

# **İstanbul'da Kamu Kontrolünde Yaptırılan Toplu Konut Alanlarının Yeşil Alan Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi: Ataşehir-Esenkent-Halkalı Örnekleri**

**Betül Atakan Öznam**

İ.Ü. Orman Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Peyzaj Planlama ve Tasarım Anabilim Dalı

Tel: +90 212 226 11 00 / 25049, Fax: 0212 226 11 13, E-posta:pmbetul@istanbul.edu.tr

## **Kısa Özet**

Gelişmekte olan ve nüfusu artan tüm toplumlarda olduğu gibi ülkemizde de 1950 sonrasında konut ihtiyacı baskın bir imar unsuru olarak ortaya çıkmıştır. Endüstrileşmenin de etkisiyle büyük şehirlerimizde plansız kentleşme yayılımı başlamıştır. Bu gelişme özellikle büyük kentlerde açık ve yeşil alanları olumsuz etkilemiş ve toplu konut olgusunun ortaya çıkmasında en başta gelen etkenlerden biri olmuştur.

Araştırma kapsamında, toplu konut yerleşmelerinde çevre ve yeşil alan standartlarının belirlenip son uygulamaların karşılaştırılarak konut alanlarında kalite kriterleri açısından yeşil alanlarda kullanım sonrası değerlendirmeye yönelik farklılıkların ortaya konması amacı ile İstanbul'da kamu kontrolünde farklı sunum modelleri çerçevesinde yaptırılan toplu konut alanları içinden seçilen üç örnek alan (Ataşehir, Esenkent ve Halkalı Toplu Konut Alanları) incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel peyzaj, toplu konut, yeşil alan, kalite kriterleri.

## **1. Giriş**

Barınma eylemi insanoğlunun varoluşundan günümüze kadar geçen süreçte birey ve aile için temel gereksinimlerinden biri olarak ortaya çıkar. Nitekim, Maslow'un İnsan Gereksinimleri Hiyerarşisi Modeli'nde (barınma, güvenlik-korunma, konfor, toplumsallık, kendini kanıtlama, estetik doyum) barınma kavramı ilk sıraya yerleşir (Üstün, 2005).

1950'li yıllardan sonra nüfus artışı ile birlikte bireylerin barınma taleplerini karşılamak amacıyla büyük kentlerimizde özellikle İstanbul'da plansız bir kentleşmenin başlaması sonucunda yeşil alanlar azalmış ve hatta giderek yok olmaya başlamıştır.

Tüm bu sorunlar ve yeşile duyulan özlem, kentleşme sonucu bunalan insanların şehir kargaşasından uzağa kent dışına çıkmalarına neden olmuş, insanların rahat ve huzur bulacağı, yeşil

alanların ön plana çıkarılacağı, sosyal ve kültürel gereksinimlerin karşılanacağı yeni kentler kurulması amacı doğrultusunda toplu konutlar oluşmuştur.

Toplu Konut, "Büyükşehir Belediyeleri sınırlarında kalan alanlarda minimum 1000 konutluk ve yaklaşık 5000 nüfuslu üniteleri toplu konut ünitesi, Büyükşehir Belediyeleri dışında kalan alanlarda minimum 400 konutluk ve yaklaşık 2000 nüfuslu bir ünite" şeklinde tanımlanmaktadır (Anonim, 1989). Diğer bir deyişle, toplu konut belli ölçülere göre bir komşuluk birimi ya da böyle bir birimin bir kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir alan üzerinde yerleşen insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan binaların tümü ve bunlarla ilgili sosyal tesislerdir.

Yukarıdaki tanıma göre, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içinde yapılacak olan 1000 konutluk bir toplu konut ünitesi İlkokul yerleşme birimi ölçülerinde bir ünite (Unutmaz, 1989). İlkokul

yerleşme birimleri 5000 kişilik nüfus büyüklüğü için minimum 15 ha.'lık alanı kapsarlar (Yıldızcı, 1982). 3194 sayılı İmar Kanununun 2 Eylül 1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazetede yapılan değişikliklerle birlikte kişi başına 10 m<sup>2</sup>'lik aktif yeşil alan miktarı içerisinde 1,5 m<sup>2</sup> yeşil alan (oyun ve çocuk bahçeleri) ilkokul yerleşme biriminde yer almaktadır.

Toplu Konut, sadece konutların bir araya gelmesi olarak tanımlanamamakla birlikte, insanların günlük ve sürekli ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, iletişim kurabilecekleri sosyal tesis ve yeşil alanlara sahip, ileride olabilecek gelişmelerin göz önüne alınarak planladığı konut topluluklarıdır.

Günümüzde toplu konut uygulamaları tüm dünyada üzerinde en çok tartışılan konu olmaktadır. Niceliksel açığı kapatmak ve çok sayıda kişiyi konut sahibi yapmak amacıyla üretilen toplu konut yerleşmeleri, adından da anlaşılacağı üzere, büyük ölçekli projeler olduğundan kentlerde yeni konut bölgeleri oluşturmakta, bir anlamda kentin kimliğine yeni bir imaj getirmektedir. Genellikle yoğun ve çok katlı olarak planlanan, hızlı üretim ve düşük maliyetli yapımları benimsenen bu bölgelerde başta amaçlanan sosyal ve ekonomik hedeflere ulaşamamakta; kalite ve estetik gibi niteliksel öğeler ise tamamen göz ardı edilmekte veya bu endişeler sadece yüzeysel olarak cephe etütleri şeklinde irdelenmektedir (Yüksel vd., 1996).

Son dönemlerde sağlıklı konut alanları için genel olarak üç temel amaç benimsenmektedir (Bölen vd., 2006):

**Sağlık ve Yaşam Kalitesi:** Konut çevrelerinin ve konutların kalitesi yaşam kalitesini ve sağlığı etkilemektedir. Kalitenin iyileştirilmesi toplum sağlığı için gereklidir.

**Çevresel Sürdürülebilirlik:** Yerleşmelerin ekolojik izleri giderek büyümektedir. Bu izleri en aza indirecek çözümler geliştirilmelidir.

**Ekonomik ve Sosyal Canlılık:** Konut alanlarını yatakhanelikten kurtaracak ekonomik ve sosyal kullanımlar birlikte düzenlenmelidir.

Bu üç temel amaç, İstanbul'un konut alanları ile ilgili gelişme politikaları ve stratejilerine de temel oluşturmalı, mevcut konut alanlarındaki fiziksel çevre ve yaşam kalitesinin, ekonomik ve sosyal canlılığın irdelenmesi ve gelecekteki gelişmelerin niteliklerinin belirlenmesi bu çerçevede yapılmalıdır (a.g.e).

Yeşil alanlar ise, kentsel sistem içerisinde ekolojik, fiziksel ve sosyo-kültürel işlevleriyle değer kazanan arazi kullanımlarıdır (Çetiner, 1991). Diğer bir deyişle, kentsel yeşil alanlar, yapılaşmış alanlar

içerisinde, insanların dinlenmesi, gezinmesi, çeşitli rekreasyon faaliyetlerini gerçekleştirmesi ve doğaya yakınlaşmalarının sağlanması amacıyla düzenlenen ortak kullanım alanlarıdır (Keleş, 1984). Dolayısı ile yeşil alanlar insanların sağlıklı, huzurlu ve rahat yaşayabilmelerinde önemli bir yere sahip alanlardır.

Açık ve yeşil alanların işlevsel olabilmeleri için, kişi başına düşen yeşil alan miktarı, donatı elemanları, her bir yeşil alanın kendi sınırları içinde hizmet yönünden niteliği ve görsel etkinliği önemlidir (Etlı, 2002). Bunların yanı sıra kentsel yeşil alanlar, çoğu zaman önemli parasal değerlere sahiptir. Çok sayıdaki araştırma emlak pazarlamacıların ve konut satın alanların konutun yakın çevresindeki yeşil alan durumuna göre, değerini %10 ila 23 arasında arttırdıklarını göstermiştir (Anonim, 2005).

Dünya üzerinde birçok kentsel açık ve yeşil alanı değerlendiren "*Project for Public Spaces (PPS)*" grubu, kentsel açık ve yeşil alanların başarılı olmasında oldukça etkili olan dört temel unsur belirlemiştir. Bunlar alana ulaşılabilirlik, alanda yer alan aktiviteler, alanın konforu ve sosyalleşme olanakları olarak özetlenebilirler. Kentsel bir açık alana ulaşılabilirlik, alanın çevresiyle bağlantıları, belirli noktalardan yürünebilirliği ve ulaşılma kolaylığı gibi faktörleri içermektedir. Alanda yer alan aktiviteler ise alan içindeki fonksiyon alanlarının kullanım çeşitliliği, alanın tanınırlığı, kullanıcılara sağladığı olanaklar ve sürdürülebilirliğiyle bağlantılıdır. Konfor alanın güvenlik, oturacak iyi alanlarının olması, temiz ve çekici olması gibi özellikleriyle ilişkilidir. Sosyalleşme olanakları ise; kullanıcıların birbirleri ile etkileşimleri, kullanıcı çeşitliliği ve arkadaşlık ilişkileri gibi boyutları içermektedir (PPS, 2000).

Bu çalışmada, İstanbul'da uygulaması tamamlanmış toplu konut projelerine, yeni uygulanacak projeler ya da sonraki etaplarının yapımına başlanacak toplu konut projelerinin planlama ve tasarımına etkili olabilecek ilkelerin ortaya koyulması ile bu düşüncelerden hareketle toplu konut uygulamalarında konut dışı alanların önemine dikkat çekip gerekli standartların oluşturulması gerekliliğini vurgulamak amaçlanmıştır.

Bu bağlamda araştırmanın başlıca hedefleri,

- Konut alanlarında özellikle açık ve yeşil alanlar açısından nitelikli ve tatminkar bir ortam sağlayan parametreleri, tasarıma veri olabilecek değerler, normlar şeklinde önermek; böylece tasarım araştırmaları ve uygulamaları arasında diyalog kuran bir yöntem geliştirmek,

- Kullanıcı görüşlerini, fiziksel çevre özellikleri ve tanımlanmış çevre koşulları çerçevesinde insanların

tepkileri şeklinde ölçmek ve yeşil alanlarda fiziksel ve algılanan özelliklerin tatmin boyutu ile ilişkisini kurmak, nicel olarak ölçülebilen nesnel değerler ile algılanan, benimsenen veya tercih edilen öznel değerler arasında ilişki kurarak ne tür konut çevre özelliklerinin insanları tatmin edeceğine ilişkin sonuçlar elde etmek,

- Toplu konutların, özellikle de Toplu Konut Kanunu kapsamında üretilen T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve diğer toplu konut üreticilerinin Türkiye'de, özellikle de metropollerdeki toplu konut yerleşimlerinin planlama ve tasarım süreçlerinde kullanabilecekleri, konut alanlarında kalite kriterleri açısından açık ve yeşil alanların tatminkar bir düzeye erişmesini sağlayacak olan bilgiyi üretmek şeklinde özetlenebilir.

## 2. Materyal ve Yöntem

İstanbul'da 80.167,27 ha. konut alanı bulunmakta ve bu alanların %69'unu (%54'ü parsel bazında, %15'i toplu konut olarak gelişmiş alanlar)

düzenli alanlar, %31'ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır (Bölen vd., 2006).

İstanbul'da mevcut toplu konut alanları, toplu konut alanlarının %13'ünü oluşturmakta ve sırasıyla Büyükçekmece, Küçükçekmece, Sarıyer, Ümraniye ve Tuzla'da yoğunlaşmaktadır (a.g.e).

Araştırma, İstanbul'da seçilen üç farklı toplu konut yerleşmesinde yürütülmüştür. Bu toplu konut yerleşmeleri, farklı sunum modelleri çerçevesinde üretilme, farklı parsel düzeni, şehir merkezine göre farklı konumlanma ve farklı sosyal yapılanma özelliklerine sahiptirler. Araştırma alanı olarak seçilen ve Şekil 1'de İstanbul Metropolündeki konumları gösterilen toplu konut alanları;

Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilen Ataşehir Doğu Bölgesi toplu konutları,

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilen Halkalı toplu konutları (I., II. ve III.Etaplar),

Kooperatifler birliği tarafından gerçekleştirilen Esenkent toplu konutlarıdır.



Şekil 1. Araştırma alanlarının İstanbul içindeki konumu  
Figure 1. Location of research areas in Istanbul.

Bu bağlamda araştırmayı yönlendiren sorular;

1. Günümüzde nitelikli konut çevresi için ne gibi faktörlerin göz önüne alınması gerekir? (Önce faktörlerin saptanması, sonra kullanıcı tercihlerinin belirlenmesi, daha sonra da kriterlerin önerilmesi mi gerekir?).

2. Kentin farklı alanlarında ve farklı kuruluşlar tarafından geliştirilmiş farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip gruplar için yapılmış uygulamalarda açık ve yeşil alanlara ilişkin kullanım sonrası değerlendirmeler farklılaşmakta mıdır?

3. Toplu konut uygulamalarında açık ve yeşil alan niteliğini arttırmak sadece kaynakları arttırmakla mı gerçekleştirilebilir? şeklinde sıralanabilir.

Yukarıda belirtilen soruların yanıtlarını alabilmek için, tüm araştırma sürecinde literatür analizi, fiziksel çevre ve toplumsal çevre analizleri işlem aşamalarına bağlı kalınarak gerekli analiz, sentez ve irdelemeler yapılmıştır.

Literatür analizi kapsamında, araştırma konusu ile yakından ilişkili, konut ve toplu konut kavramları, yerleşim ve insan, kentsel konut alanları, konut-çevre-insan etkileşimi, toplu konut oluşum nedenleri, Türkiye’de toplu konut sunum modelleri, toplu konut uygulamalarında yasal çerçeve, toplu konut alanlarında planlama ve tasarım, açık ve yeşil alan kavramları, yeşil alanlarda kalite kriterleri, toplu konut alanlarında kullanıcı gereksinimleri ve kullanıcı memnuniyeti vb. konuları hakkında genel bilgiler edinilmiştir.

Fiziksel çevre analizi kapsamında, araştırmaya konu olan alanlarda açık ve yeşil alanların doğal ve yapay çevre niteliklerinin belirlenmesi için yerinde gözlemler yapılmıştır. Araştırma alanlarında yer alan yeşil alanlar; miktar, dağılım ve kullanım olarak incelenerek; konut ve toplu konut alanları ve yeşil alan kavramı ile ilgili yapılan literatür çalışması ile elde edilen yeşil alan standartlarına göre araştırma alanlarındaki yeşil alanların kullanılabilirliği, sert zemin-yeşil alan oranları ile kişi başına düşen miktarları belirlenmiştir.

Fiziksel çevre analizi, sağlanan sayısal haritalar (1/1000 ölçekli Halihazır haritalar, Kadastral planlar, ortofoto haritalar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, 1/500 ölçekli vaziyet planları) üzerinde CAD programları aracılığıyla yapılmıştır. Araştırma gerçekleştirilirken, Autocad 2006, Netcad 4.0 ve ArcGIS 9.1 yazılımları kullanılmıştır. Elde edilen vaziyet planları çoğunlukla eski oldukları için JPEG formatında taranmış, ardından sayısallaştırılmıştır.

Bu harita ve planlarla, alanlarda arazi kullanım dağılımı ile açık ve yeşil alanların konumları, alansal büyüklükleri ortaya konmuştur.

Toplumsal çevre analizi kapsamında, araştırma alanı olarak seçilen üç toplu konut yerleşmesinde “kullanım sonrası değerlendirme” yöntemi uygulanarak kullanıcı analizi yapılmıştır. Kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları, çevrenin insanlar tarafından nasıl kullanıldığını belirlemek ve belirli tasarım amaçlarının ne ölçüde karşılandığını değerlendirmek üzere geliştirilmiştir.

Kullanıcı özellikleri ile kullanıcıların açık ve yeşil alanlardaki mekan algılamalarına ilişkin tespitlerin yapılabilmesi için araştırma alanında anket yöntemi uygulanmıştır. Bu ankette ele alınan başlıklar PPS (2000) tarafından belirlenen ve yukarıda açıklanan unsurlara göre; (i) yeşil alanlardaki kullanım ve aktiviteler (ii) ulaşım ve bağlantılar (iii) konfor ve imaj (iv) sosyalleşme şeklinde gruplanmıştır.

Toplu konut halkının eğilimleri ve beğenilerini değerlendirmek üzere yeşil alanlarda kalite kriterleri esas alınarak hazırlanan anket formları, Halkalı, Ataşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanlarındaki toplam 1180 adet kullanıcıya homojen şekilde dağıtılarak uygulanmıştır. Anket çalışmalarında sağlıklı sonuç alabilmek için çalışmalar “yüz yüze görüşme” yöntemi ile desteklenmiştir. Anketlerin değerlendirilmesinde, SPSS (Statistical Package for the Social Sciences-Sosyal Bilimler İçin İstatistiksel Paket) paket programından yararlanılmıştır.

### 3. Bulgular

#### 3.1. Fiziksel çevreye ilişkin bulgular

##### 3.1.1. Planlama özellikleri

Ataşehir Toplu Konut Alanı’nda toplam 684.519,03 m<sup>2</sup>’lik alan konut alanı olarak ayrılmıştır. Bu alanın 666.863,72 m<sup>2</sup>’sinde yerleşik hayata geçilmiştir. Konut yapı adalarının dışında, alanda karışık kullanımlar da (ofis ve konut) söz konusudur. Karışık kullanım alanları ise 6 adadan oluşmakta ve 86.757,79 m<sup>2</sup>’lik bir alanı kaplamaktadır. Alanda konut adaları dışında ticaret, eğitim, dini tesis, sosyal-kültürel tesis gibi donatı alanlarına da yer verilmiştir.

Halkalı Toplu Konut Alanında, 1.Etap 730.000 m<sup>2</sup>, 2.Etap 520.000 m<sup>2</sup>, 3 .Etap ise 788.093 m<sup>2</sup>’lik

proje alanına sahiptir (Anonim, 1998). Halkalı Toplu Konut Alanı 1.Etap yerleşiminde 239.342,05 m<sup>2</sup>, 2.Etap yerleşiminde 153.356,17 m<sup>2</sup>, 3.Etap yerleşiminde ise 255.933,34 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 648.631,56 m<sup>2</sup> konut alanı bulunmaktadır. Yerleşim alanı içerisinde yer alan araç yollarının dağılımı ise, 1.etapta 107.184,95 m<sup>2</sup>, 2.etapta 62.667,73 m<sup>2</sup>, 3.etapta ise 85.382,25 m<sup>2</sup> şeklindedir. Halkalı toplu konut alanı 1. Etap yerleşiminde konut adaları dışında da otopark alanına yer verilirken 2. Etap yerleşiminde konut alanları için otopark alanları sadece konut adaları dışında planlanmıştır. Bu iki etaptaki otopark alanı miktarları, 41.048,93 m<sup>2</sup> ve 29.795,54 m<sup>2</sup>'dir. Halkalı Toplu Konut Alanında konut alanları dışında eğitim, kentsel hizmet alanı, kültürel tesis alanı, ticaret gibi donatı alanlarına yer verilmiştir.

Esenkent Toplu Konut Alanı'nda konut alanları toplam 679.250,38 m<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadırlar. Konut alanlarının 105.489,67 m<sup>2</sup>'si yani %15,6'sı villalardan oluşmaktadır. Toplu konut alanı içerisinde yer alan araç yolları toplam 133.983,34 m<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadırlar. Tıpkı Halkalı 2.etap yerleşiminde olduğu gibi otopark alanları konut adaları arasında ve buna ilaveten cep otoparkları şeklinde planlanılmışlardır. Yerleşim alanındaki otopark alanları toplamı ise 69.290,37 m<sup>2</sup>'dir. Esenkent Toplu Konut Alanı içerisinde eğitim, dini tesis, ticaret, sağlık tesis alanı, kentsel hizmet alanı, kültürel tesis gibi donatı alanları ve yanı sıra jandarma ile 2 adet akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

Nüfus ve Yoğunluk: 159,21 ha.'lık Ataşehir Toplu Konut Alanında hane halkı büyüklüğü 4 kişi alındığında, alanda bulunan 8545 konutta yaşayan toplam nüfus 34.180 kişi olarak bulunmaktadır. Buna göre alanın brüt yoğunluğu, 214,68 kişi/ha., net yoğunluğu da 512,55 kişi/ha'dır. Ancak, alan içerisinde güvenlik nedeniyle konut adaları herkese açık değildir, bu durum konut adalarında farklı yoğunluk gruplarının oluşmasına neden olmaktadır.

Toplam 202,80 ha.'lık Halkalı Toplu Konut Alanında, 11.380 konut bulunmakta ve bu durumda alandaki nüfus 45.520 kişi olmaktadır. Buna göre brüt yoğunluk 224,45 kişi/ha., net yoğunluk da 703,75 kişi/ha.'dır.

115,10 ha.'lık Esenkent Toplu Konut Alanında ise 8279 adet konut bulunmaktadır. Buna göre alanda brüt yoğunluk 287,71 kişi/ha, net yoğunluk ise 487,54 kişi/ha'dır.

Taks, Kaks Oranları ile Doluluk-Boşluk Oranları: Ataşehir Toplu Konut Alanında, toplam

taban alanı 154.793,47 m<sup>2</sup>'dir. Buna göre yerleşim alanı brüt TAKS oranı 0,09 olarak bulunmaktadır. Alan içerisinde %43,0'lük alanı kaplayan konut alanlarında ise taban alanı toplamı 123.130,36 m<sup>2</sup> ve Net TAKS 0,18'dir.

Halkalı Toplu Konut Alanında toplam taban alanı 185.426,92 m<sup>2</sup>'dir. Buna göre yerleşim alanı brüt TAKS oranı 0,09 olarak bulunmaktadır. Alan içerisinde %32,0'lik alanı kaplayan konut alanlarında ise taban alanı toplamı 129.305,39 m<sup>2</sup>'dir. Alanın net TAKS oranı ise 0,20'dir.

Esenkent Toplu Konut Alanında toplam taban alanı 199.493,84 m<sup>2</sup>'dir. Buna göre yerleşim alanı brüt TAKS oranı 0,17 olarak bulunmaktadır. Alan içerisinde %49,5'luk alanı kaplayan konut alanlarında ise taban alanı toplamı 173.342,38 m<sup>2</sup>'dir. Net TAKS oranı 0,26'dır.

Yeşil Alanlar ve Sert Zemin-Yeşil Doku Oranları: Ataşehir Toplu Konut alanı içerisinde yer alan toplam 681.261,17 m<sup>2</sup>'lik yeşil alanın 495.367,11 m<sup>2</sup>'si konut adalarında, geriye kalan 185.904,06 m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanlarında bulunmaktadır. Yerleşim alanı bütününde aktif yeşil alan 288.974,27 m<sup>2</sup>, pasif yeşil alan miktarı 392.286,90 m<sup>2</sup>'dir. Ortak kullanım alanlarının dağılımı 130.420,64 m<sup>2</sup> park alanı, 55.483,42 m<sup>2</sup> pasif yeşil alan (görsel yeşil alanlar, refüj vd.), 7.763, 02 m<sup>2</sup> de spor alanı şeklindedir. Buna göre, Ataşehir Toplu Konut Alanında yeşil doku oranı %76,0, sert zemin oranı ise %24,0'tür. Yukarıda belirtilen değerlere göre, planlama bazında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 19,9 m<sup>2</sup>, aktif yeşil alan miktarı ise 8,5 m<sup>2</sup>'dir.

Halkalı Toplu Konut alanı içerisinde yer alan toplam 988.222,92 m<sup>2</sup>'lik yeşil alanın 446.598,06 m<sup>2</sup>'si konut adalarında, geriye kalan 541.624,86 m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanlarındaki yeşil alanlardır. Ortak yeşil alanların dağılımı 318.568,29 m<sup>2</sup> park alanı, 152.823,38 m<sup>2</sup> pasif yeşil alan (görsel yeşil alanlar, refüj vd.), 70.233,19 m<sup>2</sup> de spor alanı şeklindedir. Halkalı Toplu Konut Alanında yeşil doku oranı %77,3, sert zemin oranı ise %22,7'dir. Tablo 1'de de görüleceği üzere, planlama bazında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 13,3 m<sup>2</sup>, aktif yeşil alan miktarı ise 10 m<sup>2</sup>'dir.

Esenkent Toplu Konut alanı içerisinde yer alan toplam 593.084,27 m<sup>2</sup>'lik yeşil alanın 493.731,88 m<sup>2</sup>'si konut adalarında, geriye kalan 99.352,39 m<sup>2</sup>'si ise ortak yeşil alandır. Buna göre, Esenkent Toplu Konut Alanında yeşil doku oranı %68,4, sert zemin oranı ise

%31,6'tür. Ortak yeşil alanların dağılımı 23.036,76 m<sup>2</sup> park alanı, 9.733,12 m<sup>2</sup> pasif yeşil alan (görsel yeşil alanlar, refüj vd.), 66.582,15 m<sup>2</sup> de rekreasyon alanı şeklindedir. Ancak alan planlandığında yukarıda belirtilen ortak yeşil alan değeri 141.503,77 m<sup>2</sup> iken yapılan plan revizyonları çerçevesinde bu değer 10.733,15 m<sup>2</sup>'si konut alanına, 14.788,66 m<sup>2</sup>'si ticaret ve hizmet alanına, 16.618,57 m<sup>2</sup>'si ise otopark alanına dönüştürülmüştür. Esenkent Toplu Konut Alanında yeşil doku oranı %68,4, sert zemin oranı ise %31,6'dır. Yukarıda belirtilen değerlere göre planlama bazında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 17,9 m<sup>2</sup>, aktif yeşil alan miktarı ise 7,3 m<sup>2</sup> dir.

### 3.1.2.Tasarım özellikleri

Yaya yolları: Ataşehir Toplu Konut Alanında konut adalarındaki yaya yolları toplam 95.260,95m<sup>2</sup>'dir. Bu da açık alanlar içerisinde % 17,2'lik bir orana karşılık gelmektedir.

Halkalı Toplu Konut Alanında konut adaları içerisindeki yaya yolları toplam 52.832,07m<sup>2</sup>'dir ve toplam 517.510,00m<sup>2</sup>'lik konut açık alanları içerisinde %10,2'lik bir orana sahiptir. Halkalı Toplu Konut Alanında yapılan gözlemler sonucu, bazı kısımlarda yaya yollarının bitkisel elemanlarla daha da belirginleştirildiği, bazı kısımlarda ise yaya yollarındaki döşeme elemanlarının zarar gördüğü ve gerekli bakımların yapılmadığı saptanmıştır.

Esenkent Toplu Konut Alanı konut adalarında toplam 124.869.15m<sup>2</sup> yaya yolu bulunmaktadır. Bu da toplam 504.197,72 m<sup>2</sup>'lik konut açık alanları içinde %24,6'ya karşılık gelmektedir. Birçok konut yapı adasında bina altlarından sağlanan geçişlerle yaya sirkülasyonu kesintisiz hale getirilmiştir.

Çocuk Oyun Alanları: Ataşehir Toplu Konut Alanında hemen hemen her adada yaş gruplarına göre 0-3 yaş oyun yeri ve 4-7 yaş oyun alanı ayrı ayrı düzenlenmiştir. Toplam 533.743,36 m<sup>2</sup>'lik konut açık alanları içerisinde 8.569,05 m<sup>2</sup>'si çocuk oyun alanı, 839,15 m<sup>2</sup>'si ise satranç oyun alanı olarak ayrılmıştır. Konut adalarında nüfusun 1/4'inin çocuk oyun alanlarından yararlandığı düşünüldüğünde, konut adaları içerisinde kişi başına en fazla 3,2 m<sup>2</sup>, en az ise 0,3 m<sup>2</sup> çocuk oyun alanı düşmektedir. Yerleşme alanı bütününde ise çocuk başına 1 m<sup>2</sup> düşmektedir.

Halkalı Toplu Konut Alanında çocuk oyun alanları düzenlenirken farklı yaş gruplarına hitap edilmemiş ağırlıklı olarak 4-7 yaş grubu için oyun

alanı tasarlanmıştır. Yerleşme alanında konut açık alanları içerisinde 6.780,03 m<sup>2</sup>'si çocuk oyun alanı, 244,54'ü de satranç oyun alanı olarak ayrılmıştır. Konut alanlarında nüfusun 1/4'inin çocuk oyun alanını kullandığını düşünürsek, konut adaları içerisinde kişi başına en fazla 2,4 m<sup>2</sup>, en az 0,3 m<sup>2</sup> çocuk oyun alanı düşmektedir. Yerleşim alanı bütününde ise çocuk başına 0,6 m<sup>2</sup> alan düşmektedir.

Esenkent Toplu Konut Alanında yapılan gözlemlerde satranç oyun alanına rastlanmamıştır. Konut adaları içerisinde 6.780,03 m<sup>2</sup> çocuk oyun alanı olarak ayrılmıştır. Konut adalarında nüfusun 1/4'inin çocuk oyun alanlarını kullandığı düşünülürse, konut adaları içerisinde kişi başına en fazla 2,4 m<sup>2</sup>, en az ise 0,3 m<sup>2</sup> çocuk oyun alanı düşmektedir. Yerleşme alanı bütününde ise çocuk başına 0,4 m<sup>2</sup> düşmektedir.

Esenkent Toplu Konut Alanında da Halkalı'da olduğu gibi farklı yaş gruplarına göre oyun yerleri düşünülmemiş, ağırlıklı olarak 4-7 yaş çocuk oyun alanına yer verilmiştir.

Spor Alanları: Ataşehir Toplu Konut Alanı konut adalarında spor alanları olarak daha çok üç pota basket sahasına yer verilmiştir. Toplam 553.790,62'lik konut açık alanları içerisinde 6.450,18'i spor alanı olarak ayrılmıştır. Konut adalarında nüfusun 1/5'nin spor alanlarını kullandığı düşünüldüğünde, konut adaları içerisinde kişi başına en fazla 13,8 m<sup>2</sup>, en az ise 0,3 m<sup>2</sup> spor alanı düşmektedir.

Halkalı Toplu Konut Alanı konut adalarında ayrıca spor alanlarına yer verilmemiştir. Spor alanları ortak kullanım alanı olarak konut adaları dışında ayrı alanlar olarak planlanmıştır.

Esenkent Toplu Konut Alanında 29 konut adasında spor alanı bulunmaktadır. Spor alanlarında ağırlıklı olarak basketbol sahasına yer verilmiştir. Toplam 501.111,38 m<sup>2</sup>'lik konut açık alanları içerisinde 6.646,97 m<sup>2</sup>'si spor alanı olarak ayrılmıştır. Konut adalarında nüfusun 1/5'nin spor alanlarını kullandığı düşünülürse, konut adaları içerisinde kişi başına en fazla 5,9 m<sup>2</sup>, en az ise 0,7 m<sup>2</sup> spor alanı düşmektedir). Yapılan gözlemlerle spor alanlarında bakım sorunlarına rastlanmıştır.

Otoparklar: Ataşehir Toplu Konut Alanı konut adalarının büyük bir çoğunluğunda yer altı otoparkı bulunmaktadır. Konut adalarında yer alan açık otopark alanı ise toplam 74.963,43 m<sup>2</sup>'dir. 553.790,62 m<sup>2</sup>'lik açık alana sahip konut adaları içerisinde açık otoparklar % 13,6'lık bir alanı kaplamaktadırlar.

Halkalı Toplu Konut Alanı 1.Etap yerleşiminde bazı konut adalarında yer altı otoparkları mevcuttur.

2.etapta konut adaları içerisinde otopark alanına yer verilmemiş, otoparklar konut alanları arasında yerleştirilmiştir. Yalnızca 1. ve 3.etap yerleşiminde konut adaları içerisinde otopark alanı planlanmıştır. 1.etapta 4.592,28 m<sup>2</sup> 3.etap da 66.407,67 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 70.999,95 m<sup>2</sup> otopark alanı bulunmaktadır.

Esenkent Toplu Konut Alanı'nda da Halkalı 1.ve 2.etap yerleşimlerinde olduğu gibi konut adaları içerisinde otopark alanları tasarlanmamış, otopark konut adaları arasına yerleştirilmiştir. Çok katlı blok adalarının son dönemde yapılanları ile planlama aşamasından itibaren konut adası olarak ayrılmış adalardan sadece birinde yer altı otoparkı bulunmaktadır. Yerleşim alanında yer alan sıra evlerin bulunduğu konut adalarında ise açık otopark alanına yer verilmektedir.

**Diğer Fonksiyon Alanları:** Araştırma alanlarında konut adaları içerisinde yukarıda belirtilen alanlar dışında farklı fonksiyon alanlarına yer verilmiştir. Bu fonksiyon alanları dinlenme alanı, görsel amaçlı su ögesi (süs havuzu), açık hava gösteri alanı (Amfi tiyatro), yüzme havuzu ve bitki gösteri alanlarıdır.

**Araştırma Alanları Konut Adalarında Yeşil Alan Dağılımları:** Ataşehir konut adaları içerisindeki yeşil alanların ilk üç sırasını %62,2 oranı ile bitkisel alanlar %17,2 oranı ile yaya yolları ve %13,6 oranı ile otopark alanları; Halkalı Toplu Konut Alanı konut adalarındaki yeşil alanların ilk üç sırasını ise %72,3 oranı ile bitkisel alanlar, %13,7 oranı ile otopark alanları ve %10,2 oranı ile de yaya yolları paylaşmaktadır.

Esenkent Toplu Konut Alanında ise, %68,1 oranı ile bitkisel alan, %24,9 oranı ile yaya yolları, %1,5 oranı ile dinlenme alanı ilk sırada yer almaktadırlar.

### 3.1.3.Uygulama özellikleri

Ataşehir Toplu Konut Alanında her ada için oluşturan as-built planlar çerçevesinde düşünülen tüm kullanımlar, hemen hemen hiç değiştirilmeden uygulanmış ve gerek malzeme gerek işlev olarak birbirleriyle uyumlu bir çevre yaratılmıştır.

Halkalı Toplu Konut Alanında özellikle 1. ve 2 etap yerleşimlerinde konut adalarında ve diğer ortak alanlarda fonksiyon alanlarının tasarlanmamış olması, zamanla ada ya da blok yönetimlerinin

bilinçsizce ve rastgele olarak ada içerisinde fonksiyon alanları oluşturmalarına yol açmıştır. Bu durum alan içerisinde bütünlük arz etmeyen kalitesiz alanların oluşmasına neden olmuştur.

Esenkent Toplu Konut Alanının uygulama aşamasında planlama ve tasarım aşamalarına göre, farklılıklar görülmektedir. Zaman içerisinde plan tadilatları ile alanda kullanım şekilleri değişmiş, özellikle park ve rekreasyon için ayrılan alanlar, konut ve ticaret alanlarına dönüştürülmüştür. Bu durum hem alanda kullanıcı yoğunluğunu arttırmış hem de yeşil alan miktarının azalmasına neden olmuştur. Ayrıca maliyeti düşük tutmak amacıyla konut adalarında pasif olarak ayrılan yeşil alanlarda, zamanla ada yönetimleri tarafından kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda plansız ve tasarım ilkelerine aykırı şekilde fonksiyon alanları yapılmıştır.

### 3.1.4.Yönetim ve işletme özellikleri

Ataşehir Toplu Konut Alanında önceleri mevcut olan toplu yapı yönetimi anlayışı kaldırılmış, yerine bağımsız ada yönetimleri oluşturulmuştur. Yönetimin yapı adalarına ayrılması ile, işletme açısından m<sup>2</sup> olarak farklı yoğunlukların yarattığı dengesiz dağılım söz konusudur. Ada yönetimleri işletmeyi Temizlik, bahçe bakımı ve diğer teknik konularda bakım ve onarım işleri için 1)Taşeron firmalarla çalışmak, 2) Kendi personeli ile bakım ve onarım işlerini yürüterek, bunun yanı sıra güvenlik hizmetini dışarıdan almak suretiyle iki şekilde yürütmektedirler. Ortak alanların bakımı ise, bağlı olduğu ilçe belediyesi tarafından yapılmaktadır.

Halkalı Toplu Konut Alanı 1. etabında ilk önceleri bulunan toplu yapı yönetim sistemini ortadan kalkarak etapta ayrılan 5 bölge kendi toplu yapı yönetimlerini kurmuşlardır. Bölge yönetimlerinin altında blok yönetimleri bulunmaktadır. Her blok kendi bakım, onarım işlerini apartman görevlileri ile çözmektedir. Belediye mülkiyetindeki ortak alanların bakımı ilçe belediyesi tarafından yapılmaktadır. 2.etapta ise blok, ada ve toplu yapı yönetimi şeklinde yönetim planı oluşturulmuştur. Ortak alanlardan sorumlu olan toplu yapı yönetimi bakım onarım işlerini kendi teknik personeli ile yürütmekte, gerektiğinde ada yönetimlerine teknik destek vermektedir. 3. etapta da blok, ada ve toplu yapı yönetimi şeklinde yönetim planı mevcuttur. Toplu yapı yönetimi, ortak alanlardan sorumludur. Bakım işlerini kendi personeli

ile sağlamaktadır. Ada içindeki bakım onarım işlerinden ada yönetimleri sorumludur.

Esenkent Toplu Konut Alanında yönetim sistemi blok, ada ve toplu yapı yönetimi şeklinde gelişmektedir. İşletme, bakım-onarım işlerini toptan yaparak maliyeti düşürmek amacıyla toplu yapı yönetimi tarafından yürütülmektedir. Ancak bazı ada yönetimleri kendi işletmelerini kendileri yürütmeyi

tercih etmektedir. Yerleşim alanındaki ortak kullanım alanların bakım, onarım işleri ise bağlı olduğu ilçe belediyesi tarafından gerçekleştirilmektedir. Yukarıdaki başlıklar altında belirtilen hususlarda görüldüğü gibi, araştırmaya konu olan alanların planlama, tasarım ve uygulama, yönetim ve işletme yönüyle gösterdiği farklılıklar Tablo 1’de özetlenmiştir.

Tablo1. Araştırma alanlarının planlama, tasarım, uygulama, yönetim ve işletme özellikleri

Table 1. Planning, design, application, management and operation characteristics of research areas.

		Ataşehir Toplu Konut Alanı (Ataşehir Mass Housing Area)	Halkalı Toplu Konut Alanı (Halkalı Mass Housing Area)	Esenkent Toplu Konut Alanı (Esenkent Mass Housing Area)
PLANLAMA (PLANNING)	Sunum Modeli (Offering Model)	Emlak Bankası	TOKİ	Kooperatifler Birliği
	Hedef kitle (Target groups)	Üst gelir grubu	Orta gelir grubu	Alt ve orta gelir grubu
	Planlanan Alan (Planned Area)	159,21 ha.	202,80 ha.	115,10 ha.
	Nüfus (Population)	34.180 kişi	45.520 kişi	33.116 kişi
	Brüt Yoğunluk (Gross density)	214,68 kişi/ha	224,45 kişi/ha	287,71 kişi/ha
	Net Yoğunluk (Net density)	512,55 kişi/ha	703,75 kişi/ha	487,54 kişi/ha
	Brüt TAKS (G. BCR)	0,09	0,09	0,17
	Net TAKS (N. BCR)	0,18	0,20	0,26
	Brüt KAKS (G.FAR)	0,84	0,51	1,07
	Net KAKS (N.FAR)	1,83	1,45	1,62
	Kişi Başına Düşen Toplam Yeşil Alan (Total green spaces)	19,9 m <sup>2</sup> /kişi	13,3 m <sup>2</sup> /kişi	17,9 m <sup>2</sup> /kişi
	Kişi Başına Düşen Aktif Yeşil Alan (Active green spaces)	8,5 m <sup>2</sup> /kişi	10 m <sup>2</sup> /kişi	7,3 m <sup>2</sup> /kişi
TASARIM (DESIGN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konut yapı adalarının çoğunda değişik fonksiyon alanları mevcut</li> <li>Ortak kullanım alanları dışında herkes kendi yapı adasındaki yeşil alanları kullanmakta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. ve 2.etapta planda ayrılan spor alanı, park alanı dışında konut adaları tasarım planlarında yeşil alanlarda fonksiyon alanı oluşturulmamış</li> <li>3.etapta bazı konut adalarında çocuk oyun alanı ve dinlenme alanı mevcut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maliyeti düşürmek amacıyla konut adalarında pasif yeşil alanlar düşünülmüş, çeşitli fonksiyon alanlarına yer verilmemiş</li> </ul>	
UYGULAMA (APPLICATION)	<ul style="list-style-type: none"> <li>As-built planlar hemen hemen hiç değiştirilmeden uygulanmış</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.ve 2. etapta ada ve blok yönetimlerinde bilinçsiz ve rastgele fonksiyon alanları oluşturulmuş.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planda yeşil alan olarak ayrılan alanlar konut alanlarına dönüştürülmüş</li> <li>Ada yönetimlerinde konut adalarında pasif olarak ayrılan alanlara tasarım ilkelerine uygun olmayan fonksiyon alanları getirilmiş</li> </ul>	
YÖNETİM VE İŞLETME (MANAGEMENT&OPERATION)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Önceleri mevcut olan toplu yapı yönetimi kaldırıldı</li> <li>Bağımsız ada yönetimleri mevcut</li> <li>Her ada kendi işletmesini yürütmekte</li> <li>Ortak kullanım alanlarının bakımı ilçe belediyesince yapılmakta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.etapta toplu yapı yönetimi yerine 5 ayrı bölge toplu yönetimi getirilmiş, her blok kendi işletme sistemini yürütmekte</li> <li>2.etapta mevcut olan toplu yapı yönetimi bakım işlerini kendi personeli ile sağlamakta.</li> <li>3.etap toplu yönetimi ortak alanlardan sorumlu. Ada yönetimleri işletmelerini kendileri yürütmekte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yönetim sistemi, blok, ada ve toplu yapı şeklinde.</li> <li>İşletme toplu yapı yönetimi tarafından yürütülmekte, ancak bazı ada yönetimleri işletmelerini kendileri yürütmeyi tercih etmekte.</li> </ul>	



### 3.2. Toplumsal çevreye ilişkin bulgular

#### 3.2.1. Araştırma alanlarında yeşil alan kullanımlarına ilişkin bulgular

Kullanım ve Aktiviteler: Tablo 2'de görüleceği üzere, araştırma alanlarında yaşayanların en çok gerçekleştirdikleri aktivite, Ataşehir toplu konut alanında %31,3 oranı, Halkalı toplu konut alanında %27,1 oranı ve

Esenkent toplu konut alanında da %29,5 oranı ile yürüyüşe çıkmaktır. Araştırma alanlarında yeşil alanlardaki aktivite çeşitliliği çoğunlukla yetersiz bulunmaktadır.

Ataşehir toplu konut alanında yaşayanlar %16,7 oranı ile en fazla yüzme havuzunu, Halkalı toplu konut alanında yaşayanlar, %12,8 oranı ile en fazla işletmeleri (cafe, restaurant vb.), Esenkent toplu konut alanında yaşayanlar ise %14,7 oranı ile en çok sosyo-kültürel tesisleri eksik bulduklarını belirtmişlerdir (Tablo2).

Tablo 2. Araştırma alanlarında kullanıcıların kullanım ve aktivitelere ilişkin görüşlerinin dağılımı  
Table 2. The distribution of users' opinions about uses and activities in research areas.

KULLANIM VE AKTİVİTELER (USES AND ACTIVITIES)		Ataşehir Toplu Konut Alanı		Halkalı Toplu Konut Alanı		Esenkent Toplu Konut Alanı	
		Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
Yerleşim alanında en çok yapılan aktiviteler (Activities much more made in settlement)	Yürüyüşe çıkmak (Walking)	288	31,3	314	27,1	259	29,5
	Açık alanda oturarak dinlenmek (Resting)	182	19,8	237	20,4	165	18,8
	Çocuk oyun alanını kullanmak (Usage of playgrounds)	102	11,1	108	9,3	102	11,6
	Spor yapmak (Making sport)	114	12,4	106	9,1	81	9,2
	Bisiklete binmek (Bicycling)	55	6,0	59	5,1	8	0,9
	Piknik yapmak (Picnic)	22	2,4	137	11,8	10	1,1
	Arkadaş, komşu vb. ile sohbet etmek (Conversation with friends and neighbors)	98	10,7	141	12,2	137	15,6
Sosyo-Kültürel tesislere gitmek	58	6,3	57	5,0	116	13,2	
Yeşil alanda aktivite çeşitliliği (Varieties of activities in green spaces)	Yeterli (Enough)	27	7,4	12	2,7	18	4,9
	Yetersiz (Not enough)	338	92,6	438	97,3	347	95,1
Yerleşim alanında yetersiz ya da eksik bulunan yeşil alan ve olanaklar (Facilities and green spaces are inadequate in the settlement)	Yaya yolları (Paths)	33	2,8	74	4,4	59	4,4
	Dinlenme alanı (Resting area)	71	6,1	126	7,5	146	10,9
	Çocuk oyun alanı (Playground)	56	4,8	82	4,9	63	4,7
	Spor alanı (Sport area)	166	14,2	145	8,6	153	11,4
	Görsel amaçlı su ögesi (süs havuzu)	92	7,9	193	11,5	87	6,5
	Yüzme havuzu (Pool)	195	16,7	175	10,4	75	5,6
	Rekreasyon alanları (Recreational areas)	46	4,0	119	7,1	86	6,4
	Açık hava gösteri alanı (Outdoor Show area)	65	5,6	97	5,8	85	6,3
	Açık sergi alanı (Outdoor exhibition area)	42	3,6	51	3,0	111	8,3
	Açık hava satranç alanı (Outdoor chess area)	29	2,5	44	2,6	46	3,4
	Bitki gösteri alanları (Plant show area)	73	6,3	113	6,7	108	8,0
	İşletmeler (cafe, restaurant, büfe vb.)	57	4,9	215	12,8	74	5,5
	Sosyo-kültürel tesisler	126	10,8	185	11,0	197	14,7
Otopark alanları (Parking areas)	114	9,8	63	3,7	53	3,9	

Ulaşım ve Bağlantılar: Kullanıcılar araştırma alanlarına ulaşımında en çok kullandıkları araç tipinin, Ataşehir toplu konut alanında %58,4, Halkalı toplu konut alanında %43,1 ve Esenkent toplu konut alanında ise %51,8 oranı ile otomobil olduğunu

belirtmişlerdir (Tablo 3).

Kullanıcıların çoğunun araştırma alanlarında yaya sirkülasyonunu rahat sağlayabildikleri saptanmıştır.

Tablo 3'te belirtildiği gibi, Ataşehir toplu konut alanında yaşayanların %69,0'u yerleşim

alanında otopark sorununun olduğunu, buna karşın Esenkent toplu konut alanında yaşayanların %65,8'i Halkalı toplu konut alanında yaşayanların %66,4'ü ve otopark sorununun olmadığını belirtmişlerdir.

Tablo 3. Araştırma alanlarında kullanıcıların ulaşım ve bağlantılara ilişkin görüşlerinin dağılımı  
Table 3. The distribution of users' opinions about access and linkages in research areas.

ULAŞIM VE BAĞLANTILAR (ACCESS and LINKAGES)		Ataşehir Toplu Konut Alanı		Halkalı Toplu Konut Alanı		Esenkent Toplu Konut Alanı	
		Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
Ulaşım tipi (Transportation type)	Yaya (Pedestrian)	45	12,3	59	13,1	45	12,3
	Bisiklet (Bike)	6	1,6	4	0,9	1	0,3
	Motosiklet(Motorcycle)	7	1,9	5	1,1	-	-
	Otomobil (Car)	213	58,4	194	43,1	189	51,8
	Minibüs (Minibus)	23	6,3	10	2,2	19	5,2
	Otobüs (Bus)	69	18,9	175	38,9	101	27,7
	Tren (Train)	-	-	1	0,2	-	-
	Diğer (Others)	2	0,5	2	0,4	10	2,7
Yaya sirkülasyonu Rahatlığı (Ease of pedestrian circulation)	Cevapsız (No answer)	-	-	8	1,8	-	-
	Rahat (Easy)	282	77,3	299	66,4	285	78,1
	Rahat değil (Not easy)	83	22,7	143	31,8	80	21,9
Otopark sorunu (Parking problem)	Cevapsız (No answer)	-	-	8	1,8	-	-
	Var (Exist)	252	69,0	143	31,8	125	34,2
	Yok (Not exist)	113	31,0	299	66,4	240	65,8

Konfor ve İmaj: Tablo 4'de gösterildiği gibi, genel olarak yerleşim alanında yaşayanları çok Ataşehir'de en yoğun taşıt trafiği, Halkalı ve Esenkent'te ise yeşil alanların yetersizliği rahatsız etmektedir. Yeşil alan bazında rahatsız eden faktörler incelendiğinde ise, Ataşehir'deki konut kullanıcılarını %19,2 oranı ile en çok çevreden gelenlerin yeşil alanları kullanması, Halkalı ve Esenkent'teki konut kullanıcılarını ise sırasıyla %25,7 ve %25,3 oranları ile en çok estetik ve konfor özelliklerinin eksikliği olduğu belirlenmiştir. Üç araştırma alanında da yerleşim alanı sakinleri, yeşil alanları kısmen bakımlı bulmaktadırlar. Yeşil alanlardaki bakım sorunları hakkında ise Ataşehir toplu konut alanı sakinleri %29,6 oranı ile en çok temizlik sorunu, Halkalı ve Esenkent toplu konut alanı sakinleri sırasıyla %46,0 ve %36,4 oranları ile en çok bitkilendirilmiş alanların bakımsızlığı olduğunu düşünmektedirler.

Ataşehir toplu konut alanında yaşayanlar yerleşim alanında, %14,4 oranı ile spor ekipmanları, %12,9 oranı ile oturma grupları, banklar %12,3 oranı ile pergolaları (gölgelik) yetersiz bulurlarken Halkalı toplu konut alanında yaşayanlar %14,9 oranı ile oturma grupları, banklar, %12,2 oranı ile spor ekipmanları ve %10,9 oranı ile satış birimlerini (büfe) yetersiz bulmaktadırlar. Esenkent toplu konut alanında yaşayanlar ise, yerleşim alanında %14,8 oranı ile en çok oturma gruplarını yetersiz bulduklarını

belirtmişlerdir (Tablo 4).

Ataşehir toplu konut alanında yaşayanların %60,0'ı, Halkalı toplu konut alanında yaşayanların %42,2'si ve Esenkent toplu konut alanında yaşayanların %51,3'ü mevcut donatı elemanlarını kullanım ve yer açısından uygun bulduklarını ifade etmişlerdir.

Tablo 4'de de görüleceği üzere, yerleşim alanı sakinleri, Ataşehir toplu konut alanında %65,8 oranı ile, Halkalı toplu konut alanında %48,4 oranı ile yerleşim alanında kendilerini güvende hissettiklerini belirtirlerken, Esenkent toplu konut alanında %63,6 oranı ile yerleşim alanında kendilerini güvende hissetmediklerini belirtmişlerdir. Ataşehir toplu konut alanında kendini güvende hissetmeyenlerin güvenlik hissini olumsuz etkileyen faktör %23'lük oranlar ile açık alanlarda aydınlatmanın yetersizliği ve hırsızlık olayları iken, Halkalı toplu konut alanında kendilerini güvende hissetmeyenlerin güvenlik hissini olumsuz etkileyen faktör, %19,6 oranı ile açık alanlarda aydınlatmanın yetersizliği, Esenkent toplu konut alanında ise, %31,9 oranı ile güvenlik hizmetlerinin olmaması olarak belirlenmiştir.

Ataşehir toplu konut alanında yaşayanların %46,0'sı, Halkalı toplu konut alanında yaşayanların %34,4'ü ve Esenkent toplu konut alanında yaşayanların %29,6'sı yerleşim alanında herhangi bir acil durumla karşılaştıklarında yardıma ulaşmanın kolay olduğunu düşünmektedirler (Tablo 4).

Tablo 4. Araştırma alanlarında kullanıcıların konfor ve imaja ilişkin görüşlerinin dağılımı  
Table 4. The distribution of users’ opinions about comfort and images in research areas.

KONFOR VE İMAJ (COMFORT and IMAGE)		Ataşehir Toplu Konut Alanı		Halkalı Toplu Konut Alanı		Esenkent Toplu Konut Alanı	
		Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
Yerleşim alanında rahatsız eden faktörler (Disturbing factors in the settlement)	1. Tercih (1 <sup>st</sup> choice)	Yoğun taşıt trafiği		Yeşil alanların yetersizliği		Yeşil alanların yetersizliği	
	2. Tercih (2 <sup>nd</sup> choice)	Nüfusun kalabalık olması		Alışveriş olanaklarının sınırlı oluşu		Yoğun taşıt trafiği	
	3. Tercih (3 <sup>rd</sup> choice)	Özürüllere göre planlanmanın olmaması		Yapıların çok yakın planlanmış olması		Yapıların çok yakın planlanmış olması	
Yeşil alanlarda rahatsız eden faktörler (Disturbing factors in green spaces)	Yok (Not exist)	109	17,8	41	4,6	66	11,0
	Ulaşım güçlüğü (Accessing difficulties)	56	9,1	128	14,5	61	10,2
	Dağılımlarının homojen olmaması (Not being homogeneous spatial distribution)	59	9,6	80	9,0	70	11,7
	Büyükliklerinin yetersizliği (Inadequacy of spacial)	73	11,9	75	8,5	87	14,5
	Donatı elemanlarının yetersizliği (Inadequacy of equipments)	83	13,5	170	19,2	81	13,5
	Çevreden gelen. yeşil alanları kullanması (Using green spaces by the outsider)	118	19,2	163	18,4	82	13,7
	Estetik ve konfor özelliklerinin eksikliği	116	18,9	227	25,7	151	25,3
Yerleşim alanında yetersiz olan donatı elemanları (Insufficient equipments in the settlement)	Plastik objeler (Heykel vb.) (Plastic objects)	81	7,2	101	6,6	105	8,5
	Oturma grupları, banklar (Sitting groups, benches)	145	12,9	229	14,9	183	14,8
	Çocuk oyun elemanları (Playground equipments)	103	9,2	148	9,6	115	9,3
	Spor ekipmanları (Sports equipments)	161	14,4	188	12,2	115	9,3
	Satış birimleri (Büfe) (Selling units)	53	4,7	168	10,9	39	3,1
	Pergolalar (gölgelik) (Pergolas)	138	12,3	135	8,8	107	8,6
	Yollar (Döşeme kaplaması açısından)(Paths)	90	8,0	132	8,6	119	9,6
	Yol işaretleri ve yönlendirici levhalar (Traffic signs, direction signs)	55	4,9	64	4,2	138	11,1
	Reklam panoları	12	1,1	19	1,2	5	0,4
	Telefon kulübeleri (Telephone boots)	55	4,9	90	5,8	89	7,2
	Aydınlatma elemanları (Lighting)	127	11,3	126	8,2	76	6,1
Çöp kutuları (Trash container)	101	9,0	139	9,0	149	12,0	
Donatı ele. kullanış ve yer açısından uygunluğu (Availability of equipment in green spaces)	Cevapsız (No answer)	11	3,0	11	2,4	22	6,0
	Uygun (Available)	219	60,0	190	42,2	187	51,3
	Uygun değil (Not Available)	135	37,0	249	55,3	156	42,7
Güvenlik hissi (Sense of security)	Cevapsız (No answer)	-	-	-	-	5	1,4
	Olumlu (Safe)	240	65,8	218	48,4	128	35,1
	Olumsuz (No safe)	125	34,2	232	51,6	232	63,6
Güvenlik hissini olumsuz etkileyen faktörler (Factors negatively affect to sense of security)	Güvenlik hizmetlerinin olmaması (No security)	9	6,9	41	17,5	74	31,9
	Hırsızlık olayları (Theft)	30	23,0	29	12,3	61	26,3
	Satıcıların serbestçe çevrede dolaşması (Sellers walked around freely)	12	9,0	25	10,6	5	2,2
	Komşuların uygunsuz davranışları (Disturbing behaviours of neighbours)	5	3,8	39	16,6	15	6,5
	Yerleşim alanında aşırı süratli araç kullan. (Driving fast car in the settlement area)	25	19,0	44	18,7	19	8,2
	Açık alanlarda aydınlatmanın yetersizliği (Inability of lightning in open spaces)	30	23,0	46	19,6	56	24,1
	Diğer (Others)	20	15,3	11	4,7	2	0,9
Acil durumda yardıma ulaşım (Access to helping service in emergency)	Cevapsız (No answer)	1	0,3	2	0,4	14	3,8
	Kolay (Easy)	168	46,0	155	34,4	108	29,6
	Kolay değil (Not easy)	46	12,6	138	30,7	91	25,0
	Fikrim yok (No idea)	150	41,1	155	34,4	152	41,6
Yeşil alanlarda bakım durumu (Maintenance of green spaces)	Bakımlı (Well-kept)	112	30,7	48	10,7	39	10,7
	Kısmen (Partially)	224	61,4	299	66,4	279	76,4
	Bakımsız (Not well-kept)	29	7,9	103	22,9	47	12,9

Sosyalleşme: Tablo 5’de belirtildiği üzere, üç araştırma alanında da yerleşim alanı sakinlerinin çoğunluğu kendilerini yerleşme alanının bir parçası olarak hissettiklerini, ancak yerleşim alanındaki komşuluk ilişkilerinin orta düzeyde olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca, kullanıcıların çoğunlukla

yerleşim alanında yaşayanların sosyal, ekonomik ve kültürel yönden birbirleriyle uyumlu olduklarını ifade ettikleri, ancak kullanıcıların yeşil alanlarda iletişime olanak sağlayan aktivitelerin mevcut olmadığını düşündükleri belirlenmiştir.

Tablo 5. Araştırma alanlarında kullanıcıların sosyalleşmeye ilişkin görüşlerinin dağılımı  
Table 5. The distribution of users’ opinions about socialization in research areas.

SOSYALLEŞME (SOCİABILITY)		Ataşehir Toplu Konut Alanı		Halkalı Toplu Konut Alanı		Esenkent Toplu Konut Alanı	
		Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
Aitlik hissi (Sense of belong to settlement)	Cevapsız (No answer)	2	0,5	4	0,9	14	3,8
	Olumlu	283	77,5	336	74,7	298	81,7
	Olumsuz	80	21,9	110	24,4	53	14,5
Komşuluk ilişkileri (Relations between neighbours)	Cevapsız (No answer)	-	-	-	-	10	2,7
	İyi (Good)	58	15,9	65	14,5	109	29,9
	Orta (Tolerable)	180	49,3	244	54,2	154	42,2
	Kötü (Bad)	127	34,8	141	31,3	92	25,2
Yaşayanların sosyal, ekonomik ve kültürel uyumu (Compliance of residents based on social, economical and cultural)	Cevapsız (No answer)	-	-	4	0,9	10	2,7
	Uyumlu (Compatible)	57	15,6	32	7,1	50	13,7
	Kısmen (Partially)	238	65,2	276	61,3	249	68,3
	Uyumsuz (Incompatible)	70	19,2	138	30,7	56	15,3
İletişime olanak sağlayan aktivite varlığı (Existence of activities with make possible communication between people)	Cevapsız (No answer)	9	2,5	2	0,4	25	6,8
	Mevcut (Avaialbe)	120	32,9	102	22,7	13	31,0
	Mevcut değil (Not avaiable)	236	64,7	346	76,9	227	62,2

Yerleşimin Tercih Edilme Sebebi: Tablo 6’dan anlaşılacağı üzere, araştırma alanlarının oturmak için

tercih edilmelerinin birincil nedeni, açık ve yeşil alanlara sahip olmalarıdır.

Tablo 6. Araştırma alanlarının tercih edilme sebeplerinin dağılımı  
Table 6. The distribution of preferring reasons of research areas.

		Ataşehir Toplu Konut Alanı		Halkalı Toplu Konut Alanı		Esenkent Toplu Konut Alanı	
		Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
Yerleşimin tercih edilme sebebi (Reason of preference to live in the settlement)	Cevapsız (No answer)	-	-	2	0,4	15	4,1
	Prestiji yüksek bir semtte olması (Being prestigious district)	32	8,8	1	0,2	21	5,8
	İlerde değer kazanacak yerde olması (To be worth in the future)	17	4,7	21	4,7	12	3,3
	Zemin ve yapının sağlam olması (Strong ground and buildings)	66	18,1	65	14,4	15	4,1
	Planlı yerleşime sahip olması (Planned residential area)	66	18,1	72	16,0	60	16,4
	Maliyetlerinin düşük olması (Low expenses)	5	1,4	49	10,9	21	5,8
	Açık ve yeşil alanlarının olması (Open and green spaces)	97	26,6	87	19,3	83	22,7
	İş yerine yakınlığı (Close to work)	16	4,4	72	16,0	33	9,0
	Eğitim merkezine yakınlığı (Close to schools)	13	3,6	5	1,1	-	-
	Hava kirliliğinin olmaması (No air pollution)	12	3,3	22	4,9	60	16,4
	Sessiz, sakin olması (For being calm)	20	5,5	32	7,1	28	7,7
	Alışveriş olanaklarının iyi olması (Good shopping facilities)	4	1,1	2	0,4	5	1,4
	Diğer (Other reasons)	17	4,7	20	4,4	12	3,3

### 3.2.2. Araştırma alanlarında sosyo-ekonomik yapıya ilişkin bulgular

Araştırma alanlarında ankete katılanların çoğunluğu erkek ve 41-60 yaş grubundaki kullanıcılardır. Ataşehir ve Halkalı toplu konut alanlarında ankete katılanların çoğu sırasıyla, %64,1 ve %46,9 oranları ile üniversite mezunu iken Esenkent toplu konut alanında ankete katılanların %42,2'si lise mezunu ve %34,3'ü de üniversite mezunudur. Ankete katılanların meslek grubu dağılımlarının ise Ataşehir ve Halkalı toplu konut alanlarında sırasıyla %30,7 ve %25,8 oranları ile en çok serbest meslek mensupları, Esenkent toplu konut alanında da %32,9 oranı ile en çok emekliler olduğu belirlenmiştir (Tablo 7).

Ankete katılan yerleşim alanı sakinlerinin gelir durumları, Ataşehir'de %40,8 ile en çok 5.000 ve üzeri, Halkalı ve Esenkent'te sırasıyla %64,0 ve %63,3 oranları ile en çok 1.000-2.000 arası olarak ortaya çıkmaktadır.

Tablo 7'den anlaşılacağı üzere, üç alanda da ankete katılanların çoğunluğu 7 yıl ve daha fazla yerleşim alanında oturduklarını, bu yerleşim alanından önce şehir içi apartman dairesinde oturduklarını belirtmişlerdir. Ankete katılanların çoğu araç sayılarının 1 adet olduğunu ifade ederlerken, özellikle Ataşehir Toplu konut alanında konut başına düşen araç sayısının 2 ve 3 olması diğer alanlara göre daha yüksek orandadır.

Tablo 7. Araştırma alanlarında kullanıcıların sosyo-ekonomik yapı özelliklerine göre dağılımı  
Table 7. The distribution of users in research areas based on socio-economical characteristics.

SOSYO-EKONOMİK YAPI		Ataşehir Toplu Konut Alanı		Halkalı Toplu Konut Alanı		Esenkent Toplu Konut Alanı	
		Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
Cinsiyet (Sex)	Kadın (Female)	151	41,4	182	40,4	128	35,1
	Erkek (Male)	214	58,6	268	59,6	237	64,9
Yaş grubu (Age groups)	16-24	24	6,6	2	0,4	4	1,1
	25-40	136	37,3	188	42,0	129	35,3
	41-60	176	48,2	248	55,1	182	49,9
	61 ve üstü	29	7,9	11	2,5	50	13,7
Eğitim durumu (Education)	Okur yazar değil (Illiterate)	1	0,3	1	0,2	-	-
	İlköğretim mezunu (Primary S.)	13	3,6	51	11,3	72	19,7
	Lise mezunu (High school)	86	23,6	179	39,8	154	42,2
	Üniversite mezunu (University)	234	64,1	211	46,9	125	34,3
	Diğer (Others)	31	8,5	8	1,8	14	3,8
Meslek grubu (Profession groups)	Öğrenci (Student)	15	4,1	-	-	-	-
	İşçi (Workman)	12	3,3	34	7,6	23	6,3
	Memur (Official Clerk)	25	6,8	97	21,6	51	14,0
	Emekli (Retired)	83	22,7	93	20,7	120	32,9
	Ev hanımı (Housewife)	44	12,1	64	14,2	52	14,2
	Serbest meslek (Undefined profession)	112	30,7	116	25,8	85	23,3
	İşsiz (Unemployed)	1	0,3	2	0,4	-	-
	Diğer (Others)	73	20,0	44	9,8	34	9,3
Gelir durumu (Income groups)	0-1.000 TL.	5	1,4	42	9,3	26	7,1
	1.000-2.000 TL.	73	20,0	288	64,0	231	63,3
	3.000-5.000 TL.	138	37,8	85	18,9	77	21,1
	5.000 TL. ve üzeri	149	40,8	35	7,8	31	8,5
Yerleşim alanında ikamet süresi (Residing periods)	0-3 yıl	5	23,6	89	19,8	68	18,6
	4-6 yıl	73	27,9	97	21,6	89	24,4
	7-9 yıl	138	20,3	137	30,4	160	43,8
	10 yıl ve üzeri (Over ten years)	149	28,2	127	28,2	48	13,2
Daha önce oturulan konut tipi (Previous housing type)	Şehir içi apartman dairesi	254	69,6	331	73,6	275	75,3
	Toplu konut apartman dairesi (Mass housing)	83	22,7	76	16,9	48	13,2
	Müstakil ev (Single house)	28	7,7	43	9,5	42	11,5
Özel araç sayısı (Number of vehicles)	Yok (None)	28	7,7	155	34,4	90	24,7
	1 adet	185	50,7	230	51,1	205	56,2
	2 adet	135	37,0	62	13,8	56	15,3
	3 adet ve daha fazla (More than 3)	17	4,7	3	0,7	14	3,8

#### 4. Tartışma ve Sonuç

Özellikle büyük kentlerde niceliksel açığı kapatmak ve çok sayıda kişiyi konut sahibi yapmak amacıyla üretilen toplu konut yerleşmeleri, büyük ölçekli projeler olduklarından kent kimliği açısından son derece önem taşımaktadırlar.

Daha önce Tablo 1.de de gösterildiği üzere, araştırma kapsamında ele alınan toplu konut alanları, sunum biçimleri, hedef kitlenin sosyo-ekonomik özellikleri bakımından farklı yapıya sahiptirler.

İstanbul'un geneline yönelik yapılan bir araştırmada sağlıklı bir yapılaşma için TAKS'ın 0,25 değerini aşmaması ve KAKS değerinin 1,0 olması gerektiği belirtilmektedir (Bölen vd., 2006). Buna göre, araştırma alanları net TAKS değerleri ile sağlıklı bir yapılaşma arz ederlerken KAKS değerlerine bağlı olarak kullanıcı yoğunluğunun artması sonucunda sağlıklı bir yapılaşmanın görülmediğini söylemek mümkündür.

Araştırma alanlarında konut adaları dışında park, rekreasyon alanı ve spor alanı gibi aktif yeşil alanlara yer verilmiştir. Toplu konut yerleşimlerinde yer alan bu yeşil alanlardan yararlanmada kişi başına düşen miktar oldukça önemli rol oynamaktadır. Araştırma sonuçlarına göre yerleşim alanı bütününde Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen Ataşehir Toplu Konut Alanında kişi başına 8,5 m<sup>2</sup>, TOKİ tarafından gerçekleştirilen Halkalı Toplu Konut Alanında 10,0 m<sup>2</sup>, Kooperatifler Birliği tarafından gerçekleştirilen Esenkent Toplu Konut Alanında ise, 7,3 m<sup>2</sup> aktif yeşil alan düşmektedir.

Ataşehir Toplu Konut Alanında kullanıcılar yerleşim alanında otopark sorunu olduğunu belirtmektedirler. Söz konusu alanda hane başına 2 hatta 3 araç sahipliği söz konusu olduğundan otoparklar yetersiz kalmaktadır. Bu durum, araç yolları kenarına araç park etme oranını arttırmakta ve alanda metal yığını halinde estetik olmayan bir görünüm ortaya çıkmaktadır.

Üç toplu konut alanında da kullanıcılar en çok konut yakın çevresi yeşil alanlardan faydalandıklarını belirtmişlerdir. Söz konusu alanlarda ortak kullanım alanlarına işlerlik kazandırılmalıdır.

Halkalı ve Esenkent toplu konut alanlarında kullanıcıların çoğu yeşil alanlarda bitkisel düzenlemeyi yetersiz bulmaktadırlar. Orta ve alt gelir grubundaki kullanıcılara yönelik konut sunumlarında maliyet kısıtlaması nedeniyle gerek yapısal

gerek bitkisel peyzaj açısından nitelikli çevreler oluşturulamamaktadır. Bu durum, kullanıcıların yaşam çevresinden beklentilerinin karşılanamamasına ve yaşam kalitelerinin olumsuz etkilenmesine yol açmaktadır.

Ataşehir Toplu Konut Alanı kullanıcıları yoğun taşıt trafiği ile nüfusun kalabalık olmasından rahatsız olmaktadır. Üst gelir grubu kullanıcılardan oluşan alanlarda hane başına düşen araç sayısı artmaktadır. Bu durum alanda yoğun taşıt trafiğine neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, alanda kişi başına düşen miktar belirlenen 10 m<sup>2</sup>'nin altında kaldığından, kullanıcı yoğunluğu da rahatsızlık yaratmaktadır.

Halkalı ve Esenkent Toplu Konut Alanlarında ise yeşil alan yetersizliği en çok rahatsız eden faktördür. Halkalı Toplu Konut Alanı 2.etabında kişi başına düşen yeşil alan miktarının 10 m<sup>2</sup>/kişi altında olması nedeniyle, yerleşim alanında yeşil alanlar yetersiz bulunmaktadır. Kooperatifler Birliği tarafından gerçekleştirilen Esenkent Toplu Konut Alanında alan bütününde kişi başına düşen yeşil alan miktarının 7,3 m<sup>2</sup> olması ve standartların altında kalması rahatsızlık yaratmaktadır.

Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen Ataşehir Toplu Konut Alanında kullanıcılar özellikle çevreden gelenlerin yeşil alanları kullanmasından rahatsız olmaktadır. Bu duruma çözüm olarak konut adalarında güvenlik birimlerine yer verilmektedir. Halkalı ve Esenkent Toplu Konut Alanlarında yeşil alanlarda estetik ve konfor özelliklerinin eksikliği, maliyet kısıtlamaları ve işletme açısından bakım – onarım işlemlerinin yetersiz olması nedeniyle ortaya çıkmaktadır.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen Halkalı Toplu Konut Alanında yeşil alanlarda donatı elemanlarının kullanım ve yer açısından uygun bulunmayışının nedeni, özellikle 1. ve 2. etaplardaki yeşil alanların belli tasarım kriterleri doğrultusunda değil gelişigüzel oluşturulmasından kaynaklanmaktadır.

Üç araştırma alanının da yerleşim için tercih edilmesinin başında açık ve yeşil alanlarının olması gelmektedir. Bu durum hangi sunum modeli çerçevesinde ve hangi hedef kitle için yapılırsa yapılsın toplu konut alanları gibi planlı alanlarda açık ve yeşil alanların büyük öneme sahip olduğunu göstermektedir.

Sonuç olarak, araştırmamızda elde edilen bulgulara dayanarak ele alınan toplu konut yerleşmelerinde araştırmaya yön veren soruları cevaplayacak olursak,

1. Günümüzde nitelikli konut çevresi için ne gibi faktörlerin göz önüne alınması gerekir? (Önce faktörlerin saptanması, sonra kullanıcı tercihlerinin belirlenmesi, daha sonra da kriterlerin önerilmesi mi gerekir?).

Nitelikli bir konut çevresinin planlanabilmesi için öncelikle hedef kitle belirlenmeli, ardından talep analizi yapılmalıdır. Elde edilen verilere göre her alan için farklı kriterlerin önerilmesi uygun olacaktır.

2. Kentin farklı alanlarında ve farklı kuruluşlar tarafından geliştirilmiş farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip gruplar için yapılmış uygulamalarda açık ve yeşil alanlara ilişkin kullanım sonrası değerlendirmeler farklılaşmakta mıdır?

Farklı toplu konut sunum modellerinde özellikle gelir durumları açısından farklı kitlelere sunum yapılmakta, bu durum alanın planlama, tasarım ve uygulama aşamalarında farklılıkların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ayrıca alanlarda oluşturulan yönetim ve işletme modelleri de önem taşımaktadır. Bunun sonucunda toplu konut uygulamalarında açık ve yeşil alanlara ilişkin kullanım sonrası değerlendirmeler hem kullanıcı profiline hem de alan özelliklerine göre farklılaşmaktadır.

3. Toplu konut uygulamalarında açık ve yeşil alan niteliğini arttırmak sadece kaynakları arttırmakla mı gerçekleştirilebilir?

Toplu konut uygulamalarında planlanan açık ve yeşil alan miktarı kadar bu alanların belli kalite kriterleri çerçevesinde oluşturulması da büyük önem taşımaktadır. Yaratılan açık ve yeşil alanların sürdürülebilirliği doğru bir işletme modeli çerçevesinde yapılacak bakım onarım işleri ile sağlanmalıdır. Bu nedenle sadece kaynakları arttırmak nitelikli açık ve yeşil alanların yaratılması için yeterli değildir.

Bu bağlamda, saptanan sorunların ve olumsuzlukların çözümüyle ilgili kısa ve uzun döneme yönelik genel boyutta şu öneriler sunulabilir:

Konut yaşam çevrelerinin bireysel, sosyal ve kültürel gelişmeyi arttırıcı biçimde tasarlanması esasına dayalı kentsel tasarım ölçütleri geliştirilmeli ve uygulanması için yönetmelikler, şartnameler ve yol gösterici standartlar oluşturulmalıdır. Özellikle konut adası bazında peyzaj projelerinin hazırlanması ve bu hazırlanan planların uygulanması zorunluluk haline getirilmelidir. Ortak kullanım alanlarının da özellikle sosyalleşme açısından büyük öneme sahip olduğu unutulmamalı, bu alanlarda kullanıcılar arası

sosyal etkileşimi ve iletişimi arttırıcı aktivitelere yer verilmelidir.

Konut alanlarında yaşam kalitesini iyileştirecek mevzuat düzenlemeleri yapılmalıdır. Yeşil alanlardaki kullanıcı yoğunluğunu minimize ederek özellikle açık ve yeşil alanları daha verimli kullanabilmek için yerleşim alanının plan kararları değiştirilmemelidir.

Alanda kullanıcı yoğunluğunu arttıracak ve yeşil alan miktarının azalmasına neden olacak, böylelikle kullanıcıların yaşam standartlarını olumsuz yönde etkileyecek plan tadilatları gerekli yasal düzenlemelerle engellenmelidir.

Düzenlemeler yapılırken serbest nizamda kimin olduğu belirsiz, bir başka deyişle sahipsiz yeşil alan bırakılmaya özen gösterilmeli, yetki karmaşası önlenmelidir.

Toplu konutların oluşturduğu fiziksel çevrenin istenilen standartta uzun yıllar yaşatılabilmesi planlı bir bakım, onarım ve işletme yaklaşımını gerekli kılmaktadır. Bu konuda yapı yapan ve yaptıran özel ve tüzel kişilerin bakım-onarım işlemlerini de üstlenmeye teşvik edilmesi konut ve çevresinin niteliğini arttıracaktır. Toplu konut projelerinde ilk maliyetin yanı sıra kullanım maliyetinin de dikkate alınması; toplumsal kaynakların rasyonel kullanımı açısından önem taşımaktadır. Kullanıcıların ve mal sahiplerinin sahip olacakları veya oturacakları çevrelerin bakım, onarım ve işletme maliyetleri hakkında önceden bilgilendirilmeleri, seçimlerini ilk maliyeti yanında kullanım maliyetini de dikkate alarak yapmalarına olanak sağlanmalıdır.

Yerleşim alanlarının planlama, tasarım ve uygulama aşamalarının bir bütünü ayrılmaz parçası olduğu ve sürdürülebilirliklerinin doğru bir yönetim ve işletme anlayışı çerçevesinde sağlanacağı unutulmamalıdır. Bu nedenle konut ve çevresinin planlama, tasarım, uygulama, yönetim ve işletme evrelerinde işlerlik kazandırılmalı, mutlak denetimleri sağlanmalıdır.

## Teşekkür

Bu çalışma, İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Programında yine aynı adla hazırlanan doktora tezinin özeti ve İ.Ü. Bilimsel Araştırma Proje Yürütücü Sekreterliğinin T-955/06102006 numaralı projesi ile desteklenmiştir.





# **The Assessment of The Mass Housing Areas in Istanbul Developed by Public Control in Terms of Green Space Criteria: Examples of Ataşehir-Esenkent-Halkalı Mass Housing Settlements**

**Betül Atakan Öznam**

Istanbul University, Faculty of Forestry, Department of Landscape Architecture

Phone: +90 212 226 11 00 / 25049, Fax: 0212 226 11 13, E-mail:pmbetul@istanbul.edu.tr

## **Abstract**

**Just like all developing societies with increasing population, the need for housing has emerged as a dominant town planning element. Affected by the industrialization, unplanned urbanization started to prevail in big cities. This development has affected the open and green spaces in big cities in particular and has been one of the leading factors in the emergence of the mass housing phenomenon.**

**Within the scope of the research, three selected areas (Ataşehir, Esenkent and Halkalı Mass Housing Settlements) developed by public control which have different models in the provision were investigated in İstanbul with the aim of proving differences intended to post occupancy evaluation in green spaces in terms of quality criterias in residential areas by comparing the latest applications and defining standards of the environment and green space in mass housing settlements.**

**Keywords:** Urban landscape, mass housing areas, green space, quality criterias.

## **1. Introduction**

Today, people who are exhausted with the negative living conditions brought by urbanization in Istanbul move to the mass housing areas built in the near periphery of the city, providing aesthetic values and healthy living environment. Public and private sector initiatives tended towards mass housing production in order to ensure that Istanbul with unplanned development due to fast urbanization will develop as a planned housing area and to stop illegal development pressure. However, it can be said that the concerned production didn't achieve the targeted social and economic objectives and the qualitative elements like quality and aesthetics were totally neglected due to the fact that the priority in the mass housing areas were to close the quantitative gap and to make many people own a house and that fast

production and low cost construction principles were adopted.

This study aims to put forward the principles that may be helpful to the completed mass housing projects in Istanbul, to the planning and design of new projects or to those with the subsequent stages to start. It is also aimed to draw attention to the importance of the areas outside of the houses in the mass housing applications and to emphasize the necessity to create the necessary standards.

In this context the main objectives of the study are:

- To propose the parameters that ensure quality and satisfactory atmosphere especially for the open and green spaces in the housing areas as values and norms that may constitute data to design; thus to develop a method creating a dialogue between the design studies and applications,
- To measure the opinions of the users as the

reactions of the people within the framework of the physical environment features and defined environment conditions and to establish the relation of the physical and perceived qualities in green spaces with the dimension of satisfaction, to obtain results on which type of housing environment features would satisfy people by establishing relations between the adopted and preferred subjective values and the objective values that can be measured quantitatively.

- To produce the information to ensure a satisfactory level of the open and green spaces in the housing areas in term of quality criteria, that can be used by the Republic of Turkey Housing Development Administration and other housing development produces within the planning and design processes of the mass housing settlements especially in metropolis.

## 2. Material and Method

Within the scope of the study, the target audience of the three mass housing areas (Atasehir, Esenkent and Halkalı mass housing settlements) taken as examples, their planning features, physical properties of the open and green spaces within the settlement, the function areas, equipment, structural and vegetative landscape, user properties and requirements, their wishes and expectation and usage conditions and maintenance issues have been studied.

The physical environment analysis conducted in the study areas, the field utility distribution in the areas, the sizes of the open and green spaces, BCR, FAR, density, hard and soft landscape area ratios and the green space per person in the settlement areas have been put forward and it has been attempted to determine the percentage of the green space standards in the mass housing areas developed by public control.

Within the scope of the social environment analysis, the user analysis has been carried out in the three selected housing developments by using the “Post Occupancy Evaluation” method. Survey technique has been used in the study area in order to be able to determine the user properties and space perceptions in the open and green spaces. The sizes dealt with in the surveys have been grouped as (i) usage and activities

in green spaces, (ii) access and linkages, (iii) comfort and image and (iv) socialization.

Besides, it has been attempted to reveal the differences among the concerned mass housing areas in terms of planning, design, application, management and operation as well as to determine the negative and positive sides of these differences.

## 3. Conclusion and Discussion

To answer the questions guiding the study in the housing development settlements based on the findings of the study:

1. What kind of factors should be taken into consideration today for the quality estate environment? (Is it necessary first to determine the factors, then to determine the user preferences, then to propose criteria?)

In order to be able to plan a quality estate environment, first the target audience should be determined and than the demand analysis should be made. It would be appropriate to propose different criteria for each area according to the obtained data.

2. Are there any differences in the evaluations after use of the open and green spaces in the application for the groups with different socio-economic structure and developed by different organizations in different areas of the city?

Different models for offering mass housing target different audience especially in terms of income status and this causes differences in the planning, design and application stages of the area. Besides, the management and operation models created in the areas are also important. As a result of this, the evaluations after use on the open and green spaces in mass housing applications vary depending on both the user profile and the area characteristics.

3. Is resource increase the only way to increase the quality of open and green space in mass housing applications?

In mass housing projects, the amount of planned open and green spaces is as important as the creation of these areas within the framework of certain quality criteria. The sustainability of the open and green spaces should be ensured by maintenance and repair works to be done within a correct operation model. Therefore, just increasing the resources is not enough to create quality open and green spaces.

As a result, it is possible to offer proposals for short and long term about the solution of the problems and setbacks determined in the mass housing settlement based on the findings of our study.

Regulations should be amended to improve living quality in estate areas. The user density in green spaces should be minimized and the plan resolutions of the settlement area should not be changed to make more efficient use of the open and green spaces.

Necessary legal arrangements should be made to prevent plan changes which would negatively affect the living quality of the users by increasing the user density and decreasing the green space.

While making the arrangements, care should be given for not leaving unattended green space in order to prevent confusion of authority.

Urban design criteria should be developed based on the design of estate living environments in a way to increase the individual, social and cultural development and regulations, specifications and guiding standards should be created for its application. In particular, it should be remembered that users prefer to using near environment of the estate and function areas should be designed for the parcel based green area arrangements to meet the daily recreative needs of the individuals.

The long sustainability of the physical environment created by the mass housing at desired standard requires a planned maintenance, repair and operation approach. One should take into consideration the utility cost as well as the initial costs in mass housing projects for the rational use of the public resources. The users and property owners should be informed before hand about the maintenance, repair and operation costs of the environments they would own or live and be allowed to make their choices taking utility cost into consideration as well as the initial cost.

Functionality should be provided to these criteria in the planning, design, construction, maintenance and management stages of the estate and its environment and they should be definitely supervised.

The encouragement of the private and legal persons making constructions to assume the maintenance and repair processes will increase the quality of the estate and its environment.

## Acknowledgements

This study was supported by the Istanbul University Scientific Research Projects (Number of Project : T-955/06102006)

## References

- Anonim, 1989.** ‘2985 Sayılı 2.Toplu Konut Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği’, Konutbirlik Dergisi.
- Anonim, 1998.** Ticari ve Spor Alanlarının Değerlendirilmesine Esas Pazar Araştırması ve Ön Fizibilite Raporu, İstanbul Halkalı 3. Etap Toplu Konut Projesi Müşavirlik Hizmetleri, Yüksel Proje Uluslararası A.Ş., İstanbul.
- Anonim, 2005.** Şehir Ormanlığı Rehberi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İzmir.
- Bölen, F., Türkoğlu, H.D., Ergun, N., Yirmibeşoğlu, F., Kundak, S., Terzi, F., Kaya, S., 2006.** İstanbul’da Konut Alanlarında Fiziksel Çevre Kalitesi Analizi, İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu.
- Çetiner, A., 1991.** Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri, İ.T.Ü., İstanbul.
- Etli, B., 2002.** Edirne İli Merkez İlçe Yeşil Alan Sisteminin Peyzaj Mimarlığı İlkeleri Yönünden İrdelenmesi, *Trakya Üniversitesi, Bilimsel Araştırmalar Dergisi*, B Serisi, Cilt 3, No.1, s.47-59.
- Keleş, R., 1984.** Kentleşme ve Kent Politikası, A.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 540, Ankara.
- Özdam, B.A., 2010.** İstanbul’da Kamu Kontrolünde Yapıtılan Toplu Konut Alanlarının Yeşil Alan Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi: Ataşehir-Esenkent-Halkalı Örnekleri, Yayınlanmamış Doktora Tezi İ.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Projects for Public Spaces (PPS) Inc., 2000.** How to turn a place around. A handbook for creating successful public spaces. Newyork.
- Unutmaz, H., 1989.** 1980 Sonrası İstanbul’un Anadolu Yakasındaki Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

- Üstün, B., 2005.** Toplu Konut Alanlarında Kullanım Sürecindeki Değişimlerin Kullanıcı Memnuniyeti Açısından İrdelenmesi: Eskişehir Üniversiteliler Yapı Kooperatifi Örneği, *Konut Değerlendirme Sempozyumu*, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul. ISBN: 975 – 561- 263 – 7. S: 243-25.
- Yıldızcı, A.C., 1982.** Kentsel Yeşil Alan Planlaması ve İstanbul Örneği, Yayınlanmamış Doçentlik Tezi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Yüksel, D.Y., S, Aydınlı, G, Pulat, 1996.** Toplu Konut Uygulamalarında Niteliksel Değerleri Araştırmaya Yönelik Bir Çevre Analizi, Cilt-1, *Konut Araştırmaları Dizisi 4*, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ Basım İşliği, Ankara. ISBN 975-19-1330-6.