

**TOPLU KONUT ALANLARINDA PLANLAMA VE
KENTSEL TASARIM İLKELERİ:
TOKİ KAYSERİ UYGULAMALARI ÜZERİNDEN BİR İNCELEME**

Serap CEZAOĞLU

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**EYLÜL 2010
ANKARA**

Serap CEZAOĞLU tarafından hazırlanan “TOPLU KONUT ALANLARINDA PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM İLKELERİ: TOKİ KAYSERİ UYGULAMALARI ÜZERİNDEN BİR İNCELEME” adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR
Tez Danışmanı, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Şule İNANKUL KARAASLAN
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Prof. Dr. Nevin AKPINAR
Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, A.Ü.

Doç. Dr. Nilgün GÖRER TAMER
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Yrd. Doç. Dr. Fatma ERDOĞAN ARAS
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Tarih: 28/09//2010

Bu tez ile G.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu Yüksek Lisans derecesini onamıştır.

Prof. Dr. Bilal TOKLU
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Serap CEZAOĞLU

**TOPLU KONUT ALANLARINDA PLANLAMA VE
KENTSEL TASARIM İLKELERİ:
TOKİ KAYSERİ UYGULAMALARI ÜZERİNDEN BİR İNCELEME
(Yüksek Lisans Tezi)**

Serap CEZAOĞLU

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Eylül 2010**

ÖZET

Nüfusun hızla artmaya devam etmesi, beraberinde barınma ihtiyacındaki artışı getirmiş, böylece kentlerde konut açığı sorununun boyutları büyümüştür. Bu sorunu çözmeye yönelik geliştirilen yaklaşımlar içinde, kısa zamanda üretilen, daha ekonomik olduğu savunulan ve daha çok kişiye hitap eden toplu konut üretim şekli önemli yer tutmaktadır.

Toplu konut alanları ile yaratılan kent parçaları, planlama ve kentsel tasarımın her zaman önem verdiği bir konu olagelmıştır. Bu alanlardaki çevresel düzenlemeler ile kalitenin sağlanması, kullanıcıların yaşam kalitesini yükselteceği gibi kentin makroformuna da katkı sağlayacaktır. Bu açıdan toplu konut alanları, kent bütününde üstlendiği rol gereği titizlikle tasarlanıp uygulanmalıdır.

Yasal düzenlemelerle yetki ve sorumlulukları önemli ölçüde genişletilen Toplu Konut İdaresi (TOKİ), konut üretiminde gerçekleştirdiği hızlı artışla ülke genelinde konut sektöründe önemli yer edinmiştir. Farklı alım gücüne hitap eden konutlar üreten TOKİ, uygulamalarındaki çevresel nitelik sorunu konusunda ilgili disiplin uzmanları tarafından eleştirilmektedir. TOKİ'nin

ürettiği toplu konut alanlarında planlama ve kentsel tasarım boyutu, diğer konut üreticilerine de örnek olabilmesi açısından önem taşımaktadır.

Kayseri ilinde TOKİ tarafından üretilen 22 proje bulunmaktadır. Bu projelerden 20 adeti toplu konut projesi, 2 adeti ise altyapı ve sosyal donatı projesidir. Bu çalışmada 20 toplu konut projesi, Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerdeki 11 adet proje ve diğer ilçelerdeki 9 adet proje olarak iki grupta analiz edilmiştir. Bu projeler gelir gruplarına göre sınıflandırılarak planlama ve kentsel tasarım boyutunda incelenmiş, olumlu-olumsuz yönleri ortaya konulmuş, gelecekteki uygulamalara yönelik planlama ve tasarım önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır.

Bilim Kodu : 801.1.078
Anahtar Kelimeler : Kentsel planlama, kentsel tasarım, toplu konut, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Kayseri
Sayfa Adedi : 181
Tez Yöneticisi : Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

**URBAN PLANNING AND URBAN DESIGN PRINCIPLES AT MASS
HOUSING AREAS: A SURVEY OVER KAYSERİ APPLICATIONS OF
HOUSING DEVELOPMENT ADMINISTRATION OF TURKEY (TOKİ)
(M. Sc. Thesis)**

Serap CEZAOĞLU

**GAZİ UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
September 2010**

ABSTRACT

Rapid and continuous population increase has caused a continuous gap in housing supply in urban areas and. Mass housing has hold an important place in solving housing need of low income groups with its cost-efficiency, time saving and quality among the different approaches.

Mass housing has been considered as a significant subject for urban planning and urban design studies. Environmental quality ensured by the mass housing projects contributes also to the planning and design quality of city macroform. Hence, the mass housing projects should be handled and applied principally with respect to the existing values and context of the city.

Housing Development Administration (TOKİ) has had expanded legal authority and responsibility in housing production as the single responsible public body within the housing sector in Turkey since 2000. Even if the planning and urban design approach adopted and produced by TOKİ could be an essential model for the remaining part of housing producers, it has been criticized due to the sameness and lack of identities in planning and design in its productions.

There are 22 projects in Kayseri which are produced by TOKİ. 20 of these projects are housing projects while the other two projects are infrastructure and social provision projects. In this study, these 20 mass housing projects have been analysed under two main groups as Kayseri Greater City Municipality area projects (11) and the other districts projects (9). These projects have been assessed for planning and urban design criteria according to income groups. Positive and negative consequences of TOKİ applications from the view point of physical environmental quality and planning and design proposals for mass housing projects are the outcome of the thesis.

Science Code : 801.1.078

Key Words : Urban planning, urban design, mass housing projects, Housing Development Administration (HDA), Türkiye, Kayseri

Page Number : 181

Adviser : Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren danışman hocam Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR'a, veri toplama aşamasında yardımlarını esirgemeyen Toplu Konut İdaresi'nden Şehir ve Bölge Plancısı Sayın Suat ORGUN'a, TOKİ ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi çalışanlarına, maddi ve manevi destekleri ile beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan değerli aileme teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
TEŞEKKÜR	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ	xii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xiv
RESİMLERİN LİSTESİ	xv
HARİTALARIN LİSTESİ	xvi
SİMGELER VE KISALTMALAR	xviii
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL PLANLAMA, KENTSEL TASARIM VE TOPLU KONUT KAVRAMLARI	7
2.1. Kentsel Planlama Kavramı	7
2.1.1. Kentsel planlamanın ortaya çıkış süreci ve işleyişi	7
2.1.2. Planlama-tasarım ilişkisi	9
2.1.3. Konut ve toplu konut alanlarında planlama	10
2.2. Kentsel Tasarım Kavramı	11
2.2.1. Kentsel tasarımın araçları	15
2.2.2. Kentsel tasarımın boyutları	16
2.2.3. Türkiye’de kentsel tasarımın yasal durumu	18
2.2.4. Konut alanlarında kentsel tasarım	18
2.3. Toplu Konut Kavramı	19

Sayfa

2.3.1. Toplu konutun ortaya çıkmasındaki etkenler	20
2.3.2. Toplu konutların üretilme amaçları ve diğer konut alanlarından ayrılan özellikleri	21
2.3.3. Toplu konut sunum modelleri.....	22
2.4. Toplu Konutta Kentsel Tasarımın Önemi	24
3. KONUT POLİTİKALARI İÇİNDE TOPLU KONUT VE TOPLU KONUT İDARESİNİN (TOKİ) KONUT UYGULAMALARI.....	33
3.1. Dünyada Konut-Toplu Konut Politikaları.....	35
3.2. Türkiye’de Konut-Toplu Konut Politikaları	39
3.3. Toplu Konut İdaresi’nin Kurumsal Yapısı ve Tarihsel Gelişimi	48
3.4. Toplu Konut İdaresi’nin Konut Yapım Sürecindeki Görevleri, İşleyişi ve Faaliyetleri	51
3.5. Toplu Konut İdaresi’nin Konut Üretim Modelleri.....	56
3.6. Toplu Konut İdaresi’nin Planlama ve Kentsel Tasarım Yaklaşımı.....	60
4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ VE ALAN ARAŞTIRMASI: KAYSERİ ÖRNEĞİ	64
4.1. Araştırmanın Yöntemi	64
4.2. Kayseri İli ve Kentine İlişkin Genel Bilgiler.....	66
4.2.1. Kayseri’nin planlama geçmişi	67
4.2.2. Kayseri planlarında konut ve toplu konutun yeri	78
4.2.3. Kayseri’de Toplu Konut İdaresi uygulamaları	85
5. KAYSERİ’DE TOPLU KONUT İDARESİ UYGULAMALARININ PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM BOYUTUYLA ANALİZİ	88
5.1. Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Toplu Konut İdaresi Uygulamaları.....	88
5.1.1. Alt gelir grubu konutlarından oluşan projeler.....	89

Sayfa

5.1.2. Dar ve orta gelir grubu konutlarından oluşan projeler.....	91
5.1.3. Karma projeler	105
5.1.4. Büyükşehir Belediyesi dahilindeki uygulamaların değerlendirilmesi.	111
5.2. Diğer İlçelerdeki Toplu Konut İdaresi Uygulamaları	131
5.2.1. Alt gelir grubu konutlarından oluşan projeler.....	131
5.2.2. Dar ve orta gelir grubu konutlarından oluşan projeler.....	132
5.2.3. Karma projeler	144
5.2.4. Tarımköy projesi.....	148
5.2.5. Diğer ilçelerdeki uygulamaların değerlendirilmesi	150
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	162
KAYNAKLAR	168
EKLER.....	177
EK-1 Tarihsel süreçte Türkiye’de kabul edilen konut ile ilgili kanunlar.....	178
EK-2 Kayseri’de tamamlanmış ve devam eden Toplu Konut İdaresi uygulamaları.....	180
ÖZGEÇMİŞ	181

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Kentsel tasarımın boyutları.....	17
Çizelge 2.2. Toplu konut alanlarında kentsel tasarım bileşenleri.....	32
Çizelge 3.1. Dönemlere göre TOKİ politikaları, konut üretimindeki payı ve bütçe verimliliği.....	56
Çizelge 4.1. TOKİ Kayseri toplu konut projeleri analiz tablosu.....	65
Çizelge 4.2. Kayseri’deki toplu konut alanları.....	82
Çizelge 4.3. Kayseri’de 2004-2009 arası konut yapı kooperatifleri adedi.....	83
Çizelge 4.4. Kayseri’de konutun mülkiyet durumuna göre hanehalkı sayısı.....	84
Çizelge 4.5. Kayseri-TOKİ proje tiplerine göre tamamlanmış ve devam eden uygulamalar.....	85
Çizelge 5.1. Projelerin sınıflandırılması.....	88
Çizelge 5.2. Kayseri Merkez 4. bölge analiz tablosu.....	89
Çizelge 5.3. Kayseri Merkez 2. bölge analiz tablosu.....	91
Çizelge 5.4. Kayseri Merkez 3. bölge analiz tablosu.....	93
Çizelge 5.5. Kayseri Merkez 5. bölge analiz tablosu.....	95
Çizelge 5.6. Kayseri Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı analiz tablosu.....	97
Çizelge 5.7. Kayseri Melikgazi analiz tablosu.....	99
Çizelge 5.8. Kayseri İncesu analiz tablosu.....	101
Çizelge 5.9. Kayseri İncesu-Bahçesaray analiz tablosu.....	103
Çizelge 5.10. Kayseri Merkez 1. bölge analiz tablosu.....	105
Çizelge 5.11. Kayseri Merkez 6. bölge analiz tablosu.....	107
Çizelge 5.12. Kayseri Merkez 7. bölge analiz tablosu.....	109

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.13. Otopark yönetmeliğine göre asgari otopark miktarları.....	117
Çizelge 5.14. Nüfusa göre asgari kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları.....	121
Çizelge 5.15. Kayseri Pınarbaşı 1. etap analiz tablosu.....	132
Çizelge 5.16. Kayseri Pınarbaşı 3. etap analiz tablosu.....	134
Çizelge 5.17. Kayseri Tomarza analiz tablosu.....	136
Çizelge 5.18. Kayseri Bünyan analiz tablosu.....	138
Çizelge 5.19. Kayseri Develi analiz tablosu.....	140
Çizelge 5.20. Kayseri Yeşilhisar analiz tablosu.....	142
Çizelge 5.21. Kayseri Pınarbaşı 2. etap analiz tablosu.....	144
Çizelge 5.22. Kayseri Yahyalı analiz tablosu.....	146
Çizelge 5.23. Kayseri Sarioğlan analiz tablosu.....	148

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Planlama çalışmasının aşamaları.....	9
Şekil 2.2. Plan kademelerinde ölçek farklılaşmaları	13
Şekil 2.3. Kentsel tasarımın disiplinlerarası konumu.....	14
Şekil 2.4. Yapılaşmış çevrenin nitelikleri.....	31
Şekil 3.1. TOKİ'nin konut yapım süreci.....	55
Şekil 3.2. 2003-2010 arası üretilen konutların tiplerine göre dağılımı.....	60
Şekil 4.1. Kayseri-TOKİ proje tipi dağılımı.....	86
Şekil 4.2. Kayseri-TOKİ uygulamaların gerçekleşme oranları.....	86
Şekil 4.3. Kayseri TOKİ üretim modeline göre konut yüzdeleri.....	87
Şekil 5.1. TOKİ Merkez bölge toplu konut alanları yerleşimi.....	124

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 3.1. İstanbul Sıra Evleri (Beşiktaş Akaretleri).....	41
Resim 3.2. İstanbul Laleli- Harikzedegan Apartmanları- 1922.....	41
Resim 5.1. TOKİ Kayseri merkez toplu konut alanlarından bir görünüm	114
Resim 5.2. Aynı toplu konut alanında uygulanan farklı konut tipleri ve kat adedi çeşitliliği (Merkez 3. bölge).....	117
Resim 5.3. Merkez 7. bölge çocuk oyun alanı.....	120
Resim 5.4. İncesu bölgesi dini tesisi.....	125
Resim 5.5. Merkez 4. bölge bank konumlanmaları.....	126
Resim 5.6. Toplu konut alanlarında uygulanmış gazebolar.....	126
Resim 5.7. Toplu konut alanlarında uygulanmış diğer oturma birimleri.....	127
Resim 5.8. Merkez 4. Bölge aydınlatma elemanı.....	127
Resim 5.9. Toplu konut alanlarında uygulanmış çöp toplama birimleri (Soldan sağa; Merkez 3. bölge, Merkez 4. bölge).....	128
Resim 5.10. Pınarbaşı 1. etap çocuk oyun alanı.....	155
Resim 5.11. Tomarza 16 derslikli ilköğretim tesisi.....	156
Resim 5.12. Tomarza toplu konut alanında uygulanan gazebo.....	157
Resim 5. 13. Toplu konut alanlarında uygulanmış aydınlatma elemanları (Soldan sağa; Pınarbaşı 3. etap, Yahyalı).....	157
Resim 5. 14. Toplu konut alanlarında uygulanmış çöp toplama birimleri (Soldan sağa; Pınarbaşı 2. Etap, Yahyalı).....	158
Resim 5.15. Yahyalı toplu konut alanı arazi eğimine uygun set düzenlemeleri.....	159

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 4.1. 20.yy başlarında Kayseri- Gabriel 1930.....	69
Harita 4.2. Kayseri 1944 İmar Planı-Mimar Kemal Ahmet Aru.....	71
Harita 4.3. 1950 yıllarında Kayseri dokusu.....	73
Harita 4.4. Kayseri 1975 nazım imar planı-Mimar Yavuz Taşçı.....	74
Harita 4.5. Kayseri 1986 planı-Berksan.....	76
Harita 4.6. Kayseri toplu konut ve gecekondu önleme alanları.....	83
Harita 5.1. Kayseri Merkez 4. bölge yerleşim planı.....	90
Harita 5.2. Kayseri Merkez 2. bölge yerleşim planı.....	92
Harita 5.3. Kayseri Merkez 3. bölge yerleşim planı.....	94
Harita 5.4. Kayseri Merkez 5. bölge yerleşim planı.....	96
Harita 5.5. Kayseri Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı yerleşim planı.....	98
Harita 5.6. Kayseri Melikgazi yerleşim planı.....	100
Harita 5.7. Kayseri İncesu yerleşim planı.....	102
Harita 5.8. Kayseri İncesu-Bahçesaray yerleşim planı.....	104
Harita 5.9. Kayseri Merkez 1. bölge yerleşim planı.....	106
Harita 5.10. Kayseri Merkez 6. bölge yerleşim planı.....	108
Harita 5.11. Kayseri Merkez 7. bölge yerleşim planı.....	110
Harita 5.12. Kayseri Büyükşehir Belediyesi çevre düzeni planı ve projelerin konumu.....	112
Harita 5.13. Kayseri Pınarbaşı 1. Etap yerleşim planı.....	133
Harita 5.14. Kayseri Pınarbaşı 3. Etap yerleşim planı.....	135
Harita 5.15. Kayseri Tomarza yerleşim planı.....	137

Harita	Sayfa
Harita 5.16. Kayseri Bünyan yerleşim planı.....	139
Harita 5.17. Kayseri Develi yerleşim planı.....	141
Harita 5.18. Kayseri Yeşilhisar yerleşim planı.....	143
Harita 5.19. Kayseri Pınarbaşı 2. Etap yerleşim planı.....	145
Harita 5.20. Kayseri Yahyalı yerleşim planı.....	147
Harita 5.21. Kayseri Sarioğlan yerleşim planı.....	149
Harita 5.22. TOKİ Kayseri uygulamalarında konut sayılarının ilçelere göre dağılımı.....	151

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklama
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TKK	Toplu Konut Kanunu
TKF	Toplu Konut Fonu
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
ÖİB	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Enstitüsü
KBB	Kayseri Büyükşehir Belediyesi
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
ÇOA	Çocuk Oyun Alanı

1. GİRİŞ

Sanayileşme sürecine geçiş ile birlikte kentlerde nüfus artışı da hız kazanmış, başta barınma olmak üzere çalışma, eğlence, sağlık ve spor gibi ihtiyaçların mekansal yansımaları ile kentler düzensiz bir şekilde genişlemeye maruz kalmıştır. 20. yüzyılda *şehircilik* kavramının ortaya çıkması ile bu değişimin planlı şekilde yönetilmesi amaçlanmıştır.

Kentlerdeki fiziksel, ekonomik ve sosyal yapıda yaşanan hızlı değişimler, beraberinde nüfusa bağlı kullanım değişiklikleri, arazi yönetimi, ulaşım sistemleri, sanayi, tarım, turizm, inşaat gibi sektörlerin kentlere yansımaları getirmiştir. Bu düzensiz gelişme ve kaos süreci, *kentsel planlama* ve *kentsel tasarım* olgularının gündeme gelmesini kaçınılmaz kılmıştır. Şehircilik, mimarlık ve peyzaj mimarlığı gibi disiplinlerden hangisinin alanına girdiği tartışılırken kentsel tasarım, mekansal düzenleme ve müdahalelerle yaşam çevrelerini oluşturmada bu disiplinler arası bir köprü konumunda görülmektedir.

Kentsel mekanın görsel zenginlik ve estetikten uzak bir şekilde, ticari kazanç, rant vb. amaçlarla üretilmeye başlaması, arazinin maksimum seviyede yapılaşmasına, açık ve yeşil alan azlığına, nüfus yoğunluğunun artmasına ve doluluk-boşluk oranındaki dengesizlik gibi birçok mekansal bozulmaya yol açmakta, bu durum da dolaylı olarak insan yaşantısını ve psikolojisini olumsuz etkilemektedir.

Ancak henüz ülkemizde yeni sayılan kentsel tasarım olgusu- halen 3194 sayılı İmar Kanunu'nda resmi olarak tanımı yapılmamış olsa da- bir disiplin alanı olarak farklı uzmanlarca tanımlanmaya başlaması ve uygulama alanlarının genişletilmesiyle birlikte kent planlamada önemli bir yere sahip olmaya başlamıştır. Kentsel tasarımın tanımı, uygulama alanları, vizyon-misyonu, araçları ve aktörleri uzmanlar tarafından belirlenerek bu konuda netlik kazandırılmaktadır.

Kentlerdeki yapı yoğunluğundaki en büyük oranı şüphesiz barınma ihtiyacına yönelik üretilen konut birimleri kapsamaktadır. Sözü edilen demografik artış ve

yoğunlaşma karşısında kentlerdeki konut stoğu yetersiz kalmış, yönetim kurumları da bu ölçekteki bir gereksinime yanıt vermede sıkıntılar yaşamaya başlamıştır. Dolayısıyla kentler “çarpık kentleşme” şeklinde tanımlanabilen, gelişigüzel ve başboş bir şekilde yapılaşma tehdidiyle karşılaşmış, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma büyük bir sorun haline gelmiştir. Ekonomik, sosyal, kültürel ve politik yönden yaşanan değişimlerin de etkisiyle toplumsal ve mekansal müdahaleler kaçınılmaz olmuştur.

Türkiye’de de 1950’li yıllardan itibaren, sanayileşmenin de tetiklediği yoğun göç, kentleri nüfus baskısı ile karşı karşıya getirmiştir. Bir yandan plan ve altyapı eksikliği, öte yandan konut sunumunun yetersizliği nedeniyle kentler, gecekondu ve kaçak yapılaşma tehdidi altında kalmıştır. 1980’li yıllara kadar konut talebini karşılamak ve kentleşme sorunlarına çare bulmak amacıyla geliştirilen politikalar yetersiz kalmış, ülke geneline yayılan toplu konut uygulamaları gerçekleştirilememiş ve artış gösteren gecekondu/kaçak yapılaşma önemli bir sorun haline gelmiştir. Nitekim, konut ihtiyacının karşılanamadığı süreç, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın da başlangıç noktası olmuştur. 2000’li yılların başına gelindiğinde Türkiye’de hızlı kentleşme ve ruhsatsız yapılaşma eğilimi durmadığı gibi dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacı da artmıştır [Bayraktar, 2007].

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut sektörü, ekonomik alanda önemli bir paya sahip olarak bu ülkelerde hem sayı hem de çeşit bakımından konut üretiminde artış yaşanmıştır. Özellikle dar ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamada çözüm arayışları hız kazanmıştır. Bu noktada bireysel konut dışında arayışlara gidilerek daha kısa zamanda, daha ucuza ve daha çok kişiye hitap edecek “toplu konut” üretimi gündeme gelmiştir.

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de toplu konut uygulamalarının başlıca amacı, niteliksel açığı kapatmak ve çok sayıda kişiyi konut sahibi yapmaktır. Genellikle yoğun ve çok katlı olarak planlanan, hızlı üretim biçimi ve düşük maliyet ilkeleri

benimsenen toplu konut üretiminde, sosyal, ekonomik ve niteliksel açıdan istenilen hedeflere ulaşmada zorluklar yaşanmıştır [Dengiz ve Onat, 1999].

Toplu konut projeleri ile kent parçaları yaratılması her zaman “kentsel tasarım” ın önem verdiği bir alan olagelmiş ve belki de kent plancılarının uygulama ile birebir ilişkide olmalarını sağlayan en önemli kentsel tasarım konularından biri olmuştur.

Türkiye’de toplu konut projeleri kamu, kooperatifler veya bazı özel sektör girişimleri tarafından üretilmektedir. Kamuda toplu konut projelerinin uygulanması veya çeşitli amaçlarla desteklenmesi 1984’te Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’ne verilmiştir. İlk olarak 1981 yılında Toplu Konut Kanunu (TKK)’nın kabul edilmesiyle birlikte bu konuda yasal düzenlemeler getirilmiş, 1984 yılında Toplu Konut İdaresi’nin kurulması ve Toplu Konut Fonu¹ (TKF) desteği ile de üretimde artış yaşanmıştır. Bu süreçte üretilen konutlarda gerek hızlı üretimin benimsenmesi, gerekse ekonomik şartlar sebebiyle mimari ve çevresel estetikten uzak, insan-mekan etkileşimlerinin zayıf olduğu sosyal ve mekansal kaliteden yoksun, tekdüze bir yapılaşma görülmüştür. Son yıllarda toplu konut üretiminde önemli paya sahip olan TOKİ, 81 ilde gerçekleştirdiği projelerde kentsel tasarım boyutuna önem vermeye başlasa da henüz kesinleşmiş ölçütlere sahip değildir. Kurumun son dönemde gerçekleştirdiği 65 bin konutluk İstanbul-Kayabaşı projesi kapsamında farklılık - çeşitlilik sağlamak ve kamu-özel işbirliğini güçlendirmek amacıyla ilk kez ulusal mimari tasarım yarışması düzenlemesi, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM) tarafından “Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak için Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması” gibi arayışlara girmesi, uygulamalarda -geç de olsa- kentsel tasarım hususunda önem verilmeye başlandığına dair yorumlanabilir.

¹ 1984 yılında kurulan Toplu Konut Fonu, 1993 yılından itibaren genel bütçe kapsamına alınmış olup, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır [www.toki.gov.tr, 2009].

Öyle ki, kentsel tasarım ve planlamada önemli ölçütler olan ulaşım-otopark düzenleri, açık-yeşil alan ilişkisi, doluluk-boşluk oranları, sosyal donatı alanları, topoğrafyaya uygunluk, iklim şartlarına uygunluk, görsel-fiziksel estetik, malzeme tipi, oturma-aydınlatma-çöp toplama birimleri, diğer kentsel mobilyalar, komşuluk, güvenlik, mahremiyet v.b ölçütlerin kalite ve standartları belirlenerek üretilen toplu konut alanlarında düzene gidilmesi gerekmektedir. Konut üretiminde büyük paya sahip olan ve merkezi yönetimin yönettiği Toplu Konut İdaresi'nin bu hususlarda öncü olması, diğer konut üreticilerine de örnek olarak yol göstermesi, böylece kent makroformuna olumlu etki etmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Yapılan bu tez çalışmasındaki ana amaç; ülkemizde konut üretiminde önemli paya sahip olan Toplu Konut İdaresi'nin Kayseri ilinde uygulamakta olduğu, fiziksel-mekansal açıdan düzenli gelişmenin sağlanabilmesinde önemli rolü olan ve kentin makroformunu etkileyen toplu konut alanlarında planlama ve kentsel tasarım bağlamında “fiziksel” boyut incelenerek olumlu-olumsuz yönlerinin tartışılması ve eleştiriler doğrultusunda öneri ve değerlendirmelerle sonuca ulaşılmasıdır. Bu bağlamda TOKİ'nin Kayseri ilinde yapmış ve yapmakta olduğu toplu konut uygulamaları planlama ve kentsel tasarım ilkeleri ışığında analiz edilecek, mevcut ve planlanan projelere yol gösterici nitelikte çözümler aranacaktır.

Bu çalışma, TOKİ'nin Kayseri'de ilk projesini gerçekleştirmeye başladığı 2004 yılından günümüze kadar uygulamış ve uygulamakta olduğu toplu konut projelerini kapsamaktadır. Sözü edilen bu projeler planlama ve kentsel tasarım açısından fiziksel boyutlarda ele alınacak, uygulamada tercih edilen konut tipleri, konut birimlerinde yönlenme durumu, yoğunluk, kent merkezine uzaklık, yeşil alan varlığı (park, çocuk oyun alanı, pasif yeşil alan), otopark durumu, kullanılan kentsel mobilyalar ve sosyal tesis alanları incelenecek, bu ölçütler eleştirel yaklaşımla değerlendirilip öneriler sunularak sonuca ulaşılabacaktır.

Tez çalışması kapsamındaki konunun ele alınış nedeni ve önemi açıklanacak olursa;

Kentlerdeki yapılaşmada yönetim, ticaret, sağlık, eğitim gibi kullanımlar arasında en büyük payı şüphesiz “konut” birimleri almaktadır. Üstelik nüfusun hızla artması ve toplumsal olarak aile yapısında geniş aileden çekirdek aile yaşantısına doğru olan dönüşüm, barınak ihtiyacı ve konut üretiminin de hız kazanmasını doğurmuştur. Kentlerin fiziki form ve kalitelerinin iyileştirilmesi amacıyla yapılan müdahaleler, mimari yapılaşmanın düzenlenmesi kadar bu yapıların çevresinde kalan alanların da en iyi şekilde düzenlenmesi gerekliliğini beraberinde getirmiştir. Bu noktada sözü edilen kentsel tasarım uygulamalarına, mekansal olarak kentin en geniş alanına yayılmış konut çevrelerinden başlamak daha doğru olacaktır. Özellikle toplu konut alanlarında çevresel kalitenin sağlanması, bu alanlarda yaşayanların çevresel algısını ve yaşam kalitesini de etkileyecektir. TOKİ, yapmış olduğu bir çalışmada toplu konut kullanıcılarının mimari detaylardan ziyade çevresel faktörlere önem verdiğini ortaya koymuştur. Kullanıcılar daha çok çevresel düzenlemelerin, dış mekandaki ortak kullanım alanlarının ve kentsel tasarımın başarılı olduğu toplu konut alanları istemektedirler [TOKİ Araştırma Dizisi-3, 2006].

Bu bağlamda, Türkiye’de konut üretiminde önemli paya sahip olan Toplu Konut İdaresi’nin yürüttüğü çalışmaları incelemek uygun görülmüştür. Kurumun, ülke genelinde en düzenli şehirlerden biri olarak bilinen Kayseri’de uyguladığı projeler de bu kapsamda ele alınması gereken konulardandır. Zaman zaman özel sektör ile de iş birliği yapan devlet yönetimindeki bu kurumun Kayseri’deki kentsel ve kırsal alandaki çalışmalarını kentsel tasarım yönünden ele almak, eksiklikleri ve yeterli yönleri ile ele alıp eleştirel yaklaşımlarla önerilerde bulunmak, bundan sonraki toplu konut projeleri ve çalışmaları başta olmak üzere konut alanlarının tasarlanması açısından ışık tutabilmesi nedeniyle önem taşımaktadır.

Yukarıda belirtilen konu, amaç ve kapsam doğrultusunda, bu çalışmada kütüphane taraması ve internet ortamında hazırlanmış kaynakların incelenmesini kapsayan, literatür araştırması yöntemine başvurulmuştur. Kentsel tasarım, konut, toplu konut,

TOKİ ve Kayseri konularındaki belgeler, uygulamalara yönelik görsel bulgular, makale, tez, bildiri, rapor ve sayısal veriler incelenerek çalışma yönlendirilmiştir.

Çalışma 6 bölümde ele alınmıştır. İlk bölümde; çalışmanın amacı, kapsamı ve izlenen yöntem açıklanmıştır. İkinci bölümde; kentsel planlama kavramının açıklanması; kentsel tasarım olgusunun ele alınması, araçları, yasal yönü ve çeşitli boyutları ile açıklanması; toplu konut kavramı, ortaya çıkış süreci, toplu konut sunum biçimleri ve yerleşim ilkeleri açıklanıp planlama, kentsel tasarım ve toplu konut ilişkisi irdelenmiştir. Üçüncü bölümde; konut ve toplu konut politikaları ele alınarak Türkiye ve dünyada konut-toplu konut politikalarının tarihsel gelişim süreci açıklanmıştır. Bu politikalar içerisinde Toplu Konut İdaresi ve uygulamaları ele alınmış, TOKİ’ nin kuruluş amacı ve görevleri açıklanmış, toplu konut üretimindeki yeri ve faaliyetleri incelenmiştir. Dördüncü bölümde; araştırmanın yöntemine dair bilgiler verilerek çalışma alanı olan Kayseri’ye ait genel bilgiler verilmiş, kentin planlama yaklaşımı açıklanmış ve bu planlarda konut ve toplu konut olgusu kapsamında ne gibi politikalar izlendiği belirtilmiş ve bölüm sonunda TOKİ Kayseri uygulamalarına dair genel bilgiler verilmiştir. Beşinci bölümde; Kayseri’de TOKİ’nin uygulamış ve uygulamakta olduğu toplu konut projeleri, belirlenen planlama ve kentsel tasarım ilkeleri ışığında “Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Uygulamalar” ve “Diğer İlçelerdeki Uygulamalar” başlıkları altında iki gruba ayrılmış, bu projeler de gelir grupları dağılımına göre sınıflandırılarak analiz edilmiş, projelere dair hazırlanan analiz tabloları ve yerleşim planları sunularak genel değerlendirmeler verilmiştir. Son bölümde ise; elde edilen sonuçlar değerlendirilerek toplu konut alanlarında kentsel tasarım ve planlama olgusuna yönelik öneriler ortaya konulmaya çalışılmıştır.

2. KENTSEL PLANLAMA, KENTSEL TASARIM VE TOPLU KONUT KAVRAMLARI

2.1. Kentsel Planlama Kavramı

Genel anlamıyla kent planlamayı, üst ölçekten alt ölçeğe kadar bütün yerleşmelerin düzenli gelişmesini sağlamak için yapılan eylemler bütünü olarak tanımlayabiliriz. Bu süreçte ekonomik, sosyal ve fiziksel boyutta ele alınan faktörlerin karşılıklı etkileşimi ve bunların mekana yansıtılması söz konusudur.

Keleş (2000)'in tanımına göre de kent planlamayı, toplumsal ve iktisadi gereksinimler göz önünde bulundurularak kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine bir yön vermekle sorunlarla uğraşan bir bilim, bir sanat ve uğraş alanı olarak tanımlayabiliriz [Yenice, 2005]. Farklı uzmanlarca farklı tanımları yapılan kent planlama en genel anlamda; düzenli gelişmeyi sağlayabilmek için kentsel alanların çeşitli boyutlarıyla ele alınıp bu doğrultuda gelecekteki durumuna yön veren bir disiplin olarak görülmektedir

2.1.1. Kentsel planlamanın ortaya çıkış süreci ve işleyişi

Modern kent planlaması, sanayi devrimi sonrası ortaya çıkmış bir olgudur. Eski Roma'dan beri kentlerin bazı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla bazı plan çalışmaları yapıldıysa da, çağdaş anlamda kent planlama, sanayi devriminin batı Avrupa'da kentleşmeyi hızlandırmasıyla başlamıştır. 18. yüzyılın başlarında uygulamaya koyulan modern kent planlamasının temelinde, sanayi kentinin sorunlarına çözüm arayışı yatmaktadır [Tekeli, 1980; Yenice, 2005].

Ülkemizde kent planlamanın ortaya çıkmaya başladığı dönem, Osmanlı Devleti dönemlerini göstermektedir. Bu dönemlerde planlama anlayışı, kentlerin modernleşmesi ve güzelleştirilmesi olarak algılanmaktaydı.

Bu dönemde planlama anlayışı, yakılıp yıkılan şehirlerin imarı olarak görülmekteydi. İstanbul başta olmak üzere kentlerin güzelleştirilmesi ve çoğunluğu ahşap olan bitişik nizamlı konut alanlarının her an tehdidi altında olduğu yangın tehlikesine karşı önlemlerin alınmasını oluşturunuyordu. Yaklaşık 1950'lere kadar planlama adına yapılan çalışmalar, yol güzergahlarının ve bina nizamlarının belirlenmesi olarak özetlenebilir [Firidin, 2004].

19. yüzyıl ortalarında kentlerin sorununu çözmeye yönelik geliştirilen yaklaşımlarda teknik ve fiziki hedefler önde gelmekteydi. Ancak bu durumda planlama anlayışı içinde sosyal boyuttaki sorunlardan ziyade mekansal sorunlara ağırlık verilmekteydi.

1950'li yıllarda Türkiye dahilindeki kent planları daha çok yabancı harita mühendisleri tarafından yapılmıyordu. Sonraki yıllarda planlama kavramının önemi ve gerekliliği anlaşılacak ülke dahilinde uzmanlaşan planlarcılar tarafından planlar hazırlanmaya devam edilmiştir.

Türkiye'de planlama eylem alanında hiyerarşik kademelenme uygulanmaktadır. Bu kademelenme, kalkınma planı, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı şeklinde sıralanmaktadır.

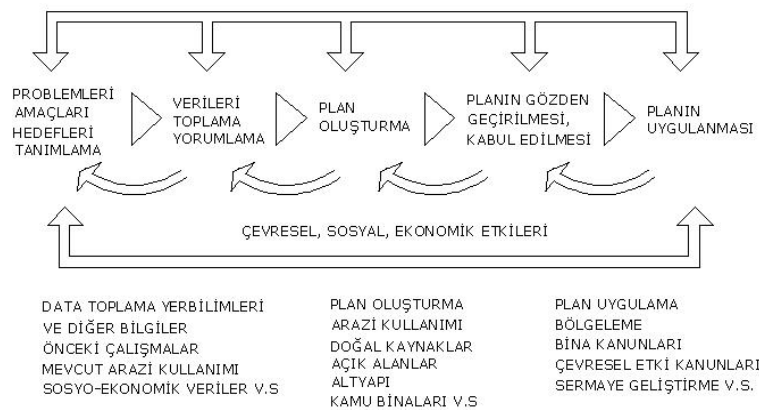
Planlama sürecinin aşamaları 1969/1976 yıllarına ait İmar Planlarının Düzenlenme Biçimine İlişkin Yönetmelik'te şöyle belirtilmiştir [Bilsel ve Bilsel, 1980; Efe, 2003];

1. Amaçların belirlenmesi, hedeflerin saptanması
2. Bilgi toplama, araştırma, çözümlemeler
3. Birleştirme, araştırma sonuçlarının değerlendirilmesi
4. Planlamaya geçiş, plan seçenekleri arasında kararlaştırma ile değerlendirme
5. Planlama
6. Programlama ve uygulamanın izlenmesi

Kentsel planlar yapılırken ele alınması gereken etmenler, temel yapılarına göre beş ana başlık altında gruplanmıştır [Bayhan, 1969; Yenice, 2005].

1. Doğal etmenler
2. Yapay etmenler
3. Sosyo-ekonomik etmenler
4. Yasal-yönetmelik etmenler
5. Teknolojik etmenler

Planlama çalışmasının aşamaları arası işleyişi ise Şekil 2.1.'de verilmiştir.



Şekil 2.1. Planlama çalışmasının aşamaları [Keller, 1976; Göçmez ve Çekirge, 2005]

Kentin geleceği, planlamaya ve dolayısıyla planlamanın kent içerisinde seçtiği eylemlere ve bu eylemlerin yer seçimi ve önceliklerine göre değişmektedir. Planlamanın mekansal boyuttaki önemi açıklanırken tasarım ile ilişkisinin irdelenmesinde fayda vardır.

2.1.2. Planlama-tasarım ilişkisi

Genel anlamda kent planlaması ve kentsel tasarım işleri karşılaştırıldığında biri teknik, diğeri sanat vurgulu iki uğraşı olarak algılanmaktadır. Fakat bu iki öge de kent geliştirme eyleminin farklı aşamalarıdır. Farklı uzmanlar ve ekiplerce yapılsa bile aynı sürecin içinde yer almaktadırlar [Vardar, 2005].

Klasik planlama anlayışlarının artan kent sorunlarının çözümünde yetersiz kalmaya başlaması ile yeni anlayışlar benimsenmiştir. Stratejik planlama, sürdürülebilir planlama, ve kentsel tasarım bunların başlıcalarıdır.

Genel olarak, fiziki yapının oluşum kararlarını içeren planlama eylemi fiziki yapıyı şekillendirme sanatı olarak tanımlanabilecek kentsel tasarım çalışmalarına önemli girdiler sağlamakta, yönlendirici olmaktadır. Planlama-kentsel tasarım arasındaki bu bütün- parça ilişkisi kentsel tasarım eyleminde farklı bir anlam kazanmaktadır. Optimal büyüklük ve bütünlükteki kentsel alanlarda, gerçekleştirilmesi gerekli kentsel tasarım çalışmalarında, parçaların bütünlüğü önem kazanmaktadır. Mevcut uygulamalar göstermektedir ki planlama-kentsel tasarım eylemleri arasında kurulması gerekli ilişkiler, kentsel tasarım eylemlerinin bütününde de kurulamamakta, kentsel tasarım çalışmaları dar kapsamda ele alınmaktadır [Kaplan vd., 2003].

Tasarım ve planlama eylemlerine süreç olarak bakıldığında birbirlerine benzeşmektedir. Kimi zaman birbirlerinin yerine de kullanılmaktadır. Planlama fiziksel biçimin ortaya çıkarılmasında, tasarım bir sürecin biçimlenmesinde kavramsallaşabilmektedir. İkisinde de amaçlar ve hedefler belirlenip araştırma, çözümleme, seçenekler üretme ve sonuca varma ile uygulamalar yapılması temel olarak süreci özetlemektedir [Günay, 2001].

2.1.3. Konut ve toplu konut alanlarında planlama

Kent planlamada arazi kullanım kararları, kent formunun oluşmasını sağlayan en önemli etmendir. Kentte belirlenen konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları gibi kullanımlar ile bu kullanımlar arası ilişkileri sağlayan bağlayıcılar olan ulaşım kararları, belirlenen faktörler doğrultusunda planlanıp geliştirilmektedir. Kentlerin büyük bölümünü konut alanlarının oluşturduğu düşünüldüğünde bu alanlarda planlama ve tasarım boyutunun daha fazla üzerinde durulması gerektiği görülmektedir.

Yapı düzeni, ,yapı yaklaşma sınırları, TAKS-KAKS-emsal hesapları, konut birimleri arası mesafeler, kat yükseklikleri, yaya ve taşıt sirkülasyon sistemi, otopark varlığı, çevrede nüfusa göre donatı varlığı gibi etmenler, konut alanları planlamasında ele alınan başlıca faktörlerdir.

Konut alanları planlamasında ele alınan faktörler, farklı konut sunum biçimlerinde farklı özelliklerde olabilmektedir. Özellikle 1970’li yıllardan itibaren artan toplu konut uygulamalarında yer seçim ilkeleri kadar kentsel tasarım boyutu da önem taşımaktadır. Planlama ile tasarımın tartışmasız ilişkisi, toplu konut alanlarında da kendini göstermektedir. Toplu konut alanlarında planlama yapılırken alan içi çözümlemelerle birlikte çevre yerleşmelerle bağlantılar da iyi organize edilmelidir. Her ne kadar yasal boyutta tasarıma netlik getirilmemiş olsa da, planlama olmadan tasarım, tasarım olmadan planlama düşünülmemelidir.

Ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle üretilen toplu konutlar kentlerimizin planlı gelişmelerinde, ülkesel ölçekte büyük kentlerde yığılma haline geçişin önlenmesinde, nüfusun dengeli dağılımının sağlanmasında, bölgeler arası dengesizliğin ve açık alanların yok olmasının giderilmesinde önemli uygulama araçlarıdır. Toplu konutlar kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetlerini en üst düzeyde sağlayacak sosyal ve teknik donatım tesislerini bünyelerinde barındırmaları, kentteki diğer fonksiyon alanları ve sosyal-teknik altyapı ile güçlü şekilde bütünleşme sağlandığı takdirde sağlıklı bir kentleşmeye yardımcı olmaktadır. [Kellekçi ve Berköz, 2006]. Bu sebeple kentin formunun sağlanması, planlanması ve tasarımı içinde önemli yer tutmaktadırlar. Hem kent içindeki yer seçimler, hem de kendi içindeki tasarımları dikkate alınmalıdır.

2.2. Kentsel Tasarım Kavramı

En geniş anlamıyla binaları tasarlamadan kentleri/kent parçalarını tasarlamak olarak tanımlanan “kentsel tasarım”, modernist harekete, anonim konut tasarımlarına ve artan trafik yüzeylerinin doğurduğu sorunlara getirilen tepkiler bağlamında II. Dünya Savaşı’nı izleyen yıllarda ortaya çıkmış bir kavramdır. Şehir planlama ile mimarlık

arasındaki ölçekte bulunması nedeniyle farklı disiplinlerin birlikte fikir üretimine olanak sağlayan kentsel tasarım, kent mekânına çevresel ölçekte değer ve karakter kazandırmayı hedefleyen tasarımları kapsamaktadır [Birol ve Güney, 2007].

Kentsel tasarım kavramı, bugünkü anlamda ilk kez 1956 yılında ABD’de, Harvard Üniversitesi’nde yapılan ve planlamanın fiziki boyutunun öne çıkartıldığı kentsel tasarım konferansında tartışılmıştır. Bu dönemde ABD kentlerinde uygulanan “modern” mimarlık ve planlama anlayışına ve fiziki boyutu ihmal edilmiş bir kent planlama pratiğine tepki olması sebebiyle kentsel tasarım tartışmaları gündeme gelmiştir. Daha sonra bu kavram, 1957 yılında, Amerikan Mimarlık Enstitüsü (American Institute of Architecture) yayınlarıyla meslek kamuoyuna ulaştırılmıştır. Kavram, 1960’larda Kevin Lynch ve Jane Jacobs’un, 70’lerde Christopher Alexander, Leon ve Rob Krier, Robert Venturi ve diğerlerinin çalışmalarıyla daha geniş çevrelere yayılmıştır [Ayssar, 2002 ; Vardar, 2005].

Gürel (1997), Türkiye’de kentsel tasarım eğitimini konu aldığı makalesinde, kavramın ilk olarak dilimize “şehir mimarlığı” (city architecture/urban architecture) biçiminde girmiş olduğunu, batıda ise “kamu alanları tasarımı”nı tanımlayan kavram (civic design) aşamasından geçerek günümüzde de kullanılan son hali olan “kentsel tasarım” (urban design) şekline geldiğini açıklamıştır.

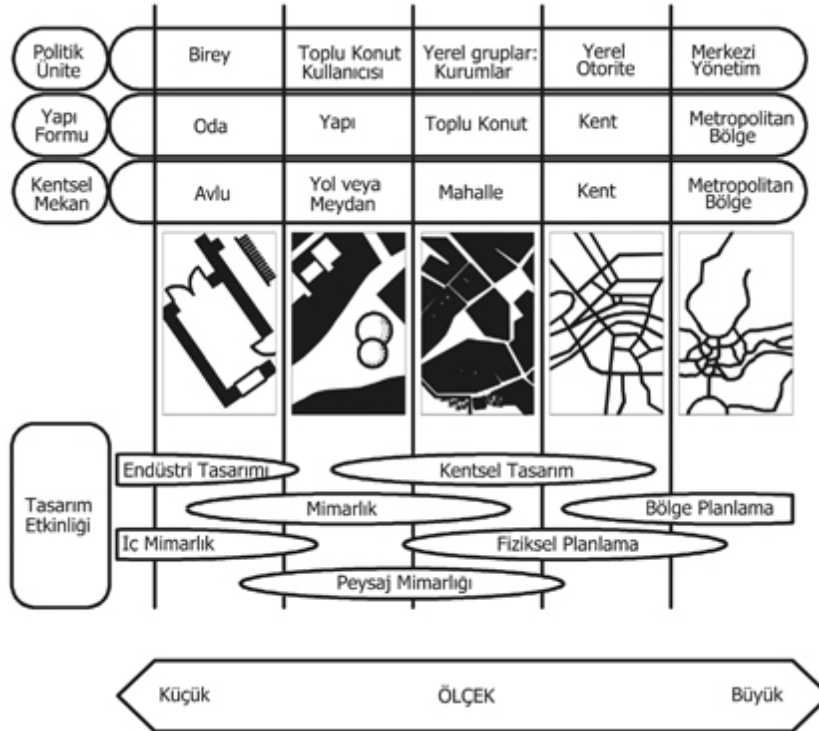
Tekeli (1993), kentsel tasarımı; “... kent parçalarının, mekan içindeki biçimlenişini, denetleyebildiği araçlar düzeyinde, önceden tasarlama eylemi” olarak nitelemiştir [Girginer, 2006].

Greed’e göre kentsel tasarım kentin, yapıların ve yapılar arasındaki boşlukların yani kamusal mekanların fiziksel formuyla ilgilenmektedir. Aynı zamanda kentsel tasarım çalışması, kentin fiziksel formu ile onu yönlendiren yada onun yönlendirdiği sosyal baskıyla alakalıdır. Yani kentsel tasarım, bölgenin fiziksel karakterine odaklanmakla birlikte kentlerdeki kamusal ve özel ilişkiler ve bunun kent mekanlarına etkisi ile de uğraşır [Greed, 1998]. Bu tanımlama ile kentsel tasarım kavramının sosyolojik boyutu da vurgulanmıştır.

George'a göre (1997), çok yönlü kentsel tasarım tanımlamalarının yerine tek bir kentsel tasarım görüşü hiçbir zaman olmayacak, olamayacaktır. Kentsel tasarımın çok geniş bir faaliyet alanını kapsamaması nedeniyle farklı uzmanlar tarafından, farklı boyutları ele alınarak, farklı tanımlamaları yapılmaktadır [Cömertler, 2003].

Türkiye'de kentsel tasarım tarihi, Jansen'in 1935-1938 yılları arasında Ankara için kentsel tasarım ölçeğindeki planı ile başlamıştır (Ulus Meydanı, Bahçelievler, Üniversite alanı, Vekaletler Bölgesi). Daha sonraları, 1936-1950 arası H. Prost, Taksim Meydanı, Eminönü Meydanı, Atatürk Bulvarı ve İstanbul'un diğer bazı kısımları için kentsel tasarım projeleri hazırlamıştır [Cömertler, 2003].

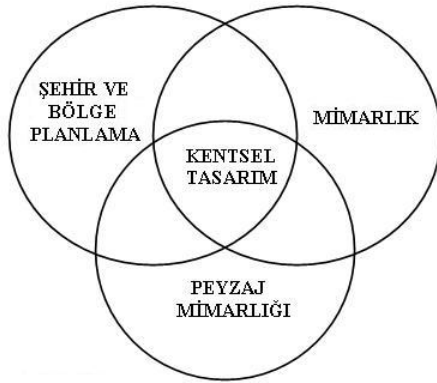
Bütün planlama kademelerinde ölçek farklılaşması mevcuttur. Kentsel tasarım da ölçeği bakımından mimari detay projeleri ile üst ölçekli şehir planları arasındadır. 1/50, 1/100, 1/200 gibi mimari proje ölçeklerine çevresel yaklaşan, aynı zamanda şehir planlamada kullanılan 1/5000 gibi üst ölçek planlarının detayı konumunda tasarlanabilen, 1/1000, 1/500 ve 1/200 ölçekli projelerdir.



Şekil 2.2. Plan kademelerinde ölçek farklılaşmaları [Greed, 2000; Sinan, 2006]

Kentler toplumsal aktivitelerin ve bireysel davranışların zaman ve mekan boyutunda biçimlendiği ortamlar olduklarından, kentsel tasarım olgusu sürekli gelişim ve değişim içerisinde olan dinamik bir olgudur [Yaşlıca ve ark, 1999]. Kentsel tasarım bu gelişim ve değişime ayak uydurabilen, sürdürülebilir nitelikte olmalıdır.

Kentsel tasarım kavramı açıklanırken mekanların organizasyonu ile ilgilendiği, kent planlama, peyzaj mimarlığı ve mimarlık dalları ile ilişkisinin yoğun olduğu vurgulanmıştı. Sözü edilen bu üç disiplin de kentsel tasarımı farklı yaklaşımlarla tanımlamaktadır. *Peyzaj mimarları*, kentsel tasarımı binalar dışında kalan çevrenin tasarlanması, kent görünümü, kısaca kentsel peyzaj olarak tanımlarken, *mimarlar* da (Mimarlar Odası kentsel tasarım hizmetleri ücret şartnamesinde) kentsel tasarıma büyük ölçekli mimarlık uygulaması olarak yaklaşmaktadır. *Şehir plancıları* ise kentsel tasarımı, kentin planlamaya ilişkin detaylarını çözümü, estetik ile ilgili düşünülen konuların saptandığı bir süreç olarak görmektedirler [Ayataç, 1999].



Şekil 2.3. Kentsel tasarımın disiplinlerarası konumu [Orijinal, 2010]

Son olarak 2009 yılında gerçekleştirilen Kentleşme Şûrası ile yayınlanan raporda ise kentsel tasarım kavramı, doğal yapısı korunarak, kentsel kaliteyi yükseltmek amacıyla kentin ve parçalarının:

- Konforunu ve altyapısını,
- Kentliler arasındaki iletişimi ile kararlara ve etkinliklere katılma olanaklarını,
- Anlamlarını, imgelerini,

- Karakterini, biçimini, mimarlığını ve estetiğini,
- Kentin tarihsel geçmişi ile ilişkisini

kurgulayacak ve yükseltecek mekan ve yerleri üretme sanatı ve süreci olarak tanımlanmıştır [Kentleşme Şûrası, 2009].

Sonuç olarak söylenebilir ki;. kentsel tasarım kavramı, üzerinde sürekli tartışmakla birlikte net bir şekilde niteliği, kapsamı ve disiplinler arası konumu henüz yasal olarak belirtilmemiş bir olgudur. Bu sebeple kentsel tasarımın yasal olarak net bir tanımının yapılması, görev ve işlevlerinin, norm ve araçlarının kesin bir dille belirlenmesi, disiplinler arası koordinasyonu sağlayan bir rol üstlenmesi gerekliliği açıklanmalıdır. Son dönemlerde artan toplu konut, çoklu bina-site v.b yerleşimlerde kentsel tasarım boyutuna dikkat edilmeli, görsel estetik, fiziksel kalite ve dolaylı olarak yaşamsal kalitenin artırılabilmesi için çevresel düzenleme ve tasarlamının ölçütleri, standartları doğru belirlenmeli ve sürdürülebilirliği sağlayacak şekilde uygulanmalıdır.

2.2.1. Kentsel tasarımın araçları

Mimarlık, şehircilik ve peyzaj mimarlığı arasında önemli bir bağlayıcı köprü konumunda olduğunu belirttiğimiz kentsel tasarımın gerçekçi ve uygulanabilir olabilmesi, hayata geçirilebilmesi için bir takım uygulama araçlarına ihtiyacı vardır. Bunları 4 başlıkta toplayabiliriz:

Kentsel tasarım politikaları: Bu kavram çok geniş kapsamlı bir ifade olup, özel bir karara yönelen bütünsel eğilimi isteği belirler. Politikalar, bireysel olarak belirlenmesine karşın, kolektif olarak oluşturulması daha olumlu sonuçlara götürmektedir. Kentsel tasarım şemalarının başarılı olması için mutlaka kentsel tasarım politikalarının belirlenmiş olması gerekmektedir. Tasarım politikaları, plan kararlarının uygulanmasına yardımcı olması ve motive olmak amacıyla kullanılması açısından önem taşımaktadır.

Kentsel tasarım planları: Kent fiziksel planlarında olduğu gibi kent tasarımcısı tarafından yapılan çevrenin detaylı yönlendirici kararların olduğu, döşeme malzemeleri, kent mobilyaları gibi detay konularda kararların verildiği ve iki veya üç boyutlu çizim ve görseller ve bunlara ait kararların verildiği kentsel tasarım rehberleri ile pekiştirilen fiziksel planlardır.

Kentsel tasarım rehberleri: Kentsel tasarım kontrollerinde kullanılan tasarım planının tamamlayıcısı olan geniş kapsamlı taktiklerdir [Konuk, 1999]. Rehberler, belirli bir yöre için geçerli olacak tüm standartlar, yöntem ve teknikleri açıklayıcı ve yönlendirici kararlardır. Bu kararların imar planları raporundaki plan notları ve kararlarından farkı, üçüncü boyut mimari karakter, detay, malzeme ve ulaşım gibi konuların yer almasıdır [Özer, 2008].

Kentsel tasarım programları: Organize ve sistematik kontrollerdir, ortak kaynakların yeniden ve sürekli üretilmesi, kullanımı demektir. Rehberler karar mekanizmalarını araştırmaktadırlar, sınırlandırıcıları belirlerler, programlar ise bu çerçevede beklenen sonuca ulaşmada yöntem belirlerler [Konuk, 1999].

2.2.2. Kentsel tasarımın boyutları

Şimdiye değin yapılan kentsel tasarım tanımlamalarında kavramın mekansal, fiziksel, biçimsel ve estetiksel yönüne değinilmiştir. Ancak son yıllarda artış gösteren kentsel tasarım uygulamalarına sadece biçimsel yönden bakmak eksik kalacaktır. Kentsel tasarım alanında ele alınan boyut, sadece fiziki boyut değildir. Tasarımı yapılan kent parçasının hangi yöreye ait olduğu, tarihsel geçmişi, hangi ekonomik şartlarda bulunduğu, nasıl bir sosyal yapıya ait olduğu ve ne gibi doğal, çevresel, iklimsel özellikte bir yerde bulunduğu gibi faktörlerin, tasarımın şekillenmesinde belirleyici rol oynadığı muhakkaktır. Bu bağlamda kentsel tasarımın kendisine farklı boyutlar edindiğini söyleyebiliriz. Girginer (2006) de kentsel tasarım yarışmalarına dair incelemeler yaptığı çalışmasında kentsel tasarımın ele alınan boyutlarını şu şekilde ortaya çıkarmıştır.

Çizelge 2.1. Kentsel tasarımın boyutları [Girginer, 2006]

SOSYAL BOYUT	FİZİKSEL BOYUT	EKONOMİK BOYUT	ÇEVRESEL BOYUT
Kültürel	Fonksiyonel-İşlevsel	Yeniden Yapılanma	Ekolojik
Tarihsel	Yer Seçimi	Turizm Amaçlı Kalkınma	Doğal Çevre Koruma
Anlamsal	Estetik-İmaj	Sanayi Amaçlı Kalkınma	Rekreasyon
Sembolik	Altyapısal	Bölgesel Kalkınma	
İmgesel	Mekansal Yapı	Ülkesel Kalkınma	
Kentsel Kimlik			

Tekeli (1994) de, kentsel tasarımın içermesi gereken değerleri yedi kriter altında toplamıştır:

- *Yaşanabilirlik:* Kişilerin her türlü yaşamsal faaliyetlerini (barınma, çalışma, eğlenme, sosyal-sportif faaliyetler vb.) gerçekleştireceği kentsel mekanlarda yaşam kalitesinin sağlanması gerekmektedir. Bu sebeple her yörede, orada yaşayan toplumun değer yargılarına uygun bir kentsel tasarım gerekmektedir.
- *İşlevine uygunluk:* Tasarımın, sadece bir tasarım olmaktan çıkıp kullanılabilirliği sağlanmalı, bunu yaparken de üstleneceği işlevlerin iyi tanımlanarak insan ölçeğine, kültürel davranışına, kent içindeki konumuna göre düzenlemeler yapılmalıdır. Unutulmamalıdır ki işlevselliği-kullanılabilirliği olmayan hiçbir tasarım, gerçek amacını yerine getirmemiştir.
- *Gerçekleştirilebilirlik:* Tasarımın uç seviyelerde olmaması, sadece proje olarak kalmasından sakınıp gerçekçi seviyede uygulanabilir, hayata geçirilebilir, toplumun değer yargılarına hitap eden, maddi yönden de sınırları zorlamayan, kentin tipolojisine uygun, yönetsel açıdan (imar yönetmeliği, belediye yönetmelikleri vb.) uygulanabilir özellikte bir tasarım olması gerekmektedir.
- *Kolayca okunurluk:* Tasarım ürünü karmaşıklıktan uzak tutulmalıdır. Kişilerin mekanı kolayca algılayabilmesi sağlanmalı, kompleks tasarım öğeleri minimize edilmelidir.

- *Görsel doyum sağlamak*: Kentsel tasarım uygulamalarında estetik açıdan toplumu tatmin eden, renk, biçim, doku, boyut gibi ölçütlerde görsel güzellik sağlanmalı, tekdüzelik ve sıkıcılık veren uygulamalara yer verilmemelidir.
- *Çağrısız algılama yoluyla anlam yüklemiş olmak*: Kentsel tasarımla o mekana bir kimlik kazandırmak, toplumsal bir anlam yüklemek gerekmektedir.
- *Özel ve kamu denetiminde olan mekanlar dengesi*: Kentte yaşayan kişilerin kullandığı özel ve kamusal mekanlarda tasarım yönünden bütünlük ve estetik sağlanabilmelidir.

2.2.3. Türkiye’de kentsel tasarımın yasal durumu

Ülkemizdeki kent planlama eylemini biçimlendiren ve yasal çerçeveyi oluşturan 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde kentsel tasarımın tanımı yapılmamış, kent planlama süreci içinde kentsel tasarımın hangi ölçekte, hangi aşamada ve nitelikte yapılacağı bir hukuksal belgeye bağlanmamıştır. Organize sanayi alanları, toplu konut alanları gibi tek işlevli büyük mekanlar ile kent merkezi gibi karmaşık sorunların ve fonksiyonların bulunduğu küçük mekanların kentsel projeleri, yarışma ya da ihale yöntemleriyle kentsel tasarım teknikleri kullanılarak elde edilmektedir [Özer, 2008].

Ayrıca kentsel tasarımda uygulama için son derecede önemli olan parasal hukuksal araçlar; yapım programları, kaynak kullanımı, örgütlenme ve yönetim yaklaşımları göz ardı edilmektedir [Uzel, 2006].

2.2.4. Konut alanlarında kentsel tasarım

Kentsel tasarımın uygulama alanı olarak; bölge, kent ve semt gibi farklı ölçeklerdeki parklar, mesire alanları, çocuk oyun alanları, spor alanları, meydanlar, sanayi ve ticaret alanları ile konut alanları olarak sıralayabiliriz. Bu uygulama alanlarında imar kanunundaki standartlar ışığında, farklı tasarım ölçütleri göz önüne alınarak tasarımlar gerçekleştirilir. Konut alanlarında planlama yapılırken kullanıcıların ihtiyacına yönelik tasarımlar düşünülmelidir. Yürüme mesafelerindeki kullanımlar,

güvenlik için alınan önlemler (aydınlatma, çit, bahçe duvarı vb.), çocuk oyun alanları, yeterli sayıda ve kullanışlı otoparklar ile aktif yeşil alan tasarımları özellikle düşünülmelidir. Konut birimlerinin arazi topografyasına, iklimlenmeye, güneşlenmeye, manzara olanaklarına göre tasarlanması, yapı nizamları, yapı tipolojileri (bitişik, ikiz, sıralı v.b) de konut bölgelerinde imar planlarıyla paralel olarak uygulanacak kentsel tasarımın parçasıdır.

2.3. Toplu Konut Kavramı

Toplu konut kavramı dilimizde, İngiliz ve Amerikan literatüründe yer alan ‘mass housing’ yada ‘public housing’ kavramlarına karşılık gelse de, bazı yönleriyle içerik ve anlam olarak birebir uyuşmamaktadır. Dolayısıyla toplu konut kavramı, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebilmektedir [Kılıç, 2006].

Toplu konutu en genel anlamı ile “çok sayıda konuttan oluşan ve toplu olarak inşa edilen bir yerleşme düzeyi” olarak tanımlayabildiğimiz gibi, toplu konutun farklı boyutlarının olduğu düşünüldüğünde bu tanım eksik kalmaktadır. Takdir edilmelidir ki, toplu konut alanları, sadece konut ünitelerinin çok olması ve bir arada inşa edilmesi ile oluşmamaktadır. Kavramın toplumsal, sosyal ve ekonomik boyutları da göz ardı edilemez.

Bu bağlamda daha geniş tanımı ile toplu konut, insanların barınma gereksinimini karşılayan, topluma yeni bir anlayış getiren, eski mahalle, komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik, sosyal boyutlar kazandıran, bina ve bina topluluklarının oluşturduğu yerleşme düzeyinde ele alınan bir hizmet üretim aracıdır. Bu çevrelerde yaşayan bireyler, barınma gereksinimlerini karşılarken yaşam biçimleri de yeni boyutlar kazanır [Orhon, 1989].

Keleş ise toplu yapının organizasyon sorunlarını irdelediği çalışmasında toplu konutu “toplu yapı” olarak nitelendirmiş, belli ölçülere göre bir komşuluk birimi ya da böyle bir birimin bir kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir alan üzerinde yerleşen

insanların ihtiyaçlarını karşılayan ikametgah toplulukları ve ilgili sosyal tesislerin toplu yapıyı oluşturduğunu belirtmiştir [Keleş, 1996].

Toplu konut, ülke mekanının uyumlu organizasyonunda büyük kentlerin yığılma haline geçişini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı arttırmamak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğal değerleri korumak, açık alanların kaybolmasını önlemek amacıyla yeni kent politikasının uygun ve verimli bir mekansal uygulama aracı olarak değerlendirilmelidir [Suher, 1989; Kılıç, 2006].

2.3.1. Toplu konutun ortaya çıkmasındaki etkenler

Toplu konut üretiminin hızlanmasına veya teşvik edilmesine neden sadece konut açığı değildir. Konut üretiminde mevcut olanaklardan en verimli şekilde yararlanma; malzeme, para, zaman, enerji tasarrufu sağlama, yani geleneksel yapı üretiminin rasyonelleşmesi veya yeni teknolojik olanakların yaratılmasını sağlar. Ayrıca kentler tek tek binaların yapımı ile büyürlerken, toplu konutlar bu büyümenin ‘şehir parçaları ve yeni şehirler’ haline dönüşmesine neden olmaktadır. Bu büyüme şekli plansız gelişme yanında çok daha rahat kontrol altına alınabilir [Karagülle, 1978; Girginer, 2006].

Geçmiş yıllarda kendini gösteren konut açığına karşı ilk çözüm, tek parselde tek konut inşa etmek olmuştur. Bu çözüm çerçevesinde gerçekleşen konut talebi gerçek konut gereksinmesinin çok altında kalınca, boşluk ‘gecekondu’ olgusu ile doldurulmaya başlanmıştır. Ortaya çıkan olgu neticesinde arsa spekülasyonunun büyük boyutlara varması üzerine tek arsada tek konut yerine çok konut inşa etme yoluna gidilmiştir [Anonim, 1975; Kılıç, 2006].

Konut sorununa çözüm olarak, topluca yapım ve topluca kullanımdan dolayı pek çok avantajlara sahip olduğundan, toplu konut yerleşimleri gerçekleştirilmiştir. Tek tek konut yapımından toplu konuta geçiş; konut yaşamında, şehirselleşme, konut endüstrisinde ve ekonomisinde değişimler ortaya çıkarmıştır [Girginer, 2006].

Toplumda açık ya da gizli ekonomik özgürlüğü olan birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada ilişkiler kurabileceği, çeşitli işlevlerin yer aldığı bir mekansal birim olan konut, güvenli ve sağlıklı yasama koşullarını sağlayacak nitelik ve nicelikte olmalıdır. Bu gereklilikler çerçevesinde konut gereksinmesi doğmakta, gereksinme karşılanmadığında konut açığı ortaya çıkmaktadır [Pulat, 1992; Kömürlü, 2006]. Artan konut açığını en hızlı şekilde kapatabilmek için de toplu konut sunum biçimi tercih edilmektedir.

Altıntaş (1989), toplu konutu ortaya çıkaran nedenleri, 3 ana bölümde açıklamıştır;

-Sosyal nedenler: Toplumsal dayanışma duygularını güçlendirme, bireyleri ve aileleri, komşuluk birimleri ve küçük topluluklar içinde kaynaştırıp bütünleşme, toplu konut yaşamı ile sağlanabilmektedir.

-Ekonomik nedenler: Bireyler çok katlı binalarda yaşayarak arsa maliyetinden tasarruf sağlayabilme, ödeme koşullarındaki kolaylıklardan ve toplu konut kredilerinden yararlanabilme durumları, toplu konutu ekonomik bakımdan tercih sebebi yapmaktadır.

-Planlama nedenleri: Yapılan toplu konut alanlarının yeterli miktarda donatım fonksiyonlarını içermesi, ticaret, sosyal, kültürel, idari, sağlık, eğitim ve rekreasyonel gibi donatılardan bir arada yararlanabilmeleri toplu konutu tercih sebebi yapmaktadır [Altıntaş, 1989; Kılıç, 2006].

2.3.2. Toplu konutların üretilme amaçları ve diğer konut alanlarından ayrılan özellikleri

Toplu konutların üretilme amaçları şu şekilde sıralanmıştır.

- Planlı kentsel gelişmeyi sağlamak
- Düşük gelirli gruplar için konut elde etmek
- Kentsel çevrenin şekillendirilmesinde halk katılımını sağlamak

- Fiyatları azaltmak için ekonomik kullanımları meydana getirmek
- Kısıtlı kentsel fonun kooperatifleşmeyi çözmesinden dolayı çözülmemiş problemlerde kentsel yaşamın bir yolunu yaratmak [Koşaner, 1989; Kılıç, 2006].

Toplu konut yapımı, çok sayıda ailenin barınma ihtiyacının karşılanması yanında üretim zamanından, üretim malzemelerinden, arsadan, mali kaynaklardan tasarruf sağlamaktadır. Ayrıca toplu konutun en önemli bir diğer özelliği, ortak açık alan ve olanakları paylaşmasıdır [Kılıç, 2006].

Toplu konutu diğer konut alanlarından ayıran özellikler ise şunlardır [Aslan, 2007];

- Altyapıyla birlikte planlama ve hızlı bir süreçte gerçekleştirilmesi,
- İleri teknoloji kullanma ve sermaye yatırımı gerektirmesi,
- Ekonomik olması,
- Çok sayıda konut birimi bir araya geldiğinden sosyal seviye ve yaşam biçimi çeşitliliğini kapsayacak iç ve dış mekanda farklı sunumlar gerektirmesi

2.3.3. Toplu konut sunum modelleri

Ülkemizde artan toplu konut üretiminde farklı üretim modelleri görülmüştür.

Kooperatif birlikleri ve kooperatiflerce gerçekleştirilen konut alanları

Konut yapı kooperatifleri, Türk Ticaret Kanunu ve Kooperatifler Kanunu'na göre kurulmuş tüzel kişiliklerdir. Konut yapı kooperatiflerini, kişi ve kuruluşların yardımlaşma ve dayanışma suretiyle bir araya gelerek bir konut edinmek amacıyla kurdukları bir kooperatif türü olarak tanımlayabiliriz [Güney, 2009].

Türkiye'de kurulan ilk konut kooperatifi, 1934 yılında Ankara'da kurulan "Bahçelievler Yapı Kooperatifi"dir. 1950'lerin ortasında, işçi statüsündeki çalışan

kesimin sosyal güvenceye kavuşması amacıyla örgütlenen Sosyal Sigortalar kurumu'nun gelişmesi ve bu kurumun verdiği konut kredisi ile konut kooperatiflerinin sayısı özellikle 1965 sonrası hızla artmıştır.

1970'li yıllarda önce tek tek küçük ölçekli kooperatiflerin kent dışına kaçması ile parçalı ve sıçramalı büyüme sürecinin başladığı görülmüştür. 1970'li yılların başından itibaren özel toplu konut şirketlerinin de kent dışında büyük alanlar aldığı, planlayıp parselleyerek, konut üretimi faaliyetine girdiği bilinmektedir [Tapan 1996; Aslan, 2007].

1984 öncesinde yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken, 1984 sonrası Toplu Konut Kanunu'nun kabulü ile birlikte yıllık ortalama 2700'e çıkmıştır. Özellikle 1987 yılında kooperatif üretimi en yüksek seviyeye ulaşmıştır [Bayraktar, 2006].

Özel toplu konut yapım şirketlerinin gerçekleştirdiği toplu konut alanları

Uzun yıllardır uygulanan toplu konut sunum biçimlerinden biri de özel sektör eliyle gerçekleştirilen uygulamalardır. Yapımcı şirketler toplu konut alanlarında konut ve konut dışındaki tesis ve donatılar ile bakımlı çevreler yaratma çabası ile toplu konut üretmektedirler. Özellikle son dönemlerde özel sektör eliyle, en son teknolojilerin kullanılarak, gerek gökdelen tarzı çok katlı, gerek villa tipi az katlı "lüks" toplu konutların üretimi çoğalmıştır. Ancak özel şirketler bu hizmeti bir prestij ve pazarlama aracı olarak görmektedir.

Türkiye'de konut üretiminde en büyük pay özel sektöründür. Kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör, genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşur. Bu kesimler arasında ağırlığı oluşturan müteahhitlerdir [Kömürlü, 2006].

Bu tip toplu konut alanlarında mimari detaylara olduğu kadar çevresel düzenlemelere de önem verilmektedir. Kaliteli malzeme kullanımı ile masraftan kaçılmamakta, yapay göller, kentsel objeler, aydınlatma ve sosyal tesis-hizmet yapıları (site içi

kuaför, market, oyun ve spor salonu vb.) tasarlanmakta ve pazarlama aracı olarak geliştirilmektedir. Ancak bu uygulamalar alt ve orta gelir grubunun alım gücünün üzerinde olup, sadece üst gelir grubuna hitap etmektedir.

Özel şirketlerce geliştirilen toplu konut alanlarında yönetim sorunları karşımıza çıkmaktadır. Özellikle teslim sonrası için bu konut alanlarında ikamet eden aileler ile yapımcı şirketler arası sağlıklı iletişimi sağlayabilmek için görev ve yetkiler tam olarak tanımlanmalı, düzenleyici örgütlenme biçimleri geliştirilmelidir.

Bankaların geliştirdiği toplu konut alanları

Büyük ölçekli uydukent projelerinin etaplar halinde kullanıma sunulmaları ve işletmeye alınıp yönetilmesini sağlamak üzere yürürlükteki yasaların yetersizlik ve kapsamsızlıklarını aşmayı planlayan bir hizmet ve işletme şirketi modeli geliştirilmiştir. Bu kapsamda bankalar aracılığıyla toplu konut yapımı desteklenmiştir.

İpoteğe dayalı uzun vadeli konut finansmanı sistemi olarak tanımlanan mortgage sistemi, 2003 yılından itibaren Türkiye'nin gündemindedir. Bu model sayesinde kira öder gibi, 10-15 yıla varan uzun vadeli ödemeler ile ev sahibi olunabilmektedir. Bankalar da bu sistem için gerekli altyapıyı oluşturmuşlardır. "İpotek Bankacılığı" olarak tabir edilen işlemler, toplu konut sahibi olmak isteyenler için ödeme kolaylığı sağlamaya çalışmaktadır [Odabaşı, 2006].

Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin geliştirdiği toplu konut alanları

Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak açıklanacaktır.

2.4. Toplu Konutta Planlama ve Kentsel Tasarımın Önemi

Konutun bireye ve aileye sağladığı yaşam standardı dikkate alındığında, toplu konut alanlarında çevresel kalitenin yükseltilmesi oldukça önem kazanmaktadır. Konut ve

çevresinin birlikte planlanarak çevre düzeni standartlarının yükseltilmesi modern insanı günlük hayatın stresinden uzaklaştıracak ve bireye daha güvenli, sağlıklı ve huzur dolu bir yaşam sürmesi için gerekli ortam hazırlayacaktır [Perçin, 1982; Özdemir, 2006].

Toplu konut bölgelerinde nasıl bir kent biçimi ve bunun var olan kentsel çevre ile nasıl bütünleşeceği, kent planlama ve tasarımın konusudur. Bununla beraber, kentin parçaları arasında bütünleşme sağlanmasının bir aracı olarak toplu konut alanlarından yararlanılabilmektedir. Bu durumda, toplu konut alanının ve toplu konut alanı içinde geliştirilecek diğer kullanımların, kentsel bütünleşmeye katkıda bulunacak biçimde tasarlanmaları gerekmektedir [Keskinok, 2007].

Toplu konut alanları, çoğunlukla kent merkezinden uzakta, yeni gelişmeye açılmış alanlardır. Bu sebeple, kentle ilişkisi bir anlamda kopuktur. Kentsel tasarım ile toplu konut alanlarının bütünde kentle ilişkisinin sağlanması, bir kent parçası olarak değerlendirildiğinde ise yapı gruplarının çevresi ile olan ilişkilerinin tasarlanması amaçlanmalıdır [Girginer, 2006].

Sözü edilen toplu konut alanlarında, konut- açık mekân ilişkisinde; açık alanların sağlık ve sosyal açıdan yeterli alanlar olarak düzenlenmesi, yaya-taşit trafiğinin sağlıklı bir şekilde çözümlenmesi, dış mekânın, görünüm ve rahatsız edici etkenlerden korunması, yapı ve yapılar arasındaki ilişkinin en olumlu şekilde sağlanması gerekmektedir [Aydemir, 1991; Özdemir, 2006].

Tarihsel ve toplumsal gelişim süreçlerinin farklılığına rağmen, Türkiye’de toplu konut uygulamaları batı ülkelerinin hatalarını tekrarlamaktadır. 1980’li yıllarda uygulanmaya başlanan makineleşmiş toplu üretim sonucu ortaya çıkan toplu konut alanları II. Dünya Savaşı sonrasında üretilen çok katlı, kimliksiz, monoton konut düzenlerinden farksızdır. Diğer taraftan, yakın zamanlarda yaygınlaşmaya başlayan villa tipi toplu konut uygulamaları da çevrelerindeki duvarları ve kentsel yaşamdan kopuk kalmaları sonucu toplumsal ve mekansal sorun alanları olmaya aday alanlardır. Günümüzdeki toplu konutların, konut sorununu sayısal düzeyde çözme

abalarının artık geçerli olmadığı ve konut sorununun toplumsal yaşamı destekleyen, yaşam kalitesini yükselten bir kentsel gelişme düzeni ve kentsel yaşam ortamı çerçevesinde ele alınması gerektiği açıkça görülmelidir [Bölen, 1997; Kılıç, 2006].

Toplu konutun tercih edilme nedenlerinin başında hızlı konut üretimi ve sadece barınma sorununu çözmekle kalmayıp, çağdaş bir yaşam çevresi yaratmasıdır [Türel 1996; Aslan, 2007]. Bu sebeple tercih edilen toplu konut alanlarında konut açığıının hızlı ve ucuz çözülmesi çabası güdülürken kentsel çevrelerin tasarım ve estetiği de mutlaka önemslenmelidir.

Toplu konutlarla birlikte kaliteli çevre yaratmaya yönelik eylemler, program tanımlama, tasarım, uygulama, kullanma süreçlerinin tümünü kapsamakta ve kaliteli kentsel çevre üretimi, kentsel tasarımı zorunlu kılmaktadır [Tokman, 1997].

Toplu konutlarda dış mekanların tasarımı, kentsel ölçekte de önem taşımaktadır. Burada dış mekan ile anlatılmak istenen konut ve konutun dışında kalan kentsel öğelerdir (sokak, oyun alanları, meydan-meydancıklar, sportif ve rekreatif alanlar, vs.). Kentsel tasarımın rolü ise bu noktada başlamaktadır. Yapı ve yapı gruplarının dışında kalan mekanların tasarlanması, ancak kentsel tasarım ilkeleriyle gerçekleştirilebilir [Girginer, 2006].

Gelecekte artan yoğunluğa bağlı olarak konut ve yaşam çevrelerinden beklentiler daha üst düzeyde olacaktır [Aslan, 2007]. Bu sebeple toplu konut alanlarında çevre planlaması yapılırken gelecek yıllarda meydana gelebilecek değişimler iyi düşünölmeli, gerekli projeksiyonlar hesaplanarak ihtiyaca cevap verebilecek tasarımlar uygulanmalıdır.

Tasarım sürecinde imar planı ve imar kurallarının başlık olarak bile içermediği kentsel etkinliklere uygun mekansal gereksinimlerin standart ve normlarının belirlenerek kentsel tasarıma yansıtılması kaçınılmaz olmaktadır. Konut yapı adalarında çocuk bahçesi, oyun alanı v.b kullanımların veya kentsel alt merkez

alanlarının toplu konutta yaşayanların sosyal, kültürel etkinlikleri için çok amaçlı salonların tasarlanması, bu kapsamda ele alınan tasarım konularıdır [Tokman, 1997].

Toplu konut alanlarının kendi içerisinde tasarımının önemli olduğu kadar, dış çevre ile bağlantısı ve bütünleşik yapıda olması önem taşımaktadır. Kentlerin planlanmasında arazi kullanımı ve gelişme stratejileri ile tutarlı konut alanları gelişmesi için toplu konut uygulamaları stratejik konumdadır [Keskinok, 2007]. Toplu konut alanlarının kentin bir parçası oldukları unutulmamalı, bu alanların planlanmasında iç yapıdaki düzenlemelerle birlikte, üst ölçek kararları da dikkatle oluşturulmalıdır. Toplu konutun uygulanacağı kentte konut tipolojileri, arazi yapısı, iklim, bitki örtüsü gibi fiziksel şartlar, ekonomik durum, teknolojik şartlar ve kentteki toplumsal yapı analiz edilip, tüm kentsel tasarım prensipleri ortaya konulmalıdır. Kent yapısına aykırı olmayan, yöredeki kentsel doku ile ölçü, ölçek ve biçimsel yapı açısından uyumlu, doğal çevre ile adaptasyon içinde, yörenin kimliğine ve konut tipolojisine uygun, kentin gelişme yönünü ve kent omurgasının oluşumunu destekleyici nitelikte işlevsel ve yaşanabilir toplu konut alanları planlanmalıdır. Daha sonra bu üst plan kararları ile uyum içerisinde toplu konut alanının detay tasarımları oluşturulmalıdır.

Yerleşme biçimleri ve yerleşmelerin mekansal yapıları, toplumları oluşturan bireylerin biyolojik ve sosyal gereksinimleri, coğrafi çevre, ekonomik yapı, toplumsal örgütlenme ve kültürel özelliklerin karşılıklı etkileşimi ile biçimlenmektedir [Yüksel ve Atanur, 2009]. Bu sebeple toplu konut alanlarının tasarımında insan faktörü sadece fiziksel-mekansal gereksinimler bağlamında ele alınmayıp sosyo-psikolojik gereksinimler açısından da düşünülmeli, bireylere konut sağlarken, onun kentsel yaşam içindeki yeri, statüsü göz önüne alınarak kişinin istediğinde çevresiyle sosyal etkileşim kurulabileceği istendiğinde ise yalnız kalabileceği düzenlemelere gidilmelidir. Bu düzenlemeler yerleşmede çevre ölçeğinden başlayarak açık alan ve ortak sosyo-kültürel tesislerin sağlanmasına, konutların bir araya getirilişi ve konutun iç mekansal organizasyonuna kadar çeşitli düzenlemeler birlikteliğinde tasarlanmalı ve gerçekleştirilmelidir [Akar ve Başkaya, 2005].

Toplu konutlarda asıl hedef bir arada yaşama isteğindeki topluluklarda. fiziksel, psikolojik ve sosyokültürel açıdan, sağlıklı yaşam çevreleri yaratma olmalıdır. Çok sayıdaki konutun üretimi, standartlaştırılmış tipler, iyi organize edilmiş projeler ve yeni teknolojilerle gerçekleştirildiği için konut ihtiyacının daha ekonomik ve hızlı karşılandığı iddia edilmektedir. Maliyetin azalması ve üretimin hızlanması, hızla artan konut ihtiyacına cevap vermek açısından olumlu ise de bu kaygıların, konut üretiminde öncelikle ele alınması niteliksiz yerleşim alanlarını ortaya çıkarmaktadır [Çalış, 2002; Aslan, 2007].

Toplu konutlarda fiziksel çevreyi tasarlarlarken; bloklar ve aralarındaki açık alanların oluşturduğu doluluk-boşluk dokusu, erişilebilirlik açısından yaya ve taşıt sirkülasyonunu sağlayan düzenlemeler, aktif-pasif yeşil alan dokusu ve eğitim, kültür, sağlık, spor gibi sosyal tesislerin standartlar ve yasalar ışığında kullanıcıların ihtiyacına göre belirlenip estetik bir görsellikle tüketiciye sunulması esas alınmalıdır.

Toplu konutlarda kentsel tasarımın önemini açıkladıktan sonra bu alanlarda planlama yapılırken dikkat edilmesi gereken ilkeleri de incelemek yerinde olacaktır. Bu amaçla Karagülle (1978) toplu konutlarda dış mekan planlama ve tasarım ilkelerini etkileyen faktörleri 10 ana başlık altında açıklamıştır.

1. Doğal faktörler

- Topografya, Jeolojik yapı, İklim, Gün ışığı, Bitki, Manzara, Su

2. Kullanımlar arası ilişkiler (Fonksiyonel bağlantılar)

3. Sosyal ve psikolojik faktörler

4. Estetik faktörler

5. Teknik faktörler

6. Düzenleyici yasal faktörler

7. Güvenlik sağlayıcı faktörler

- Düşman saldırılarına karşı savunma, Yangına karşı korunum, Doğal afetlere karşı korunum, Sosyal afetlere karşı korunum

8. Hijyenik faktörler

- Hava kirliliği, Gürültü, Temizlik ve bakım

9. Esneklik faktörü

10. Ekonomik faktörler

- Planlama (Proje) maliyetinde ekonomi, Yapı düzenlemelerinin yapı maliyetine etkisi, , Yapı düzenlemelerinin yapım süreci maliyetine etkisi, Yapı düzenlemelerinin kullanın süreci maliyetine etkisi [Girginer, 2006].

Tandy (1975)'e göre de; toplu konut alanlarında, dış mekan planlamasında göz önünde bulundurulacak öğeler aşağıdaki gibi 9 maddede sıralanmaktadır [Perçin, 1982; Özdemir, 2006];

1. İklim, güneş, rüzgâr
2. Sirkülasyon ve dolaşım
3. Kot farklılıkları
4. Servisler ve bağlantılar
5. Bahçe ve ev karakteri
6. Komşuluk ilişkileri
7. Yapı sınırları
8. Toprak, mevcut bitki örtüsü
9. Dış görünüm, iç elemanlar, kapalı yerler

Türel (1994) ise, Londra'da bir grup çevreci mimarın, daha çok yapılaşmış alanlarda, sorumlu bir çevrenin nasıl olabileceği konusunda yazdıkları kitaptan yola çıkarak, toplu konutlarla ilgili yeni ölçütler elde etmiştir. Bunlar:

- *Geçirgenlik*: Toplu konut alanlarında hareketlilik ve erişilebilirlik boyutu çok iyi düşünülmelidir. Bir toplu konut alanı, bir ana ulaşım aksı yanında birkaç erişim alternatifi sunabilmelidir. Yaya sirkülasyonu da optimize edilmelidir.

- *Çeşitlilik*: Çeşitli sayıda bloğun bir arada uygulanması yolu ile üretilen toplu konut alanlarında en çok görülen eksiklik, blokların birbirinin aynı olması, alandaki

tekdüzelik ve farklı kesimlere hitap edememesi olmuştur. Bugüne kadar yapılan toplu konut alanlarında blok planları ya aynı tipin tekrarı ya da bir oda eklemek veya çıkartmak şeklinde elde edilmiş en fazla dört tipi içeren planlar olmuştur. Bu sebeple tip projeleri geliştirilmeli, çeşitlilik sağlanmalıdır.

- *Anlaşılabilirlik:* Aynı bağlamda, toplu konut alanlarının kullanıcı tarafından anlaşılabilir olması için dış mekanların belirli bir sistemi olması gerekir. Yoğunluğa göre açık mekan veya sokak dokusuna karar verilmeli. Burada kentsel tasarım boyutu önem kazanmaktadır. Geniş alanlarda tasarımın özgür olabileceği gibi, yoğunluğu sık olan ve alansal açıdan dar yerlerde, yoğunluğun verdiği negatif etkiyi minimize edebilecek kullanışlı tasarımlara yer verilmelidir.

- *İşlevsel çeşitlilik:* Uygulanan toplu konut alanlarında, binalar ve dış mekanlar çok iyi planlar sundukları durumlarda bile, tekdüze bir yaşam düzeninden kaçınmak mümkün olmamaktadır. Bu sebeple toplu konut alanlarında çeşitli sosyal, kültürel, sportif vb. faaliyetlerin gerçekleştirilebileceği mekanlara yer verilmelidir.

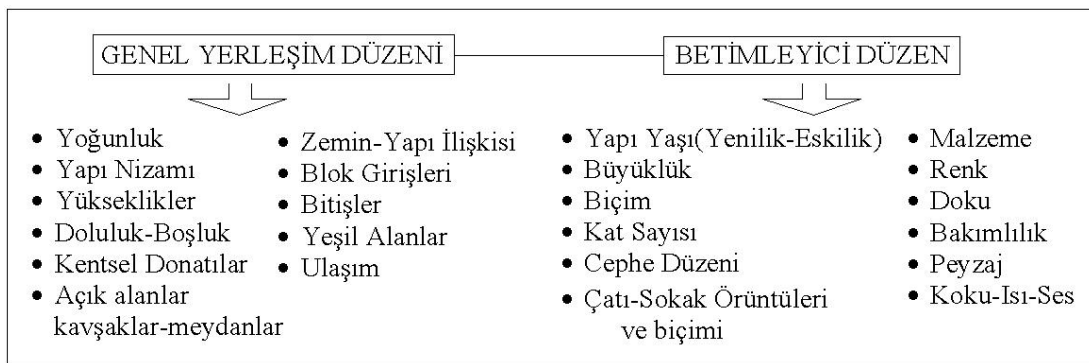
- *Görsel uygunluk:* Son yıllarda yapılan toplu konut örneklerinde, genelde çok katlı bloklardan oluştuğu görülmektedir. Amaç, bina yüzeyinde bazı boşluklar sağlanarak yüksek blok etkisinin azaltılmasıdır. Tekil bloklar yerine bütüncül çözümlere gidilmesi, bitişik nizam boşluklu bir planlama ile dış mekanla görsel bir uygunluk sağlanması gerekmektedir.

- *Zenginlik:* Planda zenginliğin anlamı, iç ve dış mekanın çok detaylı planlanmasıdır. Uygulanan projenin her noktası titizlikle düşünülmeli, görsel estetik, kullanılabilirlik ve kalite açısından zenginlik sağlanmalıdır.

- *Kimliklendirme:* Toplu konut alanlarında yaratılan her mekanın, orada yaşayacak nüfusa hitap etmesi gerekmektedir. Bu alanlarda iç mekan ile dış mekan arasında bir ara çevre yaratılması, bu yarı özel mekanların kullanıcının isteği doğrultusunda, belirli sınırlar içinde tasarlanması da alanın kimliklenmesini, kişilerin burayı benimsemesini sağlayacaktır.

• *Ekoloji:* Bir toplu konut yerleşmesinde, aynı tip blokların iyi yöne yönelmesi, konutun iç mekan kalitesinde önemli bir rol oynarken, dış mekanda zorlanmalara ve negatif mekanların oluşmasına yol açabilir [Girginer, 2006]. Bu sebeple toplu konut alanlarında ekolojik açıdan uygunluğun yanında tasarım boyutu da göze alınmalıdır.

Karagenç ve Ünügür'ün 2002 yılında yayınlanan makalesinde ise, yapılaşmış çevrenin nitelikleri, Şekil 2.4.'te özetlendiği gibi genel yerleşim düzeni ve betimleyici düzen olarak iki bölümde ele alınmıştır.



Şekil 2.4. Yapılaşmış çevrenin nitelikleri [Karagenç ve Ünügür, 2002]

Subaşı, 2000 yılında toplu konut alanlarına yönelik yapmış olduğu yüksek lisans tezinde, bir toplu konut alanında dış mekan planlaması ve kentsel tasarım yapılırken ele alınması ve uyulması gereken bir takım prensipler ortaya koymuştur. Subaşı'na göre toplu konut alanlarında yeşil alan düzenlemeleri yapılırken kullanıcıların ihtiyacına yönelik tasarımlar düşünülmelidir. Çocuk, yetişkin ve yaşlılar için uygun oturma-dinlenme yerleri, oyun alanları düzenlenmelidir. Birimler arasında uygun mesafeler olmalı, boyut farklılıkları orantılı olmalıdır. Tasarım yapılırken mevcut bitki örtüsü dikkate alınmalı, üst toprak yapısının korunması sağlanmalıdır. Yaya ve taşıt ulaşımı rahat ve güvenli olmalıdır. Planlama yapılırken gelecek yıllarda meydana gelebilecek nüfus artışları, toplumsal yapıda oluşabilecek farklılıklar düşünülmelidir. Farklı disiplin grupları ile çalışılmalıdır ve projenin ekonomik boyutu da ihmal edilmemelidir.

Çizelge 2.2. Toplu konut alanlarında kentsel tasarım bileşenleri [Orijinal, 2010]

Fiziksel Boyut	Konut Tipi
	Yapı Yükseklikleri
	Yapı Yoğunluğu
	Doğal Yapı (eğim-iklim-yönlenme)
	Yeşil Alanlar (Aktif-Pasif)
	Otopark
	Sosyal Donatı
	Kentsel Mobilya
Sosyal Boyut	İşlevsellik
	Yaşanabilirlik
	Güvenlik
	Kimlik
Ekonomik Boyut	Yapım Maliyeti
	Malzeme Kalitesi
	Ekstra Teknolojik Olanaklar

Toplu konut alanlarındaki çevresel düzenlemelerde başarı elde edebilmek için, açıklanan bu faktörler doğrultusunda tasarım yapılarak projeler uygulanmalıdır. Toplu konut alanı planlanırken, mini bir kent planlıyormuş gibi düşünülmeli, ekip çalışması olarak farklı disiplinlerdeki uzmanların desteği sağlanmalı, alanın mekansal, sosyal ve ekonomik yönden analiz edilmesi sonucu optimum seviyede planı yapılmalı, planda başta konut birimleri olmak üzere ihtiyaç doğrultusunda ticaret, sosyal, eğitim, spor tesisleri gibi donatılara yer verilmeli. Kullanıcı ihtiyaçlarına en iyi şekilde cevap verebilmek için öncelikle yapılması gerekenler tanımlanmalı, bunların “nasıl” yapılacağı ortaya konmalı ve nihayetinde uygulama gerçekleştirilerek kullanıcılara sunulmalıdır. Uygulama tamamlandıktan sonra da gereken izleme ve kontrollere devam edilmeli, meydana gelebilecek sorunlar, kullanıcı memnuniyetsizlikleri gibi olumsuzluklar takip edilerek müdahaleler yapılmalıdır.

3. KONUT POLİTİKALARI İÇİNDE TOPLU KONUT VE TOPLU KONUT İDARESİNİN (TOKİ) KONUT UYGULAMALARI

Konut, en genel anlamıyla insanların temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir araçtır. 2000 DİE Bina Sayımı kitabında konut; “etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmaktadır. Ancak DİE tarafından yapılan bu tanımda konutun sahip olması gereken niteliksel özelliklerle ilgili herhangi bir vurgu söz konusu değildir. Oysa “Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri İkinci Konferansı”nda sunulan Ulusal Eylem Planı Raporunda konut tanımlanmasına yaşanabilirlik ölçütleri çerçevesinde çevresel faktörlerin de katılması gerektiği vurgulanmıştır. Konut problemi tanımlanırken, sayıca yeterliliğin yanında kullanılan bütçesine uygunluk, yararlanma güvenliği, yapı sağlamlığı, altyapı bağlantılarının yeniliği, kentsel hizmetlerin varlığı, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Böylece konut tanımlanması sadece barındırma birimi olmaktan çıkıp, yaşanabilir üniteler olarak tanımlanmaya başlamıştır [Tosun, 2005].

İnsanın fiziki varlığının devamı ve psikolojik sosyal huzurunun sağlanması için son derece önemli olan konutu, Geray şu şekilde tanımlamaktadır:

“Çağdaş anlamı ile konut, en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçünlerine uygun olan; iş yerine kolayca erişilebilir bir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, ulaştırma, alışveriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi işgörü alt-yapı ölçünlerine uygun düşen oturma birimleridir”.

1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nin 25. maddesinde “Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır” ifadesi kullanılmış, “konut hakkı” insanın en temel haklarından biri olarak kabul edilmiştir [Bayraktar, 2007]. Bu ifade ile ilk olarak uluslar arası düzeyde kabul edilen konut hakkı, T.C. Anayasası’nın 56. maddesinde “Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu” ve 57. maddesinde de “Devletimizin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama

çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağı” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemeler ülkemizin uluslararası hukuka paralel bir düzen içinde gelişebilmesi ve sosyal devlet olmanın bir gereği olarak görülmüştür [TOKİ Araştırma Dizisi, 2006].

Kısaca özetlemek gerekirse konut;

- Barınma ihtiyacının gerektirdiği bir olgudur.
- Farklı kültürlerde, iklimde, yaşam koşullarında farklı biçimlere bürünmektedir.
- İnsanların temel haklarından biridir.
- Fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlara sahiptir.
- Estetik değerler bütünüdür.
- Tek başına değil, çevresi ile beraber düşünülmesi gereken bir olgudur.

Yukarıdaki tanımlamalardan da anlaşılacağı gibi konut, sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan son derece önemli olan ve belediye hizmetleri ile bütünlük gösteren barınma alanları olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut politikası ise, konuta ilişkin uygulamaların tamamını içermektedir. Keleş konut politikasını “Ailelerin konut gereksinimini karşılamak için devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümü” olarak tanımlamaktadır [Kılıç ve Özel, 2006].

2006 yılında İstanbul’da gerçekleştirilen “Konut Kurultayı”nda konut politikalarının tanımını Ilıcalı şu şekilde ifade etmiştir:

“Gelir durumu, konut tipi ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planları içinde yer alması gereken ve ilgili ülkenin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar olarak tanımlanabilir.” [Ilıcalı, 2006].

Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun tüm dünyada konut olgusu, ülkeler için ekonomik, sosyal ve fiziksel yönden önem taşımaktadır. Özellikle hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelerde göç olgusunun da etkisi ile konut talebi ve buna bağlı olarak konut arzı hızla artmaktadır. Bu konuda yerel ve merkezi yönetimlerin düzenlemeler

yaparak müdahalesi kaçınılmazdır. Konut sektörünü etkileyen unsurlar ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, uygulanan politikalara, demografik unsurlara, aile tipindeki değişimlere kadar çok çeşitlidir. Bu kapsamda öncelikle dünya üzerindeki konut politikalarını, daha sonra ise Türkiye’deki konut politikalarını incelemek yerinde olacaktır.

3.1. Dünyada Konut – Toplu Konut Politikaları

Bilinen tarihe göre ilk toplu konut uygulaması M.Ö. 2500 yılında Mısır’da Kahun yerleşmesinde karşımıza çıkmaktadır. Birbirinin aynı olan konut birimlerinden oluşan bu yerleşmenin Piramid’lerin inşaatında çalışan işçiler için planlandığı tahmin edilmektedir. Benzer yerleşim düzeni, beş yüzyıl sonra yine Mısır’da Teli el Amarna yerleşmesinin işçi aileleri için planlanmış olan bölümünde de görülmektedir [Bölen, 1997; Kılıç, 2006].

Bayhan (1962)’ye göre ise, toplu konutun temelleri 15. yüzyıldaki Rönesans döneminde atılmıştır. Almanya’da Augsburg kentinde tanınmış tüccar Fugger ailesi, bugün halen kullanılmakta olan Fuggerei yerleşimini inşa ettirerek, geliri az olan halka, ucuz kira karşılığında tahsis etmiştir [Duman, 1999; Özdemir, 2006].

İşçiler için üretilmeye başlanan toplu konutlar, 19. yüzyılda sanayi devrimi ile birlikte ivme kazanmıştır. Üretim sistemlerinde ve teknolojiye yaşanan gelişmeler, beraberinde toplumsal yapıdaki değişimleri getirmiş ve gereksinimler farklılaşmıştır. Sanayileşme ile birlikte büyük kentlerde artan iş imkanları ve iyileşen yaşam şartları, göç olgusunu beraberinde getirmiştir. Bununla beraber nüfus yoğunluğunda yaşanan hızlı artış ile konut ihtiyacı da tahminlerin üzerine çıkmış, kısa zamanda çok sayıda konut üretme biçimi olan toplu konut yerleşmeleri, dünya kentlerinde, özellikle de sanayileşen kentlerde çoğalmaya başlamıştır.

I. Dünya Savaşından sonra çıkan ekonomik kriz sonrasında 1929 yılında Amerika Birleşik Devletleri, esas amacı ekonomiyi canlandırmak olan konut seferberliğini başlatmıştır (Mortgage sistemi). Yine II. Dünya Savaşından sonra 1945 yılında başta

Almanya ve diğer Batı Avrupa ülkeleri, ana amacı ekonomiyi canlandırmak olan konut seferberliğini başlatmışlardır [Bayraktar, 2003].

19. y.y. toplu konut standartlarının oluşturulmasında, yerleşme düzeninden (ada, parsel, yol, açık alan, bina yüksekliği v.b.) birim konut ve birim mekan (oda, merdiven sahanlığı v.b.) kurgusuna kadar belirleyici olan, arazinin azami ölçüde değerlendirilmesiydi. 19. yy.'ın imar planları ve yasaları, şehrin genel sirkülasyon akışını ve görsel bütünlüğünü sağlamakla, yapı adalarını standartlaştırmakla ve yangın, salgın hastalık gibi felaketleri kontrol altında tutabilmekle sınırlıydı. Binaların iç düzenine, donatısına, servis hacimlerine, oda büyüklüklerine, merdivenlerine ilişkin sınırlamalara, istisnalar dışında rastlanmıyordu. Bu durumda da 19. yy. toplu konutları, bugün alıştığımız standartlara sahip olmayan ve bir kapı, bir pencere ve dört duvardan ibaret olan asgari ölçülerdeki standart odaların, bir koridorun veya merdiven sahanlığının etrafına dizilmesiyle kurulmaktaydı [Bilgin, 1997; Kılıç, 2006].

II. Dünya Savaşı ile 1970'li yıllar arasında sanayileşmiş ülkelerde izlenen bu toplu konut uygulamaları genellikle kamu girişimi ile kısa zamanda çok sayıda ve düşük maliyetli konut üretme politikası çerçevesinde gelişmiştir [Bölen, 1997; Kılıç, 2006].

Kentlerde oluşan kötü yaşam koşullarına karşı bazı çalışmalar yapılması gerekliliği şehir planlama olgusunun önemini arttırmış, 1830-1850 yılları arasında “modern şehircilik” doğmuştur. Kent genelinin olumsuz görünümünün yanında fabrikalarda çalışan işçilerin barındığı sağlıksız konutlar da eleştiri konusu olmuştur. Kentlerdeki olumsuzlukları gidermeye yönelik olarak 19. yüzyılın sonlarında Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir, 20. yüzyılın başlarında da Tony Garnier'nin Endüstri Kenti yaklaşımları ortaya çıkmıştır. Hızla artan kentsel nüfusun barınma sorunu, apartman tipinde işçi konutları inşa ederek çözülmeye çalışılmıştır. Bu yapılar ilk toplu konutların da öncüsüdür [Birol, 2007].

20.yy.'ın ilk çeyreğinde güçlenen ve ikinci yarısında yapılı çevrelere damgasını vuran bir kırılma, yerleşmelerin bir bütün olarak geliştirilmesini, tasarlanmasını ve

üretilmesini tekil örnekler olmaktan çıkartıp, bir standart haline getirmiştir. Tek tek konutların ya da binaların değil, bir bütün olarak yerleşmenin kendisinin düzenli bir arzın ve talebin konusu haline gelmiştir [Girginer, 2006].

Avrupa ülkelerinde 1980’den günümüze kadar olan dönemde toplu konutlar, farklı ülkelerden gelen göçmenler ve düşük gelirli kişiler tarafından kullanılmaya devam edilmekle birlikte, Avrupa ülkelerinde sosyal konutlar, toplu konutlara nazaran daha çok tercih edilmektedir [Kleinman ve ark., 1998].

Batı Avrupa’da genel olarak benimsenen konut politikalarını; konuta ilişkin minimum ölçütleri saptama, özel sektör içindeki konutlarda kira denetimine gitme, sosyal konutların üretimi yoluna gidilmesi, özellikle 1950-1980 döneminde gereksinim duyulan geniş konut ve bireysel destek boyutlarından, konutun kalitesi ve kaynağın ne kadarının geri dönüşlü olacağı noktalarına kayması şeklinde sıralayabiliriz. Günümüzde, genel olarak neo liberal politikaların etkisiyle devletin konut piyasasından çekilme eğiliminde olduğu ya da etkin politikalar izlemediği yönünde görüşler ileri sürülmektedir. Diğer yandan, hem devletlerin kendi içerisinde yerel yönetimler, bölge yönetimleri, merkezi yönetim hem de devlet ve özel sektör arasında yeniden bir görev paylaşımı yapılmaktadır. Avrupa ülkelerinin genelinde merkezi yönetimin gerilemeye başlaması, konut alanında kredilerin, destek ve yardımların (sübvansiyonların) azalmasına ve kamunun elindeki konutların satılmasına yol açmaktadır [Kılıç ve Özel, 2006].

Gelişmiş sanayi ülkeleri, II. Dünya Savaşı’ndan sonraki yirmi yılda önemli ekonomik büyüme kaydetmişlerdir. Söz konusu büyüme konut yapımında bir patlamaya yol açmış ve 1970’lerin sonlarında bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980’li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha fazla kar getiren başka yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Bu durum beraberinde söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır. Gelişmiş ülkelerde

konut sektöründe, merkezi yönetimin rolü ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Amerika, Kanada, Avustralya ve Japonya gibi ülkeler konut sunumunda merkezi yönetimin rolünü asgariye indirirken, İtalya, Hollanda, Polonya ve Yunanistan gibi çoğu Avrupa ülkesinde merkezi yönetim, konut sağlanması ve politikalar geliştirilmesi konusunda geleneksel ve güçlü bir role sahiptir. Konut sektörü ile ulusal bakımdan önem taşıyan diğer öncelikli sektörler arasında, kısıtlı kaynaklara ve genellikle yabancı sermayeye yönelik rekabet vardır. Sağlanan konutlar, konut talebinin ancak küçük bir bölümünü karşılayabilmektedir [Tosun, 2005].

Gelişmekte olan ülkelerin büyük bir çoğunluğu ciddi bir konut darlığı ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bu ülkelerde merkezi yönetim, hem doğrudan konut üretimine girişmiş, hem de dar gelirli ailelere sübvansiyon sağlamıştır. Fakat genellikle kamu konut projeleri, dar gelirli kesimlere konut sağlanmasında başarılı olmamış, bu projeler hedeflenen dar gelirli kesimlere ulaşamayıp, genellikle orta ve üst gelir gruplarınca öncelikli olarak satın alınmaktadır. Bu ülkelerdeki ekonomik şartlar ve teknolojik gelişme seviyesinin yetersizliğinin de etkileri ile, konut talebinde örgütlenememe ve kurumsal yapıda görülen yetersizlikler gibi sorunlar da vardır. Bu ülkelerde özellikle dar gelirli gruplara ulaşmak için, konut finansmanı, örgütlenme modelleri ve konut sunma planları oluşturulmaya başlanmıştır [Tosun, 2005].

Özetle, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentleşme hızının, sanayileşmenin önüne geçmesi ve bu gelişmelerin beraberinde “göç olgusu”nu getirmesi ile barınma gereksiniminin karşılanmasındaki güçlükler, kentler için en önemli sorunların başında gelmiştir. Konut fiyatlarının yüksek olduğu ve yeni konut yapımı için kent toprağı üretiminin yetersiz olduğu kentlerde sorun kronik bir hal almıştır. Bu durumda kente göç eden birçok aile kentte tutunabilmek için barınma ihtiyacını alt yapıdan yoksun, düşük standartlı konutlarda karşılamak zorunda kalmıştır. Neticede göçlerle büyüyen ve kalabalıklaşan kentlerde, artan konut talebi doğrultusunda gecekondulaşmanın da önlenmesi hedeflenerek, gerek dış çeperlerde, gerekse dönüşüme uğrayan kent parçalarında sosyal ve toplu konut uygulamaları önemli boyutlara ulaşmıştır.

3.2. Türkiye’de Konut – Toplu Konut Politikaları

Genel anlamda konut politikası; gelir, konut standardı ya da toplumsal öncelikleri olan, ulusal kalkınma planında yer alan, ülkenin kentsel ve bölgesel yerleşme ve gelişme politikaları ile bağdaşması gereken hedefler, kurallar ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir. Bu politikalar, ülkemiz dahilindeki yasal belgelerde ve kalkınma planlarında da tanımlanmıştır [Cihan, 1994; Ocak, 2006].

T.C. Anayasası, 1958 tarih ve 7116 sayılı yasayla uzun dönemde güdülecek konut politikasını “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alır.” şeklinde belirtmiştir. Bu ilkeye göre devlet, ödeme güçleri, maliyetler ve kira seviyesi yönünden mevcut konut piyasasındaki şartlara uygun olmayan, düşük gelirli ailelerin konut gereksinimini karşılamayı, belli başlı görevleri arasında saymak ve politikasını buna göre belirlemek durumundadır [Ocak, 2006].

Türkiye’ de modernist yaklaşım içinde yeni bir yaşam tarzını geliştirmek amacıyla başlatılan yerleşim alanı planlama faaliyetleri içinde önemli bir yere sahip olan toplu konut üretimi de, hızı hiç azalmayan nüfus artışı ve oluşan sosyo-ekonomik koşullar nedeni ile kendine özgü bir nitelik kazanmıştır.

Ülkemizde konut sorunu ve bu soruna dair çözüm ve tartışmalar bakımından dönemsel aşamalar söz konusudur. Konut sorununa bakış ve geliştirilen politikalar ile toplu konuta dair yaşanan gelişmeler her dönem çeşitlilik göstermiştir. Türkiye’de konut politikalarının ve toplu konuta geçişin tarihsel çerçevede gelişim sürecinin daha net kavranabilmesi için bu konu, belirli dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Bu dönemler;

- Cumhuriyet’in ilanına kadar geçen 1923 öncesi dönem,
- Cumhuriyet’in ilanından planlı döneme kadar olan 1923-1960 dönemi,

- Planlı dönemin başlangıcından, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulduğu ve Toplu Konut Kanunu'nun kabul edildiği döneme kadar olan 1960-1984 dönemi,
- 1984'ten TOKİ'nin görev ve yetkilerinin genişletildiği süreç olan 1984-2003 dönemi, ve
- 2003 ten günümüz zarfına kadar geçen 2003 sonrası dönemi

Olarak belirlenmiştir.

1923 Öncesi Dönem

Osmanlı İmparatorluğu'nda çeşitli kurumlar ve iç göçler toplu yerleştirme ve iskan politikasının uygulama aracı olarak değerlendirilmiş, nüfusun kitlesel iskanı için arazi tahsis edilmiş, konut verilmiş veya kredi desteği sağlanmıştır [Kılıç, 2006].

Ülkemizde toplu konut uygulaması olarak nitelendirilebilecek ilk örnekler, yapımına 1870'de (19. yy.) Abdülmecit zamanında başlanmış olan, İstanbul'daki "sıra evleri" (akaretler)dir¹ [Kılıçoğlu, 2007] (Resim 3.1). Sultan Abdülaziz tarafından yaptırılan, saray hizmetlilerinin kullanımı için İstanbul'un geleneksel Osmanlı konut şemasından farklı tasarlanan evler "Beşiktaş Akaretleri" olarak da adlandırılmaktadır [Tapan 1996; Yüksel ve Atanur, 2009]. Bu konutlar, başlangıçta özellikle bürokratlara yönelik yapılmıştır. Daha sonra Balkanlar'daki savaşlar sonucu gelen göçmenleri yerleştirmek amacıyla sıra evler uygulaması yaygınlaşmış ve toplumsal gruplara göre nitelikleri farklılıklar göstermiştir [Sarısözen, 1986; Özdemir, 2006].

¹ Günümüzde akaretler restore edilmiş haliyle 55.000m kapalı, 5.000m açık olmak üzere 60.000m kullanım alanına sahiptir. İstanbul'un Beşiktaş semtinde yer alan lüks rezidanslar, mağazalar, ofisler ve otel bulunmaktadır (<http://www.akaretler.com.tr/tarihce.html>, 04.04.2010).



Resim 3.1. İstanbul Sıra Evleri (Beşiktaş Akaretleri)
[<http://www.dunyabaskentiistanbul.com/wp-content/uploads/2010/01/eski-akaretler.jpg>]

20. yüzyılın başlarına gelindiğinde Mimar Kemaleddin Bey, 1918 Fatih yangınında evlerini yitiren ailelerin yerleştirilmesi için 1919-1922 yılları arasında İstanbul Laleli semtinde “Harikzedegan Apartmanları¹” (Tayyare Apartmanları)’nı yapmıştır ve bu konutlar ülkemizde gerçekleştirilen ilk gerçek toplu konut uygulaması olarak sayılmaktadır [Erşan, 2006]. Bu konutlar, halktan toplanan paralarla afetzedelere yapılan apartman tipindeki ilk toplu konutlardır [Öztürk, 1991; Özdemir, 2006].



Resim 3.2. İstanbul Laleli- Harikzedegan Apartmanları- 1922
[[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Harikzedegan_Kat_Evleri,_Laleli-%C4%B0stanbul_\(1922\).jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Harikzedegan_Kat_Evleri,_Laleli-%C4%B0stanbul_(1922).jpg)]

¹ Günümüzde otel olarak faaliyet göstermektedir.

1923-1960 Dönemi

Cumhuriyetin ilk yıllarında konut sorunu, sadece nüfusu hızla artan yeni başkent Ankara’da görüldüğü için genel olarak konut problemi yaşanmamış, dolayısıyla bu problemi çözmeye yönelik bütüncül bir konut politikası da geliştirilmemiştir. Bu dönemde ülkemizde kentleşme hızının düşük olması nedeniyle, bireysel olarak üretilen konutlar, konut gereksinimini karşılamada yeterli olmuştur.

Bu dönemin ilk yılları sınırlı ekonomik kaynaklar nedeniyle konut yapımı açısından durgun geçmiştir. İmar problemlerin çözümü özel teşebbüslere bırakılmıştır. İmar ve yerleştirme faaliyetlerini yürütebilmek için bir ‘Mübadele ve İskan Vekaleti’ kurulmuştur. Fakat tüm önlemlere karşın beklenen sonuçlar alınamamıştır. Bu dönemde uygulanan politika daha çok ekonomik krizin etkisini azaltmak üzere konut kiralarnı denetim altına almak şeklinde olmuştur. Türkiye’de halkın konut sorununu çözebilmek amacıyla ilk kurulan ve aktif olarak hizmet veren organizasyon 1926 yılında hayata geçen Emlak ve Eytam Bankası’dır.¹ Bu bankanın girişimleri ile 1947’de Levent Mahallesi, 1951’de İstanbul Koşuyolu Mahallesi ve Diyarbakır’da 83 konutluk proje gerçekleştirilmiştir. Bu yerleşmeler az katlı, bahçeli konutlardan oluşmaktadır [Öztürk, 1991; Erşan, 2006].

1930’lu yıllarda konut, hükümet politikaları içinde bir devlet politikası olarak yer almaya başlamıştır.

1930 ile 1940 yılları arasında toplu konut alanındaki en önemli faaliyet, 1934 yılında Ankara’daki ilk büyük ölçekli konut kooperatifi uygulaması olan ‘Bahçelievler’ uygulamasıdır. Bu uygulama ülkenin diğer kentlerinde yapılan planlarda da önerilmiştir [Tekeli, 1996; Özdemir, 2006].

¹ 1946’da statüsünü değiştiren bir yasa ile Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almış, 1946-1980 yılları arasında üretilen yaklaşık 400.000 konuta imzasını atmış, ancak yaşanan ekonomik krizle 2001 yılında Toplu Konut Fonu’na devredilerek yok olmuştur [Tosun, 2005].

1944 yılında devlet, memurlarına konut sağlamak amacıyla 4626 sayılı Memur Konutları Kanunu çıkarılmış ve bu yasa ile ilgili ilk uygulama Ankara’da yapılmıştır. Doğu illerinde de uygulanan bu işçi ve memur lojmanları, 40’lı yılların toplu konuta dair önemli örneklerindendir.

Bu dönemde kırdan kente göç nedeniyle, kentlerin ve sanayide çalışanların nüfusu hızla artmış, büyük kentlerde gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır. 1948 yılında konut sorununa çözüm getirmek üzere kanunlar çıkarılmış ve bu kanundan hareketle Ankara’da Yenimahalle kurulmuştur [Özdemir, 2006].

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediyeler Kanunu ile de konut yapımı Belediyelerin ihtiyari görevleri arasında sayılmış, 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Kanunla ise Belediyelerin, konut yapımını zorunlu görevleri arasında sayabilecekleri hükme bağlanmıştır [Bayraktar, 2003].

1940’ların sonları ile 1950’li yılların başlarında çok katlı yapı blokları yani apartmanlaşma başlamıştır. Kentleşmenin ve nüfusun hızlı artması yüzünden ev tipi az katlı toplu konut yapımı yetersiz kalmış, bu uygulamalardan çabuk vazgeçilmiş, Emlak Bankası 1956- 1960 yılları arasında Dördüncü Levent Mahallesinde apartman tipi konut üretimi yapmıştır [Yeğin, 1993; Erşan, 2006]. Apartmanlaşmanın artmasıyla bu tür yapıların mülkiyetiyle ilgili yaşanan sorunlar, 23 Haziran 1965’te 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun kabul edilmesiyle birlikte çözülmüş, çok katlı yapılaşmalar hız kazanmıştır.

1950’lerden sonra, kırsal alanlarda tarımın makineleşmesi ve kentlerde sanayileşmeyle birlikte, çekim merkezi konumundaki şehirlerin nüfusunu 19.yy. da Avrupa’da yaşananlara benzer şekilde arttıran göçler gerçekleşti. Ortaya çıkan konut gereksinimi 1980’lere kadar ağırlıklı iki sunum biçimi tarafından karşılandı; Şehirlerin imarlı alanlarını yoğunlaştıran yap-sat sunum tarzı ve şehirlerin çevresindeki kamu arazilerinde gerçekleşen gecekondu üretimi [Kılıç, 2006].

1950’li yıllardan itibaren yaşanan hızlı göç ve nüfus artışı sonucu ülkemiz hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. Bireysel konut sunumunun konut sorunu çözmede yetersiz kalması nedeniyle taşeronlar ya da küçük yapımcılar (müteahhitler) eliyle konut yaptırmak üzere ilk kooperatifler kurulmuştur [Tekeli, 1996; Özdemir, 2006].

1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Bu dönemde Emlak Kredi Bankası da uygulamalarına devam etmiştir.

Türkiye hızlı kentleşme sonucu iki yeni konut sunum biçimi olarak gecekondular ve yapsatçılığı geliştirmiş ve bunun büyük ölçüde kurumsallaşmasını da gerçekleştirmiştir.

1923 ve 1950 yılları arasında Türkiye’de kentleşme hızının düşük olması nedeniyle, bireysel olarak üretilen konutlar, genel olarak konut ihtiyacını karşılamıştır. 1950–1965 yılları arası kentleşme hızı %6’ya yükselmiş ve var olan konut sunum biçimleri talep karşısında yetersiz kalmıştır.

1960-1984 Dönemi

1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)’nin kurulması ile planlı döneme geçiş yaşanmıştır. 1960’lı yılların ikinci yarısından sonra, sendikaların da toplu konut yapmaya başladığı görülmüştür.

1960’lı yılların sonuna doğru konut sorununun çözümünde tek seçeneğin toplu konut olduğu görüşü yaygınlaşmıştır. Konut ve çevresinin niteliğinden çok, sayısal olarak konut açığını kapatma yolunda girişimlerin hızlandığı bu dönemde, özel toplu konut şirketlerinin de girişimlere başladığı görülmektedir. Üretilen konutlar arasında çevreyle bütünleşen az katlı konutlarda olmasına rağmen, genel eğilim, çok katlı bloklardır [Tutal, 2001; Özdemir, 2006]. Bu yıllara değin, Sümerbank İşçi Evleri ve Yenimahalle dışında, yüksek gelirli sınıflara yönelik olan çözümler de yerini düşük gelirli sınıflara yönelik olan çözümlere bırakmıştır. Özellikle bu dönemde özel toplu konut şirketlerinin de girişimlere başladığı görülmüştür [Yüksel ve Atanur, 2009].

1963-1967 döneminde konut sorunu, ilk defa devlet planlarında ele alınmaya başlanmış, konut sorunlarının ilk defa bir bütün olarak ele alınarak ve kalkınma ile ilişkisinin kurulduğu bir dönem olmuştur. Daha az yatırımla daha çok konut yapılması ve sosyal konutlar gündeme getirilmiştir olup, 1965-1980 yılları ise hızlı kentleşmenin etkisi ile birlikte konut sorununun ekonomik boyutlarda yansımalarının görüldüğü dönemlerdir. Bu yıllarda konut sunum biçimi olarak toplu konut bir çözüm olarak öngörülmüş ve kurumsallaşmaya başlamıştır.

Bu dönemde Emlak Kredi Bankası, OYAK ve SSK konut üretimine başlamışlardır. Yeterli sayıda konut üretme amacıyla olan bu kuruluşların inşa ettikleri konut alanları, konut birimlerinin oluşturduğu bloklar dışında konut yakın çevresi ya da konut dışı mekâna yönelik bir çözüm getirememiştir [Tutal, 2001; Özdemir, 2006].

1961 Anayasası sonrası planlı kalkınma dönemi başlamış ve konut sektöründe yaşanan sorunları gruplayarak müdahale eden düzenlemeleri içeren bir dönem başlamıştır. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondulaşmanın önlenmesi hedeflenmiştir. Aynı yıllarda, SSK Yasaları ile kooperatifçilik ve toplu konut uygulamaları özendirilerek desteklenmiştir. Ancak bu dönem itibarıyla toplumun büyük kesimlerine ulaşabilen, ülke geneline yayılan ve model oluşturan modern toplu konut uygulamaları gerçekleştirilememiştir [Bayraktar, 2003].

Toplu konut üretimi ile ilgili diğer girişimler ise, konut sorununa yerel yönetimlerin de çözüm aramaya başladığı 1970’li yılların sonunda görülmektedir. Yerel yönetimlerce gerçekleştirilen toplu konut girişimlerinin en büyüğü, Ankara Belediyesi’nin toplu konut girişimi olan Batıkent uygulamasıdır [Sarısözen, 1986; Özdemir, 2006].

Ülkedeki sosyal konut gereksinimini ve bu gereksinimle ilgili finansmanı karşılamak üzere 8 Temmuz 1981 tarihli 2487 sayılı ‘Toplu Konut Kanunu’ çıkarılmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi ve kaynak kullanımında önceliğin kooperatiflere verilmesiyle birlikte kısa sürede çok sayıda kooperatif ve kooperatif

birlikleri kurulmuştur. Düzenli kentleşmeyi sağlayarak gecekondu yapımını önlemek ve nitelikli konut üretiminin önünü açmak amacıyla yerel yönetim birimlerinin toplu konut yapmak üzere kurulmuş, kar amacı gütmeyen konut kooperatifleriyle işbirliği yapmalarının yolu açılmıştır. Konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı %30'un üzerine çıkmıştır [Tosun, 2005]. 1981 yılında çıkarılan bu kanunun, toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması, özel sektörün devre dışı bırakılması, konut yüzölçümünün sınırlandırılması, kooperatiflerin konut üretiminde başarılı olamayacağı, ferdi kredi sisteminin olmayışı gibi yönlerden yetersiz bulunması ile 1984'te 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kabul edilmiştir.

1980'li yıllarda çıkarılan Toplu Konut Yasaları'nın sağladığı fonların, küçük ölçekli üretim yerine, büyük üretim girişimlerinin örgütlenmesine öncülük ettiği görülmektedir. Bu dönemde konut ve çevresinin birlikte ele alındığı dikkat çekmektedir [Tutal, 2001; Özdemir, 2006].

1950'li yıllardan itibaren büyük kent merkezlerinin konut ihtiyacı II..Dünya Savaş'ı sonrasındaki kıta Avrupa'sında gözlenenden daha az olmamasına rağmen toplu konut üretimi Sosyal Sigortalardan kredi alan kooperatiflerin kapasitesi ile sınırlı kalmıştır. 1963-1984 yılları arasında bu yolla toplam olarak sadece 233 bin konutun üretilmiş olması, İngiltere'de sadece bir yılda bu sayının çok üstünde konut üretildiği göz önüne alındığında toplu olarak, planlı bir biçimde üretilen konutların ne oranda düşük olduğu açıkça görülmektedir [Bölen, 1997; Kılıç, 2006].

1984-2003 Dönemi

Ülkemizin yasadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur [Ocak, 2006].

1980-1991 dönemlerinde toplu konut, diğer konut üretim biçimleri karşısında önemini belli bir ölçüde artırmıştır. 90-94 döneminde konut sorununa çözümde toplu konutun kurumsallaşması daha da güçlenmiştir.

1990 yıllarının sonlarında konut ihtiyacını karşılayabilmek ve konut sahipliğini özendirmek amacıyla uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında ilk defa, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir [Tosun, 2005].

3 Kasım 2002 milletvekili genel seçimlerinden sonra göreve gelen 58. ve 59. Cumhuriyet Hükümetleri, hükümet programlarında ve Acil Eylem Planı'nda konut ve kentleşme konularına geniş yer vermiştir. Acil Eylem Planı'nın 44. maddesinde gecekondulaşmanın önlenmesi ve bu alanlarda dönüşüm yapılması öngörülmüştür. 45. maddede ise dar gelirlilerin kira öder gibi ev sahibi olmalarının sağlanması hedeflenmiştir [Bayraktar, 2007].

2003 Sonrası

Düzenli konut yapımının desteklenmesi ve gecekondulaşmanın önlenmesi için yeni yapılaşmanın mevcut yerleşim alanlarındaki yoğunluğun artırılması yerine yeni alanların iskana açılarak karşılanması ihtiyacı önemini korumuştur. Bu amaçla yerel yönetimlerin altyapılı arsa üretimi konusuna ağırlık vermeleri kamu-özel finans sisteminin altyapı ve konut ihtiyacını karşılayacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve kamu finans kaynaklarının alt yapılı arsa üretimi ve konut kooperatiflerinin kredilendirilmesine yönlendirilmesi gereği bu dönemde de devam etmiştir.

2003'te 4966 sayılı kanun ile Konut Müsteşarlığı kaldırılmış, aynı kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görev ve yetkileri yeniden tanımlanmıştır. Aynı yıl yayımlanan 4864 sayılı kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na afet konutu yapma yetkisi verilmiştir [Ocak, 2006]. 2005 yılında konut sektörü ivme kazanmış,

TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri ve belediyelerin alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretimi devam etmiştir.

Sözü edilen konut politikalarının oluşturulmasında yasal çerçevede kabul edilen kanunların etkisi büyük olmuştur. 1930 yılından günümüze değin kabul edilen konuta ve toplu konuta ilişkin kanunlar EK-1'deki çizelgede özetlenmiştir.

Sonuç olarak, günümüzde Türkiye'nin gündemde olan konut politikalarını ve bunların içinde toplu konutun yerini aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz;

- Üst gelir gruplarına yönelik kapalı yerleşimler
- Kent merkezinde parsel bazında yükselen rezidanslar
- Konut kredileri ve mortgage ile hareketlenen inşaat sektörü
- TOKİ' nin kentsel dönüşüm ve toplu konut projeleri
- Belediyelerin alt, orta-alt gelir grubu için başlattığı konut projeleri [Ilıcalı, 2006].

2003'te görev ve yetki alanı genişletilen TOKİ, halen konut üretiminde önemli paya sahiptir. Başbakanlığa bağlı olarak işleyişini sürdüren kurumun tarihsel gelişimi, faaliyetleri, konut üretim modelleri ve kentsel planlama-tasarım yaklaşımı detaylı olarak ele alınmıştır.

3.3. Toplu Konut İdaresi'nin Kurumsal Yapısı ve Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de alt ve orta gelirli kişilerin konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak 10.07.1981 tarihinde 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun kabul edilmesiyle birlikte bu konuda yasal düzenlemeler getirilmeye başlanmıştır. Bu yasa kapsamında yapılan uygulamalar ile konut sorununa köklü bir çözüm getirememiş, artan konut açığını kapatmak ve finansman sıkıntısı çeken örgütlerin talebini karşılayabilmek amacıyla 17.03.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır [Karaca, 2008].

Toplu Konut Kanunu ile amaçlanan ilkeleri şu şekilde sıralayabiliriz [Bayraktar, 2007]:

- Alt ve orta gelir grubundaki konut sahibi olamayan vatandaşların ev sahibi olmasını sağlamak,
- Gecekondu bölgelerinin tasfiye ve dönüşümü ile altyapı hizmetlerinin sağlanacağı yeni iskan alanlarının yaratılması konularında alternatifler geliştirmek,
- Konut inşaatları için ihtiyaç duyulan finansmanı temin etmek,
- Konut üretimi ve kentleşmeye ayrılacak mevcut kamu kaynaklarının düzensizliğinin giderilerek bir bütünlük içerisinde etkin kullanımını sağlamak,
- Yeni kaynaklar sağlanarak konuta ayrılan tüm kaynakların harekete geçirilmesini sağlamak.

TOKİ ilk olarak TKK'nın kabul edildiği 1984 yılında, konut üretimi ve kentsel altyapı çalışmalarında bulunmak amacıyla “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi” adı altında kurulmuştur. Bir çatı altında iki birim olarak işleyişini sürdüren kurum içerisinde Toplu Konut birimi konutla ilgilenirken, Kamu Ortaklığı İdaresi birimi de özelleştirme işleri ile ilgileniyordu [Taner, 2008]. Ancak 1990 yılına gelindiğinde kurum, 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler'in kabulü ile “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” ve “Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” şeklinde tüzel kişiliğe sahip iki ayrı idare olarak teşkilatlandırılmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), dar ve orta gelirli için konut-toplu konut üretimi ile ilgilenirken, özelleştirme işlemlerine ilişkin görev ve yetkiler Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir. Günümüzde bu kurum “Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB)” adı altında faaliyetini sürdürmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Bu kanun ile birlikte

oluşturulan genel bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olunmuştur. Bu tarihe kadar durgun ilerleyen konut üretimi, Toplu Konut İdaresi'nin kurulması ve Toplu Konut Fonu desteği ile de üretimde artış yaşanmıştır. Ancak 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu'nun genel bütçe kapsamına alınmasıyla birlikte kaynakların azalması, kurumu konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare o yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır. 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı kanunla da Toplu Konu Fonu, tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması maddi kaynakları büyük ölçüde azaltmış ve kurumu bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Günümüzde ise Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır [www.toki.gov.tr, 2010].

2002 yılında çıkan “Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik” ile TOKİ'nin görev alanları turizmden küçük sanayi işletmelerine, eğitimden sağlığa kadar genişletilmiştir. Toplu Konut Fonu'nun tamamen kaldırılması da TOKİ'nin kaynak geliştirme projelerine yönelmesinin zeminini hazırlamıştır. 6 Ağustos 2003 tarih, 4966 sayılı kanun ile TOKİ “konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya şirketlere ortak olmak, yurtiçi veya yurtdışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projeler geliştirmek” hakkını elde etmiştir. Böylece İdarenin yetkileri daha da genişlemiştir. 2004 yılında çıkan 5273 sayılı kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkilerinin de TOKİ'ye devredilmesi üzerine İdarenin arsa stoku iki sene içinde 16,5 milyon m² den 194 milyon m² ye çıkarılmıştır. Yine 2004'te 5162 sayılı kanun ile “gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma, imar planı yapma” yetkilerine sahip olmuştur. 2005'te 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile kentsel dönüşüm uygulamaları yapma hakkını elde etmiştir. 2007'de 775 sayılı Gecekonu Kanunu'nda değişiklik yapılmış ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın gecekondu alanlarındaki tüm yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. 2008'de ise “Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol

Kanunu” ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmündeki Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı” ile tüm hazine arazileri TOKİ’nin planlama alanı haline getirilmiş ve planlama yetkileri had safhaya çıkarılmıştır [Gülten, 2008]. Günümüz itibarı ile TOKİ ‘nin üretmiş olduğu konutlar, ülkedeki toplam konut stoğu içerisinde %10’luk paya sahiptir. Yüzlerce konut-toplu konut üreticisinin faaliyet gösterdiği düşünüldüğünde, TOKİ’nin konut sektöründe tek başına önemli bir rol aldığı görülmektedir.

Yaşanan tüm bu gelişmeler sonucunda TOKİ’nin faaliyetleri ile toplu konut üretimi hızla devam etmekte olup, toplu konut uygulamalarının ülkemizde benimsenmiş önemli konut sunum biçimlerinden biri olduğu görülmüştür. Konut teknolojilerinin, konut finansmanının ve planlama ile kentsel tasarımın gelişmesinde de toplu konut modelinin önemli etkileri olduğu görülmüştür [Bayraktar, 2003].

3.4. Toplu Konut İdaresi’nin Konut Yapım Sürecindeki Görevleri, İşleyişi ve Faaliyetleri

TOKİ’ nin görevleri, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda belirlenmiştir. Buna göre kurumun temel görevleri;

1. Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
2. Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı’nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
3. Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
4. Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek,
5. Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
6. Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,

7. Ferdi veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulaşan alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
8. Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
9. İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
10. Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
11. Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
12. Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

şeklinde belirtilmiştir [2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 1984].

TOKİ' nin konut politikasını oluşturan hukuksal çerçeve şöyledir;

- İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. maddesi
- Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
- Avrupa Sosyal Şartı
- Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Merkezi Gündem Maddesi
- T.C. Anayasası'nın 57. maddesi
- Toplu Konut Kanunu
- 58. ve 59. hükümetlerin programları
- Acil Eylem Planı'nın 44. ve 45. maddeleri [Bayraktar, 2007].

TOKİ' nin diğer kurum ve kuruluşlardan devraldığı görev ve sorumlulukları şu şekilde özetleyebiliriz ;

- Emlak Bankası'nın bankacılık dışındaki faaliyetleri
- Kapatılan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yükümlülükleri
- Göçmen konutları koordinatörlüğü
- Ahıska Türkleri ile ilgili üst komisyonun koordinatörlüğü
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bünyesindeki Mesken İşleri Daire Başkanlığı'nın görevleriyle birlikte devri
- Tasfiye edilen Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nin hak ve yükümlülükleri [Bayraktar, 2007].

TOKİ'nin toplu konut projesi inşa edeceği alanı tespit ederken aranması gereken ölçütler, Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik' in 25. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre toplu konut yapılacak alanlar, belediyelerle işbirliği yapılarak valilikler tarafından belirlenmektedir. Bu alanların tespitinde, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde ise en az 1000 konutun, diğer belediye sınırları içerisinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte olması ve yerleşme yerinin nazım imar planı içerisinde olması zorunluluğu aranmaktadır [Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, 2002].

Bu yönetmeliğe göre, toplu konut alanının belirlenmesinde, bir takım ölçütler doğrultusunda araştırmaların tamamlanıp, yapılabilirlik raporuna bağlanması zorunludur. Bu ölçütler şu şekilde açıklanmıştır;

- Yerleşme yerinde mevcut bir konut ihtiyacının olup olmadığı,
- Büyük yatırım projeleriyle ortaya çıkacak konut ihtiyacı olup olmadığı,
- Kentsel gelişmeyi engelleyici, toplu konut yapımını zorlaştıran, altyapı ve üstyapı maliyetlerini artırıcı faktörlerin bulunup bulunmadığı,
- Verimli tarım arazisi olup olmadığı,
- Çevre kirlenmesi sorunu olup olmadığı,

- Altyapısının olup olmadığı, yoksa konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleşmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığı [Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, 2002].

İdare, altyapılı arsa olarak geliştirmek üzere elde ettiği arazi ve arsalar için gerekli olan haritacılık işleri, planlama işleri, jeoteknik etüd yapılması, çevresel etki değerlendirme raporu hazırlanması, genel teknik altyapı projelerinin hazırlanıp inşa ettirilmesi ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması hizmetlerini kendi imkanları ile yapabildiği gibi 4734 sayılı İhale Kanunu'na tabi olarak dışarıdan hizmet alım sureti ile de yaptırabilmektedir [Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik, 2004].

İdare'nin toplu konut yapımında izlediği süreç 11 aşamada özetlenebilir. Öncelikle toplu konut yapılacak arsa konusunda araştırma yapılarak tespit ve temin işlemleri gerçekleştirilmektedir. (Nüfusu 40.000'in altında olan illerde talep örgütlenmesi işlemektedir.) Uygun görülen arsanın halihazır haritaları ve imar planındaki yeri incelenerek projelendirme aşaması başlar. Yapılacak toplu konut yerleşimi ihale usulü sonuçlandırılarak ruhsat işlemleri gerçekleştirilir. Ön hazırlıkları biten süreçten sonra inşaat aşaması başlar. Gerekli altyapı şebekeleri düzenlenip konut birimlerinin detay projeleri de tamamlanırken çevre düzenlemeleri faaliyet gösterir. Tamamlanan inşaatlar sonrasında satışlar gerçekleştirilir. (İnşaat süreci ile eş zamanlı satışlar da gerçekleşmektedir.) Son olarak geçici site yönetiminin de oluşturulması ile teslim süreci sona erer ve kullanım sonrası müşteri memnuniyetleri takip edilmeye çalışılır.



Şekil 3.1. TOKİ'nin konut yapım süreci [Bayraktar, 2007]

TOKİ'nin konut üretim sürecinde; yapı denetimi eksiklikleri, altyapı ve çevre hizmetlerinde görülen yetersizlikler, belediyelerdeki yetersizlikler, maliyeti yükselten faktörlerin varlığı, yapı malzemelerindeki standart sorunu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun işleyişi, Kamu İhale Kanunu'ndan kaynaklanan zorluklar ve ara teknik eleman yetersizliği gibi sorunlarla karşılaşmaktadır [Bayraktar, 2007].

TOKİ'nin konut üretiminde izlemiş olduğu ana politikalar, bütçe verimliliği ve ülkemizde toplam konut üretiminde TOKİ'nin payı, dönemsel olarak Çizelge 3.1 de açıklanmıştır.

Çizelge 3.1. Dönemlere göre TOKİ politikaları, konut üretimindeki payı ve bütçe Verimliliği [Çamur, 2007]

Dönemler	Ana Politika	Konut Üretiminde TOKİ'nin Payı (%)	Bütçe Verimliliği
1984-1992	Konut ve Arsa Teminine Dayalı	25	Verimli Bütçe
1993-2002	Arsa Temini Konut Temini ve Kentsel Dönüşüm	8	1999'a kadar sınırlı bütçe 1999-2001 çok sınırlı bütçe 2001 Toplu Konut Fonu'nun İptali
2003-2007	Konut Seferberliği "Yaşanabilir Çevreler İçin Elverişli Barınaklar"	14	Kar Paylaşımına Dayalı

3.5. TOKİ Konut Üretim Modelleri

TOKİ, konut seferberliği hedefi çerçevesindeki planlı kentleşme ve konut üretimine yönelik çalışmalarını yedi farklı grupta yürütmektedir:

Alt gelir ve yoksul grubuna yönelik konut üretimi

Alt gelir ve yoksul grubu konut uygulamalarından faydalanmak isteyenlerden öncelikle T.C. vatandaşı olması, projenin bulunduğu il / ilçe sınırları içerisinde belirli bir süredir ikamet ediyor olması, veya oranın nüfusuna kayıtlı olması, TOKİ'den konut satın almamış ve İdareden konut kredisi kullanmamış olması (Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç), kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı bağımsız herhangi bir gayrimenkulün olmaması (Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç), 30 yaş ve üzerinde olması (Eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır. Babası veya hem babası hem de annesi vefat etmiş yetim bekar bayanlarda yaş şartı 25 ve üzeri) gerekmektedir. Ancak; alt gelir grubunda aylık hanekalkı gelirinin en fazla net 2000 TL olması gerekirken, yoksul grubunda Sosyal Güvenlik Kurumlarına tabi olunmaması gerekmekte, ayrıca Yeşil Kart sahipleri, 2022 Sayılı Kanun kapsamında maaş alanlar ve 3294 Sayılı Kanun kapsamında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu'ndan yararlananlar katılabilmektedir [www.toki.gov.tr, 2010]. Alt gelir grubu için 65-87m², yoksul grubu için 55-65m² büyüklüğünde konutlar üretilmektedir [Karaca, 2008].

Hedef grubun ödeyebilirliğine bağlı olarak, konut maliyetinin %10-40'lık bölümü peşinat olarak alınmakta, geri kalan ödeme miktarı ise 75 ile 240 ay arasında değişen vadelere yayılmaktadır. Aylık geri ödemeler, 6 aylık memur maaşı artış oranına, TÜİK tarafından duyurulan TÜFE (Tüketici Fiyatları Endeksi) ve ÜFE (Üretici Fiyatları Endeksi) oranlarından en düşük oran kullanılarak endekslenmektedir [TOKİ Araştırma Dizisi-2, 2006].

Dar ve orta gelir grubuna yönelik konut üretimi

Dar ve orta gelir grubu konutlarında da genel başvuru şartları geçerlidir. Bu grupta üretilen konutlar 87m² ve daha büyük konutlardır. %10-25 peşinat ile düşük miktarlarda taksitlerle 10 yıla kadar vadeli olarak satışa sunulmaktadır [Karaca, 2008].

Gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme projeleri kapsamında konut üretimi

Bu uygulamalardaki temel amaç; TOKİ'nin girişi ve desteğiyle kentlerdeki gecekondulaşmanın önüne geçmek, yoksul yerleşimleri yenilemek, daha iyi barınma koşulları ve kentsel çevre sağlamak amacıyla kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü değişen koşul ve ihtiyaçlara daha iyi cevap verebilecek duruma getirmek, yerel yönetimlerle de işbirliği içerisinde ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirerek her türlü altyapı ve üstyapısıyla planlayarak sağlıklı yaşam alanları düzenlemek olarak özetlenebilir [Karaca, 2008]. Bu amaçla öncelikle kent merkezindeki belediye mülkiyetinde bulunan gecekonduların vatandaşlar mağdur edilmeden tasfiyesi yapılmakta, yeni konutların yapımı tamamlanana kadar geçici konut tahsis edilmekte ya da kiralari ödenmektedir. Ardından hak sahibi sayısınca konutun ihalesi yapılarak satışlar gerçekleştirilmektedir. Dönüşüm alanında yaşayanlara mülkiyet karşılığı birim konut alanı verilmekte (hak sahibinin kamulaştırma bedelini nakit istemesi halinde nakit ödeme yapılmakta), uzun vadede uygun ödeme koşulları ile yeni mesken alanları yaratılmaktadır. Boşaltılan alanın niteliğine göre konut alanı, konut dışı kullanımlar, park-açık alan v.b olarak da düzenlenebilmektedir [Bayraktar, 2006].

Tarımköy uygulamaları

Bu uygulamaların amacı, kırdan kente göçün önlenmesiyle nüfusun coğrafya üzerindeki dengeli dağılımının sağlanması, köy mimarisinin gelişmesi, köylülerin yerinde iskanı ile sağlıklı ve yaşanabilir konut ve tarımın gerektirdiği diğer sosyal donatılara kavuşturulmasıdır. 1000-1500m² lik parseller üzerinde müstakil konut ile işletmeler şeklinde ve sosyal donatılarla beraber projelendirilmektedir [TOKİ Araştırma Dizisi-2, 2006].

Afet konutları

23 Mayıs 2003 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 4864 sayılı “Doğal Afetlerle İlgili Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da TOKİ’nin afet bölgelerinde oluşan konut açığının ivedilikle giderebilmesine olanak sağlayan düzenlemeler yapılmıştır [Bayraktar, 2006]. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü ile eşgüdümlü olarak yapılan uygulamalar sonucu konutlar uzun vadeli ve faizsiz ödeme koşulları ile teslim edilmektedir. Afet bölgesindeki inşaat kalitesinin yükseltilmesine önem verilerek hazırlanan projeler, 8-12 ay arasında inşa edilmektedir. [TOKİ Araştırma Dizisi-2, 2006].

Göçmenlere yönelik konut üretimi

1989 yılında Bulgaristan’dan zorunlu göçe tabi tutulan ve Türkiye’ye yerleşmek isteyen soydaşlarımız için yapılan konutların proje, yapım, kontrol ve hak sahibi seçimi ile bu taşınmazların hak sahiplerine dağıtımı sürecinin tamamlanmasıyla ilgili olarak Devlet Bakanlığınca yürütülen “Göçmen Konutları Koordinatörlüğü” ve Ahıska Türkleri ile ilgili “Üst Komisyon”un koordinatörlüğü görevleri de Başbakanlık makamının 13 Ağustos 2004 tarihli “Olur”u ile TOKİ’ye verilmiştir [Bayraktar, 2007].

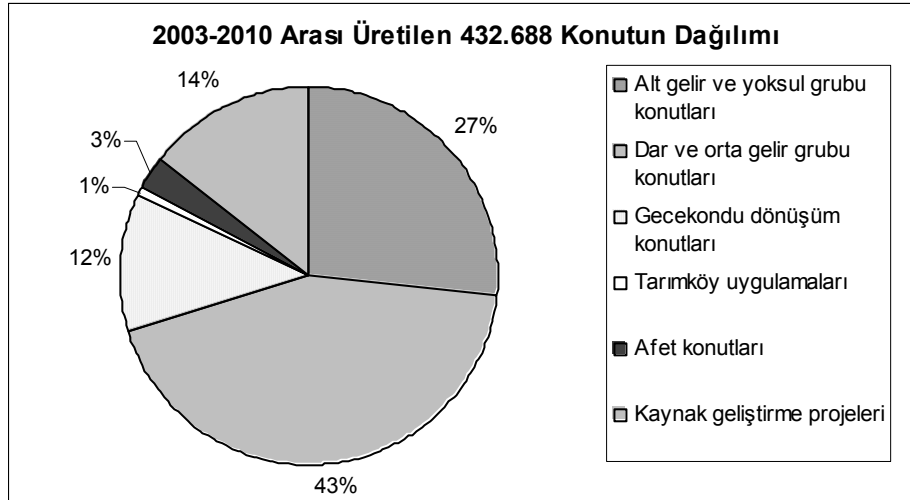
Kaynak geliştirme amacıyla gerçekleştirilen konut üretimi

Kısıtlı bütçe kaynakları nedeniyle TOKİ, özellikle büyük şehirlerde portföyünde bulunan değerli arsalar üzerinde prestij projeleri ile kaynak yaratma yoluna gitmektedir. Bu projelerden elde edilecek gelirin, dar gelirli kesimler için konut üretiminde kullanılması hedeflenmiştir. Bu projelerin değerlendirilmesi, TOKİ'nin sosyal nitelikli projelerine kaynak olarak yönlendirilmek üzere maksimum düzeyde proje hasılatı oluşturma esasına dayanmaktadır. Açık ihale yöntemi ile değerli arsanın satışı gerçekleştirilmekte, en çok kar getirecek teklif kabul edilmektedir. Kamu elindeki araziler en karlı biçimde değerlendirilerek kamu lehine kaynak sağlanmaktadır [TOKİ Araştırma Dizisi-2, 2006].

2010 yılı ilk 6 ay itibarı ile TOKİ'nin üretmiş olduğu konutların;

- 115.055'i alt gelir ve yoksullara yönelik,
- 188.671'i dar ve orta gelir grubuna yönelik,
- 50.915'i gecekondü dönüşüm,
- 3.570'i (32 köyde) tarımköy uygulamaları
- 11.900'ü afet konutları kapsamında olup,

Toplam 361.926'i sosyal konut niteliğindedir. 62.755'i ise kaynak geliştirme (40.975'i Emlak Konut G.Y.O) uygulamasıdır. Toplamdaki konut üretimi ise 432 688'dir [www.toki.gov.tr, 2010].



Şekil 3.2. 2003-2010 arası üretilen konutların tiplerine göre dağılımı

3.6. Toplu Konut İdaresi' nin Planlama ve Kentsel Tasarım Yaklaşımı

1990 yılından itibaren ayrı bir idare olarak işleyişine devam eden Toplu Konut İdaresi, Türkiye'de konut sektörünün gelişmesinde arsa, altyapı ve çevre düzenlemeleri ile birlikte sağlıklı kentsel çevreler yaratılması adına projeler yapılarak bunların uygulanması ve gerekli finansman imkanının yaratılması konusunda çok önemli bir rol oynamaktadır. Bu bağlamda İdarenin, uygulamalarında sergilediği planlama ve tasarım yaklaşımları konusunda örnek teşkil etmesi gerekmektedir.

Toplu Konut İdaresi, Toplu Konut Kanunu'na dayanarak çıkartılan Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ile Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik üzerinden uygulamalarını sürdürmektedir. Bu yönetmelikte, modern kentsel çevreler oluşturmak üzere plan, proje ve uygulama aşamalarında; rasyonellik ve bütünlük arz eden koordine bir çalışma hedeflenmektedir. Böylece konut sorununa karşı arsa, alt yapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi ve konut üretimini aynı anda çözmeyi tasarlayan bir sistem oluşturulmuş, Toplu Konut İdaresi'nin kredilendirme yoluyla destek vermesi, belediyeler, konut yaptıranlar ve bankaların iş birliği ile modern kentsel çevrelerin üretilmesine olanak sağlayan önemli bir adım atılmıştır [Sayan Atanur, 2000; Özdemir, 2006].

İdare, Konut Yüksek Kurulu'na tespit edilen alanlarda, düzenli ve kontrollü yerleşmeyi sağlamak üzere, doğal ve çevresel değerler korunarak sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin gerçekleştirilmesi ve arsa arzının artırılması için konut yapımına uygun altyapılı arsa üretme hakkına sahiptir. Belirlenen öncelikli yerleşmelerde arsa üretilecek arazilerin tespiti, bu arazilerin ön yapılabilirlik raporlarının hazırlanması, arazi ve arsanın elde edilmesi ve altyapılı arsa olarak geliştirilmesi amacıyla haritacılık ve planlama işleri, genel teknik altyapı projelerinin hazırlanması, kentsel tasarım projelerinin hazırlanması, genel yapının inşa ettirilmesi gibi hizmetlerde bulunur [Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, 2002].

TOKİ, kentsel açık alanların insanların kent kimliğini benimsemesinde ve sosyal bütünleşmede büyük rolü olduğunun bilinciyle, projelerinde bu alanların düzenlenmesine özen göstermeye çalıştığını iddia etmektedir. Sosyal etkileşimin ve iletişimin en önemli araçlarından olan kentsel açık alanlar, değişik yaş gruplarının ve engellilerin ihtiyaçlarını karşılayabilecek biçimde planlanıp; her projede oyun, açık havada dinlenme ve spor faaliyetleri için mekanlar oluşturulma çabası güdüldüğü, her yeni projenin önemle planlanmasına ve konut alanında yeterli sağlık, eğitim alanlarının, ibadethanelerin, ticari ve kültürel alanları ile hizmet tesislerinin bulunmasına, ayrıca sağlıklı altyapı ve ulaşım çözümlerinin üretilmesine dikkat edildiği söylenmektedir. Ancak bu uygulamalar için belirli standartları yoktur.

Türkiye'deki gecekondulaşmanın ve dengesiz gelişmenin giderek arttığı gerçeği karşısında kayıtsız kalmayan TOKİ, bu olumsuzlukları önlemek amacıyla, düzenli model yerleşmeler birlikteliğinden oluşacak bir kent modeli arayışı içindedir.

İdare, çevresel düzenlemelerde benimsediği ölçütleri kesin ve net şekilde standartlaştırmış olmasa da projelerinde yaşam kalitesini artırmak ve memnuniyeti sağlamak için yeterli, erişilebilir ve konforlu açık alan düzenlemeleri gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Her projede yürüyüş yolları, oturma birimleri, gazebo ve pergolalarla donatılmış parkların bulunduğunu; parklara açık mini futbol veya mini basketbol/voleybol/açık tenis sahalarından en az bir adet yapıldığını, konut

alanlarında, yüz konuta kadar olan projelerde bir adet, yüz konutun üzerindeki projelerde ise her yüz yetmiş beş konuta kadar ilave bir adet çocuk oyun alanı yapıldığını, çocuk oyun alanlarının üç ve üçten fazla olması durumunda bir tanesinin “engelsiz oyun grubu” ile donatıldığını, proje sahasında mutlaka %6 - %8 eğimli olacak şekilde engelli rampaları tasarlandığını, ayrıca tüm projelerde atık toplama alanlarının da ayrıntılı bir biçimde planlandığını, konut üretim alanlarını kıraç bölgelerden seçerek, bölgenin ağaçlandırılmasının sağlandığını, çevre düzenlemeleri kapsamında milyonlarca ağaç dikimi ve çalı peyzajı yapıldığını iddia etmektedir. [www.toki.gov.tr, 2010].

Toplu konut alanlarına ilişkin çıkarılan yasa ve yönetmeliklerde, kentsel tasarıma dair belirli hükümler bulunmamakta, genellikle finansal ve niteliksel açıdan kararlar bulunmaktadır. En son çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği’nde çevre düzenlemesine ilişkin tek madde 31. maddedir. Bu madde şu şekilde belirtilmiştir [Açıksöz, 1993; Özdemir, 2006];

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

TOKİ, uygulamış olduğu toplu konut alanlarındaki kullanıcıların memnuniyetini ölçmeye, onların istek ve beklentilerini tespit edip bu doğrultuda projeler uygulamaya yönelik 5 il kapsamında (Diyarbakır, Ankara, Nevşehir, Sakarya ve Kars) toplam 1029 müşterinin görüşünün alındığı anket uygulaması gerçekleştirmiştir. Yapılan bu anket çalışması kapsamında çevresel düzenlemelerden duyulan memnuniyete yönelik sorular da bulunmaktadır. Buna göre toplu konut alanlarında çevresel düzenlemeler kapsamında şu kategoriler sorgulanmıştır:

- Yeşil alanlar-parklar-çocuk oyun alanları
- Alış-veriş merkezleri (market, manav vb.)
- Otoparklar

- Güvenlik-güvenlik duvarı/kapısı vb.
- İbadet yerleri
- Bisiklet yolları
- Spor alanları-koşu yolları vb.
- Eğitim tesisleri-okullar

Bu anket çalışması ile de görülüyor ki, toplu konut kullanıcılarının çevrelerinden beklentileri, konutların kendilerinden beklentilerinden daha yüksektir. Çevre şartları hakkındaki memnuniyetsizliğin sebebi de beklentilerin yüksek tutulmasıdır. TOKİ sözü edilen alt-orta sınıf için, şehirlerin kendilerine yakıştırmadıkları ortamlardan kaçıp, daha yüksek sınıfların hayat standartlarını andıran ortamlara geçiş imkanı sağlaması gereken kurumdur. Yani TOKİ müşterilerinin büyük bölümü kurumdan sadece bir konut değil, bir hayat standardı satın almaktadır. Konutları bu beklentilere cevap verse bile, konutların çevresi vermemektedir. Kullanıcılar daha çok çevresel düzenlemelerin, dış mekandaki ortak kullanım alanlarının ve kentsel tasarımın başarılı olduğu toplu konut alanları beklemektedirler [TOKİ Araştırma Dizisi-3, 2006].

4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ VE ALAN ARAŞTIRMASI: KAYSERİ ÖRNEĞİ

Bu çalışma, TOKİ tarafından Kayseri ilinde uygulanan toplu konut projelerini kapsamaktadır. Araştırmada izlenen yöntemin açıklanmasından sonra, örneklem alanı olarak seçilen Kayseri’ye dair genel bilgiler verilerek kentin planlama geçmişi açıklanacak, bu planlarda konut ve toplu konutun yeri irdelenecektir. TOKİ’nin Kayseri’deki uygulamalarına ait sayısal verilerle bölüm sonlandırılacaktır.

4.1. Araştırmanın Yöntemi

İdarenin, kentte ilk toplu konut uygulamasını başlattığı 2004 yılı ile 2010 yılları arasında tamamlanmış ve devam etmekte olan 22 projesi bulunmaktadır. Bu 22 projeden 2 tanesi¹ altyapı ve sosyal donatıya yönelik uygulamalar oldukları ve bu projeler kapsamında konut uygulamasına yer verilmediği için çalışmaya dahil edilmemiş, toplam 20 proje ile çalışma tamamlanmıştır.

Çalışmanın önceki bölümlerinde açıklanan kavramlardan yola çıkarak, toplu konut alanlarında kentsel tasarımın fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutları Çizelge 2.2’de verilmiştir. Çalışmada TOKİ’ nin Kayseri’de uygulamış olduğu 20 toplu konut projesi kentsel tasarım boyutuyla incelenmiş çizelgedeki “fiziksel boyut” ölçütleri temelinde analiz yapılmıştır. Bu fiziksel ölçütler;

“Proje tipi, nüfus, yoğunluk, kent merkezine uzaklık, konut-blok sayısı, konut tipleri, kat adedi, otopark alanları, çocuk oyun alanı, aktif ve pasif yeşil alanlar, sosyal donatı varlığı (eğitim, dini, ticari, spor ve sosyo-kültürel tesisler), kentsel mobilya (bank, pergola, aydınlatma elemanı, çöp toplama birimi) ve doğal yapı (arazinin eğimi, iklimsel faktörler, blokların yönlenmeleri)” olarak ana başlıklara ayrılmıştır.

¹ Proje 1:Kayseri Merkez 160 adet hait (hareket alanı iskan tesisi), 1 adet ısı merkezi, Melikgazi 280 adet hait, 1 adet ısı merkezi ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi

Proje 2: Kayseri Beyazşehir, 3605 ada 1 parsel ilköğretim-32, Kocasinan 3045 ada 1 parsel ilköğretim-24, Mimarşinan Şirintepe mevki 5559 ada 7253 parsel ilköğretim-24, Talas 1029 ada 1 parsel lise-16

İncelenen 20 toplu konut projesi, kentin gelişme yönüne etkisi, mevcut konut dokusu ile ilişkisi, kent merkezi ile erişilebilirliği gibi olgular açısından ayrı ayrı değerlendirilebilmesi amacıyla “Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Uygulamalar” ve “Diğer İlçelerdeki Uygulamalar” başlıkları altında gruplandırılmıştır. Bu iki gruba dahil olan projeler de, gelir gruplarına göre içerdiği farklı konut tiplerine göre, “Alt Gelir Grubu Konutlarından Oluşan Projeler”, “Dar ve Orta Gelir Grubu Konutlarından Oluşan Projeler” ve “Karma Projeler” olarak sınıflandırılarak incelenmiştir. Bu 20 toplu konut projesi analiz edilirken Çizelge 4.1’de oluşturulan “analiz tablosu” baz alınmıştır. Sözü edilen 20 projenin bilgileri çizelgedeki ölçütlere göre incelenerek düzenlenmiş, projenin yerleşim planları, bina ön görünüşleri ve projedeki konutlara dair sayısal veriler de bir arada verilmiş, tüm bunların sentezlenmesi ile projelerin değerlendirilmesi yapılmıştır.

Çizelge 4.1. TOKİ Kayseri toplu konut projeleri analiz tablosu

		Açıklamalar
Proje Adı		
Proje Tipi		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		
Uygulanma Oranı (%)		
Yaklaşık Nüfus (kişi)		
Yoğunluk (kişi/ha)		
Kent Merkezine Uzaklık (km)		
Konut Sayısı		
Konut Tipleri		
Kat Adetleri		
Otopark		
Çocuk Oyun Alanı		
Yeşil Alan		
Sosyal Donatılar	Eğitim	
	Dini	
	Ticaret	
	Sosyo-Kültürel	
	Spor	
Kentsel Mobilyalar	Bank	
	Pergola-Gazebo	
	Aydınlatma Elemanı	
	Çöp Toplama Birimi	
Doğal Yapı	Eğim	
	İklim	
	Yönlenme	

4.2. Kayseri İli ve Kentine İlişkin Genel Bilgiler

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı yerde, bölgenin Orta Kızılırmak bölümünde yer almakta olup 16 917 km² yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kapsamaktadır. 16 ilçe, 49 belediye ve 395 köy bulunan Kayseri'de, TÜİK tarafından 2009 yılında yapılan adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfus 1 205 872 (1 027 279 kent, 178 593 köy) olup, 81 il arasından 16. sıradadır. Kayseri, %85,19'luk şehirleşme oranı ile Türkiye ortalamasının (%75.53) üzerindedir [tuik.gov.tr, 2010].

Kayseri çevresinde bilinen en eski yerleşim yeri, bugünkü şehrin kuzeydoğusunda, yaklaşık 20 km mesafede bulunan "Kültepe Höyüğü"dür. Bu höyükte bulunan Kaniş, o günkü Kayseri'nin başşehri olup M.Ö. 2800 senesinden Helenistik Devirlere kadar önemini korumuştur [kayseri.gov.tr, 2010].

Kayseri, Cumhuriyet Döneminde (1924) yapılan yeni anayasa ile vilayet olmuştur. Yerleşme yerlerinde yaşanan gelişmelerle birlikte, bilinen en eski dönemlerinden beri ticaret merkezi olan Kayseri'de devletin öncülüğünde sanayileşme hız kazanmıştır. Bu bağlamda kente sırasıyla Tayyare Fabrikası (1926), Sümerbank Dokuma Fabrikası (1935), Anatamir Bakım Fabrikası (1954), Şeker Fabrikası (1955), Askeri Dikim Evi kurulmuştur. Kamu eliyle yaratılan tesislerin yanında orta ölçekli özel sanayi tesisleri olan Birlik Mensucat (1951) ve Orta Anadolu Mensucat (1955) faaliyete geçmiştir [Çabuk, 2005]. Yaşanan bu gelişmelerle birlikte şehre yapılan göçler artmaya başlamış, bu da beraberinde nüfus artışıyla birlikte çoğalan barınma ve konut ihtiyacını getirmiştir.

Kayseri'de bugünkü mekan organizasyonu ve makroformun oluşumunu belirleyen başlıca etkenler şu şekilde özetlenebilir [Anonim, 2001; Öztürk, 2004];

- Doğal eşikler ve sınırlayıcılar,
- Toprak kaynakları, tarımsal arazi varlığı ve kullanım potansiyeli,

- Bölgesel ulaşım sistemi, demiryolu kent içi geçişleri ve diğer bölgesel altyapı gelişmesi,
- Kentsel ve kırsal yerleşmelerin konumları, konuları, kentsel, arkeolojik, doğal sitler
- Büyük alan kullanan tarım işletmeleri, askeri tesisler, üniversite, vb. kullanımların yer seçimleri oluşturduğu eşikler,
- Organize sanayi, toplu konut, vb. önemli kentsel yatırımların yer seçimlerinin getirdiği çekicilik,
- İmar planı kararları

Kayseri’de mekansal değişim, 1950 sonrasında ekonomik ve sosyal alanda yaşanan gelişmenin bir yansımasıdır. 1950’lere kadar geleneksel kent sınırlarının içerisinde kalmıştır. Bu durumun iki önemli nedeni vardır. Birincisi, devlet eliyle yapılan sanayi kuruluşlarının, o günkü yer seçimi anlayışı doğrultusunda kentin dışında kurulmuş olmalarıdır. Bu kuruluşlarda çalışanların konut ve sosyal tesis ihtiyacı yine bu tesisler çevresinde karşılanmış ve merkezdeki geleneksel dokuya etki etmemiştir. İkincisi ise, yıllardır kent merkezi ve yakın çevresinde yaşayan gayrimüslimlerin 1915-1924 yılları arasında, geride çok sayıda boş konut bırakarak kentten ayrılmalarıdır. Oldukça nitelikli olan bu konutlar bir süre halkın konut ihtiyacını karşılamaya yetmiş, 1950 yıllarına kadar kentte yeni konut yapımına gerek duyulmamıştır [Çabuk, 2005]. Planlı döneme geçiş ile birlikte imar faaliyetleri hız kazanmış, artan konut doğrultusunda yeni konut alanları üretilmiş, mevcut organik yapıda yıkımlar ve yenilemeler yapılarak geleneksel kent dokusu tahrip edilmiş, kent genelinde çok katlı ve ızgara biçimli yapılaşma benimsenmiştir. Kentin mekansal gelişimi, hazırlanan imar planlarının uygulamaya konmasıyla farklı boyuta geçmiştir.

4.2.1. Kayseri’nin planlama geçmişi

Kayseri’de konut-toplu konut olgusunun gelişimini kavramak için, kentin planlama geçmişini- kentsel makroformun gelişmesinde etkili olan imar planlarını- ve bu planlarda geliştirilen konut politikaları yaklaşımlarını incelemek yerinde olacaktır.

Plan öncesi dönem (1927-1945)

Osmanlı Döneminde bugün belediyeçilik hizmetleri olarak nitelediğimiz temizlik, su, kanal, yol yapım ve bakım işleri büyük oranda vakıflar tarafından yerine getirilirdi. Ayrıca bir yerel yönetim olmadığından şehre ait bu hizmetler de yerel idareciler tarafından yürütmekteydi. 1869’ da Sultan Abdülaziz’ in fermanı ile Kayseri’de belediye kurulmuştur [KBB 2010 Mali Yılı Performans Programı].

20. yüzyılın başlarından itibaren bütün kentlerimizde olduğu gibi Kayseri’de de konut alanı seçimi ve şehir gelişimi yerel yönetimin geliştirdiği imar planları doğrultusunda olmuştur. Kayseri’de ilk imar hareketleri 1910 yılında şehir içinde yaygın vaziyette bulunan mezarlıkların kaldırılarak geniş yolların yapılmasıyla sağlanmıştır [Erkiletlioğlu, 2006; Özdin, 2009].

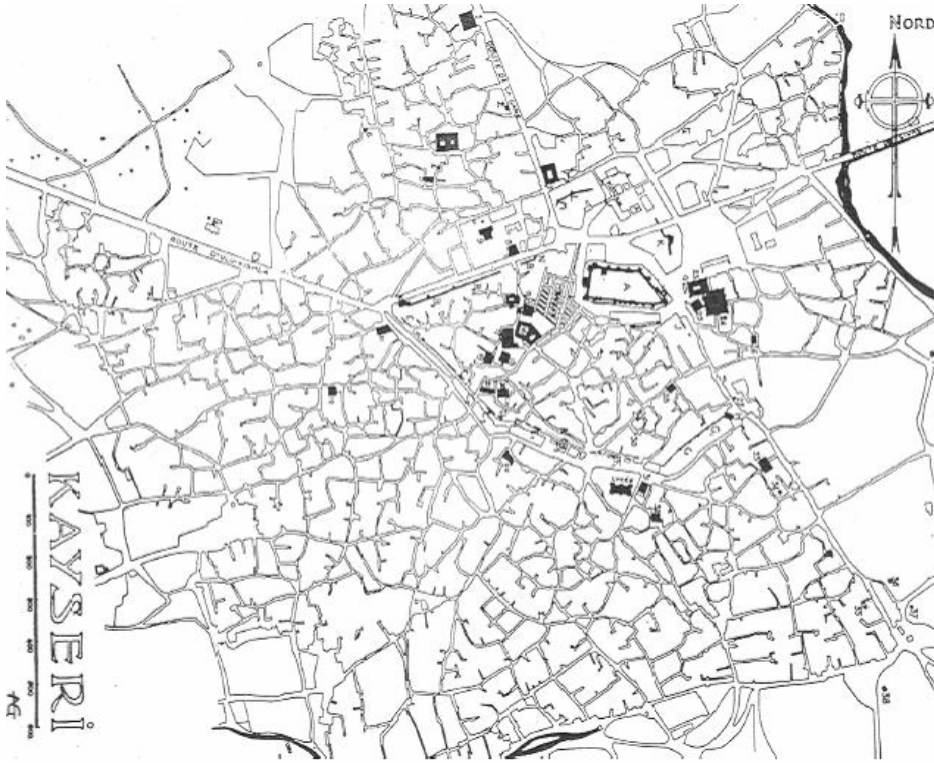
Kayseri’ye 1910 yılında ilk otomobilin gelmesiyle birlikte kentte geniş caddelerin açılması zorunlu hale gelmiş, dar ve dolambaçlı geleneksel sokaklar elverişli olmadığı için, tarihi kent dokusu içinde otomobillerin geçmesini sağlayacak yıkımlar yapılmaya başlanmıştır [Karatepe, 2001; Oral, 2006].

1927 sayımına göre 40.000’e yakın nüfusa sahip olan Kayseri, o dönemde ortalama iki kilometre çapında bir alanı kapsamaktaydı [Gabriel, 1954; Kayseri Nazım İmar Planı Raporu, 2006].

1915 yılında meydan düzenlemesi başlatılmış, bunun için eski Tekel binasının bulunduğu yerdeki medrese yıktırılmış kale içindeki evler boşaltılarak restore edilmiş ve kale civarındaki hendekler doldurulmuştur [Çalışkan, 1994; Oral, 2006].

Kayseri kent merkezinin yapısal durumunda yaklaşık olarak 1930’lu yıllara kadar köklü bir değişim olmamıştır. Gabriel’in planına göre (Harita 4.1) kent sınırları, kuzeyde Hacıkılıç Camii, doğuda Gültepe’deki Memleket Hastanesi ve Büyükşehir Belediyesi’nin batısından geçen “Deliçay” adlı sel deresi, güneyde Seyit Burhanettin

Mezarlığı hizasında Atpazarı, Çakalız ve Çifteönü Mahalleleri ve batıda İmam Hatip Okulu çevrelerine dayanmaktaydı [Karatepe, 2001].



Harita 4.1. 20.yy başlarında Kayseri- Gabriel 1930 [Karatepe, 2001]

Eski Kayseri kentsel yapısında; dar, kıvrımlı ve çıkmaz sokaklar ile organik bir düzen sergilenmekte, sokakların kesiştiği yerlerde, küçük meydancıklar, cami avlu veya bahçeler bulunmaktaydı. Kent adeta yayvan büyük bir kitle; ev ve avlular, sokak ve meydancıklar da, bu kitleden oyularak çıkarılmış boşluklar konumundaydı. Sahipsiz boşluklara, anlamsız dış mekanlara pek rastlanmamakta, her yol, her sokak ve her çıkmazın belli nedenlerle, belli işlevler için meydana getirilmiş, anlamlı mekanlar oluşturmaktaydı [İmamoğlu, 1996; Oral, 2006]. Fakat hazırlanan planlardan sonra Kayseri’de kent dokusu bu anlatıma uymayan , organik dokudan uzaklaşmış, ızgara olarak tanımlanabilecek bir döneme girmiştir. Geleneksel kent dokusunun izleri planlı döneme geçiş ile birlikte silinmiş, modern kent görünümü elde edilmeye çalışılmıştır. Kentin dokusunu evler değil caddeler ve bulvarlar belirlemeye başlamıştır [Oral, 2006].

1950'li yıllara kadar Kayseri'nin geleneksel İç Anadolu kent yapısını koruduğu bilinmektedir. Yaklaşık 2 km çapına sığabilecek olan bu kent, kurumsal yapıları ve konut dokusuyla kalenin çevresine yayılmıştır. Ancak, konut dokusu güneydoğu ve güneybatı yönlerinde biraz daha yoğundur. 1927-29 yılları arasında Gabriel'in(1931) çizdiği kent planında günümüz anlayışına uyan birkaç düzgün yol görülmektedir.

Cumhuriyet döneminden itibaren kentte önce kamu sonra özel sektör gelişmiş ve kente yeni ulaşım olanakları getirilmiştir. 1930 yılından sonra kent dışında sanayi alanları, onların yakınında yeni konut alanları gelişmeye başlamıştır. 1926'da kentte kurulan ilk büyük sanayi kuruluşu olan Hava İkmal ve Bakım Merkezi, geniş bir alan üzerine kurulduğu için kentin bu yönde gelişmesini engelleyen önemli bir eşik olmuştur. 1927 yılında kentin kuzeyinden geçen demiryolu ve yine o yıllarda demiryolunun üzerinde kurulan Sümer Bez Fabrikası, çevresinde barındırdığı lojmanları, sosyal tesisler ve eğitim kurumları gibi yapılar (Lojmanlar, dış usta evleri, iç vazife evleri, bekar evleri, Sümer Okulu ve Sümerbank Bez fabrikası) ile birlikte kentin kuzey kesiminde küçük bir semt oluşturmuştur [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Kentte ilk köklü planlama çalışmaları başlamadan önce kentin doğu-batı ile kuzey-güney aksında bulunan yollar kısmi planlarla genişletilmeye başlanmıştır. Bu amaçla 1935 yılında Cumhuriyet Meydanı'nda düzenlemelere gidilmiş, kentin kuzey- güney aksında yer alan Talas ve İstasyon caddelerini genişletme çalışmaları başlamıştır [Özdin, 2009].

Planlı dönem

I. Plan dönemi (1944-1975)

Kayseri'de ilk planlama çalışmalarına 1944 yılında başlanmıştır. Kentin bugünkü şeklini almasında etkili olan ilk plan 1944 imar planıdır (Harita 4.2). Plan, Alman şehirci Prof. Ösner danışmanlığında Mimar Kemal Ahmet Aru tarafından yapılmıştır. Ösner eski kentin korunmasını, yeni konut gelişme alanlarının ise doğu yönünde,

Sivas Caddesi'nin iki yanında ızgara planlı olarak gelişmesini önermiştir. Ancak bu öneri, Belediye Meclisi tarafından maddi açıdan pahalı olduğu gerekçesi ile reddedilmiştir [Kayseri Nazım İmar Planı, 2006]. Belediye bu plana itiraz etmiş ve kurumun isteği doğrultusunda planlama çalışmaları, eski kent dokusunun üzerine yapılmıştır. Bu uygulamanın, ilerleyen yıllarda merkezde yoğunlaşan sivil, kamusal, kültürel ve tarihsel yapıların yok olmasına sebep olan bir hata olduğu anlaşılmıştır.



Harita 4.2. Kayseri 1944 İmar Planı-Mimar Kemal Ahmet Aru [Kayseri Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Arşivi, 2010]

Kentin kuzeyindeki Karpuzatan semtinde, geleneksel dokunun dışında yapılması düşünülen pastırma ve sucuk imalathaneleri, 1944 yılındaki bu plana göre oluşturulmuştur [Kayseri Nazım İmar Planı, 2006]. Daha sonraları belediye çeşitli yıllarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanan mücavir alanlara ek imar planları düzenlettirmiştir. Bu planlar genellikle bölgesel ölçekte ya da mahalle ölçeğindedir [Berkas, 1987; Kayseri Nazım İmar Planı, 2006].

1944 planıyla birlikte gelişen imar hareketleri, bugünkü Kayseri makro-formunun önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. 1950'de iç kalenin güneyinden Kışıkapa'ya

kadar olan bölge kamulaştırılmış ve burası ızgara planlı olarak, alt katları çarşı, üst katları konut olacak şekilde yeniden şekillenmiştir. Bu yıkım kararı ile eski kentten geriye tek bir yapı örneği kalmamıştır. Bölgede gerekli istimlakler yapıldıktan sonra plan ancak 1957’de uygulamaya konulmuştur [Kayseri Nazım İmar Planı, 2006].

Burada oturanları mağdur etmemek için Sahabiye Mahallesi’nde blok evler yaptırılarak mahalle sakinlerinin büyük bölümü buraya yerleştirilmiştir. O zamana kadar bahçe ve tarla halinde olan Sahabiye, Fatih, Aydınlikevler, Esenyurt’un büyük kısmına mevzi parselasyonlar yapılarak konut alanına kazandırılmıştır [Erkiletlioğlu, 2006; Oral, 2006].

1950'den sonrası Kayseri’de şehirleşme ve nüfus açısından adeta bir patlama yaşanmıştır. 1950’de 65 488 olan nüfus, 1960’da 102 596’ya, 1970’de 160 985’e ulaşmıştır. Bunun başlıca sebebi hızlı sanayileşme ve onun getirdiği yoğun göç alma

1950 yılında Çakıroğlu'nun (1952) çizdiği plan da (Harita 4.3) Gabriel’inkinden çok az değişiklik göstermektedir. Planlarda belirgin olan ve günümüze kadar da varlığını koruyan bazı ana yollar (Sivas Cad., İstanbul Cad., İstasyon Cad., Talas Cad. ve Ulukışla Yolu) dışındakiler organik bir yapı çizmektedir. [İmamoğlu, 1996; Oral, 2006]. Gabriel’in planından ayıran bir diğer fark da; 1944 yılındaki planda da öngörülen ve İstasyon Caddesi’nin batı paralelinde düşünülen Atatürk Bulvarı’nın tasarlanmış olmasıdır.



Harita 4.3. 1950 yıllarında Kayseri dokusu [Topaloğlu ve ark., 1986]

Kayseri'nin yapısal genişlemesi 1960 ihtilal döneminde duraklamış olsa da 1963 yılında sivil yönetime geçilmesiyle yeniden hareketlenmiştir. Bu yıllarda istimlak edilen birkaç aileye bir parsel verilerek şehirde ilk defa arsa karşılığı daire yapımına müteahhitlerce başlanılmıştır. Büyükşehirlerde daire karşılığı arsa alımı çok önceleri başlamasına rağmen bu durum Kayseri'de ilk defa 1964 yılında başlamıştır. İmar faaliyetlerinin hızlandığı bu dönemde özellikle Kızılkaya, Camikebir, Küçük Mustafa, Gavremoğlu, Yanıkoğlu, Serçeönü, Dilaverpasa ve Cumhuriyet Mahalleri ve İstanbul Caddesi civarı istimlak edilerek yeniden yapılandırılmıştır. Belediye tarafından 10 yıl boyunca Küçük Mustafa Mahallesi ve İstanbul Caddesi'nde yüzlerce daire yapılarak evi istimlak edilen halka modern konutlar sunulmuştur [Çalışkan, 1994; Oral, 2006].

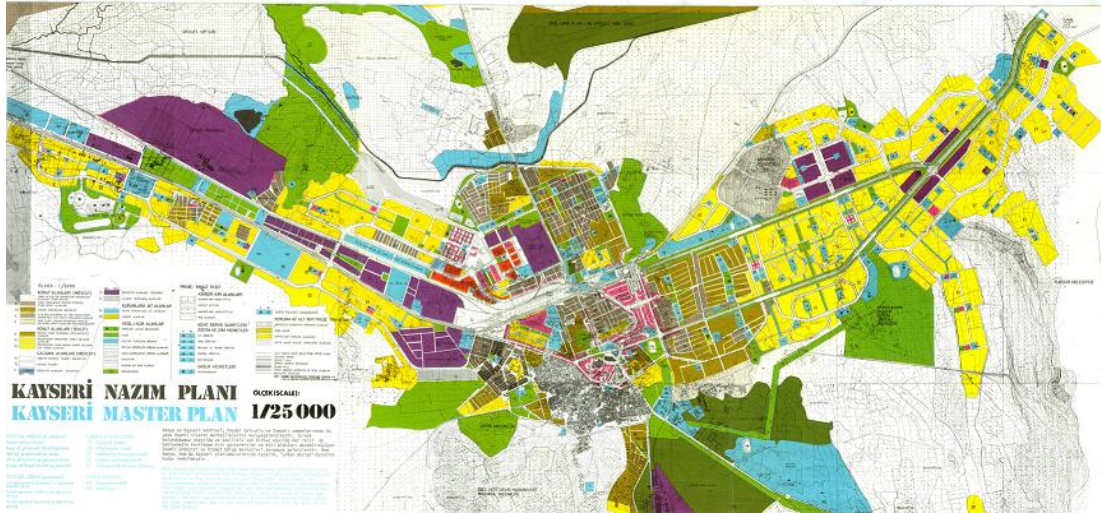
60'lı yıllar önemli ilk değişikliklerin yaşandığı dönemdir. Kent alanında 3-5 katlı yapılaşmalar artmaya başlamış, kent bir yandan yeni alanlara doğru yayılmaya başlarken diğer yandan merkezde de geleneksel doku üzerinde tahribatlar artmıştır [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

1970’lerde kentin yenilenmesi, tarihi dokuyu yok ederek sürmüştür. Kent ana ulaşım aksları (doğu-batı) boyunca lineer formda gelişimini sürdürürken merkez fonksiyonları büyümeye devam ederken iyi çözümler yapılamamış, koruma faaliyetlerinin yetersizliği de eklenince doku üzerindeki baskı önlenememiştir [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Bu döneme kadar geçen zaman içerisinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli hazırlanan planlar, süreç içinde geçirdiği değişim ve ekler ile 1975 yılına kadar uygulanmıştır [Karatepe, 2001; Oral, 2006].

II. Plan dönemi (1975-1986)

1944 yılında Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanan imar planı 1957’de uygulanmaya başlamış, 1970 yılına kadar kullanılmış, bu plan ihtiyaca cevap veremez duruma geldiği için 1973 yılında Mimar Yavuz Taşçı’ ya 1/25000 ölçekli nazım imar planı hazırlatılmıştır (Harita 4.4.).



Harita 4.4. Kayseri 1975 nazım imar planı-Mimar Yavuz Taşçı [Kayseri Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Arşivi, 2010]

Taşçı, bu planda Kayseri metropoliten alanını hizmetler yoğun şehir merkezi olarak tasarlamıştır. Gelişme lineer formda ve tek merkezli kent olarak öngörülmüştür

[Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006]. Önceden uygulanan imar planının kaldırılması ve yeni imar planının uygulanmaya başlamasıyla parsellere serbestlik getirilmiş, sınırlı parsel uygulaması kaldırılmış, kat alanı kat sayısı (KAKS) ve taban alanı kat sayısı (TAKS) uygulamaları getirilmiş; bu sayede tasarımcılar eskiye göre daha özgün yapılar üretebilmişlerdir [Özdin, 2009].

Kayseri yoğun merkezli şehir için planlanan alan 14 000ha olup, bu plan 1990 nüfusu 700bin kabul edilerek yapılmıştır.

Kentin yıkılan tarihi bölgesinde yapılan 6-5 katlı, yeni imara açılan bölgelerde ise bahçeli, tek katlı veya en fazla üç katlı olarak yapılan binalar, artan konut talebine cevap verememiştir. Bu sebeple Taşçı planı ile birlikte yüksek katlı yapıların öngörüldüğü ve uygulanmaya başlandığı yeni bir döneme geçilmiştir [Oral, 2006].

Hazırlanan imar planı etkisi ve şehirde yapılaşmanın Sivas Caddesi istikametinde hızlanmasıyla, bu caddenin paralelinde bitişik nizam yüksek katlı bloklar; Argıncık ve Fevzi Çakmak gibi mahallelerde ise az katlı bahçeli tekil yapılar üretilmiştir. Bu mahallerde ana caddeler arasında kalan yapı adalarında ızgara şeklinde düzenlemeler ile yapı parselleri oluşturulmuş ve bu parsellerde tekil bahçeli apartmanlar inşa edilmiştir [Özdin, 2009].

Taşçı planı ile, sanayi ve ulaşım ağı, kent yapısının ana öğelerine bağımlı olarak biçimlendirilmiştir. Bu plana göre konut alanlarında sosyal tabakalaşma, bugün de gözlenen eğilim düzeyinde olmuştur (Merkezin doğusu ve Sivas Caddesi'nin güneyinin yüksek gelir grubunun yerleşebileceği bir bölge olarak düzenlenmesi, bu alanların doğuya doğru devamında ve güneyse Talas'a tırmanan sırtlar boyunca merkezden uzaklaştıkça azalan yoğunlukta yüksek gelir grubu konut alanlarının geliştirilmesi, orta gelir grubunun bu alanın merkeze yakın yörelerine ve merkezin yakın batı ve kuzeyine dağılacağı, alt ve orta gelir grubunun sanayinin yoğunlaşacağı merkez batı koridoru boyunca ve Argıncık'ta sanayi ananlarının gerçekleşmesine paralel olarak yerleşmesi öngörülmüştür) [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

III. Plan dönemi (1986 ve sonrası)

1986 yılında, Berksan tarafından yapılan planda (Harita 4.5) Taşçı planındaki genel ilkeler korunmuştur. Çevre yerleşmeler ve Kayseri arasında rekreasyon, ve turizm-yazlık konut olarak kullanılan bağ evleri, ticaret, çalışma, ulaşım v.b tüm kentsel fonksiyonlarda bir hizmet alış-verişi olduğu için, bu gelişimi planla yönlendirebilmek amacıyla planın çevresi ile birlikte ele alındığı belirtilmektedir. Plan raporunda kent makro-formunun oluşmasında, yapay ve fiziksel sınırlayıcılar, tarımsal alanlar ve kent imajının etken olduğu belirtilmektedir [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].



Harita 4.5. Kayseri 1986 planı-Berksan [Kayseri Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Arşivi, 2010]

1980 sonrası mekansal gelişmede görülen başlıca eğilimler, kentin nüfus artışı ile geniş alanlara yayılma eğilimi, çeperlerde yağ lekeleri biçiminde gecekondulaşma, merkez ve çevresinde eski kent dokusunun yenilenmesi, merkezin kendi etrafında büyüyerek aksiyal gelişmesi, konut gelişme alanlarında, özellikle çeperde planla yönlendirilmiş toplu konut bölgelerinin oluşması, kent dışında toplu sanayi ve iş yerlerinin gelişmesi eğilimlerinin ortaya çıkması, kentin yakın çevresindeki yerleşimlerin Kayseri'nin ekonomik ve nüfus gereksinimlerinden etkilenecek nüfus çekmesi, yakın çevrede ikinci konut alanlarının gelişmesi, kırsal yerleşimlerin belediye statüsüne geçmesi olarak özetlenebilir.

1988 yılında Kocasinan ve Melikgazi ilçe belediyelerinden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi¹ kurulmuş, 1989 yılı ve sonrasında yapılan ilave planlarla, kentin doğu aksında yeni konut alanları planlanmış, bazı kamusal kullanım alanları küçültülerek konut alanları genişletilmiştir [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Kentin çevresinde belediye ve köy statüsünde yerleşmeler konumlanmıştır. Bu yerleşmeler zaman içinde kentin nüfus ve yerleşim alanı genişledikçe, mekansal bütünleşme sürecine girmiştir [Topaloğlu ve ark., 1986].

Bu dönemde kentteki yoğunluk dağılımında da değişimler olmuştur. 1990 yılında yoğunluk, eski kent merkezinde düşük olmak üzere merkezi iş alanında ve doğu yönündeki birkaç semtte yüksek, diğer alanlarda düşüktür. 2001 yılına gelindiğinde ise brüt yoğunluğun merkezde düşmeye devam ettiği, yakın doğusunda ve batı aksının güneyindeki birkaç semtte, toplu konut alanlarında daha yüksek yoğunluklar oluşmuştur [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006]. Günümüzde ise üst gelir grubunun yoğun rağbet ettiği, kat yükseklikleri ortalaması 12-14 olan binalardan oluşan Alpaslan ve Melikgazi Mahalleleri, kentin en yüksek yoğunluklu mahalleleridir.

Kayseri’de planlama faaliyetleri 1990’lardan sonra devam etmiş, ana ilkeler korunmak üzere pek çok plan revizyonu ve ilave plan yapılmıştır.

2004 yılında Büyükşehir Belediyesi’nin sınırlarının gelişmesiyle birlikte çevre düzeni planı yapılması gerekliliği doğmuştur. 1/50000 ölçekli hazırlanan bu plan, Çevre ve Orman Bakanlığı’nın onayı ile 2006’da yürürlüğe girmiştir. Bu çerçevede hazırlanmış olan çevre düzeni planı ile birlikte, hinterland sınırı içerisinde

¹ 23 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi’nin sınırları yeniden düzenlenmiştir. Daha önce 2 metropol ilçeden (Melikgazi ve Kocasinan) oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi, yeni yasa ile 5 ilçe (Melikgazi, Kocasinan, Talas, İncesu, Hacılar) ve 19 alt kademe belediyesinden oluşmaktadır. Büyükşehir Belediyesi’nin sınırları 356 km² iken, bu uygulama ile 2150 km²’ye çıkmıştır.

sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere, kentsel ve kırsal gelişmeler ile sanayi, tarım, turizm, hizmet, ulaşım gibi sektörel gelişmeler değerlendirilmiştir. Yapılan planlama çalışması sırasında öncelikle koruma-kullanma dengesi göz önünde tutularak, sosyo-ekonomik, ekolojik, stratejik kararlar ile arazi kullanım kararları üretilmiş ve buna bağlı olarak kent için en uygun yer seçim kararları belirlenmiştir. Bu kararlar, planlar arası geçişlerde alt ölçekli planlara yol gösterici niteliktedir [kayseri.bel.tr, 2010].

Çevre düzeni planına uygun olarak 1/25000 ölçekte hazırlanan nazım imar planı ise, yine 2006 yılında Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından kabul edilmiştir. Kentin 20 yıllık süreç içerisindeki planlama anlamındaki gelişmelere, karar verme ve uygulama çalışmaları yapılmaktadır.

Kayseri'nin en son halihazır haritaları 1987 yılında yapılmış olup o tarihten itibaren revizyon ve ilave halihazır haritalar ile çalışılmaktaydı. Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarının genişletilmesi ile birlikte, bu sınır içerisinde kalan alanların halihazır haritası İller Bankası tarafından yaptırılmıştır. Kayseri sayısal fotogrametrik harita yapımı işi 2005 yılında başlamış olup 2006 yılında tamamlanmıştır [kayseri.bel.tr, 2010].

4.2.2. Kayseri planlarında konut ve toplu konutun yeri

Kayseri'de yeni kurulan sanayi tesisleriyle birlikte şehre geniş alanlar eklenirken, konut bölgeleri 1950'li yıllara kadar hiç büyümeyip geleneksel sınırları içinde kalmıştır. Bunun nedeni bu sanayi kuruluşlarının lojman, sosyal tesis ve bekar evleri gibi yapılaşma ile konut sıkıntısının oluşmasını engellemesi ve 1900'den 1920'ye kadar geçen sürede şehrin nüfusunun azalmasıdır [Karatepe, 2001; Oral, 2006]. Kentte konut bölgesi 1950'lere kadar geleneksel sınırlar içinde kalırken, sonraki yıllarda fonksiyonel değişime uğramış, konut alanları, imar planları ile getirilen ulaşım ve arazi kullanım kararları doğrultusunda ana trafik aksları üzerinde konumlandırılmıştır [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Kayseri’de üretilen ilk modern konutlar resmi kurumlar veya fabrika çalışanları için inşa edilen lojmanlardır. Bunlardan ilki 1930 tarihinde yapılan ve devlet eliyle üretilen İstasyon Lojmanlarıdır. Amerikan Fox Şirketi tarafından yapılan İstasyon binasının etrafında yer alan konutlarda farklı plan tipleri ile tasarlanmıştır [Özdin, 2009].

Kentteki ilk toplu konut uygulaması, 1935 yılında inşa edilen Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası Lojmanları’dır. Sanayileşme hedefini gerçekleştirmek amacıyla kurulan bu yerleşim yeri, kentsel bağlamda yeni düzenleme getirmiştir. Bu lojmanlar, fabrika binaları ile beraber tasarlanmış ve belirli aralıklarla uygulanmıştır. Lojmanlar ve fabrikaya ait binaların projeleri Moskova’da hazırlanmıştır. İlk olarak 1935 yılında fabrika içinde memurlar için beşer odalı dubleks 8 konutu içeren betonarme apartmanlar ve iki katlı üçer odalı 16 daire inşa edilmiştir. Fabrika dışında ustalar için iki katlı 4 blok içinde iki odalı 64 konut yapılmıştır [Anonim, 1973; Oral, 2006]. Farklı büyüklük ve plan çözümüne sahip olan bu lojmanların ortak özelliği ise hem iç mekan, hem cephe anlayışı olarak modern yalın bir dile sahip olmaları ve kentliye geleneksel konutlardan tamamen farklı bir konut anlayışını sunmalarıdır [Oral, 2006].

Kayseri için 1950’li yılların gelmesiyle birlikte, imar faaliyetleri hız kazanmaya başlamıştır. Eski dokunun yıkımı ile yeni cadde ve sokakların açılması, Sahabiye, Fatih, Aydınlikevler ve Esenyurt gibi kentin batı ve kuzey yönündeki konut alanlarının oluşması bu dönemde gerçekleşmiştir. Bir yandan kentin eski dokusunda yenileme çalışmaları yapılırken, diğer yandan da yeni konut alanları oluşturulmaya başlanmıştır [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

1943’te Devlet Hastanesi’nin açılmasıyla birlikte sakinleri arasında çok sayıda doktor bulunan Örnekevler Mahallesi prestij kazanmıştır. 1946’da temeli atılan, zamanına göre modern ve pahalı yapılar olan, bahçeli ve tek katlı 67 adet evden oluşan Örnekevler, Kayseri’deki ilk toplu konut örneklerindendir [Karatepe, 2001].

Kayseri'deki konut ihtiyacı evi istimlak edilenlere yeni yapılan apartmanlardan daireler verilerek çözülmüştür. Ayrıca bu dönemde şehrin göç almasına ve gecekondulaşmaya izin verilmemiş, arsa üretimi de sınırlı tutulmuştur. Böylece kentin plan dışı yapılanmasının önüne geçilmiştir [Oral, 2006].

Bu dönemde belediyenin öncülüğünü yaptığı imar hareketlerinden bir diğeri de, 1957 yılında Sahabiye Mahallesi'nde beşer katlı birimlerden oluşan "Belediye Blokları"dır. Burası da yine şehirdeki ilk toplu konut alanları arasındadır.

Kentin batı yönünde özel ya da kamu sektörü tarafından oluşturulan sanayi kuruluşları yeni konut alanlarının oluşumunu teşvik ederken doğu yönünde gelişim aynı ivme ile olmamıştır. Ancak yine de artan nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere kentin doğu yönünde Sivas Caddesi üzerindeki Kavakyazısı mevkiinin planlaması Kemal Ahmet Aru'ya yaptırılmıştır [Karatepe, 2001]. Böylece kentin doğusunda Sivas Caddesi'nin her iki yanı konut alanı olarak düzenlenmiştir. 1957 yılına kadar Deliçay'ın ötesine geçmemiş olan kent, bu aks boyunda 1960'lı yıllardan sonra hızla ilerlemiştir [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Şehir nüfusunun giderek artmasıyla birlikte konut ihtiyacı da artış göstermiş; bu ihtiyacın giderilmesi için kent merkezinden uzak bölgelerde yapılaşmaya gidilmiştir. Bu dönemde bireysel konut üretiminin yanında- merkezden uzak bölgelerde arsa elde etmenin kolay ve ucuz olması nedeniyle de- bu bölgelerde kooperatif yöntemiyle konutlar üretilmeye başlanmıştır.

Kayseri'de ilk kooperatifler Hürriyet, Aydınlıkevler ve Sümer Mahallelerinde fabrika çevrelerinde kurulmuş ve bu konut kooperatiflerinde daha çok fabrika çalışanlarının barınması amaçlanmıştır. Alt gelir gurubu insanlar için üretilen bu konutlar (Sümerevleri, Ucuzevler, Akınevler ve Aydınlıkevler konut yapı kooperatifleri) genellikle yapım maliyeti ucuz, tek plan modeliyle çok defa uygulanan az katlı sıra düzen konutlardır. Kentin merkezden dış bölgelere doğru büyümesi, kent çevresinde bulunan köy, kasaba ve ilçelerle merkezin bütünleşmesini sağlamıştır [Özdin, 2009]. Fakat bu alanlarda bulunan köy, kasaba gibi yerleşim birimleri yeniden

yapılandırılırken, o yere ait yapılaşma tipolojileri ve o yerin kimlik kavramı dikkate alınmamıştır. Bu kavramlar göz ardı edilerek müdahaleler yapılmış, yerleşmeler kimliksizleşme tehdidi altında kalmıştır.

1975 Taşçı Planı'na göre konut alanları, her biri bir alt merkez etrafında toplanan 20-80 bin nüfuslu mahalleler olarak biçimlendirilmiştir. Bu mahallelerin yoğunlukları merkezden uzaklaştıkça azalan biçimde planlanmıştır.

1986 Berksan Planı döneminde kent içindeki konutlar 1-2 katlı bahçeli-bitişik yapı düzeninde veya 3-8 katlı apartmanlar şeklindedir. Özellikle Sivas Caddesi ve Dr. Ayhan Ada Caddeleri boyunca çok katlı apartmanlar göze çarpmaktadır. Bahçeli 1-2 katlı konut gelişmesi, kentin genel konut tipolojisini oluşturmaktadır [Topaloğlu ve ark.,1986].

Bu dönemde kamuca gerçekleştirilen toplu konut alanları, kentin doğu ve batısında yoğunlaşmıştır. Kent yapısı eski kompakt formundan lineer yapılaşmaya doğru kaymaktadır [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Buna göre kentteki toplam konut sayısı 91546 adet olup mevcut brüt yoğunluk 150 ki/ha'dır. Merkez ve çevre mahallelerde yoğunluk 300-350 ki/ha olarak düzenlenmiş olup çeperlere doğru gidildikçe yoğunluk azalmaktadır [Topaloğlu ve ark.,1986].

Kentin çeperlerinde yer alan gecekondu bölgeleri konum ve çevresindeki gelişmelere bağlı olarak yenilenme sürecine girmiştir. Toplu konut alanları ulaşım akslarına bağlı olarak daha çok doğu ve batı bölgelerin uç kısımlarında yer seçmişlerdir [Topaloğlu ve ark.,1986].

1980'li yıllar ve sonrası, yüksek yapılaşmanın olduğu, toplu konut organizasyonlarının arttığı, yeni malzeme ve tekniklerin kullanıldığı bir dönemdir. 1960'lı ve 1970'li yıllarda yapılan yapılar üzerinde de değişim baskıları oluşmaya başlamıştır [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

1980’li yıllarda, doğu yönünde Sivas Caddesi’nin her iki tarafında üst gelir grubuna yönelik konut alanları gelişmeye devam etmiştir. Bu dönemde kentte büyük toplu konut projeleri gerçekleştirilmiştir.

Kentin batısında Ankara yolu üzerinde Bel-Sin (1987), kentin Sivas girişi Kumarlı’da 1640 konutluk Büyükkent Kooperatifi yapılarak tamamlanmıştır. 1995 yılında kurulan Beyazşehir Kooperatifi de iki ayrı yerde (Belsin ve Cırgalan’da) yapılmıştır. Bunları izleyen diğer önemli toplu konut kooperatifleri Çizelge 4.2 de gösterilmiş olup ayrıca 20 000 konutluk Eskişehir gecekondu önleme bölgesi konutları da kent açısından önem taşımaktadır [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Çizelge 4.2. Kayseri’deki toplu konut alanları [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Toplu Konutlar		Bağlı Olduğu Belediye	Plan Kapasitesi (konut sayısı)
Belsin		Melikgazi	19 490
Beyazşehir	Gesi’de	Melikgazi	3 500
	Belsin’de	Büyükşehir	6 128
	Toplam		9 628
Anayurt		Talas	6 000
İldem		Gesi	4 000
Mimsin		Mimarsinan	3 760
Sinankent		Mimarsinan	1 650
Büyükkent		Mimarsinan	1 640
KayKoop.		Büyükşehir	1 200
Atayurt		Talas	1 000
Şirintepe		Mimarsinan	1 000
Serkent		Mimarsinan	600
Kıranardı		Kıranardı	600
Kocasinankent		Kocasinan	567
TOPLAM			51 135

Çizelge 4.2’de verilen toplu konut alanlarında nüfusun yaklaşık 200 bin olduğu düşünüldüğünde, bu toplu konutların çevresindeki kullanımlar ile birlikte kentsel bağlamda önemli yoğunlukta olduğu görülmektedir. Çoğunluğu kentle bütünleşmiş

Son yıllarda konut alanlarının gelişme eğilimleri, Gültepe, Kılıçaslan, Melikgazi ve Alpaslan mahalleleri olarak bilinen alanlardaki lüks ve yüksek katlı konut alanları dışında, toplu konut alanları olarak göze çarpmaktadır. Toplu konut alanlarının kentin değişik bölgelerinde yer seçim sebeplerinin başında, uygun arazi fiyatları ana sebeptir. Aynı şekilde belediyeler tarafından oluşturulmuş toplu konut alanları ve gecekondu önleme bölgeleri için de bu neden ilk sırada gelmektedir.

İkinci konut alanları dışında son dönemde yeni gelişme gösteren az katlı (dubleks-tripleks) dört mevsim oturulabilir konut talepleri, Melikgazi İlçesi ile Talas İlçe sınırlarının kesişim alanına rastlayan Çaybağları Mevkii'nde gelişmektedir [Kayseri Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2006].

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin 2006 yılında yapmış olduğu araştırmaya göre Kayseri'de kentsel alanlardaki konut sayısı 297 719, ,inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 86 000 dir. Bu çalışmada kentte 2007-2015 yılları arası konut ihtiyacı 60.000 olarak öngörülmüştür. Kentleşme oranının 2010'da %73,6, 2015 yılında %75'e çıkacağı, kentli hanehalkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.15 kişiye, 2015 yılında 4,05 kişiye ineceği öngörülmüştür [Gayrimenkul Araştırma Raporu-4, 2006].

Çizelge 4.4. Kayseri'de konutun mülkiyet durumuna göre hanehalkı sayısı
[www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=40&ust_id=11., 2010]

	Mülkiyet Durumu (2000 verileri)					
	Ev sahibi	Kiracı	Lojmanda Oturan	Ev Sahibi Değil ama Kira Ödemeyen	Diğer	Bilinmeyen
	165 259	55 729	4 324	8 903	1 645	170
Toplam Hanehalkı Sayısı	236 030					

4.2.3. Kayseri’de Toplu Konut İdaresi uygulamaları

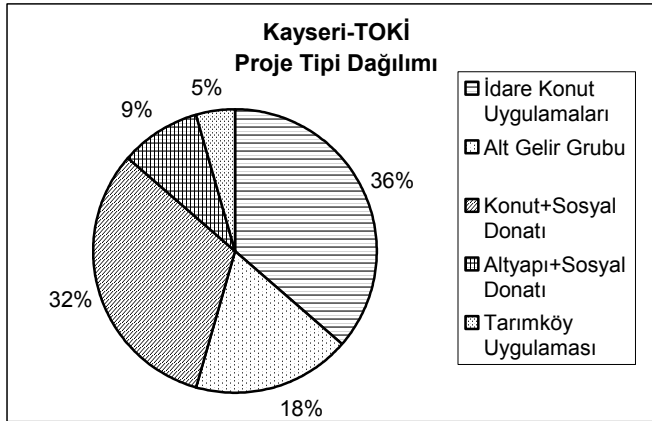
Kayseri’de uygulanan ve uygulanmakta olan konut adedi, İdarenin ülke genelinde ürettiği konutların %2.3’lük kısmını oluşturmaktadır.

TOKİ, Kayseri’de uygulamalarına 2004 yılında başlamıştır. 2010 yılı itibarı ile (ilk 6 ay) kentte toplam 5 farklı tipte üretim modeli görülmekte olup; 8 adet idare konut uygulaması, 4 adet alt gelir grubu, 7 adet sosyal donatı içeren konut uygulaması, 2 adet altyapı+sosyal donatı ve 1 adet tarımköy olmak üzere toplam 22 uygulama mevcuttur. Bu projelerin toplamında TOKİ eliyle kentte toplam 10 078 konut inşa edilmektedir (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5. Kayseri-TOKİ proje tiplerine göre tamamlanmış ve devam eden Uygulamalar [Orijinal, 2010]

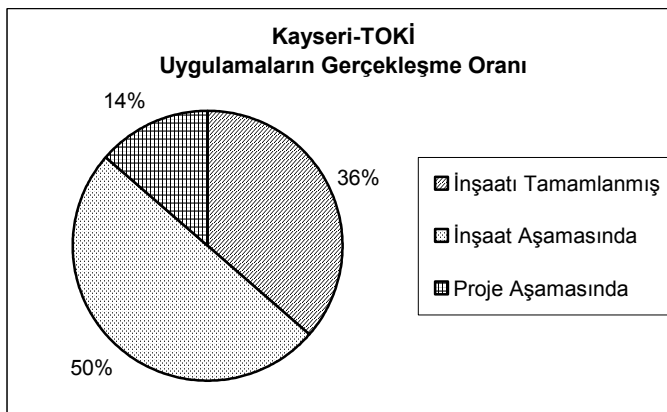
Proje Tipi	İnşaata Tamamlanmış	İnşaat Aşamasında	Proje Aşamasında	Toplam Proje Sayısı	Toplam Konut Adedi
İdare Konut Uygulamaları	5	3	-	8	4022
Alt Gelir Grubu	2	2	-	4	2192
Konut+Sosyal Donatı	1	5	1	7	3724
Altyapı+Sosyal Donatı	-	1	1	2	
Tarımköy Uygulaması	-	-	1	1	140
Toplam	8	11	3	22-2=20	10 078

TOKİ eliyle üretilen proje tipleri sınıflamasına göre, Kayseri’de en yüksek oranı %36 ile idare konut uygulamaları almaktadır. Tarımköy uygulaması ise %5’lik oranla en az orana sahiptir (Şekil 4.1).



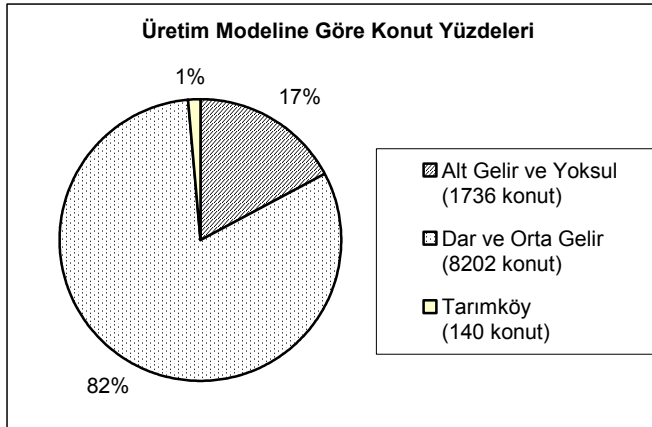
Şekil 4.1. Kayseri-TOKİ proje tipi dağılımı

Uygulamaların tamamlanma oranlarına bakıldığında; 2010 yılı ilk 6 aylık süreç itibarı ile kentte tamamlanmış uygulama sayısı 8 olup tüm uygulamalar içinde %36'lık dilime sahiptir. İnşaat aşamasında olan 11 adet uygulama, toplam projelerin yarısını oluştururken, proje aşamasında bulunan 3 uygulama %14 ile en az paya sahiptir (Şekil 4.2).



Şekil 4.2. Kayseri-TOKİ uygulamaların gerçekleşme oranları

TOKİ'nin uyguladığı 7 konut üretim modelinden Kayseri'de 3 tanesi uygulanmıştır. Toplam 10 078 konuttan 1736 adedi alt gelir ve yoksul grubu konutları, 8202 adedi dar ve orta gelir grubu konutları, 140 adedi ise tarımköy konutlarıdır (Şekil 4.3). Kentte afet konutları, göçmen konutları, kaynak geliştirmeye yönelik konutlar ve gecekondu dönüşüm-kentsel yenileme modeli konutlar üretilmemiştir.



Şekil 4.3. Kayseri TOKİ üretim modeline göre konut yüzdeleri

2010 yılı itibarı ile Kayseri’de üretilen TOKİ toplu konutları, kentteki toplam toplu konutlar içinde %18’lik dilime sahiptir. 2004’te 192 adetle başlayan TOKİ konutları, 6 yıl içerisinde önemli bir artışla 10 078 adete çıkarılmıştır. Bu durum, TOKİ uygulamalarının, kentin makroformunun şekillenmesinde etkin rol oynamaya başladığını, bu alanlarda benimsenen planlama ve kentsel tasarım ilkelerinin önemini göstermektedir. (Çalışma dahilindeki 20 toplu konut projesi ile diğer 2 altyapı ve sosyal donatı projenin bulunduğu toplam 22 projeye ait genel bilgiler EK-2’de verilmiştir.)

5. KAYSERİ’DE TOPLU KONUT İDARESİ UYGULAMALARININ PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM BOYUTUYLA ANALİZİ

TOKİ Kayseri projeleri, planlama ve kentsel tasarıma dair belirlenen ölçütler doğrultusunda incelenmiş, bu projelere dair hazırlanan analiz tabloları ve yerleşim planları örnekleri sunularak bilgi verilmiştir. İncelenen toplu konut alanlarının kentin gelişme yönüne etkisi, mevcut konut dokusu ile ilişkisi, kent merkezi ile erişilebilirliği gibi olgular açısından ayrı ayrı değerlendirilebilmesi amacıyla “Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Uygulamalar” ve “Diğer İlçelerdeki Uygulamalar” başlıkları altında gruplandırılmıştır. Bu iki gruba dahil olan projeler de, gelir gruplarına göre içerdiği farklı konut tiplerine göre, “Alt Gelir Grubu Konutlarından Oluşan Projeler”, “Dar ve Orta Gelir Grubu Konutlarından Oluşan Projeler” ve “Karma Projeler” olarak sınıflandırılarak incelenmiştir. Sarıoğlu Tarımköy konutları projesi, ayrı olarak ele alınmıştır. Bu sınıflandırmaya göre projelerin dağılımı Çizelge 5.1’de verilmiştir.

Çizelge 5.1. Projelerin sınıflandırılması

	Alt Gelir Grubu Projeleri	Dar ve Orta Gelir Grubu Projeleri	Karma Projeler	Tarımköy Projesi
Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Uygulamalar	Merkez 4. Bölge	Merkez 2. Bölge	Merkez 1. Bölge	
		Merkez 3. Bölge	Merkez 6. Bölge	
		Merkez 5. Bölge	Merkez 7. Bölge	
		Erciyes Üniversitesi		
		Melikgazi		
		İncesu		
Diğer İlçelerdeki Uygulamalar		İncesu-Bahçesaray		Sarıoğlu
		Pınarbaşı 1. Etap	Pınarbaşı 2. Etap	
		Pınarbaşı 3. Etap	Yahyalı	
		Tomarza		
		Bünyan		
		Develi		
		Yeşilhisar		

5.1. Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Toplu Konut İdaresi Uygulamaları

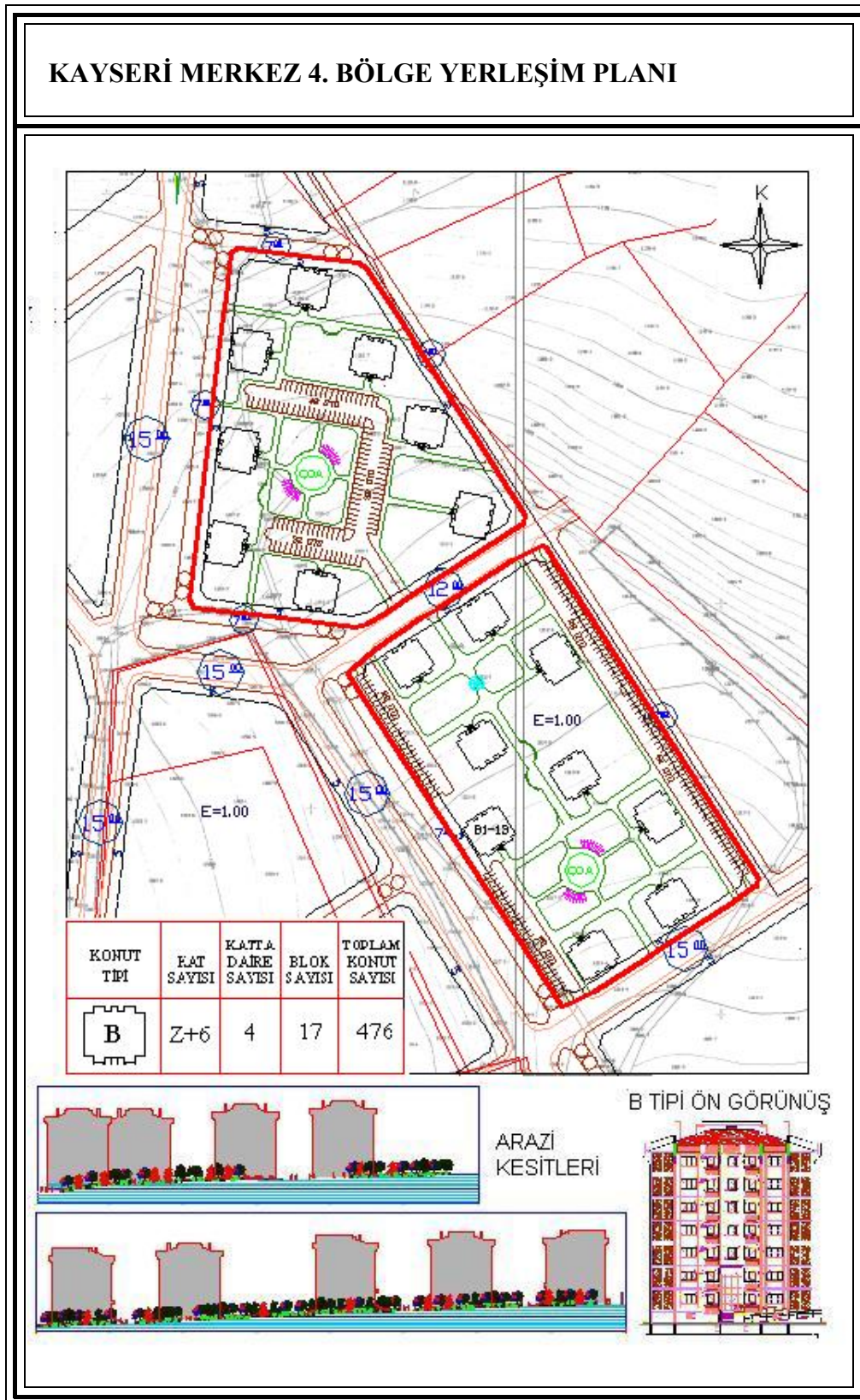
Kayseri Büyükşehir Belediyesi dahilindeki 3 ilçede (Melikgazi, Talas ve İncesu) toplam proje sayısı 11’dir (Kocasinan ve Hacılar ilçesi dahilinde proje bulunmamaktadır). “Kayseri Merkez” projeleri, 7 bölge olarak ayrı ayrı projelendirilmiştir. Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı ilçelerdeki projelerden 1 adedi alt

gelir grubu projesi, 7 adedi dar ve orta gelir grubu projesi, 3 adedi ise karma projedir. Bu grupta tarımköy projesi bulunmamaktadır. TOKİ'nin Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerde uygulamış ve uygulamakta olduğu projelerin detaylı bilgileri Çizelge 5.2.- 5.12.'deki çizelgelerde, bu projelere ait yerleşim planları, arazi kesit ve görünüşleri ile konutlara ait ön görünüşler Harita 5.1.- 5.11.'deki haritalarda verilmiştir.

5.1.1. Alt gelir grubu konutlarından oluşan projeler

Çizelge 5.2. Kayseri Merkez 4. bölge analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı		Kayseri - Merkez 4. Bölge	
Proje Tipi		İdare konut uygulaması	
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		2006-2007	
Uygulanma Oranı (%)		%100	
Yaklaşık Nüfus (kişi)		1904 kişi	Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)		359 kişi/ha	Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)		15 km	
Konut Sayısı		476 konut (17 blok)	Alt gelir grubu konutları
Konut Tipleri		B1 tipi 17 blok	Projede tek tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri		Z+6	Katta 4 daire mevcut.
Otopark		238 araçlık	Kuzeydeki adada konutla iç içe, güneydeki adada çeperde konumlanma
Çocuk Oyun Alanı		2x200 m ² =400 m ²	İhtiyaca cevap veriyor. Tasarım açısından konumlanması olumlu.
Yeşil Alan		31 000 m ²	Standartlara göre 19 000 m ² olması gereken aktif yeşil alan bu bölgede de ÇOA ile sınırlı kalmış, ayrıca park alanı düzenlenmemiştir. 30 600 m ² 'lik alan bloklar ve otopark çevresi pasif yeşil olarak tasarlanmıştır.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Nüfusun sosyal donatı ihtiyacı, İdarenin aynı mevkide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 2 adet ortaöğretim, 2 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel, 2 adet sağlık ve 1 adet spor tesisi alanından karşılanmaktadır
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Bank, pergola ve döner oturma birimleri yaya yolları ve çocuk oyun alanı etrafında konumlanmış. Alanda 1 adet gazebo, ÇOA çeperinde toplam 4 adet pergola mevcut. Aydınlatma elemanı ve çöpler yeterli.
	Pergola-Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%4	Yerleşmeye uygun
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB ve KB-GD	Güneşlenme açısından olumlu. Tasarım açısından düzen yok



Harita 5.1. Kayseri Merkez 4. bölge yerleşim planı

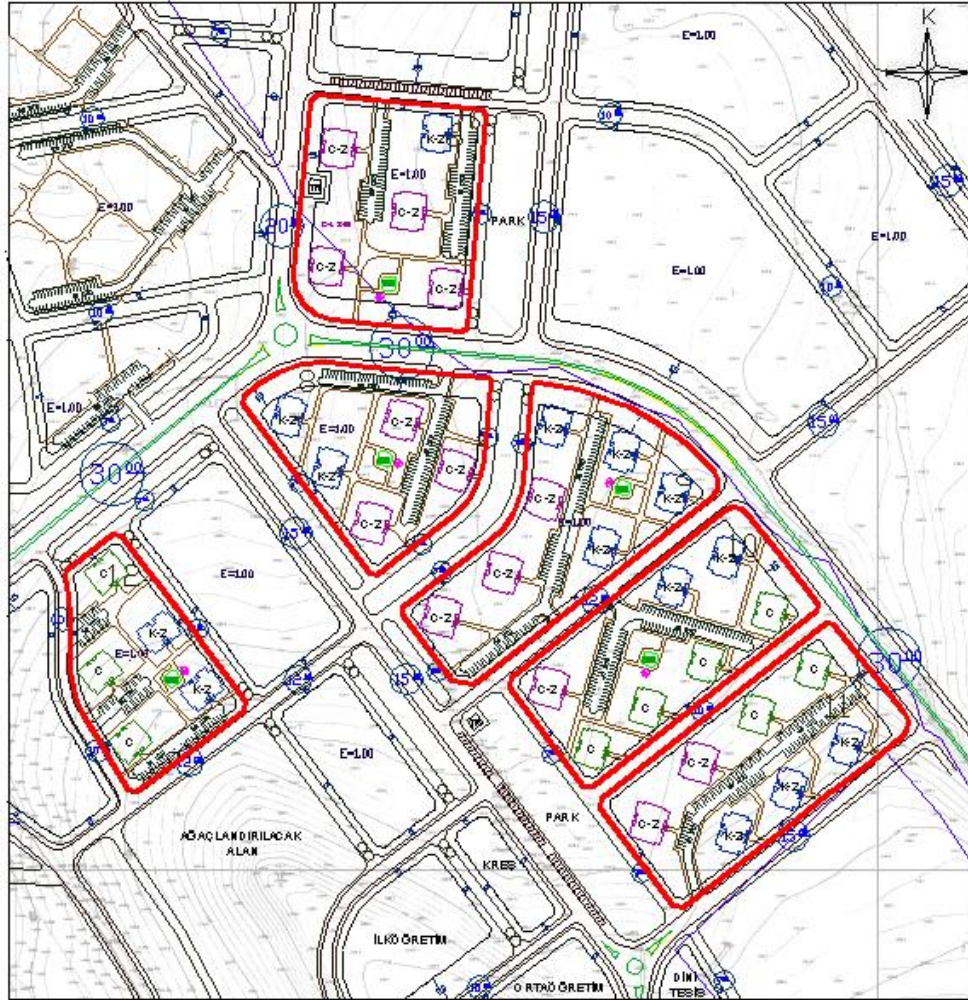
5.1.2. Dar ve orta gelir grubu konutlarından oluşan projeler

Bu grupta Merkez 2. bölge, 3. bölge, 5. bölge, Erciyes Üniversitesi, Melikgazi, İncesu ve İncesu-Bahçesaray projeleri olmak üzere toplam 7 proje bulunmaktadır.

Çizelge 5.3. Kayseri Merkez 2. bölge analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri - Merkez 2. Bölge		
Proje Tipi	İdare konut uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2005-2006		
Uygulanma Oranı (%)	%100		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	3776 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	286 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	15 km		
Konut Sayısı	944 konut (36 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	C tipi 9 blok, C2 tipi 13 blok, K2 tipi 14 blok		Projede üç tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	C:Z+6, C2:Z+8, K2:Z+3		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	482 araçlık		Standartlara göre 472 araçlık olması gereken otopark alanı 482 araçlık düzenlenmiş. Girişi 30m'lik yoldan verilen otopark tasarımı olumsuz.
Çocuk Oyun Alanı	5x100 m ² =500 m ²		İhtiyaca cevap veriyor. Otoparklara yakın ve 30m'lik yola yakın konumlanan ÇOA olması güvensiz ve tasarım açısından olumsuz.
Yeşil Alan	115 000 m ²		15500 m ² park alanı ve ÇOA'nın oluşturduğu aktif yeşil alan iken 99 500 m ² pasif yeşil mevcut.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Nüfusun sosyal donatı ihtiyacı, İdarenin aynı mevkide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 2 adet ortaöğretim, 2 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel, 2 adet sağlık ve 1 adet spor tesisi alanından karşılanmaktadır
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Oturma birimleri yaya yolları üzerinde ve çocuk oyun alanında konumlanmış. Aydınlatama elemanı ve çöpler yeterli. . ÇOA etrafında toplam 5 adet gazebo mevcuttur.
	Gazebo	Yok	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%4	Yerleşme açısından sorunsuz
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KB-GD ve D-B	Güneşlenme açısından olumlu. Kuzey dairelerde dezavantaj.

KAYSERİ MERKEZ 2. BÖLGE YERLEŞİM PLANI



C ÖN GÖRÜNÜŞ



C-2 ÖN GÖRÜNÜŞ



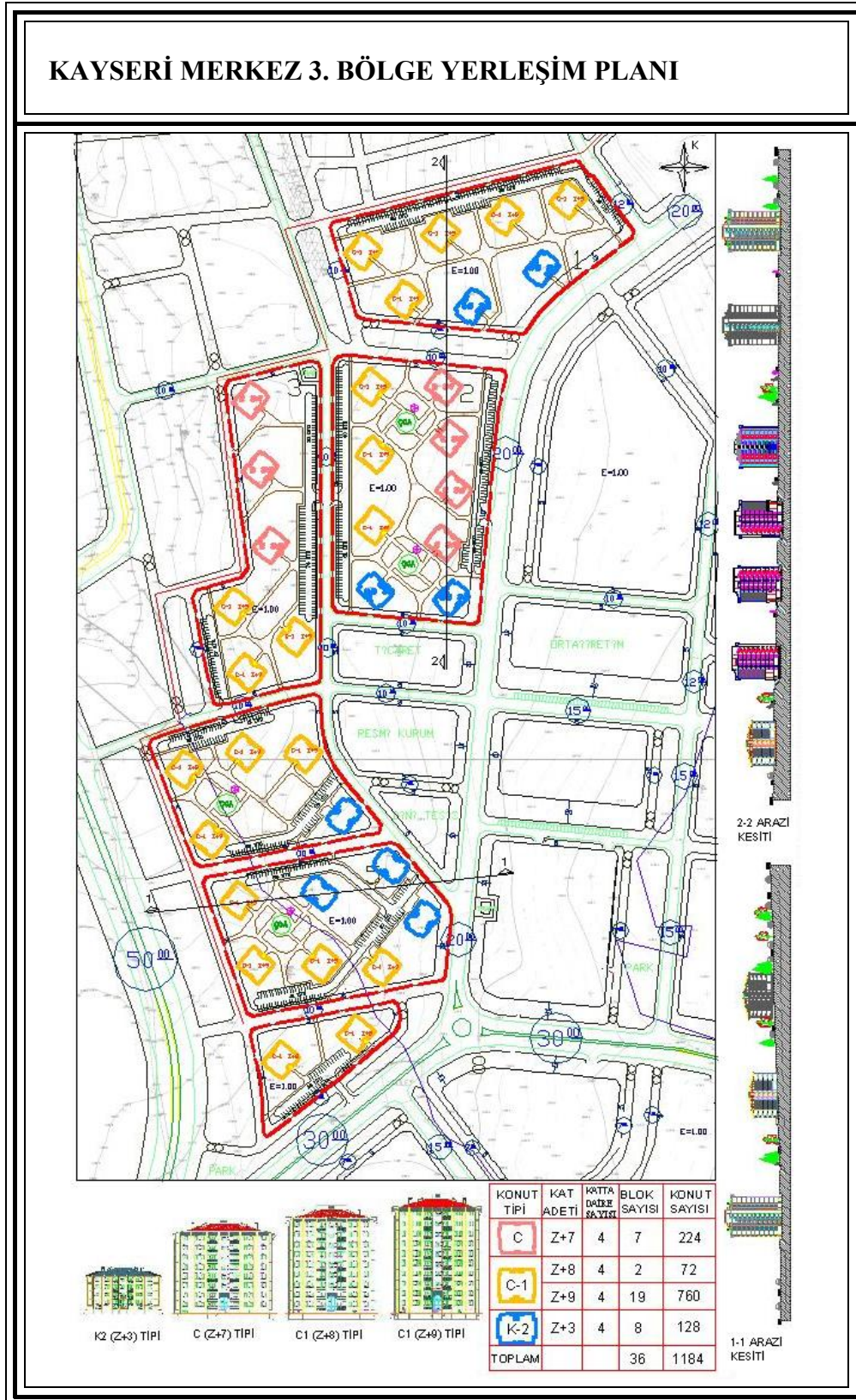
K-2 ÖN GÖRÜNÜŞ

KONUT TİPİ	KAT SAYISI	KATTA KI DAI RE BA YI BI	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI
C	Z+6	4	9	252
C2	Z+8	4	13	468
K2	Z+3	4	14	224
TOPLAM			36	944

Harita 5.2. Kayseri Merkez 2. bölge yerleşim planı

Çizelge 5.4. Kayseri Merkez 3. bölge analiz tablosu

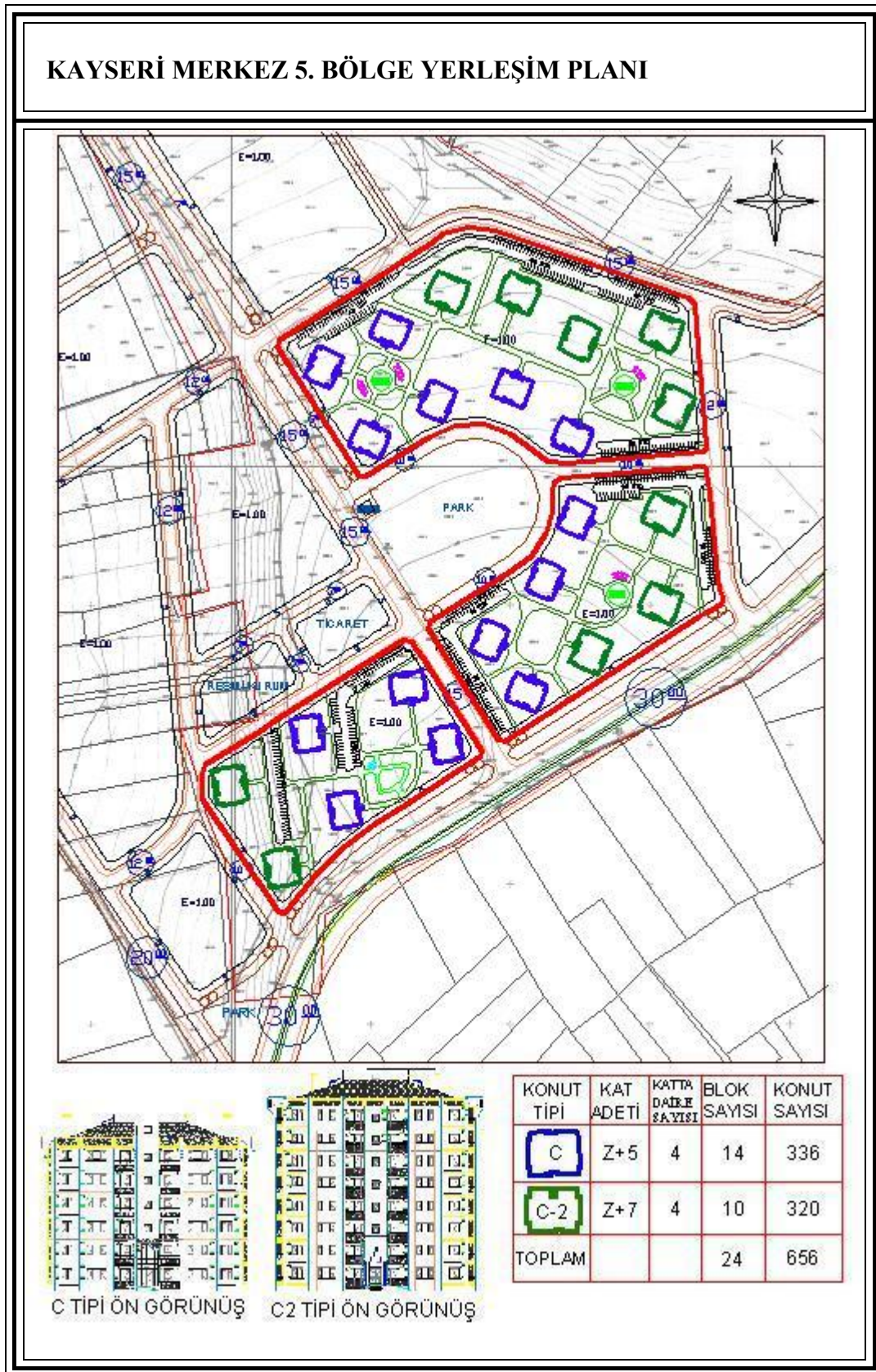
			Açıklamalar
Proje Adı		Kayseri - Merkez 3. Bölge	
Proje Tipi		İdare konut uygulaması	
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		2005-2007	
Uygulanma Oranı (%)		%100	
Yaklaşık Nüfus (kişi)		4736 kişi	Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)		375 kişi/ha	Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)		15 km	
Konut Sayısı		1184 konut (36 blok)	Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri		C tipi 7, C1 tipi 21, K2 tipi 8 blok	Projede üç tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri		C: Z+7, C1: Z+8 / Z+9, K2: Z+3	Katta 4 daire mevcut.
Otopark		625 araçlık	Standartlara göre hesaplanan otopark sayısı 579 araçlık iken planda 625 araçlık düzenlenmiş. Alan genelinde otoparklar ada çeperlerinde düzenlenmiş. Kavşak yakınından giriş verilenler tasarım açısından olumsuz.
Çocuk Oyun Alanı		5x100 m ² =500 m ²	İhtiyaca cevap veriyor. Yoldan uzak konumlanması güvenliği sağlıyor.
Yeşil Alan		97 000 m ²	Standartlara göre 47 360 m ² olması gereken aktif yeşil alan sadece ÇOA ile sınırlı kalmış, yaklaşık 97 000 m ² büyüklüğünde pasif yeşil alan tasarlanmıştır.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Nüfusun sosyal donatı ihtiyacı, İdarenin aynı mevkiide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 2 adet ortaöğretim, 2 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel, 2 adet sağlık ve 1 adet spor tesisi alanından karşılanmaktadır
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Oturma birimleri yaya yolları üzerinde ve çocuk oyun alanında konumlanmış. ÇOA etrafında toplam 4 adet gazebo mevcuttur. Aydınlatma elemanı ve çöpler yeterli.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%7	Yerleşme açısından sorunsuz. Otopark alalarında yüzeyleme gerekli
	İklim	Karasal	Konut tipleri iklime uygun
	Yönlenme	KD-GB ve KB-GD	Güneşlenme ve tasarım açısından olumlu



Harita 5.3. Kayseri Merkez 3. bölge yerleşim planı

Çizelge 5.5. Kayseri Merkez 5. bölge analiz tablosu

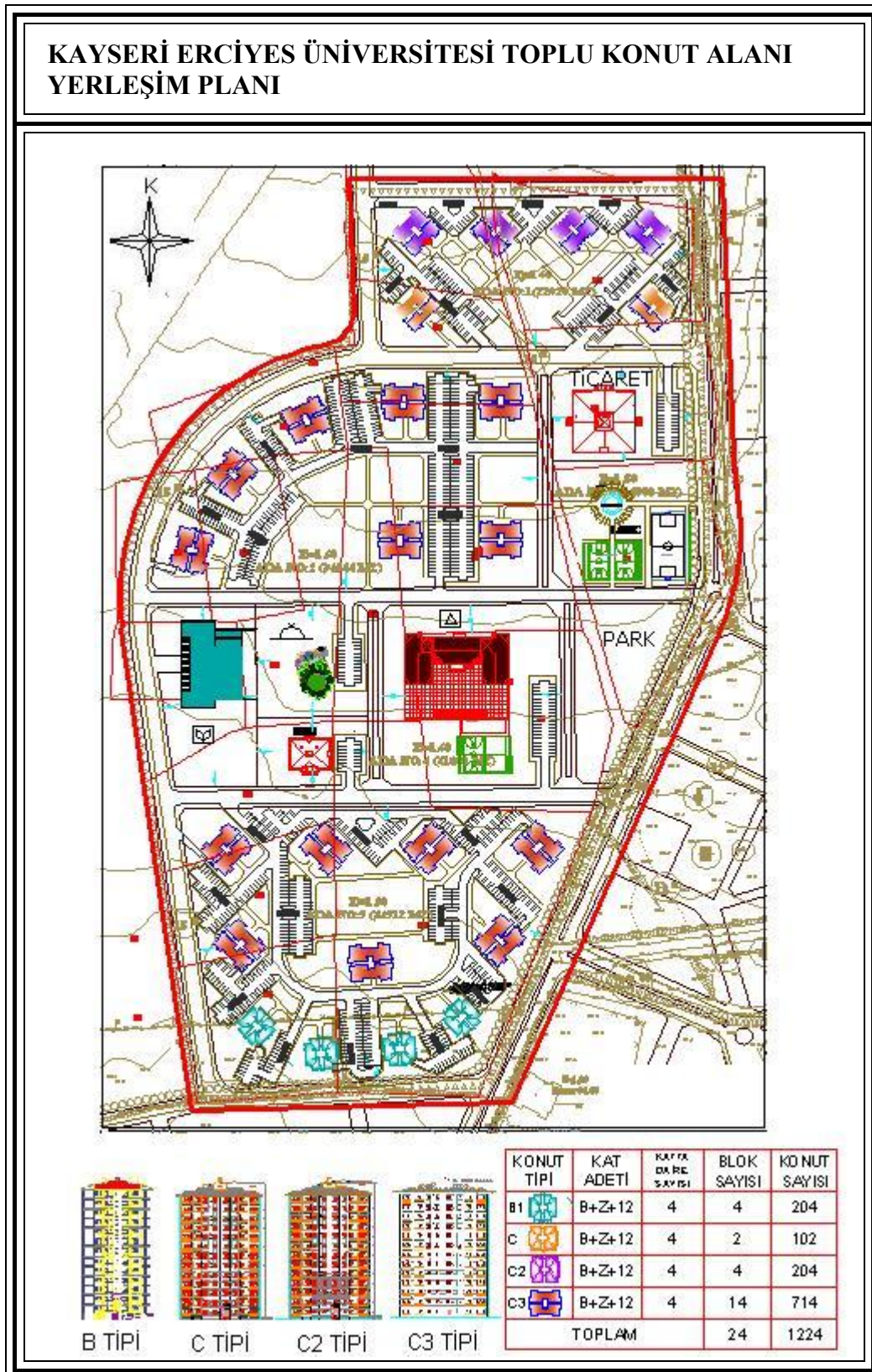
			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri - Merkez 5. Bölge		
Proje Tipi	İdare konut uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2006-2007		
Uygulanma Oranı (%)	%100		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	2624 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	328 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	15 km		
Konut Sayısı	656 konut (24 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	C tipi 14 blok C2 tipi 10 blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	C= Z+5, C2= Z+7		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	362 araçlık		Standartta göre 328 araçlık olması gereken otopark 362 araçlık planlanmış. Konut adalarının çevresinde düzenlenmiş. Güney-batıdaki adada eğime uygun tasarlanmış. Girişlerin 2. derece yollardan verilmesi olumlu, kavşaklara yakın olması olumsuz.
Çocuk Oyun Alanı	3x190 m ² = 570 m ²		Alanın üç farklı adasında, farklı yaya bağlantısı tasarımları ile konut alanı içerisinde güvenli düzenlenmiş.
Yeşil Alan	71 000 m ²		Yaklaşık 60 000 m ² pasif, 11 000 m ² aktif yeşil (park alanı)
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Nüfusun sosyal donatı ihtiyacı, İdarenin aynı mevkide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 2 adet ortaöğretim, 2 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel, 2 adet sağlık ve 1 adet spor tesisi alanından karşılanmaktadır. Bu tesislerden 3000 m ² lik ticaret alanı, 5. bölge projesi kapsamındadır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Var (3000 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Bank ve pergolalar yaya yolları ve aktif yeşil alan etrafında konumlanmış. Aydınlatma elemanı ve çöpler yeterli.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%4, %25	Alan genelinde arazi eğimi yaklaşık %4 iken alanın güneybatı kısmında %25 eğimli arazi mevcuttur.
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB ve KB-GD	Güneşlenme açısından olumlu. Tasarım düzenli.



Harita 5.4. Kayseri Merkez 5. bölge yerleşim planı

Çizelge 5.6. Kayseri Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri – Erciyes Üniversitesi		
Proje Tipi	İdare Konut Uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2008-2010		
Uygulanma Oranı (%)	%98		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	4896 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	480 kişi/ha		Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	6 km		Üniversite alanları ve Talas toplu konut alanları yakınında konumlanmış
Konut Sayısı	1224 konut (24 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	B1 tipi 4blok, Ctipi 2blok, C2tip 4blok-C3tip 14blok		Projede dört tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	B1=B+Z+12, C=B+Z+12 C2= (2 blok B+Z+12, 2blok 2B+Z+12), C3= (4 blok B+Z+12, 6 blok 2B+Z+12)		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	971 araçlık		İdarenin en az otopark sayısı hesabına göre 615 araçlık olması gereken otopark alanı 971 araçlık düzenlenmiş. Tasarımında konut bloklarının yönlendirilmesi baz alınarak yönlendirilmiş. Otopark alanları için ada içi servis yolu düzenlenmiştir.
Çocuk Oyun Alanı	600 m ²		
Yeşil Alan	125 000 m ²		116 000 m ² pasif, 8 200 m ² aktif yeşil alan
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (15 500 m ²)	Nüfusun ihtiyacına yönelik tesisler proje kapsamında gerçekleştirilmiştir. 32 derslikli ilköğretim tesisi, kreş, dini tesis, sosyo-kültürel tesis, ticaret tesisi ve spor alanı düzenlenmiştir.
	Dini	Var (4 700 m ²)	
	Ticaret	Var (6 000 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Var (5000 m ² + 3200 m ²) (SKT ve kreş)	
	Spor	Var (3 500 m ²)	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Bank ve pergolalar yaya yolları ve aktif yeşil alan etrafında konumlanmış. Aydınlatama elemanı ve çöpler bloklar ve donatılar çevresinde yeterli.
	Pergola-Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%3	Yerleşme açısından sorunsuz
	İklim	Karasal	
	Yönlendirme	KD-GB, KB-GD, D-B	Blok yönlendirmeleri açısından çeşitlilik hakim. Kat yüksekliklerinin de fazla olması sebebiyle bloklar gün içinde belirli süre gün ışığı almasına imkan verecek şekilde düzenlenmiş.

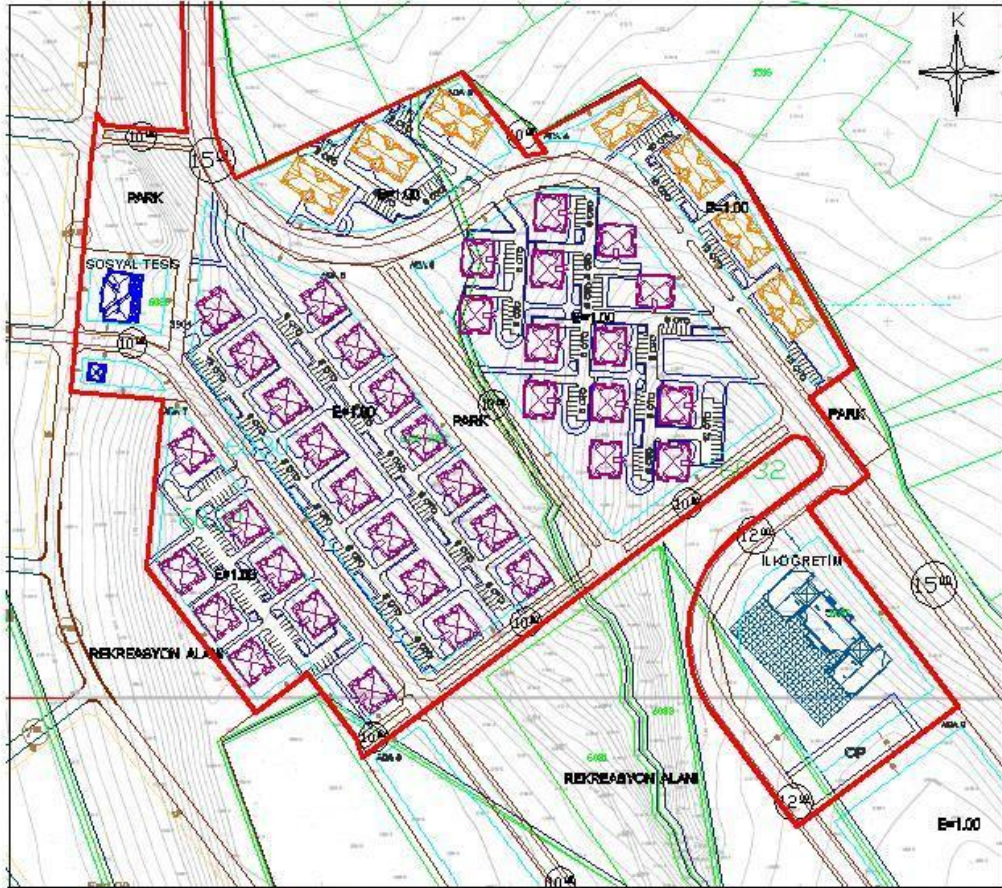


Harita 5.5. Kayseri Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı yerleşim planı

Çizelge 5.7. Kayseri Melikgazi analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Melikgazi		
Proje Tipi	Konut+sosyal donatı		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2009-		
Uygulanma Oranı (%)	%0		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	3304 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	330 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	15 km		
Konut Sayısı	826 konut (43 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	CY tipi 7 blok, DY tipi 22 blok, DY tipi 14blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	CY:B+Z+3 DY:B+Z+3 DY:2B+Z+3		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	284 araçlık		Standardın altında sayıda, eğim ve konut blokları ile paralel, düzenli tasarım.
Çocuk Oyun Alanı	-		Bilgi yok
Yeşil Alan	50 000 m ²		8 000 m ² aktif, 42 000 m ² pasif yeşil alan
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (10 000 m ²)	24 derslikli ilköğretim tesisi, sosyal tesis ve ticaret alanı olarak büfe bulunmaktadır. Diğer donatılar çevre yerleşmeden karşılanmaktadır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Var (1 000 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Var (2 000 m ²)	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	-	Melikgazi toplu konut alanı henüz uygulanmaya başlanmamıştır. Projeye ait peyzaj projesi de tamamlanmadığı için ulaşılamamıştır. Bu sebeple kentsel mobilya varlığı analiz edilememiştir.
	Pergola	-	
	Aydınlatma Elemanı	-	
	Çöp Toplama Birimi	-	
Doğal Yapı	Eğim	%25- %40	Alan genelinde eğim ortalama %25 iken %40 eğime çıkan alanlar mevcut.
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB ve KB-GD	Güneşlenme açısından olumlu. Eğim ile paralel yerleşme.

KAYSERİ MELİKGAZİ YERLEŞİM PLANI

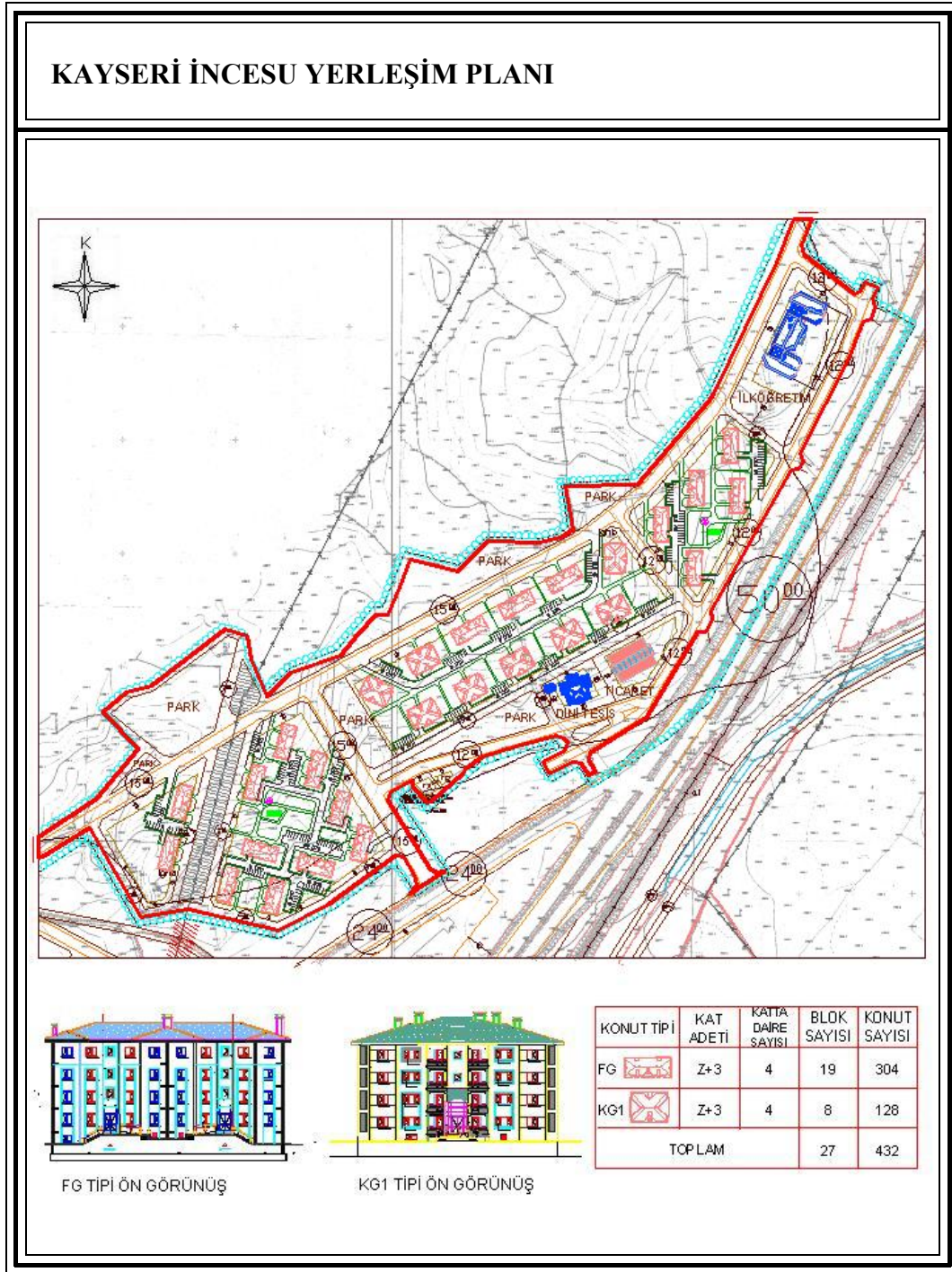


KONUT TİPİ	KAT ADETİ	KATTA DAİRE SAYISI	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI
CY 	B+Z+3	4	7	224
DY 	B+Z+3	4	22	352
	2B+Z+3	4	14	250
TOPLAM			43	826

Harita 5.6. Kayseri Melikgazi yerleşim planı

Çizelge 5.8. Kayseri İncesu analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri İncesu (432 konut)		
Proje Tipi	Konut+sosyal donatı		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2007-2008		
Uygulanma Oranı (%)	%100		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	1728 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	340 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	33km		İlçe merkezine toplu taşıma imkanı mevcut.
Konut Sayısı	432 konut (27 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	FG tipi 19 blok, KG1 tipi 8 blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	İki tip de Z+3		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	217 araçlık		En az otopark sayısı adedinde. Konut birimlerinin arasında tasarlanmıştır
Çocuk Oyun Alanı	2x150 m ² =300 m ²		Oluşturulan ortak mekanlarda tasarlanmış
Yeşil Alan	67 000 m ²		8 000 m ² aktif, 59 000 m ² pasif
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (8 900 m ²)	16 derslikli ilköğretim tesisi, dini tesis ve ticaret tesisi bulunmaktadır.
	Dini	Var (2 000 m ²)	
	Ticaret	Var (3 300 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı etrafında toplam 2 adet gazebo mevcut. Yine çocuk oyun alanı ve aktif yeşil alanda bank ve oturma birimleri yeterli. Aydınlatma elemanı ve çöpler, diğer projelerde uygulanan tek tipte.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%20	Ortalama arazi eğimi %20. Kot farklılıklarına göre yüzeylemeler mevcut.
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	K-G ve D-B	Arazi eğimine paralel farklı yönlenmeler tasarlanmış.



Harita 5.7. Kayseri İncesu yerleşim planı

Çizelge 5.9. Kayseri İncesu-Bahçesaray analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri İncesu (580 konut)		
Proje Tipi	Konut+sosyal donatı		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2009-		
Uygulanma Oranı (%)	%79		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	2320 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	475 kişi/ha		Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	33km		İlçe merkezine toplu taşıma imkanı mevcut.
Konut Sayısı	580 konut (18 blok)		
Konut Tipleri	B1 tipi 9 blok C1 tipi 9 blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	B1:B+Z+7 ve 2B+Z+7 C1: B+Z+7 ve 2B+Z+7		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	290 araçlık		İdarenin standart hesabına göre olması gereken en az otopark adedi kadar otopark alanı ayrılmış. Konut birimleri arasında /bloklara paralel.
Çocuk Oyun Alanı	300 m ²		Konut blokları arasında oluşturulan ortak mekanlarda tasarlanmış.
Yeşil Alan	34 000 m ²		Konut birimleri ve otopark alanları dışında kalan pasif yeşil alan ve ÇOA
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Yerleşim alanında 2 adet ticaret merkezi bulunmaktadır.Diğer sosyal tesis ihtiyacı çevre yerleşmelerden karşılanmaktadır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Var (4200+3000=7 200 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	ÇOA çevresinde oturma birimleri yoğun. Diğer kentsel mobilyalar İdarenin kentte uyguladığı projelerdeki mobilyalar ile aynı.
	Pergola	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%8 - %10	Yerleşme için uygun arazi
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	D-B, K-G	B1 tipi konutlar doğu-batı, C1 tipi bloklar kuzey-güney yönlendirilmiş. Kuzeye bakan daireler için dezavantaj



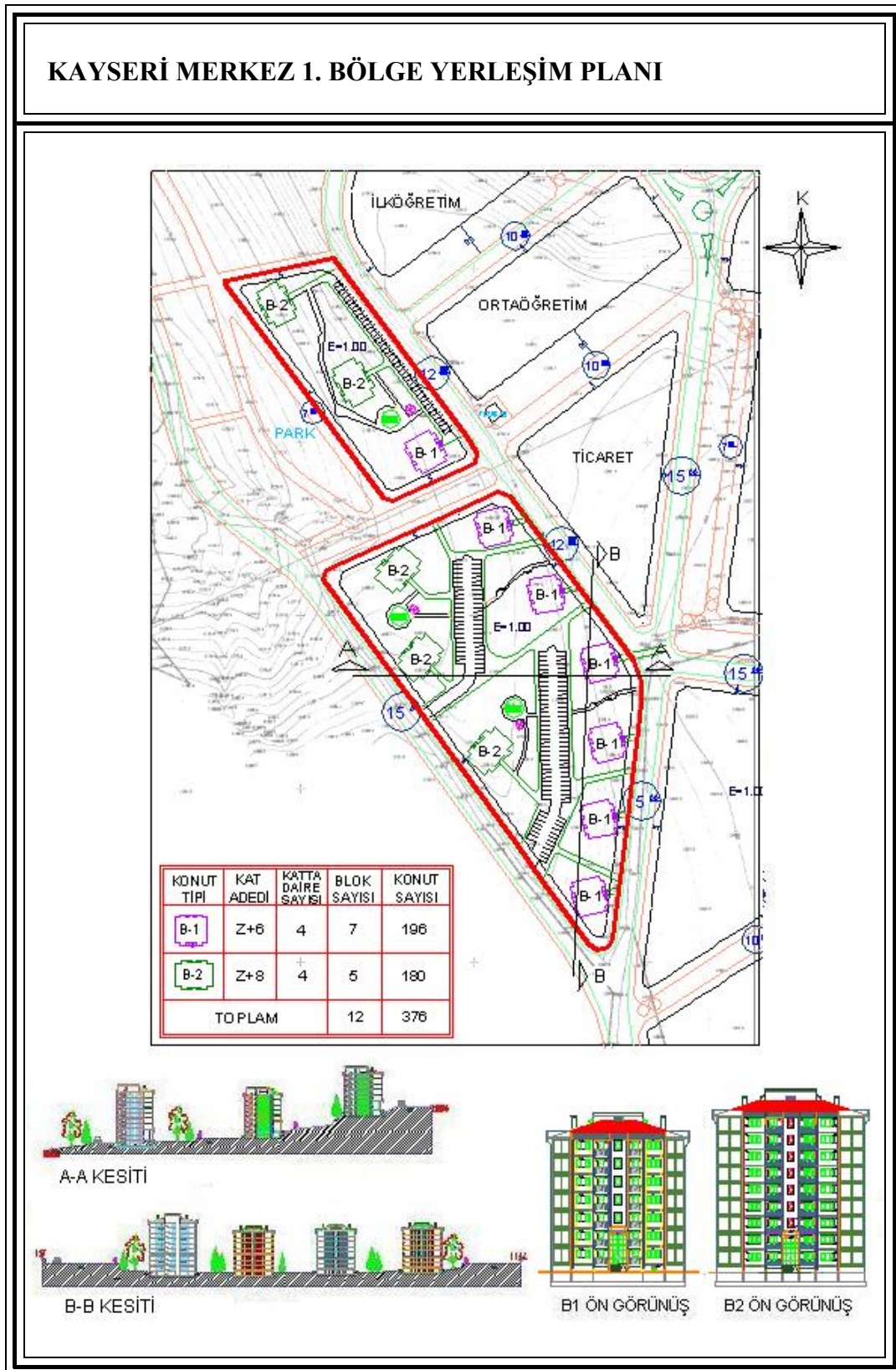
Harita 5.8. Kayseri İncesu-Bahçesaray yerleşim planı

5.1.3. Karma projeler

Bu grup dahilinde, Merkez 1. bölge, 6. bölge ve 7. bölge olmak üzere toplam 3 proje bulunmaktadır. Bu projelerin özelliği, proje kapsamında hem alt gelir grubu konutları, hem de dar ve orta gelir grubu konutları bulunmasıdır.

Çizelge 5.10. Kayseri Merkez 1. bölge analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri - Merkez 1. Bölge		
Proje Tipi	Alt Gelir Grubu		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2005-2006		
Uygulanma Oranı (%)	%100		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	1504 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	455 kişi/ha		Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	15 km		
Konut Sayısı	376 konut (12 blok)		196 adet alt gelir, 180 adet dar ve orta gelir
Konut Tipleri	B1 tipi 7 blok, B2 tipi 5 blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	B1:B+Z+6, B2: B+Z+8		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	188 araçlık		Sayı olarak standardın asgari miktarında olup tasarım açısından olumsuzdur. Konut birimlerini parçalamış ve girişler 15m'lik yoldan verilmiş
Çocuk Oyun Alanı	3x100m ² = 300m ²		İhtiyaca cevap veriyor. Taşıt yolundan uzak fakat otopark ile yakın
Yeşil Alan	24 000 m ²		Aktif yeşil alan olarak ÇOA bulunmakta olup ayrıca park alanı düzenlenmemiştir. Konut birimleri ve otopark çevrelerindeki pasif yeşil alanlar yaklaşık 23 700 m ²
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Nüfusun sosyal donatı ihtiyacı, İdarenin aynı mevkide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 2 adet ortaöğretim, 2 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel, 2 adet sağlık ve 1 adet spor tesisi alanından karşılanmaktadır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı etrafında toplam 3 adet gazebo mevcuttur. Yaya yolları üzerinde oturma birimleri konumlanmış. Aydınlatama elemanı ve çöpler yeterli.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	% 7	Yerleşme açısından uygun. Otopark alanlarında yüzeyleme gerekli
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	D-B	Kuzey dairelerde dezavantaj

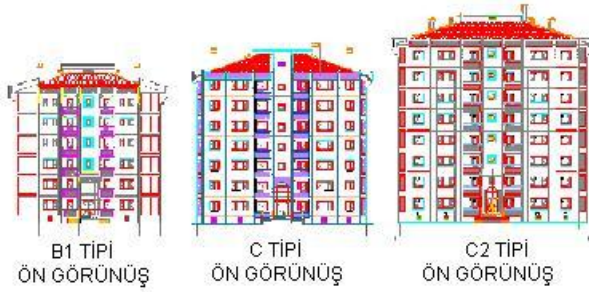
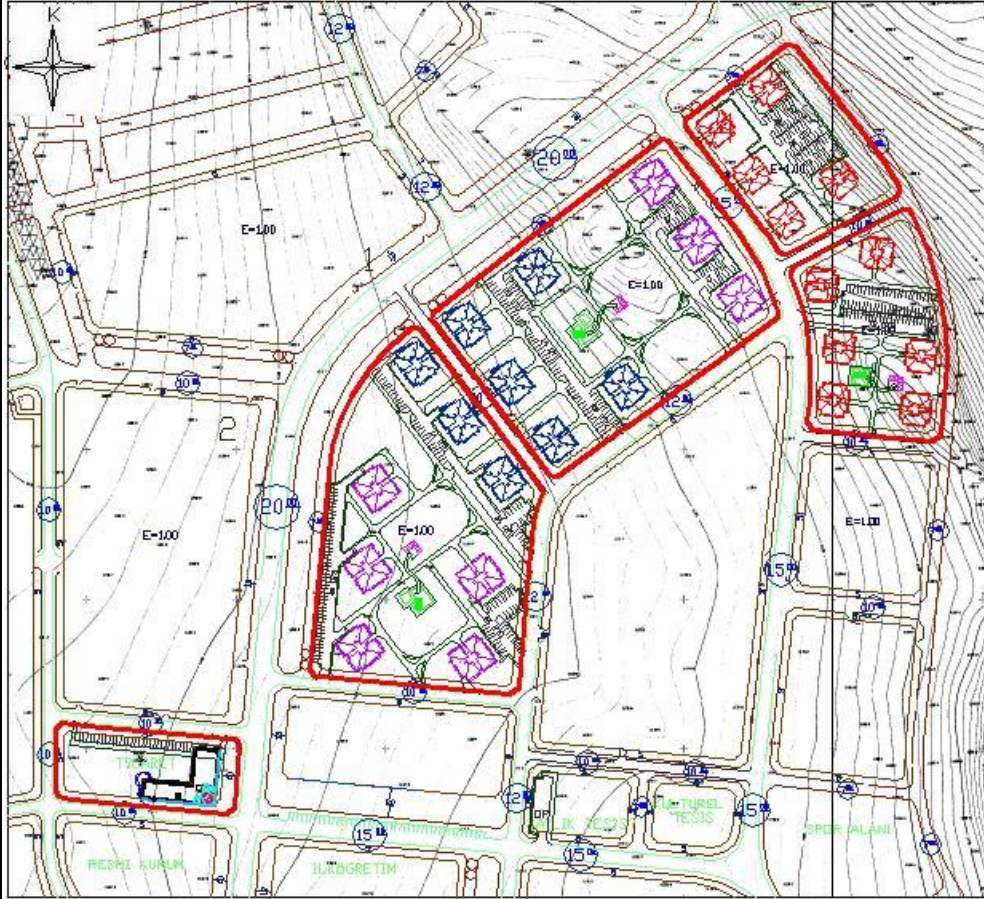


Harita 5.9. Kayseri Merkez 1. bölge yerleşim planı

Çizelge 5.11. Kayseri Merkez 6. bölge analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri - Merkez 6. Bölge		
Proje Tipi	Alt gelir grubu		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2007-2009		
Uygulanma Oranı (%)	%98		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	2976 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	380 kişi/ha		Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	15 km		Kentin batısında, yer seçimi olarak diğer toplu konut alanları ile ilişkili
Konut Sayısı	744 (27 blok)		264 adet alt gelir grubu konutu 480 adet dar ve orta gelir grubu konutu
Konut Tipleri	B1 tipi 11 blok, C1 tipi 8 blok, C2 tipi 8 blok		Projede üç tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	B1 tipi Z+5, C tipi Z+6, C2 tipi Z+7		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	355 araçlık		En az otopark sayısı 372 araçlık olması gerekirken bu kurala uyulmamış 355 araçlık otopark düzenlenmiştir. Eğimli alanlarda otopark düzeni olumsuz.
Çocuk Oyun Alanı	3x190 m ² =570 m ²		Diğer projelerden farklı olarak alan dairesel değil, köşeli tasarlanmıştır. 3 farklı adada konut blokları arasında ortak mekanlarda konumlanmış. Yoldan uzak olması güvenliği sağlıyor. Etrafındaki oturma birimleri ile kullanışlılık artırılmış.
Yeşil Alan	56 000 m ²		Aktif yeşil alan düzenlemesi ÇOA ile sınırlı kalmış, diğer yeşil alanları konut blokları ve otoparklar dışında kalan pasif yeşildir.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Nüfusun sosyal donatı ihtiyacı, İdarenin aynı mevkide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 2 adet ortaöğretim, 2 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel, 2 adet sağlık ve 1 adet spor tesisi alanından karşılanmaktadır. 6000m ² lik ticaret alanı, 6. bölge projesi kapsamındadır
	Dini	Yok	
	Ticaret	Var (6000 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı ile yaya bağlantısı bulunan yeşil alan çevresinde toplam 3 adet gazebo düzenlenmiştir.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%4 -%30	Alanın yaklaşık %90lık kısmında eğim %4. alanın kuzeydoğusunda %30 eğimli arazi mevcut.
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB ve KB-GD	Güneşlenme açısından olumlu. Tasarım düzenli.

KAYSERİ MERKEZ 6. BÖLGE YERLEŞİM PLANI



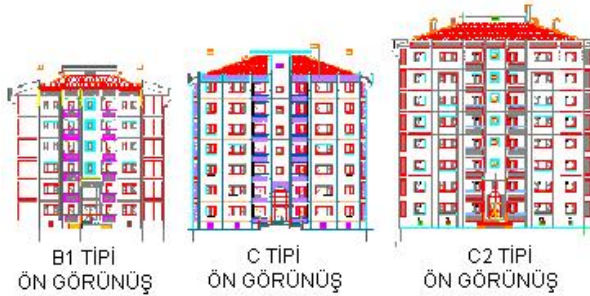
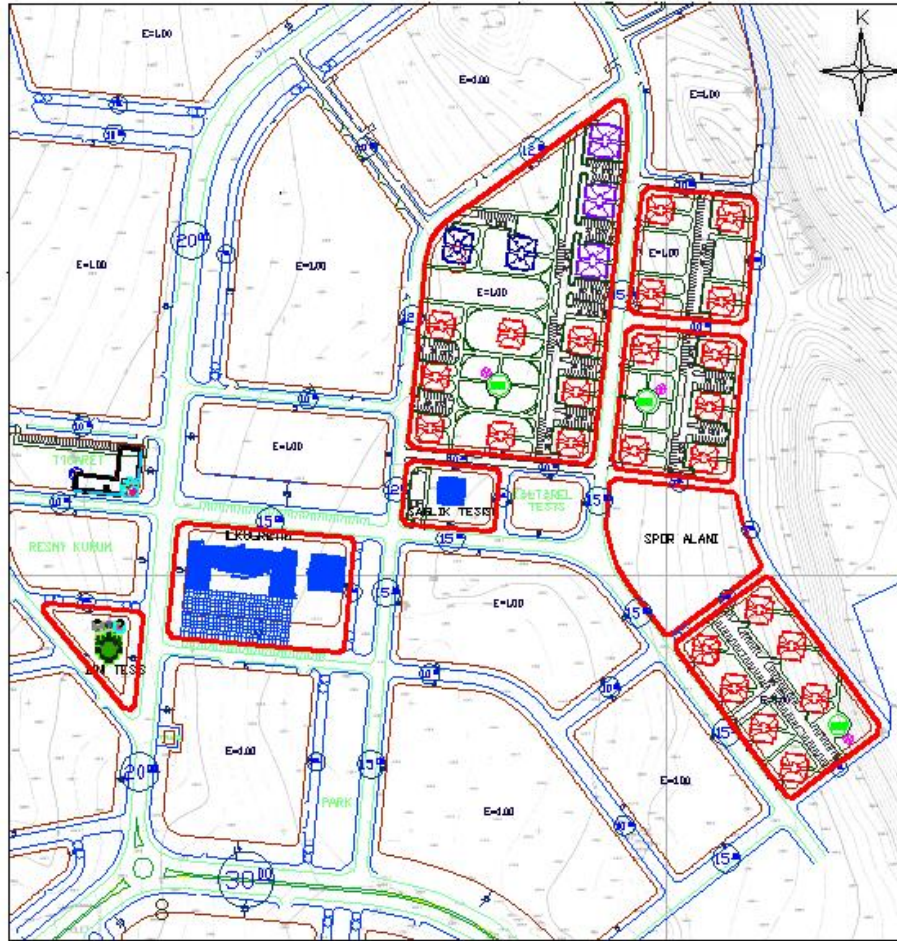
KONUT TİPİ	KAT ADETİ	KATTA DAİRE SAYISI	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI
B1	Z+6	4	11	264
C	Z+6	4	8	224
C2	Z+7	4	8	256
TO PLANI			27	744

Harita 5.10. Kayseri Merkez 6. bölge yerleşim planı

Çizelge 5.12. Kayseri Merkez 7. bölge analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı		Kayseri - Merkez 7. Bölge	
Proje Tipi		Alt gelir grubu	
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		2007-2009	
Uygulanma Oranı (%)		%98	
Yaklaşık Nüfus (kişi)		2912kişi	Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)		416 kişi/ha	Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)		15 km	Kentin batısında, yer seçimi olarak diğer toplu konut alanları ile ilişkili
Konut Sayısı		728 konut (29 blok)	152 adet alt gelir grubu konutu 576 adet dar ve orta gelir grubu konutu
Konut Tipleri		B1 tipi 24 blok, C2tipi 3blok	Projede üç tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri		B1 tipi Z+5, C tipi Z+6, C2 tipi Z+7	Katta 4 daire mevcut.
Otopark		376 araçlık	En az otopark sayısı 364 iken projede 376 araçlık otopark alanı ayrılmış. Konut birimleri ile içi içe tasarlanan ve kavşaklara yakın konumlanan otoparklar olumsuz. Girişlerin ayrı servis yolundan verilmesi olumlu.
Çocuk Oyun Alanı		3x180 m ² =540 m ²	Güneydoğudaki adada tasarlanan çocuk oyun alanı, otoparka çok yakın konumlanması açısından güvensiz.
Yeşil Alan		46 000 m ² (10 540 m ² aktif, 37 771 m ² pasif)	Aktif yeşil alan düzenlemesi olarak ÇOA ve spor alanı (10 000 m ²) mevcuttur. Ayrıca park alanı düzenlenmemiştir. Diğer yeşil alan, konut blokları ve otoparklar dışında kalan pasif yeşildir.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (13 000 m ²)	Camii, 40 derslikli ilköğretim okulu, 3500 m ² lik sağlık alanı, 7. bölge kapsamında yapılmıştır. Diğer donatılar, İdarenin aynı mevkide düzenlediği 2 adet ilköğretim, 1 adet ortaöğretim, 1 adet dini, 3 adet ticaret, 2 adet sosyo- kültürel ve 1 adet sağlık tesisi alanından karşılanmaktadır
	Dini	Var (3 500 m ²)	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Var (10 000 m ²)	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Banklar çocuk oyun alanı çevresi ve bağlantılı yaya yolları üzerinde konumlandırılmış. Yine ÇOA çevresinde toplam 3 adet gazebo tasarlanmış. Aydınlatma elemanı ve çöpler, diğer bölgelerde kullanılan malzemelerle uyum içinde.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%7	Yerleşme açısından sorunsuz arazi
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	D-B	Tasarım açısından düzenli ve tektip yönlenme. Kuzeye bakan daireler için dezavantaj.

KAYSERİ MERKEZ 7. BÖLGE YERLEŞİM PLANI



KONUT TİPİ	KAT ADETİ	KATTA DAİRE SAYISI	BLOK SAYISI	KONUT SAYISI
B1	Z+5	4	24	576
C	Z+6	4	2	56
C2	Z+7	4	3	96
TOPLAM			29	728

Harita 5.11. Kayseri Merkez 7. bölge yerleşim planı

5.1.4. Büyükşehir Belediyesi dahilindeki uygulamaların değerlendirilmesi

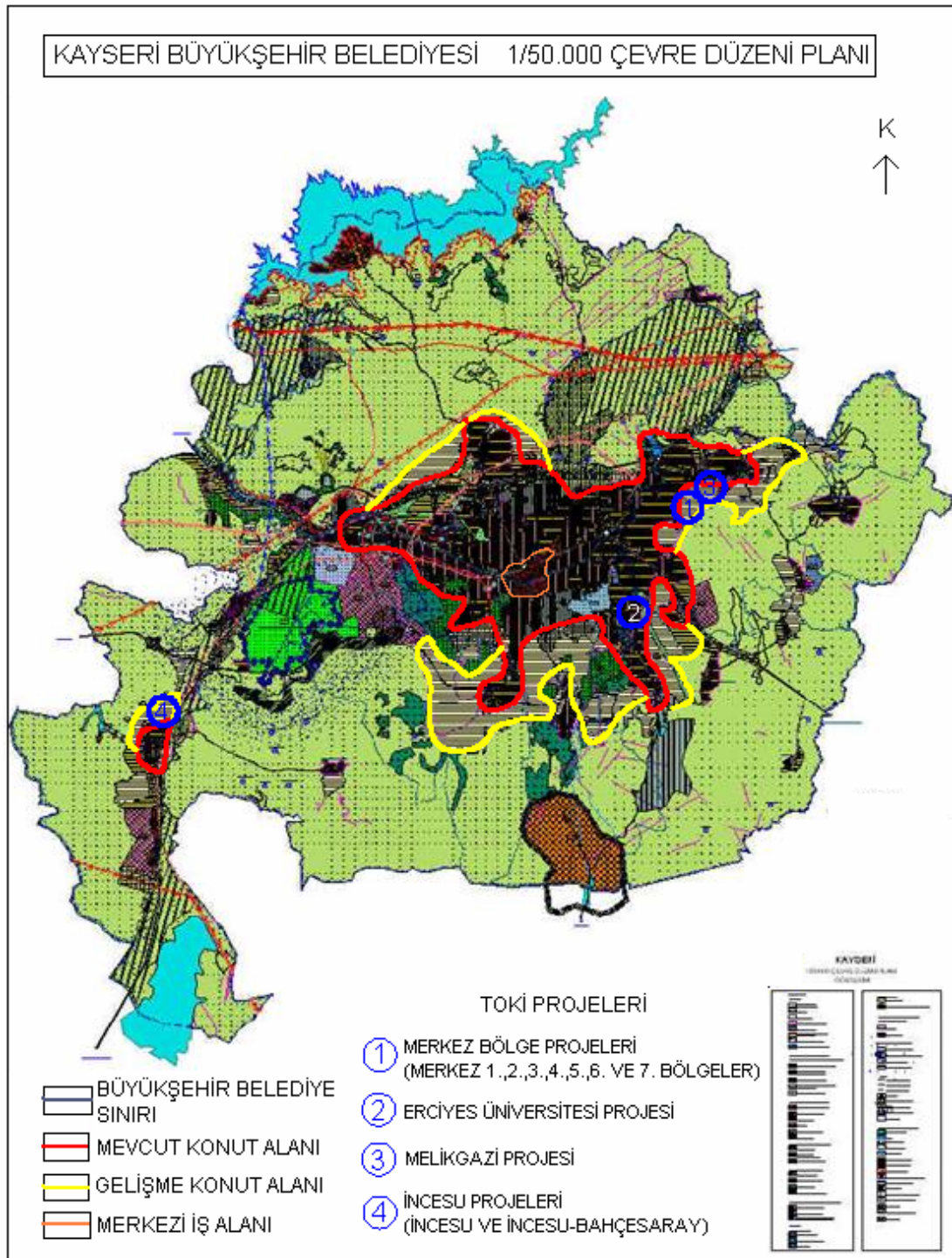
Gelir gruplarına göre içerdği konut tipleri sınıflandırılarak analiz tabloları ve yerleşim planları verilen Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerdeki TOKİ toplu konut projelerinin kentsel gelişme yönüne etkileri sorgulandığında, bu proje alanlarının kentin mevcut yerleşim bölgesi ile ilişki içerisinde olduğu görülmüştür.

Merkez toplu konut projeleri ve Melikgazi projesinde, kentteki diğer toplu konut alanları ile (Beyazşehir, Mim-Sin, İldem) ilişkilendirilerek yer seçimi yapılmıştır.

Erciyes Üniversitesi personeline yönelik uygulanan toplu konut alanı da üniversite kampüs alanı ile ilişkilendirilerek konumlandırılmıştır.

Ayrıca kentin ana ulaşım bağlantıları ile kurgulanmış yerlerinde projeler uygulanmıştır. Merkez toplu konut bölgelerine, "TOKİ" isimli belediye otobüsü ile toplu taşıma imkanı sağlanmaktadır.

Büyükşehir Belediyesi'nin yeni sınırları dahilinde hazırlanan çevre düzeni planında kentin merkezi iş alanı, mevcut ve gelişme konut alanları ile ilk aşamada incelenen 11 TOKİ projesinin bulunduğu konum Harita 5.12'de gösterilmiştir.



Harita 5.12. Kayseri Büyükşehir Belediyesi çevre düzeni planı ve projelerin konumu

Büyükşehir Belediyesi dahilindeki ilçelerde uygulanan 11 projenin değerlendirilmesi, analiz tablolarında verilen planlama ve kentsel tasarım ölçütlerine göre başlıklar altında açıklanmıştır.

Nüfus

İhtiyaca göre konut sayısını, yeşil alan miktarını ve sosyal donatı alanlarını etkilediği için toplu konut alanında yaşayacak kişi sayısı, planlama ve tasarım boyutunda önem kazanmaktadır. Kayseri'deki hanehalkı büyüklüğü ortalama 4 olarak düşünüldüğünde Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerdeki TOKİ uygulamalarında yaklaşık nüfus 32 680 kişidir. Bunun 20 432 kişilik kısmı Merkez bölge toplu konut alanlarında yaşayan kişi sayısıdır (toplam 7 bölgede). Tek tek projelere bakıldığında ise en az nüfuslu proje 1 504 kişi ile Merkez 1. bölge iken, Erciyes Üniversitesi toplu konut projesi 4 896 kişi ile en fazla nüfusa sahiptir.

İncelenen projelerde alt gelir grubu konutlarında yaklaşık nüfus 6 048 kişi, dar ve orta gelir grubu konutlarında ise 26 632 kişidir.

Yoğunluk

Kentlerde yapılaşma hızla çoğalmakta, nüfus artışıyla birlikte bu hızlı yapılaşmanın kontrol edilebilmesi ve müdahale konusunda planlama ve kentsel tasarıma büyük görevler düşmektedir. Konut alanlarında nüfus yoğunluğunun optimize edildiği tasarımlar gerçekleştirilmelidir. İncelenen projelerde planlama ve kentsel tasarım boyutunda nüfus yoğunluğunun rolünü belirleyebilmek için konut adalarında hektar başına düşen kişi hesaplamaları yapılmıştır.

Kentteki tüm projeler incelendiğinde (toplam 20 proje) 57-200 kişi/ha olan projeler düşük yoğunluk, 200-350 ki/ha olan projeler orta yoğunluk, 350-480 kişi/ha olan projeler ise yüksek yoğunluk olarak sınıflandırılmıştır.

Büyükşehir Belediyesi dahilindeki projelerden en düşük yoğunluklu proje 286 kişi/ha ile Merkez 2. bölge toplu konut alanı, en yüksek yoğunluğa sahip proje ise 480 kişi/ha ile Erciyes Üniversitesi toplu konut projesidir. Bütün projelere göre yoğunluk sınıflandırması yapıldığında, bu gruba dahil 11 projeden 4'ü orta yoğunlukta, 7'si yüksek yoğunlukta. Düşük yoğunluklu proje bulunmamaktadır. Kentsel alanda

bulunan bu projelerin çevre yerleşmelerle yoğunluk açısından ilişkisine bakıldığında, planlama ve tasarımı açısından uyum içerisinde olduğu gözlenmiştir. Merkez bölgedeki toplu konut projeleri ve Melikgazi projesi, çevresinde bulunan Beyazşehir, İldem-Fatih gibi toplu konut alanları gibi yüksek yoğunlukta planlanmıştır. Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı da yoğunluk bakımından çevresindeki mevcut konut dokusuna göre yüksek olsa da, son yıllarda çoğalan toplu konut alanlarının da yüksek katlı ve yoğunluklu olması ile bu alanlarla bütünlüğü sağlamaktadır. Ancak İncesu projelerinde yoğunluk ölçütü incelendiğinde, mevcut doku ile ilişkinin sağlanmadığı daha yüksek yoğunluklu alanlar olarak planlandığı görülmüştür.

Planlama ve tasarım boyutunda nüfus yoğunluğu ölçütü en önce hesaplanması gereken önemde bir ölçüt olup projelerde kat sayısı ya da kattaki daire sayısı azaltılarak; ya da konut dışı kullanımlar (yeşil alan, sosyal donatı vb.) artırılarak yoğunluğun düşürülmesi sağlanabilir.



Resim 5.1. TOKİ Kayseri merkez toplu konut alanlarından bir görünüm [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi]

Kent merkezine uzaklık

Toplu konut alanları, genelde kent merkezinin dışında konumlandırılan yerlerdir. Bu sebeple kent ile bağlantısı iyi sağlanmalı, kopuk ve bağımsız yerleşmelerin oluşması engellenmelidir. Merkezden uzak bölgelerde nüfusun ihtiyacına yönelik donatılar planlanmalıdır. Her bölgede farklılaşan yerleşme düzeni ile ilişkili toplu konut alanı düzenlenmelidir. Planlama ve kentsel tasarım bağlamında kent merkezine uzaklığın önemi de bu noktada ortaya çıkmaktadır.

Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı alanlarda uygulanan 11 projeden kent merkezine en yakın olanı 6 km ile Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı, en uzak ise 33 km ile İncesu projesidir.

Kent merkezine 15 km uzaklıktaki TOKİ Merkez 1,2,3,4,5,6 ve 7. bölge toplu konut alanına Büyükşehir Belediyesi tarafından "TOKİ" isimli belediye otobüsleri ile toplu taşıma imkanı sağlanmaktadır. Bu da alanın ulaşılabilirliğini ve kullanılabilirliğini artırmaktadır. Diğer toplu konut alanlarına ise çeşitli belediye ve ilçe otobüsleri ile toplu taşıma sağlanabilmektedir.

Kent merkezine uzaklık ölçütüne göre birinci grupta incelenen projelerde, uzaklığa bağlı olarak tasarım farklılaşmasının olmadığı, tümünün emsal düzeninde planlandığı görülmüştür. Bu durum çevre yerleşmeler ile uyumu sağlarken İncesu projelerinde çevredeki mevcut parsel düzenindeki yerleşim ile uyumsuz olduğu görülmüştür.

Konut sayısı

Bu ilçelerdeki 11 proje dahilinde toplam konut sayısı 8 170'dir (1 512 adet alt gelir grubu konutu, 6 568 adet orta gelir grubu konutu).

İncelenen toplu konut projelerinde en az konut sayısına sahip uygulama 376 konut ile Merkez 1. Bölge iken, 1224 konut ile Erciyes Üniversitesi toplu konut alanı en çok konut sayısına sahip uygulamadır.

Konut tipleri

Bu grupta incelenen TOKİ projelerinde, kullanılan konut tipleri çeşitliliği fazladır. 11 projede toplam 10 farklı konut tipine rastlanmıştır (B1, B2, C, C1, C2, C3, CY, DY, FG ve KG tipi konutlar). Bu konut tiplerinde metrekare büyüklükleri değiştirilerek, oda sayısı eklenip çıkartılarak, kattaki daire sayısı değiştirilerek ya da kat adetleri artırılıp azaltılarak farklılık sağlanmaya çalışılmıştır. Sadece Merkez 1. Bölge projesinde tek tip konut kullanılmıştır (B1 tipi). Konut tiplerindeki farklılık, dış

mekan tasarımına blok yüksekliklerindeki çeşitlilik olarak yansırken, genel olarak kare formda olan yapı blokları, KG tipinde dikdörtgen form, FG tipinde ise ikiz blok formu şeklinde planlama ve tasarıma yansımıştır. Dış cephe boyalarında çeşitli renkler kullanılarak da toplu konut alanındaki konutlarda farklılık yaratılmıştır. Tasarım boyutunda düşünüldüğünde konut tiplerindeki çeşitliliğin karmaşa yarattığı görülse de tekdüzelik ve monotonluktan uzaklaştırılmaya çalışılan uygulamalar görülmüştür.

Bina girişinin arazi kotundan yüksek olduğu konut tiplerinde bina girişlerinde %6-%8 eğimli engelli rampaları tasarlanmıştır. Bu açıdan uygulamaların olumlu olduğu kabul edilmiştir.

Kat adetleri

Bu gruptaki toplu konut projelerinde uygulanan en az kat adedi Z+3, en fazla kat adedi ise Z+12'dir. İncesu projesindeki bütün konut bloklarında kat adedi tekdüze olup Z+3'tür. İncesu-Bahçesaray'da da blokların tümü B+Z+7 katlıdır (İki bodrum katı olan konut tiplerinde planlama ve tasarım açısından dış mekana farklılık yansımamaktadır). Diğer toplu konut alanlarında kat adetlerindeki farklılıklarla planlama ve tasarım açısından hareketlilik sağlanmıştır.

İncelenen tüm projelerde konut bloklarındaki kat adedinin, çevre yerleşmeler ile genel olarak uyum içinde olduğu görülse de İncesu-Bahçesaray projesinde bu uyumun sağlanmadığı, bu toplu konut alanlarındaki kat adedinin, çevredeki konut birimlerinden fazla olduğu görülmüştür.

Melikgazi projesi DY tipindeki 14 blokta ve İncesu-Bahçesaray B1 tipindeki 1 blok ve C1 tipindeki 3 blokta iki bodrum katı uygulanmıştır. Bu tip konutların bir kısmının bodrum katında 1 daire bulunurken diğerlerinde daire bulunmamaktadır.



Resim 5.2. Aynı toplu konut alanında uygulanan farklı konut tipleri ve kat adedi çeşitliliği (Merkez 3. bölge) [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi]

Otopark

Kentlerde otopark alanları düzenlenirken 1993 yılında yayımlanan Otopark Yönetmeliği'ndeki standartlar ışığında uygulamalar yapılmaktadır. Bu yönetmelikte her kullanım alanı için ayrılması zorunlu olan asgari otopark alanı belirlenmiştir. Çizelge 5.13.'te en az 1 araçlık otopark ayrılması gereken kullanım miktarları verilmiştir.

Çizelge 5.13. Otopark yönetmeliğine göre asgari otopark miktarları [Otopark Yönetmeliği, 1993]

KULLANIM ÇEŞİTLERİ	MİKTARLARI
Meskenler	3 daire için
Ticari amaçlı yapılar ve büro binaları	50m ² ye kadar
Konaklama tesisleri	
Oteller	5 oda için
Moteller	oda sayısının %80'i kadar
Hosteller	5 oda için
Tatil Köyleri	4 oda için
Apart oteller	2 ünite için
Pansiyonlar	4 oda için
Termal tesisler	4 oda için
Kampingler	1 ünite için
Kırsal turizm tesisleri	4 ünite için
Diğerleri	75m ² 'ye kadar
Yeme, içme, eğlence tesisleri	50m ² ye kadar
Sosyal kültürel ve spor tesisleri	30 oturma yeri için
Kongre ve sergi merkezleri	Kapasitesinin %5'i oranında
Eğitim tesisleri	400m ² 'ye kadar
Sağlık yapıları	125m ye kadar
İbadet yerleri	300m ye kadar
Kamu kurum ve kuruluşları	100m ye kadar
Sanayi, depolama ve toptan ticaret	200m ye kadar
Küçük sanayi	125m ye kadar
Semt pazarı	100m ye kadar Pazar alanı için

Görüldüğü gibi standartlara göre mesken alanlarında her 3 daire için en az 1 araçlık otopark alanı ayrılması gerekmektedir. TOKİ'nin ise projelerinde bu standardı her 2 daire için 1 araçlık otopark olarak hesapladığı görülmüştür. Bu açıdan bakıldığında standartların üzerinde ölçüt benimsendiği görülmektedir.

Her 2 konuta 1 araçlık otopark yeri ayrılmasını ölçüt olarak belirleyen TOKİ, 3 projede otopark sayısını standartlara uygun olarak, 6 projede standardın üzerinde, 2 projede ise standardın altında kalacak şekilde düzenlemiştir.

Sosyal donatı alanlarında otopark hesabı, Çizelge 5.13'te verilen standartlara uygun planlanmıştır. İlköğretim ve ortaöğretim alanlarında inşaat alanı/400m², dini tesis alanında inşaat alanı/300m², ticaret alanlarında inşaat alanı/50m², sağlık alanında inşaat alanı/125m², kültürel ve spor tesislerinde ise kapasite/30 araç olarak hesaplanmıştır.

Sayı olarak uygun bulunan otopark alanları tasarım boyutunda incelendiğinde; projelerin genelinde konut yerleşimi ile uyum içerisinde, eğitim dikkate alınarak yapılan uygulamalar mevcuttur. Ancak Merkez 2. ve 3. bölgelerde girişi 30m'lik yoldan verilen otoparklar ve Merkez 6. Bölge'de arazi eğiminin uygun olmadığı otopark yer seçimleri görülmüş, tasarım açısından olumsuz bulunmuştur (Bkz. Harita 5.2, 5.3 ve 5.10). Ayrıca girişlerin kavşaklara çok yakın olduğu ve birbirine geçişli otopark alanlarının tasarlandığı toplu konut alanları tespit edilmiştir, bu tasarımlar da olumsuz bulunmuştur.

Çocuk oyun alanları

Çocuk oyun alanları kentlerde hem yeşil alan sistemine katkıda bulunması, hem de çocukların gelişiminde önemli rol oynaması açısından, geniş nüfus kitlelerine hitap eden toplu konut uygulamalarında da bu alanlar önemle planlanmalıdır.

Türkiye'de çocuk oyun alanları büyüklüğü farklı uzmanlara göre farklı şekillerde açıklanmıştır. Apartman tipi yerleşim ünitelerinde çocuk bahçesinin 1000 m²'den az

olmaması savunulurken, bazı araştırmacılara göre ise her çocuk için $6,5 \text{ m}^2$ ayrılarak, en küçük çocuk bahçesinin 250 m^2 'den küçük olmaması ve yerleşim alanı büyüdükçe $250\text{-}1000 \text{ m}^2$ 'ye kadar genişlemesi önerilmektedir [Uzun, 1993; Yılmaz ve Bulut, 2003]. 2 Eylül 1999 tarih ve 23804 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan imar kanununda $10 \text{ m}^2/\text{kişi}$ 'lik öneri yeşil alan değeri dikkate alınarak, kişi başına yaklaşık $2\,114 \text{ m}^2$ çocuk oyun alanı öngörüldüğü belirlenmiştir [Yılmaz ve Bulut, 2003].

İncelenen projelerdeki çocuk oyun alanlarında planlama ve tasarım ölçütleri olarak büyüklük, güvenlik, fonksiyon, konfor ve malzeme durumları incelenmiştir.

Büyüklük olarak çocuk oyun alanları $100\text{-}200 \text{ m}^2$ lik olarak tasarlanmıştır. Yukarıda belirtilen 250 m^2 'den küçük olmaması gerekliliği hiçbir projede sağlanamamıştır. Ancak projenin büyüklüğüne göre 2 veya daha fazla sayıda ÇOA düzenlenen projeler mevcuttur. Bu açıdan analiz edildiğinde en çok çocuk oyun alanı düzenlenen proje, 600 m^2 ile Erciyes Üniversitesi projesidir. Ancak yine hiçbir projede kişi başına düşmesi gereken $2\,114 \text{ m}^2$ lik çocuk oyun alanı miktarı sağlanamamıştır.

Çocuk oyun alanlarında güvenliği sağlamak için taşıt yollarından ve otopark alanlarından uzakta, yeşil alan ile çevrelenmiş, kazaya sebep olacak elemanların bulunmadığı yerler olarak tasarlanması gerekmektedir. İncelenen 11 toplu konut alanının birçoğunda çocuk oyun alanlarının otopark ve taşıt yollarına çok yakın konumlandığı, bu alanların çeşitli bitkiler ve çalılar ile dış çevreden ayrılarak korunamadığı, çevresindeki yeşil dokunun çok zayıf olduğu; TOKİ projelerinin bu ölçüt bazında yetersiz olduğu görülmüştür.

Fonksiyon açısından çocuk oyun alanlarının erişilebilir, yaya yolları ile bağlantılarının iyi sağlandığı, farklı oyun fırsatları sunan mekanlar olması gerekmektedir. Bu bağlamda projeler incelendiğinde çocuk oyun alanlarında yaya bağlantılarının zayıf olduğu görülmüştür. Çocuk oyun alanlarının tümünde benzer çocuk oyun mobilyası kullanıldığı, farklı oyun fırsatları sunan uygulamaya rastlanmayarak çocuklara yönelik oyun seçeneklerinin sınırlı kaldığı görülmüştür (Resim 5.3).



Resim 5.3. Merkez 7. Bölge çocuk oyun alanı [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi]

Çocuk oyun alanı tasarımında yeterli ve konforlu oturma alanları, iklimsel değişimleri dikkate alan yapılanma, iklimik korunma, bitkilendirme, çevre koşullarına duyarlı yapılanma (eğim, topografya, bitki örtüsü vs.), bir yıl boyunca kullanım sağlayacak süreklilik ve esneklik konuları bir tasarım ölçütü olarak konforun sağlanmasında önemli bileşenlerdir [Korkmaz, 2010]. Kayseri Büyükşehir Belediyesi dahilindeki ilçelerde uygulanan TOKİ projelerindeki çocuk oyun alanlarının konfor etmenleri içerisinde oturma birimleri ile çevrelendirilmiş olduğu ve arazi eğimine uygun tasarlanmış olduğu görülmüştür. Ancak bitkilendirme ile temiz hava salınımı ve estetik görünüm sağlanması yetersiz görülmüştür.

Çocuk oyun alanlarında güvenlik, konfor ve bakım kolaylığı gözönüne alınarak malzeme seçimi de dikkatle yapılmalıdır. Bu bağlamda çocuk oyun elemanlarında kullanılan malzemeler genel olarak plastik, geri dönüşümlü yüksek yoğunluklu polietilen (HDPE), ahşap, kauçuk, galvanize çelik, laminat (HPL) tır. İncelenen TOKİ uygulamalarında da çocuk oyun elemanında kullanılan malzeme plastik ve çeliktir. Ahşap malzemelere yer verilmeli hem çocuklar için sağlıklı mobilyalar sağlanmalı, organik malzeme seçimi hem de doğa ile uygun tasarımlar sağlanmalıdır.

Yeşil alan

Kentlerde yapı yoğunluğu arttıkça, yeşil alan miktarının bu yoğunluğa oranla artırılması gerektiği bir gerçektir. Açık ve yeşil alanların geliştirilmesi her geçen gün

daha fazla önem kazanmakta, bol güneş, temiz hava ve serbest hareketliliği sağlayacak bu alanların toplu konut alanlarında da düzenli planlanması gerekmektedir.

Bunun için Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te nüfusa göre oluşturulması gereken aktif yeşil alan standardı, kişi başına 10 m² olarak kabul edilmiştir (Çizelge 5.14). Kayseri genelinde kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı 5,4 m² olup standardın altındadır [Öztürk, 2004].

Çizelge 5.14. Nüfusa göre asgari kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları [Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik]

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş+ Anaokulu	1 m ² / kişi	1 m ² / kişi	1 m ² / kişi	1 m ² / kişi
İlköğretim	4 m ² / kişi	4 m ² / kişi	4,5 m ² / kişi	4,5 m ² / kişi
Ortaöğretim	3 m ² / kişi	3 m ² / kişi	3 m ² / kişi	3 m ² / kişi
Aktif Yeşil Alan	10 m ² / kişi	10 m ² / kişi	10 m ² / kişi	10 m ² / kişi
Sağlık Tesisi Alanları	2 m ² / kişi	2 m ² / kişi	3 m ² / kişi	4 m ² / kişi
Kültürel Tesis Alanları	0,5 m ² / kişi	1 m ² / kişi	2 m ² / kişi	2,5 m ² / kişi
Sosyal Tesis Alanları	0,5 m ² / kişi	0,5 m ² / kişi	1 m ² / kişi	1,5 m ² / kişi
Halk Eğitim Merkezi	0,4 m ² / kişi	0,4 m ² / kişi	0,4 m ² / kişi	0,4 m ² / kişi
Dini Tesis Alanları	0,5 m ² / kişi	0,5 m ² / kişi	0,5 m ² / kişi	0,5 m ² / kişi
İdari Tesis Alanları	3 m ² / kişi	3,5 m ² / kişi	4 m ² / kişi	5 m ² / kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	1 m ² / kişi	2 m ² / kişi	3 m ² / kişi	4 m ² / kişi

İncelenen projelerde yeşil alan durumu aktif ve pasif olarak değerlendirilmiştir. Aktif yeşil alandan kasıt, çocuk oyun alanları, parklar ve spor alanları iken pasif yeşil olarak değerlendirilen yerler, konut blokları, otoparklar, yaya ve taşıt yolları ile aktif yeşil olarak değerlendirilen alanların dışında kalan yeşil alanlar olarak belirlenmiştir.

Buna göre toplamda en çok yeşil alana sahip proje, Erciyes Üniversitesi projesidir (125 000 m²). En az yeşil alan olan proje ise Merkez 2. Bölge projesidir (24 000 m²).

Aktif ve pasif yeşil alanların toplamına göre değerlendirilen bu ölçüt nüfusa göre hesaplandığında, kişi başına düşmesi gereken 10 m²'lik yeşil alan standardı projelerin tümünde sağlanmaktadır. Fakat projelerde “yeşil alan” olarak gösterilen yerlerin birçoğunun uygulamalarda yeşil olmaktan ziyade, zayıf bitki örtülü ve boş toprak alanlar olarak kaldığı görülmüştür. Yeni tamamlanmak üzere olan projelerde bu durum hoş görülse de birkaç yıl önce tamamlanmış olan projelerde hala yeşil dokunun zayıf olması olumsuz bulunmuştur. Bu alanlara fonksiyon verilerek aktif kullanımlı yeşil alanlar yaratılmalıdır.

Yeşil alanların tasarım boyutu incelendiğinde, tüm projelerde bu alanların ortak mekan yaratma kaygısından uzak, basit yaya yolu çözümleri ile, standart bank, pergola ve gazebodan oluştuğu görülmüştür. Belirli bir yeşil sistem kurulmamıştır. Bitki çeşitlendirmeleri ile görsel ve estetik yönden imaj sağlanmalı, maliyeti zorlamadan kentsel mobilya varlığı artırılıp modern görünüm sağlanmalıdır.

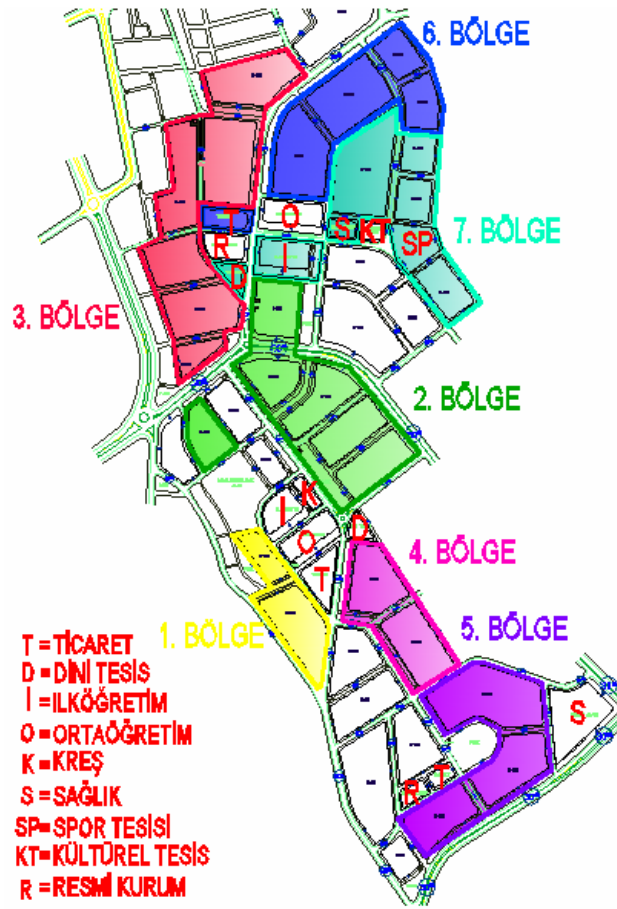
Sosyal donatılar

Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ile Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik'te sosyal donatı, “Toplu konut bölgesi içinde yaşayan nüfusun, sosyal hayatının devamını sağlamak için gerekli olan; okul, sağlık ve spor tesisleri, kütüphane, kreş, sinema, tiyatro, konferans salonu, karakol, postane, ibadethane, ticaret ve hizmet tesisleri ve benzeri sosyal tesisler ile çocuk parkları, rekreasyon alanları, kent mobilyaları, meydan düzenlemeleri ve benzeri çevre düzenlemesi işlerinin bütünü” olarak tanımlanmıştır.

Bu çalışmada sözü edilen donatılar “Sosyal Donatılar” (okul, sağlık ve spor tesisleri, kütüphane, kreş, sinema, tiyatro, konferans salonu, karakol, postane, ibadethane, ticaret ve hizmet tesisleri ve benzeri sosyal tesisler) ve “Kent Mobilyaları” olarak gruplandırılarak incelenmiştir. Yönetmelikte sosyal donatı tanımında adı geçen çocuk parkları ayrı kategoride, rekreasyon alanları ise “yeşil alanlar” kategorisinde daha önceden incelenmiştir. Meydan düzenlemeleri, yaya ve taşıt dolaşım sistemleri ise ayrıca ele alınmıştır.

Tüm kentsel alanlarda olduğu gibi toplu konut alanlarında da daha önce Çizelge 5.14’de açıklanan nüfusa göre asgari sosyal donatı standartlarına göre hesaplama yapılarak bu tesis alanları planlanmaktadır. Kayseri TOKİ projelerinde de planlama ilkelerine göre inceleme yapılırken bu standartlara ne kadar bağlı kalındığı araştırılmıştır. Buna göre projelerde uygulanan eğitim, dini, ticari, sosyo-kültürel, spor ve sağlık tesisi alanları incelenmiştir.

Standartlara göre bu donatılar incelendiğinde, Merkez bölgelerdeki toplu konut alanlarının aynı mevkide bulunmaları nedeniyle bu projelerin toplam nüfusu baz alınarak donatı hesabı yapılmıştır. Buna göre 7 bölgenin toplam 20 432 kişilik nüfusu vardır. Toplam alanda kişi başına $1,12\text{m}^2$ ilköğretim, $1,2\text{m}^2$ ortaöğretim, $0,3\text{m}^2$ dini tesis, $0,8\text{m}^2$ ticari tesis, $0,16\text{m}^2$ kreş, $0,15\text{m}^2$ sosyal tesis, $0,48\text{m}^2$ spor tesisi ve $1,24\text{m}^2$ sağlık tesisi düşmektedir. Böylece bu alanda hiçbir donatı alanının standartlara uygun büyüklükte planlanmadığı, dolayısıyla ihtiyaca cevap vermediği görülmüştür. 7 bölgenin toplu olarak düzenlendiği, ulaşım bağlantıları ve sosyal donatı alanlarının daha net anlaşılabilmesi için Şekil 5.1.’deki kroki hazırlanmıştır.



Şekil 5.1. TOKİ Merkez bölge toplu konut alanları yerleşimi [Orişinal, 2010]

Büyükşehir Belediyesi dahilinde incelenen Merkez bölge toplu konut alanları dışındaki projelerde (4 projede) toplam 3 adet ilköğretim tesisi, 2 adet dini tesis, 3 adet ticaret merkezi, 3 adet sosyo kültürel tesis (1 adedi kreş) ve 1 adet spor tesisi alanı düzenlenmiştir. Bu toplu konut alanlarından Erciyes Üniversitesi projesindeki ilköğretim tesisi (3,2 m²/kişi) ve Melikgazi projesindeki ilköğretim tesisi (3m²/kişi) standardın altında büyüklükte planlanmıştır. Bunların dışında kalan donatılarda standart hesabına uygun uygulamalar görülmüştür.

Tasarım boyutunda ele aldığımızda, sosyal donatı alanları ile yaya bağlantılarının zayıf olduğu görülmüştür. Otopark çözümleri, her donatı alanı içerisinde çözülmüş. eğitim tesislerinde kuzeye yönelmeden kaçınılmıştır. Merkez 7. Bölge, İncesu ve Melikgazi projelerinde ilköğretim tesis alanı yerleşmeden kopuk, yaya bağlantıları zayıf şekilde tasarlanmıştır. Planlama alanı içinde sosyal donatı alanlarının merkezi

konumda, yaya bağlantılarının iyi çözüldüğü, güvenli tasarımları yapılmalıdır. Kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebilmek, memnuniyeti sağlayabilmek, gelecekte olabilecek sorunları önlemek ve sürdürülebilir uzun vadeli toplu konut alanları yaratabilmek için sosyal donatı tesis alanları standartlara uygun planlanmalı, yer seçimleri ve donatılar arası ilişkiler sağlıklı düzenlenmelidir.



Resim 5.4. İncesu bölgesi dini tesisi [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi]

Kentsel Mobilyalar

Mekanları daha tanımlı ve işlevsel hale getirebilmek, mekanın nitelik ve kimlik kazanmasını sağlayabilmek, görsel estetik sağlayabilmek adına kentsel mobilyaların tasarımıdaki rolü büyüktür. Bu kentsel mobilyaları banklar, pergolalar, çöp kutuları, aydınlatma elemanları, telefon kulüpleri, posta kutuları, su elemanları, ilan ve reklam panoları, çiçeklikler ve heykeller gibi çeşitlendirmek mümkündür. Bu çalışma sırasında incelenen alanlarda telefon kulübesi, posta kutuları, su elemanları, ilan ve reklam panoları, çiçeklikler ve heykellere rastlanmadığı için kentsel mobilyalardan ilk dörtte sıralanan banklar, pergola-gazebolar, aydınlatma elemanları ve çöp toplama birimleri ölçütlerine göre projeler incelenmiştir.

Bu grupta incelenen projelerin bütününde ahşap-metal bank kullanılmıştır. Yaya yolları üzerindeki oturma birimleri olarak kullanılan mavi renkli metal banklar Resim 5.5’te gösterilmiştir.



Resim 5.5. Merkez 4. bölge bank konumlanmaları [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi]

Bu grupta incelenen bütün projelerde gazebo ve pergolalar kullanılmıştır (Melikgazi projesi henüz uygulanmaya başlamadığı ve projeye ait kentsel mobilya bilgilerine ulaşamadığı için bu proje dışındakiler için geçerlidir). İncelenen projelerdeki tüm gazeboların tek tipte olduğu (Resim 5.6), bunların dışında farklı tip kare formda oturma birimleri ve döner oturma birimleri kullanıldığı da tespit edilmiştir (Resim 5.7).



Resim 5.6. Toplu konut alanlarında uygulanmış gazebolar (Soldan sağa; 4. bölge, İncesu) [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi]



Resim 5.7. Merkez bölge toplu konut alanlarında uygulanmış diğer oturma birimleri [Orijinal, 2010]

Tüm projelerde bina girişleri, otopark alanları, çocuk oyun alanları ve yaya yollarında yeterli sayıda aydınlatma elemanı düzenlenmiştir. Yol kenarlarında ve otopark kenarlarında yüksek, iç alanlarda alçak boyda aydınlatma elemanı kullanılması olumludur. Yine farklı tiplerde aydınlatma elemanları kullanılmıştır. Aynı tipte olanlarda bile renk farklılıkları görülmüştür. Bazı aydınlatma elemanlarının hasar gördüğü de tespit edilmiştir (Resim 5.8).



Resim 5.8. Merkez 4. Bölge aydınlatma elemanı [Orijinal, 2010]

İncelenen projelerde çöp toplama birimleri analiz edilirken çocuk oyun alanları etrafında ve yaya yolları üzerinde çok seyrek aralıklarla yerleştirildiği görülmüştür. Projelerde farklı tiplerde, farklı renklerde metal malzemeden çöp toplama birimleri kullanılmıştır (Resim 5.9).



Resim 5. 9. Toplu konut alanlarında uygulanmış çöp toplama birimleri (Soldan sağa; Merkez 3. bölge, Merkez 4. bölge) [Orijinal, 2010]

Görüldüğü gibi TOKİ projelerinde kentsel mobilya konusunda da tutarsızlık hakimdir. Sadece gazebolar tüm projelerde aynı tiptedir. Bu farklılık, yöreye özgü kimlik kazandırma niteliğinde bir farklılık olmamış, aksine projelerdeki tutarsızlığı ortaya koymuştur. Aynı bölgede yapılan farklı etap projelerinde bile planlanan kentsel mobilyaların çeşitlilik gösterdiği görülmüştür. Kent içindeki alanlarda bu düzeni sağlayabilmek için müdahale etmek çok zor olsa da TOKİ toplu konut alanlarında bu düzenin sağlanması hedeflenmelidir. Kullanılan kentsel mobilyalarda ortak bir dil oluşturulmalıdır.

Ağaç altı oturma birimleri ile hem yeşil alan varlığı artırılmalı, hem fonksiyon kazandırılmalı hem de tasarım boyutu güçlendirilmelidir.

Kentsel mobilyaların planlanmasında da bir takım belirsizlikler tespit edilmiştir. Bu mobilyaların kullanılma sıklığı konusunda belli bir standart yoktur. Mobilyalar arası mesafeyi belirleyen, proje büyüklüğüne göre kullanılması gereken kentsel mobilya adetlerini standart hesaplara bağlayan bir çözüm getirilebilir.

Projelerde kentsel mobilya türlerinin çeşitliliği de sağlanmalıdır. Çeşitli peyzaj öğeleri, havuz, mini amfi, heykel, çiçek havuzları gibi maliyeti artırmayacak derecede fakat daha nitelikli ve modern bir görünüm sunan kullanımlara yer verilebilir.

Doğal Yapı

Bir yerleşim planlanırken, o yerin doğal yapısına ait koşullar doğrultusunda planlama ve tasarım yönlendirilir. TOKİ tarafından toplu konut yapımına karar verilen bölgede öncelikle arazi araştırması yapılmaktadır. Üzerinde toplu konut projesi yapılması planlanan arazinin tarım, orman, su havzası, sit alanı olup olmadığı araştırılmakta, arazinin coğrafi ve doğal yapısına ait incelemeler yapılarak arazi etüdü gerçekleştirilmektedir.

Toplu konut alanlarında planlama ve tasarım ilkeleri incelenirken doğal verilerin planlama ve tasarımda etkili olduğu arazi eğimi, iklim bilgileri ve buna bağlı yönelme durumları incelenmiştir.

Eğim

İncelenen toplu konut alanlarında genel olarak arazi eğimi sorunlu olan proje bulunmamaktadır. En fazla eğimli arazi üzerine planlanan proje, %25-%40 eğimle Melikgazi projesi iken %3'lük eğimle en uygun arazi Erciyes Üniversitesi toplu konut alanıdır.

Arazinin eğim durumu, binaların tasarımını doğrudan etkilemiştir. Yapı blokları yerleştirilirken, projeye konut dokusu verilirken arazinin eğiminin bu tasarımlarda önemli rol aldığı, eğim ile paralel yerleşmelerin olduğu görülmüştür. Yine kot farklılıklarına göre yaya ve taşıt tollarında araziye uygun yüzeyleme, merdiven tasarımları görülmüştür.

Otopark alanları planlanırken genel olarak eğim dikkate alınmış, arazi eğimi ile paralel, en uygun alanların seçilmeye çalışıldığı görülmüştür.

İklim

Kayseri, İç Anadolu bölgesinde, karasal iklim kuşağında bulunmaktadır. Ortalama hava sıcaklığı düşük, kış dönemlerinde uzun süreli kar yağışlarının görüldüğü bir iklim yapısına sahiptir. Bu sebeple bu iklim yapısına sahip yörelerde ısıyı tutucu, ısı kaybını önleyen özelliğe sahip konut tasarımları gerekmektedir. İncelenen TOKİ projelerinde bu özelliğe yönelik bir arayışa gidilmediği görülmüştür. Tüm projelerde daha önce uygulanan tip konutlar bulunmaktadır. İklimsel özelliğe uygun olarak, bütün konut bloklarında karesel formun tercih edilip gereksiz girinti çıkıntılara yer verilmeyerek blok yüzeyinin minimuma indirilmesi, böylece ısı kaybının önleniyor olması, olumlu olarak görülebilir. Ayrıca İncesu 1. etap projesinde uygulanan FG tipi konutların ikiz blok olarak tasarlanması, yine ısı kaybını önlemesi, yapı arası boşlukların soğuk hava akımı yaratmasını önlemesi açısından iklim ölçütüne göre tasarım boyutu olumludur.

Ayrıca yeşil alanların tasarlanması ve bitki konumlandırmalarında kış güneşini kesmeyecek şekilde, kuzey ve kuzeydoğudan gelecek soğuk rüzgarları önleyici düzende tasarlanmalıdır.

Yönlenme

Kayseri'nin coğrafi konumu gereği güneye bakan eğimli araziler kış aylarında güney ışınlarını dik olarak almakta ve buralarda güneş ışıınım miktarı daha fazla olmaktadır. Bu nedenle kuzey yarım küresi için güney yönü, en iyi eğim yönü olarak kabul edilmektedir [Yüksek ve Esin, 2009]. Kayseri kentinde de ana yolların doğu-batı yönünde olması, konut birimlerinin yola paralel şekilde konumlanmasını sağlamış, yola bakan cepheler sayesinde konutların genelinde yönlenme güney-kuzey doğrultusunda olmuştur.

İncelenen 11 projede konut yönelmelerinin farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Sadece Merkez 7. Bölge konutlarının tamamı tek yönde tasarlanmış, bu projedeki 29 konut bloğunun tümünün girişi doğu yönünden verilmiştir. Kayseri iklim bölgesine göre konutlarda, genel kullanım alanları ve ön cephelerin güneye bakması tercih edilmektedir. İncelenen projelerde bu duruma uyulmadığı, arazi yapısı elverdiği şartlarda farklı yönelmelerle tasarım yapıldığı görülmüştür.

Planlama ve tasarım ilkeleri bağlamında yönelme ölçütü, incelenen toplu konut projelerinde olumsuz bulunmuştur. Yönelmeler eğim ile ilişkilendirilerek düzenlenmiştir fakat iklime uygun olmayan, ortak mekan yaratma kaygısından uzak tasarımların, bina girişleri ile yaya bağlantılarının da zayıf olduğu göz önüne alındığında alanın erişilebilirliğini ve yaşanabilirliğini de olumsuz etkilediği söylenebilir.

5.2. Diğer İlçelerdeki Toplu Konut İdaresi Uygulamaları

TOKİ'nin Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçeler dışındaki 7 ilçede toplam 9 projesi mevcuttur. (Akkışla, Felahiye, Özvatan ve Sarız'da proje bulunmamaktadır.) Gelir gruplarına göre projeler sınıflandırıldığında, 9 projenin 6'sını orta ve dar gelir grubu konutlardan oluşan projeler, 2'sini karma projeler oluşturmaktadır. Diğer 1 proje ise tarımköy konutlarından oluşan projedir ve ayrı olarak ele alınmıştır. Bu grupta incelenen projeler içerisinde alt gelir grubu konutlardan oluşan proje bulunmamaktadır. Bu projelerin detaylı bilgileri Çizelge 5.15.- 5.23.'te; yerleşim planları, arazi kesit ve görünüşleri ile konutlara ait ön görünüşler ise Harita 5.13.- 5.21.'de gösterilmiştir.

5.2.1. Alt gelir grubu konutlarından oluşan projeler

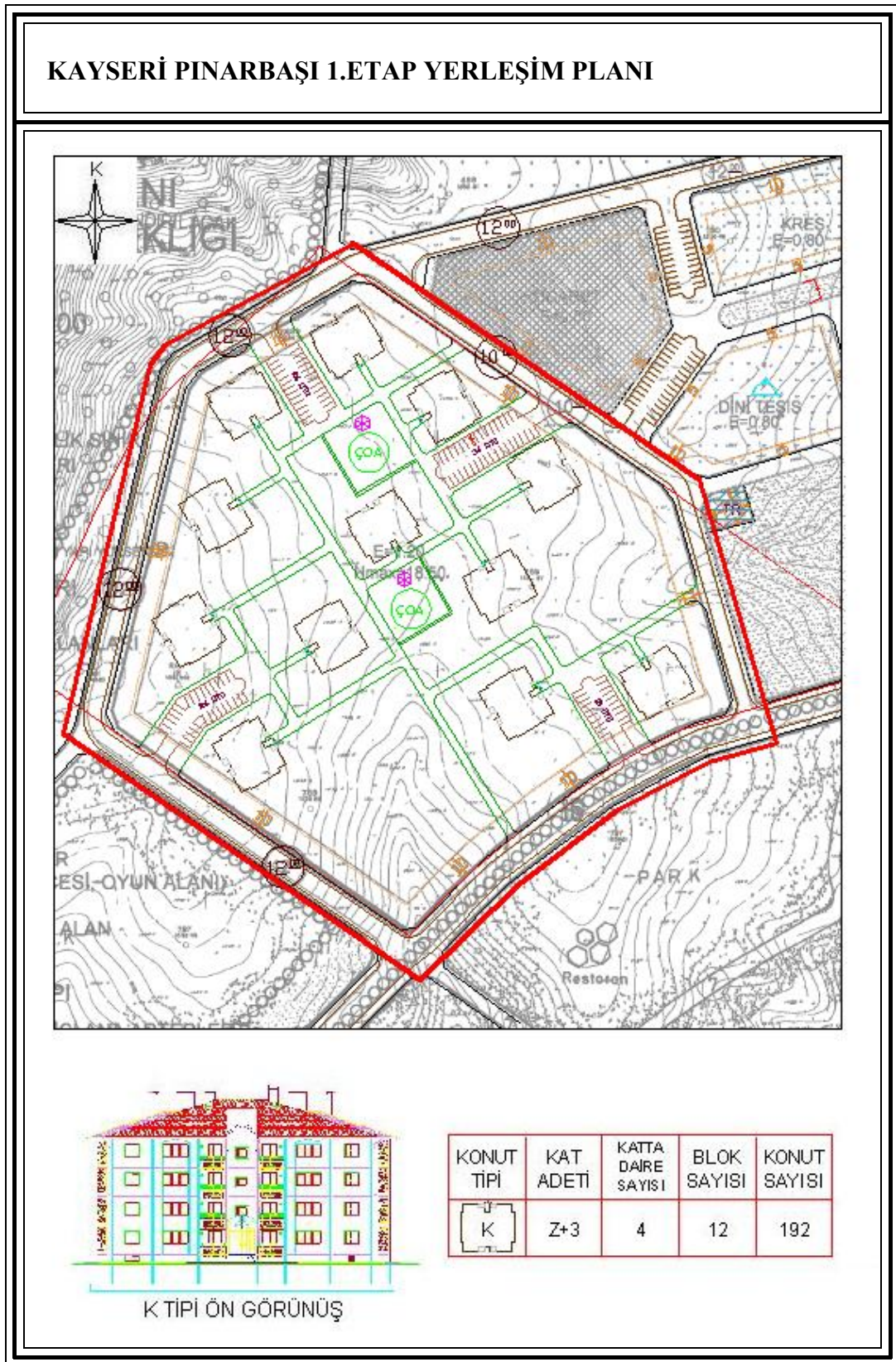
Büyükşehir Belediyesi dışında bulunan ilçelerdeki TOKİ projeleri dahilinde, alt gelir grubu konutlardan oluşan proje bulunmamaktadır.

5.2.2. Dar ve orta gelir grubu konutlarından oluşan projeler

Bu grupta Pınarbaşı 1. etap, Pınarbaşı 3. etap, Tomarza, Bünyan, Develi ve Yeşilhisar projeleri olmak üzere toplam 6 proje bulunmaktadır.

Çizelge 5.15. Kayseri Pınarbaşı 1. Etap analiz tablosu

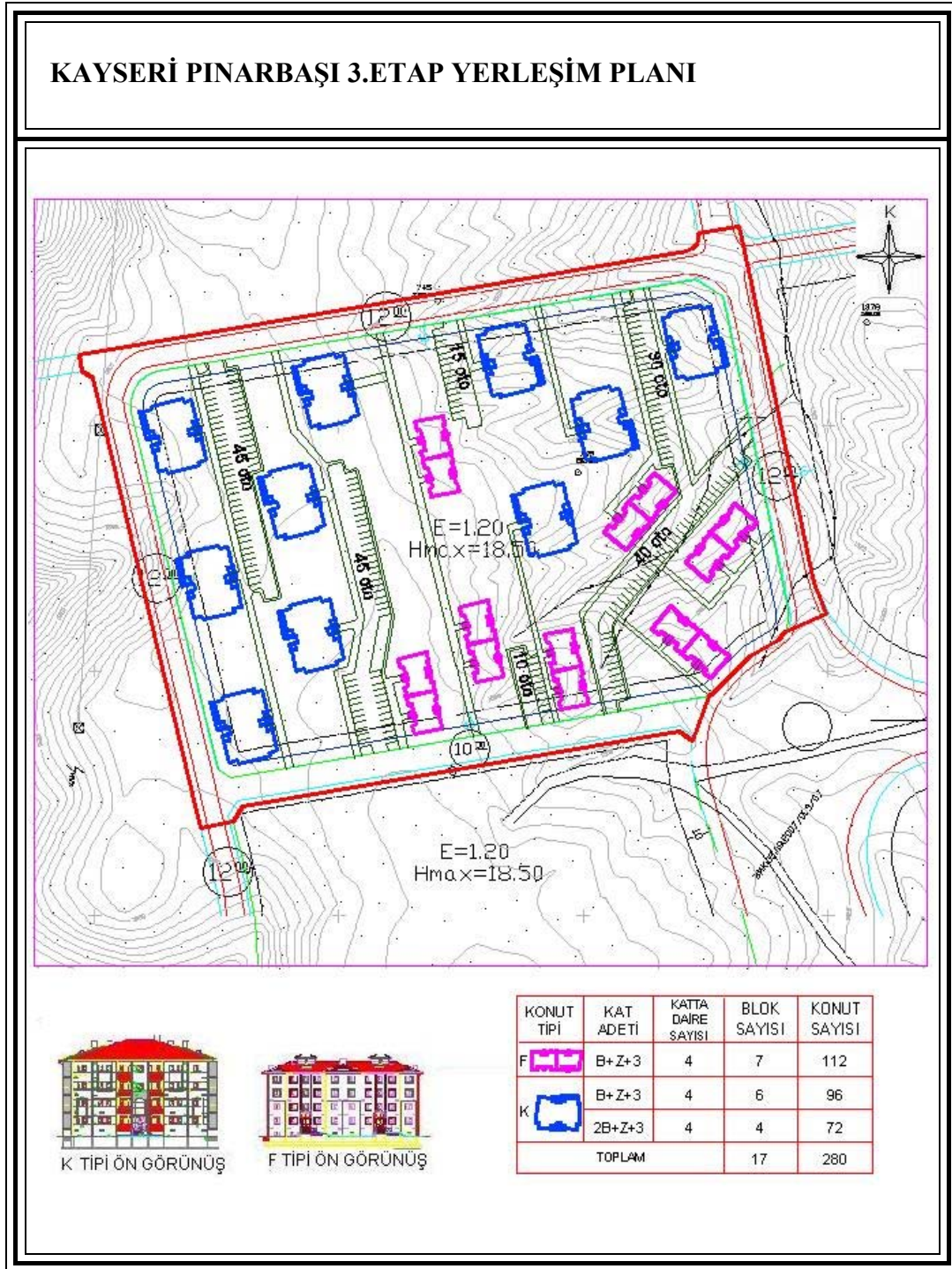
			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Pınarbaşı Hürriyet (1. Etap)		
Proje Tipi	İdare konut uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2004-2005		
Uygulanma Oranı (%)	%100		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	768 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	166 kişi/ha		Düşük yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	91km		Pınarbaşı ilçesi Hürriyet Mahallesi Bağlama Mevkii'nde bulunmaktadır.
Konut Sayısı	192 konut (12 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	K tipi 12 blok		Projede tek tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	Z+3		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	104 araçlık		En az otopark adedi 92 araçlık iken 104 araçlık planlanmıştır. Tasarım açısından eğime uygun ve dengeli dağılım sağlanmıştır.
Çocuk Oyun Alanı	2x190 m ² =380 m ²		Konut bloklarının arasında ortak mekanda tasarlanması olumlu
Yeşil Alan	38 000 m ²		Konut ve otopark çevrelerindeki yeşiller(pasif yeşil).
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Sosyal donatı alanları, İdarenin aynı mevkide yaptığı 2. etap projesinde karşılanmıştır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanları etrafında toplam 2 adet gazebo bulunmaktadır. Bina girişlerinde çöp toplama birimleri mevcut.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%8 - %30	Alan genelinde eğim ortalama %8. Eğimi %30 olan alan park olarak tasarlanmıştır
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB ve KB-GD	Güneşlenme açısından olumlu.



Harita 5.13. Kayseri Pınarbaşı 1. Etap yerleşim planı

Çizelge 5.16. Kayseri Pınarbaşı 3. etap analiz tablosu

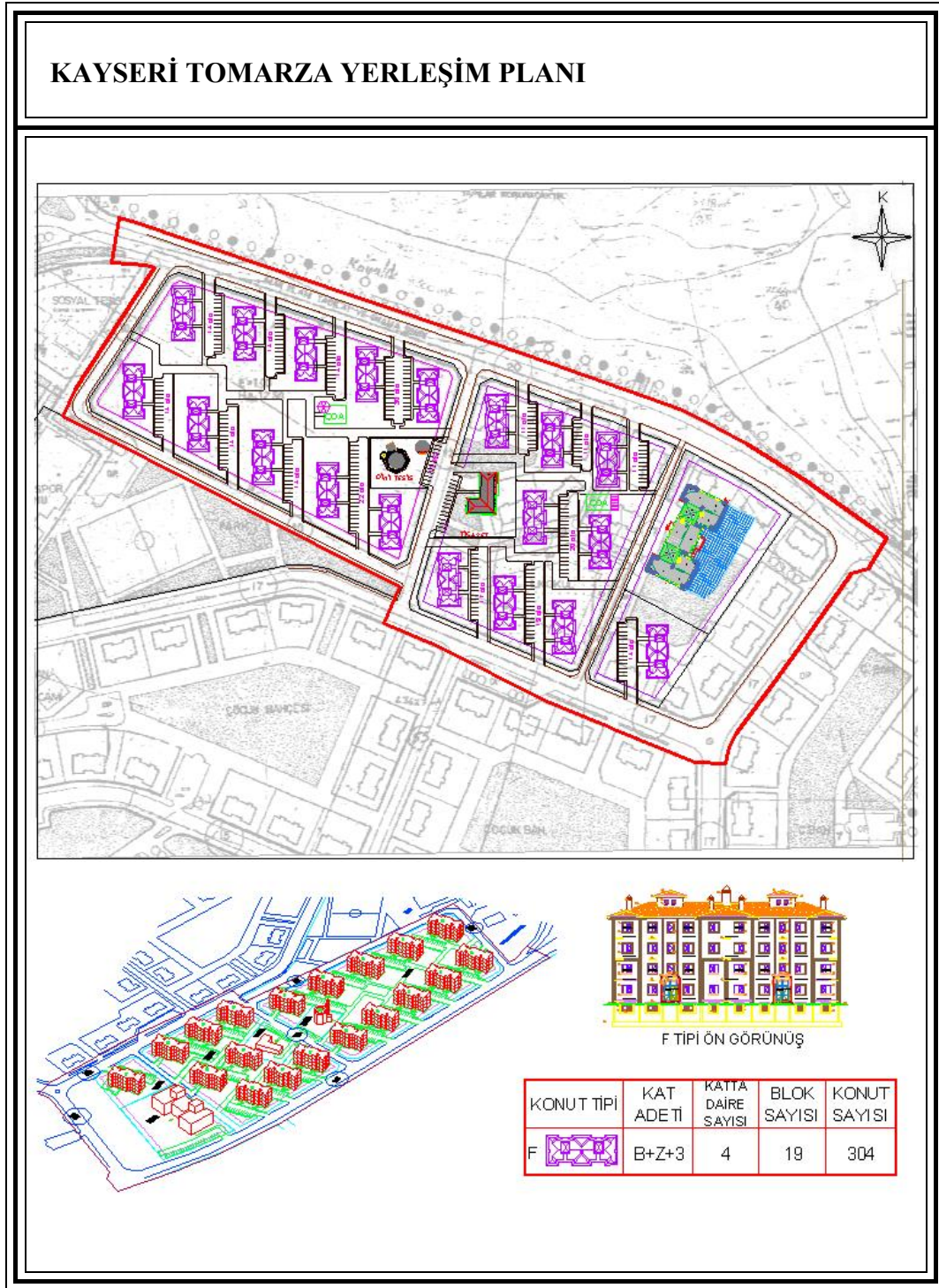
			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Pınarbaşı 3. Etap		
Proje Tipi	İdare konut uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2008-2009		
Uygulanma Oranı (%)	%97		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	1120 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	260 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	91 km		Pınarbaşı ilçesi Hürriyet Mahallesi Bağlama Mevkii'nde bulunmaktadır
Konut Sayısı	280 konut (17 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutu
Konut Tipleri	K1 tipi 10 blok, F tipi 7 blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	K1= (6blok B+Z+3, 4blok 2B+Z+3), F=B+Z+3		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	185 araçlık		En az otopark sayısı 140 iken bölgede 185 araçlık düzenlenmiş. Tasarım açısından arazinin eğimine uygun düzenlenmeye çalışılmış
Çocuk Oyun Alanı	300 m ²		
Yeşil Alan	30 000 m ²		ÇOA dışında tamamı konut birimleri çevresinde kalan pasif yeşil alan
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Sosyal donatı alanları, İdarenin aynı mevkide yaptığı 2. etap projesinde karşılanmıştır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Yerleşme alanı içinde yaya yolları üzerinde seyrek bank konumlanmaları.
	Pergola	Yok	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%15- %30	Alan genelinde eğim ortalama %15 iken güneydoğu kısmında %30 eğimli alan mevcut.
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	K1 tipler D-B yönde, F tipler düzensiz	Düzenli yönlenme yok. Eğimi uygun yerlerde K tipler düzenli yönlenirken F tipler arazinin eğimine göre konumlandırılmıştır.



Harita 5.14. Kayseri Pınarbaşı 3. Etap yerleşim planı

Çizelge 5.17. Kayseri Tomarza analiz tablosu

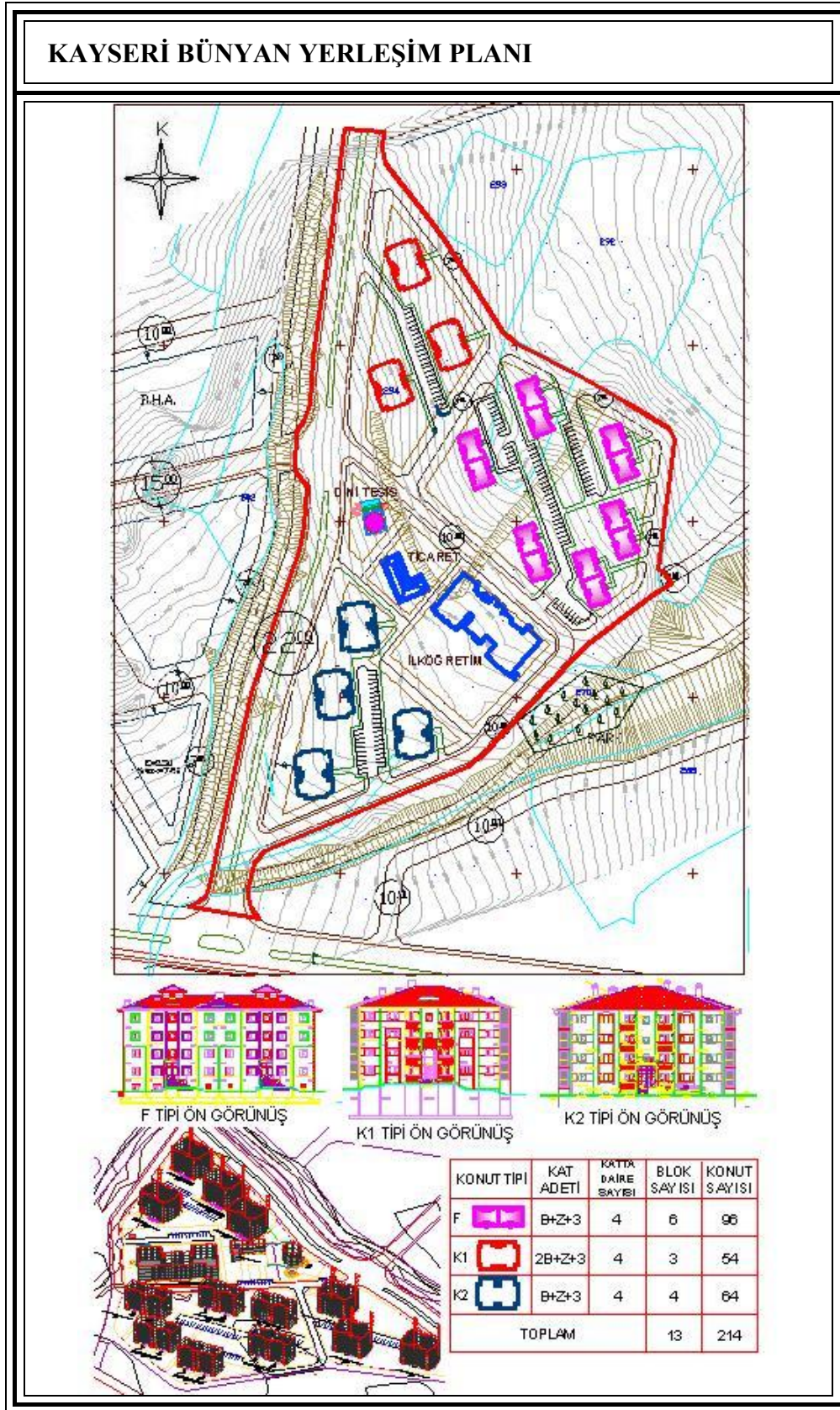
			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Tomarza		
Proje Tipi	İdare konut uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2007-2009		
Uygulanma Oranı (%)	%98		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	1216 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	296 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	55 km		İlçe merkezine toplu taşıma imkanı mevcut
Konut Sayısı	304 konut (19 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutu
Konut Tipleri	F tipi 19 blok		Projede tek tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	B+Z+3		Katta 4 daire mevcut.
Otopark	239 araçlık		Konut alanı için hesaplanan gerekli otopark sayısı 152 iken 239 araçlık otopark düzenlenmiş. Konut bloklarına paralel, eğime dik tasarlanmıştır.
Çocuk Oyun Alanı	2x180 m ² =360 m ²		İki adada 180m ² lik çocuk oyun alanı.Yoldan uzak güvenli ve konut blokları arası ortak mekanda tasarlanma..
Yeşil Alan	30 000 m ²		Konut blokları ve otoparklar çevresinde kalan pasif yeşil alan.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (6 100 m ²)	16 derslikli ilköğretim okulu, dini tesis ve ticaret tesisi mevcuttur. Diğer donatılar çevre yerleşmelerden karşılanmaktadır.
	Dini	Var (1 200 m ²)	
	Ticaret	Var (1 900 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı çevresinde bank, gazebo mevcut. Yapı girişleri, ÇOA ve otopark çevresinde yeterli aydınlatma elemanı ve çöp toplama birimleri
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%10	Yerleşime uygun arazi
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	D-B yönünde	Düzenli yönlenme mevcut fakat blok konumlanmaları eğime dik. Kuzeye bakan bloklar dezavantaj



Harita 5.15. Kayseri Tomarza yerleşim planı

Çizelge 5.18. Kayseri Bünyan analiz tablosu

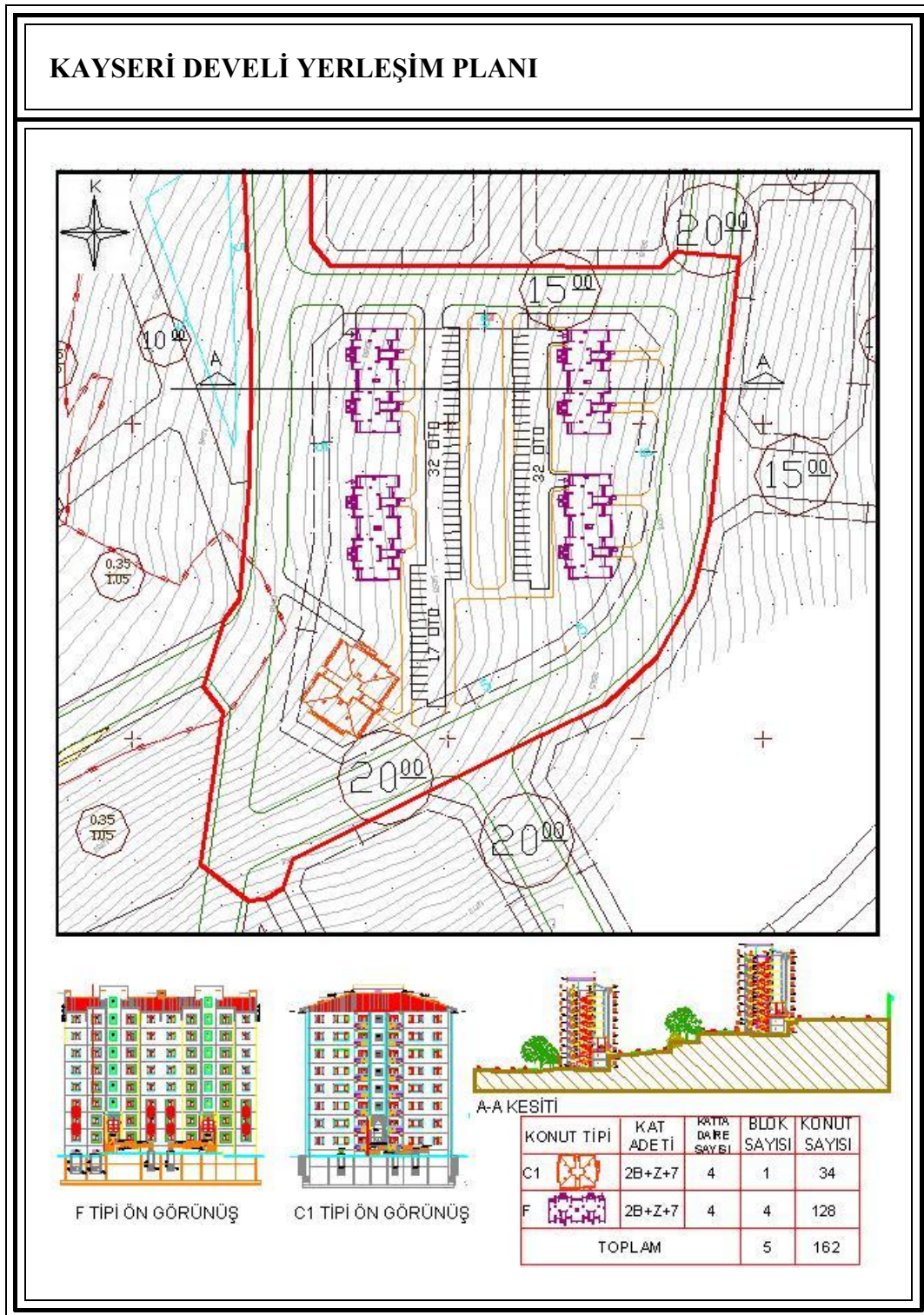
			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Bünyan		
Proje Tipi	Konut+Sosyal Donatı		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2007-2009		
Uygulanma Oranı (%)	%97		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	856 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	342 ki/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	41 km		
Konut Sayısı	214 konut (13 blok)		Dar ve orta gelir grubu
Konut Tipleri	F tipi 6 blok, K1 tipi 3 blok, K2 tipi 4 blok		Projede 3 tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	F=B+Z+3, K1=2B+Z+3, K2=B+Z+3		F tipinde katta 2 daire, diğerlerinde katta 4 daire mevcut
Otopark	107 araçlık		Konut alanı için hesaplanan gerekli otopark sayısı olan (2 konuta 1 araçlık) 107 araçlık otopark alanı ayrılmış. İki adada eğim ile paralel tasarlanırken 3. adada eğim ile ters, şev üzerinde konumlandırılmış.
Çocuk Oyun Alanı	200 m ²		
Yeşil Alan	18 420 m ²		Konut blokları ve otoparklar çevresinde kalan pasif yeşil alan.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (5 300 m ²)	16 derslikli ilköğretim okulu, dini tesis ve ticaret tesisi mevcuttur. Diğer donatılar çevre yerleşmelerden karşılanmaktadır.
	Dini	Var (1 500 m ²)	
	Ticaret	Var (1 700 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı çevresinde oturma birimleri. Aydınlatma elemanı ve çöpler İdareninin uyguladığı diğer projelerde kullanılan aynı tipte.
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	% 25	Alanda ortalama eğim %25. Yüzeyleme ile yerleşim sağlanmış
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB	Eğime uygun yönlenme.



Harita 5.16. Kayseri Bünyan yerleşim planı

Çizelge 5.19. Kayseri Develi analiz tablosu

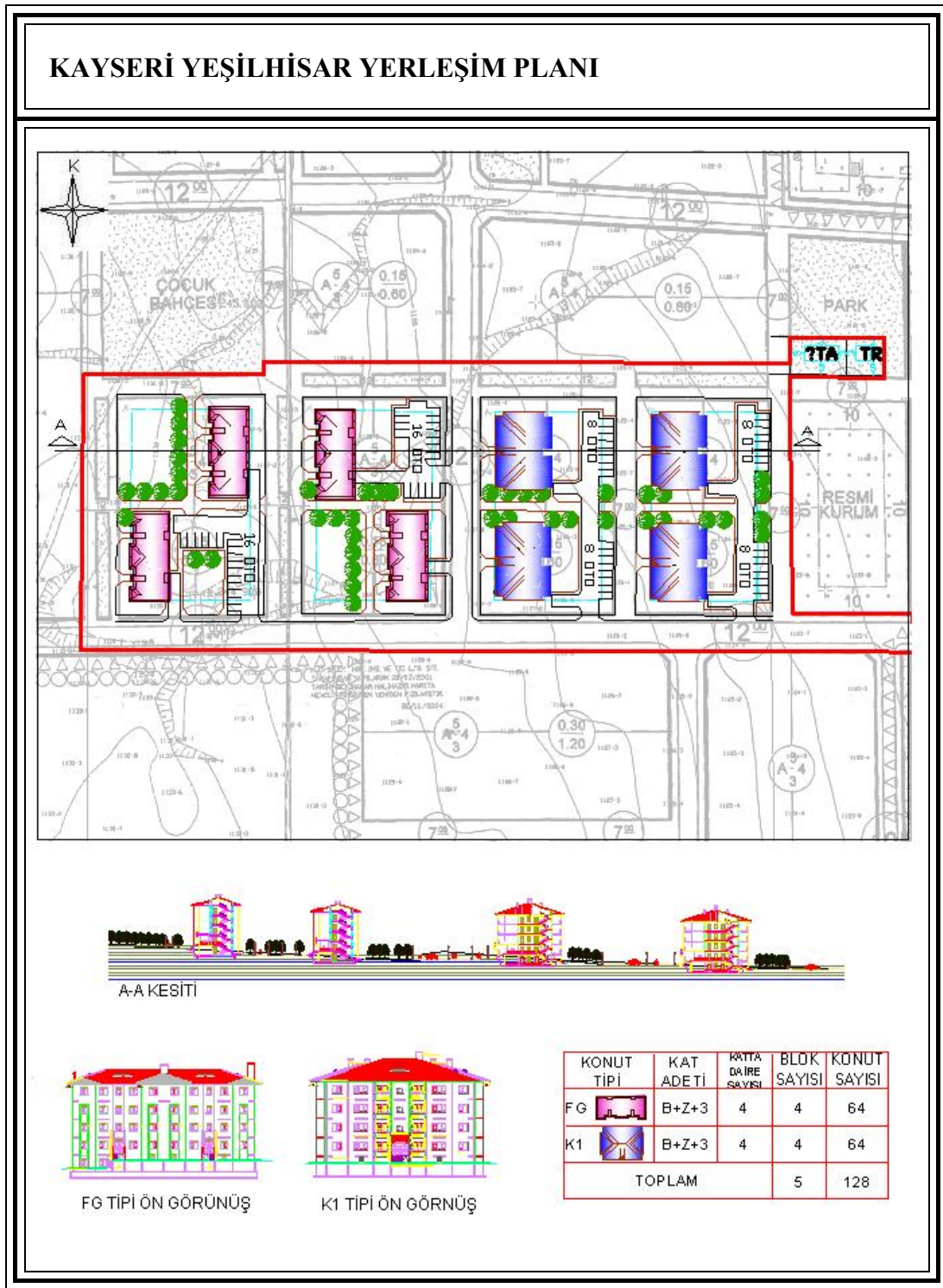
			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Develi		
Proje Tipi	İdare Konut Uygulaması		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2009		
Uygulanma Oranı (%)	%31		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	648 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	475 kişi/ha		Yüksek yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	45 km		Alan, Develi-Bahçebaşı Mahallesi'nde bulunmaktadır.
Konut Sayısı	162 konut (5 blok)		Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri	C1 tipi 1 blok, F tipi 4 blok		Projede 2 tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	C1=2B+Z+7, F=2B+Z+7		İki tipte de katta 4 daire mevcut
Otopark	81 araçlık		Konut alanı için hesaplanan gerekli otopark sayısı olan (2 konuta 1 araçlık) 81 araçlık otopark alanı ayrılmış. Eğitim ve bloklar ile paralel tasarlanmıştır. Girişler 15m'lik yoldan verilmiştir.
Çocuk Oyun Alanı	150 m ²		
Yeşil Alan	9 000 m ²		Konut blokları ve otoparklar çevresinde kalan pasif yeşil alan.
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Develi toplu konut bölgesi içerisinde herhangi sosyal donatıya yer verilmemiştir.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı çevresinde oturma birimleri. Aydınlatma elemanı ve çöpler İdareninin uyguladığı diğer projelerde kullanılan aynı tipte
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	% 20	Alanda ortalama eğim %20 dir.Kot farklılıklarına göre yüzeylemeler mevcut.
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB	F tipler doğu-batı yönünde, C1 Tipi ise kuzeybatı-güneybatı yönünde.



Harita 5.17. Kayseri Develi yerleşim planı

Çizelge 5.20. Kayseri Yeşilhisar analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı		Kayseri Yeşilhisar	
Proje Tipi		İdare Konut Uygulaması	
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		2009	
Uygulanma Oranı (%)		%92	
Yaklaşık Nüfus (kişi)		512 kişi	Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)		284 kişi/ha	Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)		66 km	
Konut Sayısı		128 konut (8 blok)	Dar ve orta gelir grubu konutları
Konut Tipleri		F tipi 4 blok, KG tipi 4 blok	Projede 2 tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri		F=B+Z+3, KG=B+Z+3	Katta 4 daire mevcut
Otopark		64 araçlık	Konut alanı için hesaplanan gerekli otopark sayısı olan (2 konuta 1 araçlık) 64 araçlık otopark alanı ayrılmış. Konut blokları ile paralel düzenli tasarım
Çocuk Oyun Alanı		100 m ²	
Yeşil Alan		12 800 m ²	Konut blokları ve otoparklar çevresinde kalan pasif yeşil alan, aktif yeşil alan olarak ÇOA
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Yeşilhisar toplu konut bölgesinde sosyal donatı ihtiyacı çevre yerleşmelerden karşılanmaktadır.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı çevresinde oturma birimleri. Aydınlatma elemanı ve çöpler İdareninin uyguladığı olduğu diğer projelerde kullanılan aynı tipte
	Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	% 7	Yerleşmeye uygun arazi
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	D-B	Eğime uygun, tek tip yönlenme.



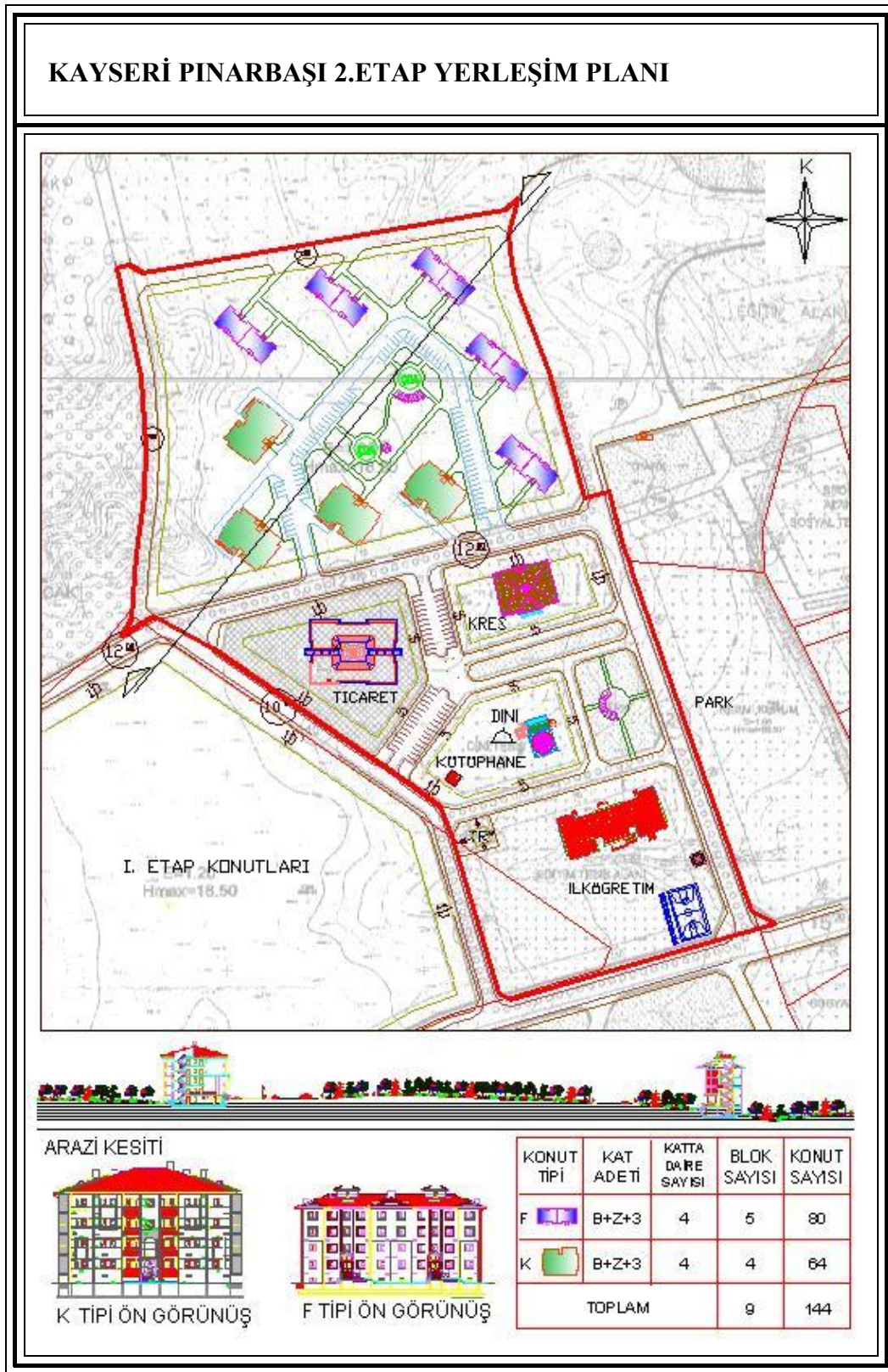
Harita 5.18. Kayseri Yeşilhisar yerleşim planı

5.2.3. Karma projeler

Bu grupta Pınarbaşı 2. etap ve Tomarza projeleri olmak üzere 2 proje bulunmaktadır.

Çizelge 5.21. Kayseri Pınarbaşı 2. etap analiz tablosu

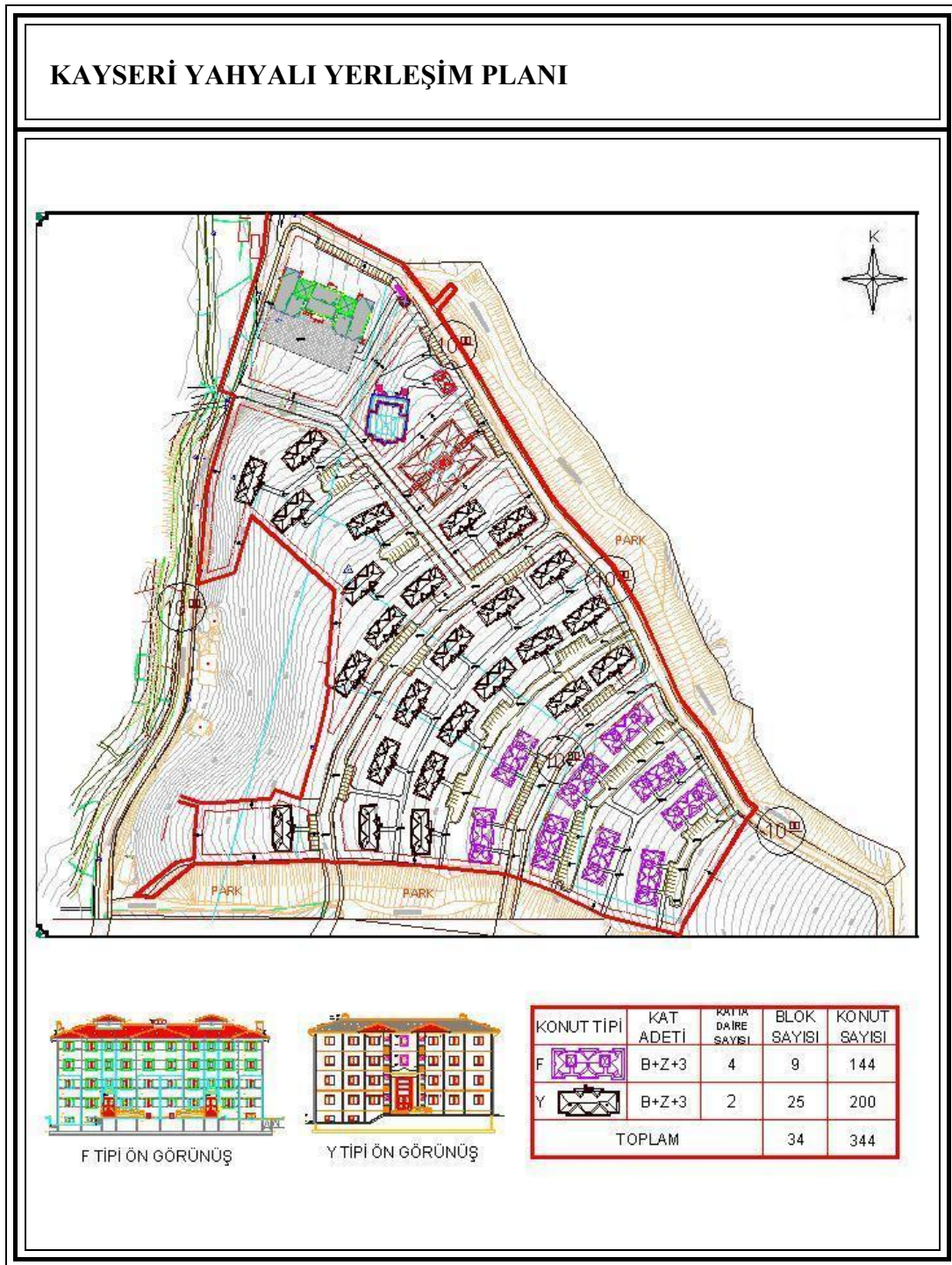
			Açıklamalar
Proje Adı		Kayseri Pınarbaşı 2. Etap	
Proje Tipi		Konut+sosyal donatı	
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		2007-2009	
Uygulanma Oranı (%)		%97	
Yaklaşık Nüfus (kişi)		576 kişi	Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)		180 kişi/ha	Düşük yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)		91km	Pınarbaşı ilçesi Hürriyet Mahallesi Bağlama Mevkii'nde bulunmaktadır
Konut Sayısı		144 konut (9 blok)	80 adet alt gelir grubu konutu 64 adet dar ve orta gelir grubu konutu
Konut Tipleri		F tipi 5 blok, K tipi 4 blok	Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri		İki tip de B+Z+3	Katta 4 daire mevcut.
Otopark		72 araçlık	En az otopark sayısı olan 72 adette otopark planlanmış. Konut alanı merkezinde ortak mekan yerinde konumlandırılmış. Birbirinden geçişli tasarlanması kullanışlılığı olumsuz etkilemekte.
Çocuk Oyun Alanı		2x108 m ² =216 m ²	Kuzeydeki konut adası merkezinde tasarlanmış iki ayrı çocuk alanı mevcut. Otopark alanlarına çok yakın konumlanması güvenlik açısından tehdit yaratıyor.
Yeşil Alan		25 000 m ²	2 500 m ² aktif yeşil alan (park), 22.500 m ² pasif yeşil alan
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (10 000 m ²)	16 derslikli ilköğretim tesisi (10.000m ²), kreş (3000 m ²), kütüphane (64m ²), ticari tesis ve dini tesis bulunmaktadır. Diğer donatılara yer verilmemiştir.
	Dini	Var (3 700 m ²)	
	Ticaret	Var (5 200 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Var (3 064 m ²) Kreş+Kütüphane	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Çocuk oyun alanı çevresinde 1 adet gazebo, kuzeydeki çocuk oyun alanında ve park alanında toplam 2 adet pergola. Dini tesisin doğusunda bulunan ve aktif yeşil alanda yoğun oturma elemanları.
	Pergola-Gazebo	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%15	Kot farklılıklarına göre yüzeylemeler mevcut
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	KD-GB	Güneşlenme açısından olumlu. Eğime uygun ve tasarım açısından düzenli tek tip yönlenme.



Harita 5.19. Kayseri Pınarbaşı 2. Etap yerleşim planı

Çizelge 5.22. Kayseri Yahyalı analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Yahyalı		
Proje Tipi	Alt Gelir Grubu		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2007-2008		
Uygulanma Oranı (%)	%100		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	1376 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	254 kişi/ha		Orta yoğunluk
Kent Merkezine Uzaklık (km)	87 km		İlçe merkezine toplu taşıma imkanı mevcut
Konut Sayısı	344 konut (34 blok)		144 adet alt gelir grubu konutu 200 adet dar ve orta gelir grubu konutu
Konut Tipleri	F tipi 9 blok Y tipi 25 blok		Projede iki tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	Tüm bloklar B+Z+3		F tipinde katta 4 daire, Y tipinde katta 2 daire mevcut.
Otopark	187 araçlık		Eğim ve bloklar ile paralel konumlanma
Çocuk Oyun Alanı	320 m ²		
Yeşil Alan	40 000 m ²		Konut blokları ve otoparklar dışında kalan pasif yeşil alan
Sosyal Donatılar	Eğitim	Var (7 500 m ²)	16 derslikli ilköğretim okulu, dini tesis ve ticaret tesisi mevcuttur. Diğer donatı ihtiyacı çevre yerleşmelerden karşılanmaktadır.
	Dini	Var (3 500 m ²)	
	Ticaret	Var (3 000 m ²)	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	Var	Yerleşme alanı içinde yaya yolları üzerinde seyrek bank konumlanmaları.
	Pergola	Var	
	Aydınlatma Elemanı	Var	
	Çöp Toplama Birimi	Var	
Doğal Yapı	Eğim	%20-%35	Alan genelinde eğim %20 olup %35 eğime çıkan yerler mevcuttur. Arazi yapısı gereği set set yerleşme gerçekleşmiş.
	İklim	Karasal	
	Yönlendirme	KB-GD, D-B	Eğim ile paralel, güneşlenme açısından olumlu konumlanma



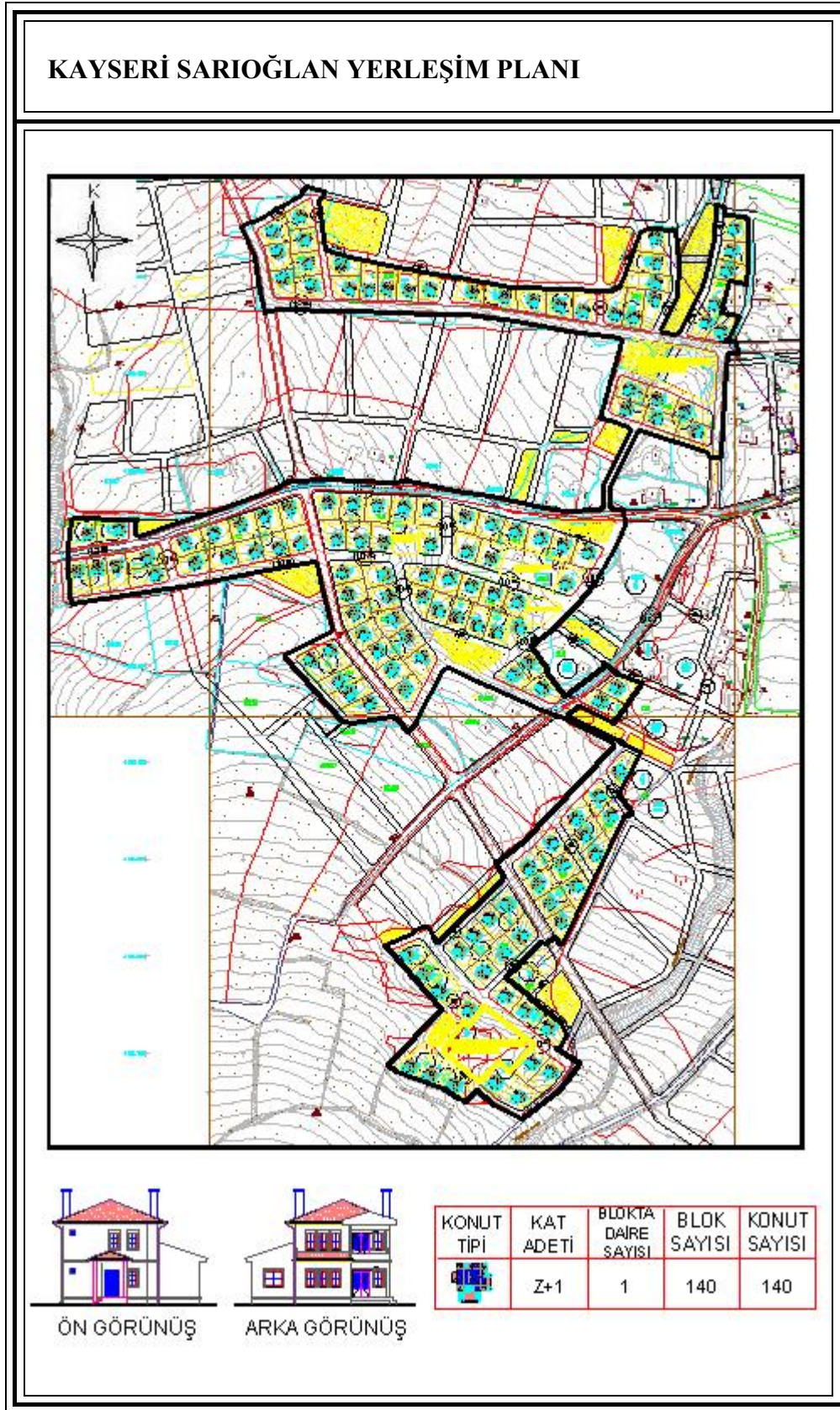
Harita 5.20. Kayseri Yahyalı yerleşim planı

5.2.4. Tarımköy projesi

Nüfusun dengeli dağılımının sağlanması ve köy mimarisinin geliştirilmesi amacıyla hazırlanan tarımköy projesi, diğer projelerden farklı olarak parsel düzeninde planlanmıştır. Proje henüz uygulanmaya başlamamıştır.

Çizelge 5.23. Kayseri Sarioğlan analiz tablosu

			Açıklamalar
Proje Adı	Kayseri Sarioğlan		
Proje Tipi	Tarımköy		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi	2010-		
Uygulanma Oranı (%)	%0		
Yaklaşık Nüfus (kişi)	560 kişi		Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 alınmıştır.
Yoğunluk (kişi/ha)	57 kişi/ha		Düşük yoğunluk.
Kent Merkezine Uzaklık (km)	81 km		Çiftlik beldesinde bulunmaktadır.
Konut Sayısı	140 konut (140 blok)		Tarımköy tipi konutlar
Konut Tipleri	Tarımköy Konutu		Projede tek tip konut uygulanmıştır.
Kat Adetleri	Tüm bloklar Z+1		Blokta tek konut mevcut.
Otopark			Alan içinde toplu otopark alanları düzenlenmemiş. Otopark ihtiyacı parsel bazında çözümlenmiş.
Çocuk Oyun Alanı	-		Projede çocuk oyun alanına yer verilmemiş.
Yeşil Alan	85 000 m ²		Konut birimi ve yollar dışında kalan parsel bazındaki pasif yeşil alan
Sosyal Donatılar	Eğitim	Yok	Tarımköy projesinde herhangi sosyal donatı tesisine yer verilmemiş.
	Dini	Yok	
	Ticaret	Yok	
	Sosyo-Kültürel	Yok	
	Spor	Yok	
Kentsel Mobilyalar	Bank	-	Sarioğlan tarımköy projesi henüz uygulanmaya başlanmamıştır. Projeye ait peyzaj projesi de hazırlanmamıştır. Bu sebeple kentsel mobilya varlığı analiz edilememiştir.
	Pergola	-	
	Aydınlatma Elemanı	-	
	Çöp Toplama Birimi	-	
Doğal Yapı	Eğim	%20	Alan genelinde eğim ortalama %20
	İklim	Karasal	
	Yönlenme	D-B, KD-GB, KB-GD	Bloklarda düzensiz yönlenme.



Harita 5.21. Kayseri Sarıoğlu yerleşim planı

5.2.5. Diğer ilçelerdeki uygulamaların değerlendirilmesi

Bu grupta incelenen projeler kent merkezinden uzakta konumlanmakta, bu sebeple kent merkezinin gelişimine etkisi bulunmamaktadır. Ancak projeler, bulundukları ilçedeki yerleşim alanları ile ilişki içerisinde olup gelişimine katkı sağlamaktadır.

Nüfus

Kayseri Büyükşehir Belediyesi dışında kalan ilçe belediyeleri dahilindeki TOKİ'nin ürettiği projelerde toplam nüfus 7 632 kişidir. En az nüfuslu proje 512 kişi ile Yeşilhisar projesi iken en fazla nüfusa sahip toplu konut alanı 1376 kişi ile Yahyalı toplu konut alanıdır. Projelerdeki toplam nüfusun 896'sı alt gelir grubu konutlarına, 6 176'sı dar ve orta gelir grubu konutlarına, 560'ı ise tarımköy konutlarına aittir.

Yoğunluk

Bu grupta incelenen projelerden en düşük yoğunluklu proje 57 kişi/ha ile Sarioğlan projesi olurken en yüksek yoğunluklu proje ise 475kişi/ha ile Develi projesidir.

Daha önceden kentteki tüm projeler incelenerek (toplam 20 proje) 57-200 kişi/ha olan projeler düşük yoğunluk, 200-350 ki/ha olan projeler orta yoğunluk, 350-480 kişi/ha olan projeler ise yüksek yoğunluk olarak sınıflandırılmış idi. Buna göre incelenen 9 projenin 3'ü düşük, 5'i orta ve 1'i yüksek yoğunluktadır.

Bu gruptaki projelerden Sarioğlan projesi, tarımköy projesi kapsamında olup diğer projelerden farklı olarak parsel düzeninde planlanmıştır (Bkz. Harita 5.21). Blok sayısı fazla olsa da, her bloğun tek konutu oluşturması sebebiyle hektar başına düşen kişi sayısı azalmıştır.

Bu grupta incelenen toplu konut alanlarındaki yoğunluk çevre yerleşmelerdeki yoğunluk ile kıyaslandığında; TOKİ projelerinin çevrelerine göre daha fazla yoğunlukta planlandığı görülmüştür. Proje alanına düşen blok sayısı, kat sayısı ya da

kattaki daire sayısı azaltılarak; ya da konut dışı kullanımlar (yeşil alan, sosyal donatı vb.) artırılarak yoğunluğun düşürülmesi sağlanabilir.

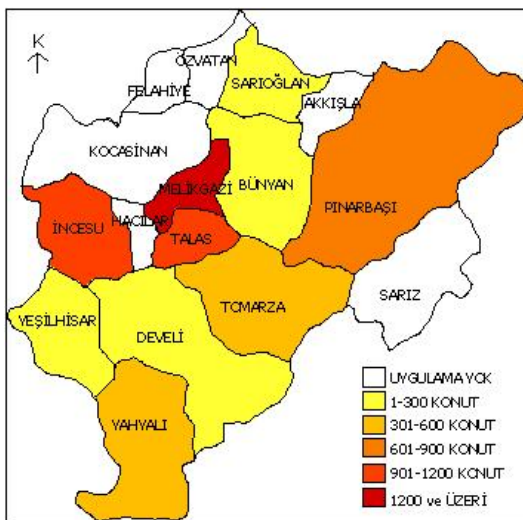
Kent merkezine uzaklık

Büyükşehir Belediyesi dahilindeki ilçeler dışında incelenen 9 projeden kent merkezine en yakın olanı 41 km uzaklıkla Bünyan toplu konut alanıdır. Merkeze en uzak toplu konut alanı ise 91 km ile Pınarbaşı projeleridir.

Merkezden uzaklaştıkça planlama ve tasarım ölçütlerinin değişmediği görülmüştür. Kentsel alanlarda uygulanan projelerde olduğu gibi bu projelerde de emsal düzeninde planlama yapılmıştır (Sarıoğlu tarımköy projesi hariç).

Konut sayısı

Bu ilçelerdeki 9 projede toplam konut sayısı 1 908'dir. Bu konutlardan 224 tanesi alt gelir grubu konutu, 1 544 tanesi dar ve orta gelir grubu konutu, 140 tanesi ise tarımköy konutlarıdır. İncelenen toplu konut projelerinde en az konut sayısına sahip uygulama 128 konut ile Yeşilhisar iken, Yahyalı projesi 344 adet konut ile çok konut sayısına sahip projedir.



Harita 5.22. TOKİ Kayseri uygulamalarında konut sayılarının ilçelere göre dağılımı

Konut tipleri

İncelenen projelerde konut tipleri çeşitliliğinin fazla olduğu görülmüştür. 9 projede toplam 8 farklı konut tipi uygulanmıştır (C1, F, K, K1, K2, KG, Y ve tarımköy tipi konutlar). Bu konut tiplerinde metrekare büyüklükleri değiştirilerek, oda sayısı eklenip çıkartılarak, kattaki daire sayısı değiştirilerek ya da kat adetleri artırılıp azaltılarak farklılık sağlanmaya çalışılmıştır. Tek tip konut uygulanan projeler F tipi konutların kullanıldığı Tomarza projesi ve Tarımköy tipi konutların kullanıldığı Sarioğlan projesidir. Projelerde uygulanan KG ve Y tipi konutlarda dikdörtgen form, F ve FG tipi konutlarda ikiz blok formu, diğerler konut tiplerinde ise karesel bloklar kullanıldığı için bu toplu konut alanlarında planlama ve tasarımda farklılık oluşmuştur.

Bina girişinin arazi kotundan yüksek olduğu konut tiplerinde bina girişlerinde %6-%8 eğimli engelli rampaları tasarlanmıştır. Bu açıdan uygulamaların olumlu olduğu kabul edilmiştir.

Kat adetleri

Bu grupta incelenen toplu konut projelerinde kat adedi en az olan konutlar, Z+1 ile Sarioğlan tarımköy konutlarıdır. En fazla kat adedi ise $2B+Z+7$ ile Develi projesi konutlarıdır. Bu gruptaki ilçelerde incelenen tüm toplu konut alanlarında, konutlar tek çeşitte kat adedi kullanılarak uygulanmış, planlama ve tasarım açısından üçüncü boyutta hareketlilik yaratılmamıştır.

İncelenen tüm projelerde konut bloklarındaki kat adedinin, çevre yerleşmeler ile genel olarak uyum içinde olduğu görülse de Develi projesinde bu uyumun sağlanmadığı, bu toplu konut alanlarındaki kat adedinin, çevredeki konut birimlerinden fazla olduğu görülmüştür.

Pınarbaşı 3. etap K tipindeki 4 blokta, Bünyan'da K1, Develi'de C1 ve F tipindeki tüm bloklarda 2 bodrum kat verilmiştir. Bu tip konutların bir kısmında bodrum katında 1 daire bulunurken diğerlerinde daire bulunmamaktadır.

Otopark

Standartlara göre mesken alanlarında her 3 daire için en az 1 araçlık otopark alanı ayrılması gerekirken TOKİ'nin uygulamalarında bu standardı her 2 daire için 1 araçlık otopark olarak hesapladığı görülmüştür. Bu açıdan bakıldığında standartların üzerinde ölçüt benimsendiği için projeler başarılı bulunmuştur.

Her 2 konuta 1 araçlık otopark yeri ayrılmasını ölçüt olarak belirleyen TOKİ projelerinin 5 tanesinde otopark sayısı standart miktarında, 4 projede ise standardın üzerindedir. Bu grupta incelenen projelerde standardın altında otopark alanı planlanan toplu konut alanı bulunmamaktadır.

Sarıoğlan tarımköy uygulamasında otopark çözümleri, yerleşme düzenine uygun olarak parsel bazında çözülmüştür. Genel kullanımlı toplu otopark tasarlanmamıştır.

Sosyal donatı alanlarında otopark hesabı, Çizelge 5.14' de verilen standartlara uygun planlanmıştır. İlköğretim ve ortaöğretim alanlarında inşaat alanı/400m², dini tesis alanında inşaat alanı/300m², ticaret alanlarında inşaat alanı/50m², sağlık alanında inşaat alanı/125m², kültürel ve spor tesislerinde ise kapasite/30 olarak hesaplanmıştır. Bu bağlamda bakıldığında standarda uygun uygulamalar olduğu görülmüş, projeler olumlu bulunmuştur.

Bu otopark alanları tasarım boyutunda incelendiğinde; projelerin genelinde konut yerleşimi ile uyum içerisinde, eğitim dikkate alınarak yapılan uygulamalar görülmüştür. Fakat Pınarbaşı 3. etap, Tomarza ve Bünyan'da arazi eğiminin uygun olmadığı otopark tasarımlar görülmüş, bu açıdan otoparklar olumsuz bulunmuştur. Ayrıca girişlerin kavşaklara çok yakın olduğu ve birbirine geçişli otopark alanlarının

tasarlandığı toplu konut alanları tespit edilmiştir, bu tasarımlar da olumsuz bulunmuştur.

Çocuk oyun alanları

İncelenen projelerdeki çocuk oyun alanlarında planlama ve tasarım ölçütleri olarak büyüklük, güvenlik, fonksiyon, konfor ve malzeme durumları incelenmiştir.

Büyüklük olarak çocuk oyun alanları 100-200 m²'lik olarak tasarlanmıştır. Yukarıda belirtilen 250 m²'den küçük olmaması gerekliliği hiçbir projede sağlanamamıştır. Ancak projenin büyüklüğüne göre 2 veya daha fazla sayıda ÇOA düzenlenen projeler mevcuttur. Bu açıdan analiz edildiğinde en çok çocuk oyun alanı düzenlenen proje, 380 m² ile Pınarbaşı 1. Etap projesidir. Sarıoğlan projesinde çocuk oyun alanına rastlanmamıştır. Hiçbir projede kişi başına düşmesi gereken 2,114 m² lik çocuk oyun alanı miktarı sağlanamamıştır.

İncelenen 9 toplu konut alanlarında çocuk oyun alanlarının otopark ve taşıt yollarına çok yakın konumlandığı, bu alanların çeşitli bitkiler ve çalılar ile dış çevreden ayrılarak korunamadığı, çevresindeki yeşil dokunun çok zayıf olduğu görülmüştür. Bu sebeple TOKİ projeleri bu ölçüt bazında yetersiz bulunmuştur.

Bu gruptaki 9 TOKİ projesi incelendiğinde, bu alanlarda düzenlenen çocuk oyun alanlarında erişilebilirliğin iyi sağlanamadığı, yaya bağlantılarının zayıf olduğu görülmüştür. Çocuk oyun alanlarının tümünde benzer çocuk oyun mobilyası kullanıldığı, farklı oyun fırsatları sunan uygulamaya rastlanmayarak çocuklara yönelik oyun seçeneklerinin sınırlı kaldığı görülmüştür (Resim 5.10).



Resim 5.10. Pınarbaşı 1. etap çocuk oyun alanı [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi, 2010]

Büyükşehir Belediyesi dışındaki ilçelerde uygulanan TOKİ projelerinde bulunan çocuk oyun alanları konfor etmenleri açısından incelendiğinde, bu alanların oturma birimleri ile çevrelendirilmiş olduğu ve arazi eğimine uygun tasarlanmış olduğu görülmüştür. Ancak bitkilendirme ile temiz hava salınımı ve estetik görünüm sağlanması yetersiz görülmüştür.

Bu projelerde bulunan çocuk oyun alanları kullanılan malzeme açısından incelendiğinde, çocuk oyun elemanlarının plastik ve çelik malzemeden yapıldığı görülmüştür. Hem çocuklar için sağlıklı olması, hem de doğa ile uygun olması açısından organik malzeme seçimi ile tasarım yapılmalı, çocuk oyun elemanlarında ahşap malzemeler kullanılmalıdır.

Sosyal donatılar

Bu grupta incelenen projelerdeki sosyal donatı varlığı incelendiğinde, projelerin 3 tanesinde (Develi Yeşilhisar ve Sarıoğlu) hiçbir sosyal donatıya yer verilmediği görülmüştür. Pınarbaşı 1. ve 3. etap projelerinde de donatı olmadığı görülse de bu bölgelerdeki donatı ihtiyacı, aynı mevkide uygulanan Pınarbaşı 2. etap projesinden karşılanmaktadır. TOKİ'nin Kayseri Büyükşehir Belediyesi dışındaki diğer ilçelerde yapmış olduğu uygulamalarda toplam 4 ilköğretim tesisi, 4 dini tesis, 4 ticaret merkezi ve 2 sosyo-kültürel tesis (1 adedi kreş) bulunmaktadır. Bu projeler kapsamında spor alanı ve sağlık tesislerine yer verilmemiştir.

Tasarım boyutunda ele aldığımızda, bu gruptaki projelerde de sosyal donatı alanları ile yaya bağlantılarının zayıf olduğu görülmüştür. Otopark çözümleri, her donatı alanı içerisinde çözülmüş. eğitim tesislerinde kuzeye yönelmeden kaçınılmıştır. Bur grupta yer alan projelerdeki ilköğretim alanları, toplu konut yerleşmelerinin uç kısımlarına, zayıf yaya bağlantıları ile tasarlanmış, erişilebilirlik açısından olumsuz bulunmuştur. Bu toplu konut alanlarında da planlama alanı içindeki sosyal donatı alanlarının merkezi konumda, yaya bağlantılarının iyi çözüldüğü ve güvenlik ölçütüne önem verilerek tasarımları yapılmalıdır. Kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebilmek, memnuniyeti sağlayabilmek, gelecekte olabilecek sorunları önlemek ve sürdürülebilir uzun vadeli toplu konut alanları yaratabilmek için sosyal donatı tesis alanları standartlara uygun planlanmalı, yer seçimleri ve donatılar arası ilişkiler sağlıklı düzenlenmelidir.



Resim 5.11. Tomarza 16 derslikli ilköğretim tesisi [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi, 2010]

Kentsel Mobilyalar

Bu grupta incelenen projelerde kullanılan kentsel mobilya varlığı, incelenen diğer projelerde kullanılan kentsel mobilyalarla benzerlik göstermektedir. Sarioğlan projesi hariç tüm projelerde gazebo ve pergolalar kullanılmıştır. Toplu konut alanı içindeki yaya yolları üzerinde ve çocuk oyun alanı çevrelerinde ahşap ve metal malzemeli banklar konumlandırılmıştır.



Resim 5.12. Tomarza toplu konut alanında uygulanan gazebo [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi, 2010]

Bu gruptaki projelerde de aydınlatma elemanları, bina girişleri, otopark alanları, çocuk oyun alanları ve yaya yollarında yeterli sayıda düzenlenmiştir. Yol kenarlarında ve otopark kenarlarında yüksek, iç alanlarda alçak boyda aydınlatma elemanı kullanılması olumludur. Yine farklı tiplerde aydınlatma elemanları kullanılmıştır. Aynı tipte olanlarda bile renk farklılıkları görülmüştür (Resim 5.13).



Resim 5. 13. Toplu konut alanlarında uygulanmış aydınlatma elemanları (Soldan sağa; Pınarbaşı 3. etap, Yahyalı [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi, 2010]

Kentsel mobilyalardan çöp toplama birimleri analiz edilirken bu projelerde de çocuk oyun alanları etrafında ve yaya yolları üzerinde çok seyrek aralıklarla yerleştirildiği görülmüştür (Sarıoğlan tarımköy projesi hariç). Projelerde farklı tiplerde, farklı renklerde metal malzemeden çöp toplama birimleri kullanılmıştır (Resim 5.14).



Resim 5. 14. Toplu konut alanlarında uygulanmış çöp toplama birimleri (Soldan sağa; Pınarbaşı 2. Etap, Yahyalı) [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi, 2010]

Kayseri Büyükşehir Belediyesi dahilindeki TOKİ projelerinde olduğu gibi bu grupta incelenen projelerde de kentsel mobilya kullanımı açısından tutarsızlık mevcuttur. Daha kaliteli, birbiri ile uyum içinde, bulunduğu ilçenin kimliği ile ilişkili, farklı tasarımlardaki doğa ile uyumlu kentsel mobilyalar kullanılmalıdır.

Doğal Yapı

Bu gruptaki projelerde de planlama ve tasarım ilkeleri incelenirken doğal verilerin planlama ve tasarımda etkili olduğu arazi eğimi, iklim bilgileri ve buna bağlı yönelme durumları incelenmiştir.

Eğim

İncelenen toplu konut alanlarında arazinin eğimi ortalama %15-%35 olduğu görülmüş, bu alanlarda yerleşim planlanırken yüzeyleme ve set uygulaması yapılması gerektiği görülmüştür. Bu grupta incelenen 9 projeden yerleşime en uygun olan proje, %7'lik eğimli arazisi ile Tomarza projesidir.

Yahyalı toplu konut alanında arazi eğimine göre set set yerleşim düzeni oluşturulmuştur. Arazi eğiminden, güneşlenme ve manzara açısından yararlanıldığı görülmüştür.



Resim 5.15. Yahyalı toplu konut alanı arazi eğimine uygun set düzenlemeleri [TOKİ Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi arşivi, 2010]

Projelerin uygulandığı arazideki eğim durumu, binaların tasarımını da etkilemiştir. Yapı blokları yerleştirilirken, arazinin eğiminin bu tasarımlarda önemli rol aldığı, blokların eğime paralel konumlandırıldığı görülmüştür. Yine kot farklılıklarına göre yaya ve taşıt yollarında araziye uygun yüzeyleme, merdiven tasarımları görülmüştür.

Bu gruptaki projelerde de otopark alanları planlanırken arazi eğimi ile paralel, uygun alanların seçilmeye çalışıldığı görülmüştür.

İklim

Kayseri'nin iklimsel özelliğine uygun olarak, bütün konut bloklarında karesel formun tercih edilmiştir. Yapı formlarında gereksiz girinti çıkıntılara yer verilmeyerek blok yüzeyinin minimuma indirilmesi ve böylece ısı kaybının önleniyor olması, olumlu olarak görülebilir. Ayrıca Pınarbaşı 2. ve 3. etap, Yahyalı, Tomarza, Bünyan, Develi ve Yeşilhisar toplu konut alanında uygulanan F tipi konutların ikiz blok olarak tasarlanması, yine ısı kaybını önlemesi, yapı arası boşlukların soğuk hava akımı yaratmasını önlemesi açısından iklim ölçütüne göre tasarım boyutu olumludur. Yeşil alanların tasarlanması ve bitki konumlandırmalarında kış güneşini kesmeyecek şekilde, kuzey ve kuzeydoğudan gelecek soğuk rüzgarları önleyici düzende tasarlanmalıdır.

Yönlenme

Bu grupta incelenen 9 projede de konut yönlenmelerinin farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Kayseri iklim bölgesine göre konutlarda, genel kullanım alanları ve ön cephelerin güneye bakması tercih edilmektedir. İncelenen projelerde bu duruma uyulmadığı, arazi yapısı elverdiği şartlarda farklı yönlenmeler olduğu görülmüştür.

Pınarbaşı 2. etap, Tomarza ve Yeşilhisar konut blokları bütün arazide birbirine paralel olarak tek tipte yönlendirilmiştir. Diğer projelerde ise bloklarda çeşitli yönlenmeler görülmüştür.

Yeşilhisar'da tüm blokların girişi batıdan verilmiştir. Bu durum yönlenme açısından olumlu olsa da bir ortak mekan yaratılmasını engellemiş, manzaranın konutların arka cephelerinde oluşmasına neden olmuştur. Yine Develi yerleşmesinde de tüm blokların girişleri doğudan verilmiş, yaya dolaşımı blok yönlenmelerine bağlı olarak zayıf çözümlenmiştir.

Projelerde konut yönlenmeleri, arazi eğimi ile ilişkilendirilerek düzenlenmiştir fakat iklime uygun olmayan, ortak mekan yaratma kaygısından uzak tasarımların, bina girişleri ile yaya bağlantılarının da zayıf olduğu göz önüne alındığında alanın erişilebilirliğini olumsuz etkilediği görülmüştür.

Ayrıca, Kayseri il bütünündeki TOKİ projelerinin tümünde, belirlenen analiz ölçütlerinin yanında yapılan incelemelerde;

Projelerdeki 7m'lik yoldan çekme mesafesi 5m, 10m'lik yoldan çekme mesafesi 5m, 12m'lik yoldan çekme mesafesi 5m, 15m'lik yoldan çekme mesafesi 5m-10m, 20m'lik yoldan çekme mesafesi 10m, 30m'lik yoldan çekme mesafesi ise 15m olarak planlanmış, İncesu 1. bölgede 50 m yoldan 20m yeşil kuşakla ayrılan 12m genişliğinde servis yolu sağlandığı görülmüştür.

Taşıt yolları çözümünde bir sorun görülmezken projelerdeki yaya dolaşım sistemi zayıf bulunmuştur. Tomarza ve İncesu projeleri dışında herhangi bir ana yaya aksı ve dolaşımı düzenli ve sürekli kılan benzer tasarımlara rastlanmamıştır. Yaya yolları birbirini dik kesen grid dokularda tasarlanmıştır. Bu tasarım şekli olumsuz bulunmuş, yaya hareketliliğinin esnekliği ile uyum içinde, yumuşak kırılmaların olduğu, yeşil doku ve çeşitli kentsel objelerle zenginleştirilmiş, ortak mekan oluşturulmasına olanak sağlayan, meydan-meydancıklarla fonksiyonelliği artırılmış, sürdürülebilir bir yaya sistemi oluşturulmadığı görülmüştür.

Ayrıca projelerin deprem yönetmeliğine uygun olarak yapıldığı, kullanılan bütün malzemelerde TSE standardı arandığı tespit edilmiştir.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bu çalışmada, tez çalışmasının konusunu oluşturan ve “*kısa sürede, çok sayıda, ekonomik konut üretim biçimi*” olarak tanımlanan *toplu konut* kavramı, konut politikaları içinde tarihsel süreçteki gelişimi ile açıklanmış, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de her zaman geçerliliğini koruyacak bir kavram olduğu ortaya konmuştur. Kentlerin planlanmasında, arazi kullanım kararlarının alınmasında, nüfus yoğunluklarının değişimi ve kentin gelişim yönlerinin belirlenmesinde etkili olan toplu konut alanlarında planlama ve tasarım ilkelerinin incelenmesi çalışmanın içeriğini oluşturmaktadır.

Kentsel tasarım, kentleşme sürecinde yadsınamayacak derecede öneme sahiptir ve kentin bütün parçalarında uygulanması gereken bir eylemdir. Kentin her parçasında farklı planlama ve tasarım çeşitliliği, yöreye özgü değerlerin dikkate alınmaması, bütünlüğü olmayan bağımsız uygulamaların çoğalarak kent bütününde olumsuz etki yaratmaktadır. Kentin gözardı edilemeyecek alan ve konut bileşenini oluşturan toplu konut alanlarında, tasarım ilkeleri ekonomik kaygıların gölgesinde kalmakta, kentle bütünleşmeyen, kent planlarıyla uyumsuz, düzensiz ve saçaklanmış kent formları oluşmasını tetiklemektedir.

Toplu konut alanlarında konut üretiminin hızlı ve maliyetinin düşük olması konut ihtiyacına cevap verebilmesi açısından olumlu olsa da, bu ölçütlerin fiziksel kalite ve kentsel bütünlük ve kimlik bileşenlerinin önünde gelmesi beklenen sonuçların alınmasını engellemektedir. Maliyeti düşürme çabasıyla, dar alana daha çok konut birimi sığdırma ve tüm bunları en kısa zamanda bitirme kaygısı içinde mimari ve çevresel kalite kavramı ikinci plana atılmakta, sonuç olarak kentlerin formunu olumsuz etkileyen, kullanıcı memnuniyetsizliklerini artıran, nitelik açısından yoksun yetersiz projeler ve kent parçaları ortaya çıkmaktadır.

Nüfusun hızlı artışının devam etmesi ile birlikte artan barınma ihtiyacına cevap verebilmek için konut üretiminde yaşanan hız, beraberinde müdahale edilmesi ve kontrolü güçleşen bir yapılaşmayı getirmektedir. Bu kapsamda, kent ölçeğinde,

kentsel mekanlarla ilgili sorunların çözümünde ve özellikle kenti yeniden yapılandırmada yardımcı olan, şehircilik ve mimarlık sistematığının kurulabileceği bir eylem biçimi ve disiplini olarak görülen kentsel tasarım kavramı, toplu konut üreticilerin projelendirme, uygulama ve uygulama sonrası kullanım süreçlerinde önem verilmesi gereken kavramların başında gelmektedir.

Türkiye’de toplu konut denildiğinde ilk akla gelen kurum olan Toplu Konut İdaresi’nin bu konuda öncü rolde olması, ürettiği projelerde çevre tasarımı boyutunda özenli davranması önemlidir. Ancak öncelikli amacı toplu konut üretmek olan, genişletilen yetki alanı ile toplu konut üretiminde önemli paya sahip duruma gelen Toplu Konut İdaresi, dar ve orta gelirliyi konut sahibi yapmak olarak belirlenen hedefini gerçekleştirebilmek için yaptığı uygulamalarda gerek planlama ve kentsel tasarım boyutunda, gerek mimari boyutta eleştirilmektedir. Bu konuda farklı disiplinler ve eğitim kurumları ile işbirliği yaparak çözüm önerileri üretmeye çalışması olumlu olmakla birlikte, henüz uygulamalara yansımamış olması olumsuzdur. Kent planları ile bütünleşmeyen, kentsel tasarım ilkeleri yerel bütünlük kaygısı taşımayan, birbirinin tekrarı uygulamalar, sorunlu kent parçaları yaratmaya devam etmektedir.

TOKİ, Kayseri’de toplu konut üretimine 2004 yılında başlamış, bu süreç içerisinde konut sayısını 192 den 10 078’e çıkarmış, kentin gelişme yönlerinin belirlenmesinde etkin rol oynamaya başlamıştır. Bu açıdan bakıldığında, uygulamaların kentin gelişmesine olumlu yönde etki edebilmesi için doğru planlama ve tasarım ilkeleri ışığında gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Çalışma kapsamında TOKİ’nin Kayseri’de 2004 yılından 2010’a kadar üretmiş olduğu toplam 10 078 konutu kapsayan 20 toplu konut projesi “Büyükşehir Belediyesi’ne Bağlı İlçelerdeki Uygulamalar” ve “ Diğer İlçelerdeki Uygulamalar” başlığı altında iki gruba ayrılarak incelenmiştir. Gelir gruplarına göre sınıflandırılan projelerde, planlama ilkelerine standartlar temelinde uyulmaya çalışılmakla birlikte yer seçimlerine bağlı olarak kentin plan dışı saçaklanmasına yol açan uzaklıkta

uygulamaların gerçekleştirildiği görülmüştür. TOKİ uygulamalarında en zayıf bileşenin kentsel tasarım boyutu olduğu sonucuna varılmıştır.

Birinci grupta incelenen projelerde, kentsel alanın bir parçası olarak gelişme konut alanlarını destekler nitelikte yer seçimi yapıldığı, çevresi ile yoğunluk ve emsal düzenli planları ile uyum içinde olduğu görülmüştür. Ancak bu alanların tasarımında İdarenin monotonluk ve tekdüzelikten kurtulamadığı, her bölgede benzer nitelikte, özgün kimliğe sahip olmayan kopya tasarım etkenlerini kullanması sebebiyle zayıf/yetersiz çevre kalitesi üretildiği sonucuna varılmıştır.

“Diğer İlçelerdeki Uygulamalar” grubundaki projelerde ise tasarım ve planlamadaki farklılık, bulunduğu arazinin durumu ve kullanılan konut tiplerindeki çeşitlilik ile sağlanmıştır. Yoğunluk açısından çevre yerleşmelerin üzerinde olması, planlama yapılacak alanın bu açıdan çevresi ile uyumuna dikkat edilmediğini göstermektedir. Tarımköy konutlarının uygulandığı kırsal alanda ise alana uygun olarak proje az katlı konutlarla, düşük yoğunluklu, parsel bazında planlanmıştır.

TOKİ’nin belirlemiş olduğu konut üretim modellerinden Kayseri’de 3 farklı tipte (alt gelir grubu konutları, dar ve orta gelir grubu konutları ve kırsalda Tarımköy konutları) gerçekleştirilen proje uygulamalarında, yapı yaklaşma sınırları, emsal değerleri, maksimum yapı yükseklikleri, yol-kaldırım genişlikleri gibi ilkelere uyulduğu, ancak bu durum sağlanırken tasarım boyutunun göz ardı edildiği görülmüştür. Kentsel tasarımın, planlama sürecinin bir parçası olduğu dikkate alınarak, yakın çevre ve kent ile bütünleşen, üst düzey plan kararları ile uyum içinde, estetik kaygı taşıyan, çevresel kalite, üçüncü boyut gibi ilkeleri içeren uygulamalara yönelinmesi gerekmektedir.

Uygulanan konut tiplerinde çeşitlilik olduğu görülse de bu çeşitliliğin sadece konut büyüklüğü, kat adedi ile sınırlı kaldığı ve görsel estetikten uzak dış cephe renklerindeki farklılıktan ibaret olduğu tespit edilmiştir. Birbiri ile uyum içinde farklı ve modern dış cephe seçenekleri ve kat adetleri ile üçüncü boyutta uygun hareketliliğin kazandırıldığı tasarımlar ile toplu konut alanlarında görsel estetiğe katkıda bulunulmalıdır.

Projelerde otopark alanları incelendiğinde; standartlarda belirtilen her 3 konuta 1 araçlık otopark ilkesinin, TOKİ uygulamalarında her 2 konuta 1 araçlık otopark ilkesi olarak benimsendiği ve planların bu doğrultuda gerçekleştirildiği görülmüş, bu açıdan projeler olumlu bulunmuştur. Ancak otoparkların tasarım boyutu irdelendiğinde, otopark girişlerinin birinci derece yollardan verilmesi, yine girişlerin kavşaklara çok yakın konumlandırılması, arazi eğiminin tasarımı zorladığı yerlerin olduğu tespit edilmiş, bu açıdan proje aşamasında gereken özenin gösterilmediği sonucuna ulaşılmıştır.

Yeşil alan varlığı, temiz hava, güneşten yararlanma ve hareketliliği sağlama, planlama bileşenleri içerisinde yer almaktadır. İncelenen projelerde aktif yeşil alan varlığının standardın altında olduğu, tasarım boyutunda ise bu alanların ortak mekan yaratma kaygısından uzak, basit yaya yolu çözümleri ile niteliksiz kent mobilyalarından oluştuğu görülmüştür. Projelerde yeşil sistem kurulmaması ve yaya çözümlmeleri ile sistemin güçlendirilmemesi önemli eksikliklerdir.

Çalışma kapsamındaki projelerde çocuk oyun alanlarının düzensiz olarak planlandığı, genellikle yüksek konut bloklarının arasında kalan boş alanlara sıkıştırıldığı, ya da taşıt yolu ve otopark alanlarında çok yakın konumlandırılarak güvenlik açısından tehdit yaratan planlama yaklaşımları olduğu görülmüştür. Çocuk oyun alanı çevrelerinde bu alanı tanımlayacak koruyucu ve sınırlayıcı elemanlar kullanılmalı, gölgelendirme ve temiz hava salınımı sağlayacak bitkilendirme yapılmalı, farklı oyun seçenekleri sunulmalı, ayrıca bu alanlarda engelli grubu için de düzenlemeler yapılarak rasyonel çözümler gerçekleştirilmelidir.

İncelenen projelerde genel olarak, sosyal donatı alanlarının standartlara göre kişi başına düşen miktarda planlandığı görülmüş fakat merkez bölge toplu konutlarında nüfus hesabına göre donatı alanlarının yetersiz kaldığı görülmüştür. Bu sebeple standartlara uygun planlama yapılmalıdır. Bu toplu konut alalarında dış mekan tasarımları iyi çözümlendiğinde bile tekdüze yaşam biçimi sunulmanın ötesine geçilememektedir. Bu sebeple toplu konut alalarında çeşitli sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlere imkan sağlayacak tasarımlara ihtiyaca yetecek ölçüde yer verilmelidir.

Mülkiyetin tek elde bulunduğu ve konut ile sosyal donatı alanlarının birlikte yapıldığı bu toplu konut alanlarında bu avantaj yeterince kullanılmamakta, kısa sürede projeyi tamamlamak ya da farklı tasarımlarla uğraşarak zaman kaybetmemek adına bu fırsat kaçırılmaktadır.

Kentsel mobilyaların planlanmasında belirsizlikler görülmüştür. Yerleştirilme sıklıkları konusunda mobilyalar arası mesafeyi belirleyen, proje büyüklüğüne göre kullanılması gereken kentsel mobilya adetlerini standart hesaplara bağlayan bir çözüm getirilebilir. Yaya güzergahları üzerinde, kullanışlı, doğal çevre ile uyumlu, çeşitli peyzaj öğeleri ve bitki türleri ile zenginleştirilmiş mobilya kullanımları sağlanmalıdır. Aynı amaca yönelik farklı tipte mobilyalar görülmesi çeşitli seçenekler sunması açısından olumlu olsa da, belirli bir kimlik oluşturma kaygısı gütmeyeceği ve ortak bir dil sağlayamadığı için olumsuz bulunmuştur. Çeşitli peyzaj öğeleri, havuz, mini amfi, çiçek havuzları gibi maliyeti artırmayacak derecede fakat daha nitelikli ve modern bir görünüm sunan kullanımlara yer verilmesi önem taşımaktadır.

Uygulanan projelerde doğal verilerin planlama ve tasarım bağlamında etkili olan bileşenler olduğu görülmüştür. Arazinin eğimi tasarımı yönlendirmiş, yapı blokları yerleştirilirken, projeye konut dokusu verilirken eğim faktörünün önemli rol aldığı, eğim ile paralel yerleşmelerin olduğu görülmüştür. Kentte iklim şartlarına uygun, ısı kaybını önleyen formlarda yapılar tasarlanmıştır. Planlama ve tasarım ilkeleri bağlamında yönlenme ölçütü ise, incelenen toplu konut projelerinde genel olarak olumsuz bulunmuştur. Yapılarda iklim koşulları, arazi yapısı, rüzgar, güneşlenme faktörleri doğrultusunda, yaya ve taşıt yolları ile de kullanışlı bağlantı çözümleri olacak şekilde yönlenme sağlanmalıdır.

Projelerde taşıt ve yaya yolu tasarımları da olumsuz bulunmuştur. Kentin ulaşım aksı ile bütünleşik olmayan, yer yer toprak boş alanlarla sonlanan, bağlantıların eksik olduğu taşıt yolları planlanmıştır. Aynı şekilde yaya yolu tasarımları da zayıf ve yetersizdir. Kullanımlar arası bağlantılar güçsüz kalmış, belli bir sisteme göre

düzenlenmemiştir. Konut alanının iç ve çevre kullanışlılığını, erişilebilirliğini ve hareketliliğini sağlayacak sürdürülebilir bağlantı yolları tasarlanmalıdır.

Engelliler için alınan önlemler, bina girişlerindeki rampa düzenlemeleri ile sınırlı kalmamalı, her türlü işaretleme ve uyarılar, yaya yollarında rampalar, otopark alanlarında engelliler için özel ayrılan alanlar ve çocuk oyun alanlarında engelli grubu için düzenlemeler yapılmalıdır.

TOKİ uygulamalarındaki araştırma sonuçları, ülkenin batı bölgelerinden farklı olarak, Kayseri’de semt memnuniyetinin konut memnuniyetinden daha önemli olduğunu ortaya koymaktadır [Kocatürk ve Bölen, 2005]. Bu sebeple toplu konut alanlarında semt algısının oluşturulmasında kentsel tasarım boyutuna özel önem verilmelidir.

Kayseri’de son yıllarda orta ve üst gelir grubuna yönelik üretilen konutlarda artış yaşanmakta, geleceğe dönük lüks konut projeleri, rezidanslar hazırlanmaya devam edilmektedir. Bu da önümüzdeki yıllarda kent içindeki konut stoğunun büyük bölümünü üst gelir grubuna hitap eden konutların oluşturacağına işaretler. Bu bağlamda alt gelir grubu ve yoksullara yönelik konut arzı TOKİ eliyle yapılmaya devam edilmelidir. Uygun ödeme koşulları ile alt gelir grubunu cezbeden konutlarda çevresel kaliteye önem verilmeli, yaşam kalitesinin artırılmasını hedef alan sürdürülebilir toplu konut alanları üretilmelidir. Ülkemizin en düzenli şehirlerinden biri olarak görülen Kayseri’de TOKİ projelerinde kentin bütününe, yerel değerlere ve kimliğe uyum sağlanmasına özen gösterilmeli, kentin tipolojisi ile uyum içerisinde, mekansal ve sosyo-ekonomik bileşenleri bütünleştiren, *dar gelirliyi konut sahibi yapmak* hedefinden taviz vermeyen projelere öncelik tanınmalıdır. Uygulama aşamasından sonra gereken izleme ve kontrollere devam edilmeli, meydana gelebilecek sorunlar, çevresel düzenlemeler konusunda kullanıcı memnuniyetsizlikleri gibi olumsuzluklar takip edilerek düzenleyici müdahaleler yapılmalıdır.

KAYNAKLAR

1. Açıksöz, S., “Toplu Konut Yerleşimlerinde Dış Mekân Planlama İlkelerinin Çayyolu Toplu Konut Örneğinde İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 196 (1993).
2. Akar, N., Başkaya, A., “Müstakil Toplu Konutta Farklı Sosyo-Ekonomik Düzeye Bağlı Olarak Kazandırılan Cephe Kimlikleri”, *II. Ulusal Çatı&Cephe Kaplamalarında Çağdaş Malzeme ve Teknolojiler Sempozyumu*, İstanbul, 3 (2005).
3. Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik, Üçüncü Bölüm-8. Madde, 4-5 (2004).
4. Altıntaş, M., “Toplu Konut Yerleşimlerinde Bir Tasarım Rehberi Denemesi”, Yüksek Lisans Tezi, *MSÜ Mimarlık Fakültesi*, İstanbul, (1989).
5. Analitik Araştırma ve Danışmanlık, “Müşteriye Danışma Süreci Araştırma Çalışması”, *TOKİ Araştırma Dizisi- 3, Ankara*, 10, 59-66 (2006).
6. Anonim, “Cumhuriyet’in 50. Yılında Sümerbank 1923-1973”, *Tiça Matbaası*, Ankara, 31-33 (1973).
7. Anonim, “Konut Kurultayı”, *TMMOB Yayınları, İstanbul*, (1975).
8. Anonim, “Kayseri Kent İçi ve Yakın Çevre Ulaşım Etüdü ile Raylı Sistem Avan Projesi ve Fizibilite Etüdü Hazırlanması, Ulaşım Etüdü Raporu”, *Kayseri Büyükşehir Belediyesi APK Daire Başkanlığı, Kayseri*, (2001).
9. Aslan, F., “Toplu Konut Yerleşimlerinde Peyzaj Tasarımı ve Yönetimi Sorunlarının Çözümünün, Ankara Koru-Yön Örneğinde İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 7, 10, 11, 14 (2007).
10. Ayataç, H. K., "Gerçek Kent Tasarımcısı Kimdir?", *I. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi; Kentsel Tasarım: Bir Tasarımlar Bütünü*, İstanbul, 250-257 (1999).
11. Aydemir, S., “İzlenen Toplu Konut Politikaları Işığında Toplu Konut ve Yakın Çevreleri Tasarımı Eksiklikleri Nelerdir”, *Türkiye’de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul, 147- 155 (1991).
12. Ayssar, A., “Quantum City”, *London*, 108 (2002).
13. Bayhan, İ., H., “Şehir Planlaması”, *İskender Matbaası*, İstanbul, (1969).

14. Bayhan, İ., “Büyük İstanbul’un Kentsel ve Kırsal Yeşil Alanları Üzerindeki Kentleşme Baskısı ve Sonuçları”, *Büyük İstanbul’un Yeşil Alan Sorunları Ulusal Sempozyumu*, İstanbul, (1978).
15. Bayraktar, E. “Türkiye’nin Toplu Konut Politikaları”, *Rusya Federasyonu’nda İnşaat, Altyapı, Toplu Konut Projeleri, Türk İnşaat Sektörü İle İşbirliği Olanakları*, İstanbul, 2-4 (2003).
16. Bayraktar, E., “Gecekondu ve Kentsel Yenileme”, *Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları*, Ankara, 172, 224, 227, 246, 248 (2006).
17. Bayraktar, E., “Bir İnsanlık Hakkı Konut-TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği”, *Boyut Yayın Grubu*, İstanbul, 15, 18, 19, 24, 73, 140, 150, 151, 152 (2007).
18. Bilgin, İ., “Toplu Konutların Dünü ve Yarını”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi*, 2, 23-30 (1997).
19. Bilsel, S.G, Bilsel, A.A., “Günümüzde İmar Planları Olgusu, Niteliği ve Türel Yapısı”, *Türkiye’de İmar Planlaması*, 126 (1980).
20. Birol, G., Güney, Y., “Kentsel Tasarım Yarışmalarında Yerel Değerler: Balıkesir Çamlık Tepesi Yarışması”, *Mimarlık Dergisi*, 333: 62-65 (2007).
21. Birol, G., “Modern Mimarlığın Ortaya Çıkışı ve Gelişimi”, *Balıkesir Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü*, 2 (2007).
22. Bölen, F., “Toplu Konutların Dünü ve Yarını”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi*, 2, 31-36 (1997).
23. Cihan, T., “Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi ve Finansmanı”, Yüksek Lisans Tezi, *Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Eskişehir, 40 (1994).
24. Cömertler, S., “Kentsel Dönüşümde Bir Araç Olarak Kullanılan Kentsel Tasarım Yarışmaları Üzerine Bir Tartışma”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul, 216-227 (2003).
25. Çabuk, S., “Kayseri Metropoliten Kentinin Gelişme Baskısı Altında Kalan Ağırnas’ta, Kültürel Kimliğin Sürdürülebilme Mücadelesi”, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu*, İstanbul, 409-420 (2005).
26. Çalış, A., “Fiziksel ve Görsel Özellikleriyle Bir Toplu Konut Modelinin Oluşturulması”, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, (2002)

27. Çalışkan, N., “Kuruluşundan Günümüze Kayseri Belediyeleri”, **Kayseri Belediyesi Kültür Yayınları**, Kayseri, (1994).
28. Çamur, K., “Does the New Millennium Mean How Hopes for Housing the Urban Poor? Does Strategic Approach Ensure Pro-Poor Housing Strategies in Developing Countries? Case of TOKİ / Turkey”, **43rd ISOCARP Congress**, Belgium, 10 (2007).
29. Dengiz, N., Onat, D., “Ataşehir Örneğinde; Toplu Konut Yerleşmelerinde Kalite Sorunu Üzerine”, **I. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi**, Bildiriler Kitabı, İstanbul, 385-395 (1999).
30. Doğukan-Anakent Müşterek İş Ortaklığı, “Kayseri Büyükşehir Belediyesi 1/250 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Araştırma Raporu”, **Ankara**, 204-212 (2006).
31. Duman, Ü., “Toplu Konut Alanlarında Ekolojik Planlama İlkelerinin Ankara Eryaman V. Etap Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, **Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü**, Ankara, 180 (1999).
32. Efe, M., “Kentsel Tarım ve Şehir Planlamaya Entegrasyonu”, Yüksek Lisans Tezi, **Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İzmir, 16 (2003).
33. Erkiletlioğlu, H. “Geniş Kayseri Tarihi”, Kayseri, (2006).
34. Erşan, Z. F., “Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, **Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Adana, 11 (2006).
35. Firidin, E., “Değişen Paradigmalar Ekseninde Kent Planlamaya Yeni Yaklaşımlar”, **Planlama Dergisi**, 28: 44-50 (2004).
36. Gabriel, A., "Kayseri Türk Anıtları", Ahmet Akif Tüten, Ankara, (1954).
37. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, “Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015 (Antalya, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Kayseri, Kocaeli, Konya, Mersin, Samsun)”, Gayrimenkul Araştırma Raporu-4, **İstanbul**, 99-108 (2006).
38. Girginer, S., “Kentsel Tasarım ile Ekolojik Sürdürülebilirliğin İlişkilendirilmesi ve Toplu Konut Gelişme Bölgelerinde Örneklenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, **Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İzmir, 6, 23, 75, 78, 109-114 (2006).
39. George, R. V., “A Procedural Explanation for Contemporary Urban Design”, **Journal of Urban Design**, 2; (1997).

40. Göçmez, B., Çekirge, N., “Kentsel Jeoloji, Kentsel Planlama İlişkileri: Yalova Termal Yerleşmesi Örneği”, **29. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu**, İstanbul, 345-355 (2005).
41. Greed, C., “Introducın Planning”, **The Athlone Press**, London, (2000).
42. Gülten, R., “Toplu Kurumsal İflasınız: TOKİ Barınma Hakkından Sermaye Birikim Sürecine Doğru Konut Sorunu: Söylemler, Gerçekler ve Çözümler, **32. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu**, İstanbul, 921-938 (2008).
43. Günay, B., “Tasarım İmar’a Karşı”, **Planlama Dergisi**, 17: 31-44 (2001).
44. Güney, S., “Mortgage Krizi ve Yapı Kooperatifleri”, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, 8 (30): 169 (2009).
45. Gürel, S., "Kentsel Tasarım Eğitimi; Dünü-Bugünü-Yarını", **Planlama Dergisi**, 16: 4-5 (1997).
46. Ilıcalı, M., “Dünden Bugüne Türkiye’de ve Dünyada Konut Politikaları, Sorunlar”, **Konut Kurultayı-Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm**, İstanbul, 47-52 (2006).
47. İmamoğlu, V., “20. Yüzyılın İlk Yarısında Kayseri Kenti: Fiziki Çevre ve Yaşam”, **1. Kayseri ve Yöresi Tarih Sempozyumu Bildirileri**, Kayseri ve Yöresi Tarih Araştırmaları Merkezi Yayınları 1, Kayseri, 121-128 (1996).
48. İnternet: Kayseri Büyükşehir Belediyesi, <http://www.kayseri.bel.tr/imar/imar.htm> (2010).
49. İnternet: Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2010 Mali Yılı Performans Programı, www.kayseri-bld.gov.tr/index/2009faliyet.pdf 4, (2010).
50. İnternet: Kayseri Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü, “2009 Yılı Çalışma Raporu”, <http://www.kayserisanayi.gov.tr/rapor.aspx>, (2010).
51. İnternet: Şehir Plancıları Odası, Korkmaz, E., “Oyunun Çocuk Gelişimine Etkisi ve Çocuk Oyun Alanları Tasarım Kriterleri”, http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=3809&Itemid=133, (2010).
52. İnternet: Türkiye İstatistik Kurumu “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul> (2010).
53. İnternet: Kayseri’de konutun mülkiyet durumuna göre hanehalkı sayısı, 2006 verileri, www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=40&ust_id=11, (2010).

54. İnternet: Kayseri Valiliği, <http://www.kayseri.gov.tr> (2010).
55. İnternet: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, www.toki.gov.tr, (2010).
56. Kaplan, H., Bayraktar, N., Tekel, A., Çalgüner, T., Yalçiner, Ö., “Kentsel Tasarım Süreci ve Yönetimine İlişkin bir Alan Çalışması; Çeşme-Dalyan Yerleşiminde yeni Bir Yöntem Denemesi”, **Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Dergisi**, 18 (2): 1-15 (2003).
57. Karaca, M., “Toplu konutlarda Enerji Etkinliği: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Toplu Konut Projeleri Üzerinden Bir İnceleme”, Yüksek Lisans Tezi, **Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Ankara, 61, 74, 75, 80, 81 (2008).
58. Karagenç, O., Ünügür, S. M., “Toplu Konut alanlarında Simgesel Performans Sorunu”, **İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi**, 1 (1): 10-20 (2002).
59. Karagülle, S., “Toplu Konutlarda Yerleşim İlkeleri ve Uygulama Önerisi”, Yüksek Lisans Tezi, **E.Ü.G.S.F Kent Planlama Bölümü, Kent Mimarlığı**, İzmir, 1 (1978).
60. Karatepe, Ş., “Kendini Kuran Şehir”, **İz yayıncılık**, İstanbul, (2001).
61. Keleş, R., “Toplu Yapının Organizasyon Sorunları”, **Konut Paneli-3**, İstanbul, 1-23 (1996).
62. Keleş, R., “Kentleşme Politikası”, **İmge Kitabevi**, Ankara, (2000).
63. Kellekçi, Ö.L., Berköz, L., “Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler”, **İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi**, 5 (2): 165-176 (2006).
64. Keller, E. A., “Environmental Geology”, **Merrill Publishing A Bell & Howell Information Company**, Ohio, (1976).
65. Keskinok, Ç., “Kenti Tasarlamanın ve Üretebilmenin Bir Aracı Olarak Toplu Konut Uygulamaları”, **31. Dünya Şehircilik Günü Kolokyum**, Ankara, 293-321 (2007).
66. Kılıç, A., “Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi ve Ataşehir Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, **İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, 40-49 (2006).
67. Kılıç, S. ve Özel, M., “Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme-Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye”, **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 15 (1): 207-228 (2006).

68. Kılıçoğlu, Ö., “Kullanıcı Müdahaleleriyle, Değişikliğe Uğramış Müstakil Toplu Konut Cephelerinin, Farklı Eğitim Grupları Tarafından Değerlendirilmesi: Beğeni, Karmaşa ve Etkilenme”, Yüksek Lisans Tezi, **Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü**, Ankara, 1 (2007).
69. Kleinman, M., Matznetter W., Stephens, M., “European Integration and Housing Policy”, Routledge/RICS Issues in Real Estate an Housing Series, (1998).
70. Kocatürk, F., Bölen, F., “Kayseri’de Konut Alanı Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği”, **İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi**, 4 (2): 17-24 (2005).
71. Konuk, G., “Kentsel Tasarımda Yeni Bir Söylem, Kentsel Tasarım Süreci, Sürece İlişkin Yaklaşımlar ve Tasarım Kontrolleri”, **I. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi**, Bildiriler Kitabı, İstanbul, 240-249 (1999).
72. Koşaner, Y., “A Critical Review of Batıkent” , **Anadolu Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları**, Eskişehir, (1989).
73. Kömürlü, R., “Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, Doktora Tezi, **Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, 46, 69 (2006).
74. Ocak, A., “Türk Konut Sektöründe Maliyet-Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz”, Yüksek Lisans Tezi, **Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü**, Ankara, 6, 38, 50 (2006).
75. Odabaşı, Y., “Konut Sunum Modelleri, Düşük Maliyetli Konut Üretimi”, **Konut Kurultayı-Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm** , İstanbul, 101-112 (2006).
76. Oral, F. S., “Kayseri’de Modernleşme Sürecinde Kent Konutu Kavramının Gelişimi 1950-1970”, Yüksek Lisans Tezi, **Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Kayseri, 36, 41-43, 48, 56, 57 (2006).
77. Orhon, İ., “Toplu Konut Yerleşmelerinin İşletme Sorunları”, Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, **Toplu Konut Yatırımcıları Derneği**, İstanbul, 87 (1989).
78. Otopark Yönetmeliği, İkinci Kısım- Birinci Bölüm- 5. Madde- (a) bendi, (1993).
79. Özdemir, L., “Karabük İli Beşbinevler Toplu Konut Alanında Konut-Açık ve Yeşil Alan İlişkisinin İrdelenmesi”, **Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Bartın, 1, 11, 14-16, 42-44 (2006).

80. Özdin, H., “Kayseri’de Modern Konut Örneği Olarak Sıra Düzen Evler”, Yüksek Lisans Tezi, *Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Kayseri, 28-30, 33, 46 (2009).
81. Öztürk, B., “Kentsel Açık ve Yeşil Alan Sistemi Oluşturulması: Kayseri Kent Bütünü Örneği”, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 94, 108 (2004).
82. Öztürk C., “Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler”, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi*, İstanbul, (1991).
83. Perçin, H., “Ankara Kenti Toplu Konutlarının Peyzaj Mimarisi Yönünden Çevre Düzenleme İlkelerinin Saptanması”, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, (1982).
84. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, EK-1 Kentsel ve Sosyal Teknik Altyapı (1999 Değişikliği), (1985).
85. Pulat, G., “Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları” *Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını, Ankara*, 70 (1992).
86. Sarısözen, C., “Seçilmiş Uygulamalarda Toplu Konut Örneklerinin Değerlendirilmesi”, *TÜBİTAK Yayınevi*, Ankara, 125; (1986).
87. Sayan Atanur, G., “Türkiye’de Toplu Konut Alanlarında Mevcut Dış Mekan Planlama Kararlarının İrdelenmesi ve Plan Kararlarının Standartlaştırılması”, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 187 (2000).
88. Sinan, P.E., “Kentsel Tasarımın Yasal Düzenlemelerdeki Konumu ve Karşılaştırmalı Sorgulamalar”, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*, 6, (2006).
89. Subaşı, B., “İzmir İli Gaziemir İlçesi Örneğindeki Uygulamalarda Toplu Konut Açık Alanlarının Peyzaj Mimarlığı İlkeleri Çerçevesinde İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, *Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir, 95 (2000).
90. Suher, H., “Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut”, *Toplu Konut Yapımcıları Derneği, İstanbul*, (1989).
91. Tandy, C., “Hand Book of Urban Landscape”, *The Architecture Journal Technical Section*, London, (1975).

92. Taner, İ., “Kamunun Uygulamaya Koyduğu Bir Toplu Konut Projesinin Fiziksel ve Sosyo-Ekonomik Özelliklerinin Kritik Edilmesi: Eryaman Toplu Konut Alanı”, **32. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu**, İstanbul, 853-858 (2008).
93. Tapan, M., “Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi. Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, **Tarih Vakfı Yayınları**, 492 (1996).
94. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı-Kentleşme Şûrası 2009, “Kentsel Miras, Mekan Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyonu Raporu”, **T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara**, 16-17 (2009).
95. Tekeli, İ., “Türkiye’de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri”, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği**, Ankara, (1980).
96. Tekeli, İ., “Bir Kentsel Tasarım Kuramının Geliştirilmesi Üzerine Düşünceler”, **Ege Mimarlık Dergisi**, 1-2, 55 (1993).
97. Tekeli, İ., "Bir Kentsel Tasarım Kuramının Geliştirilmesi Üzerine Düşünceler", Kent, Planlama, Politika, Sanat-Tarık Okyay Anısına Yazılar, 2, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını**, İlhan Tekeli, Ankara, 591-610 (1994).
98. Tekeli, İ., “Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi”, **Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ Basım İşliği, Ankara**, (1996).
99. Tokman, Y., “Toplu Konut Projelerinde Kentsel Tasarım”, **Planlama Dergisi**, 16: 19-21 (1997).
100. Topaloğlu, M., Berksan, B., Topaloğlu, M. A., “Kayseri İmar Planı Araştırması”, **Kayseri**, 16-17, 98-99 (1986).
101. Toplu Konut Kanunu-2985 Sayılı, Ek Madde-1, 3 (1984).
102. Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, Beşinci Bölüm Madde 24-25, 7-8 (2002).
103. Tosun, E., “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”, **Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi**, 2 (2): 1, 2, 5-8 (2005).
104. Tural, O., “Toplu Konut Alanlarında Biçimsel Yapının Mekân Dizini Yöntemiyle Değerlendirilmesi ‘Eskişehir Örneği’”, **Anadolu Üniversitesi Yayınları 1262, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Yayınları, Eskişehir**, 3: (2001).

105. Türel, G., “Toplu Konut Alanlarında Dış Mekan Kalitesinin Yükseltilmesi Yanında Enerji Ağırlıklı Plan Ölçütlerinin Geliştirilmesi”, **5. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu**, İstanbul, 310-316 (1994).
106. Türel, G., “Yaşlılar İçin Konut, Diğerlerinin Konut Sorunları”, **TMMOB Mimarlar Odası Yayını, Ankara**, 575 (1996).
107. Uzel, A., “Kentsel Tasarım’a İlişkin Genel Gözlemler”, **Planlama Dergisi**, 38: 23-24 (2006).
108. Uzun, G., “Kentsel Rekreatyon Alan Planlaması”, **Çukurova Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Ders Kitabı**, 48, 28 (1993).
109. Vardar, A., “Nazım Plandan Nesir Projelere Kentsel Tasarım”, **Planlama Dergisi**, 33: 20-32 (2005).
110. Yapı Endüstri Merkezi A.Ş., “Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, **TOKİ Araştırma Dizisi-2, Ankara**, 87-99 (2006).
111. Yaşlıca, E., Tanrıvermiş, E. ve Akay, A., “Peyzaj Tasarımının Kentsel Tasarım Süreci İçindeki Yeri, Türkiye 10. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Çerçevesinde Bir Değerlendirme”, **Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü**, İstanbul, 86-92 (1999).
112. Yeğin, M., “İstanbul Metropolünde Yapılan Toplu Konut Uygulamalarının Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri”, Yüksek Lisans Tezi, **Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, (1993).
113. Yenice, M.S., “Kentsel Planlama Sürecinde Konya Kent Formunun Gelişimi Üzerine Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, **Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Konya, 8, 18 (2005).
114. Yılmaz, S., Bulut, Z., “Kentsel Mekanlarda Çocuk Oyun Alanlarının Yeri ve Önemi, Erzurum Örneği”, **Milli Eğitim Dergisi**, 158 (2003).
115. Yüksek, İ., Esin, T., “Kırklareli Geleneksel Konut Örneklerinin Enerji Etkinliğinin Değerlendirilmesi”, **IX. Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi**, İzmir, 800 (2009).
116. Yüksel, Ü.D., Atanur, S.G., “Sürdürülebilir Yaşam Çevreleri İçin Planlama ve Tasarım İlkelerinin İrdelenmesi: Bursa Toplu Konut Projeleri”, **21. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi**, Bursa, 355-367 (2009).

EKLER

EK-1 Tarihsel süreçte Türkiye’de kabul edilen konut ile ilgili kanunlar [Orijinal, 2010]

KANUN NO	KANUN ADI	T.C. RESMİ GAZETE TARİHİ	T.C. RESMİ GAZETE SAYISI
1593	Umumi Hıfzısıhha Kanunu	06.05.1930	1489
2613	Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu	23.12.1934	2887
2644	Tapu Kanunu	29.12.1934	2892
3458	Mühendislik ve Mimarlık Kanunu	17.06.1938	3458
3659	Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun	11.07.1939	4255
3780	Milli Koruma Kanunu	26.01.1940	4417
4626	Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun	22.07.1944	5763
4759	İller Bankası Kanunu	23.06.1945	6039
6570	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun	27.05.1955	9013
221	Gayrimenkuller Kanunu	12.01.1961	10705
81	İskan Kanunu	23.10.1962	11239
634	Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1966	12038
775	Gecekondu Kanunu	30.07.1966	13362
1163	Kooperatifler Kanunu	10.05.1969	13195
1164	Arsa Ofisi Kanunu (2004 yılında kanun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiştir.	10.05.1969	13195
2090	Tabii Afetlerde Zarar Gören Çiftçilere Yapılacak Yardımlar Hakkında Kanun	05.07.1977	15987
2872	Çevre Kanunu	11.08.1983	18132
2886	Devlet İhale Kanunu	10.09.1983	18161
2944	Devlet İhale kanunu'nun 94. maddesinin (b) Bendinin Değiştirilmesine Dair Kanun	11.11.1983	18218
2924	Orman Köylülerinin Kalkındırılmalarının Desteklenmesi Hakkındaki Kanun	20.10.1983	18197
2942	Kamulaştırma Kanunu	02.11.1983	18215
2946	Kamu Konutları Kanunu	11.11.1983	18218
2990	Devlet İhale Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun	17.03.1984	18344
2985	Toplu Konut Kanunu	17.03.1984	18344
3155	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun	05.03.1985	18685

EK-1 (Devam) Tarihsel süreçte Türkiye’de kabul edilen konut ile ilgili kanunlar
[Orişinal, 2010]

3194	İmar Kanunu	09.05.1985	18749
3227	Kat Mülkiyeti Kanunu’na Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklennesine Dair Kanun	25.06.1985	18792
3320	Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerini Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun	22.11.1986	19289
3402	Kadastro Kanunu	09.07.2987	19512
3621	Kıyı Kanunu	17.04.1990	20495
4046	Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesi ve Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	27.11.1994	22124
4123	Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribatlara İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun	23.07.1985	
5146	Kooperatifler Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	07.05.2004	25455
5162	Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	12.05.2004	25460
5273	Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanun’nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün Kaldırılması Hakkında Kanun	15.12.2004	25671
5582	Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	06.03.2007	26454
5664	Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun	30.05.2007	26537
5819	İşkan Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	05.12.2008	27075
5912	Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	07.07.2009	27281

EK-2. Kayseri’de tamamlanmış ve devam eden Toplu Konut İdaresi uygulamaları
[toki.gov.tr, 29.08.2010]

Proje Adı	Proje Tipi	Konut Sayısı	Uygula- ma Oranı
Kayseri - Merkez 4. Bölge	İdare konut uygulaması	476	100%
Kayseri - Merkez 5. Bölge	İdare konut uygulaması	656	100%
Kayseri İncesu Konut + İlköğretim16, Tic. Mrkz., cami	Konut+Sosyal donatı	432	100%
Kayseri Merkez 1. Bölge (196 Konut Alt Gelir)	Alt Gelir Grubu	376	100%
Kayseri Merkez Melikgazi 2. Bölge	İdare konut uygulaması	944	100%
Kayseri Merkez Melikgazi 3. Bölge	İdare konut uygulaması	1 184	100%
Kayseri Pınarbaşı Hürriyet	İdare konut uygulaması	192	100%
Kayseri Yahyalı (144 Alt gelir) Konut + İlköğretim16, Tic. Mrkz., Cami	Alt Gelir Grubu	344	100%
Kayseri Erciyes Üniversitesi 1 224 konut , sosyal tesis , cami, ilköğretim, kreş ve ticaret merkezi.	Konut+Sosyal donatı	1 224	98%
Kayseri Merkez 6. Bölge (264 alt gelir) Konut + lise40, spor salonu, tic. mrkz.	Alt Gelir Grubu	744	98%
Kayseri Merkez 7. Bölge (576 alt gelir) Konut + ilköğretim40, cami, şadırvan, sağlık ocağı, spor salonu	Alt Gelir Grubu	728	98%
Kayseri Tomarza (ilköğretim-16, ticaret merkezi, cami)	Konut+Sosyal donatı	304	98%
Kayseri - Pınarbaşı 3. Etap 280 konut	İdare konut uygulaması	280	97%
Kayseri Bünyan Konut + Tic. Mrkz., Cami, İlköğretim16	Konut+Sosyal donatı	214	97%
Kayseri Pınarbaşı 2.Etap (144) (80 alt gelir)+ sosyal donatı (ilköğretim-8, ticaret merkezi, kreş, kütüphane ve camii)	Konut+Sosyal donatı	144	97%
Kayseri Yeşilhisar 128 Adet Konut, Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	İdare konut uygulaması	128	92%
Kayseri İncesu Bahçesaray Mah. 2.Etap Konut+ 2 Adet Ticaret merkezi	Konut+Sosyal donatı	580	79%
Kayseri; Beyazşehir 3605 Ada 1 Parsel ilköğretim-32, Kocasinan 3045 Ada 1 Parsel ilköğretim-24, Mimarşinan Şirintepe mevkii 5559 Ada 7253 Parsel ilköğretim-24, Talas 1029 Ada 1 Parsel lise-16	Altyapı ve sosyal donatı		52%
Kayseri Develi 1767 Ada 1 Parsel 162 Konut İnşaatı İle Ada İçi, Genel Alt Yapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi	İdare konut uygulaması	162	31%
Kayseri Sarioğlan Çiftlik Belediyesi 140 Adet Tarımköy İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Tarımköy uygulaması	140	0%
Kayseri Melikgazi 826 Adet Konut, 1 Adet Sosyal Tesis, 1 Adet Büfe, 1 Adet 24 Derslikli İlköğretim Okulu ve Kayseri Bahçesaray 1 Adet Cami İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Konut+Sosyal donatı	826	0%
Kayseri Merkez 160 Adet Hait 1 Adet Isı Merkezi, Melikgazi 280 Adet Hait 1 Adet Isı Merkezi İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Altyapı ve sosyal donatı		0%

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : CEZAOĞLU, Serap
Uyruğu : T.C.
Doğum tarihi ve yeri : 04.08.1985, Kayseri
e-mail : serapcezaoglu@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi/ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2010
Lisans	Erciyes Üniversitesi/ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (Bölüm birincisi, fakülte ikincisi)	2007
Lise	Kayseri Sümer Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı)	2003

Yabancı Dil

İngilizce