmektedir. Tarih, tabiat ve denizle iç içe bir sahil ve turizm kenti olduğu için ülkenin çeşitli bölgelerinden kente göç olduğu gözlenmektedir. Çizelge 2.1'de Çanakkale İli'nde 1990 ve 2000 yıllarının merkez ve köylerinin yıllık nüfus artışı ve Çizelge 2.2'de son 15 yılda ortalama nüfus artış hızı verilmektedir [2].

Çizelge 2.1 Çanakkale'de 1990 ve 2000 yıllarında merkez ve köylerinin yıllık nüfus artışı

Sayım yılı				Yıllık Nüfus artışı (%)		
	Toplam	Kent Merkezi	İlçe ve Köyler	Toplam	Kent Merkezi	İlçe ve Köyler
1990	432.263	168.629	263.634	7,29	24,55	-5,55
2000	464.975	215.571	249.404			

Çizelge 2.2 Çanakkale'de son 15 yılda ortalama nüfus artış hızı

Yıllar	İl Bütünü Kentsel Nüfus	Beşer Yıllık Dönemlerde Yıllık Ortalama Nüfus Artışı (%)
1985	48.059	5.1
1990	53.995	3.5
1995	70.750	3.92
2000	72.90	1.27

Bir yanda kente göç eden kitlelerin barınma gereksinimleri, öte yanda da daha yüksek gelir düzeyine sahip eski kentlilerin kent içinde mekan değiştirme hareketleri gün geçtikçe artmaktadır. Çanakkale’de bulunan 18 Mart Üniversitesi Eğitim Birimleri’nin sayısının artırılması ve her geçen gün yeni bölümlerin açılması da kentte yoğun bir öğrenci akınının oluşmasına neden olmuştur. Ayrıca ileriye yönelik bir sanayileşmenin kentin Karacaören Bölgesi’nde kurulacağı imar planlarında belirlenmiştir. Sanayinin getireceği iş imkanları düşünülecek olursa, ilin ileride yoğun göçler alacağı tahmin edilmektedir.

Çanakkale kenti; ülkenin batı sınırında olması sebebiyle yöre halkının yaşanan savaşlar, göçler, ilticalar, turizm ve diğer sebeplerle karmaşık bir toplum yaşamına sahiptir. Değişik sosyal yapıya sahip olma sebebi olarak, çeşitli özellikteki insan gruplarına yurt olma nedenini gösterebiliriz. En önemlileri, halk deyimiyile Türkmenler, Yörükler, Göçmenler, Esmerler ve Yerliler diye isimlendirilir. Bu insan toplulukları, yaşayış, şart ve özellikleri birbiriyle kaynaşmış bir sosyal yaşantı oluşturmuştur [1].

Devlet İstatistik Enstitüsü’nce 1990 yılında yapılan araştırmalar sonucunda Çanakkale’de yaşayan toplam hane halkı sayısının 112.80 adet olduğu belirlenmiştir. Çanakkale’de yaşayan hane halkı büyüklüklerine ilişkin bilgiler Çizelge 2.3’te verilmektedir [2].

Çizelge 2.3 Çanakkale İli’nde yaşayan hane halkı büyüklükleri

İl	Hane Halkı Büyüklüğü					
	1	2	3	4	5	6
Çanakkale İl Bütünü	8.297	21.840	23.160	28.807	15.672	8.040
Çanakkale Merkez	5.557	12.580	16.970	24.747	10.252	4.850
Türkiye	503.830	1.258.359	1.592.701	2.297.500	1.809.112	1.265.910

Kentin ekonomik yapısına bakıldığında; tarımsal üretim yapılan arazilerinin toprak varlığına oranın %55 olduğu görülmektedir. Hububat, ayçiçeği, zeytin, sebze, meyve üretimi ile hayvancılık, kentin en önemli gelir kaynaklarını teşkil etmektedir. Üretim miktarı yılda 16.00 ton civarındadır [1].

Çanakkale merkez ilçede toplam 4000 üyesi bulunan 10 Esnaf ve Küçük Sanatkar Odası, 1650 üyeli Çanakkale Ticaret ve Sanayi Odası ile, 3600 üyeli Çanakkale Ziraat Odası faaliyet göstermektedir. Ayrıca 50 Ha. Alan üzerinde kurulacak Organize Sanayi Bölgesi planlama

çalışmaları da son aşamaya gelmiştir. Kentin ekonomik yapısı ile ilgili bilgiler Çizelge 2.4'de verilmektedir (Kent Hizmetleri, 1992 ).

Çizelge 2.4 Çanakkale İli'nin ekonomik yapısı

Organize sanayi bölgesi	YOK	Planlama halinde	
Sanayi bölgesi	YOK		
Büyük fabrika (101+istihdam)			
Orta büyüklükte imalathane (26-100 istihdam)			
Küçük ve orta sanayi sitesi	VAR	Varsa adedi	2
		Mevcut tesis adedi	425
		Takribi işgücü	1700
Kente dağılmış küçük imalathaneler (25 kişiden az istihdam)	VAR	İşyeri adedi	15
		Takribi işgücü	200
Sanayi bölgesi dışı orta büyüklükte imalathane (26-100 istihdam)	VAR	İşyeri adedi	2
		Takribi işgücü	80
Sanayi bölgesi dışı büyük fabrika (101+istihdam)	VAR	İşyeri adedi	4
		Takribi işgücü	1800
Maden sektörü	VAR	İşyeri adedi	1
Maden türü	Kurşun	Takribi işgücü	200
Orman sektörü	VAR	Takribi işgücü	150
Ticari banka şube sayısı	12		
Turistik tesisler			
Bakanlık belgeli	VAR	Tesis sayısı	10
		Yatak sayısı	1200
Belediye belgeli	VAR	Tesis sayısı	30
		Yatak sayısı	600
Belediyeye kayıtlı ticarethane	2200		
Toptancı hali	VAR	Adedi	2
		Toplam işyeri sayısı	18

Çanakkale, ÷lkemizin bazı bölgelerine nazaran oldukça yavaş bir kentleşme gelişimi gösteren, önemli sorunları bulunmayan bir yerleşim merkezidir. Eğitim ve öğretim durumu, Türkiye ortalamalarına göre yüksek düzeydedir. Kuruluşu yeni olmakla beraber, her geçen gün büyük bir gelişme gösteren 18 Mart Üniversitesi de kentin sosyal yapısının yükselmesine neden olan önemli bir eğitim kuruluşudur. Kentin sosyal altyapısına ilişkin bilgiler Çizelge 2.5'te verilmektedir (Kent Hizmetleri, 1998).

Çizelge 2.5 Çanakkale İli'nin sosyal altyapı durumu

SOSYAL ALTYAPI	Yok	Çok Yetersiz	Yetersiz	Yeterli
Devlet hastanesi			*****	
SSK hastanesi				*****
Özel hastane				*****
Diğer sağlık kurumları				*****
Kreş-ana okul				*****
İlköğretim				*****
Liseler				*****
Teknik liseler				*****
Yüksek okullar				*****
Üniversite				*****
Stadyum				*****
Kapalı spor salonu				*****
Kültür merkezi				*****
Düğün salonu				*****
Sinema salonu				*****
Tiyatro				*****
Çocuk parkları				*****
Kapalı otopark	*****			
Açık otopark			*****	
Kentteki kişi başına düşen aktif yeşil alan	***** (3m <sup>2</sup> )			

Kentin teknik altyapısına ait bilgiler ise Çizelge 2.6'da verilmektedir (Kent Hizmetleri, 1998).

Çizelge 2.6 Çanakkale İli'nin teknik altyapı durumu

TEKNİK ALTYAPI	Yok	Çok Yetersiz	Yetersiz	Yeterli
Kanalizasyon şebekesi				*****
Pis su arıtma	*****			
Yağmur suyu drenaj		*****		
Kent içi yollar				
Elektrik enerji			*****	
Elektrik şebekesi			*****	
Havagazı-doğalgaz	*****			
Merkezi ısıtma	*****			
Kent içi toplu ulaşım				*****
Çöp toplama sistemi				*****

## 2.2 Çanakkale'de Konut Yerleşmelerine İlişkin Gelişmeler

Anadolu, yüzyılların nicel birikimlerinin nitelendiği, geleneksel yapım yöntemleri ile üretilmiş zengin bir konut mirasına sahiptir. Birçok uygarlığın gelip geçtiği, yerleştiği ve sayısız eser bıraktığı Anadolu toprakları, geleneksel konut kültür özelliklerini taşıyan çok sayıda yerleşim birimini barındırmaktadır. Çanakkale de bu illerden biridir (Akdemir, 1997).

Çanakkale'de geleneksel konut denilince akla eski kent gelmektedir. Eski kentin bulunduğu yerleşim bölgesi şu an sit alanı içinde kalmaktadır. Konum olarak bugünkü kent merkezidir denilebilir. Her sokağı kendine özgü ölçekleri ile farklı silüetler oluşturur. Yapılar çoğunlukla Cumhuriyet Dönemi öncesinde 19. yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başlarında yapılmıştır. Ancak Cumhuriyet Döneminde kullanılmaya devam edilmiştir.

Eski kentin oluşumunu sağlayan geleneksel konutlar kendi aralarında ahşap, kerpiç, taş, kagir olarak çeşitlilik göstermektedir. Bu örnekler artık üretilmemektedir. Çünkü yapı sistemi, maliyet açısından pahalı olup, seri üretime uygun değildir. Üretim yavaştır, çünkü yapım sistemi ve donatısı hızlı üretime el vermemektedir. Kentteki yatırımlar, yeni iş alanlarının açılması, artan göç ve nüfusla yeni talepler doğduğu için konuta olan gereksinim de artmıştır. Ayrıca geleneksel

konutların daima tek aile konutu biçiminde planlanmış olması artan talep karşısında birçok birime bölünmesi gerekliliğini doğurmuştur. Dolayısıyla geleneksel konutlar o gün için gerekli koşulları sağlasa da bugün için yetersiz kalmıştır. Kentin eski merkezindeki sit alanı içindeki kendine özgü mahalle ve sokak karakterini koruyup, varolanları yaşatmak için geleneksel konutlara yeni işlevler kazandırmak amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmaktadır (Biçici, 2003).

Çanakkale 1923-1950 Dönemi'nde kentleşme açısından neredeyse hiç ilerleme kaydedememiştir. Cumhuriyetin kurulmasıyla yeni bir sayfa açılmış, her an savaş çıkabilecekmiş gibi önlemlerin alınması gerekliliğinden dolayı Çanakkale'de bu yıllarda kentleşme göz ardı edilmiştir. Kentin Türkiye için bir anahtar niteliğinde olan Çanakkale Boğazı'na komşu konumunda oluşu stratejik önemini daha da artırmıştır. Bu nedenle bu dönemde asker yığılmasıyla artan nüfus mevcut konutlara yerleşmiştir. Yani yapılaşma açısından bakıldığında 1923-1950 döneminde Çanakkale'de konut üretiminde kayda değer bir artış olmamıştır.

Üretimin olmaması aslında Çanakkale açısından bir önemli bir faktördür. O dönemde Türkiye'deki gelişmelere bakıldığında Ankara'nın kentleşmesi ön plandadır. Tüm kanunlar başkente göre çıkarılmaktadır. Aslında bu kentleşmeye geç başlayan tüm Anadolu kentleri için olumlu bir gelişmedir denilebilir.

Kente 1949 yılında ilk imar planı yapılmasıyla kente ilgili genel kararlar alınmıştır. Ancak bunların bazıları belirlendiği gibi uygulanmamıştır. Konutlarla ilgili alınan kararlar özellikle 1950-1964 yılları için önemli bir veri teşkil etmektedir. (Biçici, 2003)

1950-1965 yılları arasını kapsayan birinci dönemde yapılaşma, geleneksel konuttan ilk kopuş ve apartmanlaşmaya hazırlık dönemlerini kapsamaktadır. Bu dönem geleneksel konut planlarıyla apartmanlaşma arasında kalan bir süreç olduğundan 'Geçiş Dönemi' olarak nitelendirilebilir. Yani 1950'li yıllar geleneksel konuttan ilk kopuşun başlangıcı sayılmaktadır. Sonraki yıllarda iki üç katlı şehir merkezi ve çevresinde apartmanlaşma öncesi konutlar oluşmuştur.

Tüm Türkiye'de olduğu gibi Çanakkale'de de apartmanlaşma, 1964'te kabul edilen Kat Mülkiyeti Yasası ile başlamıştır. Bu dönemde dışa açılma isteğiyle ticari, sosyal vb. alanlarda bir alışveriş dönemine girilmiş, gelişen teknoloji ile sanayileşme yolunda önemli atılımlar



gerçekleşmiştir. İçe dönük ekonomik ve sosyal yaşantı dıştan özellikle de batıdan etkilenmiştir. Bu etkileşim ekonomik ve sosyal alanla mimariye de yansımıştır.

Çanakkale’de 1950-1982 döneminde özellikle bireysel konut üretimi çok yaygındır. Çanakkale’de bireysel üretim biçiminde genellikle az katlı (2-3 kat) ve nispeten küçük konutlar üretilmektedir. Bina kalitesi de bireyin birikimine bağlı olarak iyi ya da kötü olarak değişmektedir. Ancak genellikle bireyin birikimi sınırlıdır. Dolayısıyla konutlar genellikle orta-kötü nitelikli yapılardan oluşmaktadır. Bireysel konut üretimi gelişmiş Anadolu kentlerinde önemini yitirmiş olsa da, Çanakkale’de kentleşmenin yavaş olmasından dolayı, günümüzde de çok büyük bir üretim payı oluşturmaktadır.

1970’li yılların başında ise sağlıksız yapılaşma diye nitelendirilen gecekondu üretimi meydana gelmiştir. Çanakkale’de hızlı kentleşme ve çok fazla nüfus artışı olmadığından varolan üretim biçimleri genellikle halkın ihtiyacını karşılamaktadır. Dolayısıyla gecekondu üretimi çok azdır. Kentteki bazı gecekondu alanlarına ruhsat vermek suretiyle çözüm getirilmiştir (Biçici, 2003).

İl merkezi belediyesince 55 349 m<sup>2</sup> arsa kamulaştırılmış, 805 m<sup>2</sup> de yasa gereğince belediyeye geçirilmiş, 5 166 m<sup>2</sup> de belediyenin kendi mülkiyetinde olan arsanın katılmasıyla toplam 61 320 m<sup>2</sup>’lik alan ‘Gecekondu Önleme Bölgesi’ olarak oluşturulmuştur (Çetin, 1998).

1970’li yıllarda Sarıçay yatağı içerisinde bir grup göçer vatandaşın oluşturduğu yerleşim alanı hazine arazisi olup, D.S.İ’ nin kontrolünde Sarıçay taşkın alanında kalmaktadır. Çeşitli önlemler alınmasına rağmen günümüze kadar 104 hane bu bölgede sağlıksız şekilde barınmaktadır. Yaklaşık nüfus 500 kişi civarındadır. Bölgede konutlar sağlıksız olup, kanalizasyon-elektrik bulunmamaktadır. Ancak gecekondu bölgesi olan Sarıçay yatağı içerisine salgın hastalıkları önleyebilmek için 1992 yılında su şebekesi çekilmiştir. Yolları ham yol, stabilize ve kötü durumdadır. Bu alan gecekondu tasfiye bölgesi olarak ilan edilmiştir. İsmetpaşa Mahallesi’nde gecekondu önleme bölgesi oluşturulması amacıyla hazine adına kayıtlı 11 778 m<sup>2</sup>.lik bir alan 775 sayılı Gecekondu Yasasına göre Çanakkale Belediyesi’ne bedelsiz olarak devredilmiştir. Uygulama ile ilgili prosedür devam etmektedir (Çetin, 1998).

Çanakkale’de 1982-2002 döneminde yapı kooperatifleri’nin konut üretimi, yapsatçı konut üretimi, toplu konut ve yerel yönetim ortaklığı ile yapılmış konut üretimleri öne çıkmıştır.

Çanakkale’de kooperatif yoluyla yapılan üretim Türkiye geneline göre oldukça yüksektir. Kooperatif yoluyla yapılan üretim, toplam üretim içindeki payı yaklaşık 1/3 civarındadır. Kooperatif eliyle üretimde amaç, daha çok alt ve orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamak olduğundan konut maliyetleri mümkün olduğunca düşürülmeye çalışılmaktadır. Bu nedenle de, kentte arsa fiyatlarının düşük olduğu yerler seçilmektedir. Çanakkale’de bu yerler genellikle şehrin dış kısımlarına doğru olan bölümlerdir. Özellikle Esenler Mahallesi, Barboros Mahallesi Çanakkale’de kooperatif üretimi için en çok tercih edilen yerlerdir.

Hızlı kentleşme ile arsaların değerlerinin artması, bireylerin tek başına konut yapımını azaltmıştır. Dolayısıyla kar amacı güden bir sunum biçimi olan yapsatçı konut üretimi ortaya çıkmıştır. Çanakkale’de yapsatçı üretimin önemli bir payı vardır. Bu pay üretimin yaklaşık 1/5’i kadardır. Bu oran Türkiye geneline göre düşüktür. Bunun sebebi ise, bireysel kooperatiflerce yapılan konut üretimin oldukça yüksek olmasıdır. Çanakkale’de yapsatçıların ürettiği konutların %64’i 3 oda, 1 salondan, %36’sı 2 oda ve 1 salondan oluşmaktadır.

Yapsatçıların yıllık konut üretimine bakıldığında, %80’inin yılda 10-15, % 20’sinin yılda 15-40 konut ürettikleri görülmektedir. Bu demektir ki, Çanakkale’deki yapsatçıların hepsi küçük girişimci niteliğindedir ve yıllık üretimleri oldukça düşüktür.

1982-2002 Dönemi Türkiye’de ve Çanakkale’de yeni bir sayfanın açıldığı yıllardır. Çanakkale’de bu dönemde kooperatifleşme başlayıp, çok hızlı gelişerek 150’ye yakın örnek vermiştir. 1992 ve sonrasında yerel yönetimin toplu konut yapımına destek olması ile 1992 yılında Barışkent I, 1998 yılında Barışkent II ve Çağdaşkent Toplu Konutu’nun yapımına başlanmıştır. Bu projeler ile dar gelirli insanların konut sorununa çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Ancak yine de orta gelirli ailelere hizmet edilmiştir (Biçici, 2003).

### **2.3 Çanakkale Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı**

Barınma sorunu, insanın var oluşu ile başlamış ve insan hayatındaki gelişme konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Dolayısıyla konut ihtiyacı toplumsal bir sorundur, toplumla birlikte gelişmiş ve önem kazanmıştır. Bu olayın sosyal, ekonomik teknik boyutların ülkelerin ekonomik yönden

kalkınmışlıklarına gelişmişlik düzeylerine, endüstrileşmelerine, ekonomik ve siyasal düzenlerine göre ayrı özellikler içermektedir.

Bir yandan artan nüfus ve hızlı kentleşme konut sorununu çözümünü giderek zorlaştırırken bir yandan da konut üretimi uzun yıllar boyunca bir ticari faaliyet olarak değerlendirilmiş ve bu faaliyet %90'nın üzerinde bir oranda özel kesimin eline bırakılmıştır. Hızlı sanayileşme, hızlı kentleşme ve nüfus artışı nedeniyle doğan konut ihtiyacı, gecekondular sorununu da beraberinde getirmiştir (Yeğin, 1993).

Konut ihtiyacı mevcut durum ile kabul edilen standart arasındaki farkı gösteren sosyal bir gereksinim olduğu halde konut talebi ailelerin ödeme güçlerine dayanan ekonomik bir ölçüdür. Toplam konut arzı ile konut durumu için saptanan minimum standartta göre bulunacak toplam aile sayısı arasındaki fark konut ihtiyacıdır.

Ülkemizde kent konut ihtiyacı büyük ölçüde hızlı nüfus artışı (%25) ve hızlı kentleşmeden (%5) kaynaklanmaktadır. Ayrıca ortaklaşa yaşayan aile sayısında da yıldan yıla bir azalma ailelerin küçülme eğilimini gözlemlendiğinden konuta olan ihtiyaç daha da artmaktadır.

Konut talebini meydana getiren başlıca faktörler, nüfus, hane halkı büyüklüğü, şehirleşme hızı, sosyal talep, gelir artışı ve refahın yaygınlaşması, yenileme ve iskan ihtiyacı olarak sayılabilir. Çanakkale İli toplum yapısı, kültürü, çeşitli sosyal imkanları, eğitim düzeyi, tarihi ve doğal güzellikleri ile bütünleşmiş bir kenttir. Bu özellikler insanların bu kenti tercih etmelerini sağlamaktadır. Ayrıca Çanakkale İli'ne köy ve ilçelerden iş, eğitim ve sosyal imkanlar nedeniyle yoğun bir göç söz konusudur. Bu göç ile birlikte kent içindeki nüfus sayısı artmakta bu da konut ihtiyacını doğurmaktadır.

Konut talebinin en önemli etkenlerden bir diğeri de sosyal taleptir. Yaşayış düzeninin istikrarlı ve sosyal güvenlik sisteminin yaygın olmadığı ülkemizde konut bir sosyal güvenlik aracıdır. Gelir düzeyi yüksek olan kişilerde ihtiyaçları dışında konut alarak kendilerine bir sosyal güvenlik aracı oluşturmaya çalışmaktadırlar. Ayrıca konutun talebin artmasında refahın ve yaşam şartlarının yükselmesinde de etkisi vardır.

Çanakkale İli, Türkiye genelinde konut sorunun yaşandığı illerimizden biridir. Kent Fatih'in Kale-i Sultaniye'yi (Çimenlik Kalesi) yaptırmasıyla oluşmaya ve gelişmeye başlamıştır. Önceleri sahil boyunca gelişen kent mahalleri daha sonra yeterli olmamış kuzey ve güney yönlerine doğru hızlı bir gelişme göstermiştir.

Çanakkale Savaşları ve Birinci Dünya Savaşı ile İkinci Dünya Savaşları'nda kentin askeri stratejik konumu dolayısıyla nüfusunda ciddi artışların gözlemlendiği ve bu dönemlerde nüfus hareketinin hızlı değişimlere uğradığı görülmektedir. 1950'li yıllardan sonra kentteki nüfusun dengeli bir şekilde arttığı gözlenmektedir. Bu dengeli artış ile beraber konut sorunun varlığı ortaya çıkmaktadır (ÇEYAP, 1997).

Kent merkezi; genelde dışarıya göç vermektedir. Nüfus artışını oluşturan esas faktörün kentin kendi ilçe ve köylerinden gelen göçlerden olduğu gözlenmektedir. Bununla yanında Çanakkale'de bulunan 18 Mart Üniversitesi'nin akademik kadrosu ve bölümlerindeki artış sonucu kente yoğun bir öğrenci talebi olmaktadır. Ayrıca yerel yönetim tarafından kentin gelişme bölgesi olarak belirlenen Karacaören Bölgesi'nde, sanayinin getireceği iş imkanlarının da kentin ileride yoğun göçler almasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Bu bölge için 96 adet parselin ayrılmış olduğu ve yapılan araştırmalara göre bölgede çalışacak işçi sayısının 12 000 kişi olacağı tahmin edilmektedir.

Böylece gelişmekte olan bir kent olarak tanımlanan Çanakkale'nin her geçen gün konut ihtiyacının arttığı ve artmaya devam edeceği görülmektedir. Bu ihtiyacın karşılanması için yerel yönetim olan Çanakkale Belediyesi başta olmak üzere diğer kamu kuruluşları ve özel teşebbüslerin çabaları vardı.

Çanakkale İli'nin hızla artan nüfusu göz önüne alındığında, hane halkı büyüklüğü de 4 olarak kabul edildiği takdirde konut ihtiyacının 14 000 adet olacağı belirlenmiştir. Önümüzdeki yıllarda da nüfus ve aile yapısına bağlı olarak konut ihtiyacının artacağı tahmin edilmektedir.

#### **2.4 Çanakkale Konut Politikaları ve Konut Sunum Biçimleri**

Türkiye'de konut üretimine yönelik oluşturulan konut politikaları Çanakkale İli'nde de uygulanmıştır. Çıkarılan kalkınma planları ile birlikte gerek özel sektör gerekse kamu sektörü

tarafından kentteki konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik konut üretimlerini görmek mümkündür.

Çanakkale’de son yıllarda konut sunum biçimleri genellikle bireysel konut üretimi, kooperatifçilik, yapsatçılık ve yerel yönetimler tarafından yürütülmektedir. Bu bölümde son dönemde (1982-2002) Çanakkale kenti için izlenen konut politikası, oluşturulan imar kararları, üretilmiş olan mevcut konut sunum biçimleri, uygulamalar ve bunların konut ihtiyacı karşılayabilme imkanları incelenmiştir.

#### **2.4.1 Çanakkale’de Konut Politikaları ve Alınan İmar Kararları**

Çanakkale İli, kent merkezinde konut ihtiyacının karşılanması genellikle özel ve kamu sektörleri tarafından sağlanmaktadır. Kent merkezi geneline bakıldığında yapılan konut üretimlerinin büyük çoğunluğunun özel sektör tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Uygulamada en çok karşılaşılan, konut gereksinimi olan bireylerin karşılıklı dayanışma ve anlaşmayı amaçlayan örgütler olarak tanımlanan kooperatiflerdir. Orta gelirli kişilerin bir araya toplanmasıyla oluşturulan kooperatifler pek çok aileyi konut sahibi yapmıştır. Çanakkale’de 21 yılda 150’ye yakın kooperatif konut üretimi gerçekleştirmiştir.

Çanakkale’de konut üretimi için yapılan diğer önemli uygulamalar ise kamu tarafından yapılan uygulamalardır. Kamu tarafından gerçekleştirilen uygulamalar ise genellikle toplu konut üretimi şeklinde olup, başta yerel yönetim olan Çanakkale Belediyesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilmiştir.

Çanakkale’de 1980’den bugüne kadar olan imar kararlarına baktığımızda özellikle 1980’li ve 1990’lı yıllar yerleşen imar kararlarının kent rantının gösterisine dönüştüğü dönemler olduğunu görmek mümkündür. Parçası ve parsele dönük imar kararları yapılaşmada kimliksizliği ve kargaşayı yaratmıştır. Özellikle kentin kuzey bölümündeki Esenler Mahallesi ilave planlarla çok katlı yapılaşmanın nedeni olmuştur. İkinci kordon bölgesi cazibe haline gelir. Barbaros Mahallesi’ndeki boşluklar kırsal kesimden gelen aileler tarafından doldurulmuştur. Stadyumun arkası yeni konut alanına dönüşmüştür. Her bölgede artan konut kooperatifleri gereksinime yanıt vermeye çalışmıştır. Kentin kuzeyinde yer alan Karacaören Ovası ‘Yeni Konut Gelişme Bölgesi’ olarak belirlenmiş ve üst planlamaları tamamlanmıştır. Doğu bölgesi küçük, orta ve büyük

sanayi alanları olarak belirlenmiştir. Güneyde üniversite kampusu, doğuda sanayi, kuzeyde konut, merkez ise ticari, idari alanlar olarak saptanmıştır.

1984 yılında Dumrul Yavaş tarafından yapılan Kuzey İlave İmar Planı'nda konut gelişimi Cevatpaşa Mahallesi, sanayi gelişimi İsmetpaşa Mahallesi olarak belirlenmiştir. 1984 yılında Kuzey İlave İmar Planları Bakanlıkça hazırlanarak onaylanmıştır. Toplam 285 hektarlık planlama alanında 20.50 hektarlık konut alanı, 5700 kişilik ilave nüfusa göre planlanmıştır. Yapı nizamı olarak ayırık ikiz nizam, kat adedi 2 kat olarak verilmiştir. Bu planlarda 1978 yılında hazırlanan jeolojik etüt raporları kullanılmıştır (Biçici, 2003).

1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun onaylanmasıyla birlikte yeni bir planlama süreci başlamıştır. Bu kanunla plan yapma ve onama yetkisi yerel yönetimlere devredilmiştir. (9 Mayıs 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ile yeni bir planlama ve uygulama dönemine girilmiştir.)

Kent son dönemde sadece yatayda büyümemiştir. 1985 yılında 3194 sayılı İmar Yasası'nda yapılan değişiklikler ve belediyelere verilen tek başına planlama yetkisiyle parsel bazına kadar inen mevzi plan tadilatları, kat artışları ve kitle işlemler yapılması süreci başlamış ve bu süreç kentin dikeyde de büyümesine yol açmıştır. Yasada yapılan değişikliklerle planlama yetkisini eline geçiren belediyelerin meclis gündemlerinin ana maddesini 1985'ten sonra plan tadilatı, kat artışı, kitle işleme vb. değişiklik talepleri içeren projeler işgal etmiş ve başvuruların tamamına yakını belediye meclislerinden onaylanarak çıkmıştır.

16 Şubat 1993 tarihinde mevcut planlı alanların doymuş hale gelmesi, yapılan ilave planlarının çoğalması ve bu planların mevcut plandan kopuk bir yapılanma göstermesi yeni bir planın gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu nedenle konut alanları ağırlıklı, kuzeyde Karacaören sınırına kadar ulaşan alanın 1/5000 Nazım İmar Planı hazırlanmış, Belediye Meclisine onaylanmıştır. Planlamanın hedefi, konut ve donatı alanlarını dengeli bir kullanışlar dağılımı ile mevcut planlı alanlara bağlamaktadır (Biçici, 2003).

Toplam 146 hektar alanda yapılan planlamada 54 hektar konut alanı ayrılmıştır. Emsal: 1.20 olarak yapı yoğunluğu , hmax: 18.50 olarak belirlenerek 6 kat verilmiştir. İlave nüfus olarak 28 679 kişinin bu yeni alanlarda ikamet edeceği hesaplanmıştır.



20 Aralık 1993 tarihinde belediye sınırları içinde imar plansız alanların kalmaması ve konut talebinin planlı alanlarla giderilebilmesi amacıyla, Barbaros Mahallesi'nde plan sınırının bittiği belediye sınırına kadar olan alanlar da 1/5000 ölçekli İlave Nazım Planı yapılmıştır. Planlama çalışmaları yapabilmek amacıyla söz konusu alanların jeolojik etüt çalışmaları da İller Bankası'na yaptırılmış, bu etütler Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onanmıştır.

Önemli alanlarda 2 kat, Emsal: 0.30 yoğunluk verilmiştir. Yerleşime uygun alanların bir kısmında 4 ve 6 kat, Emsal: 1.20 ve Emsal: 1.00 olarak yapı yoğunluğu verilmiştir. Ayrıca 1/5000 halihazır paftalarda hazırlanmıştır.

Toplam 119 hektar alan planlanmış, 14 000 kişi ilave nüfus getireceği hesaplanmıştır. Jeolojik yapıdaki farklılıklar ve kentin değişik konut ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde yapı nizamları 2 kattan, 4 kata kadar değişiklik göstermektedir (Bıçıcı, 2003).

1998 yılı rakamlarına göre yaklaşık 1049 adet yeni konut ruhsatı, 365 adet yeni inşaat ruhsatı verilmiştir. Bu doğrultuda 1999 yılı içerisinde yaklaşık %20 oranında konut ruhsatlarında bir artış olacağı ilgililerce hesaplanmıştır.

Mevcut İmar planlarından elde edilen doneler doğrultusunda konut alanlarının yaklaşık % 68'i 4 ve onun üzeri (5-8) kat adedine sahiptir. Geri kalan % 32'lik oran ise 3 ve onun altında kat adedine sahip yerleşimleri ifade etmektedir. Özellikle yeni gelişme alanlarında (Esenler Mahallesi, Karacaören vb.) kat yükseklikleri 5 kat ve 8 kat arasında değişen sayılarda oluşturulmuştur. Böylelikle konut problemi arazi kullanımı konut alanlarında en aza indirilerek park , spor alanı, kültürel tesis vb. eylemlere de yer ayrılmıştır.

Çanakkale'de mevcut konutların % 54 'ü betonarme yapıım sistemiyle oluşturulmuştur. Geri kalanlar da ise yığma ve taş yığma kullanımlar görülmektedir. Yığma ve taş yığma binalara kentin eski yerleşim alanı olan ve sit alanı ilan olunan Fevzipaşa Mahallesi, Kemalpaşa Mahallesi ile İsmetpaşa, Namikkemal ve Cevatpaşa Mahallelerinin bir bölümünde rastlanmaktadır.

Çanakkale İli 1. derece deprem bölgesine alınmıştır. Bu nedenle ileride doğabilecek sakinlerin önlenmesi için yığma binalarda kat yükseklikleri 2 katla sınırlandırılmıştır.



Bugün Çanakkale’de mahallelere göre konut durumuna bakıldığında Çizelge 2.7’de durum ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 2.7 Çanakkale’de mahallelere göre konut durumu

KONUT DURUMU				
MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	KONUT SAYISI		YAPI ÖZELLİĞİ
		2000	1998	
Barbaros	7.912.937,41	9.679	6.771	%50 Betonarme , % 50 Yığma
Namık Kemal	1.10.520,38	930	495	%25 Betonarme , % 75 Yığma
Fevzi Paşa	183.369,93	1.356	936	%10 Betonarme, % 90 Yığma
Kemal Paşa	192.669,62	1.567	987	%40 Betonarme , %60 Yığma
Cevat Paşa	2.498.152,31	9.123	5.255	%90 Betonarme, %10 Yığma
Esenler	3.545.259,83	2.414	1.837	%90 Betonarme ,%10 Yığma
İsmet Paşa	2.329.589,9	7.091	5.050	%75 Betonarme , %25 Yığma
Mücvir Alan	340			
TOPLAM		32.500	21.331	
KONUT		24.500		
İŞYERİ		7.500		
RESMİ BİNA		500		

Fevzipaşa ve Kemalpaşa Mahalleleri kentin ilk yerleşim alanlarıdır. Bu nedenle 1996 yılında temmuz ayında bu iki mahallenin tamamını ve Namık Kemal Mahallesi ile İsmetpaşa Mahallelerinin bir bölümünü kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmaktadır. Bu bölümde 2 ve 3 katlı yerleşim alanları çoğunlukta olmasıyla birlikte nadir olarak 4 katlı yapılara rastlanmaktadır.

Namık Kemal Mahallesi’nde 2-3 katlı yerleşim birimlerine rastlanırken, İsmetpaşa Mahallesi genellikle 4-5 katlı konutlardan oluşmaktadır. Ayrıca bu mahallelerde 1-2 katlı küçük sanayi tesisleri de bulunmaktadır.

Barboros Mahallesi 2-6 kat arasında çeşitlilik gösteren konutlarıyla katlar arasındaki farklılığın en fazla olduğu bölümdür. Kentin en önemli iki caddesi olan Atatürk ve Troya Caddeleri'nin büyük bölümü buradadır. Bu caddeler üzerinde kat adetleri daha fazladır. Cevatpaşa Mahallesi 4-5 katlıdır.

Esenler Mahallesi ise 4-6 kat arasında değişiklik gösteren, kentin en yeni yerleşim alanıdır. Karacaören mücavir alanı 1995'te ilan edilmiştir. 1997 yılında 1/5000 ölçekli planları çizilmiştir. 2002 yılının haziran ayında ise 1/1000 ölçekli planları çizilmiştir. Henüz parselasyon işlemleri tamamlanmadığı için imara açılmamıştır. Buralarda 2-4 katlı yerleşim alanları olacaktır.

Çanakkale'de 2002 yılına ait yapıya ilişkin veriler şunlardır:

<b>Kat Adedi</b>	<b>Yüzde</b>
2-3 katlı	%15
4 katlı	%60
5-6 katlı	%22
7-8 katlı	%3

#### **2.4.2 Çanakkale'de Bireysel Konut Üretimi**

Çanakkale'de son yıllarda konut sunum biçimleri genellikle bireysel konut üretimi, apartman üretimi, kooperatifçilik, yapsatçılık ve yerel yönetimler tarafından yürütülmektedir.

Bireysel konut üretimi, 1930'lar Türkiye'sinin üretim biçimi olarak ortaya çıkmış, fakat günümüzde önemini yitirmiştir. Çanakkale'de ilk bireysel konut üretimi 1940'lı yılların sonunda başlamıştır ve bugün Çanakkale'de hala önemli bir yere sahiptir. Bunun sebebi de kentleşme hızının düşük olması, fazla göç almaması ve yaklaşık olarak aldığı göç kadar dışarıya göç vermesi, dolayısıyla nüfusun doğal hızıyla artması ve bu artışında düşük olmasıdır. Ayrıca orta sınıfların elinde arsa bulunuşu da bir diğer önemli sebeptir.

Çanakkale'de bireysel üretim biçimi tüm üretimin en az 2/3'ünü oluşturmaktadır. Bu da Çanakkale'de yaşayanların en az 2/3'ünün orta ve alt gelir grubu olduklarını göstermektedir. Çanakkale özellikle son 15 yılda çok fazla gelişmiştir. Köyden kente göçün artmasıyla bireysel üretim daha da artmıştır. Bu da kent için olumsuz bir gelişmedir.

Çanakkale’de bireysel üretim biçiminde genellikle az katlı (2-3 kat) ve nispeten küçük konutlar üretilmektedir. Bina kalitesi de bireyin birikimine bağlı olarak iyi ya da kötü olarak değişmektedir. Ancak genellikle bireyin birikimi sınırlıdır. Dolayısıyla konutlar genellikle orta-kötü nitelikli yapılardan oluşmaktadır.

Çanakkale’de 1950’li yıllarda bireysel üretimin en çok görüldüğü alan Cevatpaşa Mahallesi’dir. 1960’lardan sonra daha çok Barboros Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi ve Cevatpaşa Mahallesi’nin arka kısımlarında görülmüştür. Bireysel üretimin yapıldığı bu mahalleler, Çanakkale’de az tercih edilen orta ve düşük gelir gruplarının yerleştiği mekanlardır. Bu yerlerin seçilmesindeki en önemli etken, arsa fiyatlarının kentin diğer bölümlerine göre daha düşük olmasıdır.

#### 2.4.3 Çanakkale’de Gecekondu Üretimi

Çanakkale’de 1960-1970 döneminde bireysel konut üretimi devam ederken, yasal olmayan üretim şekillerinden olan gecekondu üretimi ortaya çıkmıştır. Çanakkale’de hızlı kentleşme ve çok fazla nüfus artışı olmadığından varolan üretim biçimleri genellikle halkın ihtiyacını karşılamaktadır. Dolayısıyla gecekondu üretimi çok azdır. Kentteki bazı gecekondu alanlarına ruhsat vermek suretiyle çözüm getirilmiştir. Çanakkale Belediyesi sınırları içinde gecekondu yapımının önlenmesi ve yapılmış olanların düzeltilmesi ve temizlenmesi için 775 sayılı yasa uyarınca şunlar yapılmıştır:

İl merkezi belediyesince 55 349 m2 arsa kamulaştırılmış, 805 m2 de yasa gereğince belediyeye geçirilmiş, 5 166 m2 de belediyenin kendi mülkiyetinde olan arsanın katılmasıyla toplam 61 320 m2’lik alan ‘Gecekondu Önleme Bölgesi’ olarak oluşturulmuştur. (Çetin, 1998)

Çanakkale’de 1970’li yıllarda oluşan gecekondu alanı Fevziyaşa Mahallesi’nde Sarıçay yatağı içerisinde yer almaktadır. Çanakkale’de bu sağlıksız gelişimi önleyebilmek ve gecekondu alanlarında yaşayanlara rahat bir yaşam sağlayabilmek için İsmetpaşa Mahallesi’nde gecekondu önleme bölgesi oluşturulmuştur. Ancak planları oluşturulan bu yapıları çok az kişi yaptırabilmektedir. 1970’li yıllarda Sarıçay yatağı içerisinde bir grup göçer vatandaşın oluşturduğu yerleşim alanı hazine

arazisi olup, D.S.İ'nin kontrolünde Sarıçay taşkın alanında kalmaktadır. Çeşitli önlemler alınmasına rağmen günümüze kadar 104 hane bu bölgede sağlıklı şekilde barınmaktadır. Yaklaşık nüfus 500 kişi civarındadır. Bölgede konutlar sağlıklı olup, kanalizasyon- elektrik bulunmamaktadır.

İsmetpaşa Mahallesi'nde gecekondular bölgesi oluşturulması amacıyla hazine adına kayıtlı 11 778 m<sup>2</sup>'lik bir alan 775 sayılı Gecekondular Yasasına göre Çanakkale Belediyesi'ne bedelsiz olarak devredilmiştir. Uygulama ile ilgili prosedür devam etmektedir (Çetin, 1998).

Çanakkale'de bireysel gecekondular üretimi çok fazla değildir. Dolayısıyla yarı örgütlenmiş gecekondular üretimine de hiç rastlanmamaktadır.

#### **2.4.4 Çanakkale'de Apartman Üretimi**

Çanakkale'de apartman üretimi, gerek Türkiye'de gerekse Çanakkale'de yükselen arsa fiyatları karşısında orta sınıf üyesinin tek başına bir parsel fiyatını ödemesi olanaksızlaşmıştır. Bu durumda orta sınıfların konut sahibi olabilmeleri için iki seçenek gözükmektedir. Birincisi kent toprağı üstündeki spekülasyona karşı çıkmadan onun olanakları içinde çözüm aramaktır. Bu çözüm de kat mülkiyeti ve apartmanlaşmadır. Özellikle Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası'nın kredi olanakları ile kat mülkiyeti kurumu birleşerek apartmanlaşma sürecini orta sınıflara indirmiştir. Bu gelişmelerden sonra her yıl imarlı konut stokuna yapılan eklentilerin büyük kesimini apartmanlar oluşturmaya başlamıştır.

1965'lerden sonra özellikle 1970'lerde Çanakkale'nin öncekine oranla daha hızlı şehirleşmesiyle artan maliyetler, yapım süresi uzunluğu vb. sebepler konut geleneğinde apartmanlaşmaya geçişi hızlandırmıştır. Bunlara ilaveten teknolojinin hızlı şekilde ilerlemesi, günün şartlarına uygun konut, insan, çevre denkleminin sağlıklı çözülmesi ve kat mülkiyeti önem kazanmıştır (Biçici, 2003).

1970'li yıllarla beraber güdülen devlet politikalarıyla yatırım ve büyüme hamleleri gerçekleşmiştir. Gerek kent merkezindeki konutlar, gerekse kent dışındakiler bu politikalardan olumlu yönde etkilenmişlerdir. Çanakkale'de son 10 yılda apartmanlaşmanın nicel değerleri Çizelge 2.8'de verilmiştir (Çanakkale Belediyesi İmar Müdürlüğü).

Çizelge 2.8 Çanakkale’de son 10 yılda üretilen apartman sayısı

Yıl	Apartman Sayısı
1992	75
1993	82
1994	103
1995	136
1996	140
1997	164
1998	124
1999	102
2000	203
2001	141
2002	108

Çok büyük bir problem olan işsizlik ve konut sorununu çözmek için yerel yönetimler, Türkiye genelinde olduğu gibi, Çanakkale’de de öncelikle kat adedini artırma eğilimine gitmiştir. Tüm bu gelişmeler aslında apartmanın kendi özelliğini de oluşturmuştur.

Çok yoğun ve yeşil açık alan kullanılmayan, bahçe, avlu, hayatı olmayan, buna karşın ortak mekanların (merdiven holü, asansör, kullanılması gerektiğinde sığınak vb.) aynı aileden olmayan insanlarla paylaşılan bir yaşam tarzına ilk defa geçilmiştir.

#### 2.4.5 Çanakkale’de Yapı Kooperatifleri Yoluyla Konut Üretimi

Çanakkale’de ilk kooperatif yapımına 1970’li yılların sonlarında başlanmış olmasına karşın, asıl yaygınlaştığı zaman 1982-2002 dönemidir. Orta gelir grubundaki kişilerin bir araya toplanmasıyla oluşturulan kooperatifler pek çok aileyi konut sahibi yapmıştır. Çanakkale’de kooperatif yoluyla üretilen konut alanlarının dokusu incelendiğinde genellikle tek blok kendi içinde ayrık, birden çok blokla oluşan bitişik düzenle karşılaşılır. Üretilen konutlar genel olarak çok katlı (4–8 kat) olup, 100m<sup>2</sup>’nin üzerinde ve kalitelidir. Çok katlı, iyi kalitede ancak lüks olmayan konutlar üretilmektedir.

Çanakkale’de 21 yılda 150’ye yakın kooperatif eli ile konu üretimi yapılmıştır. Çanakkale’de kooperatif yoluyla yapılan üretim Türkiye geneline göre oldukça yüksektir. Kooperatif yoluyla yapılan üretim, toplam üretim içindeki payı yaklaşık 1/3 civarındadır.

Çanakkale’de özellikle Barbaros Mahallesi’nin güney kısmı, Esenler Mahallesi ve İsmet Paşa Mahallesi’nin doğu kısımları kooperatifleşme açısından tercih edilen yerlerdir.

Kent içi arsa ve konutların kat adetleri artırılarak kent merkezi cazileştirilmeye çalışılmıştır. Fakat bu durum arsa, bina sahipleriyle, müteahhit ve yapsatçılara yaramıştır. Çanakkale’de de tüm Türkiye’de olduğu gibi kredi ve kooperatif örgütlenmesine gidilmiştir. Kent içi konut arsalarının zamanla tükenmiş olması, kent kenarı ve dışındaki eski tarım alanları büyük ve bomboş, üzerinde eski konut dokusu olmayan alanlar toplu konut alanları olarak tahsis edilmiştir. Fakat böyle alanlar ucuz olmasına karşın, altyapı, plan ve servisler açısından yetersizdir.

#### **2.4.6 Çanakkale’de Yap-Satçı Yoluyla Konut Üretimi**

Çanakkale’de yapsatçı aracılığı ile konut üretimi toplam konut sayısının yaklaşık 1/5’i kadardır. Bu oran Türkiye geneline göre düşüktür. Bunun sebebi ise, bireysel kooperatiflerce yapılan konut üretiminin oldukça yüksek olmasıdır.

Çanakkale’deki yapsatçı üretim biçiminin özellikleri, konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı yukarıda anlatılan genel yapsatçı üretime paraleldir ve herhangi bir farklılık göstermemektedir. Yapsatçı üretimde amaç kar sağlamak olduğundan en fazla kar getirecek konutlar üretilmektedir. Bu konutlar da genellikle 1.sınıf konutlardır. Çanakkale’de en fazla talep edilen konut türüdür. Yapsatçılar tarafından üretilen konutlar genellikle üst ve orta gelir gruplarına yönelik olarak üretilmektedir (Biçici, 2003).

Yapsatçıların yıllık konut üretimine bakıldığında, %80’inin yılda 10-15, % 20’sinin yılda 15-40 konut ürettikleri görülmektedir. Bu üretime bakıldığında, Çanakkale’deki yapsatçıların hepsinin küçük girişimci niteliğinde olduğu ve yıllık üretimlerinin oldukça düşük olduğu görülmektedir.

Çanakkale’deki yapsatçıların bu işe başlama tarihleri ve işe başlama tarihlerine göre toplam yapsatçı üretiminden aldıkları paylar Çizelge 2.9’da gösterildiği gibidir (Biçici, 2003).

Çizelge 2.9 Çanakkale’de dönemlere göre işe başlayan ve toplam yapsatçı üretimden alınan oranlar tablosu

TARİH	İŞE BAŞLAYAN YAPSATÇI ORANI
1971-1975	%7
1976-1980	%49
1981-1985	%18
1986-1990	%30
1991-1995	%37
1996-2002	%21

Yapsatçıların altyapıya hemen hiç katkıları yoktur. Çoğu altyapısı olmayan yerlerde üretim yapmamaktadır. Yapsatçıların çoğu arsa seçerken ucuz olmasına, ileride değerlendirilmesine dolayısıyla manzaraya önem vermektedir. Kent merkezine yakınlık ise ikinci planda kalmaktadır. Ayrıca yapsatçıların çoğu finansman olarak daha önce yaptıkları konutların satışından kazandıkları parayı kullanmaktadır. Neredeyse hiçbiri banka kredi kullanmamaktadır.

#### 2.4.7 Çanakkale’de Yerel Yönetimin Toplu Konut Üretimi

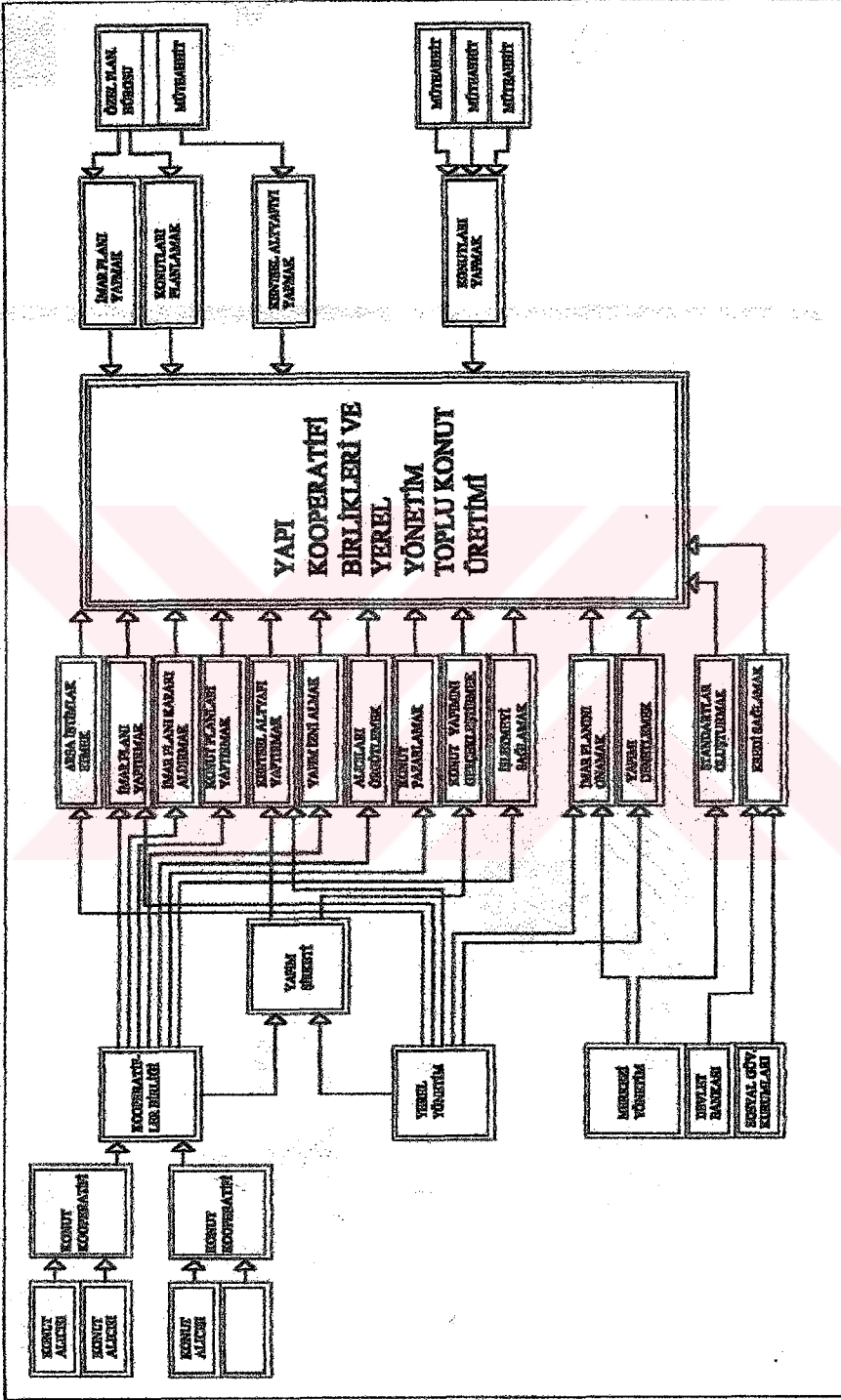
Bu sunum biçiminin ortaya çıkışı 1973 Belediye seçimlerinde sosyal demokrat nitelikli başkanlar seçimi kazanmasıyla olmuştur. Bu sırada konut kooperatiflerinin üretiminden düşük gelir grubu yararlanamamıştır.

Bu kooperatifler hem kendilerine arsa sağlamakta güçlük çekmiş, hem de sosyal güvenlik fonlarından yeterince yararlanamadıkları için gecekondular yapmak zorunda kalmışlardır. Dolayısıyla belediyeler, düşük gelirli konut sağlanması için örgütlenmeye aktif katılmışlardır. Böylece bu sunum biçimi yerel yönetimlerin öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.

Bu modelle konut üretimi Çizelge 2.10’da özetlendiği gibi, büyük toprak parçalarının kamulaştırılması, kooperatifler birliğinin kendiliğinden başarabileceği bir işlem olmadığı için, yerel yönetimlerin konuya ilgi duymasıyla oluşmuştur. (Tekeli, 1982b)



Çizelge 2.10 Yapı Kooperatifi Birlikleri – Yerel Yönetim toplu konut üretimi biçiminin işleyişi ve konut yapımındaki işlevlerin aktörler arasındaki dağılımı (Tekeli, 1982a)



Yerel yönetimler, toplu konut yapılmasını öngördüğü alanda imar planı yaparak, arsanın kamulaştırılması işlemlerini yürüterek, konut talebi olan kişileri kredi kaynakları ve ödeme kapasitelerine uygun konut kooperatifleri halinde örgütleyerek ve tüm bu kooperatifleri Kooperatif Birliği çatısı altında toplayarak öncülük yapmakta ve belirli bir aşamadan sonra yönetimi Kooperatifler Birliği'ne bırakmaktadır. (Soydan, 1990) Yine de, elinde bulunan arsaların devredilmesini zamanlayarak, Kooperatifler Birliği'nin yönetimine katılarak, yerel yönetim olarak, yasal denetleme haklarını kullanarak Kooperatifler Birliği'nin faaliyetlerini denetler. Böylece yerel yönetimle Kooperatifler Birliği arasında karşılıklı bir yönetim dengesi kurulmuştur. Kooperatifler Birliği kurulup işlerlik kazandıktan sonra, konut planlarını, altyapı planını yaptırmak, konutları pazarlamak, alıcıların kredi kurumları ile ilişkisini düzenlemek, konut yapımını gerçekleştirmek, ortaya çıkacak yerleşmenin sağlıklı olarak işletilmesini konut kooperatifleri ile birlikte sağlamak işlevlerini yükümlenecektir.

Kooperatifler bu işlevlerini yerine getirirken özel planlama bürolarından yararlanabildiği gibi yerel yönetimin ortaklığında bir yapım şirketi kurabilir. Böyle bir şirket, toplu konut girişiminin büyük ölçekli olması ve sanayileşmiş konut yapımı teknolojisinin kullanılması halinde kurulmaktadır. Böyle bir girişimle konuta ait tüm işlevleri, Kooperatifler Birliği, yerel yönetim ve yapım şirketi üçlüsü yürütmektedir. (Tekeli, 1982b)

Bu modelle üretilen konutların nitelikleri, toplumun daha düşük gelirli kesimlerine yöneldiği için, daha küçük konutlar üretmesi, daha ekonomik malzeme seçimi dışında, toplu konut şirketleri eliyle üretilen konutlarla aynıdır.

Çanakkale'de apartmanlaşmanın başladığı ilk dönemler, çıkan kat mülkiyeti kanunu ve kredi teşvikleriyle daire sahibi olabilme imkanı mümkündür. Fakat günümüzde artan maliyetler, alım gücünün düşüklüğü, arsa spekülasyonlarıyla yapsatçı ve müteahhidin aşırı kar etme arzusu vb. sebepler de eklenince kent merkezi ve çevresinde orta ve alt orta grubun (küçük esnaf-tüccar, serbest meslek erbabı, işçi, memur, emekli vs.) konut sahibi olabilme imkanı kalmamıştır. Bunun sonucunda yerel yönetimlerin önderliğinde kent dışında kooperatif ve toplu konut siteleri için yeni alanların açılması zorunluluğu doğmuştur. Bu nedenlerden dolayı yerel yönetim olan Çanakkale Belediyesi kendi mülkiyetinde bulunan çeşitli arsaları ucuz konut alanı olarak belirlemiş, kendi içinde oluşturduğu döner semaiye yardımıyla da halkın konut sahibi olabilmesi

için çeşitli girişimlerde bulunmuştur. Çanakkale Belediyesi bu girişimleri gerçekleştirebilmek için aşağıdaki yöntemi izlemektedir.

**Arsa Temini:**

Çanakkale Belediyesi kendi mülkiyetinde bulunan alanlarda toplu konut üretimini gerçekleştirmektedir.

**Projenin Hazırlanması:**

Çanakkale’de gerçek anlamda ilk toplu konut örneği olan Barışkent I, 1998’de üretilen Çağdaşkent ve Barışkent II Ankara’daki bir şirket tarafından tasarlanmıştır.

**Ruhsat Alınması:**

Çanakkale Belediyesi eliyle üretildiği için ruhsat alımı kolaylıkla sağlanmaktadır.

**Konut Yapım Süreci:**

Bu üretim şekli en kısa sürede çok fazla konut üretmeyi gerektirdiğinden, konut yapımı genellikle uzman kadrolu şirketler tarafından gerçekleştirilmektedir.

**Üretilen Konutların Özellikleri:**

Üretilen konutlar iyi nitelikli, 1.sınıf konutlardır. Çevre düzeni ve sosyal tesisiyle bir bütün oluşturmaktadırlar (Biçici, 2003).

Çanakkale’de toplu konut alanları genelde kentin dışına yakın yerlerde dir. Daha çok orta gelirli ailelerin konut sahibi olabilmesine yöneliktir. Şehir merkezi ve çevresindeki apartmanlar, kooperatiflerde olduğu gibi her dairenin mülkiyeti ayrı kişindir. Yapılan tüm masrafların toptan alım-satım olması nedeniyle toplu konutlarda maliyet düşüktür.

Doku açısından Çanakkale’de kentin yerel yönetimi tarafından üretilen toplu konutlar pek çok apartman bloğunun yeşil alanla ve sosyal tesislerle birleşmesi sonucu oluşmuştur. Ortalama 8 katlıdır. Ancak bu sosyal tesisler ve yeşil alanlar kullanıcılar açısından yeterli değildir. Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konulardan ileriki bölümlerde daha detaylı bahsedilecektir.

Artan nüfusun beraberinde getirdiği konut ihtiyacı nedeniyle Çanakkale'nin gelişme yönü olan kuzey-güney doğrultusunda toplu konut alanları ayrılmıştır. Çanakkale Belediyesi mülkiyetindeki alanlarda halkın ucuz konut edinebilmesini olanaklı hale getirebilmek için toplu konut projeleri üretilmiştir.

Çanakkale Belediyesi'nin ürettiği ilk toplu konut 1971 yılında sel felaketine uğrayan halk için üretilen 54 Evler Toplu Konutu'dur. Ancak 54 Evler Toplu Konutu'ndaki planlama, tasarım, üretim ve kullanıcı gereksinimlerini karşılamada görülen eksiklikler nedeniyle günümüzün toplu konut kriterlerine uygun olarak üretilmediklerini söylemek gerekir.

Çanakkale yerel yönetim gerçek anlamda ilk toplu konut örneğini 1992 yılında üretmiştir. Çanakkale Esenler Mevkii'nde 480 konutluk Başkent I Toplu Konut Projesi hazırlanıp uygulanmıştır. Tamamı biten bu konutlar 7 yıldır kullanılmaktadır.

14 Ekim 1998'de Barışkent II'nin, 17 Aralık 1998'de ise yoğun talep üzerine Cevatpaşa Mahallesi'nde Çağdaşkent Toplu Konut Projesi'nin üretimine başlanmıştır.

Barışkent II Toplu Konut'u 28 Temmuz 2003 tarihinde kura sistemiyle sahiplerine teslim edilmiştir. Çağdaşkent Toplu Konut'unun ise I. Etapta üretilen 104 konutunun teslimi 2002 yılı Ağustos ayında yapılmıştır. II. Etapta üretilecek olan 104 konutun inşaatı halen devam etmektedir.

Çanakkale'de yerel yönetimin toplu konut yapımına destek olmasıyla gerçek anlamda toplu konut örnekleri verilmiştir. Toplu konutlar düzenli yapılaşmasıyla kentleşmede güzel bir örnek gösterilebilir. Ancak toplu konutların yüksek yapılar olması nedeniyle, çevre düzenlemesindeki yeşil alan miktarlarına dikkat edilmelidir. Aksi takdirde betonlaşma başlayacaktır. Çanakkale yerel yönetim tarafından henüz 2 örneği tamamlanmış olduğu için bu gibi problemlerle henüz karşı karşıya kalınmamıştır. Ancak ilerideki yıllarda eğer yeşil alan miktarlarına özen gösterilmediği takdirde betonlaşma kaçınılmaz olacaktır. Bu toplu konutlarla ilgili detaylı bilgiler ve değerlendirmeler ilerdeki bölümlerde sunulmaktadır.

### **3. ÇANAKKALE'DE KAMU ELİ İLE ÜRETİLMİŞ OLAN TOPLU KONUT UYGULAMALARININ ANALİZLERİ**

#### **3.1 Kamu Eli İle Üretilen Toplu Konut Uygulamalarının Kent İçindeki Yeri ve Özellikleri**

Gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı kentleşme olgusunun oluşturduğu nüfus artışı sanayileşme ve kırdan kente göç hareketleri kentlerde konut sorununa neden olmaktadır. Bu sorunun çözümü dolayısıyla artan nüfusun iskanı için yapılan çalışmalar toplu konut olgusunun oluşturmaktadır.

Her geçen gün hem ülkenin çeşitli bölgelerinden hem de Çanakkale'nin kendi ilçe ve köylerinden gelen yerleşme talebi yanında; yüksek gelir düzeyine sahip eski kentlilerin kent içinde mekan değiştirme hareketleri, kentin konut ihtiyacının doğmasına neden olmuştur. Bu nedenlerden dolayı konut ihtiyaçlarına çeşitli konut politikaları ile çözümler getirilmeye çalışılmıştır.

Bugün Türkiye'de konut üretimi ile ilgili kuruluşlara bakıldığında özel ve kamu olmak üzere 2 sektör grubunun varlığı görülmektedir. Türkiye genelinde konut ihtiyacının karşılanması için özel ve kamu sektörü ile gerçekleştirilen çeşitli yöntemler Çanakkale İli'nde de uygulanmıştır. Bu sektörlerin Çanakkale'deki konut üretimi gerçekleştirme paylarına bakıldığında %95 kadarının özel sektör, %5 kadarının ise kamu sektörü olduğu görülmektedir (Kent Hizmetleri Raporu 1998).

Ülkemizde giderek büyüyen konut sorununa kamu eli ile ve hızlı çözüm getirebilmek için 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve Toplu Konut fonu oluşturulmuştur.

Bu kanun ile devletin konut politikası iki sağlam temel üzerine oturtulmuştur. Bu temellerden birisi ile bürokratik tedbirler getirilmiş uygulamanın yürütülmesi ve yakından takibi görevleri özellikle bu maksatla kurulan bir idareye verilmiştir. Bu temellerden diğeri ise konut üretimine finansman sağlayacak ve bütçe dışında kalacak sağlam bir kaynak oluşturulmuştur.

Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın 1946 yılında başlattığı konut kredilendirme uygulamalarında 38 yılda toplam 380 000 konut kredilendirilmiştir. Bu ise yılda ortalama 1000 konut demektir. SSK ise konut kredisi verme işlemine 1962 yılında başlamıştır ve bu kurumun 22 yıllık uygulaması ile yaklaşık 230 000 konut üretilmiştir (Yeğin, 1993).

Çanakkale'de konut gereksinimleri toplu konut üretilmesi şeklinde çeşitli kamu kuruluşları tarafından sağlanmış ve birçok girişimde bulunulmuştur. Çanakkale'de kamu kuruluşları tarafından yapılan uygulamalar başta yerel yönetim olan Çanakkale Belediyesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilmiş olup toplam 7 adettir.

Çanakkale'de kamu kuruluşları tarafından üretilen toplu konutlar ile, kentin gelişme bölgelerinde oluşabilecek gecekonduların yapımını önlemek, çeşitli afet olaylarında evlerini kaybeden halka yardımcı olabilmek ve Çanakkale halkının özellikle orta ve alt gelir grubunun konut ihtiyacını karşılayabilmek amaçlanmıştır.

Çanakkale'de kamu tarafından toplu konut üretimini düzenli bir biçimde uygulayan kurum Çanakkale Belediyesi'dir. Konut üretimini temel görev olarak üstlenip, kendi bütçesinden gerekli parayı ayırıp "döner sermaye" oluşturarak toplu konut üretmektedir. Döner sermayelerinin yanında Toplu Konut İdaresi'nden alınan kredilerle ve diğer kamu kuruluşları ile işbirliği yapmaktadır.

Çanakkale'de kamu tarafından yapılan uygulamalarda en fazla toplu konut üretimi gerçekleştirmiş olan Çanakkale Belediyesi, kent sakinleri için "Afet Evleri" adı altında 54 Evli Toplu Konutu'nu, ucuz konut sağlanmak adı altında Barışkent I ve Barışkent II ve hala üretimi devam etmekte olan Çağdaşkent Toplu Konutu'nun üretimi gerçekleştirmiştir.

Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın Türkiye genelinde gerçekleştirmiş olduğu uygulamaları Çanakkale'de de görmek mümkündür. Banka tarafından gerçekleştirilen bu toplu konut uygulamaları Emlak Evleri Toplu Konutu ve Zafer Evleri Toplu Konutu olmak üzere iki adettir. Bu toplu konutlar Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın konut sahiplerine kredili satış sistemli konut edindirme politikası ile üretilmiş toplu konutlardır.



Üretilen toplu konutlara ait bütün proje ve uygulamaları Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından üstlenilmiştir. Ancak şuan Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kapanmış olması nedeniyle toplu konut faaliyetleri de Türkiye genelinde ortadan kalkmıştır.

Türkiye Emlak Kredi Bankası dışında Çanakkale Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından kentin konut ihtiyacına katkı sağlamak ve gecekonduyu önlemek amacıyla İl İmar Toplu Konutu adı altında bir toplu konut yapımı gerçekleştirilmiştir.

Bu kamu kuruluşları dışında Çanakkale'de başka toplu konut üretimi yapmış olan kamu ya da özel kuruluş yoktur. Özel kooperatiflerin girişimleri sonucu büyük çapta bir çok kooperatiflerin üretildiği de görülmektedir. Ancak toplu konut üretimine rastlanmamaktadır. Bu nedenle Çanakkale'de üretilen toplu konutların yalnızca kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir.

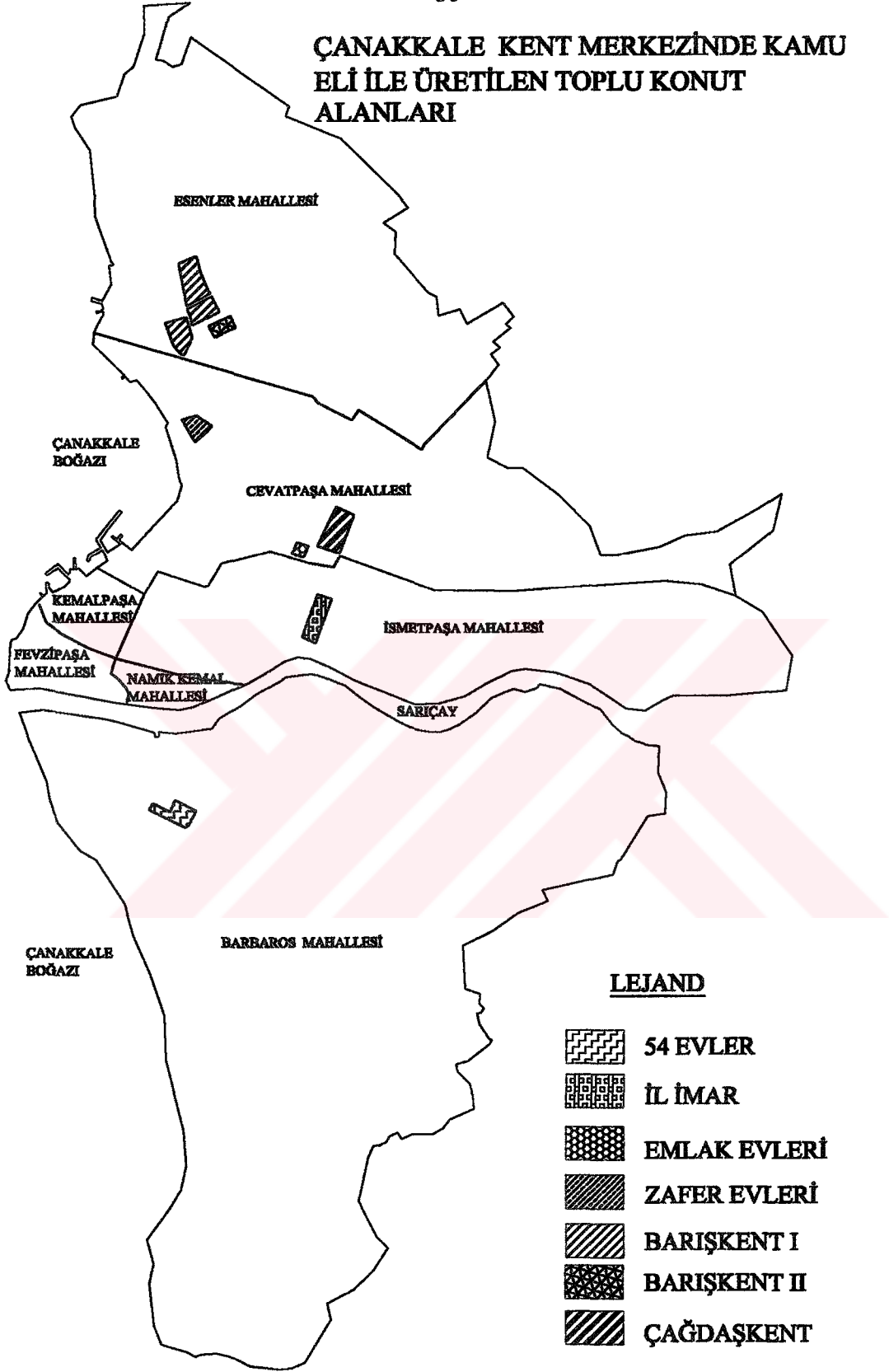
Çanakkale'de kamu eli ile üretilen toplu konutların çoğu, bir toplu konutta olması gereken çağdaş özelliklere sahip değildir. Özellikle kentin yerel yönetimi tarafından son yıllarda üretilen toplu konutlar dışında yapılan uygulamaların çoğunda sadece konut ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır. Bu nedenle üretilen toplu konutların çoğunda bir toplu konut olması gereken sosyal ve kültürel alanları, otopark, yeşil ve çocuk oyun alanları bulunmamakta ya da yetersiz olarak üretildikleri görülmektedir.

Çanakkale'de kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilen toplu konutlar arasında, gerçek toplu konut niteliğinde olan sadece kentin yerel yönetimi tarafından gerçekleştirilen uygulamalardır. Ancak bu toplu konutlarda yapılan anket ve gözlem çalışmaları sonunda tasarım, üretim, uygulama ve kullanıcı gereksinimlerinin karşılanması yönünden bir çok eksikliklerin ve sorunların mevcut olduğu belirlenmiştir. Çanakkale'de kamu eli ile üretilen bu toplu konutların detaylı olarak analizleri, elde edilen analizlerin değerlendirilmesi ve toplu konutlarda görülen eksiklikler ve sorunlar ilerdeki bölümlerde detaylı olarak anlatılmakta ve çözüm önerileri getirilmektedir. Ayrıca Çanakkale'de kamu eli ile üretilen toplu konutlara ait mimari projeler (planlar, kesitler ve görünüşler) Ekler bölümünde verilmektedir.

Çanakkale Kent Merkezi'nde kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutların bulunduğu bölgenin haritası Şekil 3.1'de verilmektedir.



## ÇANAKKALE KENT MERKEZİNDE KAMU ELİ İLE ÜRETİLEN TOPLU KONUT ALANLARI



Şekil 3.1 Çanakkale Kent Merkezi'nde kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutların bulunduğu bölgenin haritası

- **54 Evler Toplu Konutu**

Çanakkale’de aşırı yağışlar nedeniyle Sarıçay Nehri Yatağı’nın taşması sonucu 1962 yılında büyük bir sel felaketi meydana gelmiştir. Bu sel felaketi, bazı vatandaşların konutlarının zarar görmesine ve bazılarının da yaşanılmaz hale gelmesine neden olmuştur. Bu durum karşısında felakete uğramış vatandaşlar için 1971 yılında Barbaros Mahallesi, Ok Atan Sokak üzerinde Çanakkale Belediyesi tarafından her biri 3 katlı, 18 daireden oluşan 3 blok halinde, 54 adet afet konutu üretilmiş ve konutlarını kaybetmiş vatandaşlara dağıtılmıştır.

Bu nedenden dolayı bu afet konutlarına belediye tarafından “54 Evler” adı verilmiştir. Böylece felakette evlerini kaybeden vatandaşların konut ihtiyaçlarının bir ölçüde karşılanmasına çalışılmıştır. Konut sahipleri daha sonra maliyetinin altında bir ücretle belediyeye geri ödemedede bulunmuşlardır.

54 Evler Toplu Konutu’nun bulunduğu alan 5283 m<sup>2</sup>’dir. Bu alan 3 blok halinde 54 konut bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 2700 m<sup>2</sup>’dir. 54 daireden oluşan 3 bloktan ikisi karşılıklı olarak diğer blok ise bunlara dik olarak konumlandırılmıştır. Konutlar kent merkezine yakın olduğundan ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

54 Evler Toplu Konutu’nda her daire yaklaşık 50 m<sup>2</sup>’dir. Bu konutlarda yaşayan nüfusun yaklaşık olarak 220 kişi olduğu belirlenmiştir. Yapılan araştırma ve anket çalışmaları sonucu bu konutlarda yaşayanların genellikle alt gelir grubundan oldukları tespit edilmiştir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerinin %90’ının ilköğretim, %10’nunun ise lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Ailelerin gelir düzeylerinin ise normalin çok daha altında olduğu tespit edilmiştir.

54 Evler Toplu Konutu, afet konutları olmaları ve evsiz kalan vatandaşlara çabuk teslim edilebilmeleri için kısa sürede ve yığma-kagir sistem ile üretilmiştir. 1971 yılında üretilmeleri, Marmara Depremi’nden sonra Çanakkale İli’nin 1. derecede deprem bölgesi olarak belirlenmesi nedeniyle 1998 yılında oluşturulan deprem yönetmeliklerine uygun üretilmemişlerdir. Bunun sonucu olarak da mevcut deprem yönetmeliğine göre bir katları fazla durumdadır. Ayrıca bu toplu konutta ısınma her kullanıcının kendi dairesindeki sobalarla sağlanmaktadır.

54 Evler Toplu Konut Alanı içinde üretimi tamamlanan bir sosyal tesis bulunmamaktadır. Bu toplu konutun kent merkezine yakın olması, kullanıcıların sosyal tesis ihtiyacını kent merkezinden karşılayabilmelerine olanak sağlamıştır.

Toplu konut bölgesi çevresinde, çocuk oyun alanları ve yeşil alanlarını serpiştirilmiş olarak görmek mümkündür. Ancak mevcut olan bu alanlar kullanıcılar için yeterli olmamakla birlikte bir toplu konut alanı içinde olması gerekli yeşil alan kriterlerine de uygun değildir.

Konut alanı içinde otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Otopark alanı iki parça şeklinde düşünülmüş olup, birinci bölüm birbirine paralel olarak konumlandırılmış olan blokların arasında, diğer grup ise bu iki bloğa dik olarak konumlandırılan üçüncü bloğun ön kısmında cep otoparkı şeklindedir. Yapılan araştırma ve anketlerde otopark alanlarının toplu konut sakinleri için yeterli olduğu belirlenmiştir.

54 Evler Toplu Konutu, Çanakkale’de kamu eli ile üretilen ilk toplu konut örneğidir. Ancak bir toplu konutta olması gereken ilkeler doğrultusunda üretilmemişlerdir.

Gerek eski bir yapı olması gerekse toplu konutlarda uyulması gerekli ilkelere uygun üretilmedikleri için, yapılan araştırmalar ve anket sonuçları doğrultusunda 54 Evler Toplu Konutu’nda bir çok sorun ile karşılaşmıştır. Bu sorunlar ilerideki bölümlerde detaylı olarak sunulmaktadır.

- **İl İmar Toplu Konutu**

İl İmar Toplu Konutu kentin güney doğusunda, İsmetpaşa Mahallesi, Tuğsavul Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bu toplu konut, finansmanı bakanlıkça karşılanan, teknik hizmetleri bakanlık elemanlarınca yapılan ve ihale usulü ile yaptırılan konutlardır.

İl İmar Konut Alanı, 1976 yılında İmar İskan Bakanlığı tarafından, kentin gelişmesine yönelik gecekondü önleme bölgesi olarak ilan edilen alanda üretilmiştir. Bu konutlar ikiz blok şeklinde 3 blok olarak, her katta 120 m<sup>2</sup>’lik 2 daire olmak üzere toplam 30 daireden oluşmaktadır. Toplu konutun iç mekan boyutları mevcut yönetmeliklere ve yaşam standartlarına uygundur.

İl İmar Konut Alanı 1800 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan 30 konut ve yaklaşık 110 nüfusu kapsamaktadır. Toplam inşaat alanı 3600 m<sup>2</sup>'dir. Binaların yol seviyesi üstündeki kat sayısı 5, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 6 katlıdır.

O dönemde konut ihtiyacı olan vatandaşlar bakanlıkça tespit edilerek 775 sayılı gecekondu kanunu gereğince, 20 yıl satış yapılmaması kaydı ve tapu şerhine konularak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Maliyetinin altında bir ücret belirlenerek hak sahiplerine bu ücret karşılığında verilmiştir.

İl İmar Toplu Konutu'nda yapılan araştırmalarda bu konutlarda yaşamayı tercih eden insanların genellikle orta gelir grubundan oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu ve aile reislerinin eğitim seviyelerinin %75'inin lise, %25'inin ise ilköğretim mezunu olduğu tespit edilmiştir. Ailelerin gelir düzeylerine bakıldığında aile reislerinin çoğunun emekli olduğu ve emekli maaşı ile geçinmeye çalıştığı görülmüştür.

İl İmar Toplu Konutu'nun, kentin gelişme bölgesinde üretilmeleri, kent merkezine uzak olmalarına neden olmuşsa da üretimi sırasında herhangi bir alt yapı sorunu ile karşılaşılmamıştır. Kent merkezine uzak olmaları nedeniyle kente ulaşım genellikle toplu taşıma araçları ve özel araçlar yolu ile sağlanmaktadır.

Yapım sistemi olarak betonarme-iskelet sistem ile üretilmiştir. 1976 yılında üretilmiş olması nedeniyle günümüzün toplu konut kriterlerine uygun değildir. Yapı olarak 3 sınıf A grubu olduğu belirlenmiştir. İl İmar Toplu Konutu'nda, eski bir yapı olması ve bugünün ihtiyaçlarına cevap verememesi nedeniyle bir çok sorun ile karşılaşmaktadır. Bu sorunlar ve toplu konutta mevcut olan eksiklikler ilerideki bölümlerde anlatılmaktadır.

Toplu konut bölgesi içinde bu konutlarda yaşayan konut sakinleri için ihtiyacı karşılayamayan cep otopark alanları bulunmaktadır. Otopark ihtiyacı zaten çok dar olan 6 m'lik yol kenarlarında tek sıra park yapılmak suretiyle çözülmektedir. Toplu konutun dış mekan tasarımı açısından otopark alanının yetersiz oluşu görülen en büyük eksikliklerden biridir.

İl İmar Toplu Konutu'na ait yeşil alana ve çocuk oyun alanı mevcut değildir. Toplu konut alanı çevresinde küçük çocuk oyun alanları ve yeşil alanlarını serpiştirilmiş olarak görmek

mümkündür. Ancak bu alanlarında toplu konut alanı içinde yaşayan kullanıcılar için yetersiz olduğu belirlenmiştir. İl İmar Toplu Konutu'nun bulunduğu bölgede yapımı tamamlanan sosyal tesis bulunmamaktadır. Toplu konut alanı çevresinde yeterli sosyal alan tesisi bulunduğu düşünülerek ayrıca bir sosyal tesis yapılmamıştır. Ancak mevcut olan sosyal tesisler de burada yaşayan konut sakinleri için yeterli değildir.

- **Emlak Evleri Toplu Konutu**

Emlak Evleri Toplu Konutu Cevatpaşa Mahallesi, Pirireis Caddesi üzerinde Çağdaşkent Toplu Konutları'nın güneydoğusunda yer almaktadır. Emlak Evleri Toplu Konutu, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Türkiye genelinde gerçekleştirilen, konut sahiplerine kredili satış sistemli konut edindirme politikası ile üretilmiş bir toplu konuttur. Toplu konutlara ait bütün proje ve uygulamaları Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından üstlenilmiştir. Emlak Evleri Toplu Konutu'nun üretimine 16 Ağustos 1985 tarihinde başlanmıştır. Konutların üretiminin bitişi ve konut sakinlerine teslimleri ise 20.12.1986 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaklaşık 270 kişinin yaşadığı belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda bu konutlarda yaşamayı tercih eden insanların genellikle orta gelir grubundan oldukları tespit edilmiştir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerinin %50'si lise ve %50'sinin ise üniversite mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin çoğunun serbest meslek sahibi ve gelir düzeylerinin normal olduğu tespit edilmiştir.

Emlak Evleri Toplu Konutu 32892 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6024.64 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Emlak Evleri Toplu Konutu 64 konuttan oluşan, bodrum+ 4 kat, toplam 5 katlı bir projedir. İki ikiz blok şeklinde toplam 4 bloktan oluşmaktadır. Bu bloklardan sadece bir blokun bodrum katında kalorifer dairesi yer almaktadır.

Emlak Evleri Toplu Konutu betonarme-iskelet sistem ile üretilmiştir. Üretim yıllı nedeniyle bugünkü yönetmeliklere uygun değildir. Konutlarda ısıtma sistemi olarak merkezi kalorifer sistemi kullanılmaktadır. Yapı olarak 3 sınıf A grubu olduğu belirlenmiştir.

Toplu konuttan kent merkezine ulaşım, yaya yürüme mesafesi içinde olmasına rağmen genellikle toplu taşıma araçları tarafından yapılmaktadır. Konut alanı önünden ve arkasından geçen yollar konut sakinlerinin konutlarına ulaşabilmelerini sağlamaktadır. Otopark grubu konutların arka bölümünde cep otoparkı şeklinde düzenlenmiştir. Yapılan araştırmalarda otopark alanının yeterli olduğu belirlenmiştir.

Bloklar arasında yeşil alan ve spor alanına yer verilmiştir. İki ikiz blok arasına yerleştirilen yeşil alan içinde bir süs havuzu ve dinlenme mekanı bulunmaktadır. Ayrıca konut alanları içinde spor alanı olarak bir basketbol sahası da mevcuttur. Ancak Emlak Evleri Toplu Konutu Projesi'ne dahil yapılmış bir sosyal tesis bulunmamaktadır.

- **Zafer Evleri Toplu Konutu**

Zafer Evleri Toplu Konutu, Cevatpaşa Mahallesi, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Çanakkale'de Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın üretmiş olduğu 2. toplu konut projesi olarak bilinmektedir. Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın Çanakkale 123 Konut Lojmanları olarak da isimlendirdiği Zafer Evleri Toplu Konutu'nun yapım süreci 1984 Mart'ında arsanın 25.336.000 TL karşılığı banka tarafından kentin yerel yönetiminden satın alınmasıyla başlamıştır. Çanakkale'de ilk uygulamanın yüklenici tarafından başarı ile sonuçlandırıldığı, TEK-BANK'ın da belediyeden satın aldığı arsa üzerinde 124 konutluk projeyi aynı yapımcıya öngördüğünü bilinmektedir. Bu yeni projenin üretimine, öngörüldüğü gibi 1987 yılında başlanmıştır. Üretim Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kuruluşunun ardından 1990 yılının ilk yarısında tamamlanmıştır.

Zafer Evleri Toplu Konutu proje aşamasında 3 blok, 124 daire olarak üretilmesi düşünülmüştür. Ancak kentin yerel yönetimi ile anlaşılabilmesi nedeniyle 1 blok iptal edilerek, bu bloğun üretileceği alan Çocuk Esirgeme Kurumu'na bağışlanmıştır. Bu nedenle başlangıçta üretilmesi planlanan 124 daire yerine 104 daire üretilmiştir.

İlk tasarım aşamasında 88 konutun üretimi öngörülmüştür. Ancak belediye ile yapılan müzakere sonucunda, belediyeden kat artışı izni alınarak 16 ek daire yapma olanağı sağlanmıştır. Bodrum hariç 13 katlı ve her katta dört daire olmak üzere toplam 104 dairelik bir toplu konuttur.

Zafer Evleri Toplu Konutu Çanakkale'deki toplu konutlar ve diğer binalar arasında en yüksek katlı konutlardır. Zafer Evleri Toplu Konutu'nun yüksek katlı ve boğaz manzaralı oluşu çok fazla talep görmesinin başlıca nedenidir. Toplu konutta iç mekanlar da dahil olmak üzere her yönüyle lüks konutlar olarak üretilmişlerdir. Ancak kent merkezinde çok katlı olarak üretilmeleri kentin silüetini bozmalarına neden olmaktadır. Zafer Evleri Toplu Konutu, 5728.80 m2 genişliğindeki alan üzerinde, 13819.34 m2'lik inşaat alanına sahip, toplam 104 konut ve 470 kişilik nüfus kapasitesindedir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaklaşık 470 kişinin yaşadığı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalarda bu toplu konutlarda yaşamayı tercih eden insanların genellikle üst gelir grubundan oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların 4 ya da 5 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerine bakıldığında %80'nin üniversite, %20'sinin lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin büyük bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu radyajeneral temel üzerine betonarme-iskelet sistem ile üretilmiştir. Toplu konut 3 sınıf B yapı gurubuna girmektedir. Konutlarda ısıtma sistemi olarak katı yakıtlı merkezi kalorifer sistemi kullanılmaktadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu kent merkezi içerisinde bulunduğu için kent içindeki her yere ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Kent merkezine ulaşım genellikle yaya yada tercihe göre özel araçlar tarafından sağlanmaktadır.

Toplu Konut bölgesi içerisinde bu konutlarda yaşayan konut sakinleri için toplu konut alanında ihtiyacı karşılamak amaçlı otopark alanı konumlandırılmıştır. Ayrıca toplu konut bölgesi çevresinde spor alanı olarak sonradan üretilmiş bir basketbol sahası ve iki blok arasında yeşil alanları serpiştirilmiş olarak görmek mümkündür. Ancak yeşil alanların bu konutlarda yaşayanlar için yeterli olmadığı belirlenmiştir.

Çoğu özelliği ile lüks konutlar olarak bilinen Zafer Evleri Toplu Konutu'nda çocuk oyun alanları ve sosyal tesis binası bulunmamaktadır. Birçok toplu konutta olduğu gibi kent merkezinde bulunan bu toplu konutta da otopark alanı ve yeşil alan yetersizliği de söz konusudur.



- **Barışkent I Toplu Konutu**

Barışkent I Toplu Konut Projesi Çanakkale'deki gerçek anlamda üretilen ilk toplu konut örneğidir. Esenler Mahallesi'nde Onat Kutlar Sokak üzerinde konumlandırılmıştır. 480 konuttan oluşan Barışkent I Toplu Konut Projesi 1992 yılında Çanakkale Belediyesi tarafından kurumun döner sermayesi ile gerçekleştirilmiştir. Çanakkale Belediyesi'nin halkı konut sahibi yapma ilkesiyle başlattığı bu projenin gerçekleştirilmesinde Ankara'daki Kent Hizmetleri Şirketi, Toplu Konut İdaresi, Çakır İnşaat ve Tekor İnşaat Şirketleri önemli katkılarda bulunan kurumlardır. Kent Hizmetleri, Barışkent I Toplu Konut Projesi'ne ait bütün analiz ve mimari projelendirmeyi üstlenmiştir. Toplu Konut İdaresi'nden konutlar için kredi sağlanmıştır. Çakır ve Tekor İnşaat Şirketleri de toplu konutun üretimini üstlenmişlerdir. Üretimi 4 yıl süren Barışkent I Toplu Konutu'nun anahtar teslimi Temmuz 1996 yılında yapılmıştır.

Barışkent I Toplu Konut'unun yer aldığı arazinin yüzölçümü 33 569 m<sup>2</sup>'dir. Toplu konut 13 adet tek blok, 5 adet ikiz bloktan ve toplam 480 konuttan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 46678.40 m<sup>2</sup>'dir. Projeye mimari planlama açısından bakılığında, A ve B olmak üzere 2 tip proje geliştirilmiştir. A Bloklar 80 ve 100 m<sup>2</sup>, B Bloklar ise 100 m<sup>2</sup> olarak projelendirilmiştir. Blokların yol seviyesi üstündeki kat sayısı 8, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 9 katlıdır. Toplu konut sakinleri için; spor alanı, çocuk oyun ve otopark alanları içermektedir.

Barışkent I Toplu Konutları 3 adadan oluşmaktadır. Konut alanı içinde yaklaşık 2500 kişi yaşamını sürdürmektedir. Bu konutlarda üzerinde yapılan araştırmada yaşayan ailelerin orta ve üst seviyedeki gruplar oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların genellikle 4 ya da 5 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerine bakıldığında %70'nin üniversite, %30'nun lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin büyük bölümünün özel sektörde çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üstünde olduğu tespit edilmiştir.

Barışkent I Toplu Konutu betonarme-iskelet sistem olarak üretilmiştir. 1992 yılında üretilmiş olması nedeniyle mevcut deprem yönetmeliğine uygun değildir. Toplu konut 3 sınıf B yapı gurubuna girmektedir.

Barişkent I Toplu Konut'u kent merkezinin kuzey uç kısmında, merkeze 30 dakikada yürüme mesafesinde üretildikleri için ulaşım genellikle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla yapılmaktadır. Ada içlerinden geçişi sağlayan araç yolları ve bu yollar üzerinde düzenlenmiş olan duraklar yardımıyla konut sakinlerinin evlerine ulaşmaları sağlanmıştır. Ayrıca ada ve parsel içlerinde otopark, çocuk oyun alanı, spor alanı ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

Konut alanlarında otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Genel otoparklar, konut sakinlerine hizmet verecek şekilde cep otoparkları biçiminde düzenlenmiştir. Toplu konut içinde veya çevresinde sosyal tesis bulunmaması projenin eksik yönlerinden birisidir. Ayrıca üretim aşamasında ileri teknolojiler kullanılmamıştır. Bu da toplu konutların hızlı üretilmesini önlemiş ve konut sahiplerine vaat edilen süreden daha geç teslim edilmelerine neden olmuştur.

- **Çağdaşkent Toplu Konutu**

Çağdaşkent Toplu Konut'u Cevatpaşa Mahallesi, Pirireis Caddesi, Balıkesir Asfaltı üzerinde konumlandırılmıştır. Çanakkale Belediyesi'nin Barişkent I Toplu Konutu'nda olduğu gibi döner sermayesi ile ürettiği toplu konuttur. Çağdaşkent Toplu Konut'u iki tip, 8 bloktan (4 blok bodrumlu,4 blok bodrumsuz) oluşmuştur. Çağdaşkent Toplu Konut Alanı, Çanakkale Belediyesi'nin önceden ucuz konut alanı olarak belirlediği ada üzerinde konumlandırılmıştır. Çağdaşkent Toplu Konut'u 13 800 m<sup>2</sup>'lik bir arazi üzerindeki alanda düzenlenen toplam 30 088 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir toplu konuttur.

17 Aralık 1998 tarihinde Çağdaşkent Toplu Konut Projesi'nin üretimine başlanmıştır. Çağdaşkent Toplu Konut'unun üretimi iki etapta gerçekleştirilmektedir. İlk etapta 104 konutun üretimine 22 Eylül 1998 tarihinde başlanmış olup, 2002 Ağustos ayı içinde kura sistemi ile sahiplerine teslim edilmiştir. Diğer 104 konut için II. Etap üretimi başlamış ve üye kayıtları devam etmektedir. 8 blok, 208 konuttan oluşan Çağdaşkent Toplu Konutu; yol seviyesini üstündeki kat sayısı 8, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere 9 katlıdır. Toplu konut alanında 208 konut ve yaklaşık 1100 nüfusu kapsamaktadır.

Barişkent I Toplu Konut'unda olduğu gibi bu toplu konutunda bütün projelendirme Ankara Kent Hizmetleri Şirketi'ne, üretimi ise Çakır ve Tekor İnşaat Şirketi'ne verilmiştir. Çağdaşkent Toplu Konut'unda kullanıcıların ihtiyacına göre 80, 130 ve 150 m2 olmak üzere üç farklı konut tipine rastlanmaktadır. Ayrıca radyajeneral temel üzerine betonarme-iskelet sistem olarak üretilmiştir. Çağdaşkent Toplu Konutu 3 sınıf B yapı gurubuna girmektedir. Toplu konutun üretimine 1998 yılında başlandığı için mevcut deprem yönetmeliklerine uygundur.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda yapılan incelemelerde, bu konutlardaki 1100 kullanıcının daireler için seçtikleri m2 tercihlerine göre orta ve üst gelir grupları oldukları görülmektedir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu ve aile reislerinin eğitim seviyesine bakıldığında %70'nin üniversite, %25'inin lise mezunu ve %5'inin de ilköğretim mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin %85'lik bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Konut alanlarında otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Genel otoparklar, konut sakinlerine hizmet verecek şekilde toplu konut arsası içinde, yol kenarı boyunca cep otoparkları biçiminde düzenlenmiştir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun ana yol üzerinde olması hem şehir içi hem şehir dışından rahatlıkla ulaşılabilir bir konumda olmasını sağlamıştır. Konutlarda kent merkezine ulaşım, yürüme mesafesinin az olmasına rağmen genellikle toplu taşıma araçları tarafından yapılmaktadır. Ana yol üzerine yerleştirilmiş olan duraklar sayesinde kent merkezine ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Çağdaşkent Toplu Konut'u içinde konut sakinlerinin yararlanacağı sosyal tesis, çocuk oyun alanı ve spor alanı bulunmamaktadır. Bu da projenin en sıkıntılı bölümleri arasında yer almaktadır. Sadece blok aralarına yerleştirilmiş olan yeşil alanları görmek mümkündür. Barişkent I Toplu Konut Projesi'nde olduğu gibi yine sosyal tesis bulunmaması ve gelişmiş geleneksel sistemlerin kullanılmaması gibi sorunlar Çağdaşkent Toplu Konut'unda da mevcuttur.

- **Barişkent II Toplu Konutu**

14 Ekim 1998 tarihinde üretimine başlanan Barişkent II Toplu Konutu, Esenler Mahallesi, İzzet Çetin Sokak üzerinde, Barişkent I Toplu Konutu'nun doğusunda konumlandırılmıştır. Barişkent II Toplu Konut'u, 1998 yılında üretimine başlanmış ve 28 Temmuz 2003 tarihinde kura sistemiyle

sahiplerine teslim edilmiştir. Bu toplu konut da Barışkent I ve Çağdaşkent Toplu Konutları gibi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye ile ürettiği toplu konutlardır. Çanakkale Belediyesi; Barışkent II Toplu Konutu'nu, ürettiği diğer toplu konut projelerinde olduğu gibi Kent Hizmetleri, Çakır ve Tekor İnşaat Şirketleri ile birlikte üretmiştir. Barışkent II Toplu Konut'u yaklaşık 4605 m<sup>2</sup>'lik arazi üzerinde düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı 12 115 m<sup>2</sup>'dir. Üretilen bu toplu konut 2 ikiz blok, toplam 4 blok, 96 konuttan oluşan, 9 katlı bir projedir. İki ikiz blok şeklinde düşünülmüştür. Daireler tek tip olup 80 m<sup>2</sup>'dir.

Barışkent II Toplu Konutu betonarme-iskelet sistem olarak üretilmiştir. Toplu konut üretimine 1998 yılında bağlandığı için mevcut deprem yönetmeliklerine uygundur. Bütün özellikleri ile 3. sınıf B yapı gurubuna girmektedir. Barışkent II Toplu Konutu'nda yaklaşık 420 kişilik bir nüfus yaşadığı tespit edilmiştir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu görülmüştür. Aile reislerinin eğitim seviyelerine bakıldığında %60'nin üniversite, %30'sinin lise mezunu ve %10'unu ise ilköğretim mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin %60'lık bölümün emekli ve memur, %40'lık bölümünün ise özel olarak çalıştığı, bu nedenle orta gelir grubu oldukları tespit edilmiştir.

Barışkent II Toplu Konut Projesi'nde hem kendisi hem de çevre konutlara hitap etmesi düşünülen bodrum+3 katlı, 2015 m<sup>2</sup> olan bir sosyal tesis planlanmıştır. Ancak hala üretimine başlanmamıştır. Üretimi bittiğinde Barışkent II Toplu Konut'u ve çevrede bulunan bütün konutlara hizmet edebilmesi planlanmıştır. Barışken II Toplu Konut Bölgesi'ne ulaşım her zaman mümkün olup genellikle toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Toplu konut bölgesinde otopark alanı ada ve parsel içinde cep otoparkları olarak konut sakinlerine yeterli olacak şekilde, blokların arka bölümlerinde düzenlenmiştir. Projede yer alan sosyal tesisin, diğer konut sakinleri tarafından kullanılabilmesi için arka bölümünde 19 araçlık ayrı bir otopark bölümü de bulunmaktadır.

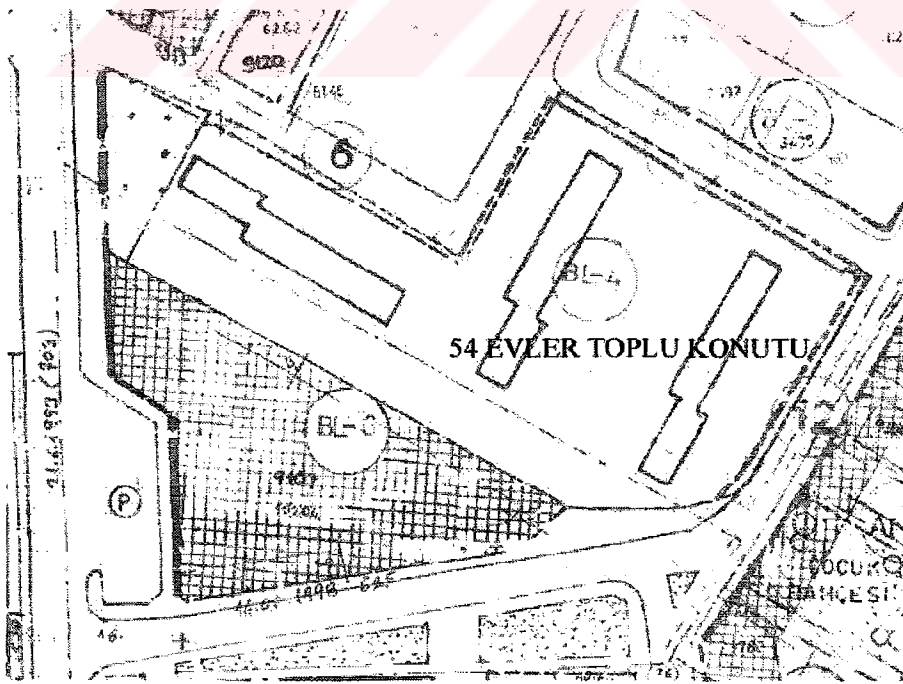
Barışkent II Toplu Konut Bölgesi içinde yeşil alanlar blokların yanlarına serpiştirilmiştir. Mevcut olan bu yeşil alanlar Barışkent II Toplu Konut'u için yeterli değildir. Toplu konut alanı içinde çocuk oyun alanı ve açık spor alanları yer almamaktadır. Spor alanları, çocuk oyun alanları ve yeşil alanlarının da yetersiz olması Barışkent II Toplu Konutu'nun en önemli eksiklikleri olarak görülmektedir.

### 3.2 54 Evler Toplu Konutu

Çanakkale’de 1962 yılında meydana gelen bir sel felaketinde, konutları zarar gören vatandaşlara konut sağlayabilmek amacıyla, 1971 yılında Çanakkale Belediyesi tarafından üretilen toplu konuttur.

- **Arsa Büyüklüğü ve Konumu:**

54 Evler Toplu Konutu, Çanakkale’nin güneyinde, Barbaros Mahallesi, Ok Atan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yerleşim planına bakıldığında; 3 bloktan ikisi karşılıklı diğer blok ise bu bloklara dik olarak konumlandırılmıştır. Yüzölçümü 5283 m<sup>2</sup>’dir. Başlangıçta arazi tamamen boş olup, üzerinde herhangi bir bitki örtüsüne (ağaç, maki v.b.) rastlanmamıştır. Şehir merkezine yakın olduğu kabul edilebilir. Merkeze ulaşım yaya yada toplu taşıma araçları yardımıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. 54 Evler Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde herhangi bir sit alanında yer almamaktadır. 54 Evler Toplu Konutu’nun imar planı Şekil 3.2’de verilmektedir.



Şekil 3.2 54 Evler Toplu Konutu imar planı

- **Zemin Durumu**

Çanakkale İli, Barbaros Mahallesi bölgesi neojen yaşlı konglomera- kumtaşı-kiltaşı-silttaşı-marm ve killi kireçtaşları üzerine kurulmuştur. 54 Evler Toplu Konutu'nun üretildiği dönemlerde arsa üzerinde yapılan bir jeolojik etüt bulunmamaktadır. Fakat daha sonra çevresinde bulunan özel mülkiyetlerde yapılan jeolojik etüt raporlarından alınan verilere göre toplu konutun bulunduğu bölgede zemin emniyet gerilmesi  $q_u=15 \text{ kg/cm}^2$  olarak belirlenmiştir.

Verilere göre 0.4-0.5 kalındığında bir rezidüel toprak ve bunların altında silttaşı-kiltaşı istifi bulunmaktadır. Toplu konutun yakın bölgesinde yapılan 10 m'lik sondajda yeraltı suyuna rastlanmıştır.

Genellikle taşıma gücü  $1 \text{ kg/cm}^2$  olmasına rağmen yapısal olarak sıvılaşmaya elverişli bir zemindir.

Arsada eğim azdır. Ayrıca etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar bulunmamaktadır.

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

54 Evler Toplu Konutu çevresinde mevcut olan alt yapı kullanılmıştır. Bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

54 Evler Toplu Konutu'nun bulunduğu bölgede yapımı tamamlanan sosyal tesis bulunmamaktadır.

Bölge çevresinde eğitim birimi olarak Barbaros İlköğretim Okulu ve İbrahim Bodur Lisesi, dini birim olarak Barbaros Cami bulunmaktadır.

Konut sakinleri mevcut olan bu birimlerden yararlanmaktadır. Ayrıca konut alanı hemen yanında Barbaros Karakolu da mevcuttur. Ayrıca kentin Pazar Pazarı olarak adlandırılan açık pazarı da bu blokların önünde kurulmaktadır.

- **Planlama Kararları**

54 Evler Toplu Konutu, Çanakkale Belediyesi'nin toplu konut bölgesi olarak ilan ettiği bölgede afet konutları adı altında üretilmişlerdir. Konut sahipleri, konut karşılığı olarak daha sonra maliyetinin altında bir ücretle belediyeye geri ödemedede bulunmuşlardır. İmar uygulama planında bu bölgeye blok 4 kat izini verilmiştir. Belediye tarafında yaptırılan 54 Evler Toplu Konutu, 5283 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, blok nizamda 3 katlı olarak üretilmiştir.

54 Evler Toplu Konutu, sağlı sollu 3 blok halinde, her blokta 18 daire olmak üzere toplam 54 daireden oluşmaktadır. Konutlar 3 blok halinde ve bütün bloklardaki daireler aynı plan karakterine sahiptirler. Bloklar; her biri 50 m<sup>2</sup>'lik aynı katta 6 daire, 3 katta toplam 18 daireden oluşmaktadır.

Konut bölgesi içinde taban alanı kat sayısı (TAKS) 0.55, kat alanı kat sayısı (KAKS) 1.65 olarak belirlenmiştir. Konut bölgesi içerisinde bu konutlarda yaşayan konut sakinleri için toplu konut alanında ihtiyacı karşılayamayan cep otopark alanları bulunmaktadır.

Toplu konut bölgesi çevresinde küçük çocuk oyun alanları ve yeşil alanlarını serpiştirilmiş olarak görmek mümkündür. Konut alanı çevresinde yeterli sosyal alan tesisi bulunduğu düşünülerek ayrıca bir sosyal tesis yapılmamıştır.

Kent merkezine ulaşım bu konutlarda yaya yada tercihe göre toplu taşıma araçları tarafından sağlanmaktadır.

54 Evler Toplu Konutu'nda yaklaşık olarak 220 kişilik bir nüfusun bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nüfus göz önüne alınarak yeşil alan standardı kişi başına 3,3 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir. Ancak mevcut imar yönetmeliklerine göre yeşil alan miktarı toplu konutta yaşayanlar için yeterli değildir.



- **Arazi Kullanım Değerleri**

54 Evler Toplu Konutu'nun bulunduğu alan 5283 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan 54 konut ve yaklaşık 220 nüfusu kapsamaktadır. Toplam inşaat alanı 2700 m<sup>2</sup>'dir. Konut alanlarında, otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. 54 Evler Toplu Konutu'na ait arazi kullanım değerleri Çizelge 3.1'de verilmiştir.

Çizelge 3.1 54 Evler Toplu Konutu için arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Arsaları Alanı	0.5283	77.70
Toplam Aktif Yeşil Alan	0.0726	10.68
Toplam Otopark Alan	0.0790	11.62
Toplam Yol ve Meydanlar	0	
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	0.6799	100
Brüt Yoğunluk	324 Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	416 Kişi/Ha	

Planlanan alan	5283 m <sup>2</sup>
Planlanan alanda nüfus	220 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	50 m <sup>2</sup>
Toplam konut adedi	54
Toplam konut alanı	2700 m <sup>2</sup> (0.2700 Ha)

- **Proje Özellikleri**

Belediye tarafında yaptırılan 54 Evler Toplu Konutu Toplu Konutu, 5283 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, blok nizamda 3 katlı olarak üretilmişlerdir. Bloklarn bir bölümünün altında bodrum bulunmaktadır.

Bodrumu bulunan blok bodrum + 2 kat, diğerk blok ise 3 kat olarak düzenlenmiştir. Konutların yüksekliği 7.90 m'dir.

54 Evler Toplu Konutu, sağı sollu 3 blok halinde, her blokta 18 daire olmak üzere toplam 54 daireden oluşmaktadır. Konutlar 3 blok halinde ve bütün bloklardaki daireler aynı plan karakterine sahiptirler. Bloklarda her daire 50 m<sup>2</sup>'dir.

Konutlar yığma-kagir sistem ile üretilmiş olup, yangın merdiveni bulunmamaktadır. Ayrıca konutlarda katı yakıt kullanılmakta olup, hepsi sobalıdır. Çizelge 3.2'de 54 Evler Toplu Konutu'na ait blokların genel gibileri verilmiştir.

Çizelge 3.2 54 Evler Toplu Konutu'na ait blokların genel bilgileri

Blok adedi	3
Blokta kat adedi	2+1(B-Z-1N)
Toplam daire adedi	54
Kat yapı alanı	274 m <sup>2</sup>
Birim konut brüt alanı	50 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	--

#### • Aile özellikleri

54 Evler Toplu Konutu'nda yaklaşık 220 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışması sonucu bu konutlarda yaşayan kullanıcıların genellikle alt gelir grubundan oldukları ve %85'inin iş olanakları nedeniyle Çanakkale'ye çevre köy ve kasabalardan göç ettikleri görülmüştür.

Bu kullanıcıların 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğları ve aile reislerinin eğitim düzeyleri incelendiğinde, %90'ının ilköğretim, %10'unun lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Ailelerin gelir düzeylerinin ise normalin çok daha altında olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan anket çalışması sonucu ailelerin olanakları daha iyi olsa, %100'ünün oturmak istedikleri semtin boğaza yakın ve kordonda olduğu, konut tipinin ise bağımsız, bahçeli tek katlı konut olduğu belirlenmiştir.

- **Mekan Alan ve Boyutları**

54 Evler Toplu Konutu'nda her daire 50 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Konutların kat yüksekliği bodrum katlarda 2.50 m, diğer katlarda ise 2.80 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 7.90 m'dir. Konutların bodrum katları 250 m<sup>2</sup> olup, müstemilat ve kömürlük olarak kullanılmaktadır. Toplu konutların bodrum katlarında kapıcı dairesi bulunmamaktadır.

Konutlar 2 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, kiler, 1 adet balkon, banyo ve tuvaletten oluşmaktadır. Konutlarda dağılım 1.10 m'lik bir koridordan sağlanmaktadır. Daireler genişliği 1.03 m olan 2.03 m<sup>2</sup>'lik antreye açılmaktadır. Konutlardaki solan 9.10 m<sup>2</sup>, mutfaklar 5.03 m<sup>2</sup>, kiler 2.81 m<sup>2</sup>, yatak odaları 9.164 m<sup>2</sup> ve 7.73 m<sup>2</sup>'dir.

Islak mekan olan banyo 2.40 m<sup>2</sup>, tuvalet 0.91 m<sup>2</sup> ve lavabo 1.34 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Balkonlar 1 adet salon bağlantılı olup, 2.00 m<sup>2</sup>'dir. Dairelerde antre bölümünde koridor genişliği 1.03 m'dir.

Dairelerde giriş kapıları 0.90 m (90/210), mutfak, salon, balkon ve yatak odalarının kapıları 0.80 m (80/210), banyo, tuvalet mekanlarına açılan kapılar ise 0.70 m (70/210) olarak seçilmiştir. Bütün mekanlara açılan kapıların yükseklikleri 2.10 m'dir.

Pencere genişlikleri yatak odalarında 1.32 m (132/90), salonlar ve mutfaklarda 1.15 m (115/90), banyo ve tuvaletlerde ise 0.60 m (60/60) olmak üzere 3 tiptir. Pencere boyutları ise mutfak, banyo ve tuvaletlerde 0.60 m, diğer mekanlarda ise 0.90 m olarak seçilmiştir.

Dairelerde dağılım sirkülasyonu 1 adet dış mekana açık genel merdivenden sağlanmaktadır. Merdivenlerin genişliği 1.20 m'dir. Merdiven kovası 0.20 m, riht yüksekliği 0.17m ve basamak genişliği 0.28 m olarak belirlenmiştir. Konutlarda yangın merdiveni mevcut değildir. 54 Evler Toplu Konutu'nda çatı çözümü olarak iki yöne eğimli ahşap oturtma çatı uygulanmıştır.

- **Mekanlar Arası İlişkiler**

54 Evler Toplu Konutu'nda mekanlara geçişler 2.03 m<sup>2</sup>'lik antreden sağlanmaktadır. konutlarda giriş kapısının hemen yanında banyo ve tuvalet mekanları bulunmaktadır. Antrede yer alan vestiyer gömme dolap şeklinde düzenlenmiştir.

Tuvaletin karşısında mutfak konumlandırılmıştır. Mutfak içinde depolama amaçlı kullanılan bir kiler bölümünü de bulunmaktadır. Salon konutların orta bölümünde bulunmakta olup, sofa gibi kullanılmaktadır. Yatak odalarına geçişler salondan sağlanmaktadır. Konutlarda mevcut olan 1 adet balkon salon ile bağlantılı olarak düzenlenmiştir.

54 Evler Toplu Konutu'nun tasarım, üretim ve kullanıcıların gereksinimleri yönünden değerlendirilmesi ilerideki bölümde anlatılmaktadır.

- **Kullanılan Malzemeler**

54 Evler Toplu Konutu'nda, mevcut 3 bloğun tümünde salon, yatak odaları, koridorlar ve antrelerde sıva+plastik boya malzemesi kullanılmıştır. Banyo ve tuvaletler karo mozaik, balkonlarda sıva+plastik boya ve mutfaklarda ise tezgah üstü 4 sıra beyaz karo fayans, diğer bölümlerde ise sıva+ plastik boya uygulanmıştır.

Yapı yığma-kagir olduğu için bodrum katları 50 cm kalınlığında taş duvardır. Dış duvarlar 30 cm, iç duvarlarda 20 cm dolu harman tuğla duvardır. Dış cephelerde sıva üzeri plastik boya uygulanmıştır.

Döşeme kaplaması olarak salon, yatak odaları, antreler, mutfak, balkon, koridor, banyo ve tuvaletlerde ise karo mozaik uygulanmıştır. Kömürlük ve müştemilatlarda 400 dozlu şap kullanılmıştır. Süpürgelikler; karo mozaik döşemede mozaik malzemedir yapılmıştır.

Tavan kaplaması salon, mutfak, yatak odaları, koridor, merdiven holü, banyo, tuvalet, balkon ve kat sahanlıklarında sıva+beyaz kireç badana uygulandığı görülmektedir. Dairelerde pencere ve kapı dış doğramaları ahşap doğrama üzeri plastik boya, daire girişi ve iç doğramalar ahşap

prestir. Bodrum katta kapı ve pencerelerde ahşap doğrama malzemesi kullanılmıştır. Denizlikler bütün pencerelerde tek parça ve mermer malzemedden yapılmıştır.

Merdiven korkulukları ve balkon korkulukları demir profilden üretilmiştir. Baca sistemi şönt baca olarak çözülmüştür. İç bacalarda, özel şönt baca elemanı, çatı bacalarda iç dış sıvalı tuğla kullanılmıştır. Çatı kaplaması ahşap oturtma çatı üzerine marsilya kiremididir.

- **Maliyet**

54 Evler Toplu Konutu'nun 1971 yılında 1 m<sup>2</sup>'sinin maliyeti yaklaşık 300 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyeti ise 1971 yılı fiyatlarına göre 810.000 TL'dir. Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 20 \$, toplam maliyet ise 54.000 \$'dır. (1971 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 15 TL olarak alınmıştır.)

54 Evler Toplu Konutu'na ait fotoğraflar Şekil 3.3, Şekil 3.4, Şekil 3.5, Şekil 3.6 ve Şekil 3.7'de verilmektedir.



Şekil 3.3 54 Evler Toplu Konutu'na ait bir bloğun fotoğrafı





Şekil 3.4 54 Evler Toplu Konutu'na ait bir bloğun arka görünüşü



Şekil 3.5 54 Evler Toplu Konutu'na ait bir bloğun fotoğrafı



Şekil 3.6 54 Evler Toplu Konutu'na ait farklı renkte boyanmış diğer bloğun fotoğrafı



Şekil 3.7 54 Evler Toplu Konutu'na farklı renkte boyanmış diğer bloğun fotoğrafı

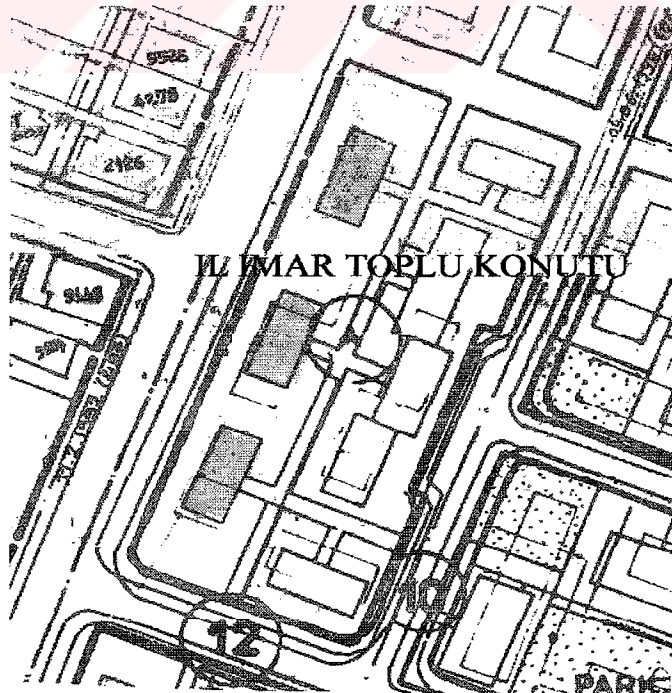


### 3.3 İl İmar Toplu Konutu

İl İmar Toplu Konutu, 1976 yılında İmar İskan Bakanlığı tarafından, şehrin gelişmesine yönelik gecekondular önleme bölgesi olarak ilan edilen alanda üretilmiştir. Bu konutlar finansı bakanlıkça karşılanan, teknik hizmetleri bakanlık elemanlarınca yapılan ve ihale usulü ile yaptırılan toplu konuttur. O dönemde konut ihtiyacı olan vatandaşlar bakanlıkça tespit edilerek 775 sayılı gecekondular kanunu gereğince, 20 yıl satış yapılmaması kaydı ve tapu şerhine konularak hak sahiplerine teslim edilmiştir.

- **Arsa Büyüklüğü ve Konumu:**

İl İmar Toplu Konutu, kentin güney doğusunda, İsmetpaşa Mahallesi, Tuğsavul Caddesi üzerinde yer almaktadır. İl İmar Toplu Konut alanı, İmar İskan Bakanlığı tarafından, kentin gelişmesine yönelik gecekondular önleme bölgesi olarak ilan edilen arsa üzerinde konumlandırılmıştır. Yüzölçümü 3329.916 m<sup>2</sup>'dir. Başlangıçta arazi tamamen boş olup, tarla vasfındadır. Üzerinde herhangi bir bitki örtüsüne (ağaç, maki v.b.) rastlanmamıştır. Kent merkezine 2 km uzaklıktadır. İl İmar Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde herhangi bir sit alanında yer almamaktadır. İl İmar Toplu Konutu ait imar planı Şekil 3.8'de verilmektedir.



Şekil 3.8 İl İmar Toplu Konutu'na ait imar planı

- **Zemin Durumu**

İl İmar Toplu Konut Alanında üretim aşamasında herhangi bir zemin çalışması yapılmamıştır. Ancak zaman içinde o bölgede yapılan saha ve sondaj çalışmalarından elde edilen verilere göre; temel kaya birimini oluşturan silttaşı-kiltaşı istifidir. Zeminde belirgin bir homojenite izlenmektedir. Araştırma derinliği olarak belirlenen 10 m'ye kadar yer altı suyuna rastlanmamıştır. Silttaşı ve kiltası karotları üzerinde yapılan serbest basınç deneylerinde  $q_u=18$  kg/cm<sup>2</sup> gibi sert zemin- yumuşak kaya dayanım değerleri bulunmuştur. Eğimin çok az olması, yer üstü sularının taşıma ve aşındırma gücünü ters yönde etkilemiştir. Bölgede etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar yoktur.

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

İl İmar Toplu Konutu çevresinde bulunan mevcut alt yapı kullanılmıştır. Bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması söz konusu değildir.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

İl İmar Toplu Konutu'nun bulunduğu bölgede üretimi tamamlanan sosyal tesis bulunmamaktadır. Bölge çevresinde bulunan tesislerden yararlanılmıştır. Bölgesi çevresinde eğitim birimi olarak Turgut Reis Ortaöğretim Okulu ve Çanakkale Lisesi, dini birim olarak Mecidiye Cami ve sosyal tesis olarak da Çataltepeliler Lokali yer almaktadır.

- **Planlama Kararları**

İl İmar Toplu Konutu Alanı, İmar İskan Bakanlığı tarafından, şehrin gelişmesine yönelik gecekondü önleme bölgesi olarak ilan edilen arsa üzerinde konumlandırılmıştır. İl İmar Toplu Konutu, Bakanlıkça toplu konut bölgesi olarak ilan edilen uygulama imar planı kapsamına alınan bölgede İmar İskan Bakanlığı tarafından talep sahibi kooperatiflere tahsis edilecek şekilde düzenlenmiştir.

3329.916 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde, blok nizamda, bodrum+5 katlı ikiz bloklar şeklinde üretilmişlerdir. İmar durumuna bakıldığında toplu konut alanı içinde taban alanı kat sayısı

(TAKS) 0.30, kat alanı kat sayısı (KAKS) ise 1.50 olarak belirlenmiştir. Konutların yapı yüksekliği ise 17.00 m'dir.

Konut bölgesi çevresinde bu konutlarda yaşayan konut sakinleri için toplu konut alanında ihtiyacı karşılayamayan cep otopark alanları bulunmaktadır. Otopark ihtiyacı zaten çok dar olan 6 m'lik yol kenarlarında tek sıra park yapılmak suretiyle çözülmektedir. Kent merkezine ulaşım bu konutlarda yaya yada tercihe göre toplu taşıma araçları tarafından sağlanmaktadır. Toplu konut bölgesi çevresinde küçük çocuk oyun alanları ve yeşil alanlarını serpiştirilmiş olarak görmek mümkündür. Ancak toplu konuta ait yeşil alana ve çocuk oyun alanı mevcut değildir. Konut alanı çevresinde yeterli sosyal alan tesisi bulunduğu düşünülerek ayrıca bir sosyal tesis yapılmamıştır.

#### • Arazi Kullanım Değerleri

İl İmar Toplu Konutu alanı 1800 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan 30 konut ve yaklaşık 110 nüfusu kapsamaktadır. Toplam inşaat alanı 3600 m<sup>2</sup>'dir. Çizelge 3.3'te İl İmar Toplu Konutu'nun arazi kullanım değerleri verilmektedir.

Çizelge 3.3 İl İmar Toplu Konutu'na ait arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Arsaları Alanı	0.1800	100
Toplam Aktif Yeşil Alan	0	
Toplam Otopark Alan	0	
Toplam Yol ve Meydanlar	0	
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	0.1800	100
Brüt Yoğunluk	833 Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	833 Kişi/Ha	

Planlanan alan	1800 m <sup>2</sup>
Planlanan alanda nüfus	110 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	120 m <sup>2</sup>
Toplam konut adedi	30
Toplam konut alanı	3600 m <sup>2</sup> (0.3600 Ha)

### • Proje Özellikleri

İl İmar Toplu Konut Alanı, İmar İskan Bakanlığı tarafından, şehrin gelişmesine yönelik gecekondü önleme bölgesi olarak ilan edilen arsa üzerinde konumlandırılmıştır. 1800 m<sup>2</sup>'dir.

İl İmar Toplu Konut'u ikiz 3 blok halinde, her katta 2 daire olmak üzere toplam 30 daireden oluşmaktadır. Binaların yol seviyesi üstündeki kat sayısı 5, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 6 katlıdır.

Konutlar 3 blok halinde ve bütün bloklardaki daireler birbiri ile simetrik olarak konumlandırılmışlardır. Her katta 120 m<sup>2</sup>'lik 2 daire bulunmaktadır.

Konutlar betonarme-iskelet sistem ile üretilmiş olup, yangın merdiveni bulunmamaktadır. Konutlarda kalorifer tesisatı yoktur, hepsinde soba kullanılmaktadır. Çizelge 3.4'te İl İmar Toplu Konutu'na ait blokların genel bilgileri verilmiştir.

Çizelge 3.4 İl İmar Toplu Konutu'na ait blokların genel bilgileri

Blok adedi	3
Blokta kat adedi	5+1(B-Z-4N)
Katta daire adedi	2
Toplam daire adedi	30
Kat yapı alanı	274 m <sup>2</sup>
Birim konut brüt alanı	120 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	--

- **Aile Özellikleri**

İl İmar Toplu Konutu'nda yaklaşık 110 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışması sonucu bu konutlarda yaşayan kullanıcıların genellikle orta gelir grubundan oldukları ve %85'inin iş olanakları nedeniyle Çanakkale'ye çevre kasabalardan ve illerden göç ettikleri görülmüştür.

İl İmar Toplu Konutu'nda yapılan araştırmalarda bu konutlarda yaşamayı tercih eden insanların genellikle orta gelir grubundan oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu ve aile reislerinin eğitim düzeyleri incelendiğinde %75'inin lise mezunu, %25'sinin ise ortaöğretim mezunu olduğu belirlenmiştir. Ailelerin gelir düzeylerine bakıldığında aile reislerinin çoğunun emekli olduğu ve emekli maaşı ile geçinmeye çalıştığı tespit edilmiştir.

Ailelerin olanakları daha iyi olsa, oturmak istedikleri semtin %70'inin kordonda, %30'unun kent merkezinde olduğu, oturmak istedikleri konut tipinin ise %90'ının bağımsız, bahçeli tek katlı konut, %10'u ise bağımsız, bahçeli 3 katlı konut olduğu belirlenmiştir.

- **Mekan Alan ve Boyutları**

İl İmar Toplu Konut 3 ikiz blok, toplam 30 daireden oluşan konutlardır. Blokların yol seviyesi üstündeki kat sayısı 5, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 6 katlıdır.

İl İmar Toplu Konutu'nda her daire 120 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Konutların kat yüksekliği bodrum katlarda 2.50 m, diğer katlarda ise 2.90 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 17.00 m'dir.

Konutların bodrum katları 272 m<sup>2</sup> olup, sığınak, müstemilat ve kömürlük olarak kullanılmaktadır. Konutların bodrum katlarında kapıcı dairesi bulunmamaktadır.

Konutlar 3 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, banyo ve tuvaletten oluşmaktadır. Konutlarda dağılım zemin ve normal katlardaki 6.11 m<sup>2</sup>'lik merdiven holünden sağlanmaktadır.

Konutlarda 10.45 m<sup>2</sup>'lik antreye açılmaktadır. Solanlar 36.66 m<sup>2</sup>, mutfaklar 7.10 m<sup>2</sup>, yatak odaları 10.10 m<sup>2</sup>, 10.97 m<sup>2</sup>, 13.01 m<sup>2</sup> ve hol 6.39 m<sup>2</sup>'dir. Islak mekan olan banyolar 3.33 m<sup>2</sup> ve tuvalet 2.9 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Tuvalet kendi içerisinde 1.51 m<sup>2</sup>'lik lavabo ve 1.39 m<sup>2</sup>'lik tuvalet bölümü olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Balkonlar 1 adet mutfak bağlantılı 1.89 m<sup>2</sup> ve 1 adet salon bağlantılı 12.96 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 2 adettir. Mutfak bağlantılı olan balkon gömme olarak düzenlenmiştir.

Dairelerde antre bölümünde koridor genişliği 2.05 m, hol koridoru genişliği ise 1.20 m'dir. Toplam giriş holü 16.84 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Dairelerde giriş kapıları, mutfak, salon ve diğer odaların kapıları 0.90 m (90/220), banyo, tuvalet ve balkon mekanlarına açılan kapılar ise 0.80 m (80/220) olarak seçilmiştir. Bütün mekanlara açılan kapıların yükseklikleri 2.20 m'dir.

Pencere genişlikleri yatak odalarında 1.65 m (165/140)ve 2.00 m (200/140), salonlarda 2.05 m (205/140) ve 3.10 m (310/140), mutfaklarda 1.00 m (100/140), banyo ve tuvaletlerde ise 0.60 m (60/60) olmak üzere 6 tiptir. Pencere boyutları tuvalet ve banyolar hariç bütün pencerelerde 1.40 m olarak seçilmiştir.

Konutlarda dağılım sirkülasyonu 1 adet genel merdivenden sağlanmaktadır. Merdivenlerin genişliği 1.20 m'dir. Merdiven kovası 0.20 m, riht yüksekliği 0.175 m ve basamak genişliği 0.25 m olarak belirlenmiştir. Konutlarda yangın merdiveni mevcut değildir. İl İmar Toplu Konutu'nda çatı çözümü olarak iki yöne eğimli ahşap oturtma çatı uygulanmıştır.

#### • Mekanlar Arası İlişkiler

İl imar toplu konutu'nda mekanlara geçişler ortak bir dağılım holünden gerçekleşmektedir. Her dairede giriş kapısının hemen yanında tuvalet mekanı bulunmaktadır. Tuvalet mekanının yanında antreye karşılıklı olarak açılan salon ve mutfak mekanları konumlandırılmıştır. Yatak odalarından ikisi arka bölümde, diğeri ise ön cephede yer almaktadır. Ön cephede yer alan balkon salon ile arka cephedeki balkon ise sadece mutfak mekanı ile bağlantılıdır.

- **Kullanılan Malzemeler**

İl İmar Konutları'nda, 3 ikiz blokların tümünde salon, yatak odaları, koridorlar, antreler, sığınak mekanları sıva+beyaz kireç badana malzemesi kullanılmıştır. Banyo ve tuvaletler karo fayans, balkonlarda sıva+plastik boya, bina giriş holü, iç merdivenler kat sahanlıklarında mineralit sıva ve mutfaklarda ise tezgah üstü 4 sıra beyaz karo fayans, diğer bölümlerde ise sıva+ beyaz kireç badana uygulanmıştır.

Betonarme-iskelet sistem ile üretilmişlerdir. Bodrum duvarları tamamen taş duvardır. Dış duvarlarda 20 cm tuğla duvar, iç duvarlarda 10 cm tuğladır. Dış cephelerde sıva üzeri plastik boya uygulanmıştır.

Döşeme kaplaması olarak salon, yatak odaları ve antrelerde karo mozaik; mutfak, balkon, koridor, banyo ve tuvaletlerde ise seramik (20/20) uygulanmıştır. Kömürlük ve müştemilatlarda 400 dozlu şap; bina giriş holü, dış sahanlıklarda ve kat sahanlıklarında karo mozaik malzeme kullanılmıştır.

Süpürgelikler; seramik döşemelerde seramik, karo mozaik döşemede mozaik malzemedен yapılmıştır.

Tavan kaplaması bina giriş holü, salon, mutfak, yatak odaları, koridor, merdiven holü, banyo, tuvalet, balkon ve kat sahanlıklarında sıva+beyaz kireç badana uygulandığı görülmektedir. Konutlarda pencere ve kapı dış doğramaları ahşap doğrama üzeri plastik boya, bina girişi demir doğrama+tek cam, daire girişi ve iç doğramalar ahşap prestir.

Bodrum katta kapı ve pencerelerde demir doğrama malzemesi kullanılmıştır. Denizlikler bütün pencerelerde tek parça ve traverten malzemedен yapılmıştır.

Merdiven korkulukları ve balkon korkulukları sadece demir profilden üretilmiştir. Baca sistemi şönt baca olarak çözülmüştür. İç bacalarda, özel şönt baca elemanı, çatı bacalarda iç dış sıvalı tuğla ve baca şapkalarında galvanizli saç malzeme kullanılmıştır. Çatı kaplaması olarak teras çatı



uygulanmıştır. Ancak teras çatı özellikle üst katlarda sorunlar yarattığı için üzeri ahşap oturtma çatı ile kapatılmıştır.

- **Maliyet**

İl İmar Toplu Konutu'nun 1976 yılında 1 m<sup>2</sup>'sinin maliyeti yaklaşık 325 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyeti ise 1976 yılı fiyatlarına göre 1.170.000 TL'dir.

Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 20 \$, toplam maliyet ise 72.000 \$'dir. (1976 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 16 TL olarak alınmıştır.)

İl İmar Toplu Konutlarına ait fotoğraflar Şekil 3.9, Şekil 3.10, Şekil 3.11 ve 3.12'de verilmektedir.



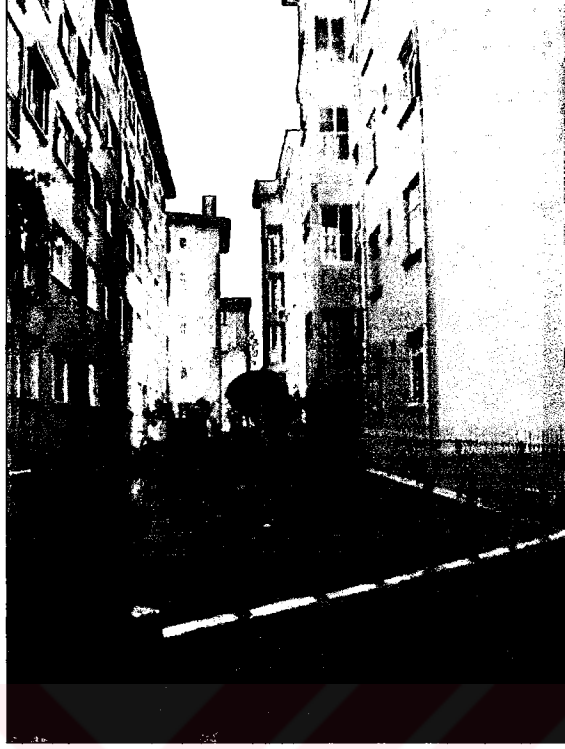
Şekil 3.9 İl İmar Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.10 İl İmar Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.11 İl İmar Toplu Konutu'na ait bir bloğun fotoğrafı



Şekil 3.12 İl İmar Toplu Konutu'nun giriş cephesi

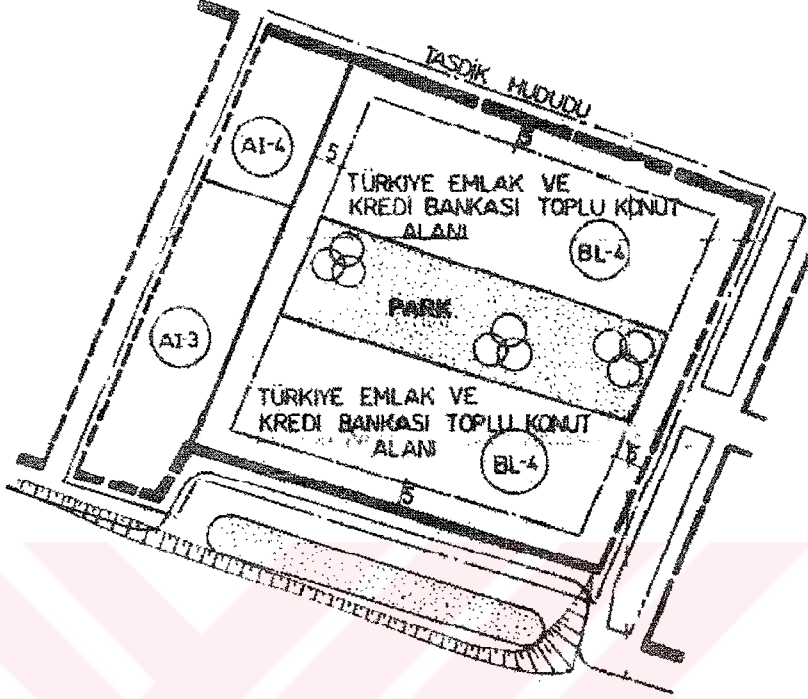
### 3.4 Emlak Evleri Toplu Konutu

Emlak Evleri Toplu Konutu, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Türkiye genelinde gerçekleştirilen, konut sahiplerine kredili satış sistemli konut edindirme politikası ile üretilmiş konutlardır. Konutlara ait bütün proje ve uygulamaları Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından üstlenilmiştir. Konutların üretimine 16.08.1985 tarihinde başlanmış, 20.12.1986 teslim edilmiştir.

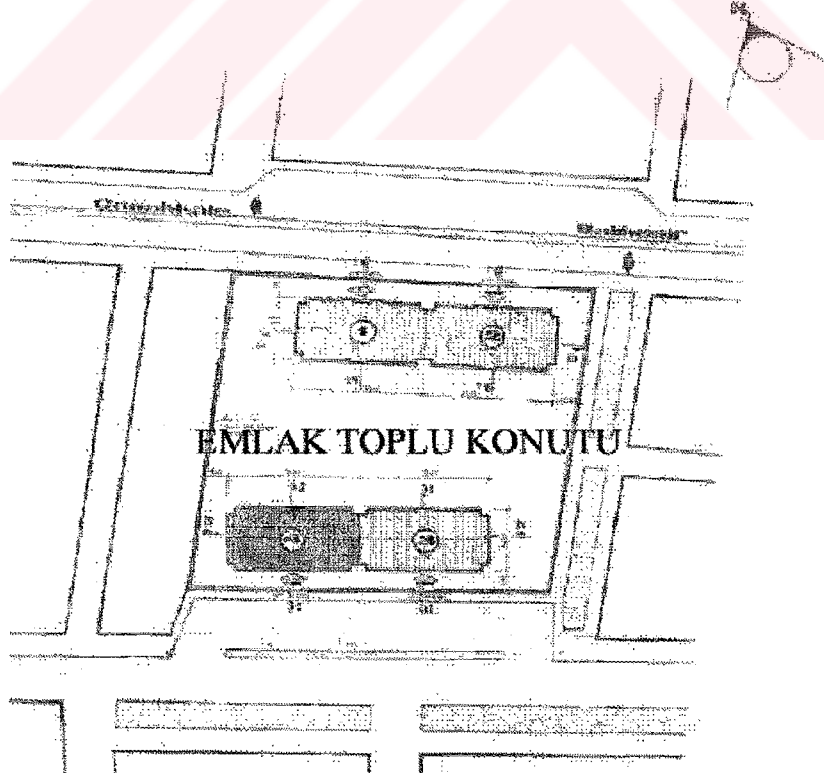
- **Arsa Büyüklüğü ve Konumu**

Emlak Kredi Bankası tarafından üretilen Emlak toplu konutu Cevatpaşa Mahallesi, Pirireis Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Çanakkale Belediyesinin ürettiği Çağdaşkent Toplu Konutları'nın güneybatısında yer almaktadır. Arsa daha önce Türkiye Emlak Kredi Bankası Toplu Konut Alanı olarak belirlenmiş boş bir arazidir. Üzerinde herhangi bir bitki örtüsüne (ağaç, maki v.b.) rastlanmamıştır. Arazide eğim bulunmamaktadır. Emlak Evleri Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde her hangi bir sit alanında

yer almamaktadır. Emlak Evleri Toplu Konutu'na ait imar planı Şekil 3.13'te ve vaziyet planı Şekil 3.14'te verilmektedir.



Şekil 3.13 Emlak Evleri Toplu Konutu imar planı



Şekil 3.14 Emlak Evleri Toplu Konutu vaziyet planı

- **Zemin Durumu**

Emlak Evleri Toplu Konutu'nun bulunduğu arazide yapılan sondaj çalışmalarında zeminde belirgin homojenite izlenmiştir. Toprak örtüsü altında ise temel kaya birimi olarak kilitli istifli bulunmaktadır. 10 m<sup>2</sup>'ye kadar yapılan sondaj sonucunda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. En alt tabakada ise sağlam siltaşı tabakaları gözlenmiştir. Ayrıca bölgede etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar yoktur.

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

Konut bölgesi şehir merkezine yakın olarak seçilmiştir. Ayrıca konut alanı bölgesi çevresinde konut grupları da mevcuttur. Emlak Evleri Toplu Konutu için de mevcut altyapı bağlantılarından yararlanılmıştır.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

Proje bünyesinde üretilmiş olan herhangi bir sosyal tesis yapısı bulunmamaktadır. Ancak bloklar arasındaki alan yeşil alan ve dinlenme alanı olarak düzenlenmiştir. Blokların hemen yanında ise konutlardan sonra üretilmiş ve spor alanı olarak kullanılan bir basketbol sahası mevcuttur.

- **Planlama Kararları**

Emlak Evleri Toplu Konutu Emlak Kredi Bankası tarafından kurulan fon hesabıyla proje inşaat işleri banka tarafından karşılanmak üzere konut sahiplerine kredi satış sistemi ile üretilmiştir. Konut sakinlerine mümkün olduğun kadar eşit koşullar verebilmek esas alınmıştır.

Toplu konut alanı içinde taban alanı kat sayısı (TAKS) 0.24, kat alanı kat sayısı (KAKS) 1.20, yapı yüksekliği ise 15.50 m olarak belirlenmiştir. Konutlar 4 blok halinde bir bloğun her katında 73.93 m<sup>2</sup>'lik 2 daire ve 90.43 m<sup>2</sup>'lik 2 daire olmak üzere toplam 4 daire halinde, 64 konut üretilmişlerdir.



Kent merkezine ulaşım, bloklar yaya yürüme mesafesi içinde olmasına rağmen genellikle toplu taşıma araçları tarafından yapılmaktadır. Konut alanı önünden ve arkasından geçen yollar konut sakinlerinin konutlarına ulaşabilmelerini sağlamaktadır. Otopark grubu konutların arka bölümünde cep otoparkı şeklinde düzenlenmiştir. Bloklar arasında yeşil alan ve spor alanına yer verilmiştir. İki ikiz blok arasına yerleştirilen yeşil alan içinde bir süs havuzu ve dinlenme mekanı bulunmaktadır. Ayrıca konut alanları içinde spor alanı olarak bir basketbol sahası da mevcuttur.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yeşil alan standardı kişi başına 3,6 m2 kabul edilmiştir.

#### • Arazi Kullanım Değerleri

Konut alanları 6024.64 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan 64 konut ve yaklaşık 270 nüfusu kapsamaktadır. Arazinin topografyasının tamamen düz olup, genel eğimin %5 civarında bulunması göz önüne alınmış ve bu çerçevede arazi düzenlenmeleri yapılmıştır. Konut alanı dışındaki yeşil alan, spor alanı ve otopark alanlarının arazi içerisinde hesaplamalar göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Çizelge 3.5'te bu değerlerin analizlerini verilmiştir.

Çizelge 3.5 Emlak Toplu Konutu'nun arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Arsaları Alanı	0.32982	66.30
Toplam Aktif Yeşil Alan	0.0976	19.62
Toplam Otopark Alan	0.0700	14.08
Toplam Yol ve Meydanlar	0	
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	0.49742	100
Brüt Yoğunluk	542Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	818 Kişi/Ha	

Planlanan alan	32892 m2
Planlanan alanda nüfus	270 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	73.93 m2, 90.43 m2
Toplam konut adedi	64
Toplam konut alanı	6024.64 m2 (0.6952Ha)

### • Proje Özellikleri

Emlak Toplu Konutu 16 4760 m2'lik arazi içinde 2 ikiz blok , toplam 4 bloktan oluşan , 73.93 m2, 90.43 m2'lik 2 tipte toplam 64 adet konut olarak üretilmiştir. Yerleşim planında bloklar iki blok birbiri ile bitişik diğer iki blok ile karşılıklı olarak konumlandırılmışlardır.

Emlak Toplu Konutu'nda sadece 4. bloğun bodrum katında kazan dairesi bulunmaktadır. Bloklar arası kot farkı bulunmadığından imbisat deposu kazan dairesi bloğun çatı katına konmuştur. Bloklar 3 normal kat, 1 zemin kat ve 1 bodrum kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Kazan dairesi bloğun dışında kalan bloklarda, bodrum katlarda 1'er kapıcı dairesi yer almaktadır. Böylece her blokta 16 daire bulunmakta ve 4 blok için bu sayı 64 olmaktadır. 3 adet kapıcı dairesi ile birlikte blokların tamamı 67 dairedir. Emlak Toplu Konutu'nda konut tipleri uygulama projeleri alanları Çizelge 3.6'da verilmiştir.

Çizelge 3.6 Emlak Toplu Konutu'nda konut tipleri uygulama projeleri alanları

BULUNDUĞU KAT	BRÜT ALAN (M2)
ZEMİN KAT	73.93
	90.43
1. KAT	73.93
	90.43
2. KAT	73.93
	90.43
3. KAT	73.93
	90.43
TOPLAM	1314.88



Emlak Evleri'ne ana girişler Balıkesir Caddesi ve Şefik İnan Caddesi'nden sağlanmaktadır. Konutların Balıkesir Caddesi'ne bakan bölümünde içerisinde bir basketbol sahasının yer aldığı bir spor alanı bulunmaktadır. Bu spor alanının projeye daha sonradan ilave edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca Emlak Toplu Konutu'nun arka caddeye bakan bölümünde konut sakinleri için ayrılmış bir otopark alanı bulunmaktadır. Toplu konutta yangın merdiveni bulunmamaktadır.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda ikili 4 blok arasında burada yaşayan konut sakinlerinin yaralanabilmesi için yeşil alanlardan oluşan bir bahçe ve bir süs havuzu bulunmaktadır.

#### • Aile Özellikleri

Emlak Toplu Konutu'nda yaklaşık 270 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları sonucu bu konutlarda yaşayan kullanıcıların genellikle orta gelir grubundan oldukları ve %85'inin iş olanakları ve tayin nedeniyle Çanakkale'ye farklı illerden göç ettikleri tespit edilmiştir.

Bu kullanıcıların 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu ve aile reislerinin eğitim düzeylerine bakıldığında %50'si lise ve %50'sinin ise üniversite mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin çoğunun serbest meslek sahibi oldukları ve gelir düzeylerinin normal olduğu tespit edilmiştir.

Ailelerin olanakları daha iyi olsa, oturmak istedikleri semtin %70'i boğaz ve kordon olduğu, %30'unun ise oturdukları semtten memnun oldukları belirlenmiştir. Oturmak istedikleri konut tipinin ise %60'ı bağımsız, bahçeli iki katlı konut, %10'u orta bahçeli 3-5 katlı apartman, %10'u orta bahçeli 5-10 katlı apartman ve %20'sinin ise bağımsız tek katlı konut olduğu tespit edilmiştir.

#### • Mekan Alan ve Boyutları

Emlak Toplu Konutu 2 ikiz blok, toplam 4 blok, 64 konuttan oluşan, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 4, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 5 katlıdır. 4 bloktan sadece 1

bloğun altına kazan dairesi vardır. Kazan dairesi içinde kömürlük, su deposu, hidrofor, kazan bölümleri ve 2 adet depo mekanları bulunmaktadır. Depo mekanları 4.5 m<sup>2</sup>'lik mekanlara ayrılmıştır. Ayrıca kömürlük bölümünde dış mekana çıkış mevcuttur.

Zemin kat ile diğer normal katlar arasında plan açısından fark yoktur. Konutlarda bodrum kat da dahil olmak üzere kat yüksekliği 2.65 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 11.60 m olan bu toplu konut, her katta ortak 7.89 m<sup>2</sup>'lik bir merdiven holünden karşılıklı dağılan 4 daireden oluşmaktadır.

Emlak Toplu Konutu'nda, ikiz bloklardan her bir blok içerisindeki daireler 80 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. 4 daireden ikisinde 3 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, 1 adet banyo ve tuvalet mekanları, diğer iki dairede ise 2 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, 1 adet banyo mekanları bulunmaktadır. Biraz daha büyük olan dairelerde yatak odaları ihtiyaca göre biri 11.75 m<sup>2</sup>, diğer ikisi 8.26 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Salon 23.83 m<sup>2</sup>, mutfak 7.90 m<sup>2</sup>'dir. Mutfağa açılan balkon 3.61 m<sup>2</sup>, yatak odasına açılmakta olan balkon ise 2.59 m<sup>2</sup>'dir.

Balkonlar gömme balkon şeklinde olup, boyları 1.60 m, enleri ise 1.62 m ve 2.15 m olarak belirlenmiştir.

Banyo 4.00 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.22 m<sup>2</sup>'dir. Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan ana ve bir havalandırma bacası ile bağlantılı olarak projelendirilmişlerdir. Konutlarda, antre bölümünde koridor genişliği 1.60 m, yaklaşık 3.00 m<sup>2</sup> ve hol koridoru genişliği ise 1.10 m ve 4.05 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Diğer karşılıklı dairelerde ise yatak odaları 11.98 m<sup>2</sup> ve 7.66 m<sup>2</sup>, salon 22.06 m<sup>2</sup>, mutfak 7.04 m<sup>2</sup>, banyo 4.09 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Mutfak ile bağlantılı olan balkon 3.49 m<sup>2</sup>, yatak odası ile bağlantılı olan ise 2.59 m<sup>2</sup>'dir. Antreler 1.55 m genişliğinde, 3.38 m<sup>2</sup>'dir. Hol koridorları ise 1.10 m, 2.35 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir.

Konutlarda giriş kapıları 1.00 m (100/210), mutfak, salon, balkon ve diğer odaların kapıları 0.90 m (90/210), banyo ve tuvalet kapıları ise 0.80 m (80/210) olarak seçilmiştir. Genellikle bütün kapı yükseklikleri 2.10 m'dir.

Pencere genişlikleri 2.50 (250/120) ve 0.90 m (90/120) olmak üzere 2 tiptir. Pencere yüksekleri ise bütün pencerelerde 1.20 m olarak seçilmiştir. Merdiven bölümünde bulunan pencere boyutu ise 3.22 m, yüksekliği ise 0.90 m'dir.

Genel merdivenlerin genişliği 1.30 m, merdiven kovası genişliği ise 0.62 m'dir. Bu konutlarda asansör bulunmamaktadır. Sahanlık genişliği ise 1.38 m olarak belirlenmiştir. Merdivenlerde 0.1656 m'lik 16 nht mevcut olup, basamak genişliği 0.30 m'dir.

Emlak Toplu Konutu'nda projesine göre mekanlarda belirlenen ısı değerleri ise Çizelge 3.7'de verilmektedir.

Çizelge 3.7 Emlak Toplu Konutu'nda mekan ısıları

MEKANLAR	SICAKLIK
Banyolar	+26°C
Salonlar	+22°C
Mutfaklar	+18°C
Odalar	+20°C
Merdiven boşlukları	+15°C

Emlak Toplu Konutu'nda çatı çözümü olarak beşik çatı uygulanmıştır. İki blok arasında ortak olarak kullandıkları duvar boyunca uygulanmış bir dilatasyon derzi de mevcuttur.

- **Mekanlar Arası İlişkiler**

Mevcut planlarda görüldüğü gibi mekan ilişkileri ortak bir dağılım holünden gerçekleşmektedir. Dairelerin girişinde mutfak ve salon mekanları konumlandırılmıştır. Yatak odalarına geçiş dairelerin orta bölümüne yerleştirilen salon mekanından sağlanmaktadır. Yatak odaları biraz daha sessiz olan arka bölümde yer almaktadır. Banyo ve tuvalet bölümleri yatak odaları holüne açılmaktadır.

- **Kullanılan Malzemeler**

Dairelerde bodrum katta kalorifer dairesinde duvar kaplaması olarak sıva+kireç badana, konutlardaki giriş holü, merdiven sahanlık bölümlerinde ise akrilik boya uygulanmıştır. Dairelerdeki antre, salon, mutfak mekanlarında sıva+plastik badana, banyo ve tuvaletler fayans kaplama ve yatak odalarında sıva üzeri duvar kağıdı uygulandığı görülmektedir.

Dış duvarlar 19 cm, iç duvarlar 9 cm'lik izo tuğladan oluşmaktadır. Bodrum katta ise bütün duvarlar 20 cm perde duvar olarak düzenlenmiştir. Dış cephelerde bütün cepheler dahil; sıva üzeri akrilik esaslı boya+kaleterasit uygulanmıştır.

Döşeme kaplaması olarak bodrum katlarda 400 dozlu şap; giriş holü, merdiven sahanlık bölümlerinde ise seramik kaplaması seçilmiştir. Genel merdiven basamakları prekast malzeme olarak seçilmiştir.

Daire antreleri, koridorları, mutfakları, banyoları ve tuvaletlerinde seramik kaplaması uygulanmıştır. Salon ve yatak odalarında döşeme kaplaması şap üzeri halı kaplama olarak belirlenmiştir.

Tavan kaplaması olarak bütün mekanlarda sıva+ kireç badana uygulaması görülmektedir. Kapı kasaları bodrum katlarda ve giriş kapısında demir doğrama üzeri yağlı boya, diğer kullanım mekanlarının hepsinde ise ahşap doğrama üzeri yağlı boya uygulaması yapılmıştır.

Binanın tüm bloklarında ısıtıcı eleman olarak radyatör kullanılmaktadır. Radyatörlere gerekli olan enerjiyi taşıyan akışkanı 4. bloğun bodrum katında bulunan iki adet 35 m<sup>2</sup>'lik kazandan sağlanmaktadır. Soğuk suyu için 2 adet su deposu bulunmaktadır. Isıtmada radyatörde sıcak su 90/70°'dir. Enerji (90/70°) sıcak su üretimi için 4. bloğun altında 2 adet yarım silindirik sıcak su kazanından sağlanmaktadır. Isıtma tesisatı 90/70° sıcak sulu olup alttan dağıtım ve alttan toplamalı cebi sirkülasyonlu seçilmiştir. Dağıtımlar blokların bodrum kat tavanlarından yapılmış olup tamamen izolelidir. 1. ve 2. bloğa giden ısıtma boruları kanallar vasıtası ile bloklara ulaşmakta ve yine bodrum katın tavanından izoleli olarak dağıtılmıştır.

- **Maliyet**

Emlak Evleri Toplu Konutu 1985'daki 1 m<sup>2</sup>'sinin maliyeti yaklaşık 23.000 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyeti ise 1985 fiyatlarına göre 14.694.240 TL'dir. Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 30 \$, toplam maliyet ise 168 690 \$'dır. (1985 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 760 TL olarak alınmıştır.)

Emlak Toplu Konutu'na ait fotoğraflar Şekil 3.15, Şekil 3.16 ve Şekil 3.17'de verilmektedir.



Şekil 3.15 Emlak Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.16 Emlak Evleri Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.17 Emlak Evleri Toplu Konutu fotoğrafı

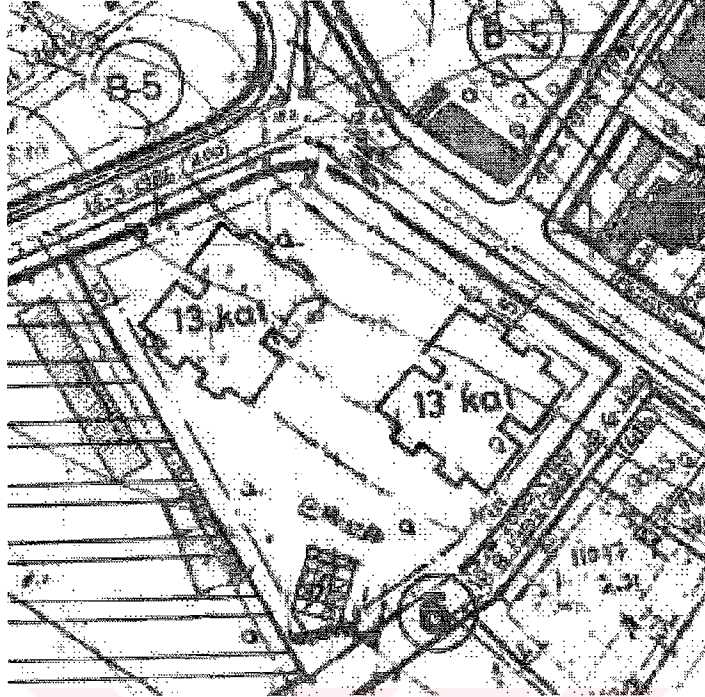
### 3.5 Zafer Evleri Toplu Konutu

Zafer Evleri Toplu Konutu'nu, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Çanakkale'de üretilmiş 2. toplu konuttur. Toplu konutun üretimine, öngörüldüğü gibi 1987 yılında başlanmıştır. Üretim Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kuruluşunun ardından 1990 yılının ilk yarısında tamamlanmıştır.

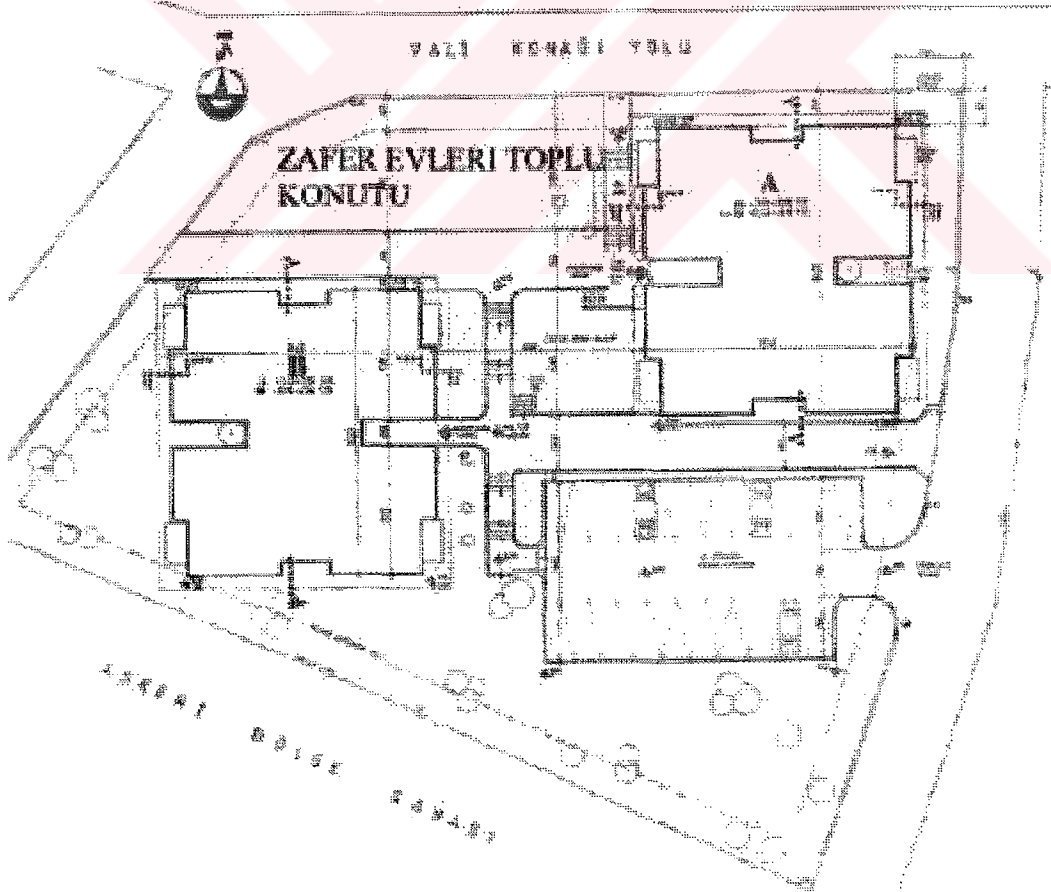
- **Arsa Büyüklüğü ve Konumu:**

Zafer Evleri Toplu Konut Alanı, Çanakkale'nin kuzeydoğusunda, 18 Mart Askeri Sahası'nın üst tarafında Cevatpaşa Mahallesi, Zübeyde Hanım Caddesi yada diğer adı Vali Konağı Yolu üzerinde yer almaktadır. Yüzölçümü 5728.80 m<sup>2</sup>'dir. Başlangıçta arazi tamamen boş arazidir. Arsa Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Çanakkale Belediyesi'nden satın aldığı bir arsadır. Üzerinde bitki örtüsü yoktur. Arsa eğimi %10 dolaylarındadır. Konutlarda boğazı görmek mümkündür. Şehir merkezi içinde olduğu için konutlara ulaşım yaya veya toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Zafer Evleri Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde her hangi bir sit alanında yer almamaktadır. Zafer Evleri Toplu Konutu'nun imar planı Şekil 3.18'de ve vaziyet planı ise Şekil 3.19'da verilmiştir.





Şekil 3.18 Zafer Evleri Toplu Konutu imar planı



Şekil 3.19 Zafer Evleri Toplu Konutu vaziyet planı



- **Zemin Durumu**

Zafer Evleri Toplu Konut Alanı içinde yapılan saha ve sondaj çalışmalarından elde edilen verilere göre; zemin yapısı kıltaşı ağırlıklıdır. Temel kaya birimini silttaşı-kıltaşı istifi oluşturmaktadır. Zeminde belirgin bir homojenite izlenmektedir.

Araştırma derinliği olarak belirlenen 10 m'ye kadar yeraltı suyuna rastlanmamıştır. En altta ise sağlam silttaşı tabakaları gözlenmiştir. Silttaşı ve kıltaşı karotları üzerinde yapılan serbest basınç deneylerinde  $q_u=20$  kg/cm<sup>2</sup> gibi sert zemin- yumuşak kaya dayanım değerleri bulunmuştur.

Bölgede etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar yoktur.

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

Zafer Evleri Toplu Konutu Toplu Konut Alanı şehir merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle şehir içinde bulunan mevcut alt yapı gruplarında yararlanılmıştır.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

Toplu konut bölgesi kent merkezinde yer aldığı için merkezde mevcut bulunan bütün sosyal tesislerden yararlanabilmektedir. Bu nedenle toplu konut bölgesi için ayrıca bir sosyal tesis planlanmamıştır.

Konut sakinleri için konut alanı içinde daha sonra ilave edilen bir basketbol sahasının bulunduğu tespit edilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu çevresinde dini tesis olarak Necip Paşa Cami, eğitim birimi olarak da 18 Mart Ortaöğretim Okul ve Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Kampüsü yer almaktadır.

- **Planlama Kararları**

Zafer Evleri Toplu Konutu, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafında Çanakkale Belediyesi'nden alınan arsa üzerinde üretilmişlerdir. Önceleri (AI-4) ayrıık ikiz 4 kata kadar izin verilen ada üzerinde daha sonra belediyeden kat artışı istenmiş ve 13 kata ruhsat verilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu, proje aşamasında 3 blok olarak üretilmesi düşünölmüş, ancak daha sonra belediye ile oluşan anlaşmazlık nedeniyle 1 bloğu Çocuk Esirgeme Kurumu'na bağışlanmıştır. Konut bölgesi içerisinde bu konutlarda yaşayan konut sakinleri için toplu konut alanında ihtiyacı karşılamak amaçlı otopark alanı konumlandırılmıştır.

Vaziyet planında belirlenen çocuk oyun alanı üretim aşamasında yeşil alan olarak bırakılmıştır. Bu nedenle toplu konuta ait çocuk oyun alanı mevcut değildir. Toplu konut bölgesi çevresinde spor alanı olarak bir basketbol sahası ve yeşil alanları serpiştirilmiş olarak görmek mümkündür.

Konut alanı çevresinde yeterli sosyal alan tesisi bulunduğu düşünölerek ayrıca bir sosyal tesis yapılmamıştır. Kent merkezine ulaşım bu konutlarda yaya yada tercihe göre toplu taşıma araçları tarafından sağlanmaktadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yeşil alan standardı kişi başına 1,55 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

- **Arazi Kullanım Değerleri**

Zafer Evleri Toplu Konutu bölgesi'nde toplam konut alanı 5728.80 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Bu alanda 104 konut ve yaklaşık 470 nüfusu kapsamaktadır. Toplam inşaat alanının 13819.34 m<sup>2</sup> olduğu bu arazide 21 araçlık bir genel otopark grubu ve 2 blok arasında bir çocuk oyun alanı yer almaktadır. Ayrıca bir basketbol sahası da projeye sonradan ilave edilmiştir. Arazide bloklar arası geçişler merdiven ve rampalar ile sağlanmıştır. Arazinin eğimli oluşu nedeniyle bir blok diğer bloğa göre daha alt kotta konumlandırılmıştır.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nun arazi kullanım değerleri Çizelge 3.8'de verilmektedir.

Çizelge 3.8 Zafer Evleri Toplu Konutu arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Arsaları Alanı	0,57288	77.68
Toplam Aktif Yeşil Alan	0,0729	9.88
Toplam Otopark Alan	0,0917	12.44
Toplam Yol ve Meydanlar	0	
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	0,73748	100
Brüt Yoğunluk	897 Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	1309 Kişi/Ha	

Planlanan alan	5728.80 m2
Planlanan alanda nüfus	470 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	110.24 m2
Toplam konut adedi	104
Toplam konut alanı	13819.34m2 (13.81934 Ha)

#### • Proje Özellikleri

Zafer Evleri Toplu Konutu mimari olarak temelde A, B ve C olmak üzere üç tip olarak geliştirilmiştir. Ancak C Blok'un yerleştirilmesi düşünülen alan, belediye ile oluşan anlaşmazlıklar nedeniyle Çocuk Esirgeme Kurumu'na bağışlanmıştır. A ve B bloklarda zemin ve normal kat planları aynıdır. Bloklardaki tek farklılık, B Blok'un bodrum katında kapıcı dairesi bulunmasıdır. Bloklar daire alanı 110.24 m<sup>2</sup>'dir. A ve B Blok'lar için genel bilgiler Çizelge 3.9 ve Çizelge 3.10'da verilmektedir.

Çizelge 3.9 A Blok için genel bilgiler

Blok adedi	1
Blokta kat adedi	13+1(B-Z-12N)
Katta daire adedi	4
Toplam daire adedi	52
Kat yapı alanı	510.96 m <sup>2</sup>
Blok yapı alanı	6897.35 m <sup>2</sup>
Konut brüt alanı	110.24 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	Var
Kapıcı dairesi	--

Çizelge 3.10 B Blok için genel bilgiler

Blok adedi	1
Blokta kat adedi	13+1(B-Z-12N)
Katta daire adedi	4
Toplam daire adedi	52
Kat yapı alanı	510.96 m <sup>2</sup>
Blok yapı alanı	6897.35 m <sup>2</sup>
Konut brüt alanı	110.24 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	Var

- **Aile Özellikleri**

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaklaşık 470 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları sonucu bu konutlarda yaşayan kullanıcıların genellikle orta ve üst gelir grubundan oldukları ve %85'inin iş olanakları ve tayin nedeniyle Çanakkale'ye göç ettikleri, %15'inin ise kendi memleketi ve yakınları olduğu için bu kenti tercih ettikleri görülmüştür.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yapılan araştırmalarda bu konutlarda yaşamayı tercih eden insanların genellikle üst gelir grubundan oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların genellikle 4 ya da 5 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim düzeylerini incelendiğinde, %20'sinin lise, %80'nin üniversite mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin büyük bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üzerinde olduğu belirlenmiştir.

Ailelerin oturdukları semtten memnun oldukları belirlenmiştir. Oturmak istedikleri konut tipinin ise %80'ı bağımsız, bahçeli tek katlı konut, %10'u orta, bahçeli 3-5 katlı apartman, %10'u ise bağımsız, iki katlı konut olduğu tespit edilmiştir.

- **Mekan Alan ve Boyutları**

Zafer Evleri Toplu Konutu 2 blok toplam 104 daireden oluşmaktadır. Bodrum+zemin+12 normal kat toplam 14 katlıdır. Bodrum katlarda sığınak, su deposu, yakıt deposu, kapıcı dairesi, her daireye ait ortak ve müstakil depolar bulunmaktadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu A Blok'un bodrum katında su deposu, yakıt deposu ve sığınak mekanları konumlandırılmıştır. Bloklar merkezi ısıtma sistemi ile ısıtılmaktadırlar. Merkezi ısıtma sistemi A Blok'un bodrum katında yer almaktadır. A Blok'ta bulunan su deposu diğer bloklara da hizmet etmektedir. Yakıt deposu 65 m<sup>2</sup> olup içerinde 1 adet teknisyen odası, 1 adet su deposu bulunmaktadır. Sığınak mekanı 95 m<sup>2</sup>'dir ve merdiven bağlantısı ile dış mekana açılmaktadır.

B Blok bodrumunda ise her daireye ait depo ve kapıcı dairesi bulunmaktadır. Kapıcı dairesi yaklaşık 80 m<sup>2</sup>'dir. Antre 4.21, salon 26 m<sup>2</sup>, mutfak 8.7 m<sup>2</sup>, yatak odaları 13.34 m<sup>2</sup>, 13.80 m<sup>2</sup> ve banyo 4.93 m<sup>2</sup>'dir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda, A ve B Bloklar'da her daire 110.24 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Bloklara giriş 3.6 m<sup>2</sup>'lik bir rüzgarlık ile sağlanmaktadır. Rüzgarlık bitiminde 8 nht ile genel merdivene ulaşılmaktadır. 26.91 m<sup>2</sup>'lik giriş holünden 4 daireye dağılım söz konusudur.

Konutların kat yüksekliği bodrum katlarda 3.85 m, diğer katlarda 2.70 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 35.10 m'dir.

Zafer Evleri Toplu Konutu A ve B Bloklar'da her katta bulunan 4 daire birbiri ile simetrik olup, 110.24 m<sup>2</sup>'dir. Her dairede 3 yatak odası, 1 salon, mutfak, banyo ve tuvalet bulunmaktadır. Konutlarda her katta bulunan 4 daireye geçiş 26.91 m<sup>2</sup>'lik bir merdiven holünden sağlanmaktadır.

Konutlarda yatak odaları 8.70 m<sup>2</sup>, 13.34 m<sup>2</sup> ve 13.50 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Antre 4.21 m<sup>2</sup>, salon 26.00 m<sup>2</sup>, mutfak 9.04 m<sup>2</sup>, banyo 4.93 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.66 m<sup>2</sup> ve hol 11.64 m<sup>2</sup> olarak dzenlenmiştir.

Balkonlar 1 adet mutfak ve salon bağlantılı gomme şeklinde 3.92 m<sup>2</sup>'lik ve 1 adet ebeveyn yatak odasından geçişli olmak üzere 5.29 m<sup>2</sup>'lik 2 adettir.

Konutlarda antre bölümünde koridor genişliği 1.80 m, hol koridoru genişliği ise 1.10 m'dir. Toplam dağılım holü 15.85 m<sup>2</sup>'dir.

Konutlarda giriş kapıları 1.00 m (100/210), mutfak, salon ve yatak odalarının kapıları 0.90 m (90/210), banyo, tuvalet ve balkon mekanlarına ağılan kapılar ise 0.80 m (80/210) olarak sečilmiřtir. Bütün mekanlara ağılan kapıların yükseklikleri 2.10 m'dir.

Pencere geniřlikleri yatak odalarında 0.90 m ve salonlarda 2.30 m olmak üzere 2 tiptir. Pencere yükseklikleri ise bütün pencerelerde 1.20 m olarak sečilmiřtir.

Konutlarda dağılım sirkülasyonu olarak 1 adet genel merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır. Genel merdivenler ile asansörler karşılıklı olarak konumlandırılmışlardır. Merdivenlerin genişlikleri yönetmeliklerde belirtildiği gibi 1.20 m'dir.

Merdiven kovası 0.84 m ve basamak geniřliđi 0.28 m olarak belirlenmiřtir. Asansörler, asansör boşluđu da dahil olmak üzere boyu 4.46 m, eni ise 1.56 m sečilmiřtir.

Konutların yangın merdivenleri çelik konstrüksiyon ile üretilmiş olup, giriş kapısının tam karşısında ana dağılım holüne açılmaktadır. Yangın merdiveni genişliği 1.00 m ve merdiven kovası 0.10 m'dir. Zafer Evleri Toplu Konutu'nda çatı çözümü iki yöne eğimli ahşap oturtma çatıdır.

- **Mekanlar Arası İlişkiler**

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda mekan ilişkileri ortak bir dağılım holünden gerçekleşmektedir. Her kattaki 2'er karşılıklı 4 dairenin giriş antresinin tam karşısında salon, salonun hemen yanında mutfak ve tuvalet mekanları konumlandırılmıştır.

Yatak odaları ve banyo mekanları biraz daha sessiz olan arka bölümde yer almaktadır. Balkonlardan birisi salon ve mutfak mekanlarına diğeri ise ebeveyn yatak odasına açılmaktadır.

Yangın merdivenleri her blok için 1 adet planlanmıştır. Yangın merdivenine geçiş konutların genel merdiven holünden sağlanmaktadır.

- **Kullanılan Malzemeler**

Zafer Evleri Toplu Konutu A ve B Bloklar'ın bodrum katlarındaki bütün mekanlarda sıva+beyaz kireç badana malzemesi ile kullanılmıştır. Zemin ve normal katlardaki antre, koridor ve yatak odaları sıva+plastik boya; salonlarda duvar kağıdı, banyo, tuvaletlerde tavana kadar ve mutfaklarda tezgah üstü 3 sıra fayans, balkonlarda sıva+akrilik boya; bina giriş holü mermer; iç merdivenler kat sahanlıklarında sıva+akrilik boya uygulanmıştır.

Dış duvarlar; 5 cm pres tuğla, arada strafor ve daha sonra blok tuğla ile örülmüştür. iç duvarlarda 19 cm tuğla, 13.5 cm tuğla, 9 cm tuğladır. Dış cephelerde brüt beton, pres tuğla, dış sıva ve akrilik esash boya malzemeleri kullanılmıştır.



Döşeme kaplaması olarak kapıcı dairesindeki bütün mekanlarda dökme mozaik, sığınaklarda, dairelere ait depolarda ve depo koridorlarında 400 dozlu şap, zemin ve normal katlardaki antre, koridor, salon, yatak odalarında 400 dozlu şap üzeri halı kaplama, mutfak, banyo ve tuvaletlerde seramik ve balkonlarda ise suni mermer kaplama malzemesi uygulanmıştır.

Dış sahanlıklarda taraklı mozaik, kalorifer dairesi ve kat sahanlıklarında karo mozaik malzeme kullanılmıştır. Süpürgelikler; bodrum katlardaki bütün mekanlarda mozaik; diğer katlarda merdiven, sahanlık ve kat hollerinde suni mermer, antre, koridor, salon ve yatak odalarında MDF; mutfak, banyo ve tuvaletlerde seramik ve balkonlarda mozaik malzemedir yapılmıştır.

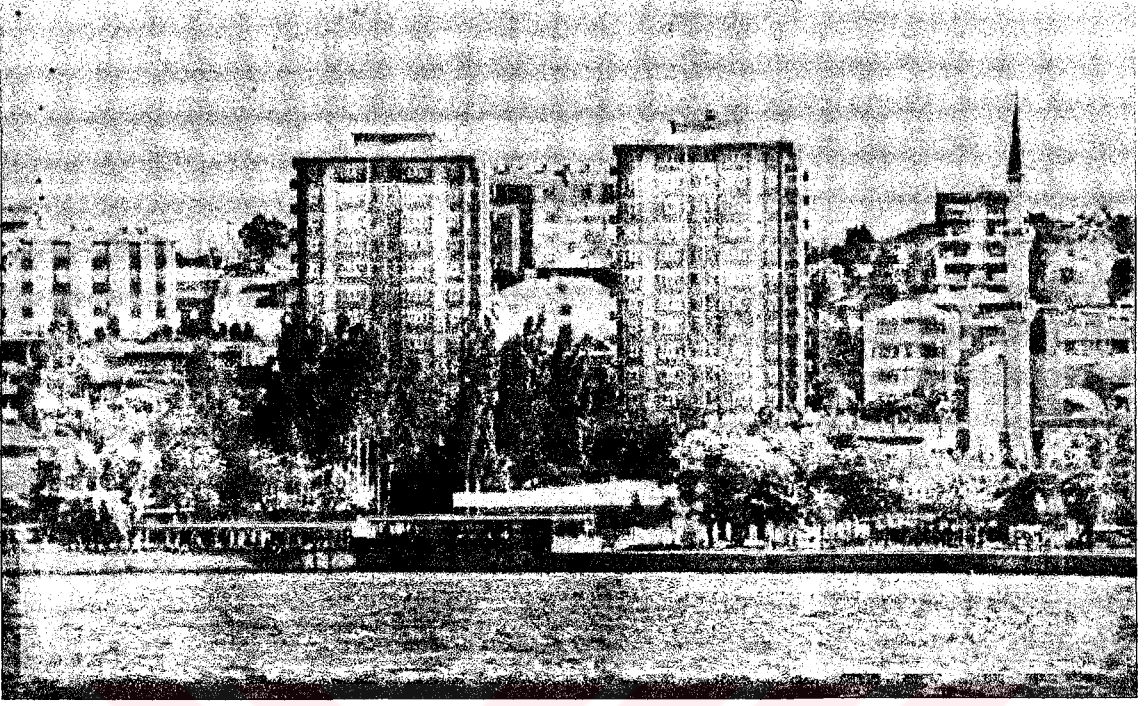
Tavan kaplaması banyo ve tuvaletlerde alüminyum asma tavan, diğer bütün mekanlarda ise sıva+kireç badanadır.

Konutlarda pencere ve kapı dış doğramalarında melaminli sunta doğrama, kasalar ise bükme sac kullanılmıştır. Salon ve yatak odalarında ahşap doğrama üzeri yağlı boya; bodrum kattaki depolarda ve kapıcı dairesinin bütün mekanlarında demir doğrama üzerine yağlı boya uygulanmıştır. Merdiven korkulukları demir profil ve ahşap elliktir. Çatı kaplaması tam kaplamalı ahşap oturtma çatı üzerine BTM plastik örtü ve marsilya kiremitidir.

- **Maliyet**

Zafer Evleri Toplu Konutu'nun 1990 yılında 1 m<sup>2</sup>'sinin maliyeti yaklaşık 80.000 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyeti ise 1990 yılı fiyatlarına göre 1.105.547.200 TL'dir. Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 31 \$, toplam maliyet ise 428.400 \$'dir. (1990 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 2.604 TL olarak alınmıştır.)

Zafer Evleri Toplu Konutu'na ait fotoğraflar Şekil 3.20, Şekil 3.21, Şekil 3.22 ve Şekil 3.23'te verilmektedir.



Şekil 3.20 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları



Şekil 3.21 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları





Şekil 3.22 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları



Şekil 3.23 Zafer Evleri Toplu Konutu fotoğrafları

### 3.6 Barışkent I Toplu Konutu

1992 yılında üretilen Barışkent I Toplu Konut Projesi Çanakkale'deki gerçek anlamda üretilen ilk toplu konut örneğidir. Çanakkale'de gerçek anlamda üretilen ilk toplu konut örneğinin kamu eli ile üretilmiş olması Çanakkale Belediyesi'nin de prestijini arttırmaktadır.

Barışkent I Toplu Konut Projesi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile kendisinin ve çeşitli kuruluşlarla yaptığı organizasyon sonucu gerçekleştirilmiştir. Üretimi 4 yıl süren bu toplu konut, 1996 yılının temmuz ayında konut sahiplerine teslim edilmiştir.

• **Arsa Büyüklüğü ve Konumu:**

Barişkent I Toplu Konut Alanı, Çanakkale'nin kuzeydoğusunda, Cevatpaşa Mahallesi, Esenler Mevkii'nde, Çanakkale Boğazı ile Naraburnu'na giden yolun hemen doğusunda yer alır. Yüzölçümü 33 569 m<sup>2</sup>'dir. Arsa 3 adet parselin birleştirilmesi sonucu oluşturulmuştur. 3 parselin yüzölçümleri, parsel üzerindeki konut sayısı ve toplam konut inşaat alanları Çizelge 3.11'de verilmiştir.

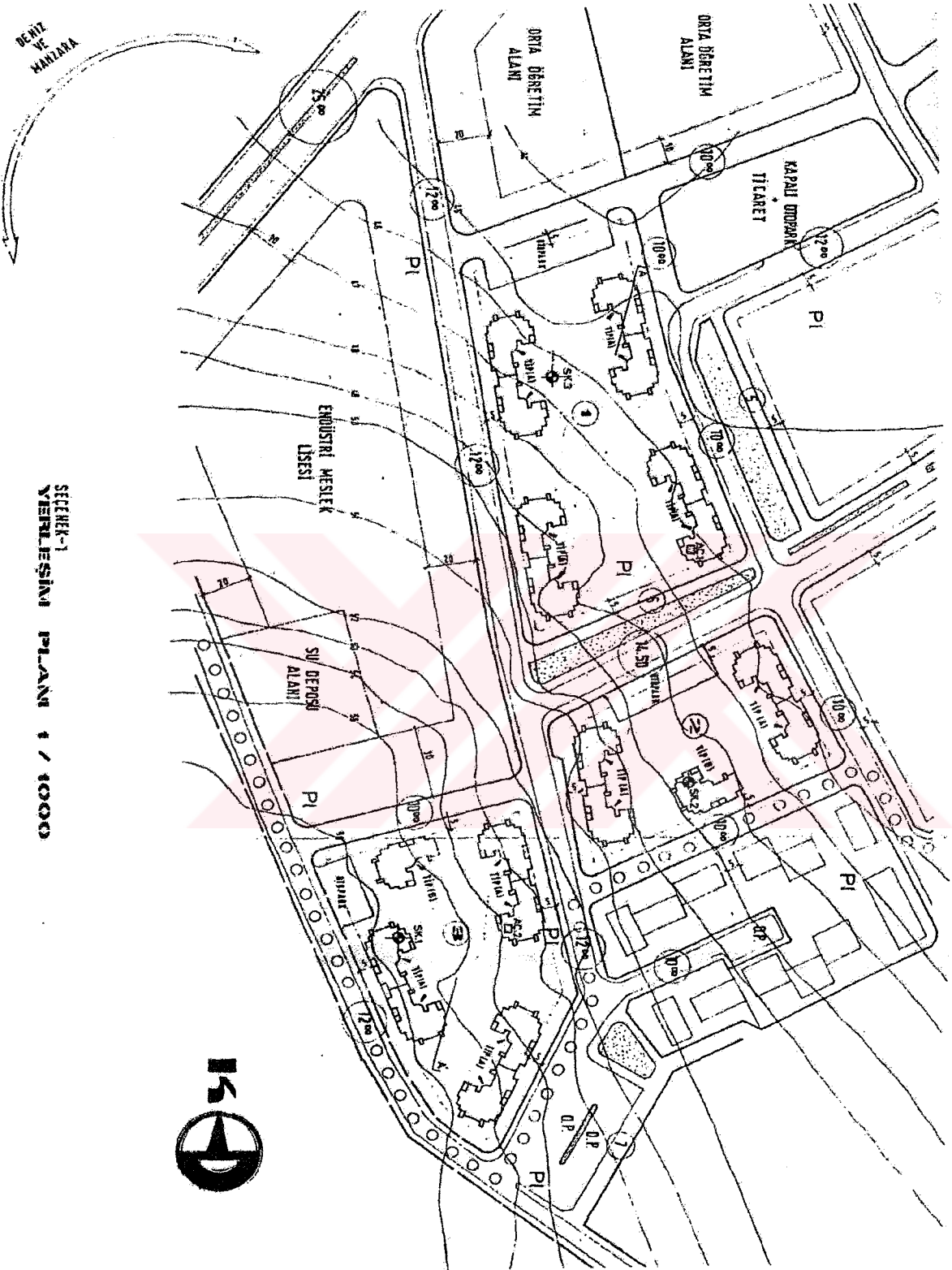
Çizelge 3.11 Barişkent I Toplu Konut Alanındaki birleştirilmiş olan parsellerin üzerinde mevcutlar bulunanlar

Ada/Parsel	Yüzölçümü	Konut sayısı	Toplam inşaat alanı
3/54	10678 m <sup>2</sup>	120	14559.48 m <sup>2</sup>
772/242	9706 m <sup>2</sup>	168	11576.42 m <sup>2</sup>
773/255	13185 m <sup>2</sup>	192	23152.84 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>33.569 m<sup>2</sup></b>	<b>480</b>	<b>49288.74 m<sup>2</sup></b>

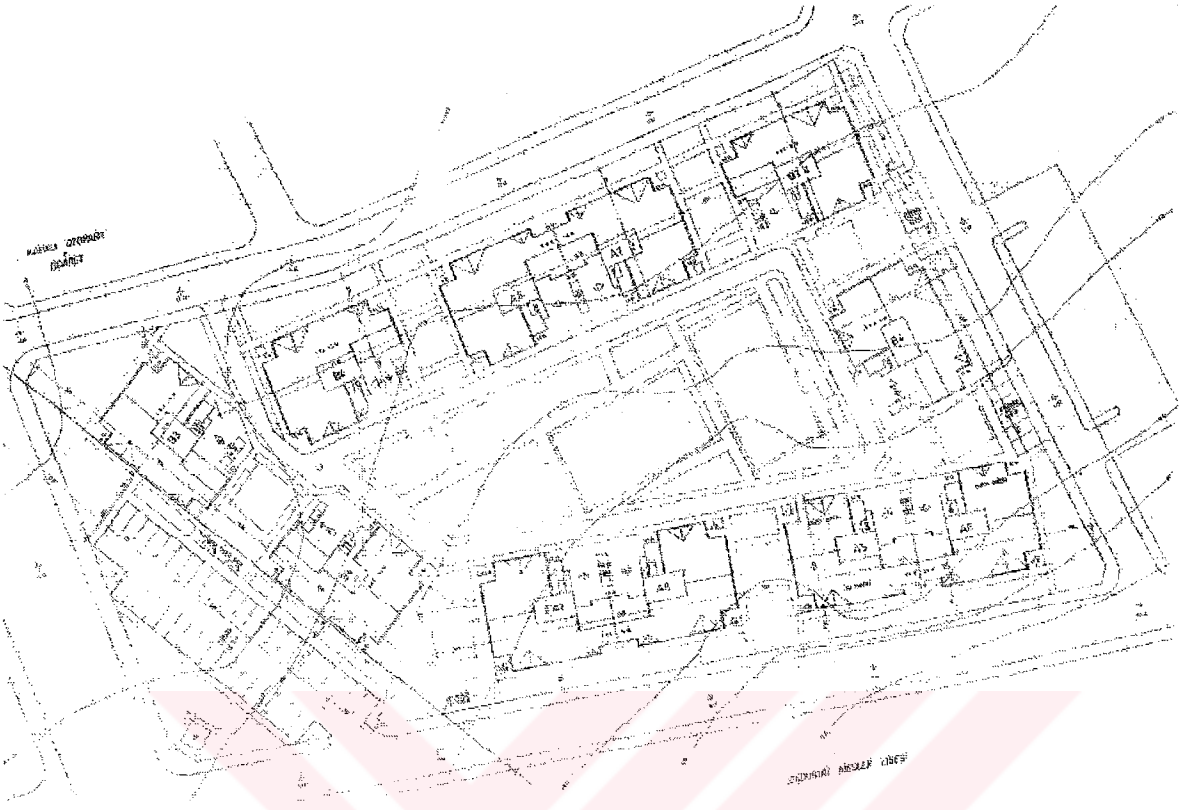
Başlangıçta arazi tamamen boş olup, tarla vasfındadır. Üzerinde herhangi bir bitki örtüsü (ağaç, maki v.b.) bulunmamaktadır. Topografya az dalgalı olup, eğim yönü arazinin güney kesimlerinde doğuya doğru, kuzeyinde ise kuzeye doğrudur.

En yüksek kot güney batıda 57 m, en düşük kot ise kuzeyde 35 m'dir. Toplu konut alanının şehir merkezine biraz uzakta olduğu kabul edilebilir. Ancak toplu taşıma araçları ve özel araçlar yardımıyla rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Marmara ılıman iklim kuşağı içinde bulunması nedeniyle bölgeye ulaşım yılın her mevsiminde mümkündür. Barişkent I Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde her hangi bir sit alanında yer almamaktadır.

Şekil 3.24'te Barişkent I Toplu Konutu'nun vaziyet planı verilmektedir. Ancak bu vaziyet planında 773/255 nolu ada ve parsel üzerinde vaziyet olarak değişiklik yapılmıştır. Şekil 3.25'te Barişkent I Toplu Konutu'nda 773/255 nolu ada ve parselin vaziyet planı açısından mevcut durumu verilmektedir.



Şekil 3.24 Barskent I Toplu Konutu vaziyet planı



Şekil 3.25 Barışkent I Toplu Konutu'nda 773/255 nolu ada ve parselin vaziyet planı

#### • Zemin Durumu

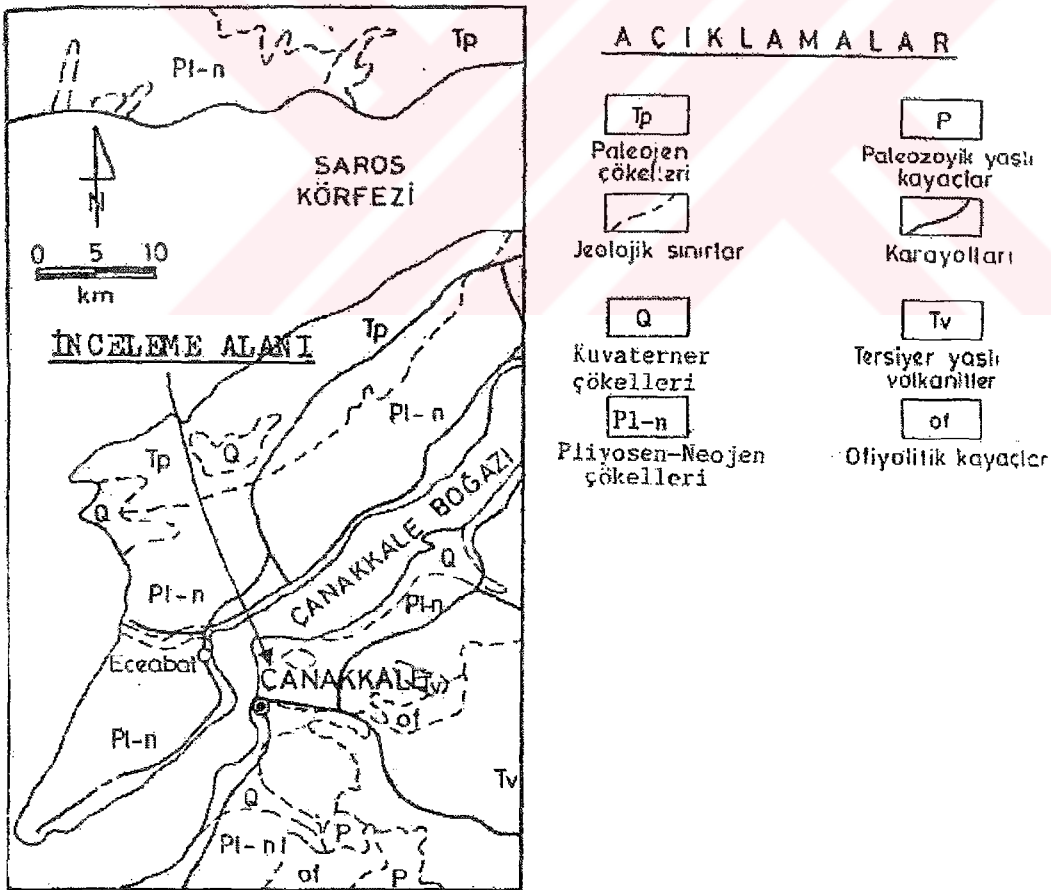
Barışkent I Toplu Konut Alanı içinde yapılan saha ve sondaj çalışmalarından elde edilen verilere göre; üstte 0.50-0.60 m kalınlığında bir rezidüel toprak ve bitkisel toprak örtüsü, bunların altında ise temel kaya birimini oluşturan silttaşı-kiltaşı istifli bulunmaktadır. Zeminde belirgin bir homojenite izlenmektedir. Araştırma derinliği olarak belirlenen 10 m'ye kadar yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Kalıntı toprak örtüsü, az çakıllı kumlu kil kompozisyonundadır. Silttaşı -kiltaşı tabakalarının, üstteki 4 m'lik yüzeysel zonu ileri derecede ayrılmış olup, sarı-bej renkli ve sert kıvamlıdır. Ayrışma zonu olan 4 m'lik tabakanın altında ise oldukça sağlam yapılı, kumtaşı ve çakıltaşı ara tabakalı silttaşı-kiltaşı istifli yer almaktadır. En altta ise sağlam silttaşı tabakaları gözlenmiştir. Silttaşı ve kiltası karotları üzerinde yapılan serbest basınç deneylerinde  $q_u=17 \text{ kg/cm}^2$



gibi sert zemin- yumuşak kaya dayanım değerleri bulunmuştur. Bölgede etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar yoktur. Eğimin çok az olması, yer üstü sularının taşıma ve aşındırma gücünü ters yönde etkilemiştir. Paleozoyik'e ait metamorfitle, Mesozoyik yaşlı ofiyolitler ve Tersiyer volkanitleri, Çanakkale'nin güneydoğusundaki Kazdağ Masifi kompleksi içinde yer alır.

Çanakkale İli, kuzeydeki Pliyosen-Neojen yaşlı konglomera-kumtaşı-kiltaşı-silttaşı-marn ve killi kireçtaşları ile, kent merkezindeki ve güney bölümdeki alüvyonlar üzerine kurulmuştur. Barışkent yeni yerleşim alanı, şehrin kuzeyindeki Pliyosen yaşlı kumtaşı-kiltaşı-silttaşı istifinde yer almaktadır. Bu istifin toplam kalınlığı 250-300 m olup, kum taşları orta-sıkı pekişmiş durumdadır. Belirgin bir tabakalaşma göstermeyen istif, genelde yatay konumludur. Barışkent I Toplu Konut Alanı ve yakın çevresinin genel jeoloji haritası, Şekil 3.26'da verilmektedir.



Şekil 3.26 Barışkent I Toplu Konut Alanı'nın jeolojik inceleme bölgesi

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

Seçilen bölge yerleşim bölgeleri içerisinde. Toplu konut bölgesinde teknik altyapı sorunu ile karşılaşmamıştır. Bölge çevresinde mevcut olan teknik altyapı bağlantıları kullanılmıştır.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

Toplu konut bölgesinde yapımı tamamlanan, sosyal tesisler yoktur. Bölge çevresindeki tesislerden yararlanılmaktadır. Toplu konut alanı içerisinde yeşil alanlar ve çocuk oyun alanları düzenlenmiştir.

Toplu konut bölgesinde hala yapımı devam eden bir spor kompleksi bulunmaktadır. Ayrıca bölge çevresinde eğitim birimi olarak Ömermart İlköğretim Okulu, Ömermart Anaokulu, Ticaret Lisesi, Milli Piyango Anadolu Lisesi, dini birim olarak Şehitler Cami ve sağlık ocağı, dispanser ve benzeri birimlerden oluşan bir sağlık kompleksi, MİT, İl Jandarma Kuruluşu ve yapımı devam etmekte olan bir yüzme havuzu ve kapalı spor salonu kompleksi mevcuttur.

- **Planlama Kararları**

480 konuttan oluşan Barışkent I Toplu Konut Projesi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye ile gerçekleştirilmiştir. Çanakkale Belediyesi'nin halkı konut sahibi yapma ilkesiyle başlattığı bu projenin gerçekleştirilmesi Ankara'daki Kent Hizmetleri Şirketi'ne verilmiştir. Ayrıca Toplu Konut İdaresi, Çakır İnşaat ve Tekor İnşaat Şirketleri de önemli katkılarda bulunan kurumlardır. Kent Hizmetleri, Barışkent I Toplu Konut Projesi'ne ait bütün analiz ve mimari projelendirmeyi üstlenmiştir. Toplu Konut İdaresi'nden konutlar için kredi sağlanmıştır. Çakır ve Tekor İnşaat Şirketleri de toplu konutun üretimini üstlenmişlerdir.

Barışkent I Toplu Konut Alanı belediyenin ucuz konut alanı olarak belirlediği 3 ada üzerinde düzenlenmiştir. Toplu konut alanı içerisinde emsal 2.00, kat yüksekliği ise 24.50 olarak belirlenmiştir.

Barişkent I Toplu Konutu'nda planlamada temel ilke olarak bu bölgede yaşayan herkese mümkün olduğu kadar eşit koşullara, tasarım yönünden eşit imkanlara sahip konut alanları planlamasına karar verilmiştir. Bu nedenle ihtiyaca uygun olarak 80 m<sup>2</sup> ve 100 m<sup>2</sup>'lik iki tipte konut üretilmiştir.

Üretilen 480 adet konutun 64 adedi 80 m<sup>2</sup>'lik, 416 adedi ise 100 m<sup>2</sup>'dir. Barişkent I Toplu Konutu'nda m<sup>2</sup>'lere göre konut adetleri hakkında bilgiler Çizelge 3.12'de verilmektedir.

Çizelge 3.12 Barişkent I Toplu Konutu'nda m<sup>2</sup>'lere göre konut adetleri

80 m <sup>2</sup> arası	64 Adet
100 m <sup>2</sup> arası	416 Adet
<b>TOPLAM</b>	<b>480 Adet</b>

Kent merkezine 30 dakika yürüme mesafesinde olan bu konutlarda ulaşım genellikle toplu taşıma araçları tarafından yapılmaktadır. Konut alanı çevresi ve içinden geçen taşıt yolları konut sakinlerinin konutlarına ulaşmalarını sağlamaktadır. Ayrıca bu yollar üzerine yerleştirilmiş olan duraklar sayesinde kent merkezine ulaşım kolaylaştırılmıştır.

Konut alanlarında otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Genel otoparklar, konut sakinlerine hizmet verecek şekilde cep otoparkları biçiminde düzenlenmiştir.

Herkesin planlanan donatılardan aynı ölçüde yararlanabilmesi esas alınmıştır. Bloklar arasında yeşil alan ve çocuk oyun alanlarına yer verilmiştir. Çocuk oyun alanları her ailenin çocuklarının rahatlıkla ulaşabileceği ve yararlanabileceği şekilde düzenlenmiştir.

Konut alanları içinde spor alanı olarak bir basketbol sahası da mevcuttur. Barişken I Toplu Konutu'nda konut aralarına yerleştirilmiş olan çocuk oyun ve spor alanları Şekil 3.27'de verilmektedir.



Şekil 3.27 Barışkent I Toplu Konutu'nda mevcut olan çocuk oyun ve spor alanları

Konut alanı çevresinde yeterli sosyal alan tesis bulunduğu düşünülerek ayrıca bir sosyal tesis yapılmamıştır. Barışkent I Toplu Konut'unda yaşayanlar için sosyal tesislerin bugün için yeterli olduğunu söylemek zordur.

Barışkent I Toplu Konutları'nda yeşil alan standardı kişi başına 1.44 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

- **Arazi Kullanım Değerleri**

Barışkent I Toplu Konut Projesi, Çanakkale Belediyesi tarafından belirlenen standart hesaplamalar doğrultusunda hazırlanmış ve projelendirilmiştir. Ancak konut talebinin rahatlıkla karşılanabilmesi için çok katlı yapılaşmaya gidildiği ve standartların minimumda tutulduğu görülmektedir.

Barışkent I Toplu Konut Bölgesi'nde konut alanları 33 569 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan 480 konut ve yaklaşık 2500 nüfusu kapsamaktadır. Belediyenin yapmış olduğu imar planlarına göre ada içlerinde, inşaat alanı emsal (E) 2.00 ve en fazla kat yüksekliği 24.50 olarak belirlenmiştir. Barışkent I Toplu Konutu arazi kullanım değerleri Çizelge 3.13'te verilmektedir.

Çizelge 3.13 Barışkent I Toplu Konutu arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Aarsalanı Alanı	3.3569	65.36
Toplam Aktif Yeşil Alan	0.360	7.00
Toplam Otopark Alan	Ada İçlerinde 0.24	4.67
Toplam Yol ve Meydanlar	1.1800	22.97
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	5.1369	100
Brüt Yoğunluk	486 Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	745 Kişi/Ha	

Planlanan alan	33 569 m2
Planlanan alanda nüfus	2500 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	80 m2, 100 m2
Toplam konut adedi	480
Toplam konut alanı	46678.40 m2 (4.66784 Ha)

#### • Proje Özellikleri

Barışkent I Toplu Konut'u değişik talep gruplarının konut gereksinimlerine cevap verebilmek için mimari olarak temelde iki tip proje şeklinde geliştirilmiştir. Ancak bunların bodrum katlarındaki farklılaşmalar ve m2 farklılıkları nedeniyle A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> olarak isimlendirilmiştir. Kalorifer tesisatında, yön ve birleşmelere göre yeni varyasyonlar ortaya çıkmış ve sonuçta A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub>, B<sub>6</sub> olmak üzere 10 tip proje üretilmiştir.

A tipi bloklarda 80 m<sup>2</sup> ve 100 m<sup>2</sup>'lik konutlar; B tipi bloklarda ise sadece 100 m<sup>2</sup>'lik konutlar bulunmaktadır. A<sub>1</sub> ve A<sub>2</sub> tipi bloklar 24 adet 80 m<sup>2</sup>'lik ve 48 adet 100 m<sup>2</sup>'lik, A<sub>3</sub> ve A<sub>4</sub> tipi bloklar 8 adet 80 m<sup>2</sup>'lik ve 16 adet 100 m<sup>2</sup>'lik, B<sub>1</sub> 120 adet 100 m<sup>2</sup>'lik ve B<sub>2</sub> tipi bloklar ise 168 adet 100 m<sup>2</sup>'lik olarak belirlenmiştir. Barışkent I Toplu Konutu'nda blok tiplerinin uygulama proje alanlarına ait bilgiler Çizelge 3.14'te verilmiştir.

Çizelge 3.14 Barışkent I Toplu Konutu'nda blok tiplerinin uygulama proje alanları

BLOK TİPİ	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI		TOPLAM
		100 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	
A <sub>1</sub>	3	48	24	72
A <sub>2</sub>	3	48	24	72
A <sub>3</sub>	1	16	8	24
A <sub>4</sub>	1	16	8	24
B <sub>1</sub>	5	120	-	120
B <sub>2</sub>	7	168	-	168
TOPLAM	20	416	64	480

A<sub>1</sub> tipi bloklar ada içlerinde 3 adet olup, her katta 3 dairesi toplam 72 dairesi bulunan, kat yapı alanı 309.09 m<sup>2</sup> olan, ısı merkezi ve kapıcı dairesi mevcut olan bloklardır. A<sub>1</sub> Blok'u için genel bilgiler Çizelge 3.15'te verilmektedir. A<sub>2</sub> Bloklar'ın A<sub>1</sub> tipi bloklarla genel özellikleri tamamen aynı olup, tek fark A<sub>2</sub> Bloklar'da ısı merkezinin bulunmamasıdır. A<sub>2</sub> Blok için genel bilgiler Çizelge 3.16'da verilmektedir.

Çizelge 3.15 A<sub>1</sub> Blok'a ait genel bilgiler

Blok adedi	3
Blokta kat adedi	8+1(B-Z-7N)
Katta daire adedi	3
Toplam daire adedi	72
Kat yapı alanı	309.09 m <sup>2</sup>
Blok yapı alanı	2805.15 m <sup>2</sup>
Birim konut brüt alanı	a)99.72 m <sup>2</sup> b)79.79 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	Var
Kapıcı dairesi	Var



Çizelge 3.16 A<sub>2</sub> Blok'a ait genel bilgiler

Blok adedi	3
Blokta kat adedi	8+1(B-Z-7N)
Katta daire adedi	3
Toplam daire adedi	72
Kat yapı alanı	309.09 m <sup>2</sup>
Blok yapı alanı	2805.15 m <sup>2</sup>
Birim konut brüt alanı	a)99.72 m <sup>2</sup> b)79.79 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	Var

A<sub>3</sub> ve A<sub>4</sub> Blokları ada içlerinde 1 adettir. Diğer bloklarda olduğu gibi 9 katlı olup, kat yapı alanı 309.09 m<sup>2</sup>'dir. Blok yapı alanı ise 2805.15 m<sup>2</sup>'dir.

Bu bloklarda her kattaki daire adedi 3 olmak üzere toplam 24 dairedir. Ayrıca bu bloklarda ısı ve kapıcı dairesi mevcut değildir. Birim konut brüt alanları da 79.79 m<sup>2</sup> ve 99.72 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. A<sub>3</sub> ve A<sub>4</sub> bloklar için genel bilgiler Çizelge 3.17'de verilmektedir.

Çizelge 3.17 A<sub>3</sub> ve A<sub>4</sub> Bloklar'a ait genel bilgiler

Blok adedi	1
Blokta kat adedi	8+1(B-Z-7N)
Katta daire adedi	3
Toplam daire adedi	24
Kat yapı alanı	309.09 m <sup>2</sup>
Blok yapı alanı	2805.15 m <sup>2</sup>
Birim konut brüt alanı	a)99.72 m <sup>2</sup> b)79.79 m <sup>2</sup>
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	--

B<sub>1</sub> bloklar ada içlerinde 5 adettir. Bodrum+8 katlı olmak üzere toplam 9 katlıdır. Her kattaki daire adedi 3 olup, toplam 120 dairedir. Blokların kat yapı alanları 329.02 m<sup>2</sup>, blok yapı alanları

ise 2983.06 m2 olarak belirlenmiştir. Bloklarda ısı merkezi ve kapıcı dairesi mevcut değildir. B<sub>1</sub> Blok'a ait genel bilgiler Çizelge 3.18'de verilmektedir.

Çizelge 3.18 B<sub>1</sub> Blok'a ait genel bilgiler

Blok adedi	5
Blokta kat adedi	8+1(B-Z-7N)
Katta daire adedi	3
Toplam daire adedi	120
Kat yapı alanı	329.02 m2
Blok yapı alanı	2983.06 m2
Birim konut brüt alanı	99.72 m2
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	--

B<sub>2</sub> Bloklar da B<sub>1</sub> Bloklar ile aynı özelliklere sahiptirler. B<sub>2</sub> Bloklar'ının B<sub>1</sub> Bloklar'ından tek farkı blokların 7 adet ve toplam dairelerin ise 168 adet olmasıdır.

B<sub>2</sub> Bloklar'da da B<sub>1</sub> Bloklar'da olduğu gibi ısı merkezi ve kapıcı dairesi bulunmamaktadır. B<sub>2</sub> blok için genel bilgiler Çizelge 3.19'da verilmektedir.

Çizelge 3.19 B<sub>2</sub> Blok'a ait genel bilgiler

Blok adedi	7
Blokta kat adedi	8+1(B-Z-7N)
Katta daire adedi	3
Toplam daire adedi	168
Kat yapı alanı	329.02 m2
Blok yapı alanı	2983.06 m2
Birim konut brüt alanı	99.72 m2
Isı merkezi	--
Kapıcı dairesi	--

Elektrik ve sıhhi tesisat projelerinde ise mimari tiplere bağılı kalınmıştır. Çizelge 3.20’de ada içlerinde proje dağılımı verilmektedir.

Çizelge 3.20 Barışkent I Toplu Konutu için üretilen proje tiplerinin ada içlerindeki dağılımı

Ada/parsel	Blok no	Mimari proje tipleri	Elektrik ve sıhhi tesisat	Kalorifer proje tipi
3/54	9	A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>
	10	A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub>
	11	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	B <sub>5</sub>
	12	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>6</sub>
	13	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	B <sub>7</sub>
772/242	14	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>4</sub>
	15	A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>
	16	A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub>
	17	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>6</sub>
	18	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>
	19	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>
	20	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	B <sub>3</sub>
773/255	1	A <sub>3</sub>	A <sub>3</sub>	A <sub>3</sub>
	2	A <sub>4</sub>	A <sub>4</sub>	A <sub>4</sub>
	3	A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub>
	4	A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub>
	5	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>
	6	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>
	7	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>
	8	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>

- **Aile Özellikleri**

Barışkent I Toplu Konut’unda yaklaşık 2500 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmalarını sonucu bu konutlarda yaşayan kullanıcıların %75’inin iş olanakları ve tayin nedeniyle

Çanakkale'ye göç ettikleri, %25'inin ise kendi memleketi ve yakınları olduğu için bu kenti tercih ettikleri görülmüştür.

Bu konutlar üzerinde yapılan araştırmada konutlarda yaşayan ailelerin orta ve üst seviyedeki gruplar oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların genellikle 4 ya da 5 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim düzeylerine bakıldığında %70'inin üniversite mezunu, %30'unun ise lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin büyük bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üstünde olduğu tespit edilmiştir.

Ailelerin oturdukları semtten manzarası ve konumu bakımından memnun oldukları belirlenmiştir. Oturmak istedikleri konut tipinin ise %80'i bağımsız, bahçeli tek katlı konut, %10'u orta bahçeli 3-5 katlı apartman, %10'u ise bağımsız iki katlı konut olduğu tespit edilmiştir.

#### • Mekan Alan ve Boyutları

Barışkent I Toplu Konut'ları 13 adet tek blok, 5 adet ikiz bloktan toplam 480 konuttan oluşmaktadır. Blokların yol seviyesi üstündeki kat sayısı 8, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 9 katlıdır. Bodrum katlarda toplam 4 adet sığınak ve 8 adet kapıcı dairesi yer almaktadır.

Barışkent I Toplu Konut'larınınin A<sub>2</sub> Bloklar'ın bodrum katlarında kapıcı dairesi, yakıt deposu, sığınak mekanları konumlandırılmıştır. Kapıcı dairesi yaklaşık 64 m<sup>2</sup>'dir. Yakıt deposu 64 m<sup>2</sup> olup içerisinde 1 adet teknisyen odası, 1 adet su deposu bulunmaktadır. Sığınak mekanı 50 m<sup>2</sup>'dir ve merdiven bağlantısı ile dış mekana açılmaktadır. Tekli bloklardan A<sub>4</sub> tipindeki blokların bodrum katında 68 m<sup>2</sup>'lik 2 adet depo, 65 m<sup>2</sup>'lik 1 adet sığınak ve 50 m<sup>2</sup>'lik hidrofor mekanı mevcuttur. Bu bloktaki sığınak mekanı da diğer bloklarda olduğu gibi dış mekan ile bağlantılıdır. Ayrıca hidrofor mekanı içinde 12.47 m<sup>2</sup>'lik 1 adet su deposu bulunmaktadır.

Barışkent I Toplu Konutları'nda, A<sub>2</sub> ve A<sub>4</sub> tipindeki bloklarda her dairede 80 m<sup>2</sup> ve 100 m<sup>2</sup> olmak üzere 2 tip olarak planlanmıştır. Bloklara giriş 5.10 m<sup>2</sup>'lik bir rüzgarlık ile sağlanmaktadır. Rüzgarlık bitiminde, merdiven holünden 3 daireye dağılım söz konusudur. Konutların kat yüksekliği bodrum kat dahil olmak üzere 2.88 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 24.50 m'dir.

Barişkent I Toplu Konut'larında  $A_2$  ve  $A_4$  tipindeki bloklarda her dairede 100 m<sup>2</sup>'lik her dairede 3 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, 1 adet banyo ve tuvalet; 80 m<sup>2</sup>'lik her dairede 2 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, 1 adet banyo bulunmaktadır. Konutlarda her katta bulunan 3 daireye ulaşım 17.46 m<sup>2</sup>'lik bir merdiven holünden sağlanmaktadır.

Bir katta bulunan 3 dairenin 2 adedi 100 m<sup>2</sup>, birbiri ile simetrik ve aynı mekan ölçülerine sahiptir. Bu iki dairede yatak odaları ihtiyaca göre 8.53 m<sup>2</sup>, 9.20 m<sup>2</sup>, 14.64 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Salon 23.01 m<sup>2</sup>, mutfak 9.50 m<sup>2</sup>, banyo 4.88 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.40 m<sup>2</sup> ve hol 13.165 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Balkonlar; 1 adet mutfak ve salon bağlantılı gömme şeklinde 4.32 m<sup>2</sup> ve 1 adet yatak odasından geçişli 3.10 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 2 adettir. Diğer 80 m<sup>2</sup>'lik tek dairede ise yatak odaları 9.51 m<sup>2</sup> ve 13.30 m<sup>2</sup> olmak üzere 2 adettir. Salon 21.06 m<sup>2</sup>, mutfak 9.50 m<sup>2</sup>, banyo 5.22 m<sup>2</sup> ve hol 8.58 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Bu dairedeki balkon ise sadece mutfak ve salon bağlantılı, gömme şeklinde 1 adet 4.32 m<sup>2</sup>'lidir. Ayrıca bu dairede tuvalet banyo içerisinde çözülmüş olup ayrıca bir tuvalet mekanı da bulunmamaktadır.

Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan yana ve bir havalandırma bacası ile bağlantılı olarak projelendirilmişlerdir. konutlarda antre bölümünde koridor genişliği 1.70 m, hol koridoru genişliği ise 1.10 m'dir. Toplam giriş holü 13.165 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. 1., 2., 3., 4., 5., 6. ve 7. katlarda zemin kattan farklı olarak sadece giriş bölümünün üst kısmında yer alan yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveni dışında dairelerdeki mekan boyutlarında herhangi bir değişiklik görülmemektedir.

Barişkent I Toplu Konutu'nda  $B_1$  ve  $B_2$  tipindeki bloklarda  $B_1$  Blok'unun bodrum katında 60 m<sup>2</sup>'lik sığınak, 51.60 m<sup>2</sup>'lik hidrofor, 90 ve 60 m<sup>2</sup>'lik 2 adet depo mekanları,  $B_2$  Blok'unda ise 64 m<sup>2</sup>'lik kapıcı dairesi, 64 m<sup>2</sup>'lik yakıt deposu, 60 m<sup>2</sup>'lik sığınak mekanları mevcuttur.

Barişkent I Toplu Konutu'nda  $B_1$  ve  $B_2$  tipindeki bloklarda konumlandırılmış olan 3 dairenin  $A_2$  ve  $A_4$  Blokları'ndan farkı hepsinin eşit alan ve mekan sayılarına sahip olmasıdır. Bu dairelerin her birinde 8.53 m<sup>2</sup>, 9.20 m<sup>2</sup>, 14.64 m<sup>2</sup>'lik 3 adet yatak odası, 24.00 m<sup>2</sup>'lik 1 adet salon, 9.50 m<sup>2</sup>'lik 1 adet mutfak, 4.88 m<sup>2</sup>'lik 1 adet banyo, 1.40 m<sup>2</sup>'lik 1 adet tuvalet ve 13.165 m<sup>2</sup>'lik hol koridoru mekanları bulunmaktadır. Bu blokların diğer normal katlarında da değişiklik olarak sadece giriş bölümünün üst kısmında yer alan yangın merdiveni gösterilebilir.

Konutlarda kapı genişlikleri giriş kapılarında 1.00 m (100/220), mutfak, salon ve diğer odaların kapılarında 0.90 m (90/220) , banyo, tuvalet ve balkon mekanlarına açılan kapılarda ise 0.80 m (80/220) olarak belirlenmiştir. Bütün mekanlara açılan kapıların yükseklikleri 2.20 m'dir. Pencere genişlikleri yatak odalarında 0.80 m (80/170)ve 1.60 m (160/170), salonlarda 3.00 m (300/170), mutfaklarda 0.50 m (50/170) olmak üzere 5 tiptir. Pencere yüksekliği ise bütün pencerelerde 1.70 m olarak seçilmiştir.

Konutlarda dağılım sirkülasyonu olarak 1 adet genel merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır. Genel merdivenler ile asansörler karşılıklı olarak konumlandırılmışlardır. Merdivenlerin genişlikleri yönetmeliklerde belirtildiği gibi 1.20 m' dir. Merdiven kovası 0.40 m ve basamak genişliği 0.27 m olarak belirlenmiştir. Asansörlerin boyu 1.90 m, eni ise 1.80 m seçilmiştir.

Betonarme- iskelet sistem ile üretilmiş olan yangın merdiveni, blokların giriş holü üzerinde ve dış mekana açık olarak konumlandırılmıştır. Yangın merdiveni genişliği 1.10 m ve merdiven kovası 0.30 m'dir. Zemin katın üzeri yangın merdiveninin teras bölümünü oluşturmaktadır. Barışkent I Toplu Konutu'nda çatı örtüsü olarak iki yöne eğimli ahşap oturtma çatı kullanılmıştır.

#### • Mekanlar Arası İlişkiler

Barışkent I Toplu Konutu'nda mekan ilişkileri ortak bir dağılım holünden gerçekleşmektedir. Her dairenin giriş holünün tam karşında salon ve mutfak mekanları konumlandırılmıştır. Yatak odaları biraz daha sessiz olan arka bölümde yer almaktadır. Mutfak ve salon birbiri ile bağlantılıdır. Bu iki mekanın ortak noktasında balkon konumlandırılmıştır. Ayrıca odalardan birine açılan bir balkon bulunmaktadır. Yangın merdivenleri her blok için 1 adet betonarme-iskelet sistem olarak planlanmıştır. Ortak dağılım holünden yangın merdivenine de geçiş yapılabilmektedir.

#### • Kullanılan Malzemeler

Barışkent I Toplu Konutları, A ve B Bloklar'ın tümünde salon, yatak odaları, koridorlar, antreler ve sığınak mekanlarında sıva+beyaz kireç badana malzemeleri kullanılmıştır. Banyo, tuvalet ve



kalorifer dairelerinde tavana kadar beyaz karo fayans, balkonlarda sıva+akrilik boya, bina giriş holü, iç merdivenler kat sahanlıklarında mineralit sıva ve mutfaklarda ise tezgah üstü 4 sıra beyaz karo fayans ve diğer mekanlarda ise sıva+ beyaz kireç badana uygulanmıştır. Dış duvarlarda 19 cm hafif gaz beton, iç duvarlarda 19 cm tuğla, 13.5 cm tuğla, 9 cm tuğladır. Dış cephelerde sıva üzeri akrilik boya malzemesi kullanılmıştır.

Döşeme kaplaması olarak salon, yatak odaları ve antrelerde PVC karo (25/114); mutfak, balkon, koridor, banyo ve tuvaletlerde ise seramik (20/20) uygulanmıştır. Sığınak karo mozaik (30/30), yangın merdiveni donatılı basamak kaplaması ve sahanlıklar karo mozaik, bina giriş holü tabii mermer ile kaplanmıştır. Dış sahanlıklarda taraklı mozaik, kalorifer dairesi ve kat sahanlıklarında karo mozaik malzeme kullanılmıştır. Süpürgelikler; seramik döşemelerde seramik, karo mozaik döşemede mozaik ve PVC karo döşemelerde ise ahşap malzemenen yapılmıştır.

Tavan kaplaması olarak bina giriş holü, salon, mutfak, yatak odaları, koridor, merdiven holü, banyo, tuvalet, balkon, sığınak ve kat sahanlıklarında sıva+beyaz kireç badana uygulaması görülmektedir.

Konutlarda pencere ve kapı dış doğramaları plastik doğrama+ısı yalıtımlı cam ünitesi, bina girişi eloksal alüminyum doğrama+tek cam, daire girişi içi çelik dışı ahşap kaplı kapı, iç doğramalar ise ahşap prestir. Bodrum katta demir doğrama, salon, yatak odaları, banyo ve tuvaletlerde ahşap doğramalar kullanılmıştır. Denizlikler bütün pencerelerde tek parça ve traverten malzemenen yapılmıştır.

Merdiven korkulukları demir profil ve ahşap ellik, balkon korkulukları ise sadece demir profilden üretilmiştir. İç bacalarda, özel şönt baca elemanı, çatı bacalarda iç dış sıvalı tuğla ve baca şapkalarında galvanizli saç malzeme kullanılmıştır.

Çatı kaplaması tam kaplamalı ahşap oturtma çatı üzerine BTM plastik örtü ve marsilya kiremididir. Konutlarda su yalıtımı bodrum dış duvarlar sıva+2 kat PE takviyeli bitüm folyo+1/2 tuğla duvar+ ısı yalıtımı, düşük döşemeler ise 2 kat PE takviyeli bitüm folyo dolgu malzemesi ile sağlanmıştır.

- **Maliyet**

Barışkent I Toplu Konut'u, Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye ile oluşturduğu bir projedir. Yapılan bütün hesaplamalar sonunda bu toplu konutun 1993 yılında 1 m<sup>2</sup>'sinin maliyetinin 2.002.000 TL olduğu belirlenmiştir.

Birim maliyet olan 2.002.000 TL/m<sup>2</sup> değeri, Bayındırlık ve İskan bakanlığı'nca 07.05.1993 tarih ve 21574 sayılı resmi gazete'de yayınlanan tebliğin, 3 sınıf B grubu yapılar "Kaloriferli Sosyal Konut ve Apartmanlar" için verilen değerlerdir.

Toplu konutların 1993 yılındaki toplam yapı maliyeti ise 122.664.550. 691 TL'dir. Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 232 \$, toplam maliyet ise 14.263.320 \$'dir. (1993 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 8.600 TL olarak alınmıştır.)

Barışkent I Toplu Konutu'ndaki A ve B Bloklar'ın birim ve blok maliyetlerini analizlerini Çizelge 3.21'de verilmektedir.

Çizelge 3.21 A ve B Bloklar'ın birim ve blok maliyetleri

	A	B
Kat sayısı	1+8	1+8
Kat daire sayısı	3	3
Kat sayısı	B-Z-7N	B-Z-7N
Toplam yapı alanı	2805.15 m <sup>2</sup>	2983.06 m <sup>2</sup>
Birim konut birim alanı	99.72 m <sup>2</sup> , 79.79 m <sup>2</sup>	99.72 m <sup>2</sup>
Birim maliyet	2.002.000 TL/m <sup>2</sup>	2.002.000 TL/m <sup>2</sup>
Blok maliyeti	5.615.910.300 TL/m <sup>2</sup>	5.615.910.300 TL/m <sup>2</sup>

Barışkent I Toplu Konutu'nun 3 ada ve parsel içinde konumlandırılmış olan blokların maliyet analizleri, ada içi ısıtma kanalları ve bahçe sulama, teknik altyapı ve peyzaj hizmetleri maliyetleri Çizelge 3.22, Çizelge 3.23 ve Çizelge 3.24 'te verilmektedir.

Çizelge 3.22 Barışkent I Toplu Konut'unun ada 3, parsel 54'teki blokların maliyet analizleri

		Ada no			3
		Parsel no			54
		Ada yüzölçümü (m2)			10678
		Toplam konut sayısı(Adet)			120
		Toplam inşaat alanı(m2)			14559.48
Konutlar	Uygulama Sayısı	Birim		Toplam	
		Konut Sayısı	Blok Maliyeti	Konut Sayısı	Blok Maliyeti
A <sub>1</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>2</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>3</sub>	0	24	5.615.910.300	0	0
A <sub>4</sub>	0	24	5.615.910.300	0	0
B <sub>1</sub>	2	24	5.972.086.120	48	11.944.172.240
B <sub>2</sub>	1	24	5.972.086.120	24	5.972.086.120
<b>ARA TOPLAM 1</b>					<b>29.148.078.960</b>
<b>ADA İÇİ ISITMA KANALLARI VE BAHÇE SULAMA</b>		<b>Sihhi Tesisat</b>			<b>825.000</b>
		<b>Kalorifer Tesisatı</b>			<b>160.000</b>
		<b>Müşterek Tesisatı</b>			<b>151.112.500</b>
		<b>Havalandırma Tesisatı</b>			<b>1.509.600</b>
		<b>Tesisat Kanalı İnşaatı</b>			<b>152.488.323</b>
<b>ARA TOPLAM 2</b>					<b>306.095.423</b>
<b>TEKNİK ALTYAPI</b>		<b>Kanal</b>			<b>57.226.654</b>
		<b>İçme suyu</b>			<b>6.453.125</b>
		<b>Elektrik</b>			<b>190.348.630</b>
		<b>Tele İletişim</b>			<b>29.178.347</b>
<b>ARA TOPLAM 3</b>					<b>283.206.756</b>
<b>PEYZAJ</b>		<b>Yapısal</b>			<b>613.100.000</b>
		<b>Bitkisel</b>			<b>88.804.130</b>
<b>ARA TOPLAM 4</b>					<b>701.904.130</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>					<b>30.439.285.269</b>

Çizelge 3.23 Barışkent I Toplu Konut'unun ada 772, parsel 242'teki blokların maliyet analizleri

	Ada no			772	
	Parsel no			242	
	Ada yüzölçümü (m2)			9706	
	Toplam konut sayısı(Adet)			168	
	Toplam inşaat alanı(m2)			11576.42	
Konutlar	Uygulama Sayısı	BİRİM		TOPLAM	
		Konut Sayısı	Blok Maliyeti	Konut Sayısı	Blok Maliyeti
A <sub>1</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>2</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>3</sub>	0	24	5.615.910.300	0	0
A <sub>4</sub>	0	24	5.615.910.300	0	0
B <sub>1</sub>	1	24	5.972.086.120	24	5.972.086.120
B <sub>2</sub>	4	24	5.972.086.120	96	23.888.344.480
<b>ARA TOPLAM 1</b>					<b>41.092.251.200</b>
<b>ADA İÇİ ISITMA KANALLARI VE BAHÇE SULAMA</b>		<b>Sihhi Tesisat</b>			<b>1.515.000</b>
		<b>Kalorifer Tesisatı</b>			<b>320.000</b>
		<b>Müşterek Tesisatı</b>			<b>213.586.325</b>
		<b>Havalandırma Tesisatı</b>			<b>2.264.400</b>
		<b>Tesisat Kanalı İnşaatı</b>			<b>265.181.447</b>
<b>ARA TOPLAM 2</b>					<b>482.867.172</b>
<b>TEKNİK ALTYAPI</b>		<b>Kanal</b>			<b>78.888.355</b>
		<b>İçme suyu</b>			<b>6.361.250</b>
		<b>Elektrik</b>			<b>300.835.620</b>
		<b>Tele İletişim</b>			<b>61.719.065</b>
<b>ARA TOPLAM 3</b>					<b>447.804.290</b>
<b>PEYZAJ</b>		<b>Yapısal</b>			<b>934.600.000</b>
		<b>Bitkisel</b>			<b>131.081.990</b>
<b>ARA TOPLAM 4</b>					<b>1.065.681.990</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>					<b>43.088.604.652</b>

Çizelge 3.24 Barışkent I Toplu Konut'unun ada 773, parsel 255'teki blokların maliyet analizleri

	Ada no			773	
	Parsel no			255	
	Ada yüzölçümü (m2)			13183	
	Toplam konut sayısı(Adet)			192	
	Toplam inşaat alanı(m2)			231152.84	
Konutlar	Uygulama Sayısı	Birim		Toplam	
		Konut Sayısı	Blok Maliyeti	Konut Sayısı	Blok Maliyeti
A <sub>1</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>2</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>3</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
A <sub>4</sub>	1	24	5.615.910.300	24	5.615.910.300
B <sub>1</sub>	2	24	5.972.086.120	48	11.944.172.240
B <sub>2</sub>	2	24	5.972.086.120	48	11.944.172.240
<b>ARA TOPLAM 1</b>					46.351.985.680
ADA İÇİ ISITMA KANALLARI VE BAHÇE SULAMA				Sihhi Tesisat	1.860.000
				Kalorifer Tesisatı	320.000
				Müşterek Tesisatı	294.786.563
				Havalandırma Tesisatı	2.264.400
				Tesisat Kanalı İnşaatı	371.224.966
<b>ARA TOPLAM 2</b>					670.455.929
TEKNİK ALTYAPI				Kanal	87.742.956
				İçme suyu	16.090.625
				Elektrik	436.521.270
				Tele İletişim	57.082.150
<b>ARA TOPLAM 3</b>					597.437.001
PEYZAJ				Yapısal	1.337.600.000
				Bitkisel	179.182.160
<b>ARA TOPLAM 4</b>					1.516.782.160
<b>GENEL TOPLAM</b>					49.136.660.770

Barışkent I Toplu Konut Projesi'nde, belediye tarafından konut üyeleri için 1992-1996 yılları arasında 4 yıllık bir ödeme planı hazırlanmıştır. 4 yıl sonunda Barışkent I Toplu Konut üyeleri için Çanakkale Belediyesi aracılığıyla 10 yılda ödenmek üzere Toplu Konut İdaresi'nden konut kredisi alınmıştır.

Alınmış olan kredi üyeler tarafından, yılın her ayında belirlenen günlerde Toplu Konut İdare'si hesabına yatırılmaktadır. Toplu Konut İdaresi'ne yapılan kredi ödemelerinin 2006 yılında biteceği bilinmektedir. Barışkent I Toplu Konutu için 11 yıllık ödeme planı Çizelge 3.25'te verilmektedir.

Çizelge 3.25 Barışkent I Toplu Konutu üyelerinin 11 yıllık ödeme planı

	Aylık	Yıllık
1992	655.000 TL	7.860.000 TL
1993	1.024.000 TL	12.288.000 TL
1994	1.600.000 TL	19.200.000 TL
1995	3.970.000 TL	47.640.000 TL
1996	6.200.000 TL	74.400.000 TL
1997	9.700.000 TL	116.400.000 TL
1998	15.100.000 TL	181.200.000 TL
1999	23.600.000 TL	28.320.000 TL
2000	36.800.000 TL	44.160.000 TL
2001	57.600.000 TL	69.120.000 TL
2002	90.000.000 TL	1.080.000.000 TL
2003	140.000.000 TL	1.680.000.000 TL

Barışkent I Toplu Konutu'na ait fotoğraflar Şekil 3.28, Şekil 3.29, Şekil 3.30, Şekil 3.31, Şekil 3.32, Şekil 3.33, Şekil 3.34'te verilmektedir.





Şekil 3.28 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.29 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.30 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.31 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı





Şekil 3.32 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.33 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı



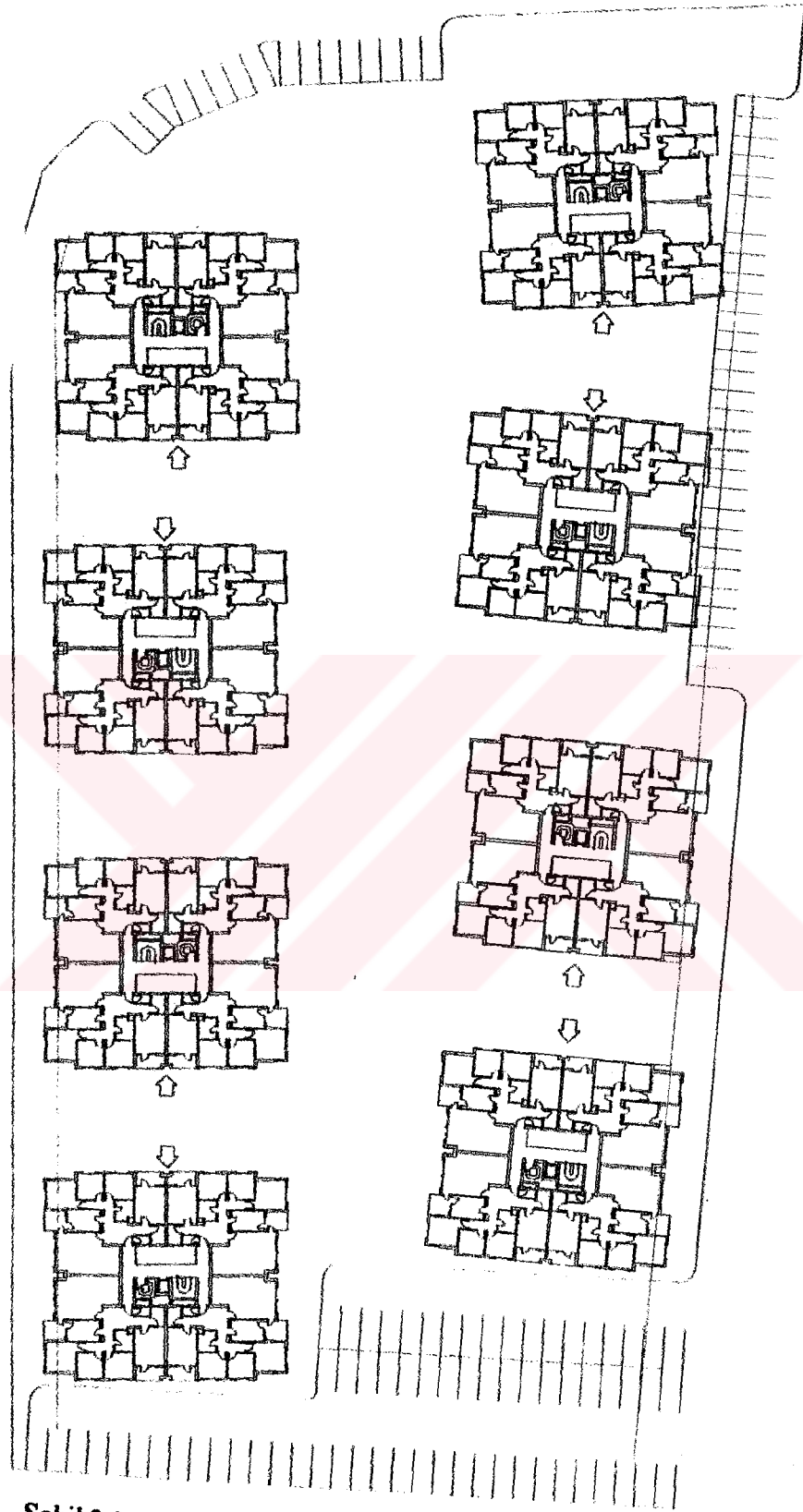
Şekil 3.34 Barışkent I Toplu Konutu fotoğrafı

### 3.7 Çağdaşkent Toplu Konutu

Cevatpaşa Mahallesi'nde iki tip, sekiz bloktan (dört blok bodrumlu, dört blok bodrumsuz) oluşan Çağdaşkent Toplu Konut'u, Barışkent I Toplu Konutu gibi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile oluşturduğu toplu konutlardır. 17 Aralık 1998 tarihinde Çağdaşkent Toplu Konut Projesi'nin üretimine başlanmıştır. İlk etapta 104 konutun üretimine 22 Eylül 1998 tarihinde başlanmış olup, 2002 Ağustos ayı içinde kura sistemi ile sahiplerine teslim edilmiştir.

- **Arsa Büyüklüğü ve Konumu:**

Çanakkale Belediyesi'nin 2. toplu konut proje olan Çağdaşkent Toplu Konut'u Cevatpaşa Mahallesi, Pirreis Caddesi, Balıkesir Asfaltı üzerinde konumlandırılmıştır. Çağdaşkent Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde her hangi bir sit alanında yer almamaktadır. Çağdaşkent Toplu Konutu'na ait vaziyet planı Şekil 3.35'de ve vaziyet maketi fotoğrafları Şekil 3.36, Şekil 3.37, Şekil 3.38 ve Şekil 3.39'da verilmektedir.



Şekil 3.35 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet planı

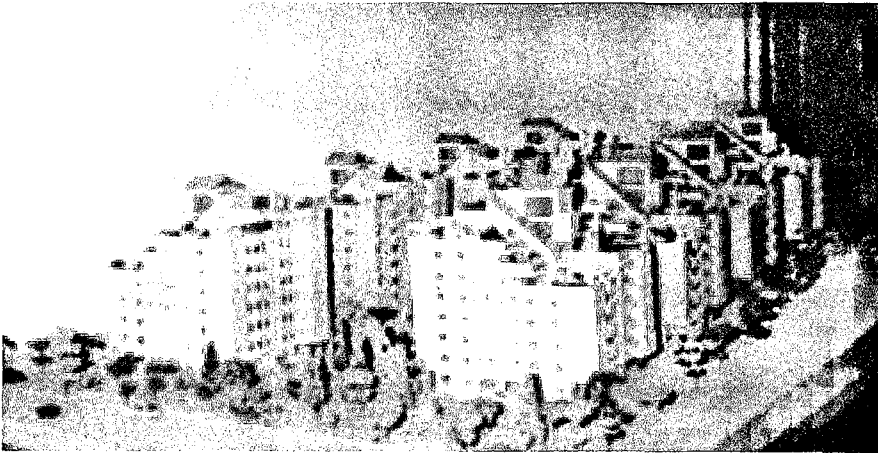




Şekil 3.36 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi

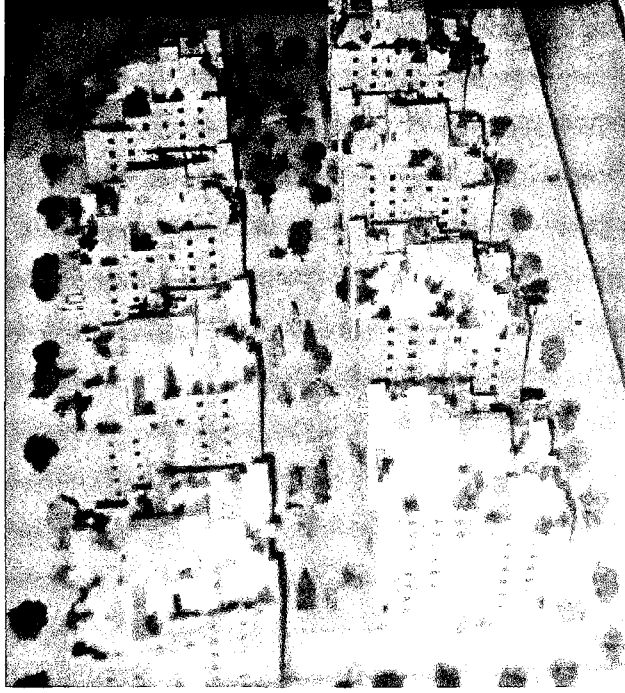


Şekil 3.37 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi



Şekil 3.38 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi





Şekil 3.39 Çağdaşkent Toplu Konutu vaziyet maketi

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun üzerinde yer aldığı arazinin yüzölçümü 13 800 m<sup>2</sup>'dir. Çağdaşkent Toplu Konut'u bu alanda düzenlenen toplam 30 088 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir toplu konuttur. Arazi üzerinde daha önce Çanakkale Belediyesi'nin İtfaiye Müdürlüğü ve Makine İkmal Parkı bulunmakta olup, kamu arazisi durumundadır.

Çağdaşkent Toplu Konut'unun yapılabilmesi için mevcut binalar yıkılmış ve arazi temizlenmiştir. Çanakkale Balıkesir yolu üzerinde olan araziye ulaşım yılın her mevsiminde mümkündür. Kent merkezine yakın olması nedeniyle ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

- **Zemin Durumu**

Çağdaşkent Toplu Konut Alanı içinde yapılan saha ve sondaj çalışmalarından elde edilen verilere göre; üstte 0.40-0.50 m kalınlığında bir rezidüel toprak ve bitkisel toprak örtüsü, bunların altında ise temel kaya birimini oluşturan silttaş-kiltaş istifli bulunmaktadır.

Zeminde belirgin bir homojenite izlenmektedir. Araştırma derinliği olarak belirlenen 10 m'ye kadar yer altı suyuna rastlanmamıştır.

En altta sağlam silttaşı tabakaları gözlenmiştir. Silttaşı ve kiltası karotları üzerinde yapılan serbest basınç deneylerinde  $q_u=15$  kg/cm<sup>2</sup> gibi sert zemin- yumuşak kaya dayanım değerleri bulunmuştur. Bölgede etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar yoktur.

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

Seçilen bölge yerleşim bölgeleri içerisinde. Toplu konut bölgesinde teknik altyapı sorunu ile karşılaşılmamıştır. Bölge çevresinde mevcut olan teknik altyapı bağlantıları kullanılmıştır.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

Toplu konut bölgesinde yapımı tamamlanan, sosyal tesisler yoktur. Bölge çevresindeki tesislerden yararlanacaktır. Konut alanı içerisinde bloklar arasında yeşil alanlar düzenlenmiştir.

Bölge çevresinde eğitim birimi olarak Turgut Reis Ortaöğretim Okulu, Çanakkale Lisesi, dini birim olarak Kocatepe ve Mecidiye Cami ve sağlık birimi olarak da Sosyal Sigortalar Hastanesi ve sağlık ocakları mevcuttur.

- **Planlama Kararları**

208 konuttan oluşan Çağdaşkent Toplu Konut Projesi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye ile gerçekleştirdiği toplu konut projelerindedir.

Barışkent I Toplu Konut'unda olduğu gibi bu toplu konutunda bütün projelendirme ve detaylarının yapımı Ankara Kent Hizmetleri Şirketi'ne verilmiştir.

Çağdaşkent Toplu Konut Alanı Çanakkale Belediyesi'nin önceden ucuz konut alanı olarak belirlediği ada üzerinde düzenlenmiştir. Toplu konut alanı içerisinde emsal (E) 2.00, kat yüksekliği ise 24.50 olarak belirlenmiştir. Toplu konut bölgesi olarak belirlenen bu adanın etrafında mevcut olan yollar kullanılmıştır.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda ihtiyaca uygun olarak her blok içerisinde 80 m<sup>2</sup>, 130 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup>'lik farklı 3 ayrı konut tipi üretilmiştir. Konut alanlarında otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Genel otoparklar, konut sakinlerine hizmet verecek şekilde toplu konut arsası içinde, yol kenarı boyunca cep otoparkları biçiminde düzenlenmiştir.

Kent merkezinin Balıkesir yolu çıkışında bulunan bu konutlar aslında yürüme mesafesinde olmasına rağmen ulaşım genellikle toplu taşıma araçları tarafından yapılmaktadır. Çağdaşkent Toplu Konutu'nun ana yol üzerinde olması hem kent içi hem kent dışından rahatlıkla ulaşılabilecek bir konumda olmasını sağlamıştır. Ayrıca bu ana yol üzerine yerleştirilmiş olan duraklar sayesinde kent merkezine ulaşım kolaylaştırılmıştır.

Çağdaşkent Toplu Konut'u içinde konut sakinlerinin yararlanacağı sosyal tesis, çocuk oyun alanı, spor alanı bulunmamaktadır. Bu da projenin en sıkıntılı bölümleri arasında yer almaktadır. Blok aralarına yerleştirilmiş olan yeşil alanlar ise konut sakinleri için yeterli değildir.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda yeşil alan standardı kişi başına 2.28 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

- **Arazi Kullanım Değerleri**

Çağdaşkent Toplu Konut Projesi Çanakkale Belediyesi tarafından belirlenen standart hesaplamalar doğrultusunda hazırlanmış ve projelendirilmiştir. Ancak konut talebinin rahatlıkla karşılanabilmesi için çok katlı yapılaşmaya gidildiği ve standartların minimumda tutulduğu görülmektedir.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda uygulanmış olan arazi kullanım değerleri Çizelge 3.26'da verilmektedir.

Çizelge 3.26 Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Arsaları Alanı	1.3800	74.25
Toplam Aktif Yeşil Alan	0.2505	13.47
Toplam Otopark Alan	Ada İçlerinde 0.2280	12.28
Toplam Yol ve Meydanlar	0	
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	1.8585	100
Brüt Yoğunluk	591 Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	797 Kişi/Ha	

Planlanan alan	13800 m2
Planlanan alanda nüfus	1100 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	80 m2, 130m2, 150 m2
Toplam konut adedi	208
Toplam konut alanı	30 088 m2 ( 3.0088 Ha)

#### • Proje Özellikleri

Çağdaşkent Toplu Konut Alanı içinde, değişik talep gruplarının konut gereksinimlerine cevap verebilmek için her blok içerisinde 80 m2, 130 m2 ve 150 m2'lik 3 farklı konut tipi üretilmiştir.

Zemin katta 80'er m2'lik dört daire; 1., 2., 3. ve 4. katta dört adet 130 m2'lik dört daire, 5. katta 130 m2'lik üç daire ve bir adet teras, 6. katta biri 150 m2'lik diğeri 130 m2'lik iki daire ve bir adet teras ve 7. katta 150 m2'lik bir daire ve bir adet teras bulunmaktadır.

8 blok, 208 konuttan oluşan Çağdaşkent Toplu Konutu; yol seviyesini üstündeki kat sayısı 8, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere 9 katlıdır.

Toplam yapı yüksekliği 24.50 m olan bu toplu konut, orta hol-koridor sistemli plandan oluşmaktadır ve tek blok şeklindedir.

Konutların yangın merdivenleri, bloklar içerisinde dağılım merdivenin yanında konumlandırılmıştır. Yangın merdivenin kapısı genel merdivenin bulunduğu konutların dağılım holüne açılmaktadır.

Çağdaşkent Toplu Konut'u blok sayısı ve konut sayısı Çizelge 3.27'de verilmektedir. Ayrıca u toplu konutun konut, sığınak ve kapıcı dairesi adetleri ve toplam inşaat m<sup>2</sup>'leri Çizelge 3.28'de verilmektedir.

Çizelge 3.27 Çağdaşkent Toplu Konutu blok ve konut sayıları

BLOK TİPİ	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI			TOPLAM
		80 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	
C	8	32	168	8	208
TOPLAM					208

Çizelge 3.28 Çağdaşkent Toplu Konutu'nda bulunan konut , sığınak ve kapıcı dairesi üniteleri adetleri ve inşaat alanları

Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	Ünite sayısı (adet)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Konut	208	2760800
Sığınak	4	204000
Kapıcı dairesi	8	44000

- **Aile Özellikleri**

Çağdaşkent Toplu Konut'unda yaklaşık 1100 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları sonucu bu konutlarda yaşayan kullanıcıların genellikle orta ve üst gelir grubundan oldukları ve %40'inin iş olanakları ve tayin nedeniyle Çanakkale'ye göç ettikleri, %60'inin ise kendi memleketi ve yakınları olduğu için bu kenti tercih ettikleri görülmüştür. Çağdaşkent Toplu Konut'unda yapılan incelemelerde, bu konutlardaki kullanıcıların konutlar için seçtikleri m2 tercihlerine göre orta ve üst gelir grupları oldukları belirlenmiştir.

Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim düzeylerine bakıldığında %70'nin üniversite mezunu, %25'inin lise mezunu, %5'inin de ilköğretim mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin %85'lik bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

Ailelerin %75'inin oturdukları semtten memnun oldukları, %25'inin ise kent merkezinde oturmak istedikleri belirlenmiştir. Oturmak istedikleri konut tipinin ise %70'ı bağımsız, bahçeli tek katlı konut, %10'u orta bahçeli 3-5 katlı apartman ve %20'u ise bağımsız iki katlı konut olduğu tespit edilmiştir.

- **Mekan Alan ve Boyutları**

Çağdaşkent Toplu Konutu 8 blok, 208 konuttan oluşan, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 8, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 9 katlıdır. Bodrum katlarda toplam 4 adet sığınak ve 8 adet kapıcı dairesi yer almaktadır.

Konutların kat yüksekliği 2.88 m, bodrum kat yüksekliği ise 2.70 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 24.50 m olan bu toplu konut, zemin katta ortak 58.84 m<sup>2</sup>, 1., 2., 3. ve 4. katta 37.55 m<sup>2</sup>, 5. katta 34.82 m<sup>2</sup>, 6. katta 28.67 m<sup>2</sup>, 7. katta 24.43 m<sup>2</sup>'lik merdiven holünden karşılıklı dağılan konutlardan oluşmaktadır. Bir blokta toplam 26 daire bulunmaktadır. Çağdaşkent Toplu Konutu 4 blok bodrum katlı, 4 blok bodrum katsız olarak projelendirilmiştir. Bodrumlu olarak projelendirilen blokların bodrum katlarında içinde mutfak nişi ve tuvaleti olan



bir sığınak bulunmaktadır. Bodrum katların birinde de bütün bloklara hitap eden bir kalorifer dairesi mekanı yer almaktadır. Bu toplu konutta yakıt sistemi olarak katı yakıt seçilmiştir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda zemin kattaki 80 m<sup>2</sup>'lik 4 dairede 2 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve tuvalet bulunmaktadır. Bu dairelerde giriş holü 7,17 m<sup>2</sup>, odalar 9.90 m<sup>2</sup>, 12.60 m<sup>2</sup>, salon 25.243 m<sup>2</sup>, mutfak 7.12 m<sup>2</sup>, banyo 4.58 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.75 m<sup>2</sup> ve hol 7.17 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Zemin katta bulunan bütün dairelerin mutfak ile ilişkili 15 m<sup>2</sup>'lik teras bölümleri mevcuttur. Bu katta ayrıca kapıcı dairesi de konumlandırılmıştır.

1., 2., 3., 4., 5., 7 katlardaki 130 m<sup>2</sup>'lik daireler ise 4 oda, 1 salon, mutfak, banyo, tuvalet ve kiler şeklinde düzenlenmiştir. Bu dairelerde giriş holü 10.56 m<sup>2</sup>, odalar 9.87 m<sup>2</sup>, 9.00 m<sup>2</sup>, 12.66 m<sup>2</sup>, 15.21 m<sup>2</sup>, salon 31.83 m<sup>2</sup>, mutfak 9.65 m<sup>2</sup>, banyo 4.93 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.70, kiler 3.52 m<sup>2</sup> ve hol 10.56 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Bu dairelerde salon, mutfak ve 1 odaya açılan 5.36 m<sup>2</sup>'lik 1 adet ve iki oda ile bağlantısı olan, 4.61 m<sup>2</sup>'lik 1 adet olmak üzere toplam 2 adet balkon mevcuttur.

5. kattaki 130 m<sup>2</sup>'lik 3 daireden 1 tanesinde ve 7. kattaki 130 m<sup>2</sup>'lik dairede ise ayrıca teraslar bulunmaktadır. Bu teraslar 5. katta 136.95 m<sup>2</sup> ve 7.katta 168.54 m<sup>2</sup>'dir. 6. kattaki 150 m<sup>2</sup>'lik dairede 5 oda, 1 salon, mutfak, banyo, tuvalet, 3 balkon ve 1 teras bulunmaktadır. Bu dairelerde giriş holü 14.35 m<sup>2</sup>, odalar 9.87 m<sup>2</sup>, 9.00 m<sup>2</sup>, 12.66 m<sup>2</sup>, 15.21 m<sup>2</sup>, 22.10 m<sup>2</sup>, salon 31.83 m<sup>2</sup>, mutfak 9.65 m<sup>2</sup>, banyo 4.93 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.70, kiler 3.52 m<sup>2</sup> ve hol 14.35 m<sup>2</sup>'dir. Balkonlar 4.61 m<sup>2</sup>'lik 2 adet ve 5.36 m<sup>2</sup>'lik 1 adet balkon olmak üzere 3 tanedir. Teras bütün ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde olup 108.85. m<sup>2</sup>'dir.

Banyo ve tuvaletler tesisat birliği açısından yan yana ve bir havalandırma bacası ile bağlantılı olarak konumlandırılmışlardır. Bloklardaki her dairede, antre bölümünde koridor genişliği 1.65 m, hol koridoru genişliği ise 1.10 m'dir. Toplam giriş holü 10.10 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

- **Mekanlar Arası İlişkiler**

Mevcut planlarda görüldüğü gibi mekan ilişkileri ortak bir dağılım holünden gerçekleşmektedir. Giriş holünün tam karşında salon ve mutfak mekanları konumlandırılmıştır. Yatak odaları biraz daha sessiz olan arka bölümde yer almaktadır. Mutfak ve salonun birbiri ile bağlantılıdır. Ayrıca

bu iki mekanın ortak noktasında balkon yerleştirilmiştir. Diğer odalar arasında da düzenlenmiş bir balkon bulunmaktadır.

Konutlarda giriş kapıları 1.00 m (100/220), mutfak, salon ve diğer odaların kapıları 0.90 m (90/220), banyo ve tuvalet kapıları ise 0.80 m (80/220) olarak seçilmiştir. Teras bölümlerine açılan kapılar ise 3.20 m'dir. İç mekanlara açılan kapıların yükseklikleri 2.20 m, balkon ve teraslara açılan kapı yükseklikleri ise 2.28 m'dir. Pencere genişlikleri 1.40 m (140/138), 1.60 m (160/220) ve 0.80 m (80/220) olmak üzere 3 tiptir. Pencere boyutları ise bütün pencerelerde 1.38 m olarak seçilmiştir.

Genel merdivenler ile asansörler yan yana konumlandırılmışlardır. Merdivenlerin genişlikleri yönetmeliklerde belirtildiği gibi 1.20 m'dir. Asansörün boyu 1.80 m, eni ise 1.60 m seçilmiştir. Ayrıca asansörün arka bölümünde boyu 1.80 m, eni 1.45 m olan bir asansör boşluğu bulunmaktadır. Yangın merdiveni asansörün yanında bulunmaktadır. Ayrı bir kapı ile yangın merdivenine ulaşım mevcuttur. Çağdaşkent Toplu Konut'unda çatı çözümü olarak teras çatı uygulanmıştır.

#### • Kullanılan Malzemeler

Konutlarda bodrum kat merdiven holü ve merdivenler sıva+plastik badana, giriş holü de dahil olmak üzere bütün mekanlarda duvar kaplaması olarak sıva+kireç badana uygulanmıştır. Dış duvarlarda 20 cm-25 cm-30 cm gaz beton (400 kg/m<sup>3</sup>, harçlı), iç duvarlarda 8.5 cm-13.5 cm-19 cm boşluklu tuğladır. Bağımsız bölümler arası iç duvarlar 8.5 cm boşluklu tuğla+3 cm styropor+13.5 cm boşluklu tuğla ile bağımsız ve ortak mekanlar arası iç duvarlar 8.5 cm boşluklu tuğla+3 cm boşluk+13.5 cm boşluklu tuğladan oluşmaktadır. Dış cepheler; sıva üzeri silikon esaslı akrilik boya ve dış doğramalar ise plastik+6 mm hava boşluklu özel birleştirilmiş çift camdan oluşmaktadır.

Döşeme kaplaması olarak yatak odaları ve salonlarda şap; mutfak, balkon, banyo ve tuvaletlerde ise seramik (20/20) uygulanmıştır. Sığınak karo mozaik (30/30), yangın merdiveni ve ortak merdiveni prekast suni mermer basamak, merdiven holü tabii mermer ile kaplanmıştır.

Süpürgelikler; sığınak, merdiven holü ve merdivenlerde hazır mozaik, banyo,tuvalet, mutfak ve balkonlarda seramik seçilmiştir.

Tavan kaplaması giriş holü, salon, mutfak ve yatak odalarında sıva+ kireç badana; merdiven holü sıva+ püskürtme sıva, banyo, tuvaletler kireç badana+alüminyum panel asma tavan olarak uygulanmıştır.

Kapı kasaları sığınak, blok girişi ve merdiven holünde kutu profil, giriş holü, banyo, tuvalet, yatak odaları, salon ve mutfaklarda saç kasadır. Kapı kanatları sığınak ve merdiven holünde kutu profil+ saç, giriş holü, banyo, tuvalet, yatak odaları, salon ve mutfaklarda ahşap prestir. Banyo ve tuvalet pencerelerinde ahşap kasa ve tek cam, diğer mekan pencerelerinde ise plastik kasa ve çift cam kullanılmıştır. Mutfaklarda 3 cm mermer tezgahlar ve banyolarda 50/60 cm ayaklı lavabolar, 1.50 m'lik küvetler bulunmaktadır. Bodrum tuvaletlerinde alaturka hela taşı ve 36/45 cm'lik lavabo kullanılmıştır.

- **Maliyet**

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun 1998 yılındaki fiyatlara göre 1 m2'sinin maliyeti yaklaşık 44.666.000 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyeti ise 134.391.060.800 TL'dir. Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m2'si yaklaşık 217\$, toplam maliyet ise 6.529.096 \$'dir. (1998 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 206100 TL olarak alınmıştır.)

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun I. Etapta üretmiş olduğu konutlar, kişilerin tercih ettiği konut büyüklüğüne göre belediyenin yapmış olduğu ödeme planları ile sahiplerine dağıtılmıştır. II. Etapta üretimi devam eden konutlar için belediyenin yapmış olduğu ödeme planı 92 aylık ödeme ve 22 ayda teslim şeklindedir. Bu ödemeler 2003 ve 2004 yıllarında geri ödeme şeklinde yapılacaktır.

Üretimi devam etmekte olan II Etap konutlara yeni kayıt yaptıran üyelerin seçtikleri konut m2'lerine göre Çanakkale Belediyesi tarafından yapılan ödeme planları Çizelge 3.29 ve Çizelge 3.30'da verilmektedir.

Çizelge 3.29 Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki 80 m<sup>2</sup>'lik dairelerin ödeme planı

ÖDEME TARİHİ	ÖDENECEK MİKTAR
25 Mayıs 2003	3.420.000.000.000 TL
25 Haziran 2003	294.000.000.000 TL
25 Temmuz 2003	294.000.000.000 TL
25 Ağustos 2003	1.150.000.000.000 TL
25 Eylül 2003	294.000.000.000 TL
25 Ekim 2003	294.000.000.000 TL
25 Kasım 2003	294.000.000.000 TL
25 Aralık 2003	294.000.000.000 TL
25 Ocak 2004	294.000.000.000 TL
25 Şubat 2004	294.000.000.000 TL
25 Mart 2004	294.000.000.000 TL
25 Nisan 2004	1.150.000.000.000 TL

Çizelge 3.30 Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki 130 m<sup>2</sup>'lik dairelerin ödeme planı

ÖDEME TARİHİ	ÖDENECEK MİKTAR
25 Mayıs 2003	4.875.000.000.000 TL
25 Haziran 2003	450.000.000.000 TL
25 Temmuz 2003	450.000.000.000 TL
25 Ağustos 2003	2.060.000.000.000 TL
25 Eylül 2003	450.000.000.000 TL
25 Ekim 2003	450.000.000.000 TL
25 Kasım 2003	450.000.000.000 TL
25 Aralık 2003	450.000.000.000 TL
25 Ocak 2004	450.000.000.000 TL
25 Şubat 2004	450.000.000.000 TL
25 Mart 2004	450.000.000.000 TL
25 Nisan 2004	2.060.000.000.000 TL

Çağdaşkent Toplu Konutu'na ait fotoğraflar Şekil 3.40, Şekil 3.41, Şekil 3.42 Şekil 3.43, Şekil 3.44 ve 3.45'te verilmektedir.



Şekil 3.40 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.41 Çağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı





Şekil 3.42 ağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafi



Şekil 3.43 ağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafi





Şekil 3.44 ağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.45 ağdaşkent Toplu Konutu fotoğrafı

### 3.8 Barışkent II Toplu Konutu

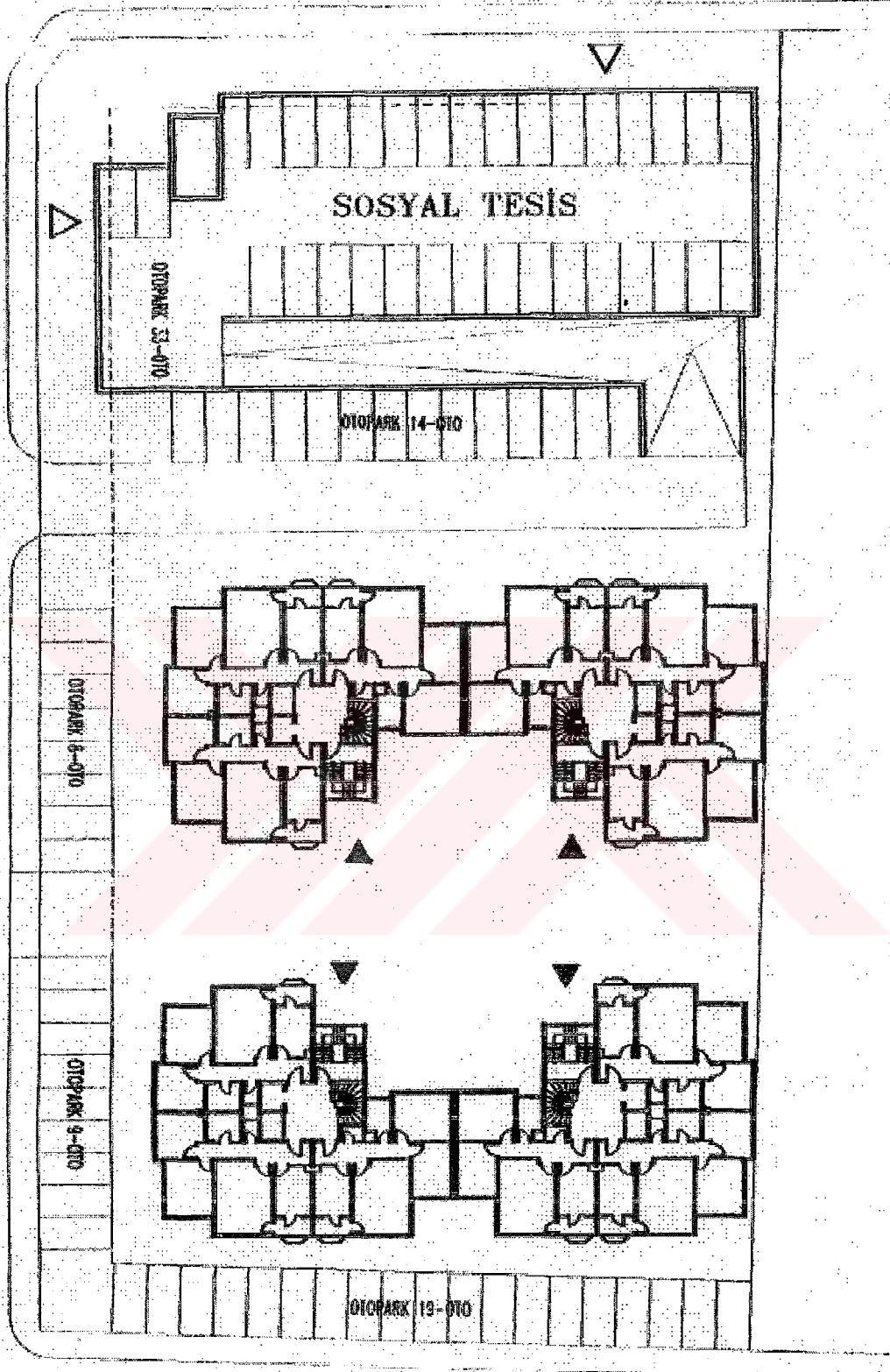
Barışkent II Toplu Konutu, Esenler Mahallesi'nde, Barışkent I Toplu Konutu'nun kuzeyinde konumlandırılmıştır. Barışkent II Toplu Konutu, Çanakkale Belediyesi tarafından Çağdaşkent Toplu Konut Projesi ile aynı yılda üretimine başlanılan bir toplu konut projesidir. 14 Ekim 1998 yılında üretimine başlayıp, 28 Temmuz 2003 tarihinde kura sistemiyle sahiplerine teslim edilmiştir. Toplam 208 konut içeren Barışkent II Toplu Konut Projesi'nde sosyal tesis planlanmamıştır. Ancak sosyal tesisin üretimine hala başlanmamıştır.

Barışkent II Toplu Konutu da Barışkent I ve Çağdaşkent Toplu Konutları gibi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye oluşturarak gerçekleştirdiği bir toplu konuttur. Çanakkale Belediyesi Barışkent II Toplu Konutu'nu ürettiği diğer toplu konut projelerinde olduğu gibi Kent Hizmetleri ile birlikte üretmiştir.

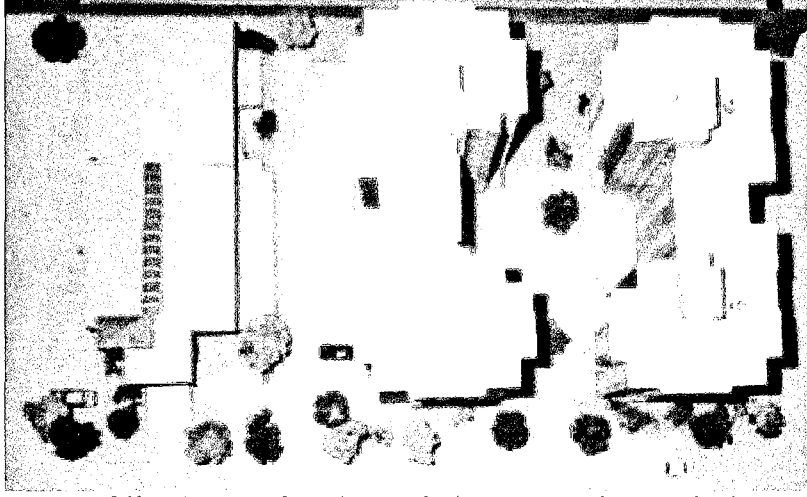
- **Arsa Büyüklüğü ve Konumu:**

Çanakkale Belediyesi'nin Çağdaşkent Toplu Konutu ile aynı yılda başlattığı Barışkent II Toplu Konut Projesi; Esenler Mahallesi, İzzet Çetin Sokak üzerinde konumlandırılmıştır. Barışkent I Toplu Konutu'nu ile aynı semtte üretilmiş olup, Barışkent I Toplu Konutu'nun kuzeyinde yer almaktadır. Barışkent I Toplu Konutları'nın kuzeyinde, 4605 m<sup>2</sup>'lik bir alanda düzenlenen, toplam 12 115 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir toplu konuttur. Barışkent II Toplu Konutu'nun konumlandırıldığı arsa, daha önce Askeri Güvenlik Bölgesi'nde kaldığı için belediye tarafından Boğaz Komutanlığı'ndan izin alınarak ucuz konut bölgesi olarak düzenlemiştir.

Kent merkezine 30-35 dakika yürüme mesafesinde bulunan bu toplu konutlardan kent merkezine ulaşım her zaman mümkün olup genellikle toplu taşıma ve kişisel araçlarla sağlanmaktadır. Üzerinde herhangi bir bitki örtüsüne (ağaç, maki v.b.) rastlanmamıştır. Topografya az dalgalı olup, eğim yönü arazinin güney kesimlerinde doğuya doğru, kuzeyinde ise kuzeye doğrudur. Barışkent II Toplu Konutu, 2863 sayılı KTVK kanununa göre Çanakkale il sınırları içinde herhangi bir sit alanında yer almamaktadır. Barışkent II Toplu Konutu'na ait vaziyet planı Şekil 3.46'te ve vaziyet maketi ise Şekil 3.47, Şekil 3.48, Şekil 3.49'da verilmektedir.



Şekil 3.46 Barışkent II Toplu Konutu vaziyet planı



Şekil 3.47 Barışkent II Toplu Konutu vaziyet maketi



Şekil 3.48 Barışkent II Toplu Konutu vaziyet maketi



Şekil 3.49 Barışkent II Toplu Konutu vaziyet maketi

- **Zemin Durumu**

Barışkent II Toplu Konut Alanı içinde yapılan saha ve sondaj çalışmalarından elde edilen verilere göre; üstte 0.50-0.60 m kalınlığında bir rezidüel toprak ve bitkisel toprak örtüsü, bunların altında ise temel kaya birimini oluşturan silttaşı-kiltaşı istifi bulunmaktadır. Zeminde belirgin bir homojenite izlenmektedir. 10 m'ye kadar yer altı suyuna rastlanmamıştır.

Barışkent I Toplu Konutu'nda olduğu gibi Çanakkale'nin güneydoğusundaki Kazdağ Masifi kompleksi içinde Pliyosen yaşlı kumtaşı-kiltaşı-silttaşı istifi üzerinde yer alır. Bu istifin toplam kalınlığı 250-300 m olup, kum taşları orta-sıkı pekişmiş durumdadır. Belirgin bir tabakalaşma göstermeyen istif, genelde yatay konumludur.

Kalıntı toprak örtüsü, kumlu kil kompozisyonundadır. Silttaşı -kiltaşı tabakalarının, üstteki 5 m'lik yüzeysel zonu ileri derecede ayrılmış olup, sarı-bej renkli ve sert kıvamlıdır. Ayrışma zonu olan 4 m'lik tabakanın altında ise oldukça sağlam yapılı, kumtaşı ve çakıltası ara tabakalı silttaşı-kiltaşı istifi yer almaktadır. En altta ise sağlam silttaşı tabakaları gözlenmiştir. Bölgede etkin ve devamlı akarsu niteliği taşıyan dere, çay, nehir ve su taşıyan oluklar yoktur.

- **Teknik Altyapı Durumu Bilgileri**

Toplu konut bölgesi çevresinde konut grupları mevcuttur. Barışkent II Toplu Konutu için bu konutlardaki mevcut altyapı bağlantılarından yararlanılmıştır.

- **Sosyal Altyapı Durumu Bilgileri**

Toplu konut bölgesinde, proje bütününde planlanmış bodrum+3 katlı, 2015.13 m2 inşaat alanına sahip bir sosyal tesis mevcuttur. Ancak üretim önceliği konutlara verilmiştir. Sosyal tesisin ise daha sonra üretilmesi düşünülmektedir.

Toplu konut bölgesinde bitmiş ve kullanılmakta olan sosyal tesis yoktur. Ancak bu bölge içerisinde yapımı devam eden bir spor kompleksi mevcuttur. Bölge çevresindeki mevcut olan eğitim birimleri, dini birim ve sağlık birimlerinden yararlanılmaktadır. Eğitim birimi olarak

Ömermart İlköğretim Okulu, Ömermart Anaokulu, Ticaret Lisesi, Milli Piyango Anadolu Lisesi, dini birim olarak Şehitler Cami ve sağlık birimi olarak sağlık ocağı,dispanser ve benzeri grupların yer aldığı bir sağlık tesisi mevcuttur.

- **Planlama Kararları**

96 konuttan oluşan Barışkent II Toplu Konut Projesi, Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye ile gerçekleştirdiği toplu konut projelerindedir. Çağdaşkent ve Barışkent I Toplu Konut'unda olduğu gibi bu toplu konutunda bütün projelendirme ve detaylarının yapımı Ankara Kent Hizmetleri'ne verilmiştir.

Barışkent II Toplu Konut Alanı Çanakkale Belediyesi'nin önceden ucuz konut alanı olarak belirlediği ada üzerinde düzenlenmiştir. Toplu konut alanı içerisinde emsal (E) 2.00, kat yüksekliği ise 24.50 olarak belirlenmiştir. Toplu konut bölgesi olarak belirlenen bu adanın etrafında mevcut olan yollar kullanılmıştır.

Barışkent II Toplu Konut alanı içinde, konut gereksinimlerine cevap verebilmek için her blok içinde 80 m<sup>2</sup>'lik 96 adet konut üretilmiştir. Genellikle bütçeleri ve kişi sayıları standart olan aileler için üretilmiş bir toplu konut projesidir. Barışkent II Toplu Konut'undaki konut ve sosyal tesis ünitelerinin adet ve m<sup>2</sup>'leri Çizelge 3.31'de verilmektedir.

Çizelge 3.31 Barışkent II Toplu Konut'undaki konut ve sosyal tesis ünitelerinin özellikleri

	ALAN	ADET
KONUT	80 m <sup>2</sup>	96 Adet
SOSYAL TESİS	2015 m <sup>2</sup>	1 Adet

Konut alanlarında, otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Genel otoparklar imar planında ada içinde konut sakinlerine yeterli olacak şekilde, blokların arka bölümlerinde düzenlenmiştir. Toplu konut sakinleri için planda düzenlenen otopark sayısı 19+ 19 =38 adettir.



Projede yer alan sosyal tesisin, diğer konut sakinleri tarafından kullanılabilmesi için arka bölümünde 19 araçlık ayrı bir otopark bölümü yer almaktadır.

Bugün Barışkent II Toplu Konut'u içinde konut sakinlerinin yararlanacağı , çocuk oyun alanı, spor alanı bulunmamaktadır. Ancak yapılması düşünülen sosyal tesis içinde ise sinema, kafeteryalar, alışveriş mağazaları, ve spor alanlarını mevcuttur.

Blokların etrafına yerleştirilmiş olan yeşil alanlar ise konut sakinleri için yeterli değildir. Barışkent II Toplu Konutları'nda yeşil alan standardı kişi başına 1.9 m2 kabul edilmiştir.

- **Arazi Kullanım Değerleri**

Barışkent II Toplu Konut Projesi Çanakkale Belediyesi tarafından belirlenen standart hesaplamalar doğrultusunda hazırlanmıştır. Ancak konut talebinin rahatlıkla karşılanabilmesi için çok katlı yapılaşmaya gidildiği ve standartların minimumda tutulduğu görülmektedir.

Barışkent II Toplu Konut Bölgesi'nde konut alanları sosyal tesis de dahil 12115 m2'dir. Brüt konut alanı 8977.92 m2 olarak belirlenmiştir. Bu alan 96 konut ve 420 nüfusu kapsamaktadır. Barışkent II Toplu Konut'undaki yer alan ünitelerin adetleri ve yüzölçümleri Çizelge 3.32'de verilmektedir.

Çizelge 3.32 Barışkent II Toplu Konut'undaki ünitelerin adetleri ve yüzölçümleri

Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	Ünite sayısı (adet)	Yüzölçümü (m2)
Konut	96	8977.92
Sığınak	10	955.64
Kapıcı dairesi	2	166.60

Barışkent II Toplu Konut'unda üretilmiş olan konutların uygulama tiplerine göre adetleri Çizelge 3.33'te verilmektedir.

Çizelge 3.33 Barışkent II Toplu Konut'unda üretilmiş olan konut tiplerinin uygulama proje alanları

BLOK TİPİ	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI
		80 m2
A <sub>1</sub>	1	24
A <sub>2</sub>	1	24
A <sub>3</sub>	1	24
A <sub>4</sub>	1	24
<b>TOPLAM</b>	<b>4</b>	<b>96</b>

96 adet konuttan oluşan Barışkent II Toplu Konut'unda uygulanmış olan arazi kullanım değerleri Çizelge 3.34'te verilmektedir.

Çizelge 3.34 Barışkent II Toplu Konutu'ndaki arazi kullanım değerleri

	Alan(Ha)	%
Toplam Konut Arsaları Alanı	0.4605	74.55
Toplam Aktif Yeşil Alan	0.0855	13.92
Toplam Otopark Alan	Ada İçlerinde 0.0684	11.13
Toplam Yol ve Meydanlar	0	
Toplam Ticaret ve Çalışma Alanları	0	
Toplam Eğitim Tesis Alanları	0	
Toplam Sağlık Tesis Alanları	0	
Toplam Teknik Altyapı Alanları	0	
Toplam Diğer Kullanım Alanları	0	
Toplam Toplu Konut Bölgesi Brüt Alanları	0.6144	100
Brüt Yoğunluk	732 Kişi/Ha	
Net Yoğunluk	977 Kişi/Ha	

Planlanan alan	4605 m2
Planlanan alanda nüfus	420 Kişi
Ortalama konut büyüklüğü	80 m2
Toplam konut adedi	96
Toplam konut alanı+sosyal tesis alanı	12 115 m2 (1.2115 Ha)

### • Proje Özellikleri

Barışkent II Toplu Konut Alanı içinde, 80 m2'lik 96 adet konut üretilmiştir. Barışkent II Toplu Konut'u yaklaşık 4605 m2'lik alanda, 12 115 m2 inşaat alanına sahip, 9 katlı bir projedir. İki ikiz blok şeklinde düşünülmüştür. Yerleşim planında 2 ikiz blok karşılıklı olarak yerleştirilmiştir.

Blokların arka bölümünde ise Barışkent II Toplu Konut sakinlerinin ve çevrede yaşayan diğer sakinlerin kullanabilmesi amaçlı bir sosyal tesis konumlandırılmıştır. Bu sosyal tesis bodrum+3 katlı olup, 2015 m2'dir. Konutlar ve sosyal tesis betonarme-iskelet sistem olarak üretilmiştir. Barışkent II Toplu Konutu 3. sınıf B yapı gurubuna girmektedir.

Konutların yangın merdivenleri de giriş kapıları üzerinde, tamamen dış mekana açık ve betonarme-iskelet sistem ile üretilmişlerdir.

### • Aile Özellikleri

Barışkent II Toplu Konutu'nda yaklaşık 420 kişilik bir nüfus yaşadığı tespit edilmiştir. Bu konutlardaki kullanıcılar üzerinde yapılan araştırma sonucunda kullanıcıların genellikle orta gelir grubundan oldukları belirlenmiştir. %60'ının iş olanakları ve tayin nedeniyle, %40'ının ise kendi memleketi olduğu ve yakınlarının burada bulunduğu için bu kenti tercih ettikleri tespit edilmiştir.

Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu görülmüştür. Aile reislerinin eğitim düzeylerine bakıldığında %30'sinin lise, %60'nin üniversite mezunu ve %10'unu ise ilköğretim mezunu oldukları belirlenmiştir. Aile reislerinin %60'lık bölümün emekli ve memur, %40'lık bölümünün ise özel olarak çalıştığı, bu nedenle orta gelir seviyesinde oldukları tespit edilmiştir.

Ailelerin oturdukları semtten manzara ve konum bakımından memnun oldukları belirlenmiştir. Oturmak istedikleri konut tipinin ise %85'ini bağımsız, bahçeli tek katlı konut, %5'i orta bahçeli 3-5 katlı apartman, %10'u ise bağımsız iki katlı konut olduğu tespit edilmiştir.

- **Mekan Alan ve Boyutları**

Barışkent II Toplu Konut'ları 2 ikiz blok, toplam 4 blok, 96 konuttan oluşan, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 8, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 9 katlıdır. Bodrum katlarda 4 blokta toplam 10 adet sığınak ve 2 adet kapıcı dairesi yer almaktadır.

Zemin kat ile diğer normal katlar arasında plan açısından fark yoktur. Konutların kat yüksekliği 2.88 m, bodrum kat yüksekliği ise 2.70 m olarak belirlenmiştir. Toplam yapı yüksekliği 24.50 m olan bu toplu konut, her katta ortak 19.33 m<sup>2</sup>'lik bir merdiven holünden karşılıklı dağılan 3 daireden oluşmaktadır.

Barışkent II Toplu Konutu'nda, ikiz bloklardan her bir blok içerisindeki daireler 80 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Bloklara giriş 14.28 m<sup>2</sup>'lik bir rüzgarlık ile sağlanmaktadır. Rüzgarlık bitiminde merdiven holünden 3 daireye dağılım söz konusudur. Daireler 2 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve tuvalet mekanlarında oluşmaktadır.

Yatak odaları ihtiyaca göre biri 13.20 m<sup>2</sup>, diğeri 9.76 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Salon 20.38 m<sup>2</sup>, mutfak 8.80 m<sup>2</sup>'dir. Salon ve mutfağa açılan 3.44 m<sup>2</sup>'lik 1 adet balkon mevcuttur. Balkonlar 3.44 m<sup>2</sup>'lik gömme balkon şeklinde olup, boyu 2.50m, eni 1.38 m olarak düzenlenmişlerdir.

Banyo 4.65 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.50 m<sup>2</sup>'dir. Banyo ve tuvalet tesisat birliği açısından yan yana ve bir havalandırma bacası ile bağlantılı olarak projelendirilmişlerdir. Konutlarda antre bölümünde koridor genişliği 1.50 m, hol koridoru genişliği ise 1.10 m'dir. Toplam giriş holü 10.10 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Konutlarda giriş kapıları 1.00 m, mutfak, salon ve diğer odaların kapıları 0.90 m (90/220), banyo ve tuvalet kapıları ise 0.80 m (80/220) olarak seçilmiştir. Genellikle bütün kapı yükseklikleri 2.20

m'dir. Pencere genişlikleri 1.60 m (160/138), 2.35 m (235/138) ve 0.80 m (80/138) olmak üzere 3 tiptir. Pencere boyutları ise bütün pencerelerde 1.38 m olarak seçilmiştir.

Genel merdivenler ile asansörle karşılıklı olarak konumlandırılmışlardır. Asansörlerin boyu 1.85 m, eni ise 1.40 m seçilmiştir. Ayrıca asansörün hemen yanında asansör ile aynı boyutlara sahip bir asansör boşluğu bulunmaktadır. Merdivenlerin genişlikleri yönetmeliklerde belirtildiği gibi 1.20 m'dir.

Toplu konutta ve sosyal tesiste çatı çözümü olarak teras çatı uygulanmıştır. İki blok arasında ortak olarak kullandıkları duvar boyunca uygulanmış bir dilatasyon derzi de mevcuttur.

- **Mekanlar Arası İlişkiler**

Konutlardaki mekan ilişkileri ortak bir dağılım holünden gerçekleşmektedir. Giriş holünün tam karşında salon ve mutfak mekanları konumlandırılmıştır. Yatak odaları biraz daha sessiz olan arka bölümde yer almaktadır. Mutfak ve salonun birbiri ile bağlantılıdır. Ayrıca bu iki mekanın ortak noktasında balkon düzenlenmiştir.

- **Kullanılan Malzemeler**

Konutlarda giriş holü de dahil olmak üzere bütün mekanlarda duvar kaplaması olarak sıva+kireç badana uygulanmıştır.

Dış duvarlarda 20 cm-25 cm-30 cm gaz beton (500 kg/m<sup>3</sup>, harçlı), iç duvarlarda 8.5 cm-13.5 cm-19 cm boşluklu tuğladır. Bağımsız bölümler arası iç duvarlar 8.5 cm boşluklu tuğla+3 cm styropor+13.5 cm boşluklu tuğla ile bağımsız ve ortak mekanlar arası iç duvarlar 8.5 cm boşluklu tuğla+3 cm boşluk+13.5 cm boşluklu tuğladan oluşmaktadır.

Dış cepheler sıva üzeri silikon esaslı akrilik boya ve dış doğramalar ise plastik+6 mm hava boşluklu özel birleştirilmiş çift camdadır.

Döşeme kaplaması olarak yatak odaları, salon şap üzeri halı; mutfak, balkon, banyo ve tuvaletlerde ise seramik (20/20) kaplanmıştır. Sığınak, yangın merdiveni ve merdiven holü de karo mozaik (30/30) uygulanmıştır. Süpürgelikler; sığınak, merdiven holü ve merdivenlerde hazır mozaik, giriş holü koridoru, yatak odaları ve salonlarda ahşap, banyo,tuvalet, mutfak ve balkonlarda seramik seçilmiştir.

Tavan kaplaması olarak bütün mekanlarda sıva+ kireç badana uygulaması görülmektedir.

Kapı kasaları sığınak ve merdiven holünde kutu profil; giriş holü, banyo, tuvalet, yatak odaları, salon ve mutfaklarda saç kasadır. Kapı kanatları sığınak ve merdiven holünde kutu profil+ saç; giriş holü, banyo, tuvalet, yatak odaları,salon ve mutfaklarda ahşap prestir.

Banyo ve tuvalet pencerelerinde ahşap kasa ve tek cam, diğer mekan pencerelerinde ise plastik kasa ve çift cam kullanılmıştır.

Mutfaklarda 3 cm mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolardaki lavabolar 40/50 cm, küvetler ise 1.50 m'lidir. Bodrum tuvaletlerinde alaturka hela taşı ve 36/45 cm'lik lavabo kullanılmıştır. Diğer banyolarda ise 45/55 cm'lik ayaklı lavabo bulunmaktadır.

- **Maliyet**

Barışkent II Toplu Konutu'nun 1998 yılındaki 1 m<sup>2</sup>'sinin maliyeti yaklaşık 44.666.000 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam maliyeti ise 1998 yılındaki fiyatlarına göre 541.128.590.000 TL'dir. Bu maliyetleri dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 217 \$, toplam maliyet ise 2.625.563 \$'dir. (1998 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 206.100 TL olarak alınmıştır.)

Barışkent II Toplu Konutu'nda, 1998 yılında, belediye tarafından konut sahibi olmak isteyen üyelere konutlara giriş için peşinat olarak 450.000 000 TL ücret alınmıştır. Daha sonra 1998 yılından başlamak üzere her yıl Bayındırlık İmar ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen fiyatlar göz önüne alınarak aylık aidatlar şeklinde ödemeler yapılmıştır.



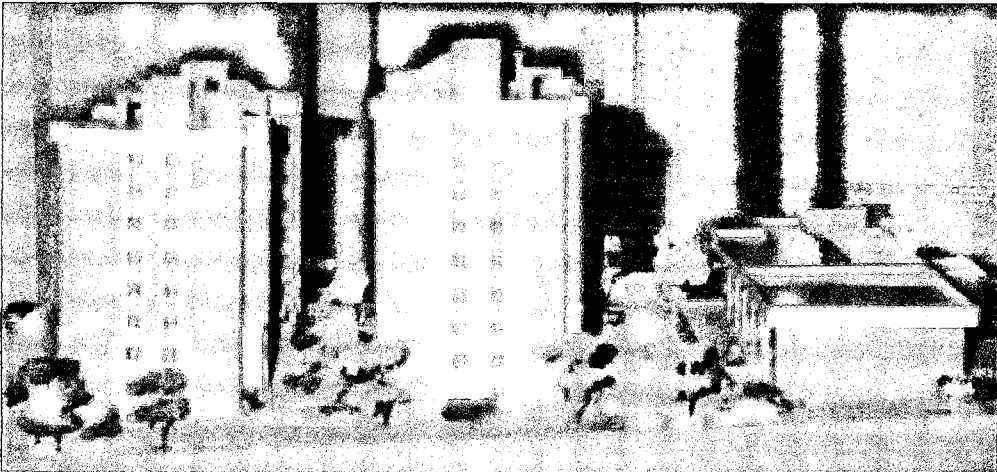
Barişkent II Toplu Konutu için Çanakale Belediyesi tarafından yapılmış olan 6 yıllık ödeme planı izelge 3.35’te verilmektedir.

Çizelge 3.35 Barişkent II Toplu Konutu yelerinin 6 yıllık ödeme planı

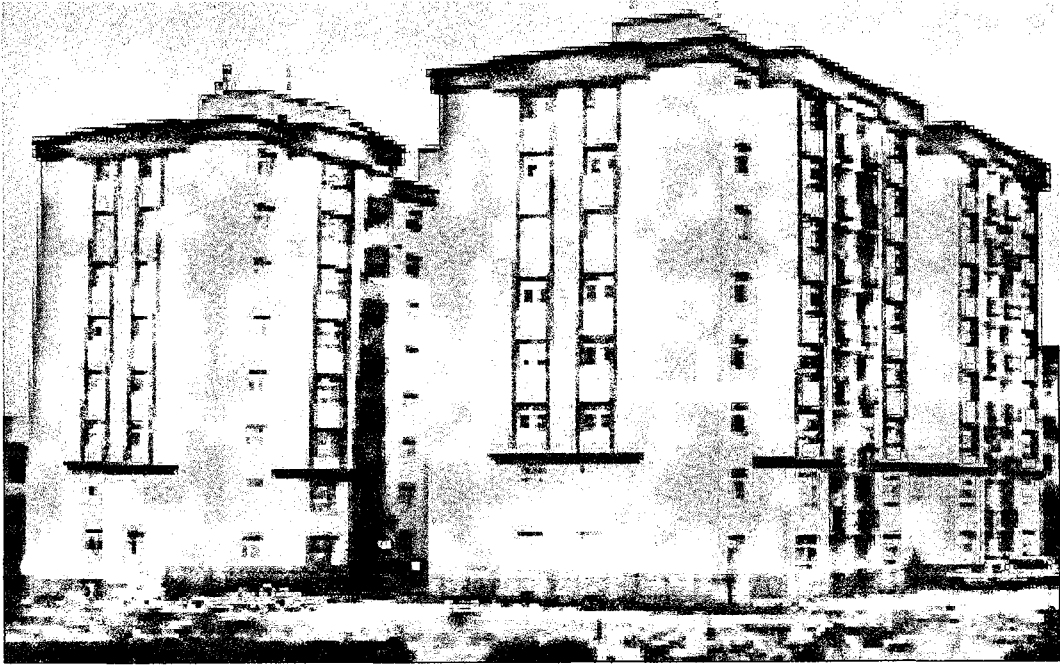
	AYLIK AİDAT	YILLIK AİDAT
1998	60.000.000 TL	720.000.000 TL
1999	112.000.000 TL	1.344.000.000 TL
2000	185.000.000 TL	1.220.000.000 TL
2001	228.000.000 TL	2.736.000.000 TL
2002	296.000.000 TL	3.552.000.000 TL
2003	377.000.000 TL	4.524.000.000 TL

Barişkent II Toplu Konutu yeleri bu ödeme planı haricinde 2005 yılına kadar Bayındırlık İmar ve İskan Bakanlığı’nca belirlenen fiyatlar üzerinden aidat ödemeye devam edecekleri belirlenmiştir.

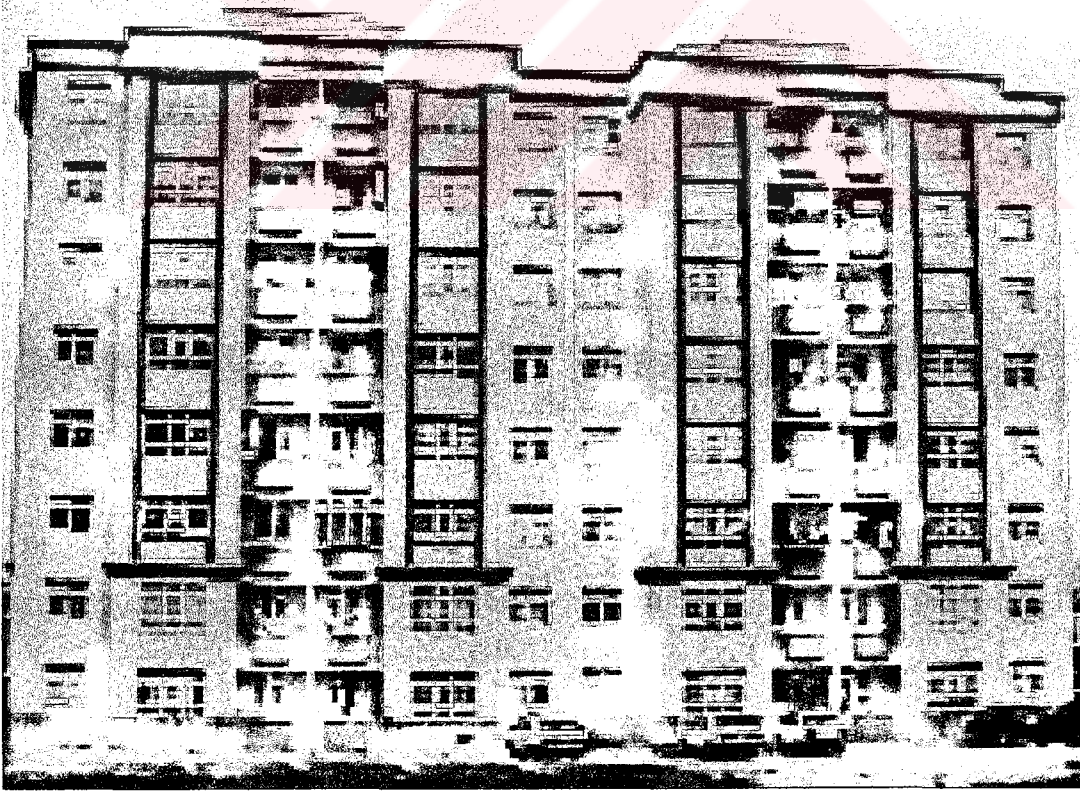
Barişkent II Toplu Konutu’na ait maket şekil 3.50’de ve fotoğraflar şekil 3.51, şekil 3.52, şekil 3.53, şekil 3.54 ve şekil 3.55’te verilmektedir.



şekil 3.50 Barişkent II Toplu Konutu maketi



Şekil 3.51 Barışkent II Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.52 Barışkent II Toplu Konutu fotoğraf





Şekil 3.53 Barışkent II Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.54 Barışkent II Toplu Konutu fotoğrafı



Şekil 3.55 Barışkent II Toplu Konutu fotoğrafı

## 4. ÇANAKKALE'DE KAMU ELİ İLE ÜRETİLMİŞ OLAN TOPLU KONUTLARIN ANALİTİK DEĞERLENDİRİLMESİ

### 4.1 Toplu Konut Yerleşmelerinin Tasarımında Uyulması Gereken Ana İlkeler

Toplu konut yerleşmelerinin tasarımında uyulması gerekli bazı ana ilkeler bulunmaktadır. Bu bölümde doğru ve memnuniyet verici bir toplu konutun tasarımında uyulması gerekli ana ilkelerin neler olduğu ve bunlar hakkındaki bilgiler sunulmaktadır.

#### 4.1.1 Arsa Seçimi İlkesi

Mimari tasarıma yaklaşımda bulunurken özellikle "fiziksel çevre" verileri incelenir. Toplu konut tasarımında, yerleşme tipinin seçimi ve istenen bina programlarının içeriğine uygun tasarım çalışmalarının yapılabilmesi için aşağıda sıralanan arsaya ait nitelik ve nicelik verilerinin bilinmesi ve olumlu olması gerekir. Bu veriler dikkate alınarak toplu konut tasarımı gerçekleştirilmelidir.

Arsaya ait fiziksel özellikler:

- Büyüklüğü ve konumu,
- Topografik durumu,
- İklimi yönü ve bölgedeki etkin rüzgarlar,
- Ulaşım durumu (gevreindeki yol ve trafik durum)
- Alt yapı donatımı durumu (su, elektrik, kanalizasyon gibi),
- Çevrenin imar durumu ve yapı yönetmelikleri,
- Çevrenin doğal güzellikleri ve manzara durumu'dur (Yeğin, 1993).

#### 4.1.1.1 Yerleşimin Gerçekleşeceği Arsanın Büyüklüğü ve Konumu

Arsanın büyüklüğünün, sınırlarının ve geometrik biçiminin bilinmesi, programı önerilen yerleşmenin biçimlenmesini ve büyüklüğünü, orada istenenlerin olup olmayacağını tasarım yönünden etkilemektedir. Arsanın sınırlarındaki özellikler {yol, yapı, açık alanlar gibi} de tasarım da dikkate alınmalıdır. Arsanın bulunduğu konum kent içinde veya kente yakın olması

itibariyle az katlı veya çok katlı yoğun bir yerleşme tipinin tercih edilmesi konusunda önemli rol oynar (Öztürk, 1991 ).

#### **4.1.1.2 Arsanın Topografik Durumu ve Zemin Yapısı**

Arsanın eğimi, engebelikleri ve diklikleri gibi özellikler konut tasarımını ve yerleşme düzenini etkilemektedir. Eğimi dik bir arazide tasarlanacak konutlarla düz bir arazide tasarlanacak konutlar ve oluşan yerleşme tarzı farklıdır. Eğimli arazilerde tasarlanan binalarda eğim arttıkça bölümler arası ulaşım yataydan dikeye doğru gelişmekte, yarım kat, tam kat gibi merdiven bağları oluşmaktadır. Tek katta çözülebilecek bir konut, eğim dolayısıyla iki farklı katta çözülebilmektedir.

Bu yüzden arsa içinde fazla eğimli alanlar yeşil alan olarak ayrılmalı, az eğimli yerlerde binanın uzun kenarı eğim eğrisine paralel yerleştirilerek eğimden en az etkilenme yoluna gidilmelidir (Öztürk, 1991 ).

Arazinin zemin yapısı deprem kayma ve erozyon gibi özelliklerinin bilinmesi, bina yapılacak yerin ve taşıyıcı özelliklerinin saptanmasında hatta bina ve yerleşme biçimlenişinde (az katlı veya çok katlı olup olmamasında) etkin rol oynayacaktır.

Ülkemiz 1., 2. ve 3. deprem kuşaklarını oluşturan bölgede olduğundan konut tasarımında biçimleniş yönünden bu faktörler göz önüne alınmalıdır. Özellikle Çanakkale İli 1. deprem kuşağında yer aldığı için toplu konut üretilecek arsanın topografik ve zemin durumunun bilinmesi çok önemlidir.

#### **4.1.1.3 Arsanın İklimi - Yönü ve Bölgedeki Etkin Rüzgarlar**

Toplu konut yerleşmelerinin tasarımında uyulması gereken diğer bir faktörde arsanın iklimi, yönü ve arsanın bulunduğu bölgedeki etkin rüzgarlardır.

Yurdumuzda üç ana iklim özelliği görülmektedir (Evcı, 1987).

A) Soğuk iklim; örneğin, Erzurum (sert yayla iklimi)

B) Ilıman iklim; (deniz iklimi)

- Ilık nemli iklim; örneğin, Çanakkale.
- Ilık kuru iklim, örneğin, Ankara.

### C) Sıcak iklim ;

- Sıcak nemli iklim; örneğin, Antalya.
- Sıcak kuru iklim, Diyarbakır.

Bu veriler tasarlayacağımız binaların ve yerleşimlerin biçimlenişini önemli ölçüde etkileyecektir.

Soğuk iklim bölgesinde (sert yayla iklimi) dışa daha kapalı bir yerleşme yapılması gerekirken, sıcak iklimde dışa daha açık, rüzgarların konut içerisine alınmasını sağlayacak bir şekilde yaygın yerleşme anlayışı gerekmektedir. Buradan çıkışla soğuk iklimli bölgelerde 5-6 katlı dışa açık yerleşmeler tasarlanabilir diyebiliriz.

İklimin diğer verisi olan nem (havadaki bağıl nem) durumu sıcak iklim de bile biçimlendirmeyi etkilemektedir. Çanakkale İli'nde de ılıman nemli iklim görüldüğü için toplu konutların bu faktör dikkate alınarak üretilmesi gerekmektedir. Kentte daha önceden yapılmış geleneksel konut yerleşmeleri de tasarımda bize gerekli ip uçlarını verecektir.

### Yön ve güneşlenme koşulları:

Toplu konut tasarımında ve mimari planlamada; arsanın yön durumu; iklim ve eğim durumu ile birlikte ele alınarak binaların ve açık alanların arsa üzerindeki düzenleniş ve biçimleniş açısından önemlidir.

Konutların günlük yaşamda en uzun süre kullanılan hacimlerinin güneşten en fazla yararlanmasını sağlayacak bir yerleşme düzeni kurulmalıdır. Tasarım da güneye bakan mekanların yaz aylarında güneş ısısının mekana girmesini aza indirmek, kış aylarında da güneş ısısının en fazla mekana girmesini sağlamak kullanıcının konforu açısından en olumlu çözümü verecektir. Bina tasarımının ve yerleşme düzeninin bu ilkeye göre biçimlenmesi gerekir (Evcı, 1987).

Yapılar arası mekanın insanın iklimsel konfor koşullarını karşılaması gerekir. Mekanı oluşturan değişkenlerin aldığı değerlere bağlı olarak bölgesel iklimsel elemanların etkileri değişime uğramakta ve yapılar arası mekanda özel bir mikroiklimsel ortam oluşturmaktadırlar. Bu değişkenler, yapıların formu, konumlandırılması, yönlendirilmesi ve



birbiriyle olan ilişkileri ile mekanı oluşturan malzemedir (Ok, 1989).

Yapılar arası mekanda iklimsel denetimde rol oynayan bu elemanlara ilişkin özellikler, bulunduğu bölgenin iklimsel karakterine bağlı olarak değişim gösteren gereksinimlere karşılık verecek şekilde belirlenmelidir. Her bölge kendisine özgü çözümlerle ele alınıp; yerleşim, fiziksel planlamayla başarılabilir en uygun hava şartlarını sağlayacak kararlarla düzenlenmelidir. Bunu yanısıra yapılar arası yaşamı olumsuz etkileyecek hava şartlarından korunmaya çalışırken, insanın her türlü havayı, mevsimsel değişimleri hissetmek isteyeceği unutulmamalıdır.

Yapıların kitle konumlarına ve formlarına iyi değerlendirilerek karar verilirse, olumsuz dış ortam koşullarından korunmuş bir mikroiklimsel ortam yaratılabilir. Doğal verilere dikkat edilerek düzenlenmiş konut yerleşimlerinde bölgesel iklim çevresindeki açık alanlarından daha iyi iken, bu özellikle göz ardı edilerek oluşturulmuş yerleşimlerde ise, çevreleyen açık alanlardakinden daha kötüdür.

Dış mekan aktiviteleri ile yapılar arası mekanda mikroiklimsel çevre doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle çevre ısisını etkileyen rüzgar ve güneş ışığı etkenleri, yapıların kitle konumları ve yapı formları tasarımda dikkate alınmalıdır. Mekanı sınırlayan yapılar, açık alanlardaki topografyanın etkisini yaparlar.

Açık kırsal alanlardaki akım tipleri ile kentsel alandaki akım tipinde mekanların ölçü, konum ve biçimlerine bağlı olarak farklılaşma olmaktadır. Kırsal alanda düzgün olan rüzgar, yapılar arasında türbülanslı, girdaplı hale dönüşmektedir. Hava hareketi için üst sınır 5 m/sn'dir.

Fiziksel konforu etkileyen diğer öge, güneş ve güneşlenme durumudur. Amaç yıl boyunca güneş ışığı alma ve bunu iyi değerlendirmedir. Güneş değerleri düzenlenecek alanın yerküre üzerindeki konumu ile yıl içindeki zamanlama ilişkisine bağlıdır. Güneş ve gölge, yapılar arası yaşamı etkileyen dolayısıyla tasarımda yapıların formu ve konumlandırılmasında önemli bir etkidir( Konuk, 1994).

Ayrıca üretilen toplu konutların vaziyet olarak yerleştirilmesi aşamasında da her bloğun güneşten yararlanmasını sağlamak amaç edinilmeli ve bloklar bu ilkeye göre konumlandırılmalıdır. Soğuk rüzgar esen taraflarda yeşil alanlarla korunma bantları oluşturulmalıdır.

#### **4.1.1.4 Yerleşim Alanına Ulaşım Durumu**

Toplu konut tasarlanacak arsanın kent ve iş merkezleri ile olan ulaşım bağlantılarının kurulmuş olması gerekir. İşe gidiş ve dönüş süresinin çok fazla olmamasına dikkat edilmelidir. Yeterli sayıda toplu taşıma aracının bölgeden geçip geçmediğine bakılmalıdır. Bu açılardan bakıldığında olumlu yanıtlar alınabiliyorsa o arsaya yatırım yapılabilir.

#### **4.1.1.5 Alt Yapı Donatımı Durumu**

Yatırım yapılacak arazinin su, elektrik, kanalizasyon telefon gibi donatılarının sağlanmış olması gerekir. Susuz, elektriksiz, kanalizasyonsuz bir yerleşmenin kullanıcıları memnun edebileceği düşünülemez. Ne kadar iyi tasarlanmış, bir yerleşme olursa olsun bu donatılardan yoksun olunca kullanım değeri en aza inmiş olur. Bu yüzden toplu konut yerleşmesi yapılacak arsanın bu olanaklarının olup olmadığına dikkat edilmelidir.

#### **4.1.1.6 Yerleşim Alanının İmar Durumu**

Toplu Konut yerleşimi, arsaya verilecek imar durumu, yerleşme şeklini ve konut sayısını belirleyici önemli bir etkidir. KAKS, TAKS ve EMSAL oranları yerleşme tipinin belirlemede başlı başına rol oynayabilir. Bu oranlara bağlı olarak arsada çok katlı veya az katlı toplu konut tipi seçilir.

Konu ticari bakımdan ele alınmamalı, üye sayısına göre en uygun yerleşme tipi mimar tarafından seçilmeli ve uygulanmalıdır. İmar durumunun fazla verilmiş olması yüzünden ilde yüksek katlı yapılacak diye bir zorunluluk yoktur. Üye sayısının ihtiyacı ile konut sayısı sınırlandırılmalıdır (Evcı, 1987).

#### **4.1.2 Yoğunluk Faktörü Açısından Yerleşme Tiplerinin Seçimi İlkesi**

Yerleşme tipinin belirlenmesinde yoğunluk önemli bir faktördür. Buna bağlı olarak çok ve az katlı yapılaşma olumlu ve olumsuz nitelikler içerir. Görüldüğü gibi az ve çok katlı yüksek yoğunluktaki yerleşmeler daha olumlu niteliklere sahiptir.

Ancak az katlı çok yoğun karakterdeki toplu konut yerleşmeleri henüz yaygın olarak uygunlanmamaktadır. Çözülmemiş tasarım sorunlarının bulunması ve fazla uğraşı gerektirmesi bu tip yerleşmelerin gerçekleştirilmesini zorlaştırmaktadır.

Hızlı kentleşme süreci beraberinde konut yetersizliği ve kirliliği gibi pek çok sorunu da getirmiştir. Çözüm olarak önerilen fikirlerden biri hızla çok katlı yeni konut yapıları yapmak, bunların çevrelerini de boş bırakarak yeşil alan oluşturup insanların sosyal faaliyetlerde bulunacakları şekilde donatıp toplumsal dayanışmayı sağlamak olmuştur.

Konutun hızlı ve ekonomik şekilde üretimi için standartlaşma ve prefabrikasyona yönelme başlamıştır. Hızlı üretim düşük maliyet çabası ve tasarım sorunları en aza indirilmiş bir mimarlık çalışması ile konunun ele alınması yeterli görülmüştür.

Çevrenin önerdiği görsel değerler ve sosyal olanaklar bir insana başını sokacak bir konut sağlayacak kadar önemlidir. Batı ülkelerinde çok katlı yapılarla ilgili yapılan araştırmalarda bu tür yapıların komşuluk ilişkisi ve sosyal yaşam açısından olumsuz bir yapı türü olduğu, ancak sınırlı nitelikteki ailelerin sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarına cevap verebildiği ortaya çıkmıştır.

Çok katlı çok yoğun yerleşme tipi tasarım sorunları en aza indirilmiş bir şekilde yaygın olarak gerçekleştirilmektedir. Yapılan araştırmalar, halkın bu tip çevrelerden hoşnut olmadığını göstermiştir. Az katlı az yoğun yerleşme tipi ancak üst gelir gruplarınca tercih edilmektedir.

Çok katlı az yoğun yerleşmelere günümüzde rastlanmamaktadır. Az ve çok katlı yüksek yoğunluklu yerleşimlerin üzerinde durulması, en uygun gerçekleştirilme koşullarının araştırılması daha akılcı bir yoldur. Çok katlı yerleşmeler kent içinde, az katlı yerleşmeler kent dışında yüksek yoğunlukta uygulanabilirler (Beyazıt, 1982).

#### **4.1.3 Konutta İç Mekan Tasarlama İlkeleri**

Tasarlama gelecek için karar verme, amaçlara erişmeyi sağlamak üzere araçların bir araya getirilmesi ve eylemlerin yönlendirilmesi kararlarının tümüdür (İpekar,1987). Toplu konutların tasarımı ilkeleri içinde iç mekan tasarımı da dikkat edilmesi gerekli bir unsurdur. Özellikle üretilecek toplu konutların hitap edeceği ailede yaşayan kişi sayısı ve ailenin yapısı iç mekan tasarımların oluşturulmasında önemli bir faktördür. Sosyal konut niteliğinde 4-5

kişilik bir aile için tasarlanacak birim konut iç mekan düzenlemesinde aşağıdaki ilkeler göz önüne alınmalıdır.

#### 4.1.3.1 Dolaşım Alanları

Evin farklı kullanışlarını birbirine bağlamak için koridorlar, geçitler yapmak yerine ortak alanlar bu amaç için kullanılmalıdır. Örneğin yatak odalarının bulunduğu bölümde çalışma odası , çocuk odası için kullanılan alanlar, dolaşım alanları ile bütünleştirilir. Özel alanlara buralardan geçilerek ulaşılır. Özellikle mekanları birbirine bağlayan koridorların genişlikleri, 3030 sayılı imar kanunda belirtilen yönetmeliğe göre en az 1.10 m olmak zorundadır.

#### 4.1.3.2 Oturma Odası

Konutun bütün aile tarafından kullanılan dışarıdan gelenlerin kabul edildiği mekanı burasıdır. Konut içinde bu alan merkezi bir konumda olmalı evin girişi ile özel alanlar arasındaki geçişin üstünde ve dolaşım aksanına teğet durumda bulunmalıdır.

Mevcut yönetmeliklere göre ülkemizde her konut biriminde bir oturma odası istenmekte ve odanın en az 12 m<sup>2</sup>'lik olması gerekmektedir. Alman standardı DIN 18011'e göre ise en az 18 m olmalı ve mekanın dar kenarının minimum 3.80 olması gerektiği belirlenmiş olup konuttaki oda sayısına dolayısıyla da aile fert sayısına bağlı olarak minimum 22 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmesi gerektiği saptanmıştır. Ülkemizdeki sosyal ilişkilerin yoğunluğu göz önünde bulundurulduğu takdirde, oturma odasının konutun odak noktası olarak en az 20-22 m<sup>2</sup> olması gereği ortadadır. Yemek oturma odasında yenildiğinde, bu alanı en az 4,5 m<sup>2</sup>'lik kısmı yemek yeme için ayrılması gerekmektedir (Arcan ve Evcı, 1987).

Oturma odasının boyutlarını hanehalkının yapısı, büyüklüğü ve tüm konutun tasarlanmasında benimsenen yönlendiriciler ile belirlemek daha doğru olur.

Yaşam mekanı diğer adı ile oturma odasındaki donatılar kişinin özel ihtiyaçlarına göre çok çeşitlilik gösterir. Genel olarak bir yaşama mekanı içinde, donatı elemanı olarak en az bir oturma grubu yani koltuklar, büfe, kitaplık ve sohbet köşesi için gerekli 2-3 koltuktan oluşmaktadır. Bu donatı elemanlarının boyutları değişkendir.

Minimum boyutlarda, maksimum boyutlara kadar donatı elemanları mevcuttur. Ayrıca oturma

odasının dekoratif tasarlanması da alan ihtiyacı açısından önemli bir etkidir. Oturma odasında oluşturulacak bir sohbet alanı için 7 ile 11 m<sup>2</sup>'lik bir alana ihtiyaç vardır (Öztürk, 1991).

#### 4.1.3.3 Mutfak

Konut birimi içinde mutfak, kuzey-doğu ve kuzey-batıda yer almalıdır. Mutfağın çöp, su, tüpgaz gibi servisleri alabilecek konumda olması ve doğrudan dış kapı ile ilişkilendirilmesi doğru olur.

Mutfak kullanıcının isteğine göre donatılıp uygun şekilde aydınlatılmalıdır. Küçük çocuğun oyun bahçesini de görebilmelidir. Açık uygulaması yapılmamalıdır. Türk yemekleri hazırlanırken özel bir çaba gerektirir. Hazırlık aşamasında meydana gelen karışıklık ve yemek kokuları görsel ve kokusal açıdan rahatsız edici olabilir. Bu yüzden mutfak ayrı bir mekan halinde düşünülmeli ve iyi havalandırılmalıdır.

Mutfakta depolama (buzdolabı), hazırlık, pişirme, servis ve yıkama eylemleri arasındaki ilişki doğru kurulmalıdır. Mutfak ölçülerinin ise dar kenarı 1.80 m'den az olmamak üzere 5.4 m<sup>2</sup>, içinde yemek yendiği takdirde en az 7.5 m<sup>2</sup> (mekan dar kenarı en az 2.40 m) olması gerekmektedir (Adam ve Sarısözen, 1988). Türkiye' deki yönetmeliklere göre bir konutta en az 3 m<sup>2</sup>'lik bir yemek nişi şart koşulmuştur.

Mutfak donatıları teknolojinin gelişimine bağlı olarak en çabuk değişen elemanlar olmasına karşın hepsi belirli standartlara bağlı olarak üretilirler. En önemli mutfak donatıları eviye, fırın, buzdolabı ve çeşitli dolaplardır. Bütün bu donatılar yerden yüksekliği 0.85 m , genişliği 0.60 m olan tezgahlara uygun olarak yaklaşık 0.60 m ile 0,90 m genişliklerinde imal edilirler.

Ülkemizde mevcut yönetmelikler, mutfak mekanı alanlarına herhangi bir standart getirilmemiştir. Sadece bir konutta en az 3 m<sup>2</sup>'lik bir yemek nişi şart koşulmuştur. Bazı kaynaklarda da optimum mutfak genişliği 8 m<sup>2</sup> ve mutfakta yemek yendiği takdirde en az 4 m<sup>2</sup>'lik bir ilave alana gerek olduğu kabul edilir (Gieselmann, 1975).

#### 4.1.3.4 Yemek Odası

Yemek yeme mekanının ortasında bir masa olmalıdır. Bu masa etrafında aile bireyleri ve konukları oturabilmelidirler. Masanın çevresinde sandalyeleri rahatça geri çekebilecek bir

boşluk olması gerekir.

Çevrede yemekle ilgili şeyleri koyabilecek raflar, tezgahlar bulunmalıdır. Yemek masası mutfakla oturma odası arasında olabilir. Böylece çok amaçlı bir masa sağlanmış olur. Yemek yerinin mutfakla ve balkonla (terasla) yakın ilişkisi olmasına önem gösterilmelidir.

#### **4.1.3.5 Banyolar**

Banyoların büyüklükleri donatım türlerine göre değişmektedir. Banyonun büyüklüğünü belirleyen en önemli eleman küvettir. Kuvetin boyu banyonun dar kenarını belirler. Lavabo, klozet ve küvet tesisatının bir duvarda toplanması halinde banyonun boyutları 2.10 x 1.70 (3.57 m<sup>2</sup>) olmaktadır. Küvet yerine duş, veya oturmali küvet kullanılırsa bu alan 3.2 m<sup>2</sup> olmaktadır. Ülkemizdeki yönetmeliklerde banyo ölçüleri 1.20 x 2.00 m (2.4 m<sup>2</sup>) olarak saptanmış olmasına rağmen yetersizdir. Bunu yanında Alman standartlarına göre banyo en az 5 m<sup>2</sup> olmalıdır (Arcan ve Evcı, 1987).

Konut birimi içinde banyo, ebeveyn yatak odasıyla en yakın, diğer yatak odaları ile de yakın ilişkisi olmalıdır. Banyolar güneydoğudan kuzeybatıya kadar tüm ara yönlerde bakabilirler. Konut biriminin en yoğun sıhhi tesisatı olan alanlarından biri olduğu için diğer pis su, temiz su, sıcak su ve gaz kullanan alanları ile ortak duvar ya da döşemenin olmasına özen gösterilmelidir.

Banyodaki donatı elemanları da mutfakta olduğu gibi üretimde kolaylık sağlanabilmesi için standartlaştırılmıştır. Banyoda küvet, duş, termosifon ya da şofben, klozet, lavabo gibi sabit donatıların yanında çamaşır makinası gibi yarı sabit donatılar da mevcuttur.

#### **4.1.3.6 Yatak Odaları**

Yatak odalarının güneybatıya bakmaları yararlıdır. Pencere açıklıklarının konulmasında sabah güneşinin yatağa gelmesine, odanın çalışma ve giyinme köşesini aydınlatmasına dikkat edilmelidir. Yapay aydınlatma armatürlerinin yer cinslerinin seçiminde bilinçli karar verilmelidir. Birim konutta bir yatak odası varsa bunun 9.3 m<sup>2</sup> olması, birden fazla yatak odası bulunuyorsa ebeveyn yatak odasının bu büyüklükte olması gerekir.



Ebeveyn yatak odasının en önemli donatısı olan yatak için 3 ile 4 m<sup>2</sup>'lik bir alana ihtiyaç vardır. Mevcut yönetmeliklere göre ülkemizde yatak odası en az 5.88 m<sup>2</sup> (2.10 x 2.80 m) olabilir. Amerikan standartlarında bu alan 9.3 m<sup>2</sup> (Adam ve Sarısözen, 1988), Alman standartlarında ise 12 m<sup>2</sup> (3.50 x 3.50 m) olarak verir. Bir yataklı çocuk odası için minimum 7 m<sup>2</sup> (Amerikan standartlarında 7.9 m<sup>2</sup>), iki yataklı çocuk odası için minimum 11-12 m<sup>2</sup> öngörülmüştür (Triebet, 1970).

Evde yaşayan çiftin kullanacağı yatak odası diğer yatak odalarından psikolojik olarak görsel, işitsel özellikleri ile tamamen ayrı; ancak çocukların odasına kolayca ulaşabilecek bir yerde olmalıdır.

Banyo ile doğrudan ya da yakın ilişki sağlanmak gerekir. Yatak odalarının barındırdıkları değişik işlevlere (uyuma, oturma, giyinme, çalışma vb.) göre donatılmaları yararlıdır (TÜBİTAK, 1988). Ebeveyn yatak odasının donatılarını yatak, dolap, komidin, makyaj masası ve koltuk olarak özetleyebiliriz.

#### 4.1.4 Yapım Sistemi ve Mekan İlişkisi

Konutlarda ortak alanlara açılan kapıların genellikle ortadan, diğerlerinin bir duvara yakın bir köşeden açılması donatıların yerleştirilmesi açısından büyük kolaylık sağlar. Ayrıca pencereler mekanın özelliklerine göre donatının yerleştirilmesini etkilemeyecek yerlerde ve genişliklerde düzenlenmelidir (Adam ve Sarısözen, 1988).

Mekan donatı ilişkisi açısından önemli diğer bir konu da gerek planlamadan gerekse yapım sistemlerinden doğan mekan içi girinti ve çıkıntılardır. Betonarme karkas sistemle yapılan toplu konutlarda mekan için belirebilecek çıkıntılar donatıların yerleştirilmesinde büyük zorluklar doğurabilir. Minimum boyutlarda tasarlanan mekanlarda bu sorun daha büyük bir boyut almaktadır.

Yapım sistemlerinin seçilmesi ile sistemin getirdiği tüm sorunlar da birlikte seçilmektedir. Burada önemli olan seçilen sistemin getirdiği sorunları, daha tasarım safhasında görüp ona göre tedbir almaktır. Endüstrileşmiş yapım sistemleri mekan içindeki gereksiz tüm çıkıntıları ortadan kaldırdığından toplu konutlarda sağlıklı bir mekan donatı ilişkisi sağlanacağından, bu yönüyle de tercih edilmelidir.

#### 4.1.5 Esnek Kullanım İlkesi

Yapım sistemleri açısından konutlarda önemli olan diğer bir nokta da, konutun çeşitli zaman dilimleri içinde değiştirilmesine imkan verecek şekilde planlanmasıdır. Birim konut, kullanımda esneklik sağlayacak şekilde tasarlanmalıdır. Kullanıcıya evin mekanlarını dilediği gibi değiştirme olanağı tanımak gerekir.

Konut içerisinde kullanıcıların sayısı ve ihtiyaçları belirli zaman dilimleri içerisinde değişmektedir. Yeni evli bir çiftin kullandığı konutla iki yetişkin çocuğu olan bir ailenin kullandığı konut farklı niteliklere sahiptir. Aynı şekilde çocuklarını evlendirmiş, emeklilik dönemlerini yaşayan yaşlı bir çiftin konuttaki gereksinimleri başkadır.

Mülk olarak satın alınan konutun zaman içinde meydana gelen bu değişikliklere uyarlanması olanağı tasarım aşamasında ele alınıp çözümlenmelidir.

Mekan bölümleri tamamıyla serbest bırakılmalıdır. Gelecekteki kullanıcıların isteklerine cevap verebilecek şekilde istenildiğinde arzu edilen mekanlar genişletilip daraltılabilmelidir. Bu amaçla ıslak hacimler (wc, banyo, mutfak) dışındaki mekanlar, taşıyıcı olmayan duvarlar şeklinde üretilmelidir. Böylece aynı konut içinde çeşitli zamanlarda değişiklik yapılabilme imkanı yaratılarak, kullanıcılara büyük bir kullanım serbestliği sağlanır (Lehmbruck, 1990).

Duvarların sökülüp yerlerinin değiştirilmesi ve balkonların kullanım hacimlerine katılması şeklinde olan bu değişiklikler zor ve pahalıdır. Bunun önüne geçmek için yeterli büyüklükte doğru tasarlanmış ve kolay değişebilir nitelikte birim konut tasarlanmalıdır.

#### 4.1.6 Toplu Konut Üretiminde Hız ve Ucuzluk Sağlayacak Tasarım İlkeleri

Toplu konut deyimi ile aklımıza sadece sempatik mahalleler imajı değil; bu yöntemin getirebileceği seri imalat, yatırımların süratle tamamlanması yoluyla fonların kullanılmasında verimlilik, küçük avantajların bir araya getirilmesi yoluyla ülke çapında ekonomik çözümler sağlayabilmek gelmelidir (Döncel, 1986).

Bu amacı ulaşmada standartlaşma ve önyapım sisteminin benimsenip uygulanması önemli yararlar sağlayacaktır.

#### 4.1.6.1 Standartlaşma

Ekonomik koşullarının etkisi ile daha az işçilik , daha çok, daha ucuz, daha iyi yapım baskısı gün geçtikçe kendinin hissetmektedir. Bu sorunlar karşısında hiçbir savurganlık ve örgütlenme boşluğuna yer verilmemelidir. Büyük serilerde üretim ya da endüstrileşmiş yapım yöntemlerine başvurma gereği ve zorunluluğu ile standartlaşma olgusu kendiliğinden doğmaktadır (Dengiz, 1986).

Daha çok ekonomi, verimlilik ve hız sağlayacak olan standartların oluşturulması özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından büyük önem taşımaktadır.

Modüler ölçülerle oluşturulmuş belirli m<sup>2</sup>'lerde standart konut üretimine geçilmelidir. Tüm yapı bileşen ve öğelerinin boyutları malzeme ölçülerine de dayanmalıdır. Örneğin pencere boyutlarının cam ölçülerine göre düşünülmesi büyük miktarlara varacak fire verme olayını önleyecektir. Aynı durum öteki kalem işlerde de söz konusudur (Öztürk, 1991).

#### 4.1.6.2 Önyapım veya Yarı Önyapım Sistemi

Konut tasarımında standartlaşmaya gidilmesi önyapım veya yarı önyapım sistemini de beraberinde getirecektir.

Fakat önyapım sistemi çok büyük miktarlarda konut üretimi olursa ekonomik olmaktadır. Tüm duvar, döşeme ve kirişlerin fabrikada üretilip inşaat yerinde monte edilmesi büyük bir organizasyon gerektirmektedir.

Ancak 500-600 konutluk gibi uygulamalarda yarı önyapım sistemi tercih edilebilir. Daha doğru, hızlı ve kaliteli üretim yapmak bu şekilde mümkün olur. Çanakkale'de üretilen toplu konutlar genellikle küçük organizasyonlar oldukları için yarı önyapım sistemi kullanılması daha uygundur.

Çatı, duvarlar, pencereler, dolaplar, mutfak, banyo ve merdiven için söz konusu olabilecek seçenekler tesbit edilip standart hale getirilirse bunlardan karar verilen bir tanesi, önyapım sistemi ile üretilip yapıdaki yerine monte edilebilir (Öztürk, 1991).

Bu şekilde büyük ekonomik ve sosyal avantajlar sağlanır. Ancak çevrenin tek düze olmasına da meydan verilmemeli, uyum içinde çeşitlilik aranmalıdır.

#### **4.1.7 Toplu Konut Tasarlanırken Uyulabilecek Görsel Tasarım İlkeleri**

Toplu konut tasarımında sorun çevre ölçeğinde yoğunlaşmıştır. Meydana getirilen çevrenin önerdiği görsel değerler (Birim konutu tasarlamak için bilinmesi gereken kullanıcı istekleri gibi) önemli tasarım kriterleridir.

Görsel Tasarım Kriterleri (Karaman, 1989)

- Yerleşme Tarzı,
- Doku,
- Boyut (Yapı Yüksekliği),
- Biçim (Cephe, Arayüz),
- Malzeme
- Renk ... gibi kavramların tümüdür.

Çevre tasarımında, insanın temel gereksinimlerini karşılamak ana amaçtır. Kişinin sağlık, mutluluk ve sosyal aktivitesinin devamlığı içinde bulunduğu çevreye bağlıdır. Yukarıda bahsettiğimiz “görsel değerleri” oluşturan faktörler insanı etkileyen çevre yapılanmasına doğrudan etki eden tasarım verileri olmalıdır.

##### **4.1.7.1 Yerleşme Tarzı**

Çevre imajının olumlu bir niteliğe kavuşabilmesi için yapılaşmanın doğa ile uyumlu olması gerekir. Yeşillik, su ve topoğrafya gibi doğa öğelerine tasarımda önem verilmeli ve oluşturulacak yeni çevrenin anlamlı birer parçaları olmaları sağlanmalıdır. Çevre tasarımının da doğa ile iletişim kurma şekillerle olabilir.

Bina grupları çevreye homojen şekilde dağıtılsa yapılar arasında kullanılmayan açık alan kalmakta, mekansal çözümler meydana gelmektedir. Binaları sokaklar, meydancıklar, avlular meydana getirecek şekilde düzenleyip doğal çevreyi de buralara sokarsak mekansal karakterde açık alanlar elde edilebilir.

Binaların arazinin belirli yerlerinde gruplandırılması, doğal çevreyi olumlu bir şekilde kullanma açısından daha iyi planlama çözümleri olarak görülebilir. Bir vadi ya da sahil boyunca yanyana dizilmiş yüksek binalar arka plandaki alçak binaların doğal şartlardan faydalanmasını engellemektedir. Yüksek binalar, alçak binalar içinde yer alırlarsa doğa ve manzara koşullarından faydalanma koşulları daha iyi sağlanır (Öztürk, 1991).

Konu kentsel siluet açısından da ele alınmalıdır. Tamamıyla vadi tabanında yüksek yapılaşmalar görsel kriterler ve alt yapının vadi tabanına yükselmesi bakımından olumsuz etkiler yapar. Bu gibi durumlarda doğru yaklaşım sırtlara yaslamalı, teraslama şeklinde olmasıdır.

Düz arazilerde yapılan düz bir yapılaşma silueti monotonluk yaratmaktadır. Yoğunluğa bağlı olarak oluşturulacak yapısal kademelenme uygun silueti meydana getirmektedir (Döncel, 1986).

Kentsel siluet açısından Çanakkale'de üretilmiş olan toplu konutların detaylı incelenmesi ileriki bölümde anlatılmaktadır.

#### **4.1.7.2 Doku**

Toplu konut çevresi kentin bir parçasıdır. Belirli bir karakteristiği olmalıdır. Doku bu karakteristiğin sağlanmasında önemli bir özelliktir. Çeşitli sokaklar, meydanlar, bloklar, açık alanlar dokunun özelliklerini belirler. Doku dik açılı düzenden, radyal ve organik düzene doğru çeşitlilik gösterir.

Dokunun zenginliği yoğunluk ve doluluk-boşluk oranlarına bağlıdır. Sokak ve blokların tipine bağlı olarak dokunun tekrarlılık yanı vardır. Günümüz anlayışına göre işlevci kent dokusu sadece tekrar ve ritimle sınırlanmıştır. Son yıllarda gerçekleştirilen uygulamalarda tekrar ve ritme de rastlandığı söylenmeyebilir (Karaman, 1989).

#### **4.1.7.3 Boyut (Yapı Yüksekliği)**

Dış mekan boyutlarının oranlanması göz seviyesi ve bakış açısı (yatay ve düşeyde) önemli rol oynamaktadır. Eski rönesans ve barok kentlerinde bu oranlama önemli bir yönlendirici olmuştur. Günümüzde de dış mekanlar ve çevresindeki blokların boyutlandırılmasında bu

oranlamadan faydalanılabılır. Böylelikle insancıl boyutları tutturmak mümkündür.

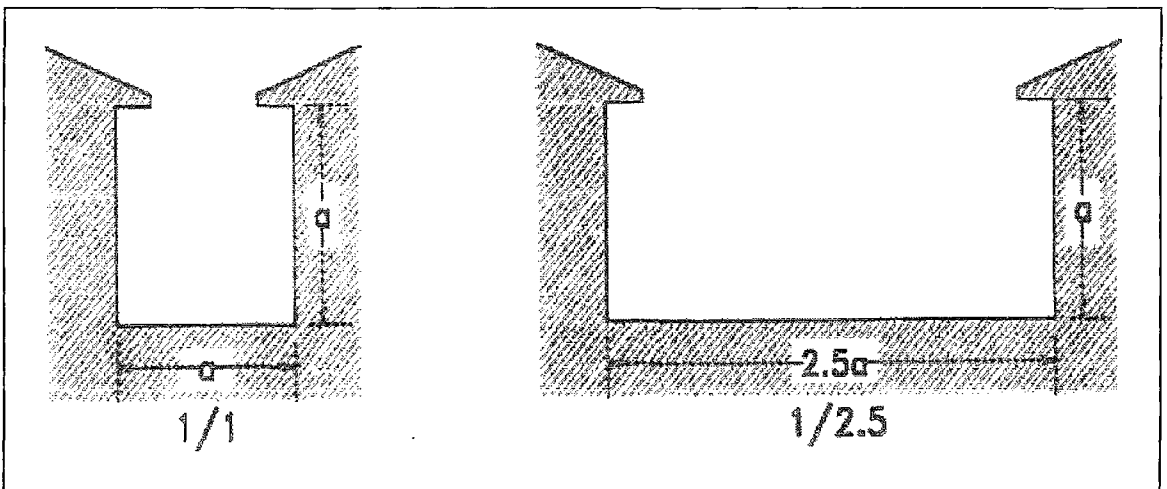
İnsan ölçeği ile bina yükseklikleri arasındaki orantılı düzenleme yapılırken meydana çıkan bakış açıları şöyledir (Karaman, 1989).

Gözün yatay olarak iyi görme sınırı akstan itibaren sağ ve sola  $65^\circ$ 'dir. Bu veri avlulaşma ve meydan düzenlemelerinde yönlendirici rol oynar. Kapalı bir mekanın algılanması için gerekli dikey bakış açısı  $45^\circ$ 'dir.  $30^\circ$  ise bir dış mekandaki minimum kapalılık sınırır.

Mekan dışındaki önemli bina kitlelerinin görüldüğü açı  $18^\circ$ 'dir.  $14^\circ$ 'de çevredeki cephelerin mekan sınırları olarak algılanabilir. Bir binanın tümü ile algılanabilmesi için yaklaşma sınırı göz seviyesinden bina bitimine kadar olan uzaklıktır. Bu da  $45^\circ$ 'lik bir bakış açısı demektir.  $27^\circ$  veya  $30^\circ$ 'luk bir açı ile yüksekliğin iki katı bir mesafeden bakılmasını gerektirir. Bu veriler sokak, avlu ve meydan yapılanmasında baz alınmaktadır. Bunun dışında boyutlar önerilmemektedir.

İnsan ölçeği ile ilişkili olan yapının etkin yüksekliği ile mekanın derinliği arasındaki oran çok önemlidir. Eğer mekanı sınırlayan yapılar, mekan derinliğine oranla çok yüksekse, insanda baskı duygusu oluştururken, tam tersine çok alçaksa mekan duygusu kaybolacaktır (Konuk, 1994).

Sokaklar dar ve sınırlayan yapılar üç yada dört katlı olduğunda sokaktaki görüntüler kapanma ve tamamlanma hissi verir. Yüksekliğin genişliğe oranı 1:1 olduğunda çok sıkışık değildir. Ama 1:2.5 kabul edilebilir bir açıklıktır (Moughtin, 1992). Yapı yüksekliği mekan derinliği ilişkisi Şekil 4.1'de verilmektedir.

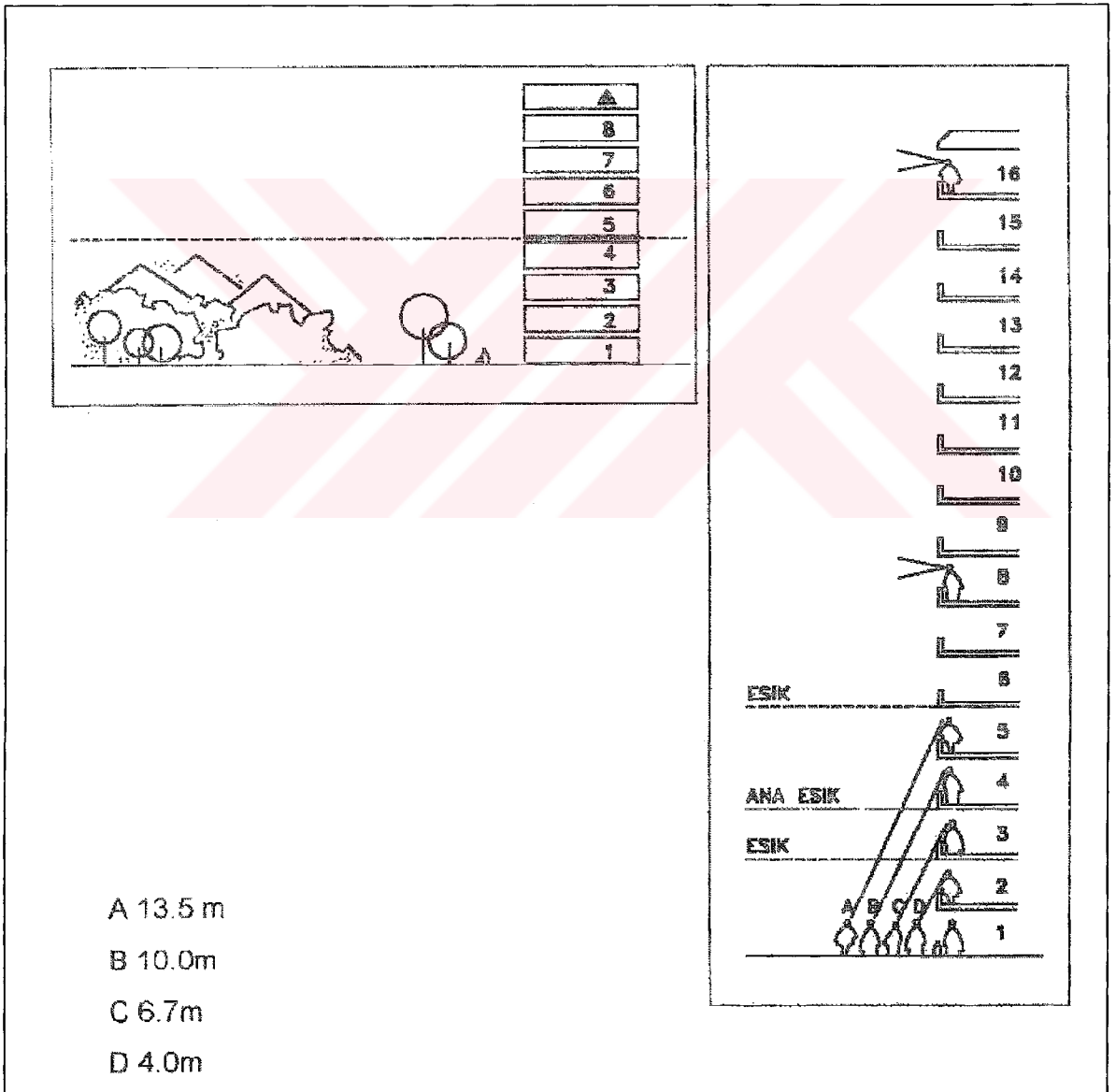


Şekil 4.1 Yapı yüksekliği-mekan derinliği ilişkisi (Konuk, 1994)



Yükseklik ve genişlik arasındaki oran, mekanın iklimsel özellikleri üzerindeki bir diğer etkidir. Sıcak iklime sahip ülkelerde dar sokaklar ve nispeten yüksek, bitişik yapılar sokağın gölgeli ve serin olmasını sağlarken, soğuk bölgelerde aralıklı yerleşmiş alçak yapılar sokağa güneşin girmesini sağlar.

Yapı yüksekliği, görsel fiziksel etkileşimde en önemli etkidir. bu etkileşim ise ancak yapının birkaç katı için mümkün olmaktadır. İlk dört kat zeminle hem görsel, hem işitsel bağlantı kurulurken, beş ve daha üstü katların zemin ile ilişkisi olmamak, uzak görüş ve manzaraya açık olmaktadır (Bakan, 1987). Yapı yüksekliğinin iletişime etkisi ve yapı yüksekliğinde eşikler Şekil 4.2’de verilmektedir (Gehl, 1987).



Şekil 4.2 Yapı yüksekliğinin iletişime etkisi ve yapı yüksekliğinde eşikler

#### 4.1.7.4 Biçim

Toplu konut tasarımında önemli konulardan biri de biçimsel çeşitliliğin nasıl sağlanacağıdır. Biçimsel tercihler yapılırken, birlik-bütünlük içinde çeşitlilik, özgünlük, prestij gibi konularda yeterli düzeyi bulmak gerekir.

Günümüz toplu konut uygulamalarında genel tutum bir veya bir kaç tipin tekrarı yolu ile çevrenin meydana getirilmesidir. Herşeyi aynı olan bir kaç blokun defalarca tekrarı sonucu monoton bir çevre meydana gelmiş olmaktadır. Çoğu durumlarda birim konut tasarlamada da yeterli düzey tutturulmadığı için yapılan uygulama daha da olumsuz olmaktadır.

Bir bloğun devamlı tekrarını ekonomik koşulların gerektirdiği söylenebilir. Ancak bloklar arasında biçimsel farklılık yaratılmasının fiyatları her zaman arttırmayacağı açıktır. Doluluk-boşluk oranlarının değiştirilmesi farklı geometrik biçimlerin denenmesi aynı bloktan oluşan bir toplu konut çevresinde zevkli bir çevresel imaj oluşturur.

Yapılar arası mekanı sınırlayan yapıların cephelerin, mekan kalitesi ve kentsel imge için önemli bir veridir. Karakteristik mekansal ve toplumsal niteliklerin bir bileşeni olduğundan, o yöreye özgü kimlik, kentsel imge belirlemede etkilidir. Biçimleri, boyutları, aksesuarlar ile döneminin özellikleri yansıtan arayüzler, insan üzerinde iyi yada kötü duygusal etkiler bırakarak başarılı yada başarısız diye nitelenen bir imgeye yol açar.

Kentte pozitif ve negatif mekanlar arasındaki sınır olan cephelerdeki uyum, uyumlu bir yapılar arası mekan için önemli etkenlerden biridir. Geçmişte yapılan tek tek ele alınmasına rağmen geleneğin, tasarımcı için bağlayıcı oluşu uyumsuz ve rahatsız edici bir sonuca izin vermezken, yeni düzenlemelerde uyum önemi bir tasarım sorunudur.

Arayüzler, sadece fiziksel bir biçimleniş değil, yapılar arası yaşamı destekleyici mekansal çözümle sunmalıdır. Arayüzler, insanların hareketleri için doğruyu belirlerken aynı zamanda mekan dizilerinin değişimlerini yansıtarak yönlendirici olmalıdır (Özaydın, 1993).

#### 4.1.7.5 Malzeme

Malzeme seçiminde elbette en önemli etken işlevdir. İster cephe kaplaması, ister yer kaplaması, ister dış mekandaki kentsel mobilyaların malzemesi olsun, malzeme kararı

öncelikle işlevine uygun teknik özellikler taşımasına göre verilir. Ancak mekanın görsel etkisi açısından önemli bir öge olduğundan estetik bir yaklaşım gereklidir.

Malzemelerin dış mekanda kullanılır olması nedeniyle sıcaklık değişimlerine ve darbeye dayanıklılık, kolay temizlenebilirlik, aşınma, kayganlık gibi fiziksel niteliklerinin yanı sıra psikolojik etkileri de vardır. Yatay-doğal, sert-yumuşak, parlak-mat malzemelerin insan psikolojisi üzerindeki etkileri, yapılar arası mekanın farklı etkiler yaratması sağlanabilir.

Cephe kaplamasında yapının mimari özellikleri, işlevi dikkate alınıp dış ortam koşullarına uygunluğuna, sağlamlığına göre karar verilirken, yer kaplamaları trafiğin yoğunluğu ve cinsi göz önüne alınarak cephe kaplaması özelliklerine ek olarak yüzeyinin kaygan olmamasına, onarım ve bakım kolaylığına dikkat edilir.

Yapılar arası mekanda kullanılan malzemelerin ısı tutuculuk, yansıtıcılık, geçirgenlik gibi termofiziksel özellikleri, mekanın mikroiklimsel ortamını etkileyen unsurlardır. Bu nedenle yapılacak malzeme seçimlerinde bu yönü de değerlendirilmeli; bulunduğu yöreye göre tedbirler alınmalıdır (Ok, 1989).

Toplu konut yerleşimlerinde yapılar arası mekan düzenlemesinde malzeme, kentsel imgeyi etkileyen bileşenlerden biri olarak çevresiyle, mevcut yapılanmış çevredeki veriler dikkate alınarak onlara uyumlu, sağlıklı, konforlu bir mekan olması için bilinçli kullanılmalıdır.

#### **4.1.7.6 Renk**

Yapısal niteliklerine bağımlı olarak birtakım duygusal etkilere de sahip olan renk, görsel olarak algılanan ve estetik amaçlara hizmet eden bir elemandır. Renk kullanımı çevrenin daha sıcak algılanabilmesini sağlar. Akılda kalıcı bir çevresel imaj oluşmasına yardım eder. Görsel değişkenlik etkisini artırır. Ferahlık duygusunu olumlu etkiler.

Görsel algılanarak, estetik amaçlara hizmet eden bir kentsel mekan elemanı olan renk, bir tarafta alıcı, diğer tarafta da bu duyguyu oluşturan geçmişteki deneyimler, kültür, moda, algı sabitlikleri, bireysel özellikler, rengin konuya uygunluğu, alan, doku ve biçim gibi etkenlerin çeşitliliği yüzünden subjektiftir.

Rengin insan üzerinde görsel ve psikolojik etkileri vardır. Psikolojik etkiler her ne kadar

alıcının duyarlılık derecesine bağlı olsa da insanların değişik duyguları arasında ortak bir nokta, yakın bir bağlantı bulmak söz konusudur. Renklerin insanlar üzerinde yarattığı psikolojik ve görsel etkiler Çizelge 4.1’de verilmiştir (Aktürk, 1992).

Çizelge 4.1 Renklerin insanlar üzerinde yarattığı psikolojik ve görsel etkiler

RENKLER	PSİKOLOJİK ETKİ	GÖRSEL ETKİ
Kırmızı Turuncu Sarı	Uyarıcı, heyecanlandırıcı Dikkat çekici, tansiyon yükseltici	Yakın Büyük Kuru
Limon küfü Pembe	Neşelendirici, rahatlatıcı	Yakın Büyük Kuru
Beyaz Bej	Uyarıcı, neşelendirici, Beceri arttırıcı	Uzak Hafif Nötr
Mavi	Yatıştırıcı, sakinleştirici, güven verici, beceri arttırıcı	Uzak Küçük Durgun
Kahverengi Mor siyah	Kasvetli, cesaret kırıcı, ürkütücü	Yakın Ağır Nötr

#### 4.1.8 Toplu Konut Uygulamalarına Sosyal Olanaklar Sunan Dış Mekanların Tasarlanması İlkesi

Bir toplu konut yerleşiminde gerekli yapılar ve donatılar belirli standartlara göre saptanır. Çevre yapılanması bu ölçüler içerisinde kullanılarak oluşturulur. Yaşanılan çevrenin insanları açık alanlarda birlikte olamaya teşvik edici olması gerekir. Dış mekanlar konuttaki yaşantının devamını sağlamalı ve güçlendirilmelidir. Çevre buna göre tasarlanmalıdır. Sokak, meydan ve yeşil alanlar insan yaşantısının geçtiği yerler olarak değerlendirilmelidir.

Konut dışındaki eylem alanları konutun hemen yanında başlar ve birbirleri ile ilişkili olarak farklı uzaklıklarda yer alırlar (TÜBİTAK, 1987) Konut alanı içerisinde veya çevresinde eylem alanları ve boş zamanları değerlendirme mekanlarının düzenlenmesi bazı ölçütlerin

bilinmesini gerekli kılar.

Yeşil alanların düzenlenmesinde yaş gruplarına göre ayırım yapılmalı, yeşil gereksinimi ve donatısı buna göre oluşturulmalıdır.

İnsanlara bazı işlerini yaparken de birlikte olma olanağı sağlanmalıdır. Örneğin küçük bir komşuluk birimi için tasarlanacak ev genişliği, birlikte yemek yeme yeri, çocuk evi, kütüphane gibi mekanlar insanların birbirleri ile tanışıp kaynaşma imkanı bulabilecekleri yerlerdir. Yerleşme içinde bunlara da yer verilmelidir.

Toplu konut ünitelerinde nüfus büyüklüğüne göre planlanması gereken donatım alanları okul alanı, alışveriş alanı, idari alanlar, sosyal ve kültürel tesis alanları, yeşil ve oyun alanları, spor ve dinlenme alanları ve sağlık alanları olarak sıralanabilir.

#### 4.1.8.1 Çocuk Oyun Alanları

Çocukların açık havada, yaşadıkları çevredeki diğer çocuklarla birlikte oynadıkları, sosyal ilişki kurdukları alanlardır. Bu alanların taşıt trafiğinden korunmuş, mümkün olduğu kadar yeşil doku ile donatılmış, çocukların temiz hava alabilecekleri, doğa ile içiçe olabilecekleri yerler olmaları sağlanmalıdır (Özbay, 1997).

Bu mekandaki oyun amaçlı kentsel mobilyaların eğlendirici olduğu kadar çocukların fiziksel ve zihinsel yetilerini geliştirici olmalarına dikkat edilmeli, mekanlardaki malzemeler, kullanıcıların çocuk olduğu gözönünde bulundurularak seçilmeli, düzenli bakım ve onarımları yapılmalıdır.

- 0-4 yaş grubundaki çocuklar için konuta çok yakın tercihen konut bahçesinde çimen ve kum havuzlu alanlar,
- 4-8 yaş grubundaki çocuklar için konuttan görülebilecek uzaklıkta , daha donanımlı alanlar,
- 8-12 yaş grubundaki çocuklar için konutla ilişkisi dolaylı, oyun amaçlı kent mobilyaları olan alanlar tasarlanmalıdır (Bakan, 1987).

Bu alanların konutlardan görülebilir olması, çocukların denetlenebilmesi açısından önemlidir.

#### 4.1.8.2 Açık Spor Alanları

Toplu konut alanı içinde bulunması gerekli alanlardan biri de açık spor alanlarıdır. Açık spor alanları kentsel doku içindeki büyük işlevsel alanlardır. Çok çeşitli spor türlerinin çok farklı mekan talepleri vardır. Boyutlarıyla, döşeme kaplamalarıyla, o sporun gerektirdiği çeşitli mobilyalarla, bireysel ya da grup sporları olmalarıyla farklılaşırlar. Aktif dinlence oluşları nedeniyle, konut yerleşimindeki insanların biraraya gelmesini sağlayan sosyo-kültürel bir değer taşırlar (Bakan, 1987).

#### 4.1.8.3 Otoparklar

Toplu konut ünitelerinde yaşayan bireylerin ziyaretlerinin araçlarını park etme zorunlulukları nedeni ile konut ünitelerinde otopark yerlerinin ayrılması gerekmektedir. Otoparklar yapılar arası mekanda taşıtların park etmesi için düzenlenmiş, ölçülendirilmiş alanlar olarak da tanımlanabilir.

Otoparklar toplu konutların dış mekan tasarlanmasında en dikkat edilmesi gereken alanlardan biridir. Özellikle toplu konut alanında yaşayan kişilerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek sayıya ve konumda bulunmaları gerekmektedir.

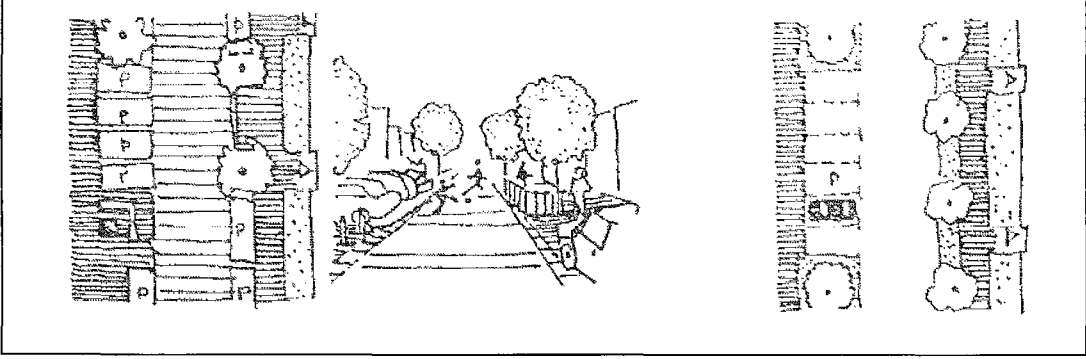
Toplu konut uygulamalarında karşılaşılan otopark çözümleri bina ve ada içi otopark uygulamalarıdır. Toplu konut ünitelerinde otopark ihtiyacının belirlenmesinde kabul edilen kriterler ise;

- Toplu konut ünitelerindeki tüm nüfusun %0.5-%1'i için otopark yeri ayrılmalıdır.
- Toplu konut ünitelerindeki motorize olma derecesi önemlidir. Her 5 ile 8 otomobil için 1 otopark yeri ve her yerleşim merkezinde toplam vasıtaların %7 veya %8'i için bir otopark yeri ayrılmalıdır. Her otomobil için 20-25 m<sup>2</sup>, 90°'lik park durumunda her araba için 20 m<sup>2</sup> ve 45°'lik park etme durumlarında ise araç başına 23 m<sup>2</sup> alan ayrılmalıdır.
- Toplu konut ünitesinde, ayrıca motosiklet araçları için de park alanı ayrılmalıdır. 800 m<sup>2</sup>'den büyük otopark alanlarının %20'si bisiklet ve motosiklet için ayrılmalıdır.

3194 sayılı imar kanununa göre ülkemizde 3 konut için 1 otopark yeri ayrılması kabul edilmiştir.



Yan yana park edilmiş çok sayıda taşıtın oluşturduğu doğayla tezat mekanik ve metalik görüntü rahatsız edici olmaktadır. Bu nedenle otopark düzenlemelerinde yeşil doku kullanarak denge kurmak gerekir. Yeşil doku, belirli aralıklarla taşıtların arasına yerleştirilebilir ve yaya mekanlarıyla otopark arasına ayırıcı olarak düzenlenebilir (Bakan, 1987). Şekil 4.3'te otopark alanlarında yeşil doku kullanımı verilmiştir.



Şekil 4.3 Otopark alanlarında yeşil doku kullanımı

#### 4.1.8.4 Yeşil Alanlar

Toplumun yararlanması için ayrılan dinleme, gezinti, park, piknik, eğlence alanlarının toplamıdır. Toplu konut alanlarında önem verilmesi gereken önemli bir faktördür. Yeşil alanlar, kentsel yaşamın kötü etkilerini yumuşatmak için ideal bir elemandır.

Yol ile kaldırım arasında ve otopark kenarında taşıttan kaynaklanan gazların ve tozun zararlı etkilerini kesmek; kenteki hava akımını kesmeden rüzgarın sert olabilecek etkisini yumuşatarak kentsel düzen için olumlu hale dönüştürmek; güneşin istenmeyen etkilerinden korunmuş, gölgeli, serin, mikro iklimsel ortamlar yaratmak yeşil doku ile mümkün olabilir.

Bu fiziksel özellikleri yanı sıra yeşil eleman, mekanın düzenlenmesinde bir tasarım ögesi olarak kullanılabilir. İnsan ölçeğini kaybetmiş çok yüksek, çok geniş, tarifsiz mekanlara sınır ve yükseklik getirmek ve yaya için iz ve süreklilik sağlanmak yeşil elemanın doğru kullanılması ile mümkündür.

Toplu konut alanları içindeki yeşil alanların tasarımı ve büyüklükleri toplu konut ünitelerinde yaşayan kişi sayısı da göz önüne alınarak oluşturulmalıdır. Ülkemizde yürürlükte olan yönetmelikler doğrultusunda kişi başına düşecek olan yeşil alanın en az 10 m<sup>2</sup> olması gerekmektedir.

#### 4.1.9 Toplu Konut Uygulamalarının Kullanıcı İstek ve Gereksinimleri Göz Önüne Alınarak Tasarlanması İlkesi

Kullanıcı isteği terimi kullanıcının konfora ilişkin yapısal çevreden beklemediklerini, kullanıcı gereksinmesi ise, birey ve toplulukların eylemlerinin etkin biçimde yerine getirilmesi için gerekli koşulları tanımlamaktadır ( Beken, 1972).

Kullanıcı gereksinimleri, kullanıcının bir mekan içinde yaşamını toplumsal, psikolojik ve fizyolojik rahatsızlıklara uğramadan sürdürebileceği ve yaptığı işlevde verimli olmasına yardım edecek olanakları sağlayan çevre koşulları olarak ta tanımlanabilir (İnceoğlu, 1982).

Kullanıcı gereksinimlerinin fizyolojik, sosyal ve psikolojik yönlerden sınıflandırılması mümkündür. Bir yapısal çevreden bağımsız ortaya çıkması beklenen insan gereksinmelerini aşağıdaki şekilde vermek mümkündür (Aksoy, 1975).

1. Fizyolojik ihtiyaçları: Besin, barınak, dinlenme, hareket, üreme, su hava ihtiyaçları. İnsan-insan yaşantısıyla ilgili temel gereksinimler.
2. Güvenlik ihtiyaçları: Korku ve kısıtlamalardan, tehlikeden, baskıdan bağımsızlık.
3. Benlik ihtiyaçları: Öz saygı ve öz beğeni; kazanılmış bilgi ve yetenekleri tanıtma arzusu.
4. Toplumsal ihtiyaçlar: Beraberlik ve toplumsal etkileşim.
5. Gerçekleşme ihtiyaçları: Bireysel gizli gücün (potansiyel) gerçekleşmesi ve yaratıcı yeteneklerin kullanımı yolu ile kişisel doygunluğa erişme ihtiyaçları.

Kullanıcı gereksinimlerini fiziksel ve psikososyal gereksinimler olarak iki grupta toplamak mümkündür. Gerçekte bu iki grubu dahi birbirinden ayırmak güçtür. Çünkü konutta yer alan eylemler birbirleriyle ilişki halindedir (Ünügür, 1986).

##### 1.Fiziksel gereksinimler

- Mekansal kullanıcı gereksinimleri
- Isısal gereksinimler
- Görsel gereksinimler
- Sağlık gereksinimleri
- İşitsel gereksinimler

- Emniyet gereksinimleri

## 2. Psiko-sosyal gereksinimler

- Mahremiyete ilişkin gereksinimler
- Davranışsal gereksinimler
- Estetik gereksinimler

Ancak gereksinimleri açıklayabilmemiz için ivedilikle insan boyutlarını da bilmemiz gereklidir. İnsan boyutlarını Andropometrik boyutlar- vücut ölçüleri (hareketsiz, ayakta, oturmuş vb. konumlarda vücut ile ilgili çeşitli ölçü ve oranları) , duygusal boyutlar (duyu organları ile ilgili algılama alt ve üst değerlerini içeren boyutlardır), algısal-zihinsel boyutlar (İnsanın çevresini algılama ve tepki verme sürelerini içerir) şeklinde olmak üzere üç ana başlıkta toplanabilir.

Gereksinimler bu boyutlarla betimlenen ve ihtiyaç duyulan gerekliliklerdir. Bu doğrultuda eyleme uygun çevre koşullarının oluşturulabilmesi için insan boyutlarının birer temel ölçüt olarak bilinmesinin gerekliliği ortadadır.

### 4.1.9.1 Isısal Gereksinimler

İnsanın veya konut terminolojisine göre kullanıcının çevre ile ısı dengesi içinde bulunması gerekmektedir. İnsan çevre ile radyasyon, konveksiyon, kondüksiyon ve evaporasyon yollarıyla ısı alışverişinde bulunmaktadır. Buna göre ısısal gereksinimleri belirleyen veya etkileyen çevre koşulları şunlardır:

- Hava sıcaklığı,
- Düşey sıcaklık farkları,
- Hava hareketi havanın değişim miktarı,
- Rölatif nem,
- Radyant sıcaklık.

Çevrenin ısısal etkisi bu etkenleri kapsayan bileşke olduğuna göre, bu etkenlerden yalnızca birinin ölçülerek belirlenmesi ısısal gereksinimlerin saptanması açısından yetersizdir. Öte yandan organizmaya ilişkin faktörler ile resiprokatif faktörlerde ısısal gereksinimleri etkilemektedir. (Metabolik oran, perhiz, beslenme, yaş, vb. etkenler organizmayla ilişkin,

eylem, zaman, giysi gibi faktörler ise resiprokatif etkenlerdir.)

Ülkemizde ısısal gereksinimleri belirleme amaçlı çalışmalar yapılmamış ve bu konuya ilişkin ayrıntılı değerler belirlenmemiştir. Ancak yabancı kaynaklarda bu değerlere rastlamak mümkündür (Kipdemir, 1987). Çizelge 4.2’de yapılan araştırmalara dayanan ısısal gereksinme sınırları verilmiştir. Çizelge 4.2’de belirtilen hava hareketine ilişkin değerler mekanın saate kaç kez havasının değişmesine gerektiğine ilişkindir.

Çizelge 4.2 Isısal gereksinme sınırları (Fanger, 1987)

Mekan Eylem	Hava Sıcaklığı	Hava Hareket	Nem
Oturma	18 C°-24 C°	1-3 kez	%35-60
Yatma	15 C°-19 C°	1-2 kez	%35-60
Mutfak	15 C°-17 C°	5-40 kez	max %70
Banyo	24 C°-26 C°	2-4 kez	-
Sirkülasyon	12 C°-15 C°	1-2 kez	%30-70

#### 4.1.9.2 Görsel Gereksinimler

Görsel açıdan uygun çevre koşulları, yeterli aydınlık seviyesinin temini parlaklık ve renk görüntülerinin dikkate planlanmış olması , iyi bir modelleme ve doku çalışması , parlaklık ve kamaşmanın kontrolü gibi etkenlere bağlıdır. Bu faktörlerden doğal ve yapay aydınlatma için gerekli aydınlık seviyesi söz konusu eyleme göre belirlenmektedir. Konuta ilişkin olarak belirlenen görsel kullanıcı gereksinimleri Çizelge 4.3’te verilmiştir.

Çizelge 4.3 Görsel gereksinme sınırları (Ünügür, 1986)

Mekan Eylem	Aydınlık Seviyesi Yapay-lüx	Gün ışığı faktörü %
Oturma	100	1-3 kez
Yatma	50	0,5
Mutfak	200	6
Banyo	100	2
Sirkülasyon	50-100	1-2

### 4.1.9.3 Sağlık Gereksinimleri

Çevreden beklenen koşullardan biride çevrenin kullanıcı sağlığına zarar vermeyecek nitelikler taşımasıdır. Bu gereksinmeyi temiz su temini , pis suların atılması, çöp ve diğer artıkların yok edilmesi, mikroplara ve haşerelere karşı korunma oluşturmaktadır. TÜBİTAK MAG 204’de sağlık gereksinimleri belirlenmiştir (Kipdemir, 1987).

### 4.1.9.4 İşitsel Gereksinimler

Özellikle konutta söz konusu olan boyutlar konfor sınırlarıyla belirlendiği için işitsel gereksinmeyi belirleyen temel öge gürültüdür. Gürültü istenmeyen ses olarak tanımlanabileceğine göre, psikolojik bir nitelik taşımaktadır. Gürültü genellikle 2 grupta ele alınmaktadır:

- Hava orijini
- Kitle orijini

Ayrıca gürültü kaynakları:

- İÇ-Servisler, ekipman, kullanıcı
- DIŞ-Trafik, endüstri, kullanıcı olabilmektedir.

Gürültü kontrolü ise, arka plan gürültüsünün ayarlanması ve gizliliğin elde edilmesi temel prensipleri ile olmaktadır (Kipdemir, 1987). Gürültü seviyesinin ölçülebilmesi için sesin birim alanda meydana getirdiği basınç temel olarak alınmaktadır. Logaritmik bir skala olarak dB ( Desibel) bu konuda en çok kullanılan ölçüttür. Konutta yer alan eylem veya mekanlara bağlı olarak belirlenen işitsel gereksinimler Çizelge 4.4’de verilmektedir (Ünügür, 1986).

Çizelge 4.4 İşitsel gereksinme sınırları

Mekan Eylem	Kabul edilebilir gürültü seviyesi
Oturma	40-50 dB
Yatma	20-30 dB
Mutfak	55-70 dB
Temizleme	60-75 dB

#### 4.1.9.5 Emniyet Gereksinimleri

Çevreden beklenen koşullardan biri de emniyettir. Emniyete ilişkin gereksinimler şu alt başlıklarda toplanabilir.

- Strüktürel
- Afetlere karşı
- Hırsıza karşı
- Eylemlerden doğan kazalara karşı

Strüktürel emniyete ilişkin ve afetlere karşı alınacak önlemler çeşitli yönetmeliklerle belirlenmiştir. (örn. Deprem yönetmeliği) Eylemlerden doğan kazalar incelendiğinde bu kazaların %67'sinin kişisel faktörlerden, %25'inin hatalı bakım, %8'inin hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür (Ünügür, 1986).

Özellikle yaşlılarda ölüm oranının yüksek olduğu gözlenmiştir. Bu doğrultuda eylemin özelliğine ve yapılış biçimine bağlı olarak uyulması gerekli normlar saptanmıştır.

#### 4.1.9.6 Psikolo-Sosyal Gereksinimler

Bir eylemin psikolojik herhangi bir rahatsızlık duyulmadan yerine getirilmesi için gerekli çevre koşulları olarak tanımlanabilir. Mahremiyet ile ilgili, davranışsal ve estetik gereksinimler olarak sınıflandırmak mümkündür.

##### 4.1.9.6.1 Mahremiyete İlişkin Gereksinimler

Mahremiyet psiko-sosyal bir olgudur. Objektif ölçütleri işitsel ve görsel olmak üzere iki grupta toplanabilir.

İşitsel mahremiyet arka plan görüntüsü ve komşu hacimler arasındaki ses geçişimi olarak belirlenebilir. Bununla ilgili değerler saptanmıştır.



Görsel mahremiyet ise bazı eylem alanlarının diğer eylem alanları tarafından görülmemesidir. Örneğin, yatak odası üzerinden banyo bağlantısı banyo üzerinden mekan bağlantısı, yaşama mekanından geçilerek yapılan hacim, özellikle banyo bağlantıları, görsel mahremiyet açısından sakıncalıdır (Kıpdemir, 1987).

#### **4.1.9.6.2 Davranışsal Gereksinimler**

Eylemlere ilişkin davranış boyutları olarak bilinen ve kültür grupları arasında büyük farklılıklar gösteren gereksinimlerdir. Toplumun dinsel yapısı, gelenek ve göreneklerinin konut biçimlenmesinde ne denli etkili olduğu bilinmektedir. Bu sebeple davranışsal gereksinimler diğer gereksinimlere göre daha fazla önem taşımaktadır.

#### **4.1.9.6.3 Estetiksel Gereksinimler**

Estetik sorunlar ve buna ilişkin olarak belirlenen gereksinimlerdir. Form, renk, tekstür olmak üzere 3 grupta incelenmek mümkündür. Estetik gereksinimler kullanıcının ait olduğu kültür grubunun, konut içerisinde yer alan mekan, mekan elemanları ve ekipmanının form, renk, tekstürüne ilişkin istek ve beğenileri olarak ifade edilebilir (Ünügür, 1986).

### **4.2 Çanakkale’de Kamu Eli İle Üretilmiş Olan Toplu Konutlardaki Mevcut Durumun Değerlendirilmesi ve Beklentiler**

Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutların bütün analizleri diğer bölümlerde incelenmiştir. Bu bölümde ise kamu eli ile üretilmiş olan bu toplu konutların hepsi için tasarım, yapım, üretim sistemleri ve kullanıcı gereksinimlerini karşılayıp karşılayamadıkları konuları incelenecektir. Böylece Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş konutlardaki mevcut durum tasarım, yapım ve kullanıcılar yönünden değerlendirilecektir.

Değerlendirmeler sırasında bu toplu konutlarda yapılmış olan anket çalışmaları ve gözlemlerden yararlanılmaktadır. Anketlerde yer alan sorular ve bütün toplu konutlardaki kullanıcıların anketlere verdikleri cevaplara göre oluşturulan analizler Ek 8’de verilmektedir. Böylece ileriye yönelik olarak Çanakkale’de üretilecek olan toplu konutlar için veriler oluşturulmaktadır.

#### 4.2.1 54 Evler Toplu Konutu'ndaki Değerlendirmeler

54 Evler Toplu Konutu'nda tasarım, yapım kriterleri ve kullanıcı gereksinimlerini karşılayabilme imkanları olmak üzere üç bölümde değerlendirmeler yapılmıştır.

##### 4.2.1.1. Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi

54 Evler Toplu Konutu'nda tasarım kriterlerinin değerlendirilmesi arsa üzerindeki yerleşim, iç mekanların ve dış mekanların tasarımları olarak üç başlık altında incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Toplu konut tasarımında, yerleşme tipinin seçimi ve istenen konut özelliklerinin içeriğine uygun tasarım çalışmalarının yapılabilmesi için arsanın büyüklüğü ve konumu, topografik durumu, iklimi yönü, bölgedeki etkin rüzgarlar, ulaşım durumu (çevresindeki yol ve trafik durumu), alt yapı donatımı durumu (su, elektrik, kanalizasyon gibi), arsa ve çevrenin imar durumu, yapı yönetmelikleri, çevrenin doğal güzellikleri ve manzara durumu fonksiyonları göz önünde tutulmalıdır.

54 Evler daha önce de belirttiğimiz gibi Çanakkale Belediyesi tarafından sel felaketine uğrayan vatandaşlar için üretilmiş bir afet toplu konutudur. Bu nedenle toplu konut yapılacak arsanın belediye tarafından daha önceden ucuz konut yapmak için ayrılmış olduğu belirlenmiştir.

54 Evler Toplu Konutu 1971 yılında üretilmiştir. O yıllarda Türkiye genelinde, üzerinde konut üretilecek olan arsaların zemin ve topografik durumları incelenmemektedir. Çanakkale'de üretilmiş, üretim tarihleri eski olan bütün konutlarda da arsaların topografik durumları dikkate alınmamıştır. Son yıllarda üretilen toplu konutlarda yönetmelikler doğrultusunda arsaların topografik yapılarının incelenmesi için çeşitli jeolojik etütlerin, sondaj çalışmalarının yapıldığı ve raporlarının hazırlandığı görülmektedir. Ancak 54 Evler için arsa üzerinde herhangi bir jeolojik çalışmanın yapıldığını ve zemin durumuna göre üretildiklerini söyleyebilmek mümkün değildir. Bu nedenle 54 Evler Toplu Konutu'nun topografik verilere göre uygun olarak tasarlanıp üretildikleri söylenemez.

Arsanın bugünkü büyüklüğü ve konumuna baktığımızda 54 Evler Toplu Konutu'nun kent merkezine yakın ve az katlı olarak üretilmiş oluşu olumludur. Bu konumuyla kent

merkezinde üretilmiş olduğu halde, merkezin yoğunluğunu ve silüetini bozmadığı görülmektedir. Tasarım sırasında yoğunluk faktörü göz önüne alınmış gibi görülsede, bu toplu konutların yığma-kagir bir sistem ile üretildikleri bilinmektedir. Bu nedenle istenilse dahi çok katlı olarak üretilmeleri mümkün olmamıştır. Ayrıca 1 Ocak 1998'de yürürlüğe giren deprem yönetmeliğine göre yığma-kagir binaların 3 katlı olarak üretilmeleri uygun değildir. Böylece 54 Evler Toplu Konutu'nun 1 katı mevcut deprem yönetmeliğine göre fazladır.

54 Evler Toplu Konutu'na ait 3 blok; arsa üzerinde ikisi birbiriyle paralel diğeri ise bu iki bloğa dik olarak konumlandırılmıştır. Toplu konutların arsa üzerinde konumlandırılmalarında iklim, rüzgar yönü, güneş ve manzara durumu faktörleri önemlidir. Oysa ki 54 Evler Toplu Konutu'ndaki yerleşim durumuna bakıldığında bu faktörlerin göz önüne alınarak değil, sadece arsanın formundan dolayı böyle bir çözüm getirildiği görülmektedir.

Toplu konutların arsa üzerinde bu tip bir çözüm anlayışıyla konumlandırılmaları tasarım yönünden uygun değildir. Bu nedenlerle 54 Evler Toplu Konutu'nun arsa üzerinde yerleşimi tasarım ve kullanıcılar açısından doğru bulunmamaktadır.

54 Evler çevresinde mevcut olan teknik alt yapı kullanılmıştır. Bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır. Bu da maliyete ek bir masraf daha getirmediği için olumlu bulunmaktadır. Kent merkezine yakın olması avantaj olarak kabul edilerek sosyal altyapı için ayrıca bir proje geliştirilmemiştir. Kent merkezinde ve toplu konuta yakın çevrede bulunan mevcut sosyal imkanlardan yararlanılmaktadır.

54 Evler Toplu Konutu'nda otopark alanlarının karşılıklı iki blok arasında ve diğer bloğun önünde cep otoparkları şeklinde seçilmesi tasarım ve kullanım yönünden uygundur. Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre 54 Evler'de yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanları yeterli bulunmuştur. Hatta çevre sakinlerinin de bu otopark alanlarından yararlandıkları görülmektedir. Ancak toplu konut arsası üzerinde ve çevresinde serpiştirilmiş olarak bulunan yeşil alanların ve çocuk oyun alanlarının ise yeterli olmadığı tespit edilmiştir.

- **İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Üretilen toplu konutların hitap edeceği ailede yaşayan kişi sayısı ve ailenin yapısı iç mekan tasarımların oluşturulmasında önemli bir faktördür. 54 Evler Toplu Konutu'nda yapılan anket çalışmaları ve araştırmalar sonunda genellikle ailede yaşayan kişi sayısının 3 ve 4 kişi olduğu

belirlenmiştir. Konut iç mekanında dolaşım alanı olarak tanımlanan koridor mekanlarını incelediğimizde genişliği 1.03 m olduğu belirlenmiştir. Oysa ki bu günkü yönetmelikler, iç mekanlardaki koridor genişliklerinin en az 1.10 m olması gerektiğini belirtmektedir. Bu nedenle 54 Evler Toplu Konutu'nda mevcut olan koridorların genişlikleri bugünkü yönetmeliklere uygun değildir.

Bölüm 4.1.3 “Toplu Konut Yerleşmelerinin İç Mekan Tasarımında Uyulması Gereken Ana İlkeler”de belirtildiği gibi, mevcut yönetmeliklere göre ülkemizde her konut biriminde bir oturma odası istenmekte ve odanın en az 12 m<sup>2</sup>'lik olması gerekmektedir. 54 Evler Toplu Konutu'nda yapılan incelemelerde ise oturma odası olarak ayrılan mekanın geleneksel evlerde olduğu gibi sofa olarak planlandığı görülmektedir. Diğer odalara geçiş bu oturma mekanından sağlanmaktadır. Bunun yanında oturma odası olarak kullanılan mekan 9.10 m<sup>2</sup>'dir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi mevcut yönetmelikler oturma odasının en az 12 m<sup>2</sup> hatta sosyal ilişkilerin yoğunluğu göz önünde bulundurulduğu takdirde, oturma odasının konutun odak noktası olarak en az 20-22 m<sup>2</sup> olması gerektiğini belirtilmektedir. Bu nedenle 54 Evler Toplu Konutu'nda oturma odası mekanı kullanıcıların eylemlerini rahatlıkla gerçekleştirebilmeleri ve yaşayabilmeleri için uygun değildir.

54 Evler Toplu Konutu'nda mutfak bölümü antreye açılmakta ve giriş kapısının sağ tarafında konumlanmaktadır. Arsaya göre yönlendirildiğinde mutfak mekanları genelde kuzeybatıda yer almaktadır. Bu nedenle konumlandırılmaları doğrudur. Mutfak mekanı incelendiğinde ana mutfak mekanının 5.03 m<sup>2</sup> olduğu, ayrıca ilave olarak 2.81 m<sup>2</sup>'lik bir kiler bölümünün bulunduğu belirlenmiştir. Mutfağın iki bölümlü olarak planlanması tasarım açısından olumludur. Mutfakta ya da mutfak bölümü dışında ayrı bir yemek yeme mekanının bulunmaması kullanıcıların yemek yeme eylemlerini oturma odasında gerçekleştirdikleri belirlenmiştir.

Ülkemizde mevcut yönetmelikler, bir konutta en az 3 m<sup>2</sup>'lik bir yemek nişi bulunmasını şart koşmaktadır. Yönetmeliklere göre 54 Evler Toplu Konutu'nda mutfak mekanları uygundur. Ancak bazı kaynaklara göre mutfak mekanı optimum 8 m<sup>2</sup> ve mutfakta yemek yendiği takdirde en az 4 m<sup>2</sup>'lik bir ilave alana gerek olduğu kabul edilmektedir. Bunun yanında mutfak özellikle bayan kullanıcıların en fazla zaman geçirdikleri mekan olarak düşünüldüğünde, normal şartlarda 54 Evler Toplu Konutu'ndaki mutfak mekanlarında kullanıcıların eylemlerini rahatlıkla gerçekleştirebilmeleri olanaksızdır.

54 Evler Toplu Konutu'nda banyo mekanları tuvalet ve lavabonun da bulunduğu ayrı bir bölümde yer almaktadır. Bu üç ıslak mekan da antreye açılmaktadır. Tasarım kriterleri açısından kuzeydoğuda yer almaları uygundur. Ülkemizdeki yönetmeliklerde banyo ölçüleri minimum 1.20 x 2.00 m (2.4 m<sup>2</sup>) olarak belirlenmiştir. 54 Evler Toplu Konutu'nda da banyolar 2.40 m<sup>2</sup>'dir. Ama bugünün şartlarına göre bu ölçüler bir banyo mekanı kullanımı için yeterli değildir. Banyo mekanının özellikle ebeveyn odasına yakın olması gerekir. Ancak bu toplu konutlarda banyo mekanlarının bütün odalara aynı uzaklıkta olup, tuvalet ve lavabo mekanları ile aynı koridoru paylaşmaları ve konut girişlerine yakın olmaları uygun değildir.

54 Evler Toplu Konutu'ndaki her bir dairede biri 9.16 m<sup>2</sup>, diğeri 7.73 m<sup>2</sup>'lik iki adet yatak odası bulunmaktadır. Bu yatak odalarından boyutları büyük olan ebeveyn, diğeri ise çocuk yatak odası olarak kullanılmaktadır. Yatak odalarına geçiş, daha öncede belirttiğimiz gibi oturma mekanından sağlanmaktadır. Bu uygulama mekanların kullanılması ve sirkülasyon hareketleri açısından uygun değildir.

Yönetmeliklere göre ülkemizde yatak odası en az 5.88 m<sup>2</sup> (2.10 x 2.80 m) olmalıdır. Ayrıca diğer kaynaklara göre birim konutta bir yatak odası varsa bunun 9.3 m<sup>2</sup> olması, birden fazla yatak odası bulunuyorsa ebeveyn yatak odasının bu büyüklükte olması gerekir. Bu maddelere göre 54 Evler Toplu Konutu'nda yatak odalarının boyuları yeterlidir. Ancak 7.73 m<sup>2</sup>'lik yatak odası iki çocuklu bir aile için uygun değildir.

54 Evler Toplu Konutu'ndaki yatak odalarının güney ve güneybatıya yer almaları tasarım açısından doğrudur. Ancak yapılan incelemelerde banyo ile doğrudan ya da yakın ilişkili olmamaları ve özellikle çocuk yatak odası olarak kullanılan odaların çalışma, oturma, giyinme gibi diğer eylemleri gerçekleştirmeye yeterli olmadığı görülmüştür. Bu nedenlerle mevcut olan yatak odası mekanlarının kullanıcılar için uygun olmadığı belirlenmiştir.

54 Evler Toplu Konutu'ndaki balkon çözümlerine baktığımızda ise bütün konutların 2.00 m<sup>2</sup>'lik 1 adet olduğu görülmektedir. Konutlarda yalnızca 1 adet balkon oluşu ve m<sup>2</sup> olarak oturma eylemlerine uygun olmaması tasarım kriterleri açısından olumsuzdur. İç mekan tasarımları dışında, her kattaki sağlı sollu konumlandırılmış olan üç dairenin 1.10 m'lik dar ve korunmasız bir koridora açılması, dairelerin belirli bir dağılım holünün olmaması, konut sakinlerinin konutlarına uzun bir koridor boyunca ve her dairenin önünden geçerek ulaşmalarını gerektirmesi önemli bir tasarım hatası olarak belirlenmiştir.



54 Evler Toplu Konutu'ndaki 1.10 m'lik koridordan oluşan dağılım hõlü Şekil 4.4'te görõlmektedir. Konutlara dağılımın gerçekteştiği dar koridorlar eşya ve yük taşımada da büyük sorunlar yaratmaktadır. Dar koridorların yanında ortak olarak kullanılan düşey sirkülasyon alanı olan merdivenlerin dış mekanda açık ve korunmasız olarak üretilmeleri de belirlenen önemli tasarım sorunlarından biridir. 54 Evler Toplu Konutu'nun dış mekana açık olarak tasarlanan genel merdiveni Şekil 4.5'te verilmektedir.



Şekil 4.4 54 Evler Toplu Konutu'nun 1.10 m'lik koridordan oluşan dağılım hõlü



Şekil 4.5 54 Evler Toplu Konutu'nun dış mekanda bulunan genel merdiveni



54 Evler Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde dengeli olduğu görülmektedir. Her konut için gerekli olan kapı ve pencere boyutları ile konutlar arasında bırakılan duvarların uydun olduğu belirlenmiştir. Ancak arka cephelerde monotonluk hissi veren bir cephe tasarımı söz konusudur. 54 Evler Toplu Konutu'nda kullanıcılar tarafından yapılan pencere değişikliklerinin de toplu konutun cephelerini olumsuz yönde etkilediği görülmektedir. Bu nedenlerle 54 Evler Toplu Konutu'ndaki doluluk boşluk oranlarının ve cephe karakteristiklerinin uygun ve orantılı olduğu söylenemez.

- **Dış Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

54 Evler Toplu Konutu'nun dış mekan tasarım alanları incelendiğinde, kullanıcıların otopark ve yeşil alanlara sahip oldukları görülmektedir. Otopark alanları toplu konut alanı içinde, birbirine paralel konumlandırılmış iki blok arasında ve bu bloklara dik olarak yerleştirilmiş diğer bloğun önünde cep otoparkı şeklinde yer almaktadırlar. Daha önce de belirtildiği gibi 54 Evler Toplu Konutu'nun otopark alanları kullanıcı kapasitesine göre yeterlidir. Ancak yapılan incelemelerde mevcut olan yeşil alanların yetersiz olduğu ve bugün için bu alanlara gereken bakım ve onarımın yapılmadığı görülmektedir. 54 Evler Toplu Konutu'ndaki yeşil alanların yetersizliği ve bakımsızlığı Şekil 4.6'da verilmektedir.



Şekil 4.6 54 Evler Toplu Konutu'ndaki yeşil alanların yetersizliği ve bakımsızlığı

Yeşil alan yetersizliği yanında sosyal tesis, çocuk oyun alanlarının ve açık spor alanlarının da toplu konut alanı içinde yer almayışı da tespit edilmiş diğer unsurlardır. Sosyal tesisi, çocuk oyun ve açık spor alanları, toplu konut kent merkezine yakın olması nedeniyle yerel yönetim tarafından proje kapsamına alınmamıştır.

Toplu konut uygulamalarında dikkat edilmesi gerekli olan ve kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarını karşılamalarına yönelik tasarlanması gereken bu tip alanların 54 Evler Toplu Konutu'nda yetersiz oluşu, bu toplu konutların tasarım yönünden eksik olduklarını göstermektedir.

#### **4.2.1.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi**

54 Evler Toplu Konutu daha öncede belirtildiği gibi yığma-kagir sistem ile üretilmiştir. Bu sistem ile üretilmesinin sebebi, 1971 yılında üretilmeleri ve o dönemin üretim sisteminin de yığma-kagir sistem olmasıdır. Günümüzde yığma-kagir sistemin yerini betonarme-iskelet sistem almıştır. Bu nedenle Çanakkale'de son yıllarda üretilen toplu konutlar da genellikle betonarme-iskelet sistem ile üretilmektedir.

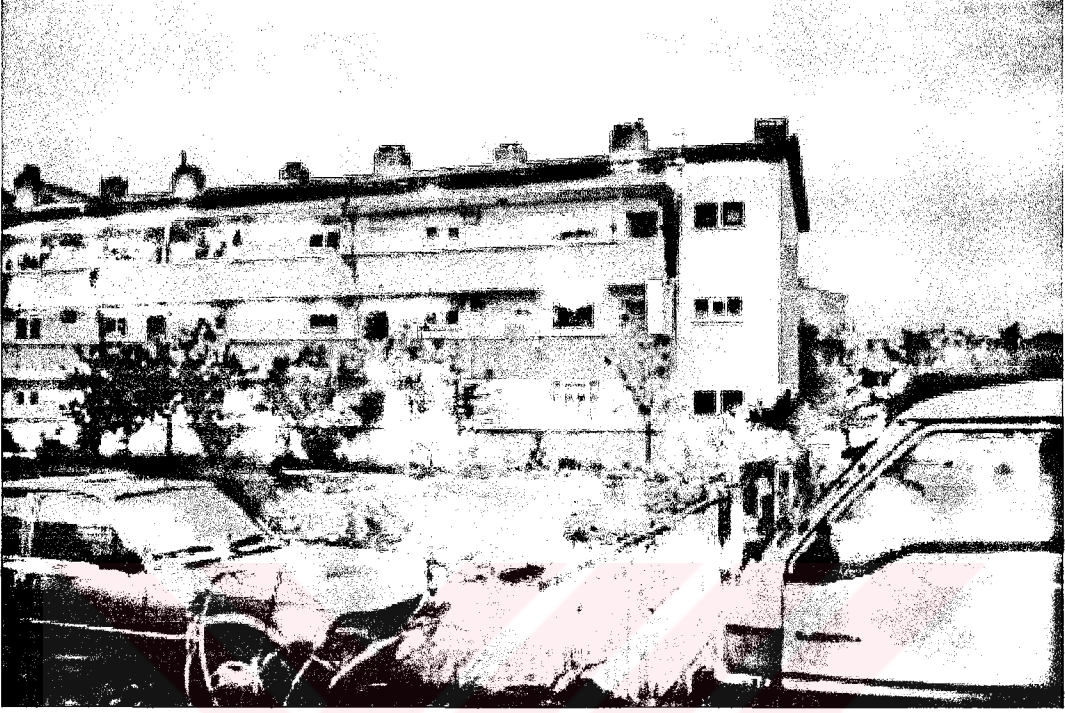
54 Evler Toplu Konutu'nun yığma-kagir sistem ile üretilmeleri, konutların ileriye yönelik esnek kullanılabilmelerine imkan vermemektedir. Yapılan araştırmalarda da kullanıcılar tarafından yapılan değişikliklerin sadece pencere ve kapılarda malzeme değişiklikleri olduğu görülmektedir.

1997 Marmara Depremi'nden sonra yapılan araştırmalarda Çanakkale 2. derece deprem bölgesi iken 1. derece deprem bölgesi olarak belirlenmiştir. 1 Ocak 1998'de yürürlüğe giren deprem yönetmeliğine göre 1. derece deprem bölgesinde yığma-kagir binaların 3 katlı olarak üretilmeleri uygun değildir. Böylece 54 Evler Toplu Konutu'nun 1 katı mevcut deprem yönetmeliğine göre fazladır.

Bu konutlarda, 1971 yılında üretilmiş olmalarına karşın 1997 Marmara Depremi'nden kaynaklanan herhangi bir hasarın olmaması belki de yapının sağlamlığının bir göstergesidir. Fakat yapının o tarihteki üretim sistemi bugünkü şartlara uygun değildir.

54 Evler Toplu Konutu'nda yapılan anketler sonucu üretim de uygulanan yapı elemanlarının boyutlarının yetersizliği ve düşük kaliteli oluşu da kullanıcılar tarafından şikayet edilen bir

sorundur. Bu nedenle bina cephelerinde pencere boyutu yetersizliğini ve çözüm arayışlarını görmek mümkündür. Şekil 4.7’de 54 Evler Toplu Konutu’nda pencere boyutları için çözüm arayışları görülmektedir.



Şekil 4.7 54 Evler Toplu Konutu’nda pencere boyutları için çözüm arayışları

54 Evler Toplu Konutu’nun bir afet toplu konutu olması kullanıcıların tasarım sırasında söz sahibi olabilmelerine engel olmuştur. Yapılan incelemelerde toplu konutların üretiminden önce kullanıcıların isteklerinin değerlendirilmediği görülmüştür.

54 Evler Toplu Konutu’nda yaşayan konut sahipleri bu konutlara yerleştikten sonra maliyetinin altında bir ücretle belediyeye geri ödemedede bulunmuşlardır. Böylece kullanıcıların bu konutlara düşük maliyetle sahip oldukları belirlenmiştir.

54 Evler Toplu Konutu’nda yaşayanların toplu konutlarında bir yönetim kurulunun bulunmaması, konutlara yapılacak müdahalelerin isteğe ve kullanıcılara bağlı olması, konutlarda eskime ile oluşan hasarlarının giderilmesinde de sorunlar yaratmaktadır.

54 Evler Toplu Konutu’nda eskime ve bakımsızlıktan kaynaklanan hasarların yanında, yapım, ucuz malzeme seçimi ve işçilikten kaynaklanan sorunlar da mevcuttur. Bu sorunlar tesisat ve konut içindeki malzemelerin bozulması ve işlevlerini yitirmeleri gibi sorunlara neden olmaktadır.

54 Evler Toplu Konutu'nda kullanıcılarla yapılan anketler sonucu, bu konutlarda bir çok yapı hasar ve kusurları ile karşılaşmıştır. Bu hasar ve kusurlar yanlış planlama, tasarım ve yapım sürecinden, yanlış ürün seçimi ve uygulamadan (işçilik), yanlış bina kullanımı ve bakımdan olmak üzere 3 başlık altında incelendiğinde şu şekilde oranlar ortaya çıkmıştır.

- Yanlış planlama, tasarım ve yapım süreci %84
- Yanlış ürün seçimi ve uygulama ( kötü işçilik) %11
- Yanlış bina kullanımı ve bakımı %5

#### 4.2.1.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi

54 Evler Toplu Konutu 22 yıl önce üretilmeleri nedeniyle, konuttan beklenen günümüz kullanıcı gereksinimlerini karşılayamamaktadır. Toplu konutun bugünkü fonksiyonlara cevap verememesinin nedenleri ise üretim yılının çok eskiye dayanması ve o dönemin ihtiyaçları ve yönetmelikleri doğrultusunda üretilmeleridir.

54 Evler Toplu Konutu'nda yapılan anket çalışmaları sonucunda, toplu konut yapım aşamasında kullanıcı isteklerinin sorulmadığı belirlenmiştir. Toplu konutlarda bir ömür boyu yaşayacak ve kullanacak olan kişilerin kendi konutlarının tasarımında söz sahibi olamamaları doğru değildir. Günümüzde Çanakkale'de üretilen toplu konutların, kullanıcılarla yapılan anket çalışmaları sonucuna göre üretildikleri görülmektedir. Ayrıca toplu konutlarda kullanıcı istekleri yanında kullanıcı gereksinimleri de çok önemlidir

54 Evler Toplu Konutu'nda kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır. Kullanıcıların ısısal gereksinimlerinin ölçüleri "Isısal Gereksinimler" bölümünde belirtilmiştir. Ancak 54 Evler Toplu Konutu'ndaki kullanıcılar konutlarında soba ile ısınmaktadırlar. Bu nedenle sobanın yandığı odalar dışındaki mekanların ısı değerleri, olması gerekenin çok altındadır. Soba genellikle oturma odasında yanmakta diğer odalar ise bu ısıdan çok fazla yararlanamamaktadırlar. Bu durum mekanlar içinde sağlıklı bir ortam yaratmaktadır. Bu unsurlara dayanarak 54 Evler Toplu Konutu'nun günümüzün ısı yönetmeliğine uygun olarak üretilmedikleri söylenebilir..

Kullanıcıların görsel gereksinimlerini incelendiğinde ise gün ışından rahatlıkla yararlandıkları belirlenmiştir. Oturma odası mekanının güneyde konumlandırılması, gün ışının özellikle

öğleden sonra etkisini göstermesine neden olmuştur. Yapay aydınlatma olarak da her kullanıcının kendi bütçesine uygun olarak seçtiği aydınlatma elemanlarını kullandığı belirlenmiştir. Bu nedenlerden dolayı 54 Evler Toplu Konutu'nda görsel gereksinimlerin tam olarak karşılandığını söylemek mümkündür.

54 Evler Toplu Konutu'nun bulunduğu semt sağlık bakımından bakımlı denebilecek bir konumdadır. Ancak yapım ve işçilikten kaynaklanan bazı sorunlar nedeniyle pis su borularının tıkanması ve delinmesi gibi sorunlar ile karşılaşmaktadır. Bu tesisat sorunları toplu konutlardaki kullanıcıları sağlık yönünden olumsuz etkilemektedir.

“İşitsel Gereksinimler” bölümünde anlatıldığı gibi işitsel gereksinmeyi belirleyen gürültü faktörüdür. Kullanıcıların işitsel gereksinimlerinin karşılanması da çok önemlidir. 54 Evler Toplu Konutu'nda kullanıcılardan ve çevreden kaynaklanan gürültü faktörleri bulunmaktadır. Yapılan anketler doğrultusunda kullanıcıların özellikle komşu dairelerin gürültülerinden rahatsız oldukları belirlenmiştir. Bunun yanında özellikle pazar günleri kent pazarının bu konutların olduğu bölgede kurulması kullanıcıların rahatsız oldukları diğer bir gürültü unsurudur.

54 Evler Toplu Konutu'nda kullanıcıların strüktürel, afetlere karşı , hırsıza karşı, eylemlerden doğan kazalara karşı emniyet gereksinimleri göz önüne alındığında bu faktörlere karşı aldıkları bir tedbir görülmemektedir. Hırsıza karşı aldıkları herhangi bir güvenlik önleminin bulunmadığı belirlenmiştir. Eylemlerden doğan kazaların da %67'sinin kişisel faktörlerden, %25'inin hatalı bakım, %8'inin hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür.

Diğer önemli bir kullanıcı gereksinimi ise psiko-sosyal gereksinimlerdir. Bunlar mahremiyet, davranışsal ve estetiksel olarak 3 grupta incelendiğinde mahremiyetin ön plana çıktığı görülmektedir.

Mahremiyet özellikle görsel açıdan kullanıcıları etkilemektedir. Dış çevreden ve konut içindeki diğer aile fertlerine karşı olmak üzere iki çeşit mahremiyet söz konusudur.

54 Evler Toplu Konutu'nda komşuların aynı dar koridordan, her konutun önünden geçerek konutlarına ulaşmaları toplu konutta yaşayan diğer kullanıcılarla olan mahremiyeti ortadan kaldırmaktadır. 54 Evler Toplu Konutu'nda konut içindeki ise banyonun yatak odalarının hepsine uzak ve girişte yer alması mahremiyet açısından sakıncalıdır.



## 4.2.2 İl İmar Toplu Konutu

İl İmar Toplu Konutu'nda tasarım, yapım kriterleri ve kullanıcı gereksinimlerini karşılayabilme imkanları olmak üzere üç bölümde değerlendirmeler yapılmıştır.

### 4.2.2.1 Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi

İl İmar Toplu Konutu'nda tasarım kriterlerinin değerlendirilmesi arsa üzerindeki yerleşim, iç mekanların ve dış mekanların tasarımları olmak üzere üç başlık altında incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

İl İmar Toplu Konutu, İmar İskan Bakanlığı tarafından, şehrin gelişmesine yönelik gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilen alanda üretilmiştir. Bu nedenle seçilen bu arsa ile bölgede ileriye yönelik gecekondu yapımını önlemek amaçlanmıştır.

İl İmar Toplu Konutu'nda da 54 Evler Toplu Konutu'nda olduğu gibi arsaların topografik durumlarının ikinci planda kaldığı görülmektedir. İl İmar Toplu Konutu için arsa üzerinde herhangi bir jeolojik çalışmanın yapıldığını ve zemin durumuna göre üretildiklerini söyleyebilmek mümkün değildir. Bu yönden bakıldığında da topografik ve zemin verilerine uygun olarak tasarlanarak üretilmedikleri için olumlu değerlendirilememektedirler.

İl İmar Toplu Konutu kentin çıkışında 6 kat olarak üretilmişlerdir. Kent merkezine uzak mesafede ve 6 katlı olarak üretilmeleri nedeniyle merkezin yoğunluğunu ve silüetini bozmamaktadırlar. Bu özellikleri ile olumlu olarak değerlendirilmektedirler. Ancak arsa seçimi ve blokların yola yakın olarak konumlandırılmaları, gürültü ve işitsel gereksinimler göz önüne alındığında uygun bulunmamaktadır.

İl İmar Toplu Konutu'na ait 3 blok, arsa üzerinde yol kenarı boyunca birbiriyle paralel ve sıra sıra konumlandırılmıştır. Toplu konutların arsa üzerinde konumlandırılmasında iklim, rüzgar yönü, güneş ve manzara durumu önemli faktörlerdir. Oysa ki İl İmar Toplu Konutu'nda yerleşim durumuna bakıldığında bu faktörler göz önüne alınarak değil, sadece arsanın mevcut formundan dolayı böyle bir çözüm getirildiği görülmektedir. Bu çözüm sistemi de İl İmar Toplu Konutu'nun arsa üzerinde yerleşimi, gerçekte dikkat edilmesi gereken unsurlara göre tasarlanmadığını göstermektedir.



54 Evler Toplu Konutu'nda olduğu gibi İl İmar Toplu Konutu'nda da çevrede mevcut olan teknik alt yapı kullanılmıştır. Bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır. Bu da maliyete ek bir masraf daha getirmediği için olumlu bulunmaktadır. Konutlar kent merkezine uzak olmasına rağmen yakın çevrede mevcut olan sosyal altyapıdan yararlanılmıştır. Ayrıca kent merkezine ulaşım araçlarla rahatlıkla sağlandığı için kent merkezindeki ve toplu konut alanı çevresindeki mevcut sosyal imkanlardan yararlanılmaktadır.

Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre İl İmar Toplu Konutu'nda otopark alanı, yeşil alan ve çocuk oyun alanlarının yetersiz olduğu belirlenmiştir. Özellikle otopark ihtiyacı zaten çok dar olan 6 m'lik yol kenarlarında tek sıra park yapılmak suretiyle çözülmektedir. Ayrıca toplu konut çevresinde serpiştirilmiş olarak bulunan yeşil alanların ve çocuk oyun alanlarının ise yeterli olmadığı tespit edilmiştir.

- **İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

İl İmar Toplu Konutu'nda yapılan anket çalışmaları ve araştırmalar sonunda konutlarda 110 kişinin yaşadığı ve genellikle ailede yaşayanların sayısının 3 ve 4 kişi olduğu belirlenmiştir.

Konut iç mekanında dolaşım alanı olarak tanımlanan koridor mekanlarını incelediğimizde genişliği 1.20 m, antrenin genişliğinin ise 2.05 m olduğu belirlenmiştir. Bu günkü yönetmeliklerde iç mekanlardaki koridor genişliklerinin en az 1.10 m olması gerektiği göz önüne alındığında, İl İmar Toplu Konutu'nda mevcut olan koridor genişliklerinin yönetmeliklere uygun olduğu görülmektedir.

Yönetmeliklerde her konut biriminde bir oturma odası istenmekte ve odanın en az 12 m<sup>2</sup>'lik olması gerekmektedir. İl İmar Toplu Konutu'nda ise oturma eyleminin gerçekleştirildiği salon mekanı 36.66 m<sup>2</sup>'dir. Bu ölçüler yönetmeliklere uygun olup, kullanıcıların eylemlerini rahatça gerçekleştirebilmeleri için imkan sağlamaktadır. Ayrıca salonun hemen girişe yakın olarak tasarlanması da olumlu bulunmaktadır.

İl İmar Toplu Konutu'nda mutfak bölümü antreye açılmakta ve giriş kapısının sol bölümünde konumlanmaktadır. Mutfak mekanı 7.10 m<sup>2</sup> olup, 1.89 m<sup>2</sup>'lik balkonla ilişkilidir. Ülkemizde mevcut yönetmelikler, bir konutta en az 3 m<sup>2</sup>'lik bir yemek nişi bulunmasını şart

koşmaktadır. Ancak bazı kaynaklara göre mutfak mekanı optimum 8 m<sup>2</sup> ve mutfakta yemek yendiği takdirde en az 4 m<sup>2</sup>'lik bir ilave alana gerek olduğu kabul edilmektedir. Yine ülkemizdeki yönetmeliklere göre İl İmar Toplu Konutu'nda mutfak mekanları uygundur. Ayrıca mutfak mekanları genelde kuzeydoğuda yer alması da konumlandırılmaları açısından doğrudur.

İl İmar Toplu Konutu'nda banyo mekanları yatak odalarının bulunduğu gece holünde yer almaktadır. Banyo mekanının ayrı bir gece holünde bulunması ve yatak odaları ile yakın ilişkili olması tasarım açısından olumludur. Ülkemizdeki yönetmeliklerde banyo ölçüleri minimum 1.20 x 2.00 m (2.4 m<sup>2</sup>) olarak belirlenmiştir. İl İmar Konutları'nda banyolar 3.33 m<sup>2</sup> olduğu için bugünkü yönetmeliklere de uygundur. Banyo içinde küvet, lavabo ve tuvalet elemanları da yer almaktadır. Konutlarda ayrıca giriş bölümünün hemen yanında 1.39 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet ve 1.51 m<sup>2</sup>'lik bir lavabo mekanı da yer almaktadır. Lavabonun da tuvaletten ayrı olarak kullanılabilmesi ve toplu konutlarda iki tuvalet elemanın bulunması da tasarım kriterleri açısından uygun bulunmaktadır.

Yönetmeliklere göre ülkemizde yatak odası en az 5.88 m<sup>2</sup> (2.10 x 2.80 m) olabilir. Ayrıca diğer kaynaklara göre birim konutta bir yatak odası varsa bunun 9.3 m<sup>2</sup> olması, birden fazla yatak odası bulunuyorsa ebeveyn yatak odasının bu büyüklükte olması gerekir. İl İmar Toplu Konutu'nda her bir dairede biri 10.14 m<sup>2</sup>, 10.97 m<sup>2</sup> ve 13.01 m<sup>2</sup>'lik üç adet yatak odası bulunmaktadır. Bu maddelere göre yatak odalarının boyuları yeterlidir. Bu yatak odalarından büyük olan ebeveyn, diğeri ise çocuk yatak odası olarak kullanılmaktadır. Yatak odalarına geçiş daha öncede belirttiğimiz gibi ayrı bir gece holünden sağlanmaktadır. Bu tür bir planlama seçimi de uygun bir tasarım örneğidir. Böylece gece bölümünün, misafirlerin ve yabancıların geldiği diğer ortak mekanlardan ayrılması mahremiyeti de sağlanmıştır.

İl İmar Toplu Konutu'nda 1.89 ve 12.96 m<sup>2</sup>'lik iki adet balkon mekanı bulunmaktadır. Boyutları büyük olan balkon ön cephe olarak tanımlanan yol cephesine bakmaktadır. Balkon mekanı boyutları kullanıcıların oturma ve yemek yeme eylemlerine de imkan vermektedir. Diğer balkon ise mutfakla bağlantılı olup arka cepheye bakmakta ve kullanıcılar tarafında daha çok kiler olarak kullanılmaktadır.

Kullanıcılar tarafından her iki balkon mekanına da üretimden sonra çeşitli müdahaleler de bulunulmuştur. Balkonların çoğu kapatılarak bir ayrı bir mekan olarak konutlara dahil edilmiştir. Ancak genel anlamda konut cephelerine bakıldığında balkon kapatma eyleminin

cephelere olumsuz olarak yansıdığı görülmektedir.

İl İmar Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde pencere boşluklarının çok fazla olduğu belirlenmiştir. Cephe bütününe baktığımızda pencerelerin çok yoğun olduğu görülmektedir. İl İmar Toplu Konutu'nda da kullanıcılar tarafından yapılan pencere değişikliklerinin de toplu konutun cephelerini olumsuz yönde etkilediği görülmektedir. Bu nedenlerle 54 Evler Toplu Konutu'ndaki doluluk boşluk oranlarının ve cephe karakteristiklerinin uygun ve orantılı olduğu söylenemez.

- **Dış Mekan Tasarım İlkelerinin Değerlendirilmesi**

İl İmar Toplu Konutu'nda dış mekan tasarım alanları incelendiğinde toplu konut alanı içinde planlanmış otopark alanı, çocuk oyun alanı ve yeşil alanlara rastlanmamaktadır. Otopark ihtiyacı zaten çok dar olan 6 m'lik yol kenarlarında tek sıra park yapılmak suretiyle çözülmektedir. Çocuk oyun alanları ve yeşil alanlar bölge çevresinde serpiştirilmiş olan alanlardan yararlanmak suretiyle kullanılmaktadır. Toplu konut alanı içinde yeşil alan, otopark ve çocuk oyun alanı yetersizliği yanında ayrı bir sosyal tesislerinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Toplu konut uygulamalarında dikkat edilmesi gerekli olan ve kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarını karşılamalarına yönelik tasarlanması gereken bu tip alanların İl İmar Toplu Konutu'nda yetersiz oluşu, bu toplu konutların tasarım yönünden olumsuz yönlerinden biridir. Toplu konuttaki kullanıcılar için gerekli sosyal imkanlarının yakın çevreden ve kent merkezinden karşılaması beklenmiştir. Bu nedenlerle İl İmar Toplu Konutu dış mekan tasarımları açısından çok eksik ve yetersiz olarak görülmektedir.

#### 4.2.2.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi

İl İmar Toplu Konutu 1976 yılında betonarme-iskelet sistem ile üretilmiştir. Bu toplu konutların üretim yıllarının da 54 Evler Toplu Konutu'nda olduğu gibi eski olması konutlarda bir çok sorunun mevcut olmasına yol açmıştır. İl İmar Toplu Konutu'nda daha öncede belirtildiği gibi betonarme-iskelet sistem 6 katlı olarak üretilmiştir. Çanakkale'nin 1. Derecede deprem bölgesi olarak belirlenmesi nedeniyle İl İmar Toplu Konutu'nun bugünkü mevcut durumu, yönetmelikler de göz önüne alındığında kat adedinde herhangi bir

uygunsuzluk görülmemektedir.

1986 yılında üretilmiş olmalarına karşın 1997 Marmara Depremi'nden kaynaklanan herhangi bir hasar ile karşılaşılmamıştır. Ancak 1986 yılında üretilmiş olması nedeniyle, 1998 yılında yürürlüğe giren deprem yönetmeliğinde belirlenen hususlara uygun değildir. Mevcut yönetmeliklere göre bütün konut üretimlerinde hazır beton kullanma zorunluluğu getirilmiştir. İl İmar Toplu Konutu'nda üretiminde kullanılan beton kalitesinin de laboratuvar şartlarına uygun olarak elde edilmediği de bilinmektedir. Bu nedenlerden dolayı İl İmar Toplu Konutu'nun mevcut deprem yönetmeliğine uygun olarak üretilmediği söylenebilir.

İl İmar Toplu Konutu'nda yapılan gözlemler ve anketler sonucu üretimden, yanlış uygulamadan (işçilik), eskime ve bakımsızlıktan kaynaklanan bir çok sorun ile karşılaşmıştır. Bu sorunların genellikle uygulanan yapı elemanlarının boyutlarının yetersizliği, yanlış ve düşük kaliteli malzeme seçimi, bu malzemelerin yanlış uygulanması, eskime ve bakımsızlıktan kaynaklandığı görülmektedir. İl İmar Toplu Konutu'nda kullanılan şönt baca sisteminin tekniğine uygun olarak yapılmaması konut içlerinde çekme ve soğutmadan kaynaklanan akmalara, duvarlarda çatlama ve siyahlanmalara ve aynı zamanda oda içlerinde duman birikimi gibi hasarlar oluştuğu görülmektedir. İl İmar Toplu Konutu'nda şönt baca sisteminin yanlış uygulanmasından kaynaklanan siyahlanma ve akmalar Şekil 4.8 ve Şekil 4.9'da görülmektedir.



Şekil 4.8 İl İmar Toplu Konutu'ndaki şönt bacasının bulunduğu duvardaki sorunlar



Şekil 4.9 İl İmar Toplu Konutu'nda ısıtma sisteminin tasarımında kullanılan şönt bacaların uygulanma hatası nedeniyle duvarlarda oluşan akma ve siyahlanmalar



İl İmar Toplu Konutu'nda diğer önemli bir sorunda tesisat sorunlarıdır. Konut içlerinde pis su tesisatından kaynaklanan arızalar nedeniyle alt katlarda sızıntılardan meydana gelen nemlenmelerin oluştuğu görülmektedir.

Sızıntıların ve nemlenmenin yoğun olduğu konutlarda tuvaletler kullanılmaz durumdadır. Bu nedenle hasarların görüldüğü konutlarda banyo içerisindeki tuvalet kullanılmaktadır. Konutlarda görülen bu tesisat sorunu, ıslak ve gerekli bir mekanın tamamen konut içerisinde kullanılmaz bir mekan haline gelmesine neden olmuştur.

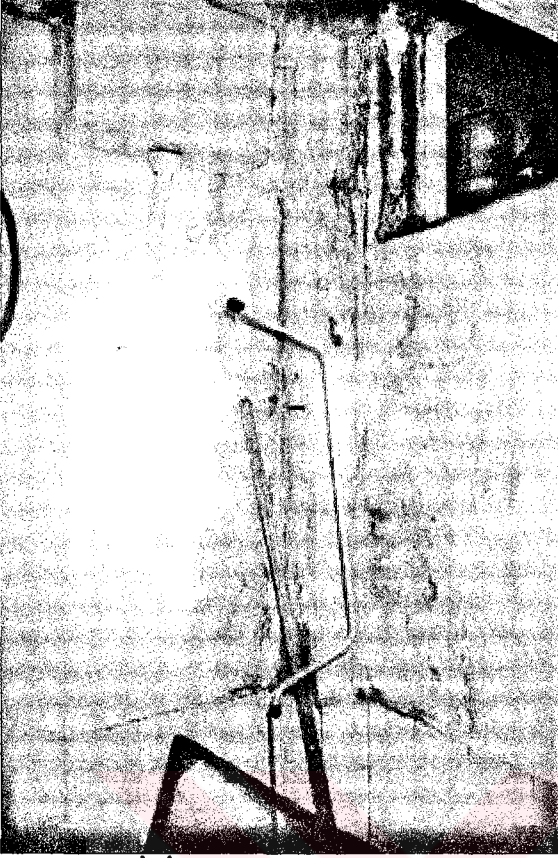
İl İmar Toplu Konutu'ndaki bu hasarların üretim ve yanlış işçilikten kaynaklandığı görülmektedir.

Şekil 4.10'da İl İmar Toplu Konutu'nda tuvalet mekanının tesisat sorunlarından dolayı kullanılmadığı görülmektedir.

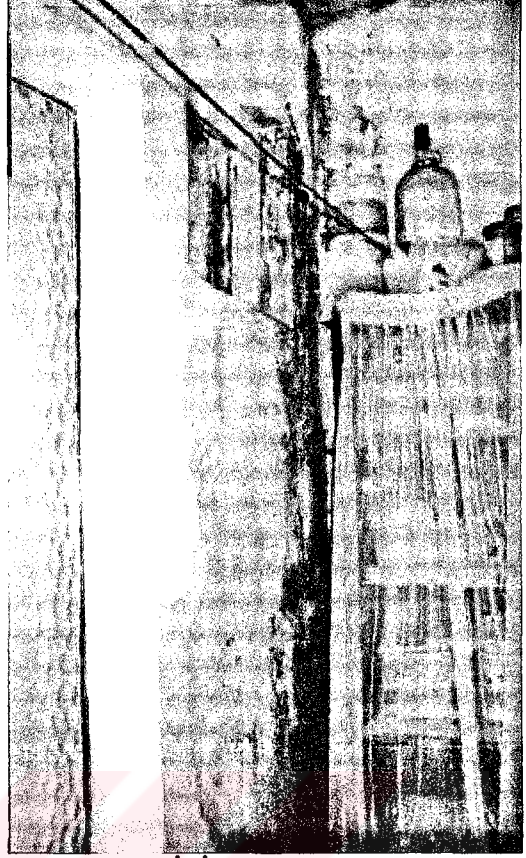
İmar Toplu Konutu'nda tesisat sorunu nedeniyle alt katlarda sızıntılardan kaynaklanan nemlenmeler de Şekil 4.11 ve Şekil 4.12'de verilmektedir.



Şekil 4.10 İl İmar Toplu Konutu'nda tesisat sorunu nedeniyle tuvaletin kullanılmaması



Şekil 4.11 İl İmar Toplu Konutu'nda tuvalet mekanındaki tesisat sorunları



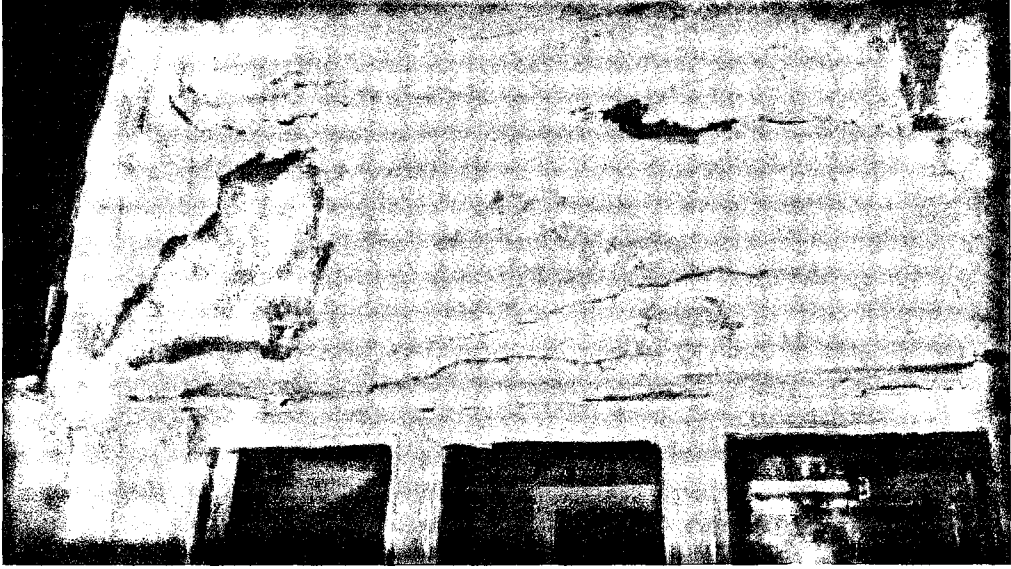
Şekil 4.12 İl İmar Toplu Konutu'nda tesisat sorunu nedeniyle oluşan rutubetlenme

İl İmar Toplu Konutu'nda dış cephesinde meydana gelen sıva dökülmeleri ve çatlaklar nedeniyle beton içinde bulunan demir teçhizatının paslanmasından kaynaklanan parça halinde beton patlamaları gözlenmiştir. Üretimden kaynaklanan bu sıva dökülmeleri ve çatlaklar aynı zamanda binanın kötü ve eski bir görüntüye sahip olmasına da neden olmuştur. Şekil 4.13, Şekil 4.14 ve Şekil 4.15'te İl İmar Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen sıva dökülmeleri ve çatlaklar görülmektedir.



Şekil 4.13 İl İmar Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen sıva dökülmeleri ve çatlaklar



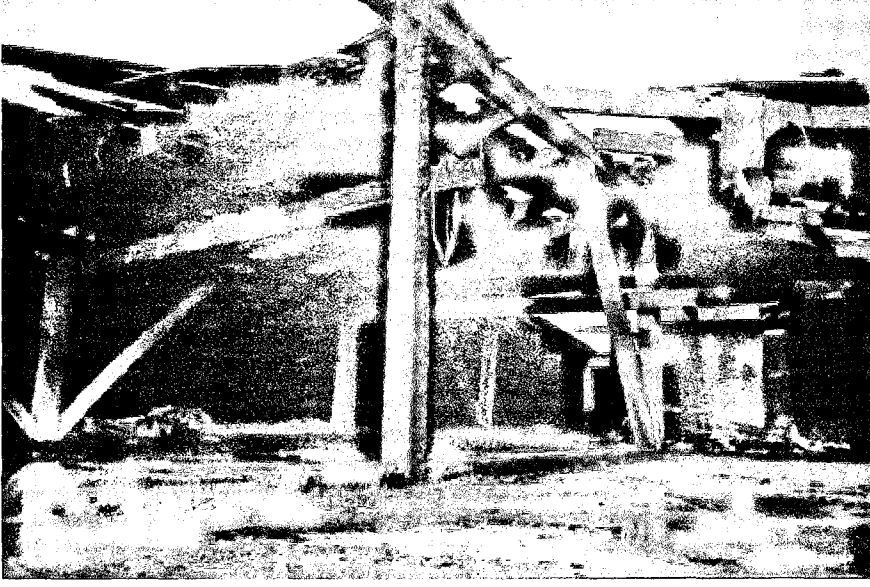


Şekil 4.14 İl İmar Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen sıva dökülmeleri ve çatlaklar



Şekil 4.15 İl İmar Toplu Konutu'nda yağmurun etkisiyle balkon döşemelerinin alt kısımlarında oluşan sıva dökülmeleri

Teras çatı örtüsüne sahip olan İl İmar Toplu Konutu'nda, iklim ve yağış nedeniyle farklı bir çatı örtüsüne ihtiyaç duyulmuş ve yönetim kurulunca teras çatı üzerine düşük eğimde bir kırık çatı yaptırılmıştır. Ancak B Bloktaki çatı tamiratları sırasında işçi hatası nedeniyle çıkan yangın sonucu, çatının büyük bir bölümünün de yandığı belirlenmiştir. Bu sırada yağışlar meydana gelmiş ve açık olan çatı ve çatı boşluğundan blok içerisine yağmur sularının dolduğu tespit edilmiştir. Bu da kullanıcıların konutlarına girmelerinde sorunlar yaratmıştır. İl İmar Toplu Konutu'nda işçilik hatası nedeniyle çatıda oluşan hasarlar Şekil 4.16 ve Şekil 4.17'de verilmektedir.

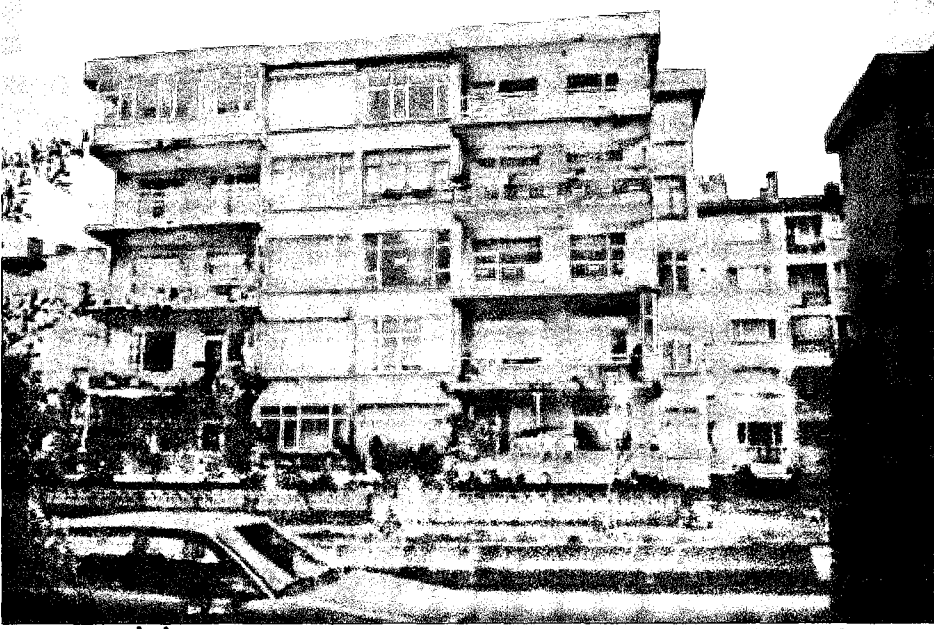


**Şekil 4.16 İl İmar Evleri'nde işçilik hatası ve dikkatsizlik nedeniyle yanmış olan çatı görünüşü**



**Şekil 4.17 İl İmar Toplu Konutu'nda işçilik hatası nedeniyle yanmış olan çatıdan sızan suların merdiven holüne akması**

İl İmar Toplu Konutu'nda yapılan araştırmalarda da kullanıcılar tarafından yapılabilen değişikliklerin sadece pencere ve kapılarda malzeme değişiklikleri ve balkon mekanlarının kapatılmaları olduğu görölmektedir. Yapılan bu değişiklikler de toplu konutların cephelerinde uyumsuzluk yaratmaktadır. Balkon ve pencerelerde kullanıcılar tarafından yapılan değişiklikler Şekil 4.18'de verilmektedir.



**Şekil 4.18 İl İmar Toplu Konutu'nda pencere ve balkonlarda yapılan değişikliklerin görünüşte meydana getirdiği olumsuzluklar**

İl İmar Toplu Konutu konut ihtiyacı olan vatandaşlar bakanlıkça tespit edilerek 775 sayılı gecekondü kanunu gereğince, 20 yıl satış yapılmaması kaydı ve tapu şerhine konularak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Bu nedenlerle maliyetinin altında bir ücret belirlenerek konut sahiplerine bu ücret karşılığında verilmiştir.

İl İmar Toplu Konutu'nda kullanıcılar tarafında seçilmiş bir yönetim kurulunun bulunması olumlu bulunmaktadır. Yapıların dış cepheleri incelendiğinde eskime ve bakımsızlıktan kaynaklanan bir çok sorun görülmektedir. Bu da yönetim kurulunun ilgisizliği olarak değerlendirilmektedir.

İl İmar Evleri'nde yaşayan kullanıcılarla yapılan anketler sonucu, bu konutlarda mevcut olan yapı hasar ve kusurlarına neden olan kaynakların yüzdeler oranları şu şekilde belirlenmiştir:

- Yanlış planlama, tasarım ve yapım süreci %58
- Yanlış ürün seçimi ve uygulama ( kötü işçilik) %35
- Yanlış bina kullanımı ve bakımı %6

#### **4.2.2.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi**

İl İmar Toplu Konutu 17 yıl önce üretilmeleri nedeniyle, konuttan beklenen günümüz kullanıcı gereksinimlerini karşılayamamaktadır. Toplu konutun bugünkü fonksiyonlara cevap



verememesinin nedenleri ise üretim yılının çok eskiye dayanması ve o dönemim ihtiyaçları ve yönetmelikleri doğrultusunda üretilmeleridir.

İl İmar Toplu Konutu'nda yapılan anket çalışmaları sonucunda, toplu konut yapım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulmadığı belirlenmiştir. Toplu konutlarda bir ömür boyu yaşayacak ve kullanacak olan kişilerin kendi konutlarının tasarımında söz sahibi olamamaları doğru değildir.

İl İmar Toplu Konutu'nda kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır. İl İmar Toplu Konutu'nda, kullanıcıların bir bölümünün konutlarında soba ile, bir bölümünün ise kat kaloriferi ile ısındıkları tespit edilmiştir. Soba ile ısınan kullanıcıların konutlarında, sobanın yandığı odalar dışındaki mekanların ısı değerlerinin olması gerekenin altında olduğu, kat kalorifer ile ısınan kullanıcıların ise genellikle odalarında ısı yönetmeliklerine uygun değerlerin hissedildiği tespit edilmiştir. Soba genellikle oturma odasında yanmakta diğer odalar ise bu ısıdan çok fazla yararlanamamaktadırlar. Bu durum da mekanlar içinde sağlıksız bir ortam yaratmaktadır.

Kullanıcıların görsel gereksinimlerini incelendiğinde gün ışından rahatlıkla yararlanabildikleri belirlenmiştir. Oturma odası mekanı güneybatıda yer aldığı için gün ışısı özellikle öğleden sonra etkisini göstermektedir. Yapay aydınlatma olarak da her kullanıcının kendini bütçesine uygun olarak seçtiği aydınlatma elemanlarını kullanılmaktadır.

İl İmar Toplu Konutu'nda bulunduğu semt sağlık bakımından bakımlı bir semttir. Ancak yapım ve işçilikten kaynaklanan bazı tesisat sorunları nedeniyle pis su borularının tıkanması ve delinmesi gibi sorunlar ile karşılaşmaktadır. Bu tesisat sorunları toplu konutlardaki kullanıcıları sağlık yönünden olumsuz etkilemektedir.

İl İmar Toplu Konutu'nda işitsel gereksinimler açısından incelendiğinde, kullanıcılardan ve çevreden kaynaklanan gürültü faktörlerinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Yapılan anketler doğrultusunda kullanıcıların özellikle yoldan gelen trafik gürültülerinden rahatsız oldukları belirlenmiştir. Toplu konutun yola yakın bir şekilde konumlandırılması bunun en önemli nedenidir. Bu nedenler de arsa seçimi ve blokların yerleştirilmesindeki tasarım hataları olarak açıklanmaktadır.

İl İmar Toplu Konutu'nda kullanıcıların strüktürel, afetlere karşı , hırsıza karşı, eylemlerden

doğan kazalara karşı emniyet gereksinimleri göz önüne alındığında bu faktörlere karşı aldıkları bir tedbir görülmemektedir. Hırsıza karşı aldıkları herhangi bir güvenlik önleminin bulunmadığı belirlenmiştir. Eylemlerden doğan kazalarında %65'sinin kişisel faktörlerden, %25'inin hatalı bakım, %10'ünün hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür.

Diğer önemli bir kullanıcı gereksinimi ise mahremiyettir. Dış çevreden ve konut içindeki diğer aile fertlerine karşı mahremiyet olmak üzere iki çeşit mahremiyet söz konusudur. İl İmar Konutları mahremiyet açısından incelendiğinde konut içi ve bloklar genelinde bir sorun ile karşılaşılmamıştır.

### **4.2.3 Emlak Evleri Toplu Konutu**

#### **4.2.3.1 Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda tasarım kriterlerinin değerlendirilmesi arsa üzerindeki yerleşim, iç mekanların ve dış mekanların tasarımları olmak üzere üç başlık altında incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Emlak Evleri Toplu Konutu, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Türkiye genelinde gerçekleştirilen, konut sahiplerini kredili satış sistemli konut edindirme politikası ile üretilmiş toplu konutlardır. Toplu konutun bulunduğu arsa Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Çanakkale Belediyesi'nden satın alınarak elde edilmiştir.

Emlak Evleri Toplu Konutu için arsa üzerinde herhangi bir jeolojik çalışmanın yapıldığını ve zemin durumuna göre üretildiklerini söyleyebilmek mümkün değildir. Bu yönden bakıldığında da arsa üzerindeki zemin durumu verilerine göre uygun olarak üretilmedikleri için olumlu değerlendirilememektedirler.

Arsanın bugünkü büyüklüğü ve konumuna baktığımızda Emlak Evleri Toplu Konutu'nun kent merkezine 20 dakika uzaklıkta ve 5 katlı olarak üretildikleri görülmektedir. Bu nedenle kent merkezi yoğunluğunu ve silüetini bozmadığı için olumlu bir tasarım olarak görülmektedir. Emlak Evleri Toplu Konutu'nu 1986 yılında üretildiği için bugünkü mevcut

deprem yönetmeliğine uygun değildir. Ancak üretim sırasında o dönemin tekniklerinin kullanılması ve beton kalitesinin hazır beton kalitesinde olmaması üretim yönünden görülen eksiklerdir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'na ait 2 ikiz blok, arsa üzerinde birbiriyle karşılıklı paralel olarak konumlandırılmıştır. Emlak Evleri Toplu Konutu'nun yerleşim durumuna bakıldığında rüzgar yönü, güneş durumu yanında, arsanın formundan dolayı böyle bir çözüm getirildiği görülmektedir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda çevresinde mevcut olan teknik alt yapıdan yararlanıldığı, bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmadığı görülmektedir. Bu da maliyete ek bir masraf daha getirmediği için olumlu bulunmaktadır. Toplu konut alanı içinde ayrıca bir sosyal altyapı planlanmamıştır. Kent merkezinde ve toplu konuta yakın çevrede bulunan mevcut sosyal imkanlardan yararlanıldığı belirlenmiştir.

Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanları yeterli görülmektedir. İkiz bloklar arasında bulunan alanın tamamen yeşil alan olarak ayrıldığı belirlenmiştir. Ayrıca blokların hemen yanına daha sonradan bir basketbol sahasının ilave edildiği tespit edilmiştir. Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için otopark, yeşil alan ve çocuk oyun alanlarının yeterli olduğu görülmektedir.

- **İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Üretilcek toplu konutların hitap edeceği ailede yaşayan kişi sayısı ve ailenin yapısı iç mekan tasarımların oluşturulmasında önemli bir faktördür. Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaklaşık 250 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları ve araştırmalar sonunda genellikle ailede yaşayan kişi sayısının 3 ve 4 kişi olduğu belirlenmiştir.

Konut iç mekanında dolaşım alanı olarak tanımlanan koridor mekanlarını incelediğimizde koridor genişliğinin 1.10 m olduğu belirlenmiştir. Antrelerin genişliği ise 1.55 m'dir. Koridor genişlikleri yönünden Emlak Evleri Toplu Konutu günkü yönetmeliklere uygun olarak üretildiği belirlenmiştir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yapılan incelemelerde konutların girişlerinde mutfak ve



salon mekanlarının konumlandırıldığı görülmektedir. Ancak yatak odalarına geçiş dairelerin orta bölümüne yerleştirilen salon mekanından sağlanmaktadır. 23.83 m<sup>2</sup>'lik olan salon mekanının geleneksel evlerde olduğu gibi sofa olarak planlandığı görülmektedir. Yönetmeliklere göre boyutları uygun olarak kabul edilse de mekan ilişkileri açısından doğru tasarlanmadığı görülmektedir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda mutfak bölümü antreye açılmakta ve giriş kapısının karşısında bulunmaktadır. Mutfak mekanı incelendiğinde ana mutfak mekanının 7.90 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Kullanıcıların yemek yeme eylemlerini de mutfak da gerçekleştirebilmeleri tasarım yönünden olumludur. Ülkemizde mevcut yönetmelikler, bir konutta en az 3 m<sup>2</sup>'lik bir yemek nişi bulunmasını şart koşmaktadır. Yönetmeliklere göre Emlak Evleri Toplu Konutu'nda mutfak mekanlarının boyutları uygundur.

Emlak Konutları'nda banyo mekanlarında tuvalet bölümü de yer almaktadır. Birbiriyle simetrik olan 64 konutun 32'sinde banyodan hariç ayrı bir tuvalet mekanı da bulunmaktadır. Ülkemizdeki yönetmeliklerde banyo ölçüleri minimum 1.20 x 2.00 m (2.4 m<sup>2</sup>) olarak belirlenmiştir. Emlak Konutları'nda da banyolar 4.00 m<sup>2</sup> olarak düzenlendiği için yönetmeliklere uygundur. Ayrıca banyoların yatak odalarına yakın olmaları ve yatak odaları ile ayrı bir holde yer almaları da olumlu görülmektedir. Ancak 32 konutta banyo mekanları içindeki tuvaletlerden başka tuvalet mekanının bulunmaması, tuvalet mekanı bulunanların da gece holünde konumlandırılmış olması tasarım ve kullanım yönünden uygun değildir. Bunların yanında tesisat birliği açısından bütün ıslak mekanların birbiriyle ilişkili olmaları doğru bulunmuştur.

Her ikiz blokta bulunan 4 konutun birbiri ile simetrik olmaları mekanların arsaya göre yönlendirilmesinde farklılıklar yaratmaktadır. Bu nedenle konutların mekanlarının bir kısmı uygun yönde tasarlanmışken diğeri uygun olmayan bir yönde bulunmaktadır. Bu nedenle yapılan araştırmalarda konut mekanlarının yönlenmelerinde eksiklikler görülmektedir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki bir kattaki 4 konuttan ikisinde 3 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, 1 adet banyo ve tuvalet mekanları, diğeri iki dairede ise 2 adet yatak odası, 1 adet salon, 1 adet mutfak, 1 adet banyo mekanları bulunmaktadır. Biraz daha büyük olan konutlarda yatak odaları ihtiyaca göre biri 11.75 m<sup>2</sup>, diğeri ikisi 8.26 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Diğeri karşılıklı dairelerde ise yatak odaları 11.98 m<sup>2</sup> ve 7.66 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Yatak odası mekanı boyutları ülkemizdeki yönetmeliklere göre doğru

tasarlanmıştır. Ayrıca yatak odalarının ayrı bir gece holünde tasarlanmaları ve banyo mekanına yakın olarak konumlandırılmaları da olumlu bulunmaktadır.

Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki balkon çözümlerine baktığımızda, mutfığa açılan balkonun 3.61 m<sup>2</sup>, yatak odasına açılmakta olan balkonun ise 2.59 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Balkonlar gömme balkon şeklinde olup, boyları 1.60 m, enleri ise 1.62 m ve 2.15 m olarak belirlenmiştir. Ancak iki balkonda kullanıcılar için yeterli boyutlarda olmadığı belirlenmiştir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yapılan bu incelemeler doğrultusunda genel olarak tasarımdan kaynaklanan ve en rahatsız edici kusurlar mekanların alan ve boyut yetersizlikleridir. Ayrıca balkon ile salon mekanının ilişkili olmaması, yatak bölümlerine salon mekanından geçilerek ulaşılması, depolama alanı olarak kullanılacak bir mekanın bulunmaması, mevcut olan iki balkonda boyutlarının yetersiz olması da önemli tasarım sorunlarıdır. Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki balkon boyutlarının yetersizlik Şekil 4.19'da verilmektedir.



Şekil 4.19 Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki balkon boyutlarının yetersizliği

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde oranların uygun olduğu belirlenmiştir. Cephe bütününe baktığımızda pencere boşlukları ve boyutlarındaki kullanımın, bütün ile uyumlu olduğu görülmektedir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki kullanıcıların pencere boyutlarına çok fazla müdahale etmedikleri yalnızca balkonlarda değişiklik yaptıkları görülmektedir. bu eylem cephelere de yansımıştır. Ancak pencere boyutlarında değişiklik yapılmaması, cephe bütününe de bozulmamasını sağlamaktadır. Bu nedenlerle Emlak Evleri Toplu Konutu'ndaki doluluk boşluk oranlarının ve cephe karakteristiklerinin uygun ve orantılı olduğu söylenebilir.

#### • Dış Mekan Tasarım İlkelerinin Değerlendirilmesi

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda dış mekan tasarım alanları incelendiğinde kendilerine ait otopark alanları, yeşil alanları ve çocuk oyun alanlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ancak toplu konuta ait bir sosyal tesis bulunmamaktadır.

Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanları yeterli görülmektedir. Otopark alanı toplu konutun arka bölümünde yol boyunca cep otoparkı şeklinde çözülmüştür. Ayrıca Emlak Evleri Toplu Konutu'nun yanında bulunan basketbol sahasının da bir bölümü otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Ancak çocuk oyun alanı olarak belirlenen basketbol sahasının otopark alanı olarak kullanılması uygun değildir. Şekil 4.20'de Emlak Evleri Toplu Konutu'nda basketbol alanının otopark alanı olarak kullanılması görülmektedir.



Şekil 4.20 Emlak Evleri Toplu Konutu'nda basketbol alanının otopark alanı olarak kullanılması



Yeşil alanlar ikiz bloklar arasında bulunan bir bahçe içinde çözülmüştür. Bahçe içinde çeşitli sosyal görüşme ve faaliyetlerin gerçekleştirildiği bir havuz ve kamelya bölümü de yer almaktadır. Bu yönleriyle yeşil dokunun kullanımı da olumlu bulunmuştur. Ancak bu mekanların daha düzenli ve kullanılabilir hale getirilmesi gerekmektedir. Emlak Evleri Toplu Konutu'nda iki blok arasında yer alan havuzlu bahçe Şekil 4.21'de verilmektedir.



Şekil 4.21 Emlak Evleri Toplu Konutu'nda iki blok arasında konumlandırılmış havuzlu bahçe

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda sosyal tesis haricinde bütün gerekli dış mekan alanlarının bulunduğu görülmektedir. Bu yönleriyle tasarım yönünden olumlu bulunmuştur. Ancak toplu konut alanı içinde sosyal tesisin bulunmaması ve toplu konutun kent merkezine uzak mesafede konumlandırılması kullanıcıların alışveriş ve sosyal faaliyetlerini kent merkezinden karşılamalarına neden olmaktadır.

#### 4.2.3.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda daha öncede belirtildiği gibi betonarme-iskelet sistem 5 katlı olarak üretilmiştir. Çanakkale'nin 1. Derecede deprem bölgesi olarak belirlenmesi nedeniyle Emlak Evleri Toplu Konutu'nun bugünkü mevcut durumu, yönetmelikler de göz önüne

alındığında kat adedinde herhangi bir fazlalık görülmemektedir. Ayrıca 1986 yılında üretilmiş olmalarına karşın 1997 Marmara Depremi'nden kaynaklanan herhangi bir hasar ile karşılaşılmamıştır. Ancak 1986 yılında üretilmiş olması nedeniyle, 1998 yılında yürürlüğe giren deprem yönetmeliğinde belirlenen hususlara uygun değildir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nun eski olması bakım ve onarım sorunlarının fazla olmasına neden olmuştur. İki blok arasındaki mesafenin az oluşu ve bloklar arasında yer alan yeşil alan ve çocuk oyun alanı da yetersiz görülmektedir. Ayrıca kullanıcılarla yapılan anketlerden çıkan sonuçlar doğrultusunda duvar ve döşemelerin ses geçirilmesi önemli bir üretim kusuru olarak belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalarda da kullanıcılar tarafından yapılan değişikliklerin genellikle pencere ve kapılarda malzeme değişiklikleri ve balkonları kapatma eylemleri olduğu görülmektedir. Emlak Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcıların balkon ve pencerelerde yapmış oldukları değişiklikler Şekil 4.22'de verilmektedir.



Şekil 4.22 Emlak Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcıların balkon ve pencerelerde yaptıkları değişiklikler

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılarla yapılan anketler sonucu, bu konutlarda mevcut olan yapı hasar ve kusurlarına neden olan kaynakların yüzdeleri oranları şu şekilde belirlenmiştir:

- Yanlış planlama, tasarım ve yapım süreci %68
- Yanlış ürün seçimi ve uygulama ( kötü işçilik) %25
- Yanlış bina kullanımı ve bakımı %7

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yapılan araştırmalarda toplu konuta ait bir yönetim kurulunun mevcut olduğu tespit edilmiştir. Kullanıcılarla yapılan anketler sonucunda yönetim kurulunun toplu konutun bütün sorunlarına karşı ilgili olduğu belirlenmiştir.

#### **4.2.3.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılayabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi**

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yapılan anket çalışmaları sonucunda, toplu konut yapım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulmadığı belirlenmiştir. Emlak Konutları'nda kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi, iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcıların mekanda gereksinim duydukları ısı miktarları ile "Isı Gereksinimleri" bölümünde anlatılan ısı miktarlarının birbirine yakın olduğu tespit edilmiştir. Bu yönden Emlak Evleri Toplu Konutu'nda ısı yönetmeliklerine uygun olarak üretildiğini söylemek gerekir. Isı tesisatı blokların bodrum katlarında bulunmaktadır. Kullanıcılara yapılan anketlerde özellikle konutlarının iyi ısınmasından memnun oldukları tespit edilmiştir.

Kullanıcıların görsel gereksinimlerini incelendiğinde ise özellikle gün ışından rahatlıkla yararlanıldığı belirlenmiştir. Salon mekanı güneyde yer aldığı için gün ışını özellikle öğleden sonra etkisini göstermektedir. Yapay aydınlatma olarak da her kullanıcının kendini bütçesine uygun olarak seçtiği aydınlatma elemanlarını kullanılmaktadır. Bu nedenlerden dolayı Emlak Konutları'nda görsel gereksinimlerin tam olarak karşılanabildiği belirlenmiştir.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nun bulunduğu semt sağlık bakımından bakımlı denebilecek bir konumdadır. Ancak yapım ve işçilikten kaynaklanan bazı sorunlar nedeniyle pis su borularının tıkanması ve delinmesi gibi sorunlar ile karşılaşılmaktadır. Bu sorunlar sağlık yönünden elverişsiz ortamlar yaratmaktadır.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcılardan ve çevreden kaynaklanan gürültü faktörleri bulunmaktadır. Yapılan anketler doğrultusunda kullanıcıların özellikle yoldan gelen trafik gürültülerinden rahatsız oldukları belirlenmiştir. Ayrıca duvarlar ve döşemelerdeki yalıtım eksikliklerinden dolayı diğer konut kullanıcılarının seslerini duydukları ve rahatsız oldukları belirlenmiştir.



Emlak Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcıların strüktürel, afetlere karşı , hırsıza karşı, eylemlerden doğan kazalara karşı emniyet gereksinimleri göz önüne alındığında bu faktörlere karşı aldıkları bir tedbir görülmemektedir. Hırsıza karşı aldıkları herhangi bir güvenlik önleminin bulunmadığı belirlenmiştir. Eylemlerden doğan kazalarında %78'sinin kişisel faktörlerden, %12'sinin hatalı bakım, %10'ünün hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür.

Emlak Evleri Toplu Konutu'nda mahremiyet özellikle konut içlerinde tuvalet kullanımında rahatsızlık vericidir. Konuta gelen misafir ya da yabancı kişilerin tuvalet ihtiyaçlarına karşılayabilmeleri için gece holüne ve banyoya girmeleri mahremiyet açısından uygun değildir. Diğer bir unsur da balkonların birbiriyle çok yakın olarak tasarlanmasıdır. Bu da birbirine komşu olan kullanıcıların hareketlerini kısıtlamaktadır.

#### **4.2.4 Zafer Evleri Toplu Konutu**

##### **4.2.4.1 Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda tasarım kriterlerinin değerlendirilmesi arsa üzerindeki yerleşim, iç mekanların ve dış mekanların tasarımları olmak üzere üç başlık altında incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Yerleşim Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Zafer Evleri Toplu Konutu, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Türkiye genelinde gerçekleştirilen, konut sahiplerine kredili satış sistemli konut edindirme politikası ile üretilmiş konutlardır. Toplu konutun bulunduğu arsa Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Çanakkale Belediyesi'nden satın alarak elde edilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu üretilmeden önce, arsa üzerinde jeolojik çalışma ve zemin etütlerinin yapıldığı belirlenmiştir. Bu çalışmalar sonucu çıkan değerler göz önüne alınarak toplu konutun üretimine başlanmıştır. Ayrıca arsa üzerinde mevcut olan eğim dikkate alınarak toplu konut blokları yerleştirilmiştir. Çeşitli kot farklılıkları oluşturulmuş ve bloklar arasında oluşan kot farklılıkları da yeşil alanlarla tamamlanmıştır. Bu yönden de incelendiğinde zemin durumu verilerine uygun olarak üretildikleri tespit edilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nun arsa seçimi manzara yönünden mükemmeldir. Toplu konuta

ait d-konutların hepsi boğazı görebilmektedir. Ancak arsanın konumuna bakıldığında kent merkezi içinde konumlandırıldığı görülmektedir. Arsanın fazla büyük olmaması, toplu konutların üretiminde çok katlı bir çözüm arayışı getirilmesine yol açmıştır. Bu nedenlerden dolayı Zafer Evleri Toplu Konutu kent merkezi içinde 13 katlı olarak üretilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu sahip olduğu bu kat adediyle Çanakkale'deki en yüksek toplu konut olarak belirlenmiştir. Toplu konutların kent merkezi içinde bu kadar yoğun ve çok katlı olarak üretilmeleri kent merkezinin yoğunluğunu artırıp, kentin silüetinin de bozulmasına sebep olmuştur. Zafer Evleri Toplu Konutu kent yoğunluğunu arttırdığı ve silüeti bozduğu için arsa seçimi ve konumlandırılması yönünden Çanakkale'de yanlış tasarlanmış bir toplu konut örneğidir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'na ait 2 blok, arsa üzerinde birbiriyle karşılıklı olarak konumlandırılmıştır. Toplu konutun yerleşim durumuna bakıldığında rüzgar yönü, güneş durumu yanında arsanın formundan dolayı böyle bir çözüm getirildiği görülmektedir.

Zafer Evleri Toplu Konutu kent merkezinde üretilmeleri nedeniyle merkezde mevcut olan teknik alt yapıdan yararlanılmıştır. Bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır. Bu da maliyete ek bir masraf daha getirmediği için olumlu bulunmaktadır. Ancak Zafer Evleri Toplu Konutu gibi çok katlı bir toplu konutun kent içinde konumlandırılması doğru değildir. Toplu konut alanı içinde ayrıca bir sosyal altyapı planlanmamıştır. Kent merkezinde ve toplu konuta yakın çevrede bulunan mevcut sosyal imkanlardan yararlanılmaktadır.

Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanları yeterli görülmektedir. Bununla birlikte bloklar arasında bulunan alan da yeşil alan olarak ayrılmıştır. Ayrıca blokların hemen yanına daha sonradan bir basketbol sahasının ilave edildiği görülmektedir. Kullanıcıların kent merkezindeki aktivitelerden kolaylıkla yararlanabildikleri tespit edilmiştir.

- **İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaklaşık 470 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları ve araştırmalar sonunda genellikle ailede yaşayan kişi sayısının 4 ya da 5 kişi olduğu belirlenmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'ndaki bir kattaki 4 dairenin hepsi birbiri ile simetriktir. Konut iç mekanında dolaşım alanı olarak tanımlanan koridor mekanlarını incelediğimizde antre bölümünde koridor genişliği 1.80 m, hol koridoru genişliği ise 1.10 m olarak belirlenmiştir. Koridor genişlikleri yönünden mevcut yönetmeliklere uygun olarak üretilmişlerdir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yapılan incelemelerde daire giriş bölümünde tuvalet, mutfak ve salon mekanlarının konumlandırıldığı görülmektedir. Yatak odalarına geçiş ise ayrı bir gece holünden sağlanmaktadır. Günlük mekanlarla gece bölümlerinin ayrılması tasarım yönünden doğru bulunmaktadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda salonlar 26.00 m<sup>2</sup>, tuvaletler 1.66 m<sup>2</sup> ve mutfaklar ise 9.04 m<sup>2</sup>'dir. Her üç mekanın boyutları yönetmeliklere göre uygun tasarlanmıştır. Mutfak mekanı antreye açılmakta olup, salon ile de ilişkilidir. Kullanıcıların yemek yeme eylemlerini mutfak da gerçekleştirebilmeleri tasarım yönünden doğru bulunmuştur. Ayrıca bu mekanlar konut içindeki rüzgar, güneş ve manzara faktörleri dikkate alınarak yönlendirilmişlerdir. Tuvaletler tesisat açısından birbiriyle bağlantılı olarak yerleştirilmişlerdir. Bu nedenlerden dolayı Zafer Evleri Toplu Konutu'ndaki salon, mutfak ve tuvalet mekanlarının konut içinde doğru tasarlandığı ve konumlandırıldığı tespit edilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda banyo mekanlarında tuvalet de yer almaktadır. Ülkemizdeki yönetmeliklerde banyo ölçüleri minimum 1.20 x 2.00 m (2.4 m<sup>2</sup>) olarak belirlenmiştir. Zafer Evleri Toplu Konutu'nda da banyolar 4.93 m<sup>2</sup> olarak düzenlendiği için yönetmeliklere uygundur. Banyo ve tuvalet mekanlarının konutların kuzeyinde yer alması, mekanların yönlendirilmesi açısından da doğru tasarlandığını göstermektedir. Ayrıca banyoların yatak odalarına yakın olmaları ve yatak odaları ile ayrı bir holde konumlandırılmaları da doğru bir tasarım örneğidir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda birisi ebeveynlere ait olmak üzere toplam 3 yatak odası mevcuttur. Yatak odaları 8.70 m<sup>2</sup>, 13.34 m<sup>2</sup> ve 13.50 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Yatak odası boyutları da ülkemizdeki yönetmeliklere göre doğru tasarlanmıştır. Ayrıca yatak odalarının ayrı bir gece holünde tasarlanmaları ve banyo mekanına yakın olarak konumlandırılmaları da olumludur. Zafer Evleri Toplu Konutu'ndaki balkonlar 1 adet mutfak ve salon bağlantılı gömme şeklinde 3.92 m<sup>2</sup>'lik ve 1 adet ebeveyn yatak odasından geçişli olmak üzere 5.29 m<sup>2</sup>'lik 2 adettir. Balkonların birinin hem salon ve mutfak ile diğerinin ise

yatak odası ile ilişkili olması doğru bulunmuştur.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yangın merdivenleri incelendiğinde konutlara dağılım holünden yangın merdivenine geçişin sağlandığı görülmektedir. Yangın merdiveninin bulunduğu holün, duvar ve kapıların da dumana dayanıklı malzemelerden yapılması gerekmektedir. Ancak Zafer Evleri Toplu Konutu'nda böyle bir özellikte karşılaşılmamıştır. Yangın merdiveninin konutların girintilerine yerleştirilmeleri korunaklılık sağlanması yönünden doğru bulunmuştur. Yangın merdiveninin bulunduğu duvarda yalnızca iki bloğun banyo pencereleri bulunmaktadır.

Zafer Evleri'nde bulunan yangın merdivenlerinin çelik konstrüksiyondan yapılmış olması, merdiven korkuluklarının bulunması, rıht yükseklikleri ve sahanlık genişliklerinin yangın yönetmeliklerine uygun olarak tasarlanması nedeniyle yangın güvenliği açısından doğru bir tasarım olarak değerlendirilmektedir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde oranların uygun olduğu belirlenmiştir. Cephe bütününe baktığımızda pencere boşlukları ve boyutlarındaki kullanımın, cephe bütün ile uyumlu olduğu görülmektedir. Ayrıca brüt beton ve pres tuğla kullanılması da cephelere hareketlilik getirmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'ndaki kullanıcıların pencere boyutlarına çok fazla müdahale etmedikleri yalnızca balkonlarda değişiklik yaptıkları görülmektedir. bu eylem cephelere de yansımıştır. Ancak pencere boyutlarında değişiklik yapılmaması, cephe bütününe de bozulmamasını sağlamaktadır. Bu nedenlerle Zafer Evleri Toplu Konutu'ndaki doluluk boşluk oranlarının ve cephe karakteristiklerinin uygun ve orantılı olduğu söylenebilir. Yapılan anket sonuçları doğrultusunda konutların tasarım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulmadığı da belirlenmiştir.

- **Dış Mekan Tasarım İlkelerinin Değerlendirilmesi**

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda dış mekan tasarım alanları incelendiğinde kendilerine ait otopark alanları, yeşil alanları ve çocuk oyun alanlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Toplu konuta ait bir sosyal tesis bulunmaması uygun bulunmamıştır. Ancak toplu konutun kent merkezi içinde konumlandırılmış olması bütün sosyal imkanları merkezden karşılayabilmesini sağlamaktadır.



Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanları yeterli görülmektedir. Otopark ve yaya girişlerinin ayrı olarak tasarlanmıştır. Otopark alanı toplu konutun arka bölümünde konumlandırılmıştır. Ayrıca toplu konutun bulunduğu cadde üzerinde de yola park etmek suretiyle otopark sorunu çözülmeye çalışılmaktadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan 470 kişi için bu otopark kapasitesi yeterli görülmemektedir. Bu nedenlerle otopark alanlarının tasarımı doğru bulunmamıştır. Zafer Evleri Toplu Konutu'nda otopark alanı girişi ve otopark alanı Şekil 4.23 ve Şekil 4.24'te verilmektedir.



Şekil 4.23 Zafer Evleri Toplu Konutu'nda otopark alanı girişi



Şekil 4.24 Zafer Evleri Toplu Konutu'nda otopark alanı

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda otopark alanının alt bölümünde de bir basketbol sahası bulunmaktadır. Bu alan dışında daha küçük yaştaki çocukların yararlanabileceği bir çocuk oyun alanı mevcut değildir. Ayrıca toplu konut alanı içinde ayrılmış olan yeşil alanlarda yeterli görülmemiştir.

#### 4.2.4.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi

Zafer Evleri Toplu Konutu 1990 yılında, 13 katlı iki blok olarak radyajeneral temel üzerine betonarme-iskelet sistem ile üretilmiştir. Toplu konutların üretimi sırasında dönemin en iyi beton kalitesi ile üretildiği bilinmektedir. Dış cephelerde kullanılan brüt beton ve pres tuğlalarda da üretim ve kullanımdan kaynaklanan herhangi bir sorun ile karşılaşılmamıştır.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nun üretim yılı nedeniyle günümüz deprem yönetmeliğine uygun değildir. Ayrıca 1990 yılında üretilmiş olmalarına karşın 1997 Marmara Depremi'nden kaynaklanan herhangi bir hasar ile karşılaşılmamıştır.

Toplu konutun 13 katlı ve rijit olarak üretilmesi depreme karşı dayanıklılığını arttırmaktadır. Ancak Çanakkale'nin 1998 yönetmeliklerine göre 1. derece deprem bölgesi olarak belirlenmiş olması oluşacak bir depremde yıkılma riski olabileceğini göstermektedir.

Yapılan araştırmalarda ve anket çalışmaları sonucu Zafer Evleri Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcıların konutlarının semt, konum, manzara, üretim ve sosyal imkanlardan memnun oldukları belirlenmiştir. Kullanıcılar tarafından belirlenen sonuçlara göre bu konutların çok iyi ısınması, hidrofor ve kalorifer tesisatının düzenli çalışması, toplu konut bünyesinde jeneratörün bulunması ve 24 saat kesintisiz sıcak suyun mevcut olması memnun olunan diğer önemli unsurlardır.

Dış cephede pres tuğla kullanılması, perde kısımlarının da brüt beton şeklinde uygulanması konutlara değişik bir cephe dokusu vermiş ve dış sıva yapılmasını ortadan kaldırmıştır. Böylece nemlenmenin neden olduğu sıva dökülmelerinden kaynaklanan yapı kusurları bu toplu konutta görülmemektedir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda kullanıcıların oturdukları konutlarda özellikle balkon boyutlarının yetersizliği nedeniyle balkonlarını kapatarak diğer mekanlara dahil ettikleri belirlenmiştir. Üretimden kaynaklanan en belirgin sorun pencere boyutları ve parapet



yüksekliğinin olması gerekenden (0.80) yüksek üretilmesidir (1,00 m). Ayrıca kişi başına düşen yeşil alan miktarı, çocuk alanı ve otopark alanı yetersizliği de görülen kusurlar arasındadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu; güzel ve seçkin bir muhitte bulunması, tasarım, üretim ve kullanımdan kaynaklanan yapı hasar ve kusurlarının az olması nedeniyle Çanakkale’de kamu eli üretilmiş diğer toplu konutlar arasında en lüks konutlar olarak belirlenmiştir. Zafer Evleri’nde yapılan araştırmalarda toplu konuta ait bir yönetim kurulunun mevcut olduğu tespit edilmiştir. Kullanıcılarla yapılan anketler sonucunda yönetim kurulunun toplu konutun bütün sorunları ilgili olduğu belirlenmiştir.

Zafer Evleri’nde yaşayan kullanıcılarla yapılan anketler sonucu, bu konutlarda mevcut olan yapı hasar ve kusurlarına neden olan kaynakların yüzdeleri oranları şu şekilde belirlenmiştir:

- Yanlış planlama, tasarım ve yapım süreci %96
- Yanlış ürün seçimi ve uygulama ( kötü işçilik) %3
- Yanlış bina kullanımı ve bakımı %1

#### **4.2.4.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi**

Zafer Evleri Toplu Konutu’nda yapılan anket çalışmaları sonucunda, toplu konut yapım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulmadığı belirlenmiştir. Toplu konuttaki kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır.

Zafer Evleri Toplu Konutu’nda kullanıcıların konutlarındaki ısı miktarlarının yönetmeliklerde olması gereken ısı miktarlarına uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenlerle toplu konutta ısı yönetmeliklerine göre istenilen ısı miktarları mevcuttur. Bu yönden Zafer Evleri de ısı yönetmeliklerine uygun olarak üretilmiştir. Isı tesisatı blokların bodrum katlarında bulunmaktadır. Yapılan anketlerde kullanıcıların özellikle konutlarının iyi ısınmasından ve konutlarda 24 saat sıcak suyun da bulunuyor olmasından memnun oldukları tespit edilmiştir.

Kullanıcıların görsel gereksinimleri incelendiğinde gün ışından rahatlıkla yararlandıkları belirlenmiştir. Toplu konut çevresinde başka yüksek katlı yapı olmadığı için gün ışığı ve güneşten çok rahat yararlanabilmektedirler. Salon mekanlarının genelde güneyde yer alması,

gün ışının özellikle öğleden sonra etkisini göstermesini sağlamıştır. Yapay aydınlatma olarak da her kullanıcının kendini bütçesine uygun olarak seçtiği aydınlatma elemanlarını kullanılmaktadır. Bu nedenlerden dolayı Zafer Evleri Toplu Konutu'nda görsel gereksinimler tam olarak karşılanabilmektedir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nun kent merkezi içinde üretilmeleri, dış çevrenin neden olduğu gürültü faktörünün konutları etkilemesine neden olmaktadır. Toplu konut çevresinde trafiğin yoğun olması, çoğu zaman gürültü faktörünün oluşturan nedenlerin başında gelmektedir. Ancak yine de kent merkezinde mevcut olan gürültü yoğunluğunun toplu konut çevresinde mevcut olmaması olumlu görülmektedir. Zafer Evleri Toplu Konutu'ndaki kullanıcıların toplu konut çevresinde gürültüden rahatsız olduklarını tespit edilmiştir.

Zafer Evleri Toplu Konutu'nda bulunduğu semt sağlık ve temizlik bakımından Çanakkale'nin en bakımlı semtlerden biridir. Gerek manzarası gerek konumu açısından çok önemli yer teşkil etmektedir. Bu nedenler kullanıcıların hem semtten hem de semtte yaşayan diğer insanlardan çok memnun oldukları belirlenmiştir. Ayrıca konutların boğazı gören bir manzaraya sahip olması ve üretim yada başka nedenlerle oluşmuş sorunların bulunmaması, bu toplu konutun değerini arttırmaktadır. Bu nedenlerle Zafer Evleri Toplu Konutu, Çanakkale'de kamu eli ile üretilmiş konutlar arasında en lüks olan toplu konut olarak belirlenmiştir.

Zafer Evleri'nde kullanıcıların strüktürel, afetlere karşı, hırsıza karşı, eylemlerden doğan kazalara karşı emniyet gereksinimleri göz önüne alındığında, bu faktörlere karşı aldıkları bir tedbir görülmemektedir. Hırsıza karşı aldıkları herhangi bir güvenlik önleminin bulunmadığı belirlenmiştir. Eylemlerden doğan kazalarında %90'sinin kişisel faktörlerden, %5'inin hatalı bakım, %5'inin hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür.

Zafer Evleri'nde mahremiyet unsuru hem konut içlerinde hem de diğer kullanıcılarla çok iyi çözümlenmiştir. Kullanıcıların da bu durumdan memnuniyetlerini, anketlere verdikleri cevaplarda görmek mümkündür.

#### **4.2.5 Barışkent I Toplu Konutu**

##### **4.2.5.1 Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent I Toplu Konutu'nda tasarım kriterlerinin değerlendirilmesi arsa üzerindeki

yerleşim, iç mekanların ve dış mekanların tasarımları olmak üzere üç başlık altında incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent I Toplu Konutu, Çanakkale'deki gerçek anlamda üretilen ilk toplu konut örneğidir. 480 konuttan oluşan Barışkent I Toplu Konut Projesi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermaye ile gerçekleştirilmiştir. Toplu konutun bulunduğu arsa, kentin yerel yönetimi tarafından daha önceden ucuz konut yapımı için ayrılmış arsalardan 3 adedinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur.

Barışkent I Toplu Konutu'nun, arsa üzerinde yoğun bir jeolojik çalışma yapılarak belirlenen zemin durumuna göre üretildiği belirlenmiştir. Bu yönüyle topografik ve zemin verilerine uygun olarak üretildikleri için olumlu değerlendirilmektedirler.

Arsanın büyüklüğü ve konumuna incelendiğinde Barışkent I Toplu Konutu'nun kent merkezine 30 dakika yürüme mesafesinde ve 9 katlı olarak üretildiği görülmektedir. Kent merkezinden uzakta Çanakkale'nin en yüksek tepelerinden biri olan 18 Mart Tepesinin üzerinde üretilmesi, manzara açısından avantaj sağlarken, kent yoğunluğunu arttırmamakta ve silueti de bozmamaktadır. Böylelikle kent merkezin yoğunluğunu ve siluetini bozmadığı için uygun bir toplu konut örneği olarak görülmektedir.

Barışkent I Toplu Konutu'na ait ikiz ve tek blokların, arsa üzerinde manzara, rüzgar yönü ve güneş faktörleri göz önüne alınarak konumlandırıldıkları belirlenmiştir. Bu faktörlerin etkileri düşünülerek yapılan blok konumlandırılmaları doğrudur. Böylece toplu konutta yaşayan kullanıcıların bu faktörlerden eşit olarak yararlanabilmeleri sağlanmıştır.

Barışkent I Toplu Konut Alanı çevresinde daha önceden üretilmiş olan bir çok konut birimi bulunmaktadır. Bu nedenle Barışkent I Toplu Konutu'nun üretiminde çevresinde mevcut olan teknik altyapıdan yararlanılmıştır. Böylece alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır. Bu da maliyete ek bir masraf daha getirmediği için olumlu bulunmaktadır. Toplu konut alanı içinde ayrıca bir sosyal altyapı planlanmamıştır. Kent merkezinde ve toplu konuta yakın çevrede bulunan mevcut sosyal imkanlardan yararlanılmaktadır.

Barışkent I Toplu Konutu'nda mevcut olan otopark alanları toplu konut adaları içinde cepler şeklinde konumlandırılmıştır. Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Barışkent I Toplu

Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanlarının yeterli olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca ikiz ve tekli blokların arasındaki alanlar yeşil alan ve çocuk oyun alanları olarak düzenlenmiştir. Alanlar içinde oturma dinlenme bölümleri, çocuk parkları ve spor alanları yer almaktadır. Barışkent I Toplu Konutu'na ait otopark, yeşil alan ve çocuk oyun alanları arsa verilerine uygun olarak tasarlanmıştır.

- **İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent I Toplu Konutu'nda yaklaşık 2500 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları ve araştırmalar sonunda genellikle ailede yaşayan kişi sayısının 4 ya da 5 kişi olduğu belirlenmiştir.

Barışkent I Toplu Konutu'nda A<sub>2</sub> ve A<sub>4</sub> tipindeki bloklarda 3 dairenin 2 adedi 100 m<sup>2</sup>, birbirini ile simetrik ve aynı mekan ölçülerine sahiptir. Salon 23.01 m<sup>2</sup>, mutfak 9.50 m<sup>2</sup> ve tuvalet 1.40 m<sup>2</sup>'dir. Konutlarda giriş bölümünün karşısında mutfak mekanı ve mutfağın yanında ise salon mekanı konumlandırılmıştır. Salon ve mutfak mekanlarının birbiriyle ilişkilerinin ve boyutlarının uygun olduğu belirlenmiştir. Kullanıcıların yemek yeme eylemlerini de mutfak mekanında gerçekleştirebilmeleri tasarım yönünden doğru bulunmuştur.

A<sub>2</sub> ve A<sub>4</sub> tipindeki bloklarda yatak odaları ihtiyaca göre 8.53 m<sup>2</sup>, 9.20 m<sup>2</sup>, 14.64 m<sup>2</sup> ve banyo 4.88 m<sup>2</sup> olarak boyutlandırılmıştır. Yönetmeliklere göre yatak odaları ve banyoların boyutları uygundur. Aynı zamanda yatak bölümlerine ait ayrı bir gece holünün bulunması ve yatak odalarına dağılımın bu holden gerçekleştirilmesi ve banyonun yatak odalarına yakın konumlandırılması da tasarım yönünden doğru bulunmuştur. Balkonlar; 1 adet mutfak ve salon bağlantılı gömme şeklinde 4.32 m<sup>2</sup> ve 1 adet yatak odasından geçişli 3.10 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 2 adettir. Balkonların iç mekanlarla olan bağlantılar da tasarım kriterleri yönünden uygundur.

A<sub>2</sub> ve A<sub>4</sub> tipindeki bloklardaki diğer 80 m<sup>2</sup>'lik tek dairede ise yatak odaları 9.51 m<sup>2</sup> ve 13.30 m<sup>2</sup> olmak üzere 2 adettir. Salon 21.06 m<sup>2</sup>, mutfak 9.50 m<sup>2</sup>, banyo 5.22 m<sup>2</sup> ve hol 8.58 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Bu dairedeki balkon ise sadece mutfak ve salon bağlantılı, gömme şeklinde 1 adet 4.32 m<sup>2</sup>'lidir. Bu dairedeki mekan boyularının da yönetmeliklere uygun olarak tasarlandığı belirlenmiştir. Ancak banyo haricinde ayrı bir tuvalet mekanının bulunmadığı da görülmektedir.

Barışkent I Toplu Konutu'nda B<sub>1</sub> ve B<sub>2</sub> tipindeki bloklarda konumlandırılmış olan 3 dairenin A<sub>2</sub> ve A<sub>4</sub> bloklarından farkı hepsinin eşit alan ve mekan sayılarına sahip olmasıdır. Bu dairelerin her birinde 8.53 m<sup>2</sup>, 9.20 m<sup>2</sup>, 14.64 m<sup>2</sup>'lik 3 adet yatak odası, 24.00 m<sup>2</sup>'lik 1 adet salon, 9.50 m<sup>2</sup>'lik 1 adet mutfak, 4.88 m<sup>2</sup>'lik 1 adet banyo, 1.40 m<sup>2</sup>'lik 1 adet tuvalet ve 13.165 m<sup>2</sup>'lik hol koridoru mekanları bulunmaktadır. B<sub>1</sub> ve B<sub>2</sub> tipindeki bloklarındaki konutların mekan boyutlarının da bugünkü yönetmeliklere uygun olarak tasarlandığı belirlenmiştir. Mekanların yönlendirilmeleri ve mekan ilişkileri de birbiriyle uyumludur.

Barışkent I Toplu Konutu'ndaki yangın merdiveni incelendiğinde, bu merdivenin son kattan başladığı ve giriş saçağına kadar indirildiği görülmektedir. Giriş saçağının üstü korkuluklu bir teras olarak tasarlanmıştır. Konut sakinlerinin yangın merdiveninden öncelikle bu terasa inmeleri daha sonra da bu terastan aşağıya doğru kayar bir merdiven ile zemine ulaşmaları sağlanmıştır. Yangın merdivenin bulunduğu duvar tamamen sağır bir duvardır. Sağır bir duvar olması pencerelerden alev gelebilme riskini de ortadan kaldırmıştır. Yangın merdivenine ulaşım, her katta bulunan üç daire için kat hölünden açılan tek bir kapı ile sağlanmaktadır. Kapıdan çıkıldığında bir koridordan sonra yangın merdivenine geçilmektedir. Barışkent I Toplu Konutu'nda bulunan yangın merdivenlerinin betonarme yapılmış olması, merdiven korkuluklarının bulunması, rıht yükseklikleri ve sahanlık genişliklerinin yangın yönetmeliklerine uygun olarak tasarlanması nedeniyle yangın güvenliği açısından doğru bir tasarım olarak değerlendirilmektedir.

Barışkent I Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde oranların uygun olduğu belirlenmiştir. Cephe bütününe baktığımızda pencere boşlukları ve boyutlarındaki kullanımın, cephe bütün ile uyumlu olduğu görülmektedir. Ayrıca blokların parapet bölümlerinin geometrik şekillerle süslenmesi ve her bir bloğun farklı renge boyanması da cephelere hareketlilik getirmiştir.

Barışkent I Toplu Konutu'ndaki kullanıcıların pencere boyutlarına müdahale etmedikleri yalnızca balkonlarda değişiklik yaptıkları görülmektedir. Bu eylem cephelere de yansımıştır. Ancak pencere boyutlarında değişiklik yapılmaması, cephe bütününe de bozulmamasını sağlamaktadır. Bu nedenlerle Barışkent I Toplu Konutu'ndaki doluluk boşluk oranlarının ve cephe karakteristiklerinin uygun ve orantılı olduğu söylenebilir. Yapılan anket sonuçları doğrultusunda konutların tasarım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulmadığı da belirlenmiştir.



• **Dış Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent I Toplu Konutu'nda dış mekan tasarım alanları incelendiğinde kendilerine ait otopark alanları, yeşil alanları ve çocuk oyun alanlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Toplu konuta ait bir sosyal tesis bulunmaması uygun bulunmamıştır. Ancak toplu konutun çevresinde çeşitli sosyal tesislerin üretildiği ve kent merkezini de rahatlıkla ulaşabildikleri görülmektedir. Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Barışkent I Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanları yeterli görülmektedir. Otopark alanı toplu konutun alanı içinde bloklara yakın alanlarda cep otoparkı şeklinde çözülmüştür. Ayrıca toplu konutun alanı içinden geçen yol üzerinde park etmek suretiyle de otopark sorunu çözülmüştür. Şekil 4.25 ve Şekil 4.26' da Barışkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan otopark alanları verilmektedir.



Şekil 4.25 Barışkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan otopark alanları



Şekil 4.26 Barışkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan otopark alanları



Barışkent I Toplu Konutu Alanı içinde ikiz ve tekli blokların arasındaki alanlar yeşil alan ve çocuk oyun alanları olarak düzenlenmiştir. Alanlar içinde oturma dinlenme bölümleri, her yaşta çocuğu yaralanabileceği çocuk parkları ve spor alanları yer almaktadır. Barışkent I Toplu Konutu'ndaki yeşil alanları ve çocuk oyun alanları Şekil 4.27'de verilmektedir.



Şekil 4.27 Barışkent I Toplu Konutu'nda blok aralarında konumlandırılan yeşil ve çocuk oyun alanları

Barışkent I Toplu Konutu'nda yapılan araştırmalarda yaşayan kullanıcılar için otopark, yeşil alan ve çocuk oyun alanlarının yeterli olduğu tespit edilmiştir

#### 4.2.5.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi

Barışkent I Toplu Konutu daha öncede belirtildiği gibi radyajeneral temel üzerine betonarme-iskelet sistem ile 1992 yılında 9 katlı olarak üretilmiştir. Barışkent I Toplu Konutu, Çanakkale Belediyesi ve Ankara'daki Kent Hizmetleri'nin birlikte gerçekleştirdiği bir toplu konut örneğidir.

Barışkent I Toplu Konut'u üretim tarihi nedeniyle 1 Ocak 1998 tarihinde yürürlüğe deprem yönetmeliğine göre değil, o dönemde mevcut olan yönetmeliklere uygun olarak üretilmiştir.

Üretim yılı nedeniyle günümüz deprem yönetmeliğine uygun değildir. Yapımcı müteahhit firma tarafından beton şantiyede kendi mikserleri yardımıyla üretilmiştir.

Günümüzde ise betonun kaliteli olabilmesi için hazır beton kullanılması zorunluluğu getirilmiştir. Bu şekilde üretilmelerine rağmen toplu konutta 1997 Marmara Depremi'nden kaynaklanan herhangi bir hasar ile karşılaşmamıştır.

Toplu konutun 9 katlı ve rijit olarak üretilmesi depreme karşı dayanıklılığını arttırmaktadır. Toplu konutta hasar tespit edilememesi olumlu bir unsur gibi görülse de, 1998 yılında yapılan araştırmalarda Çanakkale İli'nin 1. derece deprem bölgesi olarak belirlenmesi, Barışkent I Toplu Konut'unun da gelecekte oluşacak bir depreme karşı yıkılma riskinin olabileceğini göstermektedir.

Yapılan araştırmalarda ve anket çalışmaları sonucu kullanıcıların konutlarının semt, konum, manzara yönünden memnun oldukları belirlenmiştir. Ancak kısa sürede üretilmiş olması ve üretim sırasında görevli işçilerin uzman teknik personel niteliğinde olmaması önemli yapıım ve üretim sorunlarının oluşmasına neden olmaktadır.

Belirlenen sorunlar arasında kullanıcılar tarafından en çok şikayet edilen, cephelerde görülen ve yapılan müdahaleler sonucu bir türlü çözüm bulunamayan sıva dökülmeleri ve siyah renkte nemlenmelerdir.

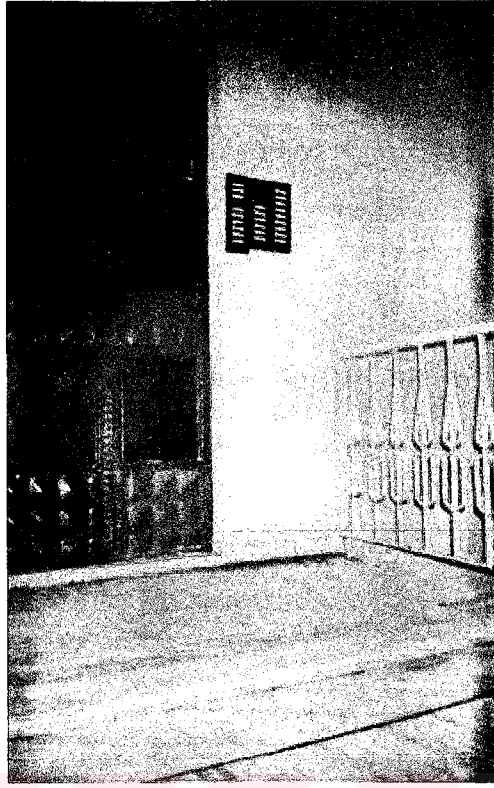
Duvar elemanı olarak gözenekli tuğla kullanılmıştır. İçeride alçı sıva, dış kısımda ise normal cephe sıvası uygulanmıştır. Bu nedenle binada hava sirkülasyonu sağlanamamıştır. İçeride devamlı nemli bir hava hakimdir. Bunun sonucu olarak da bina içinde ve dışında siyah renkte nemlenmeler oluşmuştur. Bu nemlenmeler dış cephede sıva dökülmelerine neden olmuştur.

Sorunun çözümü için yönetim kurulu tarafından lokal tamirler yapılmıştır. Nemli kısım tamamen temizlenmiş, üzerine astar boya uygulanmıştır. Bu uygulama belirli aralıklarla devam ettirilmektedir. Ancak hala sorun devam etmektedir.

Barışkent I Toplu Konutu'nda dış cephede yanlış ürün seçimi ve uygulama hatası nedeniyle oluşan sorunları önlemek için yapılan uygulamalar Şekil 4.28, Şekil 4.29 ve Şekil 4.30'da verilmektedir.



Şekil 4.28 Barışkent I Toplu Konutu'nda dış cephede yanlış ürün seçimi ve uygulama hatası nedeniyle oluşan nemlenmeyi önlemek için yapılan astar boya uygulamaları



Şekil 4.29 Barışkent I Toplu Konutu'nun blok giriş kapısında oluşan nemlenmeyi önlemek için yapılan astar boya uygulaması



Şekil 4.30 Barışkent I Toplu Konutu'nda dış cephede meydana gelen nemlenme sonucu astar boya uygulanması

Barışkent I Toplu Konut'unda dış cephe sorunu dışında, üretim aşaması sırasında su yalıtımının doğru uygulanmamasından kaynaklanan zemin suyu sorunu da mevcuttur. Toplu konutun bodrum katlarında sığınak ve müştemilat olarak kullanılan yerlerde, zemin suyu birikiminin gözlemlendiği, bu suların döşemeden 15-20 cm yükseldiği ve çoğu zaman bu suyun elektrik motorlu bir pompa ile dışarıya tahliyesinin yapıldığı gözlenmiştir.

Üretim sırasında işçilik hatası, uygun ürünün seçilememesinden kaynaklanan bu hasarın nedeni, temel ve bodrum katların su yalıtımının dışarıdan ve içeriden doğru olarak yapılmaması olarak belirlemiştir.

Barışkent I Toplu Konut'unda bodrum katlarda oluşan zemin suyu sorunu, bu katta yapılacak işlemlerin gerçekleştirilmesinde, özellikle bu katta depolama yapılabilmesine engel olmaktadır. Ayrıca biriken suların ortamda koku ve nem de yarattığı, oluşan bu nemde ortamda kaldığı süre içinde duvarlarda sıva dökülmelerine neden olduğu gözlemler sonucu tespit edilmiştir. Barışkent I Toplu Konut'unda bodrum katlarda oluşan zemin suyu Şekil 4.31 ve Şekil 4.32'de verilmektedir.



Şekil 4.31 Barışkent I Toplu Konutu'nun bodrum ve müştemilat katlarında uygulama hatasından kaynaklanan yalıtım yetersizliğinin sonucu zemin suyu oluşması



Şekil 4.32 Barışkent I Toplu Konutu'nun bodrum ve müştemilat katlarında zemin suyunun taşması

Barışkent I Toplu Konut'unda bir diğer yapı hasarı da tesisat problemlerinden kaynaklanan ıslak mekan sorunudur. Bu sorunun pis su tesisatında kullanılan yapı ürünlerinin ek yerlerinde bağlantıyı sağlayan conta ve bağlantı ürünlerinin itinalı uygulanmaması ve temiz su tesisatı döşendikten sonra şebekenin belirli bir basınç verilerek denenmemesi nedeniyle oluştuğu tespit edilmiştir. Islak mekanlarda tesisat ürünlerinden kaynaklanan sızıntıların neden olduğu



bu hasarlar, standart dışı TSE kalitesine sahip olmayan ürünlerin kullanılması, ürünün uzman teknik personelden çok, öğrenme düzeyindeki elemanlar tarafından uygulanması, yapım taahhüdünü gerçekleştirmek için kısa zamanda dikkatsizce üretilmesinden kaynaklanmaktadır.

Kullanıcılarla yapılan anket sonuçları doğrultusunda duvar ve döşemelerin ses geçirdiği, banyo ve mutfaklardaki havalandırma bacalarının yetersiz olduğu, elektrik tesisatının sürekli sorunlar yarattığı tespit edilmiştir. Mutfak ve banyolarda havalandırma bacasının yetersiz olması, katlardaki mutfaklarda yemek kokularının birbirine karışmasına neden olduğu, aspiratörlerin yemek pişirilmese bile devamlı çalıştırıldığı ya da mutfak ve banyo kapıları kullanılmasa da sürekli açık bırakıldığı belirlenmiştir.

Barişkent'te yaşayan kullanıcılarla yapılan anketler sonucu, bu konutlarda mevcut olan yapı hasar ve kusurlarına neden olan kaynakların yüzdelik oranları şu şekilde belirlenmiştir:

- Yanlış planlama, tasarım ve yapım süreci %56
- Yanlış ürün seçimi ve uygulama ( kötü işçilik) %32
- Yanlış bina kullanımı ve bakımı %12

Barişkent I Toplu Konut'unda yapılan araştırmalarda toplu konuta ait bir yönetim kurulunun mevcut olduğu tespit edilmiştir. Kullanıcılarla yapılan anketler sonucunda yönetim kurulunun toplu konutun sorunları ilgili olduğu belirlenmiştir Yapılan araştırmalarda da kullanıcılar tarafından yapılan değişikliklerin diğer toplu konutlarda olduğu gibi balkonları kapatma eylemleri olduğu görülmektedir.

Barişkent I Toplu Konut'unda yapılan anketlerden çıkan sonuçlarda kullanıcıların maliyet konusunda da memnun olmadıkları görülmektedir. Çanakkale Belediye tarafından konut üyeleri için 1992-1996 yılları arasında 4 yıllık bir ödeme planı hazırlanmıştır. 4 yıl sonunda Barişkent I Toplu Konut üyeleri için yerel yönetim aracılığıyla 10 yılda ödenmek üzere Toplu Konut İdaresi'nden toplu konut kredisi alınmıştır. Alınmış olan kredi üyeler tarafından, yılın her ayında belirlenen günlerde Toplu Konut İdare'si hesabına yatırılmaktadır. Toplu Konut İdaresi'ne yapılan kredi ödemelerinin 2006 yılında biteceği bilinmektedir. Ancak kullanıcılar konutların kendilerine vaat edilen çok daha pahalıya mal olduğunu ve ödemelere getirilen artışların bütçelerini etkilediğini belirtmektedirler.

#### 4.2.5.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi

Barışkent I Toplu Konut'unda yapılan anket sonuçları doğrultusunda konutların tasarım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulduğu ancak bazı konularda bu isteklerin dikkate alınmadığı belirlenmiştir. Toplu konutlarda kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır Ayrıca konutların kendilerine vaat edilenden çok daha pahalıya mal olduğu tespit edilmiştir.

Barışkent I Toplu Konut'unda kullanıcıların mekanda gereksinim duydukları ısı miktarlarının yönetmelikteki ısı miktarlarına uygun olarak seçildiği tespit edilmiştir. Bu nedenlerle toplu konutta mekanlarda ısı yönetmeliklerine göre istenilen ısı miktarları mevcuttur. Bu yönden Barışkent I Toplu Konut'u da ısı yönetmeliklerine uygun olarak üretilmiştir. Isı tesisatı blokların bodrum katlarında bulunmaktadır. Yapılan anketlerde kullanıcıların konutlarının iyi ısınmasından memnun oldukları tespit edilmiştir.

Kullanıcıların görsel gereksinimlerini incelendiğinde ise özellikle gün ışından rahatlıkla yararlanıldığı belirlenmiştir. Kullanıcılar çevreden bu toplu konuttan başka yüksek katlı yapı olmadığı için gün ışığı ve güneşten çok rahat yararlanabilmektedirler. Yapay aydınlatma olarak da her kullanıcının kendini bütçesine uygun olarak seçtiği aydınlatma elemanlarını kullanılmaktadır.

Görsel gereksinimleri yönünden incelendiğinde Çanakkale'nin en güzel ve boğaz manzaralı yerinde oturmaları kullanıcıların arsa konumundan da memnun olduklarını göstermektedir. Bu nedenlerden dolayı Barışkent I Toplu Konut'unda görsel gereksinimler tam olarak karşılanabilmektedir.

Toplu konutlarda kullanıcıların işitsel gereksinimlerinin karşılanması da çok önemlidir. Barışkent I Toplu Konut'unun kent merkezinden uzak bir arazi üzerinde üretilmeleri, dış çevrenin neden olduğu gürültü faktörünü de ortadan kaldırmıştır. Toplu konut çevresinde trafiğin yoğunluğunun az olması da gürültü faktörünün ortadan kalmasına önemli bir unsurdur. Ancak konutlarda duvar ve döşemelerin ses geçiriyor olması kullanıcıların rahatsız oldukları sorunlar arasındadır.

Barışkent I Toplu Konut'unda bulunduğu semt sağlık bakımından bakımlı semtlerden biridir. Gerek manzarası gerek konumu açısından çok önemli yer teşkil etmektedir. Bu nedenler



kullanıcıların hem semtten hem de semtte yaşayan diğer insanlardan memnun oldukları belirlenmiştir.

Barışkent I Toplu Konut'unda kullanıcıların strüktürel, afetlere karşı , hırsıza karşı, eylemlerden doğan kazalara karşı emniyet gereksinimleri göz önüne alındığında bu faktörlere karşı aldıkları bir tedbir görülmemektedir. Hırsıza karşı aldıkları herhangi bir güvenlik önleminin bulunmadığı belirlenmiştir. Eylemlerden doğan kazalarında %80'sinin kişisel faktörlerden, %15'inin hatalı bakım, %5'inin hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür.

Barışkent I Toplu Konut'unda mahremiyet unsuru hem konut içlerinde hem de diğer kullanıcılarla ilişkilerde tam olarak çözümlenmiştir. Kullanıcıların da bu durumdan memnuniyetlerini, anketlere verdikleri cevaplarda görmek mümkündür. Toplu konutun bulunduğu arsa üzerinde blokların yerleştirilmelerinde de mahremiyet göz önüne alındığı tespit edilmiştir.

#### **4.2.6 Çağdaşkent Toplu Konutu**

##### **5.2.6.1 Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda tasarım kriterleri arsa seçimi, iç mekan ve dış mekan tasarım kriterleri olmak üzere 3 bölümde incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Çağdaşkent Toplu Konutu, Barışkent I Toplu Konut'u gibi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile oluşturduğu toplu konutlardır. 8 blok, 208 konuttan oluşan Çağdaşkent Toplu Konut'unun bulunduğu arsa, kentin yerel yönetimi tarafından daha önceden ucuz konut yapımı için ayrılmış olan arsadır.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun arsa üzerinde yoğun bir jeolojik çalışma yapılarak zemin durumunu belirlenmiştir. Bu çalışmalar sonucu çıkan değerler göz önüne alınarak toplu konutun üretimine başlanmıştır. Ayrıca toplu konuta ait bloklar arsa üzerindeki mevcut olan eğim dikkate alınarak yerleştirilmiştir. Çağdaşkent Toplu Konutu topografik ve zemin verilerine uygun olarak üretildikleri için doğru bir tasarım örneğidir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun arsa seçimi büyüklük yönünden uygundur. Arsanın konumuna bakıldığında kentin Balıkesir'e giden yolun çıkışında konumlandırıldığı görülmektedir. Arsanın fazla büyük olmaması, toplu konutların 9 katlı olarak üretilmelerine yol açmıştır. Çağdaşkent Toplu Konutu'nun kent merkezi dışında, 9 katlı olarak üretilmeleri kent yoğunluğunu arttırmamakta ve silueti de bozmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı arsa seçiminin doğru yapıldığı söylemek gerekir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'na ait 8 blok, arsa üzerinde birbiriyle karşılıklı olarak konumlandırılmıştır. Arsanın büyük çoğunluğu konut alanı olarak kullanılmıştır. Çağdaşkent Toplu Konutu'nun yerleşim durumuna bakıldığında blokların birbiriyle şaşırtmalı olarak konumlandırıldığı görülmektedir. Arsa üzerindeki yerleşimin bu şekilde uygulanmasının nedeni rüzgar, güneş ve manzara yönünden bütün blokların eşit olarak yararlanabilmeleridir. Blokların arsa üzerinde yerleştirilmeleri de doğru bulunmuştur.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun üretiminde, kent merkezine biraz uzakta bulunmalarına rağmen çevresinde mevcut bulunan teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanılmıştır. Bu nedenle alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır. Bu da maliyete ek bir masraf getirmediği için olumlu bulunmaktadır.

Toplu konut alanı içinde ayrıca bir sosyal altyapı planlanmamıştır. Kullanıcılar kent merkezinden ve toplu konuta yakın çevrede bulunan mevcut sosyal imkanlardan yararlanmaktadırlar.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda mevcut olan otopark alanları toplu konut alanı içinde cepler şeklinde konumlandırılmıştır. Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Çağdaşkent Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanlarının yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte bloklar arasında bulunan alan da yeşil alan olarak ayrılmıştır. Toplu konutlara ait otopark ve yeşil alanların arsa üzerinde yerleştirilmelerinin de doğru olduğu belirlenmiştir.

- **İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda yaklaşık 1100 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yapılan anket çalışmaları ve araştırmalar sonunda genellikle ailede yaşayan kişi sayısının 3 ya da 4 kişi olduğu belirlenmiştir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda zemin kattaki 80 m<sup>2</sup>'lik dairede 2 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve tuvalet bulunmaktadır. Bu konutlarda salon 25.243 m<sup>2</sup>, mutfak 7.12 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.75 m<sup>2</sup>, banyo 4.58 m<sup>2</sup> ve yatak odaları 9.90 m<sup>2</sup>, 12.60 m<sup>2</sup>'dir.

130 m<sup>2</sup>'lik dairelerde ise 4 oda,1 salon, mutfak, banyo, tuvalet ve kiler şeklinde düzenlenmiştir. Salon 31.83 m<sup>2</sup>, mutfak 9.65 m<sup>2</sup>, banyo 4.93 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.70, kiler 3.52, odalar 9.87 m<sup>2</sup>, 9.00 m<sup>2</sup>, 12.66 m<sup>2</sup> ve 15.21 m<sup>2</sup>'dir. 150 m<sup>2</sup>'lik dairede 5 oda, 1 salon, mutfak, banyo, tuvalet, 3 balkon ve 1 teras bulunmaktadır. Bu dairelerde giriş holü 14.35 m<sup>2</sup>, odalar 9.87 m<sup>2</sup>, 9.00 m<sup>2</sup>, 12.66 m<sup>2</sup>, 15.21 m<sup>2</sup>, 22.10 m<sup>2</sup>, salon 31.83 m<sup>2</sup>, mutfak 9.65 m<sup>2</sup>, banyo 4.93 m<sup>2</sup>, tuvalet 1.70, kiler 3.52 m<sup>2</sup> ve hol 14.35 m<sup>2</sup>'dir. Bloklardaki bütün dairelerin mekan boyutları yönetmeliklere göre uygundur. Ayrıca mekanların birbiriyle olan ilişkileri ve konut içindeki konumlandırılmalarının da doğru olduğu tespit edilmiştir.

Yatak odaları ve banyolar için ayrı bir gece holünün bulunması da tasarım yönünden uygun bulunmaktadır. Teras bölümlerinin salon , mutfak ve yatak odaları ile ilişkili olması da olumlu görülmektedir. Teras bölümünün geniş olması kullanıcıların yemek yeme ve oturma eylemlerini de bu mekanda gerçekleştirebilmelerini sağlamaktadır.

Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki yangın merdiveni incelendiğinde, bu merdivenin genel merdiven ve asansörün yanında, blok içlerinde çözüldüğü görülmektedir. Yangın merdiveni için ayrılan havalandırma asansör boşluğu olarak kullanılmaktadır. Yangın merdiveni için ayrılan havalandırmanın asansör boşluğu olarak kullanılması yangın yönetmeliklerine göre sakıncalıdır.

Konut sakinlerinin yangın esnasında yangın merdivenini kullanarak zemin kata inmeleri gerekmektedir.Yangın merdivenini çevreleyen duvarın ve merdivene giriş kapısının dumana dayanımlı malzemelerden üretilmesi gerekmektedir. Ancak yapılan araştırmalar bu uygulamanın yapılmadığını göstermiştir. Ayrıca yangın merdivenine direk girişten önce korunaklı bir holün tasarlanması gerekmektedir. Böylece duman yoğunluğunun bir kısmının bu holde kalması sağlanarak kaçış için zaman kazanılmış olunur. Ancak Çağdaşkent Toplu Konutu'nda böyle bir uygulamaya da rastlanılmamaktadır. Bu eksikliklerden dolayı bu toplu konut yangın güvenliği açısından doğru bir tasarım olarak değerlendirilmemektedir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde

oranların uygun olduğu belirlenmiştir. Cephe bütününe baktığımızda pencere boşlukları ve boyutlarındaki kullanımın, cephe bütün ile uyumlu olduğu görülmektedir.

Blokların teras kısımlarında parapet bölümlerinin koyu renkli kontürlerle kaplanması, en üst teras bölümlerinde bu kontürlerin daha belirginleştirilmesi, merdiven ve asansör boşluğunun bulunduğu mekanın çatı kısmında farklı tip pencerelerin kullanılması ve yangın merdiveni çatısının cam malzeme ile kaplanması cephe bütününe hareketlilik getirmiştir. Cephe bütününde kullanılan renkler de birbiriyle uyumludur. Bu unsurlar göz önüne alındığında Çağdaşkent Toplu Konutu'nun cephelerinin hareketli ve birbiriyle uyumlu olarak tasarlandığını ve bu yönleriyle Çanakkale için örnek bir toplu konut olduğunu söylemek gerekir.

- **Dış Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda dış mekan tasarım alanları incelendiğinde toplu konuta ait otopark alanları ve yeşil alanların mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ancak toplu konuta ait çocuk oyun alanlarının ve bir sosyal tesisin bulunmaması uygun bulunmamıştır.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nda mevcut olan otopark alanları toplu konut alanı içinde ve yol kenarı boyunca cepler şeklinde konumlandırılmıştır. Yapılan araştırma ve anket sonuçlarına göre Çağdaşkent Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanlarının yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte bloklar arasında bulunan alan da yeşil alan olarak ayrılmıştır. Toplu konutlara ait otopark ve yeşil alanların arsa üzerinde yerleştirilmelerinin de doğru olduğu belirlenmiştir. Şekil 4.33'te Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki otopark ve yeşil alanlar verilmektedir.



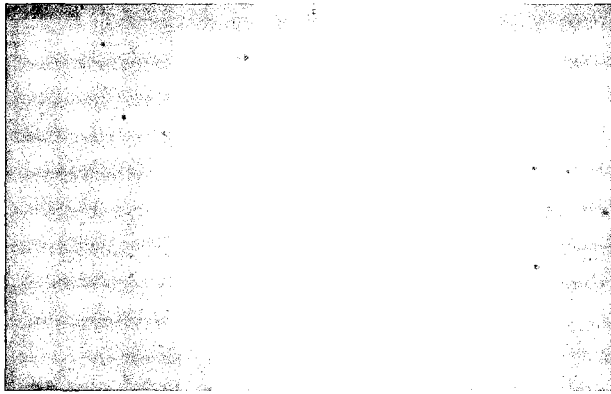
Şekil 4.33 Çağdaşkent Toplu Konutu'ndaki otopark ve yeşil alanlar

#### 4.2.6.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi

Çağdaşkent Toplu Konutu da Barışkent I Toplu Konutu gibi radyajeneral temel üzerine betonarme-iskelet sistem ile 1998 yılında 9 katlı olarak üretilmiştir. Çanakkale Belediyesi ve Ankara'daki kent hizmetleri koordinasyonu ile gerçekleştirilen bu toplu konutta kullanıcıların memnuniyeti için bütün imkanların kullanıldığı tespit edilmiştir.

Çağdaşkent Toplu Konutu'nun ilk etapta 104 adedi üretilerek sahiplerine dağıtılmıştır, diğerlerinin üretimi ise hala devam etmektedir. Toplu konutların üretimi sırasında hazır beton kullanılmıştır. Deprem yükleri ve bina yükleri ile taşıma kapasiteleri belirlenerek hesaplamalar yapıldığı tespit edilmiştir. Çağdaşkent Toplu Konutu üretim tarihi nedeniyle, 1 Ocak 1998 tarihinde yürürlüğe giren deprem yönetmeliğine uygun olarak üretilmiştir. Toplu Konut üretildikten sonra herhangi bir deprem tehlikesi oluşmadığı için şuan yapılarda hasara rastlanmamıştır. Yeni çıkan deprem yönetmeliğine uygun olarak üretildikleri için deprem riskine karşı yıkılmalarına ihtimal verilmemektedir.

Toplu konutun üretimi tamamlanmadığı için sadece konutlarına yerleşmiş olan kullanıcılarla anketler yapılmıştır. Yapılan anket sonucunda üretimi hala devam etmekte olan bu toplu konutta özellikle çatı örtüsü olarak teras çatının seçilmesi ve yalıtımın doğru uygulanamaması sonucu, üretim aşamasındaki işçilik ve malzeme hatasından kaynaklanan sorunların mevcut olduğu belirlenmiştir. Yağmur sularının son katlarda tavanda oluşturdukları nemlenmeler konutlarına yerleşmiş olan kullanıcıların en çok şikayetçi oldukları sorunlardır. Lüks bir toplu konutta üretimden kaynaklanan bu tür yapı hasar ve kusurlarının bulunması şimdiden endişe vermektedir. Çağdaşkent Toplu Konutu'nda çatı yalıtımının doğru uygulanamaması sonucu üst katların tavanlarında oluşan nemlenmeler Şekil 4.34'te verilmektedir.



Şekil 4.34 Çağdaşkent Toplu Konutu'nda çatı yalıtımının doğru uygulanamaması sonucu üst katların tavanlarında oluşan nemlenme



Çağdaşkent Toplu Konut'u yapılan araştırmalarda toplu konuta ait bir yönetim kurulunun daha mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ancak diğer 104 konutun üretiminin bitiminde yönetim kurulunun kurulacağı tahmin edilmektedir.

Çağdaşkent'te yaşayan kullanıcılarla yapılan anketler sonucu, bu konutlarda mevcut olan yapı hasar ve kusurlarına neden olan kaynakların yüzdeler oranları şu şekilde belirlenmiştir:

- Yanlış planlama, tasarım ve yapım süreci %65
- Yanlış ürün seçimi ve uygulama ( kötü işçilik) %34
- Yanlış bina kullanımı ve bakımı %1

#### **4.2.6.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılayabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi**

Çağdaşkent Toplu Konut'unda yapılan anket sonuçları doğrultusunda konutların tasarım aşamasında kullanıcıların isteklerinin sorulduğu ancak bazı konularda bu isteklerin dikkate alınmadığı belirlenmiştir. Toplu konutlarda kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda kullanıcıların mekanlarda gereksinim duydukları ısısal miktarlarının yönetmeliklere uygun olarak seçildiği tespit edilmiştir. Bu yönden Çağdaşkent Toplu Konut'u da ısı yönetmeliklerine uygun olarak üretilmiştir. Isı tesisatı blokların bodrum katlarında bulunmaktadır. Yapılan anketlerde kullanıcıların konutlarının ısınmasından memnun oldukları tespit edilmiştir.

Kullanıcıların görsel gereksinimlerini incelendiğinde toplu konut çevresinde manzara olabilecek doğal güzelliklerin mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ancak son katlarda yaşayan kullanıcıların bir kısmı boğaz manzarasını görebilmektedirler. Blokların birbiriyle şaşırtılarak konumlandırılmaları da güneşin ve çevrenin bütün konutlardan rahatlıkla algılanabilmesini sağlamaktadır. Bu nedenle toplu konuttaki kullanıcıların gün ışından rahatlıkla yararlandıkları belirlenmiştir. Yapay aydınlatma olarak da her kullanıcının kendini bütçesine uygun olarak seçtiği aydınlatma elemanlarını kullanılmaktadır. Bu nedenlerden dolayı Çağdaşkent Toplu Konut'unda görsel gereksinimler tam olarak karşılanabilmektedir.

Toplu konutlarda kullanıcıların işitsel gereksinimlerinin karşılanması da çok önemlidir. Çağdaşkent Toplu Konut'unun kent merkezinden uzak bir arazi üzerinde üretilmesine rağmen

yol üzerinde konumlandırılması, dış çevrenin özellikle trafikten kaynaklanan gürültü faktörüne maruz kalmalarına neden olmaktadır. Toplu konut çevresinde trafiğin yoğunluğunun fazla olması kullanıcıların en çok şikayetçi olduğu sorundur.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda kullanıcıların strüktürel, afetlere karşı , hırsıza karşı, eylemlerden doğan kazalara karşı emniyet gereksinimleri göz önüne alındığında bu faktörlere karşı aldıkları bir tedbir görülmemektedir. Hırsıza karşı aldıkları herhangi bir güvenlik önleminin bulunmadığı belirlenmiştir. Ancak toplu konutun karşısında İl Jandarmanın bulunması konutlarda yaşayanlar için bir güvence kaynağı olmaktadır. Eylemlerden doğan kazalarında %82'sinin kişisel faktörlerden, %13'inin hatalı bakım, %5'inin hatalı tasarımdan kaynaklandığı görülmüştür.

Çağdaşkent Toplu Konut'unda mahremiyet unsuru hem konut içlerinde hem de diğer kullanıcılarla çok iyi çözümlenmiştir. Her kattaki daire girişlerinin birbiriyle mesafeli olması ve konut içlerinde yatak odalarına geçişin gece holünden sağlanması mahremiyet unsuruna dikkat edildiği görülmektedir. Toplu konutlara ait otopark, yeşil alan ve sosyal tesisin arsa üzerinde yerleştirilmelerinin de doğru olduğu belirlenmiştir.

## **5.2.7 Barışkent II Toplu Konutu**

### **5.2.7.1 Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent II Toplu Konutu'nda tasarım kriterleri arsa seçimi, iç mekan ve dış mekan tasarım kriterleri olmak üzere 3 bölümde incelenmektedir.

- **Arsa Üzerindeki Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent II Toplu Konutu, Barışkent I ve Çağdaşkent Toplu Konut'ları gibi Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile üretilmiştir. 96 konuttan oluşan Barışkent II Toplu Konutu'nun bulunduğu arsa, kentin yerel yönetimi tarafından daha önceden ucuz konut yapımı için ayrılmıştır. Barışkent II Toplu Konutu'nun, arsa üzerinde yoğun bir jeolojik çalışma yapılarak belirlenen zemin durumuna göre üretildiği belirlenmiştir. Bu yönüyle topografik ve zemin verilerine uygun olarak üretildikleri için olumlu değerlendirilmektedir.

Arsanın büyüklüğü ve konumuna incelendiğinde Barışkent I Toplu Konutu'nun kuzey

doğrusunda yer aldığı belirlenmiştir. Kent merkezine yaklaşık 30 dakika yürüme mesafesinde ve 9 katlı olarak üretildiği görülmektedir. Kent merkezinden uzakta Çanakkale'nin 18 Mart Tepesinin üzerinde üretilmesi, manzara açısından avantaj sağlarken, kent yoğunluğunu arttırmamakta ve silueti de bozmamaktadır. Böylelikle kent merkezin yoğunluğunu ve siluetini bozmadığı için doğru bir tasarım örneği olarak görülmektedir.

Barışkent II Toplu Konutu'na ait 2 ikiz blokların, arsa üzerinde manzara, rüzgar yönü ve güneş faktörleri göz önüne alınarak konumlandırıldıkları belirlenmiştir. Bu faktörlerin etkileri düşünülerek yapılan blok konumlandırılmaları tasarım yönünden doğrudur. Böylece toplu konutta yaşayan kullanıcıların bu faktörlerden eşit olarak yararlanabilmeleri sağlanmıştır.

Barışkent II Toplu Konut Alanı çevresinde daha önceden üretilmiş olan bir çok konut birimi bulunmaktadır. Bu nedenle Barışkent II Toplu Konutu'nun üretiminde çevresinde mevcut olan teknik altyapıdan yararlanılmıştır. Böylece alt yapı için ayrıca bir maliyet harcaması yapılmamıştır. Bu da maliyete ek bir masraf daha getirmediği için olumlu bulunmaktadır. Blokların arka bölümünde ise Barışkent II Toplu Konut sakinlerinin ve çevrede yaşayan diğer sakinlerin kullanabilmesi amaçlı bir sosyal tesis konumlandırılmıştır. Ancak konutların üretimi bittiği halde sosyal tesisin üretimine daha başlanmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle kullanıcıların kent merkezinden ve çevrede mevcut bulunan sosyal altyapıdan yararlandığı görülmektedir.

Barışkent II Toplu Konutu'nda mevcut olan otopark alanları toplu konut içinde cepler şeklinde konumlandırılmıştır. Yapılan incelemelere göre Barışkent II Toplu Konutu'nda yaşayan kullanıcılar için ayrılmış olan otopark alanlarının yeterli olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca ikiz blokların çevresi yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Ancak proje kapsamında çocuk oyun alanı düzenlemesi yapılmamıştır. Kullanıcılar konutlarına daha taşınmadıkları için bu toplu konutta anket çalışması yapılamamıştır. Barışkent II Toplu Konutu'nda arsa verilerinin kullanımı, arsa seçimi ve toplu konutların arsa üzerinde konumlandırılmalarının uygun olduğu tespit edilmiştir.

#### • İç Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi

Barışkent II Toplu Konutu'nda yaklaşık 420 kişilik bir nüfus barınmaktadır. Yerel yönetimin yapmış olduğu anket çalışmasına göre bu toplu konutu tercih eden kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu belirlenmiştir.

Barışkent II Toplu Konutu'nda 96 konutun hepsi 80 m2 olarak tasarlanmıştır. Daireler 2 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve tuvalet mekanlarında oluşmaktadır. Yatak odaları ihtiyaca göre biri 13.20 m2, diğeri 9.76 m2 olarak boyutlandırılmıştır. Salon 20.38 m2, mutfak 8.80 m2, banyo 4.65 m2, tuvalet 1.50 m2'dir. Salon ve mutfağa açılan 3.44 m2'lik 1 adet balkon mevcuttur. Balkonlar 3.44 m2'lik gömme balkon şeklinde olup, boyu 2.50m, eni 1.38 m olarak düzenlenmişlerdir. Antre bölümünde koridor genişliği 1.50 m, hol koridoru genişliği ise 1.10 m'dir. Konutlardaki mekan boyutlarına bakıldığında ölçülerin mevcut yönetmeliklere uygun olduğu görülmektedir.

Konutlarda giriş bölümünün karşısında mutfak mekanı ve mutfağın yanında ise salon mekanı konumlandırılmıştır. Bu iki mekanın birbiriyle ilişkisi düşünülerek yan yana planlanmaları yönetmeliklere göre de uygundur. Kullanıcıların yemek yeme eylemlerini de mutfak da gerçekleştirebilmeleri tasarım yönünden olumludur. Ayrıca konutta ayrı bir tuvalet mekanının bulunması da doğru bulunmuştur.

Yatak bölümlerine ait ayrı bir gece holünün bulunması ve yatak odalarına dağılımın bu holden gerçekleştirilmesi ve banyonun yatak odalarına yakın konumlandırılması da tasarım yönünden doğru bulunmaktadır. Ayrıca tuvalet ve banyolar tesisat açısından birbiriyle bağlantılı ve sırt sırta yerleştirilmişlerdir. Balkonların da mutfak ve salon ile bağlantılı olarak tasarlanması doğrudur. Ancak sadece 1 adet olması konuttaki kullanıcıların eylemlerini gerçekleştirebilmeleri için yeterli değildir. Barışkent II Toplu Konutu'ndaki mekanların yönlendirilmeleri ve mekan ilişkileri de birbiriyle uyum içerisindedir.

Barışkent II Toplu Konut'larındaki yangın merdiveni incelendiğinde, Barışkent I Toplu Konutu'nda olduğu gibi betonarme olarak üretildiği tespit edilmiştir. Yangın merdivenin genel merdivenin yanında konumlandırıldığı, son kattan başladığı ve giriş saçağına kadar indirildiği görülmektedir. Giriş saçağının üstü korkuluklu bir teras olarak tasarlanmıştır. Konut sakinlerinin yangın merdiveninden öncelikle bu terasa inmeleri daha sonra da bu terastan aşağıya doğru kayar bir merdiven ile zemine ulaşmaları sağlanmıştır.

Yangın merdivenin bulunduğu duvar tamamen sağır bir duvardır. Sağır bir duvar olması pencerelerden alev gelebilmek riskini de ortadan kaldırmıştır. Yangın merdivenine ulaşım, her katta bulunan üç daire için kat hólünden açılan tek bir kapı ile sağlanmıştır. Yangın merdivenin dışarıyla olan teması yuvarlak ve dikdörtgen boşluklarla sağlanmaktadır. Barışkent II Toplu Konutu'nda bulunan yangın merdiveninde korkuluklarının bulunması, riht

yükseklikleri ve sahanlık genişliklerinin yangın yönetmeliklerine uygun olarak tasarlanması nedeniyle yangın güvenliği açısından doğru bir tasarım olarak değerlendirilmektedir. Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasında yangın merdiveni görünüşü Şekil 4.35'te verilmektedir.



Şekil 4.35 Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasında yangın merdiveni görünüşü

Barışkent II Toplu Konutu'nda cephelerdeki doluluk boşluk oranlarını incelendiğinde oranların uygun olduğu belirlenmiştir. Cephe bütününe baktığımızda pencere boşlukları ve boyutlarındaki kullanım, cephe bütün ile uyumlu olduğu görülmektedir.

Blokların parapet bölümlerinin dikdörtgen kontürlerle kaplanması ve yangın merdiveni duvarlarında yuvarlak boşlukların bırakılması ve balkonlarda çiçeklik bölümü olarak dikdörtgen çıkmaların kullanılması cephe bütününe hareketlilik getirmiştir. Cephe bütününde kullanılan renkler de birbiriyle uyumludur.

- **Dış Mekan Tasarım Kriterlerinin Değerlendirilmesi**

Barışkent II Toplu Konutu'nda dış mekan tasarım alanları incelendiğinde toplu konuta ait



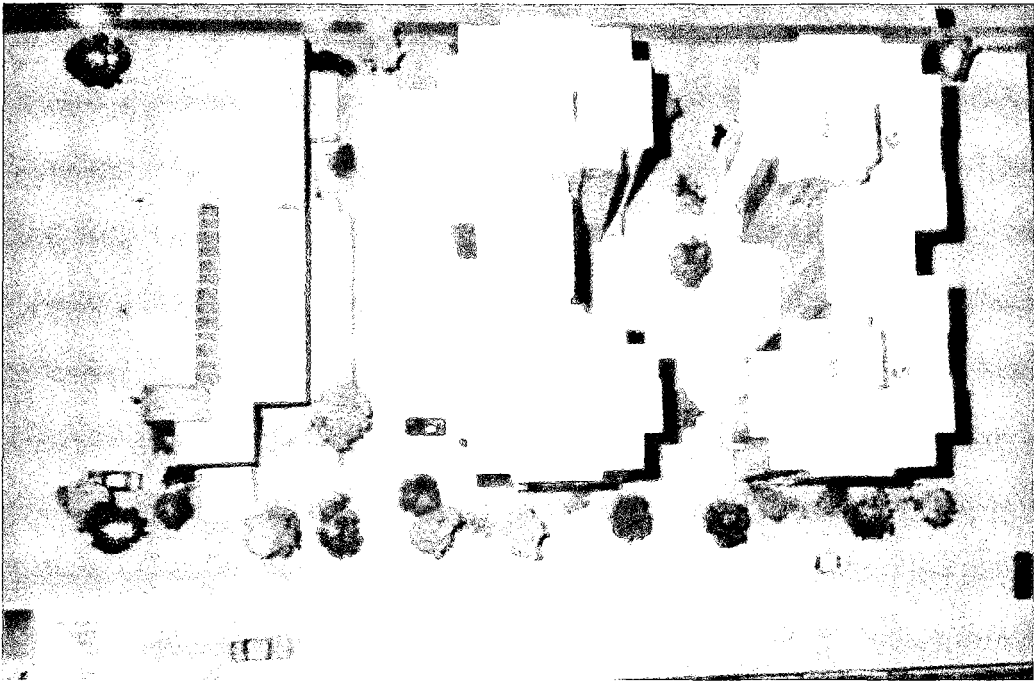
otopark alanların, yeşil alanların ve sosyal tesisin mevcut olduğu tespit edilmiştir. ancak sosyal tesisin üretimine henüz başlanmamıştır.

Toplu konut alanında, otoparkların ada ve parsel içinde düzenlenmesi esas alınmıştır. Genel otoparklar imar planında ada içinde konut sakinlerine yeterli olacak şekilde, blokların arka bölümlerinde düzenlenmiştir. Toplu konut sakinleri için planda düzenlenen otopark sayısı  $19+19=38$  adettir. Projede yer alan sosyal tesisin, diğer konut sakinleri tarafından kullanılabilmesi için arka bölümünde 19 araçlık ayrı bir otopark bölümü yer almaktadır.

Bugün Barışkent II Toplu Konut'u içinde konut sakinlerinin yararlanacağı , çocuk oyun alanı, spor alanı bulunmamaktadır. Ancak yapılması düşünülen sosyal tesis içinde ise sinema, kafeteryalar, alışveriş mağazaları, spor alanlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir..

Yeşil alanlar bloklar arasında bulunan alanda yer almaktadır. Blokların etrafına yerleştirilmiş olan yeşil alanların konut sakinleri için yeterli olduğu belirlenmiştir. Toplu konutlara ait otopark ve yeşil alanların arsa üzerinde yerleştirilmelerinin de doğru tasarlandığı belirlenmiştir.

Barışkent II Toplu Konut'un arsa üzerindeki yerleşimine ait vaziyet maketi Şekil 4.36'da verilmektedir.



Şekil 4.36 Barışkent II Toplu Konutu'nun arsa üzerindeki yerleşimine ait vaziyet maketi

#### 4.2.7.2 Yapım ve Üretim Sistemlerinin Değerlendirilmesi

Barışkent II Toplu Konutu radyajeneral temel üzerine betonarme-iskelet sistem ile 1998 yılında üretilmiştir. Çağdaşkent Toplu Konutu aynı yıl üreilmeye başlanıp, 28 Temmuz 2003 tarihinde kura sistemiyle sahiplerine teslim edilmiştir. Barışkent II Toplu Konutu Çanakkale Belediyesi tarafından üretilmiş 3. toplu konut örneğidir. Çanakkale Belediyesi'nin ürettiği diğer toplu konutlar gibi yerel yönetim ve Ankara'daki Kent Hizmetleri Kurumu aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Barışkent II Toplu Konutu'nun üretiminde hazır beton kullanılmıştır. Ayrıca bu toplu konutun üretimine 1998 yılında başlanması, 1998 yılı deprem yönetmeliklerine göre de uygun olarak üretilmesini sağlamıştır.

Barışkent II Toplu Konut'u üretildikten sonra güçlü bir deprem tehlikesi oluşmadığı için şuan yapılarda hasara rastlanmamıştır. Son oluşturulan deprem yönetmeliğine uygun olarak üretildikleri için deprem riskine karşı yıkılmalarına ihtimal verilmemektedir. Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasındaki durumu Şekil 4.37 ve Şekil 4.38'de verilmektedir.



Şekil 4.37 Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasındaki durumu



Şekil 4.38 Barışkent II Toplu Konutu'nun üretim aşamasındaki durumu

Barışkent II Toplu Konutu'nun üretimi temmuz ayında bittiği ve kullanıcılar konutlarına tam olarak yerleşmedikleri için, bu toplu konutta anket çalışması gerçekleştirilememektedir. Böylece toplu konuttan memnun olup olmadıkları konusunda herhangi bir bilgi edinilememiştir.

#### 4.2.7.3 Kullanıcı Gereksinimlerini Karşılatabilme İmkanlarının Değerlendirilmesi

Barışkent II Toplu Konutu için Çanakkale Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, toplu konut üretilmeden önce konut sahibi olmak isteyen üyelerle bir anket çalışması yapıldığı tespit edilmiştir. Ancak yapılan incelemelerde anketin üretilecek konutların m<sup>2</sup>'lerinin belirlenmesi konusunda ağırlıklı olduğu görülmüştür. Belediye personeli ile yapılan görüşmelerde de anket sonuçlarında sadece üyelerin m<sup>2</sup> istekleri üzerinde yoğunlaştıklarını ve sonuçlar doğrultusunda 80 m<sup>2</sup>'lik konutlar şeklinde üretilmesine karar verildiği belirlenmiştir.

Barışkent II Toplu Konutu'nda kullanıcıların mekan gereksinimlerinin değerlendirilmesi iç mekan tasarımının değerlendirilmesi bölümünde anlatılmaktadır. Kullanıcıların mekanda gereksinim duydukları ısısal miktarlarının yönetmeliklere uygun olarak seçildiği tespit edilmiştir. Bu nedenlerle toplu konutta mekanda ısı yönetmeliklerine göre istenilen ısı miktarları mevcuttur. Bu yönden Barışkent II Toplu Konut'unun ısı yönetmeliklerine uygun olarak üretildiğini söylemek gerekir.

Kullanıcıların görsel gereksinimlerini incelendiğinde ise özellikle gün ışından rahatlıkla yararlanıldığı belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda yapay aydınlatma olarak da konutlara yerleştirilen aydınlatma elemanlarının yeterli olduğu belirlenmiştir.

Görsel gereksinimleri yönünden incelendiğinde kent merkezinden uzakta Çanakkale'nin 18 Mart Tepesi'nin üzerinde üretilmesi manzara açısından avantaj sağlamaktadır. Özellikle son katlarda oturacak kullanıcıların boğaz manzarasına sahip olacakları bilinmektedir. Bu nedenlerden dolayı Barışkent II Toplu Konut'unda görsel gereksinimler tam olarak karşılanabilmektedir.

Barışkent II Toplu Konut'unun kent merkezinden uzak bir arazi üzerinde üretilmeleri, dış çevrenin neden olduğu gürültü faktörünü de ortadan kaldırmıştır. Bu nedenlerle Barışkent I Toplu Konut'undaki, kullanıcıların toplu konut çevresinde işitsel gereksinimlerinin karşılanabildiğini söylemek mümkündür.

Barışkent I Toplu Konut'unda bulunduğu semt sağlık bakımından bakımlı semtlerden biridir. Gerek manzarası gerek konumu açısından toplu konut üretimi için uygundur.

Barışkent I Toplu Konut'unda plan üzerinde hem konut içlerinde hem de diğer kullanıcılarla mahremiyet unsurunun çözümlendiği görülmektedir. Özellikle konut birimleri içinde yatak ve gece hollerinin ayrılmış olması, konuta gelecek diğer kişiler için ayrı bir tuvaletin bulunması tasarımda mahremiyetin düşünüldüğünü göstermektedir.

Toplu konutun bulunduğu arsa üzerinde ikiz blokların karşılıklı olarak yerleştirilmeleri ve aradaki mesafenin az oluşu, konutlarda yaşayan kullanıcıların mahremiyet açısından rahatsız olabilecekleri bir unsurdur. Ancak kullanıcılar toplu konuta henüz yerleşmedikleri için onlar açısından mahremiyet unsurunun nasıl değerlendirileceği bilinmemektedir.

Çanakkale'de kamu eli ile üretilen toplu konutların tasarım, üretim, kullanıcı gereksinimleri ve yürürlükteki mevzuatlara uyum olarak üretilip üretilmediklerinin değerlendirilmesi yapılmıştır ve bu değerlendirme Çizelge 4.5'te verilmektedir.



## 5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Günümüzde toplu konut üretimini gerçekleştiren konut politikaları özel ve kamu eli ile olmak üzere iki grupta toplanmaktadır. Toplu konutçuluğun başarılı olduğu ülkeler bu alanda yerel yönetimlerin geniş çapta rol almalarına olanak verilerek konut üretimine bu kuruluşların büyük çapta katkıda bulunduğu ülkelerdir. Bu nedenle ülkemizde konut açığını kapatmak ve dar gelirli aileleri konut sahibi yapmak için yerel yönetimlerin konut sektöründe uygulayıcı ve düzenleyici olarak etkin bir görev almasında büyük yararlar bulunmaktadır. Türkiye genelinde konut ihtiyacının karşılanması için özel sektör ve kamu eli ile gerçekleştirilen çeşitli yöntemler Çanakkale ilinde de uygulanmaktadır.

Çanakkale’de konut gereksinimlerinin karşılanması için toplu konut üretilmesi şeklinde çeşitli kamu kuruluşları tarafından birçok girişimde bulunulmuştur. Kamu eli ile üretilen toplu konutlar Çanakkale Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü, Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Çanakkale Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir. Çanakkale’de kamu kuruluşları tarafından üretilen toplu konutlar ile:

- kentin gelişme bölgelerinde oluşabilecek gecekondu yapımını önlemek,
- çeşitli afet olaylarında evlerini kaybeden halka yardımcı olabilmek,
- Çanakkale halkının konut ihtiyacını karşılayabilmek amaçlanmıştır.

Çanakkale Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü, kentin gelişme bölgesinde gecekondu yapımını önlemek amacıyla kent genelinde sadece 1 adet toplu konut üretmiştir. Bu toplu konut dışında Çanakkale’de Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü tarafından üretilen başka bir toplu konutun varlığından söz etmek mümkün değildir. Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü tarafından üretilen bu toplu konutta yapılan incelemelerde üretim ve bakımsızlıktan kaynaklanan bir çok sorun ile karşılaşmıştır. Ayrıca toplu konuta ait sosyal altyapı, sosyal tesis, otopark alanı ve yeşil alan yetersizlikleri söz konusudur.

Türkiye genelinde kamu eli ile üretilen toplu konut uygulamalarında önemli bir yeri olan Türkiye Emlak Kredi Bankası, Çanakkale’de de faaliyetlerde bulunmuştur. Bu faaliyetler kent genelinde 2 adettir. Ancak toplu konut üretiminde fazla artış gösterememiştir.

Türkiye Emlak Kredi Bankası’nın üretimde fazlaca artış göstermemesinin başlıca nedeni mali kaynakların yetersizliği yanında kuruluşundaki ucuz konut arzını arttırma amacının aksine,



yaptırılan konutlardan çoğunun lüks ölçüler içinde kalmış olmasıdır. Bu durum da konutların maliyetlerini yükseltmiştir.

Yapılan araştırmalarda üretmiş olduğu konutların genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap ettiği görülmektedir. Çanakkale’de Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından üretilen toplu konutlarda yaşayan kullanıcıların konutlarından memnun oldukları tespit edilmiştir. Ancak bu toplu konutlarda da sosyal altyapı ve sosyal tesis eksikliği ve yetersizliği söz konusudur.

Kentin yerel yönetimi olan Çanakkale Belediyesi toplu konut üretimi için en fazla faaliyet gösteren kuruluş olmuştur. Bu faaliyetler şuan inşaatı devam eden toplu konutlarla birlikte toplam 4 adettir. Çanakkale Belediyesi kentinin gerçek toplu konut kavramı ile tanışmasını sağlamış, halkın ihtiyaçlarına ve bütçesine uygun toplu konutlar üretmeye çalışmıştır. Ancak üretilen ve kullanılan bu toplu konutlar incelendiğinde; planlama, tasarım ve üretim süreçlerinden, ürün seçimi ve uygulamadan (kötü işçilik), bina kullanımı ve bakımından kaynaklanan çeşitli sorunların mevcut olduğu belirlenmiştir. Ayrıca pek çok orta gelirlinin yaşadığı bu toplu konutlarda, sosyal tesislerinin bulunmayışı ve gelişmiş yapım sistemlerinin kullanılmaması eksik görülen yönlerdir.

Çanakkale’de kamu eli ile üretilmiş olan toplu konutlar detaylı olarak incelenmiş, bu araştırmada ve anket sonuçları doğrultusunda şu sonuçlara varılmıştır:

1. Planlama ve tasarım aşamalarında kullanıcıların istek ve taleplerine yer verilmediği, istekleri sorulan kullanıcılarında da bu isteklerinin dikkate alınmadığı gözlenmiştir.
2. Üretilen toplu konutların çoğunda üretim süresi vaat edilen sürenin üzerinde gerçekleştirilmiştir.
3. Vaat edilen sürede üretilmek istenen toplu konutların dikkatsiz ve özensiz olarak üretildiği görülmüştür.
4. Malzeme seçimi ve uygulaması olması gerekenler doğrultusunda yapılmamıştır.
5. Çalışan işçilerin vasıfsız oluşu üretimin kalitesini düşürmüştür.
6. Üretilen toplu konutlarda bina bakımı ve kullanımdan kaynaklanan sorunlar oluştuğu görülmektedir.

7. Üretim aşamasında gelişmiş geleneksel sistemler kullanılmamıştır.
8. Üretilen toplu konutların çoğunda sosyal altyapı ve sosyal tesis eksikleri ve yetersizlikleri mevcuttur.

Çanakkale kent merkezinin ilçe ve köylerden göç alması, 18 Mart Üniversitesi'nin öğrenci potansiyelinin ve akademik kadrosunun artması ve sanayi bölgesinde yeni iş olanaklarının ortaya çıkması kent merkezinde nüfus artışına neden olmaktadır. Bu verilere bağlı olarak ileride konut açığının oluşacağı ve bu açığın kapatılması için de yeni toplu konut projelerinin üretilmesi gerektiği tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalarda Çanakkale kent merkezinde kamu eli ile üretilen toplu konutların genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap ettiği görülmüştür. Üretilen toplu konutlar içinde sadece 54 Evler Toplu Konutu'nun alt gelir grubu için üretildiği tespit edilmiştir. Bu veriler doğrultusunda ileriye yönelik üretilecek olan toplu konutların da orta ve alt gelir grubuna hitap etmesi gerektiği belirlenmiştir.

Toplu konut alanları uzun dönemde toplumun farklı gelir düzeylerindeki çeşitli kesimlerine hitap edecek ve kentsel yaşamımızı en az 40-50 yıl etkileyecek bir yaşama çevresi oluşturacaktır. Bu nedenle ülkemizde toplu konut alanlarında yaşayacak kentlilerin sosyal özelliklerine uygun, kullanım değeri yüksek, yaşama çevrelerini tasarlamak önem kazanmaktadır. Bunu sağlamak için de toplu konut alanlarının biçiminde belirli kriterler göz önünde bulundurulmalı seçilen alanların öncelikle altyapısı, sosyal donatıları götürülmeli, düzenli bir yerleşme sağlanabilmesi için yerleşim planları ve mimari projeleri denetlenmelidir. Ancak her şeyden önce yeni yerleşim alanlarındaki arsaların mülkiyetinin veya bu arsalarındaki değer artışlarının uzun dönemde yerel yönetimlerin olması ve üretilen konut miktarı arttırılarak büyük kent parçalarının plana uygun olarak yapılaşması sağlanmalıdır. Bu nedenle ülkemizde son yıllarda izlenen yerleşme politikasının doğal bir gereği olarak konut üretimi ve denetiminde yerel kaynakların harekete geçirilerek etkin kullanımının sağlanması ve bu kuruluşları mali yönden rahatlatacak yeni fonlar oluşması örgütlenme şemalarının hazırlanması konut sorununun çözümünde yararlı olacaktır (Aksoylu, 1991).

Toplu konut üretimi sisteminin tümünün hedefi, toplu konutun talep faktörünün belirlediği kullanıcı isteklerini, gerçekleştirme ve kullanım evrelerinde, karşılayacak biçimde üretilmesidir. Sistemin stratejik hedefi olarak da tanımlanabilen bu hedef, toplu konut üretiminin sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutlarda belirlenen amaçlara uygunluğudur.

Toplu konut üretimin stratejik hedefine ulaşması için üretim sisteminin bileşenlerine bağlı ara hedefler saptanmalıdır.

Tasdik hedef olarak tanımlanabilen ara hedeflerde, üretilecek olan toplu konut miktarının sayı olarak talebi karşılama, nitelik olarak kullanıcı eylemlerine uygun olması ve maliyetin araştırılarak belirlenmiş düzeyi aşmaması faktörlerini kapsar.

Toplu konut üretimi sisteminin taktik hedeflerine ulaşma derecesi üretimin verimliliğidir. Üretim verimliliğini değerlendirmek için ölçüt ve standartlar saptanmalıdır. Ara hedefe ilişkin etkinliklerin bu ölçütlere uygunluğunun saptanması için, işgücü, kaynak, üretim kapasitesi ve finansman gibi üretimde rolü olan faktörler gözden geçirilmelidir.

Toplu konut üretimi sistemi, hedefi olan toplu konutun, kullanıcı gereksinmelerini karşılayacak biçimde tasarlanması, üretilmesi ve varlığını sürdürmesi gerekir.

Toplu konutlar sadece konut sorununu çözmek ve barınma amaçlı değil, kullanıcıların yaşam koşulları ile psikososyal ihtiyaçları doğrultusunda planlanmalıdır. Toplu konut yetersizliği ve niteliksizliğinin ekonomik ve sosyal açıdan çeşitli sorunlara yol açtığı unutulmamalıdır. İyi niteliklere sahip bir konut beden ve ruh sağlığının temel unsurlarından birini oluşturmaktadır. Sağlıklı toplumlar oluşturmanın en önemli ve önde gelen koşulu toplumun sağlıklı evlerde barınmasını sağlamaktır.

Çanakkale’de kamu eli ile üretilen toplu konutlarda yapılan incelemelerde ortaya çıkan sorunların büyük çoğunluğu üretimden kaynaklandığı belirlenmiştir. Üretimin yapılması dikkatli bir işçilik gerektirmektedir. Bunun içinde kaliteli işçi kullanılmalı, onların çalışırken denetlenmeleri gerekliliği göz önünde tutulmalıdır. Vasıflı ve vasıfsız işçiyi yerinde kullanmak gerekir.

Son dönemlerde üretilmeye başlanan toplu konutlar bir yana bırakılırsa üretimleri biten toplu konutların altyapı ve çevre düzenlemeleri tamamlanmadan sosyal donatıları sağlanmadan iskana açıldığı görülmektedir. İmar planlarında toplu konut alanları olarak belirlenen ve uygulamaya başlanan yerlerin yakın çevrelerinde ya da kendi içlerinde sosyal altyapı olması gereken standartların altındadır.

Teknik ve sosyal alt yapıya fazlaca önem verilmeli, böylece kurulacak yerleşim alanlarının daha sağlıklı kentleşmeye de katkıda bulunmasına ortam hazırlanmalıdır.

Konut ihtiyacı karşılayabilmek amacıyla özel teşebbüse toplu konut yapma imkanı ve topluma daha ucuza konut alma imkanları sağlanmalıdır. İnşaatların belirli bir program içinde düzenli kredilendirme ile tamamlanmasına çalışılmalıdır.

Kamu kuruluşlarına da hızlı konut üretimi özendirilmeli, konut yapımında daha kaliteli malzeme, yapı elemanı kullanılmalı ve üretim yeni teknolojilere açık hale getirilmelidir.

Konutun sadece bir nicelik sorunu olmadığı konut ve çevresinin birlikte yaşanılır mekanlar olarak planlanmasının gerektiği unutulmamalıdır. Kullanıcı niteliklerine uygun planlama ve tasarım kararları, kullanıcıların içinde yaşamaktan memnun oldukları çevrenin yaratılmasının sağlar. Oysa uygulamada kullanıcıların planlama ve tasarım aşamasında katkıda buldukları söylenemez.

Planlama ve tasarımda kullanıcı katılımının sağlanması, ortakların sosyal ihtiyaç ve seviyelerine ekonomik yapılarını göz önünde bulduran planlamanın ve projelendirmenin gerçekleştirilmesi ve toplumsal donatımların elde edilmesi, bölgesel birliklere işbirliği içinde olan proje yapım organizasyonunca yapılabilir.

Toplu Konut Fonu'ndan verilecek kredilerle Sosyal Güvenlik Kurumları'nca açılacak kredilerin toplamı maliyetin %90'ı oluşturmalı ve kredilerin toplumda konut edinmede güçlük çeken kesimlerin yöneltmesi için gereken önlemler alınmalıdır. Devletin toplumda konut edinemeyecek ailelere konut sağlamak başlıca görevi olmalıdır. Kredi sağlamak dışında mülk konuta para yatıramayan toplumun en düşük kesimi için ise kiralık konut üretimi yapılmalıdır.

Sınırlı finansman kaynaklarının kar amacı güden girişimcilerce kullanılması çoğunlukla yapımın kalitesizliği ile sonuçlanmaktadır. Kötü malzeme ve kötü işçilik memnuniyetsizliğe neden olmaktadır. Yapımın kalitesinde gösterilecek özen şüphesiz finansman kaynakları ile ilgilidir. Ancak maliyeti düşürecek, kar oranını en aza indirecek sistemlerle mevcut kaynaklar daha verimli olarak kullanılabilir. Ülkemiz koşullarına uygun gelişmiş teknolojilerin seçimi ile kaynakların daha verimli kullanılabilmesi sağlanabilir. Bölgesel konut birlikleri ile ilişkide olan projelendirme ve yapım örgütleri sanayileşmiş teknolojilerin geliştirdiği yatırımları sağlayabilirse eldeki kaynaklar verimli kullanılacağı gibi kar oranı da en aza indirilerek daha az maliyette nitelik bakımından daha iyi üretim elde edilebilir.

Konut ihtiyacının giderilmesi ve ülkemizin sağlıklı toplu konut çevrelerine sahip olması kısa ve uzun vadede gerçekleştirilecek iyileştirici koşulların yerine getirilmesine bağlıdır.

Hızlı yeterli sayıda nitelikli toplu konutlar üretebilmek için kısa vadede;

- Toplu konut yapımı için halk özendirilmelidir.
- Yeterli örgütlenme sağlanmalıdır.
- Ucuz arsa temini edilmelidir.
- İnşaat malzemeleri ucuzlatılmalıdır.
- Ucuz kredi sağlanmalıdır.
- Toplu konut fonundan faydalanması gereken kesim doğru belirlenmelidir.
- Esnek kullanım sağlayan konut standartları belirlenmeli ve halka benimsetilmelidir.
- Halkın bahçeli konut özleminin giderilmesi için az katlı çok yoğun toplu konut yerleşimleri de tasarlanmalıdır.
- Doğru arza seçimi yapılmalıdır.
- Konuta yönelik ulusal yapı teknolojisi geliştirilip yaygınlaştırılmalıdır.
- Ciddi proje hizmetleri verilmeli uygulama sıkı kontrol edilmelidir.
- Sermaye sahiplerinin konut üretimi için yatırım yapmaları özendirilmelidir.
- Yapımcıların konuya bakış açıları değiştirilmelidir (Yeğin, 1993).

Ayrıca üretilen toplu konut yerleşmelerinin dış mekan seçimlerinde şu maddeler göz önüne alınmalıdır:

- Toplu konut arsası seçiminde yoğun yapılaşmayı getirmeyen sosyal ve fiziki çevresi kullanıcı yaşantısında uygun olan arsalar tercih edilmelidir.



- Tasarılan bloklar arasında görsel konfor nedeniyle yeterli mesafe bırakılmalıdır.
- Çevre kirliliğinin etkin olduğu bölgelerde konutlar yeşil alanlarla izole edilmelidir.
- Toplu konut yerleşim bölgelerinde düzenlenecek olan reaksiyon alanları içinde gürültülü olanlar (çocuk bahçesi, otopark, servis birimleri, oyun sahaları) konut birimlerinden uzakta tasarlanmalıdır.
- Tasarımı yapılacak toplu konut yerleşimlerinde yeterli dış mekan konforu sağlanabilmesi için yüksek bloklarla alçak bloklar birlikte tasarlanmalıdır.
- İmar yasası koşulları değiştirilerek tasarımcının konutlar arasında sağlıklı dış mekanlar düzenlemesi sağlanmalıdır (Tokay, Kalkan, 1991)

Belirlenen bu sonuçların ileride üretilecek toplu konutlarda tekrarlanmaması için öncelikle planlama ve tasarımların hedef kitlenin istekleri doğrultusuna oluşturulmasına, üretimin her aşamasında bütün kontrollerin aksatılmadan dikkatli bir biçimde yapılmasına, bir toplu konutun tasarım ve üretiminde öngörülen bütün kurallara ve yönetmeliklere uyulmaya çalışılmasına dikkat edilmelidir. Amaç sadece insanlar için bir barınak oluşturmaktan çok yaşamlarının çoğunu geçirdikleri bu mekanlarda kendilerini huzur içinde hissedebilmelerini ve bütün eylemlerini rahatlıkla gerçekleştirebilmelerini sağlamak olmalıdır.

**KAYNAKLAR**

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

Aydemir, Ş., (1991), 'İzlenen Toplu Konut Politikaları Işığında Toplu Konut ve Yakın Çevreleri Tasarımı Eksikler Nelerdir', Türkiye'de Son 10 Yılda Konut Uygulamaları Sempozyumu, YTÜ, 13-14-15 Kasım 1991, İstanbul, 12.

Aksoyly, S., (1991), "Türkiye'de Toplu Konut Politikaları, Türkiye'de ve Eskişehir'de Toplu Konut Uygulamaları", Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 13-14-15 Kasım 1991, YTÜ, İstanbul, 69.

Aktürk D., (1992), "Kentsel Tasarımda Psikolojik Boyut", MSÜ Mimarlık Fakültesi, 80-89, İstanbul.

Aksoy E., (1975), Mimarlıkta Tasarım, İletim ve Denetim, KTÜ Mimarlık Fakültesi.

Anon, (1988), "Konut sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler", TTS, DTO ve TBB Yayını, AR-GE, 95: 36.

Arcan E. F., Evcı F., "Mimari Tasarıma Yaklaşım", Mimarlık Fakültesi, Mayıs 1987, İstanbul, 35-39, 47, 75.

Ateş, T., (1979), Konut Sorunu Karşısında Yerel Yönetimler, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Yüksek Lisans Tezi, (yayınlanmamış), Ankara.

Bakan K., Konuk, G., (1987), Türkiye'de Kentsel Dış Mekanların Düzenlenmesi, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 34-61.

Beken G., (1972), Konutlarda Performans Ölçülmesi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, (yayınlanmış), İstanbul.

Beyazıt, N., (1982), Az Kath Yüksek Yoğunluklu Konutlar, Y.T.Ü Mimarlık Fakültesi, 70:55.

Biçici, S., (2003), Cumhuriyet Dönemi Sonrası Çanakkale'de Konut Üretimi ve Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayınlanmış), İstanbul.

Coşkun, Ü., (1994), Ülkemizde Konut Üzerine Bir Mimari Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 87.

Çanakkale Yerel Gündem 21.

Çeyap, (1997), Çanakkale Yapıları Tasarım Rehberi, 1-90, Çanakkale.

Çetin, Ö., (1998), "Mevcut Durum Raporu".

Çetiner, O., (1995), Türkiyede Uygulanan Konut Üretim Sistemleri Analizi ve Bilgi Bankasının Oluşturulması, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayınlanmış), İstanbul.

Dengiz, N., (1986)“Yapım Alanında Standartlaşmanın Önemi”, Yapı Dergisi, Ekim1986,67: 40.

Dönel, D., (1986), “Türkiye’de Toplu Konutun Geleceği Açısından Prefabrikasyonun Yeri”, Yapı Dergisi, Ekim1986, 67:38.

Dülger H., (1987), Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, İtÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, (yayımlanmış).

Emre, F., (1995), ‘Kent Ölçeğinde Planlama ve Hedefleri’, 3. Bin Yıla Girerken Çanakkale, Mimarlar Odası Çanakkale Temsilciliği, Çanakkale.

Erkut, G., (1989), “Yüksek Konutlar ve Sosyal Yaşamın Yeniden Organizasyonu”, İTÜ Mimarlık Fak. “Yüksek Binalar I. Ulusal Sempozyumu”, İstanbul.

Erten, İ., (2000), ‘Çanakkale’nin İlk İmar Planı’, Çanakkale Haber Gazetesi, Çanakkale.

Erten, İ., (2001), ‘Çanakkale’nin Fiziksel Gelişimi’, Deneme, Yayımlanmamış, Çanakkale.

Evcı, F., (1987), Bina Bilgisi Çalışmaları I, YTÜ Mim. Fak., 83-86.

Evcı, F., Dağgölü, M., (1991), “Toplu Konutlarda Donatı ve Mekan İlişkisi”, Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 13-14-15 Kasım 1991, YTÜ, İstanbul, 200.

Genç, A., (1994), Toplu Konut Alanlarında Kullanıcı Gereksinimleri, Ataköy- Soyak Örnekleri Üzerine Bir Değerlendirme, Yüksek Lisans Tezi, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, (yayımlanmış), İstanbul.

Gieselmann, R., (1975), Familiars Wohnen, Wien, I. Teil, Technische Universität, Wien, 27.

İnceoğlu N., (1982), Mimarlıkta Bina Programlama Olgusu, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 35.

İnkaya, Y., (1972), “Türkiye’de Cumhuriyet Devrinin Başından Günümüze Kadar Konut Sorunu”, Mimarlık Dergisi, Eylül 1972, 50-60.

İpekar, S., Toplu Konutların Kullanım Evresinde Beliren Bakım Sorunları, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), İstanbul.

Karaman, A., (1989), “Kentsel Peyzaj”, Yapı Dergisi, Nisan1989, 89: 54-89.

Keleş, R., (1990), Kentleşme Politikası, İmge Yayınları, Ankara,

Keleş, R., (1990b), Kentleşmenin Dünü ve Bugünü, Kent Kooperatifçiliği 5. Teknik Semineri, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kasım 1990, Kuşadası- İzmir.

Keleş, R., Yavuz, F. ve Geray, C., (1978), Şehircilik Sorunları, Uygulamalar ve Politikalar, Ankara Üniversitesi Yayınları, 415:587-588, Ankara.

Kent Hizmetleri Raporu, (1992), Kent Hizmetleri Şirketi Raporu, Ankara.

Kent Hizmetleri Raporu, (1998), Kent Hizmetleri Şirketi Raporu, Ankara.

Kıpdemir, S., (1987), Toplu Konut Tasarımında Kullanıcı Gereksinim ve Fiziksel Mekan Özelliklerinin Bina Değerlendirme Yönetmeliği İle Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), 51- 53, 68-72, 90, İstanbul.

Konuk,G., (1994), Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Ders Notları, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Lehmbrock J., (1990) “Das Bauzentrum, “Wohnen und Arbeiten wieder Zusammenbringen”, Darmstadt, Verlag Das Beispiel, 7/90:19, Germany.

Mimarlar Odası Çanakkale Temsilciliği, 8, Çanakkale.

Moughtin, C., (1992), Urban Design-Street And Square, 141-142.

OK, V., (1989), “Kentsel Açık Alanların Elle Tasarlanmasında Mikro Klimatik Etkilerin Ele Alınışı”, MSÜ Mimarlık Fakültesi, 85-91, İstanbul.

Onuralp, E. Ş., (1999), “Konut Üretimi Bağlamında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde Toplam Kalitenin Sağlanması”, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), İstanbul.

Özaydın, G., (1993), “Kent Tasarım Kapsamında Tarihi Kent Mekanlarda Arayüzlerin Düzenlenmesine Sistemli Bir Yaklaşım”, Yüksek Lisans Tezi, MSÜ Mimarlık Fakültesi, (yayımlanmış), İstanbul.

Özbay, E., (1997) “Konut Yerleşmelerinde Yapılar Arası Mekan Düzenleme Esasları”, Yüksek Lisans Tezi, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), 26-27, İstanbul.

Özsoy, A. ve Celasun, M., (1978), ‘Ülkemizde Konut Sorununun Çözümünde Geçerli Toplu Konut Yapım Yolları ve Büyük Kentlerden Örnekler’, Konut Sorunları Semineri, Mayıs 1978, İTÜ, İstanbul.

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

Pamir,A. H., (1982), “Toplu Konutlar ve Sorunları”, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi, Şehircilik Konferansları Bildirisi, 80-81, Ankara.

Perçin, H., (1982), Ankara Kenti Toplu Konutlarının Çevre Düzenleme İlkelerinin Saptanması, A.Ü. Ziraat Fakültesi, Doktora Tezi, (yayımlanmamış), Ankara.

Rapoport, A., (1987), Pedestrian Street Use: Culture And Perception, , 80-89.

Sey, Y., (1984), ‘Türkiye’nin Toplu Konut Yapımında Son 25 Yıl’, Mimarınin Son 25 Yılı Semineri, İstanbul, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Tapan, M., (1995), “Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi”, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, 366, İstanbul.

Tekeli, İ., (1982), ‘Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesimindeki Bunalım’, Konut’81, Kent-Koop. Yayını, 63, Ankara.

Tekeli, İ., (1982a), 6.Dünya Şehircilik Günü Kutlamaları, Kasım 1982, Ankara.

T.O.B.B., (1988), Konut Sorunu – Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, AR-GE, 95:36-34.

Tokay, S, Kalkan, H., (1991), ‘Türkiye’de Çok Katlı Toplu Konut Yerleşimlerinde Kullanıcının Konut Birimi Yeri Tercihinde Dış Mekan Beklentileri’, Türkiye’de ve Eskişehir’de Toplu Konut Uygulamaları’, Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 13-14-15 Kasım 1991, YTÜ, İstanbul, 57.

TOKİ, (2002), "Konut Gelişimine Kooperatif Sektörünün Katkıları", Uluslararası Konferans, ‘7-‘8 Haziran 2002, Ankara., www.google.com.

Triebet W., (1970), Grundrissbeispiele Für Geschosswohnungen Und Einfamilielienhauser, Karl Richard Krantzer, Germany, 17-20.

TÜBİTAK, (1987), “Toplu Konut Üretiminde Kalite İçin Donatılar”, TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü Yayını, 319-357.

TÜBİTAK, (1987), “Türkiye’de Kentsel Dış Mekanların Düzenlenmesi”, TÜBİTAK, 36.

TÜBİTAK , (1988), Ofset Tesisleri, 337-348.

Türel, G., D., “Toplu Konut Alanlarının Tek Düzelikten Çıkarılması Ve Yaşlılar İçin Yapılacak Konutların Toplu Konutlarla Birlikte Planlanması”, Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 13-14-15 Kasım 1991, YTÜ, İstanbul, 92.

Uçaner, M.,(1986), Toplu Konut Yerleşmelerinde Açık Alan Kullanımının İrdelenmesi ve İstanbul Kenti Emlak Kredi Bankası Toplu Konut Uygulama Örneği, Yüksel Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), İstanbul.

Uluarslan, H. ve Uluarslan, S. Z., (1985), Çanakkale, Okullar Pazarı Yayınları, 7, Çanakkale.

Ünügür, M., (1986), “Konut Standartları Araştırması Ders notları”, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 3-9, İstanbul.

Ünügür, M., (1982), “Konut Standartlarının Araştırılması Ders Notu”, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 10-12, İstanbul.

Yeğin, M., (1993), İstanbul Metropolünde Yapılan Toplu Konut Uygulamalarının Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmış), 7-11,91-106, İstanbul.

## İNTERNET KAYNAKLARI

[1] [http://www.burasicanakkale.com/extra pages/cnk reh/sablon.htm](http://www.burasicanakkale.com/extra_pages/cnk_reh/sablon.htm).

[2] <http://www.die.gov.tr/ist.tablolar/04nf057txls/04nf028t.xlshanebuy>.



## **EKLER**

- Ek 1 54 Evler Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 2 İl İmar Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 3 Emlak Evleri Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 4 Zafer Evleri Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 5 Barışkent I Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 6 Çağdaşkent Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 7 Barışkent II Toplu Konutu'na ait kat planları, kesitleri ve görünüşleri
- Ek 8 Kamu Eli İle Üretilmiş Olan Toplu Konutlarda Yapılan Anket Çalışması



**Ek 1: 54 Evler Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri**

**Mahalle:** Barbaros Mahallesi

**Sokak / Cadde:** Ok Atan Sokak

**Pafta No:** 31L-Ic

**Ada No:** 584

**Parsel No:** 331

**Niteliği:** Toplu konut

**Yeri:** Çanakkale'nin Barbaros Mahallesi, Ok Atan Sokak üzerinde konumlandırılmıştır.

**Arsanın Yüzölçümü:** 5283 m<sup>2</sup>

**Arazi Kullanımı:** TAKS: 0.55 , KAKS:1.65, h:7.90 m

**Projenin Kapsamı:** 54 konut

**Yerin Niteliği:** Çanakkale Belediyesi'ne ait olan toplu konut alanı olarak belirlenmiş boş iki arazidir. Çevresinde konut topluluklar mevcuttur.

**Merkeze Uzaklığı:** Kent merkezindedir.

**Ulaşım Olanakları:** Mevcut

**Konut Tipi:** Apartman dairesi

**Üretim Sistemi:** Yığma-kargir sistem ile üretilmiştir.

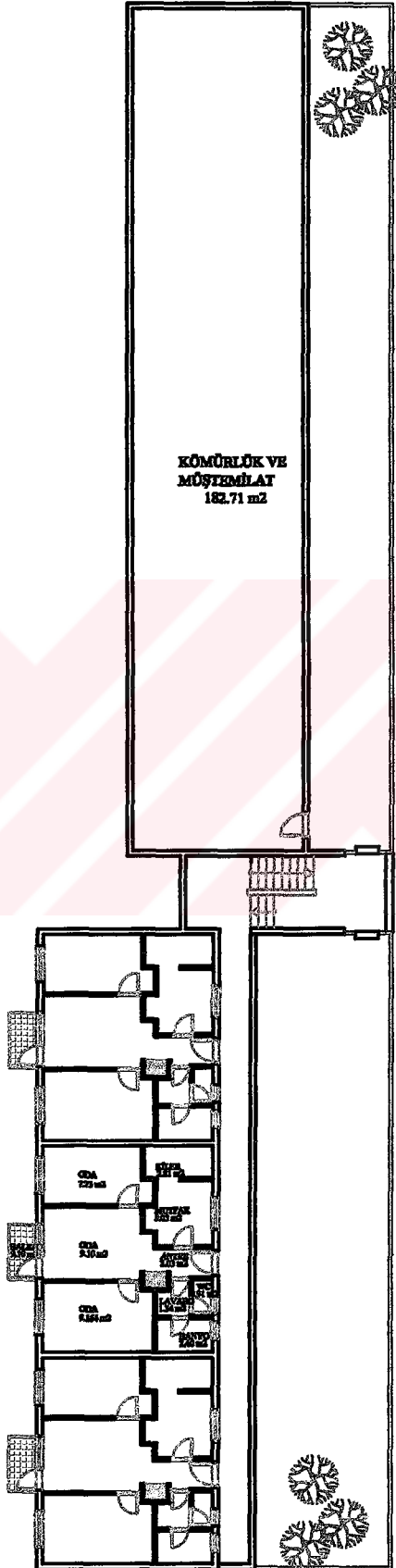
**Üretim Politikası:** Çanakkale Belediyesi'nin afet sonucunda evlerine kaybedenler döner sermayesi ile ürettiği konutlardır. Konut sahipleri daha sonra maliyetinin altında bir ücretle belediyeye geri ödemedede bulunmuşlardır.

**Proje uygulaması:** Çanakkale Belediyesi tarafından mimari olarak temelde tek tip proje geliştirilmiştir. Yaklaşık 50 m<sup>2</sup> olarak planlanmış olan toplu konutlar 3'er ve 2'er li gruplar halinde sağlı ve sollu olarak 3 blok halinde konumlandırılmışlardır.

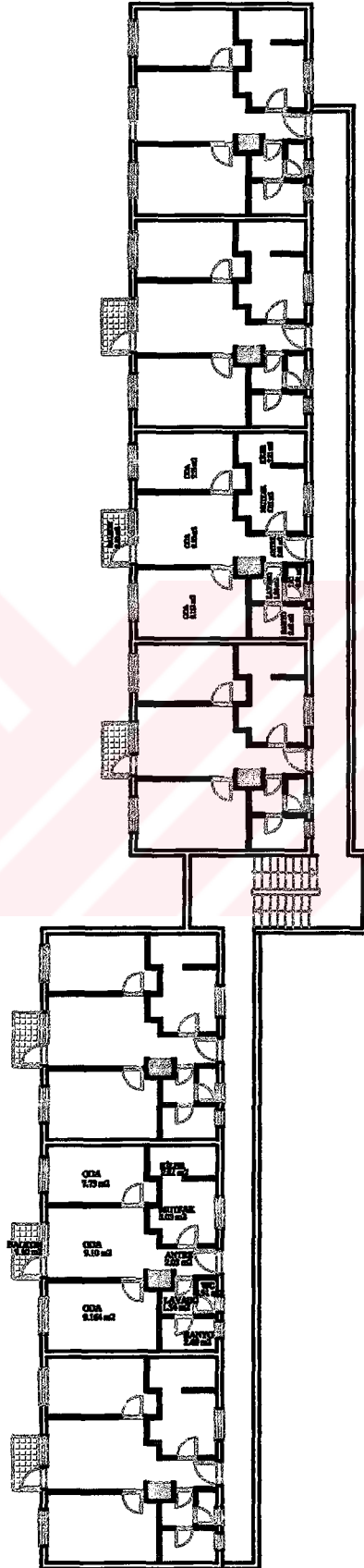
**Kullanıcı Sayısı:** 220 Kişi

**Kullanıcı Özelliği:** Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerinin %90'ının ilköğretim, %10'nunun ise lise düzeyinde olduğu belirlenmiştir. Ailelerin gelir düzeylerinin ise olması gerekenlerin çok daha altında olduğu tespit edilmiştir.

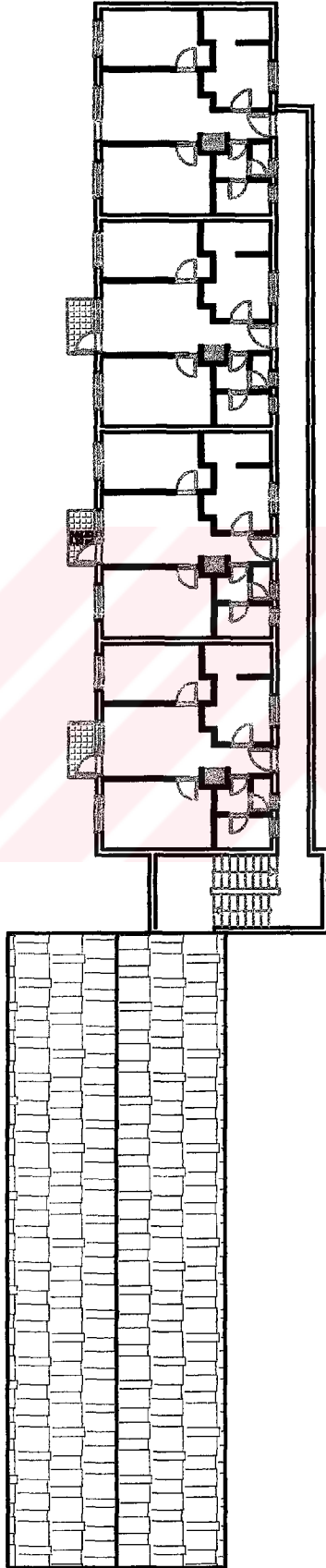
**Maliyet:** 1971 yılı fiyatlarına göre toplam maliyeti 810.000 TL'dir. Toplu konutun maliyetlerini dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 20 \$, toplam maliyet ise 54.000 \$'dır. (1971 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 15 TL olarak alınmıştır.)



54 EVLER ZEMİN KAT PLANI



**54 EVLER NORMAL KAT PLANI**



54 EVLER 2. KAT PLANI



**Ek 2: İl İmar Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri**

**Mahalle:** İsmetpaşa Mahallesi

**Sokak / Cadde:** Tuğsavul Caddesi

**Pafta No:** 32L-IIIId

**Ada No:**300

**Parsel No:** 33, 36, 38

**Niteliği:** Toplu konut

**Yeri:** Çanakkale'nin İsmetpaşa Mahallesi, Tuğsavul Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır.

**Arsanın Yüzölçümü:** 3329.916 m<sup>2</sup>

**Arazi Kullanımı:** TAKS: 0.3 , KAKS:1.5, h:17.00 m

**Projenin Kapsamı:** 30 konut

**Yerin Niteliği:** İmar ve İskan Bakanlığı tarafından kentin gelişmesine yönelik gecekondular bölgesi olarak ilan edilen boş bir arazidir. Çevresinde konut toplulukları mevcuttur.

**Merkeze Uzaklığı:** Kent çıkışında bulunmaktadır.

**Ulaşım Olanakları:** Mevcut

**Konut Tipi:** Apartman dairesi

**Üretim Sistemi:** Betonarme-iskelet sistem ile üretilmiştir.

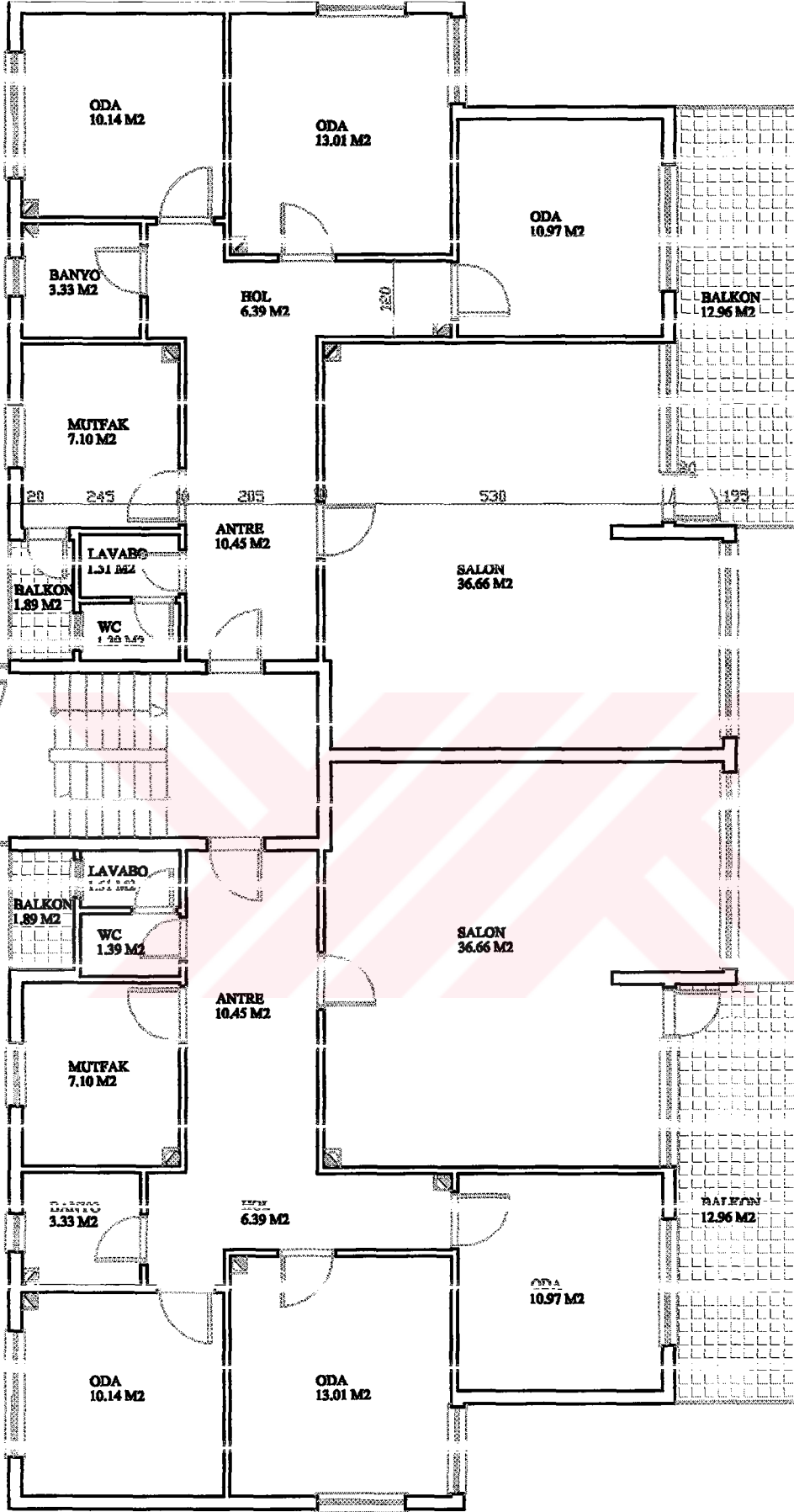
**Üretim Politikası:** İl İmar Konutları İmar ve İskan Bakanlığı tarafından, finansmanı bakanlıkça karşılanan, teknik hizmetleri bakanlık elemanlarınca yapılan ve ihale usulü ile yaptırılan konutlardır. Bu toplu konut, 20 yıl satış yapılmaması kaydı ve tapu şerhine konularak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Maliyetinin altında bir ücret belirlenerek hak sahiplerine bu ücret karşılığında verilmiştir.

**Proje uygulaması:** İmar ve İskan Bakanlığı tarafından mimari olarak temelde tek tip proje geliştirilmiştir. Bu konutlar ikiz blok şeklinde 3 blok olarak, her katta 120 m<sup>2</sup>'lik 2 daire olmak üzere toplam 30 daireden oluşmaktadır.

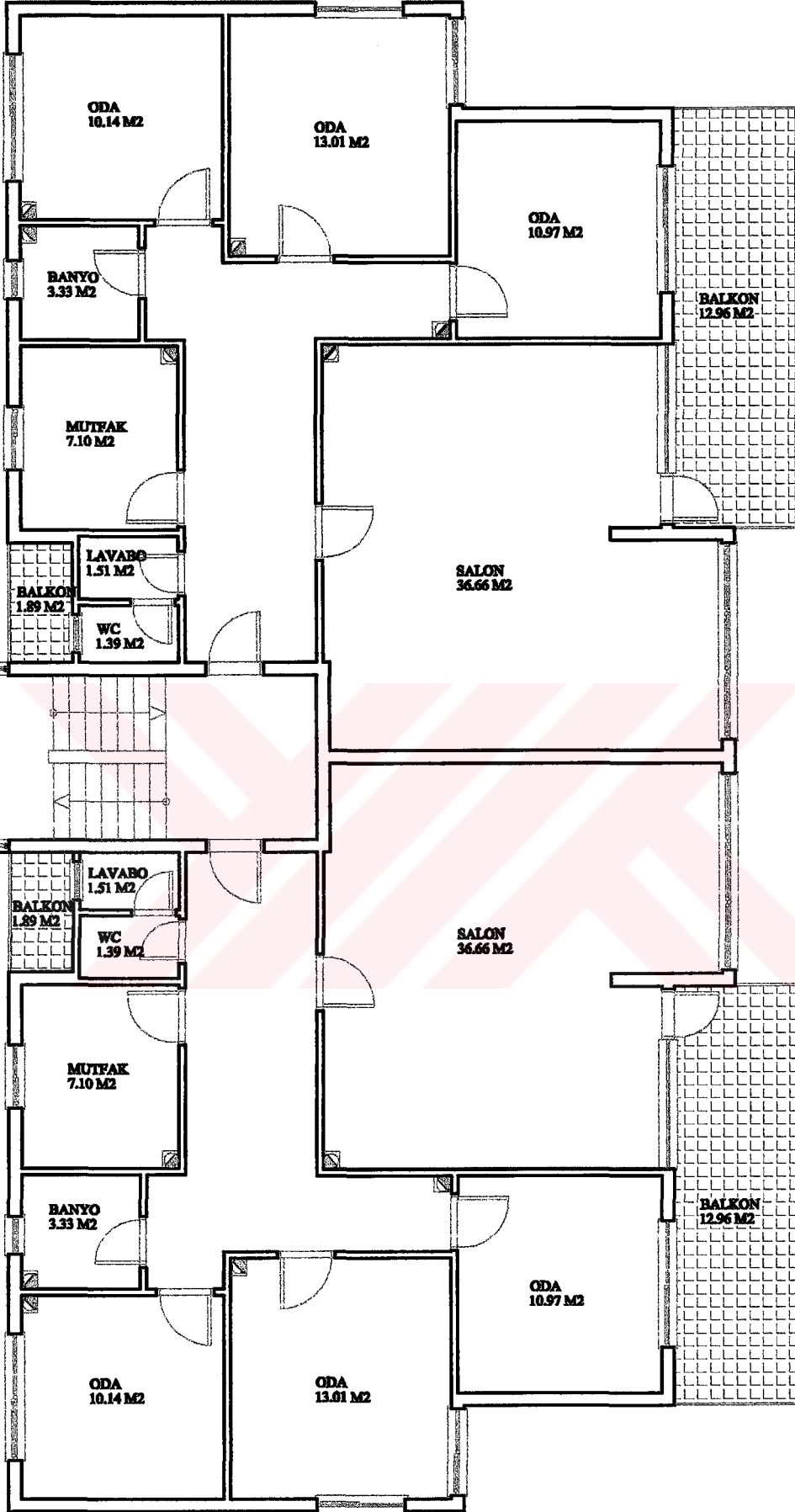
**Kullanıcı Sayısı:** 110 Kişi

**Kullanıcı Özelliği:** Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerinin %90'ının ilköğretim, %10'nunun ise lise düzeyinde olduğu belirlenmiştir. Ailelerin gelir düzeylerinin ise olması gerekenlerin çok daha altında olduğu tespit edilmiştir.

**Maliyet:** 1976 yılı fiyatlarına göre toplam maliyeti 1.170.000 TL'dir. Dolar bazında ele alacak olursa 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 20 \$, toplam maliyet ise 72.000 \$'dir. (1976 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 16 TL olarak alınmıştır.)



İL İMAR EVLERİ ZEMİN KAT PLANI Ö:1/100



İL İMAR EVLERİ NORMAL KAT PLANI Ö:1/100

**Ek 3: Emlak Evleri Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri**

**Mahalle:** Cevatpaşa Mahallesi

**Sokak / Cadde:** Pirireis Caddesi

**Pafta No:** 71

**Ada No:** 316

**Parsel No:** 6-7

**Niteliği:** Toplu konut

**Yeri:**Çanakkale'nin Cevatpaşa Mahallesi, Pirireis Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır.

**Arsanın Yüzölçümü:** 164 760 m<sup>2</sup>

**Arazi Kullanımı:** TAKS: 0.24, KAKS:1.20, h:15.50 m

**Projenin Kapsamı:** 64 konut

**Yerin Niteliği:** Türkiye Emlak Kredi Bankası için toplu konut alanı olarak belirlenmiş, ortasında park alanı bulunan boş iki arazidir. Çevresinde konut toplulukları mevcuttur.

**Merkeze Uzaklığı:** Kent merkezine 25 dakika uzaklıktadır.

**Ulaşım Olanakları:** Mevcut

**Konut Tipi:** Apartman dairesi

**Üretim Sistemi:** Betonarme-iskelet

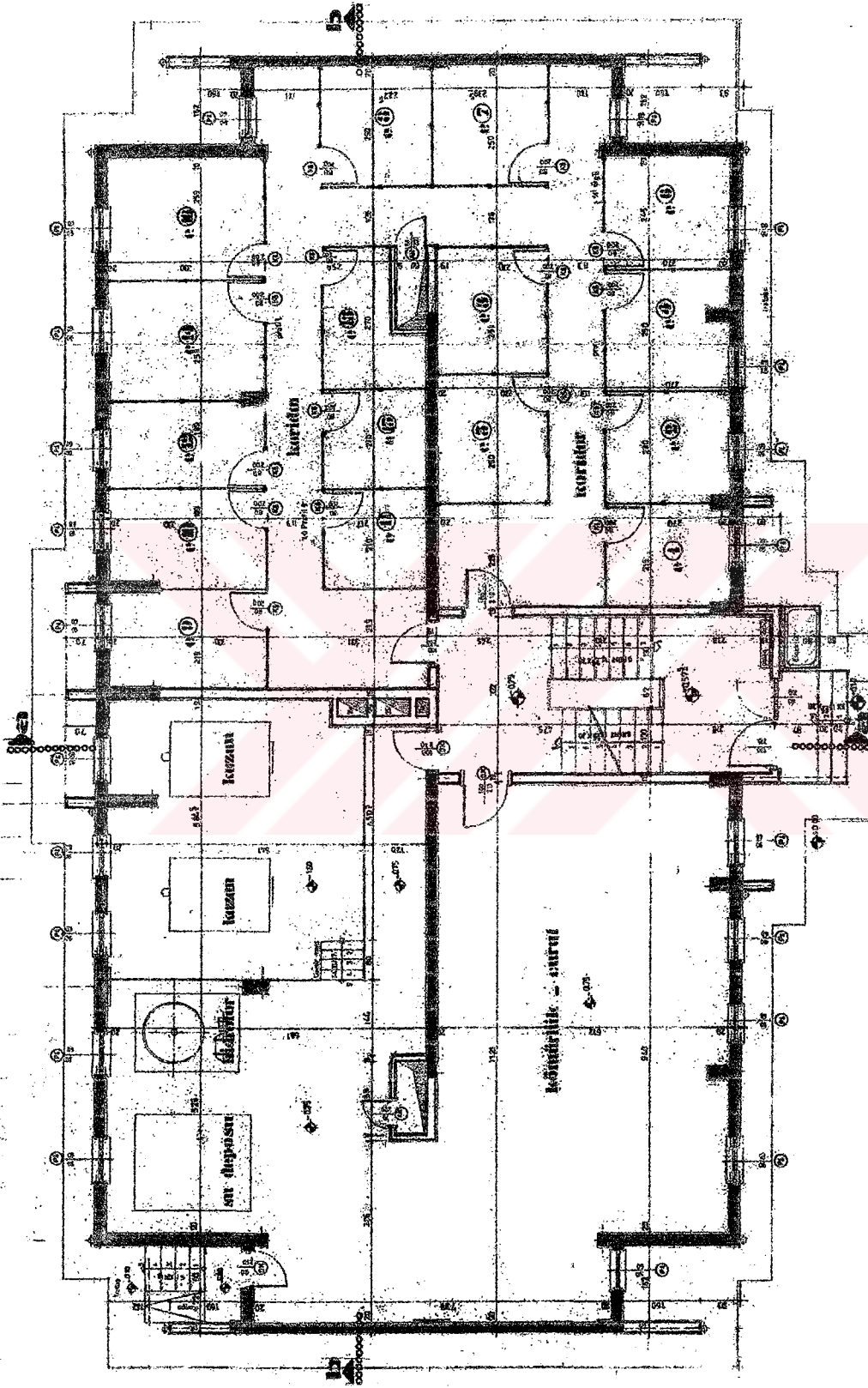
**Üretim Politikası:** Emlak Kredi Bankası tarafından kurulan fon hesabıyla proje inşaat işleri banka tarafından karşılanmak üzere konut sahiplerine kredi satış sistemi ile üretilmiştir. Kontrollük sistemi bankanın teknik elemanları tarafından sağlanmıştır.

**Proje Uygulaması:** Emlak Kredi Bankası tarafından bir bloğun her katında 73.93 m<sup>2</sup>'li 2 daire ve 90.43 m<sup>2</sup>'lik 2 daire olmak üzere toplam 4 daire halinde, bodrum+ 4 kat toplam 5 kat olarak üretilmiştir.

**Kullanıcı Sayısı:** 250 kişi

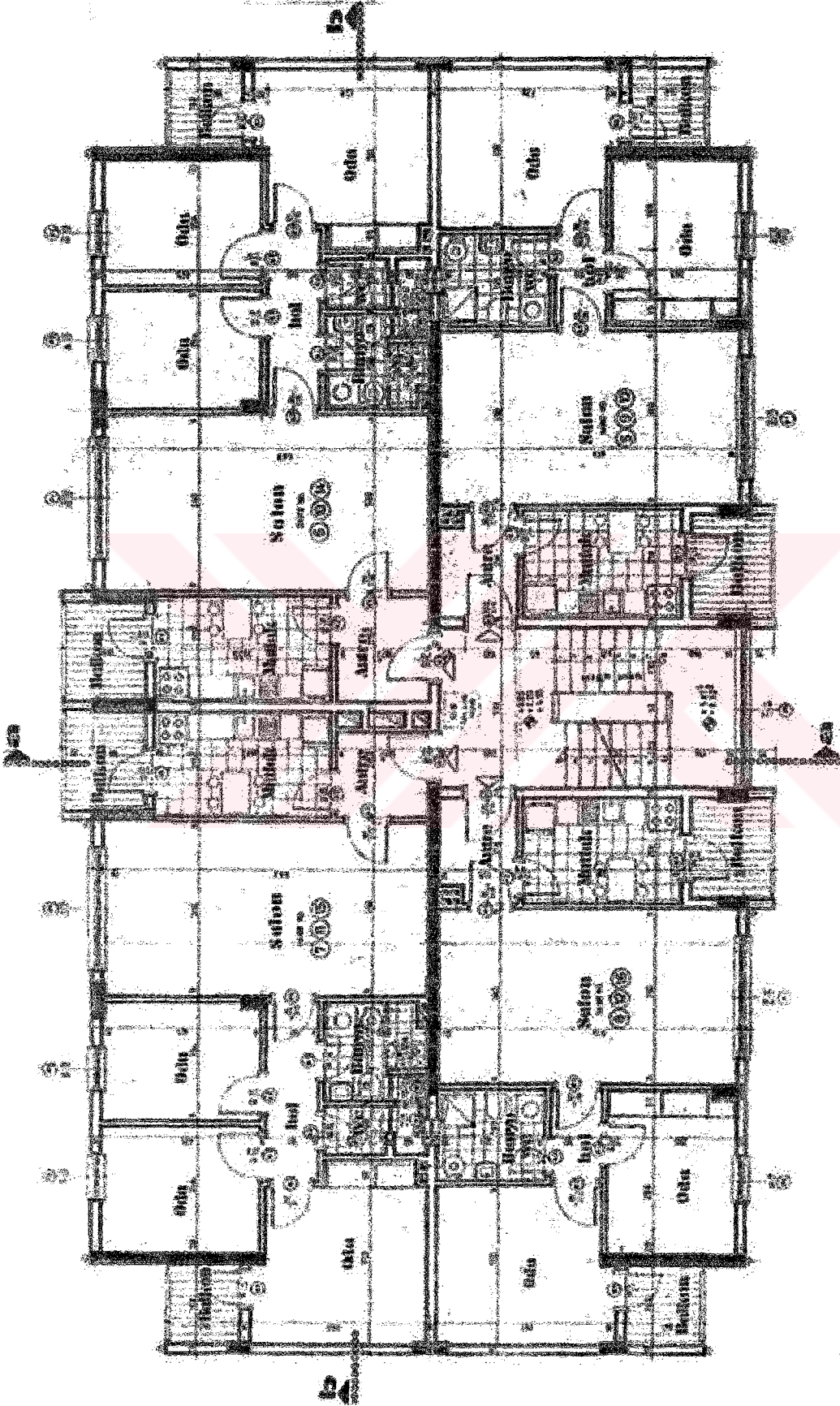
**Kullanıcı Özelliği:** Emlak Evleri Toplu Konutu'nda yaşamayı tercih eden insanların genellikle orta gelir grubundan oldukları tespit edilmiştir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerinin %50'si lise ve %50'sinin ise üniversite mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin çoğunun serbest meslek sahibi ve gelir düzeylerinin normal olduğu tespit edilmiştir.

**Maliyet:** 1985 fiyatlarına göre toplam maliyet 14.694.240 TL'dir. Maliyetleri, dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 30 \$, toplam maliyet ise 168 690 \$'dir. (1985 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 760 TL olarak alınmıştır.)



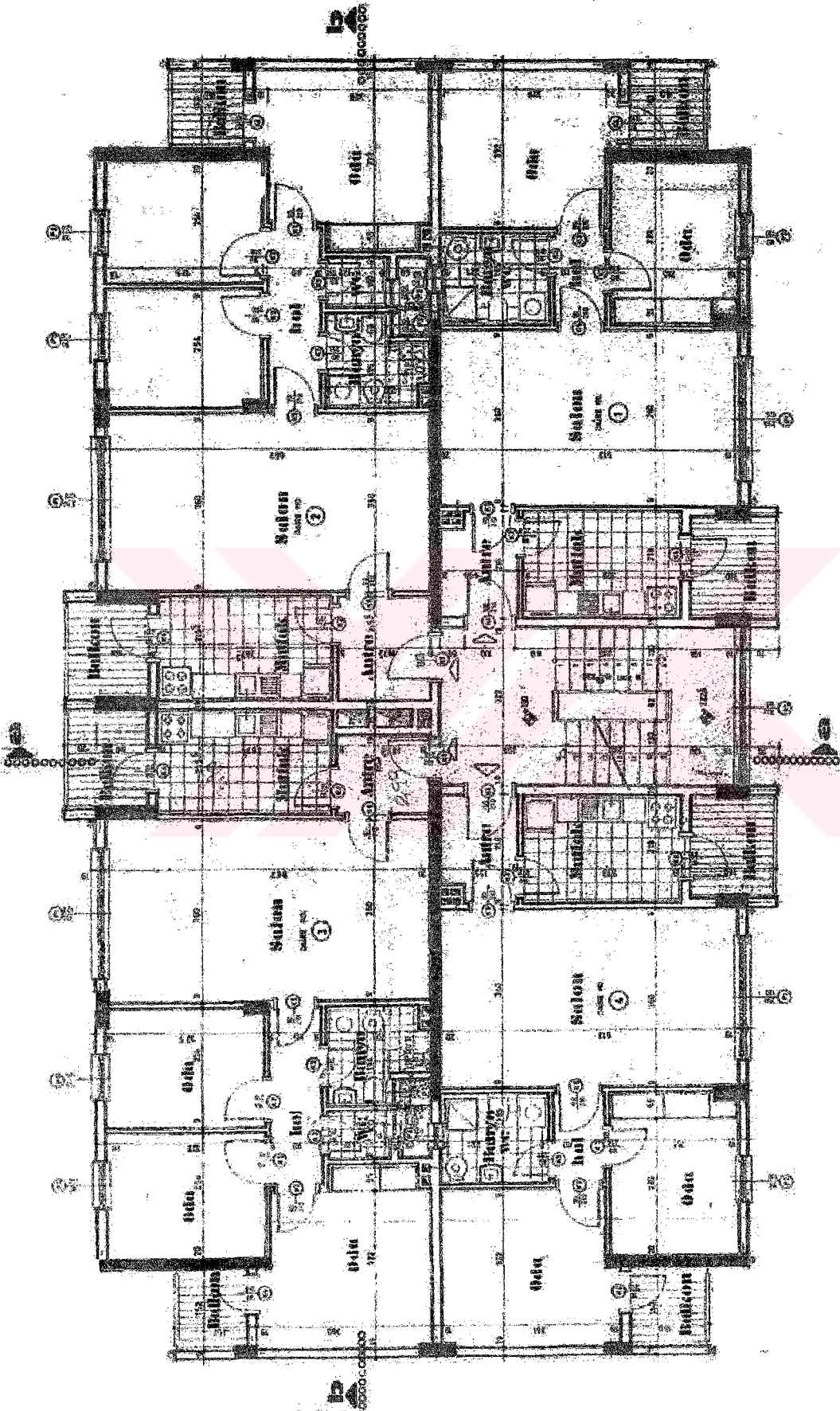
EMLAK TOPLU KONUTU  
BODRUM KAT PLANI



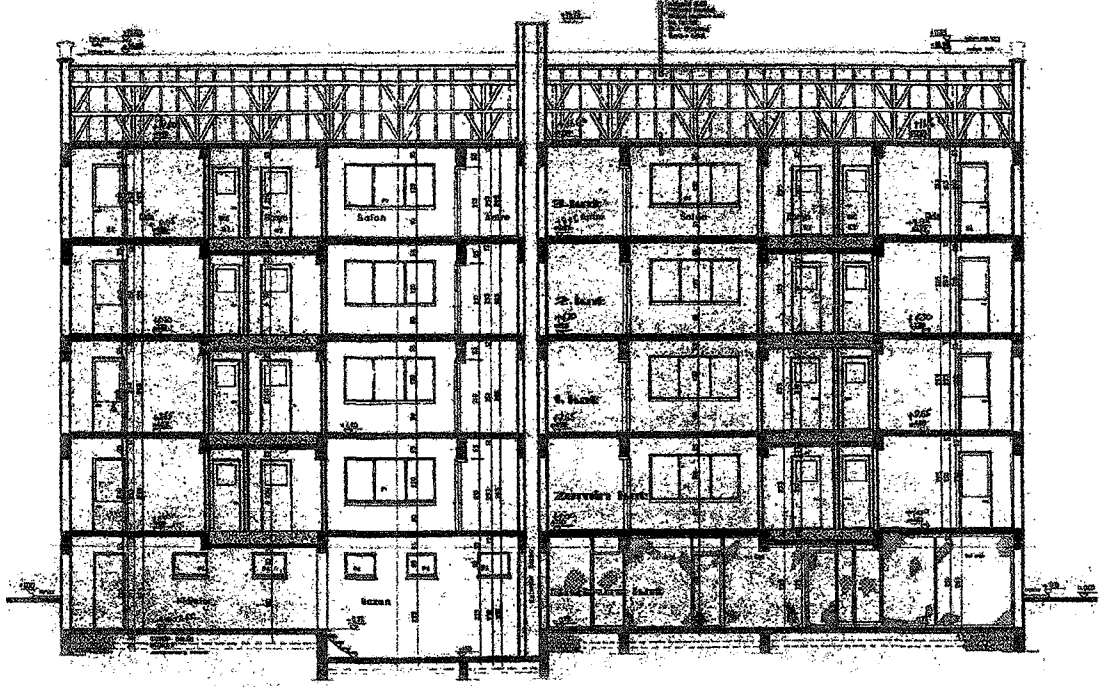


EMLAK TOPLU KONUTU  
ZEMİN KAT PLANI

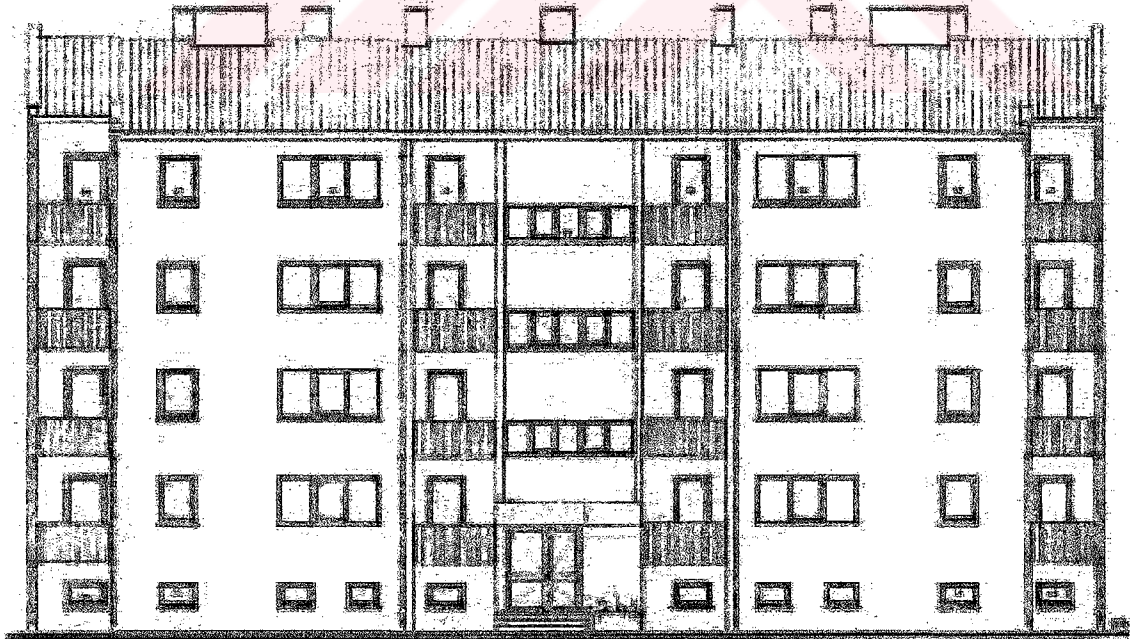




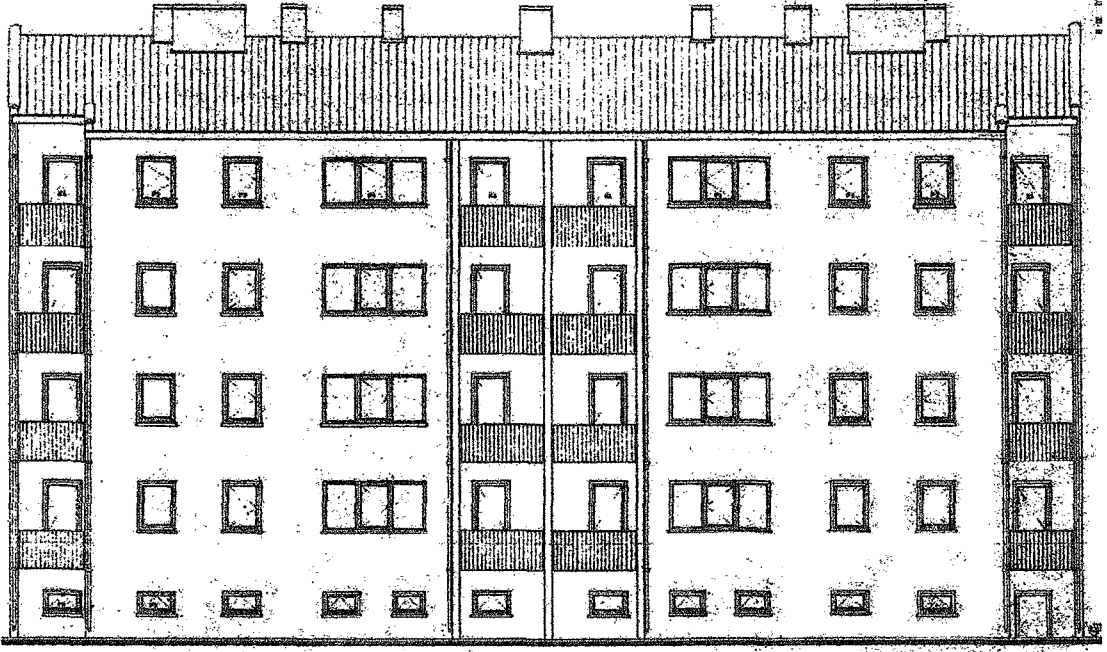
EMLAK TOPLU KONUTU  
NORMAL KAT PLANI



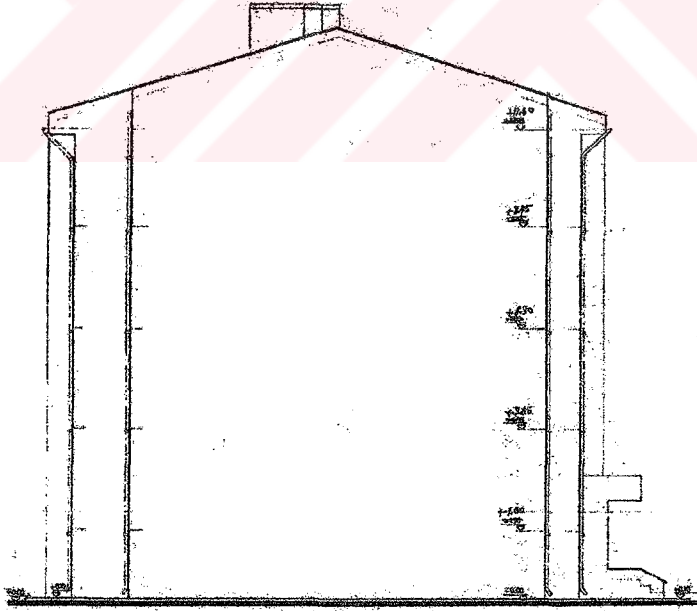
EMLAK TOPLU KONUTU  
A-A KESİTİ



EMLAK TOPLU KONUTU  
ÖN GÖRÜNÜŞ



EMLAK TOPLU KONUTU  
ARKA GÖRÜNÜŞ



EMLAK TOPLU KONUTU  
SOL YAN GÖRÜNÜŞ



**Ek 4: Zafer Evleri Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri**

**Mahalle:** Cevatpaşa Mahallesi

**Sokak / Cadde:** Zübeyde Hanım

**Pafta No:** 32L-Ic

**Ada No:** 33

**Parsel No:** 29

**Niteliği:** Toplu Konut

**Yeri:** Çanakkale'nin Cevatpaşa Mahallesi, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır.

**Arsanın Yüzölçümü:** 3590.50 m<sup>2</sup>

**Arazi Kullanımı:** h:35.10 m

**Projenin Kapsamı:** 104 daire

**Yerin Niteliği:** Türkiye Emlak Kredi Bankası için toplu konut alanı olarak belirlenmiş, ortasında park alanı bulunan boş iki arazidir. Çevresinde konut topluluklar mevcuttur.

**Merkeze Uzaklığı:** Kent merkezindedir.

**Ulaşım Olanakları:** Mevcut

**Konut Tipi:** Apartman dairesi

**Üretim Sistemi:** Radyajeneral temel üstüne betonarme-iskelet ile üretilmiştir.

**Üretim Politikası:** Emlak Kredi Bankası tarafından kurulan fon hesabıyla proje inşaat işleri banka tarafından karşılanmak üzere konut sahiplerine kredi satış sistemi ile üretilmiştir. Kontrollük sistemi bankanın teknik elemanları tarafından sağlanmıştır.

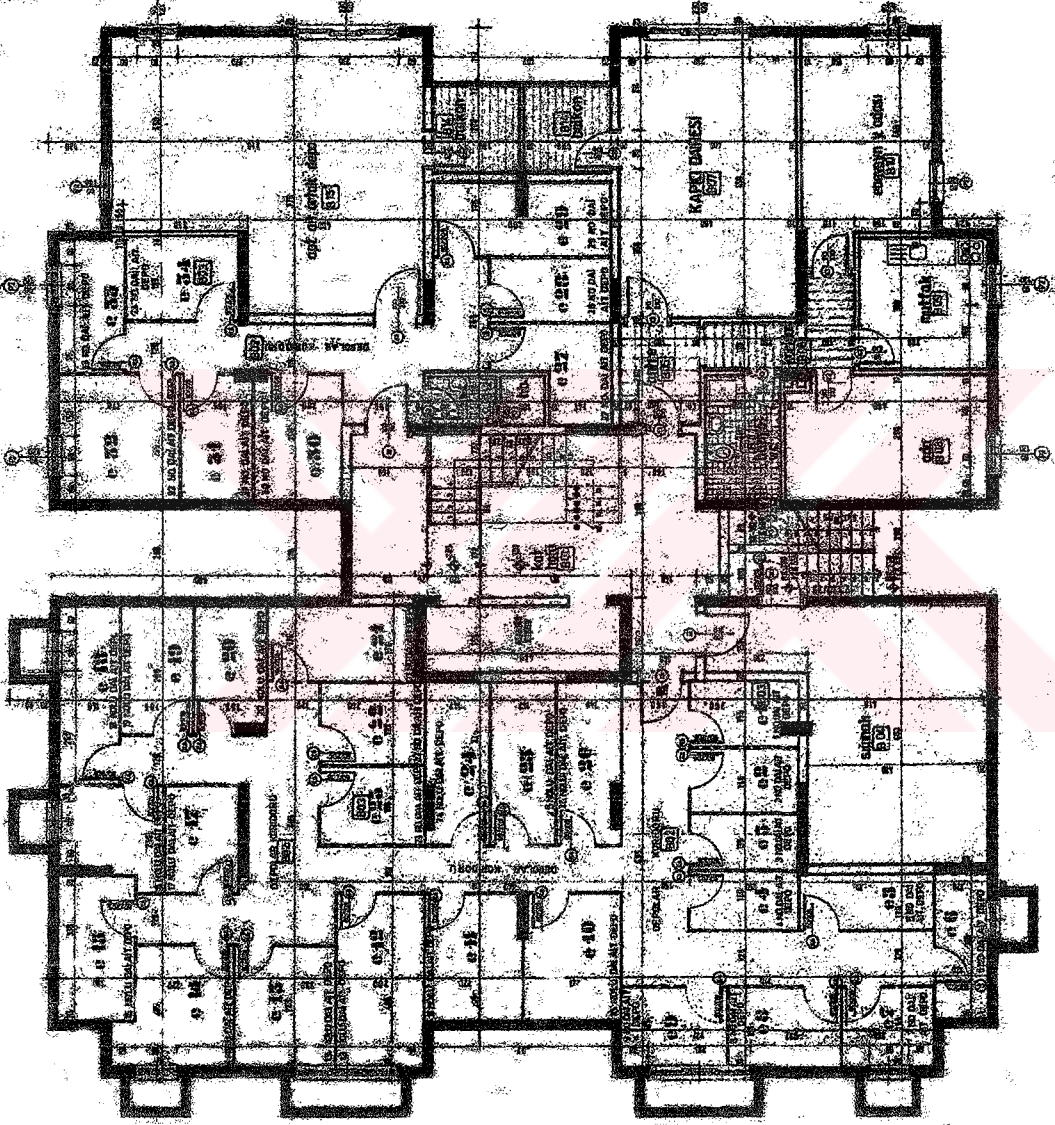
**Proje Uygulaması:** Emlak Kredi Bankası tarafından bir bloğun her katında 110.24 m<sup>2</sup>'lik toplam 4 daire halinde, bodrum+13 kat toplam 14 kat olarak üretilmiştir.

**Kullanıcı Sayısı:** 450 Kişi

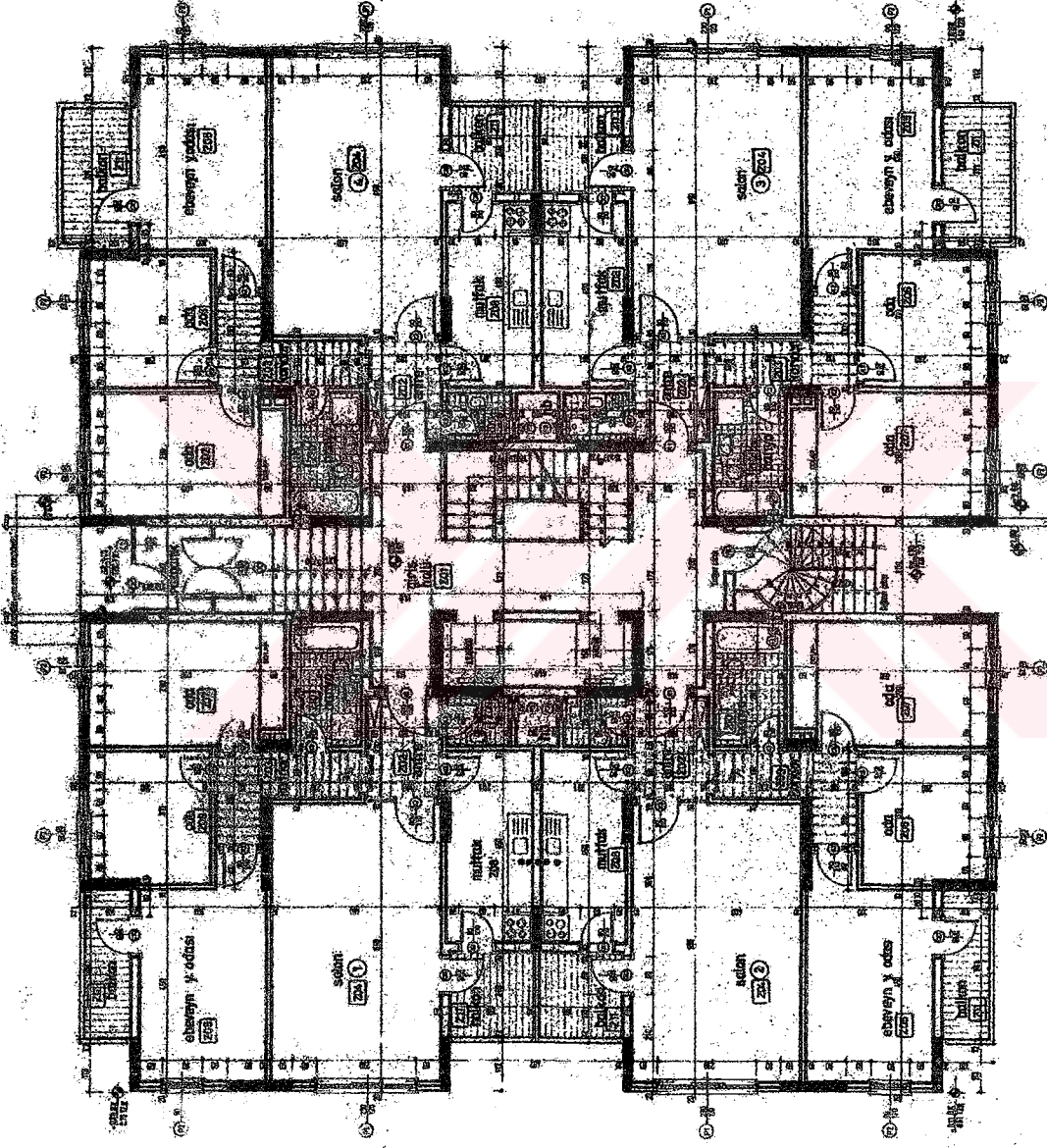
**Kullanıcı Özelliği:** Zafer Evleri toplu konut'undaki kullanıcıların genellikle üst gelir grubundan oldukları ve 4 ya da 5 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerine bakıldığında %80'nin üniversite, %20'sinin lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin büyük bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

**Maliyet:** 1990 yılı fiyatlarına göre toplam maliyet 1.105.547.200 TL'dir. Maliyetleri, dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 31 \$, toplam maliyet ise 428.400 \$'dir. (1990 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 2.604 TL olarak alınmıştır.)

ZAFER EVLERİ TOPLU KONUTU  
BODRUM KAT PLANI

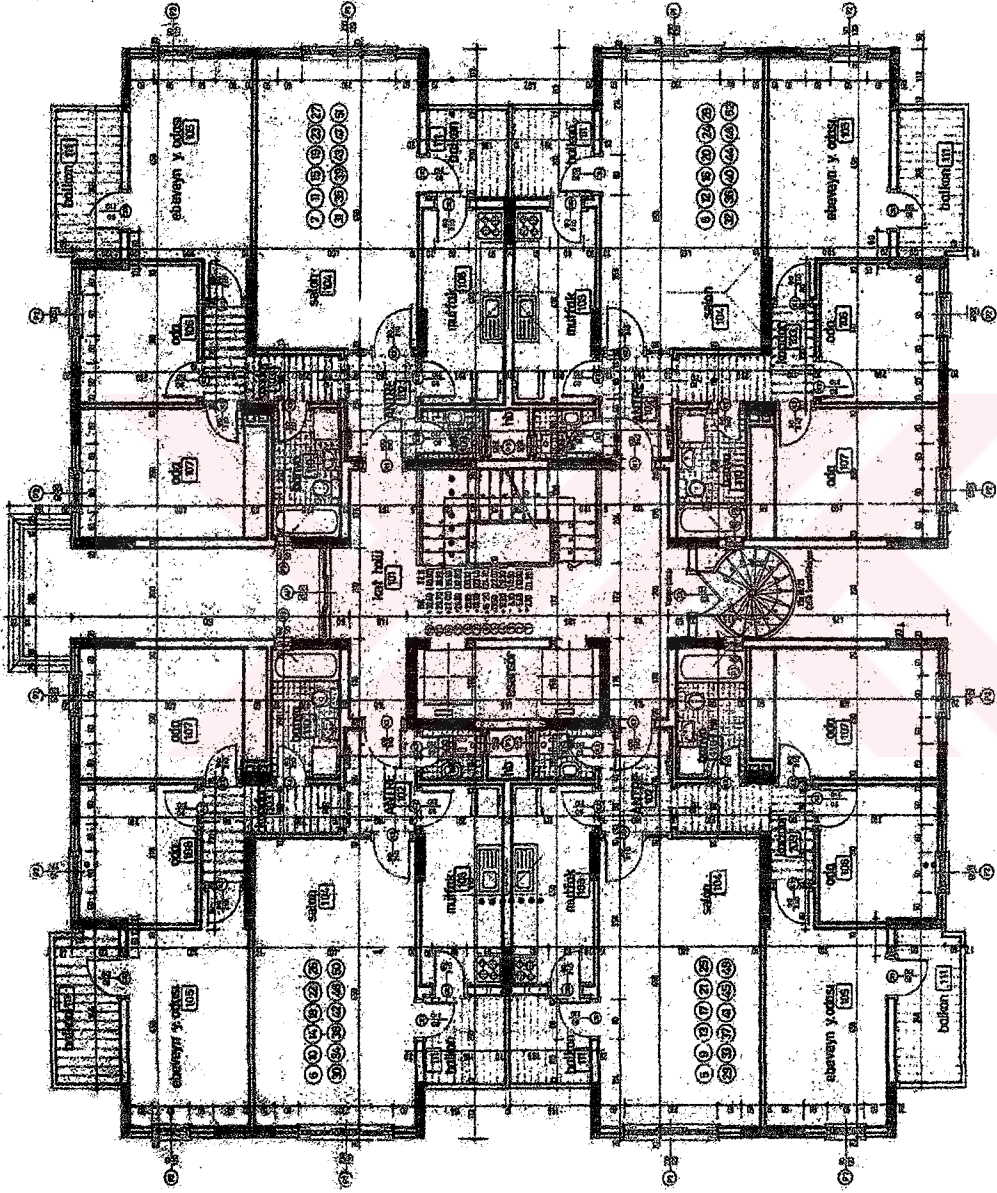


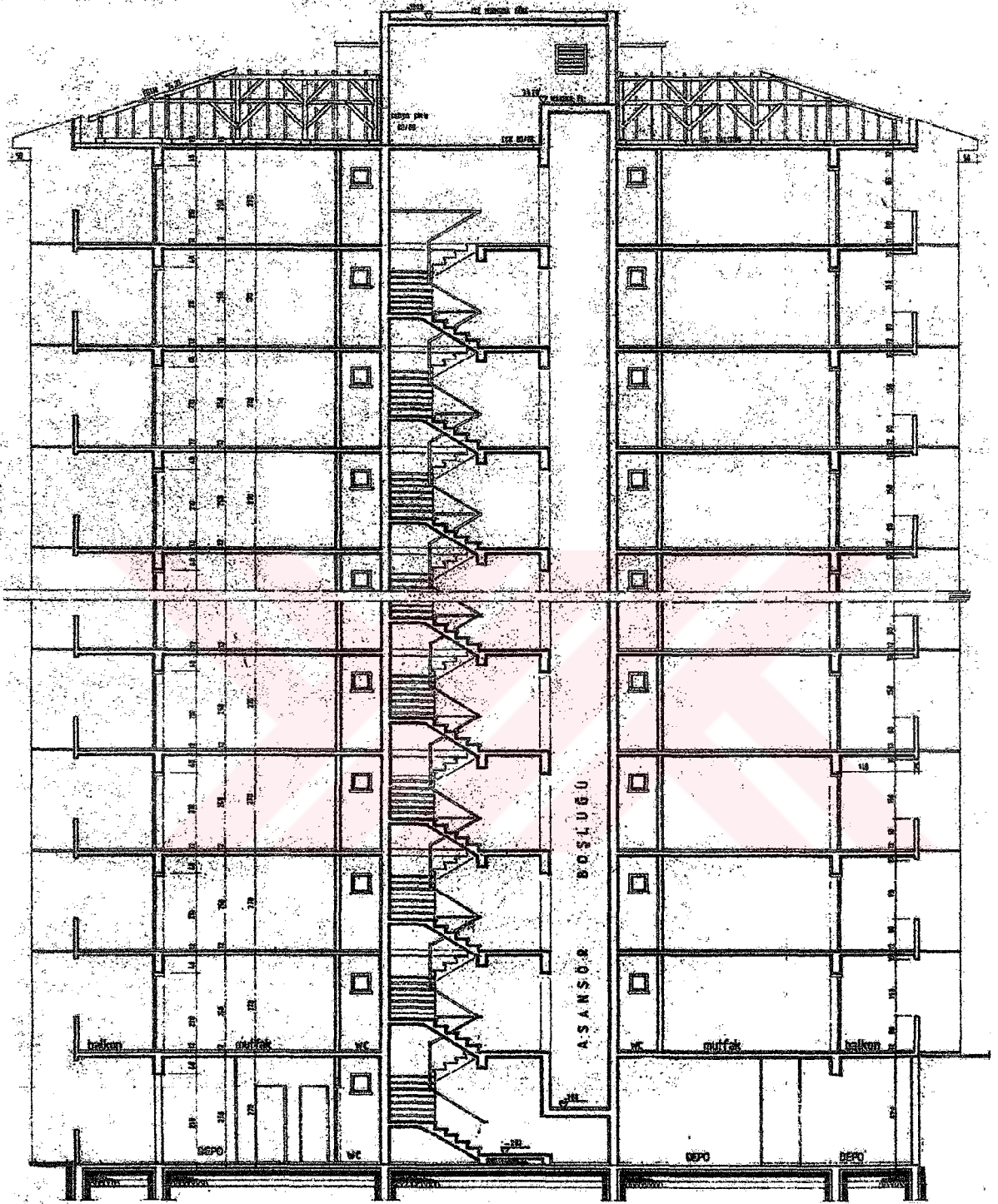
ZAFER EVLERİ TOPLU KONUTU  
ZEMİN KAT PLANI



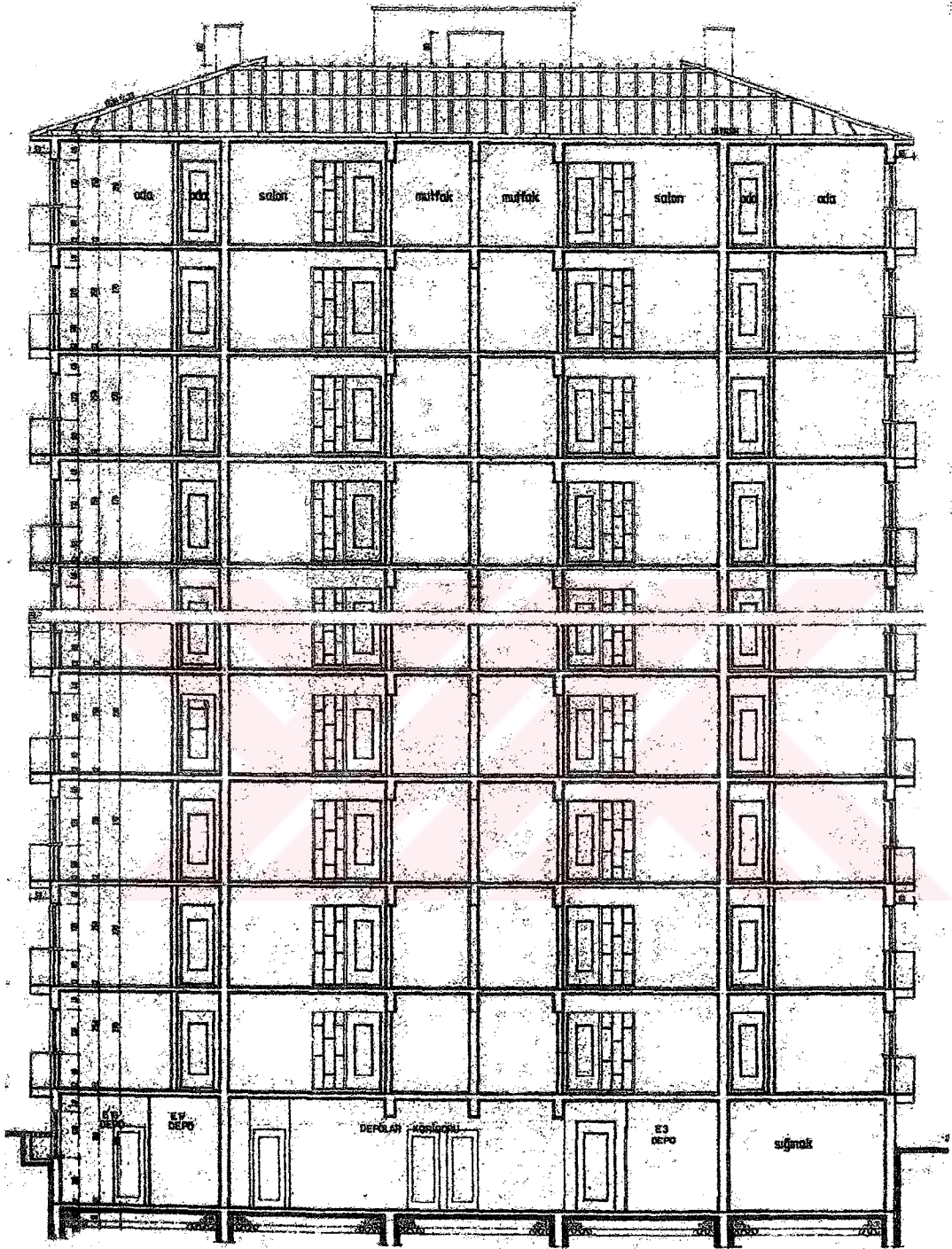


ZAFER EVLERİ TOPLU KONUTU  
NORMAL KAT PLANI



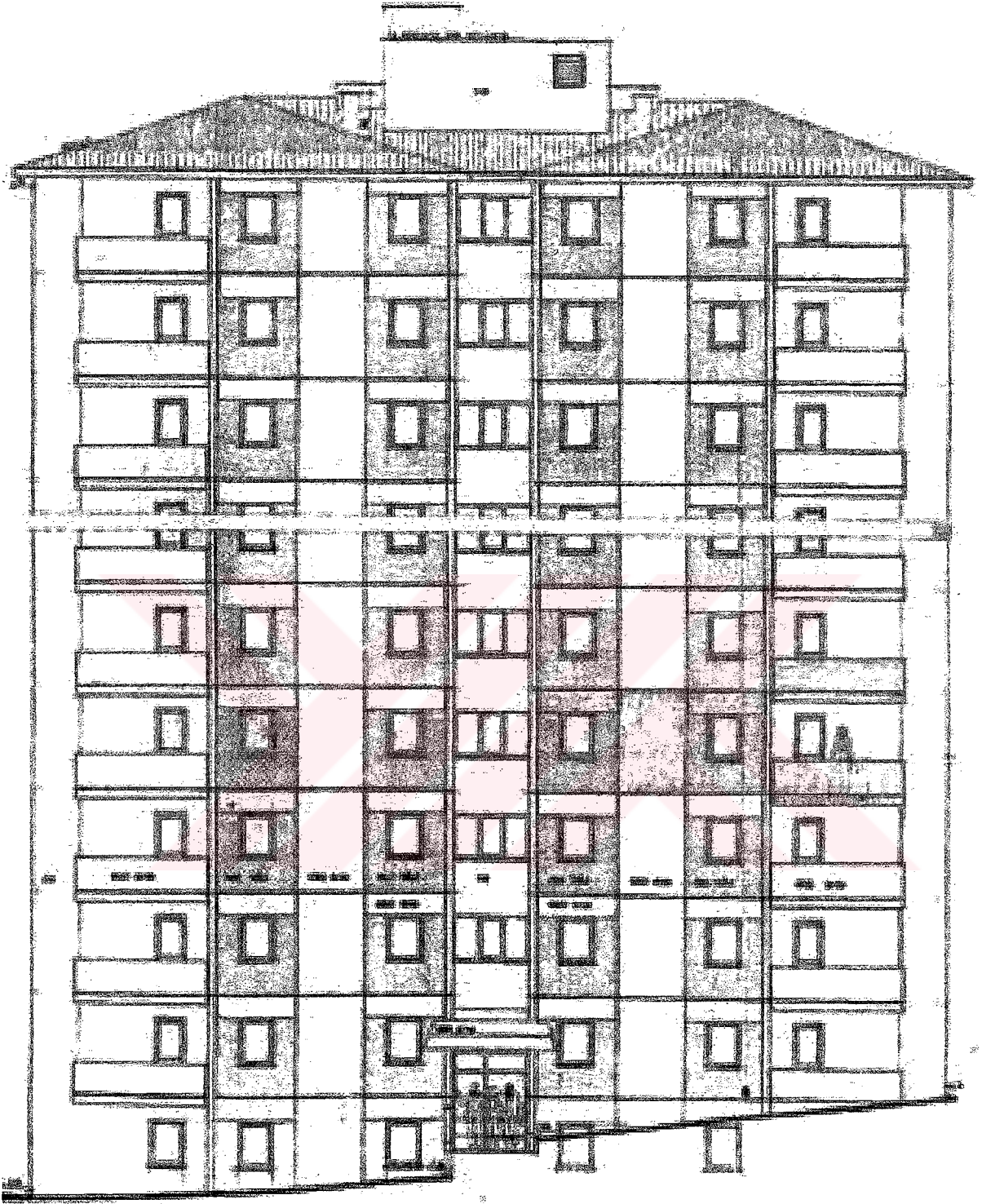


ZAFER EVLERİ TOPLU  
KONUTU A-A KESİTİ



ZAFER EVLERİ TOPLU  
KONUTU B-B KESİTİ





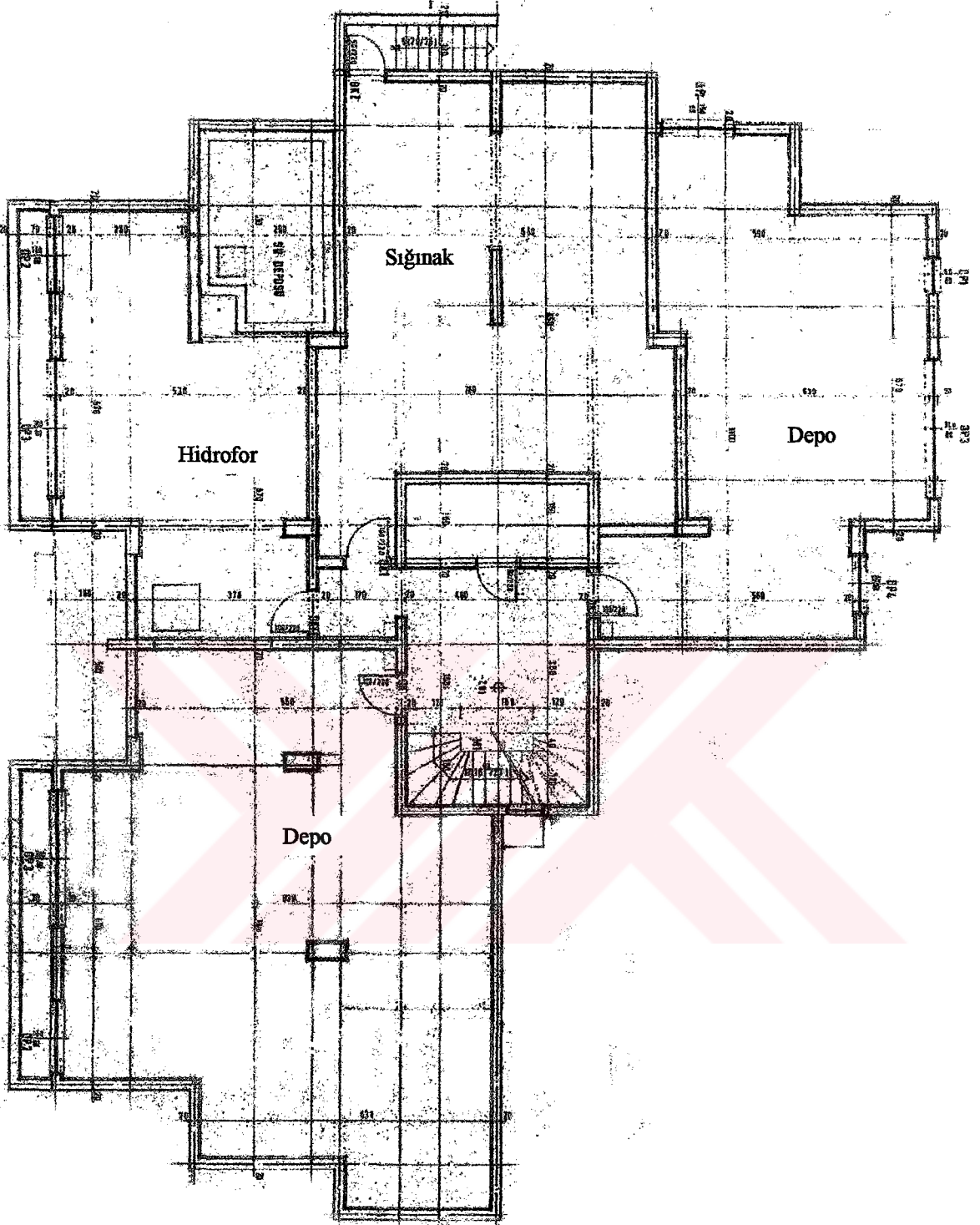
ZAFER EVLERİ TOPLU KONUTU  
GÜNEYDOĞU (GİRİŞ) GÖRÜNÜŞÜ



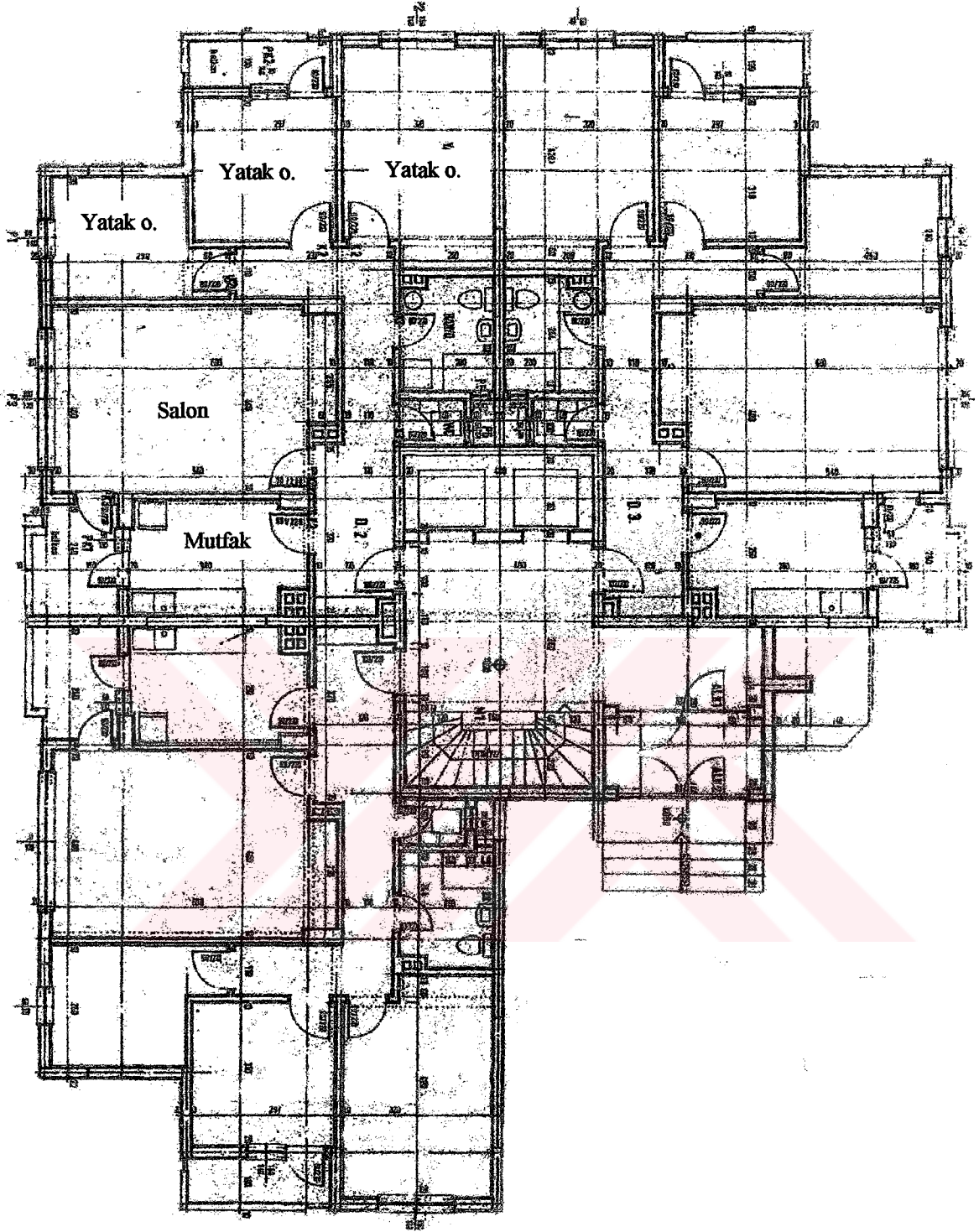
ZAFER EVLERİ TOPLU KONUTU  
GÜNEYBATI GÖRÜNÜŞÜ



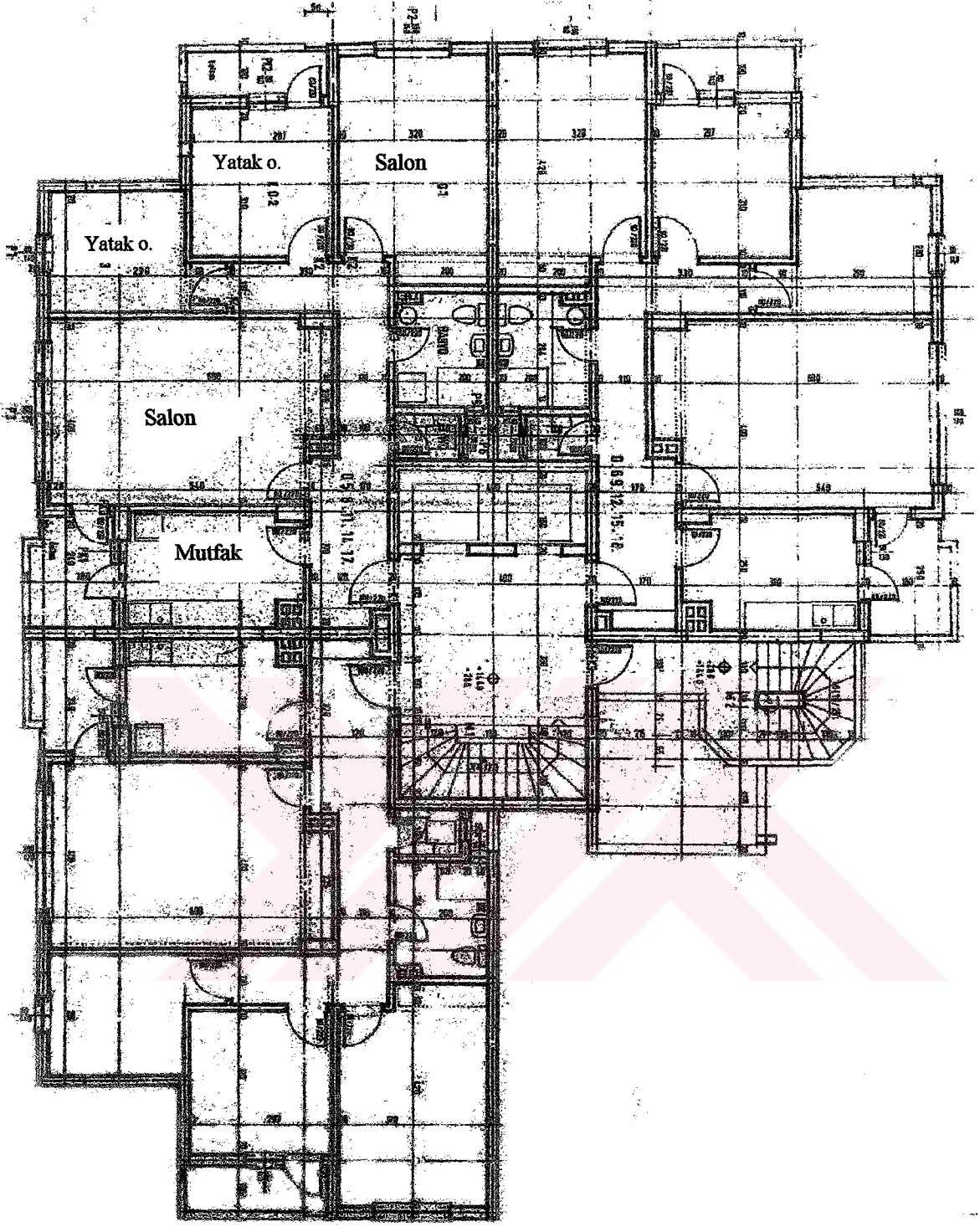
**Ek 5: Barışkent I Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri****Mahalle:** Cevatpaşa (Esenler) Mahallesi**Sokak / Cadde:** Onat Kutlar Sokak**Pafta No:** 32L-1b**Ada No:** 3-772-773**Parsel No:** 54-242-255**Niteliği:** Toplu Konut**Yeri:** Çanakkale'nin kuzeydoğusunda, Cevatpaşa Mahallesi, Esenler Mevkii'nde, Çanakkale Boğazı ile Naraburnu'na giden yolun hemen doğusunda yer alır.**Arsanın Yüzölçümü:** 33.569 m<sup>2</sup>**Arazi Kullanımı:** EMSAL: 2.00, h:24.50 m**Projenin Kapsamı:** 480 konut**Yerin Niteliği:** Boş tarla durumunda bir arazidir. Belediye tarafından 3 adet parselin birleştirilip kamulaştırılması sonucu oluşturulmuş, rantı yüksek bir arazidir. Çevresinde konut yerleşmeleri mevcuttur.**Merkeze Uzaklığı:** Kent merkezindedir.**Ulaşım Olanakları:** Mevcut**Konut Tipi:** Apartman dairesi**Üretim Sistemi:** Radyajeneral temel üstüne betonarme-iskelet ile üretilmiştir.**Üretim Politikası:** Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile üretilmiştir.**Proje uygulaması:** Çanakkale Belediyesi tarafından mimari olarak temelde iki tip proje geliştirilmiştir. Ancak bunların bodrum katlarındaki farklılaşmalar nedeniyle A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> olarak isimlendirilmiştir. Kalorifer tesisatında, yön ve birleşmelere göre yeni varyasyonlar ortaya çıkmış ve sonuçta 10 tip proje üretilmiştir.**Kullanıcı Sayısı:** 2500 Kişi**Kullanıcı Özelliği:** Barışkent I Toplu Konut'undaki kullanıcıların orta ve üst seviyedeki gruplar oldukları belirlenmiştir. Kullanıcıların genellikle 4 ya da 5 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyelerine bakıldığında %70'nin üniversite, %30'nun lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin büyük bölümünün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üstünde olduğu tespit edilmiştir.**Maliyet:** 1993 yılındaki toplam yapı maliyeti ise 122.664.550. 691 TL'dir. Maliyetleri, dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 232 \$, toplam maliyet ise \$'dir. (1993 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 8.600 TL olarak alınmıştır.)



BARIŞKENT I TOPLU KONUTU B<sub>1</sub>  
BLOK BODRUM KAT PLANI

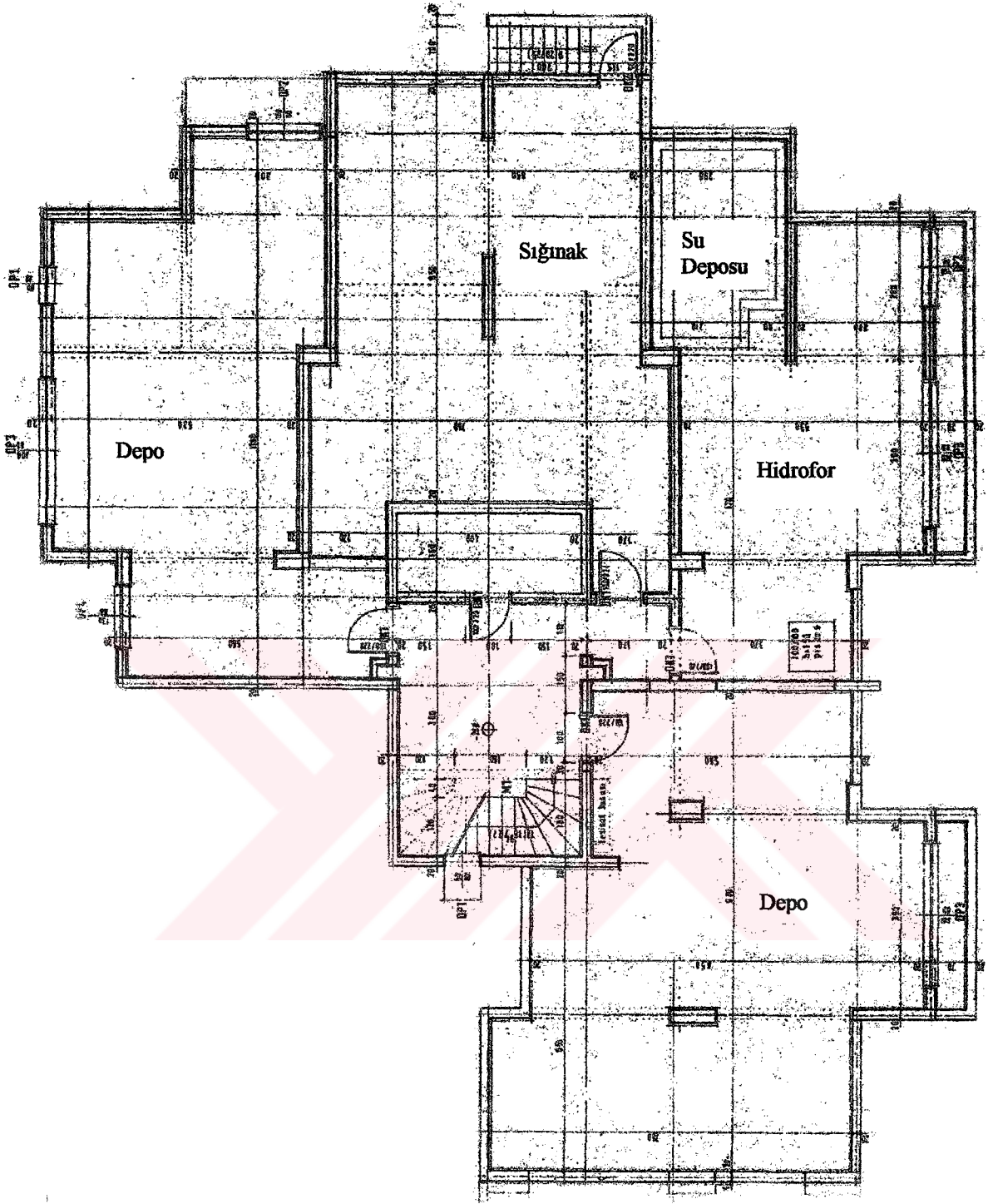


BARIŞKENT I TOPLU KONUTU B<sub>1</sub>  
BLOK ZEMİN KAT PLANI



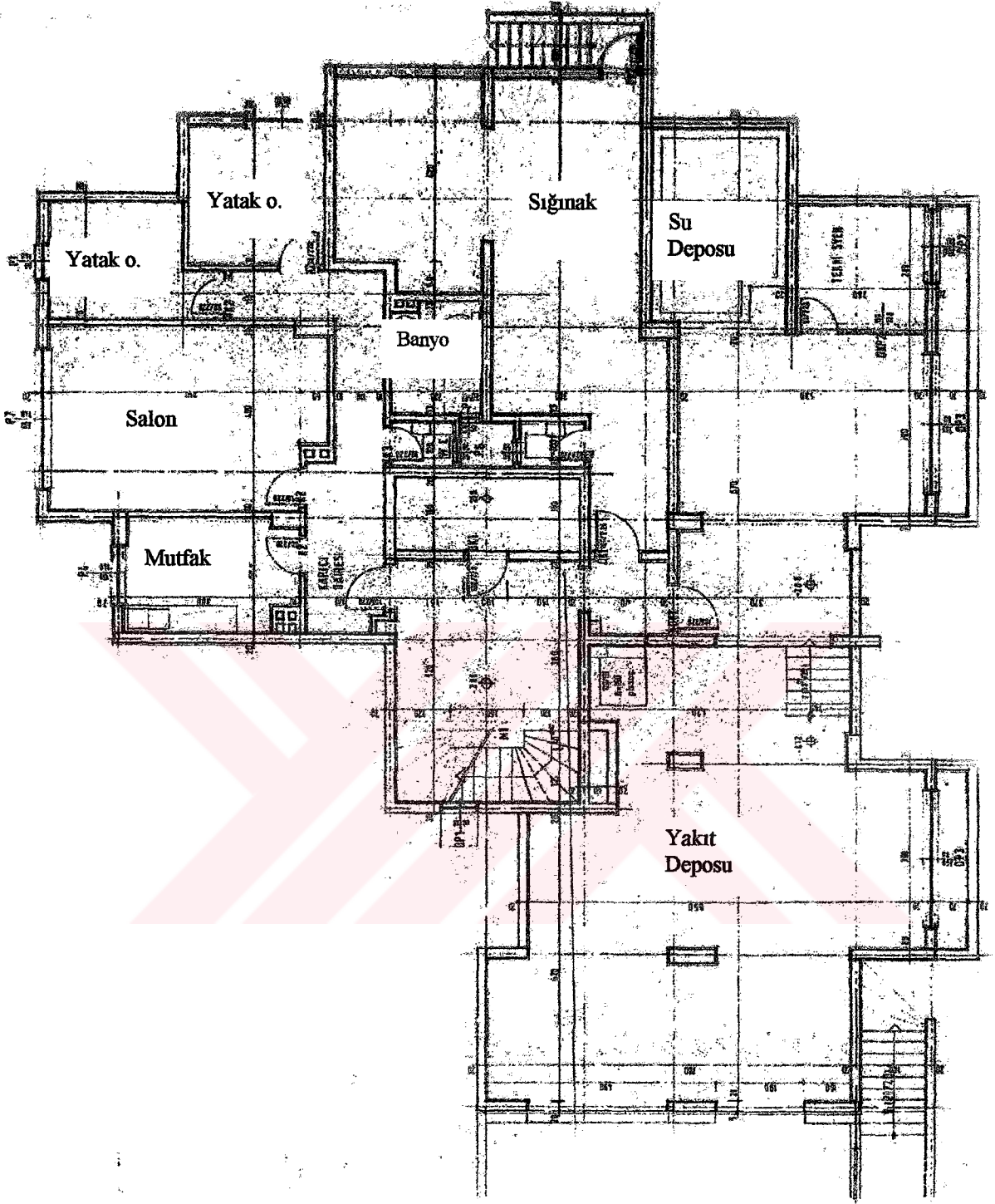
**BARIŞKENT I TOPLU KONUTU B<sub>1</sub>**  
**BLOK NORMAL KAT PLANI**



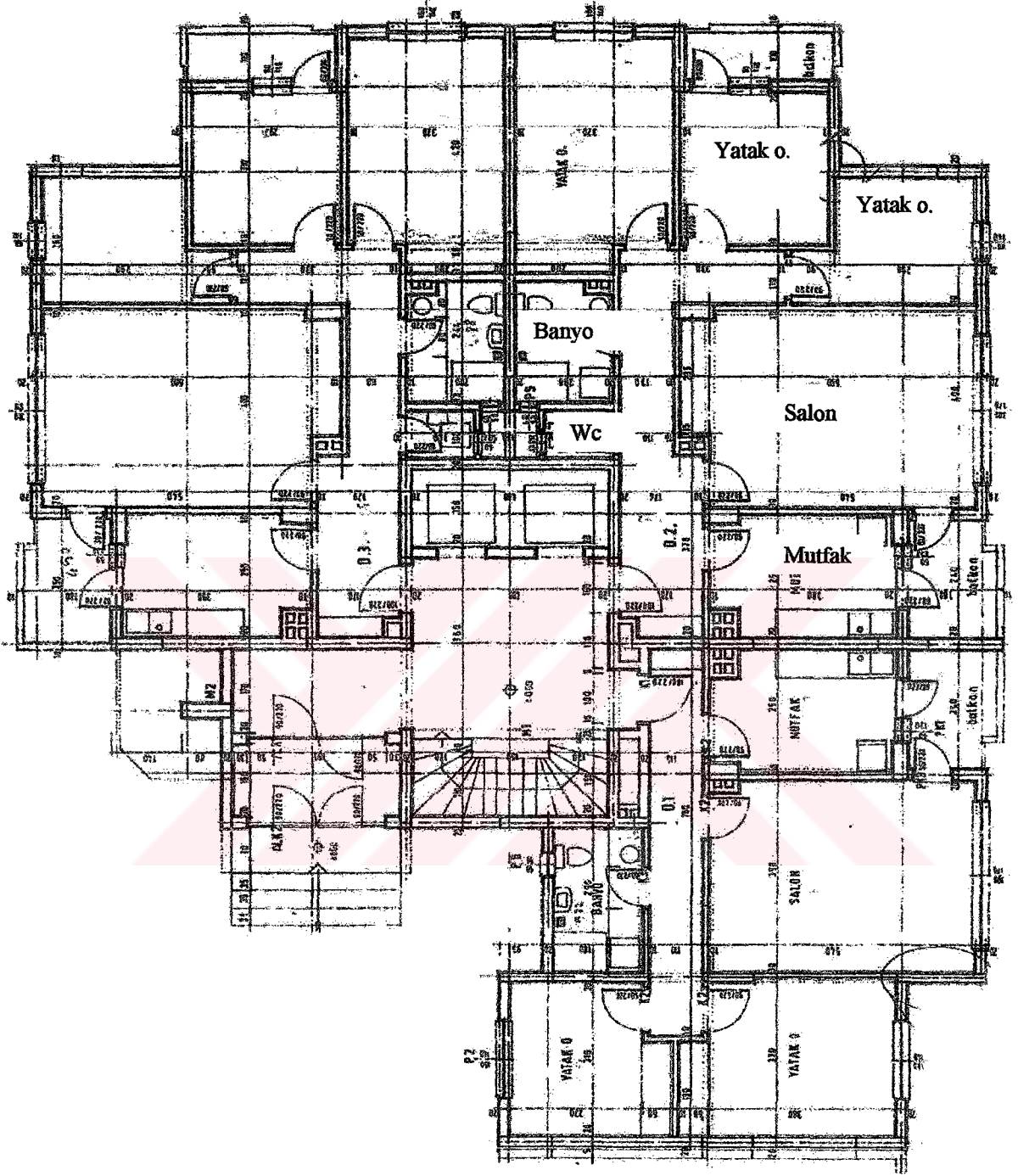


BARIŞKENT I TOPLU KONUTU A<sub>4</sub>  
BLOK BODRUM KAT PLANI

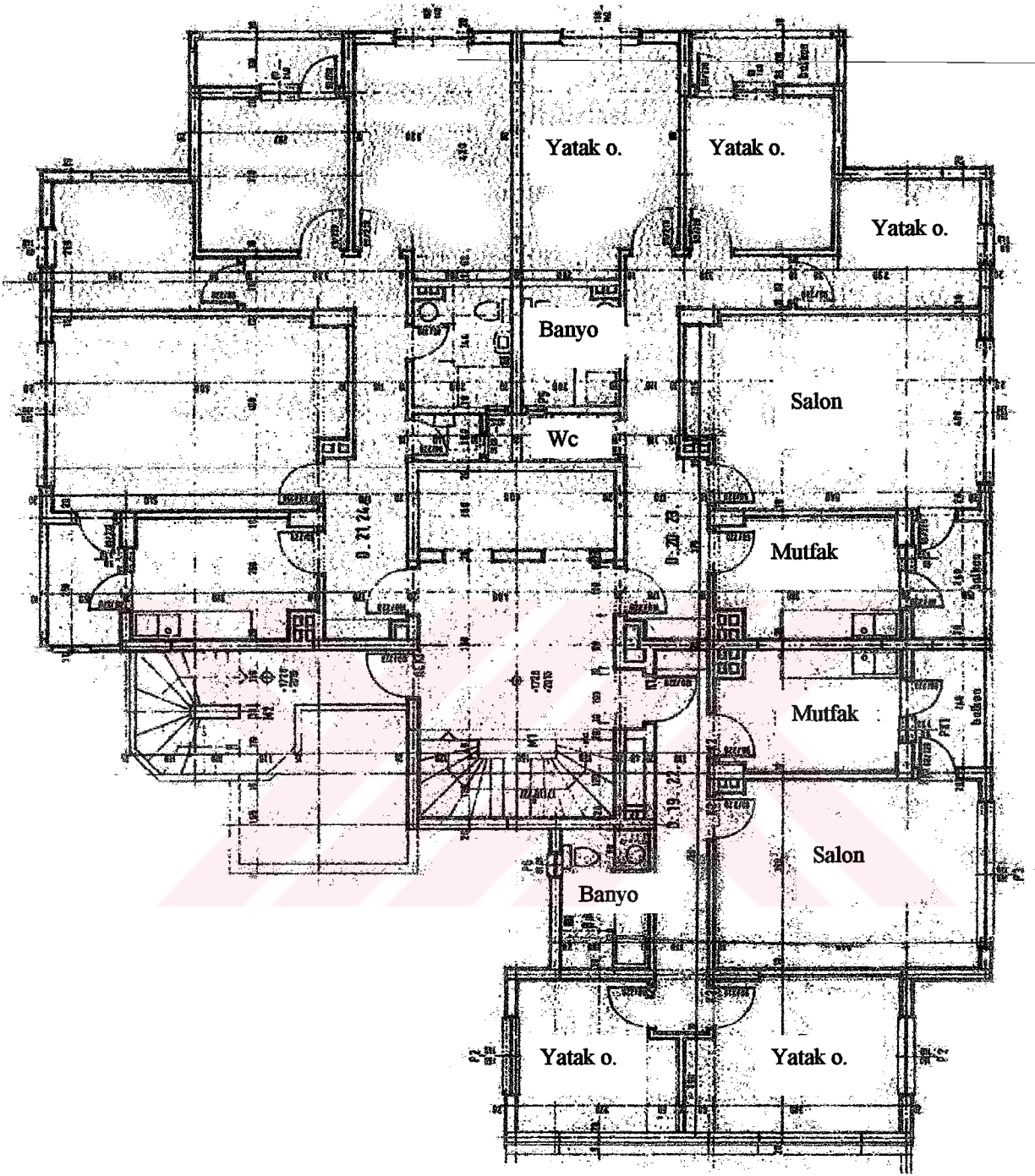




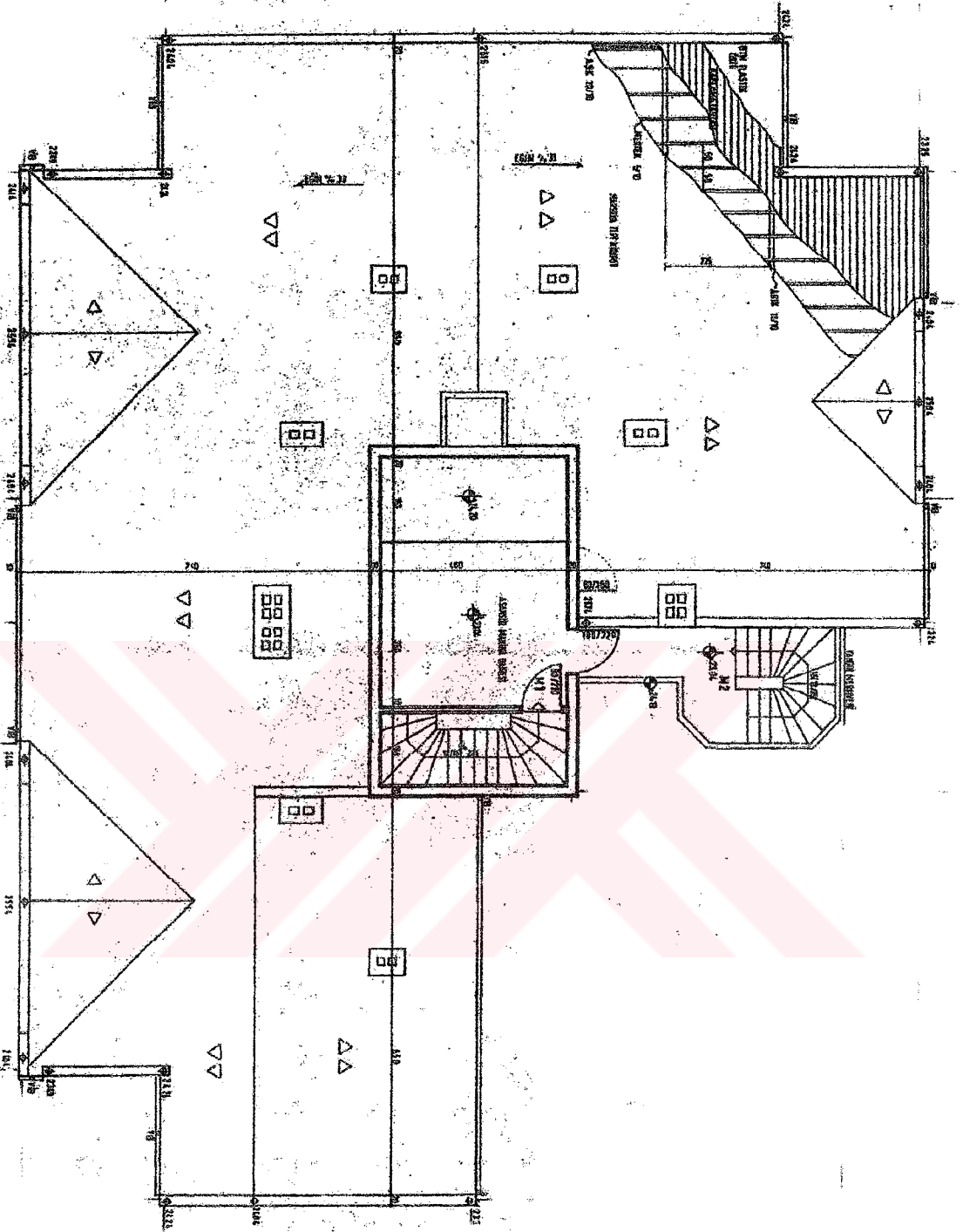
BARIŞKENT I TOPLU KONUTU A<sub>2</sub>  
BLOK BODRUM KAT PLANI



BARIŞKENT I TOPLU KONUTU A<sub>2</sub> VE A<sub>4</sub>  
BLOKLARIN ZEMİN KAT PLANI

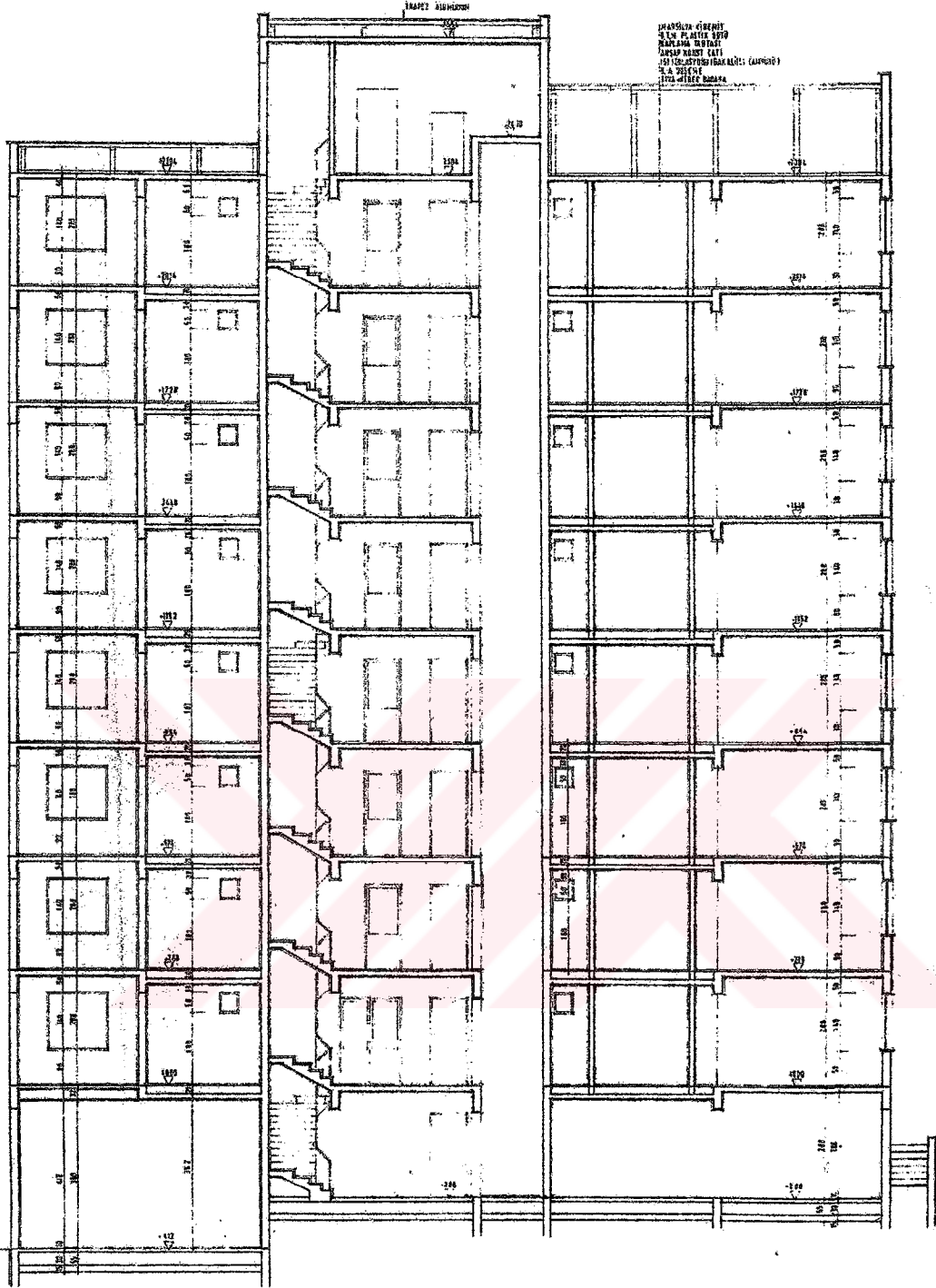


BARIŞKENT I TOPLU KONUTU A<sub>2</sub> VE A<sub>4</sub> BLOKLARIN NORMAL KAT PLANI



BARIŞKENT I TOPLU KONUTU ÇATI  
KATI PLANI

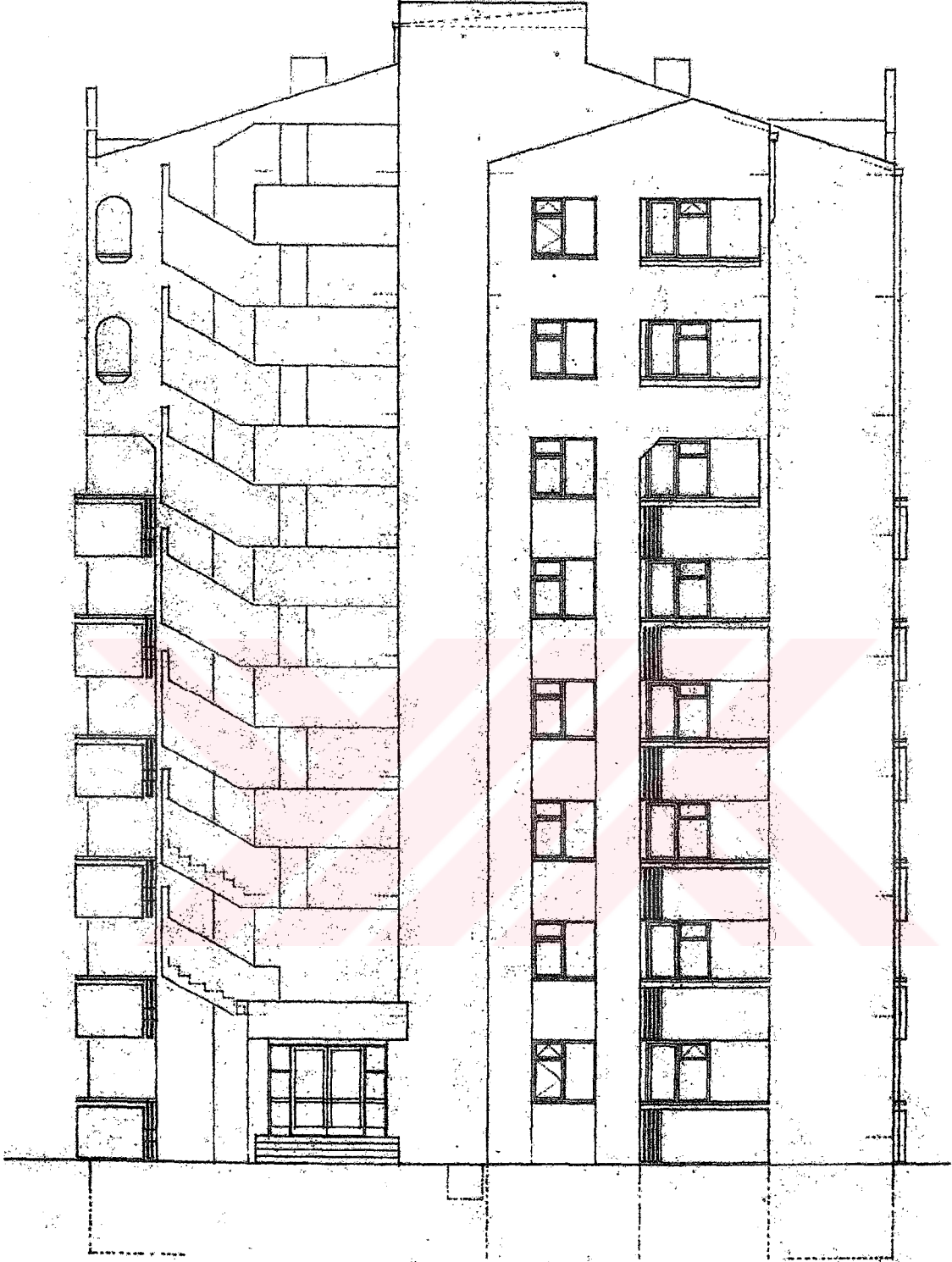




**BARIŞKENT I TOPLU KONUTU A<sub>2</sub>  
BLOĞUN A-A KESİTİ**







BARIŞKENT I TOPLU KONUTU B<sub>1</sub> BLOK SOL  
YAN (GİRİŞ)GÖRÜNÜŞÜ



BARIŞKENT I TOPLU KONUTU B<sub>1</sub> BLOK ÖN  
GÖRÜNÜŞ

## Ek 6: Çağdaşkent Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri

**Mahalle:** Cevatpaşa (Esenler) Mahallesi

**Sokak / Cadde:** Pirireis Caddesi

**Pafta No:** 32-L-3a

**Ada No:** 539

**Parsel No:** 304

**Niteliği:** Toplu Konut

**Yeri:** Çanakkale'nin Cevatpaşa Mahallesi, Pirireis Caddesi, Balıkesir Asfaltı üzerinde konumlandırılmıştır.

**Arsanın Yüzölçümü:** 13800 m<sup>2</sup>

**Arazi Kullanımı:** EMSAL: 2.00, h: 24.50 m

**Projenin Kapsamı:** 208 konut

**Yerin Niteliği:** Daha önce üzerinde belediye hizmet bölümü bulunan Belediyeye ait kamu malıdır. Çevresinde konut toplulukları mevcuttur.

**Merkeze Uzaklığı:** Kent merkezindedir.

**Ulaşım Olanakları:** Mevcut

**Konut Tipi:** Apartman dairesi

**Üretim Sistemi:** Radyajeneral temel üstüne betonarme-iskelet ile üretilmiştir.

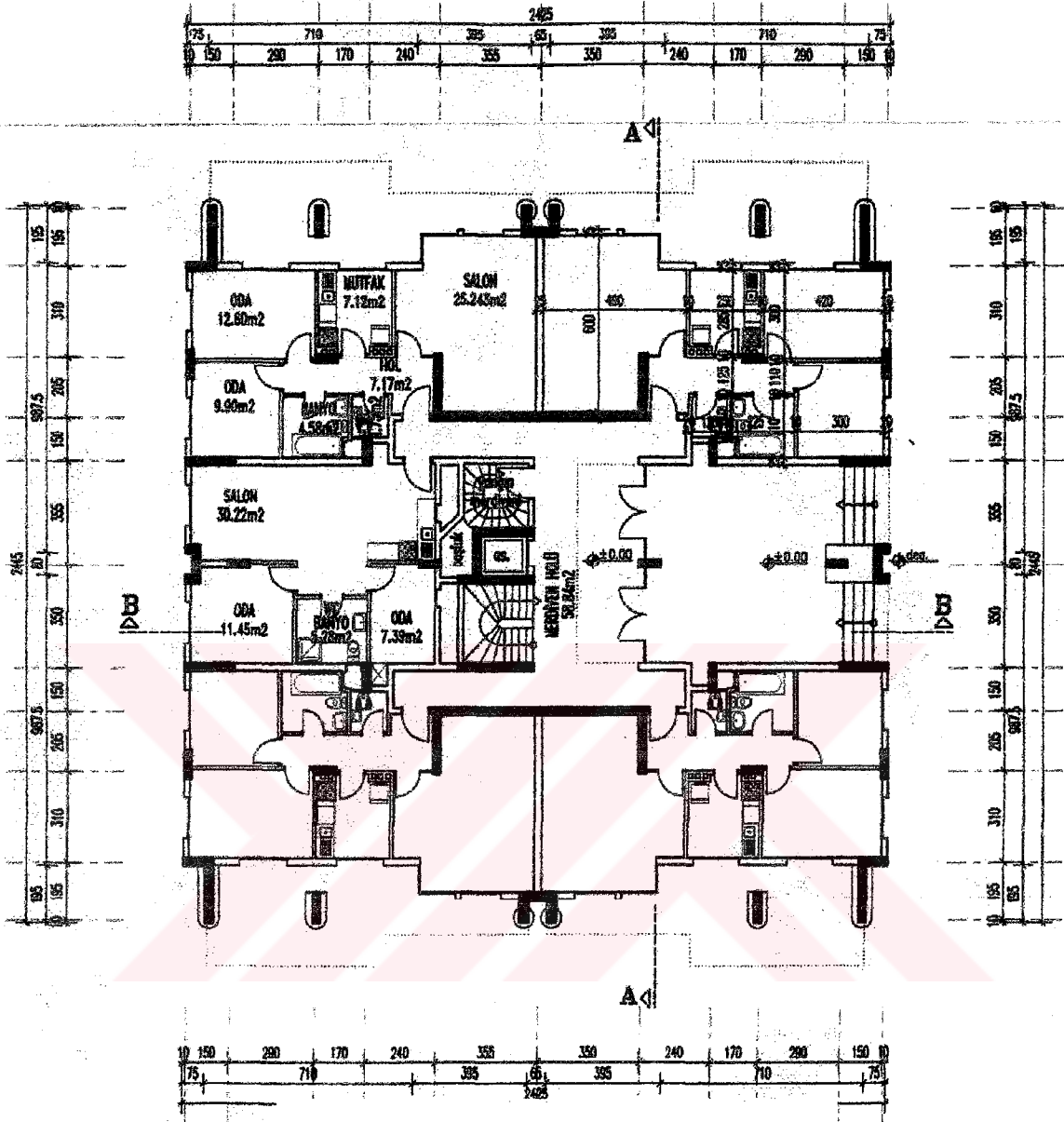
**Üretim Politikası:** Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile üretilmiştir.

**Proje uygulaması:** Çanakkale Belediyesi tarafından her katta farklı 80, 130 ve 150 m<sup>2</sup>'lik konutlar olarak, 8 blok halinde ve 8 katlı olarak üretilmiştir.

**Kullanıcı Sayısı:** 1100 Kişi

**Kullanıcı Özelliği:** Çağdaşkent Toplu Konut'unda yapılan incelemelerde, bu konutlardaki 1100 kullanıcının daireler için seçtikleri m<sup>2</sup> tercihlerine göre orta ve üst gelir grupları oldukları görülmektedir. Kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştukları ve aile reislerinin eğitim seviyesine bakıldığında %70'nin üniversite, %25'inin lise mezunu ve %5'inin de ilköğretim mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin %85'lik bölümün özel olarak çalıştığı ve gelir düzeylerinin normalin üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

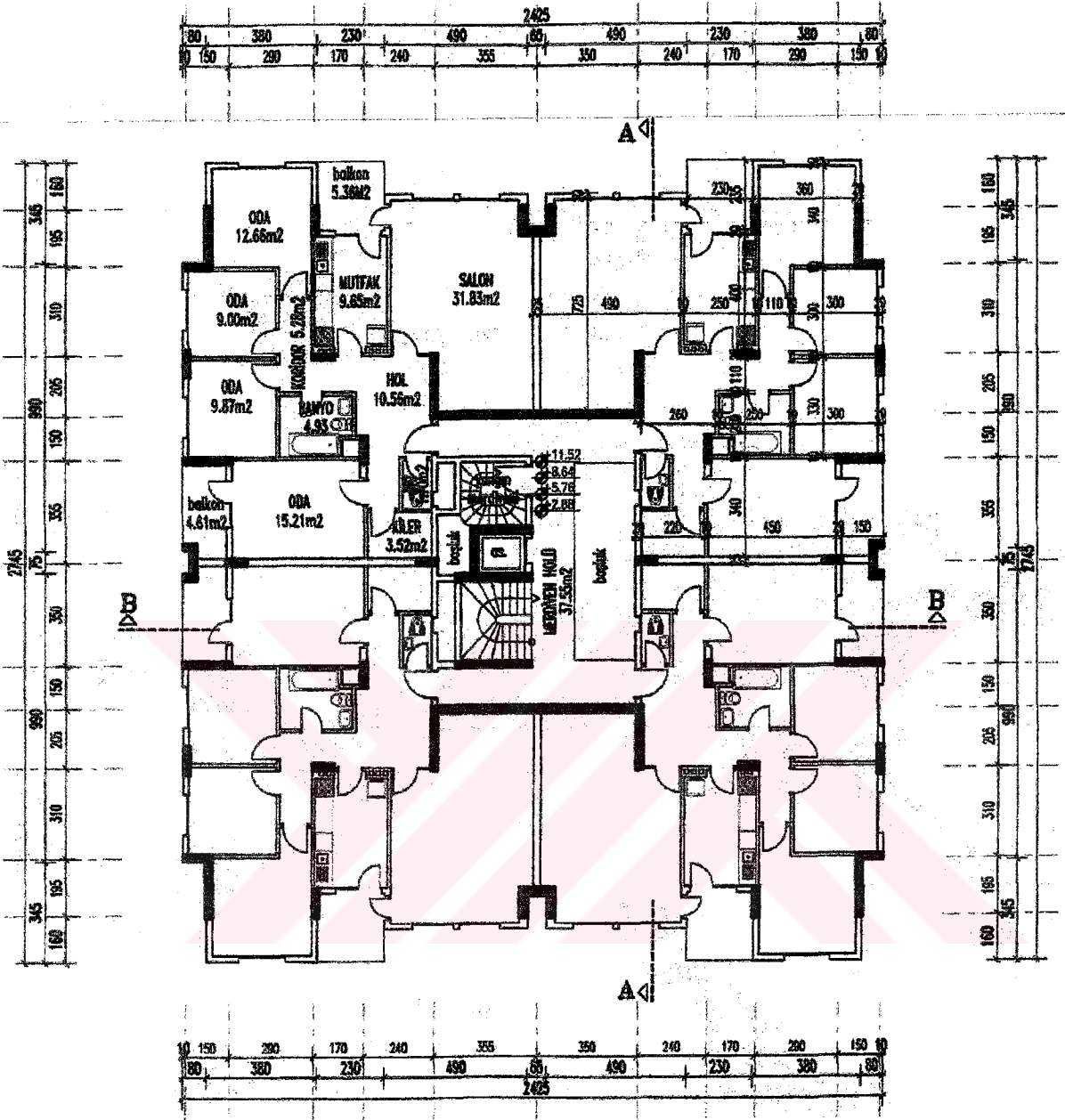
**Maliyet:** Toplu konutun 1998 yılındaki toplam maliyeti 134.391.060.800 TL'dir. Maliyetleri, dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 217\$, toplam maliyet ise 6.529.096 \$'dir. (1998 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 206100 TL olarak alınmıştır.)



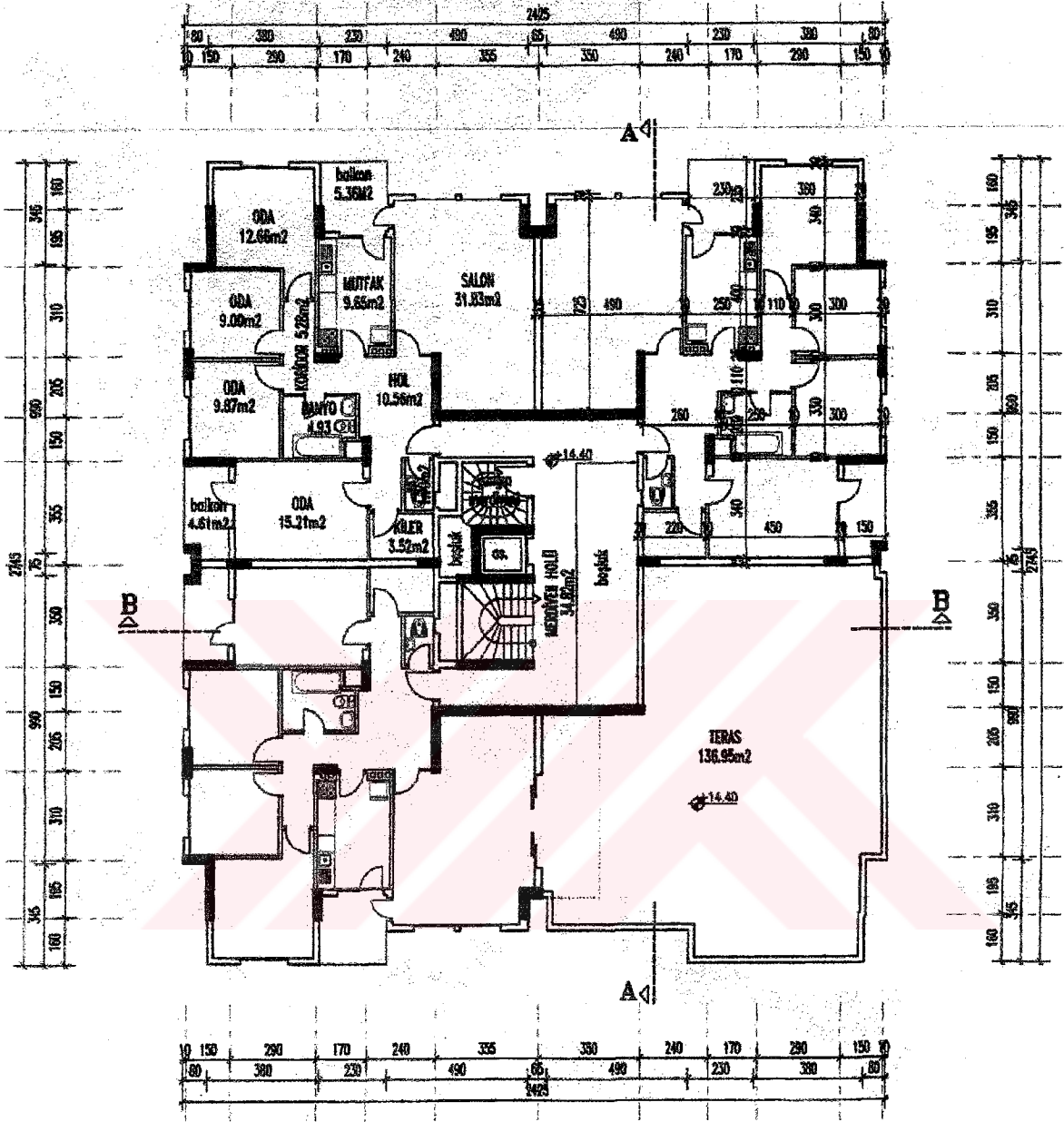
00 IIIK

ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU  
ZEMİN KAT PLANI

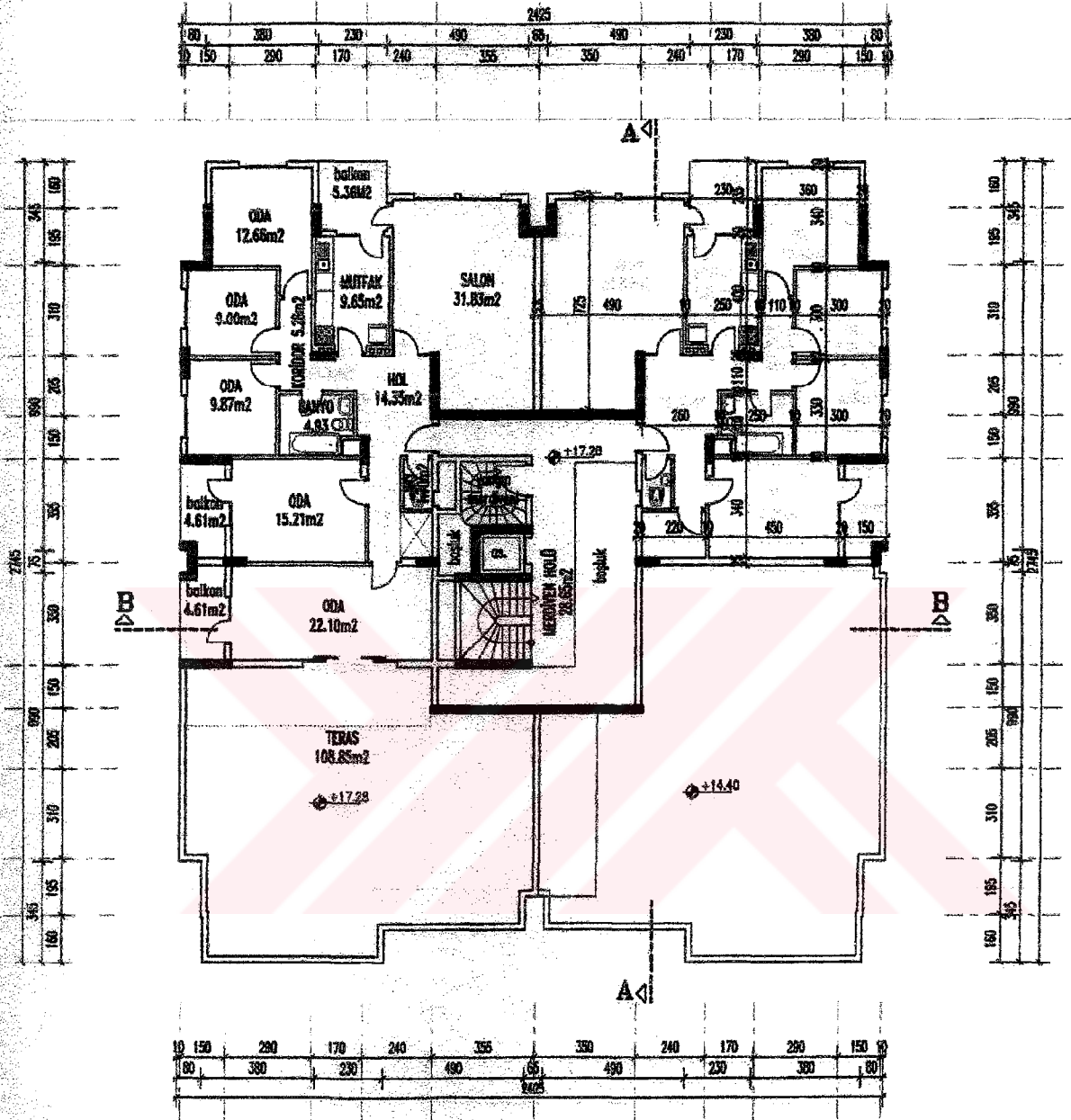




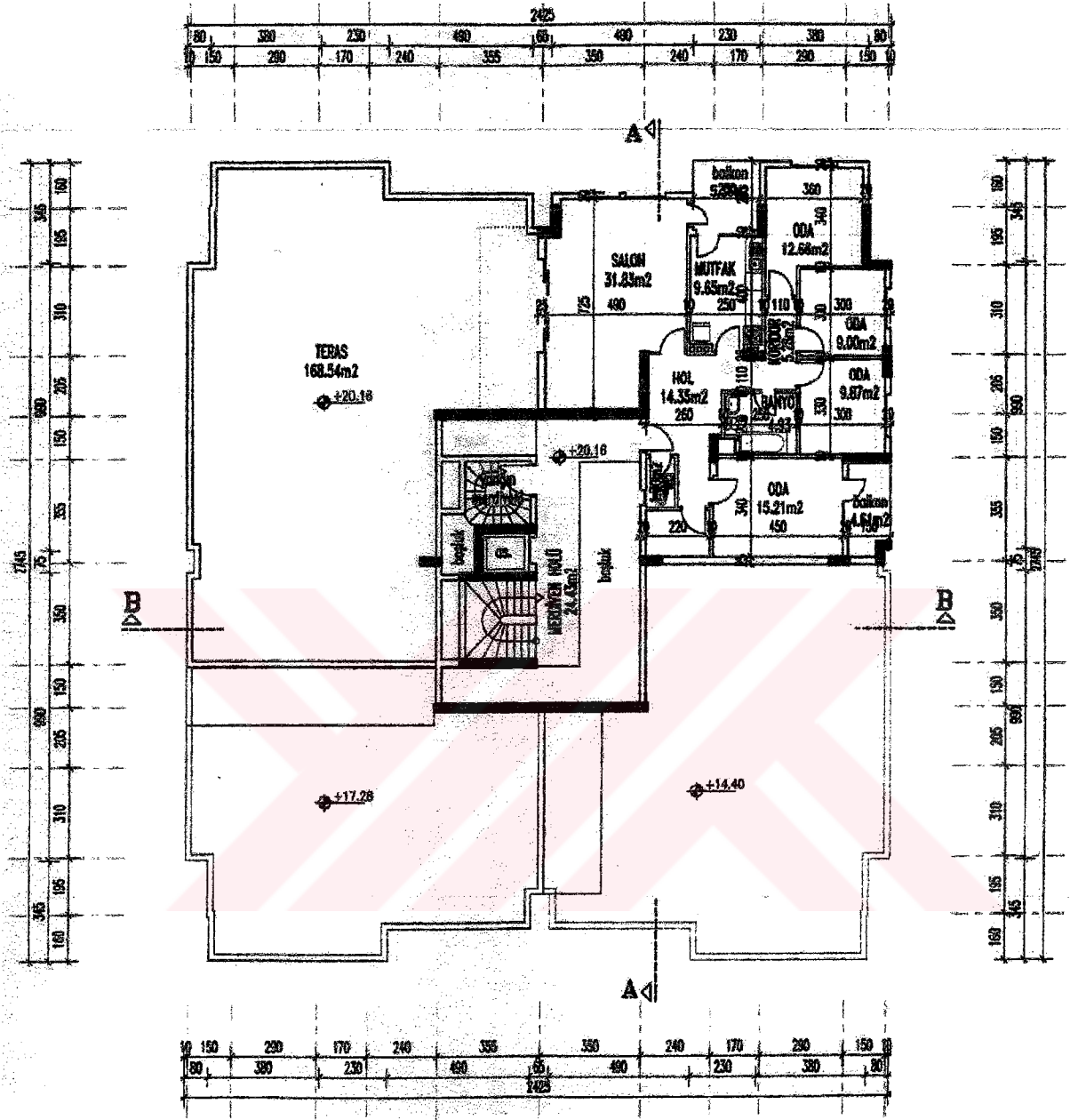
ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU 1., 2.,  
3. ve 4. KAT PLANI



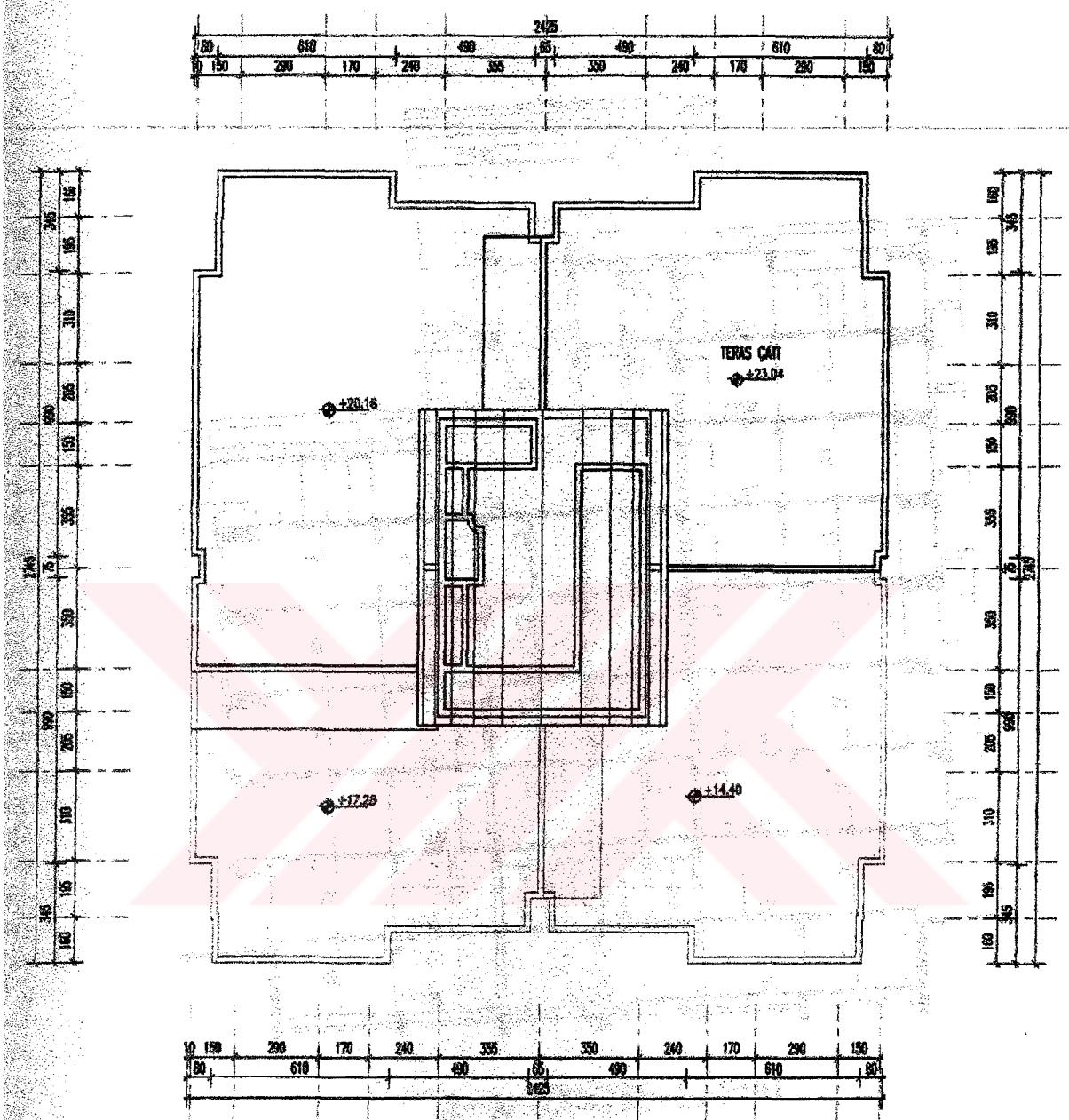
ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU 5.  
KAT PLANI



ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU 6.  
KAT PLANI

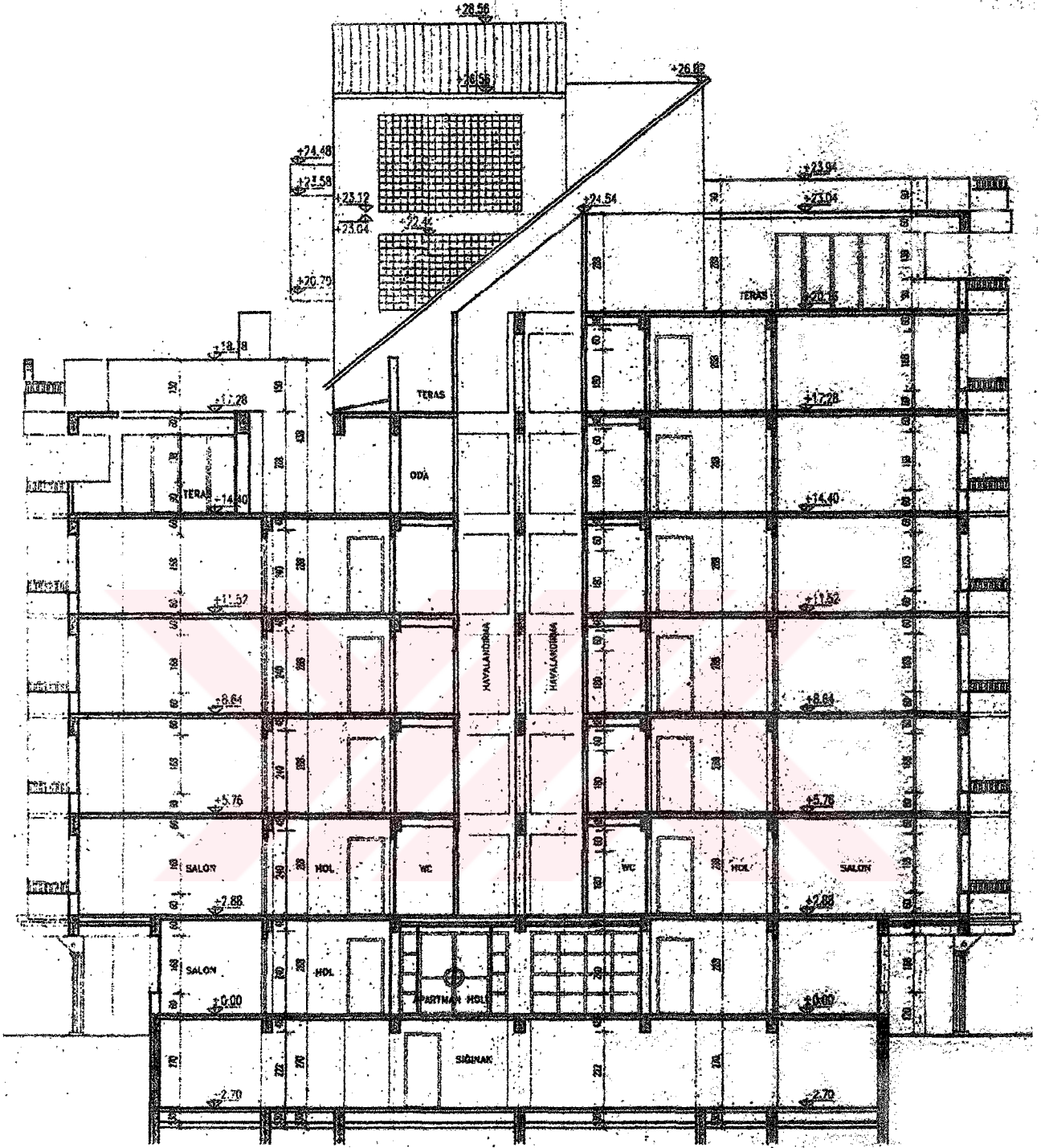


ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU 7.  
KAT PLANI

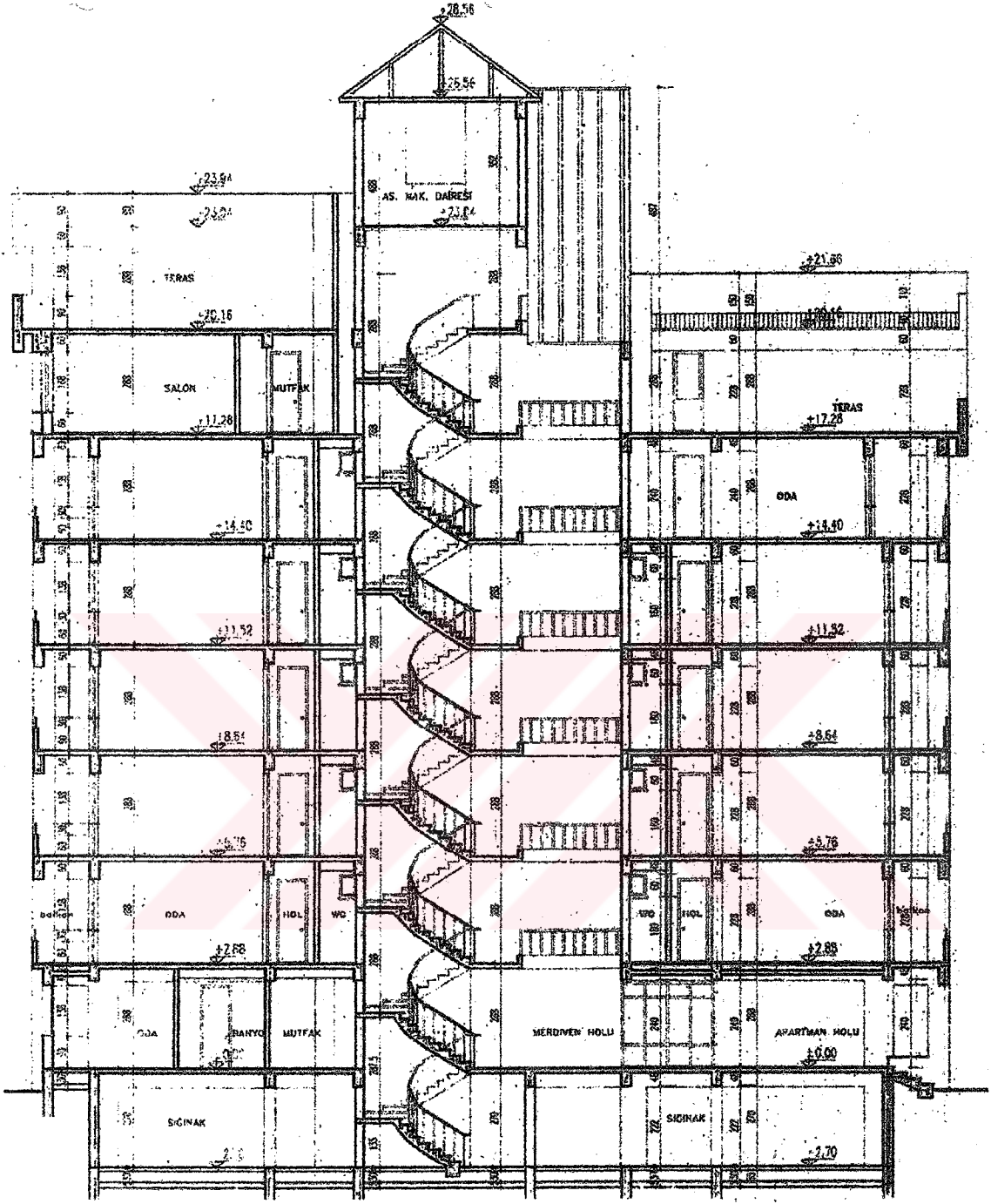


ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU ÇATI  
KATI PLANI

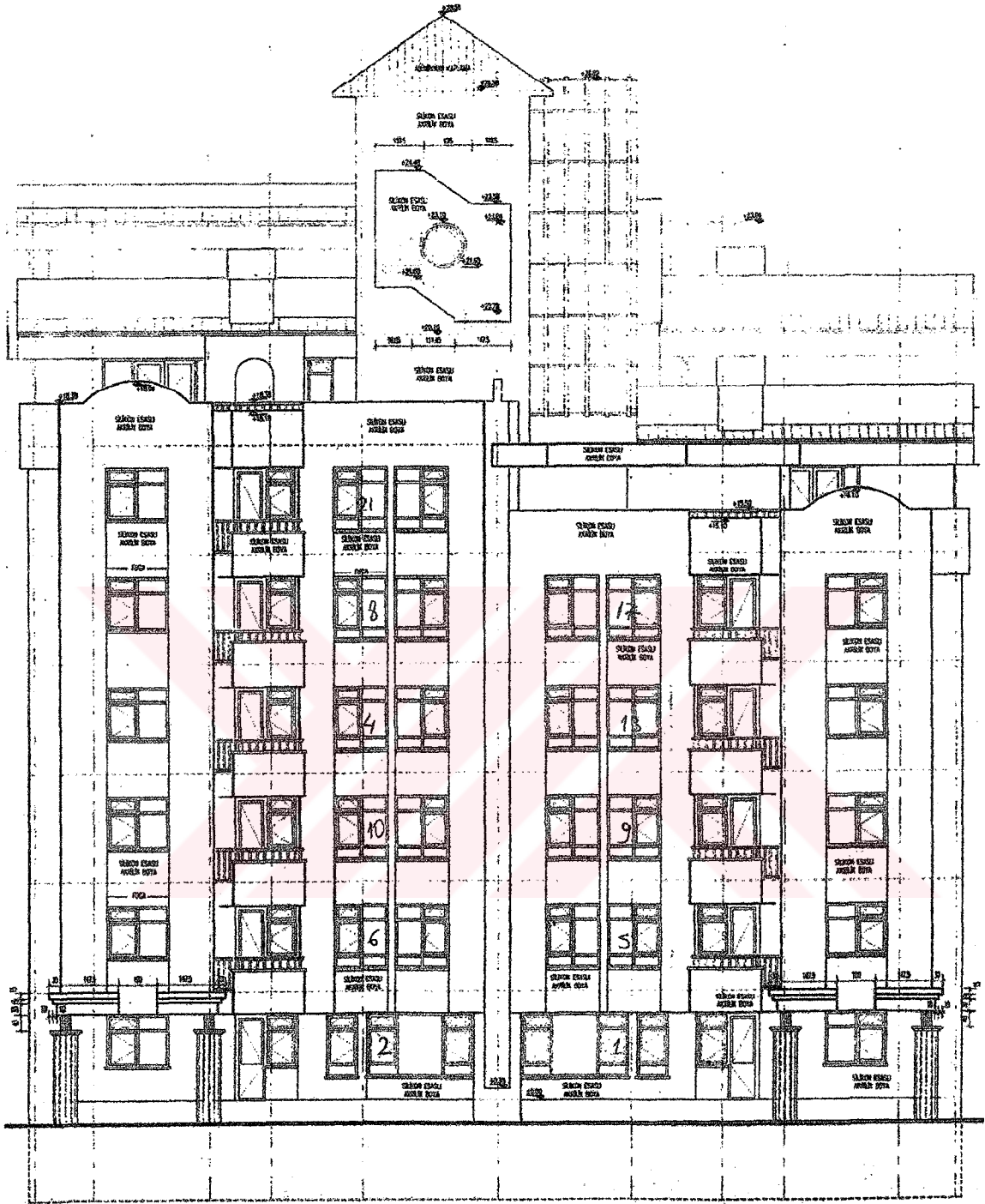




ÇAĞDAŞKENT TOPLU  
KONUTU A-A KESİTİ



ÇAĞDAŞ KENT TOPLU  
KONUTU B-B KESİTİ



ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU ÖN  
GÖRÜNÜŞÜ



ÇAĞDAŞKENT TOPLU KONUTU  
ARKA GÖRÜNÜŞ



## Ek 7: Barışkent II Toplu Konutu'na Ait Kat Planları, Kesitleri ve Görünüşleri

**Mahalle:** Cevatpaşa (Esenler) Mahallesi

**Sokak / Cadde:** İzzet Çetin Sokak

**Pafta No:** 32L-Ib

**Ada No:** 1092

**Parsel No:** 3

**Niteliği:** Toplu Konut

**Yeri:** Çanakkale'nin Esenler Mahallesi, İzzet Çetin Sokak üzerinde konumlandırılmıştır.

**Arsanın Yüzölçümü:** 4605 m<sup>2</sup>

**Arazi Kullanımı:** EMSAL: 2.00, h:24.50 m

**Projenin Kapsamı:** 96 konut

**Yerin Niteliği:** Askeri Güvenlik Bölgesi'nde yer alan boş bir arazidir. Daha sonra belediye tarafından kamulaştırılmıştır. Çevresinde konut toplulukları mevcuttur.

**Merkeze Uzaklığı:** Kent merkezindedir.

**Ulaşım Olanakları:** Mevcut

**Konut Tipi:** Apartman dairesi

**Üretim Sistemi:** Radyajeneral temel üstüne betonarme-iskelet ile üretilmiştir.

**Üretim Politikası:** Çanakkale Belediyesi'nin döner sermayesi ile üretilmiştir.

**Proje uygulaması:** Çanakkale Belediyesi tarafından her katta 80 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 4 blok halinde ve 8 katlı olarak üretilmiştir.

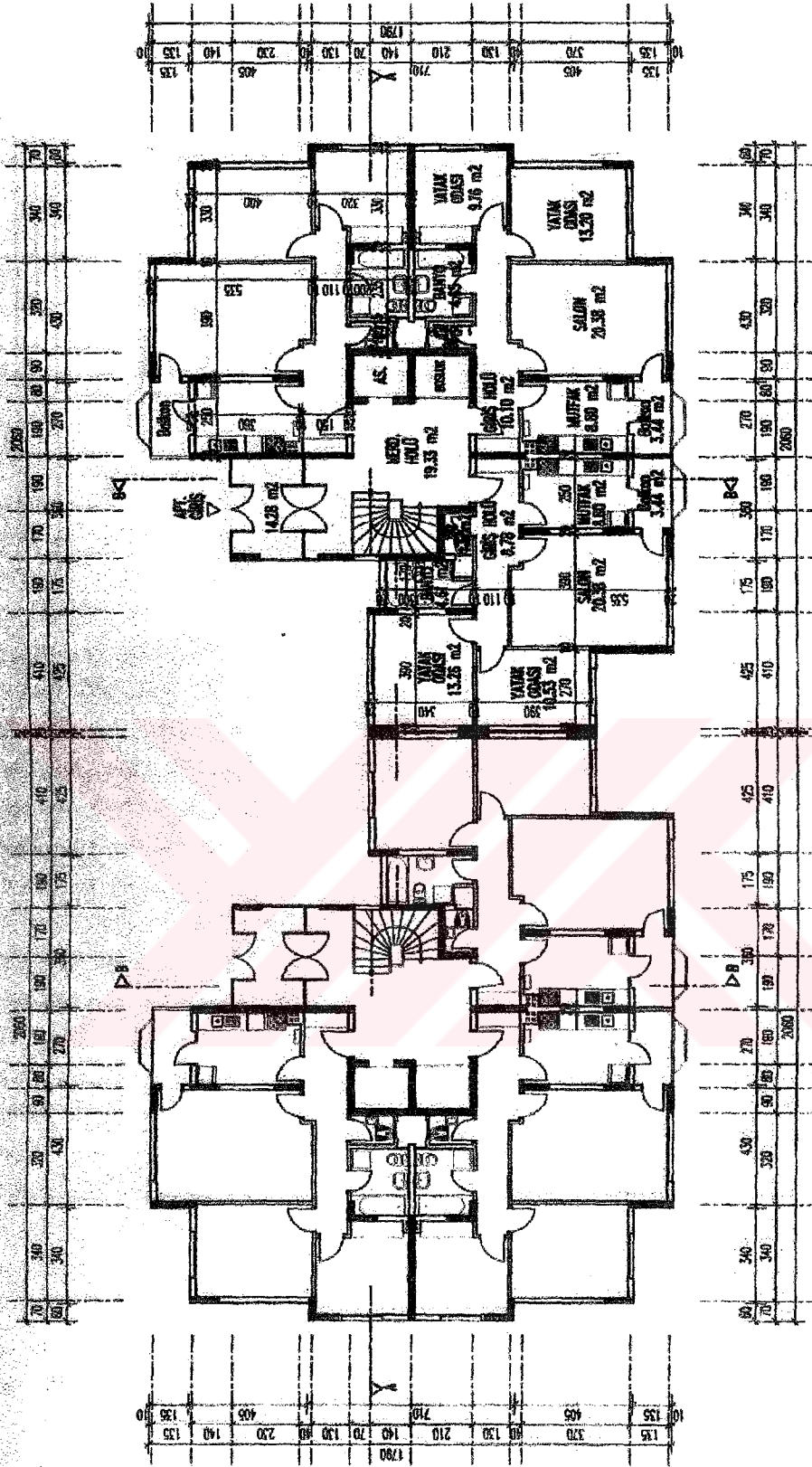
**Kullanıcı Sayısı:** 420 Kişi

**Kullanıcı Özelliği:** Barışkent I Toplu Konut'undaki kullanıcıların genellikle 3 ya da 4 kişilik ailelerden oluştuğu görülmüştür.

Aile reislerinin eğitim seviyelerine bakıldığında %60'nin üniversite, %30'sinin lise mezunu ve %10'unu ise ortaöğretim mezunu olduğu belirlenmiştir. Aile reislerinin %60'lık bölümün emekli ve memur, %40'lik bölümünün ise özel olarak çalıştığı, bu nedenle orta gelir grubu oldukları tespit edilmiştir.

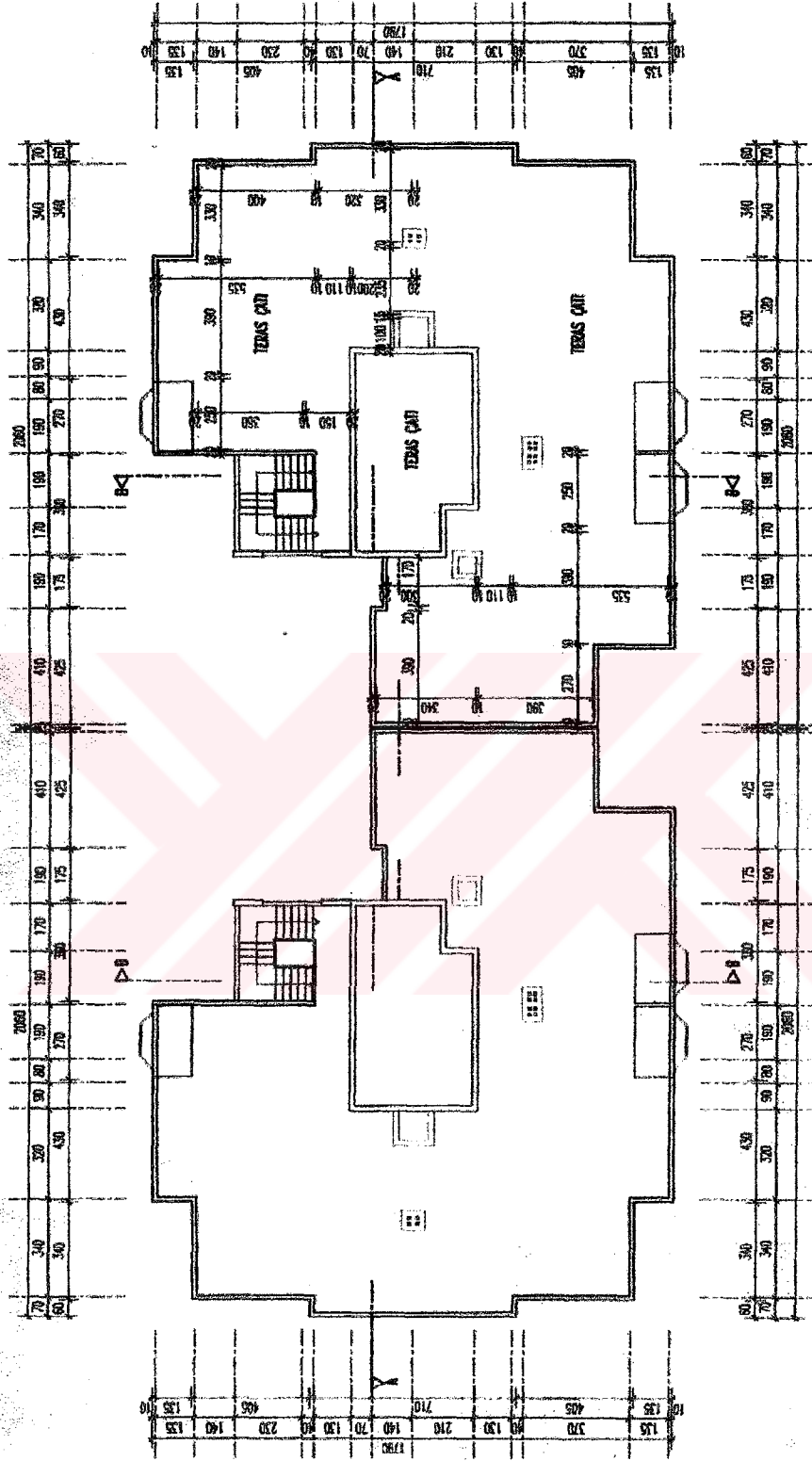
**Maliyet:** Toplu konutun 1998 yılındaki fiyatlara göre toplam maliyeti 541.128.590.000 TL'dir. Maliyetleri, dolar bazında ele alacak olursak 1 m<sup>2</sup>'si yaklaşık 217 \$, toplam maliyet ise 2.625.563 \$'dir. (1998 yılı döviz satış kuruna göre 1 dolar 206.100 TL olarak alınmıştır.)





BARIŞKENT II TOPLU KONUTU  
ZEMİN KAT PLANI





BARIŞKENT İİTOPLU KONUTU ÇATI  
KATI PLANI





BARIŞKENT II TOPLU KONUTU ÖN  
GÖRÜNÜŞ

## Ek 8: Kamu Eli İle Üretilmiş Olan Toplu Konutlarda Yapılan Anket Çalışması

### KULLANICI BİLGİLERİ

1.

Ailedeki Kişi Sayısı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Görüşülene yakınlık Dereceniz										
Doğum yeriniz										
Doğum yılınız										
Medeni haliniz										
Eğitim durumunuz										
İş ve mesleğiniz										
Çalıştığınız yer										
Kaç yıldır bu işte çalışmaktasınız										
Ç.kale'ye nereden geldiği										
Geliş tarihi										

2. Çanakkale'ye geliş nedenlerinizi belirtiniz.

- Diğer büyük illere yakın olması (Ülke içi konumu)
- Ulaşım kolaylığı
- İklimi
- İş olanakları
- Eğitim olanakları
- Akraba-dost ve hemşerilerin bulunması
- Rastlantısal olarak
- Diğer (Lütfen belirtiniz):

3. Geldiğiniz yer ile bağlantılarınız halen devam etmekte mi?

Evet()

Hayır()

4. Şu anda bulunduğunuz yerde (mahalle ve konutta) ne kadar zamandır yaşamaktasınız?

5. Ç.kale içinde nerede oturmak isterdiniz ? Niçin?

6. Şu anda yaşadığınız konut,

- Kendinizin



- Kendinizin değil ama kira vermiyorsunuz,
- Kiralık
- Diğer (Lütfen belirtiniz.):

7. Eğer konut kendinizin ise;

- Kendini yaptım/ yaptırdım.
- Müteahhit yaptı/ yapmış.
- Kooperatif organizasyonu içinde yapıldı/yapılmış.
- Elden aldım.
- Kimin yaptığını bilmiyorum.
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

8. Tasarım ve yapım aşamasında istekleriniz soruldu mu?

Evet( )                      Hayır( )

10. Konut seçerken göz önünde bulundurduğunuz sizce önemli faktörler nelerdir?

- Evin plan olarak kullanışlı olması
- Evin alan olarak yeterli olması
- Evin alan olarak ihtiyaca göre büyük olması
- Konut maliyetinin düşük olması
- Komşuluğun iyi olması
- Akraba-dost-hemşerilere yakınlığı
- İşe yakınlığı
- Okula yakınlığı
- Alış-veriş merkezine yakınlığı
- Çocuk oyun yeri bulunması
- Yeşil alan + park bulunması
- Otoparkın olması
- Ulaşım kolaylığı
- Muhitin iyi olması
- Çevrede sosyo-kültürel donanımların bulunması
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

11. Oturduğunuz binanın bahçesi varsa ,bu bahçe hangi maksatlarla kullanılmaktadır?

- Yeşil alan
- Sebze vs. ekip-biçme

- Çocuk oyun alanı
- Arkadaş toplantıları
- Otopark
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

**12. Binanızda aşağıda belirtilenlerden hangileri vardır?**

- Dükkan-büro-atölye
- Kapıcı dairesi
- Garaj
- Depolama hacmi
- Kalorifer tesisatı
- Doğal gaz sistemi
- Hidrofor sistemi
- Asansör
- Çöp bacası
- Uydu anteni
- Hiçbiri
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

**13. Binanızın memnun olduğunuz yönleri nelerdir?**

**14. Binanızın memnun olmadığınız yönleri nelerdir?**

- Diğer binalarla içice olması
- Eski bir yapı olması
- Malzeme ve işçiliğin kötü olması
- Bakım ve onarım sorunlarının fazla olması
- Binanın çok katlı olması
- Binada çok fazla daire bulunması
- Yeterli kömürlük-odunluk-depo bulunmaması
- Giriş, merdivenler ve kat sahanlıklarının kullanışsız olması
- Giriş, merdivenler ve kat sahanlıklarının doğal ışık almaması
- Tesisat sisteminin yetersiz olması
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

**15. Oturduğunuz kattan şikayetleriniz var mı? Varsa nelerdir?**

- Yeterince güneş almıyor.

- Yeterince hava almıyor.
- Rutubetli.
- Herhangi bir manzaraya veya açık alana bakmıyor.
- Sokağın gürültüsü rahatsızlık veriyor.
- Bahçe veya sokakla ilişkisi az.
- Üst katlarda
- Merdiven çıkmak ve eşya taşımak zor.
- Alt katlarda.
- Apartmanın gürültüsü rahatsızlık veriyor.
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

16. Binanızı kullanılabilirlik açısından değerlendiriniz.

- Çok iyi
- İyi
- Normal
- Kötü
- Çok kötü

## MEKAN BİLGİLERİ

17. Salon ile ilgili şikayetleriniz var mı ve varsa nelerdir?

- Konut içindeki konumu
- Boyut ve alan yetersizliği
- En ve boy arasında boyut dengesizliği
- Baktığı yön (sürekli güneş-sürekli karanlık)
- Balkon ile ilişkili olmaması
- Pencere konumu ve boyutları
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

18. Salonunuzun binanın hangi cephesinde yer almasını isterdiniz?

- Yol-cadde-sokak üzerinde
- Sessiz, sakin, diğer apartmanlarla direkt ilişkisi olmayan yerde
- Mümkün olduğunca çevreye egemen olacak şekilde , köşeye
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

19. Salon sizce, aşağıdaki özelliklerden hangilerine sahip olmalı?

- Geniş, büyük pencere yüzeyleri olan, pencerelerin yerden yüksekliği az, iyi bir dış görüşe hakim,
  - Dar, küçük pencereli; salon içerisinde dışarıdan görünmeye karşı korunmuş olduğu ve dış görüşün önemli olmadığı
  - Dikdörtgen planlı, oturma ve yemek grubunu alacak büyüklükte
  - Kare planlı, oturma ve yemek grubunu alacak büyüklükte
  - Sadece oturma grubunu alacak büyüklükte
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
20. Yatak odalarınızın binanın hangi cephesinde yer almasını istersiniz?
- Yol-cadde-sokak üzerinde
  - Sessiz, sakin, diğer apartmanlarla direkt ilişkisi olmayan yerde.
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
21. Odalar ile ilgili şikayetleriniz var mı ve varsa nelerdir?
- Sayı olarak yetersiz.
  - Konut içindeki konumlan
  - Baktıkları yön
  - Boyut ve alan yetersizliği
  - Boyut ve alan olarak büyük olması
  - En ve boy boyutlarında oransızlık dolayısıyla kullanım zorluğu
  - Balkon ile ilişkili olmaması.
  - Balkon ile ilişkili olması.
  - Pencerelerin konumu ve boyutları dolayısıyla kullanım zorluğu
  - Sabit dolap bulunmaması
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
22. Fazla eşyalarınızı nerede depolamaktasınız?(Yatak, yorgan, süpürge gibi)
23. Genelde yemeği hangi mekanda yersiniz?
- Mutfakta
  - Oturma odasında
  - Salonda
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
24. Mutfağınızla ilgili şikayetleriniz var mı? Varsa; nelerdir?
- Konut içindeki konumu

- Baktığı yön (Sürekli güneş-sürekli karanlık)
- Boyut ve alan yetersizliği
- Balkon ile ilişkili olmaması
- Aydınlıktan ışık ve hava alıyor olması
- Kileri olmaması
- Havalandırmasının yeterli olmaması
- h-Dolapların yetersiz olması
- Yemek yeme imkanı olmaması
- Diğer(lütfen belirtiniz.):

25. Banyonuzda varolan elemanlar ve donanımlar hangileridir?

- Küvet
- Oturmalı küvet
- Duş teknesi
- Klozet
- Lavabo
- Dolap
- Çamaşır makinesi
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

26. Banyodan şikayetleriniz nelerdir?

- Konut içindeki konumu
- Boyut ve alan yetersizliği
- Boyut ve alan olarak büyük olması
- Aydınlıktan/Havalandırma bacasından ışık ve hava oluyor olması
- Havalandırmasının yetersizliği
- Ebeveyn yatak odasında ayrı bir banyo olmaması
- Diğer(lütfen belirtiniz):

27. Konutunuzda çamaşır genellikle nerede yıkanır?

- Banyoda
- Mutfakta
- Tuvalette
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

28. Konutunuzda ne tip tuvalet vardır?



- Alaturka
- Alafranga
- Her ikisi birlikte.
- İki alafranga.
- Diğer(Lütfen,belirtiniz.):

29. Konutunuzda çamaşırlar nerede kurutulmaktadır?

- Bahçede
- Balkonda
- Evin içersinde
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

30. Balkonu/balkonlarınızı ne maksatla kullanmaktasınız?

- Oturma-dinlenme-seyir
- Yemek yeme
- Çamaşır kurutma
- Fazla eşyaları depolama
- Doğrama vs. ile kapatılarak oda olarak
- Doğrama vs. ile kapatılarak kiler /depo olarak
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

31. Balkonla ilgili şikayetleriniz var mı? Belirtiniz.

- Konut içindeki konumu
- Sayı olarak yetersiz
- Boyut ve alan olarak yetersiz
- Boyut ve alan olarak büyük
- Komşu binalarla yakınlığı
- Balkon bulunmaması
- Diğer(lütfen belirtiniz):

### **GENEL DEĞERLENDİRME**

32. Konutunuzda bugüne kadar herhangi bir değişiklik ve ilave yaptınız mı?

Evet( )

Hayır( )

33. Evet ise; ne gibi değişiklikler yaptınız?

34. "Hayır" ise; yapmayı düşünüyor musunuz? Ne gibi ilave ve değişiklikler yaparsınız?

35. Konutunuzu boyutsal olarak kullanım açısından değerlendiriniz,

- Küçük ama kullanışlı
- Küçük ve kullanışsız
- Büyük ve kullanışlı
- Büyük ama kullanışsız

36. Konutunuzu kullanılabilirlik açısından genel olarak değerlendiriniz?

- Çok iyi
- İyi
- Normal
- Kötü
- Çok kötü

### **MAHREMİYET BİLGİLERİ**

37. Konutunuzda mahremiyetin sağlanması ile ilgili şikayetleriniz var mı?

Evet ( ) Hayır( )

Evet ise hangileri?

- Komşu binalarla yakınlığı dolayısı ile pencerelerin yeterli koruma sağlayamaması
- Diğer binalarla yakınlık dolayısı ile balkonu / balkonları rahat kullanamama
- Evin girişinden ev içinin korunmasızca görünmesi
- Odalara geçişin salondan görülmesi
- Ebeveyn yatak odası ve çocuk yatak odalarının yanyana olması
- Ebeveyn yatak odasında ayrı banyo olmaması
- Tuvaletin banyoda olması
- Bir tuvaletin yetersiz olması
- Tuvalet girişinin göz önünde olması
- Duvar ve döşemelerin ses geçirmesi
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

38. Misafirleriniz hangi mekanda ağırlarsınız?

- Salon
- Oturma odası
- Diğer(Lütfen belirtiniz):

## SOSYAL İLİŞKİLER

39. Aynı apartmandaki diğer daire sakinleri ile komşuluk ilişkileriniz nasıldır?

- Çoğu ile iyidir.
- Azı ile iyidir.
- Hiçbiri ile iyi değildir.
- Komşular birbirini rahatsız etmektedir.
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

40. Apartman holünde diğer komşu/ komşularla karşılaşmak sizi nasıl etkilemektedir?

- Olumsuz-Karşılaşmak istemem.
- Olumlu
- Önemli değil.
- Diğer(Lütfen belirtiniz.):

## ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

41. Size göre; kentin sunduğu olanaklar yeterli midir ve kullanım sıklığınız nedir?

	Kullanım Sıklığı							
	Yeterli	Yetersiz	Hergün	Gün aşırı	Haftada bir	15 günde bir	Ayda bir	Hiç
Kültür								
Eğitim								
Alışveriş merkezi								
Cami								
Spor alanları								
Park - bahçe								
Çocuk oyun alanları								
Otopark								
Diğer								
Hiçbiri								

## BEKLENTİLER

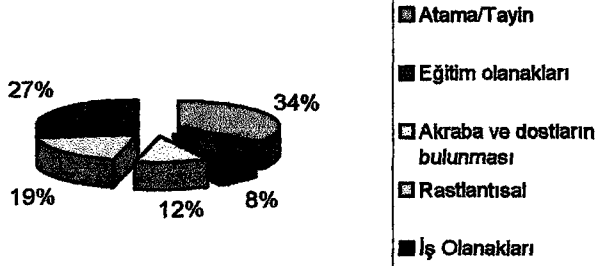
42. Nasıl bir çevrede yaşamak istersiniz?

- Yeşil alanları geniş, bina ve kat sayısı az bir yerleşim yeri
- Yüksek yoğunlukta, çok katlı bir yerleşim yeri

- Geleneksel mahallelerden esinlenerek oluşturulan bir yerleşim
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
43. Nasıl bir binada oturmak istersiniz?
- Bağımsız, bahçeli, tek katlı ev
  - Bağımsız, bahçeli, iki katlı ev
  - Bağımsız, bahçeli, üç katlı ev
  - Ortak bahçeli, 3-5 katlı apartman
  - Ortak bahçeli, 5-10 katlı apartman
  - Ortak bahçeli, 10'dan fazla katlı apartman
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
44. Nasıl bir konutta yaşamak istersiniz?
- Odaları istenildiği gibi bölünecek bir ev
  - İhtiyaca göre oda eklenerek büyüyebilecek bir ev
  - Odaları gerektiğinde birbiri ile birleştirilebilen bir ev
  - Bitmiş; salon + iki odalı bir ev
  - Bitmiş; salon + üç odalı bir ev
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
45. Gerçek ihtiyacınıza cevap verecek bir konut kaç m2 olmalıdır?
46. Konutunuzda tesisat probleminiz / problemleriniz var mı ?
- Tuvalet tıkanması
  - Banyo akıtması
  - Boruların patlaması
  - Pis-su tesisatı patlaması
  - Elektrik tesisatının yanması
  - Diğer(Lütfen belirtiniz.):
47. Eğer konutunuz kendinizin ise size kaç mal oldu?
48. Binanızın hangi üretim sistemi ile yapıldığını biliyor musunuz? Bu üretim sisteminden memnun musunuz?
49. Binanızda özellikle 17 Ağustos depremi de dahil olmak üzere meydana gelen depremlerden hasar görmüş kısımlar var mı? Varsa hangi kısımlar?
50. Konutunuzda Yönetim Kurulu adı altında bir idari sisteminiz mevcut mu? Eğer mevcut ise bu sistemden memnun musunuz? Evet ( ) Hayır( )

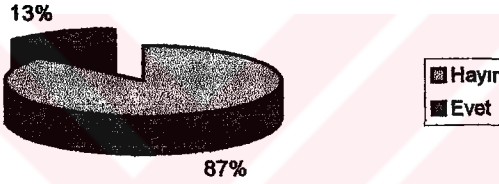
## Anket Sonuçları

## Geliş Sebepleri



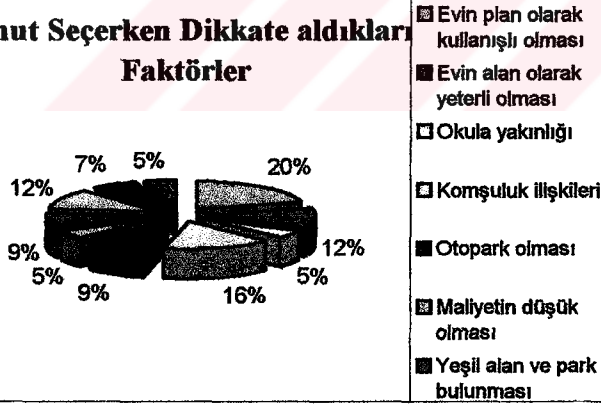
Toplu konutlarda yaşayanların kente geliş sebeplerinin dağılımı

## Tasarım Aşamasında İstekleri Soruldu mu?



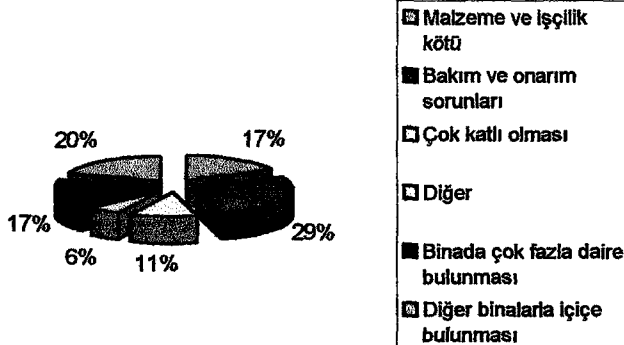
Toplu konutlarda yaşayanların tasarım aşamasındaki isteklerinin değerlendirilmesi

## Konut Seçerken Dikkate aldıkları Faktörler



Toplu konutlarda yaşayanların konut seçerken dikkate aldıkları faktörlerin değerlendirilmesi

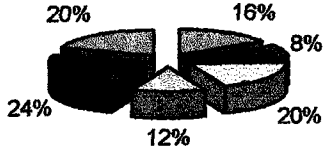
## Memnun Olmadıkları Yönler



Toplu konutlarda yaşayanların memnun olmadıkları yönlerin değerlendirilmesi



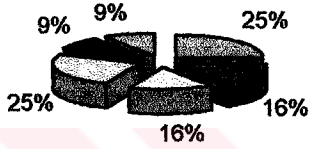
### Oturdukları Konuttan Şikayetleri



- Rutubetli
- Diğer
- Sokağın gürültüsü
- Tesisat yetersiz
- Apartmanın gürültüsü
- Yetetince güneş almıyor

Toplu konutlarda yaşayanların oturdukları kattan şikayetlerinin değerlendirilmesi

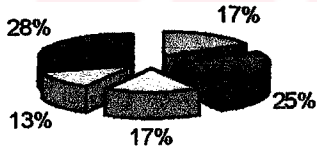
### Salonlar İle İlgili Şikayetleri



- Diğer
- Baktığı yön
- Boyut ve alan yetersizliği
- Konut içindeki konumu
- Pencere konumu ve boyutları
- En boy arası boyut dengesizliği

Toplu konutlarda yaşayanların salonla ilgili şikayetlerinin değerlendirilmesi

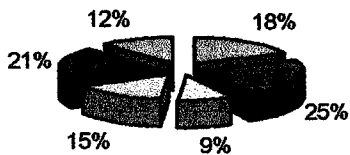
### Odalar İle İlgili Şikayetleri



- Boyut ve alan yetersizliği
- Sabit dolap bulunmaması
- Pencere konumu ve boyutları
- Diğer
- En boy arası boyut dengesizliği

Toplu konutlarda yaşayanların odalarla ilgili şikayetlerinin değerlendirilmesi

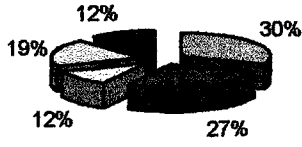
### Mutfak İle İlgili Şikayetleri



- Kiler olmaması
- Dolaplar yetersiz
- Diğer
- Boyut ve alan yetersizliği
- Havalandırma yetersizliği
- Balkon ile ilişkili olmaması

Toplu konutlarda yaşayanların mutfakla ilgili şikayetlerinin değerlendirilmesi

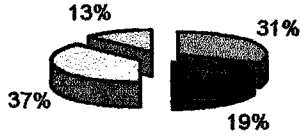
### Balkon İle İlgili Şikayetleri



- Komsu binalara yakınlığı
- Boyut ve alan olarak yetersiz
- Balkon bulunmaması
- Konut içindeki konumu
- Sayı Olarak Yetersiz

Toplu konutlarda yaşayanların balkonla ilgili şikayetlerinin değerlendirilmesi

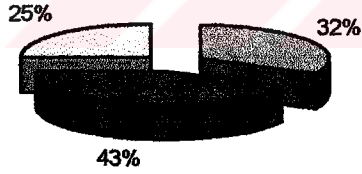
### Konutunuz Sizde Kullanışlı mı?



- Küçük ama kullanışlı
- Küçük ve kullanışsız
- Büyük ve kullanışlı
- Büyük ama kullanışsız

Toplu konutlarda yaşayanların konutlarının kullanılabilirlik açısından değerlendirilmesi

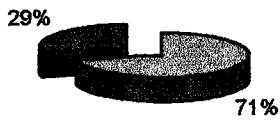
### Kullanışlılık Açısından Değerlendiriniz



- iyi
- Normal
- Kötü

Toplu konutlarda yaşayanların konutlarını nasıl bulduklarının değerlendirilmesi

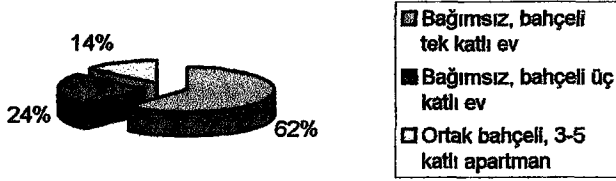
### Nasıl Bir Çevrede Yaşamak İsterler?



- Yeşil alanları geniş, kat sayısı az yerleşim yeri
- Diğer

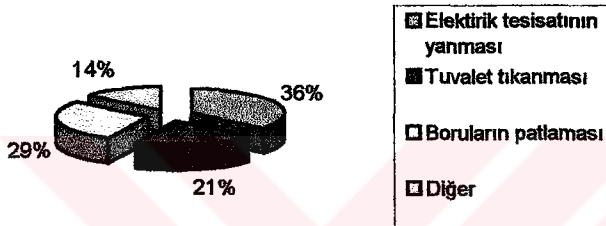
Toplu konutlarda yaşayanların nasıl bir çevrede yaşamak istediklerinin değerlendirilmesi

### Nasıl Bir Konutta Oturmak İstiyorlar?



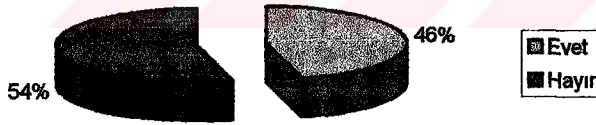
Toplu konutlarda yaşayanların nasıl bir binada oturmak istediklerinin değerlendirilmesi

### Konutlarda Tesisat Problemleri Nelerdir?



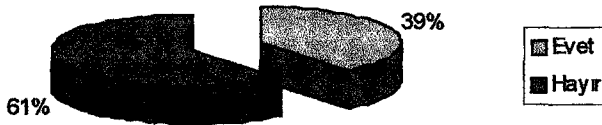
Toplu konutlarda yaşayanların tesisat problemlerinin değerlendirilmesi

### Otopark Alanları Yeterli mi?

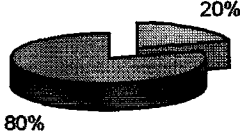
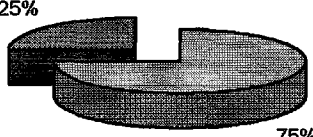
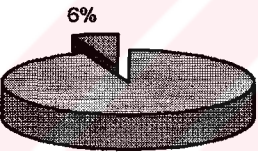
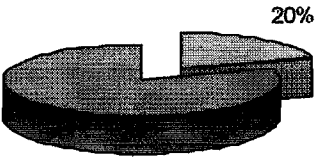


Toplu konutlarda yaşayanların otopark alanları hakkındaki düşüncelerinin değerlendirilmesi

### Çocuk Oyun Alanları Yeterli mi?



Toplu konutlarda yaşayanların çocuk oyun alanı hakkındaki görüşlerinin değerlendirilmesi.

<p style="text-align: center;"><b>Sizce Toplu Konut Adası İçinde Sosyal ve Kültürel Alanlar Yeterli Mi?</b></p>  <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> evet  <input type="checkbox"/> hayır </p>	<p>Toplu konutlarda yaşayanların sosyal ve kültürel alanları hakkındaki değerlendirmeleri</p>
<p style="text-align: center;"><b>Konutunuz 17 Ağustos Depreminden Zarar Gördü Mü?</b></p>  <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> hayır  <input type="checkbox"/> evet </p>	<p>Toplu konutlarda yaşayanların konutlarının 17 Ağustos Depremi'nden zarar görüp görmediği hakkındaki değerlendirmeleri</p>
<p style="text-align: center;"><b>Konutunuzda Yönetim Kurulu Var Mı?</b></p>  <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> evet  <input type="checkbox"/> hayır </p>	<p>Toplu konutlarda yaşayanların konutlarında yönetim kurulu olup olmadığı hakkındaki değerlendirmeleri</p>
<p style="text-align: center;"><b>Konutunuzda Yapım Sistemi İle İlgili Sorunlarınız Var Mı?</b></p>  <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> evet  <input type="checkbox"/> hayır </p>	<p>Toplu konutlarda yaşayanların konutlarında yapım sistemleri ile ilgili sorunları olup olmadığı hakkındaki değerlendirmeleri</p>

**ÖZGEÇMİŞ**

**Doğum tarihi** 14.07.1979

**Doğum yeri** Çanakkale

**Lise** 1990-1997 Çanakkale Milli Piyango Anadolu Lisesi

**Lisans** 1997-2001 Trakya Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fak.  
Mimarlık Bölümü

**Yüksek Lisans** 2001-2004 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

