

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**21.YY İSTANBUL BÜYÜK KENT MODELİNDE BİR
YATIRIM ARACI OLARAK KONUT OLGUSU VE
PİYASA BASKISININ MEKAN ORGANİZASYONLARI
ÜZERİNDEKİ BELİRLEYİCİ ETKİLERİNİN ANALİZİ**

Mimar Ebru GÜVEN TÜRKER

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Yard. Doç.DR. İbrahim Başak DAĞGÜLÜ

İSTANBUL, 2010

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ.....	iv
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı	1
1.3 Çalışmanın Yöntemi	2
2. BARINMA GEREKSİNİMİ VE TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4
2.1 Kavram Olarak Barınma	4
2.2 Barınma Mekanının Evrimi ve Konut Kavramı	4
2.3 Konut İç Mekanının Biçimlenişine ve Organizasyonuna Etki Eden Çevresel Koşullar	13
2.3.1 Doğal Çevre.....	13
2.3.2 Sosyal Çevre.....	16
3. TÜRK KÜLTÜRÜNDE BARINMA OLGUSU	18
3.1 Türk Evi Kavramının Kökenleri.....	18
3.2 Geleneksel Türk aile Yapısı ve Sosyal Yaşamı.....	22
3.3 Geleneksel Türk Evinin Biçimleniş ve Konut İç mekan Organizasyonları Nedenleri	23
3.3.1 Topoğrafik Yapının Türk Evine Etkisi	26
3.3.2 İklimin Türk Evine Etkisi.....	27
3.3.3 Bölgesel Verimin Yarattığı Uğraşı ve Uğraşının Yaşam Düzenine ve Yapıya Yansıması	29
3.4 Yöresel ve Geleneksel Türk Evi	31
3.5 Apartmanlaşma Süreci Öncesi İstanbul Kentinin Konut Stoğu	35
4. APARTMAN OLGUSU, TÜRK EVİNDEN APARTMANA GEÇİŞ SÜRECİ VE KONUT KAVRAMINDA DEĞİŞİM.....	37
4.1 Apartman Olgusu Konsepti ve Küresel Doğuş Nedenleri	37
4.2 Türk Evinden Apartmana Geçiş Nedenleri	48
4.2.1 Demografik Gelişmeler	50
4.2.2 Kültür Değişimi	50
4.2.3 Batılılaşma Hareketleri ve Toplumsal Yapıda Değişmeler.....	51
4.2.4 Aile Yapısının Değişimleri.....	51

4.2.5	İmar Hareketleri.....	52
4.2.6	İşlevsellik	53
4.2.7	Ekonomik Yapının Değişmesi.....	53
4.2.8	Teknolojik Gelişim	53
4.3	Konut Kavramı ve Algısındaki Değişim ve Apartmanlaşma Sürecinin Sonuçları	53
5.	TOPLU KONUT KAVRAMI VE DOĞUŞ NEDENLERİ	56
5.1	Dünyada Toplu Konut Kavramının Tanımı ve Doğuş Nedenleri	56
5.2	Türkiye’ de Toplu Konut Olgusu, Gelişimi ve Toplu Konut Uygulamalarının Dönemsel Analizi	60
5.2.1	19.yy başı-1920	60
5.2.2	1920-1946	63
5.2.3	1945-1980	66
5.2.4	1980- Günümüze	70
6.	21.YY İSTANBUL BÜYÜK KENT MODELİNDE BİR YATIRIM ARACI VE TÜKETİM NESNESİ OLARAK KONUT.....	73
6.1	Konut Piyasaları ve Bir Yatırım Aracı Olarak Konut.....	73
6.2	Konutun Tüketim Nesnesine Dönüşümü	85
6.3	Piyasa Baskıları ve Konutun Bir Yatırım Aracı Olarak Görülmesinin Konut İç Mekan Organizasyonu Evrim Süreci Üzerindeki Yapay Etkileri	99
6.4	Lüks Konut Kullanıcıları Anketi	103
6.4.1	Kullanıcılara Verilen Anket Formu	104
6.4.2	Kullanıcı Cevapları , Grafik Sonuçları ve Anket Değerlendirmesi.....	105
6.5	Örnekler	108
6.5.1	Dumankaya Minimal Projesi.....	111
6.5.2	Fiyaka-Tuzla Projesi	113
6.5.3	Anthill Projesi.....	115
6.5.4	Ağaoğlu Andromeda Projesi	117
6.5.5	Divan Residence Projesi	119
6.5.6	Ağaoğlu Mycity Projesi	121
6.5.7	Dumankaya İkon Projesi.....	123
6.5.8	Eltes Gold Residence Projesi	125
6.5.9	Levent Loft Projesi	127
6.5.10	Maltepe Narcity Projesi	129
6.5.11	Lidya Flats Projesi	131
6.5.12	Triad Park Projesi	133
6.5.13	Dora Park Projesi.....	135
7.	SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	137
	KAYNAKLAR.....	141
	ŞEKİL KAYNAKLARI.....	145
	ÖZGEÇMİŞ.....	149

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Homo erectus yerleşimi, Terra Amata, İÖ 400.000-300.000	5
Şekil 2.2 Homo-sapiens yerleşimi, Ukrayna, İÖ 44.000-12.000	5
Şekil 2.3 Datça Yakaköy’de tek birimli, tek mekanlı ev	7
Şekil 2.4 Çatalhöyük’ de ev planı Şekil 2.5 Çatalhöyük yerleşim perspektifi	8
Şekil 2.6 Aşıklı Höyük	9
Şekil 2.7 Çatalhöyük	10
Şekil 2.8 Pastas ve Prostat’ lı evler	11
Şekil 2.9 Andron mekanı perspektifi	12
Şekil 2.10 Peristil’ li atriumlu ev; F.Coarelli, Pompei	12
Şekil 2.11 Ostia’ da İnsula örneği: Casa di Serapide	13
Şekil 2.12 İgloo yerleşimlerinden bir örnek	14
Şekil 2.13 Hayvancılıkla uğraşan ve hayvan kemikleriyle barınak inşa eden toplum	15
Şekil 3.1 Yaşama birimi olarak biçimlenmiş bir orta Asya çadırının iç düzeni ve genel görünümü	18
Şekil 3.2 Çadır birimleri ve Türk evi oda birimleri biraraya geliş şeması	21
Şekil 3.3 Çadır birimi ve Türk evi oda iç mekan organizasyon benzerliği	21
Şekil 3.4 Kula’da farklı plan tipleri	24
Şekil 3.5 Geleneksel Türk evinde büyüme/gelişme biçimleri	24
Şekil 3.6 Türk Evinin oluşumundaki etkenler şeması	25
Şekil 3.7 Doğadan koparılmış bir Türk evi	26
Şekil 3.8 Safranbolu evleri; topoğrafyanın plan üzerindeki etkisi	27
Şekil 3.9 Tirilye Seniye Yılmaz evi	27
Şekil 3.10 Tokat Cevdet Erek evi	28
Şekil 3.11 Kula Beyoğlu Evi, Ege bölgesi	28
Şekil 3.12 Erzurum Ali Bayram Evi	29
Şekil 3.13 Ergene ovasındaki yöresel özellikteki, kerpiçten yapılmış köy evi ve çevresinin işlev şeması (Ayvalı köyü)	32
Şekil 3.14 Tekirdağ, Ertuğrul mahallesinde geleneksel Türk evi plan tipine örnek	34
Şekil 3.15 Yeşilköy’ de 20.yy başlarında inşa edilmiş bir Türk evi	35
Şekil 4.1 Roma yakınlarında Ostia’da antik apartman tipi: Insula, MS. 2. yüzyıl	37
Şekil 4.2 Berlin Britz yerleşmesi(25)	39
Şekil 4.3 Märkisches Viertel yerleşmesi 1963 , Berlin	39

Şekil 4.4 Chicago’da Lake Shore Drive apartman blokları. Mies van der Rohe, 1949-51.....	40
Şekil 4.5 1930 ve 40’larda apartmanın kökenine, burjuva konutu olduğu dönemi, daire boyutları küçülmüştür.....	40
Şekil 4.6 İtalya’nın Como kentinde Novocomum apartmanı, mimar Giuseppe Terragni, 1929 (Fotoğraf: Uğur Tanyeli)	41
Şekil 4.7 İstiklal caddesi, Casa Botter Mimar:Raimondo d’Aronco 1907(Fotoğraf: Uğur Tanyeli).....	42
Şekil 4.8 Yeldeğirmeni-Sünget apartmanı	43
Şekil 4.9 Yeldeğirmeni-Valpreda ya da İtalyan apartmanı	43
Şekil 4.10 Galata apartmanı 1850. (Fotoğraf: Uğur Tanyeli).	43
Şekil 4.11 Harikzedegan apartmanları,Mimar Kemalettin, 1921	44
Şekil 4.12 Ceylan apartmanı, S.Hakkı Eldem, 1932	44
Şekil 4.13 Üçler apartmanı, Seyfi Arkan, 1935.....	45
Şekil 4.14 Tüten apartmanı, Adil Denктаş, 1936.....	45
Şekil 4.15 Göksun apartmanı, Asım Mutlu,1939	46
Şekil 4.16 Suadiye’ de bir apartman, 1950	47
Şekil 4.17 Şişli’de Hukukçular sitesi, Haluk Baysal ve Melih Birsal, 1959-63 (Fotoğraf: Uğur Tanyeli).	48
Şekil 5.1 İngiltere’den Through Terrace örneği	57
Şekil 5.2 Berlin’ de bir kira konutu örneği, 1880	58
Şekil 5.3 Gropius tarafından Karlsruhe’de yapılan Dammerstock yerleşimi görünüş ve planı	59
Şekil 5.4 Mies van der Rohe’ nin Weissenhofsiedlung’da tasarladığı konut bloğu görünüşü .	60
Şekil 5.5 Akararetler sıra evleri görünüş ve hava fotoğrafı	62
Şekil 5.6 SurpAgop sıra evleri.....	62
Şekil 5.7 Harikzedegan apartmanı	62
Şekil 5.8 Saraçoğlu mahallesi 1946, Ankara mimari tasarım: Paul Bonatz (Foto:Doğan Hasol)	65
Şekil 5.9 Saraçoğlu mahallesi tip yapı plan ve görünüşleri	65
Şekil 5.10 1934 Ankara Bahçelievler yerleşmesi	66
Şekil 5.11 Ataköy 1. 2 kısım	69
Şekil 5.12 Ataköy 1.kısım A blok	69
Şekil 5.13 Ataköy 1. kısım B ve D	69
Şekil 6.1 Sinpaş GYO reklamı	83

Şekil 6.2 Tulip Turkuaz projesi kar fırsatları	84
Şekil 6.3 Konutun yatırım aracı olarak soyut görseli	84
Şekil 6.4 Aytek evleri tanıtım broşürü	87
Şekil 6.5 Dragos royal towers tanıtım reklamı	97
Şekil 6.6 Dumankaya İkon projesi tanıtım reklamı	98
Şekil 6.7 Uphill Court projesi tanıtım reklamı	98
Şekil 6.8 Maketler üzerinden yapılan satış fotoğrafları	99
Şekil 6.9 İstanbul konut yerleşimleri haritası	109
Şekil 7.1 Konuta ait işlev şeması	138

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 6.1 Dolar kurları tablosu	79
Çizelge 6.2 Dolar kurları grafiği.....	79
Çizelge 6.3 Altın değer tablosu	80
Çizelge 6.4 Altın değer grafiği	80
Çizelge 6.5 Euro kurları tablosu	80
Çizelge 6.6 Euro kurları grafiği	80
Çizelge 6.7 Ağaoğlu MyWorld projesi konut satış fiyatları	81
Çizelge 6.8 Antrium projesi konut satış fiyatları.....	81
Çizelge 6.9 Yatırım araçları üzerine anket.....	82
Çizelge 6.10 Arazi değerleri değişim tablosu.....	86

ÖNSÖZ

Yakın dönemlerde ülkemizde konutun; yatırım ve tüketim nesnesi olarak görülmesinin iç mekan biçimlenişindeki olumsuz etkileri, kültürümüzün geleneksel yaşam tarzından farklı gelişen konut ve yaşam biçimlerinin kullanıcıya tüketim amaçlı sunulması söz konusudur.

Bu tez kapsamında; kültürümüzün konut yaşantısının hangi evrelerden geçtiği, inanışlarının ve geleneklerinin mekanlar üzerindeki etkileri, sosyal yaşam, kadının aile içindeki konumu ve aile reisi kavramları doğrultusunda Türk evi biçimlenişi, bu süreci takip eden dönemde apartmanlaşma nedenleri ve sonucunda ortaya çıkan konut tipleri dönemsel olarak ele alınacaktır.

21.yüzyılda İstanbul kent modelinde konutun; yatırım aracı ve tüketim nesnesi olarak görülmesi sonucunda konutun iç mekan biçimlenişindeki tutarsızlıklar ve olumsuzluklar incelenen on üç plan üzerinden değerlendirilecektir.

Bu çalışma ile; kültürümüzün alışık olmadığı ve geleneksel Türk yaşam biçimine uygun olmayan plan tiplerinin, güncel konut kültürümüze ait gereksinimleri karşılamaktan ne kadar uzak olduğu ve, bu suni evrimde geline son noktada kültürümüzün alışılacağı barınma biçiminin ne kadar uzaklaştığı görülecektir.

Yüksek lisans öğrenimim ve tez çalışmam süresince, eleştiri ve değerlendirmeleriyle bana yön veren, alaka ve hoşgörüsünü esirgemeyen, danışman hocam, Sayın Yard. Doç. Dr. İbrahim Başak DAĞGÜLÜ' ne ve bana her zaman destek olan aileme ve eşim Ahmet TÜRKER' e sonsuz teşekkür ederim.

ÖZET

İlk barınma mekanlarının oluşumundan, günümüz tüketim nesnesi olgusu içerisinde toplu konut yerleşmelerine kadar olan süreçteki gelişim ve değişimi dönemsel ve kavramsal olarak ele almaktadır.

Tez kapsamında barınma gereksiniminin doğuşundan, kültürümüzde Türk evi, apartmanlaşma, toplu konut olgusu ve günümüzde tüketim nesnesine dönüşen konutun dönemsel sebepleri ile incelenmesi ve bu sebep ve sonuçların konut iç mekan biçimlenişi üzerinde etkileri ve örnekleri ile birlikte incelenmiştir.

Tezin birinci bölümünde, çalışmanın amacı, kapsam ve yöntemi anlatılmıştır.

Tezin ikinci bölümünde, barınma kavramı, barınma kavramının evrimi ve konut kavramı, konut iç mekân biçimlenişinde sosyal ve doğal çevre koşullarının etkileri açıklanmıştır.

Tezin üçüncü bölümünde, kültürümüzde Türk evi, Türk aile yapısının sosyal yaşamı ve bunun gereksinimleri sonucunda mekânın biçimlenişi üzerindeki rolü, mekânın biçimlenişindeki coğrafi, iklimsel ve topoğrafik nedenler ile birlikte ele alınmıştır. Kırsal ve kentsel konut kavramları iç mekân düzenlemeleri ile incelenerek farklılıklarına değinilmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde, Türk evinden apartmana geçiş sebepleri ile birlikte açıklanmıştır ve bu değişim süreci kronolojik olarak örneklemelerle açıklanmıştır.

Tezin beşinci bölümünde, apartmanlaşma sürecinin ardından nüfus artışı gibi nedenlerden dolayı artan kent nüfusunun barınma ihtiyacını çözecek toplu konut yerleşmelerinin inşasındaki küresel nedenler ve gelişimi ile İstanbul'daki dönemsel değişim ve gelişimi ele alınmıştır.

Tezin altıncı bölümünde, konutun artık bir barınma gereksiniminden çok yatırım, tüketim, moda nesnesine ve yaşam tarzına dönüşümü nedenleri ile birlikte anlatılmıştır. Bu dönüşümün sonucunda iç mekan organizasyonları üzerindeki etkilerine değinilmiştir.

Mekan üzerindeki ortaya çıkan etkileri örnekler ile yorumlanmış ve kültürümüz güncel yaşam biçimi ile tezatlıkları yorumlanarak ortaya konulmuştur.

ABSTRACT

This thesis approaches the transformations and developments of dwelling from the time of first lodging place to present mass housing as consumer item in periodic and conceptual framework.

The process of become dwelling as; housing for requirements, the Turkish house in our culture, apartment building, concept of mass housing and housing for consumer item is examined with the reasons and results and their effects on space organisation of housing is searched by the means of examples.

At the first part of thesis, purpose of study, scope of study and method of study are defined.

At the second part of thesis, the concept of housing, the evolution of housing and requirement dwelling as residential unit, the effects of social and natural environment on residential interior space planning are explained.

At the third part of thesis, the Turkish house in our culture, the effects of Turkish social life and family structure on interior space organisation, the effects of geographical position, climatic conditions and topographical situation on forming of residential building and interior space formation are referred with the examples. The differences on forming interior space organisation of rural housing and urban housing are explained with the examples.

At the fourth part of thesis, the period of transition from Turkish house to residential unit is examined with the reasons and results by the means of chronological layout plan examples.

At the fifth part of thesis, in case of population and in this process, number of residential units did not get enough, the mass housings became common for easy and fast building conditions. The process of formation of mass housing in Istanbul and in global world was searched with the reasons and results.

At the sixth part of thesis, process of transformation of the housing concept from sheltering, protection item to consumer item and investment purpose is searched with the reasons and results. This process is explained with the suitable plan layout examples from houses as investment purpose. Results and effects of this transformation on interior space organisation and formation are shown on the examples.

The differences of contemporary housing type of our culture and examples of recently housing as investment purpose and consumer item is explicated. The problems on layouts of house plans for investment is shown on the examples of residential unit plans.

1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Amacı

Araştırmanın temel amacı; 21.yüzyılda İstanbul büyük kent modelinde konutun bir tüketim ve yatırım nesnesine dönüşümü sonucunda iç mekan biçimlenişi ve konut iç tasarımlarının niteliksizleşerek sadece yatırımcının yüksek kar kaygısı sonucunda biçimlenişini ele alarak, sürekli evirilen konut kültürümüze ait güncel gereksinimleri karşılamaktan ne kadar uzaklaşıldığının ortaya konulmasıdır.

Kültürümüzün süregelen barınma ve konut biçimlenişinde önemli bir kriter olan yaşam biçimi ve sonucundaki mekan organizasyonları dikkate alınmadan yapılan tasarımların birçok ülkede uygulanan plan tiplerine benzemesi ve bunların kültürümüzle olan çelişkileri incelenecektir.

19.yüzyılda batılılaşma hareketleri ile kültürümüze giren apartmanlaşma ve ardından küresel nedenler ile açığa çıkan konut ihtiyacının kısa sürede inşası tamamlanan toplu konutlarla karşılanması söz konusudur. Bu evirilme süreçlerinde 1980’li yıllarda konutun moda nesnesine, 2000’li yıllarda ise tüketim nesnesine dönüşümü gerçekleşmiştir.

Geleneksel Türk evinde ve bunu izleyen apartmanlarda tasarımlar her zaman kullanıcı odaklı olmuştur. Daima kullanıcının rahat edebileceği, aile içi mahremiyet, hâkimiyet gibi kriterler esas alınarak iç mekânlar biçimlenmiştir. Oysaki günümüzde kullanıcının hiç bir konfor veya tatmini göz önünde bulundurulmadan tamamen yatırımcı odaklı tasarımlar hâkimdir. Konutu buralara sürükleyen ise insanların konutu artık bir yatırım nesnesi gibi görmesidir. Günümüzde konut; altın, dolar veya banka faizlerinin karları ile kıyaslanmaktadır.

Konutun günümüz yaşam biçimi ile paralellikte değişimi ve evrimi gereklidir, fakat tez kapsamında amaçlanan, suni birtakım faktörlerce yaratılan konutun tüketim nesnesine dönüşüm sürecinde konutun iç mekan organizasyonları ve mekan biçimlenişlerindeki farklılıkları araştırmak, çözümlemek ve belgelemektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Çalışmanın kapsamında İstanbul kent modelinde konutun tüketim ve yatırım nesnesine dönüşümü ele alınacaktır. Türkiye’ de tüm bu etkilerin başlangıç noktası barındırdığı kültür çeşitliği ve batıyla olan yakınlığından dolayı ve etkilerinin en belirgin şekilde hissedildiği şehir olarak görülmesi sebebi ile İstanbul örneğinde incelemeler yapılacaktır.

Barınma kavramı evrensel olarak ele alınacak ve konuta geçiş sürecinde; Türk kültüründeki konuta geçiş dönemi Türk toprakları genelinde farklı iklim ve coğrafyalardan verilen örnekler

ile değişimleri incelenecektir, çünkü bu dönemde her yörede esas olan bazı tasarım kriterleri bulunsa da iklim, coğrafya, topoğrafik yapıya göre üretim biçimleri, mekan biçimlenişlerinde farklılaşmalar söz konusu olmuştur. Ayrıca bu başlık altında yöresel ve geleneksel kavramlara değinilecek ve aynı coğrafyadaki kent ve kırsal konutlar ele alınacaktır.

Apartman kavramı incelenirken; bunu dünyada örnekleri ile ele almak gerekmektedir, çünkü bu süreç Avrupa’ da başlayan ve zamanla bizim kültürümüze geçen bir kavramdır. Dünya’daki apartmanlaşma nedenleri ve sonuçları incelendikten sonra, kültürümüze girişi, Türk evinden apartmana geçiş; neden ve sonuçları ile ele alınmıştır.

Toplu konut kavramı da gene bir önceki başlık olan apartmanlaşma gibi evrensel düzlemde doğan bir olgudur. Bu süreçler kültürümüzde batıya göre daha geç etkisini göstermiştir. Toplu konut kavramı da kıyaslamalı olarak 19.yy başından günümüze kadarki süreçte incelenecektir.

Son bölümde de 21.yy’ da İstanbul kent modelinde yapılan projeler ele alınacak ve örneklerde İstanbul’ dan seçilecektir.

Son dönem toplu konut örnekleri olarak incelenecek planlar seçilirken gündemde yoğun olarak görsel ve yazılı basında yer alan ve satış fiyatları incelendiğinde tez kapsamında savunulan yatırım olgusu dikkate alınacaktır.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Çalışma kapsamında ikinci bölümde barınma kavramı, barınmanın evrimi ve konut kavramları literatür araştırması ve tanımlayıcı yöntem kullanılarak yapılacaktır. Mekanın biçimlenişinde çevresel koşulların etkileri verilen görsel örneklerin karşılaştırılması ile açıklanacaktır. Örneklerdeki plan şemaları üzerinde farklılaşmalar gösterilecektir.

Üçüncü bölümde Türk kültüründe barınma olgusu başlığı altındaki alt başlıklar kapsamında literatür araştırmaları ile kavramlar ve kronolojik anlatımla konu ele alınacaktır. Ve verilen plan örnekleri ile Türk evinin biçimlenişindeki iklim, topoğrafya, bölgesel verimlilik gibi etkenlerin mekan biçimlenişindeki sonuçları detaylı incelenecektir.

Dördüncü bölümde apartmanlaşma sürecine geçişteki sebepler kronolojik görsel örnekler ile desteklenecektir.

Beşinci bölümde toplu konutun dünya’da ve Türkiye’de ortaya çıkış ve gelişme nedenleri sonuçları ile birlikte tarihsel süreç literatür araştırması kullanılarak açıklanmış ve plan örnekleriyle konu anlatımı desteklenmiştir.

Altıncı bölümde yapılan literatür araştırmaları ile genel kavramlara (gayrimenkul sektörü,

gayrimenkul piyasaları, vb.) değinilmiştir, karşılaştırmalı tablo ve grafikler hazırlanarak tezin savunduğu; konutun yatırım aracı olarak görülme nedenleri analiz edilmiştir.

Sonuç bölümünde tüm literatür araştırmaları ve incelenen örnekler ile varılan sonuç ve yorumlar yer almaktadır.

2. BARINMA GEREKSİNİMİ VE TARİHSEL GELİŞİMİ

2.1 Kavram Olarak Barınma

Canlının en önemli içgüdüğü hayatta kalma içgüdüğüdür. İnsanoğlu, en başta hayatta kalabilmek için, var olan doğal mekanda, doğanın zor ve çetin şartlarından kendini korumak istemiştir. Bedensel donanımlarının yetersizliği ve çevrelerine biyolojik anlamdaki uyum eksiklikleri nedeniyle, gerek içinde bulundukları ortamın olumsuz etkisinden, gerek yörede bulunan tehlikelerden örneğin yabancıl etçillerden korunabilmek için insanın ilk oluşum evrelerinde; teknik bilgisinin ve zekâsının yetersiz olduğu dönemlerde bile mağaralara veya bazı doğal korunaklı yerlere sığınmışlardır. Ağaçların alt dallarına tırmanmak, bunların diplerine veya kavuklarına sığınmak, yörede kaya altları ve mağaralardan yararlanmak gibi önlemler almışlardır. Daha sonra insanın geçirdiği evrim süreci ile birlikte gelişen sosyolojik evrimi ona ilk barınakları yaptırmış, tarihe insan tarafından kurgulanan ilk mimari mekan, barınma mekanını oluşturmuştur. Barınma mekanı tüm bu evrim boyunca gelişmiş ve değişmiş olsa da temelde barınma ihtiyacı hiç değişmemiştir.

Antropolojik açıdan bunları insanın olduğu gibi kullandığı, bir değiştirme çabası gütmeyen yararlandığı ve dolayısı ile de kendisinden bir şey katmadığı “sığınaklar” olarak değerlendirmek gerekir. (Arsebük, 1996)

Ayrıca, insanın bir korunak, sığınak inşa etmeden doğa ile mücadelesinin zor olduğu göz önüne alınırsa, şu anlaşılır ki, insanoğlunun tüm çağlar boyunca kurguladığı ve kullandığı en temel mimari mekan türü “barınma mekanı”dır.

2.2 Barınma Mekanının Evrimi ve Konut Kavramı

İnsanın evriminin sonraki aşamalarında; bir canlının kendini doğa koşullarından korumak için bazı somut önlemler aldığını ve bu bağlamda da işe rüzgar çitini yaparak başladığını görüyoruz. “Rüzgar çiti” şimdilik arkeolojik olarak saptanabilmiş en eski yapısal belgedir ve insan elinden çıkma bir kültür ürünü olup, ne denli basit olursa olsun ilk “barınak” örneğidir.

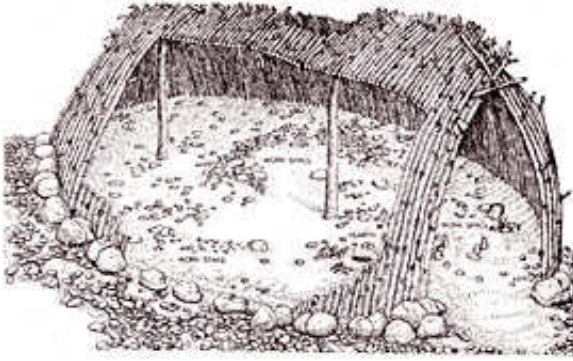
(Arsebük, 1996)

İri hayvanların kemiklerinden yapılan bir çatının üstüne postların gerilmesiyle yapılan yuvarlak planlı çadırlar, kutup bölgelerinde buz evleri (igloo), toprağın biraz kazılması ve üstüne çalı çırpı örtülmesiyle gerçekleştirilen oluşumlar ve 10-12 bin yıl öncelerinden itibaren ülkemizde de karşılaşılan kerpiç yapılar, saz-dal örgü evleri ve ormanlık yörelerdeki ahşap klubeler insanın birkaç milyon yıllık kültür tarihi boyunca farklı ortam ve zamandan

oluşturduğu barınak türlerine örnektir. (Arsebük, 1996)

Terra Amata; Nice-Fransa’ da bulunun çürümüş ağaç strüktürel elemanların ve çevreye yerleştirilen kayaların bıraktığı deliklerden hareketle yeniden yapılan ev bilinen en eski insan yapımı yerleşimi (homo erectus) temsil eder. (Roth, 2000)

Homo-sapiens evleri olarak da adlandırabileceğimiz mamut kemiklerinden iskeleti oluşturulan ve üzerine hayvan postlarından örtü yapılan cro-magnon insanların yapmış olduğu evlere rastlanmıştır. (Roth, 2000)



Şekil 2.1 Homo erectus yerleşimi, Terra Amata, İÖ 400.000-300.000

Şekil 2.2 Homo-sapiens yerleşimi, Ukrayna, İÖ 44.000-12.000

İnsanoğlu ilk barınma gereksinimini bazen göçebe yaşam biçiminin bilinçli yaşam alanları ve asal buluntu yerleri olan doğada hazır bulunan mevsimlik doğal mağaralar veya kaya sığınaklarından karşılarken, bazen de kendisi çözümler üretmiş ve taşlardan basit örüler, dal, kamyş, hayvan kemikleri ya da tahtalardan üstleri deri ile kaplı çadır-sepet türü barınaklar yapmıştır. Bu kulübe türü barınaklardan sonra yerleşik yaşama geçiş dönemi olan neolitik çağ ile birlikte ilk köyler ortaya çıkmıştır. (Özdoğan, 1996)

Tarım öncesi toplumlarda, ilk başlarda doğal koşulları kullanarak kendine sığınak yaratan insanoğlu artık barınak inşa etmeye başlamıştır. Bu dönemde daha çok yuvarlak planlı barınaklar görülmüştür. Bunun sebebi henüz yerleşik hayata geçememiş olmalarıdır. Çevrelerindeki zengin hayvan stoğunu tükettiklerinde buraları terk etmeleri gerekiyordu ve bu yüzden herhangi bir yerleşik hayata geçiş ve buna göre barınakların biçimlenişi beslenme biçimlerinin hayvan değil tarımdan elde edilen ürüne dönmeleriyle değişecektir.

Paleolitik çağda(MÖ 10.000 öncesi) henüz yerleşik bir hayat kuramamış toplulukların, gezici hayata mecbur kılan üretim biçimlerinin sonucu olarak yaptıkları barınaklardır. Bu barınaklar deri, saz, dal, çamur gibi hafif ve kolay kurulan, aynı kolaylıkla terk edilebilen gezici hayata

uygun barınaklardır. Çevresindeki hayvan stokunu tükettiklerinde ya da iklim şartları değiştiğinde, barındıkları yerleri terk etmek zorunda olan bu insanların kalıcı barınak yapmaları düşünülemez.

Mezolitik çağ, (MÖ 10.000-8.000) yuvarlak barınakların en yaygın inşa edildiği dönemdir. Henüz tarımın yapılamamasına karşın, insanlar faunanın çok zengin olduğu bölgelerde yerleşik bir hayatın temellerini atmaya başlamışlardır. Tarım daha sonra da bu kalıcı yerleşme denemelerini güçlendirerek ilk kentleri kurmayı olanaklı kılacaktır. (Şeber, 2005)

İlk konut örnekleri olarak insan eliyle doğal malzemeden ve korunmak amacıyla yapılmış mağaralar gösterilebilir. İnşa edilmiş konut ile ilgili bulgular hem zamanlama açısından en eski, hem de yalın örneklerinin tek yapı birimli ve tek mekanlı, bunların ilk örneklerinin de dairesel planlı/tabanlı olduğu ortaya konmaktadır. Kökeni M.Ö.10 000 'e kadar dayanan dairesel planlı konutlar, ilk kez, tarım nedeni ile yerleşik düzene geçiş döneminden önce, erken neolitik dönemde, yerleşik toplayıcı, avcı ve balıkçı topluluklarında görülür. (Eyüce, 2005)

Yuvarlak planlı biçimden kareye dönüş daha fazla yere ihtiyaç duyulması ve farklı birimlere bölünecek düzen gereksinimi sebebi ile geçilmiştir.

Dairesel planlı konutun tercih ve uygulama sebebi ise dairenin, köşeli geometrilere göre çok daha kolay elde edilebilmesi; daha da önemlisi dairesel tabanlı konutta üst örtü oluşturulmasının köşeli biçimlere göre daha kolay olmasıdır. Ayrıca kubbe şeklindeki bu dairesel planlı konutların çatılarının eğimli olması kar ve yağmur suyu tutmaması açısından da avantaj olarak görülmüştür.

Tarım toplumunda, çeşitli yardımcı aletlerle toprağın işlenerek verimli hale getirilmesi ve mevcut toprakta sebze, tahıl gibi temel gıda maddelerin yetiştirilmesi söz konusudur. Tarımsal ekonomi büyük kentleri kurmayı mümkün kılmış ve tarihte ilk defa insanlar kentlerde toplanmaya başlamıştır.

Tarım toplumunda ekonomi büyük kentleri kurmayı mümkün kılmış ve tarihte ilk defa insanlar kentlerde toplanmaya başlamışlardır. Tarım, avcılık-toplayıcılık üretim içiminden farklı olarak toplumun içerisinde büyük miktarlarda yardımlaşma gerektirmez. Barınak bu dönemlerde kent içinde tekilleşme yolunda gelişmeler gösterir.

Neolitik çağda, (MÖ 8.000-6.000) konutun dörtgenleşmesi ihtiyacı doğmuştur. Konutun yuvarlaktan dörtgen plana doğru gelişmesinin iki belirgin nedeni vardır. Bu nedenler; kentleşmenin başlaması ve yuvarlağın buna uygun bir şekil olmayışı, tarımın gelişmesi ile

topluluk ilişkilerinin farklılaşması ve bunun barınma mekanına yansması olarak sıralanabilir.(Şeber, 2005)

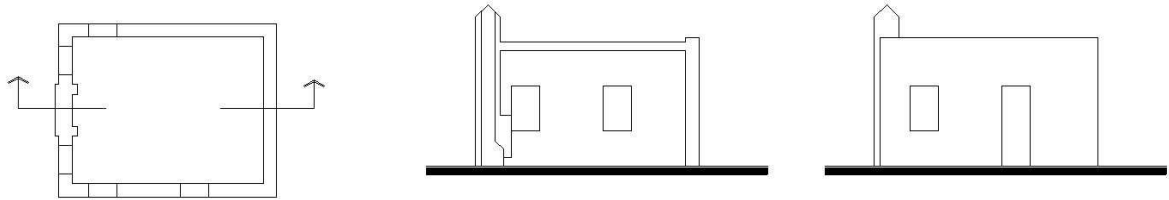
Megaronlar, başka hiçbir yapıya bağlı olmaksızın tek başına duran, aynı eksen üzerinde iki ya da dört odadan oluşan, orta odasında bir ocağı bulunan ve girişi dar kenarında çözülmüş olan bir barınak türüdür.

Batman, Hallan-Çemi’ de dairesel planlı, tabanı çukurlaştırılmış, çatıları çatılmış ağaç aralarında dallar ve kamışlarla sepet gibi örülerek üstü çamurla sıvanmış konutlar bulunmuştur. (Eyüce, 2005)

Neolitik çağda, konut dörtgenleşmeye başlamakta ve giderek tüm kültürlerde konut uygulamalarında dörtgen plana rastlanmaktadır. Dörtgen plan tipine geçiş nedenlerinin en başında dairesel planla belirli ebatlarda konut üretilebilmesi, sınırların dışına çıkılması, istenilen bölüntülenmeye ve eklemeye uygun olmamasıdır. (Eyüce, 2005)

En eski dörtgen yapılar, Kuzey Suriye’de, Şeyh Hasan’ da M.Ö 9000 tarihinden kalmaz.

Köşeli biçimlere geçişte, Neolitik dönem gelişmiş tarım yerleşimlerinde, zemin rutubetinden kurtulmak için önceleri tek yönlü, daha sonra birbirini dik kesecek şekilde iki yönlü olarak uygulanan ızgara temel duvarları ve bu duvarlar üzerine konutların inşa edilmesi de etkindir.



Şekil 2.3 Datça Yakaköy’de tek birimli, tek mekanlı ev

Hem dairesel hem dörtgen planlı evlerin gelişim sürecinde ilk farklılaşmalar iç mekandaki düzenlemelerdir. Bu genelde iki türlü yapılmıştır.

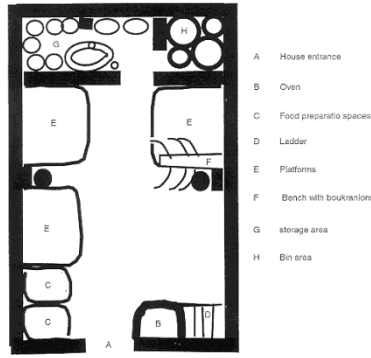
İlk olarak mekanın tabanında kot farklılığı yaratma bir çok geleneksel konut tipinde rastlanan bir özelliktir.

Geç neolitik ve Kalkolitik dönemde(MÖ 5.000-3.500) kentleri oluşturan barınakların hücresel yapısı çözülmeye başlamıştır. Barınak bu dönemlerde kent içinde tekilleşme yolunda gelişmeler gösterir. Çatalhöyük’ de gördüğümüz sıkışık düzen gevşer ve avlular büyür, barınaklar arasında geçişler oluşmaya başlar. Bu geçişler eskiden dikeyde olan barınak kullanım kurgusunu değiştir ve yatay kullanıma geçilir bunun nedenlerinden biri tarımla

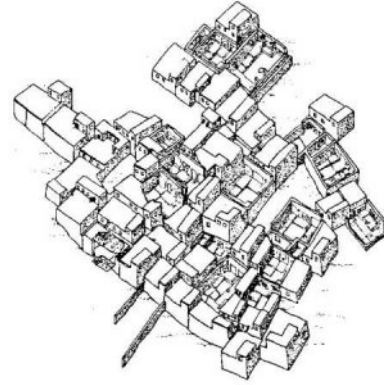
birlikte hayvancılığın gelişmesi ve yerleşik yaşamda önemli bir yer edinmesi olabilir.

Tunç çağında(MÖ 3.500-1.050) Megaronların oluşması, neolitik kentlerdeki gibi barınağı kentin bir hücresi olmaktan çıkarmıştır. Megaron, başka hiçbir yapıya bağlı olmaksızın tek başına duran, aynı eksen üzerinde iki ya da dört odadan oluşan, orta odasında bir ocağı bulunan girişi dar kenarından çözülmüş olan bir barınak türüdür.

Çatalhöyük ve Aşıklı höyük bu tür yerleşmelere örnektir. Bu örneklerde evler düz damlıdır, girişleri üstten inilen avlularla sağlanmaktadır. Sokaksız bir yerleşme görünümünde olan boşluklu hücresel yapılaşmada önce yukarıdan avluya, avludan da eve girilmekteydi. M.Ö 5000-3500 döneminde hücresel dokunun çözülmesi ile Çatakhöyük’ de evin tekilleşmesi yönünde değişimler yaşanmıştır. Avlular genişlemiş, avlular arası geçitler oluşmuştur, oluşan ortak avlulara birden fazla ev açılmaya başlamıştır.



Şeki 2.4 Çatalhöyük’ de ev planı



Şekil 2.5 Çatalhöyük yerleşim perspektifi

Köy olarak yerleşim; tarım toplumları, tarımsal ağırlıklı toplumlar nitelemesi ile,

Kent olarak yerleşim; tarımsal üretim yapılmaması ya da tarımın ağırlık taşınamaması, bunun yerine tarım toplumlarının elde ettiği ürünün fazlasının toplanıp dağıtım işleminin, ticaretin yapılması, teknolojik gelişmelerin dinamiği olan zanaatçı sınıfının yoğunlaşması ile orantılı olarak tanımlanmaktadır.

Aksaray il merkezinin 25km güneydoğusunda, Kızıl kaya köyünün sınırları içinde; denizden 1119,45 m yükseklikte bulunan Aşıklı höyük halkın yerleşimi açısından hem jeolojik açıdan (aletleri için gerekli ham madde olan kayanın ve taşların kolaylıkla temin edilebilir bir yer olması), hem de beslenme gereksinimlerini karşılayacak tarım ve hayvancılığa elverişli araziler üzerine kurulmuştur.

Ekonomileri kırsal ürünlere bağlıdır. Tahıl ve bahçe tarımı, bağcılık, koyun, keçi ve sığır hayvancılığı yapılır. (Esin, 1996) Tüm bu etkenler ile bağlantılı olarak ilk kez “yarı göçebe

yaşam biçimi” ni bırakarak, ilk kez “ sürekli yerleşik yaşam” a geçilebilmiştir.

İçlerinde yaşarken insanların öğütme, pişirme hatta ölülerini taban altına gömmeye gibi gerek güncel, gerek dinsel yaşamla ilgili işlemlerin kısmen bu konutlarda yaptıkları, köy dışında ise yoğun bir şekilde avlandıkları, olasılıkla tarımla uğraştıkları, yemek ve diğer gereksinimler için yararlandıkları bitki ve yemişleri topladıklarını söylenebilir.

Yerleşmelerde kısmen bitişik düzendeki kerpiç konutlar, ayrıklı düzenli mahaller oluşturmuştur. Mahallelerin birbirine yakın ve sık yapılmış olması, kara ikliminin etkisinden korunmayı amaçlamış olduklarının göstergesidir.

Geçitler, avlular, çöplük alanları, konut damları, köy yerindeki günlük işlerin yapılmasında kullanılmıştır.

Aşıklı höyük yerleşimi incelendiğinde; birbirine bitişik yoğun yapılaşma görülmektedir. Kent kurulurken en değerli alanlar olan; korunaklı, verimli, güvenli topraklar seçilmiştir. Bu kent surlar ile çevrelenmiş ve konutlar güvenlik açısından bu duvarlar içinde inşa edilmişlerdir. Bu aşırı yoğunluk; tıpkı günümüzdeki şehir merkezlerindeki korunaklı, merkezi değerli alanlardaki çok katlı yapılar gibidir. Tek farklı günümüzdeki düzeydeki yoğunluk değil, zamanının teknolojisi ile üretilebilecek yatayda yoğunlaşmadır. Bu yoğunluğun asıl nedeni güvenli olan topraklara yerleşme içgüdüsüdür.



Şekil 2.6 Aşıklı Höyük

Mısır ve Mezopotamya “kent” yerleşimlerinden çok daha eskiye dayanan bir yerleşim olan Çatalhöyük’ de; damlardan girişli evler bitişik nizamlı yapılmıştır. Kentteki az sayıda görülen

yollardan, sirkülasyonun damlardan yapıldığı anlaşılmaktadır. Su gereksinimlerini ve drenajın bayır aşağı ve yerleşim alanı dışına alınması için gerekli kanallar dolayısıyla evler ııınsal olarak yapılmıştır. Atıkları için basit bir düzende yerler oluşturmuşlardır ve henüz kamu yapıları yoktur.

Çatalhöyük’ teki bu toplu yerleşme, çevreden özellikle yoğun ve düzenli bir şekilde yararlanma ihtiyacının sonucuydu. Çatalhöyük ekonomisinin tamamen tarımsal olduğu bilinmektedir.

Aileler genişledikçe eski duvarlar kullanılarak yeni evler inşa ediliyordu. Amaç; bağılı bulunulan atalara ve ev tanrılarına yakın olmaktır. Eski evler kalır; bu nedenle yeniler onların çevrelerine ve aralarına inşa edilirdi. Sonuç olarak sosyal ve dinsel bağlarla bir arada tutulan bir toplu yerleşme. Sosyal, ideolojik ve mekansal yakınlık örtüşür ve tüm yerleşim, basit olarak, genişlemiş bir köye dönüşür.



Şekil 2.7 Çatalhöyük

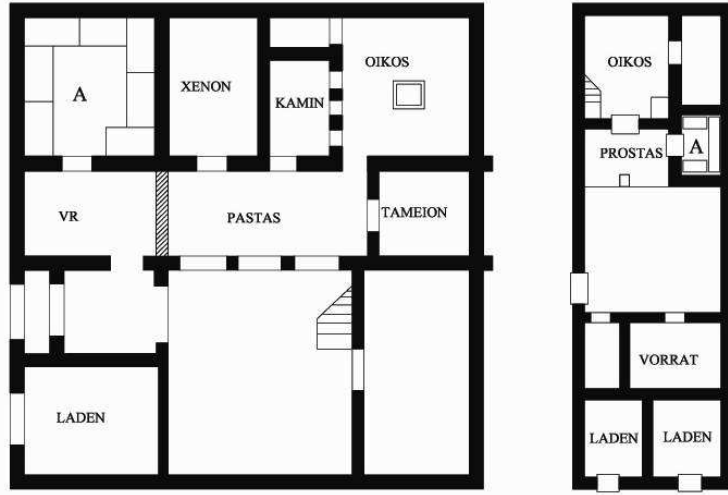
Hattuşaş kenti barınma mekanı açısından oldukça tanımlanabilen bir değişim süreci geçirmiştir. Eski Hitit dönemine ait olan avlulu basit ev tipleri, zamanla yerini daha karmaşık bir plan tipine sahip avlusuz sofalı evlere bırakmıştır. Bu değişimin nedeni nüfus çoğunluğunun tarım ile uğraştığı kentin tarım ile uğraşan nüfusu azalmış, kent sakinleri tarımdan çok devlet ve din işleri gibi bürokratik işlerle uğraşmaya başlamıştır.

Antik çağda örnek bir yerleşme Priene’ de Protaslı ve Pastaslı evler birçok farklı işlev için mekansal olarak bölümlenmiştir. Bu bölümlenmelerde üretim biçimlerinin etkisi görülebilir.

Priene ve benzeri antik çağ yerleşmelerinde ticarete dayalı üretim biçimi ile şekillenirler. Tarım ve diğer üretim biçimleri konut içerisindeki avluda kısıtlı olarak yapılırsa da bu ihtiyaçlar kolonilerden sağlanır. Antik çağda kentin sokakları üzerinde dükkan sahibi olmak

ve bu dükkandan bir gelir elde etmek artık mümkündür. Buna bağlı olarak prostaslı ve pastaslı evde sokak cephesinde bir “laden” mutlaka plan şemasına katılır. Bu ticaretin geliştiğini gösteren bir örnektir.

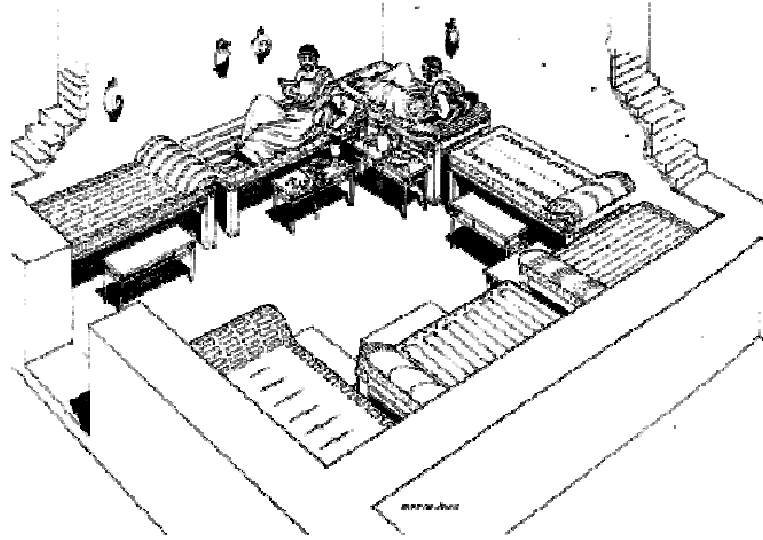
Prostaslı evler, megaron şemasının geliştirilmesi sonucunda ortaya çıkmıştır. Megaron’a bir ön mekan ve yaşama mekanına açılan iki küçük yan mekan eklendiğinde prostaslı evler ortaya çıkmıştır.



Şekil 2.8 Pastas ve Prostas'lı evler

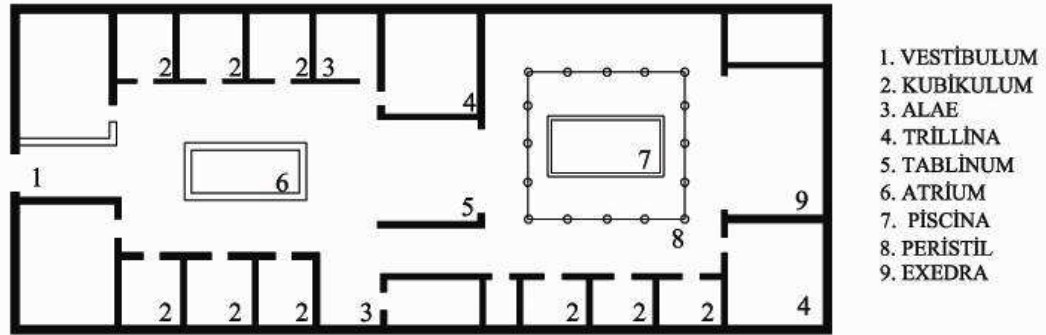
Ticaretin ve zenginliğin artması ile birlikte bu evlerde, girişe yakın bir yere “andron” planlanır. Bu mekanda evin erkeği diğer yurttaşlarla eğlenir ve sohbet edebilir.(Şeber, 2005)

Tunç çağı ile birlikte topluluktaki statüsünü kaybetmeye başlayan kadın, antik çağda üretim biçimleri ve ticarete yeteri kadar el atmamıştır. Sonucunda kadın prostaslı ve pastaslı ev içerisinde andron olarak adlandırılan erkeğin eğlence mekanından uzaklaştırılmış ve kadın için evin ikinci katında “gynaikonitis” denen ufak bir oda planlanmıştır. Kadın daha çok oikos ve gynaikonitis mekanlarında günlük yaşamını geçirmektedir. Erkek bundan sonra hane halkının kadın ve çocuklarından ayrı olarak kendi selamlığında erkek arkadaşları ile vaktini geçirebilecektir. Andron mekanı, Yunan kentlerinde kamusal alanın, barınağın diğer özel ve yarı özel alanlarına yaklaştığının bir göstergesidir. Andron’da ev sahibi erkek eğlenirken, ev halkının buraya girmesi mümkün değildir, bu toplumsal gerçek, ekonomik ve politik açıdan güçlenen erkeğin, kendi istekleri doğrultusunda hareket edebildiğinin göstergesidir.



Şekil 2.9 Andron mekanı perspektifi

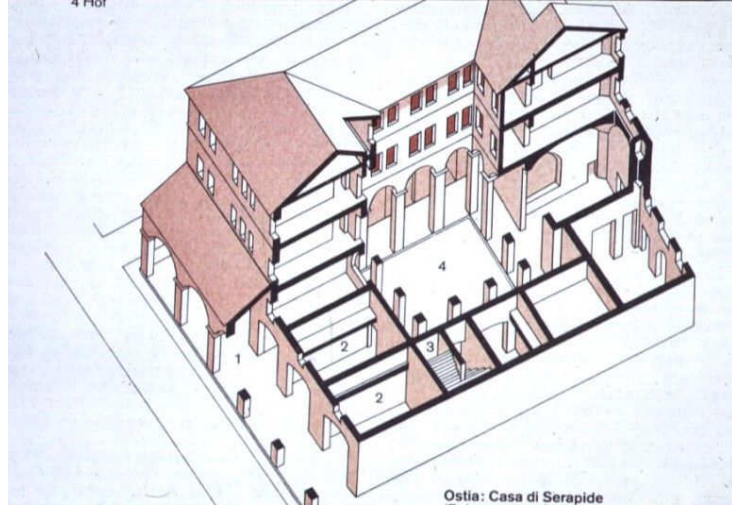
Klasik Yunan demokrasisinin eğitliğe dayalı şehir yaşantısı çözülmeye başlayınca, Peristyl' li evler planlanmaya başlar. Bazı prostaslı ve pastas'lı evler büyüyerek Peristyl' li evlere dönüşür. Bu evler sahiplerinin ticari ve politik güçleri ile kendi yapı adasındaki diğer evleri bile zamanla kendi planına katarak birer lüks ve gösteriş saraylarına dönüşecektir. (Şeber, 2005)



Şekil 2.10 Peristil' li atriumlu ev; F.Coarelli, Pompei

M.S 2.yüzyıl' da Ostia, Roma, Efes gibi kentlerde görülen "İnsula", artan deniz ticaretinin ve gelişen üretim biçimlerinin barınma mekanına nasıl etki ettiğinin bir örneğidir. Bu şehirler antik çağların en büyük liman ve ticaret kentleri olmuş ve artan şehir nüfusunu dar alanda barındırmak için bu tarihin ilk apartmanları yapılmıştır.

Bu dönemde yapım teknikleri ve teknoloji apartman inşa edecek olmamasına rağmen, dönemin ekonomik gerçekleri insula tipi yapıların inşa edilmesini zorunlu kılmıştır. Roma kentlerinde yoğun ticaret sonucunda yaygın olarak kullanılmış barınma biçimidir.



Şekil 2.11 Ostia’ da İnsula örneği: Casa di Serapide

2.3 Konut İç Mekanının Biçimlenişine ve Organizasyonuna Etki Eden Çevresel Koşullar

Çağlar boyunca insanın en temel ihtiyaçlarından biri barınmadır. Kavramsal olarak da tanımlaması yapılan tamamen ihtiyaç ve gereksinimlerin oluşturduğu bir olgudur.

Zamanla sosyolojik evrimini hızlandıran insanoğlu bunun sonucunda kullandığı aletlerden, yaşadığı barınağa kadar her türlü yaşam donatılarını geliştirmiştir. Bu doğrultuda barınak da insanın gelişim süreciyle paralellik göstererek, değişen üretim biçimleri, toplumsal yapı, değişik coğrafya ve iklim şartlarının etkisinde kalarak şekillenmiştir.

Daha önceki bölümde de bahsedilen konutun iç mekanının hane sayısının artışı, gereksinimlerin değişmesi ve yaşam biçimindeki farklılaşmalar nedeniyle konutun ortaya çıktığı ilk dönemlerden itibaren sürekli gelişmiş ve değişmiştir.

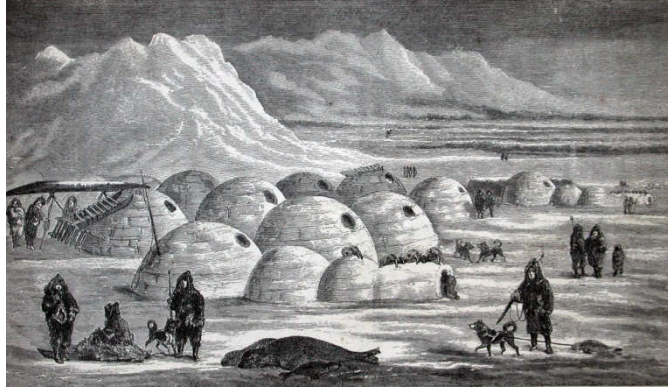
İlk örneklerde rastlanan yuvarlak planlı konutların, dörtgen planlıya geçiş sebebi de iç mekan organizasyonu ihtiyaçlarının değişimi ve artık yuvarlak planının gereksinimi karşılayamamasından kaynaklanmaktadır.

2.3.1 Doğal Çevre

Yerleşim yerindeki coğrafi, topoğrafik, iklimsel, jeolojik koşullar oluşturulacak barınma mekanının biçimlenişini etkiler. Kayalık bir alanda barınma gereksinimini karşılamak zorunda kalanlar, kayaları oymuş ve kendine korunaklı alan oluşturmuş, oysaki farklı bir jeolojik durumda zemindeki toprağı kazıp altında kendilerine barınak inşa etmişler. İklimsel koşulların barınağın biçimlenişindeki etkileri de barınak inşa etmek için kullanılan malzeme, üstü örtü biçimi, gibi sıralamak mümkündür. Doğal çevrenin imkânları dâhilinde konutların

inşa özellikleri belirlenmiştir. Buna örnek olarak kutuplardaki igloo'lar verilebilir. İnşa malzemesi olarak en yakınlarında ve en bol miktarda bulabildikleri tek kaynak buzdur. Zamanla geliştirilen yapım teknikleriyle günümüze kadar süregelen bu geleneksel biçim doğal çevre ve mimari biçimleniş üzerine verilebilecek en uygun örneklerdendir.

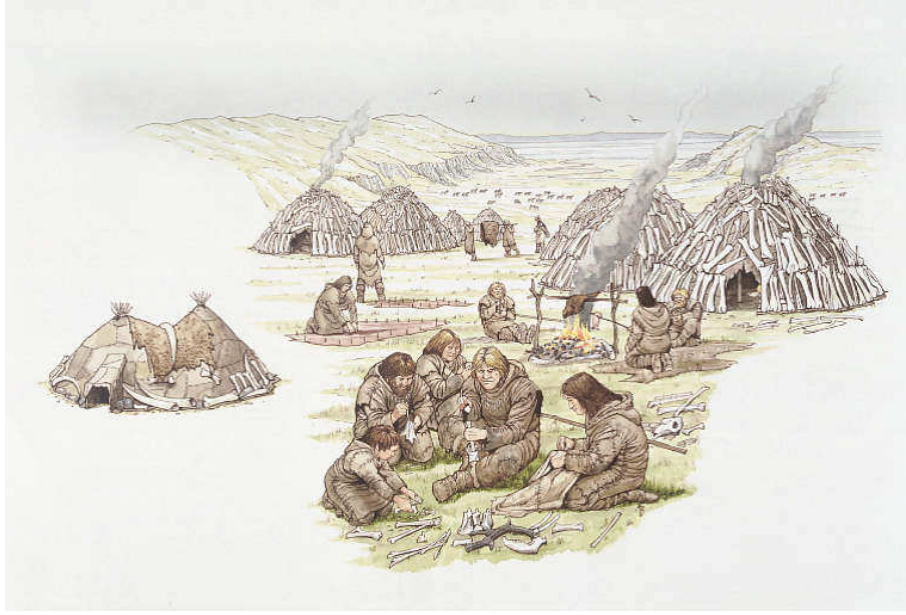
Bu koşulların barınma mekanını etkilediği bir gerçektir, ancak yapım teknikleri ve mimari strüktürler ile ilgili yeni bilgiler bulundukça bu öğelerin barınma mekanına etkileri azalmıştır. (Şeber, 2005)



Şekil 2.12 İgloo yerleşimlerinden bir örnek

Üretim biçimi de bu biçimleniş üzerindeki doğal faktörleri tanımlar. Nasıl ki; tarımla geçinen veya hayvancılıklar geçinen bir toplum, çevresindeki imkanlar dâhilinde buna yönelir. Ve bunun sonucu olarak bildikleri ve tanıdıkları ve aynı zamanda ellerindeki malzemeden barınaklarını inşa etmişlerdir. Avcı toplumun elinde olan ürün; hayvan kemikleri, postları iken; tarımcı toplumda ise ağaç, sazlık, çalı gibidir. Bunun sonucunda da inşa edecekleri barınakların malzemeleri doğal kaynaklar sebebi ile biçimlenmiştir.

Çatalhöyük gibi yerleşmelerde görülen hücre tipli kent dokusu, sokaksız damdan girişleri olan penceresiz konut tipleri bulundukları doğal şartlardan soğuk iklimin etkisinden korunma yöntemleridir. Tüm bu etkenler konutun biçimlenişini etkilemiştir.



Şekil 2.13 Hayvancılıkla uğraşan ve hayvan kemikleriyle barınak inşa eden toplum

Üretim biçimlerine göre kültürün ihtiyaç duyduğu konut mekanları da değişmektedir. Örneğin tarımla uğraşan halk; ürününü kurutup saklayacağı konut içi birimlere, hayvancılıkla uğraşan halk ise hayvanlarını barındıracağı ahır vb. Birimlere ihtiyaç duymaktadır ve konutunu biçimlendirirken tüm bu ihtiyaç duyulan yan birimler de yaşama alanlarından bağımsız olmayacak şekilde tasarlanır ve konut iç mekan düzenine dahil edilir.

Günümüzde bile doğal koşulların mimari biçimlenişlerin üzerindeki etkileri görülmektedir. Örneğin; kuzey ülkelerde karın yoğun yağması sebebiyle çatı biçimlenişleri bile farklıdır. Bunun gibi başka bir örnek de sıcak iklim bölgelerindeki açıklık büyüklükleri, kullanılan malzeme ve duvar kalınlıkları bile farklılık gösterir.

Bilindiği gibi insanın doğal çevresini, temiz hava, su, verimli toprak ve yaşanabilir iklim şartları oluşturmaktadır. Yerleşim yerlerinin suya, ormana yakın, savunulabilir, tarım ve hayvancılığa elverişli olması gerekmektedir.

İnsan toplum halinde yaşayan bir canlıdır. Tarihe baktığımızda insanın Neolitik devirle birlikte kentleşmeye gittiğini ve teşkilatlı bir toplum ve belirli ilkelere hakim olduğu yapılarda yaşadığını görüyoruz. İnsan çok yönlü bir varlıktır. İhtiyaçları sonsuzdur denilebilir. Bu bakımdan çok çeşitli türde ve fonksiyonda yapılar üretmiştir.(Karpuz, Mimiroğlu)

Örneğin bazı kentlerde; derelerin sürekli taşması ve yoğun yağış alması sebebi ile çeşitli dönemlerdeki yerleşimlerde yüksek surlar, surların önündeki geniş hendekler iklim etkisinin mimari üzerinde yansımalarına örnektir. Bu konu aynı zamanda sosyal çevre başlığı altında da yer alabilir. Aynı mimari öğeler savaştan korunmak için de kullanılmaktadır.

2.3.2 Sosyal Çevre

Toplumsal yapı ile ilgili etkenler çok kapsamlıdır. Toplumsal yapı, toplum ile ilgili kültürel, ekonomik ve sosyal gerçeklerin bütünüdür. Toplumsal koşullar; sosyal, ekonomik, politik, askeri ve benzeri koşullardan oluşur. (Şeber, 2005)

Gereksinmelerin algılanması duyu organlarımızın, inançlar, toplumsal idealler, töresel kurallar, kültürel çevreler gibi öğelerin oluşturduğu tanıma yapılarına göre getirdiği yoruma bağlıdır. Kişi, psikolojik alanını oluşturan etkenlerden biri olan dış fiziksel çevresinden gelen gerilmeleri gidermek için tanıma yapısına ve geçmiş yaşantısına bağlı olarak kararlaştırdığı amaca göre mekanını düzenler. Bu nedenle, farklı kültürel çevrede algılanan gereksinimler ve gerilimi gidermek için kararlaştırılan çözüm yolları farklı olduğundan doğal davranışının sürdürülmesi için farklı kültürlerin mekan düzenlemelerinde değişiklikler gözlemlenir. (Kızıl, 1978)

İç mekan biçimlenişinde sosyal etkiler çok daha fazla etkisini göstermektedir. İlk örneklerde rastlanan ocak, avlu ortak bir kültürü yansıtmaktadır.

Günümüzde hala kültürün, sosyal yaşamın etkilerini görebilmekteyiz. Avrupa ülkelerinde ev daha çok yatma mekanı olarak kullanılmaktadır ve bu da planlar incelendiğinde açıkça görülmektedir. Oysaki evde daha çok zaman harcayan Türk mimarisinde konut daha geniş kapsamlı bir olgudur.

Teknik koşulların mimari yapıtların üzerinde güçlü etkileri vardır. Üretim biçimlerinin geliştirdiği ve etkilediği bilimsel düşünceler sayesinde bilgilenen insan barınma mekanının farklılaşmasına neden olmuştur. (Şeber, 2005)

Vitruvius mimarlık üzerine On Kitap adlı çalışmasında bu konudan şöyle bahseder, “ Kırsal üretimle ilgili ticaret yapanların giriş avlularında, tezgahlar ve dükkanlar, evlerinde de mahzenler, tahıl ambarları, kiler vb. bulunmalı ve bunlar süslü bir güzellikten çok ürünü korumaya yönelik olmalıdır”. (Vitruvius, 1993) Denildiği gibi, gerek ticaret, gerekse tarım üretim biçimlerinin barınma mekanlarında etkileri açıkça görülebilmektedir.

Üst yapı ile ilgili olgular yapısı gereği hem kendisi toplumsal yapıyı etkilerken, toplumsal yapıdan da etkilenirler. Bu açıdan din, felsefe gibi konuları ile ilgili düşünsel koşullar ile toplumsal koşullar ikili bir ilişki içerisinde mekana etki eder. (Şeber, 2005)

Bunu en net şekilde ibadet yapılarından algılayabiliriz. Müslüman bir kentte camiler, Hristiyan bir kentte ise kiliseler, bazilikalar çoğunluktadır. Uzak Doğu kültüründeki inançlara göre biçimlenmiş çatılar buna örnek gösterilebilir.

İnanç da mimari yapı, kent, donatı gibi öğelerin biçimlenişinde önemli rol oynar. Daha sonraki bölümlerde detaylı inceleyeceğimiz Türk kültürü etkisiyle biçimlenmiş iki farklı barınma mekanı olan çadır ve Türk evine bakarsak; İslamiyet'ten önceki Türk yerleşkesi olan çadırlar ve sosyal hayat dışı açık iken, İslamiyet ile birlikte kendi içinde yaşayan, sofalı, dışı kapalı biçimlenme görülmüştür. Bu da sosyal çevrenin biçimlenişteki yansımasıdır.

Sosyal çevrenin mimari biçimleniş üzerindeki etkileri belirgin bir şekilde hissedilmektedir.

Bir ülkenin içinde bulunduğu koşulların mimari biçimlenişteki etkilerini görebiliriz. Mesela savaş sonrasında bir toplumun yıkılan şehirlerinin yenisini inşa etmesi gerekmektedir. Ve bu süreç çok kısa olmalıdır. Bu sebeple sahip oldukları teknik imkanlar ile en kısa sürede en çok insanı barındıracak binalar inşa ederler.

Türklerin konutlarında iç mekan biçimlenişinde, geleneklerimizin ve davranışlarımızın etkilerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

-Türlere ait geleneklerden olan eve girerken ayakkabı çıkarma, konutta girişte ayakkabı giyme çıkarma eylemine uygun ölçülerde ve mekan öğeleriyle düzenlenmesine neden olmuştur.

-Kızlarda çeyizlik eşya hazırlama geleneğinin sonucunda konutla ihtiyaçtan doğan, çeyizlik eşyaların konulduğu ve zorunlu kullanım dışındaki zamanlarda kilitli tutulan bir odanın oluşmasına neden olmuştur.

-Aile dışı kadın ve erkeğin bir arada oturmamasından ötürü konutta haremlik ve selamlık denilen iki oda ve her bölümün kendine ilişkin sofa ve merdivenlerinin olması, dışı bakan pencerelerin kafesli oluşu, kadın ve erkek bölümlerinde yemek alışverişini gerçekleştirmek üzere dönen dolapların planlanmasına sebep olmuştur.

-Ailenin kendine özgü iç yaşantısının yabancılardan gizlenmesi sonucu konut biçimlenişinde sokağa bakan zemin kat duvarlarında pencere açılmamış, bahçe ve avlular yüksek duvarlarla çevrelenmiştir.

3. TÜRK KÜLTÜRÜNDE BARINMA OLGUSU

3.1 Türk Evi Kavramının Kökenleri

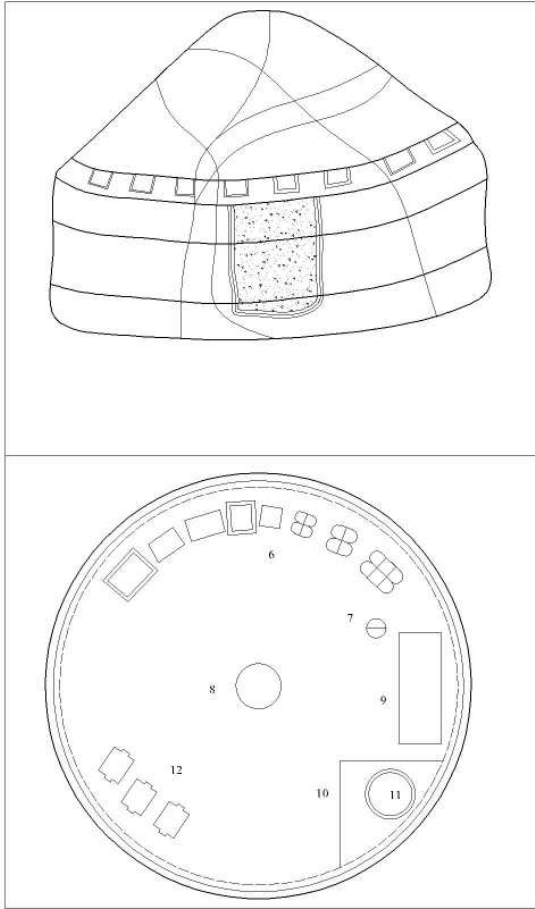
Türk evi kavramının kökenlerinin göçebelik dönemine kadar uzadığı önerisi vardır. Türk ailelerinin Anadolu'ya gelip yerleşmelerinden önceki düzenleri, göçebeliğin tüm özelliklerini taşır. (Küçükerman, 1996)

Türkler İslamiyet'i benimsedikten sonra Anadolu'ya gelmişler ve yerleşik düzene geçmeye başlamışlardır. Bu ortam içinde, "göçebelik kavramı"; İslam dünya görüşü ve Anadolu'nun

verileriyle belli bir oran içinde birleşerek, yeni bir yaşama kavramı ve biçimi ortaya çıkarmıştır.

Göçebelik, "aile toplumu" nu getirir. Çadırlar "yaşama birimleri" olarak gelişmiş ve biçimlenmişlerdir. Bu birimler aile toplumu içinde oluşan yeni ailelerin de yaşayacağı birbirine benzeyen yaşama çevreleridir.

Ortada ateş yeri ya da korluk denilen ateş yakacak yer bulunur. Soğuk havalarda burada ateş yakılır ve yemek pişirilir. Çadır girişinin tam karşısına gelen ve tör denilen bölüm, genel olarak yük denilen sandıklar, hurçlar, keçe ve halıdan yapılmış bohçaların ve heybelerin dizildiği alandır. (Küçükerman, 1996)



Şekil 3.1 Yaşama birimi olarak biçimlenmiş bir orta Asya çadırının iç düzeni ve genel görünümü

Girişin sağ tarafında saba denilen ve bir ya da iki at derisinden yapılmış olan büyük bir kırmızı tulumu bulunur. Orta halli ailelerde bu sabanın bulunduğu yer, çiğ denilen hasırdan örme, nakışlı bir paravan ile ayrılmıştır ve kiler olarak kullanılmaktadır. Bunun yanında çadır sahibinin kerevetli yatağı bulunur. Tek çadırlı ailelerde oğul ve gelinin yatağı sol taraftadır. Sağ tarafta yatağın yanında, değerli araç ve gerecin asıldığı demir bir kazık vardır. Böylece silahlar yatağın yanında ve hemen alınabilecek bir yerde bulundurulmuş olur. Ayrıca her

çadırda tahta çamçak ve tekneler, deriden tulum ve kapları, halı ve dokuma tezgahları bulunur. (Küçükerman, 1996)

Göçebe Türklerin Anadolu' ya yerleşmelerindeki süreç için şu görüşler etkinleşmiştir; Türklerin bir kesimi, geleneklerine tümüyle bağlı kalmışlar ve çadırlarda yaşamışlardır. Çok uzun bir süre de sürekli yer değiştirerek bu yaşamlarını sürdürmüşlerdir.

Yerleşme düzenine geçen toplulukların, bir kesimi toprağı işlemeye başlamışlardır. Bir kesim göçebe Türkler ise, eski yerleşimlerinin bulunduğu bölgelere yerleşmişlerdir. Çevredeki toprak parçalarını bölüp kullanmışlardır. Kendi içlerinde çoğalmalarıyla bölünmeler başlamış ve mahalleler oluşmuştur. Her mahalle genellikle, ya bir meydan, ya da bir çeşme çevresinde oluşur. Ama en çok, bir dinsel merkez çevresinde gelişmiştir. Her ev bu çok önemli merkeze, Anadolu' da çıkmaz denilen sokaklarla bağlanmıştır. (Küçükerman, 1988)

Türk mahallerinde genellikle ağaç yoktur. Ancak çeşme meydanlarında, cami çevresinde ağaç bulunur. Buna karşılık evlerin bahçelerinde çeşitli bitki ve ağaçlar bulunur. Bunun nedenlerinden birisi kadının bütün gün evde bulunmasıdır. Türk evi bir anlamda kadın içindir. Böylece evler çoğunlukla kadınların çalışması, dinlenmesi ve toplumsal ilişkiler kurabilmesini sağlayacak biçime girmiştir. Zemin katın duvarları bu yüzden içerisiyle dışarısını kesin olarak ayırır. (Kızıl, 1978)

Türk evinin ve odalarının biçimlenmesi, toplum yapısının özellikleri ile sıkı sıkıya ilintilidir.

Yerleşmeyle birlikte, toprağın işlenmesi, insan gücünün kullanılması ve günlük yaşantı içinde kişilerin birbirleriyle olan ilişkilerinde değişimler başlar. (Küçükerman, 1988)

Göçebe aile ile yerleşmiş aile yapıları değişiklikler gösterir. Bir ev, çadıra kıyasla daha çok sayıda kişinin bir arada ve işbölümü içinde bulunmasını gerektir. (Eldem, 1984)

Büyük aile kavramı, göçebelikten yerleşmeye geçişte yapının kuruluşunda ve biçimlenmesinde önemli bir etken olmuştur. Ana, baba, çocuklar, gelinler ve damatlar bu kez bir çatı altında ya da çevresinde birleşmişlerdir. (Küçükerman, 1988)

Göçebelikte, ailece birlikte kullanılan, ya da yan yana düzenlenen yaşama birimleri olan çadırlar, yapı içinde odalara dönüşmeye başlamıştır. Odaların birbirleriyle bağlantıları ise yok denecek kadar azdır. Her odanın avluya ya da sofaya açılan bir tek bağımsız birimler olarak düşünüldüğünü ve kullanıldığını kanıtlar. (Küçükerman, 1988)

Türk evinin kökenlerinin göçebelik dönemine kadar uzayabileceğini ve göçebeliğin etkisi olarak da topraktan çözülmenin beraberinde getirdiği “yapay olarak yaratılan iç düzen” ilkesinin Türk evinin düzenleyicisi olduğunu savunur. (Küçükerman, 1988)

Türk evi 15. Ve 16. Yüzyıldan başlayarak Osmanlı kültürünü kabul kabullenen toplumların yörelerinde var olan tiplerin yerine geçmeye başlamış, 17. Ve 18.yüzyıllarda da yaygınlaşmıştır. (Kızıl, 1978)

Küçükerman ayrıca Orta Asya çadırının iç düzeni ile Türk evinin en önemli öğelerinden olan odayı karşılaştırır ve ikisinin genel düzenleri ve kullanma biçimleri arasında benzerlik olduğunu gösterir.(Küçükerman,1973)

H. Karpuz da Göktürkler ve Uygurların “ev” kelimesini ile “bark” kelimesini Türkçede olduğu anlamıyla kullandıklarını ve Türk toplumundaki ev kavramının vatan, devlet, aile gibi kutsal olduğunu belirtmekte, geleneksel Türk evinin, Türk ev gelenekleri ve İslam dininin getirdiği yaşam şeklinin bir ürünü olduğunu vurgulamaktadır. (Karpuz,1984) C. Erzurum Türk evinin tarihsel gelişiminde gözlemlenebilen çadır yaşamı temel ilkelerinin yerleşik düzene geçildikten sonra da sürdürüldüğünü, yirminci yüzyıl ortalarına kadar odaların insanın tüm gereksinimlerini karşılayabilen çok amaçlı birimler olduğunu belirtir.(Erzurum, 1989) Böylece kökenleri göçebelik dönemine dayandırılabilen Türk evini, Osmanlı İmparatorluğu sınırlarındaki çeşitli ülke insanları, iklim, topoğrafik koşullar ve diğer dış etkenler etkilemiş ve bölgesel özellikler gösteren Osmanlı-Türk evi oluşmuştur. Eldem’ e göre, farklı ve bölgesel gelişmeler geçirmiş olduğu halde Osmanlı evini oluşturan esas Türk uygarlığı, yaşam ve ev kültürüdür. (Eldem,1984)

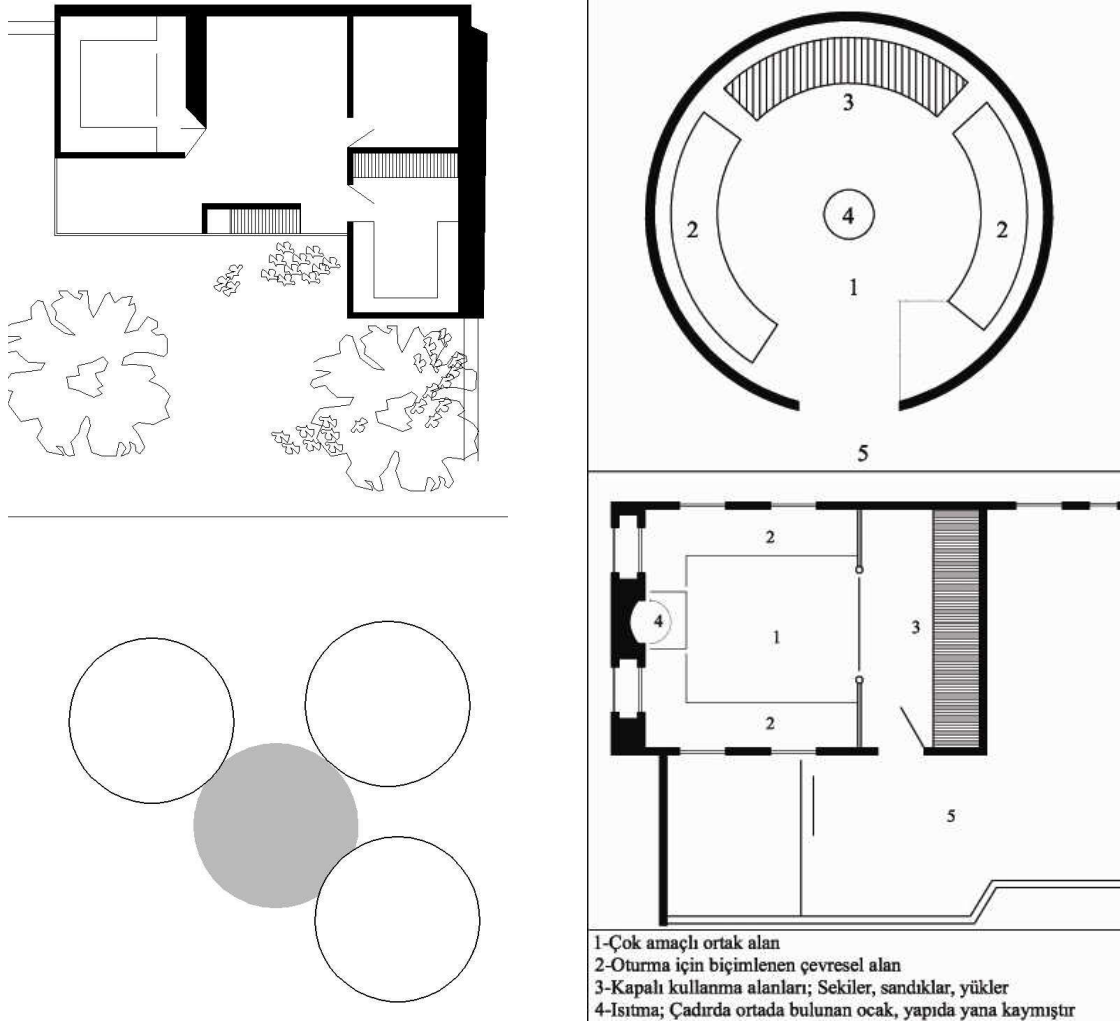
Odaların çok işlevli oluşu, Türklerin göçebelik kökenlerine dayandırılmakta, odalar arasındaki işlevsel farkların olmayışı da odaların boyutsal olarak benzerlik göstermesine neden olmaktadır.(Kazmaoğlu, 1979)

Anadolu’daki Türk evlerinin ve odalarının temel düzeninin kuruluşunda, İslam dünya görüşünün önemli etkileri olmuştur.

Bunları şöyle özetleyebiliriz;

-İçe dönük bir yaşantı ve dış ilişkilerde kısıtlı çözümler

-Bütünüyle İslam dünya görüşünün, yaşama düzenine getirdiği özelliklerin en önemlileri sayılabilecek bu kavramlar, odaların biçimlenmesine büyük etkiler yapmışlardır.(Küçükerman, 1996)



Şekil 3.2 Çadır birimleri ve Türk evi oda birimleri biraraya geliş şeması

Şekil 3.3 Çadır birimi ve Türk evi oda iç mekan organizasyon benzerliği

Burada çadır yaşantısından geleneksel Türk evine kadar incelenen örneklerden de görüleceği gibi, çadır yaşantısıyla başlayan Türk barınma geleneği; yaşantı olarak en küçük birim bazında Türk evindeki odaların temellerinin yansıması olsa da, İslamiyet'in gelişinden sonraki sosyal yaşam ve kadınların ailedeki yerinde köklü değişiklikler olmuştur. Bu da evin biçimlenişinde baskın şekilde etkilerini göstermiştir. Çadır yaşamında dışa dönük bir yaşam sürdüren aile, sonraları daha içe kapalı olarak gelişmiştir. Bu yaşam biçimi ise ileriki bölümlerde de değineceğimiz batılılaşma etkileriyle zaman içinde değişmiştir.(Küçükerman,1996)

Küçükerman, geleneksel evde görülen “odalar-sofa” ilişkisini, çadırlı göçebe düzenindeki “çadırlar-açık orta alan” ilişkisine benzetmiş, ikisi arasındaki ortak noktayı “birimler-birimler arası ortak mekan” olarak özetlemiştir. (Küçükerman 1973)

Türk ev mimarisindeki dışa kapalılık özelliğinin kökenleri, göçebelik devrindeki çadırların bir arada kurulması ile ortaya çıkan etrafı kapalı ortak avluya ve Türklerin İslamiyet'ten önceki dinsel inanışlarına, Buda ve Mani yaşayış tarzının içe dönük özelliğine, İslam dünyasında ve bütün Asya ülkelerinde kadınların kapalı yaşantısına dayandırılabilir. (Aksoy,1963)

3.2 Geleneksel Türk aile Yapısı ve Sosyal Yaşamı

Çeşitli ülkelerde yaşayan insanların sahip oldukları kültür düzeyleri farklı istem, hareket biçimi ve alışkanlıklar gösterirler. Bu farklılaşma, bölge halkının yaşam biçimi içinde eylemlerin yapılış biçimlerini etkiler ve yönlendirir.(Onat, 1990)

Bütün bunlar Türk kültürü için de geçerlidir. Türk aile yapısı ve sosyal yaşamında, eylemlere uygun gereksinimler planı, hacim düzenlemesini ve hacim içindeki elemanları etkilemektedir.(Yıldız)

Türk evinin temel düzeninin kuruluşunda İslam dünya görüşünün önemli etkileri olmuştur. Din ve gelenekler evi dışa kapar, kadın mahremiyeti de çok önemli olduğundan iç avlu fikri benimsenmiştir. Evler sokaktan yüksek duvarlarla ayrılmıştır. Avlu içerisinde bulunan bölümlerde çoğu evde ikili yaşam söz konusudur. Erkeklerin oturduğu “selamlık” ve kadınların oturduğu “haremlik”.

Kadının gizliliği burada önemli etken olmuştur, amaç kadının eve gelen erkek misafirler ve yabancı tarafından görülmesini önlemektir. Erkeklerle verilen önem nedeniyle selamlık daha büyük ve süslüdür.

İç mekan düzenlenmesi bakımından sofa da evin mahremiyet fikrinde önemli yer tutar. Ev halkı örtünüp, giyinip burada toplanır. Düğünler, eğlenceler ve çeşitli toplantılar için de bu mekan kullanılır.(Karpuz, 1989)

Aile yapısını incelersek; en yaşlı erkek bir çeşit yönetici, reistir. Bu ailede anne, baba, babanın ebeveynleri, evlenmemiş kız ve erkek çocuklar, evlenmiş erkek çocuklar ve bunların çocuklarından oluşan kalabalık bir grubu içerir. Aile genişlemesinin kız çocuğa değil, erkek çocuğa bağlı olduğu bu yapıda, evin dış dünya ile ilişkilerini erkek sağlar. Eş ve anne olarak kadınlar ise ailenin alt yapısını oluşturan işler ile yükümlüdür. İçe dönük yaşantısını yanında, tarım ve ticarete dönük üretime de katılan kadın, toplumsal hayata ait kurallar nedeniyle, konunun pazarlama düzlemindeki ilişkisine katılmaz. Bu feodal ailede, edilgen konumdaki kadın, geleneksel evin tasarımını etkiler.(Alioğlu, 1988)

Erkek çocuğun toplumsal üretim açısından önemli olması ve evlendikten sonra da evden ayrılmaması nedeniyle, geleneksel Türk evinde aynı çatı altında yaşayan fertlere özgürlük

getirmek istemiş, bu nedenle hacimlerde pek çok fonksiyon bir arada toplanmıştır.

Aileyi oluşturan ufak aile birimlerinde (karı-koca) göre düzenlenen odalar, aynı çatı altında bir ev birimi özelliği taşırlar ve gerekli tüm fonksiyonları içerirler. Ocak, dolap, gusülhane, oturma, yatma bölümlerini içeren odalarda yemek pişirilir, yenilir, oturulur, yıkanılır, yatılır.

Hemen her evde diğerlerinden daha büyük ve süsleme açısından zengin bir “başoda” bulunur. Kış eğlencelerinde bu oda da kullanılmaktadır. Odada başköşe büyüklere ayrılır. Gençler ise oda içinde ayrı bir bölüm olarak tasarlanmış olan “nimseki” bölümünde otururlar.

İslam dünyasının gösterişe karşı olması odanın eşyalarında da önemli rol oynamıştır. Her şeyde yalınlık vardır. Yere oturulur, yerde çalışılır, yer yatağında yatar, yerde yemek yerler. Bu hareket biçimleri, ölçü ve orantıların oluşmasında etkili olmuştur.

Verilen örneklerden de anlaşılacağı gibi yaşanan yerde mekanlar kullanıcının kendine özgü davranışlarını ve isteklerini sürdürebileceği fiziksel gereksinimlerine yanıt verecek şekilde tasarlanmıştır.

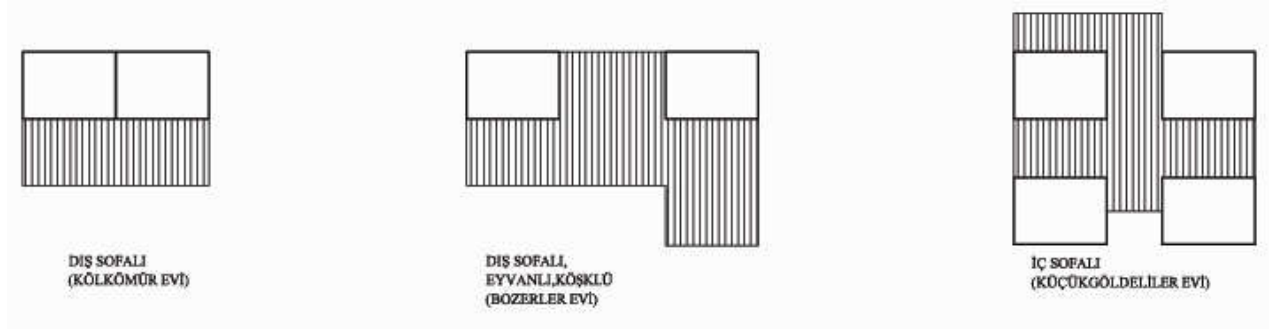
3.3 Geleneksel Türk Evinin Biçimlenişi ve Konut İç mekan Organizasyonları **Nedenleri**

Geleneksel Türk evi, Geleneksel Türk Ailesi ‘nin yaşam kültürü ve törelerine uygun şekil ve plan özellikleri gösteren, asırlarca Türk insanının gereksinimlerine cevap vermiş bir konut tipi olarak bilinmekte ve tanımlanmaktadır. (Ünügür, 1979)

Türk evi, eski Osmanlı Devleti’ nin sınırları içinde Rumeli ve Anadolu bölgelerinde oluşmuş ve 500 sene kadar devam etmiş, kendi özellikleriyle belirginleşmiş bir ev tipidir. (Eldem, 1984)

Konuttaki iç mekan kurgusunun değişim süreci her coğrafyada paralel gelişmemiştir. Kültürlere, bulunan coğrafyaya bağlı olarak farklı gelişmeler izlenmiştir.

Bozer’e göre “diğer merkezlerde 18.yüzyıldan itibaren dış sofanın kapandığı örneklerle rastlanırken, Kula’da ancak 19.yüzyılın sonlarına doğru sofa camekânla kapatılmaya başlanmıştır. Ancak evlerin büyük çoğunluğunda eski plan tipinin-dış sofalı-aynen devam etmesi tarihlemeye plan tipinden çok faydalanabilme imkânı tanımamaktadır. Ayrıca Kula’da dış sofalı plan tipinin bütün çeşitleri denendiği halde bunların kendi içinde kronolojik bir gelişmesini verecek durum yoktur.

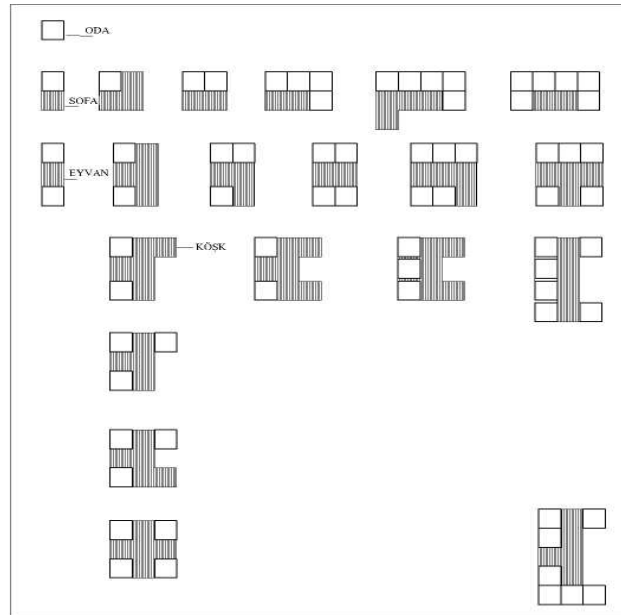


Şekil 3.4 Kula'da farklı plan tipleri

Aynı zaman dilimi içinde farklı plan tiplerine rastlamak Kula örneğinde olduğu gibi mümkündür.

“Geleneksel mimarideki en büyük değişimler büyümeler sebebi ile yaşanmıştır. Yapıya dönüşmüş bir ana mekan biriminin oluşması ve zaman içinde bu birime diğer birimlerin ara öğeler aracılığı ile veya bu öğeler olmadan eklenmesi ile başlayan büyümeler her kültürde farklı biçimlerde gerçekleşmiştir. Yatayda ve düşeyde yapılar daha büyük fiziksel boyutlara ulaşırken, büyümeler bazen mekan birimlerinin çoğaltılması, bazen yapı bütününe yeni mekan öğelerinin eklenmesi, bazen ise mekan öğelerinin dönüşüme uğrayarak başka mekan öğelerinin oluşması ile gerçekleşmektedir.” (Eyüce, 2005)

Türk evindeki gelişmeler ve büyümeler oda birimi yapısını her zaman korurken, ara birimler olan sofa ve oda arası mekanlarda değişiklikler olmuştur. İhtiyaca bağlı olarak oda sayıları artarken, Türk evi planlarında da çeşitlenmeler olmuştur. (Eyüce, 2005)



Şekil 3.5 Geleneksel Türk evinde büyüme/gelişme biçimleri

Geleneksel Türk evinin planlamasına etki eden etkenler şöyle sıralamak mümkündür.

-Konut, içinde yaşayan insanların ve inşa edildiği çevrenin bir parçasıdır.

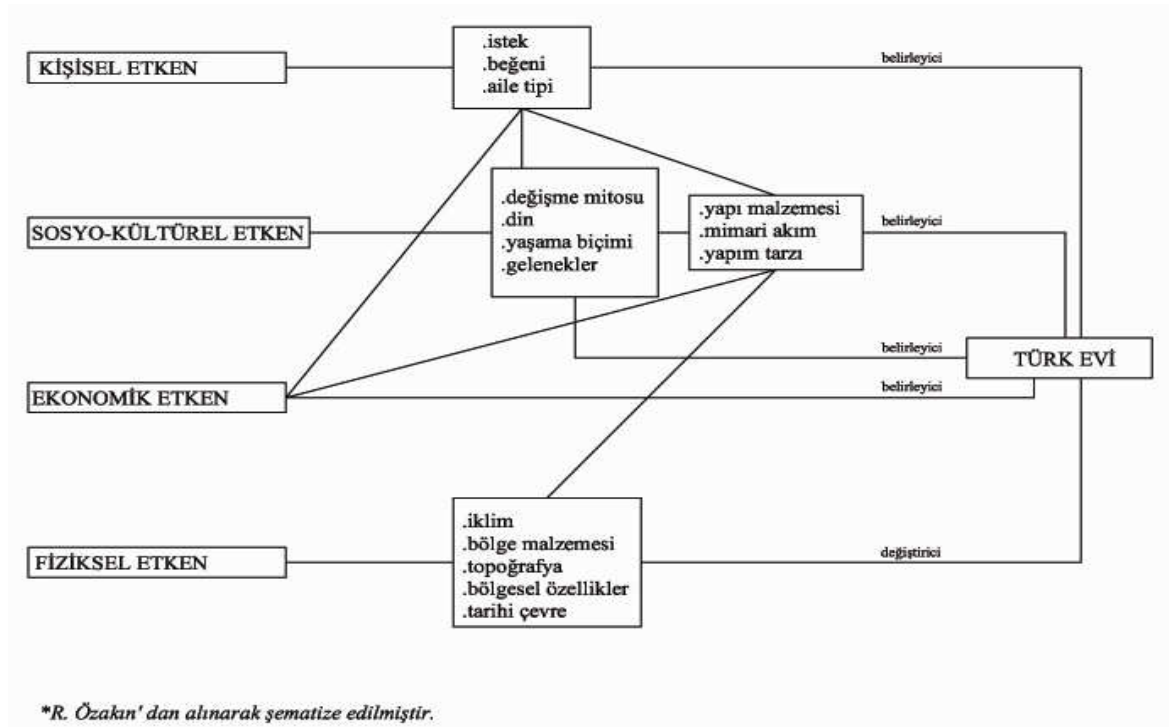
-İklim ve topoğrafya konutun mekan organizasyonunun temel elemanıdır. Buna göre sofalı ve avlulu gibi farklı planlamalara gidilmiştir.

-Plan, planın merkezini oluşturan bir yaşama mekanına göre biçim kazanmaktadır. Bu mekan, her türlü eyleme rahatlıkla karşılık verebilecek biçimde donatılmış; ferah ve aydınlık olup konutun beynini oluşturmaktadır.

-Planlamada serbestlik esastır. Her mekan kendi başına bir birim olma özelliğindedir. Türk evinde oda sayısı konutta yaşayan hane sayısını göstermektedir. Konutta gizlilik esastır.

-Planlamada sadece mekanlar düşünülmez, aynı zamanda mekanın birer parçası olan donatılar da tasarlanmaktadır. Özellikle dolap, sedir, ocak gibi sabit donatılar odanın ayrılmaz parçasıdır.

-Türk evi, sokağı ve mahallesiyle bir bütündür. Mahallenin, sokağın mekan hudutlarını belirleyen konutların duvar, cepheleridir. (Mutlu, 1976)



Şekil 3.6 Türk Evinin oluşumundaki etkenler şeması

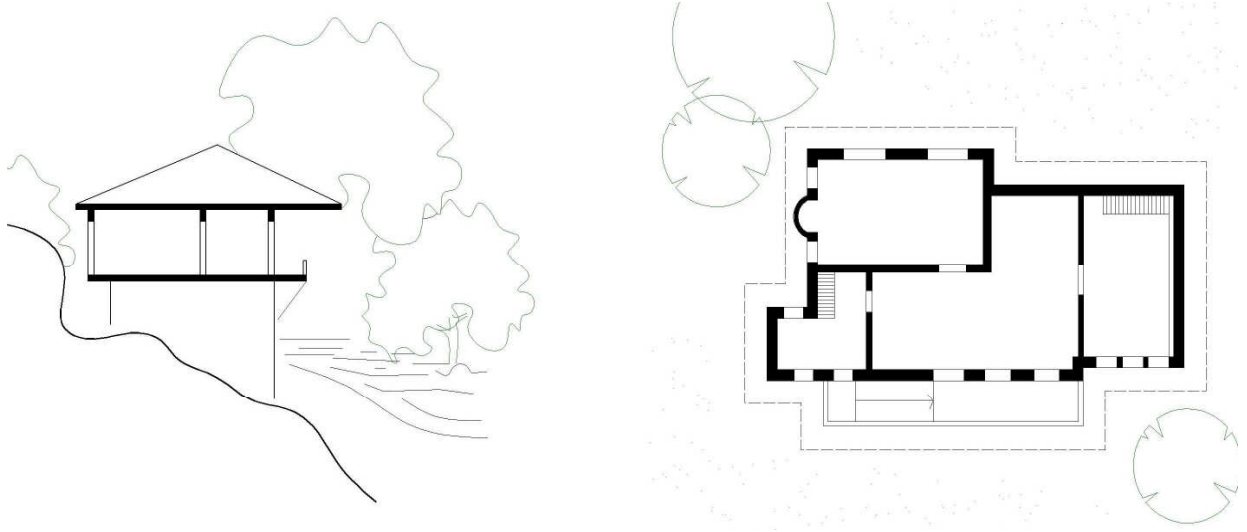
Yukarıdaki Türk Evinin oluşumdaki etkenler şemasında da görülür ki; Türk evi mekan organizasyonu; aile yaşam biçimi, inanışlar, gelenek ve görenekler, istek ve beğeniler ile biçimlense de farklılıklar yaratacak bulunduğu coğrafyanın; iklim, bölge özellikleri, topoğrafya ve bölgedeki malzemelere göre değişken bağlayıcı etkenler ile gelenekselden farklılaşarak yöresel özellikler taşıyabilir.

Türk Evinin oluşumundaki fiziksel etkenler detaylı olarak bölüm içinde incelenecektir.

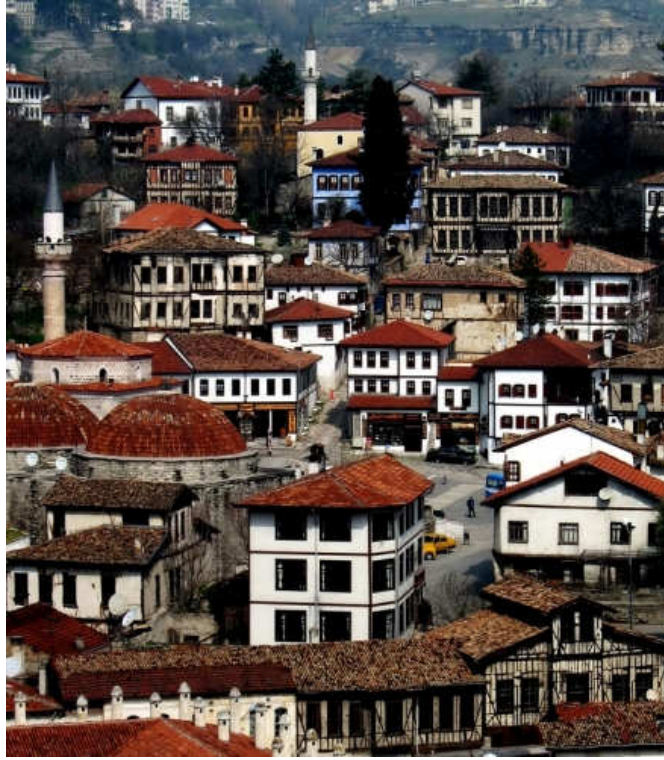
3.3.1 Topoğrafik Yapının Türk Evine Etkisi

Üzerinde yaşanan doğa parçasının özellikleri, orada gelişen uygarlığı önemli ölçüde etkiler. Anadolu'nun doğal verileri, yapının biçimini, uygulamalarını doğrudan ve kuvvetli bir biçimde etkilemiştir.

Türk evinin oluşumunda ana ilkelerden birisi “yapıyı doğadan ayırma” eğilimidir. Gerçekten Anadolu'nun engebeleri yapının oluşumunu direkt etkilemese de, doğayla ilişkisinde etkili olmuştur. Bu nedenle Anadolu'nun tüm bölgelerinde tek bir genel kavrama uyan, ama biçimsel ayrılıkları olan yapılar oluşmuştur. Bu doğal veriler yapıyı etkilemesine rağmen, odaların kendi içinde oluşup, gelişen kavram düzenini değiştirmemiştir. (Küçükerman, ö, s192)



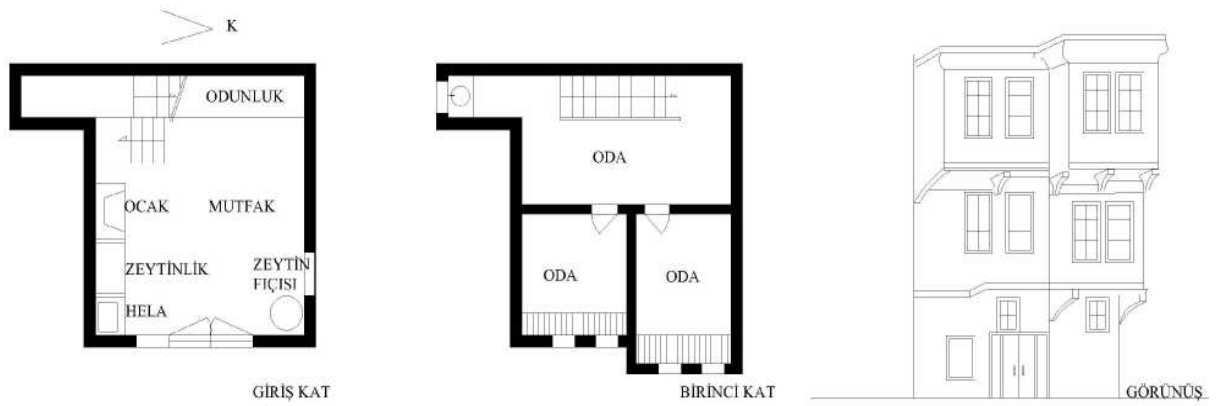
Şekil 3.7 Doğadan koparılmış bir Türk evi



Şekil 3.8 Safranbolu evleri; topoğrafyanın plan üzerindeki etkisi

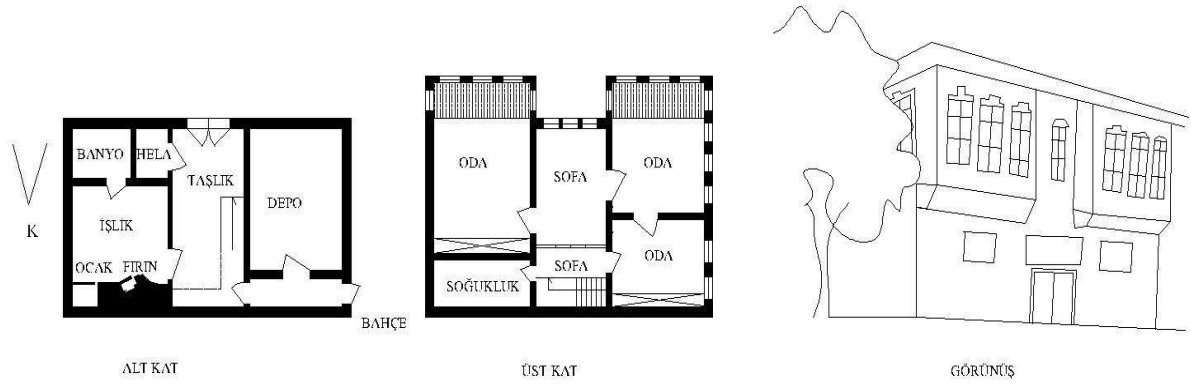
3.3.2 İklimin Türk Evine Etkisi

Yapılarda iklim özelliklerine bağlı olarak belirli bir doğrultuda yönelme ya da toplanma gibi özellikler görülür. Çeşitli bölgelerden örnekler ile bu farklılaşmayı görebiliriz.



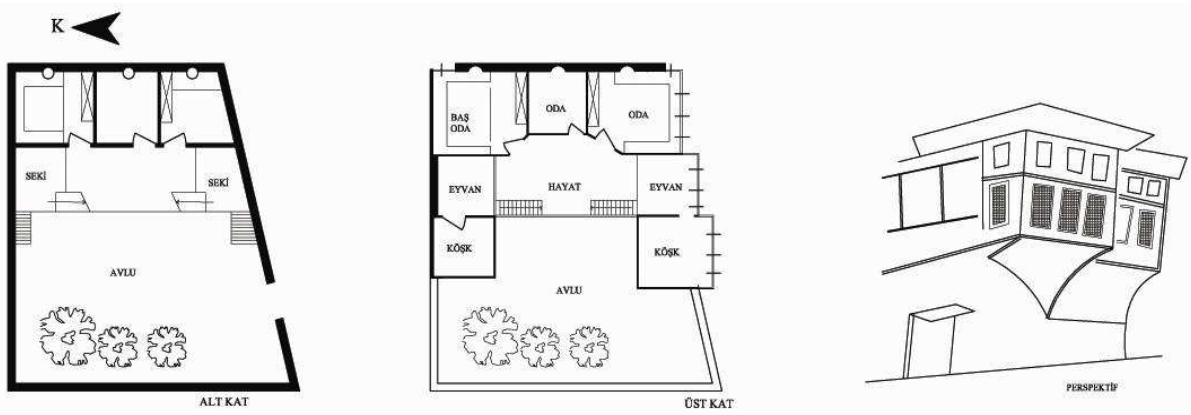
Şekil 3.9 Tirilye Seniye Yılmaz evi

Marmara bölgesinde yapılmış olan bu ev ılıman iklim kuşağındadır. Evin sokak ile tek bağlantısı zemin kattaki kapıdır. Zemin kat servis katıdır, genelde mutfak ve kiler burada yer alır. Üst katlar yaşama mekanıdır.



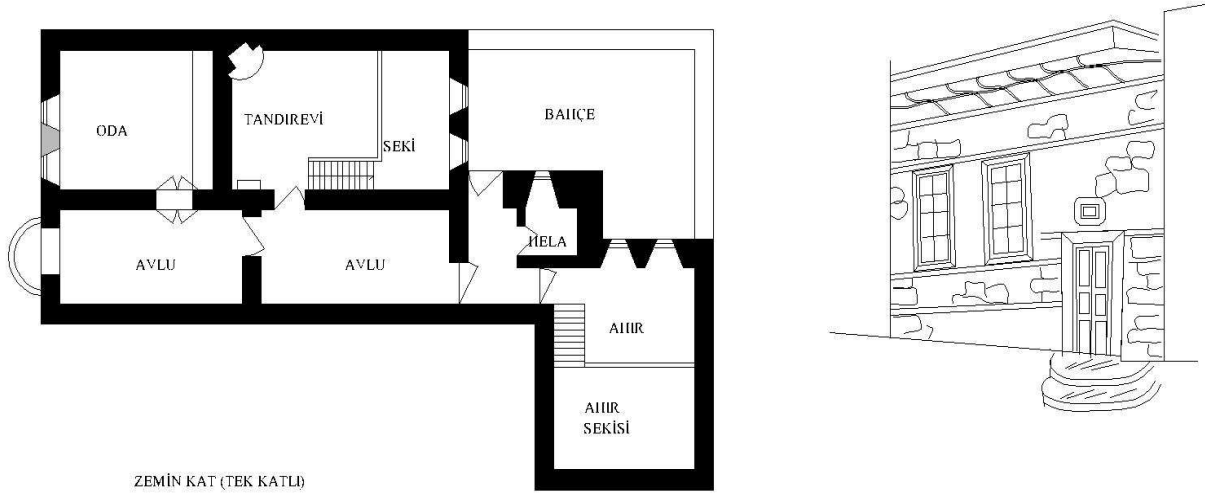
Şekil 3.10 Tokat Cevdet Erek evi

Yörenin ormanlık ve yağışlı bir iklim koşullarına uygun olarak planlanmıştır. Yapının kuzeye bakan yönü kapalı tutulmuş, açık orta alan içeri alınmıştır. Bazı evlerde mutfak ve odaların bulunduğu, kışın sıkça kullanılan ara kat bulunur. Zeminde depolar, üst katlarda yaşama mekanları vardır.



Şekil 3.11 Kula Beyoğlu Evi, Ege bölgesi

Üst katlar genelde yaz aylarında kullanılır. Sokaktan önce avluya girilir. Karasal iklim nedeniyle bahçe duvarları yüksektir. Alt katlarda mutfak, odalar, depolar bulunur. Sofalar genelde yazlık ve geçit sofası olmak üzere iki kısımdır.



Şekil 3.12 Erzurum Ali Bayram Evi

Şiddetli ve uzun bir kışın hüküm sürdüğü Doğu Anadolu bölgesindeki bu ev diğer bölgelerimizden farklılıklar gösterir. İklim gereği duvarlar kalındır, evler genellikle iki katlıdır. Zemin katta ahır, kiler, yanında yaşama mekanları da bulunmaktadır. Sofa yerine, yemek, dinlenme, uyuma gibi fonksiyonlar taşıyan tandirevi vardır. İklim sonucu ortaya çıkan bu tandirevi önem kazanmaktadır. Avlu kapalıdır. Birinci katlar dama açılmaktadır.

3.3.3 Bölgesel Verimin Yarattığı Uğraşı ve Uğraşının Yaşam Düzenine ve Yapıya Yansıması

Ülkemizde yüksek alanların fazla olması ve yükselti farklarının birbirine çok yakın bölgelerde oluşması, o yörelerde farklı ürünlerin yetişmesine neden olmuştur.

Çeşitli bölgelerde elde edilen ürünler yetiştirilen hayvanlar, orman işletmeciliği, yaşanan mekanda hacmin büyüklüğünü, küçüklüğünü, biçimini etkiler. Bu etkileyiş, ayrıca evin organizasyonunu da belirler.

Yağışları az, steplerle kaplı İç Anadolu bölgesinde üretim hububat ve hayvancılıktır. Bu nedenle yöre evlerinde ahır ve depolama bölmeleri planlanmıştır.

Karadeniz bölgesinin doğu kesimlerinde üretim tütün, mısır ve çaydır. Buradaki evlerde de alt bölüm depolama ve hayvanlara ayrılmıştır. Yapıların bir kısmında, depolamaya ayrılan mekanlar, zemindeki rutubet nedeniyle ayrı yapı olarak düşünülmüştür. Bu da evin mekan dağılımını etkilemiş ve özgürlük getirmiştir. Az bir yükselti ile zeminden koparılmış alt kat yaşam alanı olarak kullanılmıştır.

Doğu Anadolu yüksek ve dağlık olduğundan halk hayvancılıkla geçinmektedir. Bazı

bölgelerde is meyve ağacı yetiştirilmekte ve bunlar kurutulularak konunup, satılmaktadır. Düz damlı evler ve evlere bitişik ahşap direkler üzerindeki çıkmalar kurutulma işlemi içindir.

Bütün bunlardan da anlaşılacağı gibi doğal etkenler ve iklim şartları; bitki çeşidini, üretimi tamamen etkilemekte, böylece o bölgede yaşayan halkın bölge verimine uygun uğraşlar edinmesi gerekmektedir.

Bölgede yaşayan halk, konutlarını uğraşısını sürdürebileceği bir mekan şeklinde düzenlemektedir. Bu şekilde bölge verimi, halkın uğraşısı ve yaşam mekanları arasında doğal ilişki ortaya çıkmaktadır.

Bunların dışında, yöresel koşullar, Türk evinde farklı yapım sistemlerini ve farklı malzeme kullanımını getirmiştir. Örneğin Güneydoğu Anadolu' da taş, Orta Anadolu' da taş, kerpiç, Ege ve Akdeniz bölgesinde kubik taş mimari, Batıda, İç Ege'de zemin kat taş, üst katları ahşap taşıyıcılı ve kerpiç dolgulu ev mimarileri oluşmuştur.

Tüm bölgelerdeki Türk evinde her türlü farklılıkları aşarak birbirlerine çok benzeyen, ortak sayılabilen özellikler ortaya çıkmaktadır.

Bu özellikler,

- İçe kapalı aile yapısının sonucu olarak evin, içe dönük avlu etrafında biçimlenen şekli çok az farklarla tüm bölgelerde ortak özelliktir.
- İnsan ölçüleriyle kitleleşen Türk evi çevresiyle uyum içindedir.
- Tabiata açılmış, bahçe ile kaynaşmıştır.
- Serbest bir plan anlayışına sahiptir.
- Su unsuruna önem verilmiş, bölgeye ve sosyal özelliklere uymuştur.
- İnşaatı hafif tutulmuş, lüzumsuz şekilciliğe ve simetriye özenilmemiştir, ayrıca üst katlardaki bölmelerin dışa taşırılması ile düzgün ve daha geniş üst mekanlar elde etme düşüncesine çoğu planda rastlamaktayız.
- Açık havada oturmak, evi avlu veya bahçeye bağlamak için taşlık, hayat, eyvan, köşkler gibi kısımlar fonksiyonel bir şekilde geliştirilmiştir.
- Evlerin giriş katı, doğayla yapının ilişkisini kurmuştur. Ayrıca zemin kat duvarları içeriyle dışarıyı kesin olarak ayırmıştır. Üst kat ise iyi korunmuş ve bölgelere göre uygun yöne doğrultulmuştur.(Erginbaş)

3.4 Yöresel ve Geleneksel Türk Evi

Türk evi ister kırsal ister kent konutu olarak kullanılsın, her ikisinde de ortak birçok özellik vardır. Bunlardan en önemlisi iç mekan ile dış mekan arasındaki zıtlıktır. İç mekan ne kadar zengin ve gösterişli olursa olsun dış mekanın sadeliği temel unsurlardan biridir. Ve yoksul ile zengin kesimin konutu ayırt edilemeyecek kadar farksızdır. Bu farklılık iç mekanda oda sayısı ve dekoratif malzeme farklılıkları ile karşımıza çıkmaktadır. (Dağgülü, 1995)

Her iki konut tipinde de İslam dininin mimari biçimleniş üzerindeki etkilerini açıkça görebilmekteyiz. Avlunun ve odaların içe dönük planlanması da İslami düşünce sonucunda gelişen bir biçimleniş şeklidir.

Yöresel ve Geleneksel Türk evi; Bir yöreye özgü mimari mekanlar, organizasyonlar, ve biçimlenişler konuta yansıyor ve bu oranın iklimi, coğrafyası ve üretim biçimleri gibi etkenler sebebi ile her coğrafyada farklılık gösteriyor ise *yöresel Türk evi*, eğer konut içi birimler ve organizasyonları tüm yörelerde benzerlik gösteriyor ise bu da *geleneksel Türk evi* olarak adlandırılır. Geleneksel Türk evinde organizasyon şemaları benzerlik gösterirken, kullanılan malzemeler farklılaşabilir.

Yöresel Türk evi' ne daha çok kırsal yerleşmelerde, geleneksel türk evine ise kentsel yerleşmelerde rastlanmaktadır.

Anadolu'daki köy evleri; Anadolu' da toprağa bağlı, toprağı işleyen köylünün içinde bulunduğu koşullar ilkelidir. Bu koşullara bağlı olarak, kendi evini, yalın düzende, gerekli eylemleri karşılamak üzere kurabilir. Bu örnekler genellikle tek katlı, bir ya da birkaç odalıdır. Bu uygulamalarda, gerek yapının kurulmasında, gerekse çevrenin örgütlenmesinde ve iç düzenin gelişiminde bölgesel etkenler büyük bir güçle yansır.

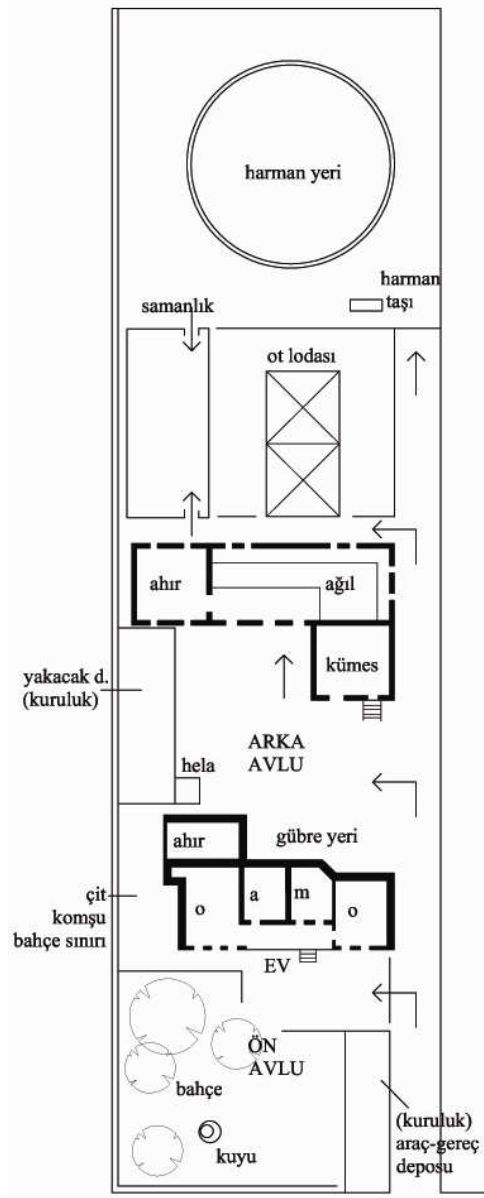
Bu koşullara bağlı olarak çevre öğelerindeki düzende tutumluluk, yalınlık, ve kişisellik gibi özellikler öne çıkmıştır. (Küçükerman, 1996)

Anadolu'nun coğrafi koşullarının ve bunun etkisinde iklimsel şartların farklılığı söz konusudur. Bu iklim ve coğrafi koşulların etkisi ile halkın üretim biçiminde de farklılıklar olmuştur.

Genelde kırsal kesimde rastlanan evlerde, iç mekanın biçimlenişinde etkili olan temel unsur üretim biçimidir. O dönemlerde kırsal; üretimin gerçekleştiği, ürünlerin toplandığı kurutulduğu ve depolandığı birimlerden oluşan konut mekan gelişimini gerektirmektedir. Tüm bu gereksinimlerin sonucunda oluşan konut birimleri yöresel ev kavramı içinde zemin katta çözülmüştür.

Üretim biçimi hayvancılık olan yöresel ev kapsamında zemin katında ahır birimleri, tarımcılık olan da ise ambar, depo alanları mevcuttur.

Aynı bölgedeki kırsal konutlarda da farklılık görmek mümkündür. Bunun nedeni iklimsel koşullar ve malzemenin değiştirici özelliğidir. Değişik iklimsel koşullar ile farklı kültür gruplarının uzun yıllar beraber yaşamış olmaları, her grubun kendi konut geleneğini sürdürmüş olması geleneksel konutlardaki yapısal ve biçimsel zenginliği koşullandırmıştır.



Yandaki köy evi incelendiğinde odaların iki yanda olduğu, aralarında hayat mekanının bulunduğu görülür. Köy evlerin kuzey, kuzeydoğu ve kuzey batı yönlerine örülen kerpiç duvarların diğer yönde kilere göre daha kalın inşa edilmesi ve bu yönlere pencere açılmaması, hakim rüzgarın şiddetli olduğunun ve evin yönlendirilmesinde ne derece etkili olduğunu göstermektedir.

Evin ön avlusu, sebze ve meyve bahçesidir ve burada bahçe işlerinin rahatlıkla görülebilmesi için mutlaka bir kuyu bulunmaktadır. Ayrıca ön avlunun bir kenarında tarım araç ve gereçlerinin depolandığı kuruluk yer alır.

Evin arka avlusu, yazın büyükbaş hayvanlarının açık havada geceledebileceği şekilde düzenlenmiştir. Avlunun çevresinde hayvan barınakları olan kümes, ahır ve ağıllar, hayvanların yazın güneşten kışında, soğuklardan korunmalarını sağlamaktadır.

Şekil 3.13 Ergene ovasındaki yöresel özellikteki, kerpiçten yapılmış köy evi ve çevresinin işlev şeması (Ayvalı köyü)

Hasat zamanı ürün, tarlardan getirilip, harmanlarda toplanır ve daha sonra da harmanlandıktan sonra satışa çıkarılıncaya kadar belli bir süre burada kalır.

Plan şemasından da görülebileceği gibi; evin ön avlusu insanlara hizmet etmek, arka avlusu ise yetiştirilen hayvanlara hizmet etmek amacıyla planlanmıştır.

Geleneksel Türk evi olarak genelleyebileceğimiz kavram yörelere göre çok farklılık göstermeyen ve çoğunlukla tüm coğrafyalarda birbirinin benzeri şeklinde tekrarlanan organizasyon şemasına uygun olarak yapılan konutlardır. Genelde kentsel konutlar bu sınıflandırma içerisinde yer almaktadır. Üretim gibi değişken mekan gereksinimlerini barındırmayan konut biçimidir.

“Kent evlerinde zemin kat artık tamamen hizmetlere ayrılan bir alan değildir ve üst kat gibi ikamet için kullanılmıştır. Hizmetler için ayrılan alanlar ise çoğunlukla bodrum katlarda düzenlenmiştir. Kırsal alanlarda evin avlusunda yer alan hizmet birimleri, kent evlerinde iç mekanlara taşınmış, bunun için de bodrum katın mekan kurgusunda bahçe ile bağlantılı olacak şekilde çözümlenmiştir”(Dağgülü, 1995)

Anadolu’ da kırsal ve kentsel olarak ayrılan yaşam tarzları konut plan gelişimine de yansımıştır. Üretimin yoğun olduğu kırsal kesimlerde ev, iş yapılan bir üretim hane ve buna bağlı yan birimlerden oluşmaktadır.

Oysaki kentte; bu kırsal kesimin ürettiği ürünlerin satış yerleri, ticarethaneler, pazarlar bulunmaktadır. Yani üretim konutun içinde yer almamaktadır. Kent evi; aile yaşantısının sürdürüldüğü ve yalnızca barınmanın gereksinimlerini karşılayan birimlerden oluşmuştur.

Evlerin zemin ve üst katları ikamet etmek için kullanılmaya başladığından oda sayıları artmış ve her biri ayrı işlevler için tasarlanan özelleşmiş birimler olarak odalar, iç mekan düzeninde yer almaya başlamıştır. (Dağgülü, 1995)

İç düzenindeki kişisel eğilimleri azalmış, buna karşılık toplumun genel eğilimlerine uyma isteği başlamıştır.

Odalar arası ortak alan kavramı daha etkilidir. İç düzenlemede ve odaların tasarlanmasında kesin ayrımlar başlar. Odanın içi işlevlerine bağlı olarak kesinlikle tanımlanmış ve uygulamada belirli ölçüde özenli davranış ortaya çıkmıştır.(Küçükerman, 1983)



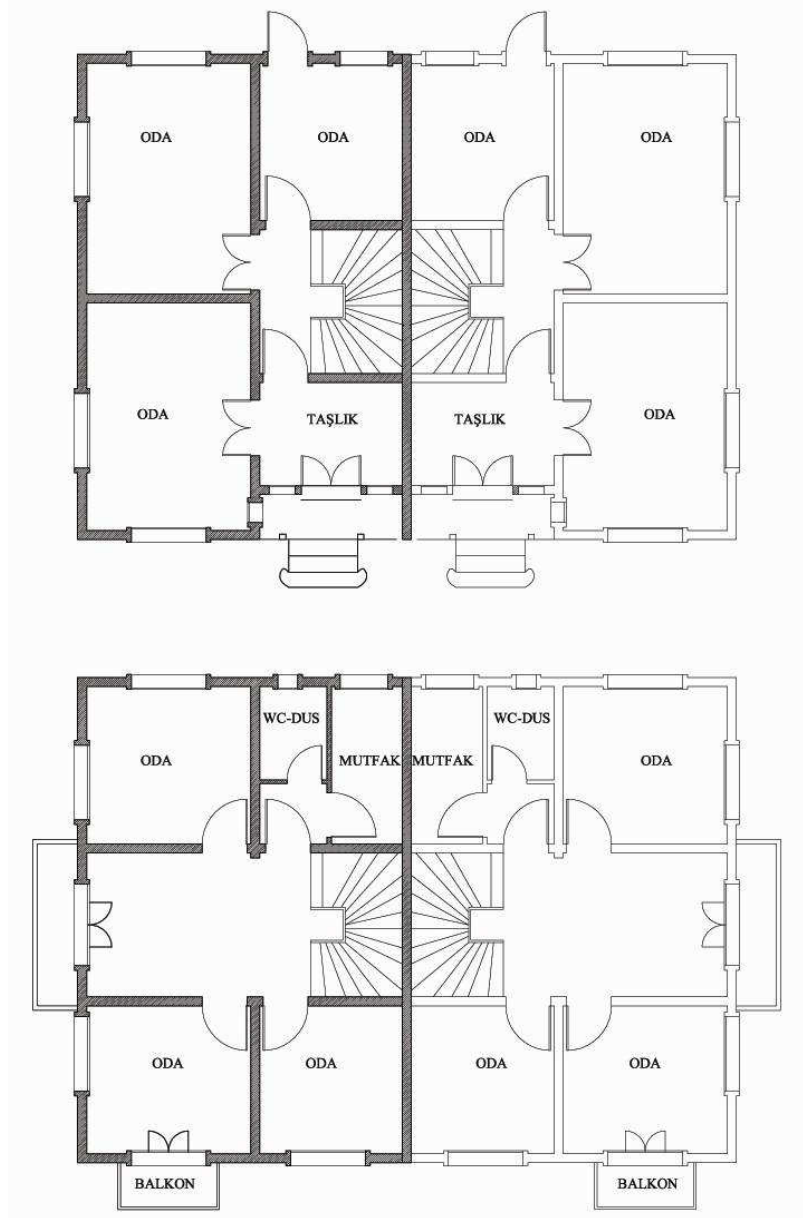
Şekil 3.14 Tekirdağ, Ertuğrul mahallesinde geleneksel Türk evi plan tipine örnek

Evlerin zemin ve üst katları ikamet etmek için kullanılmaya başladığından oda sayıları artmış ve her biri ayrı işlevler için tasarlanan özelleşmiş birimler olarak odalar, iç mekan düzeninde yer almaya başlamıştır. Mekansal oluşumda odalar, yazlık kışlık kullanımlara, gece gündüz durumuna göre özelleşmeye başlamıştır. Köşk oda, sekilik ve eyvan sekiliği gibi içe dönük bir yaşamı sergileyen birimler, 19.ve 20.yüzyılda değişerek işlevini yitirmiş, bunun yerine dışa dönük bir anlayışın sembolü olarak balkon, teras ve cihannüma gibi öğeler değişik kullanımlarda, bazen bir oda önünde, bazen de sofanın uzantısında yer almıştır. (Dağgülü, 1995)

Kırsal alanlardaki evlerin üst kat sofasına çıkışta merdiven arkasında kalan taht ve abdest alma yerinde, iç sofalı, yan sofalı ve merdiven sofalı kent evlerinde wc her katın kullanımında merdiven çıkışında ya da arkasında yer almıştır.

3.5 Apartmanlaşma Süreci Öncesi İstanbul Kentinin Konut Stoğu

19.yüzyıl başlarından itibaren süregelen yaşam tarzı değişimlere başlamıştır, bunun da etkilerinin konut planlarında iç mekan organizasyonlarında görmek mümkündür. Farklılaşan yaşam biçimi, aile kavramı, alışkanlıklar; İslam dininin ve kültürümüzün gereklilikleri çerçevesinde yapılan planlamalarda değişimlere neden olmuştur. Bu farklılaşmaların bir ileriki sonucu apartmanlaşma olacaktır, fakat bu bölüm içerisinde apartmanlaşmaya geçiş evresinin bir adım öncesindeki Türk evi kavramının gelişerek ve değişerek geldiği son plan yerleşimi incelenecektir.



Şekil 3.15 Yeşilköy’ de 20.yy başlarında inşa edilmiş bir Türk evi

Yeşilköy’ de 20.yy başında inşa edilen, örnekteki ahşap ikiz ev iç mekan organizasyonu

kapsamında incelendiğinde görülüyor ki; Türk evi plan şemasında değişiklikler olmuş ve kullanıcısının ihtiyaç ve gereksinimlerine göre yeniden ele alınmış bir mekan biçimleniş ve organizasyonu dikkat çekmektedir.

Zemin kat plan yerleşimine bakıldığında korunaklı bir giriş alanı ve giriş holünden erişilen bir oda ve merdiven holünden erişilen diğer iki oda yer almaktadır.

İkinci katta ise aralarındaki geniş hol etrafına sıralamış, büyüklükleri benzer üç oda yer almaktadır. Wc ve mutfağın yer aldığı servis mekanları da katta tasarlanmıştır.

Türk evinin ilk meydana çıkış sürecinden son dönemlere kadar sürekli değişim ve gelişimler göstermiştir.

İncelenen Yeşilköy örneğinde de görüldüğü gibi, apartmanlaşma öncesi İstanbul kentinde müstakil olarak üretilen konut biçimi artık son halini almış ve apartmanlaşmaya geçişte son basamak olarak biçimlenmiştir.

4. APARTMAN OLGUSU, TÜRK EVİNDEN APARTMANA GEÇİŞ SÜRECİ VE KONUT KAVRAMINDA DEĞİŞİM

4.1 Apartman Olgusu Konsepti ve Küresel Doğuş Nedenleri

Apartman, çok sayıda haneyi içeren, birden fazla aile için yapılmış olan çok katlı konut yapısı olarak tanımlanır. (Sözen, Tanyeli, 1992)

İlk apartman yapılarının, Antik Roma’ da bulunduğu bilinmektedir. Ortaçağda ise kent nüfusunun azlığı sebebi ile yüksek nüfusu barındıran bu konut tipinin uygulanmasına gerek duyulmamıştır. Ancak 17.yüzyılın sonlarında Paris’teki hızlı nüfus artışı ve kentsel alanın savunma zorluğundan dolayı genişleyememesi, apartman yapımlarının artmasına neden olmuştur. (Şener, 2000)



Şekil 4.1 Roma yakınlarında Ostia’da antik apartman tipi: Insula, MS. 2. yüzyıl

Bu süreçte apartman tartışmalarına hedef olsa da, İkinci Dünya Savaşı sonrası yıkılmış olan kentlerin hızla inşasını sağlamıştır. Avrupa kentlerinde, özellikle banliyölerde hızlı bir apartmanlaşma görülmeye başlanmıştır.

Sanayi öncesi, kentlerde az olan nüfus, işyerlerinden yürüme mesafesinde bahçe ya da avlu içinde yoğunluğu düşük bir yerleşmeyi benimsemiştir. Sanayi öncesi toplumun temel üretimi tarım olduğu için nüfusun çoğunluğu köylerde yaşamaktaydı. (Kıray, 1979)Avrupa’ da tüccarların sayılarının artması şehirlerde sıra evlerin oluşmasını sağlamış, işyerlerinin yığıldığı merkeze aynı uzaklıkta ve erişilebilirlikte daha çok sayıda evin yapılmasına olanak sağlamıştır.(Şener, 2000)

Sanayinin gelişmesiyle ve nüfusun çoğalmasıyla, konut açığı doğmuş ve giderek artmıştır. Bu süreç ancak birçok aileye konut sağlayabilecek apartmanlarla olmuştur.(Soygeniş, 1995)

Türkiye’ de bu tür bu süreç Avrupa’ ya göre daha sonra etkisini göstermiş, 1950’lerde

yaygınlaşmıştır. Yeni orta tabakaların, farklı meslek gruplarının ortaya çıkışı, büyük girişimcilere esnaf ve zanaatkârların arasında orta çaplı tüccarların sayılarının artması 1960ları bulmuştur. İş yerlerinin iş merkezi alanlarına toplanması ve hepsinin kolay erişilebilir mesafelerde toplanmasının çözümü yine apartman olmuştur. (Kıray,1979)

Avrupa'daki sanayi öncesi dönemde; kentlerdeki az olan nüfus, iş yerlerine yürüme mesafesindeki bahçeli ya da avlulu, az yoğunluktaki konutlarında yaşamlarını sürdürmekteydi. Bu dönemde temel üretim tarım olduğu için, nüfusun büyük bir kısmı köylerde yaşamaktaydı. Kentlerde oturanlar, nüfusun % 2 si olan seçkinler ve % 8 i olan zanaatkâr ve esnaflardı. (Kıray, 1979)

16.-18.yy'dan sonra Avrupa'nın girdiği süreç, yoğun ticaret ve servet birikimini gerektirdiğinden işyerleri ile konutlar birbirinden ayrılmıştır. Bu hızlı ve ani nüfus artışı şehirlerin merkezlerinin el değiştirmesine, ve şehir çevrelerinde yeni yerleşmelerin oluşmasına sebep olmuştur. Endüstri devrimi ile birlikte çekim alanı haline gelen şehirler, 1985'lerden itibaren aynı zamanda kaçış alanı niteliğine bürünmüşlerdir. Bunlar orta ve üst gelir grubu kullanıcıları için gerçekleştirilen konut yerleşmeleri ve işçi konutları olmak üzere iki tiptirler. (Soygeniş, 1995)

Bu dönemde şehir dışında ikamet eden orta ve üst gelir grubu halk, ekonomik olanakları nedeniyle yoğunlaşan şehir merkezinden uzakta daha iyi ortamda yaşama amacıyla buralara yerleşmişlerdir.

Şehir dışında inşa edilen diğer bir konut tipi ise işçi sınıfı konutlarıdır. Bu da kapital sahibi kişilerin, kısmen insani nedenlerle, kısmen işçilerin üretim kapasitelerini arttırmak amacıyla yaptırdıkları konutlardır. (Şener, 2000)

Birinci Dünya Savaşı sonunda Almanya'da gerçekleştirilen konut yerleşmeleri toplu konut gelişimi içinde önemli yer tutar. Savaş sonunda Almanya, ekonomik ve sosyal strüktürü savaştan en çok etkilenen ülkedir. Bu sebeple, yapım maliyeti ucuz, endüstrileşmiş yapım yöntemleri kullanılan, yüksek yoğunlukta apartmanlardan oluşan yerleşmeler yapılmıştır. (Soygeniş, 1995)



Şekil 4.2 Berlin Britz yerleşmesi(25)

Bruna Taut'un 1930-1931 yapısıdır. Yapım maliyetleri ucuz, endüstrileşmiş yapım teknikleri kullanılmıştır. (Lampugnani,1980)

İkinci Dünya Savaşı sonunda Avrupa'nın ekonomik durumu bir önceki savaş sonuna göre daha kötü durumdadır. Savaş sonrası nüfus artışı, aile büyüklüklerindeki değişiklik ve bunun beraberinde getirdiği yaşam şeklindeki değişim seri konut üretimini gerekli kılmıştır. Prefabrikasyon ve yapı üretim teknikleri gelişmiş olan apartman üretimi sayesinde birçok konut ihtiyacı karşılanmıştır.(Şener, 2000)



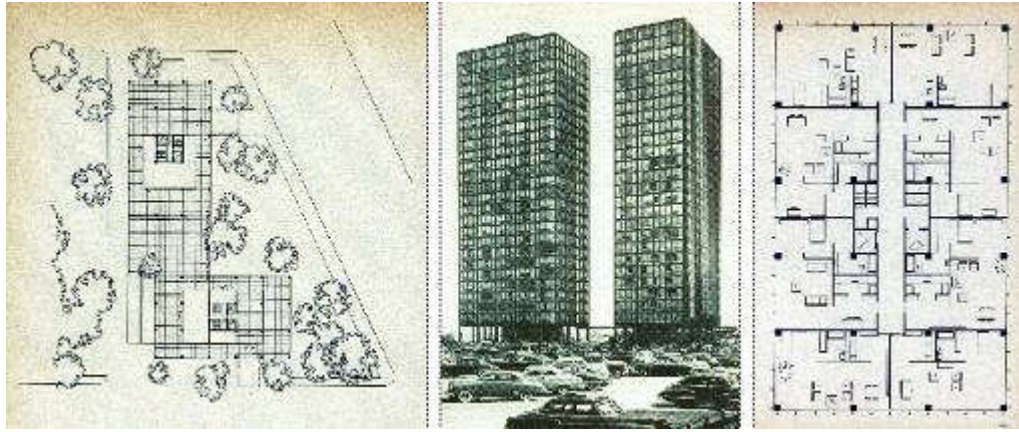
Şekil 4.3 Märkisches Viertel yerleşmesi 1963 , Berlin

1950'lerde sıra evler, dört, beş katlı apartmanlar, çeşitli şekillerdeki yüksek katlı bloklar şehirlerin silüetini etkilemişlerdir. Metropollerin yoğunluğunu azaltmak için ise merkezlerin

dışında uydu kentler inşa edilmeye başlanmıştır. Ancak kültürel ve fiziksel entegrasyon dikkate alınmadan üretilen bu konutlar sosyal problemlere yol açmıştır. (Oliver, 1990)

1960'lara gelindiğinde Avrupa da zaten öncelerde başlamış olan apartmanlaşma akımı tüm dünyada görülmeye başlanmıştır. 1970'lerde birçok gelişmiş ülkede konut konusundaki devlet politikaları yüksek yapım standartlarına ve alt yapıya sahip, bölgelemeye önem veren çok katlı konut üreterek şehir yenileme çalışmaları yapmış fakat başarılı olunamamıştır. (Soygeniş,1995)

1980 ve 1990larda tasarlanan apartmanlarda eski yapılanlara kıyasla daha çok yeşil alan hâkimdir ve kat sayısında azalma olmuştur. Gelişen teknolojiyle birlikte cephelerde de farklı malzeme kullanımlarını görmekteyiz.



Şekil 4.4 Chicago'da Lake Shore Drive apartman blokları. Mies van der Rohe, 1949-51.



Şekil 4.5 1930 ve 40'larda apartmanın kökenine, burjuva konutu olduğu dönemi, daire boyutları küçülmüştür



Şekil 4.6 İtalya'nın Como kentinde Novocomum apartmanı, mimar Giuseppe Terragni, 1929
(Fotoğraf: Uğur Tanyeli)

“İstanbul, Bizans'ın fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğunun başkentliğini yapmıştır. Cumhuriyet döneminde ise Ankara'nın başkent olmasından sonra da kültürel, toplumsal, ve iktisadi açıdan Türkiye'nin en önde gelen şehri olma özelliğini taşımaktadır. Apartmanın gelişiminin İstanbul ölçeğinde incelenmesi Türkiye genelinde ılık tutacak niteliktedir.” (Şener, 2000)

Barındırdığı toplum, ekonomik ilişkiler ve konumu sebebi ile batılaşmanın ilk etkilerini gösterdiği şehir İstanbul'dur.

İstanbul ve Türkiye genelinde apartmanlaşmayı iki aşamada incelemek gerekmektedir. Bu süreç kat mülkiyeti öncesi ve sonrası olacak şekilde iki aşamalıdır.(Tanyeli)

Kat mülkiyetinden öncesi dönem 1930'lardan 1950lere kadar uzanır. Bu dönemde arsa içine yapılan binanın mülkiyeti bölünememektedir ve tek sahibi vardır. Bu sebeptendir ki apartman gibi çok katlı ve çok daireli bir yapının finansmanını sağlamak herkes için kolay değildir. Bu dönemde apartman yaptıracak kesim, belli bir kapitale sahip ve birikimini bu yönde kullanmayı tercih edenler olacaktır. Bunlar ise avukat, doktor, mühendis gibi serbest meslekle uğraşan halk olarak tespit edilmiştir. Bu yapıların tek kişinin mülk edinme hakkı olduğundan kalan daireler orta-üst sınıfa mensup kesime kiraya verilmekteydi. Bunlar yapsatçı üretim ile değil, mal sahibinin bir mimar veya mühendis ile anlaşarak tasarlanan ve uygulaması yapılan apartmanlardı.

Bu nedenle “tasarımda değişim değerleri değil, kullanım değerleri ağır basacaktır”.

1965 yılında çıkarılan kat mülkiyeti kanunu ile apartmanlaşma süreci orta sınıfa kadar inmiştir. Bu dönemden sonra apartmanlaşma süreci hızlı bir şekilde yayılmaya başladı. Kat mülkiyeti öncesine göre tam tersi olacak şekilde; tek evler ancak üst gelir grubunun lüks tüketimi haline gelmiştir.

Gene kat mülkiyeti kanunu öncesi döneme göre zıtlık oluşturacak şekilde; “kullanım değeri değil, değişim değerini arttırmaya yönelik kaygılar ile inşa edilmişlerdir.

Osmanlı İmparatorluğu’nun batılaşma sürecindeki değişimi, bu değişikliklerin kentte yansımaları 19.yy sonlarına doğru belirginleşmiştir. Bu süreçte süren savaşlar, ve toprak kayıpları ile başlayan göç hareketleri nedeniyle nüfus artışı çoğalmıştır. Nüfus artışı, ekonomik, toplumsal hayattaki yeni oluşumlar, İstanbul’ un belli yerlerinde yeni yerleşmelerin ortaya çıkmasına, tüm bunların sonucu olarak da apartman tipi konutun yaygınlaşmasına neden olmuştur. (Arı,1994)

İstanbul’da apartmanlaşmanın ilk görüldüğü yerler Galata ve Beyoğlu gibi gayrimüslim halkın yaşadığı ve çalıştığı semtler olmuştur. Şehrin geleneksel diğer bölgelerinde apartmanlaşma daha sonraları olmuştur.

Tüm başkentlerde olduğu gibi İstanbul’da da apartmanlaşmanın yapımını oluşturan etkenlerin başında nüfus artışı gelir. Fakat nüfus bu sürecin tek nedeni değildir. Bu sürecin kültürel ve toplumsal yapıyla olduğu kadar, ekonomik yapıyla da ilgisi vardır. İstanbul’da apartmanlaşmanın görüldüğü ilk semtler olan Galata ve Beyoğlu’nda da sadece nüfus artışı değil buradaki halkın bu yapıları yapabilecek ekonomik ve teknik gücün sahibi olması da etkindir.



Şekil 4.7 İstiklal caddesi, Casa Botter Mimar:Raimondo d’Aronco 1907(Fotoğraf: Uğur Tanyeli).



Şekil 4.8 Yeldeğirmeni-Sünget apartmanı

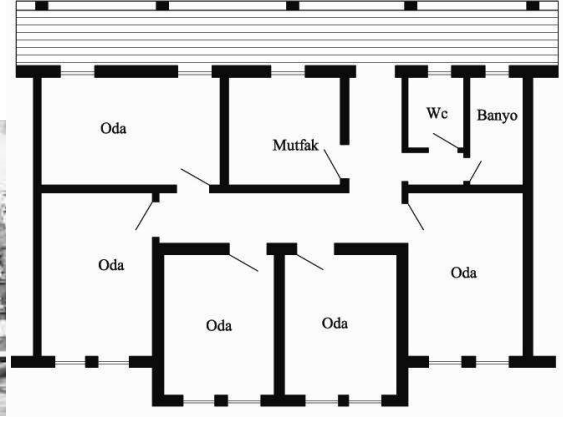


Şekil 4.9 Yeldeğirmeni-Valpreda ya da İtalyan apartmanı



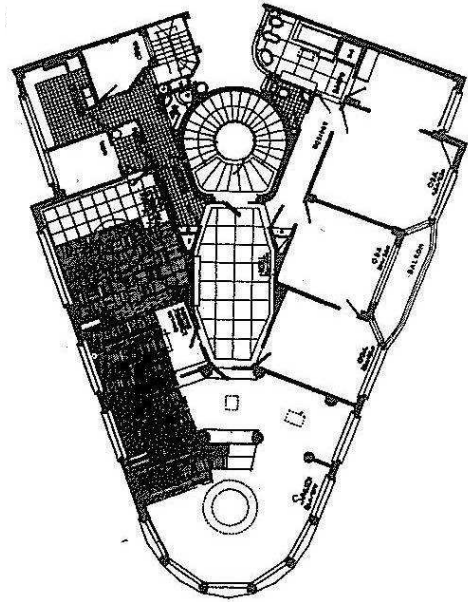
Şekil 4.10 Galata apartmanı 1850. (Fotoğraf: Uğur Tanyeli).

Apartmanlaşmanın görüldüğü semtlerdeki bu akım ihtiyaçtan çok, batıya duyulan özenden ileri gelmektedir. Bu dönemde yapılan apartmanlarda yabancı mimar elinden çıkmıştır. 1930 ve 1940 arası dönemde Türk mimarlar apartmanlaşmaya karşı durmuşlardır. (Ünal,1979)



Şekil 4.11 Harikzedegan apartmanları, Mimar Kemalettin, 1921

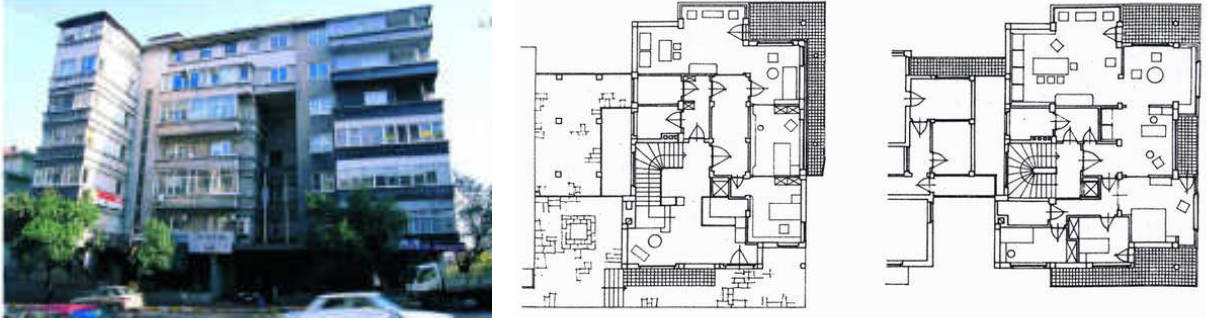
Mimar Kemalettin'in tasarladığı ve inşasına 1921 yılında başlanan Laleli de Türk Hava Kurumu apartmanlarında her konut biriminin açık koridora bağlanması ve oda sayısının çokluğu toplumsal geleneklerin az çok korunmuş olduğunu göstermektedir. Buradaki her haneye koridordan erişim eski Türk mahallelerindeki sokak ve konut girişinin yansımasıdır. (Kızıl, 1978)



Şekil 4.12 Ceylan apartmanı, S.Hakkı Eldem, 1932

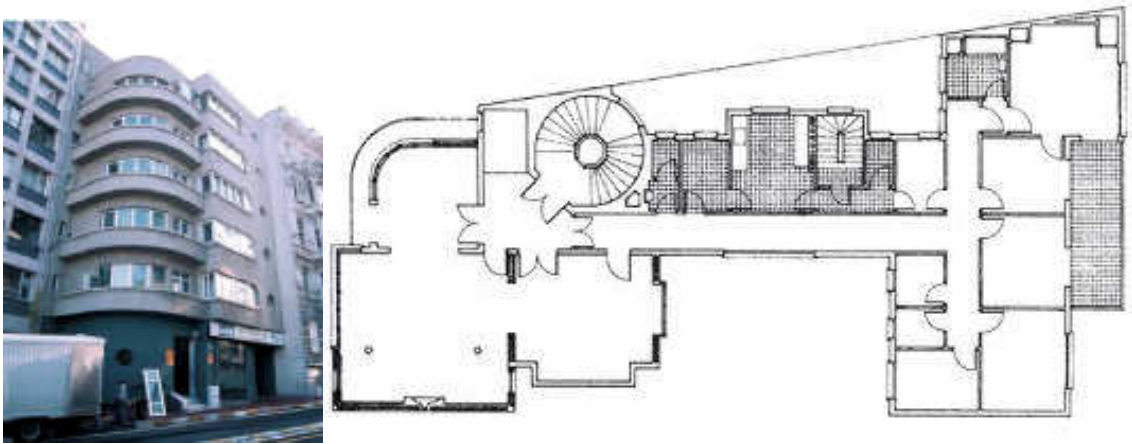
Y. Mimar Sedat H. Eldem tarafından tasarlanan 1932 senesinde inşa edilen Taksim' deki Ceylan apartmanının iç mekan düzeni, toplumsal geleneklerimizi güçlendirmesi yönünden ilginçtir.

Hizmetçi bölümü, ailenin iç yaşantısını, toplumsal ilişkisini sürdürdüğü bölümden belirgin biçimde ayrılmıştır. Bu yüzden hizmetçi bölümünde bağımsız olarak kullanılan bir merdiven ve sirkülasyon elemanı tasarlanmıştır. İç yaşantı ile toplumsal ilişki alanını birbirinden ayrılmıştır. Toplumsal ilişkinin sürdürüleceği mekanların birleşerek bir ana toplumsal ilişki mekanını oluşturması sağlanmıştır. İç yaşantısının sürdürüldüğü mekanların da içten bağlantısı sağlanmış, yabancılardan gizlenen iç yaşantı orta holden soyutlanmıştır. (Kızıllı, 1978)



Şekil 4.13 Üçler apartmanı, Seyfi Arkan, 1935

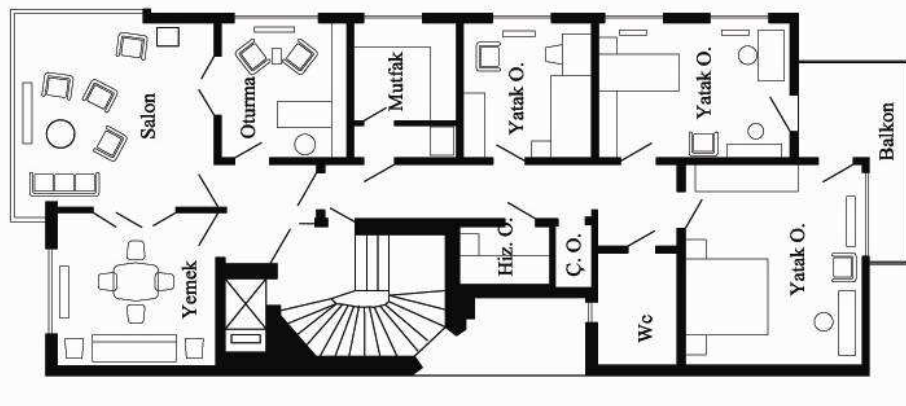
Gümüşsuyu'ndaki Üçler Apartmanı, 1933-1936 yılları arasında Fescizade Galip Bey Apartmanı'na ek olarak inşa edildi. Eski yapının üzerinde bulunan yeni apartmanlar Üçler Ailesi'nin istekleri doğrultusunda, aile apartmanı olarak tasarlandı. Bina, koyu gri sıva, beyaz yatay pervazlar, köşe pencereler ve balkon köşelerinde bulunan kolonlar gibi mimari elemanlar sayesinde dönemin modern yaklaşımını yansıtıyor. Betonarme iskelet sistemiyle inşa edilmiş ve bileşik iki apartman görünümünde. Bodrum kat ve girişin yanı sıra altı kattan oluşuyor. İlk katın üzerindeki dört bölüm lüks iki katlı daireler olarak tasarlandı. (Kızıllı, 1978)



Şekil 4.14 Tüten apartmanı, Adil Denктаş, 1936

Tüten Apartmanı, İnönü Caddesi'nden zemin ve üstündeki beş katı seçilebilen yapının

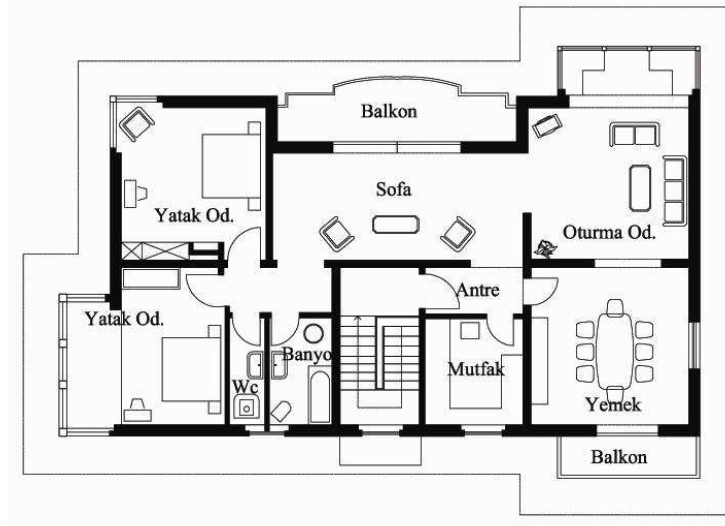
bunlardan başka, üç bodrum katıyla bir de çatı katı bulunmaktadır. Çatı katında hizmetçi odaları, üçüncü bodrum katında çamaşırılık, ikincisinde iki daire ve birinci bodrum seviyesindeyse üç araçlık bir garaj yer almaktadır. 350 metrekarelik dairelerin her birinde üç büyük salon, altı oda, iki tuvalet, banyo, duş, mutfak, ofis ve ütü odasıyla servislere geçişi sağlayan ve birer cepheleri denize bakan uzun koridorlar bulunmaktadır. Dairesel açıklıklar, yuvarlatılmış hatlar, cephe unsurlarını sınırlandıran beyaz renkli bordürler ve yarım daire biçiminde sonlanan yatay köşe pencereleri, kütle ve cephe düzeni 1930’lu yılların karakteristik özellikleridir. (Kızıl, 1978)



Şekil 4.15 Göksun apartmanı, Asım Mutlu,1939

Y.Mimar Asım Mutlu tarafından tasarlanan ve 1939 da inşa edilen Maçka caddesi üzerindeki Göksun apartmanının iç mekan düzeninde de toplumsal geleneklerimiz gözetilmiştir. Ailenin iç yaşantısını sürdürdüğü alanlar, toplumsal ilişkisini sürdürdüğü alanlardan ayrılmıştır. Toplumsal ilişkinin sürdürdüğü mekanlar gerektiğinde birleştirilerek bir ana toplumsal ilişki mekanını oluşturması sağlanmıştır. Mutfak servisi toplumsal ilişki alanından gizlenmiştir. Ancak konukların da ihtiyaç olduğunda kullanabilecekleri wc’nin ailenin iç yaşantı mekanında konumlanmış olması mahremiyet açısından olumsuz olarak görülmektedir.(Kızıl, 1978)

Y. Mimar Mehmet Ali Handan tarafından tasarlanan ve 1950 yılında inşası tamamlanan Suadiye’ deki apartmanın iç düzenlemesine bakarsak; sofa, ailenin hem toplumsal ilişkileri için hem de iç yaşantısı için kullanılabilir. Toplumsal ilişkileri sürdürdüğü mekanlar gerektiğinde birleştirilebilir. Ailenin iç yaşantısının, toplumsal ilişki alanından tam soyutlanması, sofanın iç yaşantıya ayrıldığı durumlar olasıdır. Wc’nin de iç yaşantının sürdürüldüğü bölge içinde yer alması, aile mahremiyeti açısından sakıncalıdır.



Şekil 4.16 Suadiye' de bir apartman, 1950

İstanbul'da gerçekten ihtiyaç için yapılan apartmanlaşma süreci İkinci Dünya Savaşı sonrası döneme denk gelmektedir. Özellikle 1950'lerden sonra tarım toplumundan, sanayileşmeye geçiş ile birlikte paralel olarak duyulan konut ihtiyacına apartmanlar çözüm getirmiştir. Bu süreçte toplumun tercihindan çok, sermaye azlığı, arsa azlığı gibi ekonomik koşullar da etkili olmuştur.

Bu süreçte gereken konut ihtiyacını karşılamak için kooperatiflerin kurulması, bankaların kredi vermesi ve kat mülkiyeti kanunu gibi etkenler apartmanlaşma sürecini hızlandıran sebepler olarak gösterilebilir.

Türkiye'de 1962 yılından itibaren planlar, devlet tarafından yeni anayasaya göre, ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmayı demokratik yollarla gerçekleştirmek, bu nedenle tasarrufu arttırmak ve yatırımları toplum yararına hazırlanmıştır. Beşer yıllık dönemler için hazırlanacak olan bu planlar, kamu yatırımlarında belirleyici olmasına karşın özel kesim için de yol gösterici nitelikte olacaktır. (Arı,1994)

Kalkınma planlarındaki devletin sanayileşme yönündeki teşvikleriyle, kentteki nüfus artışı da artmıştır. Bu da nüfusa göçe ve zaten yetersiz olan konut gereksinimin artmasına ve yeni konut ihtiyaçlarını beraberinde getirmiştir. Konut sorunu, birinci kalkınma planında ele alınmış olsa da nüfusa yeteri kadar konut sağlayamamıştır. Aynı çalışmalar ikinci ve üçüncü kalkınma planlarında da ele alınmıştır. (Arı,1994)

1950'lerden 1970'lere kadar ki dönemde apartmanlaşma sürecindeki tek yatırımcısı olan bu girişimler başarısız ve yetersiz olmuştur. "O zaman toplum ekonomisinin özellikleriyle tutarlı olarak, bir örgütlenmemiş enformel sektör etkiliği gibi, önce yapsatçılık ve kat mülkiyeti,

sonra çeşitli kooperatifleşmeler ve banka kredileri gibi çözümler bulunmuştur. Böylece büyük kitlelerin satın alma gücü içerisinde çok sayıda apartman üretilmeye başlanmıştır.” (Şener, 2000)

Bu girişimlerin ardından, toplu konut üretim dönemi hızlı bir şekilde başlamıştır. Buna rağmen hala yeteri kadar konut üretilenmemiştir.

Tekeli’ ye göre apartmanlaşma sürecinde iki aşama görülür ve bunu ayıran dönüm noktası da kat mülkiyeti yasasıdır. Söz konusu yasa, hemen etkisini göstermemiş olsa da konut piyasasının niteliğini ve kullanıcılarının davranışlarının değişmesine neden olan sonuçları getirmiştir.

Büyük şehirlerde çok katlı, üst gelir grubuna hitap eden apartman kompleksleri 1979 yılına kadar devam etmiştir. (Sey, 1984) apartmanlaşma ile oldukça yeni binalar yıkılıp, yerine yüksek katlı binalar yapılmış, İmar ve İskân Bakanlığı bunu bir çeşit şehir yenileme hareketi olarak değerlendirmiştir. (Soygeniş, 1995)

Şehir merkezinde yapılan bu konutlar da yeterli olamayınca, uydu kent projeleri oluşturulmuştur.



Şekil 4.17 Şişli’de Hukukçular sitesi, Haluk Baysal ve Melih Birsal, 1959-63
(Fotoğraf: Uğur Tanyeli).

4.2 Türk Evinden Apartmana Geçiş Nedenleri

Evden, apartman tip konuta geçiş batıda 17.yy itibaren başlamıştır. İstanbul’ da ise apartmanlaşma hareketleri bu tarihten çok daha sonra görülmektedir.

Geleneksel Türk evinde yaşayan halk bir süre sonra, bu konut tipinin dezavantajlarını farketmiş ve yeni arayış içine girmiştir.

Bu dezavantajlar;

- Müstakil olan bu geleneksel Türk evi konutunda sirkülasyon sorunu doğmuştur. Özellikle ev içindeki kadın ve yaşlı kullanıcıları için her birimin tek katta çözülmemiş olması sorun teşkil etmiştir. Kadının evdeki rolü gereğiyle sıkça alt kattaki mutfak-ocak ve üst katlardaki yaşama mekanları arasındaki dolaşımı bu sorunu doğurmuştur.
- Müstakil bu evlerin ısınması için harcanan para giderek artmış ve önemli bir sorun haline gelmiştir.
- Zaman geçtikçe eskiyen ve bakım gerektiren bu derece büyük konutların bakım masrafları kullanıcısının karşılayamayacağı kadar artmıştır.

İstanbul’ da apartman yapımını oluşturan etkenlerin başında nüfus gelir. Fakat apartmanlaşma olgusunun tek nedeni bu değildir. Olay toplumsal ve kültürel yapıyla olduğu kadar, ekonomik yapıyla da ilgilidir. İlk apartmanlar 19. Yüzyıl sonlarında, genellikle gayrimüslim azınlıkların yerleşim bölgeleri olan Galata ve Beyoğlu’nda yapılmıştır. Bunun nedeni bu bölgelerde belirli bir nüfus artışı olmasından başka, toplumsal yapının apartman gibi çok aile barındıran bir konutta yaşamaya olanak vermesi ve çok katlı bir yapıyı yapabilecek ekonomik ve teknik güce sahip olmasıdır.

Müslüman-Türk kesiminde ise apartman yapımı ilk olarak azınlıkların yerleşim bölgelerine yakın çevrelerde başlamıştır. Ayrıca kültürel yönden batı ile ilişkisi olan ve yeterli maddi güce sahip bulunan çevreler bu olguyu benimsemişlerdir. Bu kesimlerde apartmanlaşmanın sebebi gerçek ihtiyaçlar değil batılılaşma hareketlerine duyulan özendir.

I.Abdülhamit döneminde, Osmanlı Mimari’ ne hâkim olan mahremiyet ve içe dönüklük özelliği, yerini dışa dönük bir tasarım yaklaşımına bırakmıştır. Konutlarda plan ve oturma düzeni açısından batılılaşma olmadığı halde, mekan değerleri ve algılaması bakımından batılılaşma hareketler bu dönemde görülür.

Apartmanlaşma olgusunun benimsenmesinde, batılılaşma kadar imar hareketleri ve ulaşım kolaylıkları da etkili olmuştur. Yangınlardan sonraki yeniden yapılanmalar apartman geçişini hızlandırmıştır. Gerçek ihtiyaçlara karşılık veren apartmanlar ise ancak 2. Dünya Savaşı’ndan sonra yapılmaya başlanmıştır.

1950’ den sonra sanayileşmeye hız verilmesi, nüfus artışına paralel olarak konut ihtiyacını gündeme getirmiştir. Apartman yapımı kültürel ortam ve ekonomik koşulların gelişmiş

olduğu bölgelerde hızlanmıştır. Yapı kooperatiflerinin kurulması ve bankaların konut kredisi vermesi, konut açığını kapatma yolunda gelişen sistemlerdir. Bu gibi etkenler de apartmanlaşmanın hızlanmasına yol açmışlardır.

4.2.1 Demografik Gelişmeler

İstanbul' un nüfusu, fetihten sonra yerleşme alanının genişlemesine paralel olarak sürekli artmıştır. Bu artışın en önemli nedeni “iç göç” denilen köyden kente göçtür. 1950 yılında ekonomide izlenecek yolun değiştirilmesi ve sanayiye ağırlık verilmesi de göçün hızlanmasında önemli bir rol oynamıştır.

O dönemlerde, tarım kesiminde gizli işsizlik artmaktaydı. Marshall planı diye adlandırılan antlaşma sonucunda tarımda teknoloji yenilenmesine gidilmiş ve böylece bir kısım emek açıkta kalmıştı. Ayrıca nüfus artışına bağlı olarak, babadan çocuklara geçen topraklar gittikçe küçük alanlara bölünmekteydi. Bu derece küçük topraklarda yetişen ürün ise yeterli gelir sağlayamaz duruma gelmişti. Bunun sonucunda, toprağında elde ettiği gelir ile geçinemeyen insanlar, geçimlerini sağlamak için başka yollar aramak zorunda kalmışlardı. Böylece kırdan geçinemeyen nüfusun çoğunluğu kente göçmeye başlamıştı. (Ünal,1979)

4.2.2 Kültür Değişimi

Kültür değişimi, İstanbul'da evden apartmana geçiş açısından önemlidir. Çünkü apartmanlaşma hareketi sadece nüfus artışı nedeni ile ortaya çıkmamıştır. Beyoğlu yakasında apartmanların yapım tarihi 1882, Kadıköy Yeldeğirmeninde ise 1909' dur. Bunun nedeni, bu yerlerde daha çok azınlıkların, yabancı elçilik, okul personelinin, yani bir bakıma batı kültürü çerçevesinde bulunan ya da kendilerini bu kültüre yakın hissedenlerin yaşamasıdır. Şunu da unutmamak gerekir ki azınlık toplumun batı ile kültürel yakınlığı olduğu kadar, ekonomik ve teknolojik gücü de Müslüman-Türk kesiminden fazlaydı. Dolayısıyla apartman yapımı bu bölgelerde başlamış, giderek Müslüman- Türk kesiminde de uygun bir yayılma ortamı bularak Maçka, Teşvikiye, Nişantaşı ve Cihangir gibi semtlere sıçramıştır. (Ünal,1979)

Enver Abiral ise kültürümüzün değişimi ve apartmanlaşma sürecini 25 Şubat 1950 tarihli Cumhuriyet gazetesinde şu sözleriyle belirtmiştir. “...Apartman hayatı bizde 30-40n sene evveline kadar teammüm etmemiş bulunuyordu. Evvela, apartman hayatı o zamanki örf ve adetlerimize uymuyordu. Saniyen, aile hayatımızda kaç göç olduğundan kadınların apartman antresinde, merdivenlerde başkaları tarafından görülmesi haysalaya sığar şeylerden değildi... Bu ve buna benzer daha başka amillerin mevcudieti apartmanların, o zaman frenk muhidi sayılan Beyoğlu semtinde inşaasına yol açar, şehrin diğer taraflarında bu tarzdaki iskana

itibar eden olmazdı...Birinci ve İkinciDünya harplerinden sonra hayat şartları çok değişti. O zamanlar itiyat ettiğimiz hallerden birçoklarının, bugünkü düşümiş tarzına uymadığından ve kısmen de bunların gülünç bulduğumuzdan terk etmiş vaziyetteyiz...Zamanla ev hayatı terkedilmiş ve apartman hayatına karşı rağbet artmıştır.”

(Ünal, 1979)

4.2.3 Batılılaşma Hareketleri ve Toplumsal Yapıda Değişmeler

Toplumsal değişimin hızlanması Meşrutiyet ve bu olaydan Cumhuriyet’ e kadar geçen süreyi kapsayan dönemde olmuştur. Cumhuriyet’in ilanı ile başlayıp günümüze kadar gelen dönemde ise, özellikle Atatürk devrimleri ile ülkenin batılılaşması amaçlanmıştır.

Atatürk’ ün yaptığı bu köklü devrimlerin kent üzerindeki etkilerini, kent plancısı Prost “...Nihayet son yapılan inkılabın şayanı hayret neticesi, Atatürk’ün kadınların peçesini kaldırması ve bir daha kullanılmasını sureti katiyede men edilmiştir. Bu son inkılabın İstanbul’un şehircilik durumu üzerinde icra ettiği tesir ve akisler hakikaten pek büyüktür. Türk kadınları bundan böyle kafesli eski evleri istememekte, servetlerin azalması, adam tedariki hususunda karşılaşılan müşkilat önünde, bazıları asansörlü, kaloriferli ve her mevsimde suyu temin edilebilen apartmanları aramış, diğerleri de Marmara ve Boğaz sahillerinde, büyük bahçeler içerisinde villalar yaptırmışlardır... Bu suretle eski İstanbul’un hali vakti yerinde olan halkı Avrupai mahallelere, Beyoğlu ve hali hazırda Anadolu yakasında deniz kenarlarına günden güne terakki eden yeni semtlere taşındılar” sözüyle ifade etmiştir.(Ünal,1979)

Apartmanlaşma hareketinin önceleri benimsenmemesinin en başlıca nedeni, apartman hayatının o zamanki örf ve adetlerimize uymaması idi. Birinci ve ikinci dünya savaşlarından sonra hayat şartlarının ve buna bağlı düşünce tarzının değişmesi sonucunda ev hayatı terk edilerek apartman hayatına geçiş başlamıştır.

4.2.4 Aile Yapısının Değişimleri

Osmanlı imparatorluğu dönemimde kentlerde; ataerkil ve köylerde ise feodal bir aile sistemi geçerliydi. Bu sistemde, İslam dini’nin de etkisi ile aile reisi olan erkek evin tek egemen unsuruydu. Ayrıca erkeğe çok evlilik olanağı da verilmişti. Aile hayatında kaç-göç olması nedeni ile kadınların apartman girişinde veya merdivenlerde başkaları tarafından görülmesi hoş karşılanmıyordu.

Cumhuriyet döneminde, 1922-1928 yılları arasında yapılan devrimler ve medeni kanun’un kabul edilmesi ile çok evlilik yasal olarak kaldırılmış ve eşitliğe dayanan aile sistemi kabul

edilmiştir.

Getirilen kanunlarla kadın-erkek eşitliği sağlanmış, kaç-göç kavramı ortadan kaldırılmış ve kadının mahremiyeti sebebi ile konuta yansıyan haremlik-selamlık bölümleri terk edilmiştir. Bu sebep ile İstanbul'da Müslüman kesimlerin apartmana yönelmesini sağlamıştır.

Ayrıca tek konutta yaşayan geniş ve büyük aile yaşantısı giderek küçük aileye yönelmiş, büyük aileden ayrılmalar artmış, bireysel yaşantı yani tekil aile yaşantısı başlamıştır. (Ünal,1979)

4.2.5 İmar Hareketleri

İstanbul için imar çalışmaları ilk olarak 1837' de Moltke tarafından, şehir içinde ulaşımı rahatlatacak yolların açılması ve meydanların düzenlenmesi şeklinde başlamıştır. Bunu izleyen yıllarda çalışmalar devam etmiş, sokaklar genişletilmiş, parklar ve yeni caddeler açılmış, tarihi eserler onarılmış, spor alanları yapılmıştır. İstimlaklar ise zaten var olan konut sorununu daha da arttırmıştır. 1955' ten sonra genişletilen yollar boyunca yapılan binalar genellikle kagir, Beyoğlu bölgesinde ise apartman şeklinde inşa edilmişlerdi. Galata ve Pera gibi batıya dönük ilişkilere hazır olan bölgelerde yapılar yenilendikçe, doğal olarak çok katlı binalar gelişmiştir.

Apartman dışında dönemde konut gereksinimi sağlaması amacıyla sıra evler yapılmıştır. Çok sayıda konutu içeren sıra evlerle de batılı bir yaklaşım sonucu ortaya çıkmıştır. Bu dönem sıra evlerine en iyi örnek Akaretler Sıra evleridir.

Geleneksel sokak-avlu-sofa mekanlar dizi ilk olarak imar hareketleri sırasında bozulmuştur. Sokaktan doğrudan iç mekana girmek üzere tasarlanan bu dönem evleri, geleneksel konutlara yakın büyük konutlardır ve bunlar geçişi yansıtan örneklerdir.

Zaman içinde yangın nedeni ile hasar gören ve yok olan konutlar İstanbul' da çoktur. 16. ve 17. Yüzyılın semtleri, yangınlar nedeni ile birkaç kere biçim değiştirmişlerdir.

Abdülaziz döneminde yangın geçiren semtlerde düzgün sokaklı mahalleler kurulmuş, çıkmaz sokaklar azalmaya başlamıştır. Tanzimat dönemi avlulu mahalle evleri, yangın sonrasında yeniden yapıldıkça kat yüksekliği artışı, oranları değişmiş, en önemlisi de binanın büyüyüp avlusunun küçülmesi ile yeşil alan azalmış ve giderek bu mekan yok olmuştur.

Yangınlar Meşrutiyet yıllarında da sürüp gitmiştir. 1918 yangınından sonra halktan para toplanarak "harik komisyon-u alisi" kurulmuş, fakat eldeki parayla tek evlerin yapılamayacağı anlaşılmış ve apartman inşa etme kararı alınmıştır. Laleli'deki Harikzedegan Apartmanları tarihi yarımada'daki ilk apartman örneğidir. Bu yapının ilk apartman tipi toplu konut girişimi

olması yönünden de büyük önemi vardır. (Ünal,1979)

4.2.6 İşlevsellik

Türk evinin süre gelen plan organizasyon şemasının; artık kullanıcıları için işlevsel gelmemesi apartmanlaşma ve tek katta çözümlenen mekanların daha kullanışlı ve kolay erişilebilir olması bu süreci hızlandıran etkenlerden biridir. Türk evinde farklı katlarda yer alan mutfak biriminin üst kata servisinin zorluğundan ötürü, hane halkında yaşayan yaşlı nüfusun sürekli kullanmak zorunda olduğu merdivenin fonksiyonel olmaması bu başlık altında sıralanabilecek dezavantajlar olarak görülmektedir.

4.2.7 Ekonomik Yapının Değişmesi

1950 yılından sonra sanayileşmeye ağırlık verilmesi sonucunda nüfus yığılması söz konusu olmuştur. Buna bağlı olarak, doğan konut ihtiyacının karşılanması giderek evden çok apartman yapımı ile oluşmaya başlamıştır. Böylece apartman, toplumun ekonomik yönde güçlü kesimine özgü olmaktan çıkarak toplumun gerçek ihtiyaçlarına cevap veren yaygın bir çözüm niteliği kazanmıştır. (Ünal, 1979)

4.2.8 Teknolojik Gelişim

Artan kent nüfusuna barınacak yer inşa etmek amacıyla geleneksel sistemlerden çok, kısa sürede daha ekonomik ve daha hızlı, daha çok sayıda konut üretimi için endüstrileşmiş yapım sistemleri yaygın olarak uygulanmaya başlanmıştır.

Teknolojik gelişmeler ile apartmanlarda kat adedi attığı için daha çok ve daha hızlı konut üretimi sağlanmıştır. Ve bu olumlu kriterler, apartmanlaşma sürecini hızlandırmıştır. (Ünal, 1979)

4.3 Konut Kavramı ve Algısındaki Değişim ve Apartmanlaşma Sürecinin Sonuçları

Günümüz aile yapısına, özellikle kent yaşamı içinde, tek aile reisinin bulunduğu, gelin, damat ve torunların bir arada yaşadığı büyük aile topluluklarından çok, anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile yaşamının hakim olduğu görülmektedir. Çekirdek ailenin büyük kent yaşamı yönünden anlamlı bir özelliği de, çocuk sayısının az olmasıdır.

Yakın geçmişe kadar Türk ailesinde erkeğin rolü evin geçimini sağlamak dış ilişkileri düzenlemektir. Kadının da dışarıda ücretli çalışması ile birlikte bu roller değişiklik olmuştur. Eski düzende sadece evde ihtiyaçlarını karşılayabilen kadının da dışarı çıkması konutun biçimlenişini etkilemiştir.

Bugün Türk ailesinin yapısı değişmiştir; eylemleri, yaşam biçimi eskisinden çok farklıdır. Bu yapının değişmesi sonucunda ailenin yaşantısını geçirdiği ev de planlama açısından değişikliklere uğramıştır. Çekirdek aile düzeni servis mekanlarının yaşam mekanlarıyla bütünleşmesi ve çok katlı düzen içinde minimum alan kullanım şeklindeki çözümlere yönelmesini zorunlu kılmaktadır. (Onat, 1990)

Kentsel yapılaşmaya doğru gidildiğinde en az yapı içinde en fazla kullanım alanının sağlanmasına yönelik tasarım çabaları ortaya çıkmaya başlar. Ayrıca, çok yönlü yaşama mekanları olan odaların yerine, oturma-yemek alanları ile yatma- çalışma alanları olmak üzere başlıca iki grupta toplanabilecek yaşama ihtiyacına yönelik ünitelere gidilmiştir. Oturma ve yemek alanları çoğu kez bir oda içinde planlanmakta, ancak bazen bir niş, bazen hareketli bir bölücü ile hafif bir seperasyon sağlanmaktaydı.

Konutun apartman düzenine geçişinden sonra planlamadaki temel kuruluş prensipleri aşağıdaki gibi olmuştur.

-Tek amaçlı odalar; [yatak odası, çocuk odası, çalışma odası]

-Ortak amaçlı odalar; [salon]

-Yardımcı mekanlar; [mutfak, banyo, wc, balkon, koridor, bahçe]

Aile misafirlerini oturma ve yemek için ayrılmış olan mekanda kabul eder. Günümüzde pek sık rastlanmasa da bazı aileler misafir için ayrı hane halkı için ayrı oturma mekanları oluşturmuştur.

Günümüzde çalışma hayatının tamamen ev dışında geçmesi sonucunda ailenin gelirini sağlayanlar için günün on-on iki saati evden uzakta geçmektedir. Bu durum Türk ailesi' ni doğrudan etkileyen sosyal ve ekonomik yaşam sonucunda oluşmuştur. Bunun dışında ailenin sembolik davranışları da değişmiştir. Bunların başında itibar sağlayan gösterişçi tüketimin kazandığı önem gelir. Tüketim bir yönden yaşam düzeyinin yükseltilmesi ve çağdaşlaşması için yeniden ayarlanırken, yer yatağı ve yer sofrası karyola ve masaya bırakmakta, koltuk takımları, müzik setleri, televizyonlar en görünen yerlere konularak ailenin satın alma gücü sergilenmekteydi. Batılılaşma sürecinin etkileri henüz Türk aile yaşantısına entegre olmamışken, bu tüketim nesneleri salon denilen ancak misafir geldiğinde kullanılan odalarda saklanmaktaydı. (Kızıl, 1978)

Yatma ve çalışma üniteleri genellikle çocuk sayısına bağlı olan ve genellikle iki fonksiyonun bir arada bulunduğu mekanlar olarak tasarlanmıştır. Eğitim düzeyi yüksek ve çok odalı ailelerde ise okuma-yazma, müzik, dinlenme gibi alt eylemlerin yapıldıkları odalar

oluşmuştur. (Küçükerman, 1996)

Türk aile yapısında sofranın gerçekten önemli bir yeri vardı. Sofrada yer alan yemeklerin çeşitliliği ve daha çok sıcak yemekler oluşu, koku sorununu getirmiş ve mutfak gibi servis mekanlarının kapalı veya ayrı tutulmasına neden olmuştur. Yaşama mekanına yakın ama ayrı konumlanmıştır. (Törün, 1989)

Ailenin yıkanma ve yıkama ihtiyaçlarını karşılayan mekan ise banyodur. Bu mekan, yaşam ünitelerine yakın olmakla birlikte genellikle yatma üniteleri ile birlikte biçimlenir. Bazı evlerde girişe ve yaşam alanına yakın olarak konumlanmış wc-lavabo olduğu da görülür. Bu da Türk aile yapısının mahrem olarak benimsediği yatma bölümüne yabancı almak istememesidir. (Küçükerman, 1996)

Buraya kadar sözü geçen tüm mekanları birbirine bağlayan öge ise koridordur. Koridor ev içindeki sirkülasyonu tamamlayarak dolaşım ve mekanlar arasındaki ulaşımı sağlarlar. Ev içindeki yardımcı mekan olarak adlandırdığımız balkon ise her yörede etkin olarak kullanılmaz. Eski türk evindeki kapalı çıkmanın yansımalarıdır bilinmez, genelde kapalı balkon tercih edilir. Burası genelde depo olarak kullanılmaktadır.

Görüldüğü gibi geleneksel Türk ailesi ile günümüz Türk ailesi arasında, özellikle yaşantı açısından, çok büyük farklılıklar vardır. Bu farklılık, ailelerin yaşam yerleri olan evlerinde de somut bir biçimde algılanmaktadır. (Küçükerman, 1996)

5. TOPLU KONUT KAVRAMI VE DOĞUŞ NEDENLERİ

5.1 Dünyada Toplu Konut Kavramının Tanımı ve Doğuş Nedenleri

Toplu konut; belirli bir arazi parçası üzerinde çevresiyle, fiziksel ve toplumsal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen, genellikle çok katlı binalardan oluşan yerleşim bütünü olarak tanımlanır. (Anon,1990)

Sarısözen'e (1986) göre ise toplu konut kavramı topluca çok sayıda yapılan konutlardan sosyal tesisler, ve konut çeşitliliği ile bütünlük gösteren yeni kent parçalarına kadar değişen anlamlar taşımaktadır. Fakat hepsinin ortak özelliği çok sayıda konutu topluca üretmeyi planlamış olmalarıdır. Ayrıca toplu konut, çok sayıda ailenin barınma ihtiyacını karşılamının yanı sıra alış-veriş, eğitim, yeşil alan, sağlık v.b. sosyal ve kültürel gereksinimlerine cevap vermek üzere planların toplu yerleşme birimleri olarak tanımlanmaktadır.

TDK ise toplu konutu “Önceden planlanmış belli bir yerleşim bölgesinde, vatandaşa devletin açtığı kredi yardımları ve katkılarıyla oluşturulan yapılar bütünü.” Olarak tanımlamaktadır.

Toplu konut, ihtiyaç sonucun da ortaya çıkmış bir olgudur. Yoğun nüfusun yerleştirilmesini karşılamayan çok katlı yapılaşma sonucunda, genellikle kent çeperlerinde oluşturulan geniş alanlarda, sosyal tesisleri, işyerleri ve konut fonksiyonlarını bünyesinde barındıran büyük konut girişim projeleridir.

Kentlerdeki tek parsel üzerinde sağlıklı, altyapısız konut üretiminin iyileştirilmesi amacıyla bu kavram ortaya çıkmış ve geliştirilmiştir.

19. yy ortalarında başta İngiltere olmak üzere hızlı sanayileşen ülkelerde uygulanmaya başlanmıştır. Ayrıca Birinci ve İkinci Dünya savaşlarının ardından hem doğu hem batı Avrupa’da ortaya çıkan konut açığını kapatmak için yaygınlaşmıştır.

Toplu konut üretiminde; konutları üreten farklı iki aktör söz konusu idi. Biri kar amacı gütmeyen kuruluşlar olan kooperatifler ve konut birlikleri, diğeri ise konut yapımına ticari yönden bakan büyük inşaat şirketleri olmuştur.

Toplu konutun en belirgin özelliği, “büyük konut siteleri halinde yapıldığı zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen büyük girişimler” oluşudur. Ayrıca toplu konut bölgeleri “ sosyal tesisleri, işyeri ve konut çeşitliliği ile bir bütünlük gösteren yeni şehir planları görünümündedir. (Sev, Özgen, 1999)Endüstri devrimi ile beraber sadece üretim teknolojileri değil, aynı zamanda toplumsal yapı köklü bir biçimde değişmiştir. Bu dönüşüm sürecinin konut üzerindeki en büyük etkisi demografik yoğunlaşmayla olmuştur.

Modern endüstri daha çok sayıda insanın doğrudan üretim sürecinin içine çekerek, sürekli genişleme ve yoğunlaşma potansiyeli taşıyan endüstri merkezleri yaratmıştır. Bunun tarihsel anlamı da sanayileşme sürecine öncülük eden ülkelerde kentsel konut; ekonomik, politik ve kültürel alt sistemlerin köklü bir biçimde dönüşmesi, toplumsal olarak yeniden inşa edilmesi anlamına gelmiştir.

1850-1920 Serbest piyasa döneminde; endüstrileşme süreci yaşayan ülkelerde konutun ekonomik alanda geçirdiği en temelli dönüşüm konutun mallar arası dolaşıma girmesiydi konut tüketimin temel güdülerinden biri haline gelince hem sayı bakımından, hem çeşit bakımından arttı, konut üretimindeki mekanizmalar çoğalma eğilimi gösterdi.

Bu dönemde;

-Sıra ev Tipi Konutlar: Sıra ev karakteri, İngiliz sanayi ve liman şehirlerinde yaygındır. İngiliz şehirlerinin endüstrileşme öncesi surlarla çevrili olmaması ve toprak mülkiyetinin düzeni şehrin dışına doğru yayılmasını kolaylaştıran özelliklerdir. Böylece “cottage” denilen yani konutların mevcut ya da yeniden düzenlenmiş cadde ve ada sınırları boyunca yan yana dizilerek oluşturdukları sıra ev tipi konutlar oluşmuştur.



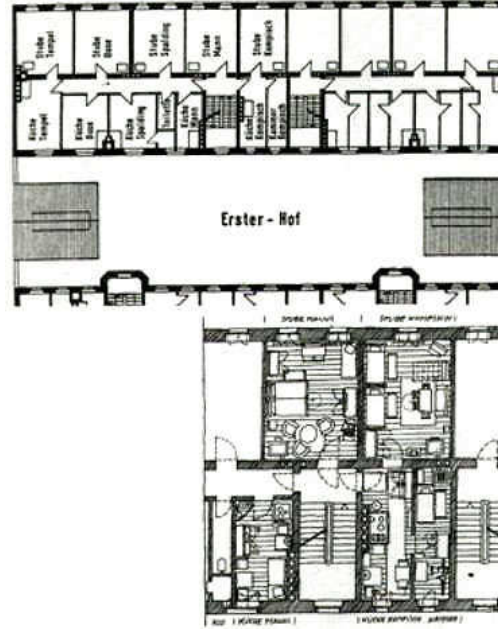
Şekil 5.1 İngiltere’den Through Terrace örneği

-Blok Tipi Konutlar: Blok karakteri ise daha çok orta-Avrupa olgusudur ve Berlin, Viyana, Paris gibi endüstrileşme öncesinde de yönetim, ticaret, kültür gibi işlevlerle donanarak büyüyen ve önem kazanan kilit şehirlerde yaygınlaşmıştır. Merkezi yönetimlerden özel bir ilgi görmeleri ve prestij sembolleri haline dönüştürülmek istenmeleri de bu şehirdeki konutların blok tipi oluşturacak biçimde bir araya gelmesini kolaylaştırıyordu.

İç planlamalarıyla ilgili tek imar sınırlaması iç avlu boyutlarıyla ilgilidir. Başlıca denetim ise cadde cepheleridir.

Bu konutların caddeye ya da iç avluya bakmasıyla, konut biriminin oda veya bütün olarak

kiralanmasıyla çeşitli sosyal tabakalar aynı çatı altında toplanabiliyordu.



Şekil 5.2 Berlin’ de bir kira konutu örneği, 1880

-Piyasa dışı Konutlar:

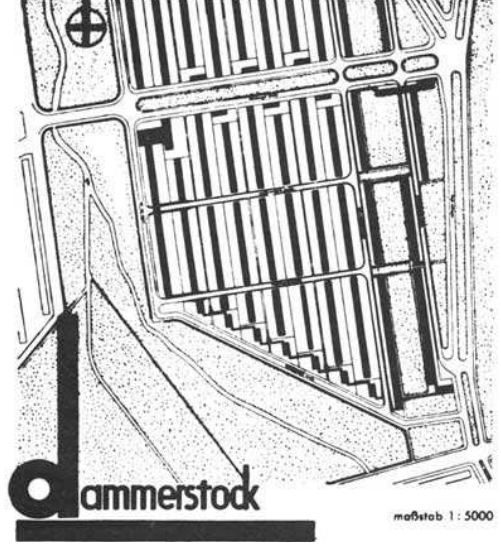
Avrupa’nın büyüyen şehirlerini bir yandan dikey ve yatay olarak yoğunlaşan bu konut çevreleri sararken, diğer yandan da alternatif arayışlar ve deneyler sürekli gündemde oluyordu. Bunlar konut sorununun çözümünde model olma iddiasını taşıyarak iradi biçimde oluşturulan prototiplerdi.

1920-1980 Kamusal Müdahale döneminde;

1920’lerde ölçeği büyümeye başlayan şantiye örgütlenmesinin idealize ettiği ve kendisine model aldığı sektör otomotiv sektörü idi. Özellikle Amerikalı sanayici Henry Ford’ un öğretisi, üretim süreci içerisinde rastlantılara ve kişisel inisiyatife yer bırakmayan, hem ürünün hem de üretim sürecinin ayrıntısına kadar tasarladığı makro bir mekanizma idi. Seri üretimde potansiyel olarak birçok çeşit işi yapabilme kapasitesine sahip olan insan ve makine gücü, mümkün olduğunca detaylandırılmış, tek tek işleri yapmaya indirgenmiştir. Bu esnek olmayan üretim örgütlenmesi ve yatırım planlaması anlayışının rasyonel ve karlı olabilmesinin tek koşulu, tüketim garantisi olan bir piyasa ortamının bulunmasıdır. Çünkü birim ürünün fiyatı üretim arttıkça düşmektedir. Dolayısıyla bu sistem krizlere girmeyen ekonomiye gereksinim duyar. Bu durumda devlet regülatör görevi görmüş ve 1970’lerin ortalarına kadar krize girmeyen bir ekonomik ortam yaratmışlardır.

Konut üretimini seri üretimin ilk uygulandığı otomotiv sektöründen ayıran bir fark, kayar

bantların uygulanmamasıdır. Bu durumda taşınmaz olan bina hareket edemediği için işçilerin ve makinelerin hareket etmesiyle inşa ediliyordu. 1920'lerin modernist mimarları bu farkı telafi etmek için konut bloklarını kayar banda benzeterek kurmuşlardır



Şekil 5.3 Gropius tarafından Karlsruhe’de yapılan Dammerstock yerleşimi görünüş ve planı

Almanya Karlsruhe’ de 1927-1928 yıllarında Walter Gropius ‘ un tasarladığı Dammerstock yerleşiminde arazinin bir kısmında sıra konutlar yer alırken bir kısmında da apartman tipi bloklar yer almıştır.

Şantiye örgütlenmesinin modernleşmesi iki savaş arası dönemin en aktüel temalarından biri olmasına rağmen, uygulamalar öncü deneyler olmanın ötesine geçememiştir. Bunda 1929 ekonomik krizi ve daha sonra 2. Dünya Savaşı’nın başlamasının etkisi büyüktür. Şantiye organizasyonu modellerinin yaygınlaşması, 1950 ve 1960’ların uzun vadeli ekonomik istikrar koşullarında gerçekleşmiştir.

1.Dünya Savaşı sonrası reformun toplu konut dağarcığına getirdiği esas yenilik "dizi-blok" olarak adlandırılan 4-5 katlı toplu konut kütleleriydi. Dizi bloklar, içerisinde yeralan birim konutların yanyana geliş biçimleri açısından genel olarak iki gruba ayrılıyorlardı:

I. Balkon geçitli bloklar

II. Merdiven sahanlığı etrafında kümelenmiş bloklar.

Balkon geçitli bloklar genellikle, bloğun uzun kenarlarından birinin istenmeyen bir yöne bakması halinde, o tarafa bloğun sırtını döndürmek için kullanılıyordu ve antre, banyo, wc gibi servis hacimleri bu bölümde bulunuyordu.

Her iki yöne bakmasında sakınca olmayan bloklarda ise merdiven sahanlıkları etrafında

kümelenmiş konut birimleri sistemi uygulanıyordu. Bu birimler plan olarak 3 tip olabiliyorlardı. Birinci tip, birbirine yakın büyüklükteki mekanlardan oluşmasıyla geleneksel konut tipolojisine yaklaşıyordu. İkincisinde ise mekanların büyüklükleri, içerisinde yer alacak elemanların rasyonel bir biçimde yerleştirilmesi sonucunda aştan tasarlanıyor ve hangi amaçla kullanılacağı planlama aşamasında belirlenmiş oluyordu. Üçüncüsü ise esnek planimetriydi. Mies van der Rohe'nin Weissenhofsiedlung'daki bloğunda öncülüğünü yaptığı bu tipte esneklik, büyük açıklıklar geçen bir betonarme iskelet sistem, merkezileşmiş tesisat sistemi ve ritmik cephe düzeni ile sağlanıyordu.

Bütün bu planimetrik kurguların arkasındaki ortak nokta, duvarlarla sınırlanmış mekanları tasarımın çıkış noktası olarak kabul eden geleneksen tasarım anlayışı yerine, soyut modülasyon şemalarını temel tasarım aracı haline getirmektir.



Şekil 5.4 Mies van der Rohe' nin Weissenhofsiedlung'da tasarladığı konut bloğu görünüşü

5.2 Türkiye' de Toplu Konut Olgusu, Gelişimi ve Toplu Konut Uygulamalarının Dönemsel Analizi

5.2.1 19.yy başı-1920

Bu dönemi; evrensel düzlemde sanayi kapitalizminin etkilerinin dünyaya yayılmaya başlamasından 1. dünya savaşına kadarki dönem olarak,

Yerel düzlemde; Tanzimat ve cumhuriyet dönemleri arasındaki süreç olarak isimlendirebiliriz.

Bu dönemi belirleyen en önemli gelişme, modernleşmenin erken sanayileşmiş ülkelerdeki gibi insanı mobilize eden sınaî sektörüne değil, esas olarak mal ve parayı mobilize eden

ticaret ve finans sektörüne dayanmasıdır.(Bilgin, 1996) Bu da, iş gücünü belirli merkezlere çekerek düzenli nüfus artışına yol açan, dolayısıyla de şehirlerin mekansal strüktürünü kısa zamanda tamamen ve köklü biçimde dönüştüren bir modernleşme biçiminin bu dönemde yaşanmadığı anlamında gelmektedir. Bu dönemde şehirler genel olarak önceki dönemlerde tanıtılan biçimleri ile varlığını sürdürmüştür.

Fakat uluslararası ticaret ve finans sektörlerine dayanan ve düalist bir mekansal yapı üreten modernleşmenin taşıyıcı aktörleri de yeni orta ve üst-orta tabakalar oluşturmuşlardır.

Yeni konut sınıfları da bu kitleye hitap etmek amacı ile ortaya çıkmıştır. Bunlara örnek olarak; bitişik nizam apartmanlar, sıra ev, bahçe içinde banliyö evi ve değişime uğrayan geleneksel ahşap evler verilebilir. (Bingöl,2001)

Bu dönemdeki yenilik ve değişimlerin nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir;

-Kentin göç nedeniyle yoğunlaşması (Fakat bu nüfus artışı o dönemdeki Avrupa kentlerinden farklıdır. Güvensizleşen ve elden çıkan eyaletlerden göçen Müslüman nüfusun başkente yığılması ve ekonomik çekicilikten ötürü gayrimüslim kesimin başkente yerleşmesi nüfus artışı sebebidir).

Batılılaşmanın tüketim, zevk, yaşam biçimi ve değer yargıları üzerindeki etkileri,

-Aile biçiminin değişimi ile modernleşmesi ve toplumsal değişiklikler.

-Batılılaşma etkisi ile kurumsal ve yönetsel konularda değişimler ve bunların meslek örgütlenmelerinde, kent yönetimi ve mülkiyete olan etkileri

-Kentsel düzenlemeler ile ulaşım sistemi ve olanaklarındaki değişimler ve hareketlilikler

-Dışa açılan ekonomi ile konuta yapı malzemeleri ve ev teknolojisi alanlarındaki etkileri

-Yangınlar ve yangın sonrası imar hareketleri. (Yücel, 1996)

Bunların her birindeki ortak ilk özellik depo, üretim, ticaret gibi ikamet dışı işlevsel mekanların konut birimi içinden ayrılmış olmasıdır.

İkinci ortak özellik ise barınmaya ait alt işlevlerin (yatma, pişirme, temizlenme...) yapılacağı farklılaşmış ve ayrılmış mekanlar bulunmasıdır.

Bu dönem apartmanlarını incelersek; birden fazla konut birimini ve çekirdek aileyi aynı çatı altında toplayan bitişik nizam apartman tipolojisi içinde Osmanlı' ya has olan bir varyasyon aile apartmanlarıdır.

Ülkemizdeki ilk toplu konut girişimleri 19.yüzyılda Abdülaziz döneminde Beşiktaş

Akaretlerde yapılan 138 birimden oluşan ve Taksimdeki Surp Agop sıra evleri ile başlar. Bu plan tipinin örneklerine azınlıkların yaşadığı bölgelerde rastlanmaktadır.(Süher, 1998)

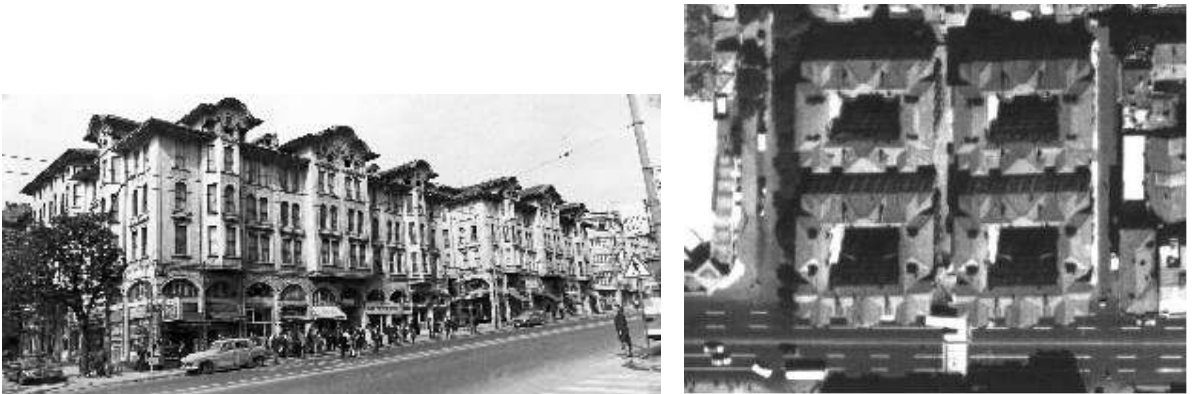


Şekil 5.5 Akararetler sıra evleri görünüş ve hava fotoğrafı



Şekil 5.6 SurpAgop sıra evleri

Türkiye’de 20.yüzyılda Mimar Kemalettin Bey, 1918 fatih yangınında evlerini kaybedenleri barındırmak üzere Laleli semtinde Harikzedegan Evlerini yaptırmıştır. Bu konut tipi bir önceki sıra evler örneğine göre daha az maliyetlidir.(Anon,1990)



Şekil 5.7 Harikzedegan apartmanı

Birbirine kenetlenmiş şehir dokusunun diğer bir kurucu ögesi olan sıra ev tipi de, yine batıdaki benzerleri gibi genellikle toplu girişimlerin sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

Bahçeli banliyö konutları; demiryolu hattı üzerinde bulunan, bir araya gelmeleri ile farklı peyzajlar oluşturan ve 19.yy üst gelir gruplarına hitap eden konut tipidir.

Bu tip de İstanbul- İzmir gibi ve diğer yerleşkedeki konutları birbirinden ayıran en büyük fark mevsimlik kullanımlarının olmalarıdır.

Bu dönemde çıkarılan Ebniye Kanununu getirdiği bir değişiklik de yapı malzemesi alanındadır.

Eskiden sadece kamu yapılarında kullanılan tuğla ve taş, şehirdeki konut mimarisinde de kullanılmaya başlanmıştır.

Uluslararası ticaret ve finans sektörüne dayanan ve ikili bir mekansal yapı üreten modernleşmenin taşıyıcı aktörleri de yeni orta ve üst-orta tabakayı oluşturmuştur. Devlet yapısı içerisindeki modernleşme eğilimi ile bürokrat kimliği kazanan yönetici eliti de bu aktörler arasındadır. Yeni konut ve yerleşme birimleri de, bu aktörlerin talep ettiği yeni kentsoylu yaşama tarzına yanıt vermek üzere ortaya çıkmıştır. Bitişik nizam apartmanlar, sıra ev, banliyö evleri Avrupa'nın herhangi bir kentinde rastlanabilecek örneklerdir. Her birinde ortak olan ilk özellik; üretim, ticaret, depolama gibi ikamet dışı işlevlerin konuttan ayrılmış olmasıdır. İkinci özellik ise; ikamet işlevinin içinde farklı alt işlevleri(yatma, yaşama, pişirme, misafir ağırlama, temizlenme) karşılayacak farklılaşmış mekanlar bulunmasıdır.

5.2.2 1920-1946

Bu dönemi; evrensel düzlemde iki savaş arasındaki kriz ve belirsiz dönem,

Yerel düzlemde cumhuriyet' in kuruluşu ve tek partili devlet eliyle sanayileşme olarak ayırabiliriz.

Osmanlı İmparatorluğu'ndan Türkiye Cumhuriyeti'ne geçiş dönemidir. Bu dönemde modernleşme ile ilgili köklü ve radikal değişimler gerçekleşecektir.

Bu dönemde 1920'lerin ilk yarısı savaş sonrası ekonomik tedbirleriyle, 1930'ların ilk yarısı dünyanın geçirdiği en büyük sarsıntı olan 1929 krizinin yaralarının sarılmasıyla, 1940'ların ilk yarısı da savaşla geçmiştir. Dolayısı ile çözümlerden ve istikrardan çok belirsizliklerin öne çıktığı bu dönem, merkez ülkeler arası çelişkilerin çözülmeye çalışıldığı bir zaman aralığı olmuştur. Böylece çevre ülkeler de bir bekleme dönemine girmişlerdir.

Bu uluslararası ortamın Anadolu coğrafyası üzerindeki önemli etkisi, ekonomik bir içe

kapanma olmuştur. Bu süreçteki bizdeki gelişme de Cumhuriyetin ilanıdır. Dönemin mekansal gelişmeler açısından yarattığı en önemli sonuç, ekonomik ve politik etkinlik merkezinin Batı’ dan Orta bölgelere alınmış olmasıdır. Makro ölçekli mekansal coğrafyayı etkileyen kararlardan birincisi başkentin Ankara’ ya taşınması, ikincisi de ticari tarımda elde edilen birikimin devlet inisiyatifiyle sanayi yatırımlarına dönüştürülmesidir. Orta Anadolu’daki bu değişim alandaki maden bölgelerinde sanayi yatırımlarının yapılmasını sağlamıştır.

Yeni yönetim politik ve ekonomik etkinlik merkezini Orta Anadolu’ ya taşımak ile damarları kesilmiş bu bölge ekonomilerini bütünleşik bir ulusal Pazar etrafında birleştirmeyi mümkün kılacak coğrafi bir tercih yapmış oluyordu. Bu süreçle birbirine değmeyen demiryolları bir ağ oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Bu örülen demir yolu şebekesi hem iç pazarın bütünlüğünü sağlar, hem de ülkeyi baştanbaşa sararak başkentin, vatani üzerindeki denetimini güçlendirir.

Önceki dönemde yeni konut ve yerleşme formlarının ortaya çıkmasına öncülük edenler liman kentleri İstanbul ve İzmir’ deki ticaret burjuvazisi, azınlar ve üst kademe bürokratlar iken, öncülük bu dönemde orta ve büyük ölçekli Anadolu kentlerindeki bürokrat ve memur kesime, yaygınlaşan prestijli meslek sahiplerine ve sanayi kuruluşlarında çalışan kesime geçiyordu.

Yeni devletin önderliğinde yürütülen modernleşme programının konut yerleşmelerindeki karşılığı da toplu konutlar olmuştur. Cumhuriyet ile birlikte bir yandan önceki dönemde ortaya çıkmış olan apartman tipi konut orta Anadolu’nun modernleşmeyi temsil eden bölgelerinde yaygınlaşırken, diğer yandan yeni sunum biçimleri gündeme geliyordu. Ürünü batılı anlamda toplu konut olan birinci sunum biçimi, İngiltere ve kıta Avrupa’ında toplu konutun orijini kabul edilen lojman-konut olmuştur. Bir farkla ki, erken sanayileşen ülkelerde lojman-konut yerleşmeleri işgücünün maliyetini düşürmek ve bir fabrika cemaati oluşturmak amacıyla aydınlanmış sanayi kapitalistleri tarafından üretilirken, burada inisiyatif sanayileşmeye de öncülük eden devletin elindedir ve birincil amacı da bir yaşama ve bir arada durma tarzı olan modern toplumun inşasına katkıda bulunmaktır. Ankara’da bulunan Alman mimar Paul Bonatz tarafından projelendirilen Saraçoğlu mahallesindeki konutlar, Ereğli, Karabük, Hereke, İzmit fabrikaları için devlet eliyle üretilen konutlar lojman konut modelinin örnekleridir.



Şekil 5.8 Saraçoğlu mahallesi 1946, Ankara mimari tasarım: Paul Bonatz (Foto:Doğan Hasol)



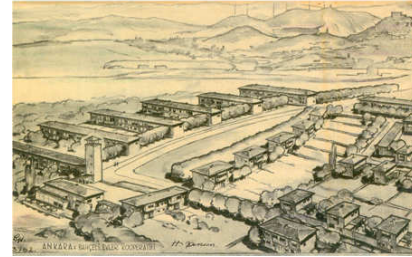
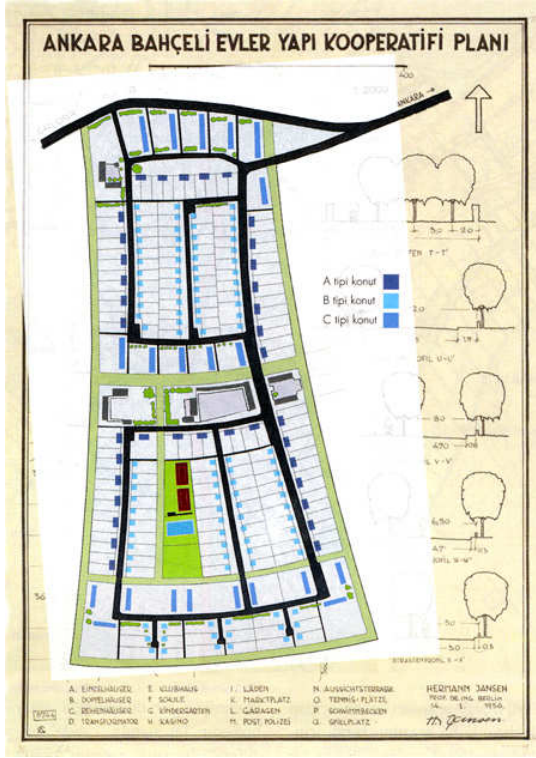
Şekil 5.9 Saraçoğlu mahallesi tip yapı plan ve görünüşleri

Bu dönemde batıdan devralınan ikinci toplu konut üretim modeli ise konut kooperatifçiliğidir. Batıda, konut sorununu doğrudan yaşayan kesimlerce bir sosyal dayanışma aracı olarak üretilen bu kurum, yeni devletin modernleşme programının parçası olarak gündeme gelmiş ve yine batıdan farklı olarak üyeleri için mülk konut üretmiştir. Ankara'daki Bahçelievler, konut kooperatifçiliği ile mülk konut edindirme modelinin bir örneğidir.

Cumhuriyet döneminde, şehirleşme sürecinde, konut ile ilgili olarak yapılan ilk önemli uygulama “Yenişehir projesi ”dir. Bu proje başkenti bir prestij kenti yapma amacını da dikkate alan özel bir kanunla başlatılmıştır. Jansen’ in planlama yaklaşımı, teknolojikten

ziyade sosyolojiktir. Plan; Bahçeşehir şeklinde, konut bölgelerinde ayrı yaya yolları ve orta büyüklükte kamu binaları bölgelerinden meydana gelmektedir. (Marcusses, 1982)

Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi de bu dönemde kurulmuştur. Belediye ve devletten büyük destek gören Bahçelievler Kooperatifi, 1934 yılında Ankara’ da kurulmuş; üyeleri orta ve üst düzey bürokratlardan oluşmuştur. (Anon,1988)



Şekil 5.10 1934 Ankara Bahçelievler yerleşmesi

5.2.3 1945-1980

Bu dönemi; evrensel düzlemde2. Dünya savaşından petrol krizine kadarki dönem olarak,

Yerel düzlemde; seçimlerden döviz krizi arasındaki süreç olarak isimlendirebiliriz.

2. dünya savaşı sonrası dönem, kapitalist sanayileşmenin ikinci kuşağına has araçlarla sanayileşme ve modernleşmenin, önceki dönemlerden saha etkin bir biçimde dünyaya yayıldığı ve nüfus ettiği bir dönemdir.

Bu dönemde bu sürecin yayılmasında ABD etkili oldu ise de karşı kutup olarak sosyalist blok yer almıştır.

Üçüncü dönemde çok partili bir siyasal yaşama geçilmesi, hızlı bir kentleşme ve sanayileşme yaşanması birçok alanda önemli değişimlere neden olur.

Bu süreçten derinlemesine etkilenen ülkelerden bir de Türkiye olmuştur. Topluma önderlik eden kesimlerin ve merkezi yönetimin öncülüğünde 100 yıldır gündemde tutulmuş olan modernist projenin bıraktığı ekonomik-politik-kültürel birikim, bu evrensel sürecin içselleştirilmesini kolaylaştıran ve hızlandıran bir etkidir.

Bu koşullar altında 2. Dünya savaşı ardından hızla yayılan tarımda makineleşme ve verimlilik artışı ile kentlerde sınaî üretiminin gelişmesi, tüm dünyadaki gibi Anadolu coğrafyası üzerinde de etkileri görülmektedir.

Yerleşme düzeni üzerinde köklü bir dönüşüm kaynağı olacak bu evrensel eğilimler 3 başlıkta toplanabilir.

- 1- Düzenli nüfus artışı
- 2- Düzenli nüfus yoğunlaşması
- 3- Artan ve yoğunlaşan nüfusun iş yapma ve yaşam organizasyonunun düzenli olarak değişmesi

Dolayısı ile 1945 sonrası dönem, 19. Yüzyılın başından beri süregelen modernleşme sürecinde bir dönüm noktası olacaktır.

Bu ortamı mümkün kılan en önemli etkenlerden biri ulusal pazarın bütünleşmesi ve homojenleşmesidir. Bunun sağlanması da mal ve insan taşımacılığının gelişmesi, yaygınlaşması ve standartlaşması ile mümkün olmuştur, çünkü modernleşmenin en önemli alt yapı yüksek bir mobilite imkânıdır.

Bir önceki dönemdeki dönüm noktası olan demir yolu ağları, bu dönemde karayolları şebekesinin hızla artması ile olmuştur. Mobilitesi artan Anadolu coğrafyasının ağırlığı batıya kaymıştır.

Artan ve esas olarak batıdaki 4 merkezde yoğunlaşan nüfus bu kentlerde, nicelik ve nitelik olarak önceki dönemlerle kıyaslanamayacak düzenli bir konut ihtiyacı doğurmuştur.

Bu yeni düzenli konut talebi, her biri farklı yerleşme özellikleri gösteren 3 farklı sunum biçiminde ortaya çıkmıştır.

Bunlardan birincisi, şehirlerin mevcut imarlı alanlarında ve onların yakın gelişme alanlarında gerçekleşen **yap-satçı** üretimdir. Bu girişim 1954 yılında kat mülkiyeti kanunun çıkması ile mümkün kılınmıştır. Bu üretim biçiminde küçük arsa sahibi, küçük sermaye sahibi müteahhit ve küçük birikim sahibi konut alıcısı ile elverişli ve güvenli bir piyasa ortamında buluşmuşlardı. Böylece hiçbirinin tek başına gücünün yetmediği bir girişim, güvenli bir piyasa ilişkisi içinde bir araya gelmiştir. Ve Türkiye’deki konutların %30-35 i bu biçimde

yapılmıştır.

Bu üretim biçiminde arazinin formu ve konumuna göre; bitişik nizam ve ayrık nizam şeklinde 2 ayrı kent formu üretilmiştir. Bu dönemdeki yapılar betonarme iskelet ve geleneksel tuğla örgüsüyle yapılmıştır.

Bunların ikincisi ise konut üretiminin %40*45'lik dilimini karşılayacak **gecekond**u olarak adlandırılan yasa dışı sunum biçimleridir. Kentlerin imarlı alanları dışında kamu arazilerinde, sanayi bölgelerinin civarından başlayarak yayılan bu sunum biçimi, popülist imar politikalarının sonucu olan imar afları mümkün kılmıştır.

Bunların üçüncüsü ise %10'luk bir dilimi kapsayan **kooperatif** üretimdir. Bu sunum biçimi düşük, ancak düzenli gelir garantisi olan grupların elverişli kredi ve arsa imkânlarıyla mülk konut edinmelerini sağlamıştır. (Bilgin, 1996)

Her üç sunum biçimi için de bu dönemde vurgulanması gereken başlıca ayırt edici özellik, yeni konut alanlarının önceki dönemlerle kıyaslanmayacak ölçekleri, yani kitlesel karakterleridir. Bu başlangıçta vurgulanan, toplumun tüm yüzeyine yayılan ve derinlemesine nüfus eden değişme ve modernleşme sürecinin en dolaysız göstergelerinden biri olmuştur.

Dönemde konut ile ilgili yapılan düzenlemelerden en önemlisi; Konutu olmayanlara konut kredisi vermek, konut yapmak ve satmak, yapı ve yapı gereçleri sanayini geliştirmek üzere 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası, Türkiye Emlak Kredi Bankası adıyla yeni bir kimlik kazanmasıdır. (Balamir, 1993)

Banka 1947 yılından 1957 yılına kadar geçen sürede 1. Levent'de ilk toplu konut uygulamasını başlatmış, 1.kısımda 411, 2.kısımda 319, 3.kısımda 577 adet konut üretmiş ve yoğun ilgi görmüştür. 4. Kısımda inşa edilen 13 katlı apartman o yıllarda Türkiye'de yapılan en yüksek binadır.(Şener, 2000)

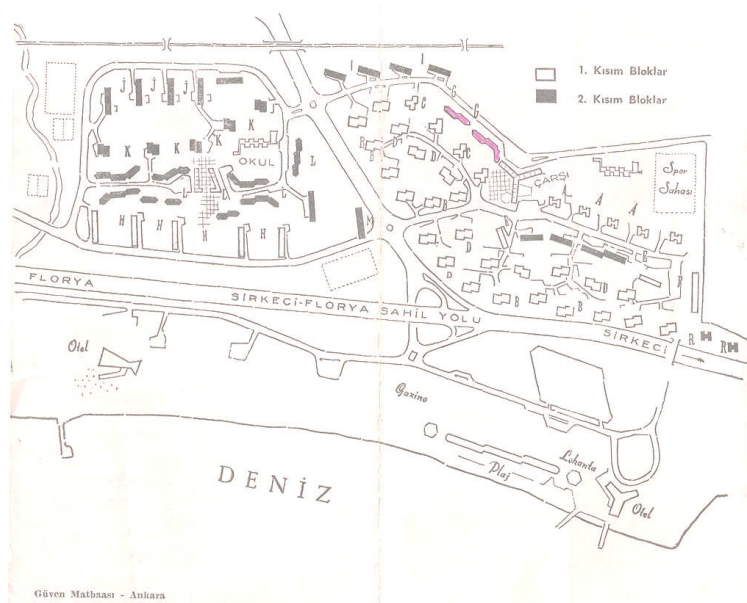
1951-1954 yılları arasında Koşuyolu'nda 419 ünitelik orta gelir grubuna yönelik konut projeleri geliştirilmiştir.(Soygeniş, 1995;Sey, 1984)

Ülke geneli için bir yerleşme şehirleşme politikası ve buna bağlı yasal düzenlemelerin olmaması, çalışmaların kalkınma politikalarına uydurulmaması sonucu konut meselesinde başarılı olunamamıştır. Ayrıca arsa ile ilgili spekülâtif eğilim artmış, konut yatırımlarındaki dağılım dengelenmemiş, lüks konut üretimi engellenememiştir.(Soygeniş, 1995)

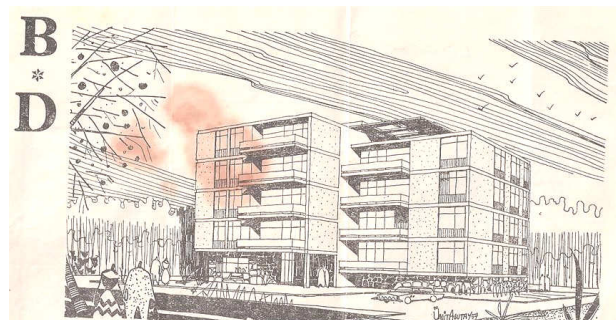
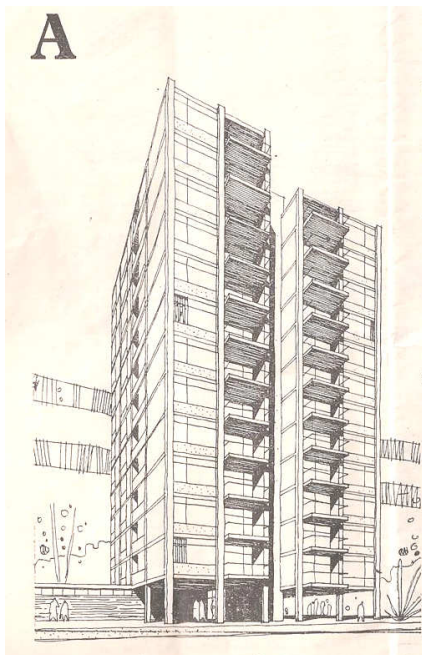
1960'lardan sonra hükümetler özellikle dar gelirlilerin konut problemini programlarına dahil etmişlerdi.(Sey,1984)

Emlak Bankası Ataköy projesi ise toplu konut yapımında uzun bir süreç başlatılmıştır. 1. kısmın yapımına 1957 yılında başlanan projenin 11. Mahallesi 1991 yılında tamamlanmıştır.

1.Ve 2. Kısımda inşa edilen 1514 hanelik konut bölgesi dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamamış, yüksek gelirli kesime hizmet etmiştir.



Şekil 5.11 Ataköy 1. 2 kısım



Şekil 5.12 Ataköy 1.kısım A blok

Şekil 5.13 Ataköy 1. kısım B ve D

Birinci beş yıllık kalkınma döneminde (1963-1968 küçük ve ucuz konut yapımını gerçekleştirmek üzere, toplumsal konut standartları kamu kesiminde zorunlu tutulmuştur. Özel kesimde ise yatırımın lüks konuta kaymasını önlemek amacı ile toplumsal nitelikli konutlara vergi indirimine gidilmiştir.

Bu dönemde gerçekleştirilen Ataköy 3. Ve 4. Mahallelerinin konut planlarında alanlar küçülmüş, 2-3 odalı konut blokları birbirinin tekrarı olarak yapılmıştır.

İkinci beş yıllık kalkınma döneminde (1968-1973), konut yapımının uzun süreli programlarla düzenleneceği, devletin ucuz meskenler üretimini etkilemesi, düzenleyici rol oynaması ve konut yapana ve alana kredi sağlaması öngörülmüştür.

Üçüncü beş yıllık kalkınma dönemi(1973-1978), kira konutları yapımını, toplu konut kooperatifçiliği desteklemekte olup kamu kaynaklı mesken fonları tek fonda toplanması gerekliliğini benimsemiştir. (Anon, 1988)

5.2.4 1980- Günümüze

Bu dönemi; evrensel düzlemde petrol krizinden network patlamasına kadarki dönem olarak , Yerel düzlemde; döviz krizinden borsaya kadar olan süreç olarak isimlendirebiliriz.

Dördüncü beş yıllık kalkınma döneminde (1978-1983) konut ihtiyacının nüfus artışından, ailelerin küçülmesinden ve mesken yenilenmesinden doğacağı kabul edilmiş, konut ihtiyacının ulaştığı büyüklüğün vurgulanması ve özellikle şehirlerde sosyal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konutun üretilmesine imkan veren teknoloji ve teşkilatlanmaya gerek bulunduğu belirtilmiştir.(Şener, 2000)

Beşinci beş yıllık planda (1983-1988) öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlarla beraber bazı istisnai ve muafiyetlerin tanınması getirilmiş, sanayi yatırımları ve konut yapımlarının desteklenmesi amaçlanmıştır.(Anon, 1992)

Altıncı beş yıllık kalkınma planında (1988-1992) toplam 1.838.000 yeni konutun inşa edileceği, sosyal konutlara ağırlık verileceği, konutun büyüklüklerinin düşürüleceği, konut kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltileceği, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edileceği hükümler yer almaktadır.

Evrensel düzeyde belirmeye başlayan genel özelliklerden birincisi, mekanik sanayinin belirlediği bir ilişkiler sisteminden enformasyon ve elektronik sanayinin belirlediği bir sisteme doğru meyledildiği, ikincisi de dünyayla bütünleşme tarzının ekonomik ve politik olarak önceki dönemden farklılaşma eğilimi gösterir.

Bu dönemde Anadolu yerleşme sistemi üzerindeki il etkisi, İstanbul merkezli doğu Marmara bölgesinin aşırı büyüme eğilimidir.

Döneme yerleşme ve konut açısından damgasını vuran değişimler, henüz evrensel değişimlerin uzantısı olmaktan çok, konut piyasasının geçirdiği içsel dönüşümle ilgilidir. Bir önceki dönemdeki üretim biçimleri artık gereksinimi karşılamada yetersiz kalmaktadır. Bu sebeptendir ki gerek kamu, gerek özel sektör büyük ölçekli toplu konut girişimlerine ağırlık vermiştir. Devlet, toplu konut yasası ve yeni kredi mekanizmalarıyla büyük ölçekli üretimi teşvik etmiş, TOKİ aracılığı ile de toplu konut üretiminde önceki dönemlerden farklı bir piyasa oluşmuştur. Bu dönemde konut üreten diğer bir kanal da kooperatif birlikleri ve belediyeler olmuştur. Emlak bankası da üretim kapasitesini eskisine göre arttırmıştır.

Özel sektörün piyasaya sunduğu toplu konutlar ise genellikle yüksek standartlı olmuştur. Bu konutlarla birlikte gelen yenilik, çevrelerine kapalı büyük yerleşmeler olarak planlanmaları ve birim konutun dışına taşan bir yaşama biçimi pazarlanmaları olmuştur.

Konut finansmanı çözümünde önemli bir kanun, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunudur. Yine 1984 yılında yürürlüğe giren 2982 sayılı kanun ile inşaatları 1988 yılına kadar vergi ve harçtan muaf olması teşvik niteliği taşımaktadır. Toplu konut kanunu ile konut fonu kurulmuş ve bu fonun kaynakları tespit edilmiştir. Toplu konut ve kamu ortaklığı idaresi başkanlığı kurulmuştur.(Soygeniş, 1995)

1992'lere gelindiğinde Toplu Konut İdaresi'nin kooperatifler ve belediyelere kendi kredi sağlamasının yanında dar gelirli halka gereksinimi duyulan boyutta konut sağlamak için başlattığı uygulamalar, bu dönemin gelişmeleri içinde önemli yer tutmaktadır. (Köse, 1992)(Soygeniş, 1995)

Bu dönem yapıları; dar gelirli halk yerine, şehir dışında uydu kent olarak yapılan lüks konut sitelerinin üst gelir grubuna hitap eden yapılar olarak karşımıza çıkar.

Villa ve apartman sitelerine doğru bir yöneliş görülüyor. Dışa karşı daha korumalı, her türlü sosyal ihtiyacın bu duvarların içinde karşılandığı, sosyal olarak tamamen homojen siteler inşa ediliyor.(İncel, 1999) "İstanbul" da 1980 sonrası üretilen konutları, önemli örnekleri ile aşağıdaki gibi sınıflandırmak mümkündür.

-Devlet eliyle gerçekleştirilen Projeler:

Halkalı Toplu Konutları, Bahçeşehir, Ataşehir

-Kooperatif Aracılığı ile Gerçekleştirilen Projeler:

Beylikdüzü Uydukent projesi, Yakacık Uğurmumcu Mahallesi

-Yerel Yönetimlerin Örgütlediği Projeler:

Esenkent ve Boğazköy Yerleşmeleri

-Yap-satçı Üretim:

Tek parsel ölçeğinde şehir içi apartman formatının sürdürülmesi

-Özel Sektörün Uygulamaları:

1-Şehir içi gökdelenler: *Metrocity, Elit Residence*

2-Lüks apartman siteleri: *Platin konutları*

3-Şehir içi ve dışında yapılan lüks villalar: *Kemer Country, Alkent 2000*

-Gecekondulaşma:

Sultanbeyli İlçesi

-Gentrifikasyon:

Arnavutköy, Cihangir

-Lojman Konutlar:

Çerkezköy ATK lojmanları”(Bingöl, 2001)

6. 21.YY İSTANBUL BÜYÜK KENT MODELİNDE BİR YATIRIM ARACI VE TÜKETİM NESNESİ OLARAK KONUT

6.1 Konut Piyasaları ve Bir Yatırım Aracı Olarak Konut

Taşınmaz mallar anlamına gelen gayrimenkul, arazi ve üstündekiler (bitki, ağaç, bina ve parçaları); madenler ve üzerindeki hakları içerir. Konusu gayrimenkul olan ekonomik sektör de gayrimenkul sektörü olarak adlandırılmaktadır. Geleneksel olarak konut, ticaret, sanayi, turizm, ulaştırma ve çeşitli hizmet yapıları sıralanabilir. Bunlara yapılan yatırımlar da, gayrimenkul yatırımı adını alacak ve gayrimenkul sektörünü oluşturacaktır. Gayrimenkul sektörü ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden birisidir. Türkiye’de gayrimenkul sektörü rasyonellikten uzak bir yapıda büyümüştür, çünkü (Alp, Yılmaz, 2000)

-yabancı ülkelere bağımlılığı azaltıcı yatırımlar (ithal ikameci ekonomik politika) gayrimenkul sektörüne yapılacak olanlara tercih edilmiş.

-gelir dağılımı düzeltilmemiş.

-hızlı nüfus artışı engellenmemiş

-yüksek enflasyon ortamından çıkılamamış

-finans piyasaları kurumsallaşmamıştır.

Son 20 yılda gayrimenkul sektörünün çeşitli yönlerden büyük bir dönüşüm içine girdiği gözlenmektedir.

Geleneksel olarak gayrimenkul yatırımları, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek enflasyon ortamından korunmanın sağlam ve popüler bir aracı olarak birikimleri geleceğe taşımak ve/ya da ek gelir elde etmek amaçlarıyla diğer yatırım araçlarına göre ön plana çıkmışlardır. Bu anlamda özellikle arsa, arazi, konut ve işyeri olmak üzere çeşitli gayrimenkul konuları üzerine paranın değer kaybını önleme ve ek gelir elde etme amaçlı yatırımlar her zaman yapılmıştır. Türkiye nüfusunun %40’ının ilk yatırım tercihi gayrimenkuldür. (GYODER,2000). Bireysel amaçlı bu yatırımların yanı sıra gayrimenkul yatırımları ülke ekonomisi için de sürükleyici etki yaratmaktadır. Gayrimenkul yatırımları doğrudan katma değer yaratıkları gibi, ikinci sektörler aracılığıyla da dolaylı katma değer de yaratmaktadır. Bu saptamalar, merkezi yönetimin her dönemde gayrimenkul sektörüne çeşitli şekillerde teşvikler getirilmesinin nedenidir.

Gayrimenkul yatırımının sürekli ve belirli bir nakit akımı yaratması, getirinin önceden tahmin edilebilir olması, riskin azaltılabilmesi, yatırımın borçlanma kaldırıcı ile finanse edilebilme

özellığı ve amortisman ayırabilme avantajı, gayrimenkul yatırımında önemli tercih faktörleri olmaktadır. (Tuncel,1997)

Gayrimenkul piyasası Türkiye'nin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt etkilenen bir sektördür. Bu sektörün beslediğı inşaat sektörü de yine Türkiye ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelin yüksekliğı, başta imalat sektörü olmak üzere diğ er sektörlerle sıkı bir girdi-çık tı ilişkisi içinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerdeki döviz kazandırıcı etkisiyle sektör, Türk ekonomisi için lokomotif görevi görmektedir. (Osmanlı GYO AŞ.,1999)

Bu saptamaya paralel olarak 1980 sonrası dönemde hızla artan enflasyona koş ut gayrimenkul yatırımları da artmıştır. Önceleri lüks konut üretimiyle başlayan büyük ölçekli yatırımlar giderek ticari gayrimenkule de yönelmiştir. Gayrimenkul yatırımlarında gözlenen bu artışları, bireysel amaçlı enflasyondan korunma ve ek gelir elde etme amaçlarının yanı sıra etkileyen söz konusu ülke ve kent ekonomisiyle ilişkili dinamikler aşağıda sıralanmıştır.

-hızlı nüfus artışı

-Kentleşme

-Yoğun göç

-Yüksek genç nüfus oranı,

-İstihdam sorunu,

-Artan kişi başına harcanabilir gelir seviyesi,

-Ülkede yaşanan yeniden yapılanma süreci

-Makro ekonomideki yapısal değişikliklere bağlı faklılaş an tüketim alışkanlıkları

-Batı tarzı yaşam biçimine artan ilgi

-1999 depremleri sonrası artan kalite bilinci

-Yenileme talebi

-Gecekondu bölgelerinin rehabilitasyonu ihtiyacı

-Hazine arazilerinin verimli ve etkin kullanılma gereksinimi

-Yeni ticari gayrimenkul gelişmeleri

-Lüks konuta yönelik talep

-Enflasyondan korunma hedefi

- Kurumsal yatırımcıların sektöre girişi(GYO'lar vd.)
- Dış dünyayla yaşanan kültürel ve ekonomik entegrasyon
- Yabancı yatırımcıların sektöre girişi
- Yüksek kar marjı
- Dolar bazında satış imkanı nedeniyle yabancı yatırımcı ve kurumsal aktör için döviz kuru riski taşımaması

1998'de başlayan İstikrar Programı çerçevesinde faiz oranları ve bono gelirlerinin düşmüş olması sonucu yatırımcıların yatırım fonları, borsa ve gayrimenkul yatırımlarına yönelmiş olmaları.

- Gayrimenkul Piyasaları

Gayrimenkul piyasaları, ticari alanlardaki gayrimenkule ilişkin tüm ürünlerin veya hizmetlerin pazarlanmasından sorumlu bir fonksiyona sahiptir. Herhangi bir ürünün pazarlaması, ürünün reklamının ve/ya da tanıtımının yapılmasını, satışını, satın alınmasını ya da değişimini kapsamaktadır. Sonuçta, piyasa kavramı içinde, ticari işlemler vasıtasıyla bir araya gelen alıcılar ve satıcılar, işlemin yapıldığı yerler ve araçlar yer almaktadır. Gayrimenkul piyasası da, gayrimenkulün alım ve satım ile ticari bağlantı kurulan yerler ve kişilerden oluşur. Ancak, gayrimenkul alım ve satımda pek çok üründen daha büyük ölçüde kiralama ve finansal kiralama yer almaktadır. Gayrimenkul piyasasını büyük ölçüde bu iki araç belirlemektedir. (Ficek,E.F. ve diğerleri,1987)

Geliştiriciler büyüklükleri ölçüsünde araştırma-geliştirme ve pazarlamaya önem vermektedirler. Özellikle lüks konut sitelerini tanıtan broşürler günlük gazete sayfalarında bile yer bulmaktadır. Çok kullanılan diğer bir pazarlama yöntemi, geliştirilen alan içerisinde bir ünitenin kısa bir süre içinde iç tefrişatıyla bitirilmesi ve örnek olarak potansiyel alıcıların görüşüne sunulmasıdır. Son yıllarda gayrimenkul konulu fuarlar düzenlenmekte ve yine büyük firmalar bu fuarlarda ürünlerini maketler, broşürler ve bizzat uzmanlar tarafından tanıtılmaktadırlar. Sıkça duyulan diğer yöntemler arasında verilen promosyonlar karşılığı müşteriye uzun bir tanıtım seansına almak ve indirimli satış olanakları tanıtmak ile geliştirilen araziye Pazar günleri tur düzenleyerek, yerinde tanıtım yapmak sayılabilir.

- Gayrimenkul Piyasalarının Özellikleri

Gayrimenkul piyasaları menkul kıymet piyasalarından farklı bir yapıya sahiptir. Gayrimenkul yatırımı, maliyetlerinden daha fazla değere sahip olan duran varlıkları elde etmekle ilgilidir. Gayrimenkul, açık bir piyasada sık bir şekilde ticarete konu olmamaktadır. (Brown,G.R,

1991)

Gayrimenkul piyasasının özelliklerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

- Gayrimenkul piyasaları yerel piyasalardır:

Gayrimenkul piyasasında ürün hareketli olmadığı için, bu piyasalar çok sayıda yerel piyasalardan oluşmaktadır. Oluşan yerel piyasaların her biri de büyük ölçüde birbirinden izole edilmiştir. Örneğin, tekstil veya gıda gibi günlük tüketim ürünleri, makine veya otomotiv gibi ağır sanayi ürünleri bir bölgedeki fazla talep veya düşük arz karşısında, arz fazlası olduğu yerlerden, talebin fazla olduğu yerlere kaydırılabilir. Bu kayma gayrimenkulde mümkün değildir. Bu nedenle bir şehirden diğerine, bir bölgeden diğerine konut fiyatları farklılık gösterebilir.

Bu nedenle gayrimenkul fiyatları yerel olaylardan örneğin, bir bölgede açılan alışveriş merkezi veya fabrika veya bunların kapanmasından etkilenebilir.

- Gayrimenkul piyasaları örgütlenmemiş piyasalardır;

Bir önceki paragrafta da değinilen, gayrimenkulün yerel bir piyasa konusu olmasıdır ve bu sebeple gayrimenkule ilişkin işlemlerin bir merkezden idare edilmemesine ve bir ölçüde örgütlenmemesine neden olmaktadır.

Hisse senedi alıp satmak isteyen bir kişi, piyasası olan bir durum ile karşı karşıyadır. Otomobil veya beyaz eşya gibi bir ürün için de perakende satış yapan mağazalardan belirli fiyatlar söz konusudur. Ancak gayrimenkul alım ve satımı için böyle sabit bir fiyat söz konusu olamaz, bir görüşme ve pazarlık konusunu teşkil eder. Satış fiyatları özeldir ve fiyatların oluşumunda kişiler önemlidir.

- Gayrimenkul piyasalarında arz ve talep dengeli değildir;

Gayrimenkul piyasasının yerel ve bölgesel olma doğası gereği, farklı şehirlerde eşit olmayan bir arz ve talep yaratmaktadır. Aynı zamanda, ekonomik şartları iyi olan şehirlerde güçlü talebin yaratılması olasıyken, istihdam olanaklarını düşük seviyede olduğu veya sanayileşmenin olmadığı diğer şehirlerde zayıf bir piyasa mevcut olabilir. Gayrimenkulde talep kaymasını düzenleyecek esnekliğin yetersiz olması, birbirinden çok uzak olmayan şehirler arasında bile, gayrimenkul fiyatlarında büyük çeşitlilik yaratmaktadır.

- Gayrimenkul piyasaları, daha çok özel işlemlerin gerçekleştiği piyasalardır:

Gayrimenkul işlemlerini büyük kısmı, gayrimenkul işleminin hiç bir kısmında yer almayan bireysel alıcı ve satıcılar arasında gerçekleşmektedir. Bu satım işlemi, bir alım satımcı aracılığı ile satışı yapılan otomobil, mobilya gibi ürünlere benzemez. Gayrimenkulün daha farklı özelliğe sahip olması gayrimenkulün pazarlanmasında da farklılıklar yaratmaktadır.

- Gayrimenkul Piyasasının Avantajları

Gayrimenkul piyasasının yatırım açısından avantajları aşağıdaki gibi sıralanabilir(Akçay,1999)

- gerçek değerinin artması,
- enflasyona karşı korunma aracı olması,
- nakit getiri imkanı,
- getirinin fazla değişken olmaması,
- vergi avantajları,
- amortisman ayrımı yapılması

- Gayrimenkulün gerçek değerinin artması;

Gayrimenkul piyasası, toprak, kullanım varlıkları ve yatırım varlıkları olmak üzere üç önemli alt gruba ayrılmaktadır. Tüm alt piyasalar zaman içinde değer kazancı veya kaybına neden olur. İyi konumdaki bir arsanın sınırlı miktardaki arzına karşılık, piyasadaki talep eden baskısı, arsanın ve binanın zaman için de değer kazanmasına yol açar. Değer artışının düzeyi, malın konumu, alış fiyatı, alternatif kullanımları ve tüm kullanımlar için piyasadaki genel talebin bir fonksiyonudur. Bu değer artışı enflasyon oranını ne kadar aşarsa, o kadar gerçek anlamda değer kazanmış olur.

- Enflasyona karşı korunma;

Gayrimenkulün diğer bir avantajı, öngörülme-yen enflasyona karşı bir koruma sağlamasıdır. Bu durum yeni inşaat maliyetlerinin genelde fiyat endeksine eşit ya da daha büyük olması ve yeni bina kiralarının binanın maliyetine getiri fiyatlamaya mekanizması ile bağlı olmasından kaynaklanır. Eğer piyasa arzı çok sıkışık ise, kiralar arta, tersi durumda azalır.

Gayrimenkulün enflasyona karşı iyi bir koruma aracı olmasının diğer bir nedeni ise pek çok ticari gayrimenkulün kiralarının belli aralıklarla fiyat endeksleri ile ya da piyasa ile ilişkilendirilmesidir. Gayrimenkulü avantajlı kılan diğer bir neden de, işletme giderlerinin kiracı tarafından karşılanmasıdır. Tüm bu faktörlerin birleşimi, gayrimenkulün kira yenilemesinin getireceği bir gecikmeye rağmen fiyat değişmelerine uyarlanmasını sağlar.

- Nakit geliri;

Gayrimenkul yatırımları, gayrimenkulün değerinde reel artış ve enflasyona karşı koruma sağlamanın yanında nakit gelir akışı da sağlar. Nakit getiri, mala eklendiğinde toplam getiriyi oluştur. Gayrimenkulün elde tutulduğu dönemdeki enflasyon oranı düşürülerek, gayrimenkul yatırımının gerçek toplam getirisini belirlemek mümkündür.

- Azalan gelir değişkenliği;

Gayrimenkul yatırımlarının getirilerinin, menkul kıymet getirilerinden daha az değişken olduğu tespit edilmiştir. Pek çok gayrimenkul kiraya verildiğinde, kira dönemi boyunca

ödemeler tahmin edilebilir ve menkul kıymet getirilerine göre daha az değişkendir.

- Sistematiik riskin azalması;

Gayrimenkul fiyatları, menkul kıymet fiyatları ile ters yönde hareket etmektedir. Yani hisse senetleri değeri arttığında gayrimenkul fiyatları azalmakta, tersi durumda da gayrimenkul fiyatları artmaktadır. Bu nedenle gayrimenkulün, yani GYO' ların hisse senetlerinin yatırımcıların portföyünde yer alması bu ters hareketleri azaltarak portföyün sistematiik riskinin düşük olmasını sağlayacaktır.

- Finansal kaldıraç;

Gayrimenkullerin önemli avantajlarından biri, yabancı kaynak kullanımı yoluyla finansmanın yapılabilmesi, yani kaldıraç yaratabilmesidir. Kaldıraç yoluyla borç alınan fonlar yardımıyla öz kaynak getirisi sağlanabilecektir. Kaldıracın büyüklüğü, borcun toplam içindeki oranına ve gayrimenkul projesinin getirisine bağlıdır. Genellikle kaldıracın büyüklüğü, borç alınan kaynakların ve projenin senelik getirilerinin indirgenmesi yoluyla hesap edilmektedir.

- Vergi avantajı;

Bugün gayrimenkullerde(araziler hariç) amortisman ayrımı nedeniyle bir vergi muafiyeti bulunmaktadır. Bu da projenin getirisini diğer yatırım araçlarına göre göreceli olarak arttırmaktadır.

- Sermaye kazançları;

Bir çok ülkede gayrimenkulün değeri artışlarının vergilendirilmemesi veya vergi oranlarının düşük olması gayrimenkulü diğer yatırım araçlarına göre daha cazip kılmaktadır.

- Gayrimenkul yatırımlarını dezavantajları

Bütün yatırım araçlarında olduğu gibi, gayrimenkul yatırımları da bazı dezavantajlara sahiptir.

Bu dezavantajların başlıcaları; (Akçay, 1999)

- Likidite riski
- Anapara kaybı,
- Getiri kaybı
- Alım gücü kaybıdır.

- Likidite riski;

Menkul kıymetlerle karşılaştırıldığında, gayrimenkullerin en önemli dezavantajı likit olmamasıdır. Gayrimenkullerin elden çıkarılması zaman alıcı bir iş olup, aynı zamanda belirli bir çaba ve uzmanlık gerektirmektedir. Ancak GYO bu dezavantajları ortadan kaldırmaktadır.

- Anapara kaybı;

Gayrimenkule yatırılan sermaye, gayrimenkulün tahrip olması, ekonomik koşullardaki

değişiklikler ve sahiplik haklarının yitirilmesi gibi durumlarda kaybedilir.

- Getiri kaybı;

Yatırımcılar gelir ve maliyet tahminlerinin beklenenden farklı olması durumunda, getiri kaybına uğrayabilirler. Özellikle uzun dönemli projelerde, gelir ve maliyetlerin proforma tablolarda hazırlanması ve belli varsayımlar içermesi bu riskin gerçekleşme olasılığını arttırmaktadır. Ayrıca böyle bir risk nedeni ile nakit akımlarında düzensizlik ihtimali, borç veren kuruluşlara belirlenen dönemlerde ödeme yapılmaması riskini beraberinde getirmekte, bu da yapılan sermaye yatırımlarını risk altına sokmaktadır.

- Alım gücü kaybı;

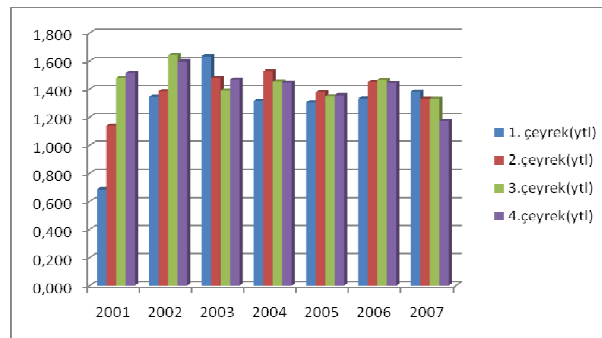
Yüksek enflasyon dönemlerinde, yatırım tamamlansa bile alım gücünün düşmesi nedeniyle gayrimenkulde reel anlamda değer kaybı olabilir. Ancak bu ihtimalin gerçekleşme olasılığı düşüktür. Çünkü gayrimenkule ilişkin geçmiş döneme ait veriler, gayrimenkulün genelde enflasyon üzerinde getiri sağladığını göstermektedir.

Çizelge 6.1 Dolar kurları tablosu

	1. çeyrek(ytl)	2.çeyrek(ytl)	3.çeyrek(ytl)	4.çeyrek(ytl)
2001	0,685	1,139	1,478	1,515
2002	1,346	1,385	1,640	1,598
2003	1,634	1,480	1,389	1,467
2004	1,316	1,527	1,452	1,446
2005	1,305	1,376	1,348	1,356
2006	1,332	1,449	1,465	1,442
2007	1,382	1,330	1,330	1,174

Her yılın Şubat, Mayıs, Ağustos, Kasım aylarının 15. iş günü esas alınmıştır.

Çizelge 6.2 Dolar kurları grafiği

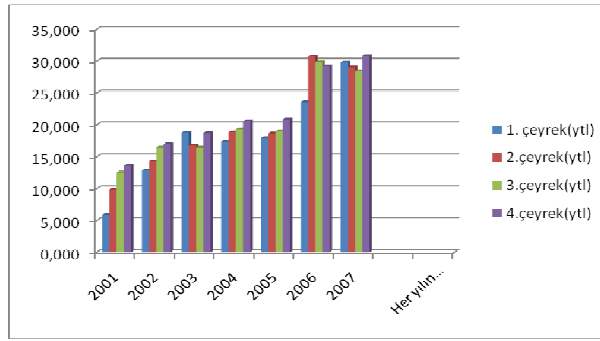


Çizelge 6.3 Altın değer tablosu

	1. çeyrek(ytl)	2.çeyrek(ytl)	3.çeyrek(ytl)	4.çeyrek(ytl)
2001	5,935	9,837	12,510	13,585
2002	12,833	14,300	16,450	17,032
2003	18,800	16,740	16,440	18,725
2004	17,400	18,875	19,312	20,600
2005	17,948	18,676	18,987	20,876
2006	23,589	30,721	29,863	29,227
2007	29,797	29,045	28,411	30,875

Her yılın Şubat, Mayıs, Ağustos, Kasım ayları esas alınmıştır.

Çizelge 6.4 Altın değer grafiği

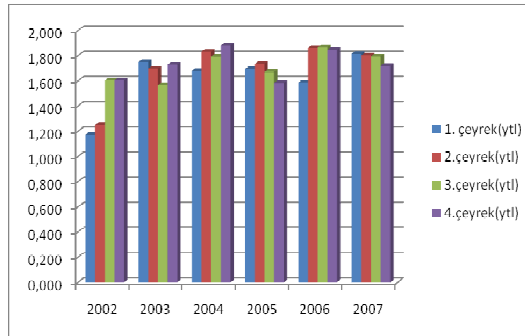


Çizelge 6.5 Euro kurları tablosu

	1. çeyrek(ytl)	2.çeyrek(ytl)	3.çeyrek(ytl)	4.çeyrek(ytl)
2002	1,172	1,250	1,603	1,604
2003	1,750	1,698	1,565	1,729
2004	1,679	1,833	1,793	1,882
2005	1,695	1,735	1,670	1,584
2006	1,586	1,861	1,866	1,847
2007	1,815	1,801	1,794	1,720

Her yılın Şubat, Mayıs, Ağustos, Kasım aylarının 15. iş günü esas alınmıştır.

Çizelge 6.6 Euro kurları grafiği



Çizelge 6.7 Ağaoğlu MyWorld projesi konut satış fiyatları

Ağaoğlu MY WORLD projesi	2005 yılı satış fiyatları (YTL)	2008 yılı satış fiyatları (YTL)
1+1 daire	150.000,00 TL	280.000,00 TL
2+1 daire (129m2)	284.000,00 TL	420.000,00 TL
3+1 daire (158m2)	368.000,00 TL	530.000,00 TL
3+1 daire (194m2)	420.000,00 TL	630.000,00 TL
<i>*2005 ekim ayı ilk satış fiyatlarıdır.</i>		
<i>*2008son satış fiyatlarıdır</i>		
<i>**Ağaoğlu satış ofisi listelerinden alınmıştır</i>		
<i>***İlk teslimler 2007 senesinde gerçekleşmiştir, son teslimler ise 2008 senesi son çeyrektedir</i>		

Çizelge 6.8 Antrium projesi konut satış fiyatları

ANTRIUM projesi	2002 yılı satış fiyatları (YTL)	2009yılı satış fiyatları (YTL)
2+1 daire (129m2)	\$110.000,00	\$350.000,00
<i>*2002ekim ayı ilk satış fiyatlarıdır.</i>		
<i>*2009 son satış fiyatlarıdır</i>		

Dolar, altın ve euro olarak yatırım çok değişken ve riskli olarak görüldüğü için, konuta yatırım son dönemlerde artmıştır. Bu değişimler üsteki grafiklerde de görüleceği gibi stabil ve düzenli olmadığı için yatırımcılar garantili olarak gördükleri gayrimenkul yatırımlarına yönelmişlerdir.

Örnek olarak Ant Yapı'nın 2002 de inşasına başlanan Antrium projesini ele alırsak; 2002 senesinde dolar ortalama 1,300 ytl değerinde iken, inşası tamamlandığı yıl olan 2005 senesinde dolar çok artış göstermemiş ve 1,370 ytl değerlerinde kalmıştır. Aynı hesaplamalar euro ve altın için de yapıldığında sonuç değişmemektedir. Anapara değeri az değer kazansa da, en mantıklı ve getirisi fazla yatırımın konut olduğu görülmektedir. Konuta yapılacak yatırım ile 2002 senesinde 110.000 dolara alınan bir gayrimenkul, 2005 senesinde değerini 2 kat arttırmış ve 300.000 dolara yükselmiştir.

Yatırımcıların da bu kar getirisini görmede gecikmemişlerdir. Temel aşamasında verilen değer 2-3 katını 3-4 sene içerisinde katlayarak geri alabilme olanakları doğmuştur. Bu dönemde toplu parası olan veya düzenli getirisi olan yatırımcı parasını konuta yatırmış ve konutların inşası tamamlandığında ya kiraya vermiş ya da evini yüksek değerden satmış ve büyük karlar elde etmiştir.

Bu örnekleri çoğaltmak mümkündür. Ama bu tez kapsamında seçilen ve getirisi çok olan iki örneğe yer verilmiştir. Son dönem konutlarında, yüksek kar getirisi her projede mümkündür.

Bu kar projenin adına, konumuna, yatırımcısına göre değişkenlik gösterse de konutun yatırım aracı olarak avantajları bellidir.

İnternet üzerinde anket sitesi üzerinden “*Mevcut Türkiye şartlarında güvenli bulduğumuz yatırım aracı nedir?*” sorusuna, alınan cevap ve grafiği aşağıdaki gibidir.

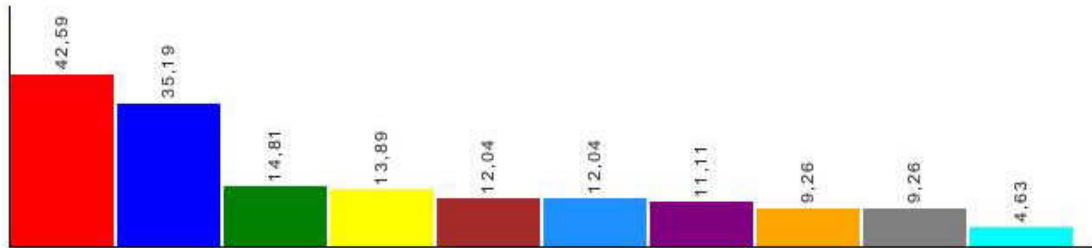
Grafik incelendiğinde %42,59 oranı ile Türkiye halkının gayrimenkule yatırım yaptığını görmekteyiz. Döviz, altın, dolar, borsa gayrimenkul yatırımının gerisinde kalmaktadır.

Çizelge 6.9 Yatırım araçları üzerine anket

Mevcut Türkiye şartlarında **güvenilir** bulduğunuz yatırım araçları hangileridir?

	%	Adet
	42,59	46 Gayrimenkul
	35,19	38 Altın
	14,81	16 Yatırım Fonları
	13,89	15 Hiçbiri
	12,04	13 Yeni Türk Lirası
	12,04	13 İlgilenmiyorum / Fikrim yok
	11,11	12 Borsa
	9,26	10 Tahvil - Hazine bonosu
	9,26	10 Döviz
	4,63	5 Diğer:
Toplam:	178 (*)	
Katılım:	108 kişi	

(*) Bu ankette bir kullanıcı birden fazla seçenek işaretleyebilmiştir.



Kaynak: <http://www.pollemik.com/> internet anket sitesi

GYO firmalarının basın toplantılarında ve görsel basında da sıkça değindikleri konu altın, döviz ve banka faizlerine kıyasla gayrimenkul yatırımlarının avantajlarıdır. Buna örnek olarak Sinpaş GYO' nın İstanbul billboardlarında bile yayınladıkları reklam metni verilebilir.

Beşiktaş motor iskelesinin hemen yanında ve araçla ulaşılan ana arterlerde rastlanan billboard reklamında; bir tarafta beş yılda dolar, euro ve faizi; diğer yanda inşa etmiş oldukları projelerinin getirisini kıyaslamışlardır. Sonuç olarak dolar, euro, faiz sepeti beş yılda %43, Sinpaş projeleri ise % 375 kar kazandırmış.



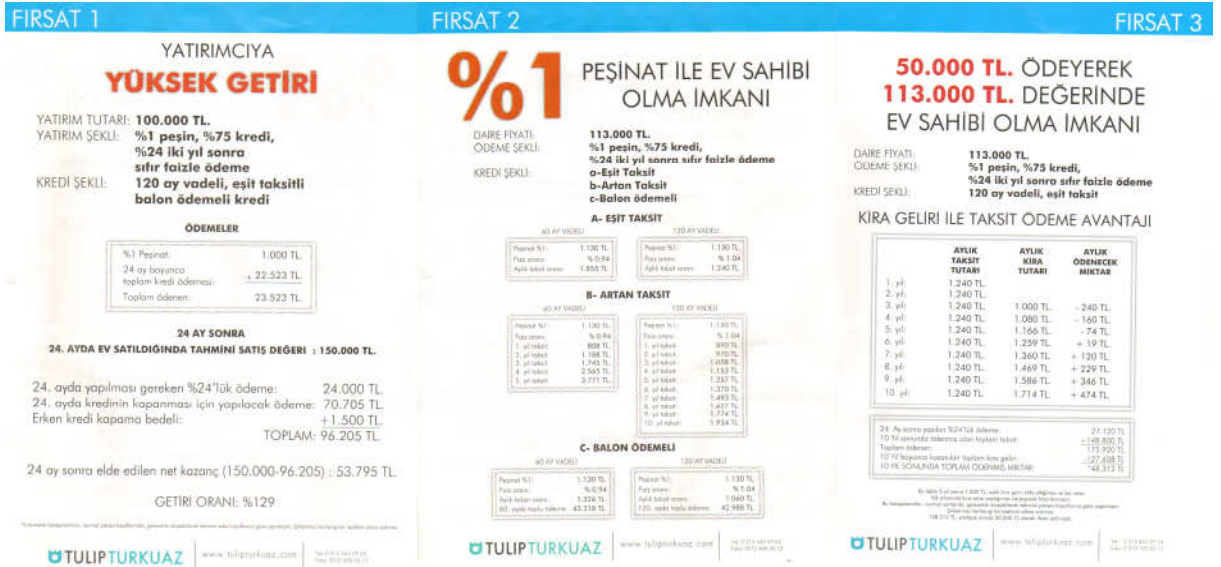
Şekil 6.1 Sinpaş GYO reklamı

“Konut sektörünün lideri Sinpaş GYO, 2010 yılına yepyeni bir kampanya ile giriyor. Bugüne kadar gerçekleştirdiği projelerin 5 yıldaki kar oranları yüzde 759'lara varan Sinpaş, yeni kampanyası "Kazandıran Ana Para Garantili Yatırım Paketi" ile çok özel satış sonrası avantajları sunuyor. Sinpaş, projelerinden ev alanlar, evleri teslim edildikten sonra da 1 yıl içerisinde koşulsuz olarak iade edebilecekler. Aldıkları evde hemen yaşamayı tercih etmeyip, kiraya vermek isterlerse sadece Sinpaş projelerine hizmet veren çözüm ortağı Sinpaş Grubu şirketlerinden Kentsel A.Ş. , 3 ay içinde evlerini kiralama garantisi verecek”(www.sinpaşgyo.com)

Reklam metninde projelerine yatırım getirilerinin % 759' lara kadar yükseldiklerine dikkat çeken yatırımcı firma konutların özelliklerine değinmektense, kar edilecek para üzerinde durmuştur. Konutu para kazanma aracı olarak göstermektedirler.

Aynı firmanın yetkilisi olan Ömer Faruk Çelik yaptığı sözlü basın toplantısındaki "2010'da enflasyonun % 5-6 arası, mevduat faizleri ile bono tahvil faizlerinin %7-8 arasında seyredeceği, dövizin stabil olacağını ve altının nereye gideceğini muğlak varsaydığımızda insanların en doğru ve akıllı yatırımının konut ve gayrimenkul olacağını öngörmekteyiz" sözüyle de hazırlamış olduğumuz tablolardaki reel durumu gözler önüne sermiştir.

Bir başka toplu konut projesi ise; konutlarına 50.000 TL ödeyerek, 113.000 TL gibi %126 oranında bir kar getireceğini savunuyor ve satışlarını “yüksek kar getirisi, “karlı yatırım” sloganları üzerinden yapmayı hedefliyor.



Şekil 6.2 Tulip Turkuaz projesi kar fırsatları

Konuyla ilgili Uğur Dumankaya “Küresel ekonomik kriz ile birlikte birikim ve yatırım davranışlarında değişimler gözleniyor. Türk halkı borsa ve döviz gibi yatırım araçları yerine konut gibi geleneksel yatırım araçlarına daha fazla güveniyor. Konut her dönemde yatırım değeri yüksek olan bir enstrüman ve doğru zamanda yapılan doğru projeler yatırımcıyı da harekete geçiriyor” diyor.

Son dönem konut tüketim ve yatırımcılarının gözünden gayrimenkul ve konut piyasasının resmi olarak en iyi örnek şekil 6.3 verilebilir.



Şekil 6.3 Konutun yatırım aracı olarak soyut görseli

6.2 Konutun Tüketim Nesnesine Dönüşümü

Mimarlık çerçevesinde gündelik yaşam ile direkt olarak ilişkili olmasından dolayı barınma olgusu oldukça önemlidir. İlk çağlardan beri insanın en önemli gereksinimi olan barınmayı, çevresi ile kurduğu ilişkileri, yaşadığı konut alanları üzerinden de anlamlandırmaya çalışmıştır. “Özellikle 1980 sonrası ortaya çıkan konutlar, insanlara yalnızca farklı bir mimari form sunmakla kalmamış, yeni bir yaşam biçiminin de ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Dahası, bu konutların kullanıcıları ile buluşmasında yeni araçlar ortaya çıkmıştır. Günümüzde konut pazarlanmasına yönelik olarak hazırlanan güçlü reklam metinlerinden de etkilenen çok boyutlu bir sistemin içine girilmiştir. Bu sistem içerisinde konut, ticari bir araç olarak ele alınıp, bir tüketim nesnesi gibi görülmeye başlamıştır”.(Görgülü, 2008)

“İnsan yaşamının en vazgeçilmez ögesi olan ve insan hakları bildirgesinde yer alan barınma eylemi ve onun mekana yansıması olan konut, bugün bir tüketim nesnesi olarak medya aracılığı ile pazarlanmaktadır. Ulaşılmak istenen hedef kitle üst ve orta üst gelir grubu olduğu için bu tüketim kolaylaşmaktadır. Konut konusunda piyasa araştırması yapan firmaların verilerine göre konut satın alan her on tüketiciden beşi *yatırım*, dört tüketiciden biri de *değişik ve yenilik* amacı ile konut satın almaktadır. Pazarlama eylemi sırasında da gerek yaşam biçimi, gerekse yapılar ve mimari idealleştirilmektedir.” (Görgülü, 2006)

Kent çeperlerinde bu kadar geniş arazilere konumlandırılan güvenli sitelerin inşasını kolaylaştıran en önemli etken Büyükşehir belediyelerine bağlı olmayan, belde belediyelerinin sınırlarında kalan bu arazilerin yönetmelik ve kanunlardaki açık fırsatları gören ve değerlendiren yatırımcılardır. Ve Özal döneminde ağırlıklı olarak yeni zenginleşen tekstil sektörü ve üst yönetim mensubu insanlar bu alanlarda ve “farklılaşma” temasıyla pazarlaması yapılan bu konutlara yönelmiştir ve kısa zamanda da bu tip güvenli lüks siteler özellikle Kemerburgaz, Beykoz, Zekeriyaköy, Ömerli, Büyükçekmece gibi alanlarda başlayarak kısa bir sürede yaygınlaşmıştır. Kısa sürede bu alanların arazi değerleri katlayarak artmıştır. Bu sitelerde sadece bir barınma değil, tamamen farklı bir yaşam ve statü vaat edilmektedir. Ve dönemin yeni zenginleşen halkı bu alanlarda yaşamayı kendini ötekilerden ayırıştırma ve soyutlama özenciyle bu tarz konutlara yönelmişlerdir. Dönemin konut reklamlarında görüldüğü gibi kent içini bir keşmekeş, güvenliksiz, yaşanmaz bir mekan olarak gösterip, kendi inşa ettikleri alanları ideal yaşam biçimi olarak yansıtmaktadırlar. Kısa süre içinde bu yeni yerleşmelerin yakınlarına okullarda inşa edilerek, zaten kendi içinde tüm gereksinimlerini karşılayan bu konutların eksikliği olan eğitim de çözülmüş oldu. (Danış, 2005)

“İstanbul’un üst ve orta sınıfları 1980’li yıllarda sadece yaşadıkları kentin görkemli geçmişini

ve tarihsel güzelliklerini değil, aynı zamanda güncel İstanbul’un keşmekeşini, kalabalıklığını, gürültüsünü ve kirlenmişliğini keşfettiler. Küresel tüketim kültürünün merceğinden bakıldığında, İstanbul’da yaşam kalitesinin ne denli yetersiz olduğu gözler önüne serilmişti.  evre kirliliği, sadece denizleri, havayı, suyu etkilemekle kalmamış, kentin sosyal ve kültürel iklimine sirayet etmişti. Her tür kirlenmenin had safhaya ulaştığı İstanbul, artık ‘yaşanmaz’ bir kent olmuştu. Böylece 1980’ler, İstanbul’un üst ve orta sınıflarının, sağlıklı bir yaşam/temiz bir  evre = yeni bir ev özlemiyle şehri terk etmeye başladığı yıllar oldu.”( nc , 1999)

Çizelge 6.10 Arazi değerleri değişim tablosu

	<i>Projenin adı/yılı</i>	<i>Projeden önce(dolar/m2)</i>	<i>Projeden sonra(dolar/m2)</i>
Zekeriya��y	Zekeriya��y evleri -1986	1	100
Göktürk	Kemer Country-1989	2	300
Büyükçekmece	Alkent 2000- 1991	1	100
Ömerli	Ömerli Kasaba-1998	10	200

Kaynak:  eki  ve Gezici(2004:105)

Konutun bir tüketim nesnesine dönüşümü ve moda kavramları 1973 yılındaki ekonomik krizin sonucudur. Bu zamana kadar süregelen seri üretim biçimi sonucunda stok fazlası doğmuştur. Ve bu stokların eritilmesi için yoğun bir reklam va pazarlama strajileri geliştirilmiştir. Stoklanan mal fazlasının elden çıkarılması için tüketim teşvik edilmiştir. Reklamlarda kullanılan imajlarla moda kavramı ortaya çıkmış ve halkın bunu tüketmesi amaçlanmıştır. Ve sonrasında esnek üretim biçimi ve dahası konutun da bu akıma paralelliği gözlenmiştir. “Harvey’e göre, söz konusu gelip geçicilik ve u arılık, ekonomik, toplumsal ve bireysel alanlarda da güçlü etkiler bırakmış, malların ve değerlerin oluşan atılabilirlik özellikleri dolayısıyla kullan-at toplumunu ortaya çıkarmıştır.”



Şekil 6.4 Aytek evleri tanıtım broşürü

Osmanlı-Cumhuriyet tarihinde ise, 19. yüzyıldan itibaren palazlanan memur ve meslek sahibi kesimler için modern yaşam tarzı, apartman yaşamında sembolleşti. (Enlil, 1994) Cumhuriyet döneminin orta sınıf kültürü, modern aile=apartman dairesi denklemi etrafında şekillendi. Bu kesimi, kentin alt tabakalarından mekânda ayrıştıran ‘üç oda bir salon’ apartman dairesi ‘evin’ tanımı haline geldi. (Ayata, 1988)

“Tüketim kültürü dediğimiz, çeşitli tutku ve özlemlerin -özgürlük, güzellik, doğa, rahatlık, sevgi gibi- satın alınabilecek ürünlerle eşleşmesi anlamına geliyor.” (Öncü, 1999)

Bu bölüm kapsamında değinilen konutun belli değerler ve zaafı etkileyecek biçimde yapılan reklamları ve pazarlama stratejilerinin önemine yukarıdaki alıntıyla desteklemek mümkündür.

“Moda değişimi temsil eder. Değişim olmadan modadan bahsedemeyiz. Sayılamayacak kadar çok mal ve hizmetin kuşattığı bir dünyada bireyin özgüllüğe, biricikliğe ve değişime duyduğu ihtiyacın bir sonucudur moda. Hiç bir mal ve hizmet kitlesel üretim ve kitlesel tüketim örüntüleri içinde biricik olamaz ama sürekli değişim çarkının içinde tutulabilir. Bu kitlesellik aynı zamanda değişimin bireyselleşmesini de engeller, dolayısıyla değişimin bireysel değil toplumsal bir ifadesi vardır. İnsanlar da bireysel değişimin değil, ait oldukları toplumsal grubun değişiminin peşindedirler; toplumsal düzende gruplar arasında farklılaşma çabası vardır, bir sosyal grup diğer sosyal gruptan farklılaşmaya uğraşır”

“Konutu; piyasada dolaşıma giren bir mal olarak ele aldığımızda konutun değişimindeki sürekliliği nasıl izleyebileceğimiz önemli bir konudur. Günlük, haftalık, aylık, mevsimlik ve

yıllık tüketilen bir mal gibi değişimini takip etmek mümkün olabilirliğini sorgulamak gerekmektedir. Oysa bir malın moda ile ilişkisini kurmak değişimindeki süreklilik ile olanaklıdır. Konutun değişimi diğer malların değişimine benzemez. Kullanım süresi çok daha uzun bir üründür. Ve bu kullanım süresi içinde de sürekli bir değişim içindedir. Bu değişim konutun mekanları ve bu mekanları oluşturan donatıların değişimi ile sağlanır. Moda ile ilişkisinin özel mekandaki izleri de bu donatıların değişimi ile sürülebilir. Konut, sürekli değişimini bitirmeler dediğimiz ince işler ve özellikle de mutfak ve banyo gibi servis alanlarındaki donatılar aracılığıyla yapar. Moda, bu bitirme ürünlerinin ve donatıların değişimi ile takip edilir. (Çınar, 2006)

“Giderek tüketim çevresinde örgütlenen gündelik yaşam kültürü, birincil olarak tüketim nedenleri tarafından oluşturulmaktadır. 20.yy’ın ikinci yarısında teknoloji aracılığıyla seri üretimin sınırlılıklarının aşılması, yeni bir tüketim antropolojisinin oluşmasıyla sonuçlanıyor. Ürünlerin ömrünün moda ve tüketici dayanıklılığı aracılığıyla kısıtlandığı ve pek çok araştırmacı tarafından Fordizm dağılması olarak isimlendirilen bu yeni yapılanma, tasarımı tüketimin merkezine taşıyor”. (Güzer, 2004)

“Konut, insanların sadece barınma ihtiyacını gideren bir ürün olmaktan öteye geçmiş, tüketicinin toplumsal hiyerarşideki statüsünü belirleyen temel göstergelerden biri haline gelmiştir. Konutun bitmiş bir ürün olarak tüketicinin temel ihtiyacını karşılaması onun kullanım değerini oluştururken, alınıp satılan bir ürün olarak değerlendirilmesi değişim değerini oluşturmaktadır. Konutun sahip olduğu nitelikler ise onun statü değeri ön plana çıkarmaktadır. Dolayısı ile günümüzde konutun sadece kullanım ve değişim değerinden bahsetmek mümkün değildir. Her üç değeri taşıyan –kullanım, değişim ve statü- konut ve konut yerleşimleri, kent kimliğinin oluşmasına katkıda bulunan mekanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerde konut piyasasına yön veren konutlar her üç değeri de taşıyan konutlardır. Özellikle statü değeri ön plana çıkmış konut ve konut grupları yeni oluşan konut mekanlarının da belirleyicisidir”.

Bugün İstanbul inşaat piyasasında pazarlanan konutlar, fiyat ve nitelikleri ne denli farklı olursa olsun, reklamlarda çok standart bir ‘düşler ülkesi’ kurgusuyla sunuluyor.

Pazarlama da en önemli vurgu noktası; İstanbul’ un eski yaşantısına duyulan özlem teması ile halkı etkilemek oluyor. Bunun için dergi ve gazetelerdeki konut reklamlarından verilen örnekler bu durumun önemini açıklıyor.

“Şimdi kırk yaşımdayım. Çam kozalakları topladığımız günleri hatırlıyorum.”

“Çocukluk günleri. İstanbul’un her yeri yeşil. Çam kozalakları toplardık arkadaşlarla. Şimdi birkaç yerde kaldı çam ağaçları. Bunca yıl çalıştık didindik. Sıra ev sahibi olmakta. Bu koca kentin neresinde ev almalı?” (Gazete reklamı, *Hürriyet*, 30 Aralık 1995)

İstanbul’umu özliyorum.

“Kimimiz iki katlı bahçeli evimizi, kimimiz o nezih beş çaylarını, kimimiz çocuk parklarımızı özliyoruz... Evet, her yaşın özlediği İstanbul, bir başka İstanbul. İşte tüm bu güzellikleri günümüziün çağdaş konforu ile bütünleyen, herkesin özlediği yaşam dilimlerini bir arada sunan, çevresine sahip çıkılan bir İstanbul kuruyor: .. kent.”

(Dergi reklamı, *Nokta*, 5 Haziran 1993)

İstanbul’ da konut piyasasındaki önemli dönüm noktalarından biri 1950’de Kat Mülkiyeti Kanunudur. Bu döneme kadar konut piyasası tekil üretimden ibarettir. Bu kanun ile kitlesel konut üretiminin ilk adımları atılmış ve 1980’lerle Toplu Konut İdaresi’nin kurulması ile de kitlesel konut üretimi artmaya başlamıştır. “1990 ve 2000’ler küreselleşme ile ifade edilen dünyaya entegre olma sürecidir ki bu artık konutun kitlesel üretiminin değil, kitlesel tüketiminin oluşturulması için çabaların ortaya çıktığı dönemdir. Bu durum, konutun tüketici ile kesintiye uğramayan bir ilişki içine girmesini gerektiren temel ve tek koşul olarak konut piyasasını şekillendirmeye başlamıştır. Bundan sonraki süreç diğer tüm mal ve hizmet piyasalarında olan durumdan hiç de farklı değildir. Konut ve konut alanlarının üretiminde artık tüketicinin ihtiyaçları, gereksinimleri, hazları, zevkleri, tatminleri belirleyici rol oynamaya başlamıştır.” (Çınar, Çizmeci)

“İstanbul nüfusunun hızla arttığı 1980 li yıllarda, Toplu Konut Yasası’nın çıkması ve paralelinde gelişen teşviklerle konut sektörü büyük bir patlama yaşamıştır. Bu anlamda çeşitli kollardan hızlı konut üretimi yapılmaya başlamıştır. Bu dönemde sınırlı sayıda konut üretimi yapan yap-satçı üretim yanında, özel sektör kent dışındaki boş ve büyük arazilerde hızlı bir şekilde konutlar üretmeye başlamıştır. Bu konut üretiminin içinde özellikle özel sektör tarafından üretilen toplu konutlar, yalnızca hızlı bir şekilde yüksek kar elde edebileceği orta, üst-orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak üretilmeye başlanmıştır.” (Görgülü, 2007)

İstanbul’daki korumalı yerleşme tipolojileri 4 tip altında toplanmıştır. (Baycan, Gülümser, 2004)

1. Dikey Korumalı Yerleşmeler: Bu tip yerleşimler kent merkezinde iş merkezleri komşuluğunda konumlandırılmış yüksek katlı rezidanslardır. Genellikle iş adamları için tasarlanmaktadır.

2. Yatay Korumalı Yerleşmeler: Müstakil tek aile konutlarının oluşturduğu bu yerleşimler geniş alan gereksiniminden dolayı kent çeperlerinde konumlandırılmışlardır. Genellikle çocuklu üst ve üst-orta gelir grubuna mensup aileler tercih etmektedir.
3. Yarı-Yatay Korumalı Yerleşmeler: Kentin prestijli semtlerinde konumlandırılmış ve apartman bloklarından oluşan yerleşimlerdir. Üst ve orta gelir grubu için geliştirilmişlerdir.
4. Karma Tip Korumalı Yerleşmeler: Kendine yeten, her tür donatı alanlarına sahip uydu kentlerdir. Genellikle erişilebilirliği yüksek çevre yolu komşuluğunda geniş arazilerde kurulmuşlardır.(Berköz, 2008)

Bu dönemde kent merkezinde, toplu konut yapımına uygun büyük arazilerin yer alamaması ve kent yaşamının yoğunluğundan kaçmak isteyen halkın da talebiyle kent dışında bir çekim noktası oluşturmuştur. Bu anlamda kent çeperlerinde villa tipi veya kent merkezine göre daha az katlı apartman blokları oluşturulmuştur. Bir süre sonra yoğun kent yaşamından sıkılan kesimin, kent dışındaki yerleşmelere talepleri artmıştır. Bu siteler farklı bir barınma biçimi sunduğu için değil, aynı zamanda moda haline gelen bir yaşam biçimi sunduğu için tercih edilmiştir. Bu modern yaşam tarzı, bireylerin tüketim odaklı yaşamalarını tetikler.

Aynı zamanda bu kent dışındaki yerleşmelerdeki yaşam biçimlerinin, kendi hayat biçimlerine uymadığını düşünen ve her ne kadar yoğun ve karmaşık olursa olsun kent merkezi yaşamından vazgeçemeyecek üst gelir grubu kesim için, merkezdeki sınırlı boyuttaki arazilere düşeyde yükselen residans adı verilen çok katlı bloklar oluşturulmuştur. Bu yapılarda da kent dışındaki kapalı sitelerdeki konfor ve sosyal imkanlar mevcuttur. “ kullanıcılarını içerisindeki yan işlevler aracılığı ile tüketim odaklı faaliyetlere yöneltir, diğer taraftan söz konusu kapalılıklarının ve kendi kendine yeten davranışlarının reklam ve pazarlama malzemesi haline gelmesiyle birer tüketim nesnesi gibi ele alınırlar.”(Görgülü, Koca, 2007)

“Sürekli olarak yer değiştiren, farklı noktalara yatırım yapan tüketici kitle aynı zamanda spekülatif bir amaca yönelik olarak da yatırımlara bakmaktadır. Gayrimenkul bir anlamda gereksinim olmaksızın kısa zamanda kara dönüşebilecek bir araç biçimine dönüşmüştür, sektörün bu anlamda hızlı bir harekete sahip olması da gayrimenkul yatırımlarını cazip kılmaktadır.” (Görgülü, Koca,2007)

“Konutun kitlesel üretimi ile başlayan süreç konutun statü değerinin oluşmasını da zorlaştırmıştır. Kitlesel üretilen konutun bulunduğu yer ve taşıdığı nitelik yani kentsel mekandaki konumu ve mekansal standartları artık biricik bir durumu ifade etmemektedir. Yani benzerleri vardır ve var da olacaktır. Bu durumda konut tüketicisinin konut üzerindeki

haz ve tatminlerini, ihtiyaçlarını, gereksinimlerini yeniden ele alarak konut piyasasını sürekli kılacak tüketiciler hareketlerini oluşturmak da reklam ve pazarlama sektörüne düşmüştür. Reklam sektörü ve pazarlama sektörü, diğerkm mal ve hizmet sektörlerinde yaptığı gibi konut piyasasında da hedef olarak yaşam tarzı yaratma ve bunu konut tüketicisine kabul ettirme yolunu seçmiştir, ancak konut sektöründe bu çok da kolay olmamıştır. Çünkü konut, ürün özellikleri ile diğerkrnlerden oldukça farklıdır; sabit-toprağıbağı, dayanıklı, pahalı ve üretim süreci görece uzun bir üründür.

“ağıımızda, küresel politikalarla esnek üretim daha fazla tüketim yaklaşımı, reklam, ambalaj, medya, sinema, müzik endüstrisinin desteğı ile de bütünleşerek toplumların seçimlerini ve yaşantısını da yönlendirmektedir. Bu gidişte bir yandan varsıl ve yoksul kesimler arasındaki uçurum derinleşirken, diğerkrn da, dünya toplumları arasındaki farklar azalmakta, belirli kalıplar içinde aynı tarz yaşam modeli dayatılmakta, tek tip kültür yaygınlaştırılmaktadır. Özellikle görsel iletişim olanaklarındaki gelişmelerin de yardımı ile, medya tarafından da idealize edilen tüketim çılgınlığı sonucunda, toplumların uzun geçmişleri ile oluşturdukları değerkilerin yerini ekonomik kaygıların ynlendirdiğı piyasa kültürünün moda değerkileri almaktadır.” (Kiper, 2004)

Bu nitelikler, konutun reklam yoluyla tüketiminin örgütlenmesini de zorlaştırmıştır. Ancak son dönemde bankacılık sektöründe yaşanan gelişmeler ve konut kredilerinde yapılan düzenlemeler tüketicinin ekonomik koşullarını rahatlatarak tüketimi teşvik etmeye başlamıştır. Ekonomik kolaylıklar sağılandığında reklam ve pazarlama sektörü açısından geriye tüketicinin haz ve tatminleri, ihtiyaç ve gereksinimlerine parmak basacak, yeni yaşam tarzlarını sunacak koşulları yaratarak konut ve konut yerleşmelerini bunun içine monte etmek kalmıştır. 2000’li yıllarla beraber tüm dünyada aynı anda oluşan, aynı hızla yayılan ve yine aynı anda ve aynı hızla yok olan trendlerin ve konseptlerin belirlediğı yaşam tarzlarını takip etmek tüketim örüntülerinin oluşturulması için yeterli olmuştur. Konut ve konut alanları için tüketicilere yön verecek yaşam tarzı veya yaşam tarzları ortaya konmasında aşağıdaki nitel faktörlerden yararlanılmıştır.

- a. **kentsel konum** (ulaşım, doğı, manzara)
- b. **konut tipi**
- c. **güvenlik**

- d. **boş zaman aktivite mekanları** (yüzme havuzları, koşu ve bisiklet parkurları, kafe, bahçeler, fitness, spa, sauna, spor sahaları, alışveriş mekanları, sinema, çocuk oyun alanları)
- e. **sosyal yaşam** (komşuluk, aile, klüp, eğitim)
- f. **Yönetim ve servis hizmetleri**

(Çizmeci, Çınar)

“Türkiye’deki barınma biçimlerinde yaşanan dönüşümden hareketle, konutun bugün, pazarlanma sürecinde üzerine yüklenen imajlar aracılığıyla, satın alınma ve tüketilme hızını esas alan bir döngünün parçası olduğunu ve moda olan bir yenisiyle değiştirilmeye teşvik edildiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Moda olanın hedef gösterildiği pazarda, konut bir tüketim malzemesi gibi ele alınmaya başlamıştır”. (Görgülü, Koca, 2007)

“Modern sonrası yaşam tarzı, her şey gibi konutun da kullanılıp atılarak, tüketilip yenisiyle değiştirilerek gelip geçici imajlarla donanmasına zemin hazırlamaktadır. Bu dönemde ortaya çıkan barınma biçimlerinden olan lüks konut siteleri ve rezidanslar, farklı özellikleri ile ön plana çıkarılarak birer reklam aracı haline gelmektedir. Lüks konut sitelerinin merkezden uzakta bulunma özelliğinin, rezidansların ise merkeze yakınlığının getirdiği avantajlar reklam malzemesi yapılarak pazarlanmaktadır”. (Görgülü, Koca, 2007)

Günümüz tasarımlarının içine konut girdiği kadar, konutun pazarlanmasına yönelik reklamın yaratıcılığı da girmiştir. Foster, tasarımın günümüzün kapitalist sisteminde ticari bir nesne haline gelerek üretim-tüketim döngüsünün içine katıldığını, tasarım ürününün artık üretilecek bir nesne olmanın ötesinde, piyasalarda sürekli olarak yaratılan pazar açığı ile yeniden tasarlanarak piyasaya sürülecek bir meta halini aldığını ifade eder. Öyle ki bu piyasada, ürün kadar ürünün ambalajı ve üzerine yüklenen imgeler de önemlidir. Bu sayede, çeşitli imgelerle donatılmış ambalajlı ürünler, marka değeri taşıyacaktır. Dahası pazara sunulan imge-ürünler tüketicinin dikkatini çekerek tüketilmesini kolaylaştıracaktır.

Foster’ın da bahsettiği gibi, konut projeleri, yalnızca mimari nitelikleri ile değil, bu niteliklerin ön plana çıkması yönünde hazırlanan reklamlar ve satın alınması yönünde geliştirilen pazarlama taktikleriyle de dikkat çeker. Satılması planlanan konutlar, mimari nitelikleri, üzerine yüklenen anlamlar, imajlar ve doğru yer ve zamanda doğru kitleye hitap etme konusundaki pazarlama planlarıyla bir paket olarak düşünülmektedir. Başka bir deyişle, üretilen şeyin niteliği kadar, üretimin sunulma biçimi de bir tasarım sürecinden geçer.

Bu anlamda, reklamın yaratıcılığı konusundaki stratejilerde üç önemli özellik dikkat çeker. Bunların ilki, hedef kitlenin satın alma davranışını değiştirecek şekilde, reklamın ilgi çekici olması gerektiğidir. İkincisi, reklamın olağandışı ve yeni bir fikirle sunulmasıdır. Üçüncüsü ise, hedef kitlenin tüm dikkatini reklam mesajına çekecek şekilde güçlü bir etkiye sahip olmasıdır.(Görgülü, Koca, 2007)



SİNPAŞ SEALYBRIA İSTANBUL

Slogan; “Salma Hayek Formula 1’den sonra ne yaptı?”

“Bir dünya projesi Sealybria...”

Sealybria’nın çekim merkezi Funtastic Club

beach, binicilik, mini golf, tenis, basketbol, voleybol, engelli jogging, çim terasta yoga, seyir ve güneşlenme terasları, bisiklet, paintball, deniz manzaralı fitness, tören salonu/restoran, bilardo, ping pong, sağlık bar, parti terası, sessizlik terası.



SİNPAŞ AVANGARDEN

Slogan; “Yalınızı nasıl alırdınız?” (Böyle bir soru ancak Avangarden’da sorulabilir, çünkü Avangarden Loft **Slogan;** Yalıları’nda iç mimari sizin isteğinize göre tasarlanır.)

En Avrupai İstanbul!

London Eye Restaurant-Cafe, Aclub, Adrenalin Campus, Techno-Comfort, kişiye özel 66 yüzme havuzu

...Siz de “A Kalite Yaşam Pasaportu”muzu alın...



UPHILL COURT BAHÇEŞEHİR

Slogan; “Evinizi çabuk tutun”

Bahçeşehir’in yükselen değeri Uphill Court Bahçeşehir’in ayrıcalıklı ve seçkin dünyasında yerinizi almak için evinizi çabuk tutun!

...17 adet havuz, tropikal peyzaj mimarisi, 7/24 bina ve çevre güvenliği, site içinde özel kreş, özel okul ve kültür merkezi,.. Iris ve Ricchetti Seramikleri, Gaggenau ve Franke ankastre cihazları, Kone asansör, İtalyan Errebi mutfak,..



UPHILL TOWERS RESIDENCE

Slogan; “Hadi, yükselin!”

Yüksek standart!

Yüksek zeka!

Yüksek kültür!

Yüksek teknoloji!

Yükseklerde yaşamak...



INCITY İSTANBUL/APARTMENTS/LOFTS

Slogan; “>Gayrimenkul!”

Incity diğer gayrimenkullerden ayrılır...

Loft daire ayrıcalığı,

Japon Bahçesi,

In Theraphy

Maisonette

Değerine değer katan yatırım

Kusursuz tasarım.



LİDYAFLATS

Slogan; “Kat kat mutluluk: LidyaFlats”

Türkiye’nin ilk butik konut projesi

LidyaFlats Türkiye’nin Ağa Han ödüllü ünlü mimarı Han Tümertekin’in projesidir.

Kat kat çevreci!

Kat kat değerli!

Kat kat konforlu!

Kat kat teknolojik!

LidyaFlats, cebinizdeki paranın satın alabileceği en yüksek gayrimenkul değerine sahip, iyi düşünülmüş, iyi planlanmış kentsel bir konut projesidir.



STARGATE BAYTUR

Slogan; “Stargate sakinlerinin şifresi (%30 tenis + %25 yelken + %20 binicilik + %10 golf + %10 kayak + %5 yüzme)”

Seçkin hedef kitlesinin belirlediği bir kültür atmosferi sunan Stargate,

Güven, kalite, lüks, konfor ve elit kavramlarını yeniden tanımlayan bir yaşam alanı sunuyor...



ELİT RESIDENCE

Slogan; *“Elit Residence’da hayatınızı yaşayacaksınız; isterseniz havuz, squash, teniste isterseniz bahçede. Elit Residence’da işi akışına bırakacaksınız; uçak rezervasyonu, yemek siparişi, çocuğumuzun bakımı. Elit Residence’daki yaşamınız her yönüyle garanti altında olacak.”*



ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ

Slogan; *“Yeni bir ev değil, yeni bir yaşam”*



İSTANBUL İSTANBUL

Slogan; *“İstanbul İstanbul Projesi, her yıl Mart ayında Fransa’nın Cannes şehrinde yapılan ve dünyanın en önemli gayrimenkul yarışması olarak kabul edilen MIPIM Awards 2002’de gayrimenkul sektörünün Oscar’ı sayılan ödülü Türkiye’ye kazandırmıştır.”*



KANYON

Slogan; “*Şıklığın fonksiyonel, modernliğin doğal, zenginliğin sade, güzelliğin alçak gömüllü hali... Kanyon!*”

Kanyon projesi Levent’te yükseliyor. Dünyaca ünlü mühendislik ve mimarlık firmaları ile işbirliği. En kötü deprem senaryoları dikkate alındı. İstanbul metrosuna doğrudan bağlantı İstanbul’un merkezinde bahçeli, teraslı ve balkonlu evler.



OPTİMUM EVLERİ

Slogan; “*Türkiye'nin en iyi planlanmış evleri*”



ÖMERLİ PARK VİLLALARI

Slogan; “Geçmiş ve gelecek arasındaki dengeyi, kültürün önemli bir parçası ve göstergesi olan mimaride de kurabilmek... *İstanbul'daki 34 aileyi, "İstanbullu" gibi yaşatabilmek.*”



Şekil 6.5 Dragos royal towers tanıtım reklamı



Şekil 6.6 Dumankaya İkon projesi tanıtım reklamı



Şekil 6.7 Uphill Court projesi tanıtım reklamı

Reklam sloganlarında ve içeriklerinde vurgulananlar, farklılık, ayrıcalık, ideal olma durumu, kentin karmaşasından uzakta olma ama yine de çok yakınında, kentte ama doğada, güvenli, ileri teknoloji donanımlı, hatta kentin yeni simgesi olmaya aday yeni bir yaşam biçimi sunmaktadır.

Yukarıda da örnekleri bulunan slogan ve reklam metinlerinde de görülebileceği gibi reklam metinleri içeriğinde tasarımcı veya konut iç mekanları ile ilgili herhangi bir açıklamaya rastlanmamaktadır. Görsel yayınlarda da tüketiciye gösterilen; bitkiler, kelebekler, manzara, güneşin batışı, insan ilişkileri, rekreasyon olanakları vb. öğelerdir. (Rapoport, 2004)

Reklam sloganları incelendiğinde de mimara ve mimariye verilen önemin ne denli yetersiz olduğu; tamamen reklamcı ve yatırımcı firmanın satışlara odaklı olarak bu sürecin geliştiği görülebilmektedir. (Görgülü, 2006)

Yukarıda da belirtilmiş olan nedenlerden dolayı 1980 sonrası İstanbul'da barınma biçiminde önemli değişiklikler olmuştur. Kente göç sonucu ortaya çıkan konut açığı ve modern sonrası yaşam tarzının doğurduğu arayışlar, kent içinde ve kent dışındaki alanların özel sektörün baskısıyla konut alanına dönüştürülmesi ve konutun tüketim nesnesi olarak gündeme gelmesini sağlamıştır. Bu dönemde konut barınma gereksinimini karşılamak amacıyla çıkmış, yüksek kar getiren bir yatırım aracın ve statü göstergesine dönüşmüştür. Bu bağlamda

yapılan reklam ve pazarlama stratejileri bu süreci tetiklemiştir. Lüks konut siteleri ve rezidanslar bu girişimler sonucunda ortaya çıkmıştır. Bu dönemde gelişen ve lüks sitelerin yer aldığı yerler; Kemerburgaz, Bahçeşehir, Sarıyer, Beykoz, Ümraniye, Ataşehir vb. dir.

6.3 Piyasa Baskıları ve Konutun Bir Yatırım Aracı Olarak Görülmesinin Konut İç Mekan Organizasyonu Evrim Süreci Üzerindeki Yapay Etkileri

Konutun yatırım ve tüketim nesnesine dönüşümünden kaynaklanan, barınma gereksiniminden çok yatırım aracı olarak görülmesi sonucunda konut iç mekan organizasyonlarındaki değişimler ve farklılaşmalar bu bölümün konusu olacaktır.

Konutun yatırım aracına dönüşmesiyle birlikte kullanıcılar ihtiyacı olan büyüklükte ve düzenlemede konut yerine, daha çok kar getirecek, daha kolay satacağı ve para kazanacağı yatırımlar üzerine gitmiştir. Bu yatırımlar; gelişmekte olan bölgelerde, reklamı iyi yapılan sitelerde yoğunlaşmıştır. Yatırımcı konut içindeki yaşantıyı gözetmeksizin maketler veya listeler üzerinden satışı yapılan, 3 boyutlu görsellerle müşteriye aktarılan kadarını kabullenerek ve beğenerek tercihlerini gerçekleştirmektedirler.



Şekil 6.8 Maketler üzerinden yapılan satış fotoğrafları

Yatırımcı zaten kendi kullanmayacağı bu yatırım nesnesinin seçimini yaparken, bir kullanıcı olarak değil, sonuç olan getirisine bağlı olarak değerlendirme yapmaktadır.

Tüm bunlar sonucunda da mekan organizasyonları tam olarak çözümlenmemiş, kültürümüzün

ve yaşantımızın gereklerini göz ardı edilen konut birimleri ile karşı karşıya kalınmıştır. Son dönemde Türkiye’ de yapılan toplu konut siteleri veya kent merkezlerine kondurulan çok katlı rezidanslar; Dünya’nın birçok ülkesinde de aynı plan tipleriyle kullanıcılarıyla buluşmaktadır. Burada sorunun büyüklüğü görölmektedir. Dünyadaki her birey farklı bir yaşantıdan, farklı gelenek ve göreneklerden gelmiştir. Değer yargıları, yaşam biçimleri, günlük ihtiyaçları ve konut içindeki gereksinimleri bile farklıdır.

Sonuçta batıdaki aile yaşantısı, daha bireysel, aile bağları daha zayıfken, Türklerin sıkı aile bağları, misafire verilen önem, mahremiyet gibi değer yargıları vardır. Tüm bunları göz ardı ederek tek tip yaşam düzenini getirmek ve kullanıcıları alışkın olmadıkları bu yeni yaşam biçimine zorla adapte etmek doğru değildir.

Bu yeni tip konutların kullanıcı profillinin çoğunluğunu; bekar, öğrenci, yeni evli çiftler oluşturmaktadır. Nadiren de olsa çocuklu ailelere de rastlamak mümkündür.

Ana ulaşım yollarına olan yakınlıkları ve hem imkanı site ölçeğinde çözülmüş olmaları sebebi ile bu konutlara rağbet gün geçtikçe artmaktadır.

Üniversite öğrencilerinin veya bekar kullanıcıların buralara yönelmesi de bahsetmiş olduğumuz aile yaşantısının gereksinimlerini karşılamayan fakat tekil kullanıcılar için ideal olarak görölen konut iç mekan organizasyonlarının tercih edilmesine yol açmaktadır.

Oysaki çocuklu aile yaşantısı için ideal olmayan küçük odalar, açık mutfaklar, balkonsuz evlerin kiracı profili değişmektedir. Bahsetmiş olduğumuz kullanıcı profilinin ihtiyaçları ve yaşam tarzları farklıdır, yanlış olan iç mekan organizasyonları bu kullanıcılar için önemli değildir. Onlar için yaşadıkları site imkanları önem kazanmaktadır. Havuzu, spor salonları, sosyal imkanları ve ulaşım kolaylıklar tüm konut içindeki organizasyon hatlarını göz ardı etmelerini sağlamaktadır.

Bekar, öğrenci veya yeni evli çiftler sitelerin 1+1 veya 2+1 evlerini kiralama amaçlı tercih ederken, çocuklu aileler ise hem kiralık hem satılık olarak bu blokların daha büyük ve nispeten daha iyi organize edilmiş 3+1 veya 4+1 konut tiplerini tercih etmektedirler.

Çocuklu ailelerin de buraları tercih etme sebeplerinin başında sosyal imkanlar, otopark imkanları ve güvenlik gelmektedir. Çocuklarının kapalı bir site içerisinde güvenli bir şekilde olması ailelerin bu alanları seçmesinin temel nedenleri başında gelmektedir.

İnsan bu yeni konut tipinde yaşamaya mecbur bırakıldığı zaman; sorunlar ortaya çıkmaktadır. Örnek olarak; son dönemde konut planlarında sıkça karşımıza çıkan açık mutfak konsepti, Türk aile yaşantısına tamamen aykırıdır. Açık mutfak batı kültüründeki bireysellik, yoğun

Çalışma ve evde minimum zaman harcamanın sonucunda, mutfak kavramı gibi kapalı ve büyük bir mekan sadece yer kaybı olarak görülmüştür.      çalışan ve tek başına yaşayan bir insan için mutfak sadece kahvesini yapacağı, suyunu ısıtacağı ve bardağını yıkayabileceği bir evyeden ibarettir.

Bu da sadece tezgahın bulunduğu bir niş içinde     mlenebilmektedir.

Oysaki kültürümüzde aile yaşantısının getirdiği sorumlukların başında yemek yapmak ve yemek yemek gelir. Kültürümüzde mutfak; bir tezgahtan çok içinde masasını da bulunduran bir oda niteliğindedir. Türk evinin ve apartmanlaşmanın ilk örnekleri incelendiğinde mutfak her zaman ayrı bir kapalı birim olarak tasalanmıştır. Oturma alanı yemek yeme alanı ve mutfak ve yemek hazırlama alanları bir fonksiyon akışı mantığı ile birbirleriyle tamamen organize olacak şekilde bir araya gelmişlerdir. Günümüz örneklerinde buna rastlamak mümkün değildir.

Son dönem örneklerindeki mutfağın; batı tarzı açık mutfaklara veya tezgah nişlerine dönüşmüş konutlarda geleneksel ailenin yaşamlarını sürdürmesi çok zor gözükmektedir.

Yatırım amaçlı konutlarda yabancı parayla ifade edilen her m2 çok değerlidir. Ve müteahhit, yatırımcı ve bireysel yatırımcının da önem verdiği, konut içinde nasıl rahat, düzenli, ve huzurlu yaşanacağından çok, birim alanın, nasıl maliyet faktörü etkin kullanılarak birden fazla işlevi barındırabileceği ve bu kaygının kendisine maddi olarak getirisinin ne olacağı önem kazanmıştır.

Bu bağlamda sıra sıra dizilmiş, sadece tek cepheden güneş ve ışık alan konutlara da rastlamak mümkündür. Ve bu konutlar daha projeler tamamlanmadan yatırımcılarıyla buluşmaktadır.  ocuklu aileler, misafirler ve de nasıl eşya sığdırılabileceği düşünülmeden tasarlanan, aynı zamanda içerisinde alışkın olunmayan büyüklükteki mekanlar barındıran konutlar, yaşayan halktan çok yatırımcıya yönelik olarak ortaya çıkmaktadır.

Daha  nceki bölümlerde değinilen geleneksel Türk evi ve döneminin yaşam biçimi ve sosyal şartlarına uygunluk ilkeleri bağlamında yapılan tasarımlara, son dönem konutlarında rastlamak mümkün değildir. Gereksinim ve ihtiyaçtan çok tamamen satış odaklı stratejiler izlenmektedir. Geleneksel Türk aile yaşam tarzının hiç bir izini taşımayan bu tüketim   elerinde fonksiyonellik ve işlevsellikten çok, o konutta oturmak veya o muhitte oturmak önem taşımaktadır.

Tüketicinin bu gelenekselliğe verdiği önemin azlığı ve yeni arayışları; bu sürecin gelişmesinde etkin rol almıştır.

Pazarlama sonuçlarında moda olarak sunulan alternatifler, ideal konut tipi gibi halka sunulmuştur ki zaten halkımızın batıya olan özeni ve onun ideal olarak kabullenilmesi, Türkiye’deki son dönem lüks konutlarının biçimlenişini etkilemiştir.

Bu süreç içerisinde değişen sadece değer yargılarımız ve yaşam biçimiz değil, aynı zamanda barınma şeklimiz ve yaşama mekanlarımız da olmuştur.

Ünlü siyaset adamı Sir W. Churchill, “*Biz binalarımızı biçimlendiririz, sonra da onlar bizi biçimlendirir*” der.

Bu sözden de anlaşılacağı gibi yaşantı biçimimiz, sosyal ihtiyaçlarımızın getirdiği gereksinim ve ihtiyaçlar doğrultusunda planladığımız evlerimiz, günümüzdeki moda anlayışıyla bir akım oluşturmuş ve artık bizim kontrolümüzden çıkan tasarım anlayışlarına göre bizlerin yaşantısını değiştirmiştir.

“ “koruma”, “kentsel tarihi çevreler”, “referans ve değer verme”, “çevresel ilişkileri ve çevreyi gözetme”, “sürdürülebilir bir yaşam çevresi gibi kavramlar, tüketim kültürü içinde ya karşılık bulmamakta, ya da kendi ilişkiler sistemi içinde dönüşüme uğramaktadır. Yani onların yapay bazı karşılıkları, ancak tüketilebilirliği oranında sunulmaktadır”.

“kolay ve seri olarak değer üretmek, en iyi fiyata pazara sunabilmek, birinci beklenti olmaktadır. Bu kültürel fark, özellikle kentin önemli noktalarında oluşan ve tüketim değeri yüksek olan yapı stokunun, mimarlık mesleğinin değerlerini dışlayarak oluşmasını getirmekte, bir kısır döngü biçiminde, kendi değerlerini yaygınlaştırarak, meşrulaştırmasıyla sonuçlanmaktadır. Aslında bu olgu birçok eleştirmen tarafından gündeme getirilen tüketim toplumunda gündelik yaşamın estetikleştirilmesinin doğal bir sonucudur.”(Güzer, 2004)

“Geleneksel Türk evi inşa edildiği çevre ve insanıyla bütünleşen belirli bir iç ve dış mekan organizasyonu ile karşımıza çıkmaktadır. Konut adeta içinde yaşayan insanların fiziksel, fonksiyonel ihtiyaçlarını, kültürel-sosyal yapısını, aile yapısını, yaşama biçimini ve inşa edildiği çevrenin coğrafi- topoğrafik özelliklerini yansıtan bir ayna gibidir. Yüzyıllarca süren bu özellik günümüze kadar belirli yerleşmelerde hiç bozulmadan gelebilmiştir. “(Ertok, Özen)

“Eldem’ e göre Türk evinine kişiliğini kazandıran üç temel özellik vardır;

Birincisi: Evlerin milli, yani kendimize, kendi zevkimize, kendi yaşama tarzımıza uygun olmaları,

İkincisi: Kendi mimarlık sanatımıza ve mimarlık zevkimize uygun olmaları,

Üçüncüsü: Memleketimize, iklimimize, toprağımıza uygun olmaları.(Eldem,1983)

Eldem”bir evin milli olması; içinde oturanlara göre yapılmış olmasıdır.”der. Eğer bir konut içinde yaşayanlarla bütünleşmiyorsa, bir süre sonra kullanıcısı tarafından değiştirilmek durumunda kalır. Kullanıcının zamanla edindiği gelenek, yaşam biçimi söz konusu olunca bunu devam ettirmek ister ve bu arayış içinde bir tutum sergiler. Ona yabancı gelecek bir yaşam biçimine adapte olamaz. Oysa Türk Evinde her zaman kullanıcı esas alınarak tasarımlar yapılmış ve konut bu doğrultuda biçimlenmiştir. Bu mekanların biçimlenmesindeki ölçüt insandır. Ve her türlü donatı, yükseklik ve tüm boyutlar bu bağlamda gelişmiştir. Eldem’in Türk evi özelliklerini incelediğimizde görüyoruz ki, bahsedilen hiç bir özelliğe günümüz konutlarında rastlanılmamaktadır. Son dönem konutları ne kendi zevk ve yaşam tarzımıza uygun, ne kendi sanatımıza uygun, ne de bulunduğu coğrafyaya uygundur.

Konut artık bireysellikten çıkmış ve belirli yığınların bir arada yaşadığı konut grupları haline dönüşmüştür. Yüzlerce insanın aynı çatı altında yaşayacağı bir konut bütünü tasarlarlarken, bireysel çözümler üretmek pek de mümkün değildir. Bu tür yapı bloklarında komşuluk ilişkileri ve hatta insanların birbirleriyle olan sosyal ilişkileri giderek zayıflamaktadır. Günümüzde yapılan konut örneklerinde kullanıcı gereksinimleri dikkate alınmadan, kullanıcının sadece konutu kullanan kişi olduğu ve planlama aşamasında asla herhangi bir rol almadığını görmekteyiz. Aynı zamanda Türk evinde planlama aşamasında önem verilen bölgesel koşullar, coğrafi şartlar gibi önemli kriterler de göz ardı edilmektedir. (Ertok, Özen)

“Ülkemizde uygulanan toplu konut planlamalarında bu özellikleri göz önüne alarak uygulamalar yapılması, kendi insanımızdan ve onun ihtiyaçlarından kaynaklı bir “Türk evi” kavramının tekrar yaratılması ile soruna çözüm getirilebilir. Çünkü uygulanan bu planların çoğu bizim insanımıza uygun değildir, bu plan şemaları belirli ülkelerde belirli mimarlar tarafından ortaya atılmış ürünlerdir ve bizim gerçek yaşantımıza tam olarak uymamaktadır.” (Ertok, Özen)

6.4 Lüks Konut Kullanıcıları Anketi

Ağaoğlu Andromeda Residans 4 blokluk yerleşkesinde; 888 tanesi 1+1, 102 tanesi 2+1 olmak üzere 65, 68, 69, 72 ve 93 m2 lik dairelerden oluşmaktadır. Bu konutlarda yaşayan 20 daire sakinine yapılan anket formu ve sonuçlarının değerlendirilmeleri aşağıdaki gibidir.

6.4.1 Kullanıcılara Verilen Anket Formu

Denek No:.....
 Tarih/Saat:.....
 Anketin Yapıldığı Yer:.....
 Cinsiyet:.....
 Mesleğiniz:.....

ANKET FORMU

Bu anket formu Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Mimari Tasarım Yüksek Lisans programında hazırlanan tez kapsamında kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

Ankette cevaplayıcıların kimlikleri ile ilgili herhangi bir soru yer almamaktadır. Anket formundaki bilgiler araştırmacı dışında kimseyle paylaşılmayacaktır. Araştırma sonuçları toplu şekilde değerlendirilecektir. Araştırmanın başarıya ulaşması, anket formunu cevaplayacakların tam ve doğru olarak bilgi vermelerine bağlıdır.

İşbirliğiniz için çok teşekkür ederim.

Ebru GÜVEN TÜRKER

1-Oturduğunuz ev; ☐ Kira ☐ Kendinizin

2-Oturduğunuz evin ilk sahibisiniz? ☐ Evet ☐ Hayır

Hayır ise kaçınıcı sahibisiniz?.....

3-Bu konutta yaşamınızda tercih sebebiniz nedir? Lütfen size uygun olan sebeplere “x” Koyunuz.

Yatırım.....

Sosyal İmkanlar.....

Ulaşım Kolaylığı.....

Güvenlik.....

Statü.....

İş yerine olan yakınlığı.....

4- Bu konuta taşınmadan önce hangi semtte oturuyordunuz?.....

5-Çalıştığınız/ Okuduğunuz semt nedir?.....

6- Oturduğunuz evi satın alırken kullandığınız finansman nedir?

Eski mülkü satmak ☐

Nakit birikmiş para ☐

Banka kredisi ☐

7-Yaşadığınız konut dışında sahip olduğunuz konut var mı?

Var ise kaç tane?.....

8-Aile bireylerin sayısı kaçtır?.....

9-Oturduğunuz ev;

☐ 1+0

☐ 1

☐

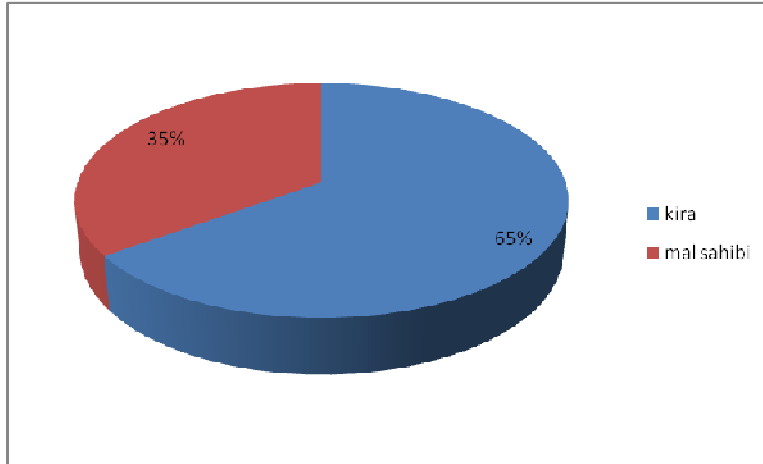
3+1 ☐

4+1 ☐

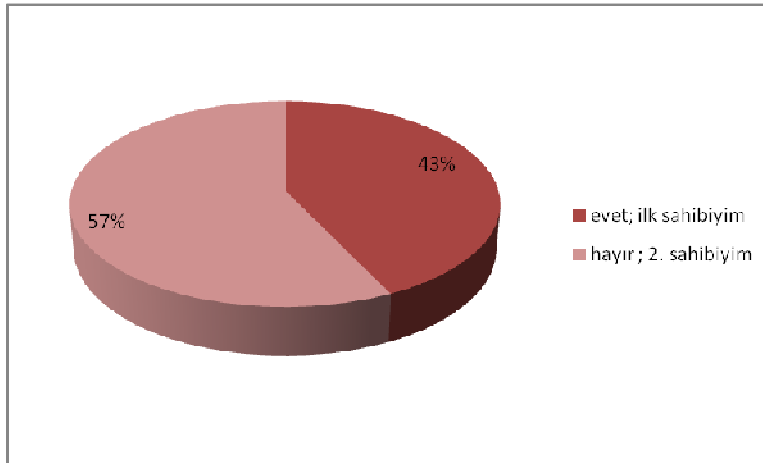
10-Oturduğunuz evin oda boyutları ihtiyacınızı karşılıyor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

6.4.2 Kullanıcı Cevapları , Grafik Sonuçları ve Anket Değerlendirmesi

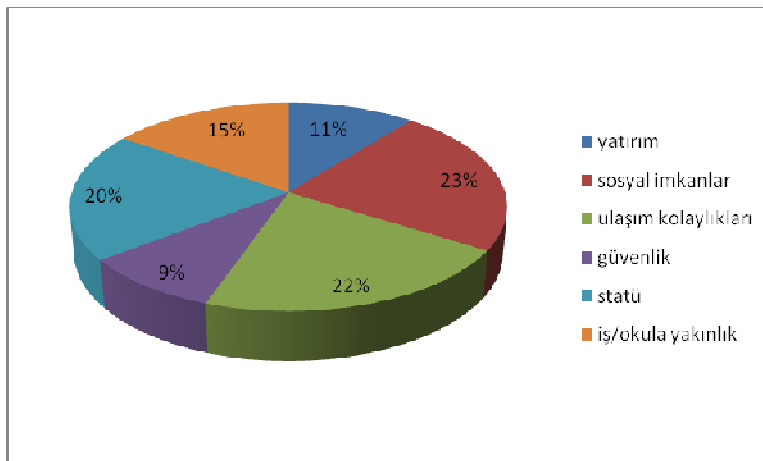
1-Oturduğunuz ev Kendinizin mi, kira mı?



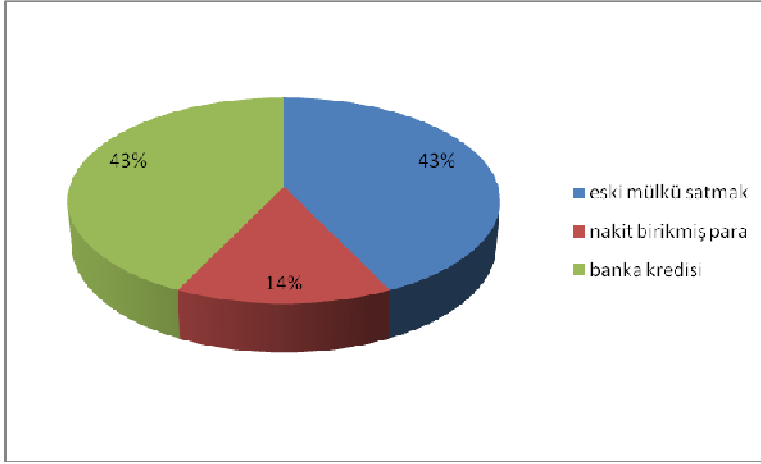
2-Kendi eviniz ise; ilk sahibimisiniz?



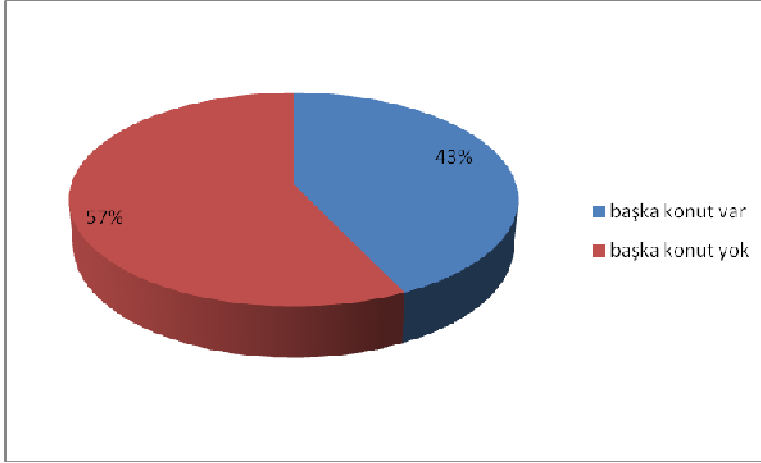
3-Bu konutta yaşamınızda tercih sebepleriniz nelerdir?



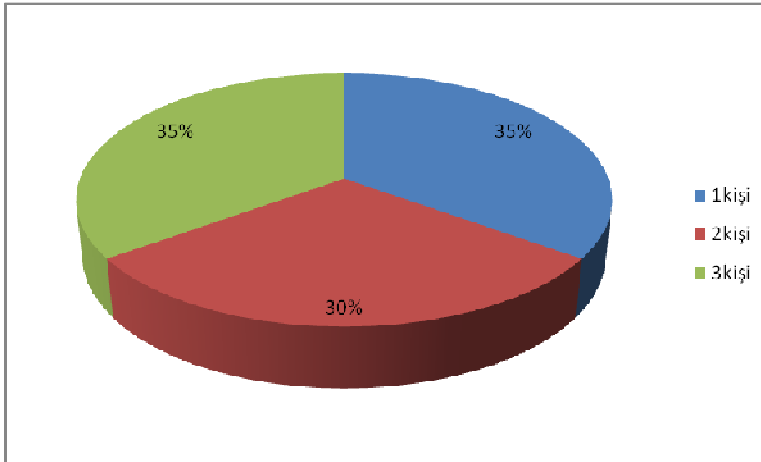
6-Konutunuzu satın alırken kullandığınız finansman nedir?



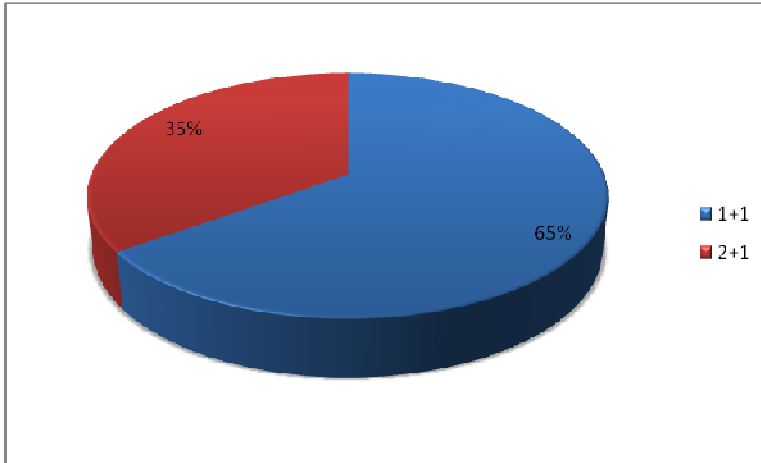
7-Yaşadığınız konut dışında sahip olduğunuz konut var mı?



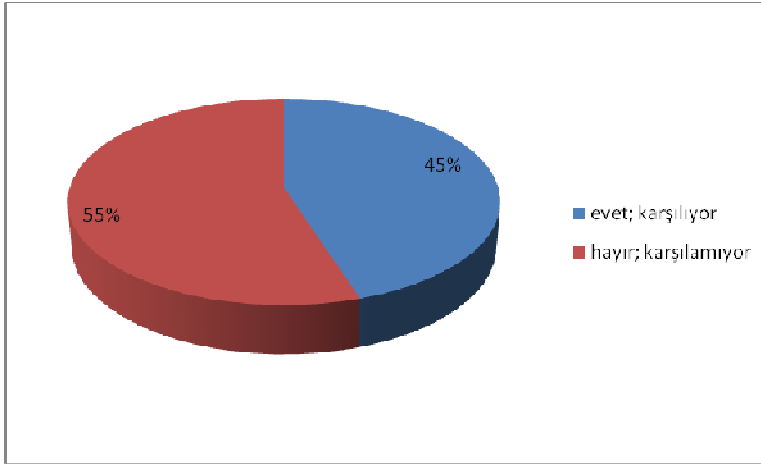
8-Aile bireylerin sayısı kaçtır?



9-Oturduğunuz konutun oda sayısı nedir?



10-Yaşadığınız konutun oda boyutları ihtiyacınızı karşılıyormu?



Yapılan ankette 4- “Bu konuta taşınmadan önce hangi semtte oturyordunuz? ” sorusunda verilen cevapların çoğu; Projenin yer aldığı Anadolu yakasında ve E-5 yolu ile minibüs caddesi arasındaki; Kadıköy ile Bostancı arasındaki aksı kapsamaktadır.

5-“ Çalıştığınız/ Okuduğunuz semt nedir?” sorusuna verilen cevaplar ise yine Anadolu yakasında ve projenin bulunduğu Batı Ataşehir bölgesinde TEM ve E5 yolları ile 5-8 km mesafeli yerlerdir.

Yapılan anket genelinde değerlendirmede; projede 1+1 ve 2+1 daire tiplerinde oturan kullanıcıların çoğunluğu kiracı; 1-3 kişilik hanehalkından oluşmaktadır. İş yerleri ve okullarına olan yakınlıklarından dolayı öğrenci, yeni evli ve bekar kullanıcılar tercih etmektedir.

Yatırım aracı olarak bu konutları satın alan ve bu konutta oturan kullanıcılar ise genelde 2+1 konut tipini tercih etmişlerdir.

Kullanıcıların bu projeyi tercih sebepleri ise; ulaşım kolaylığı ve okul/iş yerlerine olan yakınlık, statü ve sosyal imkanlar olmuştur. Çocuklu aile kullanıcıları çoğunlukta olmadığı için diğer konut sitelerinde önemli olan “güvenlik” sebebi burada ikinci planda kalmıştır.

Projenin tamamını oluşturan 1+1 ve 2+1 daire tiplerinde yaşayan kullanıcı sayısı 1 -3 kişi olduğundan oda boyutları yeterli gelmektedir. Bu tip konutta yaşayan kullanıcının, konutunu kullanım süresi-amaç ve konut gereksinimleri, aile ve çocuklu kullanıcılara göre nispeten daha kısıtlıdır. Bu sebeple tasarlanan konutlardaki oda ve konut içi alanların yeterli geldiği görülmüştür.

6.5 Örnekler

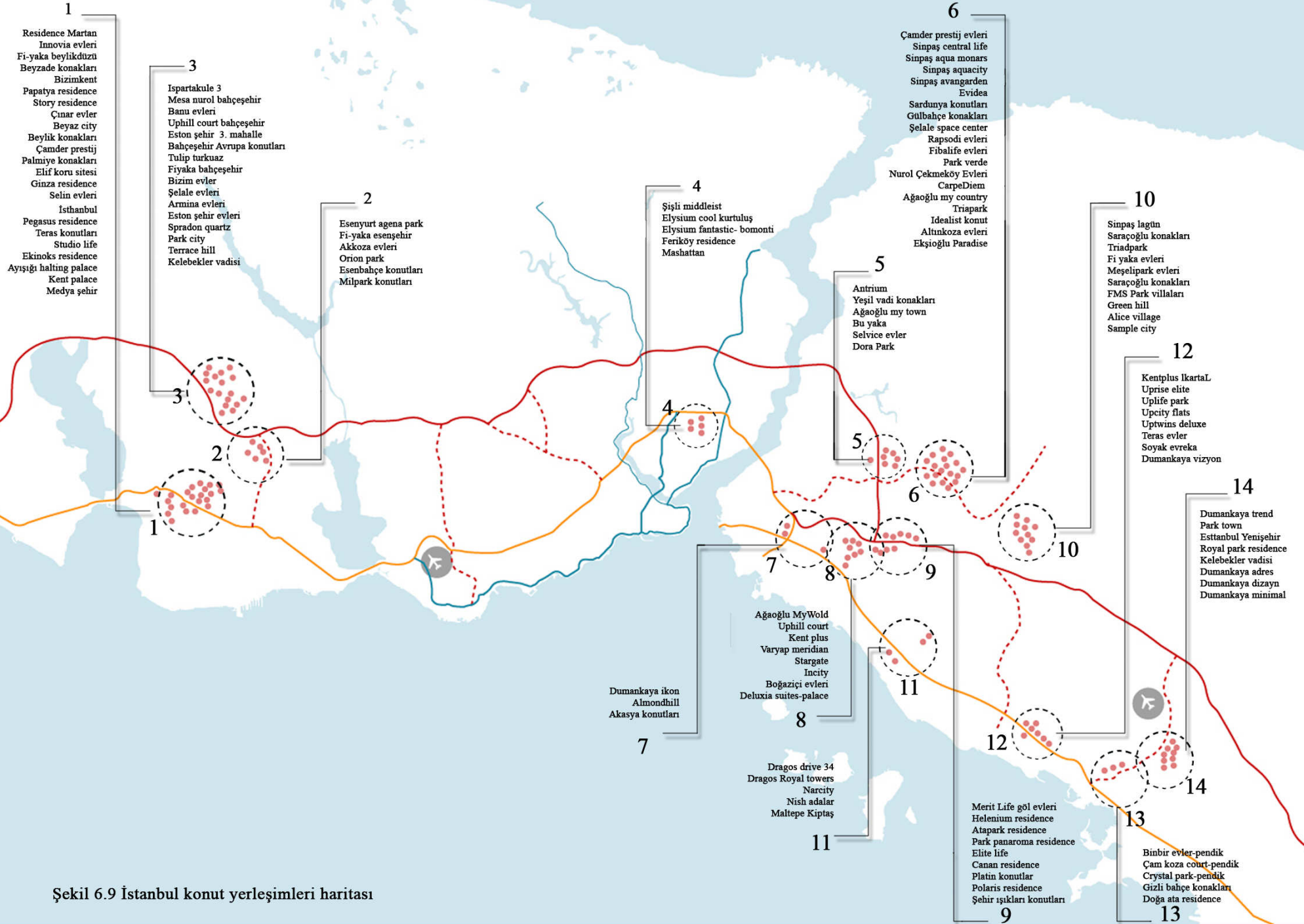
Bu bölüm altında; İstanbul genelinde toplu konut proje yerleşimlerini gösteren harita ve bu projelerden seçilen örnekler incelenecektir.

Bu bölüm içeriğinde son dönemde üretilen toplu konutların iç mekan kurgularındaki sorunlar ve kültürümüzün yaşayış biçimi ile tezatlarına değinilecektir.

Önceki bölümlerde değinilen konutun tüketim, moda ve yatırım aracı olarak görülmesinin sonucunda iç mekandaki yansımaları net bir şekilde görülmektedir.

Seçilen onüç örnek plan tipi için hazırlanan föylerde sorunlar tespit edilerek yorum olarak eklenmiştir.

Proje ile ilgili ilk föy; İstanbul’ daki konumunu, lokasyonunu ve blok yerleşimlerini; ikinci föy ise blok içi kat düzenlemesi ve seçilen konut tipinin kattaki konumunu, net ve brüt alan kullanımlarını, konut iç planlaması ve düzenlemesi ile ilgili yorumları kapsamaktadır.



Şekil 6.9 İstanbul konut yerleşimleri haritası

Şekil 6.9 İstanbul konut yerleşimlerinin üzerinde gösterildiği haritayı Anadolu ve Avrupa yakalarında toplam 14 lokasyon olarak ayırıldı ve buradaki son dönem yapılan projeler işlendi.

Bu 14 lokasyon incelenirken internet üzerinden emlak ve konut projelerinin yer aldığı kaynaklar tarandı ve harita üzerinde işaretlendi. Konutların yoğunluk oluşturdıkları alanlar ise yukarıdaki haritanın son halini oluşturdu.

Haritaya baktığımızda Avrupa yakasında 1, 2, 3 ve 4. , Anadolu yakasında ise 5-14 arası lokasyonların oluşumu dikkat çekmektedir.

Avrupa yakasında 1; Beylikdüzü, 2; Esenyurt, 3; Bahçeşehir, 4; Şişli-Bomonti

Anadolu Yakasında ise; 5; Ümraniye, 6; Çekmeköy, 7; Göztepe, 8; Ataşehir, 9; Şerifali, 10; Sancaktepe, 11; Dragos, 12; Kartal, 13; Pendik, 14; Kurtköy

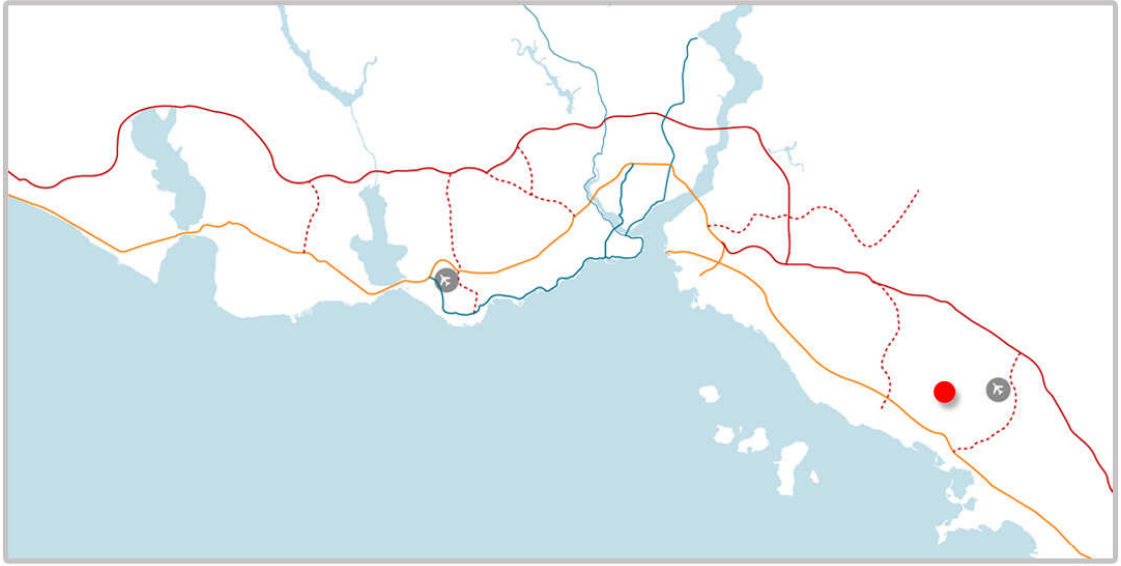
Harita üzerinde Avrupa ve Anadolu yakasının her ikinde de TEM otoyolu ve E5(D100 otoyolları), bunların birbirleriyle düşey bağlantıları ile bunların boğaz üzerindeki bağlantılarını sağlayan FSM Ve Boğaziçi köprüleri işlenmiştir. Konut yerleşimlerinin yoğunlaştıkları lokasyonları incelersek genelde TEM ve E5 üzerindeki akslar olduğu görülecektir.

Konut yerleşmelerin bu akslar üzerinde kurulmasının asıl nedenleri; şehir içindeki fiyatlarından çok daha düşük maliyetlerde arazi temin edilebilir olması ve şehir içinden farklı ve avantajlı olarak daha büyük ve prestijli kompleks yapıların inşasına imkan vermesidir. Bu kompleks, şehir içindeki örnekelerinden uygun fiyatlı ve güvenli yapılar ana alterlere ulaşım imkanı sağlaması avantajını da kapsadıklarında tercih listelerinde yerlerini ilk sıralarda almaktadır.

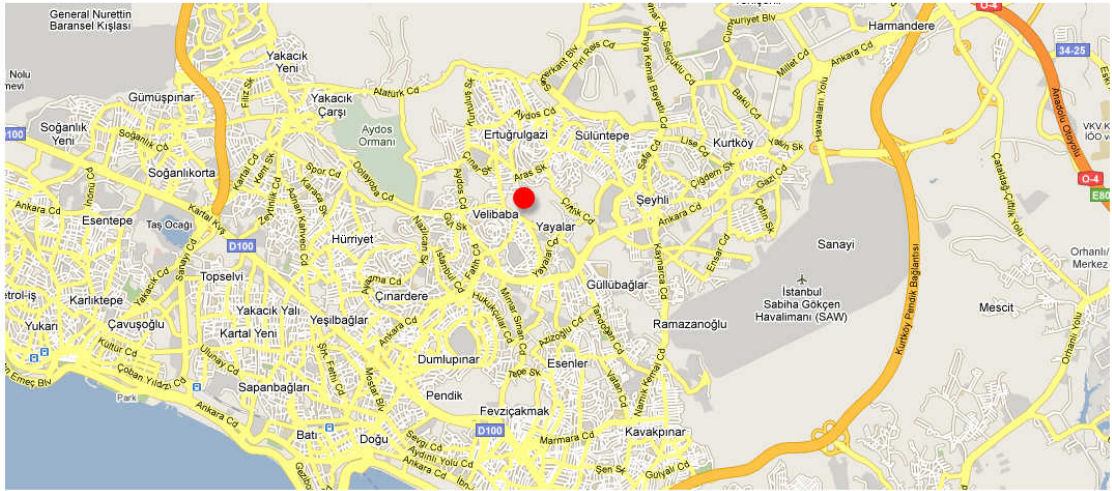
Anadolu yakasında ki; 14 nolu Kurtköy yerleşimi incelendiğinde son 5 yıldaki proje artışının sebebi olarak; Sabiha Gökçen Havalanına olan yakınlığı ve Anadolu yakasının tek metro hattı inşası olarak devam eden Kadıköy –Kurtköy metrosunun son durağı olması gösterilebilir. Tüm bu avantajlar birleşerek lokasyonun değerini arttırır. Bir zamanlar kent dışı olarak tabir edilen birçok yerleşim bölgesi, yapılan yatırımlar sayesinde iyileştirilmiş ve değer artışına sebep olmuştur.

Anadolu yakasında 8 numaralı Ataşehir yerleşmesi de 2000' lerin başlarında kent dışı, uzak bölge olarak anılırken, yeni yapılan TEM bağlantı yollarıyla değerini katlamış ve tercih edilen bir bölge haline gelmiştir.

6.5.1 Dumankaya Minimal Projesi



Genel konum

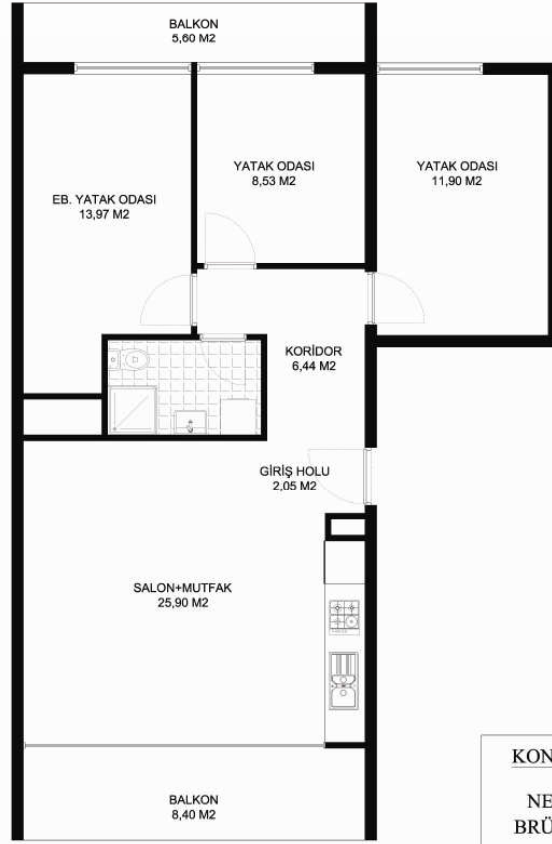


Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

DUMANKAYA-MINIMAL PROJESİ 3+1 B2 KONUT TİPİ



KONUT

NET m2: 86, 51 m2
BRÜT m2: 115,00 m2

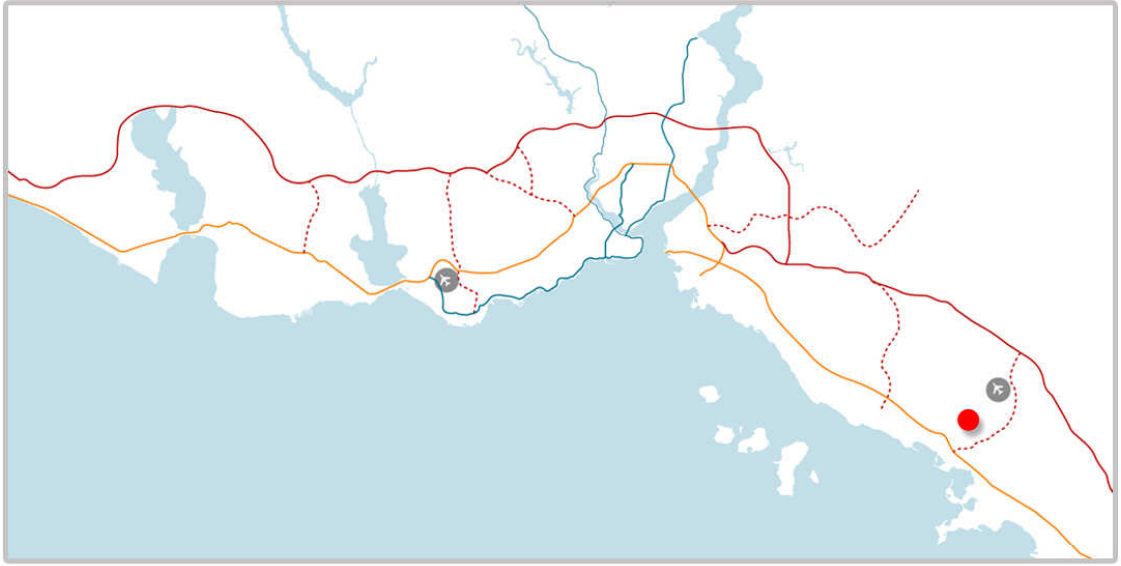
İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADI / KONUT TİPİ:	DUMANKAYA MINIMAL PROJESİ 3+1 B1 KONUT TİPİ
FİRMA :	DUMANKAYA İNŞAAT

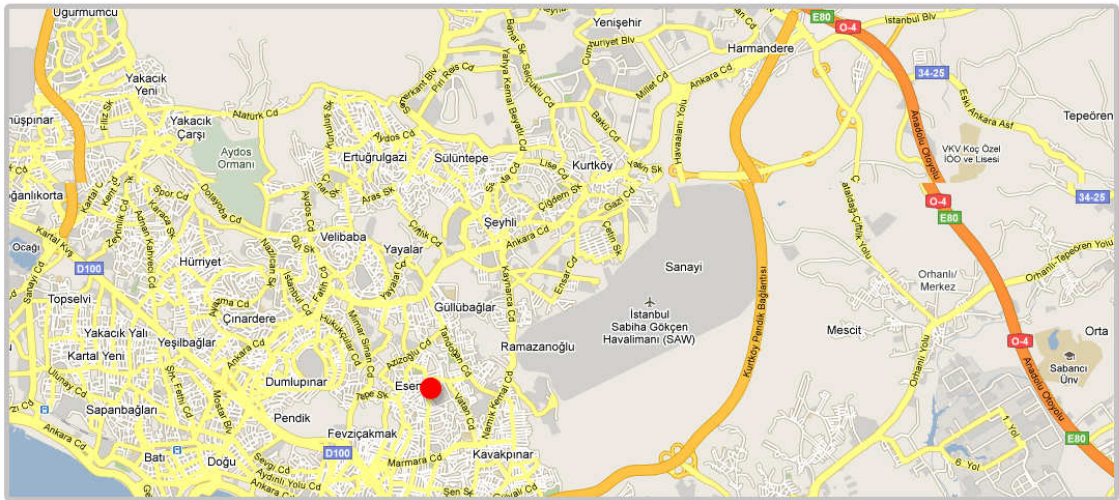
3+1 plan yerleşiminde Yaşama bölümünde yer alan oturma, yemek yeme ve yemek hazırlama,giriş eylemlerinin gereksinim duyduğu mekanlar tek bir hacimde yer almaktadır. Uniteye giriş-çıkışın gerçekleştirileceği giriş holü yerden kazanabilmek için bu çok amaçlı oturma-yemek-hazırlık mekanının içinde yer almaktadır. Ayrıca giriş kapısının gerek pozisyonu, gerekse kapının açılış yönü dikkate alındığında konutun iç sirkülasyonunu olumsuz şekilde etkileyebileceği görülür.

Yatma bölümü; içindeki uyuma ve temizlik-tuvalet-bakım eylemlerini içeren yatma ve barınma mekanları olarak yaşama bölümünden ayrılmıştır. Fakat sadece tek banyo olması ortak alan kullanımına da hizmet edeceği için yatma bölümünün mahremiyetine girilmesi söz konusu olacaktır. Salon, mutfak ve yemek yeme ve giriş mekanları için ayrılan 27-28 m2 tüm bu eylemlerin gereksinimi olan donatı yerleştirilmek ve sirkülasyonun ideal bir biçimde gerçekleşebilmesi açısından yetersizdir. Açık alan olarak iki adet balkonbulunmaktadır, fakat 1m genişlik kullanım açısından ideal değildir.

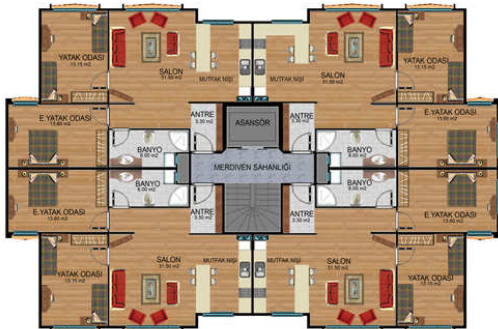
6.5.2 Fiyaka-Tuzla Projesi



Genel konum

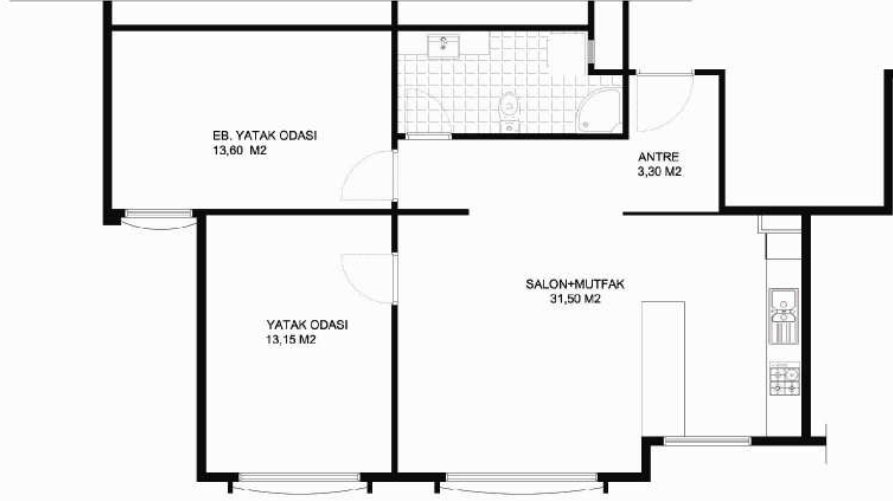


Proje-Yakın yerleşimleri

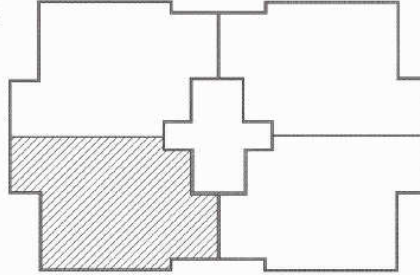


Blok yerleşimi

Fİ-YAKA TUZLA PROJESİ 2+1 (95M2) KONUT TİPİ



Blok şeması



KONUT

NET m2: 67,55 m2
BRÜT m2: 95,00 m2

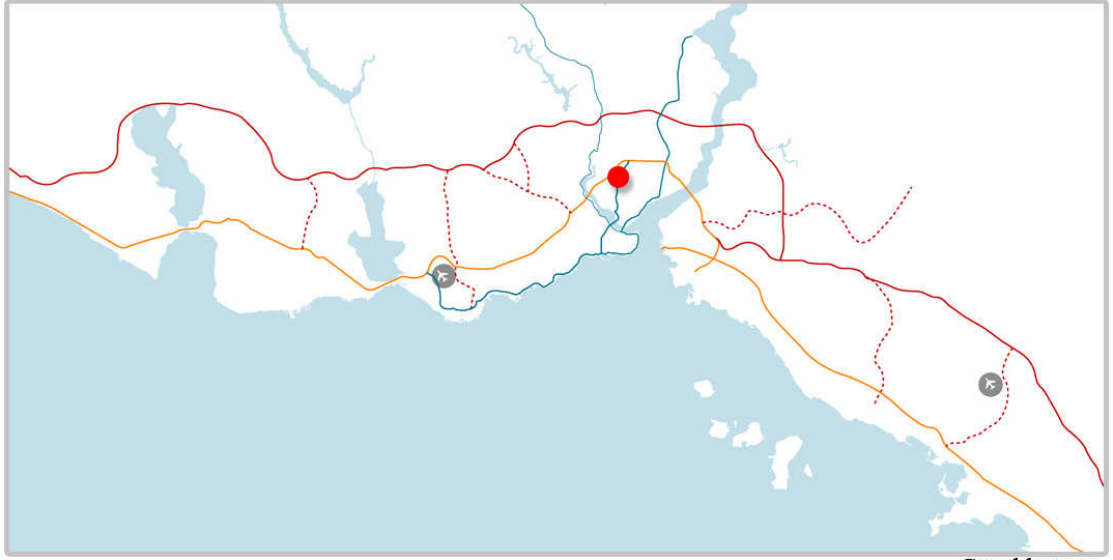
İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ: Fİ-YAKA TUZLA PROJESİ- 2+1 (95 M2) KONUT TİPİ

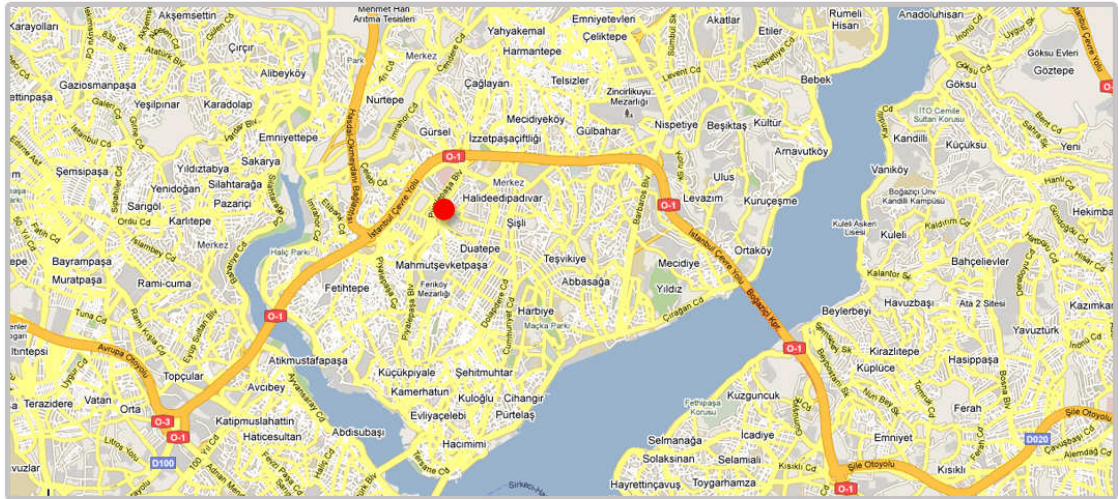
FİRMA : FİYAPI

Fi-yaka projesi 2+1 plan yerleşiminde ortak alan olarak değerlendirilen giriş holü ve yatma bölümü içeriğinde yer alan temizlenme ve uyuma eylemleri mekanları içiçe tasarlanmıştır. Ortak kullanım alanı olan salon-mutfak-yemek alanına geçişte mahremiyeti olması gereken yatma bölümünden geçiş zorunludur. Oturma-yemek hazırlama ve yemek yeme eylemleri tek mekan içinde çözülmüştür. Ortak bölüm olan yaşama mekanının içinden yatma mekanına geçiş verilmiştir. Özel ile dışa açık eylem alanlarının bu derece içiçe planlanması mahremiyet ve hane halkının gizliliğine ters bir planlamadır. Konutun yalnızca tek cephesinin olmasından dolayı blok biçilenişinde cephe girintiler yapılarak yatak odasına gün ışığı alınmaya çalışılmıştır. Odalarda fransız tipi balkon olarak adlandırılan, oturma eylemine uygun olmayan açık mekanlar bulunmaktadır.

6.5.3 Anthill Projesi



Genel konum

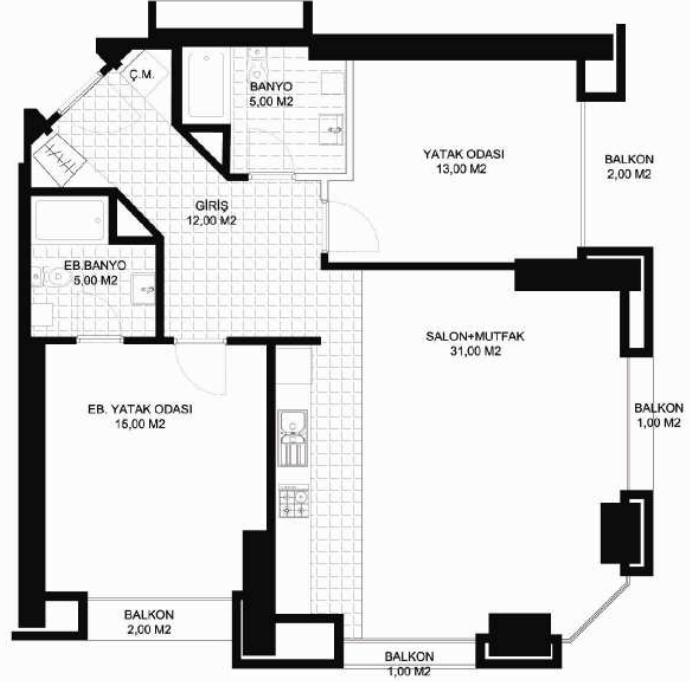


Proje-Yakın yerleşimleri

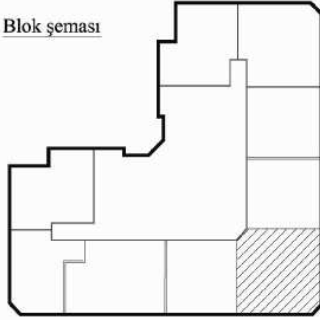


Blok yerleşimi

ANTHILL RESIDENCE PROJESİ 2+1 (112M2) KONUT TİPİ



Blok şeması



KONUT

NET m2: 87,00 m2
BRÜT m2: 112,00 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	ANTHILL RESIDENCE PROJESİ 2+1 (112M2) KONUT TİPİ
FİRMA :	ANT YAPI

Anthill projesi 2+1 plan yerleşiminde giriş holünden erişilen yatma mekanları ve banyonun yerleşimi ortak eylemler ve dışa kapalı eylemlerin ayrışması kuralına aykırıdır. Haneye gelen ve ortak mekanları kullanacak olan misafir zorunlu olarak dışa kapalı eylem alanlarından geçişi zorunludur. Bu da hane halkının mahremiyetini ekiler.

Yaşama eylemleri tek mekanda çözülerek oda sayısı artırılmıştır.

Kültürümüzde yoğun olarak kullanılan ve koku ve görüntü açısından kapalı olması tercih edilen mutfak yalnızca yer döşemesi ile oturma ve yemek yeme eylem alanlarından ayrılmaya çalışılmıştır.

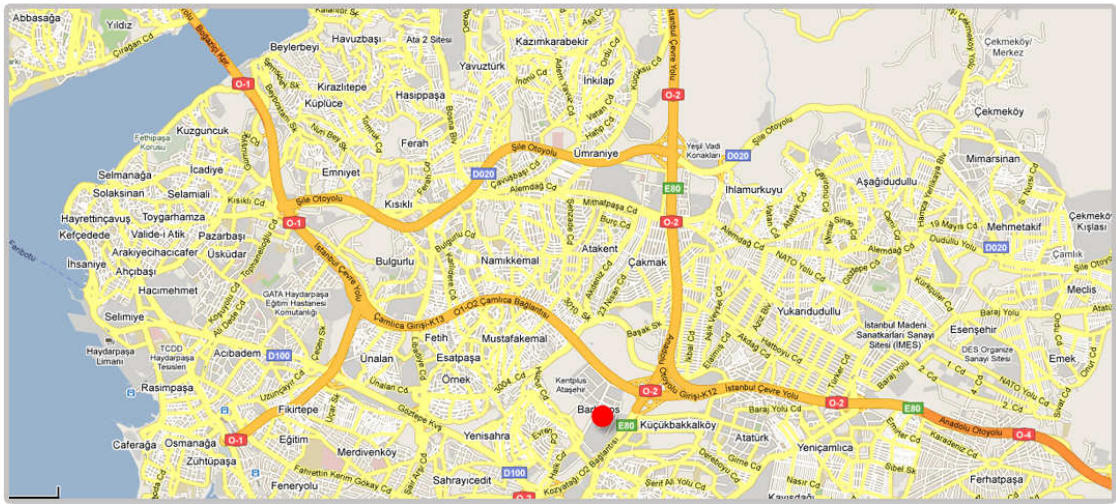
Her odada yer alan balkonlar açık alan olarak yerinde bir planlamadır fakat balkon boyutlarının hiçbiri açık alan oturma eylemi için yeterli olmayacaktır.

Giriş alanında yer alan çamaşır bölümü, ilk apartman planlamalarında bulunan bir ayrımdır.

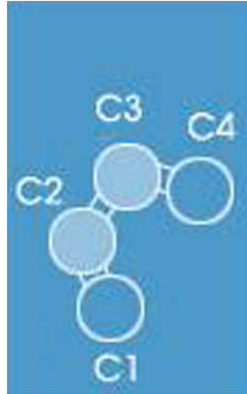
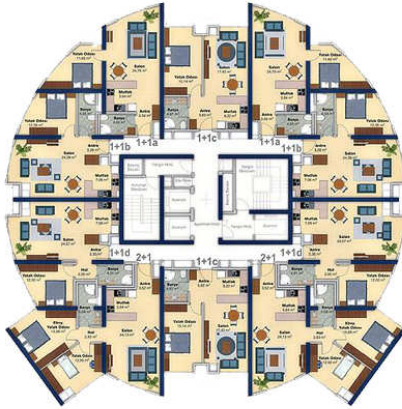
6.5.4 Ağaoglu Andromeda Projesi



Genel konum



Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

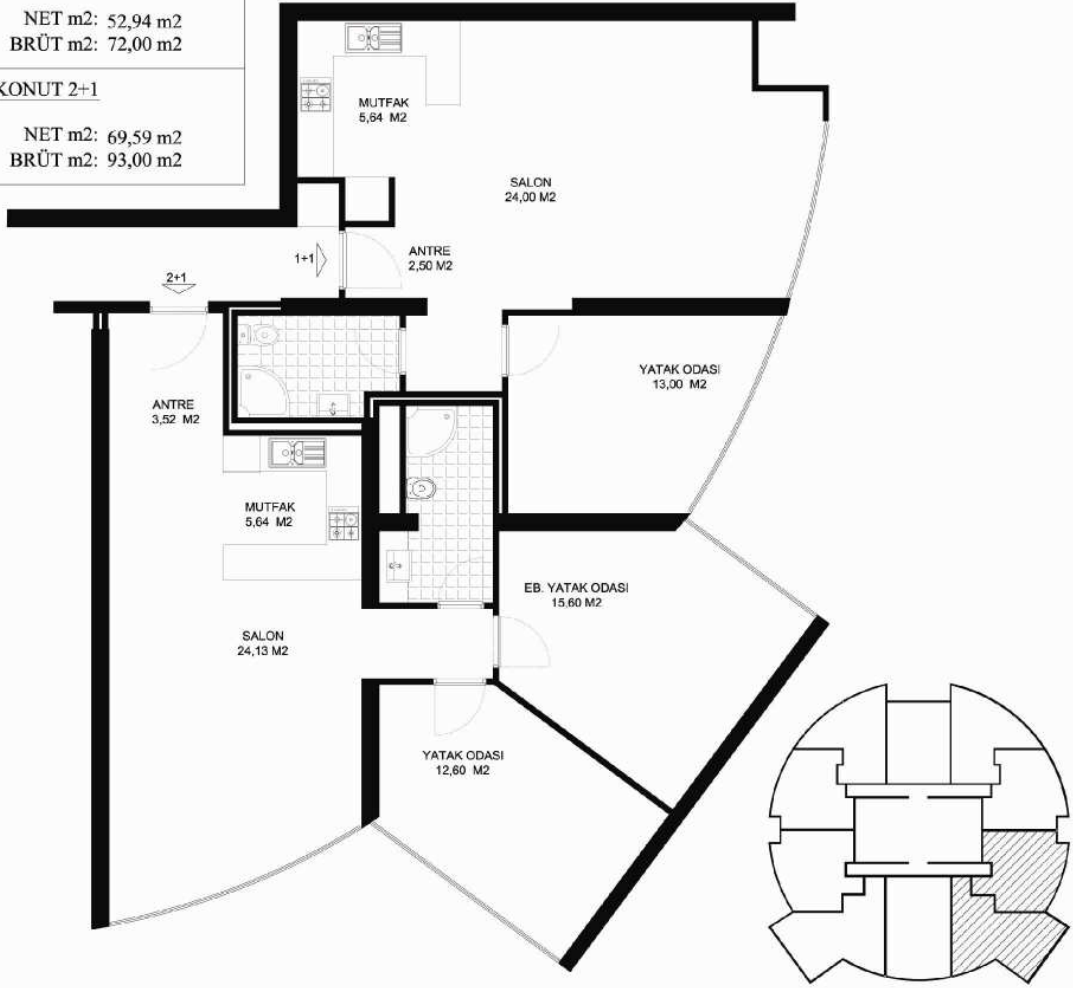
AĞAOĞLU ANDROMEDA PROJESİ 2+1VE 1+1 D KONUT TİPİ

KONUT 1+1

NET m2: 52,94 m2
BRÜT m2: 72,00 m2

KONUT 2+1

NET m2: 69,59 m2
BRÜT m2: 93,00 m2



İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	ANDROMEDA PROJESİ 2+1 VE 1+1 D KONUT TİPİ
FİRMA :	AĞAOĞLU İNŞAAT

Ağaoğlu projesi konut planına bakarak cephedeki geometrisi de anlaşılmaktadır. Dairesel planlanan bu blokların iç mekan düzenlemelerine gelince geometrisinin getirdiği biçimsiz mekanlar söz konusudur. Giriş holünden erişilen yaşama mekanında yemek hazırlama ve oturma eylem alanları bulunmaktadır. Yaşama mekanından geçilen yatma ve temizlenme eylem alanları bulunmaktadır. Bu herhangi bir seperatör ile ayrılmamıştır.

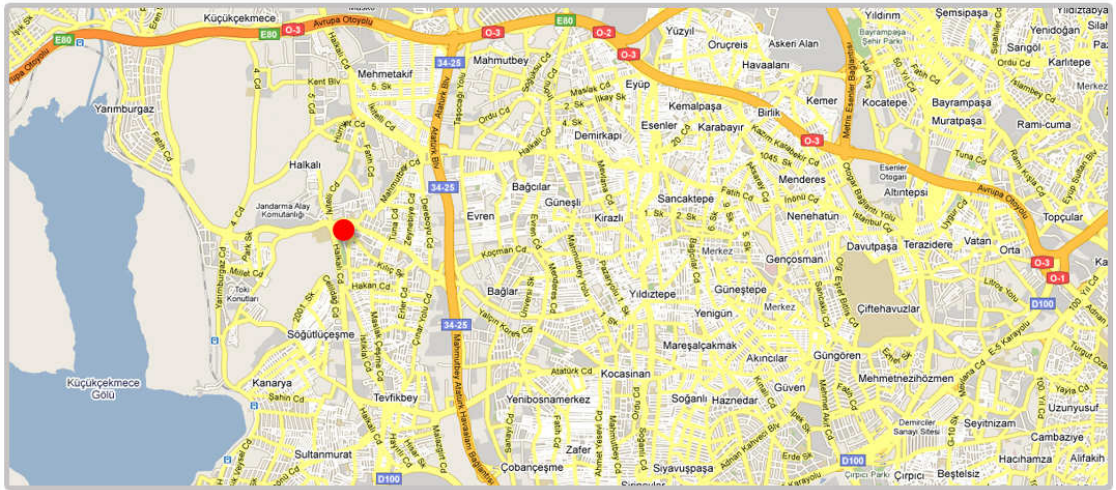
Bu planda dikkat çeken sorun olarak nitelendirilebilecek konu ise yan hane ile banyolar içiçedir. 1+1 konutun banyosu diğer hanenin mutfağına birişik, 2+1 konutun banyosu ise diğer hanenin yatak odasına bitişiktir.

Açık oturma eylemi için balkon tasarlanmamıştır.

6.5.5 Divan Residence Projesi



Genel konum

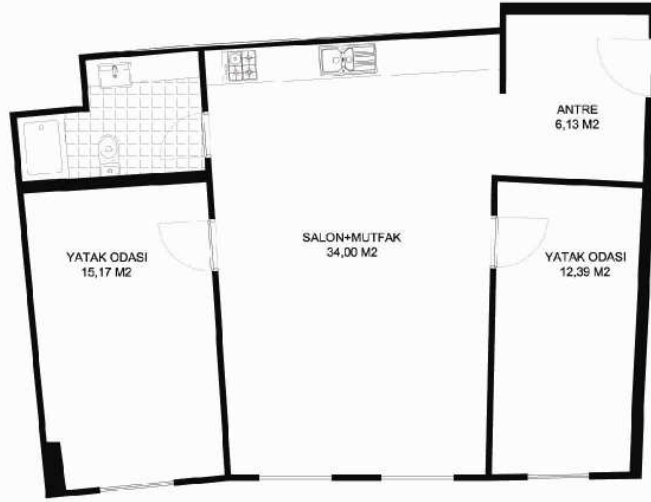


Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

DIVAN RESIDENCE PROJESİ 2+1B BLOK KONUT TİPİ



KONUT

NET m2: 73,36 m2
BRÜT m2: 92,60 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADI / KONUT TİPİ:	DİVAN RESİDENCE PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	KUZU GRUP

Divan Residence projesi 2+1 konut planında giriş holünden yemek hazırlama eylem alanına ve oturma eylem alanı olan yaşama mekanına geçiş vardır.

Mutfağın hemen yanından yatma bölümü ile ilişkili temizlenme eylem alanına giriş bulunmaktadır.

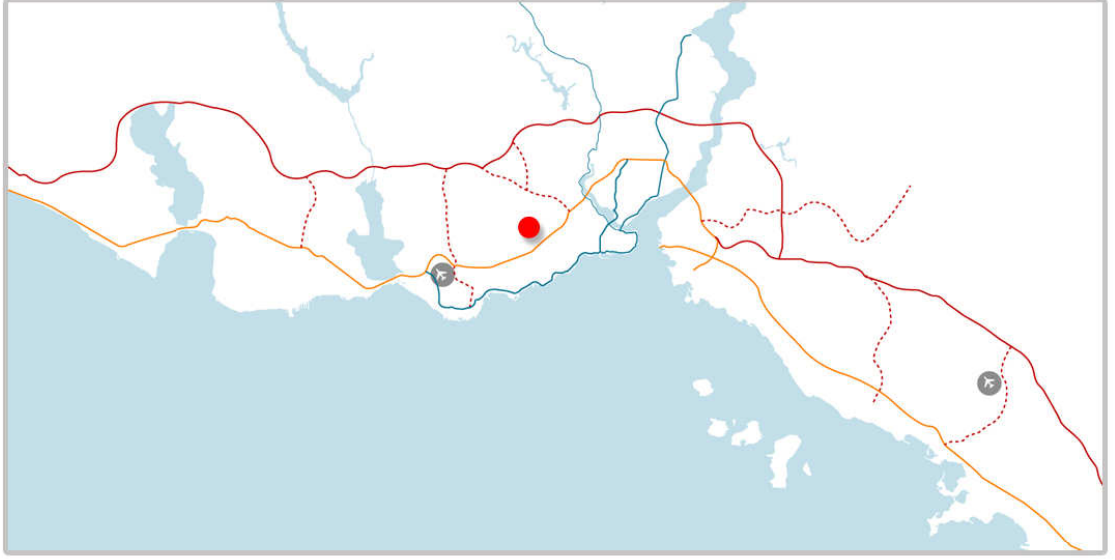
Uyuma eylem alanları mekanı olan yatak odalarının girişleri ise ortak kullanım alanı olan yaşama mekanına açılmaktadır.

Özel eylem alanları olan yatak odalarının , dışa açık eylem alanı olan oturma mekanına açılması mahremiyet açısından fonksiyonel değildir.

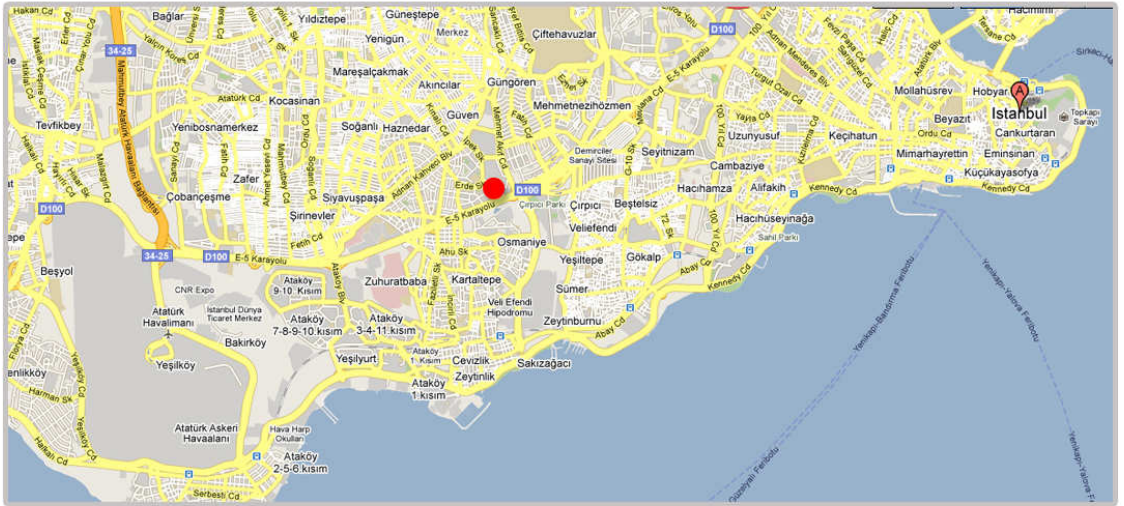
Bu mekan yerleşimlerinin nedeni tek hanenin tek cephe ile gün ışığı almasıdır. Bu sebeple tüm mekanlar cepheden ışık almaya çalışmaktadır.

Konutta açık oturma eylemi gerçekleştirilecek balkon bulunmamaktadır.

6.5.6 Ağaoğlu Mycity Projesi



Genel konum



Proje-Yakın yerleşimleri



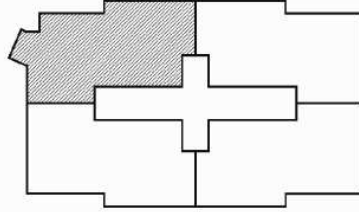
Blok yerleşimi



AĞAOĞLU MY CITY PROJESİ 3+1 A KONUT TİPİ



Blok şeması



KONUT

NET m2: 86,72 m2
BRÜT m2: 117,50 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	MYCITY PROJESİ 3+1 A KONUT TİPİ
FİRMA :	AĞAOĞLU İNŞAAT

Mycity projesi 3+1 konut planının dışı açık eylem alanı olan giriş kapısı ve holünün hemen karşısından, özel eylem alanı olan uyuma eylem alanına giriş bulunmaktadır.

Yemek hazırlama ve pişirme eylem alanı açık olarak düzenlenmiş ve önünden geçen koridor ile yatma bölümüne bağlanmıştır. Yatma bölümünde girişteki yatak odasından ayrı olarak yatma ve banyo mekanlarının birarada tasarımı söz konusudur.

Yatak odası içinden tesisat balkonunu geçiş verilmiştir.

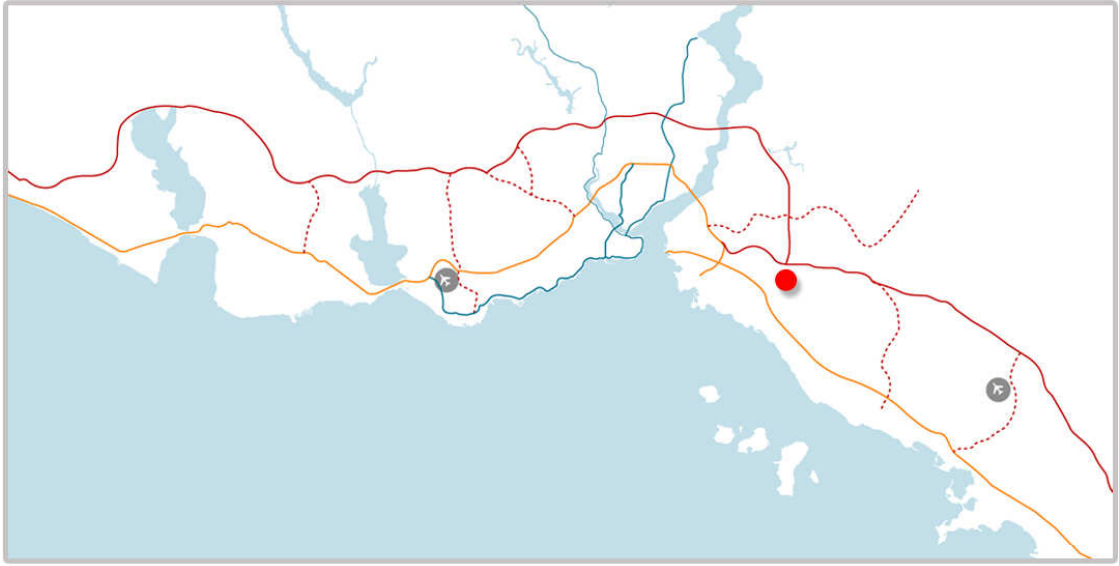
Ebeveyn yatak odasında tasarlanan ebeveyn banyosu, konut sınırları içine sığmamış ve cepheye ayrıca eklenmiştir.

Ebeveyn yatak odası ve yaşama mekanı önünde yer alan balkonlar açık alan ihtiyacını karşılamaktadır.

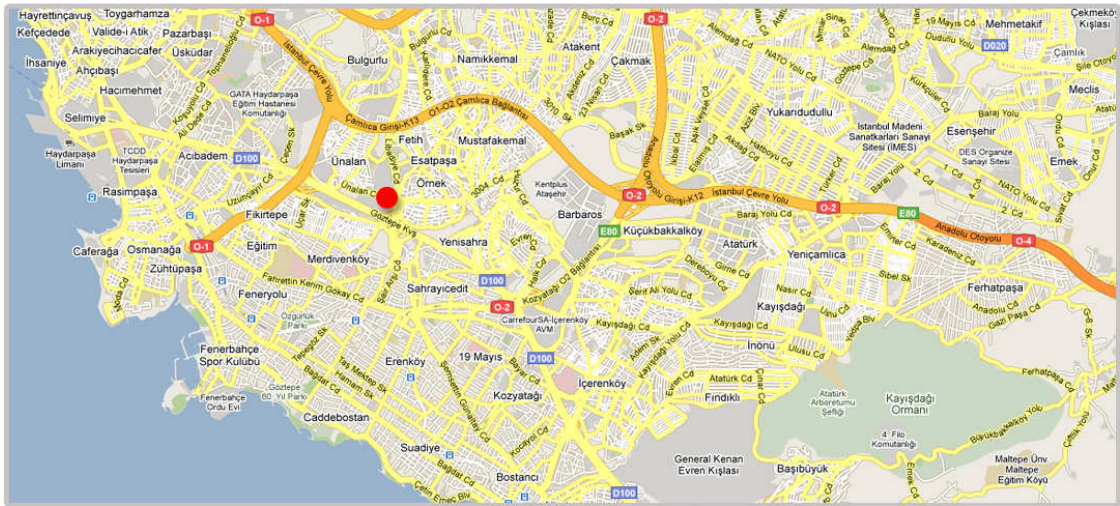
Ortak ve özel kullanım için yalnızca bir adet banyo bulunması, hane halkı mahremiyeti açısından olumsuzdur.

Açık eylem alanı olarak tasarlanan balkon ölçüleri işlevsel kullanım açısından yetersizdir.

6.5.7 Dumankaya İkon Projesi



Genel konum



Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

DUMANKAYA IKON PROJESİ 3+1 A KONUT TİPİ



KONUT

NET m2: 61,20 m2
BRÜT m2: 103,00 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	DUMANKAYA IKON PROJESİ 3+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	DUMANKAYA İNŞAAT

Dumankaya Ikon projesi daire planında dış cephe ve geometri dolayısıyla iç mekanda eğri ve geometrisi bozuk birimlerin ortaya çıktığı görülmektedir ve blok geometrisi sebebi ile tek cepheden gün ışığı alması söz konusudur.

Yemek pişirme- hazırlama eylem alanı açık olarak çözülmüştür, cepheye açılan penceresi bulunmadığı için koku denetimi sorunludur.

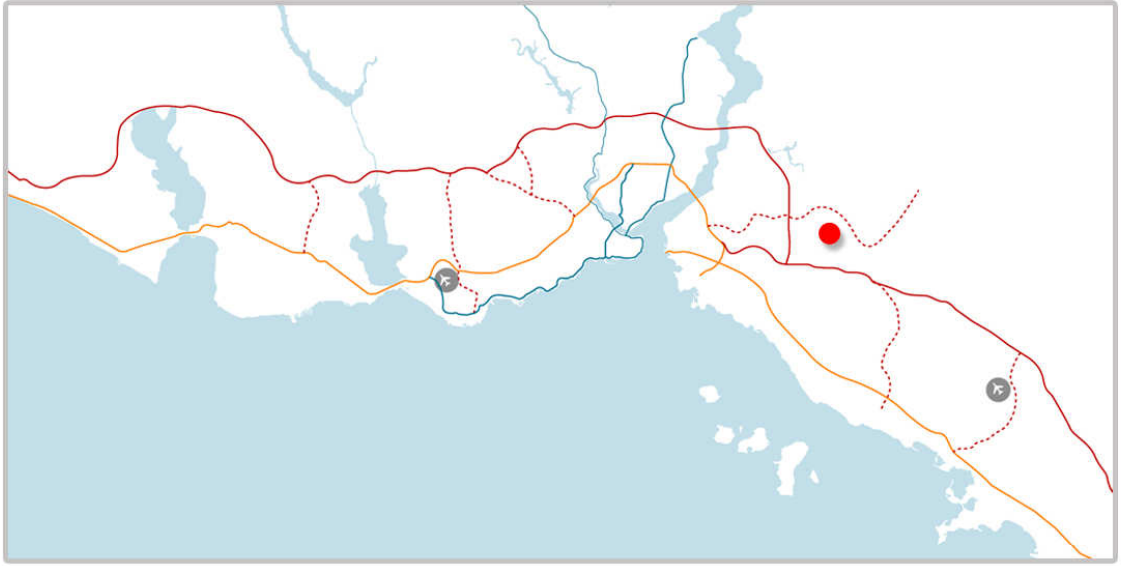
Oturma, yemek yeme ve yemek hazırlama eylem alanlarının ortak olarak çözüldüğü yaşama mekanı 22m2 olarak donatı yerleşiminde yetersiz kalacaktır.

Uyuma ve temizlenme eylem alanları olan yatma mekanı ayrı bir koridor ile ortak alandan ayrılmıştır.

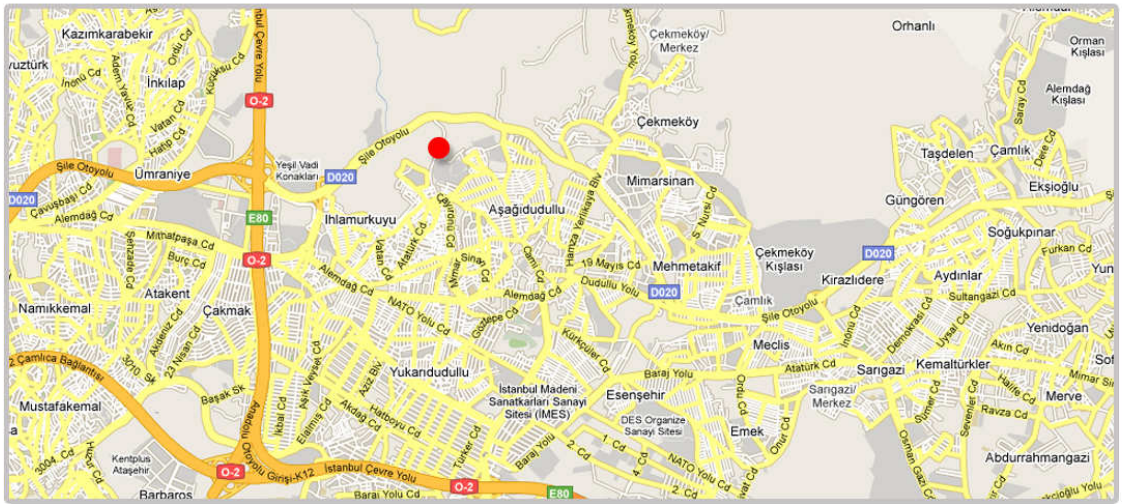
Hane de yalnızca tek banyo olması bunun ortak kullanımda olacağını ve yatma bölümüne girişin olacağını göstermektedir.

Açık oturma alanı olan balkon konut kapsamında tasarlanmamıştır.

6.5.8 Eltes Gold Residence Projesi



Genel konum

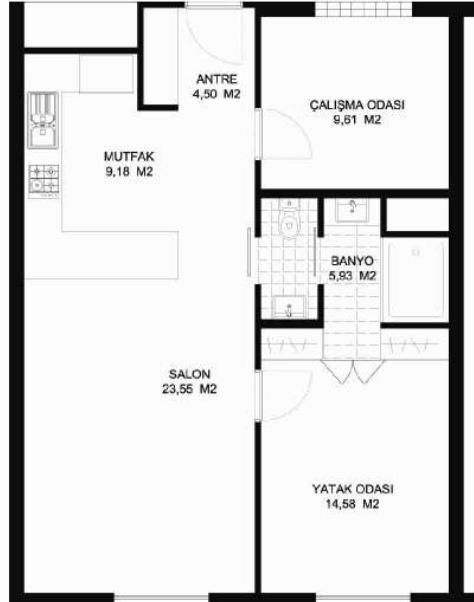


Proje-Yakın yerleşimleri

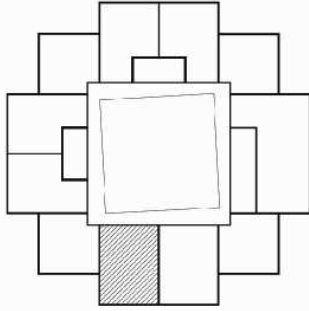


Blok yerleşimi

ELTES GOLD RESIDENCE PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ



Blok şeması



KONUT

NET m2: 67,67 m2
BRÜT m2: 105,08 m2

PROJE

ADI / KONUT TİPİ:	ELTES GOLD RESIDENCE PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	AĞAOĞLU İNŞAAT

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

Eltes Gold Residence projesi ,daire planları incelendiğinde görülüyor ki, koridor geçişli blok planına sahiptir. Ortada geniş atriumuyla çevresinde tasarlanan koridor ve buradan hane girişleri yapılacak şekilde tasarlanmıştır.

Tek cephesi olan bu daire planında cepheye yalnızca yaşama alanı ve bir yatak odası yerleştirilmiştir. Kalan bir oda ise koridordan ışık alacak şekilde tasarlanmıştır.

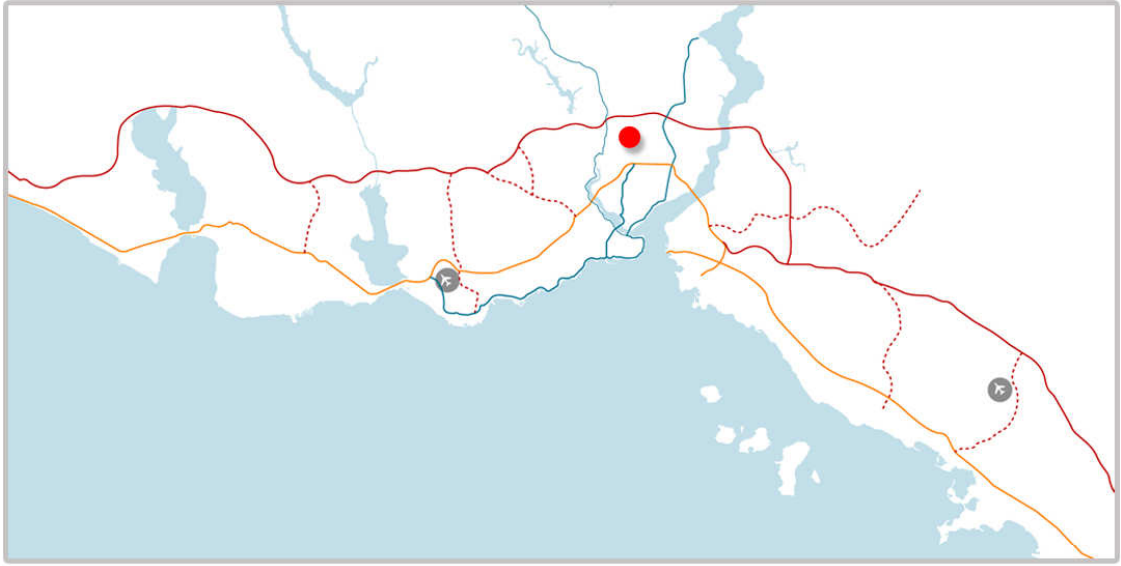
Giriş holünden yaşama mekanı ve yatma eylem alanına giriş verilmiştir. Koridora bakan yatak odası ortak kullanım mekanı ile içiçe konumlanmıştır.

Yaşama mekanının içinden girişi verilen banyo ve uyuma mekanı ortak kullanım alanı sınırlarında yer almaktadır.

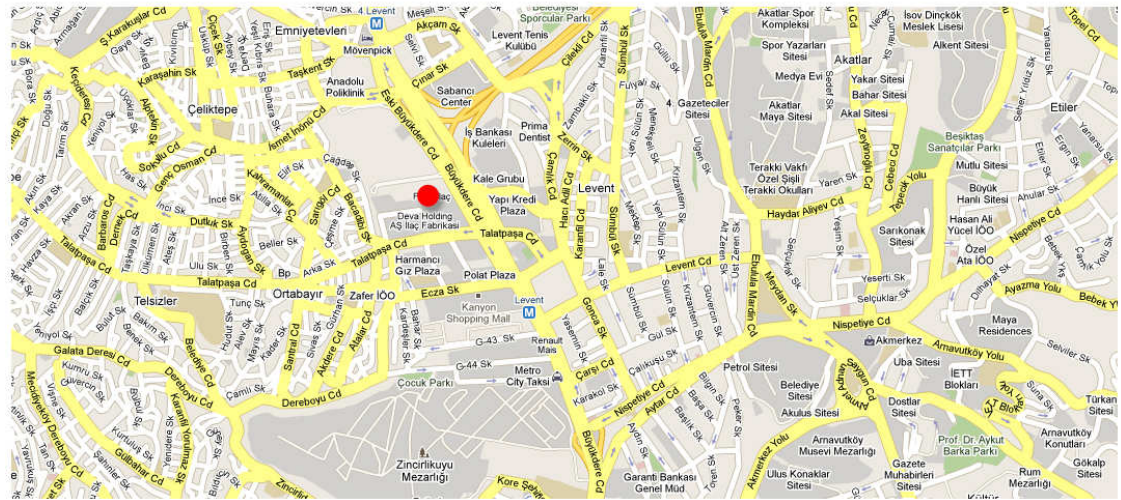
Ebeveyn yatak odası ve ortak kullanımlı banyo biriminin tek olması sınırlı alan kullanımı amaçlıdır.

Mutfak, Yemek yeme alanı ve oturma alanlarının 23,55 m2 olarak tasarlanması gerekli donatı yerleşimi için yetersizdir.

6.5.9 Levent Loft Projesi



Genel konum

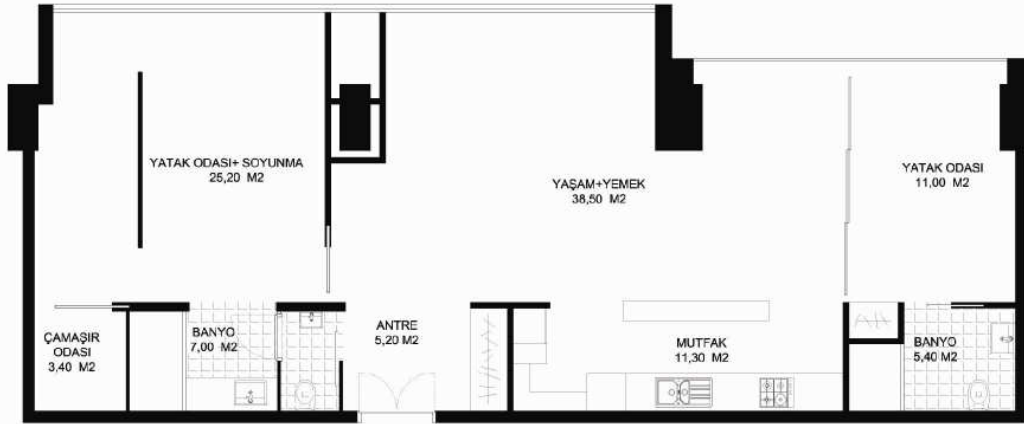


Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

LEVENT LOFT PROJESİ 2+1 14.0 A KONUT TİPİ



KONUT

NET m2: 107,00 m2
BRÜT m2: 140,00 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	LEVENT LOFT PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	SAĞLAM İNŞAAT-AKFEN HOLDİNG

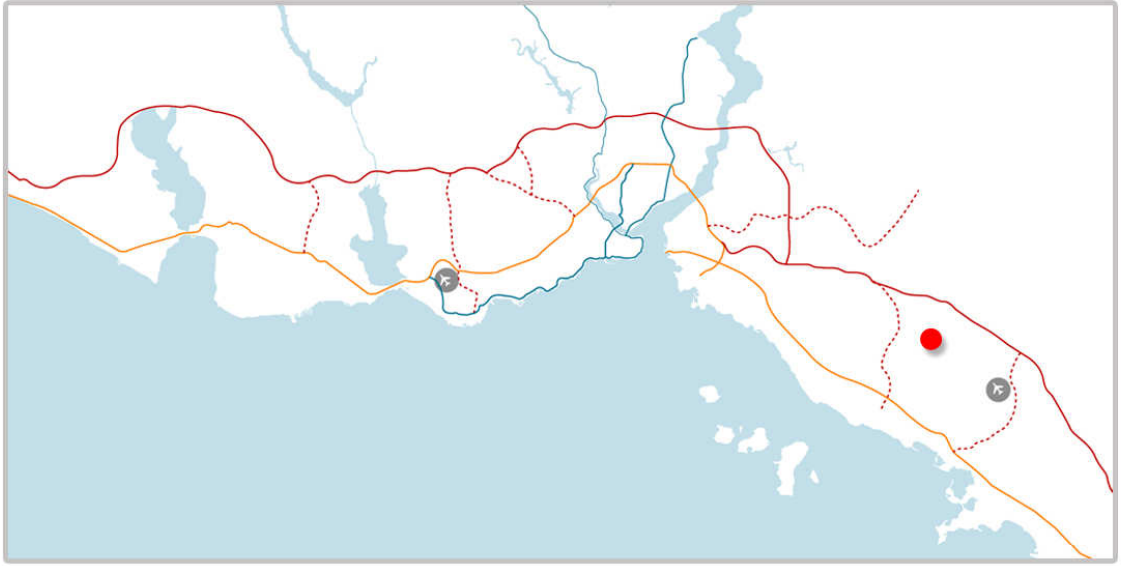
Levent Loft Projesi, özellikle Avrupa ülkelerinde yaygın olarak yaşam biçiminin desteklediği planlama tipidir.

Türkiye' de de ilk örneklerinden olan bu proje daire planı incelendiğinde mekanların aralarında seperatörlerin açılarak daha geniş kullanımlar için mekanlar elde edilebilirliği söz konusudur.

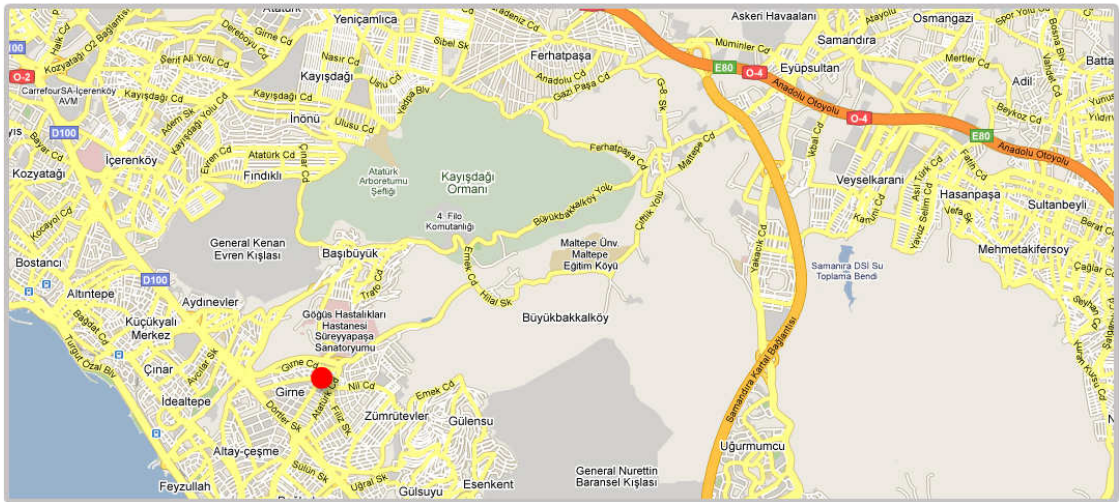
Burada giriş holünden geçilen yaşama bölümünde, yemek hazırlama-pişirme, oturma ve yemek yeme eylemlerin tek bir hacim içerisinde çözülmüştür. Yemek mekanı duvar ile oturma mekanından ayrılmıştır. Her iki yatak odasının içinde tasarlanan temizlenme eylem alanları ve ortak kullanıma açık yatak odası banyosu fonksiyoneldir.

Uyuma-yatma eylem alanı içerisinde soyunma bölümü ve ayrıca çamaşır odası yer almaktadır.

6.5.10 Maltepe Narcity Projesi



Genel konum

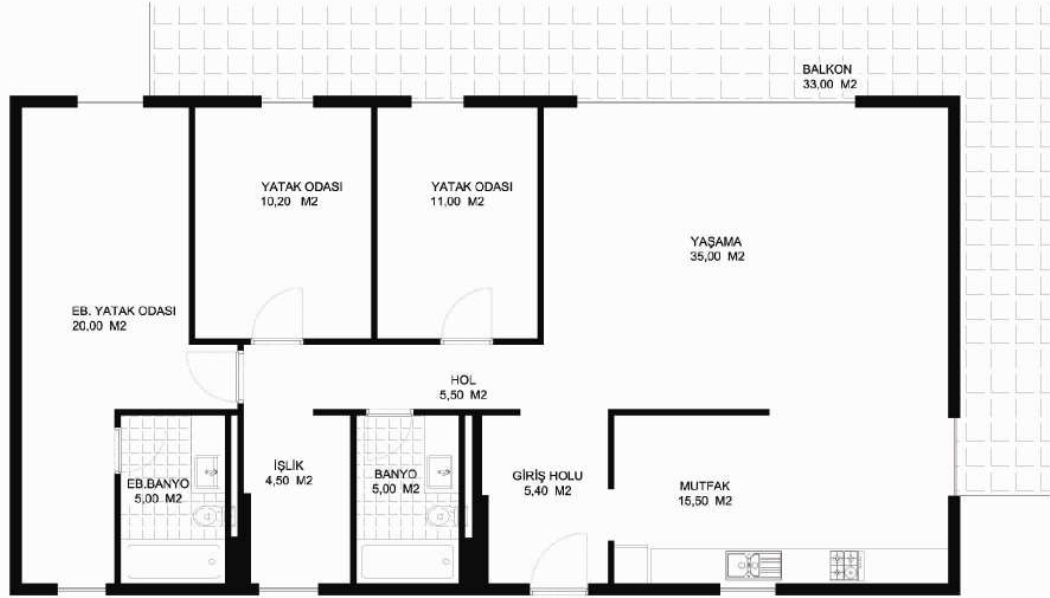


Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

MALTEPE NARCITY PROJESİ 3+1 B KONUT TİPİ



KONUT

NET m2: 147,90 m2
BRÜT m2: 167,00 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	MALTEPE NARCITY PROJESİ 3+1B KONUT TİPİ
FİRMA :	TEPE İNŞAAT

Koridor geçiş blok tipinde yer alan daire planında tek cephe ile gün ışığı alınabildiği için mutfağın penceresi geçiş koridoruna açılmak zorunda kalmıştır.

Yemek pişirme ve hazırlama eylem alanı yaşama mekanında kısmi bir duvar ile ayrılmıştır.

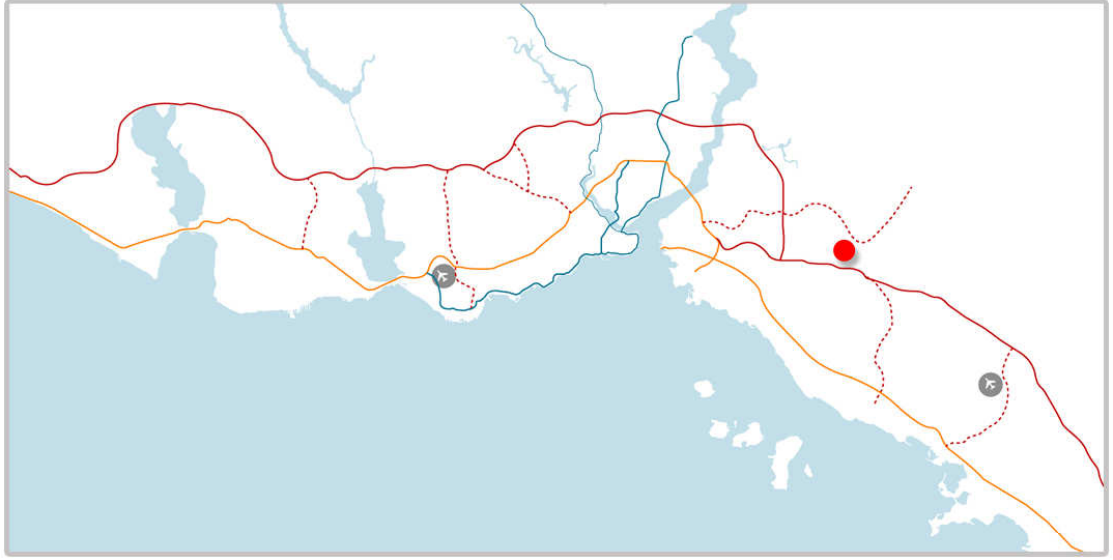
Yatma bölümü kapsamında uyuma mekanları ve temizlenme mekanı yer almaktadır.

Ortak kullanım gereksinimi de olan banyonun tek olması sebebi ile özel eylem alanlarının sınırına girilmesi söz konusudur.

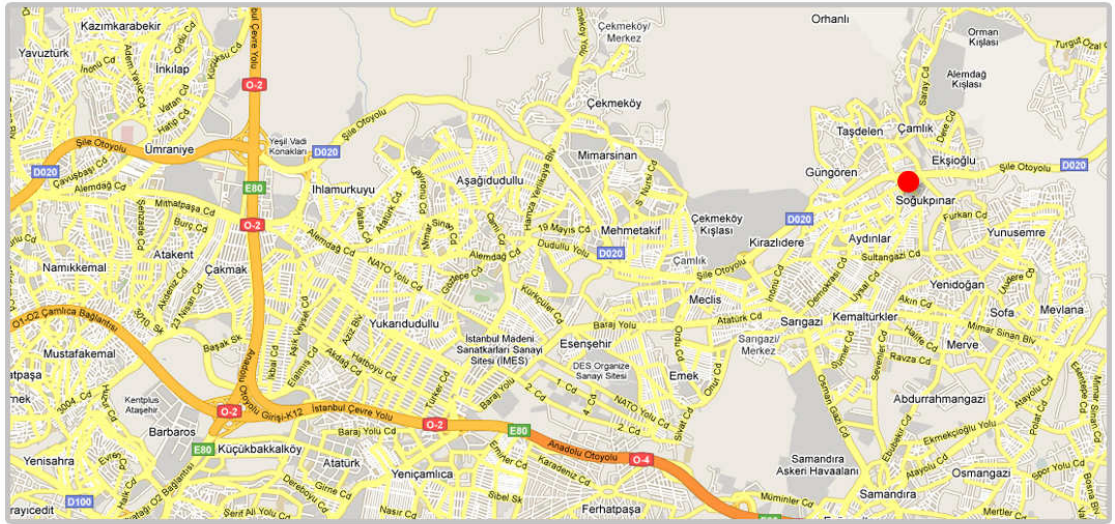
Açık oturma alanı olarak 33m2 olarak balkon tasarımı çoğu örnekte rastlanmayan büyüklükte bir ölçüdür.

Bir çok örnekte rastlanmayan işlik konut içinde tasarlanmıştır, bu bölümün özel mekan dahilinde konumlanması yerinde bir çözümdür.

6.5.11 Lidya Flats Projesi



Genel konum



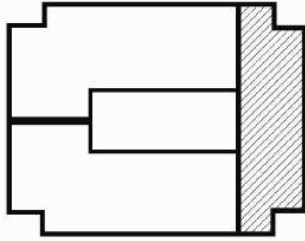
Proje-Yakın yerleşimleri



Blok yerleşimi

LİDYA FLATS PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ

Blok şeması



KONUT

NET m2: 75,79 m2
BRÜT m2: 95,00 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADİ / KONUT TİPİ:	LİDYA FLATS PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	LİDYA YAPI

Blokta, katta iki adet 2+1 maxi daire ve kalan köşe cepheye de incelenen 2+1 daire planlanmıştır. Bu sebeple dar ve uzun bir yerleşim söz konusudur.

Ortak kullanım alanları olan mutfak, giriş alanı ve oturma eylem alanları hiç bir seperasyon kullanılmadan tek hacim içinde tasarlanmıştır.

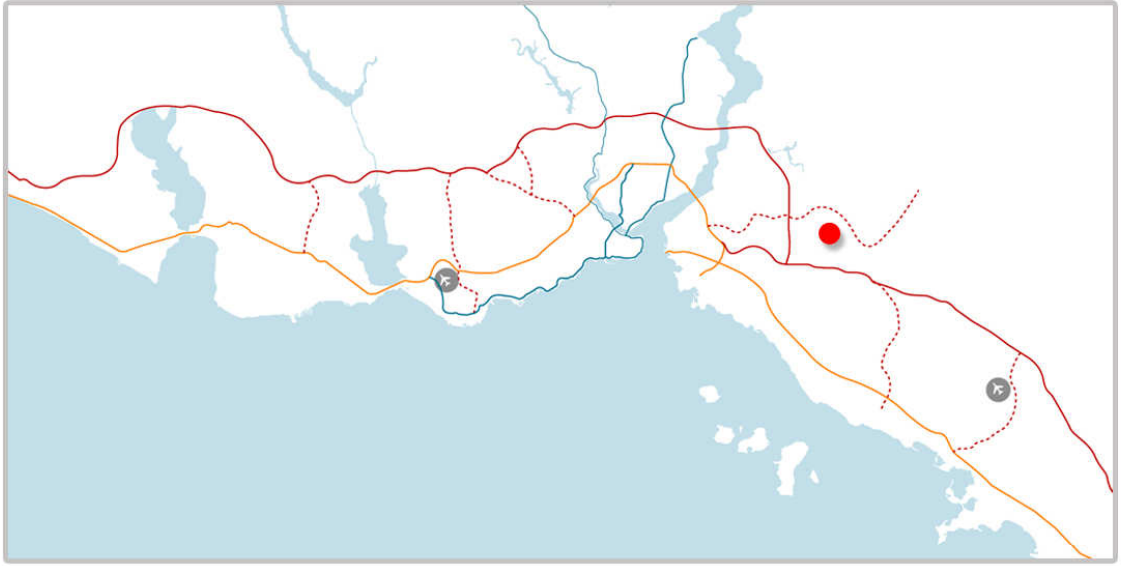
Bu dar ve uzun alanda yeterli oda sayısını sağlamak için yalnızca tek bir penceresi olan yaşama mekanları tasarlanmak zorunda kalınmıştır.

Özel eylem alanları ayrı bir koridor ile ortak alanlardan ayrılmıştır, fakat konut içinde ortak kullanım temizlenme eylemi de özel alan içindeki banyo mekanında karşılanacağı için özel alan kullanımını olumsuz etkileyecektir.

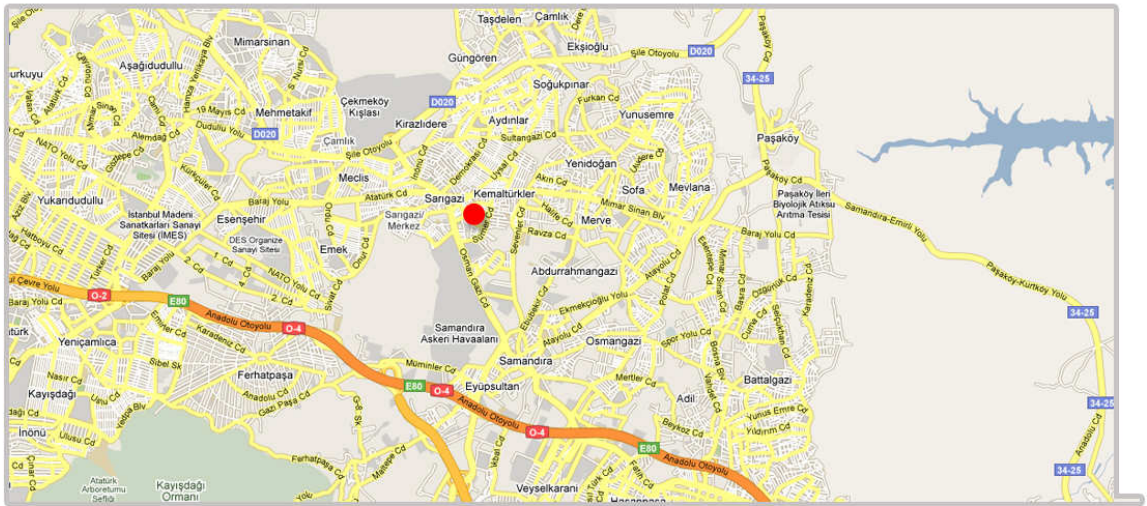
Açık oturma alanı olan balkon bulunmamaktadır.

Ebeveyn uyuma mekanı ve soyunma duvar ile ayrılmıştır.

6.5.12 Triad Park Projesi



Genel konum



Proje-Yakın yerleşimleri

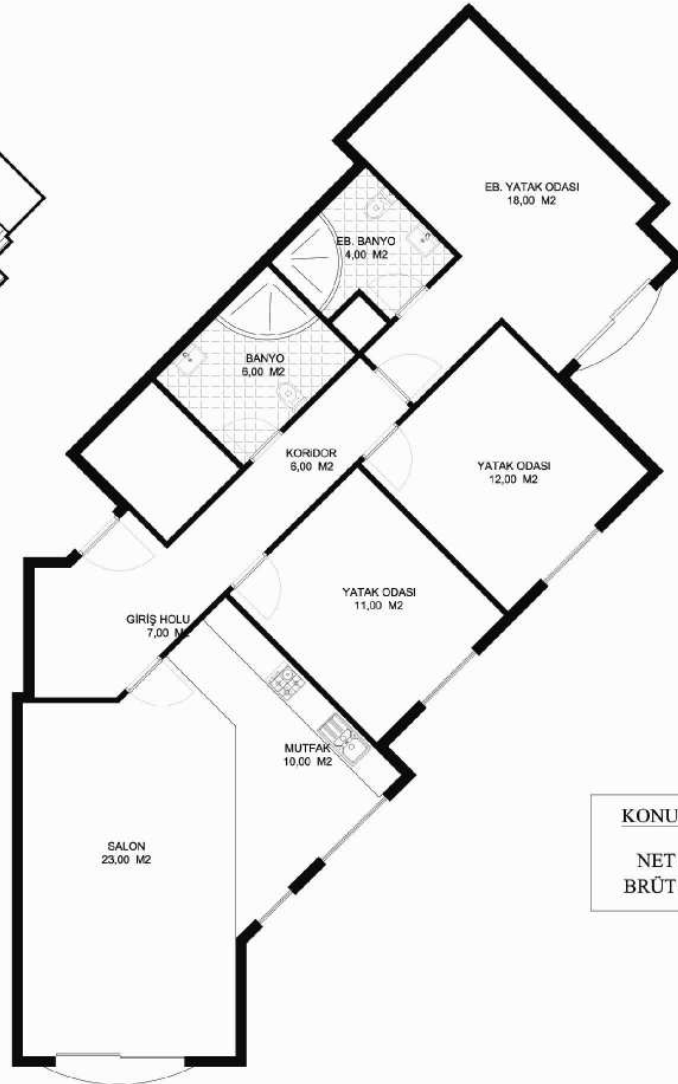
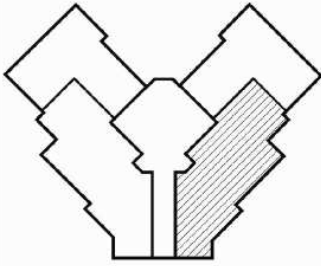


Blok yerleşimi



TRIAD PARK PROJESİ 3+1 KONUT TİPİ

Blok şeması



KONUT

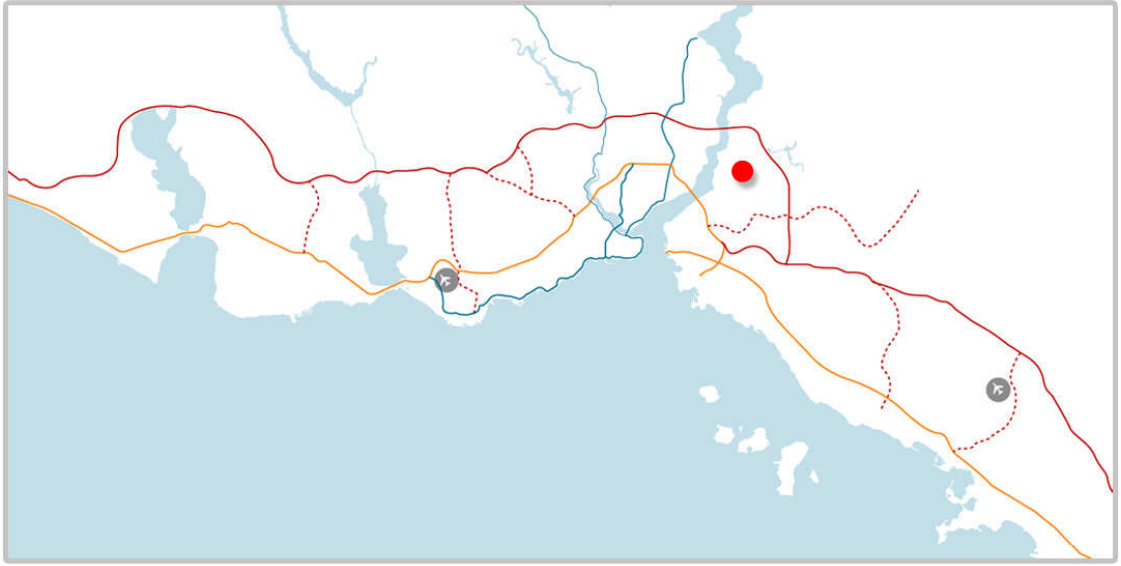
NET m2: 97,00 m2
BRÜT m2: 115,88 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

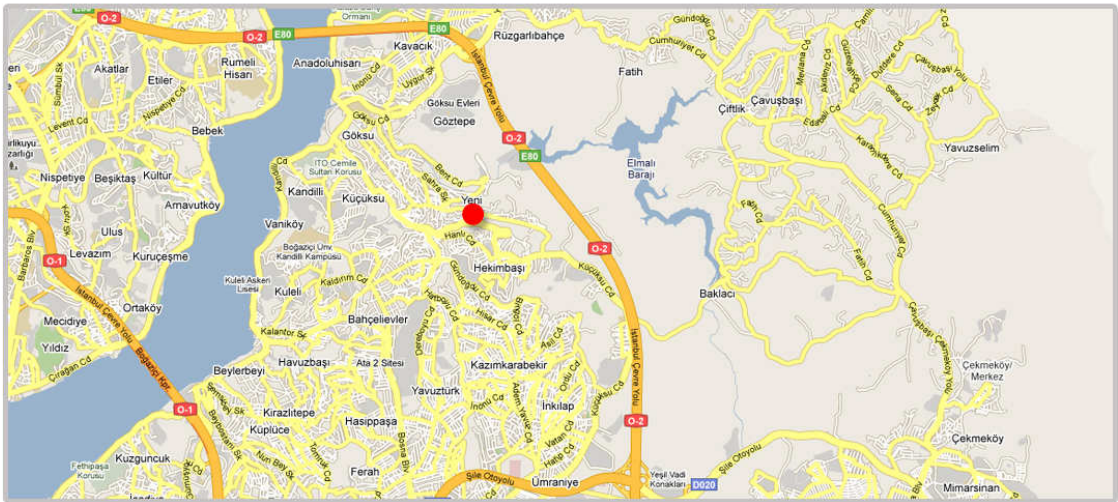
ADİ / KONUT TİPİ:	TRIAD PARK PROJESİ 3+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	HİSAR YAPI

Triad Park projesi 3+1 daire planında giriş ve bağlayıcı ara mekan olan giriş holünü; yaşama, mutfak mekanına ve özel eylem alanları olan yatak bölümüne geçişi sağlamaktadır. Ortak ve yaşama mekanları tek bir hacim içinde çözülmüştür. Mutfak ve yaşam alanı kapalı bir birim olarak tasarlanmış ve yaşama mekanının bir duvarında mutfak tezgahı açık olarak yer almaktadır. Mutfak yaşam alanından yer döşemesi ile ayrılmıştır. Özel mekanlar olan uyuma ve temizlenme eylem mekanları ayrı bir koridor ile ayrılmıştır, fakat ortak kullanım alanı olan banyonun tek olması yatma bölümünün kullanılmasını gerektirmektedir. Açık alan olarak oturma eylemi için yeterli olmasa da iki adet fransız balkon tasarlanmıştır.

6.5.13 Dora Park Projesi



Genel konum

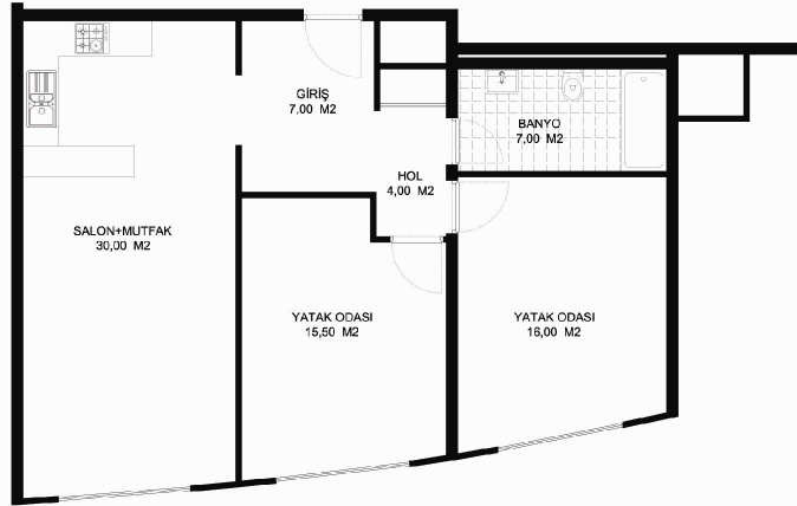


Proje-Yakın yerleşimleri

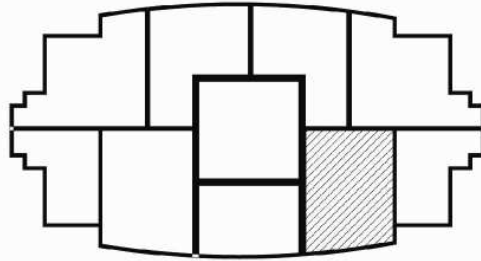


Blok yerleşimi

DORA PARK PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ



Blok şeması



KONUT

NET m2: 74,00 m2
BRÜT m2: 105,00 m2

İÇ MEKAN ORGANİZASYONU YORUMLARI

ADI / KONUT TİPİ:	DORA PARK PROJESİ 2+1 KONUT TİPİ
FİRMA :	SUR YAPI

Dora Park projesi 2+1 dairede ara mekan olan yatma mekanı koridoru yetersiz kalmakla ve giriş holü-yaşama mekanları ile içiçe bulunmaktadır.

Oturma , yemek hazırlama ve pişirme eylem alanları kapısız olarak tek bir hacim içinde çözümlenmiştir.

Yaşam mekanının duvarında yer alan yemek pişirme eylem alanının açık alana cephesi yoktur ve bu koku denetimi sağlamayan bir planlamadır.

Daire içinde yer alan temizlenme eylem alanı hem özel hem de ortak kullanım amaçlıdır.

Bu da daire içinde olması gereken ortak bölüm ve yatma bölümü ayrımını gerçekleştirememektedir.

Açık alan oturma eylemi için balkon bulunmamaktadır.

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Tez kapsamında incelenen başlıklar altında; konutun kültürümüzdeki anlamının değişimi ele alınmıştır. 1980 sonrası dönemde konuta bakış açısı değişmiş ve konutun hayatımızdaki önemi farklı boyutlar kazanmıştır. Konutun hayatımızdaki barınma-korunma yaşama mekanı olarak görülen kavramı değişmiş ve; 1-yatırım aracı, 2- tüketim nesnesi gibi anlamlar yüklenmiştir.

İnsanoğlunun temel gereksinimi karşılamak amacıyla ürettikleri ilk barınma mekanından, günümüz konut stoğuna kadarki süreçte her gelişim ve değişimin belirli sebepleri ve bunların sonucunda oluşan bir evrimden söz etmek olasıdır. Tüm bu süreçlerde konutun biçimlenişindeki temel unsur hep insan gereksinimleri olarak görülmüştür. Yapılan tasarımların hepsinde kullanıcısı olan insanın rahatı, huzuru, konforu düşünülmüştür. Geleneksel evlerimizde; aile hayatı, kadının ve erkeğin aile içindeki hiyerarşik konumu bile, mekanın biçimlenişini etkilemiştir. Buna göre iç mekan kurgusu doğmuştur. Konutun iç mekan düzenlemesinde insanın psiko-sosyal, fiziksel, aidiyet, mahremiyet gibi gereksinimleri esas role sahip olmuştur.

İnsanoğlunun sürekli gelişim ve değişim içerisinde olduğu bir düzende konutun da değişmesi kaçınılmaz olarak gerçekleşecektir. Ama bu değişim birçok hususta gelişmekten çok farklılaşma yönünde olmuştur. Olağan olan şeyin; mevcudun günümüz koşullarına adapte olması gerekirken, kültürümüze uygun olmayan yaşam biçimi ve mekanların diktesi ve doğal evrilme sürecini sürdürmüşlerdir.

21.yüzyıl İstanbul kent modelinde konut artık barınma aracından çok, yatırım aracına dönüşmüştür, bu suni süreçte konutun tüketim nesnesi olarak görülmesi ve moda ile ilişkilendirilmesi sonucunda sürekli gelişim ve değişim göstermesi gereken bir kavram olarak gündeme gelmiştir. Konuta yüklenen yeni anlamlar sonucunda kültürümüzle, yaşama mekanımızın ilişkili olarak biçimlenmesi ortadan kalkmış ve bağımsız tasarımlar ve farklılaşma çabası içerisinde yaşam biçimimizle tezat yeni birimler ve mekan organizasyonları sunulmuştur. Bu süreçte üretilen konutların mekansal ilişkilerde başarısız, planlarının içinde yer alan çok sayıda işlevi barındırması açısından yetersiz kaldığı verilen örneklerde de ispatlanmıştır.

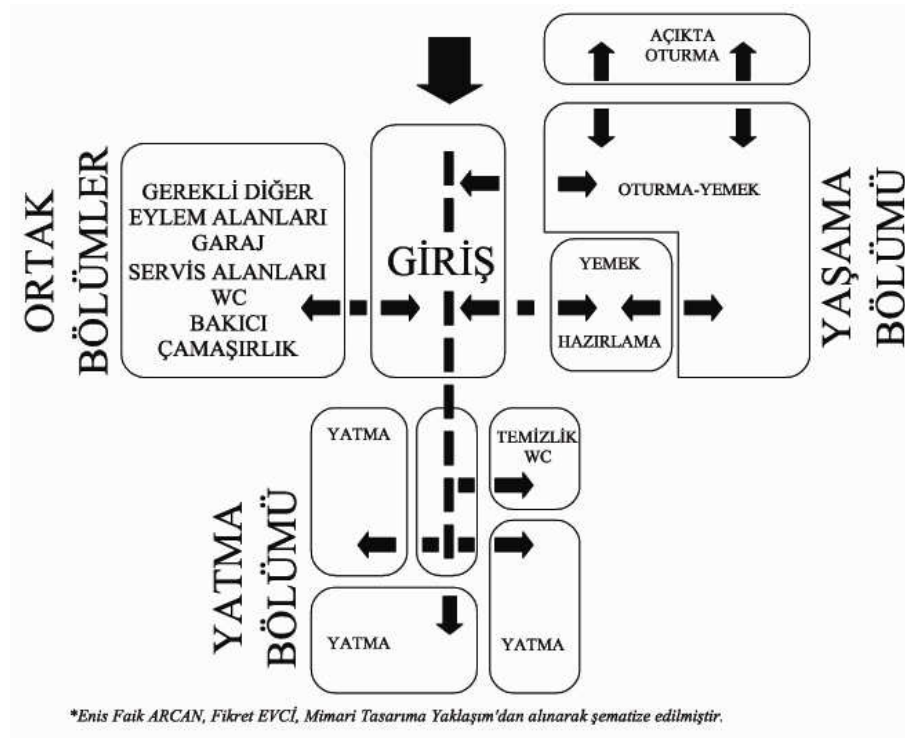
Konuta yatırım; bu süreçte diğer yatırım araçları olan döviz, altın veya mevduatlı faiz oranlarından daha fazla getiri sağlaması ve risksiz ve garantili bir yatırım aracı olarak görülmesi sebebi ile yatırımcılar paralarını bu sektörde değerlendirmeyi uygun görmüşlerdir.

Bu sebeple de kısa sürede üretilen ve tamamen yatırımcının kazanacağı paraya endeksli tasarımlar söz konusu olmuştur. Bu etkilerin konut iç mekanına yansması olumsuz yönde gelişmiştir. Kültürümüzün uzun senelerdir süregelen yaşantı ve hayat tarzına hitap etmeyen konut iç mekan çözümleri incelenen örneklerde de görüldüğü gibi biçimlenmiştir. Oysaki

1980'lerden sonra konutun bir diğer değişimi de tüketim odaklı görülmesidir. Bir moda veya tüketim nesnesi gibi görülen konutun ömrü kısalmıştır. 5-10 senede bir değişen iç mekan planlaması veya moda semtler sebebi ile kullanıcı konutunu değiştirme eğilimindedir. Konut artık barınma ögesi olmaktan çıkmış, bir statü, zenginlik göstergesi ve yatırım aracı olarak biçimlenmiştir.

Zamanla değişen ve bize yabancılaşan iç mekan organizasyonları da tüm bu süreçlerin sonucudur.

Kültürümüzde yaşam tarzı ve inanışlarımız neticesinde konutta olması gereken; yaşama, yatma ve ortak bölümler olarak yıllardır süregelen kavramlar iç içe geçmiş ve mahremiyetten, fonksiyonellik ve işlevsellikten uzak yeni mekan kurguları sunulmuştur.



Şekil 7.1 Konuta ait işlev şeması

Son dönem niteliksiz konutlardan önceki süreçte konutta; hane halkının gizliliği, mahremiyeti önemli ve bunların eylem alanları farklılaşmış ve ortak eylem alanlarından ayrılmış iken, son dönem örneklerinde bu değerlere uygun örnekler azdır.

Türk kültüründe yemek pişirme, hazırlama ve yemek yeme eylem alanları farklı hacimlerde çözülmüşken, günümüz örneklerinde tüm eylem alanların tek mekan içinde farklılaşmadan tasarlandığını görmekteyiz. Kısıtlı alan içerisinde maksimum konut üretip, satma amacı kapsamında farklı işlev ve mekan kurgusu gerektiren birimlerin birbiri içine entegre edilmesi sonucunda kullanıcılarının memnuniyetsizliği ile sonuçlanan tasarımlar söz konusudur.

Yukarıdaki güncel konut işlev şemasında da görüldüğü üzere yemek hazırlama ve pişirme mekanı, oturma mekanı, yemek yeme mekanı ayrı ve birbiri ile ilişkili birer birimken, günümüz yatırım amaçlı konutlarda bunlar tek bir hacimde tasarlanmıştır.

İncelenen 13 örnekte de görüldüğü gibi tamamen yatırımcının yüksek kar beklentisi çerçevesinde biçimlenmiş, günümüz konut tiplerinden bir kısmıdır.

Örneklerde; ortak kullanım alanı olan yaşama mekanı ve mahremiyet gerektiren alanlar olan yatma mekanlarının ayrımı da söz konusu değildir. Oysa kültürümüzde aile; aile büyükleri ve çocuklardan oluşan bir olgudur, hanede misafir ağırlanır ve bu misafirin ortak alanları kullanması gerekmektedir. Fakat günümüz örneklerinde rastlanan ortak mekanlardan direkt yatak odalarına açılan yanlış uygulamalar mevcuttur.

Oysaki kültürümüzün yıllardır süregelen bir konut biçimi vardır. Bu plan şeması üzerinden geliştirerek tasarımlar yapılırsa kullanıcısını tatmin eden sonuçlar ortaya çıkacaktır.

Konut tasarımlarında belirli bir anlayışla soruna yaklaşmak gerekmektedir. Yeni tasarımlarda en uygun ve gerçekçi davranış; geçmiş yaşantımızın ürünlerini süzgeçten geçiren, toplumumuzun fizyolojik, psikolojik ihtiyaçlarını, kullanıcı katkılarını değerlendiren, bir davranış olmalıdır. Böylece günümüz insanının yaşama biçimine uygun konut planlamaları ve uygulamaları gerçekleştirilebilir.

Geleneksel konutun biçimlenişini günümüz konutuna yansıtmak demek, aynısını taklit etmek değildir. Zaten değişen ve gelişen fiziksel ve fonksiyonel işlevler, yaşam biçimi, kullanılan araç ve gereçler bunu mümkün kılmaz. Ancak temelde mekan organizasyonu, konfor, aydınlık düzeyi ve cephe özellikleri her zaman geçerliliğini korumaktadır.

Bu açıklamalar ışığı altında kendi toplumsal, kültürel ve sosyal yapımızdan kaynaklı ve günümüz planlamasında kullanılabilecek bazı planlama esasları belirlemek mümkündür:

-konutlar tasarlanırken kullanıcının yaşama biçimi, gelir düzeyi, kültürel yapısı ve çevre ilişkileri iyi saptanmalıdır.

-planlama, serbest plan ilkesinden hareketle değişen zamana, kullanıcıya ve fiziksel yapıya göre yönlendirilmelidir.

-değişen ekonomik ve sosyal şartlara bağlı olarak uygun mekan organizasyonu sağlanmalıdır.

-planlamada, mekanlar gerektiği zaman birbirinden rahatlıkla ayrılabilmelidir. Bunun temelinde bizim kültürel yapımızdan kaynaklı misafir olayının önemi vardır. Gerektiğinde bağımsız konuk odalarının tasarlanması gerekmektedir.

-toplu konut planlamasında önemi her zaman bilinen çevre düzenleme olayı; yine geleneksel sokak ve mahallelerimizin zengin mekan anlayışından yola çıkarak daha yaşanılır, doğadan gerektiği kadar yararlanan ve insan ölçeğinde bir dış ortam yaratma biçiminde ele alınmalıdır.

Tüm bu suni evrilme sürecinde güncel konut planlamada; sahip olduğu fonksiyonellik, işlevsellik, mahremiyet ve aidiyet gibi kavramları göz ardı ederek, yatırımcıların en çok kar edebilecekleri plan çözümlemelerine yönlendirilmiştir. Ürettikleri markaların, konsept projelerinin zaten yatırım amaçlı alıcılarının olduklarını bilen inşaat şirketleri, konut iç mekan biçimlenişinde birçok kriteri göz ardı ederek tasarımlarını sürdürmektedir.

Bu süreçte güncel konut planlarımız değişerek yapılan pazarlamalar ve reklamlarla da bize sunulan ideal veya moda olarak gösterilerek, halkın bu konutları tüketimi ve yatırımı amaçlanmaktadır.

KAYNAKLAR

- Aktaşlı, B., (1985), Toplu Konut Yatırım Projelerine Yönelik Fizibilite Çalışmaları için Sistemli Bir Yaklaşım Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Alioğlu, F., (1988), Geleneksel Mardin Şehir Dokusu ve Evleri Üzerine bir Deneme, Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü (basılmamış).
- Anon. (1988), Konut Sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Türkiye Ticaret Sanayii, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayını, 95, AR-GE 36
- Anon, (1990), Anabritanica Ansiklopedisi.
- Arcan. E.F. ve Evcı. F., (1999) Mimari Tasarıma Yaklaşım, Tasarım Yayın Grubu, İstanbul.
- Arsebük. G., (1996), Tarihten Günümüze Anadolu’ da Konut ve Yerleşme, Biyokültürel açıdan insan, Habitat Yayınları.
- Aşkın, S., (1996), “Modernizmin Yerleşim Kültürümüze Etkileri”, Art Dekor Aylık Dekorasyon ve Sanat Dergisi, 37:129-130.
- Balamir, M. (1993), Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara
- Baudrillard, J., (2008) Tüketim Toplumu, Ayrıntı Yayınları.
- Berköz, L., (2008), İTÜ dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi, 7:1, 110-124.
- Bilgin, İ., (1998), “Modernleşme, Modernizm ve Konut” Arredamento Mimarlık Dergisi, 109: 86-93 .
- Bilgin, İ., (1996), Anadolu’da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme; Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayını, 496, İstanbul.
- Bilgin, İ., (2002), “Türkiye’de Toplu Konut Üretimi ve Mimarlık”, www.arkitera.com/forum
- Bingöl, Ö., (2001), Modernleşme ve Konut Mimarisi, Endüstri Devriminden Sonra Barınma Kültürünün Değişimi, Yüksek Lisans Tezi, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Botton, A., (2007), Mutlulğun Mimarisi, Sel Yayıncılık.
- Çınar, C., (1999), Konut Piyasasının Yapısal Analizi’ Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çınar, C., (2007), Pazarlamanın Kendisi Postmoderndir, Arkitera köşe yazısı.
- Çınar, C., ‘ Konutun Moda ile İlişisini Kurabilir miyiz?’ Arkitera köşe yazısı, 2006
- Çizmeci, F. ve Çınar, C., “İstanbul Konut Piyasasında Kitleli Tüketimin Şekillendirdiği Yeni Konut Yerleşimleri”, T.M.M.O.B. İstanbul Kent Sempozyumu.
- Çizmeci, F., (2001), Yirminci Yüzyılda Barınma Kültürünün Tüketim Örüntüleri Bağlamında Değişimi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Dağgözü, M., (1995), Kırsal ve Kentsel Ölçekte Geleneksel Trakya Konutlarının İncelenmesi ve Çağdaş Kullanımlara Uyarlanması için Bir Yöntem Araştırması, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü .
- Danış, D., (2005), “Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul’da Kapalı Güvenlikli Siteler”, Toplum ve Bilim Dergisi, 104 : 92-123.
- Doğan, H., (1995), Son On Yılın Toplu Konut Uygulamalarında Tipoloji- Yoğunluk

İlişkilerinin İrdelenmesi, İstanbul örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Tasarım.

Doğuç, S., (2005), “Yeni Orta Sınıfların Gözünden Zenginlik ve Yoksulluk, Toplum ve Bilim Dergisi”, 104: 73 -92.

Eldem, S.,(1983), 50 yıllık Meslek Jubilesi, MSÜ, İstanbul.

Erarslan, A., “Vernaküler Mimari İçerisinde Anadolu’da Tarihsel Konut Tipleri”, Yapı Dergisi, 325: 52-56.

Erdoğdu, Erkaslan, Ö., (2001), “Türkiye’de Kitsch Mimarlık-Kökenleri ve Farklı Görünümleri Üzerine”, Arredamento Mimarlık, 100+40: 124-127.

Ertok, Z. ve Özen, H., “Günümüz Toplu Konut Planlamasında Geleneksel Türk Evinin Uygulanabilirliği”, makalesi.

Esin, U., (1996), Tarihten Günümüze Anadolu’ da Konut ve Yerleşme, Onbin Yıl Öncesinde Aşıkli: İç Anadolu’ da bir Yerleşim Modeli , Habitat Yayınları.

Eyüce, A., (2005), Geleneksel Yapılar ve Mekanlar, Birsan Basım Yayın, İstanbul.

Featherstone, M., (2005), Postmodernizm ve tüketim kültürü, Ayrıntı Yayınları.

Gayrimenkul Geliştirici Aktörlerin Çeşitliliği Bağlamında Kapalı Yerleşmelerin Değerlendirilmesi, Megaron YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi Cilt3, Sayı 2, 2008

Güzer, A., (2004), Geleneksel İşlev ve Moda arasında Günümüz Konut Kültürü, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara.

Görgülü, T., “İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları”, Mimarist, 7: 50-51.

Görgülü, T., (2002), ‘İstanbul’da 1980’den bugüne Alternatif Yaşam Çevrelerinde, Konut Mimarisinde Değişen Eğilimler’ Konut Kurultayında Sunulan Bildiri, İstanbul.

Görgülü, T., (2006), “Mimar-İşveren- Kullanıcı ilişkisinin Satış Sloganları Bağlamında Sorgulanması ve Sonuç Ürünler”, Mimarist, 21: 32-36.

Görgülü, T. ve Koca, S., “Türkiye’de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar”, Mimarlık Dergisi, 337:29-33.

Handan Dülger Türkoğlu D.H., Bölen F., Baran “Kentsel Yaşam Kalitesi İstanbul’da Konut Alanlarında Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi”, P.K.Mimarlık dergisi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, P.K.Mimarlık dergisi, 335.

İncel, A.,(1999), “Yaşam Alanlarımıza Sahip Çıkmak”, Birikim Dergisi, 123.

İşlek, E.,(2007), İstanbul’ da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Kaplan, D. ve Kalelioğlu, G., (2005), Gayrimenkul Piyasalarındaki Krizler’ Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü.

Karaman , A., (1991), “Toplu konut alanlarının tasarımında sosyo-kültürel veriler: Bazı ilke ve ölçütlerin irdelenmesi”, Yapı Dergisi, 118.

Karpuz, H. ve Mimirolu. M., “Doğal çevre, İklim, Mimarlık-Konya Örneği” Makalesi.

Karpuz, H., (1989), “Erzurum Evleri”, Kültür Turizm Bakanlığı Yayınları, Tanıtım Eserleri Dizisi, 1051:15, Ankara.

Kazmaoğlu. A., (2003), “Kapalı Siteler ve Kentsel Yalıtım”, Arredamento Mimarlık Dergisi, 07-08: 75-76.

- Kızıl, F., (1978), Toplumsal Geleneklerin Konut İç Mekan Tasarlanmasına Etkisi ve Toplumsal Geleneklerimizi Daha İyi Karşılacak Konut İç Fiziksel Çevre Koşullarının Belirlenmesi, Doktora Tezi, İstanbul Devlet Güzel Sanatlar Akademisi Mimarlık Fakültesi.
- Kiper, P., (2004/4), ISSN 1300-7319, Küreselleşme Sürecinde, Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekanları ve Yitirilen Kent Kimlikleri, Planlama Dergisi.
- Kumkale, E., “Türkiye’ de Yeni Bir Barınma Biçimi Olarak Kondominyum”, Mimarlık Dergisi, 337: 34-37.
- Küçükerman, Ö., (1991), Kendi Mekanının Arayışı İçinde Türk Evi, Türkiye Turing ve Otomobil Derneği, İstanbul.
- Mutlu, A., “Geleneksel Türk Evinde Mekan’ MSÜ, Mimarlık Fakültesi, İç Mekan Düzenleme Anabilim Dalı Konferansları” 1976-1977 Ders yılı, MSÜ Yayınları, 4.
- Ocak, E., (2006), Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Odabaşı, Y., (2004), Postmodern Pazarlama, Mediacat Yayınları.
- Onat, S., (1990), Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Öncü, A., (1999), “İdeal Ev” Mitolojisi Sınırları Aşarak İstanbul’ a Ulaştı”, Birikim Dergisi, 123.
- Özdoğan, M., (1996), Tarihten Günümüze Anadolu’ da Konut ve Yerleşme, Klubeden Konuta: Mimarlıkta İlkeler, Habitat Yayınları.
- Özgen, A. ve Sev, P., “Türkiye’de Gerçekleştirilen çok Katlı Toplu Konutlarda Mekan Standartlarının İrdelenmesi”, Tasarım-Kuram Dergisi, 1:28-35.
- Öztürk, C., (1991), Toplu konut alanlarının tasarımında uygulanacak ana ilkeler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Üniversitesi, İstanbul.
- Özus, E., (2001), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Planlamaya ve Kentsel Gelişmeye Etkilerinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Rapoport, A., (2004) Kültür, Mimarlık, Tasarım, Yapı Yayınları, İstanbul
- Sey, Y., (1984), Türkiye’nin Toplu Konut Yapımında son 25 yıl, Mimarinin Son 25 Yıl Semineri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Soygeniş, S., (1995), Konut Yerleşimlerinde Konut Tipoloji ve Yerleşim Örüntülerinin Değerlendirilmesine Yönelik Analitik bir Çalışma, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Soygeniş, M., (1994), Ondokuzuncu Yüzyılda İstanbul Evinin Mekansal Değişimi ve Nedenlerinin Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Söyler, F., “Mortgage:İpotekli Konut Finansmanı” Mimarlık Dergisi 328: 17-19.
- Süataç, S., (2006), Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Şeber, C., (2005), Üretim Biçimleri ile Barınma Mekanının Etkileşim Süreci ve Bilgi Toplumunda Konut, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Şener, S., (2000), 1944 Yılı sonrası toplu konut uygulamalarında apartman plan tipolojileri gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Süher, E., (1998), “Konutlar”, MSÜ, Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Yüksek Lisans Programı

Ders Notları

Tarım, B., (1984), Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına Genel Bakış ve Öneriler, Doktora Tezi, Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,

Törün, P., (1989), Geleneksel Türk Evi ve Apartman Dairesinin, Plan Tipi ve Yaşantı Açısından İstanbul Ölçeğinde İncelenip Katşılaştırılması, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,

Ünal, M., (1979), “Türkiye’de Apartman Olgusunun Gelişimi: İstanbul Örneği”, Çevre Dergisi, 4:71-77.

Ünal, M., (1973), İstanbul’ da Apartmanın Tarihsel Gelişimi ve Konut Sorunu içindeki Rolü Üzerine bir Araştırma, Doçentlik Tezi ,MSÜ.

Vitruvius, (1993), Mimarlık Üzerine On Kitap, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı-Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.

Yavuz, Y., (1979), “Türkiye’de Çok Katlı Sosyal Konuta İlk Örnek: İstanbul Laleli’de Harikzedegah Katevleri”, Çevre Dergisi, 4:80-84.

Yıldırım, G., (2006), 1980 Sonrası Türkiye’de Kent Ve Kentleşme Kavramları, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Yücel, A., (1996), İstanbul’ da 19.yüzyılın Kentsel Konut Biçimleri, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları.

Yürekli, H. F., (2005), Türk Evi, Gözlemler-Yorumlar, YEM Yayınları.

ŞEKİL KAYNAKLARI

Şekil 2.1 <http://www.hominides.com/data/images/illus/habitat-prehistoire-paleolithique/terra-amata.jpg>

Şekil 2.2 <http://donsmaps.com/images2/dolnivestonicepainting.jpg>

Şekil 2.3 Geleneksel Yapılar ve Mekanlar, Ahmet Eyüce, s:62

Şekil 2.4 http://www.catalhoyuk.com/images/archive_rep99/99fig58.gif

Şekil 2.5 <http://www.albertburger.com/catal%20plan.jpg>

Şekil 2.6 <http://www.cappadociaonline.com/images/asikli1.jpg>

Şekil 2.7 <http://edna.itor.org/nl/projecten/a00139/catalhoyuk/N%3A%5CNIWI%5Canatolie%5Cweb%5CCatalhoyukReconstruction.gif>

Şekil 2.8 Geleneksel Yapılar ve Mekanlar, Ahmet Eyüce, s:68

Şekil 2.9 http://ocw.nd.edu/architecture/nature-and-the-built-environment/lecture-2/l2-roman-insula/image_preview

Şekil 2.10 Geleneksel Yapılar ve Mekanlar, Ahmet Eyüce, s:73

Şekil 2.11 <http://www.arch.mcgill.ca/prof/schoenauer/arch528/lect05/c17.jpg>

Şekil 2.12 <http://en.wikipedia.org/wiki/Igloo>

Şekil 2.13 <http://www.dkimages.com/discover/previews/862/20152376.JPG>

Şekil 3.1 Kendi Mekanının Arayışı İçinde Türk Evi, Önder Küçükerman, s:32

Şekil 3.2 Kendi Mekanının Arayışı İçinde Türk Evi, Önder Küçükerman, s:60

Şekil 3.3 Kendi Mekanının Arayışı İçinde Türk Evi, Önder Küçükerman, s:64

Şekil 3.4 Toplumsal Geleneklerin Konut İç mekan Tasarımlarına Etkisi, İDGSA, Yüksek Lisan Tezi, 1978, Fehmi Kızıl

Şekil 3.5 Kendi Mekanının Arayışı İçinde Türk Evi, Önder Küçükerman, s:64

Şekil 3.6 Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, YÜ, Yüksek Lisans Tezi, Sibel Onat, 1990,s:14

Şekil 3.7 Kendi Mekanının Arayışı İçinde Türk Evi, Önder Küçükerman, s:75

Şekil 3.8 <http://e-tarih.org/images/teser/99.gif>

Şekil 3.9 Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, YÜ, Yüksek Lisans Tezi, Sibel Onat, 1990,s:2

Şekil 3.10 Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, YÜ, Yüksek Lisans Tezi, Sibel Onat, 1990,s:3

Şekil 3.11 Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, YÜ, Yüksek Lisans Tezi, Sibel Onat, 1990,s:4

Şekil 3.12 Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, YÜ, Yüksek Lisans Tezi, Sibel Onat, 1990,s:5

Şekil 3.13 Kırsal ve Kentsel Ölçekte Geleneksel Trakya Konutlarının İncelenmesi ve Çağdaş Kullanımlara Uyarlanması İçin Bir Yöntem Araştırması, YTÜ, Doktora Tezi, Münevver Dağgölü, 1995,s:51

Şekil 3.14 Kırsal ve Kentsel Ölçekte Geleneksel Trakya Konutlarının İncelenmesi ve Çağdaş

Kullanımlara Uyarlanması İçin Bir Yöntem Araştırması, YTÜ, Doktora Tezi, Münevver Dağgülü, 1995, ek:21

Şekil 3.15 Türk Evinin Çağdaş Yaşama Uyarlanması, YÜ, Yüksek Lisans Tezi, Sibel Onat, 1990, s:306

Şekil 4.1 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 4.2 http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmaele_in_berlin/pix/weltkulturerbe/siedlungen/britz_luftbild_800.jpg

Şekil 4.3 <http://www.stadtbild-berlin.de/Europa/europa6.htm>

Şekil 4.4 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 4.5 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 4.6 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 4.7 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 4.8 http://wowturkey.com/tr293/k_mehmetc_sungetapt.jpg

Şekil 4.9 <http://www.binrota.com/PageDetail.aspx?PageID=10707>

Şekil 4.10 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 4.11 Toplumsal Geleneklerin Konut İç mekan Tasarımlarına Etkisi, İDGSA, Yüksek Lisans Tezi, 1978, Fehmi Kızıl, s:144

Şekil 4.12 Toplumsal Geleneklerin Konut İç mekan Tasarımlarına Etkisi, İDGSA, Yüksek Lisans Tezi, 1978, Fehmi Kızıl, s:156

Şekil 4.13 <http://www.mimarlikmuzesi.org/koleksiyon/imaglar/6/uclerapt1K.jpg>

Şekil 4.14 <http://www.mimarlikmuzesi.org/koleksiyon/imaglar/6/tutenapt1K.jpg>

Şekil 4.15 Toplumsal Geleneklerin Konut İç mekan Tasarımlarına Etkisi, İDGSA, Yüksek Lisans Tezi, 1978, Fehmi Kızıl, s:157

Şekil 4.16 Toplumsal Geleneklerin Konut İç mekan Tasarımlarına Etkisi, İDGSA, Yüksek Lisans Tezi, 1978, Fehmi Kızıl, s:159

Şekil 4.17 http://www.boyutpedia.com/default~ID~1597~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html

Şekil 5.1 <http://www.hopperandfriends.co.uk/mikesnaps/bradford/bfd%2008/53%20leeds%20old%20rd%201980s.jpg>

Şekil 5.2 <http://abone.turk.net/macclin211/mit/seminerler/onur/resim/image010.jpg>

Şekil 5.3 <http://caad.arch.ethz.ch/teaching/wfp/ABGESCHLOSSENE/lindner/images/gropius.dammerstock.jpg>

Şekil 5.4 <http://www.flickr.com/photos/8mobili/3248295070/sizes/o/>

Şekil 5.5 <http://www.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2007/10/22/akaretler1.jpg> (20)

Şekil 5.6 <http://www.hayalleme.com/index.php/2009/04/27/elmadag-surp-agop-sira-evleri/>

Şekil 5.7 <http://old.mo.org.tr/mimarlikDergisiDocs/ACFC56.jpg>

Şekil 5.8 http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_4_yeni-bir-ulusal-mimarlikanlayisi-iiulusal-mimarlik-akimi.html

Şekil 5.9 http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_4_yeni-bir-ulusal-mimarlikanlayisi-iiulusal-mimarlik-akimi.html

Şekil 5.10 <http://www.mimdap.org/w/?p=21639>,

Şekil 5.11 TOKİ tanıtım broşürü

Şekil 5.12 TOKİ tanıtım broşürü

Şekil 5.13 TOKİ tanıtım broşürü

Şekil 6.1 İstanbul Büyükşehir Belediyesi billboardları, Beşiktaş, 2010

Şekil 6.2 TOKİ, Tulip Turkuaz Tanıtım Broşürü

Şekil 6.3 <http://www.gazeteparc.com/h51744>

Şekil 6.4 Toplum ve Bilim Dergisi, 2005, sayı:104, s:101

Şekil 6.5 <http://www.dragosroyaltowers.com/>

Şekil 6.6 <http://www.dumankaya.com/>

Şekil 6.7 <http://www.uphillcourt.com/>

Şekil 6.8 <http://www.dumankaya.com/kurumsal/default.aspx?SectionId=12>

Şekil 6.9 Emlak ve Konut içerikli internet siteleri

Şekil 7.1 Mimari Tasarıma Yaklaşım, Enis Faik Arcan, Fikret Evcı, 1999, s:66

İNTERNET KAYNAKLARI

DİVAN RESİDENCE, <http://www.divanresidence.com/>

AĞAOĞLU MOONTOWN, <http://www.mymoontown.com/>

DUMANKAYA MİNİMAL, <http://www.dumankaya.com/>

Fİ-YAKA TUZLA, <http://www.fi-yaka.com/>

ANTHILL RESİDENCE, <http://www.anthillresidence.com/>

AĞAOĞLU MYCITY, <http://mycity.agaoglu.com.tr/>

DUMANKAYA İKON, <http://www.dumankaya.com/>

ELTES GOLD RESİDENCE, <http://www.eldesgoldresidence.com.tr/>

LEVENT LOFT, <http://www.leventloft.com/>

NARCIY, <http://www.narcity.com.tr/>

LİDYA FLATS, <http://www.lidyaflats.com/>

TRIAD PARK, <http://www.triadpark.com/>

DORA PARK, <http://www.dorapark.com/>

<http://www.arkitera.com>

<http://ibb.gov.tr>

<http://www.iETT.gov.tr>

<http://www.tokİ.gov.tr>

<http://www.dİE.gov.tr>

<http://www.tDK.gov.tr>

<http://www.mimarlikmuzesi.org>

<http://www.qurbaa.com/gayrimenkul>

<http://www.emlakhaberleri.com/anket/>

<http://www.homeofficeconcept.com/haberler/154->

<http://www.gazeteport.com.tr/>

<http://www.google.com.tr/>

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 16.05.1984

Doğum yeri İstanbul

Lise 1999-2002 Kocaeli Körfez Fen Lisesi

Lisans 2002-2007 Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 2007- Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programı

Çalıştığı kurumlar

2006-2007 KARAYİĞİT Mimarlık
2007- SİSTEMA Teknolojik Yapı