



TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ) UYGULAMALARININ SOSYO-EKONOMİK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ: GÜNEYDOĞU ANADOLU BÖLGESİ ÖRNEĞİ¹

ASSESSMENT OF SOCIAL-ECONOMIC SUSTAINABILITY OF THE PUBLIC HOUSING ADMINISTRATION (PHA) APPLICATIONS: THE CASE OF SOUTHEASTERN ANATOLIA REGION

Canan KOÇ² - D.Türkan KEJANLI³

Öz

Sanayileşmeyle birlikte ilk örneklerini gördüğümüz sosyal konut, ülkemizde 1980 sonrasında Toplu Konut İdaresi tarafından toplu konut şeklinde üretilmeye başlamıştır. Hızlı ve seri üretilmesi, daha ekonomik olması gibi nedenlerle toplu konut uygulamaları giderek artmıştır. Günümüzde, daha çok alt ve orta gelirli konut ihtiyacını karşılamak üzere üretilen bu konutların avantajları yanında dezavantajları da bulunmaktadır. Sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin tam anlamıyla sağlanamadığı uygulamalarda kullanıcı çeşitli sorunlar yaşayabilmektedir. Sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanması için öncelikle kullanıcı nüfusun eşit şartlara sahip olması, kültürel ilişkileri güçlendirecek olanakların bulunması, kent kimliğine uygun estetik ve güvenli yapılarla oturma imkanlarına sahip olma, kente aidiyet hissi gibi özellikler önem taşımaktadır. Bu bağlamda, çalışmada Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki dört büyükşehirde toplu konut örnekleri incelenmiştir. Çalışma kapsamında, kullanıcıya anket uygulanarak yaşam alanlarına ilişkin sorunlar ortaya konmuş ve önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Toplu konut, sürdürülebilirlik, Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Abstract

The social housing, which we saw the first examples with the industrialization, started to be produced in the form of public housing by the Public Housing Administration after 1980 in our country. The public housing applications have increased gradually due to reasons such as rapid and serial production and being more economical. Nowadays, these houses, which are produced to meet the housing needs of people having lower and middle income, have advantages and disadvantages. The user may experience various problems in applications where socio-economic sustainability is not fully achieved. In order to ensure socio-economic sustainability, having the equal conditions of the users, having opportunities to strengthen the cultural relations and to live in esthetic and safe structures appropriate to the identity of the city, and feeling of belonging to the city are important. In this context, the public housing examples in four metropolitan cities in Southeastern Anatolia Region were examined. Within the scope of the study, a questionnaire was applied to the users and problems related to their living spaces were revealed and suggestions were made.

Keywords: Public housing, sustainability, The Public Housing Administration (PHA)

¹ Bu çalışma, 2018 yılında Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı'nda Doktora Tezi olarak hazırlanmış, DÜBAP MİMARLIK 17.005 no'lu doktora projesi olarak desteklenmiş ve bu kapsamda geliştirilerek makale haline getirilmiştir.

² Dr.Öğr.Üyesi, Dicle Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehircilik ABD, canan.koca@dicle.edu.tr, Orcid: 0000-0003-0992-2290

³ Doç.Dr., Dicle Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehircilik ABD, turkanak@dicle.edu.tr, Orcid: 0000-0002-0476-2307

1. GİRİŞ

Dünyada, kentleşme ve sanayileşme ile birlikte kırdan kente doğru olan nüfus hareketleri sonucunda yerleşimlerde fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel değişimler ortaya çıkmıştır. Nüfus artışının bir sonucu olan çarpık kentleşmeye bağlı olarak kentlerde yoksullaşma, sosyal ayrışma, çevre krizi, kentsel kimliklerin yok olması gibi sorunlar yaşanmıştır. Kente olan göç, barınma ihtiyacını doğurmuş ve çoğu zaman gecekondulaşma ile sonuçlanmıştır. Kente gelen göçmenler kentsel mekanda ekonomik yetersizlikten kaynaklanan sorunlarla karşı karşıya kalmış, birçoğu minimum yaşam standartlarına sahip olmuştur.

Günümüzdeki anlamıyla toplu konut uygulamaları sanayi devrimi ile işçi sınıfının konut ihtiyacını gidermek üzere öncelikle İngiltere, Almanya, Belçika, Fransa gibi Avrupa ülkelerinde ortaya çıkmıştır. Sonraki dönemlerde kentlerin planlaması ve savaş sonrasındaki konut açığını gidermek için ekonomik olması sebebiyle sosyal konut üretimi devam etmiştir. Kentler değişmiş dolayısıyla kentlerde doğan ihtiyaçlara göre kentleşme ve planlama farklı dönemlerde farklı özellikler göstermiştir.

Türkiye’de, ilk toplu konut sayılabilecek uygulamalar 1875’te İstanbul Beşiktaş semtindeki Akaretler sıra evleri ve 20. yy başlarında yapılan Harikzedegan Apartmanları (Tayyare Apartmanları) olarak karşımıza çıkmaktadır. Cumhuriyetin ilanı ile birlikte planlama faaliyetleri hız kazanmış olup, öncelikle memurların ihtiyaçlarını karşılamak üzere sosyal konut uygulamaları yapılmıştır. 1930-1939 tarihleri arasında, Hermann Jansen tarafından planlanan Ankara’daki Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi ile 1940’ta yapılaşmanın başladığı Saraçoğlu Mahallesi, Cumhuriyet sonrasında geliştirilen toplu konut örnekleri içinde yer almıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Türkiye, hızlı bir kentleşme ve gecekondulaşma dönemine girmiştir. Marshall yardımları ile tarımda makineleşme sonucunda kırdan kente göç hızlanmıştır. İtici ve çekici güçler sonucu ortaya çıkan göç olgusu ile kentlerde meydana gelen toplumsal değişimler beraberinde mekansal değişimleri getirmiş ve kent makro formunu şekillendirmiştir. Nüfus hareketlerine bağlı olarak kaçak yapılaşmanın hızla arttığı bu dönemde konut sorununu çözmek üzere çalışmalar yapılmış, 1948’de Ankara’da Yeni Mahalle ve Mebus evleri, 1960’ta İstanbul’da Ataköy gibi toplu konut alanları ortaya çıkmıştır (Eryıldız 2003). Sosyal konut üretimi kalkınma planları ve yasal mevzuat ile desteklenmeye başlamış; yasal anlamda konut konusuna ilk kez 1961 Anayasası’nın 49. maddesinde “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır” şeklinde yer verilmiştir.

1980 sonrasında kentleşme hızlı bir şekilde devam etmiş, çıkarılan kanunlar ve oluşturulan kurumlarla yetki karmaşasına yol açılmış, yapılan planlama çalışmaları kentlerin gelişiminin gerisinde kalmıştır. Bu dönemde artan konut talebini karşılamak üzere Toplu Konut Yasası’nın yürürlüğe girmesi ile Toplu Konut İdaresi yönetiminde toplu konut üretimi önem kazanmıştır. 1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası’nın çıkarılması ve 1984 yılında Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı’nın kurulması ile Toplu Konut İdaresi sosyal konut üretiminde aktif rol almaya başlamıştır. 2487 sayılı yasa kapsamında yapılan uygulamaların konut sorununa yeterli bir çözüm bulamaması nedeniyle artan konut açığını kapatmak ve finansman talebini karşılayabilmek amacıyla 17.03.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.

1990 yılında ise 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere iki ayrı idare örgütlenmesi yoluna gidilmiş, 1993 yılından itibaren ‘Toplu Konut Fonu’ genel bütçe kapsamına alınmıştır. Toplu Konut Fonu, 2001 yılında 4684 sayılı Kanunla yürürlükten

kaldırılmıştır. Böylelikle Toplu Konut Fonu ile ilgili Yüksek Planlama Kurulu'nda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na geçmiştir. Bu dönemde, İstanbul'da 1987'de Halkalı ve 1995'te Bahçeşehir gibi toplu konut alanları inşa edilmeye başlamıştır (Eryıldız 2003).

2000'li yıllarda Türkiye genelinde geniş çapta bir toplu konut üretim kapasitesine sahip olan TOKİ'nin faaliyet alanları yeni yasal düzenlemelerle toplu konut uygulamaları ve kentsel dönüşüm çalışmaları başta olmak üzere önemli ölçüde genişletilmiştir. “2001 yılında 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ, Müsteşarlığa bağlanmıştır. 2002 yılında Toplu Konut Fonu, 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmış; ancak TOKİ'nin konut finansmanına ilişkin görevleri devam etmiştir. Konut Müsteşarlığı'nın 2003 yılında kaldırılması sonucunda TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmıştır; yaklaşık bir yıl sonra da Başbakanlık bünyesine geçmiş, 2011 yılında ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır. Bu yasal düzenlemelerle TOKİ; konut, kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir” (Yıldırım 2012).



1980 sonrasında alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılamak üzere sosyal konut projeleri üretmeye başlayan TOKİ, bu işlevini günümüzde de sürdürmektedir. Toplu Konut İdaresi, “Afet Konutu, Alt Gelir Grubu, Altyapı ve/veya Sosyal Donatı, Bakım ve Onarım, İdare Konut Uygulaması, İkmal İhalesi, Kamu Hizmet Binası, Gelir Paylaşımli Proje, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, Konut+Sosyal Donatı, Danışmanlık Hizmetleri, Restorasyon, Tarımköy, Stadyum, Talep Organizasyon, Eğitim Öğretim Kurumu Binası” şeklinde uygulamalar yapmaktadır. Kurulduğu tarih itibariyle gecekondü dönüşüm projeleri ile bu alanların dönüştürülmesi ve kullanıcının daha iyi koşullarda yaşamasının sağlanması amacıyla kent içinde ve çeperlerinde konut üreten TOKİ, günümüzde daha çok kentten uzak noktalarda sosyal konut üretimine devam etmektedir. Bu sosyal konutlar, kısa zamanda üretilen, daha ekonomik olduğu savunulan ve daha çok kişiye hitap eden toplu konut üretimi şeklinde olmaktadır.

TOKİ'nin ihtiyaç duyulan konutları üretmesine rağmen, çoğu zaman toplu konut kullanıcılarının sosyo-ekonomik özelliklerini göz ardı etmesi bu alanların sürdürülebilirliği konusunda en önemli problemlerden birini oluşturmaktadır. Bu amaçla, tüm yapılaşan çevrelerde olduğu gibi toplu konutların tasarımı çevresel, ekonomik ve sosyal boyutlar ile ele alınmalıdır. Toplu konut alanlarında sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik sağlandığı ölçüde, yaşam kalitesinin artacağı ve daha yaşanabilir/erişilebilir sosyal konut alanlarının oluşacağı açıktır. Sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanması için öncelikle kullanıcı nüfusun eşit şartlara sahip olması, kültürel ilişkileri güçlendirecek olanakların bulunması, kent kimliğine uygun estetik ve güvenli yapılarda oturma imkanlarına sahip olma, kente aidiyet hissi gibi burada yaşayan insanları baz alan uygulamalara ihtiyaç duyulmakta ve önemi artmaktadır. Bu bağlamda, çalışmada Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer alan dört toplu konut alanı sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik çerçevesinde değerlendirilmesi yapılmış ve öneriler sunulmuştur.

2. MATERYAL VE METOT

Ülkemizde çoğunlukla alt ve orta gelirli insanların konut ihtiyacını karşılamak üzere yapılan sosyal konutlar Toplu Konut İdaresi tarafından toplu konut üretimi şeklinde olmaktadır. Toplu konut üretilirken, kentin çeperlerinde yer alan ucuz arsa imkanı, ödeme kolaylığı, düşük maliyetli olması, hızlı ve seri şekilde üretilmesi gibi nedenler daha ön planda tutulmakta, kullanıcının memnuniyeti ile ilişkili olan sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik göz ardı edilmektedir. Bu da özellikle daha önce niteliksiz konutlarda yaşayan alt-orta gelir gurubunda ve farklı yaşam biçimine sahip kullanıcıların bu alanlara adaptasyonunda sorunlara yol açmaktadır. Genellikle kent çeperlerinde yer alan toplu konut alanlarının sosyo-ekonomik

sürdürülebilirliği yeterince sağlayamadığı bu çalışmanın ana problemlerinden biridir. Dolayısıyla bu çalışma ile toplu konut alanlarının sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmesi yapılmış, kullanıcılara uygulanan anketlerle olumsuz yönler ortaya konulmuş ve çözüm önerileri sunulmuştur.

<p>Konum</p>				
<p>Yer</p>	<p>Gaziantep Büyükşehir Belediyesi</p>	<p>Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi</p>	<p>Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi</p>	<p>Mardin Büyükşehir Belediyesi</p>
<p>Kent merkezine olan uzaklık</p>	<p>6 km</p>	<p>5 km</p>	<p>9 km</p>	<p>3 km</p>
<p>Konut sayısı</p>	<p>736</p>	<p>269</p>	<p>1124</p>	<p>752</p>
<p>Blok sayısı</p>	<p>22</p>	<p>126 ikiz+17 tek</p>	<p>35</p>	<p>24</p>
<p>Nüfus</p>	<p>3179</p>	<p>1560</p>	<p>5500</p>	<p>4415</p>
<p>Yapım yılı</p>	<p>2007</p>	<p>1997</p>	<p>2014</p>	<p>2014</p>
<p>Gelir Durumu</p>	<p>Orta Gelir</p>	<p>Alt ve Orta Gelir</p>	<p>Orta Gelir</p>	<p>Orta Gelir</p>
<p>Görsel</p>				

Şekil 1. Çalışma alanının konumu

Seçilen çalışma alanları; Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan Diyarbakır, Mardin, Şanlıurfa ve Gaziantep, olmak üzere dört büyükşehir merkezinde TOKİ tarafından yapılmı tamamlanan sosyal konut projelerini kapsamaktadır. Bunlar;

- Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı
- Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı
- Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı
- Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı

Toplu konut alanlarının seçiminde, merkez ilçelerde olması dikkate alınmış olup, TOKİ'nin "idare konut uygulaması" sınıflandırması belirleyici olmuştur. İdare konut uygulaması, konut ihtiyacı bulunan bölgedeki idarenin talebi üzerine yapılmaktadır. Alan seçiminde ise; alt-orta gelir grubu için yapılmış olması, konut özellikleri (modern konut/geleneksel konut örneğine sahip olması), konut sayısı ve alanın nüfusu gibi özellikler belirleyici olmuştur.

Çalışmada, TOKİ uygulamalarının sürdürülebilirliği sosyo-ekonomik boyut açısından ele alınarak dört örnek alan üzerinden karşılaştırma yapılmıştır. Kentsel ölçekte sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik göstergeleri için farklı sınıflandırmalar mevcut olup, çalışmada Tablo 1'e uygun olarak sorular yöneltilerek hane halkının fikirleri alınmış ve çıkan sonuçlara göre çalışma değerlendirilmiştir.

Tablo 1. Kentsel ölçekte sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik göstergeleri

Kriter	Değerlendirme ölçütü
Nüfus	Yoğunluk / Hanede yaşayan sayısı
Eşitlik ve sosyal adalet	Sosyal donatı alanlarının varlığı ve erişim türü / Otopark mevcudiyeti / Yaya yolu genişlikleri / Durak mesafeleri /Yaşlı ve engelliler için uygunluk durumu
Sosyal sermaye	Sosyal yaşantıya uyum / Komşuları tanıma durumu / Bahçe kullanımı / Komşuluk ilişkileri
Kültürel süreklilik	Önceki alışkanlıkları devam ettirme durumu
Yaşam kalitesi / yaşanabilirlik işlevsellik ve	Gelir düzeyi / Mülkiyet / Yaşam alanının olumu ve olumsuz özellikleri / Beklentileri karşılama durumu / Başka bir eve çıkma isteği / En önemli sorun / Eksik görülen donatı elemanları
Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu	Toplu konutta yaşama süresi / Aitlik ya da soyutlanmışlık hissi
Yönetim ve katılım	Belediye hizmetlerinin yeterlilik durumu
Kimlik	Yerel mimariye sahip konutta oturma isteği
Estetik	Konutun dış görünümünden memnuniyet
Esneklik	Konutta yapılan değişiklikler
Güvenlik	Bina girişi /Otopark ve yaya yollarının güvenli olup olma durumu
Hijyenik faktörler ve atık yönetimi	Çevreyi temiz ve bakımlı bulma durumu

Düzenleyici faktörler	yasal	Yasalara uygunluk
Ekonomi		Toplu konutların dar gelirli için üretilip/üretildiği / Enerji etkinliği açısından odaların güneş alma durumu

Sürdürülebilirliğin sosyo-ekonomik boyutunu ortaya koymak amacıyla anket çalışması yapılmış, daha iyi sonuçlar alabilmek için hane halklarının en az % 10'una ulaşılmaya çalışılmıştır. İstatistiksel olarak anlamlı sonuçlara ulaşabilmek için Çıngı (1994)'nin aşağıda belirttiği formülü ile anket sayısı hesaplanmıştır.

$$n = Z^2 * N * P * Q / (N * D^2 + Z^2 * P * Q)$$

n= Örnek büyüklüğü

Z= Güven katsayısı (% 95'lik güven için bu katsayı 1.96 alınmaktadır.)

N= Ana kütle büyüklüğü

P= Ölçülmek istenen özelliğin ana kütlede bulunma ihtimali (Çalışmada bu oran % 50 alınmıştır.)

$$Q = 1 - P$$

D= Kabul edilen örnekleme hatası (Çalışma için % 10'luk bir örnekleme hatası ön görülmüştür.)

Gaziantep/ Şahinbey İlçesi Karataş Toplu Konut Alanı'nda 150 adet, Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı'nda 80, Diyarbakır Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı'nda 150 ve Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı'nda 130 olmak üzere Toplamda 510 adet anket yapılmıştır. Yapılan anket sayısı hedeflenen oranın üstünde olmuştur. Anket uygulanan kişilere 60 adet soru yöneltilmiştir. Anket sonuçları SPSS Statistics 21.0 paket programında değerlendirilerek kullanıcıların ihtiyaçları ve sorunları tespit edilmiştir⁴.

3. TARTIŞMA VE BULGULAR

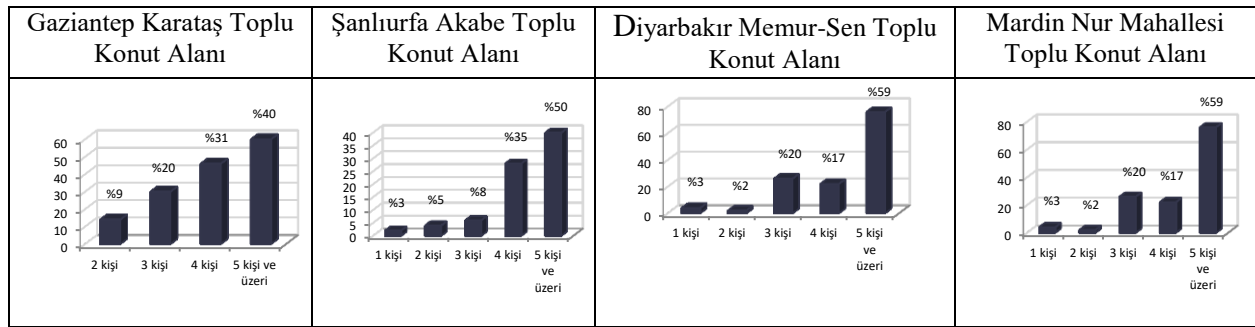
Sosyal sürdürülebilirlik, bir yaşam alanının (semt, mahalle) bireysel ve ortaklaşa refahını ne derece desteklediğini tanımlar ve fiziksel çevre tasarımını, o çevrede yaşayan ve mekanı kullanan insanların, birbirleriyle nasıl ilişki kurduklarına ve nasıl bir topluluk olduklarına dair bir odakla birleştirir (Bayraktaroğlu 2014). Bu doğrultuda kentsel tasarım, yapı karakteri, kamusal mekân kalitesi gibi faktörler sosyal sürdürülebilirliğin sağlanmasında doğrudan ya da dolaylı olarak etkili olmaktadır (Colantonio ve Dixon 2009; Var 2015).

TOKİ tarafından yapılan toplu konutlar kentlerde özellikle dar gelirlinin konut ihtiyacının karşılanmasında önemli bir paya sahiptir. Ancak, genellikle kentten uzak noktalarda inşa edilen bu alanlar, kentten soyutlanmış bir yaşam alanının oluşumunda etkili olmaktadır. Dolayısıyla, bu alanların sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik çerçevesinde ele alınarak, Tablo 1'de belirtilen kriterler doğrultusunda avantaj ve dezavantajlarının orta koyulması ve toplu konut üretiminde değerlendirilmesi önem taşımaktadır.

Nüfus: Artan nüfus; kaynak ve arazi kullanımını, ekolojik yapıyı, eşitlik ve yaşam kalitesini etkileyen önemli bir faktördür. Karataş Toplu Konut Alanının toplam büyüklüğü 62.677 m² olup, konut alanı 62.327 m² ve yoğunluk 512 kişi/ha'dır. Akabe Toplu Konut

⁴ SPSS programının virgülden sonraki sayıları yuvarlamasından kaynaklı olarak bazı oranların toplamı % 99 ya da % 101 olarak belirtilmiştir.

Alanı 49.378 m² büyüklükte olup, konut alanları 31.550 m² alan kaplamakta ve yoğunluk 315 kişi/ha'dır. Memur-Sen Toplu Konut Alanı 194.010 m² büyüklükte olup, konut alanları 82.673 m² alan kaplamakta ve yoğunluk 695 kişi/ha'dır. Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı ise 106.188 m² büyüklükte olup, konut alanları 53.139 m² alan kaplamakta ve yoğunluk 830 kişi/ha'dır. Dört çalışma alanında nüfus yoğunlukları karşılaştırıldığında çoktan aza doğru sıralama; Nur Mahallesi, Memur-Sen, Karataş ve Akabe toplu konut alanı şeklinde olduğu görülmektedir. Bu bölgelerde kat yüksekliklerinin fazlalığı yoğunluğu artırmıştır. Kalabalık aile yapısının yansımaları olarak hanede yaşayan sayısı dört çalışma alanında da en fazla oranda "5 kişi üzeri" çıkmıştır (Şekil 2). Hanede yaşayan kişi sayısı nüfus yoğunluğunun artışında etkili olmuştur. Nüfus yoğunluğunun fazla olduğu bu alanlarda, konut büyüklüğünün standart olması konutların küçük olarak değerlendirilmesine sebep olmuştur.



Şekil 2. Hanede yaşayan sayısı

Eşitlik ve Sosyal Adalet: Gelir grupları arasındaki eşitsizliğin kentlerdeki etkileri; sağlık, konut, eğitim, istihdam, temiz çevreye erişimde eşitsizlikler olarak ortaya çıkmaktadır. Farklı gelir gruplarına hitap eden konut alanlarının inşa edilmesi, eşitliği sağlayabilmenin yolları arasında sayılmaktadır. Sosyal adalet kavramı, toplumdaki bölüşüm modelinin adil hale getirilmesini ve sosyal sınıflar arasındaki çelişkilerin minimize edilmesini içermektedir (Akgül 2012).

Çalışma alanı ve yakınındaki sosyal donatı alanlarına erişim kolay iken, çevrede bulunmayanlara ulaşmada sorun yaşanmaktadır. Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı içinde çocuk oyun alanı dışında sosyal donatı alanı bulunmamakta, yakın çevrede olanlar kullanılmaktadır. Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı günümüzde kreş, konut+ticaret birimleri, park ve çocuk oyun alanları bulunmakta, mevcut olmayanlar ise yakın çevreden sağlanmaktadır. Memur-Sen (Üçkuyular) Toplu Konut Alanı içinde ilkökul, ortaokul, ticari tesis, dini tesis, park ve çocuk oyun alanları mevcut olup, yakın çevrede hastane, idari tesis (muhtarlık) bulunmaktadır. Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı içinde eğitim (ilkokul ve anaokulu), iş merkezi (ticari tesis), dini tesis, park ve çocuk oyun alanları bulunmakta olup, bir bloğun bir dairesi A.S.M ve site yönetimi için tahsis edilmiştir.

Dört çalışma alanında da anket yapılan kullanıcının çoğu ticaret alanı, sağlık tesisi, dini tesis, spor alanı, çocuk oyun alanı ve park alanlarına yürüyerek ulaşım sağlamaktadır. Kreş, ilkökul ve ortaokul gibi eğitim tesislerine erişimde yürümenin yanı sıra servis araçları da yaygın olarak kullanılmaktadır. İşyeri ve eğlence yerlerine ulaşmak için ise çoğunlukla toplu taşıma tercih edilmekte olup, özel araç ve yürüyerek de ulaşım sağlanmaktadır (Tablo 2). Çalışma alanları içinde bisiklet yolu bulunmamasına bağlı olarak bisiklet kullanımı yaygın değildir. Nur Mahallesi ve Akabe toplu konut alanında topoğrafya eğimlidir ve bu yapısı nedeniyle bisiklet kullanımı zorlaşmaktadır. Ancak düz ya da düze yakın topoğrafik özellikler gösteren Memur-Sen ve Karataş toplu konut alanları içinde de bisiklet yolları tasarlanmamıştır. Anket yapılan kullanıcının çoğu otopark, yol genişlikleri ve durakların konumuna ilişkin sorun yaşanmadığını belirtmektedir. Kullanıcıya göre otoparklar yeterli

sayıda ve uygun mesafede düzenlenmiş olup, yollar trafik sorunu oluşturmayacak genişliktedir.

Tablo 2. Sosyal donatı alanlarına erişimde kullanılan ulaşım türleri

	Diyarbakır	Mardin	Gaziantep	Şanlıurfa
Ticaret alanı / Sağlık tesisi / Dini tesisi				
Yürüyerek	+	+	+	+
Bisikletle				
Toplu taşımayla				
Özel araçla				
Servisle				
Diğer				
Kreş				
Yürüyerek	+	+	+	+
Bisikletle				
Toplu taşımayla				
Özel araçla				
Servisle		+		+
Diğer				
İlkokul				
Yürüyerek		+	+	+
Bisikletle				
Toplu taşımayla				
Özel araçla				
Servisle	+			
Diğer				
Ortaokul				
Yürüyerek			+	
Bisikletle				
Toplu taşımayla				
Özel araçla				
Servisle	+	+		+
Diğer				
İşyeri /Eğlence Yeri				
Yürüyerek				+
Bisikletle				
Toplu taşımayla	+	+		
Özel araçla			+	
Servisle				
Diğer				
Spor alanı /Çocuk Oyun Alanı /Park Alanı				
Yürüyerek	+	+	+	+
Bisikletle				
Toplu taşımayla				
Özel araçla				
Servisle				
Diğer				

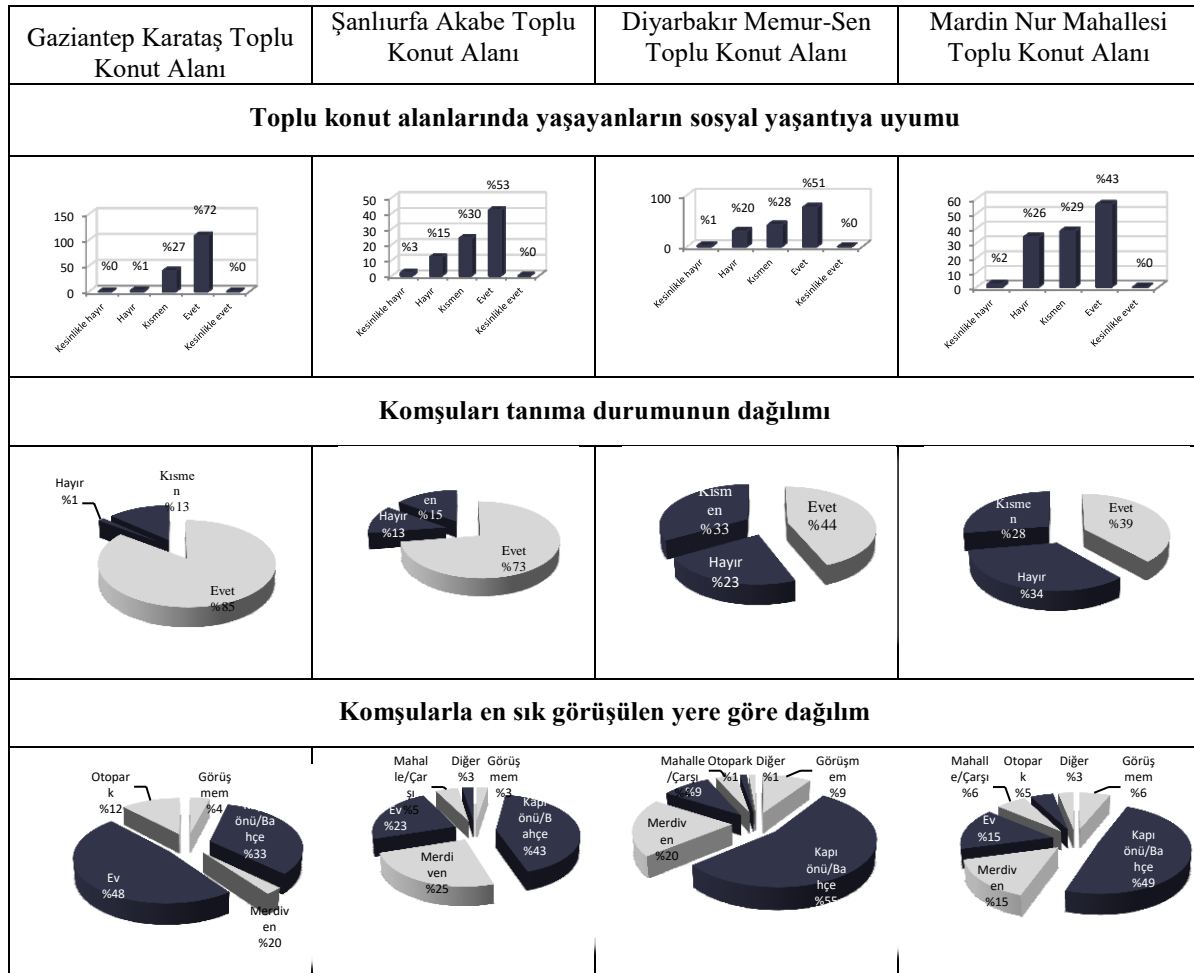
Karataş toplu konut alanında yaşayanlar % 61 oranıyla toplu konut alanının engelli ve yaşlılar için uygun olduğunu düşünürken, Nur Mahallesi toplu konut alanında yaşayanların % 68'i, Memur-Sen toplu konut alanında yaşayanların % 53'ü ve Akabe toplu konut alanında yaşayanların % 75'i uygun olmadığını düşünmektedir. Anket uygulanan kullanıcı toplu konut alanlarında yeşil alan, rampa ve asansörün bulunmasına bağlı olarak bu alanların dezavantajlı gruplar için uygun olduğunu düşünmektedir. Dezavantajlı gruplar için uygun olmadığını düşünen kullanıcılar ise bu alanların şehirden uzak olmasını ve asansörün bozuk olması ya da asansör bulunmamasını gerekçe göstermiştir.

Sosyal Sermaye: Sosyal sermaye; ekonomik kalkınmayı etkileyen toplumun sahip olduğu normlar, kurallar, ağlar, iletişim, katılım, karşılıklı güven ve saygı olarak tanımlanmaktadır (Demiral 2007). Aynı zamanda, toplumu bir arada tutan ve toplumun siyasi, kültürel ve sosyo-ekonomik alanda gelişmesini etkileyen örfler, adetler, gelenekler,

görenekler, insan ilişkileri ile ulusal ve uluslararası ilişkileri belirleyen kurallar bütünüdür (Demiral 2007).

Anket yapılan kullanıcı toplu konut alanındaki ortama uyum sağladığını, genel olarak yakın çevredeki komşularını tanıdığını ve komşularıyla problem yaşamadığını belirtmiştir (Şekil 3). Memur-Sen ve Nur Mahallesi toplu konut alanında komşuları tanımayan kişilerin oranının da yüksek olması, memur olarak çalışanların fazlalığından kaynaklanmaktadır. Karataş, Memur-Sen ve Nur Mahallesi toplu konut alanında apartman tipi yapılaşma hakim olup, yapıların çevresinde belli büyüklüklerde ortak kullanıma açık bahçe alanları mevcuttur. Akabe toplu konut alanında ise ikiz düzende avlulu dubleks yapılar bulunmakta olup, planda yeşil alan / park olarak gösterilen alanlar en yakın konutun bahçesi şeklinde kullanılmaktadır.

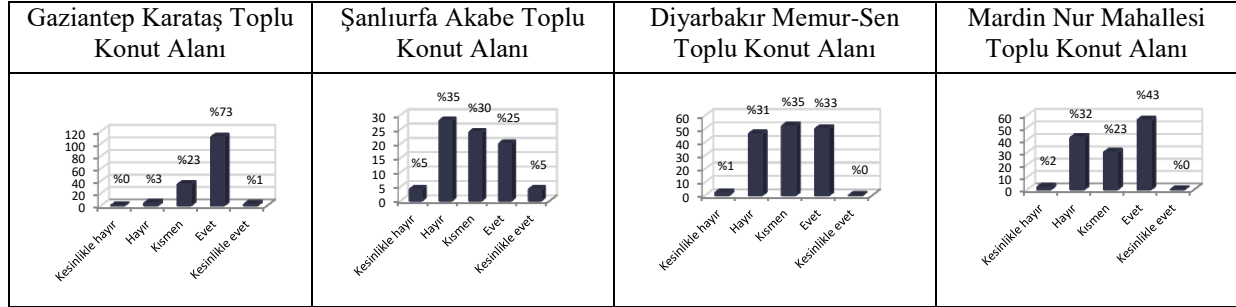
Anket sonuçlarına göre Akabe toplu konut alanındaki bahçe/kapı önü kullanımı diğerlerine kıyasla daha düşüktür. Bunun nedenlerinden biri, yapı düzeninin bu işlevi sınırlandırmasıdır. Çalışma alanlarında kapı önü ve bahçe kullanımı yaygın olup, sosyal ilişkilerin gelişmesinde rol oynamaktadır. Komşularla en sık görüşülen yer Karataş toplu konut alanı için % 48 oranı ile “ev” şeklinde değerlendirilirken, diğer yerleşmelerdeki kullanıcının çoğu kapı önü ve bahçede görüşüğünü belirtmiştir (Şekil 3). Konutun bahçesi daha çok oturup sohbet etmek amacıyla kullanılmaktadır. Ayrıca, kullanıcının tamamına yakını toplu konut alanı içinde sosyal etkinlik yapılmadığını belirtmektedir.



Şekil 3. Toplu konut alanlarında yapılan sosyal sermayeye ilişkin anketlerin değerlendirilmesi

Kültürel Süreklilik: Tarihi, kültürel ve geleneksel mimari özellikler taşıyan yapıların doku ve çevreyi oluşturan tüm elemanlarla bir bütün olarak korunması ve gelecek kuşaklara

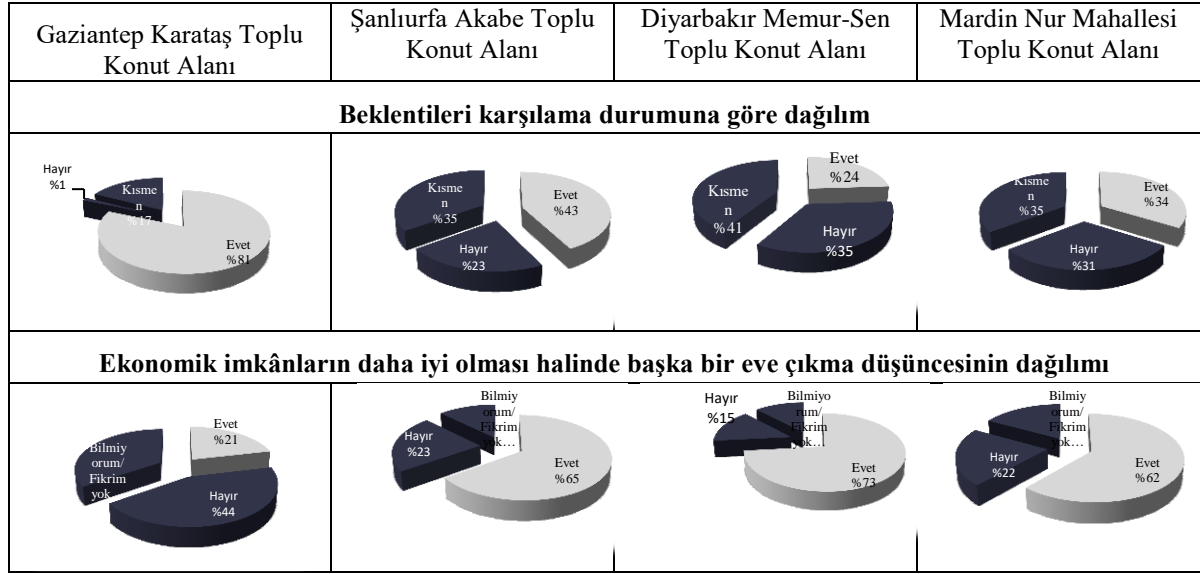
aktarılması kültürel süreklilik açısından önem taşımaktadır (Kohler 1999; Dikmen ve Toruk 2015). Çalışma alanları içinde kültürel değeri olan bir yapı bulunmamaktadır. Toplu konut alanları alışkanlıkların sürdürülebilirliği kapsamında ele alınmıştır. Buna göre, Akabe toplu konut alanında yaşayanların çoğu önceki alışkanlıklarını sürdürmemekte, Memur-Sen, toplu konut alanında yaşayanların çoğu kısmen sürdürebilmekte, diğerleri ise sürdürmeye devam etmektedir (Şekil 4).



Şekil 4. Bu eve taşınmadan önceki alışkanlıkların burada sürdürülme durumuna göre dağılım

Yaşam Kalitesi / Yaşanabilirlik ve İşlevsellik: Gelişen çevrenin kültürel ve sosyal açıdan çeşitli gruplarla birlikte yaşayabilmesi, birleşebilmesi ve bu doğrultuda nüfusun her kesimine kaliteli yaşam standartlarını sağlayabilmesi ve geliştirebilmesidir (Polese & Stren 2000; Berkay 2014). Yaşam kalitesi, kişinin sosyo-ekonomik durumu, aile yapısı, eğitim, iş olanakları, sağlık durumu ve yaşam çevresi gibi nesnel koşulları ve bu koşullara yönelik öznel düşünce ve duygularda meydana gelen bir olgu olarak tanımlanmaktadır (Tağmat 2007). Yaşanabilirlik ve işlevsellik, yaşam standartlarına uygun daha iyi bir çevrede yaşama imkanları sunması ve yapının kullanım amacına uygun olmasıdır. Ekonomik, sosyal ve çevresel boyut birlikte düşünüldüğünde işlevsellik artmaktadır.

Çalışma alanları alt ve orta gelir grubunun yaşadığı alanlar olarak tasarlanmış ve asgari standartlar sağlanmaya çalışılmıştır. Bu alanlarda yaşayan kullanıcının beklentisi daha iyi bir çevre ve daha büyük bir konutta yaşama şeklinde olmaktadır. Toplu konut alanlarındaki beklentilerinin karşılanıp karşılanmadığına ilişkin soruya, anket yapılan kullanıcılardan Karataş toplu konut alanında yaşayanların % 81'i "evet", Akabe toplu konut alanında yaşayanların % 43'ü "evet", Memur-Sen toplu konut alanında yaşayanların % 41'i "kısmen" ve Nur Mahallesi toplu konut alanında yaşayanların % 35'i "kısmen", cevabını vermiştir (Şekil 5). Buna karşın, ekonomik imkânların daha iyi olması halinde başka bir eve çıkma düşüncesinin sorgulandığı soruya Karataş toplu konut alanında yaşayanlar "hayır", diğer yerleşmelerdekiler ise "evet" cevabını vermiştir (Şekil 5). Başka bir eve çıkmak isteyenlerin çoğu daha merkezi bir ev, daha geniş bir ev, müstakil bir ev gibi nedenlerden dolayı istemektedir. Kullanıcı genel olarak toplu konut alanında yaşamaktan memnun olup, eksikliklerden kaynaklı şikayetleri bulunmaktadır. Dış mekanda eksik görülen donatım elemanlarına ilişkin soruya cevaben en çok aydınlatma elemanları, çöp kutuları ve oturma grupları eksik olarak belirtilmiştir.

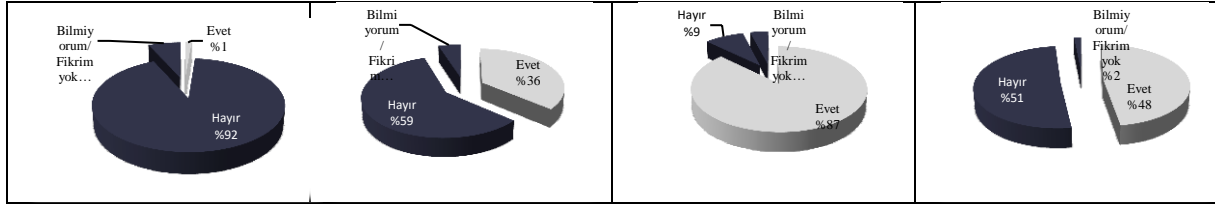


Şekil 5. Toplu konut alanlarında yapılan yaşam kalitesine ilişkin anketlerin değerlendirilmesi

Kentlilik Bilinci ve Aidiyet Duygusu: Bireyin kendini yaşadığı kentin bir parçası olarak algılaması, kente karşı duyarlılık göstermesi ve sorumluluk hissedebilmesidir (Tatlıdil 2009). Yabancılaşmanın önüne geçilmesi; aidiyet oluşturan, kişilerin kendilerinden bir şeyler kattığı ve bulunduğu, özleyebilecekleri, bağlanabilecekleri mekansal kurgularla mümkün olmaktadır (Mazumdar 2007).

Dört çalışma alanında anket yapılan kullanıcının çoğu 5 yıldan fazla süredir toplu konut alanında yaşamakta ve kendini bu alana ait hissetmektedir. Memur-Sen toplu konut alanında yaşayanlar kentten soyutlanmış hissetmekte olup, şehir merkezine uzaklık ve ulaşım sorunu sebebiyle kentten soyutlanmış olduklarını düşünmektedirler. Diğer yerleşmelerde yaşayanlar ise soyutlanmış hissetmemektedir (Şekil 6). Karataş toplu konut alanı kent merkezine 6 km, Akabe toplu konut alanı 5 km, Memur-Sen toplu konut alanı 9 km, Nur mahallesi toplu konut alanı ise 3 km mesafededir. Karataş toplu konut alanının yakın çevresinde yoğun yapılaşma ve sosyal donatı alanlarının mevcut olmasına bağlı olarak soyutlanmışlık hissi diğer yerleşmelere kıyasla daha düşük oranda olmuştur.

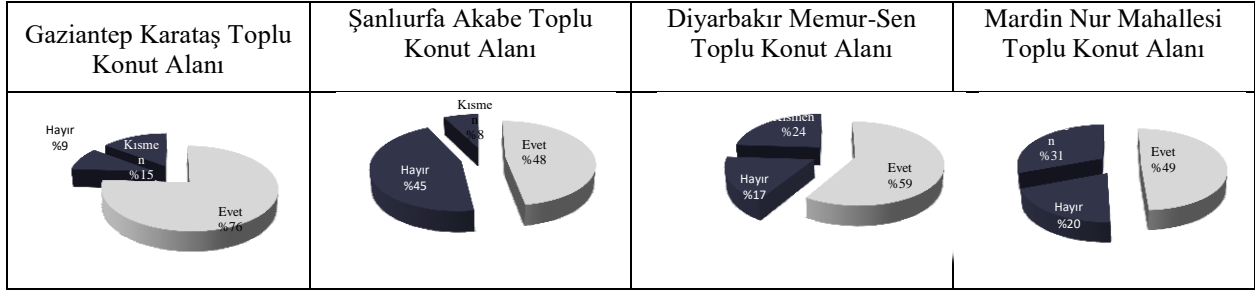




Şekil 6. Toplu konut alanlarında yapılan kentlilik bilinci ve aidiyet duygusuna ilişkin anketlerin değerlendirilmesi

Yönetim ve Katılım: Sürdürülebilir gelişmede siyasal-yönetimsel kapsamda yerel düzeyde çalışmalar yapılması önem taşımaktadır. Yerel yönetimlerin başlıca görevleri; sorumlu oldukları kentsel alanları korumak, geliştirmek, yaşam kalitesini arttırmak ve bölgesel kalkınmaya katkı sağlamaktır (Karabıçak 2008; Akgül 2012). Sürdürülebilir kentsel gelişimin sağlanması için planlama, tasarım, karar verme ve uygulama süreçlerine toplumsal katılımın sağlanması ve toplumun düşüncelerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

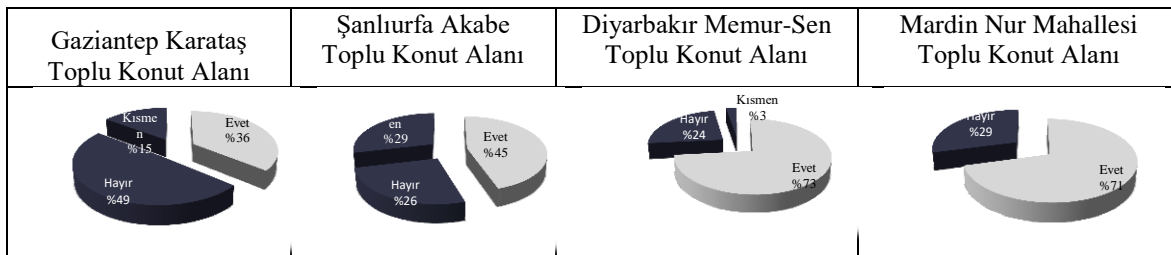
İlgili belediyeler, tüm kentte olduğu gibi toplu konut alanlarında genel kentsel hizmetlerinden sorumlu olmaktadır. Yapılan anket çalışmasına göre dört çalışma alanında yaşayanlar belediye çalışmalarını yeterli bulmaktadır (Şekil 7). Akabe toplu konut alanı dışındaki diğer yerleşmelerde site yöneticisi bulunmaktadır.



Şekil 7. Belediye hizmetlerinin yeterlilik durumuna göre dağılım

Kimlik: Belli bir kimliğe sahip yaşama alanlarının uygulanmasıdır. Tasarımın yerel kimlikle uyumlu olması önemlidir.

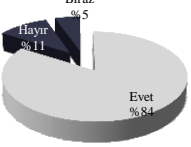
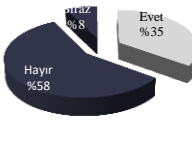
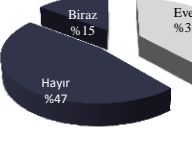
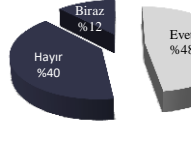
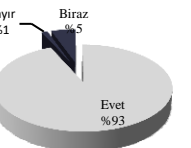
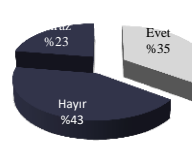
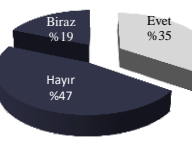
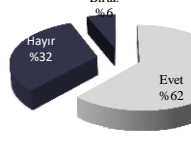
İncelenen çalışma alanlarında hane halkı büyüklüğünün 5 kişi ve üzerinde olması, bölge genelinde görülen kalabalık aile kimliğini yansıttığını göstermektedir. Akabe toplu konut alanında yer alan konutlar yerel mimari özelliklerini taşıırken, diğer yerleşmeler apartman tipi modern konut dokusuna sahiptir. Memur-Sen ve Nur Mahallesi toplu konut alanında yaşayanların çoğu yerel mimariye sahip konutta yaşamak istemekte, Karataş toplu konut alanında yaşayanlar istememektedir (Şekil 8). Akabe toplu konut alanında yaşayanlar yerel mimariye sahip konutta oturmaktan memnundur. Yerel mimariye sahip konutların müstakil, rahat ve büyük olması, kışın sıcak yazın serin olması ve şehir merkezinde konumlanmaları sebebiyle kullanıcı bu tür konutlarda yaşamak istemektedir.



Şekil 8. Yerel mimariye sahip bir konutta oturmak isteme durumuna göre dağılım

Estetik: Planlanan ve uygulanan tasarımların güzel görünmesi, beğenilmesidir. Karataş ve Nur Mahallesi toplu konut alanında anket yapılan kullanıcının çoğu konutun dış

görünümünden ve çevreden memnunken, diğer yerleşmeler memnun değildir (Şekil 9). Karataş toplu konut alanında kare formunda Z+11 katlı yapılar ile Z+3 katlı dikdörtgen formunda birbirine benzer renkte yapılar bulunmakta, yeşil alan düzenlemesi ile estetik ortam sağlanmaktadır (Şekil 10). Yakın çevresinde apartman tipi konut blokları ve ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Akabe toplu konut alanı birbirinin aynısı dubleks yapılardan oluşmakta, son dönemde yapıların boyanması ya da onarılmasında farklılaşma görülmektedir. Yakın çevresinde apartman tipi konut bloklarının bulunduğu toplu konut alanları ve ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Memur-Sen toplu konut alanında kat adetleri Z+6 ile Z+8 arasında değişen birbirine benzer renkte, yüksek katlı apartman inşaatları devam etmektedir. Nur Mahallesi toplu konut alanında Z+7 katlı benzer renkte dikdörtgen konut blokları bulunmaktadır. Yakın çevresi genel olarak boş durumdadır. Karataş toplu konut alanının daha merkezi bir konumda bulunması memnuniyet oranının diğer yerleşmelere kıyasla daha yüksek olmasında etkili olmuştur.

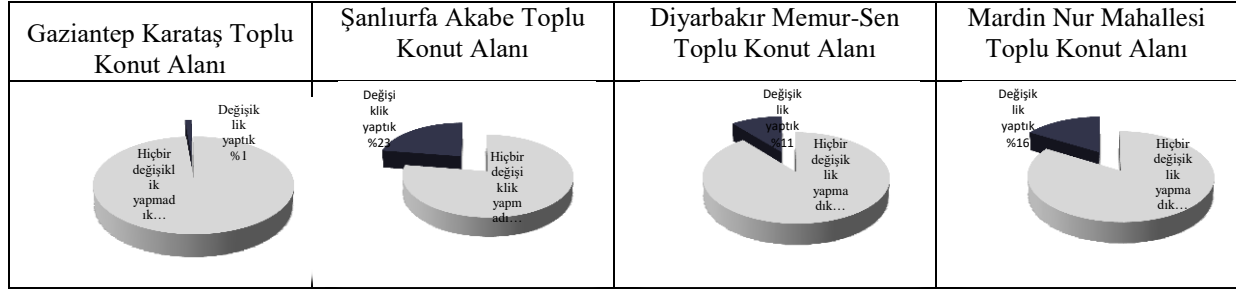
Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı	Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı	Diyarbakır Memur-Sen Toplu Konut Alanı	Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı
Konutun dış görünümünden memnuniyete göre dağılım			
			
Konutun bulunduğu çevrenin görünümünden memnuniyete göre dağılım			
			

Şekil 9. Toplu konut alanlarında yapılan estetiğe ilişkin anketlerin değerlendirilmesi

Gaziantep Karataş Toplu Konut Alanı	Şanlıurfa Akabe Toplu Konut Alanı	Diyarbakır Memur-Sen Toplu Konut Alanı	Mardin Nur Mahallesi Toplu Konut Alanı
			

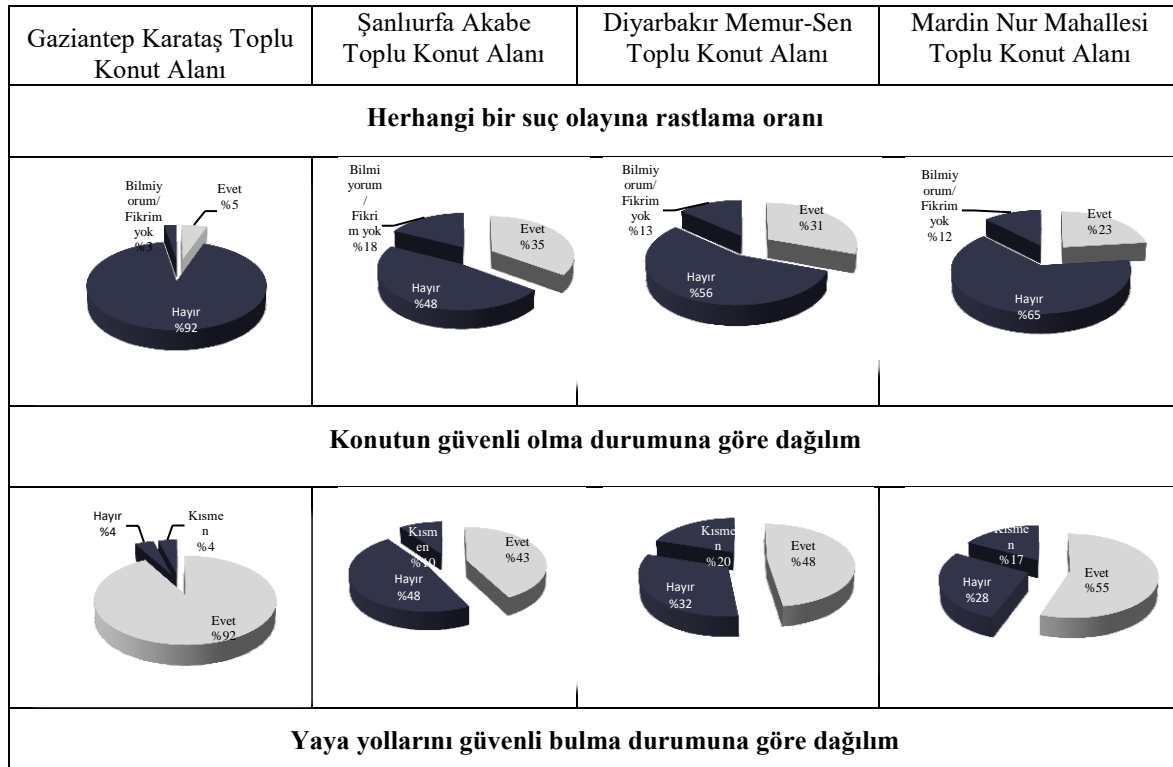
Şekil 10. Toplu konut alanlarının görünümü

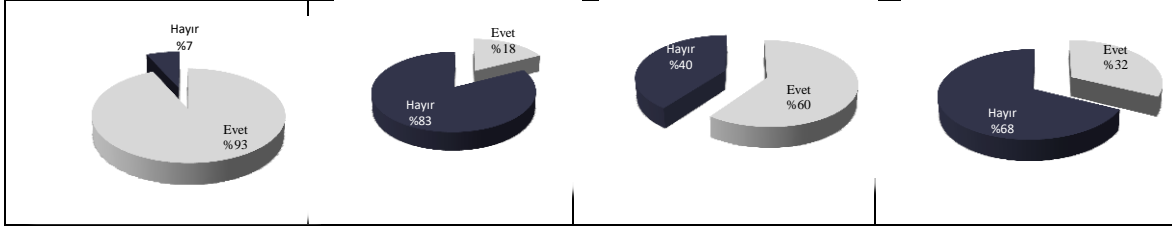
Esneklik: Kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına uyum sağlayabilen tasarımlardır. Dört çalışma alanında yaşayanların çoğu yapıda değişiklik yapmamıştır (Şekil 11). Az da olsa yapılan değişiklikler arasında tesisat, parke, boya, balkonu odaya dahil etme, mutfak genişletme ve oda birleştirme bulunmaktadır. Akabe toplu konut alanındaki konutların 1997’de inşa edilmiş olmasına bağlı olarak eskimelerin başlaması, konut yapısı ve müstakil olması gibi nedenlerden ötürü değişiklik yapma oranı diğer yerleşmelere kıyasla daha fazla olmuştur. Aynı zamanda, yapılan gözlemler Akabe toplu konut alanında cephe yenileme çalışmalarının arttığını göstermiştir.



Şekil 11. Konutta şimdiye kadar herhangi bir değişiklik yapıp yapmama durumuna göre dağılım

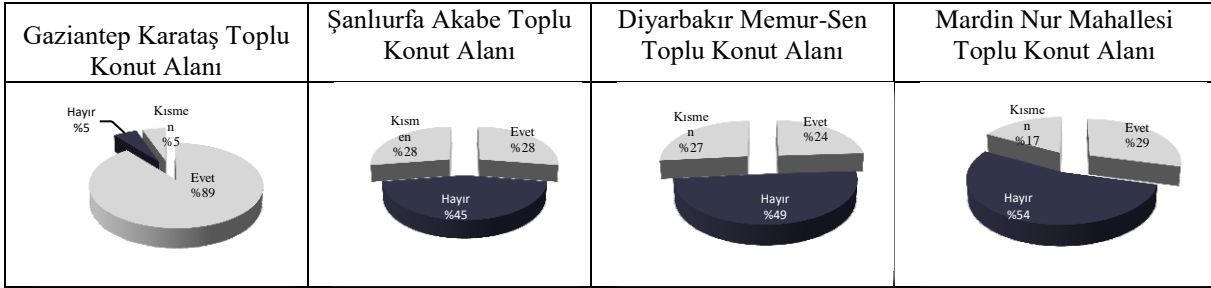
Güvenlik: Saldırıları, yangın, doğal afetler ve suç olayları gibi sosyal sorunlara karşı güvenli ortamın oluşturulmasıdır. Dört çalışma alanında çoğunluk suç olayı ile karşılaşmamıştır (Şekil 12). Güvenlikli kapalı site özellikleri çalışma alanlarında görülmemektedir. Karataş, Memur-sen ve Nur Mahallesi toplu konut alanlarında yapılar çok katlı ve bahçe ile çevrelenmiştir. Konutlara ulaşımında taşıt yolları yaya yolları ile desteklemiştir. Akabe toplu konut alanında ise konutların kat adetleri düşük ve topoğrafyadan kaynaklı teraslamalı çözümler oluşturulmuş, konutlar arasında merdivenli ve rampalı yaya yolları tasarlanmıştır. Bunlara bağlı olarak, anket uygulanan kullanıcı Akabe toplu konut alanındaki konutları güvenli bulunmazken, diğer yerleşmelerdeki konutları daha güvenli bulmuştur (Şekil 12). Yapıların yakınlığı, sokakların darlığı ve aydınlatmanın yetersiz oluşu gibi nedenler Akabe’de güvensiz mekanların oluşumunda etkili olmuştur. Yaya yolları ise Memur-sen ve Karataş toplu konut alanında güvenli bulunmuş, diğerlerinde ise güvenli bulunmamıştır (Şekil 12). Akabe ve Nur mahallesinde eğimden kaynaklı rampa ve merdivenli yaya yollarının bulunması yaya yollarında güvensiz alanların oluşmasına neden olmuştur.





Şekil 12. Toplu konut alanlarında yapılan güvenliğe ilişkin anketlerin değerlendirilmesi

Hijyenik Faktörler ve Atık Yönetimi: Hava, su ve gürültü gibi çevre kirliliklerini önleyici kararların ve önlemlerin alınması, temizlik ve bakım konularının tasarımda düşünülmesidir. Tasarımda, kirliliği azaltan ve geri dönüşümü destekleyen atık yönetim sistemleriyle olan ilişkiye yer verilmelidir. Dört çalışma alanında da çevreye çok büyük zarar veren unsurlar bulunmamakta ve yerel yönetimlerin genel hizmetleri yeterli bulunmaktadır. Karataş toplu konut alanında yaşayanlar çevreyi yeterince bakımlı ve temiz bulurken, diğer yerleşimlerde yaşayanlar için çevre bakımlı ve temiz değildir (Şekil 13).

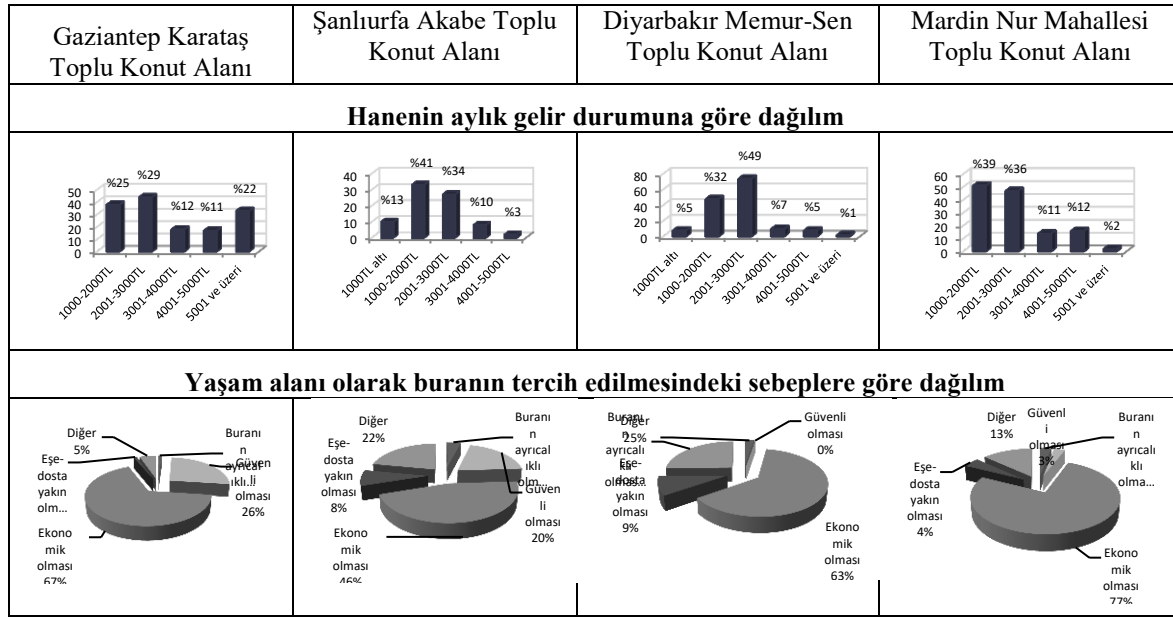


Şekil 13. Çevrenin bakımlı ve temiz olma durumuna göre dağılım

Düzenleyici Yasal Faktörler: Toplu konuta ilişkin yasalara uygun tasarımların yapılması ve yaşam başladıktan sonra düzeni bozanlara ilişkin yasal sorumlulukların yerine getirilmesidir. Dört çalışma alanında yasa ve yönetmelikler çerçevesinde uygulama yapılmıştır.

Ekonomi: Sürdürülebilirliğin ekonomi ilkesi doğal kaynakların koruma-kullanma dengesi içinde ekonomiye katkısı ifade etmektedir. “Sürdürülebilir kentleşmenin ekonomik boyutu çerçevesinde, kentlerde sunulan mal ve hizmetlerde etkinlik ve verimliliğin sağlanması konusu önem taşımaktadır. Bu bağlamda, etkili hizmet sunumu daha iyi ve daha yaygın hizmet dağıtımına anlamına gelirken, verimlilik ise hizmetlerin olabilecek en az maliyetle üretilmesini ifade eder” (Duben ve Emrealp 1996; Keskin 2010). Sürdürülebilirliğin ekonomik boyutu yapılan harcamaları kapsamakla birlikte özellikle sürdürülebilir malzeme kullanımı, enerji etkin tasarımlar ve teknolojik gelişmelerden yararlanmak, toplu konutlarda ekonominin sürdürülebilirliğini sağlamaktadır.

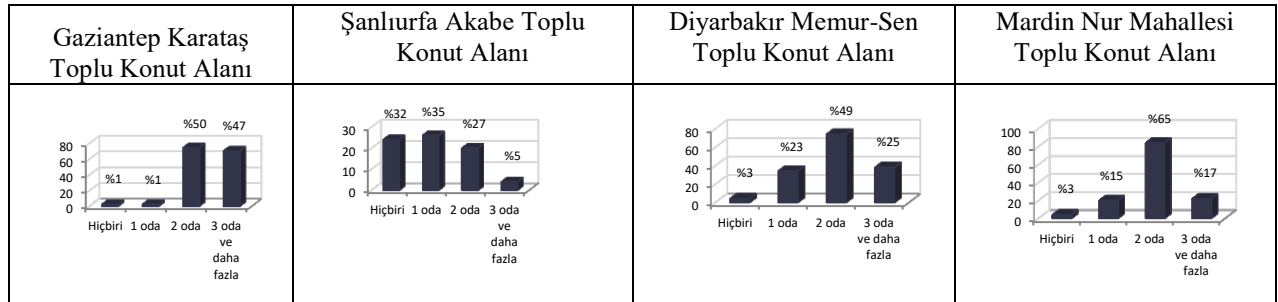
Çalışma alanlarındaki toplu konutlar alt ve orta gelir grubu için düzenlenmiştir. Yapılan anket sonuçlarına göre hane halkının aylık geliri genel olarak 1000-3000 tı arasındadır (Şekil 14). Karataş toplu konut alanında % 22 oranında 5000 tı üzerinde aylık geliri olanların bulunması diğer yerleşmelere kıyasla daha yüksek gelirli kesimin yaşadığını göstermiştir (Şekil 14). Yaşayanların çoğu ekonomik olması sebebiyle toplu konut alanlarını tercih etmiştir (Şekil 14).



Şekil 14. Toplu konut alanlarında yapılan ekonomik yapıya ilişkin anketlerin değerlendirilmesi

Yapıların ekonomik sürdürülebilirliğinin belirlenmesinde enerji etkinliği önemli bir kavramdır. Güneşten faydalanma durumu sağlık açısından gerekli olduğu gibi, ısı ve aydınlatma açısından da gereklidir. Bu bağlamda, sürdürülebilir etkin enerji kullanımı açısından odaların güneş alması önem taşımaktadır. Akabe toplu konut alanında konutlarda 1-2 oda güneş almakta ya da odalar hiç güneş almamaktadır. Diğer yerleşmelerde ise 2 ya da 3 oda güneş almaktadır (Şekil 15). Akabe toplu konut alanında yapılaşmayı belirleyen topografyanın şekli olması sebebiyle odaların güneş alması yeterince sağlanamamıştır.

1490



Şekil 15. Konuttaki odaların güneş alma durumuna göre dağılım

Özetle, sürdürülebilir kentsel planlama; kentsel alanların kaynaklarını verimli kullanmasını, çevresel kaliteye özen gösterilmesini, sosyal eşitliğin sağlanmasını, toplumsal yaşam kalitesinin artırılmasını, enerji etkin tasarımları, geri dönüşüm uygulamalarını ve yeni teknoloji kullanımını içermektedir. Dolayısıyla, sürdürülebilir kentlerin oluşturulması bilinciyle tasarlanan toplu konutlar ekonomik, ekolojik ve toplumsal fayda sağlamaktadır. Yaşanabilir mekanların oluşturulması, kullanıcılar arasındaki sosyal ilişkilerin güçlenmesini sağlayarak toplumsal yaşam kalitesini artırmaktadır.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Toplu konut, barınma ihtiyacını karşılamak üzere ortaya çıkmış, olumlu ve olumsuz yönleri ile günümüze kadar farklı aşamalardan geçmiştir. Toplu konut politikası uygulayıcı ve finans modeli ülkelere göre farklılaşsa da özünde aynı amacı taşımaktadır. Zamanla artan barınma ihtiyacı nedeniyle çok sayıda hızlı ve seri şekilde konutun üretimi, konut kalitesinin düşmesine sebep olmuştur. Ülkemizde de alt ve orta gelirli insanların konut ihtiyacını karşılamak

üzere misyon yüklenen Toplu Konut İdaresi 1980’li yıllardan itibaren farklı kentlerde çok sayıda konut üreterek bu süreci günümüzde de devam ettirmektedir.

Bu bağlamda, yapılan çalışmada Güneydoğu Anadolu Bölgesi’ndeki TOKİ’nin toplu konut uygulamaları dört Büyükşehirde yer alan örnek alanlarda incelenmiştir. Çalışmada incelenen Akabe ve Nur Mahallesi toplu konut alanı eğimli topoğrafyasına bağlı olarak diğer yerleşmelerden farklılaşmaktadır. Ayrıca, Akabe toplu konut alanı yerel mimari özellikleri taşıırken, diğer yerleşmeler modern konut özelliği taşımaktadır. Modern konut dokusu kullanıcıyı sınırlandırmakta, kentlerde yaşanan temel sorunlardan biri olan toplumsal ilişkilerin zayıflamasına sebep olmaktadır. Toplu konut alanlarında yapıların tasarımı ve konumu, bahçenin mevcudiyeti, sosyal donatı alanları ile park alanlarının erişilebilirliği gibi özelliklerin sosyal ilişkilerin geliştirilmesinde önemi büyüktür. Bunların yetersiz ya da yanlış düzenlenmesi sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik için engel oluşturmaktadır.

Bu bağlamda, sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik kapsamında ele alınan çalışma alanlarına ait sonuçları ve önerileri aşağıdaki gibi belirtmek mümkündür.

Nüfus: Anket sonuçları, incelenen toplu konut alanlarında nüfus yoğunluğunun fazla olduğunu göstermiştir. Kalabalık aile yapısına bağlı olarak çoğu kullanıcı için alan kullanımı yetersiz kalmıştır. Yapılan gözlemlere göre konut büyüklükleri ve mahalle ölçeğinde olması gereken sosyal donatı alanı büyüklükleri standart ölçülerin altında kalmaktadır. Dolayısıyla, alanın büyüklüğüne uygun olarak yoğun konut dokusu yerine dengeli bir dağılım yapılmalı, sosyal donatı alanlarının büyüklüklerinin yasa ve yönetmeliklere uygunluğu sağlanmalıdır. Hane halkı büyüklüğüne ve gelir düzeylerine göre konut büyüklüğü artmalı ve çeşitlenmelidir.

Eşitlik ve sosyal adalet: Toplu konut alanı içinde cami, ticaret alanı, eğitim tesisi, park ve çocuk oyun alanı gibi sosyal donatı alanları genel olarak bulunmaktadır. Alan içinde bulunmayan sosyal donatı alanları için ise yakın çevrede mevcut olanlar kullanılmaktadır. İncelenen çalışma alanlarında bu sosyal donatı alanlarının konumu merkezi bir yerde olmadığından her yapı için eşit erişim mesafesinin olmadığı görülmüştür. Otopark, yol genişlikleri ve durakların konumu ve büyüklüklerinde genel olarak standartlara uyulmuştur. Anket sonuçları kullanıcının yakın mesafelere yürüyerek gittiğini ve bisiklet kullanımının yaygın olmadığını göstermiştir. Sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanmasında motorlu taşıt kullanımı yerine bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması önemli bir adımdır. Toplu konut alanlarının yer seçiminde ve yapıların işlevselliğinde engelli kişilerin ihtiyaçlarının da değerlendirilmesi gereklidir. Kentten uzak noktalarda bulunan konut alanları özellikle dezavantajlı gruplar açısından sorun oluşturmaktadır. Şehir merkezine daha yakın ya da ulaşım sistemi daha güçlü olan bölgelerde toplu konut alanları yer seçmeli ve sosyal donatı alanlarına kolay erişilebilir tasarımlar yapılmalıdır.

Sosyal sermaye: Kentleşmeye bağlı olarak gelişen apartmanlaşma insanları birbirinden uzaklaştırmakta ve yabancılaştırmaktadır. Ancak, incelenen alanlarda yapılan anket sonuçları sosyal yaşantıya genel anlamda uyumun sağlandığını, komşuların birbirini tanıdığını ve önemli sorunlar yaşanmadığını göstermiştir. Modern konut dokusuna sahip yerleşmelerde komşularla genellikle kapı önü/ bahçe ya da evde görüşülmektedir. Akabe gibi bahçesi bulunmayan ve yapılar arasında eğimden kaynaklı merdivenli ve sahanlıklı yaya yollarının bulunduğu toplu konut alanlarında kullanıcı farklı çözümlere yönelmiş, komşularıyla görüşmek için bu sahanlıkları kullanır hale gelmiştir. Dolayısıyla, kullanıcının gereksinimlerini gözeterek sosyal ilişkileri güçlendirecek tasarımlar yapılmalı, oturma birimleri ve peyzaj düzenlemeleri ile dış mekan kullanımı yaygınlaştırılmalıdır.

Kültürel süreklilik: Toplumun kültürel özellikleri ve alışkanlıklarının devamlılığı sosyal sermaye, yaşam kalitesi, aidiyet, kimlik gibi sosyo-ekonomik kriterleri ile yakından

ilgilidir. Kullanıcının sosyo-kültürel özellikleri ile uyumlu toplu konut alanları alışkanlıkları sürdürme imkanı tanırken, sosyal ilişkileri güçlendirecek ve kullanıcının kendini daha iyi hissetmesini sağlayacaktır. Kullanıcının komşularla bir araya gelme, çay içme, sohbet etme gibi alışkanlıklarını sürdürdükleri mekânlarından biri olan bahçe alanlarına önem verilmelidir. Toplu konut alanlarında oturma elemanları ile desteklenen bahçe düzenlemelerinin yapılması gereklidir.

Yaşam kalitesi (yaşanabilirlik ve işlevsellik): Toplu konut alanında yaşayanların memnuniyet düzeyleri yaşam kalitesinin belirlenmesindeki önemli esaslardan biridir. İncelenen toplu konut alanlarında, konut büyüklüğü, merkeze yakınlık ve toplu konut çevresi gibi özellikler açısından kullanıcının beklentileri tam olarak sağlanamamıştır. Ekonomik imkanların iyi olması halinde Karataş toplu konut alanı dışındakiler başka bir yere taşınmak istemektedir. Bu durum, kente uzaklık ve konutların küçük olmasından kaynaklanmaktadır. Daha önce belirtildiği gibi yaşam kalitesinin artırılması için de toplu konut alanı yer seçiminde merkeze yakın konumda olmasına dikkat edilmelidir. Kullanıcının ihtiyaçları doğrultusunda tasarımlar yapılarak dış mekanda eksik görülen aydınlatma, çöp kovaları gibi kent mobilyaları uygun yerlerde ve tasarımlarda olmalıdır. Ayrıca, kullanıcının rahat, güvenli, huzurlu yaşamını sağlayacak erişilebilir düzenlemeler yapılmalıdır.

Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusu: Kentlilik bilinci ve aidiyet duygusunun gelişmesi kişinin yaşam alanını sahiplenmesini sağlarken, daha yaşanabilir mekanların oluşumunda etkili olmaktadır. Toplu konut alanlarında olumsuz yönler bulunmasına karşın, kullanıcılar kendilerini buldukları yere ait hissetmektedir. Memur-Sen toplu konut alanı diğer yerleşmelere kıyasla kent merkezine daha uzak olmasından kaynaklı olarak soyutlanmış hissi burada daha fazladır. Bu açıdan bakıldığında, kullanıcıya yaşadığı konut ve çevreye ait olduğu hissini veren sosyo-kültürel doku ile uyumlu, kentle bütünleşen bir yerleşimde kentten soyutlanmadan yaşayabilecekleri uygulamaların yapılması uygun görülmektedir.

Yönetim ve katılım: Sorunların paylaşımı ve çözümü açısından site yönetiminin bulunması kolaylık sağlamaktadır. Bu bağlamda, kullanıcının site yönetimine etkin katılımı önem taşımaktadır.

Kimlik: Toplu konut uygulamaları genel olarak yerel kimliği yansıtmayan modern mimari şeklinde olmaktadır. Son dönemde TOKİ yerel kimliği taşıyan uygulamalara yönelmektedir. Çalışma alanlarından birini oluşturan Akabe toplu konut alanı, yerel mimari özellikleri doğrultusunda tasarlanmış, ancak kullanıcı, topoğrafik özelliklere bağlı olarak tasarımdan kaynaklı sorunların yaşandığını belirtmiştir. Buna rağmen yerel mimariye uygun tasarımlar çoğu kullanıcı tarafından istenmektedir. Bölgenin özgün dokusu ile uyumlu, yerel kimliğin avantajlarını esas alan tasarımların geliştirilmesi gereklidir.

Estetik: Ülkemizdeki toplu konut uygulamaları genel olarak her kentte benzerlik göstermektedir. Akabe toplu konut alanı dışında İncelenen çalışma alanları da bina formu, kat adedi ve rengi gibi özellikler açısından benzer özelliklere sahiptir. Ancak kullanıcı görüşlerinin bir kısmı konutun dış görünümü ve çevreden memnun olduğunu göstermiştir. Alışılabilir bu toplu konut tasarımlarının geliştirilmesi ve uygulama yapılacak bölgenin yerel özellikleri ile desteklenerek estetik görünmesinin sağlanmasına yönelik önlemler alınarak cazibesi artırılmalıdır.

Esneklik: Toplu konut alanlarında zaman içinde oluşan yıpranma ve eskimeler tadilatı gerekli kılmaktadır. Tasarımların kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına uyumlu şekilde olması gerekli hallerde düşük maliyetle düzenlemeyi sağlayacak önlemler alınmalıdır.

Güvenlik: Alanların eğimli yapısından kaynaklı olarak Akabe ve Nur Mahallesi gibi toplu konut alanlarında özellikle yaya yollarında güvensiz alanlar oluşmuştur. Topoğrafik

özellikleri dikkate alan, iyi çözümlenmiş mekanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Yapılarda ve çevrede güvensiz mekanların oluşturulmaması için bölgenin iyi analiz edilerek tasarımın buna göre yapılması gereklidir.

Hijyenik faktörler ve atık yönetimi: Temiz çevre ve atıkların geri dönüşümü sosyal ve ekonomik yapıyı olumlu yönde etkilemektedir. Önemli çevresel problemin yaşanmadığı çalışma alanlarında çevrenin bakımı ve temizliğinin sürekliliği için gerekli düzenlemeler yapılmalı, yerel yönetimlerin desteği ile çöp konteynırları ya da çöp kovalarının sayısı artırılmalı ve atıkların ayrıştırılması yönünde çalışmalar yapılmalıdır.

Düzenleyici yasal faktörler: Çeşitli yasa ve yönetmelikler çerçevesinde üretilen toplu konutların, kullanıcı gereksinimlerini de dikkate alarak standartlara uygunluğu sağlanmalıdır.

Ekonomi: Farklı gelir grupları için uygulanan toplu konutların sürdürülebilir mimari kapsamında üretilmesi ekonomik faydayı artırarak devamlılığı sağlayacaktır. Toplu konut uygulamalarında binanın formu ya da yerleşme düzenine bağlı olarak bazı durumlarda odaların güneş alması engellenmektedir. Bunun önüne geçilebilmesi amacıyla iklimsel özellikler ve topoğrafyayı esas alan düzenlemeler önem taşımaktadır. Ayrıca, uzun vadede yerel malzeme ya da kaliteli malzeme kullanımı ile teknolojik olanaklar maliyeti düşürerek ekonominin sürdürülebilirliğinde etkili olmaktadır.

Sonuç olarak, TOKİ tarafından üretilen sosyal konutlar daha çok toplu konut niteliğinde olmakta ve sosyo-ekonomik açıdan sürdürülebilirlikleri tam anlamıyla sağlanamamaktadır. Nüfustan ekonomiye kadar birçok başlığı içine alan sosyo-ekonomik kriterler birbiriyle ilişkili kavramlar olup, sürdürülebilir sosyal konutlar için doğru ve eksiksiz sağlanması gereklidir.

KAYNAKÇA

- Akgül, Ö. D. (2012). *Ekokent tasarım kriterlerinin sürdürülebilirliğe etkisi: Malmö-Bo01 ve Ecoviikki örnekleri bağlamında bir değerlendirme*. Yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bayraktaroğlu, B. (2014). *Sürdürülebilir bina sertifika sistemlerinin ölçütlerinin belirlenmesinde sürdürülebilirliğin sosyal boyutunun etkisi: Türkiye için öneriler*. Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Berkay, E. (2014). *Tarihi kent alanlarında sürdürülebilir gelişmeye yönelik bir model önerisi: Lefkoşa, Arabahmet örneği*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Colantonio, A., Dixon, T. (2009). *Measuring socially sustainable urban regeneration in Europe*, Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), School of the Built Environment, Oxford Brookes University, Oxford.
- Çıngı, H. (1994). *Örnekleme Kuramı*. Hacettepe Üniversitesi Fen Fakültesi Basımevi, Ankara.
- Demiral, M. (2007). Türkiye’de sosyal sermaye kapsamında sivil toplum kuruluşları (STK)’nın sürdürülebilir sosyoekonomik kalkınma sürecindeki rolü. *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E - Dergisi*, (13):1-26.
- Dikmen, Ç. B., Toruk, F. (2016). Sosyal ve kültürel sürdürülebilirlik kapsamında Sivrihisar evlerinin korunmasına yönelik öneriler. *İdil*, 5(22): 713-733.
- Duben, A., Emrealp, S. (1996). *Urban Management Development*. IULA-EMME Yayını, Sayfa:17, İstanbul.
- Eryıldız, S. (2003). *Batıkent*. Türkiye İş Bankası Yayınları, İstanbul.

- Karabıçak, M. (2008). Yerel siyaset ekseninde sivil toplum örgütleri: Önemi ve etkileri, yerel demokrasi ve yerel siyaset. *Yerel Siyaset, Yerel Siyaset Sempozyumu, İstanbul, 8 Aralık 2007, Okutan Yayınları, İstanbul.*167-186.
- Keskin, E. B. (2010). *Sürdürülebilir kent kavramına farklı bir bakış olarak yavaş şehirler (cittaslow): Seferihisar örneği*. Yüksek lisans tezi, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kütahya.
- Kızıldere, D., Özdemir, D. (2013). Dışlanma mı bütünleşme mi? Avrupa ve Türkiye’de sosyal politikaların dönüştürücü rolü üzerine analizler. *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 37. Kolokyumu Kent Yönetimi ve Planlama*, 6-8 Kasım 2013, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Kohler, N. (1999). The relevance of the green building challenge: an observer’s perspective. *Building Research & Information*, 27 (4/5):309-320.
- Mazumdar, S. (2007). Kentsel yaşam kalitesi ve yer duygusu. *Mimarlık*, (335): 41-46.
- Polese, M., Stren, R. (2000). *The social sustainability of cities; diversity and management of change*, Toronto: University of Toronto Press.
- Tağmat, T. S. (2007). Mimarlık ve yaşam kalitesi: Avrupa’da kentsel yaşam kalitesi yaklaşımları. *Mimarlık*, (335):47-50.
- Tatlıdil, E. (2009). Kent ve kentli kimliği; İzmir örneği. *Ege Akademik Bakış*,(9): 319- 336.
- Tutulmaz, O. (2011). *Ekonomi - çevre ilişkisi ve sürdürülebilir kalkınma: Ampirik bir değerlendirme*. Doktora tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Var, E. B. (2015). *Kentsel yenileme ve sosyal sürdürülebilirlik: Trabzon Ortahisar örneği*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yıldırım, H. (2012). *TOKİ’nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği*. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.