



HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
GÜZEL SANATLAR ENSTİTÜSÜ

İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Anabilim Dalı

TOPLU KONUTLARDA MEKÂNSAL HİYERARŞİ: ANKARA TOKİ
YERLEŞİMLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

Şerife Miray Kirman

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2026



HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
GÜZEL SANATLAR ENSTİTÜSÜ

İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Anabilim Dalı

TOPLU KONUTLARDA MEKÂNSAL HİYERARŞİ: ANKARA TOKİ
YERLEŞİMLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

Şerife Miray Kirman

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2026

TOPLU KONUTLARDA MEKÂNSAL HİYERARŞİ: ANKARA TOKİ YERLEŞİMLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

Danışman: Prof. Dr. Duygu KOCA

Yazar: Şerife Miray KIRMAN

ÖZ

Bu tez çalışmasının temel problemi, TOKİ tarafından üretilen toplu konut yerleşimlerinde tekrar eden mekânsal şemalar ile sosyo-ekonomik farklılaşma arasındaki ilişkinin nasıl biçimlendiğinin ortaya konulmasıdır. Bu doğrultuda çalışmanın amacı, Ankara’da yer alan seçilmiş TOKİ yerleşimlerini mekânsal eş biçimlilik ve sosyo-ekonomik farklılaşma bağlamında inceleyerek kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri üzerinden karşılaştırmalı olarak değerlendirmektir. Araştırma kapsamında farklı gelir gruplarına yönelik ve farklı dönemlerde üretilmiş olan Pursaklar Karacaören TOKİ (2005), Pursaklar Kuzeykent TOKİ (2017), Eryaman TOKİ (2004), Eryaman TOKİ (2007), Eryaman Göksupark Konutları (2007) ve İncek TOKİ (2014) yerleşimleri; parsel, blok ve konut birimi ölçeklerinde analiz edilmiştir. Çalışmada vaziyet planları, blok ve konut planları ile yerinde gözlem yoluyla elde edilen veriler değerlendirilmiş; mekânsal kademelenme, erişim kontrolü, mahremiyet düzeyi ve ortak kullanım alanlarının organizasyonu incelenmiştir.

Yerleşimler arasında gelir grubu, üretim dönemi, güvenlik yaklaşımı, sosyal donatı olanakları, peyzaj düzenlemeleri ve otopark çözümleri açısından önemli farklılıklar tespit edilmiştir. Analizler, gelir düzeyi ve üretim yılı arttıkça kamusal alandan özel alana uzanan mekânsal kademelenmenin güçlendiğini, yarı özel alanların daha belirgin hale geldiğini ve kullanıcı mahremiyetine verilen önemin arttığını göstermektedir. Alt gelir grubuna yönelik ve erken dönem projelerde daha geçirgen ve temel barınma ihtiyacına odaklanan mekânsal düzenlemeler öne çıkarken, orta ve üst gelir gruplarına yönelik yerleşimlerde kontrollü giriş sistemleri, güvenlik uygulamaları ve daha tanımlı ortak kullanım alanları dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak çalışma, TOKİ üretimlerinde mekânsal eş biçimlilik ile sosyo-ekonomik farklılaşmanın eş zamanlı olarak var olduğunu ve bu ilişkinin yerleşimlerin mekânsal organizasyonunu önemli ölçüde şekillendirdiğini ortaya koymaktadır. Ayrıca TOKİ'nin zaman içerisinde yalnızca konut üretimine odaklanan bir yaklaşımdan uzaklaşarak mekânsal kaliteyi, güvenliği, aidiyet duygusunu ve kullanıcı deneyimini gözetken daha kapsamlı bir yerleşim anlayışına yöneldiği sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar sözcükler: Toplu konut, TOKİ, sosyo-ekonomik farklılaşma, kamusal alan, yarı kamusal alan, yarı özel alan, özel alan.

SPATIAL HIERARCHY IN MASS HOUSING: A COMPARATIVE ANALYSIS OF TOKİ SETTLEMENTS IN ANKARA

Supervisor: Prof. Dr. Duygu KOCA

Author: Şerife Miray KİRMAN

ABSTRACT

The main problem addressed in this thesis is the relationship between recurring spatial patterns and socio-economic differentiation in mass housing settlements produced by TOKİ. Accordingly, the aim of the study is to examine selected TOKİ settlements in Ankara within the framework of spatial uniformity and socio-economic differentiation and to comparatively evaluate the relationships between public, semi-public, semi-private, and private spaces. The research focuses on six TOKİ settlements developed for different income groups and during different periods: Pursaklar Karacaören TOKİ (2005), Pursaklar Kuzeykent TOKİ (2017), Eryaman TOKİ (2004), Eryaman TOKİ (2007), Eryaman Göksupark Residences (2007), and İncek TOKİ (2014). These settlements were analyzed comparatively at parcel, building block, and dwelling unit scales. Site plans, block plans, dwelling layouts, and visual data obtained through on-site observations were examined to evaluate spatial hierarchy, access control, privacy levels, and the organization of common-use areas.

Significant differences were identified among the settlements in terms of income group, construction period, security measures, social amenities, landscape organization, and parking solutions. The analyses reveal that as income level and construction period increase, the spatial hierarchy extending from public to private spaces becomes more pronounced, semi-private areas become more clearly defined, and greater importance is given to user privacy. While early-period projects designed for lower-income groups tend to emphasize more permeable spatial arrangements focused on basic housing needs, settlements developed for middle- and upper-income groups are characterized by controlled

access systems, enhanced security measures, and more clearly defined common-use spaces.

In conclusion, the study demonstrates that spatial uniformity and socio-economic differentiation coexist within TOKI housing developments and jointly shape their spatial organization. Furthermore, the findings suggest that TOKI has gradually evolved from an approach primarily focused on housing provision toward a more comprehensive settlement model that also considers spatial quality, security, sense of belonging, and user experience.

Keywords: Mass housing, TOKI, socio-economic differentiation, public space, semi-public space, semi-private space, private space.

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasının hazırlanması sürecinde bilgi, deneyim ve akademik birikimiyle bana yol gösteren, araştırmamın her aşamasında değerli görüş ve önerileriyle çalışmamın gelişmesine katkı sağlayan, sabrı ve desteğiyle her zaman yanımda olan danışman hocam Prof. Dr. Duygu Koca'ya en içten teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmamı değerlendirerek değerli zamanlarını ayıran, bilgi ve deneyimlerini benimle paylaşan, yapıcı görüş ve önerileriyle çalışmamın geliştirilmesine katkıda bulunan jüri üyeleri Doç. Dr. Emre Demirel ve Doç. Dr. Orkun Kurt Aktaş'a teşekkürlerimi sunarım.

Araştırmamın yürütülmesi sürecinde ihtiyaç duyduğum proje, plan ve kurumsal verilere erişim konusunda destek sağlayan, sorularımı içtenlikle yanıtlayarak araştırmamın sağlıklı bir şekilde ilerlemesine katkıda bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında görev yapan Alper Yıldız ve Akif Yılmaz'a teşekkür ederim.

Hayatım boyunca olduğu gibi bu süreçte de sevgisini, anlayışını, sabrını ve bana olan güvenini her zaman hissettiğim, her koşulda yanımda olarak bana güç veren babam Hasan Kirman'a sonsuz sevgi ve en içten teşekkürlerimi sunarım.

İTHAF

Annem FATMA KİRMAN'ın Anısına...

İÇİNDEKİLER DİZİNİ

ÖZ	i
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR.....	v
İTHAF.....	vi
TABLolar DİZİNİ	ix
GÖRSELLER DİZİNİ.....	x
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xiii
GİRİŞ	14
1. BÖLÜM: KURAMSAL ÇERÇEVE	19
1.1. Toplu Barınma	19
1.2. Kamusal Alan–Yarı Kamusal Alan.....	22
1.3. Yarı Özel Alan- Özel Alan.....	29
2. BÖLÜM: TOPLU KONUT ÜRETİMİ VE GELİŞİMİ.....	35
2.1. Tarihsel Gelişimi ve Modeller.....	36
2.2. Türkiye’de Toplu Konut.....	50
2.3. 1980 Sonrası Konut Politikaları ve TOKİ	56
3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA ALANI	67
3.1. TOKİ Alt Gelir Grubu Üretimleri	72
3.1.1. Pursaklar Karacaören TOKİ 2005	72
3.1.2. Pursaklar Kuzeykent TOKİ 2017	81
3.2. TOKİ Orta Gelir Grubu Üretimleri	91
3.2.1. Eryaman TOKİ 2004	92
3.2.2. Eryaman TOKİ 2007	99
3.3. TOKİ Üst Gelir Grubu Üretimleri	106
3.3.1. Eryaman Göksupark Sitesi 2007.....	106

3.3.2. İncek TOKİ 2014	113
SONUÇ	123
KAYNAKÇA.....	136
YAYIMLAMA VE FİKRÎ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI.....	141
ETİK BEYANI	142
YÜKSEK LİSANS TEZİ ORJİNALLİK RAPORU.....	143
MASTER'S THESIS ORIGINALITY REPORT	144

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1. Toplu Konut Üretim Rejimlerinin Tarihsel Dönüşümü	49
Tablo 2. 1923–1980 Döneminde Türkiye’de Konut Üretim Biçimlerinin Karşılaştırılması.....	56
Tablo 3. Türkiye’de Konut Politikalarının Dönemsel Dönüşümü	64
Tablo 4. Ankara TOKİ Konutları Listesi.....	70
Tablo 5. İncelenen TOKİ Projeleri.....	71
Tablo 6. Karacaören TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu	80
Tablo 7. Kuzeykent TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu	88
Tablo 8. Pursaklar Karacaören TOKİ 2005 ve Pursaklar Kuzeykent TOKİ 2017 Yerleşimlerinin Mekânsal Karşılaştırılması	89
Tablo 9. Eryaman 2004 TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu	97
Tablo 10. Eryaman 2007 TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu.....	103
Tablo 11. Eryaman TOKİ 2004 ve Eryaman TOKİ 2007 Yerleşimlerinin Mekânsal Karşılaştırılması.....	104
Tablo 12. Eryaman Göksupark Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu.....	112
Tablo 13. İncek TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu	120
Tablo 14. Eryaman Göksupark Konutları ve İncek TOKİ 2014 Yerleşimlerinin Mekânsal Karşılaştırılması	121
Tablo 15. TOKİ Konut Projelerinde Mekânsal Organizasyon ve Kamusal–Özel Alan Kurgusunun Karşılaştırılması	123
Tablo 16. TOKİ Projelerinde Mekânsal Hiyerarşi ve Kamusal–Özel Alan İlişkisi	126

GÖRSELLER DİZİNİ

Görsel 1. Sırt Sırta Evler	37
Görsel 2. Sırt Sırta Evler Plan	37
Görsel 3. Berlin’de Mietskasernen Konut Tipolojisi	40
Görsel 4. Berlin’de Mietskaserne Konut Planı	40
Görsel 5. Frankfurt Mutfağı Planı ve İç Mekân Görünümü	44
Görsel 6. Ville Rediuse	44
Görsel 7. Alton West Estate 1959 (Slab Blok)	45
Görsel 8. Penn South (Tower In The Park).....	45
Görsel 9. Karacaören TOKİ Blok Tipleri	75
Görsel 10. Karacaören TOKİ Otopark Alanı	76
Görsel 11. Karacaören TOKİ Çocuk Oyun Alanı	77
Görsel 12. F Tipi Blok Girişi.....	78
Görsel 13. B Tipi Blok Girişi.....	78
Görsel 14. Kuzeykent TOKİ Otopark Alanı	83
Görsel 15. Kuzeykent TOKİ Çocuk Oyun Alanı	84
Görsel 16. Kuzeykent TOKİ Blok Girişi.....	85
Görsel 17. Eryaman TOKİ 2004 Otopark Alanı.....	93
Görsel 18. Eryaman TOKİ 2004 Çocuk Oyun Alanı.....	94
Görsel 19. Eryaman TOKİ 2004 Blok Girişi	95
Görsel 20. Eryaman TOKİ 2007 Otopark Alanı.....	100
Görsel 21. Eryaman TOKİ 2007 Blok Girişi	101
Görsel 22. Eryaman Göksupark Otopark Alanı.....	108
Görsel 23. Eryaman Göksupark Sosyal Alan.....	109
Görsel 24. Eryaman Göksupark Çocuk Oyun Alanı.....	109
Görsel 25. Eryaman Göksupark Blok Girişi	110
Görsel 26. İncek TOKİ Açık Otopark Alanı	115
Görsel 27. İncek TOKİ Kapalı Otopark Alanı	115
Görsel 28. İncek TOKİ Çocuk Oyun Alanı	116
Görsel 29. İncek TOKİ 1. Tip Blok Girişi	117
Görsel 30. İncek TOKİ 2. Tip Blok Girişi	117

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Habermas'ın Kamusal Alan Modeli	23
Şekil 2. Kamusal Alanın Kuramsal Çerçevesi	25
Şekil 3. Newman “Savunabilir Mekân”	27
Şekil 4. Yarı Kamusal Alanın Kuramsal Çerçevesi	28
Şekil 5. Yarı Özel Alanın Kuramsal Çerçevesi	31
Şekil 6. Özel Alanın Kuramsal Çerçevesi	33
Şekil 7. Kamusal–Özel Mekânsal Hiyerarşi	34
Şekil 8. New York Tenement Konut Planı, Savaş Öncesi Ve Sonrası Karşılaştırması	38
Şekil 9. Saraçoğlu Mahallesi Planı	51
Şekil 10. Gelir Grubuna Göre Konut Dağılımı	67
Şekil 11. Karacaören TOKİ Vaziyet Planı	73
Şekil 12. F Tipi Blok Planı	79
Şekil 13. B tipi Blok Planı	79
Şekil 14. F Tipi Birim Planı.....	80
Şekil 15. B Tipi Birim Planı.....	80
Şekil 16. Kuzeykent TOKİ Vaziyet Planı	82
Şekil 17. Kuzeykent TOKİ Blok Planı	86
Şekil 18. Kuzeykent TOKİ Birim Planı.....	86
Şekil 19. Eryaman TOKİ 2004 Vaziyet Planı.....	92
Şekil 20. Eryaman TOKİ 2004 Blok Planı	96
Şekil 21. Eryaman TOKİ 2004 Birim Planı	96
Şekil 22. Eryaman TOKİ 2007 Vaziyet Planı.....	99
Şekil 23. Eryaman TOKİ 2007 Blok Planı	102
Şekil 24. Eryaman TOKİ 2007 Birim Planı	102
Şekil 25. Eryaman Göksupark Vaziyet Planı.....	107
Şekil 26. Eryaman Göksupark Blok Planı	111
Şekil 27. Eryaman Göksupark Birim Planı	111
Şekil 28. İncek TOKİ Vaziyet Planı	114
Şekil 29. İncek TOKİ 1. Tip Blok Planı	118
Şekil 30. İncek TOKİ 2. Tip Blok Planı	118
Şekil 31. İncek TOKİ 1. Tip Birim Planı	119

Şekil 32. İncek TOKİ 2. Tip Birim Planı	119
--	-----

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

GİRİŞ

Konut, insanın temel barınma gereksinimini karşılayan fiziksel bir yapı olmanın ötesinde, toplumsal ilişkilerin, gündelik yaşam pratiklerinin, mahremiyet biçimlerinin ve mekânsal aidiyet duygusunun üretildiği çok katmanlı bir yaşam çevresidir. Bu nedenle konut üretimi yalnızca yapı teknolojisi, maliyet, mülkiyet ya da niceliksel arz üzerinden değerlendirilemez; aynı zamanda konutun kentle, kamusal alanla, kullanıcıyla ve sosyal yapı ile kurduğu ilişki üzerinden de ele alınmalıdır. Özellikle toplu konut üretimi, çok sayıda konut biriminin belirli bir planlama ve organizasyon mantığı çerçevesinde bir araya getirildiği büyük ölçekli bir mekânsal üretim biçimi olması nedeniyle, bireysel konut üretiminden farklı olarak daha geniş sosyal ve kentsel sonuçlar doğurmaktadır.

Modern kentleşme sürecinde toplu konut, artan nüfus, hızlı kentleşme, sanayileşme, göç ve konut açığı gibi yapısal sorunlara yanıt vermek amacıyla geliştirilmiş önemli bir üretim modeli olarak öne çıkmıştır. Bu üretim modeli, kısa sürede yüksek sayıda konut üretme kapasitesi, maliyetleri azaltma ve planlı yerleşim alanları oluşturma potansiyeli nedeniyle özellikle kamu politikaları açısından önemli bir araç olarak görülmüştür. Bununla birlikte toplu konut üretiminin büyük ölçekli ve standartlaşmış karakteri, zaman içinde mekânsal tekdüzelik, kullanıcı farklılıklarının yeterince dikkate alınmaması, kamusal alan niteliğinin zayıflaması ve sosyal ayrışmanın artması gibi eleştirel tartışmaları da beraberinde getirmiştir.

Türkiye’de toplu konut üretimi, özellikle 1980 sonrasında kurumsal ve yasal bir çerçeve kazanmış; 2000’li yıllardan itibaren ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın etkin rolüyle büyük ölçekli bir üretim modeline dönüşmüştür. TOKİ, Türkiye’de konut açığının azaltılması, alt ve orta gelir gruplarının konuta erişiminin desteklenmesi, kentsel dönüşüm süreçlerinin yürütülmesi ve büyük ölçekli yerleşim alanlarının üretilmesi açısından belirleyici bir kurum haline gelmiştir. Ancak TOKİ tarafından üretilen konut alanları, yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan fiziksel yapılar olarak değil; aynı zamanda kent çeperlerinde yeni yaşam çevreleri oluşturan, kamusal ve özel alan ilişkilerini yeniden düzenleyen ve farklı gelir gruplarına göre mekânsal farklılaşmalar üreten yerleşimler olarak değerlendirilmelidir.

Bu tez çalışmasının temel problemi, TOKİ tarafından üretilen toplu konut yerleşimlerinde tekrar eden mekânsal şemalar ile sosyo-ekonomik farklılaşma arasındaki ilişkinin nasıl kurulduğudur. TOKİ yerleşimleri çoğu zaman benzer blok tipolojileri, standart plan şemaları, tekrar eden cephe düzenleri ve benzer açık alan organizasyonları üzerinden tanımlanmakta; bu durum mekânsal eş biçimlilik olgusunu gündeme getirmektedir. Bununla birlikte farklı gelir gruplarına yönelik olarak üretilen yerleşimlerde sosyal donatı niteliği, açık alan kullanımı, güvenlik düzeyi, peyzaj organizasyonu, otopark çözümü, blok girişleri ve mahremiyet kurgusu gibi unsurların değiştiği görülmektedir. Bu nedenle TOKİ üretimlerini yalnızca tek tip ve homojen konut alanları olarak değerlendirmek yeterli değildir; bu yerleşimlerin hem tekrar eden ortak mekânsal özellikleri hem de gelir gruplarına ve üretim dönemlerine göre farklılaşan yönleri birlikte incelenmelidir.

Bu çalışmada “mekânsal eş biçimlilik” kavramı, toplu konut üretiminde benzer blok dizilimlerinin, tip planların, standart cephe düzenlerinin, tekrar eden açık alan kurgularının ve benzer dolaşım sistemlerinin farklı yerleşimlerde yeniden üretilmesi anlamında kullanılmaktadır. Mekânsal eş biçimlilik, yalnızca biçimsel benzerliği değil, aynı zamanda gündelik yaşamın benzer mekânsal kodlar içinde örgütlenmesini de ifade etmektedir. Bu bağlamda toplu konut alanlarında eş biçimlilik, kullanıcının konut içi ve konut dışı yaşam deneyimini, açık alan kullanımlarını, sosyal karşılaşma biçimlerini ve mahremiyet ilişkilerini doğrudan etkileyen bir unsur olarak ele alınmaktadır.

Çalışmanın diğer temel kavramı olan “sosyo-ekonomik farklılaşma” ise farklı gelir gruplarına yönelik konut üretimlerinde ortaya çıkan mekânsal nitelik farklarını ifade etmektedir. Alt, orta ve üst gelir gruplarına yönelik TOKİ yerleşimlerinde konut büyüklükleri, blok yoğunluğu, açık alan kalitesi, sosyal donatı çeşitliliği, güvenlik ve kontrol mekanizmaları, peyzaj düzenlemeleri ve özel alan kurguları farklılaşabilmektedir. Bu nedenle sosyo-ekonomik farklılaşma yalnızca kullanıcı profiliyle sınırlı bir olgu değil; doğrudan mekânsal organizasyona yansıyan bir üretim biçimi olarak değerlendirilmektedir.

Bu tez çalışmasının amacı, Ankara’da yer alan seçilmiş TOKİ yerleşimlerini mekânsal eş biçimlilik ve sosyo-ekonomik farklılaşma bağlamında karşılaştırmalı olarak analiz etmektir. Bu amaç doğrultusunda Ankara’daki TOKİ yerleşimleri gelir

grupları ve üretim dönemleri dikkate alınarak incelenmiş; alt gelir grubunu temsilen Pursaklar Karacaören TOKİ 2005 ve Pursaklar Kuzeykent TOKİ 2017, orta gelir grubunu temsilen Eryaman TOKİ 2004 ve Eryaman TOKİ 2007, üst gelir grubunu temsilen ise Eryaman Göksupark Konutları 2007 ve İncek TOKİ 2014 yerleşimleri çalışma kapsamına alınmıştır. Böylece hem farklı gelir gruplarına yönelik mekânsal farklılaşmalar hem de aynı gelir grubu içinde farklı yıllarda üretilen projeler üzerinden zamansal dönüşüm karşılaştırmalı olarak değerlendirilebilmiştir.

Çalışmada yanıt aranan temel sorular şu şekilde ifade edilebilir: TOKİ yerleşimlerinde mekânsal eş biçimlilik hangi ölçeklerde ve hangi tasarım unsurları üzerinden ortaya çıkmaktadır? Farklı gelir gruplarına yönelik TOKİ yerleşimlerinde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri nasıl farklılaşmaktadır? TOKİ'nin farklı dönemlerde ürettiği yerleşimlerde açık alan kullanımı, blok organizasyonu, güvenlik, otopark, sosyal donatı ve mahremiyet kurgusu açısından nasıl bir dönüşüm gözlenmektedir? Gelir grubu farklılıkları mekânsal organizasyona ne ölçüde yansımaktadır? Bu sorular, çalışmanın kuramsal ve analitik çerçevesini oluşturmaktadır.

Araştırmanın kuramsal çerçevesi, toplu barınma, kamusal alan, yarı kamusal alan, yarı özel alan ve özel alan kavramları üzerine kurulmuştur. Toplu konut yerleşimlerinin yalnızca konut birimleri üzerinden değil, farklı ölçeklerde kurulan mekânsal hiyerarşi üzerinden değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle çalışmada parsel ölçeği, blok ölçeği ve konut birimi ölçeği birlikte ele alınmıştır. Parsel ölçeğinde yol sistemi, açık alanlar, sosyal donatılar, çocuk oyun alanları, otoparklar ve peyzaj organizasyonu; blok ölçeğinde giriş alanları, dolaşım sistemleri, holler ve ortak kullanım alanları; birim ölçeğinde ise salon, mutfak, antre, balkon, yatak odaları, banyo ve WC gibi mekânların mahremiyet derecelerine göre konumlanışı değerlendirilmiştir.

Çalışmanın yöntemi, seçilen yerleşimlerin karşılaştırmalı mekânsal analizine dayanmaktadır. Bu kapsamda yerleşimlerin vaziyet planları, blok planları, konut birimi planları ve yerinde gözlem yoluyla elde edilen görsel veriler değerlendirilmiştir. Her yerleşim için kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri ayrı ayrı analiz edilmiş; ardından aynı gelir grubundaki eski ve yeni tarihli projeler karşılaştırılmıştır. Son aşamada ise alt, orta ve üst gelir gruplarına yönelik projeler

bütüncül olarak karşılaştırılmıştır. Böylece çalışma, hem yatay karşılaştırma hem de zamansal karşılaştırma içeren çok katmanlı bir analiz yapısına sahiptir.

Bu araştırmanın önemi, TOKİ yerleşimlerini yalnızca konut üretim politikası ya da mimari biçim açısından değil, mekânsal hiyerarşi, kamusal–özel alan ilişkisi ve sosyo-ekonomik farklılaşma bağlamında ele almasından kaynaklanmaktadır. Türkiye’de TOKİ üzerine yapılan çalışmalar çoğunlukla konut politikaları, kentsel dönüşüm, sosyal konut, kullanıcı memnuniyeti ya da mimari tipoloji bağlamında yoğunlaşmaktadır. Bu çalışma ise seçilmiş Ankara TOKİ yerleşimlerini kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri üzerinden karşılaştırmalı olarak okuyarak, toplu konut üretiminde mekânsal eş biçimlilik ile sosyo-ekonomik farklılaşmanın birlikte nasıl işlediğini ortaya koymayı amaçlamaktadır.

Çalışma kapsamında Ankara’nın seçilmesinin nedeni, başkent olması, TOKİ üretimlerinin farklı gelir gruplarına ve farklı dönemlere yayılmış biçimde izlenebilmesi ve kent çeperlerinde gelişen toplu konut alanlarının karşılaştırmalı analiz için uygun örnekler sunmasıdır. Ankara’daki TOKİ yerleşimleri, hem alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut üretimlerini hem de gelir paylaşımı ya da prestij odaklı daha yüksek gelir gruplarına yönelik projeleri içermektedir. Bu çeşitlilik, mekânsal eş biçimlilik ve sosyo-ekonomik farklılaşma ilişkisinin aynı kent içinde karşılaştırmalı olarak incelenmesine olanak sağlamaktadır.

Tez dört ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde toplu barınma, kamusal alan, yarı kamusal alan, yarı özel alan ve özel alan kavramları kuramsal çerçeve içinde ele alınmaktadır. Bu bölüm, çalışmanın mekânsal analizinde kullanılacak temel kavramları açıklamakta ve kamusal alandan özel alana doğru gelişen mekânsal hiyerarşinin toplu konut yerleşimleri açısından önemini ortaya koymaktadır. İkinci bölümde toplu konut üretiminin tarihsel gelişimi, dünyadaki konut modelleri, Türkiye’de toplu konut üretimi ve 1980 sonrası konut politikaları ile TOKİ’nin gelişimi değerlendirilmektedir. Böylece TOKİ yerleşimlerinin ortaya çıktığı tarihsel ve kurumsal bağlam açıklanmaktadır. Üçüncü bölümde Ankara’daki seçilmiş TOKİ yerleşimleri gelir gruplarına göre analiz edilmekte; alt, orta ve üst gelir gruplarına yönelik örneklerde parsel, blok ve konut birimi ölçeklerinde mekânsal organizasyon incelenmektedir. Sonuç bölümünde ise elde edilen bulgular bütüncül olarak

değerlendirilmekte; TOKİ üretimlerinde mekânsal eş biçimlilik ve sosyo-ekonomik farklılaşmanın nasıl birlikte işlediği tartışılmaktadır.

Sonuç olarak bu tez, Ankara TOKİ yerleşimleri üzerinden toplu konut üretiminin yalnızca niceliksel bir barınma üretimi olmadığını; aynı zamanda mekânsal tekrar, sosyal ayrışma, erişim kontrolü, mahremiyet ve kamusal–özel alan ilişkileri üzerinden şekillenen çok boyutlu bir kentsel üretim biçimi olduğunu ortaya koymayı hedeflemektedir. Bu yönüyle çalışma, toplu konut tasarımında standartlaşma ile mekânsal çeşitlilik arasındaki dengeye, farklı gelir gruplarına yönelik yaşam çevrelerinin niteliğine ve kamusal alanın toplu konut yerleşimlerindeki rolüne ilişkin tartışmalara katkı sunmaktadır.

1. BÖLÜM: KURAMSAL ÇERÇEVE

Bu bölümde, toplu konut üretiminde mekânsal eş biçimlilik ve sosyo-ekonomik farklılaşma olgusunun anlaşılmasına temel oluşturacak kuramsal kavramlar ele alınmaktadır. İlk olarak barınma ve toplu barınma kavramları açıklanmakta; konutun yalnızca fiziksel bir yapı değil, aynı zamanda sosyal ilişkilerin, gündelik yaşam pratiklerinin ve mekânsal örgütlenmenin üretildiği bir yaşam çevresi olduğu vurgulanmaktadır. Ardından kamusal alan, yarı kamusal alan, yarı özel alan ve özel alan kavramları tartışılarak, toplu konut yerleşimlerinde mekânsal hiyerarşinin nasıl kurulduğu değerlendirilmektedir. Bu kuramsal çerçeve, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde Ankara TOKİ yerleşimlerinin açık alan kullanımı, sınır ilişkileri, mahremiyet düzeyi, sosyal etkileşim olanakları ve mekânsal standartlaşma biçimleri açısından analiz edilmesine temel oluşturmaktadır.

1.1. Toplu Barınma

Mevcut yazında “barınma” kavramı, yalnızca fiziksel bir mekâna sahip olmayı değil; güvenlik, süreklilik ve gündelik yaşamın sürdürülebilirliğini de içeren geniş bir çerçevede ele alınmaktadır. Bu bağlamda toplu barınma, tekil konut üretiminden farklı olarak, bireyin yaşam çevresinin planlı biçimde kurgulandığı kolektif bir mekânsal üretim modelini ifade etmektedir (Turner, 1976). Konutun yalnızca kapalı bir mekân değil, sosyal ilişkilerin kurulduğu bir yaşam çevresi olarak değerlendirilmesi, toplu barınma üretiminin mekânsal ve toplumsal etkilerinin birlikte ele alınmasını gerekli kılmaktadır (Lefebvre, 1991).

Toplu barınma kavramı, modern kentleşme sürecinde ortaya çıkan barınma sorunlarına verilen planlı ve kurumsal yanıtlar çerçevesinde, mimarlık ve kent planlama yazınında önemli bir yer tutmaktadır. Sanayileşme ile birlikte hız kazanan nüfus artışı ve kırdan kente göç hareketleri, barınma ihtiyacının bireysel çözümlerle karşılanmasını güçleştirmiştir (Hall, 2014). Bu süreçte barınma, yalnızca bireysel bir gereksinim olmaktan çıkarak kentsel mekânın örgütlenmesini etkileyen temel bir unsur hâline gelmiştir (Tekeli, 2010). Kentleşme tarihinde, sanayi kentlerinde ortaya çıkan yoğunluk, sağlıklı yaşam koşulları ve altyapı yetersizlikleri, konut ve barınma üretiminin yalnızca piyasa mekanizmalarına bırakılmasının ciddi toplumsal sorunlar

yarattığını göstermektedir (Engels, 2009). Bu koşullar altında devletin ve kamusal kurumların barınma üretim sürecine müdahalesi kaçınılmaz hâle gelmiş; toplu barınma uygulamaları, kentsel büyümeyi denetleme ve yaşam koşullarını iyileştirme amacıyla planlama politikalarının merkezinde yer almaya başlamıştır (Hall, 2014).

Bununla birlikte, toplu barınma üretiminin büyük ölçekli ve standartlaşmış biçimlerde gerçekleştirilmesi, mekânsal tekdüzelik ve sosyal etkileşim kaybı gibi sorunları da beraberinde getirmiştir. Modernist planlama anlayışı, düzen, işlevsel ayrışma ve rasyonel organizasyon ilkeleri doğrultusunda konut alanlarını yeniden kurgulamış; bu yaklaşım özellikle II. Dünya Savaşı sonrası dönemde kitlesel konut üretiminde baskın hâle gelmiştir. Ancak bu üretim mantığının sosyal yaşam üzerindeki etkileri kısa sürede eleştiri konusu olmuştur (Hall, 2014). Jane Jacobs (1961), modernist planlama anlayışının büyük ölçekli ve homojen yerleşimler üreterek kentsel canlılığı zayıflattığını, farklı kullanım biçimlerinin ve gündelik karşılaşmaların ortadan kalkmasına neden olduğunu savunmaktadır. Jacobs'a göre kent, çeşitlilik ve karmaşıklık üzerinden işler; bu çeşitliliğin mekânsal olarak bastırılması, sosyal etkileşimin zayıflamasına yol açmaktadır. Bu bağlamda modernist toplu barınma projeleri, yalnızca fiziksel çevreyi değil, gündelik yaşam pratiklerini de dönüştüren yapılar olarak değerlendirilmektedir (Jacobs, 1961). Richard Sennett (1970) de benzer biçimde, aşırı düzenlenmiş ve homojenleştirilmiş kentsel çevrelerin kamusal yaşamın gelişimini sınırladığını belirtmektedir. Sennett'e göre mekânsal düzenin aşırı kontrolü, bireyler arası karşılaşmaları azaltmakta ve toplumsal karmaşıklığı zayıflatmaktadır. Bu perspektif, toplu barınma alanlarında görülen mekânsal standartlaşmanın yalnızca estetik bir mesele olmadığını; aynı zamanda sosyal ilişkileri biçimlendiren bir mekanizma olduğunu ortaya koymaktadır (Sennett, 1970).

Toplu barınma alanlarında standart planlama yaklaşımlarının yaygınlaşması, farklı hane yapıları ve yaşam biçimleri arasındaki çeşitliliğin mekânsal kurguda yeterince dikkate alınmamasına neden olabilmektedir. Bilgin (2006), Türkiye'de toplu konut üretiminde tekrar eden plan tipleri ve biçimsel standartlaşmanın, mekânsal çeşitliliği sınırlayan yapısal bir üretim mantığına dönüştüğünü vurgulamaktadır. Bu tekrar, yalnızca blok ölçeğinde değil, konut birimi ölçeğinde de kendini göstermektedir. Konut iç mekânları özelinde yapılan çalışmalar, mekânsal esnekliğin sınırlı olmasının kullanıcı deneyimini doğrudan etkilediğini göstermektedir (Bilgin, 2006).

Özsoy ve Gökmen (2005), konut mekânlarında esneklik düzeyinin düşük olmasının kullanıcıların mekânı dönüştürme ve kişiselleştirme olanaklarını kısıtladığını belirtmektedir. Bu durum, Bilgin'in işaret ettiği biçimsel standartlaşma ile birlikte düşünüldüğünde, toplu barınma üretiminde tekrar eden plan tiplerinin yalnızca estetik değil, aynı zamanda işlevsel bir kısıt üretim mekanizması oluşturduğunu göstermektedir (Özsoy & Gökmen, 2005). Bu noktada John Turner'ın (1976) "konut bir ürün değil, bir süreçtir" yaklaşımı, standartlaşmış konut üretimine eleştirel bir alternatif sunmaktadır. Turner'a göre konutun değeri, kullanıcıların mekân üzerindeki kontrol ve müdahale kapasitesi ile doğrudan ilişkilidir. Oysa tip projelere dayalı büyük ölçekli toplu barınma üretimi, kullanıcı katılımını sınırlamakta ve konutu sabit bir ürün hâline getirmektedir (Turner, 1976).

Mekânın toplumsal ilişkilerle birlikte üretildiğini savunan yaklaşımlar, toplu barınma alanlarının kullanıcılar üzerindeki etkilerini daha geniş bir kuramsal çerçevede değerlendirmeyi mümkün kılmaktadır. Lefebvre (1991), mekânın tarafsız bir arka plan olmadığını; aksine toplumsal ilişkiler ve iktidar yapıları tarafından üretildiğini ileri sürmektedir. Bu perspektif, toplu barınmanın yalnızca barınma ihtiyacına yanıt veren teknik bir çözüm değil, belirli bir üretim mantığının ve toplumsal örgütlenme biçiminin mekânsal ifadesi olduğunu göstermektedir (Lefebvre, 1991). Benzer biçimde Castells (1977), kentsel mekânın devlet politikaları, ekonomik güç ilişkileri ve planlama mekanizmaları aracılığıyla biçimlendirildiğini vurgulamakta; konut üretiminin yalnızca fiziksel çevre oluşturma süreci değil, aynı zamanda toplumsal yapının yeniden üretildiği bir alan olduğunu belirtmektedir. Castells'in yaklaşımı, özellikle büyük ölçekli ve merkezi karar alma süreçleriyle şekillenen toplu konut üretimlerinde, mekânsal düzenlemelerin belirli bir toplumsal organizasyon modelini yansıttığını düşündürmektedir (Castells, 1977).

Bu bağlamda büyük ölçekli ve standartlaşmış toplu barınma üretimi, farklı kullanıcı profillerine rağmen benzer mekânsal şemaların tekrar edilmesine yol açmakta; bu durum "mekânsal eş biçimlilik" kavramı üzerinden tartışılmaktadır. Mekânsal eş biçimlilik, yalnızca plan tiplerinin benzerliğini değil, gündelik yaşamın belirli mekânsal kodlar çerçevesinde yeniden üretilmesini de ifade etmektedir. Bu tekrar eden mekânsal kodlar, toplu konut alanlarında bireysel farklılıkların belirli sınırlar

içinde gerçekleşmesine olanak tanımakta; böylece mekânsal çeşitlilik yerine yapısal bir homojenlik üretmektedir (Lefebvre, 1991).

Toplu konut üretiminin mekânsal eş biçimlilik üzerinden okunması, yalnızca konut birimi ölçeğinde değil, yerleşim bütünü içinde kamusal, yarı kamusal ve özel alan ilişkileri üzerinden de değerlendirilmesini gerektirmektedir. Mekânsal kodların tekrar edilmesi, konut iç mekân organizasyonunun yanı sıra açık alan kurgusu, dolaşım şemaları ve ortak kullanım alanlarının tanımlanma biçiminde de kendini göstermektedir (Lefebvre, 1991). Bu nedenle toplu konut yerleşimlerinde kamusal, yarı kamusal ve özel alan sınırlarının nasıl kurulduğu; sosyal etkileşim, mahremiyet ve mekânsal deneyim açısından belirleyici bir rol oynamaktadır (Madanipour, 2003).

1.2. Kamusal Alan–Yarı Kamusal Alan

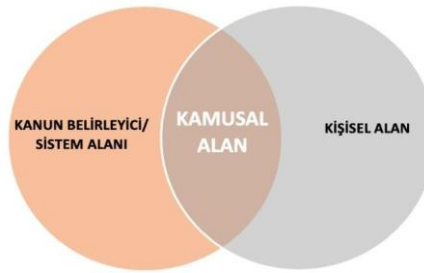
Kamusal alan kavramı, modern kent kuramında sosyal ilişkilerin mekânsal örgütlenişini anlamada merkezi bir kavram olarak öne çıkmaktadır. Kent, yalnızca fiziksel yapıların ve altyapı sistemlerinin bir araya geldiği bir organizasyon değil; aynı zamanda toplumsal karşılaşmaların, müzakere süreçlerinin, çatışmaların ve temsillerin üretildiği bir sahnedir. Bu bağlamda kamusal alan, bireylerin bir araya gelebildiği, karşılaşma ve etkileşim pratiklerinin gerçekleştiği, toplumsal yaşamın görünürlük kazandığı mekânsal düzlemler olarak tanımlanmaktadır (Madanipour, 2003; Mitchell, 2003). Bu çerçevede kamusal alan, Lefebvre'in (1991) mekânın üretimi yaklaşımı doğrultusunda, toplumsal ilişkiler tarafından üretilen ve yeniden üretilen bir sosyo-mekânsal süreç olarak değerlendirilebilir.

Kamusal alanın kuramsal çerçevesi, siyaset felsefesi ve eleştirel sosyal teori yazınında şekillenmiştir. Hannah Arendt, kamusal alanı bireylerin eylem ve söylem yoluyla görünürlük kazandıkları bir “ortak dünya” alanı olarak tanımlamaktadır (Arendt, 2012). Arendt'e göre kamusal alan, bireyin yalnızca biyolojik bir varlık olarak değil, siyasal bir özne olarak ortaya çıktığı varoluş düzlemidir. Bu bağlamda kamusal alan, özel alanın karşıtı olarak konumlanmakta ve kolektif yaşama katılımının mekânsal koşulunu oluşturmaktadır. Arendt'in yaklaşımında kamusal alan; temsil, görünürlük ve çoğulluk kavramları üzerinden anlam kazanmaktadır.

Habermas'ın kamusal alan modeli, Şekil 1'de gösterildiği üzere, kamusal alanın bireysel alan ile sistem alanı arasında konumlanan bir ara düzlem olarak ele

alındığını ortaya koymaktadır. Şemada “kişisel alan”, bireylerin özel yaşam pratiklerini ve gündelik deneyimlerini ifade ederken; “kanun belirleyici/sistem alanı” devlet, hukuk ve kurumsal yapılar tarafından şekillenen düzenleyici mekanizmaları temsil etmektedir. Bu iki alanın kesişiminde yer alan “kamusal alan” ise bireylerin ortak meseleler üzerine bir araya gelerek görüş oluşturduğu ve bu görüşlerin kamusal tartışma sürecine dâhil olduğu bir iletişim alanı olarak tanımlanmaktadır (Habermas, 2014).

Habermas’ın yaklaşımında kamusal alan, fiziksel bir mekândan ziyade toplumsal iletişim süreçleri üzerinden tanımlanan bir yapı olarak ele alınmaktadır (Habermas, 1989). Bununla birlikte yazında, bu modelin ideal bir kamusal alan kurgusu sunduğu ve pratikte farklı toplumsal grupların kamusal alana katılımının eşit olmadığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır (Fraser, 1990; Calhoun, 1992). Bu bağlamda Şekil 1, kamusal alanın bireysel ve kurumsal alanlar arasındaki ilişki üzerinden tanımlanan yapısını görselleştirmektedir.



Şekil 1. Habermas’ın Kamusal Alan Modeli (Habermas, 1989)

Mekânın üretimi bağlamında Henri Lefebvre, mekânın toplumsal ilişkiler tarafından üretildiğini ve her mekânsal düzenlemenin belirli bir ideolojik ve politik çerçeveye içinde anlam kazandığını ileri sürmektedir (1991). Bu yaklaşım, kamusal alanın tarafsız bir boşluk olmadığını; belirli iktidar mekanizmalarının, ekonomik ilişkilerin ve planlama kararlarının ürünü olduğunu göstermektedir. Kamusal alanın erişim biçimleri, sınırları ve kullanım pratikleri, bu üretim sürecinin somut göstergeleridir. Dolayısıyla kamusal alan, yalnızca tasarlanan değil; aynı zamanda gündelik pratikler aracılığıyla sürekli yeniden üretilen bir mekânsal süreçtir (Low, 2000).

Arendt’in kamusal alanı eylem ve görünürlük üzerinden tanımlaması, Habermas’ın söylemsel kamusal alan modelinden farklı bir vurgu taşımaktadır. Arendt kamusal

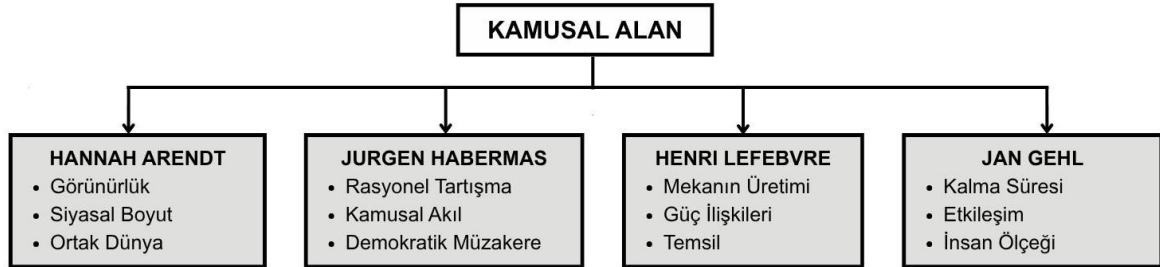
alanı siyasal varoluşun mekânı olarak ele alırken, Habermas iletişimsel akıl ve müzakere sürecini merkeze almaktadır. Lefebvre ise her iki yaklaşımı aşarak kamusal alanı mekânsal üretim sürecinin bir parçası olarak değerlendirmekte; kamusal alanın fiziksel düzenlemeler ve iktidar ilişkileri tarafından şekillendirildiğini ileri sürmektedir. Bu farklı kuramsal çerçeveler, kamusal alanın yalnızca fiziksel bir boşluk değil; ideolojik, siyasal ve sosyo-mekânsal bir üretim alanı olduğunu göstermektedir.

Kamusal alanın mekânsal niteliği, erişilebilirlik ve kullanım çeşitliliği ile doğrudan ilişkilidir. Jan Gehl, kamusal mekânın başarısını kullanıcıların mekânda kalma süresi, etkileşim yoğunluğu ve kullanım çeşitliliği üzerinden değerlendirmektedir (Gehl, 2011). Gehl'e göre nitelikli bir kamusal alan, yalnızca geçiş işlevi gören bir boşluk değil; oturma, bekleme, izleme, karşılaşma ve kendiliğinden etkileşimlere olanak tanıyan yaşanabilir bir mekândır. Bu yaklaşım kamusal alanın fiziksel tasarım kararları ile sosyal yaşam arasında doğrudan bir bağ bulunduğunu göstermektedir. Benzer şekilde Whyte (1980), kamusal alanlarda küçük ölçekli tasarım müdahalelerinin dahi sosyal canlılığı artırabildiğini ortaya koymaktadır.

Toplu konut yerleşimleri bağlamında kamusal alan kavramı farklı bir boyut kazanmaktadır. Geleneksel kent merkezlerinde kamusal alan meydan, sokak ve park gibi kolektif hafızaya yerleşmiş mekânlarla temsil edilirken; modern toplu konut alanlarında kamusal mekân çoğunlukla konut blokları arasında kalan açık alanlar, site içi yeşil alanlar ve donatı mekânları üzerinden tanımlanmaktadır. Ancak bu alanların gerçekten kamusal olup olmadığı tartışmalıdır. Erişimin kontrollü olması, kullanıcı profiline sınırlı kalması ve güvenlik mekanizmalarının varlığı kamusal alanın kapsayıcılığını sınırlandırabilmektedir (Blakely & Snyder, 1997; Davis, 1990).

Özellikle güvenli yerleşim modellerinin yaygınlaşmasıyla birlikte kamusal ve özel alan arasındaki sınırlar belirsizleşmekte; kontrollü erişime sahip, yarı kamusal nitelik taşıyan mekânlar ortaya çıkmaktadır (Madanipour, 2003). Bu durum kamusal alanın dönüşümünü ve parçalanmasını gündeme getirmektedir. Kamusal alanın özelleştirilmesi ve denetim altına alınması, kentteki karşılaşma potansiyelini ve sosyal çeşitliliğin görünürlüğünü sınırlayabilmektedir (Mitchell, 2003). Büyük ölçekli yerleşimlerde açık alanların yalnızca dolaşım işlevi görmesi, bu mekânların karşılaşma potansiyelini zayıflatmaktadır (Gehl, 2011). Konut birimleriyle görsel

ilişki kurmayan, eşik mekânları tanımlanmamış ve kullanıcıyı davet etmeyen açık alanlar zamanla işlevsizleşebilmektedir. Buna karşılık yarı geçirgen sınırlar, aktif zemin kat kullanımları ve görsel süreklilik sağlayan mekânsal düzenlemeler kamusal alanın canlılığını desteklemektedir.



Şekil 2. Kamusal Alanın Kuramsal Çerçevesi

Kamusal alanın kuramsal çerçevesi, Şekil 2’de farklı kuramsal yaklaşımlar üzerinden çok boyutlu bir yapı olarak gösterilmektedir. Şemada Hannah Arendt’in yaklaşımı, kamusal alanı görünürlük, siyasal eylem ve ortak dünya kavramları üzerinden ele almakta ve kamusal alanı bireyin siyasal özne olarak ortaya çıktığı bir alan olarak tanımlamaktadır (Arendt, 2012). Jürgen Habermas’ın yaklaşımı ise kamusal alanı rasyonel tartışma ve demokratik müzakere süreçleri üzerinden tanımlamakta; kamusal alanı bireylerin ortak meseleler üzerine iletişim kurduğu söylemsel bir yapı olarak ele almaktadır (Habermas, 2014). Henri Lefebvre’nin yaklaşımı, kamusal alanı sosyo-mekânsal bir üretim süreci olarak değerlendirmekte; mekânın güç ilişkileri, gündelik yaşam ve temsil pratikleri üzerinden üretildiğini vurgulamaktadır (Lefebvre, 1991). Jan Gehl ise kamusal alanı insan ölçeği, kullanım çeşitliliği ve etkileşim üzerinden ele almakta; kamusal mekânın kullanıcı davranışları ve mekânsal deneyimle ilişkisini ön plana çıkarmaktadır (Gehl, 2011). Bu çerçevede Şekil 2, kamusal alanın siyasal, söylemsel, sosyo-mekânsal ve tasarım odaklı boyutlarını bir arada ele alan çok katmanlı bir kuramsal yapı sunduğunu göstermektedir.

Kamusal ve özel alan arasındaki ayrım, modern kent kuramında temel mekânsal kategoriler olarak ele alınmakla birlikte, çağdaş kentsel pratikler bu iki alan arasında farklı erişim ve denetim düzeylerine sahip ara mekânların bulunduğunu göstermektedir. Bu ara mekânlar mevcut yazında “yarı kamusal alan” kavramı ile tanımlanmaktadır. Yarı kamusal alan, erişimi tamamen serbest olmayan ancak

bütünüyle özel mülkiyet kapsamında da değerlendirilemeyen mekânları ifade etmektedir. Bu alanlarda kullanım belirli bir kullanıcı grubuyla sınırlandırılmakta; ancak mekân kolektif etkileşime açık bir nitelik taşımaktadır (Madanipour, 2003).

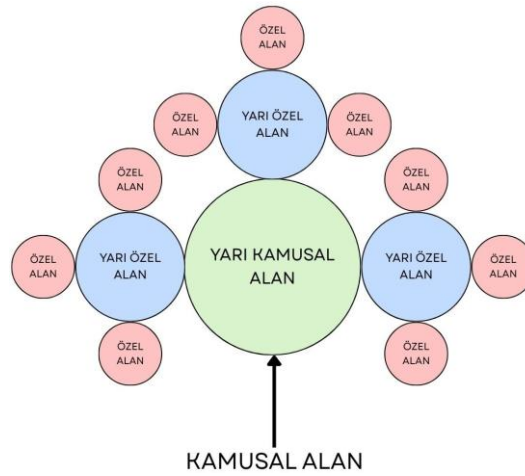
Setha Low (2000), kamusal mekânların üretiminde güvenlik, gözetim ve yönetim mekanizmalarının belirleyici olduğunu ve bu mekanizmaların mekânsal erişimi düzenlediğini belirtmektedir. Low'a göre mekânsal sınırlar yalnızca fiziksel bariyerlerle değil; kullanım kuralları, sosyal normlar ve denetim pratikleri aracılığıyla da inşa edilmektedir (Low, 2000). Bu bağlamda yarı kamusal alan, erişimin belirli bir topluluk çerçevesinde düzenlendiği ve mekânsal kontrolün görünür ya da görünmez biçimde uygulandığı bir mekânsal kategori olarak değerlendirilmektedir.

Margaret Kohn (2004), kamusal alanın özelleştirilmesi tartışmaları çerçevesinde, kamusal alanın demokratik niteliğinin erişim serbestisi ve ifade özgürlüğü ile doğrudan ilişkili olduğunu vurgulamaktadır. Kohn'a göre kamusal alanın özel yönetim mekanizmalarına devredilmesi, kamusal mekânın normatif özelliklerini dönüştürmektedir. Bu dönüşüm sürecinde ortaya çıkan yarı kamusal alanlar, kamusal alanın tamamen ortadan kalkmadığı; ancak erişim ve kullanım kuralları aracılığıyla yeniden tanımlandığı mekânlar olarak ortaya çıkmaktadır (Kohn, 2004).

Don Mitchell (2003), kamusal alanın toplumsal görünürlük ve siyasal ifade açısından taşıdığı önemi vurgulamakta ve erişimin sınırlandırılmasının kamusal alanın kapsayıcılığını zayıflatıldığını ileri sürmektedir. Mitchell'e göre kamusal alanın seçici hale getirilmesi, belirli toplumsal grupların mekânsal görünürlüğünü azaltmaktadır (2003). Bu çerçevede yarı kamusal alan, kamusal erişimin kısmen sınırlandırıldığı ve kullanıcı çeşitliliğinin belirli bir toplulukla tanımlandığı mekânsal düzenlemeler olarak değerlendirilmektedir.

Yarı kamusal alanın güvenlik ve kontrol boyutu, Oscar Newman'ın (1972) "savunulabilir mekân" yaklaşımı üzerinden açıklanmaktadır. Newman'a göre kamusal ve özel alan arasında tanımlı ara mekânların oluşturulması, kullanıcıların mekân üzerinde sahiplenme hissi geliştirmesini sağlamak ve güvenliği artırmaktadır (Newman, 1972). Bu yaklaşım, Şekil 3'te gösterilen mekânsal hiyerarşi ile ilişkili olarak değerlendirilebilir. Şemada kamusal alan, en geniş erişime sahip mekânsal düzlem olarak alt kısımda konumlanırken; bu alan ile özel alan arasında

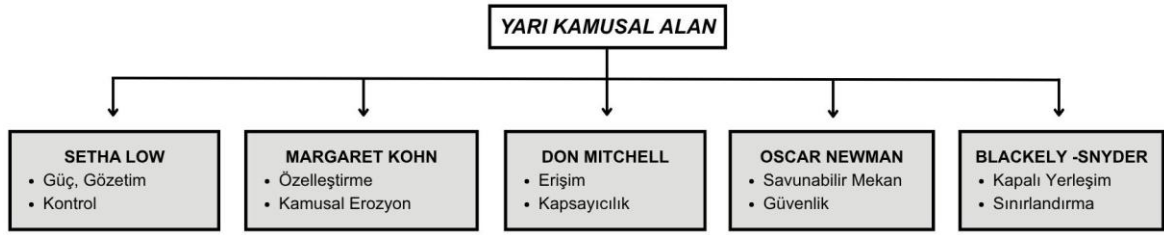
“yarı kamusal” ve “yarı özel” alanların kademeli olarak yer aldığı görülmektedir. Yarı kamusal alan, kamusal alan ile doğrudan ilişkili olmakla birlikte erişimin belirli kullanıcı gruplarıyla sınırlandırıldığı bir ara mekân olarak tanımlanmakta; bu alanın çevresinde konumlanan yarı özel alanlar ise daha sınırlı erişim ve daha yüksek kontrol düzeyi ile öne çıkmaktadır. Şemada en dış halkada yer alan özel alanlar ise erişimin en düşük, bireysel kontrolün en yüksek olduğu mekânsal düzeyi temsil etmektedir. Bu kademeli yapı, kamusal alandan özel alana doğru ilerledikçe erişimin azaldığını, buna karşılık denetim ve mahremiyetin arttığını göstermektedir (Newman,1972).



Şekil 3. Newman “Savunabilir Mekân” (Newman, 1972)

Blakely ve Snyder (1997), güvenli ve kapalı yerleşim modellerinin kamusal alanı parçalayarak kontrollü ortak alanlar ürettiğini belirtmektedir. Bu mekânlar fiziksel olarak açık alan niteliği taşımakta; ancak erişim site sakinleri ve izin verilen kullanıcılarla sınırlandırılmaktadır (Blakely & Snyder, 1997). Bu durum, yarı kamusal alanın erişim ve denetim mekanizmaları üzerinden tanımlanan bir mekânsal kategori olduğunu ortaya koymaktadır.

Toplu konut yerleşimlerinde yarı kamusal alanlar çoğunlukla site içi avlular, ortak bahçeler, yarı açık dolaşım alanları ve blok giriş holleri biçiminde ortaya çıkmaktadır. Bu alanlar kolektif kullanıma açık olmakla birlikte, erişim belirli bir kullanıcı grubuyla sınırlandırılmaktadır (Blakely & Snyder, 1997). Erişim ve denetim düzenlemeleri, yarı kamusal alanın kamusal ve özel alan arasındaki konumunu belirleyen temel unsurlar olarak yazın içerisinde tanımlanmaktadır (Low, 2000; Kohn, 2004).



Şekil 4. Yarı Kamusal Alanın Kuramsal Çerçevesi

Yarı kamusal alan kavramı, Şekil 4'te farklı kuramsal yaklaşımlar üzerinden çok boyutlu bir yapı olarak gösterilmektedir. Şemada Setha Low'un yaklaşımı, yarı kamusal alanı güç, gözetim ve kontrol mekanizmaları üzerinden ele almakta; mekânsal sınırların yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sosyal düzenlemeler aracılığıyla üretildiğini vurgulamaktadır (Low, 2000). Margaret Kohn'un yaklaşımı, kamusal alanın özelleştirilmesi ve kamusal erozyon kavramları üzerinden yarı kamusal alanların ortaya çıkışını açıklamakta; bu alanların kamusal niteliklerin dönüşümüyle ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır (Kohn, 2004). Don Mitchell, yarı kamusal alanı erişim ve kapsayıcılık bağlamında değerlendirmekte ve kamusal alanın sınırlandırılmasının toplumsal görünürlük üzerinde belirleyici olduğunu belirtmektedir (Mitchell, 2003). Oscar Newman'ın "savunulabilir mekân" yaklaşımı ise yarı kamusal alanı güvenlik ve mekânsal sahiplenme üzerinden tanımlamakta; kamusal ve özel alan arasında kontrollü geçiş alanlarının önemini vurgulamaktadır (Newman, 1972). Blakely ve Snyder ise kapalı yerleşim modelleri üzerinden yarı kamusal alanların sınırlandırılmış erişim yapısını ele almaktadır (Blakely & Snyder, 1997).

Bu kuramsal çerçeve, Şekil 2'de ele alınan kamusal alan yaklaşımları ile birlikte değerlendirildiğinde, yarı kamusal alanın kamusal alanın dönüşümüyle doğrudan ilişkili olduğu görülmektedir. Arendt'in kamusal alanı siyasal görünürlük ve ortak dünya üzerinden tanımlayan yaklaşımı, yarı kamusal alanlarda bu görünürlüğün sınırlandırılması üzerinden yeniden okunabilmektedir (Arendt, 2012). Habermas'ın rasyonel tartışma ve demokratik müzakereye dayalı kamusal alan modeli, yarı kamusal alanlarda erişimin kontrol altına alınmasıyla birlikte daha sınırlı bir katılım yapısına dönüşebilmektedir (Habermas, 2014). Lefebvre'nin mekânın toplumsal üretimi yaklaşımı, yarı kamusal alanların güç ilişkileri, denetim ve mülkiyet üzerinden biçimlendiğini açıklamakta; bu alanların nötr değil, belirli iktidar mekanizmalarının

ürünü olduğunu ortaya koymaktadır (Lefebvre, 1991). Gehl'in kullanıcı deneyimi ve etkileşim odaklı yaklaşımı ise yarı kamusal alanların kullanım yoğunluğu ve sosyal etkileşim potansiyelinin tasarım kararlarıyla doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir (Gehl, 2011). Bu bağlamda yarı kamusal alan, kamusal alanın kuramsal olarak tanımlanan kapsayıcılık, erişim ve etkileşim özelliklerinin belirli ölçülerde sınırlandığı ve yeniden üretildiği bir mekânsal kategori olarak değerlendirilebilir.

1.3. Yarı Özel Alan- Özel Alan

Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan kavramları, mekânsal erişim düzeyi ve mahremiyet derecesi üzerinden kademeli bir hiyerarşi oluşturmaktadır (Altman, 1975; Chermayeff & Alexander, 1963). Bu hiyerarşi, kamusal alandan özel alana doğru ilerleyen bir süreklilik içinde ele alınabilir. Kamusal alan, erişimin en yüksek ve kullanıcı çeşitliliğinin en geniş olduğu mekânsal düzlemi temsil ederken; yarı kamusal alan, erişimin belirli kullanıcı gruplarıyla sınırlandırıldığı ancak kolektif kullanıma açık olan ara mekânları ifade etmektedir (Madanipour, 2003). Yarı özel alan ise bu kademede yarı kamusal alan ile özel alan arasında konumlanmakta ve erişimin daha sınırlı olduğu, belirli bir kullanıcı grubuna ait ancak tamamen bireysel olmayan mekânsal düzenlemeleri tanımlamaktadır (Chermayeff & Alexander, 1963). Bu yönüyle yarı özel alan, yarı kamusal alandan farklı olarak daha yüksek düzeyde mahremiyet ve kullanıcı kontrolü içermektedir. Özel alan ise erişimin en düşük olduğu, bireysel kullanımın esas olduğu ve mahremiyetin en yüksek düzeyde sağlandığı mekânsal kategoriyi temsil etmektedir (Altman, 1975).

Bu çerçevede yarı kamusal alan ile yarı özel alan birbirinden farklı mekânsal kategoriler olarak değerlendirilmelidir. Yarı kamusal alan, kamusal alan ile ilişkili olarak daha geniş bir kullanıcı grubuna açık ve sınırlı denetim içeren bir yapı sergilerken; yarı özel alan, daha dar bir kullanıcı grubuna ait, erişimin daha kontrollü olduğu ve bireysel sahiplenme hissinin daha güçlü olduğu mekânsal düzenlemeleri ifade etmektedir (Madanipour, 2003; Low, 2000). Bu ayrım, mekânsal erişim ve mahremiyetin dereceli yapısı üzerinden tanımlanmakta olup, yarı özel alanın yarı kamusal alana kıyasla daha yüksek düzeyde kontrol ve daha sınırlı erişim içerdiği görülmektedir (Altman, 1975; Chermayeff & Alexander, 1963). Dolayısıyla bu dört kavram, erişim, kontrol ve mahremiyet düzeyine bağlı olarak kamusal alandan özel

alana doğru azalan açıklık ve artan kontrol prensibi üzerinden hiyerarşik bir süreklilik içinde ele alınmaktadır (Altman, 1975; Kohn, 2004).

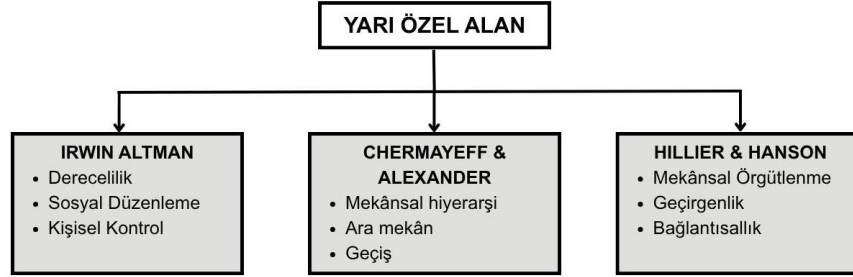
Irwin Altman (1975), mahremiyeti bireyin sosyal etkileşim düzeyini düzenleme kapasitesi olarak tanımlamaktadır. Altman'a göre mahremiyet sabit bir durum değil, dinamik ve dereceli bir süreçtir. Mekânsal düzenlemeler bu sürecin fiziksel karşılığını oluşturmaktadır (Altman, 1975). Bu çerçevede yarı özel alan, bireylerin tam mahremiyet talebinde bulunmadığı ancak erişimi sınırlı bir sosyal çevre ile mekânı paylaştığı ara mekânlar olarak değerlendirilmektedir.

Chermayeff ve Alexander (1963), konut tasarımında kamusal ve özel alanların keskin biçimde ayrılmasının sosyal işlevselliği zayıflatabileceğini belirtmekte ve bu iki alan arasında ara mekânsal kategorilerin oluşturulmasını önermektedir. Yarı özel alan, konut birimi ile daha geniş kamusal çevre arasında konumlanan ve kontrollü sosyal etkileşime olanak tanıyan bir geçiş mekânı olarak tanımlanmaktadır (Chermayeff & Alexander, 1963). Bu yaklaşım, mekânsal hiyerarşinin sosyal ilişkiler üzerindeki düzenleyici etkisini vurgulamaktadır.

Hillier ve Hanson (1984), mekânsal yapılandırmanın sosyal etkileşim örüntülerini belirlediğini ve mekânın geçirgenlik düzeyinin kamusal-özel ayrımını doğrudan etkilediğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda yarı özel alanın konumu, bağlantısallığı ve erişim düzeni, kullanıcıların mekân üzerindeki kontrol ve sahiplenme düzeyiyle ilişkilendirilmektedir (Hillier & Hanson, 1984).

Toplu konut yerleşimlerinde yarı özel alanlar çoğunlukla kat holleri, blok önleri, yalnızca belirli kullanıcı gruplarına açık iç avlular ve ortak teraslar biçiminde ortaya çıkmaktadır. Bu mekânlar tamamen bireysel kullanım alanı olmamakla birlikte erişim belirli bir kullanıcı topluluğuyla sınırlandırılmaktadır. Bu nedenle yarı özel alan, mahremiyet derecesi ve erişim sınırı üzerinden tanımlanan ara bir mekânsal kategori olarak ele alınmaktadır (Altman, 1975; Hillier & Hanson, 1984). Bununla birlikte yarı özel alan kavramı yalnızca yerleşim ölçeğinde değil, konut birimi ölçeğinde de değerlendirilebilir. Konut iç mekânlarında yer alan salon ve oturma alanları, misafir kabulüne açık olmaları nedeniyle tamamen özel alanlardan ayrılmakta ve kontrollü bir sosyal etkileşim alanı olarak yarı özel nitelik taşımaktadır. Benzer şekilde balkon ve bahçe gibi mekânlar da hem dış çevre ile ilişki kurmaları

hem de sınırlı bir kullanıcı grubu tarafından kullanılmaları nedeniyle yarı özel alan kapsamında değerlendirilebilmektedir (Chermayeff & Alexander, 1963; Rapoport, 1969). Bu durum, yarı özel alanın yalnızca mekânsal konum üzerinden değil; kullanım biçimi, sosyal etkileşim düzeyi ve erişim kontrolü üzerinden tanımlanan çok katmanlı bir kavram olduğunu göstermektedir.



Şekil 5. Yarı Özel Alanın Kuramsal Çerçevesi

Yarı özel alan kavramı, Şekil 5'te farklı kuramsal yaklaşımlar üzerinden ele alınmaktadır. Şemada Irwin Altman'ın yaklaşımı, yarı özel alanı mahremiyetin dereceli yapısı ve bireyin sosyal etkileşimi kontrol etme kapasitesi üzerinden açıklamakta; mekânsal sınırların bireysel kontrol ile ilişkili olduğunu vurgulamaktadır (Altman, 1975). Chermayeff ve Alexander'ın yaklaşımı, yarı özel alanı kamusal ve özel alan arasında konumlanan bir ara mekân olarak tanımlamakta; mekânsal hiyerarşi ve geçiş kavramları üzerinden bu alanların sosyal işlevini açıklamaktadır (Chermayeff & Alexander, 1963). Hillier ve Hanson ise yarı özel alanı mekânsal örgütlenme, geçirgenlik ve bağlantısallık kavramları üzerinden ele almakta; mekânın düzenlenişinin, sosyal etkileşim örüntülerini belirlediğini ortaya koymaktadır (Hillier & Hanson, 1984).

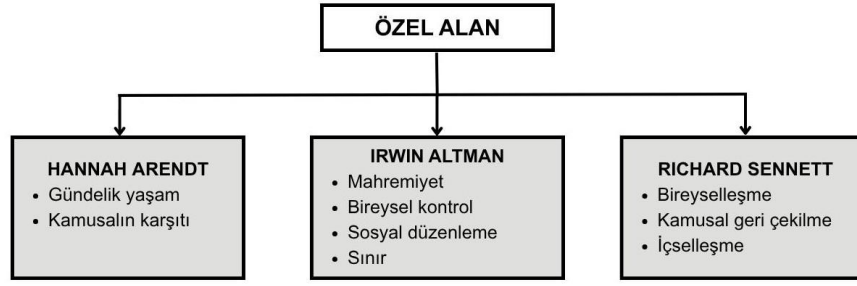
Kamusal alanın karşıtı olarak konumlanan özel alan, erişimin sınırlandırıldığı ve bireysel kullanımın esas olduğu mekânsal kategori olarak tanımlanmaktadır (Arendt, 2012; Altman, 1975). Özel alan, mülkiyet, mahremiyet ve kontrol ilkeleri üzerinden biçimlenmekte; kullanım hakkı belirli bireyler ya da hane halkı ile sınırlandırılmaktadır (Altman, 1975). Bu bağlamda özel alan, kamusal görünülüğün dışında kalan ve dış erişime kapalı olan mekânsal düzenlemeleri ifade etmektedir (Arendt, 2012; Sennett, 1977).

Hannah Arendt (2012), özel alanı bireyin biyolojik ve gündelik yaşam pratiklerini sürdürdüğü alan olarak tanımlamakta ve bu alanı kamusal görünürlüğün karşıtı olarak konumlandırmaktadır. Arendt'e göre özel alan, kamusal alandaki çoğulluk ve siyasal eylemden farklı olarak, gereksinimlerin karşılandığı ve görünürlüğün sınırlı olduğu bir yaşam alanıdır (2012). Bu yaklaşım özel alanın kamusal alandan yalnızca mekânsal olarak değil, işlevsel ve toplumsal olarak da ayrıştığını ortaya koymaktadır.

Irwin Altman (1975), mahremiyeti bireyin sosyal etkileşim düzeyini düzenleme kapasitesi olarak tanımlamakta ve özel alanı bu düzenlemenin en yoğun biçimde gerçekleştiği mekânsal düzey olarak değerlendirmektedir. Altman'a göre bireyler mekânsal sınırlar aracılığıyla sosyal etkileşimi kontrol etmekte; kapılar, duvarlar ve fiziksel ayrımlar bu kontrolün araçları olarak işlev görmektedir (1975). Özel alan bu bağlamda, erişimin en düşük; bireysel kontrolün ise en yüksek olduğu mekânsal kategori olarak tanımlanmaktadır.

Richard Sennett (1977), modern kentte kamusal ve özel alan arasındaki ayrışmanın giderek belirginleştiğini ve bireylerin kamusal karşılaşmalardan uzaklaşarak özel alana yöneldiğini belirtmektedir. Sennett'e göre özel alanın güçlenmesi, bireyselleşme süreçleriyle ilişkili olup, kamusal alanın toplumsal karşılaşma işlevini zayıflatmaktadır (1977). Bu perspektif, özel alanın yalnızca fiziksel bir mekân değil; aynı zamanda toplumsal ilişkilerin yeniden örgütlendiği bir alan olduğunu göstermektedir.

Mekânsal hiyerarşi bağlamında değerlendirildiğinde özel alan, kamusal ve yarı kamusal alanlardan kademeli biçimde ayrışmaktadır. Erişim kontrolü, mülkiyet sınırları ve fiziksel ayrımlar özel alanın belirleyici unsurlarıdır (Altman, 1975). Toplu konut yerleşimlerinde özel alan, konut birimlerinin iç mekânları üzerinden tanımlanmakta; yatak odası, salon, mutfak gibi bireysel kullanım alanları bu kategori içerisinde değerlendirilmektedir. Bu mekânlar yalnızca belirli kullanıcılar tarafından erişilebilir olup kamusal dolaşıma kapalıdır.



Şekil 6. Özel Alanın Kuramsal Çerçevesi

Özel alan kavramı, Şekil 6'da farklı kuramsal yaklaşımlar üzerinden ele alınmaktadır. Şemada Hannah Arendt'in yaklaşımı, özel alanı gündelik yaşam pratiklerinin sürdürüldüğü ve kamusal görünürlüğün dışında kalan bir alan olarak tanımlamakta; özel alanı kamusal alanın karşıtı olarak konumlandırmaktadır (Arendt, 2012). Irwin Altman ise özel alanı mahremiyet, bireysel kontrol ve sosyal etkileşimi düzenleme kapasitesi üzerinden ele almakta; mekânsal sınırların bireyin çevresi üzerindeki kontrolünü sağladığını vurgulamaktadır (Altman, 1975). Richard Sennett'in yaklaşımı, özel alanı bireyselleşme süreçleri ve kamusal alandan geri çekilme üzerinden değerlendirmekte; modern toplumda bireyin kamusal karşılaşmalardan uzaklaşarak daha içe dönük bir mekânsal yaşama yöneldiğini ortaya koymaktadır (Sennett, 1977). Bu kuramsal çerçeve, özel alanın yalnızca fiziksel bir mekân değil; aynı zamanda mahremiyet, bireysel kontrol ve toplumsal ilişkilerin yeniden düzenlenmesi ile ilişkili çok katmanlı bir yapı olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda Şekil 6, özel alanın kamusal alandan ayrışma, bireysel kontrol ve içselleşme süreçleri üzerinden tanımlanan kuramsal boyutlarını bir arada ortaya koymaktadır.

Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar, mekânsal erişim düzeyi, mahremiyet derecesi ve kontrol mekanizmaları üzerinden kademeli bir hiyerarşi oluşturmaktadır (Altman, 1975; Kohn, 2004). Kamusal alan en yüksek erişim ve görünürlük düzeyini temsil ederken (Arendt, 2012; Habermas, 2014), yarı kamusal alan kontrollü erişim ve sınırlı kapsayıcılık özellikleri göstermektedir (Low, 2000; Blakely & Snyder, 1997). Yarı özel alan, belirli kullanıcı grupları arasında paylaşılan ancak kamusal dolaşıma kapalı mekânları ifade etmekte (Chermayeff & Alexander, 1963; Hillier & Hanson, 1984); özel alan ise erişimin en düşük, bireysel kontrol ve mahremiyetin en yüksek olduğu mekânsal düzeyi temsil etmektedir (Altman, 1975;

Arendt, 2012). Bu kademeli yapı, mekânsal sınırların yalnızca fiziksel değil; aynı zamanda sosyal düzenlemeler aracılığıyla üretildiğini ortaya koymaktadır (Low, 2000; Mitchell, 2003). Toplu konut yerleşimlerinde bu alan türleri arasındaki ilişkiler, sosyal etkileşim ve mekânsal örgütleniş biçimlerini doğrudan etkilemektedir (Hillier & Hanson, 1984). Dolayısıyla kamusal–özel sürekliliği, konut tipolojileri ve mekânsal sınırların analizinde temel bir kuramsal çerçeve sunmaktadır.



Şekil 7. Kamusal–Özel Mekânsal Hiyerarşi

Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar arasındaki ilişki, Şekil 7’de erişim, kontrol ve mahremiyet düzeyleri üzerinden kademeli bir hiyerarşi olarak gösterilmektedir. Şemada kamusal alan, herkese açık ve erişimin kontrolsüz olduğu mekânsal düzlem olarak tanımlanmakta; parklar ve caddeler bu kategoriye örnek olarak verilmektedir. Yarı kamusal alan ise erişimin tamamen serbest olmadığı, ancak belirli kullanıcı gruplarına açık olan mekânları ifade etmekte; site içi açık alanlar bu bağlamda değerlendirilmektedir. Yarı özel alan, erişimin daha da sınırlandığı ve kontrollü geçişlerin bulunduğu mekânsal düzeyi temsil etmekte; bina girişleri ve koridorlar bu kategori içerisinde yer almaktadır. Özel alan ise erişimin tamamen sınırlandırıldığı ve bireysel kullanımın esas olduğu mekânsal düzenlemeleri ifade etmekte; konut birimleri bu alanın temel örneğini oluşturmaktadır.

2. BÖLÜM: TOPLU KONUT ÜRETİMİ VE GELİŞİMİ

Toplu konut, belirli bir nüfus grubunun barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla planlı, örgütlü ve çoğu zaman kamu ya da yarı-kamu aktörleri tarafından gerçekleştirilen kitlesel konut üretim biçimini ifade etmektedir. Bu üretim modeli, bireysel konut yapımından farklı olarak ölçek ekonomisi, standardizasyon ve tipolojik tekrar ilkelerine dayanmaktadır (Engels, 1993). Sanayi Devrimi sonrasında hızla artan kent nüfusu, konut arzının piyasa dinamikleriyle tek başına karşılanamayacağı yönündeki değerlendirmeleri güçlendirmiş; konut sorunu kamusal müdahale gerektiren yapısal bir mesele olarak ele alınmaya başlanmıştır (UN-Habitat, 2010). Mevcut yazında toplu konutun, konut açığını azaltmada ve alt gelir gruplarının barınma koşullarını iyileştirmede önemli bir rol oynayabildiği belirtilmektedir (UN-Habitat, 2010). Bununla birlikte, kitlesel üretim mantığının mekânsal homojenleşmeye, tip proje tekrarına ve yerel bağlamın sınırlı temsil edilmesine yol açabildiği yönünde eleştiriler bulunmaktadır (Habraken, 1972; Jacobs, 1961). Bu çerçevede toplu konut, yalnızca teknik bir üretim modeli değil; aynı zamanda ekonomik, politik ve toplumsal ilişkilerin mekânsal bir yansıması olarak değerlendirilmektedir (Rolnik, 2019).

Toplu konut üretiminde plan şemalarının standartlaştırılması, blok tipolojilerinin tekrar edilmesi ve açık alan organizasyonunun belirli kalıplar çerçevesinde kurgulanması yaygın uygulamalar arasında yer almaktadır. Bu yaklaşımın maliyet kontrolü ve üretim hızını artırma açısından işlevsel olduğu ifade edilmektedir (Habraken, 1972). Ancak mekânsal çeşitliliğin azalması, kullanıcı katılımının sınırlı kalması ve yerleşimlerin tekdüze bir morfolojiye sahip olması gibi sonuçlara yol açabildiği yönünde değerlendirmeler de bulunmaktadır (Turner, 1976; Jacobs, 1961). Bu bağlamda toplu konut, modern kentleşme sürecinde hem çözüm üretme kapasitesi hem de eleştirel tartışma alanı oluşturması bakımından çift yönlü bir niteliğe sahiptir. Toplu konutun tarihsel gelişimi, farklı üretim modelleri ve değişen politika yaklaşımları, konutun yalnızca fiziksel bir birim değil; aynı zamanda toplumsal ve ekonomik sistemle ilişkili bir mekânsal organizasyon biçimi olduğunu göstermektedir (Hall, 2002; UN-Habitat, 2016).

2.1. Tarihsel Gelişimi ve Modeller

19. yüzyılın ikinci yarısında Avrupa'da sanayi üretiminin hızlanması, kentlerin demografik ve mekânsal yapısında belirgin bir dönüşüm yaratmıştır. Sanayi kapitalizminin gelişmesiyle birlikte kırsal alanlardan üretim merkezlerine yönelen yoğun göç hareketleri, özellikle Manchester, Liverpool, Berlin ve Paris gibi kentlerde nüfus artışını kısa sürede hızlandırmıştır (Hall, 2002). Bu artış, mevcut konut stokunun yetersiz kalmasına ve kent içinde sıkışık, sağlıklı ve altyapı hizmetlerinden yoksun yerleşim alanlarının yaygınlaşmasına neden olmuştur. Konut arzı ile artan talep arasındaki dengesizlik, düşük maliyetli ve yüksek yoğunluklu barınma biçimlerini teşvik etmiştir. Harvey (2001), kapitalist üretim sürecinin kent mekânını sermaye birikimi doğrultusunda düzenlediğini ve işçi sınıfının barınma koşullarının bu ekonomik yapı içinde belirli mekânsal alanlara yönlendirildiğini belirtmektedir.

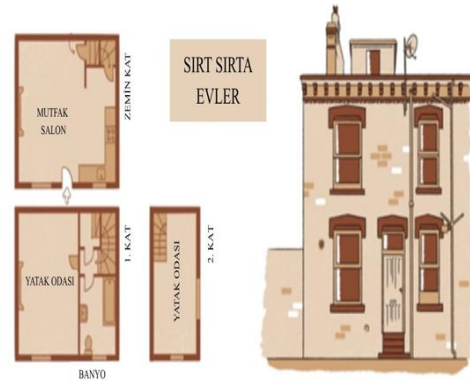
Engels (1993), Manchester'daki işçi mahallelerini inceleyerek işçi sınıfının sağlıklı, aşırı yoğun ve altyapıdan yoksun alanlarda yaşamak zorunda bırakıldığını ayrıntılı biçimde ortaya koymaktadır. Engels'e göre konut sorunu, kapitalist üretim biçiminin mekânsal bir sonucu olup, işçi sınıfının sistematik biçimde kent içinde belirli bölgelere sıkıştırılmasıyla ilişkilidir. Bu bağlamda konut, yalnızca fiziksel bir barınma birimi değil; sınıfsal ayrışmanın mekânsal organizasyonu olarak değerlendirilmelidir. Marcuse (1987), konutun piyasa koşullarına bırakıldığı durumlarda düşük gelirli grupların kent içinde dezavantajlı alanlara yönlendirildiğini ve bunun yapısal bir eşitsizlik ürettiğini belirtmektedir.

Sanayileşme sürecinde İngiltere'de ortaya çıkan "sırt sırta evler" tipi konutlar (Görsel 1, Görsel 2), özellikle 19. yüzyılın ortalarından itibaren hızlı kentleşmeye verilen en yaygın mekânsal yanıtlardan biri olmuştur. Bu yapı tipi, dar parseller üzerinde arka cephe olmaksızın bitişik biçimde inşa edilmekte ve genellikle tek cepheli plan düzenine sahip olmaktadır. Görsel 2'de görülen plan şeması, konut birimlerinin arka cepheye açılmadan yalnızca tek yönden ışık ve hava aldığı bir düzeni ortaya koymaktadır. Plan organizasyonunda zemin katta mutfak ve yaşam alanının birlikte çözüldüğü, üst katlarda ise yatak odalarının konumlandığı görülmektedir. Bu dikey mekânsal ayrışma, sınırlı parsel alanı içerisinde işlevlerin katlara bölünerek çözülmesini sağlamaktadır. Ancak planın arka cepheye açılmaması, özellikle iç

mekânların havalandırma ve doğal ışık alma koşullarını ciddi biçimde sınırlandırmaktadır. Rodger (1989), bu konutların ekonomik üretim kolaylığı nedeniyle tercih edildiğini, ancak havalandırma ve gün ışığı açısından ciddi sorunlar barındırdığını belirtmektedir. Wohl (1977), Viktorya dönemi işçi mahallelerinin yoğunluk, yetersiz sağlık ve altyapı eksikliği nedeniyle halk sağlığı açısından riskli alanlar haline geldiğini vurgulamaktadır. Bu koşulların kolera ve tifo gibi salgın hastalıkların yayılımını hızlandığı ve konut sorununun kamusal müdahale gerektiren bir mesele olarak görülmesine neden olduğu ifade edilmektedir (Wohl, 1977).



Görsel 1. Sirt Sirta Evler (URL 1)

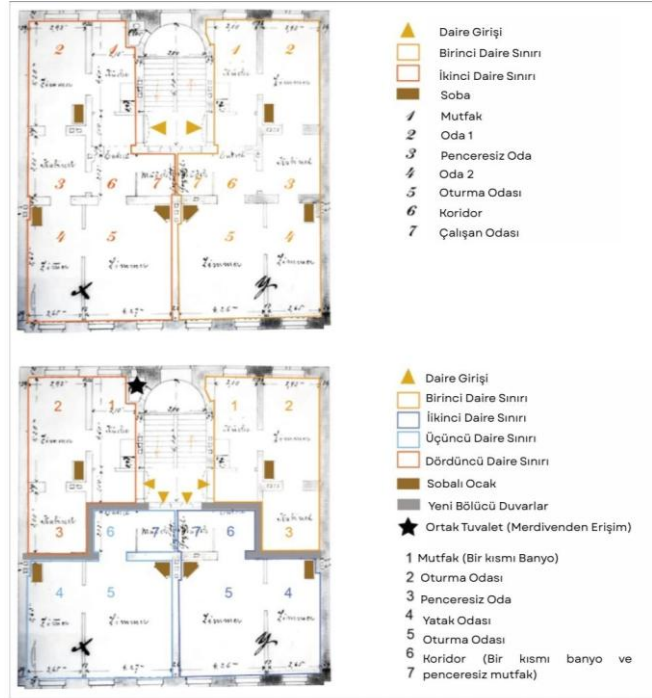


Görsel 2. Sirt Sirta Evler Plan (URL 1)

Sirt sirta evler, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, mekânsal hiyerarşinin oldukça sınırlı biçimde kurulduğu bir konut tipolojisi olarak öne çıkmaktadır. Bu yerleşimlerde kamusal alan, sokak düzleminde tanımlanmakta ve konut birimleri doğrudan bu alana açılmaktadır. Ancak kamusal alan ile özel alan arasında yer alması beklenen yarı kamusal alanların (avlu, ortak açık alan gibi) büyük ölçüde bulunmadığı görülmektedir (Madanipour, 2003). Benzer şekilde yarı özel alanlar da sınırlı düzeyde temsil edilmekte; konut girişleri dışında kullanıcıya ait kontrollü geçiş mekânlarının yeterince gelişmediği anlaşılmaktadır (Chermayeff & Alexander, 1963). Özel alan ise konut birimi içerisinde tanımlanmakta, ancak tek cepheli plan kurgusu ve mekânsal sınırlılıklar nedeniyle mahremiyetin de zayıf biçimde kurulduğu görülmektedir (Altman, 1975). Bu durum, kamusal alandan özel alana doğru kademeli bir geçiş yerine doğrudan ve keskin bir ilişki kurulmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla sirt sirta evler, ara mekânsal kategorilerin yeterince

gelişmediği, mekânsal sürekliliğin zayıf olduğu ve kamusal–özel ayrımının keskin biçimde kurulduğu bir konut organizasyonu olarak değerlendirilebilir (Hillier & Hanson, 1984).

Kuzey Amerika’da, özellikle 19. yüzyılın ikinci yarısında New York’ta gelişen tenement (kiralık ev) tipolojisi, hızla artan göçmen nüfusun barınma ihtiyacına verilen en yaygın mekânsal yanıtlardan biri olarak ortaya çıkmıştır. Manhattan’ın özellikle Lower East Side bölgesinde yoğunlaşan bu çok katlı kiralık konutlar, dar ve derin parseller üzerinde maksimum yapılaşma prensibiyle inşa edilmiştir (Plunz, 1990; Jackson, 1985). Artan nüfus ve konut talebi, konut üretiminin ekonomik rasyonalite doğrultusunda şekillenmesine yol açmış; bu durum mekânsal organizasyon üzerinde doğrudan belirleyici olmuştur.



Şekil 8. New York Tenement Konut Planı, Savaş Öncesi Ve Sonrası Karşılaştırması (Naronzy, 2020)

Erken dönem tenement planlarında, genellikle uzun ve dar bir koridor etrafında sıralanan konut birimleri yer almakta; arka mekânlarda penceresiz odaların bulunduğu görülmektedir. Şekil 8’de yer alan plan şemalarının üst kısmı, bu erken dönem yerleşim düzenini göstermektedir. Bu plan şemasında konut birimlerinin daha sınırlı sayıda olduğu ve bazı mekânların dış cephe ile doğrudan ilişki

kurabildiği anlaşılmaktadır. Bu durum, mekânsal hiyerarşinin kısmen daha okunabilir olduğu bir düzen ortaya koymaktadır. Kamusal alan sokak düzleminde tanımlanırken, yarı kamusal alan merdiven ve dolaşım alanları üzerinden kurulmakta; yarı özel alan ise konut girişleri ve iç mekân geçişleri ile sınırlı biçimde temsil edilmektedir. Özel alan ise konut birimi içerisinde tanımlanmakta ve diğer mekânsal kategorilerden görece daha ayrılmış bir yapı göstermektedir (Madanipour, 2003; Altman, 1975). Ancak artan nüfus baskısı ve ekonomik kaygılar doğrultusunda tenement planları zaman içerisinde dönüşüme uğramıştır. Şekil 8’de yer alan alt plan şeması, aynı yapı içerisinde daha fazla sayıda konut biriminin yerleştirilmeye çalışıldığı daha yoğun bir yerleşim düzenini göstermektedir. Bu dönüşüm, konut üretiminde daha fazla kiracı barındırma ve kira gelirini artırma amacıyla plan organizasyonunun sıkışmasına neden olmuştur (Plunz, 1990; Wright, 1981). Bu süreçte penceresiz odaların sayısı artmış, doğal ışık ve havalandırma koşulları zayıflamış ve ortak kullanım alanları daha yoğun hale gelmiştir (Dolkart, 2006).

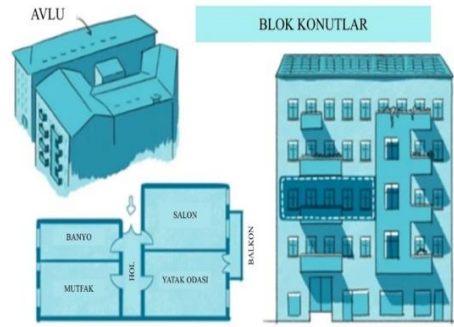
Bu değişim, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, mekânsal hiyerarşinin zayıfladığı bir yapıya işaret etmektedir. Kamusal alan her iki durumda da sokak düzleminde varlığını sürdürmekle birlikte, yapı içerisindeki mekânsal organizasyon üzerinde sınırlı bir etkiye sahiptir. Yarı kamusal alanlar, merdiven holleri ve koridorlar üzerinden tanımlanmakta; ancak artan kullanıcı yoğunluğu ile birlikte bu alanların daha kalabalık, daha kontrolsüz ve daha az nitelikli hale geldiği görülmektedir (Low, 2000; Madanipour, 2003). Yarı özel alanlar ise erken plan şemasında kısmen tanımlanabilirken, yoğunluğun arttığı plan düzeninde büyük ölçüde zayıflamakta ve kamusal ile özel alan arasında kademeli bir geçiş oluşturma işlevini kaybetmektedir (Chermayeff & Alexander, 1963). Özel alan, konut birimleri içerisinde tanımlanmakla birlikte, penceresiz odalar, ortak kullanım alanlarının yaygınlaşması ve mekânsal sıkışıklık nedeniyle mahremiyet ve bireysel kontrol düzeyinin azaldığı bir yapıya dönüşmektedir (Altman, 1975; Hillier & Hanson, 1984). Dolayısıyla Şekil 8’de yer alan plan şemalarının karşılaştırılması, yalnızca mekânsal yoğunluk artışını değil; aynı zamanda kamusal–özel alan hiyerarşisinin dönüşümünü de ortaya koymaktadır. İlk plan şemasında mekânsal hiyerarşinin görece daha okunabilir olduğu görülürken, ikinci plan şemasında artan yoğunlukla birlikte bu hiyerarşinin zayıfladığı ve yarı kamusal ile yarı özel alanların

işlev kaybına uğradığı anlaşılmaktadır. Bu durum, erken dönem toplu konut üretiminde mekânsal eş biçimlilik ile birlikte mekânsal kalite kaybının da ortaya çıktığını göstermektedir (Plunz, 1990; Madanipour, 2003).

19. yüzyılın son çeyreğinde Berlin’de gelişen Mietskaserne (kiralık kışla) tipi konutlar, sanayileşme sürecinde artan nüfus yoğunluğuna verilen planlı ve yüksek yoğunluklu konut üretim modellerinden biri olarak ortaya çıkmıştır. 1862 tarihli Hobrecht Planı doğrultusunda şekillenen bu yerleşimler, geniş yapı adaları içerisinde parselin azami kullanımını hedefleyen bir anlayışla geliştirilmiştir (Benevolo, 1980; Sutcliffe, 1993). Bu bağlamda Mietskaserne, erken dönem konut tipolojilerine kıyasla daha sistemli bir mekânsal organizasyon sunan bir blok konut modeli olarak değerlendirilebilir.



Görsel 3. Berlin’de Mietskasernen Konut Tipolojisi (URL 2)



Görsel 4. Berlin’de Mietskaserne Konut Planı (URL 2)

Mietskaserne konut tipolojisinin en belirgin özelliği, bir ana avlu ve ona bağlı ikincil avlular etrafında gelişen blok düzenidir. Görsel 3 ve 4’te görüldüğü üzere, konut birimleri avlu etrafında konumlandırılmış ve bu sayede iç mekânların doğal ışık ve havalandırma ile ilişki kurması hedeflenmiştir. Bu plan kurgusu, sırt sırta evler ve tenement örneklerine kıyasla daha tanımlı bir mekânsal düzen sunmakta ve birimler arasında daha okunabilir bir ilişki kurulmasına olanak sağlamaktadır (Hegemann, 1930; Benevolo, 1980). Bununla birlikte, avlu genişliklerinin çoğu zaman minimum ölçülerde tutulması, bu mekânsal avantajların sınırlı kalmasına neden olmuştur (Benevolo, 1980).

Bu blok konut modeli, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, mekânsal hiyerarşinin daha belirgin biçimde kurulduğu bir yapı ortaya koymaktadır. Kamusal alan, yapı adasını çevreleyen

sokaklar üzerinden tanımlanmakta ve kentsel dolaşımın ana düzlemini oluşturmaktadır. Yarı kamusal alan, özellikle iç avlular üzerinden şekillenmekte; bu alanlar yapı sakinlerine ait olmakla birlikte kolektif kullanım ve karşılaşma mekânı olarak işlev görmektedir (Madanipour, 2003). Yarı özel alan ise merdiven holleri, kat dolaşım alanları ve konut girişleri üzerinden tanımlanmakta; bu alanlar kamusal ile özel alan arasında kademeli bir geçiş sağlamaktadır (Chermayeff & Alexander, 1963). Özel alan ise konut birimleri içerisinde yer almakta ve diğer mekânsal kategorilere göre daha yüksek düzeyde mahremiyet ve bireysel kontrol sunmaktadır (Altman, 1975). Bununla birlikte blok konut modeli, her ne kadar mekânsal hiyerarşiyi daha sistemli bir biçimde kuruyor gibi görünse de, yüksek yoğunluk ve ekonomik üretim baskısı nedeniyle bu alanlar arasında dengesizlikler ortaya çıkabilmektedir. Özellikle arka avlulara doğru ilerledikçe konut birimlerinin küçüldüğü, ışık ve hava koşullarının zayıfladığı ve mekânsal kalitenin düştüğü görülmektedir (Power, 1997). Bu durum, aynı yapı içerisinde farklı yaşam koşullarının oluşmasına ve mekânsal organizasyonun yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sosyal bir ayrışma üretmesine neden olmaktadır (Fishman, 1987). Dolayısıyla Mietskaserne konut tipolojisi, kamusal alandan özel alana doğru kademeli bir mekânsal geçişin kurulduğu, yarı kamusal ve yarı özel alanların belirgin biçimde tanımlandığı bir blok konut modeli sunmaktadır. Ancak bu sistematik kurgu, yoğunluk ve ekonomik baskılar altında kısmen zayıflamakta ve mekânsal kalite farklılıkları üretmektedir. Bu bağlamda bu model, erken dönem toplu konut üretiminde mekânsal hiyerarşinin kurulması açısından önemli bir örnek oluştururken, aynı zamanda bu hiyerarşinin sürdürülebilirliğine dair tartışmaları da beraberinde getirmektedir.

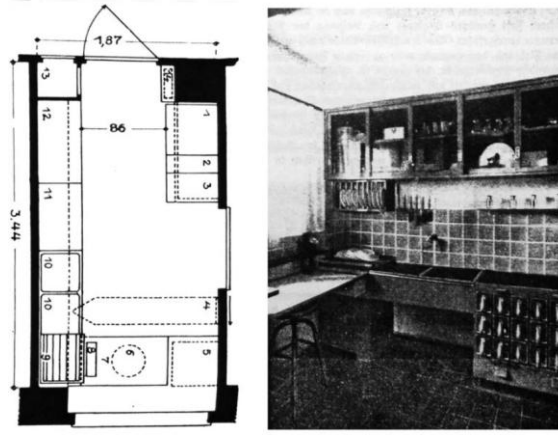
Sonuç olarak 19. yüzyılın ikinci yarısında sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan konut krizi, barınma meselesini bireysel bir sorun olmaktan çıkararak kamusal düzenleme alanına taşımıştır (Engels, 1993; Hall, 2002). Bu bölümde İngiltere, Amerika Birleşik Devletleri ve Almanya örneklerinin seçilmesinin nedeni, sanayi kapitalizminin erken geliştiği ve konut üretiminde farklı kurumsal müdahale modellerinin belirgin biçimde ortaya çıktığı bağlamları temsil etmeleridir. İngiltere’de sırt sırta (back-to-back housing) örneklerinde görülen yoğun ve maliyet odaklı üretim, New York’taki kiralık evler (tenement) tipolojisinde yasal müdahalelerle yeniden biçimlenmiş; Berlin’deki blok konut (Mietskaserne) modeli ise blok ölçeğinde sistematik yoğunluk

organizasyonu ile kurumsal bir çerçeve kazanmıştır (Plunz, 1990; Benevolo, 1980; Sutcliffe, 1993; Power, 1997). Bu üç örnek, sırasıyla piyasa temelli yoğun üretim, düzenleyici yasal müdahale ve belediye öncülüğünde planlı blok üretimi olmak üzere farklı konut organizasyon modellerini temsil etmektedir.

Bu örnekler birlikte değerlendirildiğinde, sanayileşme döneminde konut üretiminin yalnızca barınma ihtiyacına yanıt veren bir mimari pratik olmadığı; aynı zamanda ekonomik rasyonalite, kamu sağlığı düzenlemeleri ve toplumsal düzen mekanizmaları ile şekillenen bir mekânsal örgütlenme alanı olduğu görülmektedir (Harvey, 2001; Fishman, 1987; Hall, 2002). Plan tipolojilerindeki tekrar, parsel içi azami kullanım anlayışı ve blok ölçeğinde düzenli şema üretimi, ilerleyen dönemlerde modernist toplu konut üretiminde görülecek standartlaşma eğiliminin tarihsel öncüllerini oluşturmaktadır (Habraken, 1972; Curtis, 1996). Bu bağlamda söz konusu konut tipolojileri, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, mekânsal hiyerarşinin her örnekte farklı biçimlerde kurulduğu görülmektedir. Sırt sırta evlerde kamusal alan ile özel alan arasında doğrudan ve keskin bir ilişki kurulurken, yarı kamusal ve yarı özel alanların büyük ölçüde gelişmediği bir yapı söz konusudur (Madanipour, 2003). Tenement konutlarda ise yarı kamusal alanların kısmen tanımlandığı, ancak artan yoğunluk ile birlikte yarı özel alanların zayıfladığı ve mekânsal hiyerarşinin dengesizleştiği görülmektedir (Low, 2000; Chermayeff & Alexander, 1963). Mietskaserne modelinde ise kamusal alandan özel alana doğru daha kademeli bir geçişin kurulduğu, yarı kamusal ve yarı özel alanların daha belirgin biçimde tanımlandığı bir mekânsal organizasyon söz konusudur (Altman, 1975; Hillier & Hanson, 1984). Bununla birlikte, bu modelde de yoğunluk ve ekonomik baskılar doğrultusunda mekânsal kalite farklılıklarının ortaya çıktığı anlaşılmaktadır (Power, 1997). Dolayısıyla sanayileşme dönemi konut örnekleri, yalnızca üretim modelleri açısından değil; aynı zamanda kamusal ve özel alan sürekliliğinin nasıl kurulduğu ve ara mekânsal kategorilerin hangi koşullarda zayıfladığı ya da güçlendiği üzerinden de okunabilir. Bu durum, toplu konut üretiminde mekânsal eş biçimlilik ile birlikte mekânsal hiyerarşinin dönüşümünü anlamak açısından önemli bir kuramsal zemin sunmaktadır (Lefebvre, 1991; Madanipour, 2003).

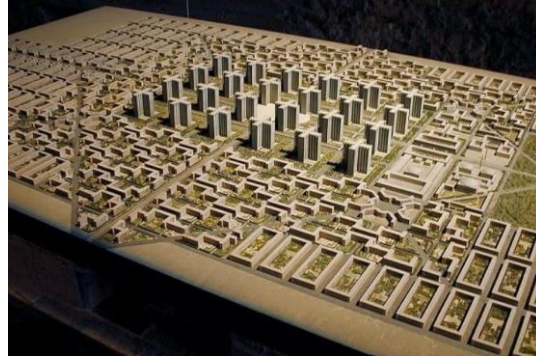
20. yüzyılın ilk çeyreğinde modernist mimarlık ve planlama anlayışının ortaya çıkışı, konut üretimini yalnızca biçimsel olarak değil, üretim mantığı açısından da dönüştürmüştür. Sanayileşme döneminde görülen yoğunluk ve sağlık sorunlarına verilen yerel müdahaleler, modernist dönemde bütüncül bir planlama ideolojisi çerçevesinde ele alınmıştır. 1928 CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) kongresi ve "Existenzminimum" tartışmaları, konutun asgari yaşam standartları üzerinden yeniden tanımlanmasını gündeme getirmiştir (Curtis, 1996). Bu yaklaşım, konutun ölçülebilir, optimize edilebilir ve tekrarlanabilir bir birim olarak ele alınmasına zemin hazırlamıştır. Bu durum, bir önceki bölümde ele alınan sanayileşme dönemi konut örneklerinden önemli bir farklılaşmaya işaret etmektedir. 19. yüzyıl konut tipolojilerinde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri daha çok yerleşim ve yapı ölçeğinde tartışılırken; modernist konut anlayışında bu ilişkilerin iç mekân organizasyonu üzerinden yeniden kurulduğu görülmektedir. Başka bir ifadeyle, kamusal-özel alan sürekliliği yalnızca yapı adası ve açık alan kurgusu üzerinden değil, konut birimi içindeki mekânsal düzenlemeler üzerinden de tanımlanmaya başlamıştır.

Modernist konut anlayışında plan organizasyonu, işlevsel ayrışma ilkesine dayanmaktadır. Yaşam alanı, mutfak, ıslak hacim ve dolaşım alanları asgari alan hesapları üzerinden düzenlenmiş; mekânların birbirleriyle ilişkisi rasyonel şemalarla tanımlanmıştır (Frampton, 2007). Özellikle Görsel 5'de Frankfurt mutfak projelerinde geliştirilen standart tip planlar, seri üretim mantığına uygun modüler ölçü sistemleriyle tasarlanmıştır. Margarete Schütte-Lihotzky tarafından geliştirilen Frankfurt Mutfak, iç mekân organizasyonunun ergonomik ve endüstriyel prensiplerle yeniden düzenlenmesine örnek teşkil etmektedir (Curtis, 1996). Bu durum, konutun yalnızca kentsel ölçekte değil, iç mekân düzeyinde de standartlaşma sürecine girdiğini göstermektedir. Bu bağlamda modernist konut üretimi, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkilerini yeniden tanımlayan bir yaklaşım ortaya koymaktadır. Özellikle yarı özel ve özel alanların konut iç mekânında daha belirgin hale geldiği; buna karşılık yarı kamusal alanların çoğu zaman yapı ölçeğinden koparak daha soyut ve tanımsız açık alanlara dönüştüğü görülmektedir. Bu durum, mekânsal hiyerarşinin ölçekler arası yeniden dağılımına işaret etmektedir.



Görsel 5. Frankfurt Mutfağı Planı ve İç Mekân Görünümü (Özsavaş Uluçay, 2018)

Blok biçimlenişi açısından modernist konut üretimi, geleneksel çevresel blok sisteminden ayrılarak açık alan içerisinde serbest yerleşimli yapı tiplerine yönelmiştir. Le Corbusier'nin Ville Radieuse (Işıyan Kent) modeli (Görsel 6), yüksek yapıların geniş yeşil alanlar içerisinde konumlandırıldığı bir kentsel düzen önermektedir (Frampton, 2007). Bu yaklaşımda yoğunluk düşey yönde çözülmekte; zemin boş bırakılarak kamusal alan sürekliliği sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu kuramsal yaklaşım, ilerleyen süreçte farklı modernist konut yerleşim tiplerinin gelişmesine zemin hazırlamıştır.



Görsel 6. Ville Rediuse (Arkitektuel, 2006)

Bu doğrultuda geliştirilen şerit blok (slab block) yerleşimi (Görsel 7), doğrusal yapı düzeni ile tekrarlanabilir bir konut birimi sunmakta; yapı ile açık alan ilişkisini lineer bir kurgu üzerinden tanımlamaktadır (Hall, 2002). Park içindeki kule (tower in the park) modeli ise (Görsel 8), yüksek yapıların açık alan içerisinde bağımsız olarak konumlandırıldığı ve yoğunluğun düşeyde çözüldüğü bir yerleşim anlayışını temsil etmektedir (Hall, 2002). Bu üç model, sırasıyla ideolojik bir kentsel düzen önerisi

(Ville Radieuse), doğrusal ve tekrar esasına dayalı üretim modeli (şerit blok) ve düşey yoğunluğu açık alan içerisinde çözen noktasal yerleşim modeli (park içindeki kule) olarak modernist konut anlayışının farklı ölçeklerdeki uygulamalarını temsil etmektedir (Frampton, 2007; Hall, 2002).



Görsel 7. Alton West Estate 1959 (Slab Blok)
(URL 3)



Görsel 8. Penn South (Tower In The Park)
(URL 4)

Bu modeller, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, modernist konut üretiminin mekânsal hiyerarşiyi yeniden tanımladığı görülmektedir. Ville Radieuse modelinde kamusal alan geniş ve süreklilik arz eden açık alanlar üzerinden kurgulanmakta; ancak bu alanların tanımsız ve aşırı ölçekli olması yarı kamusal alanların zayıflamasına neden olmaktadır. Şerit blok yerleşiminde yapıların doğrusal dizilimi, kamusal alan ile yapı arasındaki ilişkiyi daha okunabilir hale getirir de, yarı kamusal alanların sınırlı biçimde tanımlandığı görülmektedir. Park içindeki kule modelinde ise yapıların açık alan içerisinde bağımsız biçimde konumlanması, kamusal alanı niceliksel olarak artırırken yarı kamusal ve yarı özel alanların belirsizleşmesine yol açmaktadır. Bu bağlamda modernist konut üretimi, kamusal alanın genişletildiği ancak yarı kamusal ve yarı özel alanların mekânsal olarak zayıfladığı bir düzen ortaya koymaktadır. Özel alan ise konut birimi içerisinde daha net tanımlanmakta; ancak kamusal alan ile kurduğu ilişkinin kopukluğu nedeniyle mekânsal süreklilik kesintiye uğramaktadır (Madanipour, 2003; Gehl, 2011). Dolayısıyla bu modeller, kamusal–özel alan hiyerarşisinin yeniden ölçeklendiği, ancak ara mekânsal kategorilerin çoğu zaman yeterince gelişmediği bir mekânsal organizasyon biçimi olarak değerlendirilebilir.

II. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa’da konut açığının dramatik boyutlara ulaşması, kitlesel üretimi zorunlu kılmıştır. Harloe (1995), savaş sonrası dönemde sosyal

konut programlarının refah devleti politikalarının temel araçlarından biri haline geldiğini belirtmektedir. Bu süreçte prefabrike panel sistemler, betonarme modüler elemanlar ve seri üretim teknikleri yaygınlaşmıştır. Panel blok sistemleri, inşaat süresini kısaltmış ve maliyetleri düşürmüştür; ancak aynı plan şemalarının tekrar edilmesi geniş ölçekli yerleşim alanlarında homojen ve türdeş bir doku üretmiştir (Power, 1997). Standartlaşma süreci yalnızca ekonomik ve teknik bir zorunluluk olarak değil, aynı zamanda toplumsal bir düzenleme aracı olarak da değerlendirilmiştir. Habraken (1972), modernist konut üretiminde kullanıcı katılımının sınırlı kaldığını ve tip planların bireysel ihtiyaçlara uyum sağlamakta zorlandığını ileri sürmektedir. Jacobs (1961) ise modernist blok yerleşimlerinin sokak ölçeğini zayıflattığını ve kentsel canlılığı azalttığını savunmaktadır. Bu eleştiriler, standartlaşmanın üretim kolaylığı sağlarken mekânsal çeşitliliği sınırlayabileceğine işaret etmektedir.

Bu süreç, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, mekânsal hiyerarşinin yeniden tanımlandığı ancak önemli ölçüde zayıfladığı bir yapı ortaya koymaktadır. Kitlesele üretimle birlikte kamusal alan geniş açık alanlar üzerinden niceliksel olarak artmış; ancak bu alanların çoğu zaman tanımsız ve işlevsiz kalması, kamusal alanın kullanım niteliğini zayıflatmıştır (Madanipour, 2003). Yarı kamusal alanlar, özellikle bloklar arası boşluklarda oluşmakla birlikte, bu alanların yeterince sınırlandırılmaması ve kullanıcıya aitlik hissi üretmemesi nedeniyle işlevsel olarak zayıf kaldığı görülmektedir (Gehl, 2011). Yarı özel alanlar ise tip planların tekrarına bağlı olarak büyük ölçüde standartlaşmış ve bireysel farklılaşmaya imkân tanımayan bir yapıya dönüşmüştür (Habraken, 1972). Özel alan, konut birimi içerisinde tanımlı olmakla birlikte, plan şemalarının tekdüzeliği ve mekânsal tekrar nedeniyle kullanıcı ihtiyaçlarına uyum sağlamakta sınırlı kalmaktadır. Bu bağlamda savaş sonrası toplu konut üretimi, kamusal alanın niceliksel olarak arttığı; ancak yarı kamusal ve yarı özel alanların zayıfladığı ve mekânsal çeşitliliğin azaldığı bir mekânsal organizasyon ortaya koymaktadır.

Modernist konut üretiminin bir diğer önemli boyutu, yoğunluk ve açık alan ilişkisini yeniden kurgulamasıdır. Geleneksel kent dokusunda yapı adaları sokakla doğrudan ilişki kurarken, modernist yerleşimlerde bloklar arasındaki mesafe artmış ve kamusal alan tanımı değişmiştir (Hall, 2002). Bu durum, konut ile kamusal alan

arasındaki sınırların yeniden tanımlanmasına yol açmıştır. Ancak açık alanın nicelik olarak artışı, her zaman kamusal yaşamın güçlenmesi anlamına gelmemiştir (Gehl, 2010). Bu dönüşüm, mekânsal hiyerarşinin kurulma biçiminde belirgin bir değişime işaret etmektedir. Geleneksel dokuda sokak, yalnızca kamusal alanı tanımlayan bir unsur değil, aynı zamanda farklı mekânsal kategoriler arasında geçiş sağlayan bir ara yüz niteliği taşımaktadır (Jacobs, 1961). Buna karşılık modernist yerleşimlerde açık alanın genişlemesiyle birlikte bu geçiş sürekliliği zayıflamakta ve mekânsal ilişkiler daha parçalı bir yapıya dönüşmektedir. Geniş açık alanlar kamusal kullanım için ayrılmış olsa da, bu alanların sınırlarının belirsizliği kullanıcıya aitlik hissi üretmekte yetersiz kalmaktadır (Newman, 1972). Bu durum, yarı kamusal ve yarı özel alanların belirginliğini azaltmakta; yapı ile açık alan arasında kademeli bir geçiş kurulmasını zorlaştırmaktadır (Talen, 2008). Sonuç olarak özel alan, konut birimi içerisinde tanımlı kalmakta; ancak kamusal alan ile kurduğu ilişkinin zayıflaması nedeniyle mekânsal süreklilik kesintiye uğramaktadır (Sennett, 1977).

Bu süreç, mekânsal organizasyonun yalnızca üretim teknikleri ve politikalar üzerinden değil, aynı zamanda kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri üzerinden de yeniden şekillendiğini göstermektedir. Refah devleti döneminde geliştirilen sosyal konut yerleşimlerinde kamusal alan geniş açık alanlar üzerinden tanımlanmakta; ancak bu alanların çoğu zaman tanımsız ve sınırları belirsiz olması, kamusal kullanımın niteliğini zayıflatmaktadır (Newman, 1972; Gehl, 2011). Yarı kamusal alanlar, bloklar arası boşluklar ve ortak kullanım alanları üzerinden ortaya çıkmakla birlikte, bu alanların kullanıcıya aitlik hissi üretmekte yetersiz kaldığı görülmektedir. Yarı özel alanlar ise tip planların tekrarına bağlı olarak büyük ölçüde standartlaşmakta ve bireysel farklılaşmaya imkân tanımayan bir yapıya dönüşmektedir (Habraken, 1972). Özel alan, konut birimi içerisinde daha net tanımlanmakla birlikte, plan şemalarının tekdüzeliği ve mekânsal tekrar nedeniyle kullanıcı ihtiyaçlarına uyum sağlamakta sınırlı kalmaktadır. Bu bağlamda refah devleti dönemindeki sosyal konut üretimi, kamusal alanın niceliksel olarak arttığı; ancak yarı kamusal ve yarı özel alanların zayıfladığı ve mekânsal hiyerarşinin süreklilik göstermekte zorlandığı bir mekânsal organizasyon ortaya koymaktadır.

Neoliberal dönemde konut politikaları, kamusal üretim modelinden kamu-özel ortaklığı ve piyasa temelli finansman araçlarına yönelmiştir. Mortgage sistemlerinin

yaygınlaşması, konutun kredi mekanizmaları aracılığıyla finansallaşmasını hızlandırmıştır (Aalbers, 2016). Aalbers (2016), konutun bu süreçte yalnızca barınma birimi olmaktan çıkarak küresel finans sisteminin bir bileşeni haline geldiğini belirtmektedir. Bu durum, konut üretiminde mekânsal kararların da finansal beklentiler doğrultusunda şekillenmesine yol açmıştır. Rolnik (2019), neoliberal konut rejiminde devletin üretimden tamamen çekilmediğini; ancak rolünün dönüştüğünü ifade etmektedir. Devlet, doğrudan üretici aktör olmaktan ziyade düzenleyici, arsa tahsis edici ve yatırım ortamı hazırlayıcı konuma geçmiştir. Bu bağlamda konut politikaları, sosyal eşitlikten ziyade ekonomik büyüme ve gayrimenkul piyasasının genişlemesi ile ilişkilendirilmiştir.

Mekânsal açıdan bakıldığında, neoliberal dönemde toplu konut üretiminde tipolojik tekrar ve blok standardizasyonu devam etmiş; ancak bu tekrar artık sosyal konut mantığıyla değil, maliyet etkinliği ve yatırım geri dönüşü ilkeleriyle gerekçelendirilmiştir (Harvey, 2005). Büyük ölçekli konut alanları, çoğu zaman kent çeperlerinde düşük arsa maliyetleri üzerinden geliştirilmiş; bu durum kent merkezinden uzak (periferik) alanlara doğru mekânsal genişlemeyi hızlandırmıştır (Soja, 2000). Böylece konut üretimi, hem finansal hem de mekânsal yeniden yapılanmanın aracı haline gelmiştir. Neoliberal konut politikalarının bir diğer önemli boyutu, kentsel dönüşüm süreçleridir. Kamu arazilerinin özelleştirilmesi, gecekonduların yeniden geliştirilmesi ve büyük ölçekli konut projeleri, konutun ekonomik değer üretme aracı olarak konumlandığını göstermektedir (Rolnik, 2019). Bu süreçte konut üretimi, sosyal uyum hedefinden ziyade piyasa dinamikleri ve sermaye birikimi süreçleri ile ilişkilendirilmiştir (Harvey, 2005).

Bu dönüşüm, mekânsal organizasyonun yalnızca üretim ve finansman modelleri üzerinden değil, aynı zamanda kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri üzerinden de yeniden şekillendiğini göstermektedir. Neoliberal dönemde kamusal alan, çoğu zaman site içi düzenlemeler, kontrollü açık alanlar ve özel mülkiyet sınırları içerisinde yeniden tanımlanmakta; kamusal kullanım alanlarının erişilebilirliği sınırlı hale gelmektedir (Low, 2000; Rolnik, 2019). Yarı kamusal alanlar, özellikle site içi açık alanlar, peyzaj düzenlemeleri ve ortak kullanım mekânları üzerinden varlık göstermekte; ancak bu alanlar çoğu zaman belirli kullanıcı gruplarıyla sınırlandırılarak kapsayıcılığını yitirmektedir (Kohn, 2004). Yarı

özel alanlar ise güvenlik, erişim kontrolü ve aidiyet mekanizmaları üzerinden daha belirgin hale gelmekte; giriş alanları, site içi dolaşım mekânları ve ortak kullanım alanları kontrollü geçiş bölgeleri olarak işlev görmektedir. Özel alan, konut birimi içerisinde tanımlı kalmakla birlikte, bu dönemde konutun bir yatırım aracı haline gelmesiyle birlikte kullanım değerinden ziyade değişim değeri üzerinden anlam kazanmaktadır (Harvey, 2005). Bu bağlamda neoliberal konut üretimi, kamusal alanın daraldığı, yarı kamusal alanların özelleştiği ve mekânsal hiyerarşinin piyasa dinamikleri doğrultusunda yeniden kurgulandığı bir mekânsal organizasyon ortaya koymaktadır.

Ölçüt	Sanayileşme	Modernizm	Refah Devleti	Neoliberal Dönem
Kurumsal Yapı	Özel girişim ve sınırlı belediye müdahalesi	Mimari ideoloji ve planlama aktörleri	Devletin doğrudan üretici olduğu yapı	Devlet, piyasa ve finans sektörünün birlikte yer aldığı yapı
Üretim Mantığı	Yoğunluk çözümü	Rasyonel planlama	Sosyal hak temelli kitlesel üretim	Finansal değer üretimi
Mekânsal Model	Avlulu blok, tenement ve Mietskaserne tipi konutlar	Slab/tower bloklar ve açık alan içinde blok yerleşimleri	Kitlesel panel blok yerleşimleri	Çeperde büyük ölçekli konut alanları
Standartlaşma Düzeyi	Düşük ya da başlangıç düzeyinde standartlaşma	Teorik standartlaşma	Kurumsal standartlaşma	Finansal temelli tekrar
Mekânsal Hiyerarşi	Kamusal ve özel alan arasında doğrudan ilişki; yarı kamusal ve yarı özel alanlar zayıf ya da yok	Kamusal alan geniş ancak tanımsız; yarı kamusal ve yarı özel alanlar zayıf, mekânsal süreklilik kopuk	Kamusal alan niceliksel olarak artmış; yarı kamusal alanlar mevcut ancak tanımsız, yarı özel alanlar standartlaşmış	Kamusal alan daralmış; yarı kamusal alanlar özelleşmiş, yarı özel alanlar güçlenmiş ve kontrollü hâle gelmiş

Tablo 1. Toplu Konut Üretim Rejimlerinin Tarihsel Dönüşümü

Sonuç olarak toplu konut üretimi sanayileşme döneminden neoliberal döneme kadar çeşitli değişimler geçirmiştir. Bu değişimler temelde 4 kurumsal yapı, üretim mantığı, mekânsal model ve standartlaşma düzeyi ve kamusal-özel alan ilişkileri olmak üzere 5 alt başlıkta okunmuştur (Tablo 1). Sanayileşme döneminde konut üretimi büyük ölçüde özel girişimlere dayanırken, modernist dönemde planlama ilkeleri ve rasyonel tasarım anlayışı öne çıkmıştır. Refah devleti sürecinde devlet doğrudan üretici konuma geçmiş ve kitlesel sosyal konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Neoliberal dönemde ise üretim modeli piyasa ve finans sektörü ile daha fazla

ilişkilendirilmiş; konut ekonomik değer üreten bir araç haline gelmiştir. Buna rağmen, farklı dönemlerde üretim mantığı değişse de blok tekrarları ve standart plan anlayışı belirli ölçüde devam etmiştir. Bu durum, toplu konut üretiminde mekânsal benzerliklerin tarihsel süreç boyunca farklı gerekçelerle yeniden üretilebildiğini göstermektedir.

2.2. Türkiye’de Toplu Konut

Cumhuriyet’in ilanı sonrasında Türkiye’de devletin temel öncelikleri siyasal ve ekonomik yeniden yapılanma, sanayileşme hamleleri ve ulus-devletin kurumsal çerçevesinin oluşturulması olmuştur. Bu bağlamda konut meselesi, Avrupa’daki sanayileşmiş ülkelerde görüldüğü biçimde bağımsız ve kapsamlı bir sosyal politika alanı olarak ele alınmamıştır (Tekeli, 2010). 1923–1950 yılları arasında konut üretimi, kitlesel ve kurumsallaşmış bir toplu konut modeli çerçevesinde değil; daha çok planlama deneyimleri, memur konutları ve sınırlı ölçekli uygulamalar üzerinden şekillenmiştir (Keleş, 2012).

Erken Cumhuriyet döneminde konut üretiminin en görünür olduğu alan Ankara’dır. Başkent inşası sürecinde 1928 tarihli Ankara İmar Planı ve 1932’de kabul edilen Hermann Jansen Planı, yeni yerleşim alanlarının planlı biçimde gelişmesini öngörmüştür (Tankut, 1993). Jansen Planı’nda düşük yoğunluklu, bahçeli konut alanları ve yeşil kuşak anlayışı benimsenmiş; modern yaşam ideallerini temsil eden bir mekânsal kurgu oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak bu plan çerçevesinde üretilen konutlar, geniş halk kesimlerinden ziyade kamu görevlilerine ve orta-üst gelir gruplarına yöneliktir (Tekeli, 2010). Ankara’daki Saraçoğlu Mahallesi (1944), erken Cumhuriyet döneminin en dikkat çekici planlı konut uygulamalarından biridir (Şekil 9). Paul Bonatz tarafından tasarlanan bu yerleşim, memurlar için inşa edilmiş olup blok yerleşim düzeni ve tip plan tekrarları içermektedir. Ancak üretim hacmi sınırlı kalmış; bu model ülke genelinde yaygınlaşmamıştır (Bozdoğan, 2001). Dolayısıyla bu tür örnekler, kurumsal bir toplu konut rejimi oluşturmaktan ziyade seçici uygulamalar olarak değerlendirilmektedir.



Şekil 9. Saraçoğlu Mahallesi Planı (1944)

Bu dönemde konut alanındaki yasal düzenlemeler daha çok planlama ve imar kontrolüne yöneliktir. 1930 tarihli Belediye Kanunu, yerel yönetimlere imar planı yapma yetkisi vermiş; 1933 tarihli Yapı ve Yollar Kanunu ise yapılaşma süreçlerini düzenlemiştir (Keleş, 2012). Ancak bu düzenlemeler, doğrudan kitlesel konut üretimini hedefleyen sosyal konut politikaları niteliğinde değildir. Devletin rolü, üretici olmaktan çok düzenleyici ve planlayıcı düzeyde kalmıştır. Erken Cumhuriyet döneminde konut üretimi büyük ölçüde bireysel mülkiyet ve küçük ölçekli yapılaşma pratikleri üzerinden gelişmiştir. İstanbul başta olmak üzere büyük kentlerde konut üretimi arsa sahipliği ve özel girişim temelinde ilerlemiş; planlı ve seri üretime dayalı bir model ortaya çıkmamıştır (Tekeli, 2010). Bu durum, Türkiye’de toplu konutun Avrupa’daki refah devleti örneklerinden farklı olarak geç kurumsallaştığını göstermektedir. Bozdoğan (2001), erken Cumhuriyet mimarlığının modernleşme ideolojisini temsil ettiğini, ancak bu temsilin geniş ölçekli sosyal konut üretimine dönüşmediğini belirtmektedir. Modern mimarlık dili kamusal yapılarda ve seçili konut projelerinde görünür olmakla birlikte, üretim hacmi sınırlı kalmıştır. Dolayısıyla mekânsal model açısından belirli modernist etkiler gözlemlense de, bunların kitlesel tekrar ve standartlaşma düzeyine ulaşmadığı ifade edilmektedir. Bu dönemin bir diğer önemli özelliği, konut sorununun henüz kitlesel bir kriz boyutuna ulaşmamış olmasıdır. 1950 öncesi Türkiye’de kentleşme oranı görece düşüktür ve kırdan kente yoğun göç henüz başlamamıştır (Keleş, 2012). Bu nedenle devlet, konut alanında acil ve büyük ölçekli bir müdahale ihtiyacı hissetmemiştir. Konut meselesi daha çok planlama disiplini içinde ele alınmış; sosyal politika boyutu sınırlı kalmıştır (Tekeli, 2010).

Sonuç olarak 1923–1950 dönemi, Türkiye’de toplu konutun kurumsal anlamda henüz oluşmadığı bir evre olarak değerlendirilebilir. Planlı başkent inşası, memur konutları ve sınırlı blok yerleşimleri mevcut olmakla birlikte, üretim ne ölçek ne de kapsam bakımından kitlesel bir toplu konut rejimi niteliği taşımamaktadır. Devletin konut alanındaki rolü düzenleyici ve seçici müdahalelerle sınırlı kalmış; seri üretim ve tip plan standardizasyonu geniş ölçekte uygulanmamıştır. Bu nedenle erken Cumhuriyet dönemi, Türkiye’de toplu konut üretiminin henüz sistematikleşmediği ve sosyal konut anlayışının kurumsallaşmadığı bir başlangıç evresi olarak değerlendirilebilir (Tekeli, 2010; Keleş, 2012; Bozdoğan, 2001; Koca, 2015).

1950’li yıllardan itibaren Türkiye’de tarımda makineleşme, kırsal çözülme ve sanayi sektöründeki gelişmelerle birlikte kırdan kente yönelen göç hareketlerinin hız kazandığı belirtilmektedir (Keyder, 2000; Buğra, 1998). Bu dönemde özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde nüfus artışının mevcut konut arzını aştığı ve barınma sorununun belirginleştiği ifade edilmektedir (Keleş, 2012; Tekeli, 2010). Kentleşme oranındaki artışın, planlı konut üretim kapasitesinin üzerinde gerçekleştiği vurgulanmaktadır (Erder, 1996). Yazın içerisinde, 1950–1980 döneminde Türkiye’de konut üretiminin Avrupa’daki refah devleti örneklerinde olduğu gibi merkezi ve kitlesel sosyal konut programları aracılığıyla yürütülmediği belirtilmektedir (Buğra, 1998; Keyder, 2000). Devletin doğrudan üretici aktör olarak konut arzını karşılayacak ölçekte bir politika geliştirmede; konut üretiminin büyük ölçüde özel girişimlere ve bireysel inşa pratiklerine bırakıldığı ifade edilmektedir (Tekeli, 2010; Keleş, 2012).

Bu koşullar altında gecekondular, düşük gelir gruplarının kentte barınma ihtiyacına yönelik geliştirdiği başlıca mekânsal çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Şenyapılı (1981), gecekonduyu yalnızca yasadışı yapılaşma biçimi olarak değil; devletin planlı konut üretimindeki yetersizliğine karşı ortaya çıkan bir uyum mekanizması olarak değerlendirmektedir. Erder (1996) ise gecekonduların mahallelerinin zaman içinde kentsel yapıya eklemlendiğini ve kendi içinde sosyal dayanışma ağları oluşturduğunu belirtmektedir. Bu bağlamda gecekondular, Türkiye kentleşmesinin özgün bir üretim biçimi olarak ele alınmaktadır (Keyder, 2000). 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular Kanunu ile devletin gecekondular alanlarını düzenleme ve ıslah etme yönünde müdahalede bulunduğu belirtilmektedir (Keleş, 2012). Ancak söz konusu

düzenlemenin kitlesel sosyal konut üretimini yaygınlaştırmaktan ziyade mevcut biçimsel olmayan yapılaşmayı hukuki çerçeveye oturtmayı hedeflediği ifade edilmektedir (Şenyapılı, 1981; Tekeli, 2010). Bu nedenle 1950–1980 döneminde konut sorununun planlı toplu konut üretimiyle değil, büyük ölçüde biçimsel olmayan mekanizmalarla karşılandığı vurgulanmaktadır (Erder, 1996). Mekânsal açıdan ele alındığında gecekondulu alanları, aşamalı büyüme, parsel bazlı inşaa ve kullanıcı müdahalesine açık bir yapılaşma mantığına sahiptir. Konut birimleri çoğunlukla zaman içerisinde genişlemekte; mekânsal organizasyon sabit bir plan şemasına bağlı kalmadan kullanıcı ihtiyaçlarına göre dönüşmektedir (Erder, 1996; Şenyapılı, 1981). Bu süreç, yerleşim dokusunda heterojen ve parçalı bir yapı oluşmasına neden olmakta; standartlaşmış tip planların aksine değişken ve esnek bir mekânsal kurgu ortaya çıkarmaktadır (Keyder, 2000).

Bu yerleşim biçimi, mekânsal hiyerarşinin kullanıcı pratikleri ve gündelik yaşam ilişkileri üzerinden kurulduğu bir yapı ortaya koymaktadır. Gecekondulu mahallelerinde kamusal alan, sokak ve açık alanlar üzerinden güçlü bir biçimde tanımlanmakta; bu alanlar yalnızca dolaşım değil, aynı zamanda sosyal etkileşim ve gündelik yaşamın sürdürüldüğü mekânlar olarak işlev görmektedir (Jacobs, 1961; Erder, 1996). Yarı kamusal alanlar, mahalle ölçeğinde gelişen komşuluk ilişkileri ve sosyal ağlar aracılığıyla doğal biçimde oluşmakta; bu alanlar kullanıcılar arasında paylaşılan ve kolektif kullanım özellikleri taşıyan mekânsal bölgeler olarak ortaya çıkmaktadır (Keyder, 2000; Tekeli, 2010). Yarı özel alanlar ise konut girişleri, yapı önleri ve avlu benzeri ara mekânlar üzerinden tanımlanmakta; bireysel kullanım ile kamusal yaşam arasında geçiş sağlayan mekânsal eşikler oluşturmaktadır (Altman, 1975; Şenyapılı, 1981). Özel alan, konut birimi içerisinde yer almakla birlikte, gecekondulu üretim sürecinin aşamalı ve esnek yapısı nedeniyle sabit sınırlar yerine zaman içinde dönüşebilen bir nitelik göstermektedir (Turner, 1976; Erder, 1996). Bu bağlamda gecekondulu yerleşimleri, planlı konut üretim modellerinden farklı olarak, mekânsal hiyerarşinin önceden tanımlanmış şemalar üzerinden değil; kullanıcı müdahalesi, sosyal ilişkiler ve zaman içinde gelişen pratikler üzerinden biçimlendiği bir organizasyon yapısı sunmaktadır (Tekeli, 2010; Keyder, 2000).

Bununla birlikte, 1970’li yıllarda Türkiye’de konut üretiminde farklı aktörlerin ve üretim biçimlerinin bir arada var olduğu bir geçiş süreci gözlemlenmektedir. Bu

dönemde kamu lojmanları, konut kooperatifleri ve apartmanlaşma süreçleri, gecekondü üretiminin yanında alternatif konut sunum biçimleri olarak gelişmiştir. Ataöv ve Osmay (2007), özellikle konut kooperatiflerinin orta gelir gruplarına yönelik örgütlü bir konut üretim modeli sunduğunu belirtirken; Tekeli (2010), bu yapının devlet destekli ancak kullanıcı temelli bir üretim biçimi olarak şekillendiğini ifade etmektedir. Kooperatif konut yerleşimlerinde mekânsal kurgu, yalnızca konut birimlerinin tekrarından ibaret olmayıp, yerleşim ölçeğinde ortak kullanım alanlarının kurgulanmasına da dayanmaktadır. Bu yerleşimlerde bloklar arası açık alanlar, yeşil alanlar ve sosyal donatı mekânları, kullanıcılar arasında paylaşılan mekânsal alanlar olarak tasarlanmaktadır (Ataöv & Osmay, 2007). Bu durum, konut üretiminde kolektif yaşam pratiklerinin de dikkate alındığını göstermektedir. Ancak bu modelin üretim hacminin sınırlı kalması ve daha çok belirli gelir gruplarına hitap etmesi nedeniyle, kent ölçeğinde baskın bir konut üretim biçimi haline gelemediği görülmektedir (Tekeli, 2010).

Aynı dönemde apartmanlaşma süreci de özellikle kent merkezlerinde yaygınlaşmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte konutun bağımsız bölümler halinde mülkiyete konu olması, konut üretim ve kullanım biçimini dönüştürmüştür (Keleş, 2012; Tekeli, 2009). Bu süreçte konut, yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir mekân olmaktan çıkarak ekonomik bir değer taşıyan bir varlık haline gelmiştir (Koca, 2015). Bu durum, apartman üretiminin yaygınlaşmasını hızlandırmış ve kent dokusunda yoğunluk artışını beraberinde getirmiştir. Bu üretim biçimleri, mekânsal hiyerarşinin farklı biçimlerde yeniden tanımlandığı bir sürece işaret etmektedir. Kooperatif yerleşimlerinde kamusal alan, planlı açık alanlar üzerinden daha belirgin biçimde kurgulanmakta; yarı kamusal alanlar ise ortak kullanım mekânları aracılığıyla tanımlanmaktadır (Ataöv & Osmay, 2007; Tekeli, 2010). Yarı özel alanlar blok girişleri ve dolaşım alanları üzerinden kurulmakta; bu alanlar kullanıcılar arasında kontrollü bir geçiş sağlamaktadır. Özel alan ise konut birimi içerisinde net biçimde tanımlanmaktadır. Apartmanlaşma sürecinde ise kamusal alan ile özel alan arasındaki ilişki büyük ölçüde sokak üzerinden kurulmakta; yarı kamusal alanların sınırlı kaldığı bir mekânsal yapı ortaya çıkmaktadır. Yarı özel alanlar apartman girişleri ve merdiven holleri üzerinden tanımlanmakta; ancak bu alanların anonim kullanımı nedeniyle aidiyet duygusunun zayıfladığı görülmektedir (Jacobs, 1961; Keleş, 2012). Bu bağlamda apartman tipi, kamusal ile özel alan arasında doğrudan

bir ilişki kuran; ancak ara mekânsal kategorilerin sınırlı kaldığı bir organizasyon olarak değerlendirilebilir.

1960'lı ve 1970'li yıllarda Türkiye'de konut üretiminde kooperatif modeli, bireysel üretime alternatif olarak gelişmeye başlamıştır. Kooperatiflerin özellikle orta gelir gruplarının konut edinme sürecinde örgütlü bir araç sunduğu ve bu yolla planlı yerleşimlerin ortaya çıktığı ifade edilmektedir (Türkün, 2011; Bilgin, 1996). Bu modelde arsa temini ve finansman kolektif biçimde yürütülmüş; böylece konut üretimi bireysel parsel tabanlı yapılaşmadan daha düzenli bir çerçeveye taşınmıştır. Kooperatif yerleşimlerinde blok düzeninin ve tip plan tekrarlarının belirginleştiği belirtilmektedir (Ataöv & Osmay, 2007). Modernist planlama ilkelerinin sınırlı ölçekte uygulandığı; yol şeması, açık alan organizasyonu ve belirli plan tiplerinin tekrarlandığı ifade edilmektedir (Bilgin, 1996). Bununla birlikte bu üretim biçiminin, Avrupa'daki sosyal konut programlarından farklı olarak merkezi bir refah devleti politikası çerçevesine dayanmadığı vurgulanmaktadır (Buğra, 1998; Keyder, 2000).

Sonuç olarak literatürde 1950–1980 dönemi, Türkiye'de konut sorununun kitlesel boyut kazandığı ve farklı üretim biçimlerinin eş zamanlı olarak geliştiği çok katmanlı bir evre olarak değerlendirilmektedir (Buğra, 1998; Keyder, 2000; Erder, 1996). Bu süreçte gecekondü üretimi, düşük gelir gruplarının barınma ihtiyacına yönelik baskın bir çözüm olarak öne çıkarken; konut kooperatifleri, apartmanlaşma ve Emlak Bankası öncülüğünde geliştirilen projeler, özellikle orta gelir grupları için planlı konut üretiminin erken örneklerini sunmuştur (Tekeli, 2010; Keleş, 2012; Bilgin, 1996; Türkün, 2011). Bu nedenle söz konusu dönem, yalnızca biçimsel olmayan üretim biçimlerinin değil, aynı zamanda planlı ve yarı planlı konut üretim modellerinin de birlikte var olduğu bir geçiş süreci olarak ele alınmalıdır.

Mekânsal açıdan değerlendirildiğinde bu çeşitlilik, homojen bir konut üretiminden ziyade parçalı ve farklılaşan bir yerleşim dokusunun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Gecekondü alanlarında kullanıcı temelli ve esnek bir mekânsal kurgu öne çıkarken; kooperatif ve Emlak Bankası projelerinde blok düzenine dayalı, ortak kullanım alanlarını içeren daha planlı bir yerleşim anlayışı görülmektedir. Apartmanlaşma sürecinde ise parsel bazlı ve bireysel mülkiyet odaklı bir yapı gelişmiş; bu durum kent dokusunda farklı yoğunluk ve kullanım biçimlerinin bir arada var olmasına neden olmuştur. Bu bağlamda kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri

de tek bir model üzerinden değil, farklı konut üretim biçimlerine bağlı olarak çeşitlenmiştir.

Ölçüt	1923–1950 Erken Cumhuriyet Dönemi	1950–1980 Gecekondu Dönemi
Üretim Biçimi	Sınırlı planlı üretim ve memur konutları	Gecekondu üretimi; kooperatif temelli planlı üretim, apartmanlaşma ve parsel tabanlı üretim
Devletin Rolü	Planlayıcı ve seçici müdahale edici	Düzenleyici ve yasallaştırıcı
Mekânsal Model	Düşük yoğunluklu bahçeli yerleşim	Organik büyüme ve blok yerleşim
Standartlaşma Düzeyi	Sınırlı tekrar	Parçalı yapı ve başlangıç düzeyinde standartlaşma
Mekânsal Hiyerarşi	Kamusal-özel ayrımı belirgin; ara mekânlar sınırlı	Gecekondu: güçlü yarı kamusal/yarı özel alanlar; kooperatif: tanımlı yarı kamusal alanlar; apartman: zayıf yarı kamusal alanlar

Tablo 2. 1923–1980 Döneminde Türkiye’de Konut Üretim Biçimlerinin Karşılaştırılması

Tablo 2’de, Türkiye’de 1923–1980 döneminde konut üretiminde görülen dönüşümü özetlemektedir. Erken Cumhuriyet döneminde sınırlı ve devlet öncülüğünde gerçekleşen konut üretimi, 1950 sonrasında farklı üretim biçimlerinin bir arada var olduğu çok katmanlı bir yapıya dönüşmüştür. Bu süreçte gecekondu, kooperatif ve apartman üretimi eş zamanlı olarak gelişmiş ve kentte parçalı bir mekânsal yapı ortaya çıkmıştır. Bu çeşitlilik, mekânsal hiyerarşinin de farklı biçimlerde kurulmasına neden olmuştur. Gecekondu alanlarında kamusal ve yarı kamusal ilişkiler kullanıcı pratikleri üzerinden şekillenirken; kooperatif yerleşimlerinde daha planlı ve tanımlı ortak alanlar görülmektedir. Apartmanlaşma sürecinde ise kamusal ve özel alan arasındaki ilişki doğrudan kurulmakta, yarı kamusal alanlar sınırlı kalmaktadır. Bu bağlamda tablo, söz konusu dönemin homojen bir konut üretimi yerine, farklı mekânsal organizasyonların bir arada var olduğu bir geçiş süreci olduğunu göstermektedir.

2.3. 1980 Sonrası Konut Politikaları ve TOKİ

1980 sonrasında Türkiye’de konut üretimi ve konut politikaları, daha geniş bir ekonomik yeniden yapılanma süreci içerisinde ele alınmaktadır. Küreselleşme süreçlerinin hız kazanması, finansal piyasaların genişlemesi ve devletin ekonomik alandaki rolünün yeniden tanımlanması, kentleşme dinamikleri üzerinde önemli etkiler yaratmıştır (Harvey, 2005; Sassen, 2001). Bu bağlamda konut üretimi yalnızca fiziksel bir yapı üretimi olarak değil, aynı zamanda ekonomik, finansal ve

kurumsal ilişkiler ağı içerisinde şekillenen bir süreç olarak değerlendirilmektedir (Keyder, 2000; Koca, 2012). Literatürde 1980 sonrası dönem sıklıkla neoliberal politikaların yükselişi ile birlikte tartışılmaktadır. Bu süreçte devletin ekonomik alandaki doğrudan üretici rolünün sınırlı ölçüde geri çekildiği ve piyasa mekanizmalarının kent üretiminde daha belirgin hale geldiği ifade edilmektedir (Jessop, 2002; Harvey, 2005). Kent politikalarının yönetim biçimlerinde de önemli değişimler yaşanmış; kamu kurumları, özel sektör ve finans aktörlerinin birlikte yer aldığı daha karmaşık yönetim modelleri ortaya çıkmıştır (Swyngedouw, 2005). Bu durum kent üretiminin yalnızca kamu kurumları tarafından yönlendirilen bir süreç olmaktan çıkıp farklı ekonomik ve kurumsal aktörlerin etkileşimi ile şekillenen bir alan haline geldiğini göstermektedir (Swyngedouw, 2005; Jessop, 2002).

Türkiye’de 1980 sonrasında uygulamaya konulan ekonomik politikaların kentleşme ve konut üretimi üzerinde önemli etkileri olduğu belirtilmektedir. 24 Ocak 1980 kararları ile birlikte ekonomik yapının dışa açılma, finansal liberalizasyon ve piyasa mekanizmalarının güçlendirilmesi yönünde yeniden düzenlendiği ifade edilmektedir (Keyder, 2000; Buğra, 1998). Bu politikaların kent ekonomileri üzerinde yarattığı dönüşümün, özellikle inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasalarının gelişimini teşvik ettiği belirtilmektedir (Keyder, 2000). Böylece konut üretimi ekonomik büyüme stratejileri içerisinde önemli bir sektör haline gelmiştir. Küresel ölçekte kent mekânının sermaye birikim süreçleri ile daha güçlü biçimde ilişkilendiği görülmektedir. Harvey (2005), kapitalist üretim süreçlerinin kent mekânını önemli bir yatırım alanı haline getirdiğini ve kentsel mekânın sermaye birikim stratejileri içerisinde merkezi bir rol üstlendiğini belirtmektedir. Benzer biçimde Sassen (2001), küreselleşme süreçlerinin kent ekonomilerini dönüştürdüğünü ve kent mekânının finansal faaliyetlerle daha doğrudan ilişkilendiğini ifade etmektedir. Bu çerçevede konut üretimi de finansal piyasalar ve yatırım mekanizmaları ile giderek daha fazla bağlantılı hale gelmiştir (Harvey, 2005; Sassen, 2001). Bu dönüşümün konut alanındaki önemli sonuçlarından biri konutun ekonomik değerinin giderek daha görünür hale gelmesidir. Konut yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir mekân olarak değil, aynı zamanda yatırım ve değer üretim aracı olarak da ele alınmaya başlanmıştır (Koca, 2015; Harvey, 2005). Gayrimenkul piyasalarının genişlemesi, konut üretiminin finansal yatırım araçları ile ilişkilendirilmesine yol açmış ve konut

retiminde sermaye akışlarının daha belirleyici hale geldiği ifade edilmiştir (Keyder, 2000; Buğra, 1998).

Konutun ekonomik değerinin artması, konutun toplumsal anlamında da belirli dönüşümlere yol açmıştır. Baudrillard (2005), tüketim toplumuna ilişkin analizlerinde mekânsal nesnelerin yalnızca kullanım değerı ile değil, aynı zamanda sembolik ve gösterge değerı ile de ilişkilendirildiğini belirtmektedir. Bu yaklaşım, konutun yalnızca barınma işlevi üzerinden değil, aynı zamanda yaşam tarzı, kimlik ve statü göstergeleri ile bağlantılı bir tüketim nesnesi olarak değerlendirildiğini ortaya koymaktadır (Baudrillard, 2005). Nitekim konut üretimi ve pazarlama stratejilerinde yaşam tarzı söylemleri, kimlik temsilleri ve tüketim pratiklerinin giderek daha fazla ne çıktığı görülmektedir (Koca, 2012). Türkiye bağlamında da 1980 sonrasında konut üretiminde aktör yapısının ve üretim organizasyonunun değiştiği görülmektedir. nceki dönemlerde konut üretimi büyük ölçüde bireysel mülkiyet ve küçük ölçekli üretim modelleri üzerinden gerçekleşirken, bu dönemde büyük ölçekli konut projeleri ve kurumsal yatırım modellerinin giderek yaygınlaştığı ifade edilmektedir (Keyder, 2000). Özel sektör aktörleri, finans kuruluşları ve gayrimenkul yatırım mekanizmaları konut üretim sürecinde daha belirgin hale gelmiş; bu durum konut üretiminde ölçek, finansman ve organizasyon açısından önemli değişimlere yol açmıştır (Buğra, 1998). Bu süreç aynı zamanda devletin konut alanındaki rolünün yeniden tanımlanmasına da yol açmıştır. Devlet doğrudan konut üreticisi olmaktan ziyade düzenleyici, teşvik edici ve piyasa koşullarını yönlendiren bir aktör olarak konumlanmaya başlamıştır (Jessop, 2002). Bu dönüşüm kent politikalarının uygulanma biçimlerini de etkilemiş; konut üretimi kamu ve özel sektör aktörlerinin birlikte yer aldığı karmaşık bir üretim alanına dönüşmüştür (Keyder, 2000).

1980 sonrasında Türkiye’de konut politikalarının kurumsal çerçevesinin oluşturulmasında önemli bir adım, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu olmuştur. Bu yasa ile birlikte konut üretimini teşvik etmeye yönelik yeni bir kurumsal yapı oluşturulmuş ve konut üretiminin finansmanını destekleyen çeşitli mekanizmalar geliştirilmiştir (Keleş, 2012; Tekeli, 2010). Söz konusu düzenleme, konut üretiminin yalnızca bireysel girişimlere bırakılmadığı, devletin belirli ölçüde yönlendirici rol üstlendiği bir politika çerçevesinin oluşturulmasını amaçlamıştır (Keyder, 2000). Toplu Konut Kanunu’nun en önemli unsurlarından biri

Toplu Konut Fonu'nun oluşturulmasıdır. Bu fon aracılığıyla konut üretiminin finansmanının desteklenmesi ve konut kredilerinin yaygınlaştırılması hedeflenmiştir. Fon kaynaklarının kullanımı ile konut üretiminde kredi mekanizmalarının geliştirilmesi ve konut arzının artırılması amaçlanmıştır (Keleş, 2012). Bu yaklaşım konut üretiminin finansal araçlar aracılığıyla desteklenmesini sağlayan bir politika modeli olarak değerlendirilmektedir (Tekeli, 2010; Keyder, 2000).

Toplu Konut Kanunu ile birlikte kurulan kurumsal yapı içerisinde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi önemli bir rol üstlenmiştir. Bu kurum aracılığıyla konut üretimi için gerekli finansal kaynakların yönetilmesi ve konut projelerinin desteklenmesi hedeflenmiştir (Koca, 2012). Kurumsal yapı zaman içerisinde çeşitli idari değişikliklere uğramış ve konut politikalarının uygulanmasında farklı kurumsal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir (Tekeli, 2010). Bu süreçte devletin konut alanındaki rolünün yeniden tanımlandığı görülmektedir. Devlet doğrudan konut üreticisi olmaktan ziyade düzenleyici, teşvik edici ve finansman mekanizmalarını yönlendiren bir aktör olarak konumlanmaya başlamıştır (Jessop, 2002). Bu yaklaşım konut üretiminin kamu ve özel sektör aktörlerinin birlikte yer aldığı bir üretim alanı olarak şekillenmesine zemin hazırlamıştır (Keleş, 2012). 1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu, Türkiye'de konut politikalarının kurumsallaşması açısından önemli bir dönüm noktası olarak değerlendirilmektedir. Bu yasa ile birlikte konut üretiminin finansmanı için yeni mekanizmalar geliştirilmiş ve konut üretim sürecinde devletin rolü yeniden tanımlanmıştır (Keyder, 2000; Tekeli, 2010). Bununla birlikte ilerleyen yıllarda konut talebinin artması ve kentleşme sürecinin hızlanması, konut politikalarının yeniden yapılandırılmasını gerekli kılmıştır. Bu bağlamda özellikle 2000 sonrasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın konut üretiminde daha merkezi bir rol üstlendiği görülmektedir (Koca, 2012). Bu dönemde konut üretimi yalnızca kurumsal yapı ve finansman mekanizmaları açısından değil, aynı zamanda mekânsal organizasyon ve konut tipolojileri açısından da dönüşüm geçirmiştir. 1980 sonrası dönemde geliştirilen toplu konut projelerinde blok yerleşim düzeni, site tipi organizasyonlar ve tip plan uygulamaları giderek yaygınlaşmıştır. Bu süreçte konut üretimi, bireysel ve parçalı üretim biçimlerinden uzaklaşarak daha büyük ölçekli ve planlı yerleşimlere yönelmiştir (Tekeli, 2010; Keleş, 2012).

Mekânsal hiyerarşi açısından değerlendirildiğinde ise bu yerleşimlerde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkilerinin yeniden tanımlandığı görülmektedir. Kamusal alan, çoğu zaman yerleşim dışı açık alanlara referans verirken; site içi açık alanlar ve ortak kullanım mekânları yarı kamusal alan olarak kurgulanmaktadır. Ancak bu alanların erişiminin belirli kullanıcı gruplarıyla sınırlandırılması, kamusal alanın kapsayıcılığını azaltmaktadır (Low, 2000). Yarı özel alanlar, site girişleri, blok çevreleri ve dolaşım alanları üzerinden daha belirgin hale gelmekte; bu alanlar kontrollü geçiş mekânları olarak işlev görmektedir. Özel alan ise konut birimi içerisinde standart plan şemaları üzerinden tanımlanmakta ve mekânsal tekrar ile birlikte kullanıcı farklılaşmasına sınırlı ölçüde imkân tanımaktadır (Habraken, 1972). Bu bağlamda 1980–2000 dönemi, konut üretiminin kurumsallaştığı ve planlı yerleşimlerin yaygınlaştığı; ancak bu süreçte mekânsal hiyerarşinin daha kontrollü ve sınırlı erişim ilişkileri üzerinden yeniden kurgulandığı bir evre olarak değerlendirilebilir.

2000’li yıllar Türkiye’de konut politikalarının uygulama biçiminde önemli değişimlerin yaşandığı bir döneme işaret etmektedir. Bu dönemde konut üretiminde kamu kurumlarının rolü yeniden tanımlanmış ve özellikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) konut üretim sürecinde merkezi bir aktör haline gelmiştir. TOKİ’nin yetki ve sorumluluklarının genişletilmesiyle birlikte konut üretiminin ölçeği önemli ölçüde artmış ve büyük ölçekli toplu konut projeleri Türkiye’nin farklı kentlerinde yaygınlaşmıştır (Keleş, 2012; Tekeli, 2010). TOKİ’nin konut üretiminde üstlendiği rol yalnızca konut sayısının artırılması ile sınırlı kalmamış, aynı zamanda konut üretiminin organizasyon biçimini de etkilemiştir. Özellikle 2000 sonrası dönemde kamu arazilerinin kullanımı, arsa üretimi ve büyük ölçekli konut projelerinin geliştirilmesi TOKİ’nin konut politikalarındaki belirleyici konumunu güçlendirmiştir (Koca, 2012). Bu süreçte konut üretiminin merkezi bir kurum tarafından koordine edilmesi, konut üretiminde daha büyük ölçekli ve sistematik projelerin ortaya çıkmasına olanak sağlamıştır. Bu dönemde geliştirilen toplu konut projelerinin önemli bir özelliği üretim sürecinde standartlaşmanın belirgin hale gelmesidir. Büyük ölçekli konut üretiminde maliyetlerin kontrol edilmesi ve üretim sürecinin hızlandırılması amacıyla tip planların ve standart blok tasarımlarının yaygın biçimde kullanıldığı görülmektedir (Keleş, 2012). Bu yaklaşım konut üretiminde tekrara dayalı bir üretim mantığının gelişmesine yol açmıştır. TOKİ tarafından

gerçekleştirilen toplu konut projelerinde genellikle benzer plan şemalarına sahip konut bloklarının kullanıldığı görülmektedir. Bu durum konut üretiminde tipolojik tekrarın artmasına ve yerleşim düzenlerinde belirli bir mekânsal benzerliğin ortaya çıkmasına neden olmuştur (Koca, 2012). Büyük ölçekli konut projelerinde uygulanan bu üretim modeli, kısa sürede yüksek sayıda konut üretimini mümkün kılarken aynı zamanda konut alanlarının mimari ve mekânsal karakterinin belirli ölçüde standartlaşmasına yol açmıştır. Toplu konut üretiminde kullanılan tip planlar ve tekrar eden blok düzenleri, konut üretiminde ekonomik ve teknik gerekçelerle tercih edilen bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. Büyük ölçekli konut projelerinde standart plan tiplerinin kullanılması, üretim maliyetlerinin düşürülmesi ve inşaat sürecinin hızlandırılması açısından avantaj sağlamaktadır (Keleş, 2012). Bununla birlikte bu üretim modeli konut alanlarının mekânsal çeşitliliğinin sınırlandırılmasına ve yerleşim düzenlerinde benzer plan şemalarının tekrar edilmesine yol açabilmektedir. Bu bağlamda TOKİ tarafından gerçekleştirilen toplu konut projeleri, konut üretiminde kitlesel üretim anlayışının belirginleştiği örnekler olarak değerlendirilmektedir. Büyük ölçekli konut üretimi, tip planların kullanımı ve standart blok düzenleri konut alanlarında belirli bir mekânsal tekrarın oluşmasına neden olmaktadır. Bu durum konut üretiminde mekânsal eş biçimlilik tartışmalarını gündeme getirmektedir (Koca, 2012).

Mekânsal organizasyon açısından değerlendirildiğinde, bu dönemde yerleşimlerin çoğunlukla site tipi ve kontrollü erişim kurgusuna dayandığı görülmektedir. Bu durum, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkilerinin yeniden tanımlanmasına yol açmıştır. Kamusal alan, çoğu zaman yerleşim sınırlarının dışında kalan ve doğrudan projeye ait olmayan alanlar üzerinden tanımlanırken; yerleşim içindeki açık alanlar, bahçeler ve sosyal donatı alanları yarı kamusal alan olarak kurgulanmaktadır. Ancak bu alanların erişiminin belirli kullanıcı gruplarıyla sınırlandırılması, kamusal alanın kapsayıcılığını azaltmakta ve mekânsal ayrışmayı güçlendirmektedir (Türkün, 2011).

Yarı özel alanlar ise site girişleri, güvenlik kontrollü geçiş noktaları, blok çevreleri ve dolaşım alanları üzerinden belirginleşmekte; bu alanlar kullanıcılar arasında kontrollü bir mekânsal geçiş sağlamaktadır. Bu durum, mekânsal hiyerarşinin daha çok erişim ve kontrol mekanizmaları üzerinden kurulduğunu göstermektedir

(Newman, 1972; Blakely & Snyder, 1997). Özel alan, konut birimi içerisinde tip planlar aracılığıyla tanımlanmakta; ancak bu planların tekrarı, kullanıcı ihtiyaçlarına göre farklılaşma imkânını sınırlamaktadır (Habraken, 1972). Bu bağlamda 2000 sonrası toplu konut üretimi, mekânsal hiyerarşinin daha belirgin ancak aynı zamanda daha kontrollü ve sınırlı erişime dayalı bir yapıya dönüştüğü bir süreci ifade etmektedir.

2000–2015 dönemi, Türkiye’de TOKİ öncülüğünde konut üretiminin hem nicelik hem de ölçek açısından belirgin biçimde büyüdüğü bir evreyi ifade etmektedir. Bu dönemde üretim, yalnızca tekil konut blokları ya da site ölçeği ile sınırlı kalmamış; mahalle ve kent parçası ölçeğine ulaşan büyük yerleşimler ortaya çıkmıştır. TOKİ’nin merkezi rolüyle birlikte konut üretimi daha sistematik hale gelmiş, tip planlar ve tekrar eden blok düzenleri yaygınlaşmış; ancak bu süreçte mekânsal denemeler de tamamen ortadan kalkmamıştır. Özellikle İstanbul gibi büyük kentlerde, üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelik geliştirilen bazı projelerde daha farklı plan kurguları, sosyal donatı alanları ve açık alan düzenlemeleri görülürken; alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde standart blok ve plan tekrarının daha belirgin olduğu anlaşılmaktadır (Keleş, 2012; Tekeli, 2010; Koca, 2015). Bu dönemde konut tipleri ve kullanıcı profili arasında daha görünür bir ilişki kurulmaktadır. Üst ve üst-orta gelir gruplarına hitap eden projelerde güvenli site, marka konut, rezidans ve karma kullanımlı yerleşim modelleri öne çıkarken; alt ve orta gelir grupları için geliştirilen TOKİ projelerinde daha çok standart planlı apartman blokları ve toplu yerleşim düzenleri yaygınlaşmıştır. Bu durum, aynı dönemde farklı gelir grupları için farklı mekânsal değerlerin üretildiğini göstermektedir. Üst gelir grubuna yönelik projelerde konut, yalnızca barınma değil, prestij, güvenlik ve yaşam tarzı sunan bir ürün olarak kurgulanırken; alt ve orta gelir gruplarına yönelik projelerde erişilebilirlik, maliyet kontrolü ve hızlı üretim ön plana çıkmaktadır (Koca, 2015; Türkün, 2011; Aalbers, 2016).

Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından bakıldığında da bu farklılaşma izlenebilmektedir. Üst gelir grubuna yönelik projelerde yarı kamusal ve yarı özel alanlar daha güçlü biçimde tasarlanmakta; peyzaj alanları, sosyal tesisler, kontrollü girişler ve ortak kullanım mekânları kullanıcıya ayrıcalıklı bir yaşam çevresi sunmaktadır. Buna karşılık alt ve orta gelir gruplarına yönelik kitlesel üretim

projelerinde kamusal alan çoğu zaman yerleşim dışına itilmekte, yarı kamusal alanlar ise sınırlı donatı ve açık alan düzenlemeleriyle tanımlanmaktadır. Yarı özel alanlar blok girişleri, çevre düzeni ve dolaşım alanları üzerinden kurulsa da, bu alanların çoğunlukla standart çözümlerle üretildiği görülmektedir. Özel alan ise her iki durumda da konut birimi içinde tanımlanmakla birlikte, alt ve orta gelir gruplarına yönelik projelerde plan tekrarının daha baskın olması nedeniyle mekânsal eş biçimlilik daha görünür hale gelmektedir.

Bu nedenle 2000–2015 dönemi, Türkiye’de TOKİ ve ilişkili konut üretim modellerinin kitlesel üretim, ölçekte büyüme, gelir grubuna göre farklılaşan mekânsal değerler ve bununla birlikte giderek belirginleşen mekânsal eş biçimlilik üzerinden okunabileceği bir geçiş evresi olarak değerlendirilebilir. Bu dönem, bir yandan farklı gelir gruplarına hitap eden görece çeşitlenmiş konut üretimlerini içerirken, diğer yandan 2015 sonrasında daha da belirginleşecek düşük bütçeli, daha tek tip ve daha yoğun eş biçimliliğe dayalı üretim modelinin zeminini hazırlamıştır.

2015 sonrasında Türkiye’de konut üretiminin daha belirgin biçimde kitlesel, düşük maliyet odaklı ve yüksek düzeyde standartlaşmış bir yapıya evrildiği görülmektedir. Bu dönemde TOKİ öncülüğünde geliştirilen projelerde üretim ölçeği korunmakla birlikte, mekânsal çeşitlilik önemli ölçüde azalmış ve tip planlara dayalı üretim anlayışı daha baskın hale gelmiştir. Özellikle sosyal konut üretimine odaklanan projelerde maliyet kontrolü, hızlı inşa süreci ve yüksek üretim kapasitesi temel belirleyici faktörler haline gelmiştir (Keleş, 2012; Tekeli, 2010; Koca, 2015). Bu durum, konut üretiminde mekânsal denemelerin sınırlandırılmasına ve yerleşimlerin daha homojen bir karakter kazanmasına yol açmıştır. Bu dönemde konut üretimi büyük ölçüde alt ve alt-orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projeleri üzerinden ilerlemektedir. Önceki dönemde görülen gelir gruplarına bağlı mekânsal farklılaşma, bu süreçte daha dar bir kullanıcı profiline indirgenmiş; konut üretimi daha çok erişilebilirlik ve barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik bir çerçevede ele alınmıştır (Türkün, 2011; Aalbers, 2016). Bu durum, konutun bir yaşam tarzı ürünü olarak kurgulandığı projelerin sınırlandırılmasına ve daha çok temel barınma ihtiyacına yönelik standart çözümlerin öne çıkmasına neden olmuştur.

Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, bu dönemde mekânsal hiyerarşinin daha keskin sınırlar ve

daha güçlü kontrol mekanizmaları üzerinden kurulduğu görülmektedir. Kamusal alan çoğu zaman yerleşim dışında tanımlanmakta ve konut alanları içinde kamusal kullanıma açık mekânlar sınırlı kalmaktadır. Yarı kamusal alanlar, site içi açık alanlar ve sınırlı sosyal donatı alanları üzerinden tanımlansa da, bu alanların erişimi belirli kullanıcı gruplarıyla sınırlandırılmakta ve kullanım çeşitliliği azalmaktadır (Low, 2000; Mitchell, 2003). Yarı özel alanlar site girişleri, güvenlik kontrollü geçiş noktaları ve blok çevreleri üzerinden daha belirgin hale gelmekte; bu alanlar mekânsal kontrolün yoğunlaştığı geçiş bölgeleri olarak işlev görmektedir (Newman, 1972; Blakely & Snyder, 1997). Özel alan ise konut birimi içerisinde büyük ölçüde standart planlar üzerinden tanımlanmakta ve kullanıcı ihtiyaçlarına göre farklılaşma imkânı sınırlı kalmaktadır (Habraken, 1972). Bu durum, mekânsal organizasyonun büyük ölçüde tekrar, kontrol ve erişim sınırlamaları üzerinden kurulduğunu göstermektedir.

2020'li yıllarda özellikle afet sonrası konut üretim süreçleri ile birlikte bu eğilim daha da belirgin hale gelmiştir. Deprem sonrası geliştirilen projelerde hızlı ve kitlesel üretim gerekliliği, tip plan kullanımını ve tekrar eden blok düzenlerini yoğunlaştırmış; bu durum konut alanlarında mekânsal eş biçimliliğin artmasına neden olmuştur. Bu bağlamda günümüzde konut üretimi, sosyal konut ihtiyacını karşılamaya yönelik sürekliliğini korurken, mekânsal çeşitliliğin azaldığı ve standartlaşmanın en yüksek düzeye ulaştığı bir üretim modeli olarak değerlendirilebilir.

Ölçüt	1980–2000	2000–2015	2015–Günümüz
Politika özelliği	Toplu Konut Kanunu ile kurumsallaşma; devletin rol değişimi	TOKİ'nin güçlenmesi; büyük ölçekli üretim; görece çeşitlilik	Sosyal konut odaklı üretim; merkezi yapı; hızlı ve kitlesel üretim
Üretim aktörleri	Devlet, kooperatifler ve özel sektör	TOKİ, özel sektör ve finans aktörleri	TOKİ'nin baskın olduğu, sınırlı özel sektör katılımlı yapı
Konut üretim biçimi	Site tipi yerleşimler, apartmanlaşma ve kooperatif konutları	Site tipi yerleşimler, karma projeler, tip plan ve çeşitlilik	Büyük ölçekli, tip planlı, tekrar eden blok düzeni
Mekânsal ölçek	Site ölçeği	Site ölçeğinden mahalle ölçeğine geçiş	Mahalle/kent parçası ölçeği
Standartlaşma	Artan ancak tam homojen olmayan standartlaşma	Artan ancak kısmen çeşitli standartlaşma	Yüksek düzeyde mekânsal eş biçimlilik
Mekânsal hiyerarşi	Kamusal alan sınırlı; yarı kamusal alanlar site içinde oluşmaya başlamış; yarı özel alanlar belirginleşmiş; özel alan tanımlıdır	Üst ve üst-orta gelir gruplarında güçlü yarı kamusal ve yarı özel alanlar; alt ve orta gelir gruplarında sınırlı ve daha standart mekânsal kurgular	Kamusal alan zayıf; yarı kamusal alanlar sınırlı; yarı özel alanlar kontrollü; özel alan standart

Tablo 3. Türkiye’de Konut Politikalarının Dönemsel Dönüşümü

Tablo 3, 1980 sonrası Türkiye’de konut üretiminde görülen dönüşümü iki ayrı dönem üzerinden ortaya koymaktadır. 1980–2000 döneminde konut üretiminin kurumsallaşmaya başladığı ve site ölçeğinde planlı yerleşimlerin geliştiği görülmektedir. 2000 sonrası dönemde ise üretim ölçeği mahalle ve kent parçası düzeyine ulaşmış, TOKİ’nin merkezi rolü ile birlikte konut üretimi kitlesel ve sistematik bir yapıya dönüşmüştür. 2000–2015 aralığında farklı gelir gruplarına yönelik görece çeşitlilik görülürken, 2015 sonrası dönemde sosyal konut odaklı üretimle birlikte mekânsal eş biçimlilik belirgin biçimde artmıştır. Özellikle 2020 sonrası süreçte hızlı ve kitlesel üretim gereklilikleri, standartlaşmayı daha da güçlendirmiştir.

1980 sonrası Türkiye’de konut üretimi, kurumsallaşma süreciyle birlikte parsel ölçeğinden başlayarak giderek büyüyen ve 2000 sonrasında mahalle ve kent parçası ölçeğine ulaşan bir mekânsal dönüşüm geçirmiştir. Bu süreçte konut üretimi, kooperatif ve apartmanlaşma temelli kısmi çeşitlilikten, TOKİ öncülüğünde gerçekleştirilen büyük ölçekli ve planlı üretim modeline evrilmiştir. 2000–2015 aralığında farklı gelir gruplarına yönelik görece çeşitlilik içeren konut tipleri üretilmiş olsa da, 2015 sonrası dönemde sosyal konut odaklı üretimin baskın hale gelmesiyle birlikte mekânsal standartlaşma ve eş biçimlilik belirgin biçimde artmıştır. Bu dönüşüm, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkilerinin de yeniden tanımlanmasına yol açmış; kamusal alanın zayıfladığı, yarı kamusal ve yarı özel alanların ise daha kontrollü ve sınırlı erişim üzerinden kurgulandığı bir mekânsal hiyerarşi ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla günümüzde toplu konut üretimi, yalnızca barınma ihtiyacına yanıt veren bir üretim modeli değil, aynı zamanda mekânsal tekrar, kontrol ve erişim ilişkileri üzerinden şekillenen bir organizasyon biçimi olarak değerlendirilebilir.

Bu bölümde, Türkiye’de konut üretiminin tarihsel gelişimi 1950 sonrası dönemden günümüze kadar incelenmiş; farklı üretim biçimleri, aktörler ve mekânsal organizasyonlar üzerinden değerlendirilmiştir. İnceleme sonucunda, konut üretiminin yalnızca niceliksel bir artış süreci olmadığı, aynı zamanda mekânsal organizasyon ve kullanım ilişkileri açısından önemli dönüşümler içerdiği görülmektedir.

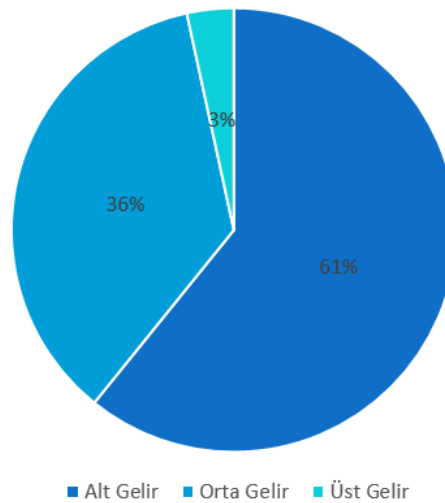
1950–1980 döneminde konut üretiminin büyük ölçüde biçimsel olmayan mekanizmalar üzerinden gerçekleştiği, gecekondular, apartmanlaşma ve kooperatif üretiminin bir arada var olduğu parçalı bir yapı ortaya çıkmıştır. Bu dönemde mekânsal hiyerarşinin büyük ölçüde kullanıcı pratikleri üzerinden kurulduğu; kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ayrımlarının belirgin ancak planlı bir sistem içerisinde tanımlanmadığı anlaşılmaktadır. 1980–2000 döneminde ise konut üretiminin kurumsallaşmaya başladığı, planlı yerleşimlerin ve site tipi organizasyonların yaygınlaştığı görülmektedir. Bu süreçte mekânsal hiyerarşi daha belirgin hale gelmiş; yarı kamusal ve yarı özel alanlar ilk kez planlı biçimde tanımlanmaya başlanmıştır. Ancak kamusal alanın hâlâ sınırlı kaldığı ve mekânsal organizasyonun henüz bütüncül bir sistem oluşturmadığı dikkat çekmektedir. 2000 sonrası dönemde konut üretimi, TOKİ öncülüğünde mahalle ve kent parçası ölçeğine ulaşan büyük ölçekli projelerle yeni bir evreye girmiştir. 2000–2015 aralığında farklı gelir gruplarına yönelik görece çeşitlilik içeren konut tiplerinin üretildiği; buna karşılık 2015 sonrası dönemde sosyal konut odaklı üretimin baskın hale gelmesiyle birlikte mekânsal standartlaşmanın ve eş biçimliliğin belirgin biçimde arttığı görülmektedir. Bu süreçte kamusal alanın zayıfladığı, yarı kamusal ve yarı özel alanların ise daha kontrollü ve sınırlı erişim üzerinden kurgulandığı anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede değerlendirildiğinde, Türkiye’de konut üretiminin zaman içerisinde çeşitlilikten standartlaşmaya doğru evrildiği; mekânsal organizasyonun giderek daha büyük ölçeklerde, daha kontrollü ve daha tekrar eden bir yapıya dönüştüğü söylenebilir. Bu dönüşüm, kamusal–özel alan hiyerarşisinin de yeniden tanımlanmasına yol açmış ve özellikle yarı kamusal ve yarı özel alanların, mekânsal kontrol ve erişim ilişkileri açısından belirleyici hale geldiğini göstermiştir. Bu nedenle söz konusu tarihsel süreç, yalnızca konut üretim modellerinin değişimini değil; aynı zamanda mekânsal deneyimin, kullanıcı ilişkilerinin ve sosyal ayrışma biçimlerinin nasıl dönüştüğünü ortaya koymaktadır. Bu durum, bir sonraki bölümde ele alınacak olan TOKİ yerleşimlerinin mekânsal analizine kuramsal ve bağlamsal bir zemin sunmaktadır.

3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA ALANI

Bu çalışmada araştırma alanlarının belirlenmesi sürecinde öncelikle TOKİ Genel Müdürlüğü ile görüşülmüş ve Ankara'da bulunan TOKİ yerleşimlerine ilişkin listeleme yapılmıştır. Elde edilen veriler doğrultusunda projeler, hitap ettikleri gelir gruplarına göre sınıflandırılmıştır (Tablo 4). Daha sonra her gelir grubunda yer alan projeler arasından konut sayısı bakımından büyük ölçekli yerleşimler değerlendirmeye alınmıştır. Çalışma kapsamında yalnızca tekil konut bloklarının değil, yerleşim bütününde oluşan mekânsal organizasyonun incelenmesi amaçlandığı için, kullanıcı yoğunluğu yüksek ve geniş ölçekli projelerin seçilmesine dikkat edilmiştir.

Ankara'da gerçekleştirilen TOKİ konut projelerinin gelir gruplarına göre dağılımı gösterilmektedir (Şekil 10). Buna göre, incelenen toplam 63.021 konutun 38.307'si (%61) alt gelir grubuna, 22.547'si (%36) orta gelir grubuna ve 2.167'si (%3) üst gelir grubuna yöneliktir. Elde edilen veriler, Ankara'da TOKİ tarafından üretilen konutların büyük çoğunluğunun alt gelir grubunun konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğunu göstermektedir. Orta gelir grubuna yönelik konut üretimi de önemli bir paya sahip olmakla birlikte, üst gelir grubuna yönelik projelerin toplam konut stoku içerisindeki oranı oldukça düşüktür. Bu dağılım, TOKİ'nin Ankara'daki konut üretiminde önceliğini dar ve orta gelirli hanehalkının barınma ihtiyacını karşılamaya verdiğini ortaya koymaktadır.



Şekil 10. Gelir Grubuna Göre Konut Dağılımı

Proje Adı	Konut Sayısı	Yapım Yılı	Gelir Grubu
Pursaklar Karacaören Mahallesi Protokol Yolu 2. Bölge	1008	2005	Alt Gelir
Pursaklar Karacaören Mahallesi Protokol Yolu 4. Bölge	976	2006	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 2. Etap	755	2007	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 5. Etap	697	2007	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 14. Bölge	137	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 7. Etap	186	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 15. Etap	186	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 8. Etap	477	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 9. Etap	587	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 16. Etap	512	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 12. Bölge	533	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 10. Etap	824	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 11. Etap	610	2009	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 3. Etap	540	2011	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 2. Bölge 2. Etap	277	2014	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 1. Bölge	474	2015	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 2. Bölge	352	2015	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 4. Bölge 1. Etap	275	2016	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 3. Bölge	686	2016	Alt Gelir
Kuzey Kent Girişi 5. Bölge	2200	2017	Alt Gelir
Pursaklar TOPLAM	12292		
Yapracık 1. Bölge	488	2009	Orta Gelir
Yapracık 2. Bölge	1190	2009	Orta Gelir
Yapracık 3. Bölge	578	2009	Orta Gelir
Yapracık 4. Bölge	698	2009	Orta Gelir
Yapracık 5. Bölge	822	2009	Orta Gelir
Yapracık 6. Bölge	592	2009	Orta Gelir
Yapracık 7. Bölge	1014	2009	Orta Gelir
Yapracık 8. Bölge	448	2009	Orta Gelir
Yapracık 9. Bölge	504	2009	Orta Gelir
Yapracık 10. Bölge	554	2009	Orta Gelir
Yapracık 11. Bölge	948	2009	Orta Gelir
Yapracık 12. Bölge	732	2009	Orta Gelir
Yapracık 13. Bölge	226	2009	Orta Gelir
Yapracık 14. Bölge	430	2009	Orta Gelir
Yapracık TOPLAM	9224		
Sincan Yenikent Ortapınar 1. Bölge	355	2005	Alt Gelir
Sincan Yenikent Ortapınar 2. Bölge	392	2005	Alt Gelir
Sincan Temelli 1. Bölge	288	2004	Alt Gelir
Sincan Temelli 2. Bölge	432	2004	Alt Gelir
Sincan Temelli	1096	2011	Alt Gelir
Sincan Saraycık Mahallesi 1. Bölge 2. Etap	979	2016	Alt Gelir
Sincan Saraycık Mahallesi 1. Bölge 1. Etap	966	2016	Alt Gelir
Sincan Saraycık Mahallesi 1. Bölge 3. Etap	822	2016	Alt Gelir

Sincan Saraycık Mahallesi 2. Bölge 2. Etap	891	2017	Alt Gelir
Sincan Saraycık Mahallesi 3. Bölge 2. Etap	502	2017	Alt Gelir
Sincan Saraycık Mahallesi 4. Bölge 1. Etap 1. Kısım	752	2020	Alt Gelir
Sincan TOPLAM	7475		
Eryaman 7. Etap 1. Kısım	768	2004	Orta Gelir
Eryaman 7. Etap 2. Kısım	808	2005	Orta Gelir
Eryaman 7. Etap 3. Kısım	1660	2005	Orta Gelir
Eryaman 6. Etap 2. Kısım 1. Bölge	384	2005	Orta Gelir
Eryaman 6. Etap 2. Kısım 2. Bölge	296	2006	Orta Gelir
Eryaman 6. Etap 2. Kısım 3. Bölge	472	2006	Orta Gelir
Eryaman OYAK	760	2007	Orta Gelir
Eryaman Göksupark	582	2007	Üst Gelir
Eryaman TOPLAM	5730		
Gölbaşı 1. Bölge	664	2007	Orta Gelir
Gölbaşı 2. Bölge	600	2007	Orta Gelir
Gölbaşı 3. Bölge	984	2007	Orta Gelir
Gölbaşı 4. Bölge	456	2008	Orta Gelir
Gölbaşı 6. Bölge	744	2009	Orta Gelir
İncek	1585	2014	Üst Gelir
Gölbaşı TOPLAM	5033		
Mamak Yatıkmusluk 2. Etap	176	2007	Alt Gelir
Mamak Yatıkmusluk 3. Etap	424	2009	Alt Gelir
Mamak Yatıkmusluk Mevkii	472	2012	Alt Gelir
Mamak 1. Etap	688	2013	Alt Gelir
Mamak Anayurt ve Gülseren Mahalleleri 3. Etap 2. Bölge	330	2015	Alt Gelir
Mamak Altıağaç Karaağaç Hüseyingazi 1. Etap 1. Bölge	415	2015	Alt Gelir
Mamak Altıağaç Karaağaç Hüseyingazi 1. Etap 2. Bölge	454	2015	Alt Gelir
Mamak Anayurt ve Gülseren Mahalleleri 4. Etap	447	2016	Alt Gelir
Mamak Altıağaç Karaağaç Hüseyingazi 3. Etap	948	2016	Alt Gelir
Mamak Anayurt ve Gülseren Mahalleleri 5. Etap	519	2020	Alt Gelir
Mamak TOPLAM	4873		
Altındağ Aktaş Doğantepe	718	2006	Alt Gelir
Altındağ Gültepe	784	2006	Alt Gelir
Altındağ Gültepe Mahallesi	664	2009	Alt Gelir
Altındağ Aktaş 2. Etap	442	2009	Alt Gelir
Altındağ Gültepe 4. Etap	894	2012	Alt Gelir
Altındağ Aktaş 3. Etap	358	2013	Alt Gelir
Altındağ Başpınar Mahallesi	474	2013	Alt Gelir
Altındağ Aktaş Mahallesi	357	2020	Alt Gelir
Altındağ TOPLAM	4691		

Etimesgut Erler (464 Konut)	464	2005	Alt Gelir
Etimesgut Yukarı Yurtçu Kuyupınar 1. Bölge 1. Etap	1152	2006	Alt Gelir
Etimesgut Yukarı Yurtçu – Kuyupınar 1. Bölge 2. Etap	712	2006	Alt Gelir
Etimesgut Yukarı Yurtçu – Kuyupınar 1. Bölge 4. Etap	726	2006	Alt Gelir
Etimesgut Yukarı Yurtçu – Kuyupınar 2. Bölge	426	2007	Alt Gelir
Etimesgut Yukarı Yurtçu – Kuyupınar 1. Bölge 5. Etap	564	2008	Alt Gelir
Etimesgut Etiler Mahallesi (146 Konut)	146	2018	Alt Gelir
Etimesgut TOPLAM	4190		
Yenimahalle AOÇ Mahallesi	960	2008	Orta Gelir
Yenimahalle Demetevler	740	2008	Orta Gelir
Yenimahalle Pamuklar	422	2010	Orta Gelir
Yenimahalle Varlık Mahallesi	294	2015	Orta Gelir
Yenimahalle Yakacık Mahallesi	479	2020	Orta Gelir
Yenimahalle TOPLAM	2895		
Çankaya Dikmen Mahallesi	1832	2006	Orta Gelir
Polatlı Zafer Mahallesi	210	2005	Alt Gelir
Polatlı 2. Etap	648	2006	Alt Gelir
Polatlı TOPLAM	858		
Kahramankazan Atatürk Mahallesi 1. Etap	504	2008	Alt Gelir
Kahramankazan Atatürk Mahallesi 2. Etap	334	2017	Alt Gelir
Kahramankazan TOPLAM	838		
Elmadağ	528	2007	Alt Gelir
Ayaş 2. Etap	288	2008	Alt Gelir
Ayaş Hacirecep Mahallesi	153	2014	Alt Gelir
Ayaş 3. Etap	83	2019	Alt Gelir
Ayaş TOPLAM	524		
Şereflikoçhisar	512	2005	Alt Gelir
Çubuk	484	2010	Alt Gelir
Akyurt	336	2006	Alt Gelir
Kızılcahamam	298	2007	Alt Gelir
Nallıhan	296	2016	Alt Gelir
Kalecik	112	2007	Alt Gelir

Tablo 4. Ankara TOKİ Konutları Listesi

Farklı gelir grupları için farklı senelerde üretilmiş 2 adet proje incelemek için seçilmiştir. Seçilen gelir grubu için en eski ve en yeni örnek proje seçilmiş, dolayısıyla zaman içerisinde mekân üretimindeki değişimlerin de tespiti amaçlanmıştır. Alt gelir grubunu temsil etmek üzere Pursaklar ilçesinde yer alan Karacaören TOKİ (2005) ve Kuzey Kent TOKİ (2017) projeleri seçilmiştir. Aynı bölgede yer alan ancak yaklaşık on yıllık zaman farkına sahip bu iki proje, alt gelir grubuna yönelik toplu konut üretiminde zaman içerisinde gerçekleşen mekânsal dönüşümün karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesine olanak sağlamaktadır. Orta gelir grubunu temsil etmek üzere Eryaman bölgesinde yer alan 2004 ve 2007 yıllarına ait TOKİ yerleşimleri incelenmiştir. Bu projeler, orta gelir grubuna yönelik geliştirilen toplu konut anlayışının mekânsal organizasyonu, sosyal donatı kullanımı ve yerleşim kurgusunu değerlendirmek açısından önemli örneklerdir. Üst gelir grubunu temsil etmek üzere ise İncek TOKİ (2014) ve Eryaman Göksupark Sitesi (2007) seçilmiştir. Eryaman Göksupark Sitesi, TOKİ'nin gelir paylaşımlı proje modeli kapsamında geliştirilmiş bir yerleşim örneğidir. Diğer incelenen sosyal konut projelerinden farklı olarak bu modelde, özel sektör iş birliğiyle daha yüksek gelir grubuna yönelik, prestij ve yaşam kalitesi odaklı bir konut üretim anlayışı görülmektedir. Bu nedenle Göksupark Sitesi çalışma kapsamında, TOKİ'nin yalnızca sosyal konut üretimindeki değil, üst gelir grubuna yönelik farklı konut üretim modellerindeki mekânsal yaklaşımını değerlendirebilmek amacıyla araştırmaya dahil edilmiştir.

Proje Adı	Konut Sayısı	Yapım Yılı	Gelir Grubu
Karacaören TOKİ	1008	2005	Alt Gelir
Kuzey Kent TOKİ	2200	2017	Alt Gelir
Eryaman TOKİ	768	2004	Orta Gelir
Eryaman TOKİ	760	2007	Orta Gelir
Göksupark	582	2007	Üst Gelir
İncek TOKİ	1585	2014	Üst Gelir

Tablo 5. İncelenen TOKİ Projeleri

Çalışma kapsamında seçilen yerleşimler, kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri üzerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. İnceleme sürecinde öncelikle yerleşimlerin vaziyet planı ve genel mekânsal kurgusu değerlendirilmiş; blok yerleşimi, açık alan kullanımı, dolaşım sistemi ve yerleşim yoğunluğu analiz

edilmiştir. Bu aşamada kamusal alan ile konut yerleşimi arasındaki ilişki, geçirgenlik düzeyi, güvenlik kurgusu ve açık alan organizasyonu incelenmiştir.

Ardından yerleşim içerisinde bulunan giriş alanları, otopark düzenleri, sosyal donatı alanları, çocuk oyun alanları, okul ve cami gibi ortak kullanım alanları değerlendirilmiştir. Bu alanların kamusal, yarı kamusal ve yarı özel kullanım ilişkileri üzerinden nasıl kurgulandığı analiz edilmiştir. Özellikle kontrollü giriş sistemleri, güvenlik elemanları, peyzaj düzenlemeleri ve dolaşım akslarının mekânsal hiyerarşi üzerindeki etkileri incelenmiştir.

Son aşamada ise bina girişleri, zemin kat ilişkileri ve konut birimleri değerlendirilerek yarı özel ve özel alan kullanımları analiz edilmiştir. Böylece çalışma kapsamında kamusal alandan özel alana doğru oluşan mekânsal geçişlerin farklı gelir grupları ve farklı dönemlerdeki TOKİ yerleşimlerinde nasıl değiştiği karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

3.1. TOKİ Alt Gelir Grubu Üretimleri

Ankara'daki TOKİ yerleşimleri incelendiğinde, alt gelir grubuna yönelik konut üretimlerinin hem proje sayısı hem de konut yoğunluğu bakımından önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Liste kapsamında değerlendirilen toplam 63.021 konutun yaklaşık 38.307'si alt gelir grubuna yönelik üretimlerden oluşmaktadır. Bu oran, toplam konut üretiminin yaklaşık %61'ine karşılık gelmektedir. Özellikle 2000'li yılların ortalarından itibaren Ankara'nın çeper bölgelerinde yoğunlaşan bu üretimler, TOKİ'nin kitlesel konut üretim politikasının önemli bir parçası haline gelmiştir.

Alt gelir grubuna yönelik yerleşimlerin büyük çoğunluğunun 2000–2017 yılları arasında üretildiği görülmektedir. Bu süreçte geliştirilen projeler, yüksek konut yoğunluğu, tekrar eden blok tipolojileri ve geniş ölçekli yerleşim düzenleriyle dikkat çekmektedir. Yerleşimler yoğunlukla Ankara'nın kent merkezinden uzak gelişme bölgelerinde konumlanmakta; bu durum geniş yapılaşma alanlarında hızlı ve yoğun konut üretimini mümkün hale getirmektedir.

3.1.1. Pursaklar Karacaören TOKİ 2005

Karacaören TOKİ yerleşimi, Ankara'nın kuzey aksında yer alan Pursaklar bölgesinde, alt gelir grubuna yönelik geliştirilen erken dönem TOKİ

uygulamalarından biridir. 2005 yılında tamamlanan proje, 1008 konuttan oluşmaktadır ve TOKİ'nin 2000'li yılların başındaki kitlesel konut üretim anlayışını yansıtan önemli örneklerden biri olarak değerlendirilebilir. Yerleşim, yüksek konut yoğunluğu, tekrar eden blok tipolojileri ve temel barınma ihtiyacına odaklanan planlama yaklaşımıyla dikkat çekmektedir.



Şekil 11. Karacaören TOKİ Vaziyet Planı

Vaziyet planı genel olarak incelendiğinde kamusal kullanım alanlarının yerleşim içerisinde hem merkezde hem de çeperlerde dağıldığı görülmektedir. Yerleşimin orta bölümünde konumlanan okul ve sağlık merkezi, merkezde yoğun bir kamusal kullanım odağı oluştururken; alışveriş merkezi, cami ve gençlik merkezi gibi diğer kamusal işlevlerin daha çok çeperlerde konumlandığı görülmektedir. Kamusal kullanımların bu şekilde parçalı ve dağınık biçimde yerleşmesi, konut blokları arasında yarı kamusal alan sürekliliğinin oluşmasını zayıflatmaktadır. Özellikle merkezde bulunan okul ve sağlık merkezi, yalnızca konut kullanıcılarına değil dış kullanıcıya da hizmet eden işlevler olduğundan, merkez bölgesindeki hareket yoğunluğunu artırmakta ve konutlara ait olması beklenen ortak açık alanların daha kamusal bir karakter kazanmasına neden olmaktadır.

Yerleşimin merkezinde bulunan açık yeşil alan ve park alanı ilk bakışta konut kullanıcılarının ortak kullanımına yönelik yarı kamusal bir alan olarak düşünülmüş görülmektedir. Ancak bu alanın çevresinde yoğun kamusal işlevlerin bulunması, alanın yalnızca site sakinlerine ait kontrollü bir ortak kullanım alanı niteliği kazanmasını engellemektedir. Kamusal işlevlerin merkezde yoğunlaşması

nedeniyle park alanı da kamusal hareketin etkisi altında kalmakta ve konut kullanıcılarına ait yarı kamusal bir açık alan niteliğini tam olarak oluşturamamaktadır. Bu durum, konut blokları arasında daha kontrollü ve kullanıcı aidiyetini güçlendiren yarı kamusal alanların oluşmasını sınırlandırmaktadır. Kamusal kullanımların yerleşim çeperlerinde konumlandırılması durumunda ise merkezde daha bütüncül, kullanıcı kontrollü ve konut odaklı yarı kamusal açık alanların oluşturulabileceği düşünülmektedir.

Yerleşim alanı incelendiğinde konut alanını çevreleyen belirgin bir fiziksel sınırın bulunmadığı görülmektedir. Yerleşim çevresinde güvenlik duvarı, kontrollü giriş noktası, çit ya da kullanıcı geçişini sınırlandıran herhangi bir fiziksel eşik bulunmamaktadır. Bu durum, yerleşim alanının çevresiyle doğrudan ilişki kurmasına neden olurken aynı zamanda konut alanına ait yarı kamusal mekânların sınırlarının da belirsizleşmesine yol açmaktadır. Kontrollü giriş sisteminin bulunmaması, kamusal ve yarı kamusal alan ayrımını zayıflatmakta; dış kullanıcıların yerleşim içerisindeki açık alanlara doğrudan erişebilmesine olanak sağlamaktadır. Böylece yerleşim içerisinde kullanıcı aidiyeti oluşturan kontrollü ortak kullanım alanlarının oluşumu sınırlı kalmaktadır.

Yerleşimde F ve B tipi olmak üzere iki farklı blok tipinin kullanıldığı görülmektedir. Bu blok tiplerinin yerleşim içerisindeki dağılımı belirli bir yönlenme bütünlüğü oluşturmadan farklı açılarla konumlandırılmıştır. Blokların birbirleriyle ilişkili bir cephe düzeni oluşturmaması, açık alanların mekânsal niteliğinde farklılaşmalara neden olmaktadır. Bazı bloklarda yarı kamusal alanlara doğrudan özel alanların yöneldiği görülürken, bazı bloklarda ise yarı özel kullanım alanlarının bu alanlara açıldığı görülmektedir. Bu durum, bloklar arasında mahremiyet derecelerinin değişmesine neden olmakta ve açık alan kullanımında bütüncül bir mekânsal kurgu oluşturulamamasına yol açmaktadır. Özellikle farklı yönelmelere sahip blokların oluşturduğu açık alanlarda kullanıcı sınırlarının net biçimde tanımlanamadığı, yarı kamusal ve yarı özel alan ilişkilerinin değişkenlik gösterdiği görülmektedir. F ve B tipi blokların farklı yönelmelerle yerleşim içerisinde tekrar etmesi, açık alan kullanımında ortak bir mekânsal dil oluşturulmasını zorlaştırmaktadır. Yerleşim içerisinde dolaşım ağı ağırlıklı olarak araç yolları üzerinden şekillenmektedir. Araç yolları blokların arasından geçerek açık alanlarla doğrudan ilişki kurmaktadır. Bu

durum açık alan kullanımında yaya sürekliliğini zaman zaman kesintiye uğratmaktadır. Araç parklarının belirli noktalarda yoğunlaşmaması ve farklı alanlara yayılması da açık alan kullanımını etkileyen unsurlardan biri olarak görülmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde yerleşim planında kamusal kullanım alanlarının merkez ve çeper arasında dağınık biçimde konumlandırıldığı, bu durumun ise konut kullanıcılarına ait yarı kamusal alan sürekliliğini zayıflattığı görülmektedir. Özellikle merkezde yoğunlaşan kamusal işlevler nedeniyle ortak açık alanların daha kamusal bir karakter kazandığı, yerleşim çevresinde fiziksel sınır ve kontrollü giriş sisteminin bulunmaması nedeniyle kamusal–yarı kamusal alan ayrımının zayıfladığı ve blok yerleşimlerinin farklı yönlenmeleri sebebiyle açık alanlarda bütüncül bir mahremiyet kurgusunun oluşamadığı söylenebilir.



Görsel 9. Karacaören TOKİ Blok Tipleri

Görsel incelendiğinde yerleşim içerisinde farklı yüksekliklere sahip F ve B tipi blokların bir arada kullanıldığı görülmektedir. F tipi bloklar 4 katlı ve daha düşük yoğunluklu bir yapı karakteri oluştururken, B tipi bloklar 15 katlı yüksek yapılar olarak yerleşim içerisinde daha baskın bir kütle etkisi oluşturmaktadır. Farklı yüksekliklerdeki blokların birlikte kullanılması, yerleşim içerisinde çeşitlilik oluşturmaya rağmen mekânsal algıda ölçek farklılıklarının hissedilmesine neden olmaktadır. Bloklar arasındaki mesafenin geniş tutulduğu görülmektedir. Bu durum yapıların birbirinin görüş alanını doğrudan kesmesini engelleyerek gün ışığı, hava sirkülasyonu ve görsel açıklık açısından olumlu bir mekânsal etki oluşturmaktadır. Özellikle yüksek katlı B tipi bloklar arasında bırakılan mesafe, yoğun yapılaşma hissini azaltmakta ve açık alan kullanımını desteklemektedir. Bununla birlikte geniş

açıklıklar, açık alanların daha geçirgen ve tanımsız hissedilmesine de neden olmaktadır.



Görsel 10. Karacaören TOKİ Otopark Alanı

Görsel incelendiğinde araç park alanlarının belirli bir düzen içerisinde çözülmediği görülmektedir. Araçların yol kenarlarına ve blok çevrelerine dağınık biçimde park ettiği, otopark alanlarının mekânsal olarak net şekilde tanımlanmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum açık alan kullanımında düzensiz bir görünüm oluştururken, yaya ve araç dolaşımının aynı alan içerisinde iç içe geçmesine neden olmaktadır. Özellikle yol kenarlarında oluşan park kullanımı, açık alanların yalnızca dolaşım alanı olarak algılanmasına yol açmakta ve ortak kullanım mekânlarının niteliğini zayıflatmaktadır. Blok girişleri önünde yoğunlaşan araç kullanımı, yapı önlerinde yarı özel veya yarı kamusal kullanım alanlarının oluşmasını da sınırlandırmaktadır. Otopark kullanımının belirli sınırlar ve düzenleyici elemanlarla tanımlanmamış olması, mekânsal aidiyet hissini azaltmakta ve açık alanlarda tanımsız boşlukların oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca araçların farklı noktalara yayılması, açık alan sürekliliğini kesintiye uğratmakta ve peyzaj kullanımının geri planda kalmasına yol açmaktadır.



Görsel 11. Karacaören TOKİ Çocuk Oyun Alanı

Görsel incelendiğinde çocuk oyun alanının konut bloklarının arasında konumlandığı görülmektedir. Oyun alanının doğrudan konut kullanıcılarına hizmet edecek şekilde yerleştirilmiş olması, alanın yarı kamusal bir kullanım niteliği taşımasını sağlamaktadır. Alanın çevresinde yer alan konut blokları sayesinde kullanıcı denetimi oluşurken, oyun alanı site içerisindeki ortak kullanım mekânlarından biri haline gelmektedir, bu nedenle yarı kamusal bir alan oluşturmaktadır.

Blokların farklı yönlenmelerle konumlandığı bu alanda da görülmektedir. Yapıların ortak bir aks doğrultusunda yerleşmemesi nedeniyle oyun alanına bakan cepheler farklılaşmaktadır. Bazı bloklarda özel kullanım alanları doğrudan oyun alanına yönelirken, bazı bloklarda daha kontrollü yarı özel alan ilişkileri oluşmaktadır. Bu durum mekânsal mahremiyet derecelerinde değişkenlik yaratmakta ve ortak kullanım alanının her blok tarafından farklı biçimde deneyimlenmesine neden olmaktadır. Ayrıca bloklar arasında bırakılan mesafenin geniş olması, oyun alanının gün ışığı almasını ve açık mekân kullanımının desteklenmesini sağlamaktadır. Yapı yoğunluğuna rağmen açık alanın sıkışık hissedilmemesi, kullanıcı konforu açısından olumlu bir mekânsal etki oluşturmaktadır.

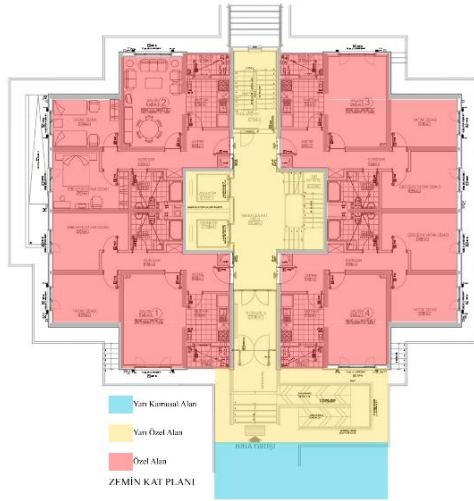


Görsel 12. F Tipi Blok Girişi

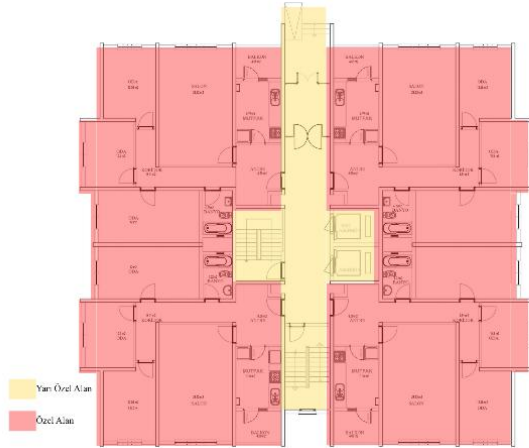


Görsel 13. B Tipi Blok Girişi

F ve B tipi blok girişleri incelendiğinde her iki blok tipinde de benzer giriş çözümlerinin uygulandığı görülmektedir. Yapı girişlerine merdiven ve rampa aracılığıyla ulaşılmakta, giriş kotunun yükseltilmesiyle birlikte yapı önünde çevresinden kısmen ayrılan bir geçiş alanı oluşturulmaktadır. Bu yükseltilmiş giriş kotu, kamusal dolaşım alanı ile konut girişi arasında belirli bir eşik oluşturarak yarı özel bir alan etkisi yaratmaktadır. Ancak bu alanlar herhangi bir çit, duvar, güvenlik noktası ya da kontrollü giriş elemanı ile desteklenmediğinden, oluşan yarı özel alan etkisi sınırlı kalmaktadır. Her iki blok tipinde de giriş alanlarının doğrudan açık dolaşım alanlarıyla ilişki kurduğu görülmektedir. Kullanıcı hareketini sınırlandıran fiziksel bir çevresel sınır bulunmaması nedeniyle yapı girişlerine ve giriş kat dairelerinin önüne kadar herkesin erişebilmesi mümkündür. Bu durum özellikle giriş katlarda mahremiyetin zayıflamasına neden olmaktadır. Ayrıca giriş alanlarının yalnızca dolaşım amacıyla kullanıldığı, kullanıcıların vakit geçirebileceği ya da sosyalleşebileceği tanımlı bir ara mekân oluşturulmadığı görülmektedir. Giriş mekânları daha çok yapıya erişim sağlayan geçiş alanları olarak çalışmaktadır. Bu durum, kamusal alandan özel alana geçişte kademeli bir mekânsal kurgu oluşturulmasını zayıflatmaktadır. Genel olarak değerlendirildiğinde yükseltilmiş giriş kotu sayesinde kısmi bir yarı özel alan etkisi oluşsa da çevresel sınırların bulunmaması ve giriş kat dairelerine doğrudan erişim sağlanabilmesi nedeniyle mahremiyet düzeyinin düşük kaldığı söylenebilir.



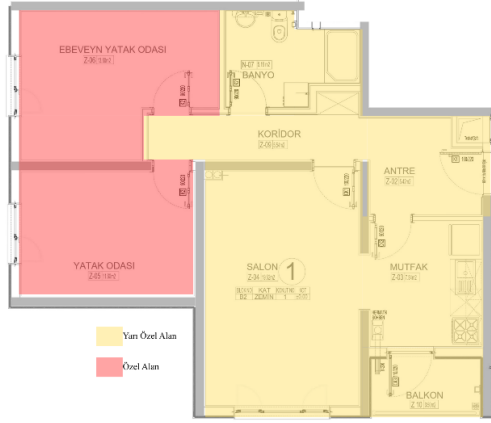
Şekil 12. F Tipi Blok Planı



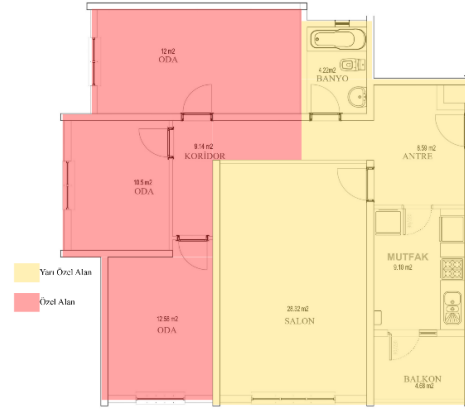
Şekil 13. B tipi Blok Planı

F ve B tipi blokların zemin kat planları incelendiğinde her iki blokta da benzer mekânsal kurguların oluşturulduğu görülmektedir. İlk plan F tipi bloklara aittir, ikinci plan B tipi bloklara aittir. Blokların merkezinde merdiven, asansör ve dolaşım alanlarının bulunduğu çekirdek yer almakta, daireler ise bu çekirdek etrafında konumlanmaktadır. Dolaşım alanları ortak kullanım alanı niteliği taşımasına rağmen, bu alanların kullanıcıların bir araya gelebileceği ya da vakit geçirebileceği biçimde tasarlanmadığı görülmektedir. Ortak alanlar yalnızca dairelere ulaşımı sağlayan geçiş mekânları olarak çalışmaktadır. Bu nedenle blok içerisinde yarı kamusal kullanım niteliği güçlü biçimde hissedilmemekte, dolaşım alanları daha çok zorunlu dolaşım alanı olarak kullanılmaktadır.

Plan şemalarında yarı özel alan olarak tanımlanan giriş holü ve dolaşım alanlarının doğrudan daire girişleriyle ilişki kurduğu görülmektedir. Özellikle girişe en yakın konumlanan daireler, ortak dolaşım alanı ile doğrudan temas halindedir. Bu durum mahremiyet açısından olumsuz bir etki oluşturmaktadır. Giriş kapısının hemen yanında bulunan daireler, blok içerisine giren herkesin doğrudan geçiş güzergâhı üzerinde yer almakta ve kullanıcı hareketine sürekli maruz kalmaktadır. Özellikle giriş kat seviyesinde bulunan bu dairelerin ortak alanla kurduğu doğrudan ilişki, özel alan ile yarı özel alan arasındaki sınırın zayıflamasına neden olmaktadır.



Şekil 14. F Tipi Birim Planı



Şekil 15. B Tipi Birim Planı

İlk plan F tipine aittir, ikinci plan B tipine aittir. B ve F tipi konut planları incelendiğinde her iki daire tipinde de mekânsal organizasyonun benzer şekilde kurgulandığı görülmektedir. Daire girişinden itibaren antre ve salon gibi ortak kullanım alanlarına doğrudan ulaşılmakta, yatak odaları ise daha iç bölümlerde konumlandırılarak özel alan niteliği kazanmaktadır. Her iki planda da salon, mutfak ve antre alanlarının birbiriyle ilişkili biçimde çözümlendiği, günlük yaşamın ortak kullanım alanları etrafında şekillendiği görülmektedir. Balkonların mutfak ile ilişki kurduğu ve açık alan kullanımının mutfak üzerinden sağlandığı anlaşılmaktadır. Konutlarda tek banyo olması sebebiyle banyolar yarı özel alanın içinde bulunmaktadır.

Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Parsel ölçeği	✓	✓	-	-
Blok ölçeği	✓	✓	✓	-
Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 6. Karacaören TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu

Tablo 4 incelendiğinde Karacaören TOKİ yerleşiminde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanların parsel, blok ve birim ölçeğinde kademeli biçimde organize edildiği görülmektedir. Mekânsal organizasyonun yalnızca vaziyet planı ölçeğinde değil, bina ve konut birimi ölçeğinde de mahremiyet derecesine göre farklılaştığı anlaşılmaktadır.

Parsel ölçeğinde yol sistemi, açık dolaşım alanları, okul, cami ve çocuk oyun alanlarının kamusal kullanıma açık biçimde çözüldüğü görülmektedir. Yerleşim genelinde kontrollü bir site girişinin bulunmaması nedeniyle bu alanlar doğrudan erişilebilir durumdadır. Blok çevresinde yer alan yeşil alanlar, peyzaj bantları ve açık geçiş alanları ise kamusal açık alan ile konut çevresi arasında geçiş sağlayan yarı kamusal alanlar oluşturmaktadır. Özellikle zemin kat konutlarının önünde bulunan peyzaj alanlarının, kamusal alan ile özel yaşam alanı arasında fiziksel ve görsel tampon bölge oluşturarak mahremiyet sağladığı görülmektedir.

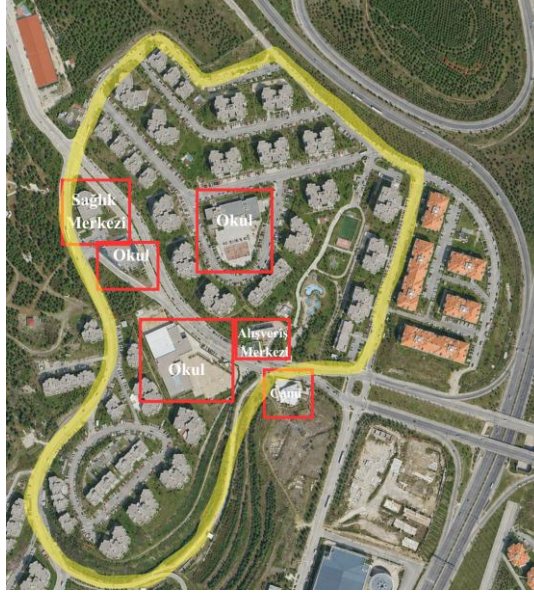
Blok ölçeğinde bina girişine geçiş sağlayan açık alanlar ve giriş çevresindeki peyzaj düzenlemeleri yarı kamusal kullanım alanları olarak değerlendirilmektedir. Bina içerisine girildiğinde ise merdiven alanları, asansör, kat holleri ve koridorların yalnızca bina kullanıcıları tarafından erişilebilir olması nedeniyle yarı özel alan niteliği taşıdığı görülmektedir. Ancak bu alanların büyük ölçüde dolaşım ve geçiş mekânı olarak kullanıldığı, kullanıcıların ortak kullanımına yönelik ek sosyal alanların bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Birim ölçeğinde ise antre, salon, mutfak, koridor ve balkon alanlarının konut içerisindeki ortak kullanım alanlarını oluşturduğu görülmektedir. Bu mekânlar gündelik yaşamın büyük ölçüde geçtiği, kullanıcılar arasında ortak kullanıma açık alanlar olması nedeniyle yarı özel kullanım alanı olarak değerlendirilmiştir. Özellikle salon ve balkon alanlarının dış mekân ile doğrudan görsel ilişki kurduğu; mutfak alanının da gündelik kullanım yoğunluğu yüksek mekânlardan biri olduğu görülmektedir. Yatak odaları ve ebeveyn yatak odasının ise plan şemasında daha geri bölümde konumlandırıldığı ve doğrudan giriş alanıyla ilişki kurmadığı görülmektedir. Bu durum, yatak odalarının daha kontrollü ve mahrem kullanıma sahip özel alanlar olarak ele alındığını göstermektedir.

3.1.2.Pursaklar Kuzeykent TOKİ 2017

Kuzeykent TOKİ yerleşimi, Ankara'nın kuzey gelişim aksında yer alan Pursaklar bölgesinde, alt gelir grubuna yönelik geliştirilen büyük ölçekli toplu konut uygulamalarından biridir. 2017 yılında tamamlanan proje yaklaşık 2.200 konut biriminden oluşmaktadır. Yerleşim, yüksek konut yoğunluğu, geniş yerleşim alanı ve çok sayıda konut bloğundan oluşan mekânsal organizasyonuyla dikkat çekmektedir.

Karacaören TOKİ yerleşiminden yaklaşık on iki yıl sonra üretilmiş olması nedeniyle Kuzey Kent TOKİ, TOKİ'nin zaman içerisinde değişen mekânsal yaklaşımını değerlendirebilmek açısından önemli bir örnek oluşturmaktadır. Yerleşimde açık alan organizasyonu, blok yerleşimi, sosyal donatı alanları, güvenlik anlayışı, dolaşım sistemi ve konut birimi planlamasının farklı ölçeklerde incelenmiştir.



Şekil 16. Kuzeykent TOKİ Vaziyet Planı

Vaziyet planı incelendiğinde kamusal kullanım alanlarının yerleşim içerisinde yoğun biçimde konumlandığı görülmektedir. Okul, sağlık merkezi, alışveriş merkezi ve cami gibi kamusal işlevlerin konut bloklarıyla doğrudan iç içe yerleştirildiği anlaşılmaktadır. Özellikle okul yapılarının yerleşim içerisinde birden fazla noktada bulunması ve sağlık merkezinin konut alanına oldukça yakın konumlandırılması, kamusal hareket yoğunluğunu artırmaktadır. Kamusal kullanımların bu kadar yoğun biçimde yerleşim içerisine dağılması, konut blokları arasında oluşabilecek yarı kamusal alan sürekliliğini zayıflatmaktadır. Yerleşim içerisinde bulunan açık ve yeşil alanların ilk bakışta konut kullanıcılarına hizmet edecek ortak kullanım alanları olarak planlandığı görülmektedir. Ancak bu alanların çevresinde yoğun kamusal işlevlerin bulunması nedeniyle kullanıcı kontrolü zayıflamakta ve açık alanlar daha kamusal bir karakter kazanmaktadır.

Yerleşim alanının çevresinde belirgin bir fiziksel sınır, güvenlik duvarı ya da kontrollü giriş sistemi bulunmadığı görülmektedir. Konut alanına farklı noktalardan doğrudan

bütüncül bir mekânsal düzen oluştururken aynı zamanda tekrar eden bir yapı dili meydana getirmektedir. Yapıların benzer yükseklik ve biçimde konumlandırılması, yerleşim genelinde düzenli bir siluet etkisi oluşturmaktadır. Bloklar arasındaki mesafenin geniş tutulduğu görülmektedir. Bu durum yapıların birbirinin görüş alanını doğrudan kesmesini engelleyerek gün ışığı, hava sirkülasyonu ve görsel açıklık açısından olumlu bir mekânsal etki oluşturmaktadır. Yüksek katlı bloklara rağmen yapıların sıkışık bir doku oluşturmaması, açık alan kullanımını desteklemektedir. Bloklar arasında bırakılan geniş boşluklar sayesinde açık alanların daha ferah algılandığı ve kullanıcı konforunun arttığı söylenebilir.

Otopark alanlarının belirli sınırlar içerisinde çözümlendiği görülmektedir. Araç park alanları yol kenarında tanımlı biçimde yer almakta ve gelişigüzel bir park düzeni oluşmamaktadır. Bu durum araç ve yaya dolaşımının daha kontrollü biçimde işlemlerini sağlamaktadır. Otopark alanlarının belirgin şekilde tanımlanmış olması, açık alan kullanımında düzensiz görüntünün oluşmasını engellerken, yarı kamusal bir alan oluşturmaktadır.



Görsel 15. Kuzeykent TOKİ Çocuk Oyun Alanı

Görsel incelendiğinde yerleşimde kot farklarının açık alan organizasyonunda etkin biçimde kullanıldığı görülmektedir. Konut bloklarının çevresinde oluşturulan yükseltilmiş yeşil alanlar, araç yolları ve dolaşım alanlarından ayrılarak yarı kamusal mekânların sınırlarını daha belirgin hale getirmektedir. Özellikle istinat duvarları ve merdivenlerle desteklenen kot farklılıkları, kullanıcıların ortak kullanım alanları ile araç dolaşım alanlarını birbirinden ayırmasına yardımcı olmaktadır.

Yeşil alanların yükseltilmiş platformlar üzerinde çözülmesi, hem mekânsal tanımlılığı güçlendirmekte hem de konut kullanıcıları için daha kontrollü açık alanlar oluşturmaktadır. Bu durum açık alanların yalnızca geçiş mekânı olarak kullanılmasını engelleyerek kullanıcı aidiyetini artırmaktadır. Ayrıca kot farkı sayesinde yarı kamusal alanlar fiziksel bir sınır oluşturmada çevresinden ayrılmakta ve daha okunabilir hale gelmektedir.

Çocuk oyun alanları, yeşil alanlar ve dinlenme mekânları gibi yarı kamusal kullanımların bu yükseltilmiş alanlar içerisinde konumlandırılması, ortak kullanım alanlarının tanımlılığını artırmaktadır. İncelenen yerleşimlerde topografyanın elverişli olduğu alanlarda, oyun alanları, ortak açık alanlar ve konut girişlerinin kot farklarıyla ayrıştırıldığı görülmektedir. Bu durum, kamusal ve yarı kamusal mekânlar arasında doğal bir mekânsal hiyerarşi oluşturarak sınırların daha belirgin hale gelmesine katkı sağlamaktadır. Ancak bu ayrışmanın, bilinçli bir mekânsal tasarım kararından ziyade mevcut topografik koşulların bir sonucu olduğu söylenebilir. Dolayısıyla, topografyanın sağladığı bu potansiyelin tasarım sürecinde bilinçli bir araç olarak değerlendirilmesi ve eğimli arazilerde kamusal, yarı kamusal ve özel mekânlar arasındaki geçişleri güçlendirecek biçimde kullanılması önerilmektedir.

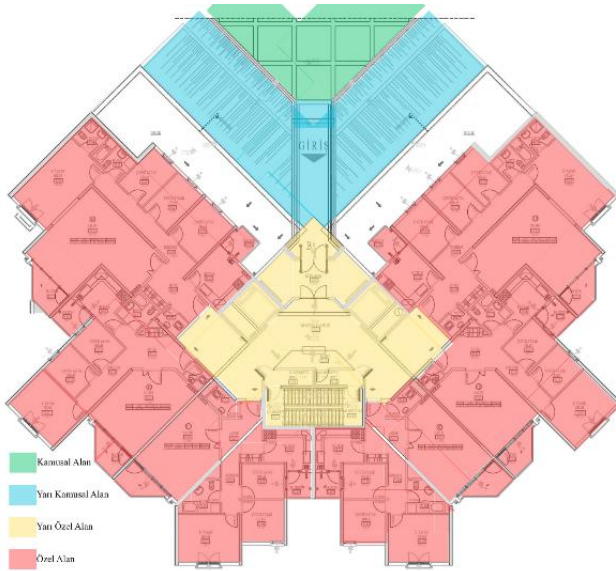


Görsel 16. Kuzeykent TOKİ Blok Girişi

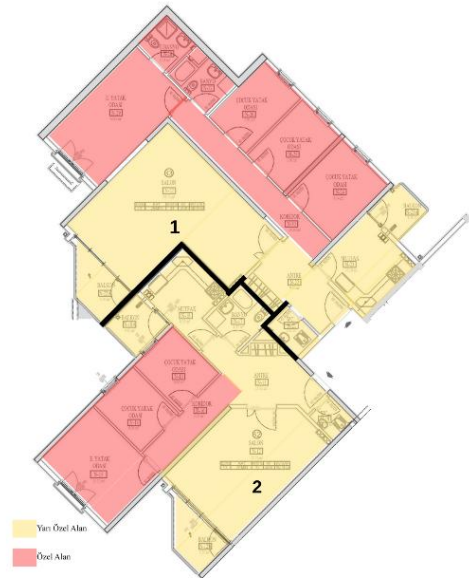
Blok girişi incelendiğinde giriş alanının belirgin bir fiziksel sınırla tanımlanmadığı görülmektedir. Yapıya ulaşım doğrusal bir yaya aksı üzerinden sağlanmakta olup giriş çevresinde kullanıcıyı karşılayan, geçişi kademelendiren ya da giriş mekânını vurgulayan güçlü tasarım elemanları bulunmamaktadır. Bu nedenle giriş alanı ilk

bakışta ortak açık alanlarla bütünleşmekte ve mekânsal olarak sınırlı bir tanımlılık göstermektedir. Bununla birlikte giriş aksı üzerinde yer alan oturma birimleri, giriş çevresinde kullanıcıların kısa süreli vakit geçirebileceği bir alan oluşturmaktadır. Bankların kullanılması, yalnızca dolaşım amacıyla kullanılan bir giriş mekânı yerine kullanıcı etkileşimini destekleyen yarı özel bir alan oluşturma çabası olarak değerlendirilebilir. Böylece giriş bölgesi, kamusal açık alan ile özel konut alanı arasında bir geçiş mekânı niteliği kazanmaktadır. Yerleşimde oluşturulan kot farkı nedeniyle blok girişleri yapının doğrudan zemine oturduğu kottan değil, daha üst bir seviyeden sağlanmaktadır.

Ayrıca blok içerisinde oluşturulan galeri boşlukları, giriş kat dairelerinin mahremiyetini olumlu yönde etkilemektedir. Giriş kat konutları doğrudan açık alanla ilişki kurmak yerine belirli bir kot farkı ve geçiş alanı aracılığıyla erişilebilir hale gelmektedir. Bu durum kullanıcıların pencere ve konut girişlerine doğrudan ulaşmasını zorlaştırmakta, böylece giriş kat dairelerinde mahremiyet düzeyini artırmaktadır. Genel olarak değerlendirildiğinde giriş alanının mekânsal tanımlılığı sınırlı olsa da kot farkları, oturma elemanları ve galeri boşlukları sayesinde yarı özel alan niteliğinin desteklendiği söylenebilir.



Şekil 17. Kuzeykent TOKİ Blok Planı



Şekil 18. Kuzeykent TOKİ Birim Planı

Blok planı incelendiğinde mekânsal kademelenmenin belirgin biçimde oluşturulduğu görülmektedir. Yapıya giriş, blok önünde yer alan kamusal kullanım alanından

sağlanmakta, girişten sonra yarı kamusal niteliğe sahip galeri boşlukları ve ortak dolaşım alanlarına ulaşılmaktadır. Bu alanlar blok sakinlerinin ortak kullanımına hizmet etmekte olup, yapı ile dış çevre arasında bir geçiş bölgesi oluşturmaktadır. Ortak dolaşım alanlarından sonra merdiven, asansör ve kat hollerinden oluşan yarı özel alanlara ulaşılmakta, son aşamada ise daireler ve konut içerisindeki yaşam mekânları özel alan olarak tanımlanmaktadır. Böylece kamusal alandan özel alana doğru kademeli bir geçiş kurgusu oluşturulmuştur.

Merdiven ve asansör çekirdeğinin merkezde konumlandırılması, tüm dairelerin ortak bir çekirdek etrafında örgütlenmesini sağlamaktadır. Daire girişleri ortak hollere açılmakta, böylece yarı özel alan ile özel alan arasında net bir eşik oluşturulmaktadır. Bu durum diğer örneklerde görülen yalnızca dolaşım odaklı koridor çözümlerine kıyasla daha tanımlı bir mekânsal hiyerarşi oluşturmaktadır. Ayrıca giriş kat daireleri doğrudan dış mekânla ilişki kurmak yerine galeri boşlukları ve ortak dolaşım alanları ile ayrıştırılmıştır. Bu durum giriş kat konutlarının mahremiyetini artırmakta ve kamusal alan ile özel alan arasında ek bir filtre oluşturmaktadır.

1 ve 2 numaralı daire planları incelendiğinde her iki konutun da benzer mekânsal organizasyona sahip olduğu görülmektedir. Dairelere giriş antre üzerinden sağlanmakta, girişten sonra salon, mutfak ve balkon gibi günlük yaşamın geçtiği ortak kullanım alanlarına ulaşılmaktadır. Bu mekânlar konut kullanıcıları ve misafirler tarafından kullanılabilen alanlar olduğundan yarı özel alan niteliği taşımaktadır. Plan şemasında salonun konutun merkezinde konumlandırılması, diğer mekânlarla doğrudan ilişki kurmasını sağlamakta ve ortak yaşam alanını mekânsal organizasyonun odak noktası haline getirmektedir.

Yatak odaları ve banyolar ise konutun daha iç bölümlerinde konumlandırılmıştır. Bu mekânlara koridor aracılığıyla ulaşılması, ortak kullanım alanları ile özel alanlar arasında kademeli bir geçiş oluşturmaktadır. Ebeveyn yatak odası ile çocuk odalarının salon ve giriş alanlarından ayrıştırılması, mahremiyet düzeyini artıran bir tasarım kararı olarak değerlendirilebilir. Ayrıca banyoların yatak odalarına yakın konumlandırılması da özel kullanım alanlarının kendi içerisinde bütüncül bir kurgu oluşturmasını sağlamaktadır.

Plan genelinde ortak kullanım alanları ile özel alanlar arasında belirgin bir ayrım bulunduğu görülmektedir. Antre ve koridorlar geçiş mekânı olarak çalışırken, salon ve mutfak günlük yaşamın gerçekleştiği yarı özel alanları oluşturmaktadır. Buna karşılık yatak odaları ve banyolar yalnızca konut kullanıcılarına hizmet eden özel alanlar olarak kurgulanmıştır. Bu durum konut içerisinde yarı özel ve özel alanlar arasında okunabilir bir mekânsal hiyerarşi oluşturmakta ve mahremiyet derecelerinin kademeli olarak artmasını sağlamaktadır.

Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Parsel ölçeği	✓	✓	-	-
Blok ölçeği	✓	✓	✓	-
Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 7. Kuzeykent TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu

Parsel ölçeğinde eğitim yapıları, cami, çocuk oyun alanları ve açık dolaşım yolları kamusal kullanım alanlarını oluşturmaktadır. Yerleşim genelinde kontrollü bir site giriş sisteminin bulunmaması nedeniyle bu alanların farklı kullanıcı gruplarına açık olduğu görülmektedir. Bloklar arasında bırakılan peyzaj alanları ve yeşil bantlar ise kamusal dolaşım alanları ile konut blokları arasında geçiş sağlayan yarı kamusal alanlar oluşturmaktadır. Bu alanların aynı zamanda yapı yoğunluğunu azaltan ve bloklar arasında mekânsal boşluk oluşturan elemanlar olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Blok ölçeğinde bina çevresindeki açık erişim alanları kamusal kullanım ile doğrudan ilişki kurmaktadır. Giriş platformları, yürüyüş yolları ve giriş çevresindeki peyzaj düzenlemeleri yarı kamusal alan niteliği taşımaktadır. Bu alanların bina girişi ile açık dolaşım sistemi arasında geçiş sağlayan mekânsal eşikler oluşturduğu görülmektedir. Bina içerisine geçildiğinde ise ortak kat holleri, merdiven çekirdeği ve asansör alanlarının yalnızca bina kullanıcıları tarafından erişilebilir olması nedeniyle yarı özel kullanım alanı niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır.

Birim ölçeğinde salon, mutfak, balkon ve antre alanlarının konut içerisindeki ortak yaşam mekânlarını oluşturduğu görülmektedir. Bu alanların gündelik kullanım yoğunluğu yüksek, dış mekân ile görsel ilişki kuran ve kullanıcılar arasında ortak kullanımı destekleyen mekânlar olduğu anlaşılmaktadır. Yatak odaları ve çocuk

odaları ise ortak yaşam alanlarından ayrılarak daha kontrollü ve mahrem bölgelerde çözümlenmiştir. Bu nedenle yarı özel kullanım alanları olarak değerlendirilmektedir. Banyo ve WC alanları ise konut içerisindeki mahremiyet düzeyi en yüksek mekânlar olması nedeniyle özel alan niteliği taşımaktadır.

		Karacaören TOKİ 2005	Kuzeykent TOKİ 2017
Parsel Düzeni	Blok Tekrarı	Tekrar	Tekrar
	Blok Yönü	Düzensiz	Düzensiz
	Blok Çeşitliliği	2 Çeşit	1 Çeşit
	Parsel Girişi	Kontrolsüz Giriş	Kontrolsüz Giriş
Blok Düzeni	Kat Sayısı	4 Kat - 15 Kat	18 Kat
	Blok Aralığı	Geniş	Geniş
Otopark	Sistemi	Açık	Açık
	Konumu	Parsel İçi	Parsel Çeperi
	Niteliği	Tanımsız	Tanımlı
Sosyal Donatı	Parsel Konumu	Orta	Kenar
	Blok Konumu	Orta	Orta
	Nitelik	Tanımlı	Tanımlı
Blok Girişi	Blok Girişi	Tanımlı	Tanımlı
	Kot Farkı	Var	Yok
	İşlev	Olanaksız	Olanaksız
Birim Düzeni	Yarı Özel Alan Ayrımı	Tanımsız	Tanımsız
	Özel Alan Ayrımı	Tanımsız	Tanımsız

Tablo 8. Pirsaklar Karacaören TOKİ 2005 ve Pirsaklar Kuzeykent TOKİ 2017 Yerleşimlerinin Mekânsal Karşılaştırılması

Tablo incelendiğinde, Karacaören TOKİ (2005) ve Kuzeykent TOKİ (2017) projelerinin alt gelir grubuna yönelik benzer planlama anlayışlarıyla tasarlandığı, ancak zaman içerisinde bazı mekânsal kararların değiştiği görülmektedir. Her iki yerleşimde de kontrollü giriş bulunmaması, blokların düzensiz yönleneşmesi ve açık otopark sisteminin kullanılması ortak özellikler olarak dikkat çekmektedir. Buna karşın blok yükseklikleri, otopark organizasyonu ve sosyal donatıların yerleşimi açısından farklılaşmalar görülmektedir.

Parsel düzeni açısından değerlendirildiğinde, her iki projede de blok tekrarına dayalı bir yerleşim anlayışı benimsenmiştir. Blokların belirli bir aks veya geometrik düzene bağlı olmadan konumlandırılması düzensiz bir yerleşim karakteri oluşturmaktadır. Karacaören TOKİ’de iki farklı blok tipinin kullanılması yerleşime belirli ölçüde çeşitlilik kazandırırken, Kuzeykent TOKİ’de tek blok tipinin tercih edilmesi daha standart ve tekdüze bir görünüm ortaya çıkarmaktadır. Her iki projede de kontrollü

parsel girişinin bulunmaması nedeniyle kamusal ve yarı kamusal alanlar arasında belirgin bir sınır oluşturulamamıştır. Bu durum yerleşim alanlarının çevresiyle daha geçirgen ilişki kurmasına olanak sağlarken, kullanıcıların aidiyet ve güvenlik algısını zayıflatabilmektedir.

Blok düzeni açısından incelendiğinde, Karacaören TOKİ'de blok yüksekliklerinin 4 ile 15 kat arasında değiştiği görülmektedir. Bu durum yerleşim içerisinde farklı ölçeklerde yapıların bir arada bulunmasına olanak sağlamaktadır. Kuzeykent TOKİ'de ise tüm bloklar 18 katlı olarak tasarlanmıştır. Bu yaklaşım daha yüksek yoğunluklu bir yerleşim düzeni oluşturmakta ve yapıların çevre üzerindeki etkisini artırmaktadır. Her iki projede de bloklar arasında geniş mesafeler bırakılmış olması gün ışığı alma, havalandırma ve görüş mesafesi açısından olumlu bir durumdur.

Otopark düzeni iki proje arasındaki en önemli farklılıklardan birini oluşturmaktadır. Karacaören TOKİ'de açık otoparklar parsel içerisine dağılmış durumdadır ve belirli bir alan içerisinde tanımlanmamıştır. Bu nedenle araç kullanımı ile yaya hareketleri iç içe geçmekte, açık alanlar zamanla otopark işlevi kazanmaktadır. Ortak kullanım alanlarının bir kısmı araçlar tarafından işgal edilmekte ve mekânsal hiyerarşi zayıflamaktadır. Kuzeykent TOKİ'de ise otoparklar parsel çeperlerinde konumlandırılmış ve belirli alanlarda toplanmıştır. Böylece konut blokları arasında kalan alanlar araç trafiğinden büyük ölçüde arındırılmış, yaya kullanımı için daha uygun bir çevre oluşturulmuştur. Bu açıdan Kuzeykent TOKİ'nin otopark organizasyonunun daha planlı ve tanımlı olduğu söylenebilir.

Sosyal donatı alanları bakımından her iki projede de donatıların tanımlı alanlar içerisinde çözüldüğü görülmektedir. Ancak yerleşim içerisindeki konumları farklılık göstermektedir. Karacaören TOKİ'de sosyal donatılar parselin merkezinde yer almakta ve bloklar tarafından çevrelenmektedir. Bu durum kullanıcıların sosyal alanlara erişimini kolaylaştırmaktadır. Kuzeykent TOKİ'de ise sosyal donatılar daha çok parsel kenarlarında konumlandırılmıştır. Bu yerleşim kararı bazı kullanıcıların sosyal alanlara erişim mesafesini artırabilmektedir. Buna rağmen her iki projede de sosyal donatıların belirli alanlarda tanımlanmış olması ortak kullanım alanlarının okunabilirliğini güçlendirmektedir.

Blok girişleri açısından her iki projede de girişlerin belirgin şekilde tanımlandığı görülmektedir. Ancak giriş alanlarının yalnızca dolaşım amacıyla kullanıldığı, kullanıcıların vakit geçirebileceği yarı kamusal mekânlar oluşturmadığı anlaşılmaktadır. Karacaören TOKİ’de blok girişlerinde kot farkı bulunurken, Kuzeykent TOKİ’de böyle bir düzenleme görülmemektedir. Karacaören’deki kot farkı giriş alanını çevresinden kısmen ayırarak zemin kat daireleri için sınırlı da olsa bir mahremiyet sağlamaktadır. Kuzeykent TOKİ’de ise kot farkının bulunmaması nedeniyle giriş alanları çevredeki dolaşım alanlarıyla daha doğrudan ilişki kurmaktadır.

Birim düzeni açısından değerlendirildiğinde, her iki projede de yarı özel ve özel alan ayrımının mekânsal olarak yeterince tanımlanmadığı görülmektedir. Zemin kat dairelerinde kullanıcıya ait yarı özel açık alanların bulunmaması ve dairelerin ortak kullanım alanlarıyla doğrudan ilişki kurması mahremiyet seviyesini azaltmaktadır. Bu durum özellikle alt gelir grubu konutlarında kullanıcıların açık alanı sahiplenme ve kişiselleştirme imkânlarını sınırlandırmaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Kuzeykent TOKİ’nin Karacaören TOKİ’ye kıyasla daha yüksek yoğunluklu, daha standartlaşmış ve otopark organizasyonu açısından daha planlı bir yerleşim sunduğu görülmektedir. Buna karşın her iki projede de kontrollü giriş sisteminin bulunmaması, yarı özel alanların yeterince tanımlanmaması ve blok girişlerinin yalnızca geçiş mekânı olarak kullanılması ortak eksiklikler olarak öne çıkmaktadır. Bu durum, alt gelir grubu TOKİ yerleşimlerinde kamusal, yarı kamusal ve yarı özel mekânlar arasındaki geçişlerin yeterince güçlü şekilde kurgulanamadığını göstermektedir.

3.2. TOKİ Orta Gelir Grubu Üretimleri

Ankara’da TOKİ tarafından üretilen konut projeleri incelendiğinde, orta gelir grubuna yönelik üretimlerin toplam konut üretiminin yaklaşık %36’lık bölümünü oluşturduğu görülmektedir. Orta gelir grubuna yönelik TOKİ projelerinin büyük ölçüde Eryaman, Yaprıcak ve Gölbaşı bölgelerinde yoğunlaştığı anlaşılmaktadır. Bu bölgeler içerisinde özellikle Eryaman, yaklaşık 5.730 konut ile hem proje sayısı hem de toplam konut sayısı bakımından orta gelir grubuna yönelik TOKİ üretimlerinin en yoğun görüldüğü bölge olarak öne çıkmaktadır.

Çalışma kapsamında orta gelir grubunu temsil etmek üzere Eryaman bölgesinde yer alan 2004 ve 2007 yıllarına ait iki farklı TOKİ yerleşimi incelenmiştir. Aynı bölgede yer almalarına rağmen farklı üretim dönemlerine ait olan bu projeler, TOKİ'nin orta gelir grubuna yönelik mekânsal yaklaşımındaki değişimi değerlendirebilmek açısından önemli örnekler oluşturmaktadır. Özellikle kamusal alan kullanımı, yarı kamusal ve yarı özel alanların tanımlanma biçimi, sosyal donatı çeşitliliği ve konut birimi organizasyonundaki değişimlerin bu iki proje üzerinden karşılaştırmalı olarak okunabilmesi amaçlanmaktadır.

3.2.1.Eryaman TOKİ 2004

Eryaman TOKİ 2004 yerleşimi, Ankara'nın Eryaman bölgesinde orta gelir grubuna yönelik geliştirilen erken dönem toplu konut uygulamalarından biridir. Proje içerisinde 768 konut birimi içermektedir ve TOKİ'nin 2000'li yılların başındaki orta gelir grubu konut üretim anlayışını temsil etmesi nedeniyle çalışma kapsamında incelenmiştir.



Şekil 19. Eryaman TOKİ 2004 Vaziyet Planı

Vaziyet planı incelendiğinde yerleşimin çevresinin çit ve güvenlik elemanları ile sınırlandırıldığı görülmektedir. Bu durum yerleşim alanını çevresindeki kamusal alanlardan ayırarak kullanıcılar için kontrollü bir erişim sağlamaktadır. Parsel

içerisinde okul, cami veya sağlık merkezi gibi doğrudan kamusal kullanımlara yer verilmemesi, konut alanlarının dış kullanıcı hareketlerinden korunmasına katkı sağlamakta ve yarı kamusal alanların daha güçlü şekilde tanımlanmasına olanak vermektedir.

Yerleşimde bloklar arasında yeterli mesafeler bırakılmış olup, bu durum gün ışığı, doğal havalandırma ve görüş alanları açısından olumlu bir mekânsal kalite oluşturmaktadır. Ayrıca parselin merkezine yakın konumlandırılan iki sosyal kullanım alanı, kullanıcıların ortak kullanımına hizmet ederek sosyal etkileşimi desteklemektedir. Bu alanlar konut bloklarının erişebileceği merkezi noktalarda yer almakta ve yarı kamusal mekân niteliği kazanmaktadır. Blokların yerleşim düzeni incelendiğinde yapıların aynı doğrultuda yönlendirilmediği, farklı yönlerde bakacak şekilde konumlandırıldığı görülmektedir. Bu durum bazı noktalarda görüş çeşitliliği sağlasa da yarı kamusal alanların bloklarla kurduğu ilişkinin her yapı için farklılaşmasına neden olmaktadır. Bazı bloklar ortak kullanım alanlarına doğrudan yönelirken, bazı bloklarda bu ilişki daha zayıf kalmaktadır. Otopark alanlarının büyük ölçüde yerleşimin çeperlerinde konumlandırılmış olması ise araç kullanımının konut blokları arasındaki açık alanlara taşmasını engelleyen olumlu bir karar olarak değerlendirilebilir. Böylece bloklar arasında kalan alanlar araç odaklı kullanımlar yerine yaya ve sosyal kullanım ağırlıklı mekânlar olarak korunabilmektedir.



Görsel 17. Eryaman TOKİ 2004 Otopark Alanı

Yerleşimde kullanılan G tipi bloklar yaklaşık 8 katlı olarak tasarlanmıştır. Bloklar benzer kütle özelliklerine sahip olmakla birlikte cephelerde kullanılan farklı renk tonları ve düşey vurgu elemanları sayesinde yapıların birbirinden ayrışması

sağlanmıştır. Açık bej ve pastel tonlarının kullanıldığı cephe düzeni yerleşim genelinde bütüncül bir görünüm oluştururken, monotonluğun azaltılmasına da katkı sağlamaktadır.

Bununla birlikte otopark alanlarının uzun doğrusal hatlar boyunca çözülmesi, araçların görsel olarak yerleşim içerisinde güçlü bir yer kaplamasına neden olmaktadır. Özellikle blok önlerinde yoğunlaşan park alanları, açık alanların bir kısmının araç kullanımına ayrılmasına yol açmaktadır. Ancak otoparkların yerleşimin merkezine değil çeperlere yakın konumlandırılması, yarı kamusal alanların korunması açısından olumlu bir tasarım kararı olarak değerlendirilebilir.



Görsel 18. Eryaman TOKİ 2004 Çocuk Oyun Alanı

Görsel incelendiğinde çocuk oyun alanının konut bloklarının arasında ve geniş peyzaj alanları içerisinde konumlandığı görülmektedir. Oyun alanı doğrudan konut kullanıcılarına hizmet edecek şekilde yerleştirilmiş olup yarı kamusal bir kullanım alanı niteliği taşımaktadır.

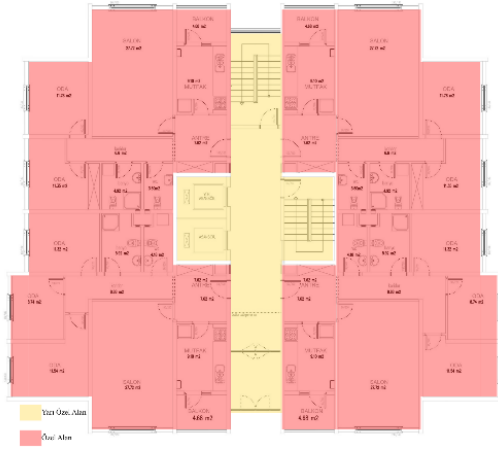
Oyun alanının çevresinde geniş çim alanlar, ağaç grupları ve peyzaj düzenlemeleri bulunmaktadır. Bu durum alanın yalnızca bir oyun mekânı olarak değil, aynı zamanda kullanıcıların vakit geçirebileceği ortak bir açık alan olarak kullanılmasına olanak sağlamaktadır. Peyzaj elemanları açık alanı tanımlamakta ve kullanıcılar için daha nitelikli bir çevre oluşturmaktadır. Özellikle yoğun bitkilendirme sayesinde açık alanlar daha yumuşak geçişlerle birbirine bağlanmakta ve sert zemin kullanımının etkisi azaltılmaktadır.



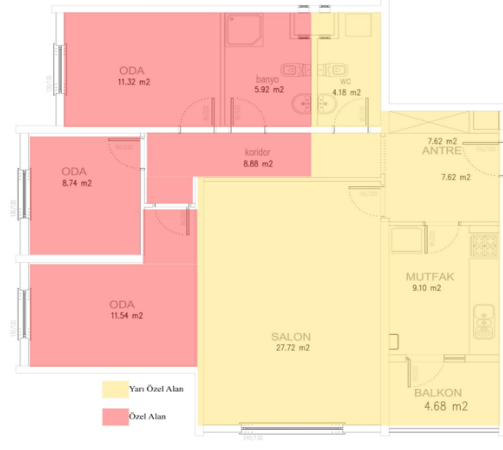
Görsel 19. Eryaman TOKİ 2004 Blok Girişi

Blok girişi incelendiğinde giriş alanının doğrudan ortak açık alan ve otopark alanı ile ilişki kurduğu görülmektedir. Yapıya erişim kısa bir yaya aksı üzerinden sağlanmakta olup giriş çevresinde kullanıcı hareketini sınırlandıran belirgin bir fiziksel eşik bulunmamaktadır. Giriş holü bina cephesi içerisinde geri çekilerek tanımlanmaya çalışılmış olsa da bu alanın kamusal kullanım alanlarından ayrışmasını sağlayan çit, duvar veya kontrollü giriş sistemi bulunmamaktadır. Giriş aksının iki yanında yer alan peyzaj alanları ve ağaçlar giriş mekânını görsel olarak desteklemekte ve yapı girişini vurgulamaktadır. Ancak bu düzenleme daha çok estetik bir katkı sağlamakta, mekânsal mahremiyeti güçlendirecek bir sınır oluşturmamaktadır. Blok girişine kadar olan alan herkes tarafından erişilebilir durumdadır ve giriş bölgesi yarı özel bir alan niteliği kazanamamaktadır.

Ayrıca giriş kat dairelerinin ortak açık alan ve yaya dolaşımı ile doğrudan ilişki kurduğu görülmektedir. Zemin kat pencerelerinin ve konut birimlerinin giriş aksına yakın konumlanması, kullanıcıların konut önlerine kadar ulaşabilmesine olanak sağlamaktadır. Bu durum özellikle giriş kat konutlarında mahremiyet düzeyini azaltmakta ve özel alan ile ortak kullanım alanı arasındaki sınırın zayıflamasına neden olmaktadır.



Şekil 20. Eryaman TOKİ 2004 Blok Planı



Şekil 21. Eryaman TOKİ 2004 Birim Planı

Blok planı incelendiğinde ortak kullanım alanlarının merkezi bir çekirdek etrafında kurgulandığı görülmektedir. Merdiven, asansör ve kat holünden oluşan bu alanlar blok içerisindeki tüm dairelere erişim sağlamaktadır. Ortak alanlar yalnızca dolaşım amacıyla tasarlanmış olup kullanıcıların vakit geçirebileceği, oturabileceği veya sosyal etkileşim kurabileceği ek mekânlar içermemektedir. Bu nedenle yarı özel alanlar daha çok geçiş işlevi üstlenmektedir. Kat planında dört adet konut birimi merkezi dolaşım alanı etrafında simetrik biçimde yerleştirilmiştir. Bu düzen erişimin kolay okunabilmesini sağlamakta ve blok içerisindeki dolaşımı sadeleştirmektedir. Ancak ortak alanların yalnızca sirkülasyon amacıyla kullanılması, yarı özel mekânların mekânsal niteliğini sınırlandırmaktadır.

Blok planında dikkat çeken bir diğer husus, giriş aksı üzerinde bulunan ön dairelerin konumlanmasıdır. Giriş kapısından ulaşılan rüzgârlık ve kat holü doğrudan bu dairelerin önünde yer almakta, bina içerisine giriş yapan kullanıcıların hareketleri bu konut birimleriyle sürekli görsel ilişki kurmaktadır. Bu durum özellikle girişe yakın konumlanan dairelerde mahremiyet düzeyinin azalmasına neden olmaktadır. Yarı özel alan ile özel alan arasındaki geçiş yeterli ölçüde kademelendirilmemiştir. Kat holünden çıkan kullanıcılar doğrudan bu dairelerin girişleri ve pencereleri ile karşılaşmakta, böylece ortak dolaşım alanlarının etkisi konut birimlerine kadar ulaşmaktadır. Özellikle zemin katlarda bu durum daha belirgin hale gelmekte ve girişe yakın dairelerin diğer konut birimlerine kıyasla daha düşük mahremiyet koşullarına sahip olmasına neden olmaktadır.

Bu daire planında yarı özel ve özel alanlar arasında belirgin bir mekânsal ayrım oluşturulmuştur. Daireye giriş antre üzerinden sağlanmakta, antre ile bağlantılı mutfak, salon ve balkon konutun ortak kullanım alanlarını oluşturmaktadır. Bu mekânlar aile bireylerinin günlük yaşamını sürdürdüğü ve misafirlerin kabul edildiği alanlar olduğundan yarı özel alan olarak değerlendirilebilir. Özellikle salonun konutun merkezinde konumlandırılması ve mutfakla doğrudan ilişki kurması ortak yaşam alanlarının bütünleşik kullanılmasına olanak sağlamaktadır.

Özel alanlar ise koridor aracılığıyla erişilen yatak odaları ile banyo birimlerinden oluşmaktadır. Koridorun ortak kullanım alanları ile yatak odaları arasında tampon bölge oluşturması, mahremiyet düzeyini artıran bir özellik olarak değerlendirilebilir. Böylece konut içerisinde sosyal kullanım alanlarından daha özel kullanımlara doğru kademeli bir geçiş sağlanmaktadır. Plan şeması incelendiğinde mutfak ve salonun giriş bölümünde konumlandırıldığı, yatak odalarının ise konutun daha iç kısmında çözümlendiği görülmektedir. Bu durum misafir kullanımı ile aileye ait mahrem alanların birbirinden ayrılmasına katkı sağlamaktadır.

Daire planında banyo ve WC'nin birbirinden ayrılmış olması, mekânsal mahremiyetin güçlenmesine katkı sağlamaktadır. WC'nin ortak kullanım alanlarına yakın konumlandırılması, misafirlerin özel kullanım alanlarına yönelmeden ihtiyaçlarını karşılayabilmesine olanak vermektedir. Böylece banyo mekânı daha çok konut kullanıcılarına hizmet eden özel bir alan niteliği kazanmakta ve ortak kullanımdan ayrılmaktadır.

Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Parsel ölçeği	-	-	✓	-
Blok ölçeği	-	✓	✓	-
Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 9. Eryaman 2004 TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu

Tablo 7 incelendiğinde Eryaman TOKİ 2004 yerleşiminde kamusal alandan özel alana doğru kademeli ve kontrollü bir mekânsal organizasyon oluşturulduğu görülmektedir. Yerleşimde farklı kullanım derecelerine sahip alanların hem parsel

ölçeğinde hem blok ölçeğinde hem de konut birimi ölçeğinde belirgin biçimde ayrıştırıldığı anlaşılmaktadır.

Parsel ölçeğinde cami, okul, site dışı park alanları ve açık dolaşım yolları bulunmamaktadır. Site içerisinde yer alan çocuk oyun alanları, ortak peyzaj alanları ve yeşil kullanım bölgeleri ise daha kontrollü kullanıma sahip yarı özel alanlar oluşturmaktadır. Bu alanlar site kullanıcılarının ortak kullanımına açık olmakla birlikte, kontrollü site düzeni nedeniyle dış çevreden kısmen ayrılmaktadır. Parsel ölçeğinde ayrıca kontrollü site giriş sistemi ve blok çevresindeki geçiş alanlarının yarı özel kullanım niteliği taşıdığı görülmektedir. Yüksek duvarlar, çit sistemleri ve güvenlik kontrollü girişler sayesinde yerleşim alanı ile çevresindeki kamusal alan arasında belirgin mekânsal sınırlar oluşturulmaktadır. Böylece güvenlik ve mahremiyet duygusunun yerleşim genelinde güçlendirildiği anlaşılmaktadır.

Blok ölçeğinde bina girişlerine ulaşan yürüyüş aksları ve giriş çevresindeki peyzaj alanları yarı kamusal kullanım alanları oluşturmaktadır. Bu alanlar bina ile açık dolaşım sistemi arasında geçiş sağlayan mekânsal eşikler olarak çalışmaktadır. Merdiven holleri, asansör çekirdeği ve kat dolaşım alanları ise yalnızca bina kullanıcıları tarafından erişilebilir olması nedeniyle yarı özel alan niteliği taşımaktadır. Ancak bu alanların sosyal kullanımdan çok dolaşım işlevine hizmet ettiği görülmektedir.

Birim ölçeğinde salon, mutfak, antre, koridor ve balkon alanlarının ortak yaşam mekânlarını oluşturduğu anlaşılmaktadır. Bu alanlar konut içerisindeki günlük yaşamın sürdürüldüğü, kullanıcılar arasında ortak kullanımı destekleyen mekânlar olarak öne çıkmaktadır. Yatak odaları ve çocuk odaları ise ortak yaşam alanlarından ayrıştırılarak daha kontrollü bölgelerde çözümlenmiştir. Bu nedenle özel kullanım alanları olarak değerlendirilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde Eryaman TOKİ 2004 yerleşiminde güvenlik, kontrollü erişim ve mahremiyet kavramlarının mekânsal organizasyonda belirgin biçimde ön plana çıktığı görülmektedir. Alt gelir grubuna yönelik TOKİ projelerine kıyasla daha tanımlı sınır elemanları, daha kontrollü açık alan kullanımı ve daha güçlü yarı özel mekân kurgularının oluşturulduğu anlaşılmaktadır.

3.2.2.Eryaman TOKİ 2007

Eryaman TOKİ 2007 yerleşimi, Ankara'nın Eryaman bölgesinde orta gelir grubuna yönelik geliştirilen toplu konut projelerinden biridir. Proje, 760 konuttan oluşmaktadır ve TOKİ'nin 2000'li yılların ikinci yarısındaki orta gelir grubu konut üretim anlayışını temsil etmesi nedeniyle çalışma kapsamında incelenmiştir.



Şekil 22. Eryaman TOKİ 2007 Vaziyet Planı

Yerleşim, yüksek yoğunluklu ve yaklaşık 19 katlı bloklardan oluşan bir düzen göstermektedir. Bloklar parsel içerisinde belirli bir geometri doğrultusunda konumlandırılmış olsa da birbirlerine oldukça yakın yerleştirilmişlerdir. Bu durum yapı yoğunluğunu artırırken bloklar arasındaki görsel ilişkiyi güçlendirmekte ve mahremiyet düzeyini azaltmaktadır. Blokların yüksekliği ve yakın mesafeleri nedeniyle kamusal, yarı kamusal ve özel alanlar arasındaki mekânsal sınırlar zayıflamakta, açık alanların kullanıcı üzerindeki baskısı artmaktadır.

Yerleşimin çevresi kontrollü girişler ve fiziksel sınırlarla tanımlanmış olup parsel bütününde güvenli site anlayışı görülmektedir. Site duvarlar ve çitlerle çevrili olup, kamusal alan ile keskin bir ayrım içerisindedir. Site içerisinde kamusal kullanıma açık alanlar bulunmamakta, açık alanlar yalnızca site kullanıcılarına hizmet edecek şekilde tasarlanmıştır. Bu durum dış çevre ile ilişkiyi sınırlandırırken kullanıcılar için daha kontrollü bir yaşam çevresi oluşturmaktadır.

Vaziyet planında sosyal donatıların merkezi bir konumda toplandığı görülmektedir. Çocuk oyun alanları, peyzaj düzenlemeleri, dinlenme alanları ve su öğeleri konut blokları arasında dağıtılarak kullanıcıların erişimine sunulmuştur. Ayrıca yerleşimin hemen yanında bulunan alışveriş merkezi günlük ihtiyaçların karşılanabilmesi açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır. Sosyal alanların konut bloklarına yakın konumlandırılması erişilebilirliği artırırken, yoğun yapılaşma nedeniyle açık alanların algılanan genişliği sınırlı kalmaktadır.

Otopark alanları blok aralarında dağınık biçimde çözülmek yerine belirli bölgelerde yoğunlaştırılmıştır. Bu yaklaşım araç trafiğinin konut çevresindeki etkisini azaltmakta ve yaya kullanımına ayrılan alanların sürekliliğini desteklemektedir. Ancak yüksek konut yoğunluğu nedeniyle açık otopark alanlarının geniş yer kapladığı ve parsel kullanımında önemli bir paya sahip olduğu görülmektedir.



Görsel 20. Eryaman TOKİ 2007 Otopark Alanı

Görselde otopark alanlarının belirli bölgelerde toplandığı ve düzenli bir yerleşim anlayışıyla çözüldüğü görülmektedir. Araç park alanları tanımlı olup, bloklar arasında rastgele bir park kullanımına rastlanmamaktadır. Bu durum dolaşım alanlarının daha okunabilir olmasını sağlamak ve yaya hareketlerini desteklemektedir. Ancak otopark alanları ile konut blokları arasında yeşil tampon bölgeler veya peyzaj elemanları yeterince kullanılmamıştır. Bu nedenle araç alanları ile yaşam alanları arasındaki geçiş oldukça doğrudan kurulmakta, otoparklar açık alanda baskın bir görünüm oluşturmaktadır. Yerleşimde B3 tipi yüksek katlı bloklar

kullanılmıştır. Yaklaşık 19 katlı olan bu bloklar, otopark alanlarını çevreleyen baskın yapı kütleleri oluşturmaktadır. Ayrıca kapalı otopark kullanımının yerleşim içerisinde bulunması, orta gelir grubuna yönelik konut üretimlerinde araç kullanımının daha fazla dikkate alındığını göstermektedir. Bununla birlikte açık otopark alanlarının geniş yüzeyler halinde çözülmesi, yerleşim içerisinde araç yoğunluğunu görünür hale getirmektedir.



Görsel 21. Eryaman TOKİ 2007 Blok Girişi

B3 tipi blok girişinde giriş alanının diğer açık alanlardan belirgin şekilde ayrıştırıldığı görülmektedir. Girişe ulaşan yaya aksı farklı döşeme malzemesi ile tanımlanmış, geniş bir yaklaşım alanı oluşturularak kullanıcıların girişi kolaylıkla algılaması sağlanmıştır. Giriş bölümünün geri çekilerek ve hafif yükseltilmiş bir platform üzerinde çözülmesi, bina girişine hiyerarşik bir önem kazandırmaktadır. Böylece kamusal dolaşım alanından yarı özel alana geçiş daha kontrollü ve okunabilir hale gelmektedir. Zemin kat daireleri ile ortak kullanım alanları arasındaki ilişki incelendiğinde, peyzaj elemanlarının mahremiyet oluşturmak amacıyla kullanıldığı görülmektedir. Özellikle giriş çevresinde yer alan çalılar ve bitkisel düzenlemeler, zemin kat pencereleri ile dolaşım alanları arasında görsel bir filtre oluşturmaktadır. Bu sayede kullanıcıların doğrudan yaya hareketlerine maruz kalması engellenmekte ve konut birimlerinin mahremiyet düzeyi artırılmaktadır. Ayrıca giriş alanının yükseltilmiş kotta çözülmesi de zemin kat dairelerinin ortak kullanım alanlarından ayrışmasına katkı sağlamaktadır.



Şekil 23. Eryaman TOKİ 2007 Blok Planı



Şekil 24. Eryaman TOKİ 2007 Birim Planı

Blok planı incelendiğinde dairelerin merkezi bir ortak alan etrafında örgütlendiği görülmektedir. Yapı girişinden itibaren geniş bir giriş holüne ulaşılmakta, bu alan merdiven, asansör ve daire girişleri ile ilişki kurarak blok içerisindeki dolaşımın odak noktasını oluşturmaktadır. Ortak dolaşım alanları blok kullanıcılarına hizmet etmekte olup yarı özel alan niteliği taşımaktadır.

Planın merkezinde yer alan giriş holü ve bekleme alanı, yalnızca dolaşım işlevi gören koridorlardan farklı olarak daha geniş tutulmuştur. Ortak alanda oturma elemanlarının bulunması, kullanıcıların kısa süreli bekleme ve karşılaşmalarına olanak sağlayan bir mekânsal kurgu oluşturulduğunu göstermektedir. Bu durum blok içerisindeki ortak alanların yalnızca geçiş amacıyla kullanılmadığını, aynı zamanda sosyal etkileşim potansiyeli taşıdığını göstermektedir.

Daire girişleri ortak hol çevresinde konumlandırılmıştır. Böylece kullanıcılar ortak alandan geçerek konut birimlerine ulaşmakta ve yarı özel alandan özel alana kademeli bir geçiş sağlamaktadır. Bu kurgu, ortak kullanım alanları ile konut mahremiyeti arasında belirgin bir eşik oluşturmaktadır. Özellikle ortak alanın merkezde toplanması, blok içerisindeki dolaşımın daha okunabilir hale gelmesine katkı sağlamaktadır.

Plan incelendiğinde aynı blok içerisinde iki farklı daire tipinin bulunduğu görülmektedir. 1 numaralı daire, 2 numaralı daireye göre daha geniş bir kullanım alanına sahiptir. Her iki daire tipinde de konuta giriş antre üzerinden sağlanmakta, salon ve mutfak giriş bölümüne yakın konumlandırılmaktadır. Bu alanlar günlük yaşamın sürdürüldüğü ve misafirlerin kullanabildiği mekânlar olarak yarı özel alan

niteliği taşımaktadır. Dairelerin arka bölümünde yer alan yatak odaları ise özel alan olarak değerlendirilmiştir. Yaşam alanları ile yatak odaları arasında koridor aracılığıyla bir ayırım oluşturulmuş, böylece ortak kullanım alanları ile özel kullanım alanları birbirinden ayrıştırılmıştır. Özellikle yatak odalarının planın aynı bölümünde toplanması, mahremiyet düzeyini artıran bir mekânsal organizasyon oluşturmaktadır. 1 numaralı dairede salon alanı daha geniş tutulmuş ve kullanım çeşitliliği artırılmıştır. 2 numaralı dairede ise daha sınırlı büyüklükte bir plan şeması tercih edilmiş olmasına rağmen mekânsal organizasyon korunmuş, yaşam alanları ile yatak odaları arasındaki ayırım devam ettirilmiştir. Her iki daire tipinde de mutfak, antre ve salon ilişkisi doğrudan kurulurken, yatak odaları konutun daha mahrem bölümünde konumlandırılmıştır.

Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Parsel ölçeği	-	✓	✓	-
Blok ölçeği	-	✓	✓	-
Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 10. Eryaman 2007 TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu

Tablo 8 incelendiğinde Eryaman TOKİ 2007 yerleşiminde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar arasında daha belirgin bir mekânsal hiyerarşi kurulduğu görülmektedir. Site çevresinin kontrollü girişler ve güvenlik noktaları ile sınırlandırıldığı, böylece kamusal alan ile konut yaşamı arasında kontrollü bir geçiş oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Yarı kamusal alanların özellikle site içi peyzaj alanları, ortak yeşil alanlar ve iç avlu kullanımları üzerinden kurgulandığı görülmektedir. Bu alanların kullanıcıların karşılaşma ve ortak kullanım ihtiyaçlarını desteklediği anlaşılmaktadır. Açık dolaşım alanlarının peyzaj ile birlikte çözülmesi, bloklar arasındaki mekânsal sürekliliği güçlendirmektedir.

Blok ölçeğinde ise giriş holleri, merdiven çekirdekleri, asansör alanları ve kat dolaşım alanlarının yarı özel kullanım oluşturduğu görülmektedir. Bu alanlar yalnızca bina kullanıcıları tarafından erişilebilir olduğundan kontrollü geçiş bölgeleri niteliği taşımaktadır. Blok girişlerine ulaşan yaya akslarının açık alanlarla ilişki kurduğu, ancak girişten itibaren daha kontrollü bir mekânsal organizasyona geçildiği anlaşılmaktadır.

Birim ölçeğinde salon, mutfak, antre, koridor ve balkon alanlarının yarı özel kullanım niteliği taşıdığı görülmektedir. Bu mekânlar günlük yaşamın ortak kullanım alanlarını oluşturmaktadır. Yatak odaları, banyo ve WC özel alan olarak daha iç kısımda çözüldüğü ve yüksek mahremiyet düzeyine sahip özel kullanım alanları olduğu anlaşılmaktadır. Böylece konut içerisinde ortak kullanımdan özel yaşama doğru kademeli bir mekânsal geçiş kurgusu oluşturulmaktadır.

		Eryaman TOKİ 2004	Eryaman TOKİ 2007
Parsel Düzeni	Blok Tekrarı	Tekrar	Tekrar
	Blok Yönü	Düzensiz	Düzensiz
	Blok Çeşitliliği	1 Çeşit	1 Çeşit
	Parsel Girişi	Kontrollü Giriş	Kontrollü Giriş
Blok Düzeni	Kat Sayısı	8 Kat	19 Kat
	Blok Aralığı	Geniş	Dar
Otopark	Sistemi	Açık	Açık/Kapalı
	Konumu	Parsel Çeperi	Parsel Çeperi
	Niteliği	Tanımlı	Tanımlı
Sosyal Donatı	Parsel Konumu	Orta	Orta
	Blok Konumu	Orta	Orta
	Nitelik	Tanımlı	Tanımlı
Blok Girişi	Blok Girişi	Tanımlı	Tanımlı
	Kot Farkı	Var	Var
	İşlev	Olanaksız	Olanaklı
Birim Düzeni	Yarı Özel Alan Ayrımı	Tanımlı	Tanımlı
	Özel Alan Ayrımı	Tanımlı	Tanımlı

Tablo 11. Eryaman TOKİ 2004 ve Eryaman TOKİ 2007 Yerleşimlerinin Mekânsal Karşılaştırılması

Tablo incelendiğinde, Eryaman TOKİ 2004 ve Eryaman TOKİ 2007 projelerinin parsel organizasyonu açısından büyük ölçüde benzer özellikler taşıdığı görülmektedir. Her iki yerleşimde de tekrarlı blok sistemi kullanılmış, bloklar düzensiz yönlenmiş ve tek tip blok çözümü tercih edilmiştir. Ayrıca her iki projede de kontrollü giriş bulunması, yerleşimlerin çevresinden ayrıştığını ve kullanıcılar için tanımlı bir yaşam alanı oluşturulduğunu göstermektedir. Bu açıdan parsel düzeninde önemli bir değişim görülmemektedir.

Blok düzeni açısından ise iki proje arasında belirgin farklılıklar bulunmaktadır. Eryaman TOKİ 2004'te bloklar 8 katlı olarak tasarlanırken, Eryaman TOKİ 2007'de kat sayısı 19 kata yükselmiştir. Bunun yanında 2004 yerleşiminde bloklar arasında geniş mesafeler bırakılmışken, 2007 yerleşiminde blok aralıkları daralmıştır. Bu durum, zaman içerisinde konut yoğunluğunun arttığını ve yapılaşmanın daha

kompakt bir karakter kazandığını göstermektedir. 2004 yerleşimi daha ferah bir açık alan kurgusu sunarken, 2007 yerleşimi daha yoğun bir yapı dokusu oluşturmaktadır.

Otopark düzeni açısından her iki projede de otoparkların parsel çeperinde ve tanımlı alanlar içerisinde çözüldüğü görülmektedir. Bu durum araç trafiğinin yaşam alanlarından uzaklaştırılmasını sağlayarak yaya kullanımını desteklemektedir. Ancak 2004 projesinde yalnızca açık otopark sistemi kullanılırken, 2007 projesinde açık ve kapalı otopark birlikte çözülmüştür. Kapalı otoparkın eklenmesi hem araç kapasitesini artırmış hem de açık alanların daha etkin kullanılmasına olanak sağlamıştır. Bu nedenle otopark organizasyonu bakımından 2007 projesinin daha gelişmiş bir yaklaşım sunduğu söylenebilir.

Sosyal donatı alanları incelendiğinde, her iki projede de donatıların parselin merkezinde ve blokların odak noktasında konumlandırıldığı görülmektedir. Sosyal alanların tanımlı olması ve merkezi yerleşimi, kullanıcıların bu alanlara kolay erişmesini sağlamaktadır. Bu nedenle sosyal donatı organizasyonu bakımından iki proje arasında belirgin bir farklılık bulunmamaktadır.

Blok girişleri açısından her iki projede de girişler tanımlı şekilde tasarlanmış ve giriş kotunda yükseklik farkı oluşturulmuştur. Bu kot farkı giriş mekânını çevresinden ayırarak daha belirgin hale getirmektedir. Ancak giriş alanlarının kullanımı bakımından farklılık görülmektedir. Eryaman TOKİ 2004'te giriş alanları yalnızca dolaşım işlevine sahipken, Eryaman TOKİ 2007'de giriş mekânlarının daha işlevsel kullanıldığı görülmektedir. Özellikle giriş hollerinin kullanıcıları karşılayan ve ortak kullanım hissi oluşturan mekânlara dönüşmesi, 2007 projesinin öne çıkan özelliklerinden biridir.

Birim düzeni açısından her iki projede de yarı özel ve özel alan ayrımları tanımlanmıştır. Konut birimleri ile ortak kullanım alanları arasında belirli bir mahremiyet kademelenmesi oluşturulmuş, kullanıcıların özel yaşam alanları korunmuştur. Bu durum orta gelir grubuna ait her iki projede de mekânsal hiyerarşinin başarılı şekilde kurulduğunu göstermektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Eryaman TOKİ 2007 projesi Eryaman TOKİ 2004'e göre daha yüksek yoğunluklu bir yerleşim karakteri sergilemektedir. Kat

sayısının artması ve blok aralıklarının daralması bunun en önemli göstergeleridir. Buna karşılık açık ve kapalı otopark sistemlerinin birlikte kullanılması ve blok girişlerinin daha işlevsel hale getirilmesi mekânsal kaliteyi artıran gelişmeler olarak öne çıkmaktadır. Buna rağmen her iki projede de kontrollü giriş, tanımlı sosyal donatı alanları ve yarı özel-özel alan ayrımları korunmuş, yerleşimlerin temel mekânsal kurgusu büyük ölçüde devam ettirilmiştir.

3.3.TOKİ Üst Gelir Grubu Üretimleri

Ankara'daki TOKİ yerleşimleri incelendiğinde üst gelir grubuna yönelik konut üretimlerinin diğer gelir gruplarına kıyasla daha sınırlı sayıda olduğu görülmektedir. İncelenen toplam konut üretimi içerisinde 2.167 konutla, üst gelir grubuna yönelik projelerin oranı yaklaşık %3 seviyesindedir. Bu durum TOKİ'nin temel üretim odağının alt ve orta gelir grupları olduğunu gösterirken; üst gelir grubuna yönelik projelerin ise daha seçici ve prestij odaklı alanlarda geliştirildiği anlaşılmaktadır. Üst gelir grubuna yönelik TOKİ projeleri büyük ölçüde İncek ve Eryaman bölgelerinde yoğunlaşmaktadır.

Bu çalışma kapsamında üst gelir grubunu temsil etmek üzere İncek TOKİ 2014 yerleşimi ile Eryaman Göksupark Sitesi 2007 yerleşimi incelenmiştir. İncek TOKİ yerleşimi daha düşük yoğunluklu yapılaşma, geniş peyzaj alanları ve kontrollü site yaşamı ile dikkat çekerken; Göksupark Sitesi TOKİ'nin gelir paylaşımlı proje modeli kapsamında geliştirilmiş önemli örneklerden biri olarak öne çıkmaktadır.

Gelir paylaşımlı projeler, TOKİ ile özel sektör iş birliği kapsamında geliştirilen ve elde edilen gelirin belirli oranlarda paylaşıldığı konut üretim modelidir. Bu modelde TOKİ, arsa üretimi ve planlama süreçlerinde yer alırken; özel sektör firmaları proje geliştirme ve uygulama süreçlerini yürütmektedir. Böylece yalnızca sosyal konut üretimine değil, daha yüksek gelir grubuna hitap eden prestij odaklı konut projelerine de yönelim oluşmuştur. Eryaman Göksupark Sitesi bu yaklaşımın Ankara'daki önemli örneklerinden biri olarak değerlendirilmektedir.

3.3.1.Eryaman Göksupark Sitesi 2007

Eryaman Göksupark Sitesi, TOKİ'nin gelir paylaşımlı proje modeli kapsamında geliştirdiği üst gelir grubuna yönelik konut üretimlerinden biridir. Proje 582 konuttan

oluşmaktadır. Gelir paylaşımli projeler, TOKİ ile özel sektör iş birliğı içerisinde geliştirilen ve elde edilen gelir üzerinden paylaşım esasına dayanan konut üretim modelidir. Bu modelde amaç yalnızca konut üretmek değil, aynı zamanda yüksek standartlı yaşam çevreleri oluşturarak elde edilen gelir ile TOKİ'nin sosyal konut projelerine finansal kaynak sağlamaktır. Bu nedenle gelir paylaşımli projelerde mimari kalite, peyzaj kullanımı, sosyal donatı çeşitliliğı, güvenlik sistemleri ve ortak kullanım alanları daha güçlü biçimde ele alınmaktadır.



Şekil 25. Eryaman Göksupark Vaziyet Planı

Vaziyet planı incelendiğinde yerleşimin geniş bir parsel içerisinde düşük yoğunluklu bir yapılaşma anlayışıyla kurgulandığı görülmektedir. Bloklar parsel içersine dağınık ve serbest bir yerleşim düzeniyle konumlandırılmış, bloklar arasında geniş peyzaj alanları bırakılmıştır. Bu durum kullanıcıların gün ışığı, hava sirkülasyonu ve manzara olanaklarından daha fazla yararlanmasını sağlarken, bloklar arası mahremiyet düzeyini de artırmaktadır. Yerleşimde yapı yoğunluğundan çok açık ve yeşil alan kullanımının ön planda tutulduğu görülmektedir. Parselin büyük bir bölümünü peyzaj alanları, yürüyüş yolları ve ortak kullanım alanları oluşturmaktadır. Bloklar arasında oluşturulan yeşil alanlar yalnızca görsel bir unsur olarak değil, kullanıcıların günlük yaşamda aktif olarak kullanabileceğı yarı kamusal mekânlar olarak tasarlanmıştır. Yaya dolaşımının sürekliliğı sağlanmış, bloklar arasında

kesintisiz bir erişim ağı oluşturulmuştur. Bu durum kullanıcıların site içerisinde araç trafiğinden bağımsız olarak hareket etmesine olanak vermektedir.

Otopark alanları büyük ölçüde parsel çeperlerinde ve belirli bölgelerde çözümlenmiştir. Böylece araç kullanımı ile sosyal ve peyzaj alanları birbirinden ayrıştırılmıştır. Araçların merkezi açık alanlara müdahalesinin azaltılması, yerleşim içerisindeki yaya öncelikli kullanım anlayışını güçlendirmektedir. Parselin kuzey bölümünde yer alan alışveriş merkezi, kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını yürüme mesafesinde karşılayabilmesini sağlamaktadır. Böylece yerleşim yalnızca konut işleviyle sınırlı kalmamakta, çevresindeki ticari fonksiyonlarla birlikte daha bütüncül bir yaşam çevresi oluşturmaktadır.



Görsel 22. Eryaman Göksupark Otopark Alanı

Görselde yerleşimde kullanılan A tipi bloklar görülmektedir. Yaklaşık 15 katlı olarak tasarlanan bu bloklar, yerleşimin tamamında tekrar eden tek blok tipini oluşturmaktadır. Tek tip blok kullanımının yerleşimde bütüncül ve düzenli bir görünüm sağladığı görülmektedir.

Bloklar arasında bırakılan mesafeler gün ışığı, hava sirkülasyonu ve manzara olanakları açısından olumlu değerlendirilebilir. Ancak blokların yüksek katlı olması nedeniyle açık alanlarda yapı kütlelerinin baskın etkisi hissedilmektedir. Buna rağmen bloklar arasında yeterli açıklık bırakılması, karşılıklı mahremiyet sorunlarını belirli ölçüde azaltmaktadır.

Otopark alanları blokların çevresinde ve yol aksları boyunca düzenli şekilde çözümlenmiştir. Araç park alanlarının tanımlı olması, düzensiz park kullanımını engellemekte ve dolaşım sisteminin daha okunabilir hale gelmesini sağlamaktadır. Otoparkların blok girişlerine yakın konumlandırılması erişim kolaylığı sunarken, araçların doğrudan sosyal alanlar içerisine girmesini de engellemektedir. Böylece araç ve yaya kullanımları belirli ölçüde ayrıştırılmıştır.



Görsel 23. Eryaman Göksupark Sosyal Alan



Görsel 24. Eryaman Göksupark Çocuk Oyun Alanı

Görseller incelendiğinde konut blokları arasında yer alan ortak açık alanın kullanıcıların bir araya gelebileceği şekilde düzenlendiği görülmektedir. Alan içerisinde yer alan süs havuzu, oturma elemanları ve peyzaj düzenlemeleri açık alanın yalnızca dolaşım amacıyla kullanılmadığını, aynı zamanda kullanıcıların vakit geçirebileceği yarı kamusal bir mekân olarak tasarlandığını göstermektedir. Bu durum ortak kullanım alanlarının mekânsal niteliğini güçlendirmektedir.

Oyun alanı site kullanıcılarının ortak kullanımına hizmet etmekte olup yarı kamusal alan niteliği taşımaktadır. Alanın konut dokusunun içerisinde yer alması ve farklı bloklardan görülebilir olması, kullanıcı denetimini ve güvenlik algısını desteklemektedir. Oyun alanının çevresinde bulunan peyzaj elemanları ve bitkilendirme çalışmaları mekânsal tanımlılığı güçlendirmektedir. Yeşil alanlar ile çevrelenen bu kullanım alanı, yüksek katlı blokların oluşturduğu yoğun yapılaşma etkisini azaltmakta ve kullanıcılar için daha nitelikli bir açık alan oluşturmaktadır.

Ayrıca oyun alanının araç yollarından ayrıştırılmış olması, kullanım güvenliği açısından olumlu bir özellik olarak değerlendirilebilir.



Görsel 25. Eryaman Göksupark Blok Girişi

Blok girişi incelendiğinde giriş alanının yapı cephesi içerisinde belirgin biçimde vurgulandığı görülmektedir. Geniş saçak elemanı, giriş aksı ve simetrik cephe düzeni sayesinde yapı girişi kolaylıkla algılanabilmektedir. Giriş bölgesi, konut bloğunun odak noktası olarak tasarlanmış ve kullanıcıların yönlendirilmesini kolaylaştıracak şekilde düzenlenmiştir.

Yapıya doğrudan zemin kotundan değil, merdiven ve rampalar aracılığıyla ulaşılmaktadır. Oluşturulan kot farkı sayesinde giriş alanı çevresindeki açık alanlardan ayrılmakta ve yarı özel bir geçiş bölgesi oluşturmaktadır. Bu durum kullanıcıların doğrudan yapı girişine ulaşmasını engellerken, kamusal alan ile konut alanı arasında kademeli bir geçiş sağlamaktadır. Özellikle erişimin üst kottan sağlanması, giriş mekânının tanımlılığını güçlendirmekte ve mahremiyet düzeyini artırmaktadır.

Giriş alanının iki yanında yer alan peyzaj düzenlemeleri de bu ayrımı desteklemektedir. Bitkilendirilmiş alanlar ve yaya aksları giriş bölgesini çevresindeki dolaşım alanlarından ayırarak daha kontrollü bir kullanım oluşturmaktadır. Böylece giriş mekânı yalnızca bir erişim noktası değil, aynı zamanda kamusal alandan özel alana geçişi sağlayan bir ara mekân niteliği kazanmaktadır.

Ayrıca giriş kat konutlarının doğrudan yaya dolaşımına açılmaması ve giriş kotunun yükseltilmiş olması, zemin katlarda mahremiyetin korunmasına katkı sağlamaktadır. Önceki TOKİ örneklerinde görülen doğrudan erişilebilir giriş kat dairelerinin aksine,

Özellikle salon ve oturma odasının birbirinden ayrılmış olması, farklı kullanım senaryolarına olanak sağlayan daha gelişmiş bir mekânsal organizasyon oluşturmaktadır.

Mutfak, oturma odası ve salonun birbirleriyle ilişkili biçimde çözülmesi ortak yaşam alanlarının sürekliliğini güçlendirmektedir. Bunun yanında antreye bağlı vestiyer ve mutfakla ilişkili kiler mekânlarının bulunması, depolama ve servis ihtiyaçlarının plan içerisinde çözümlendiğini göstermektedir. Bu tür yardımcı mekânlar önceki TOKİ örneklerinde görülmeyen ve kullanıcı konforunu artıran unsurlar olarak değerlendirilebilir.

Yatak odaları, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, ortak banyo gibi mekânlar planın daha korunaklı bölümünde yer almakta olup özel alan olarak değerlendirilmektedir. Bu alanlara koridor aracılığıyla ulaşılması, ortak yaşam alanları ile mahrem mekânlar arasında kademeli bir geçiş oluşturmaktadır. Özellikle ebeveyn yatak odasının kendi banyosu ile birlikte çözülmesi, özel alan hiyerarşisini güçlendiren bir tasarım kararıdır.

Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Parsel ölçeği	-	-	✓	-
Blok ölçeği	-	✓	✓	✓
Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 12. Eryaman Göksupark Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu

Tablo 10 incelendiğinde Eryaman Göksupark Konutları'nda kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ayrımının önceki TOKİ yerleşimlerine kıyasla daha belirgin ve katmanlı biçimde çözüldüğü görülmektedir. Özellikle üst gelir grubuna yönelik geliştirilen bu yerleşimde güvenlik, kontrollü erişim, mahremiyet ve kullanıcı konforu kavramlarının mekânsal organizasyonu doğrudan etkilediği anlaşılmaktadır.

Parsel ölçeğinde çevredeki ulaşım aksları ve ticari alanlar kamusal kullanım alanlarını oluştururken, site içerisindeki peyzaj alanları, süs havuzları ve ortak açık kullanım bölgeleri yarı kamusal yaşam alanları olarak çalışmaktadır. Böylece kullanıcıların yalnızca konut birimleri içerisinde değil, kontrollü açık alanlarda da sosyal etkileşim kurabilmesi hedeflenmiştir. Kontrollü site girişleri, güvenlik noktaları

ve blok çevresindeki geçiş alanları ise kamusal alan ile özel yaşam alanı arasında filtre görevi gören yarı özel bölgeler oluşturmaktadır.

Blok ölçeğinde ortak giriş alanları, kat holleri ve lobi mekânlarının önceki TOKİ örneklerine göre daha geniş ve temsil niteliği yüksek biçimde tasarlandığı görülmektedir. Bu alanlar kullanıcıların kısa süreli dolaşımına hizmet eden yarı kamusal geçiş mekânları olarak çalışmaktadır. Asansör çekirdeği, yangın kaçış holleri ve kontrollü giriş sistemleri ise yarı özel alan kurgusunu destekleyerek kullanıcı erişimini kontrollü hale getirmektedir. Ayrıca güvenlik birimleri, teknik hacimler ve servis alanlarının ayrıştırılması, blok organizasyonunun daha profesyonel ve kontrollü biçimde çözüldüğünü göstermektedir.

Birim ölçeğinde ise salon, oturma odası, mutfak, antre ve balkon alanlarının yarı kamusal kullanım alanları olarak değerlendirildiği görülmektedir. Özellikle salon ve oturma odasının ayrılması, ortak yaşam alanlarının kullanım çeşitliliğini artırmaktadır. Koridorlar, yatak odaları ve ebeveyn odası daha kontrollü ve mahrem kullanım bölgeleri oluştururken; ebeveyn banyosu, banyo, WC ve depolama alanları tamamen özel kullanım alanları olarak çözülmektedir. Bu durum konut içerisindeki mahremiyet derecelerinin daha net biçimde ayrıştığını göstermektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde Göksupark Konutları'nda mekânsal organizasyonun güvenlik, kontrollü erişim, temsil değeri yüksek ortak alan kullanımı ve özel yaşam mahremiyeti üzerine kurulduğu görülmektedir. Bu yaklaşım TOKİ'nin üst gelir grubuna yönelik gelir paylaşımlı projelerinde, önceki toplu konut örneklerine kıyasla daha katmanlı ve kullanıcı odaklı bir mekânsal anlayış geliştirdiğini ortaya koymaktadır.

3.3.2.İncek TOKİ 2014

İncek TOKİ 2014 yerleşimi, TOKİ'nin üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği nitelikli toplu konut projeleri arasında yer almaktadır. Proje, Ankara'nın güneybatı gelişim aksında bulunan İncek bölgesinde konumlanmakta olup yaklaşık 1.585 konuttan oluşmaktadır. Yerleşim; yüksek katlı konut blokları, ticari birimler, sosyal donatı alanları ve kontrollü açık alan organizasyonu ile üst gelir grubuna yönelik bütüncül bir yaşam çevresi oluşturmayı amaçlamaktadır. Proje kapsamında ayrıca sosyal

tesis alanları, spor alanları, cami, ticaret birimleri, okul yapıları ve otopark alanları gibi farklı kullanım türlerine yer verilmiştir.



Şekil 28. İncek TOKİ Vaziyet Planı

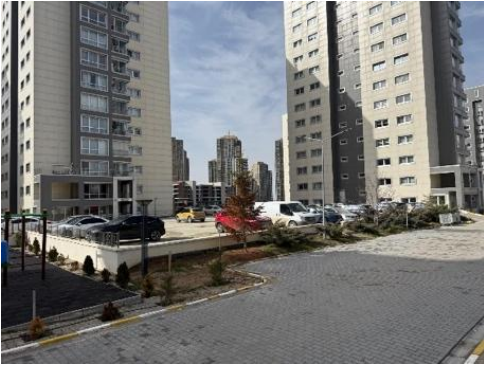
Vaziyet planı incelendiğinde yerleşimin geniş bir alana yayıldığı görülmekle birlikte, yüksek katlı blokların yoğun şekilde kullanılması nedeniyle açık alanların beklenen ölçüde nitelikli bir kullanım sunamadığı görülmektedir. Bloklar arasında belirli mesafeler bırakılmış olsa da yapı yüksekliklerinin fazla olması, bu mesafelerin kullanıcı ölçeğinde yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Özellikle karşılıklı bloklar arasında oluşan görsel ilişki, mahremiyet düzeyini azaltmakta ve açık alanların kullanımını etkilemektedir.

Yerleşim içerisinde araç yolları ve otopark alanları önemli bir yer kaplamaktadır. Araç yollarının blok girişlerine kadar ulaşması ve otopark alanlarının konut çevresine yayılması, yaya kullanımına ayrılması beklenen açık alanların parçalanmasına neden olmaktadır. Bu durum araç ve yaya dolaşımının tam olarak ayrıştırılamadığını göstermektedir. Araçların konut bloklarının önüne kadar erişebilmesi, yarı kamusal kullanım alanlarının sürekliliğini zayıflatmakta ve açık alanların sosyal kullanım potansiyelini azaltmaktadır.

Yerleşimde okul, cami ve alışveriş merkezi gibi önemli donatı alanlarının bulunması olumlu bir özellik olmakla birlikte, parsel ölçeğinde oluşturulan açık alanların büyük

bölümü geçiş ve dolaşım işlevi üstlenmektedir. Araç yollarının yoğunluğu ve blokların yüksekliği nedeniyle kullanıcıların aidiyet geliştirebileceği, tanımlı yarı kamusal mekânlar sınırlı kalmaktadır.

Blokların yerleşim düzeninde açık alan sürekliliği sağlanmaya çalışılmış olsa da yüksek yoğunluklu yapılaşma nedeniyle insan ölçeği ikinci planda kalmaktadır. Bu durum açık alanların fiziksel olarak var olmasına rağmen mekânsal kalite açısından zayıflamasına neden olmaktadır. Özellikle yüksek katlı blokların oluşturduğu baskın kütleli etki, açık alanların algılanışını olumsuz yönde etkilemektedir.



Görsel 267. İncek TOKİ Açık Otopark Alanı



Görsel 27. İncek TOKİ Kapalı Otopark Alanı

Yerleşimde hem açık hem de kapalı otopark çözümlerine yer verilmiştir. Kapalı otoparklar yapı kütlelerinin altında çözülmüş olmakla birlikte, açık otopark alanları da parsel içerisinde oldukça yaygın şekilde kullanılmaktadır. Açık otoparkların belirli bölgelerde toplanmak yerine blokların çevresine dağıtılmış olması, araç kullanımının yerleşimin tamamına yayılmasına neden olmaktadır.

Özellikle açık otopark alanlarının bina girişlerine kadar ulaşması, taşıt ve yaya dolaşımının iç içe geçmesine yol açmaktadır. Araçların blok girişlerine doğrudan erişebilmesi kullanıcılar açısından erişim kolaylığı sağlasa da, açık alanların yaya öncelikli kullanımını zayıflatmaktadır. Yerleşimde belirgin ve kesintisiz bir yaya aksı oluşturulamamış, araç yolları ve otopark alanları açık alan kullanımını parçalamıştır.

Bu durum kamusal, yarı kamusal ve özel alanlar arasındaki mekânsal geçişleri de etkilemektedir. Blok girişlerine kadar ulaşan araç hareketleri nedeniyle yarı kamusal kullanım alanları taşıt baskısı altında kalmakta, kullanıcıların yalnızca yaya olarak

deneyimleyebileceği güvenli ve tanımlı açık mekânlar sınırlı kalmaktadır. Dolayısıyla yerleşimde araç öncelikli bir dolaşım anlayışının baskın olduğu ve yarı kamusal alan niteliğinin zayıfladığı görülmektedir.



Görsel 28. İncek TOKİ Çocuk Oyun Alanı

Yerleşim içerisinde çocuk oyun alanlarına yer verilmiş olması olumlu bir özellik olarak değerlendirilebilir. Ancak oyun alanının konumlandığı bölge incelendiğinde, alanın araç yolları ve otoparklarla doğrudan ilişki içerisinde olduğu görülmektedir. Oyun alanının çevresinde güçlü bir yeşil tampon ya da mekânsal sınır bulunmaması nedeniyle çocuk kullanımına ayrılan alan ile araç dolaşımı arasında yeterli ayrışma sağlanamamıştır. Bu durum güvenlik ve mekânsal konfor açısından olumsuz bir özellik oluşturmaktadır.

Oyun alanının hemen yanında yer alan küçük ölçekli hizmet yapısı yerleşime ek bir işlev kazandırmaktadır. Ancak bu yapının da araç yolları ve otopark alanlarıyla çevrelenmiş olması, çevresinde tanımlı bir sosyal kullanım alanı oluşmasını engellemektedir. Yapı bağımsız bir işlev olarak yer almakta, çevresindeki açık alanlarla güçlü bir ilişki kuramamaktadır.

Ayrıca oyun alanının yüksek katlı bloklar ve yoğun araç kullanımı arasında kalması, sosyal mekânın algılanabilirliğini ve kullanım kalitesini azaltmaktadır. Yerleşimde sosyal donatılar bulunmasına rağmen bu alanların araç baskısından yeterince korunamadığı görülmektedir. Bu nedenle oyun alanı fiziksel olarak mevcut olsa da, kullanıcıların güvenli ve konforlu biçimde kullanabileceği nitelikli bir yarı kamusal mekân özelliği tam olarak sağlanamamaktadır.



Görsel 298. İncek TOKİ 1. Tip Blok Girişi



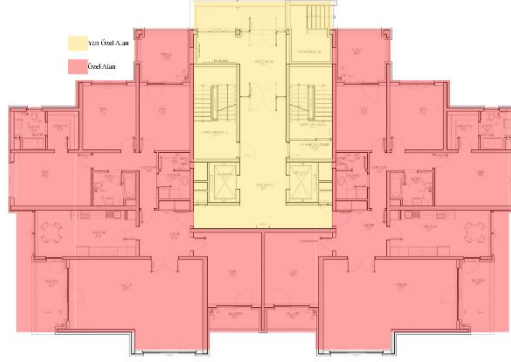
Görsel 30. İncek TOKİ 2. Tip Blok Girişi

Yerleşimde iki farklı blok giriş tipinin kullanıldığı görülmektedir. İlk giriş tipinde bina girişi merdivenlerle yükseltilmiş bir platform üzerinden sağlanmaktadır. Giriş alanının kot farkı ile ayrılması, kullanıcıların doğrudan kamusal alandan bina içerisine geçmesini engelleyerek mekânsal bir eşik oluşturmaktadır. Merdivenler, peyzaj elemanları ve giriş önündeki boşluk sayesinde giriş alanı daha tanımlı hale gelmektedir. Bu durum kamusal alandan yarı özel alana geçişin daha kontrollü gerçekleşmesini sağlamaktadır. Merdivenlerle yükseltilmiş girişe sahip bloklarda zemin kat daireleri yol kotundan daha yukarıda konumlandığı için dışarıdan doğrudan görüşler kısmen engellenmektedir. Ayrıca giriş çevresinde kullanılan peyzaj elemanları ve bitkilendirme, zemin kat konutları ile ortak kullanım alanları arasında görsel bir tampon oluşturmaktadır. Bu durum zemin kat kullanıcılarının mahremiyetini artırmaktadır.

İkinci giriş tipinde ise bina girişi zemin kotuna daha yakın çözülmüş ve engelli erişimine uygun rampalarla desteklenmiştir. Ancak giriş önünde araç park alanlarının bulunması ve taşıt dolaşımının giriş alanına kadar ulaşması, giriş mekânının algılanmasını zayıflatmaktadır. Kullanıcı binaya yaklaşırken doğrudan araç alanlarıyla karşılaşmakta, bu durum giriş alanının yarı özel karakterini azaltmaktadır. Ayrıca zemin kotuna yakın çözülen girişlerde ve araç dolaşımının yoğun olduğu bölgelerde zemin kat daireleri daha fazla görünür hale gelmektedir. Özellikle otopark alanlarının ve araç yollarının bina girişlerine kadar ulaşması, zemin kat konutlarının yarı kamusal alanlarla doğrudan ilişki kurmasına neden olmaktadır. Bu durum kullanıcıların mahremiyet düzeyini azaltmakta ve özel alan sınırlarının daha geçirgen hale gelmesine yol açmaktadır.



Şekil 29. İncek TOKİ 1. Tip Blok Planı



Şekil 30. İncek TOKİ 2. Tip Blok Planı

İncelenen iki kat planında da merkezi dolaşım çekirdeği etrafında şekillenen bir organizasyon görülmektedir. Merdivenler, asansörler ve kat holleri planın merkezinde konumlandırılmış, daireler bu çekirdeğin çevresine yerleştirilmiştir. Her iki planda da ortak dolaşım alanları yarı özel alan olarak tanımlanırken, daireler özel kullanım alanlarını oluşturmaktadır. Bu durum kamusal alandan özel alana geçişte belirli bir mekânsal hiyerarşi kurulmasını sağlamaktadır.

İlk plan incelendiğinde konut birimlerinin merkezi bir çekirdek etrafında örgütlendiği görülmektedir. Merdiven, asansör ve kat holünden oluşan ortak dolaşım alanları tüm kullanıcıların erişimine hizmet etmekte olup yarı özel alan niteliği taşımaktadır. Bu alanlar daire girişleri ile ortak kullanım mekânları arasında bağlantı kurarak blok içerisindeki dolaşım sistemini oluşturmaktadır. Planın dikkat çeken özelliği, ortak dolaşım alanlarının yalnızca koridorlardan oluşmaması ve geniş ortak kullanım mekânları ile desteklenmesidir. Kat holü ile ilişkili olarak tasarlanan geniş alanlar kullanıcıların bir araya gelmesine, beklemesine ve sosyal etkileşim kurmasına olanak sağlayabilecek niteliktedir. Bu durum ortak alanların yalnızca geçiş işlevi üstlenmediğini, aynı zamanda yarı özel kullanım alanları olarak değerlendirildiğini göstermektedir. Daire girişleri ortak alan çevresinde konumlandırılmış olup konut birimlerine erişim kontrollü bir şekilde sağlanmaktadır. Böylece ortak kullanım alanlarından özel kullanım alanlarına kademeli bir geçiş oluşturulmaktadır. Bu kurgu kamusal–yarı özel–özel alan hiyerarşisinin blok ölçeğinde okunabilir hale gelmesine katkı sağlamaktadır. Ayrıca dolaşım çekirdeği etrafında yerleştirilen dairelerin birbirleriyle kurduğu ilişkinin bazı olumsuz sonuçlar doğurduğu görülmektedir. Özellikle komşu dairelerin servis ve yaşam mekânlarının doğrudan yan yana

gelmesi akustik ve mahremiyet açısından sorun yaratabilecek bir durumdur. Plan şemasında bir dairenin yatak odasının diğer dairenin mutfak veya yaşam alanıyla bitişik çözülmüş olması, farklı kullanım yoğunluklarına sahip mekânların aynı duvarı paylaşmasına neden olmaktadır. Bu durum gürültü kontrolünü zorlaştırırken kullanıcı mahremiyetini de olumsuz etkileyebilmektedir.

İkinci plan tipinde daha düzenli ve simetrik bir blok organizasyonu görülmektedir. Kat holü, çift asansör, merdiven çekirdeği ve yangın güvenlik alanları planın merkezinde toplanmış, daireler bu çekirdeğin çevresine dengeli biçimde yerleştirilmiştir. Bu düzenleme dolaşım sisteminin okunabilirliğini artırmakta ve kullanıcıların blok içerisinde yönlenmesini kolaylaştırmaktadır. Ortak dolaşım alanlarının merkezde çözülmesi sayesinde tüm daireler eşit erişim imkânına sahip olmakta, kat planı içerisinde hiyerarşik ve düzenli bir kurgu oluşmaktadır. Bu durum dolaşım alanlarının daha tanımlı hale gelmesine katkı sağlamaktadır. Ancak ortak alanların büyüklüğüne rağmen bu mekânlar kullanıcıların vakit geçirebileceği ya da sosyal etkileşim kurabileceği yarı kamusal alanlar olarak değil, ağırlıklı olarak geçiş ve erişim mekânları olarak kullanılmaktadır.



Şekil 31. İncek TOKİ 1. Tip Birim Planı

Şekil 32. İncek TOKİ 2. Tip Birim Planı

İncelenen daire planlarında yarı özel ve özel alanlar arasında belirgin bir mekânsal kademelenme oluşturulmuştur. Her iki plan tipinde de daireye girişten sonra antre, salon, mutfak ve oturma alanlarından oluşan günlük yaşam mekânlarına ulaşılmakta, yatak odaları ve banyolar ise daha iç kısımlarda konumlandırılarak özel

kullanım alanları olarak çözülmektedir. Bu durum konut içerisinde mahremiyetin korunmasına katkı sağlamaktadır.

Planlarda yarı özel alanlar geniş tutulmuş olup salon, mutfak ve oturma alanları konutun ortak kullanım mekânlarını oluşturmaktadır. Özel alanlar ise koridorlar aracılığıyla ayrıştırılarak daha kontrollü bir kullanım düzeni sağlamaktadır. Ayrıca ebeveyn banyosu, ayrı WC, giyinme odası, çamaşır alanı ve geniş balkon gibi ek mekânların bulunması konutların kullanım çeşitliliğini artırmaktadır.

Daire planlarında özel alanların belirli bir bölümde toplanması kullanıcı mahremiyetini desteklerken, yarı özel alanların girişe yakın konumlandırılması konut içerisindeki kullanım hiyerarşisini okunabilir hale getirmektedir. Bununla birlikte bazı dairelerde komşu konutlarla ortak duvar paylaşan yatak odalarının bulunması akustik konfor açısından dezavantaj oluşturabilecek bir durumdur.

Genel olarak değerlendirildiğinde plan organizasyonu, yarı özel ve özel alanların ayrıştırıldığı, kullanıcı mahremiyetinin gözetildiği ve üst gelir grubuna yönelik daha nitelikli yaşam alanları sunan bir mekânsal kurgu ortaya koymaktadır.

Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Parsel ölçeği	-	-	✓	-
Blok ölçeği	-	✓	✓	✓
Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 13. İncek TOKİ Yerleşiminde Mekânsal Ölçeğe Göre Kamusal, Yarı Kamusal, Yarı Özel ve Özel Alan Organizasyonu

Tablo 11 incelendiğinde üst gelir grubuna yönelik İncek TOKİ yerleşiminde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar arasındaki mekânsal ayrımın daha belirgin biçimde kurgulandığı görülmektedir. Özellikle parsel ölçeğinde kontrollü site yaşamının ön plana çıktığı, kamusal alan ile konut çevresi arasındaki sınırların güvenlik noktaları ve kontrollü giriş sistemleri ile tanımlandığı anlaşılmaktadır. Buna rağmen site içerisindeki peyzaj alanları, spor alanları ve ortak açık kullanım bölgeleri kullanıcıların sosyal etkileşimini destekleyen yarı kamusal mekânlar oluşturmaktadır. Blok ölçeğinde ise giriş mekânlarının önceki TOKİ örneklerine kıyasla daha güçlü biçimde tasarlandığı görülmektedir. Lobi, bekleme alanları ve kat holleri yalnızca dolaşım amacıyla değil, kullanıcı deneyimini ve temsil değerini

artıran ortak kullanım alanları olarak ele alınmıştır. Böylece kamusal dolaşımdan özel konut alanlarına geçiş daha kademeli biçimde sağlanmaktadır. Ayrıca güvenlik, yönetim ve teknik kullanım alanlarının blok organizasyonu içerisinde yer alması kontrollü yaşam anlayışını güçlendirmektedir. Birim ölçeğinde ortak yaşam alanlarının genişlediği ve sosyal kullanıma daha açık hale geldiği görülmektedir. Salon, mutfak, antre ve balkon alanlarının birlikte çalışması yarı kamusal yaşam alanını büyütürken; yatak odalarının koridor aracılığıyla ayrıştırılması özel alan mahremiyetini desteklemektedir. Banyo, ebeveyn banyosu, lavabo ve WC gibi hacimlerin kendi içerisinde gruplanması ise özel kullanım alanlarının daha kontrollü biçimde çözülmesini sağlamaktadır. Genel olarak değerlendirildiğinde İncek TOKİ yerleşiminde mekânsal kademelenmenin daha güçlü kurulduğu, güvenlik, mahremiyet ve kullanıcı konforu kavramlarının mekânsal organizasyonun temel belirleyicileri haline geldiği görülmektedir.

		Eryaman Göksupark 2007	İncek TOKİ 2014
Parsel Düzeni	Blok Tekrarı	Tekrar	Tekrar
	Blok Yönü	Düzensiz	Düzensiz
	Blok Çeşitliliği	1 Çeşit	2 Çeşit
	Parsel Girişi	Kontrollü Giriş	Kontrollü Giriş
Blok Düzeni	Kat Sayısı	15 Kat	15 Kat
	Blok Aralığı	Geniş	Dar
Otopark Düzeni	Sistemi	Açık	Açık/Kapalı
	Konumu	Parsel Çeperi	Parsel İçi
	Niteliği	Tanımlı	Tanımlı
Sosyal Donatı	Parsel Konumu	Orta	Orta
	Blok Konumu	Orta	Orta
	Nitelik	Tanımlı	Tanımsız
Blok Girişi	Blok Girişi	Tanımlı	Tanımlı
	Kot Farkı	Var	Var
	İşlev	Olanaksız	Olanaklı
Birim Düzeni	Yarı Özel Alan Ayrımı	Tanımlı	Tanımlı
	Özel Alan Ayrımı	Tanımlı	Tanımlı

Tablo 14. Eryaman Göksupark Konutları ve İncek TOKİ 2014 Yerleşimlerinin Mekânsal Karşılaştırılması

Eryaman Göksupark (2007) ve İncek TOKİ (2014) projeleri kamusal, yarı kamusal ve özel alan kurguları açısından benzer özellikler taşımakla birlikte mekânsal organizasyon bakımından bazı farklılıklar göstermektedir. Her iki projede de kontrollü giriş sistemi kullanılmış, blok girişleri tanımlı şekilde çözülmüş ve yarı özel ile özel alan ayrımları belirgin olarak oluşturulmuştur. Bu durum kullanıcıların

kamusal alandan konut birimine kadar kademeli bir geçiş deneyimlemesini sağlamaktadır.

Parsel düzeni açısından her iki projede de blok tekrarları görülmekte ve bloklar düzenli bir aks yerine daha serbest bir yerleşim anlayışıyla konumlandırılmaktadır. Ancak Göksupark'ta tek tip blok kullanılırken İncek TOKİ'de iki farklı blok tipine yer verilmiş, böylece mekânsal çeşitlilik artırılmıştır. Her iki projede bloklar yaklaşık 15 katlı olarak tasarlanmış olsa da blok aralıkları bakımından farklılık görülmektedir. Göksupark'ta bloklar arasında daha geniş mesafeler bırakılmış, bu durum açık alan kullanımını ve görsel srekliiliği desteklemiştir. İncek TOKİ'de ise yüksek yoğunluk nedeniyle bloklar arasındaki mesafe daha sınırlı kalmıştır. Otopark organizasyonu projeler arasındaki temel farklılıklardan birini oluşturmaktadır. Göksupark'ta açık otoparklar parsel çeperlerinde konumlandırılmış ve konut alanlarından kısmen ayrıştırılmıştır. İncek TOKİ'de ise açık ve kapalı otopark sistemleri birlikte kullanılmış olmakla birlikte otopark alanları parsel içerisine daha fazla yayılmıştır. Bu durum araç dolaşımının blok girişlerine kadar ulaşmasına neden olmuş ve bazı bölgelerde yaya önceliğinin zayıflamasına yol açmıştır.

Sosyal donatı alanları her iki projede de parsel merkezinde konumlandırılmıştır. Ancak Göksupark'ta sosyal alanlar daha tanımlı ve okunabilir bir karakter gösterirken, İncek TOKİ'de yüksek yapı yoğunluğu ve araç dolaşımının etkisi nedeniyle sosyal alanların mekânsal tanımlılığı daha zayıf kalmıştır. Bu durum yarı kamusal alanların kullanım niteliğini doğrudan etkilemektedir. Genel olarak değerlendirildiğinde Göksupark projesi açık alan organizasyonu, blok aralıkları ve otoparkların çeperlerde çözülmesi nedeniyle yarı kamusal alanların daha güçlü hissedildiği bir yerleşim sunarken, İncek TOKİ projesi daha yüksek yoğunluklu bir yapılaşma anlayışıyla şekillenmiş, buna bağlı olarak araç baskısının ve mekânsal yoğunluğun daha fazla hissedildiği bir yerleşim karakteri ortaya koymuştur.

SONUÇ

Bu çalışmada Ankara’da farklı gelir gruplarına yönelik olarak üretilen TOKİ yerleşimleri kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alan ilişkileri üzerinden incelenmiştir. Araştırma kapsamında alt gelir grubunu temsil eden Pursaklar Karacaören (2005) ve Pursaklar Kuzey Kent (2017), orta gelir grubunu temsil eden Eryaman TOKİ (2004) ve Eryaman Göksupark Sitesi (2007) ile üst gelir grubunu temsil eden İncek TOKİ (2014) projeleri parsel, blok ve birim ölçeklerinde değerlendirilmiştir.

	Ölçek	Kamusal alan	Yarı kamusal alan	Yarı özel alan	Özel alan
Karacaören TOKİ 2005	Parsel ölçeği	✓	✓	-	-
	Blok ölçeği	✓	✓	✓	-
	Birim ölçeği	-	-	✓	✓
Kuzeykent Toki 2017	Parsel ölçeği	✓	✓	-	-
	Blok ölçeği	✓	✓	✓	-
	Birim ölçeği	-	-	✓	✓
Eryaman TOKİ 2004	Parsel ölçeği	-	-	✓	-
	Blok ölçeği	-	✓	✓	-
	Birim ölçeği	-	-	✓	✓
Eryaman TOKİ 2007	Parsel ölçeği	-	✓	✓	-
	Blok ölçeği	-	✓	✓	-
	Birim ölçeği	-	-	✓	✓
Eryaman Göksupark 2007	Parsel ölçeği	-	-	✓	-
	Blok ölçeği	-	✓	✓	✓
	Birim ölçeği	-	-	✓	✓
İncek Toki 2014	Parsel ölçeği	-	-	✓	-
	Blok ölçeği	-	✓	✓	✓
	Birim ölçeği	-	-	✓	✓

Tablo 15. TOKİ Konut Projelerinde Mekânsal Organizasyon Kurgusunun Karşılaştırılması

Tablo incelendiğinde projelerde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanların dağılımının gelir grubu ve proje özelliklerine göre değiştiği görülmektedir. Özellikle parsel ölçeğinde ortaya çıkan farklılıklar, yerleşimlerin kullanıcıya sunduğu mahremiyet düzeyi ve kamusal alanla kurduğu ilişki hakkında önemli veriler sunmaktadır.

Alt gelir grubunu temsil eden Karacaören TOKİ (2005) ve Kuzeykent TOKİ (2017) projelerinde parsel ölçeğinde kamusal ve yarı kamusal alanların birlikte bulunduğu görülmektedir. Bu durum projelerde kontrollü girişlerin, belirgin sınır elemanlarının ve kullanıcıya ait yarı özel açık alanların yeterince oluşturulmamış olmasından kaynaklanmaktadır. Yerleşim alanları çevreleriyle doğrudan ilişki kurmakta ve kamusal alan ile konut alanı arasında güçlü bir ayrım oluşmamaktadır. Bu nedenle kullanıcıların ortak alanlar üzerindeki aidiyet hissi zayıflarken güvenlik ve mahremiyet düzeyi de sınırlı kalmaktadır.

Karacaören ve Kuzeykent projelerinde blok ölçeğinde yarı özel alanların görülmesi, konut birimlerine yaklaşıldıkça mahremiyetin kısmen arttığını göstermektedir. Ancak bu yarı özel alanlar çoğunlukla giriş holleri, merdiven alanları ve dolaşım mekânları ile sınırlı kalmaktadır. Özellikle zemin katlarda konut ile açık alan arasında yeterli tampon bölge oluşturulamaması, yarı özel alanların etkinliğini azaltmaktadır.

Orta gelir grubunda yer alan Eryaman TOKİ 2004 ve Eryaman TOKİ 2007 projelerinde kamusal alanların tamamen ortadan kalktığı görülmektedir. Bu durum yerleşimlerin dış çevreden ayrılmaya başladığını ve kullanıcı gruplarına yönelik daha kontrollü bir mekânsal kurgu oluşturulduğunu göstermektedir. Eryaman 2004 projesinde parsel ölçeğinde yalnızca yarı özel alanların bulunması, açık alanların doğrudan site kullanıcılarına hizmet edecek şekilde düzenlendiğini ortaya koymaktadır. Kamusal kullanıma açık alanların bulunmaması ise yerleşimin daha içe dönük bir karakter kazandığını göstermektedir.

Eryaman TOKİ 2007 projesinde yarı kamusal ve yarı özel alanların birlikte bulunması, mekânsal geçişlerin daha kademeli biçimde çözüldüğünü göstermektedir. Kamusal alan bulunmamasına rağmen kullanıcıların ortak kullanımına açık alanlar oluşturulmuş, aynı zamanda belirli düzeyde mahremiyet sağlayan yarı özel mekânlar da tasarlanmıştır. Böylece kullanıcıların ortak yaşam alanlarından yararlanması sağlanırken konut birimlerinin mahremiyet düzeyi korunmuştur.

Göksupark Sitesi ve İncek TOKİ projeleri incelendiğinde mekânsal hiyerarşinin daha belirgin hale geldiği görülmektedir. Bu projelerde parsel ölçeğinde yalnızca yarı özel alanların bulunması, açık alanların büyük ölçüde site kullanıcılarına ait mekânlar

olarak tasarlandığını göstermektedir. Kamusal alanların yer almaması, yerleşimlerin kontrollü erişim sistemiyle çalıştığını ve dış kullanıcıların mekân üzerindeki etkisinin sınırlandırıldığını ortaya koymaktadır.

Blok ölçeğinde Göksupark ve İncek projelerinde yarı kamusal, yarı özel ve özel alanların birlikte bulunması dikkat çekmektedir. Özellikle lobi alanları, kontrollü girişler, güvenlik noktaları ve ortak kullanım mekânları kamusal alan ile konut birimi arasında bir geçiş katmanı oluşturmaktadır. Böylece kullanıcılar doğrudan özel alana ulaşmamakta, farklı mahremiyet seviyelerinden geçerek konutlarına erişmektedir. Bu durum mekânsal hiyerarşiyi güçlendirmekte ve kullanıcı mahremiyetini artırmaktadır.

Birim ölçeğinde ise tüm projelerde yarı özel ve özel alanların birlikte bulunduğu görülmektedir. Bu durum gelir grubu ve üretim yılı ne olursa olsun konut içindeki mahremiyet kurgusunun korunmaya çalışıldığını göstermektedir. Ancak proje ölçeği büyüdükçe ve gelir düzeyi arttıkça bu mahremiyet yalnızca konut içerisinde değil, parsel ve blok ölçeğinde de desteklenmeye başlanmaktadır.

Tablo genel olarak değerlendirildiğinde, TOKİ konutlarında zaman içerisinde kamusal alanların azaldığı, yarı özel alanların ise güçlendiği görülmektedir. Erken dönem ve alt gelir grubuna yönelik projelerde kamusal alanlar baskın bir karakter gösterirken, sonraki dönemlerde üretilen projelerde kullanıcı mahremiyeti ve kontrollü erişim ön plana çıkmaktadır. Özellikle Göksupark ve İncek örnekleri, kamusal alandan özel alana geçişin daha kontrollü ve çok katmanlı biçimde tasarlandığını göstermektedir. Bu durum TOKİ'nin yalnızca konut üretimine odaklanan bir anlayıştan, kullanıcı güvenliği, aidiyet ve mahremiyet gibi kavramları da dikkate alan daha kapsamlı bir yerleşim yaklaşımına yöneldiğini ortaya koymaktadır.

	Karacaören TOKİ 2005	Kuzyekent TOKİ 2017	Eryaman TOKİ 2004	Eryaman TOKİ 2007	Eryaman Göksupark 2007	İncek TOKİ 2014
Parsel Düzeni	Blok Tekrarı Blok Yönü Blok Çeşitliliği Parsel Girişi	Tekrar Düzensiz 2 Çeşit Kontrolsüz Giriş	Tekrar Düzensiz 1 Çeşit Kontrolsüz Giriş	Tekrar Düzensiz 1 Çeşit Kontrolü Giriş	Tekrar Düzensiz 1 Çeşit Kontrolü Giriş	Tekrar Düzensiz 2 Çeşit Kontrolü Giriş
Blok Düzeni	Kat Sayısı Blok Aralığı	4 Kat - 15 Kat Geniş	18 Kat Geniş	8 Kat Geniş	19 Kat Dar	15 Kat Dar
Otopark	Sistem Konumu Niteliği	Açık Parsel İçi Tanımsız	Açık Parsel Çeperi Tanımlı	Açık/Kapalı Parsel Çeperi Tanımlı	Açık Parsel Çeperi Tanımlı	Açık/Kapalı Parsel İçi Tanımlı
Sosyal Donatı	Parsel Konumu Blok Konumu Nitelik	Orta Orta Tanımlı	Kenar Orta Tanımlı	Orta Orta Tanımlı	Orta Orta Tanımlı	Orta Orta Tanımsız
Blok Girişi	Blok Girişi Kot Farkı İşlev	Tanımlı Var Olanaksız	Tanımlı Yok Olanaksız	Tanımlı Var Olanaksız	Tanımlı Var Olanaklı	Tanımlı Var Olanaklı
Birim Düzeni	Yarı Özel Alan Ayrımı Özel Alan Ayrımı	Tanımsız Tanımsız	Tanımsız Tanımsız	Tanımlı Tanımlı	Tanımlı Tanımlı	Tanımlı Tanımlı

Tablo 16. TOKİ Projelerinde Mekânsal Hiyerarşi ve Kamusal–Özel Alan İlişkisi

Tablo genel olarak değerlendirildiğinde TOKİ konut projelerinde zaman içerisinde mekânsal organizasyonun daha kontrollü, tanımlı ve hiyerarşik bir yapıya dönüştüğü görülmektedir. Erken dönem projelerde temel amaç konut üretimini hızlandırmak ve barınma ihtiyacını karşılamak iken, sonraki dönemlerde kullanıcı konforu, güvenlik, mahremiyet ve mekânsal kalite gibi kavramların tasarım sürecinde daha fazla önem kazandığı anlaşılmaktadır.

Parsel düzeni açısından incelendiğinde tüm projelerde blok tekrarının kullanıldığı görülmektedir. Bu durum TOKİ'nin standartlaşmış üretim anlayışının bir sonucu olarak değerlendirilebilir. Ancak blok çeşitliliği bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Karacaören TOKİ ve İncek TOKİ projelerinde iki farklı blok tipinin kullanılması yerleşime belirli ölçüde çeşitlilik kazandırırken, diğer projelerde tek tip blok yaklaşımı benimsenmiştir. Tekrarlayan blok tipleri üretim maliyetlerini azaltmakta ve uygulama sürecini kolaylaştırmaktadır. Bununla birlikte yerleşim kimliğinin oluşmasını sınırlandırabilmekte ve mekânsal çeşitliliği azaltabilmektedir.

Parsel girişleri incelendiğinde belirgin bir dönüşüm görülmektedir. Alt gelir grubunu temsil eden Karacaören TOKİ ve Kuzeykent TOKİ projelerinde kontrolsüz giriş sistemi kullanılmıştır. Bu durum yerleşim alanlarının çevresiyle doğrudan ilişki kurmasına neden olurken kamusal alan ile konut alanı arasındaki sınırların zayıflamasına yol açmaktadır. Buna karşılık Eryaman ve İncek projelerinde kontrollü giriş sistemlerinin kullanılması, yerleşimlerin daha güvenli ve tanımlı hale gelmesini sağlamaktadır. Böylece kullanıcıların ortak alanlar üzerindeki aidiyet hissi güçlenmekte ve yerleşim alanları daha kontrollü biçimde kullanılabilir.

Blok düzenleri incelendiğinde kat yüksekliklerinde zaman içerisinde önemli değişimler olduğu görülmektedir. Karacaören TOKİ projesinde 4 ile 15 kat arasında değişen blok yükseklikleri bulunurken, sonraki dönem projelerinde yüksek katlı yapılaşmanın arttığı görülmektedir. Özellikle Eryaman TOKİ 2007 projesindeki 19 katlı bloklar ve Kuzeykent TOKİ'deki 18 katlı bloklar, yoğun konut üretimine yönelik yaklaşımın göstergesidir. Buna rağmen blok aralıklarının bazı projelerde daralması, özellikle yüksek katlı yapılaşma ile birlikte açık alan kullanımını ve görsel mahremiyeti olumsuz etkileyebilmektedir.

Otopark düzenlemeleri projeler arasındaki en belirgin farklılıklardan birini oluşturmaktadır. Karacaören TOKİ projesinde otoparkların parsel içerisinde tanımsız biçimde yer aldığı ve yolların zaman zaman otopark olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu durum açık alan kalitesini düşürmekte ve yaya hareketlerini olumsuz etkilemektedir. Kuzeykent TOKİ ile birlikte otopark alanlarının parsel çeperine taşınmaya başlandığı ve daha tanımlı hale geldiği görülmektedir. Eryaman TOKİ 2007 ve İncek TOKİ projelerinde ise açık ve kapalı otopark sistemlerinin birlikte kullanılması, araç ve yaya dolaşımının ayrıştırılmasına katkı sağlamaktadır. Bu durum yerleşim alanlarının daha düzenli ve güvenli kullanılmasına olanak vermektedir.

Sosyal donatı alanları incelendiğinde tüm projelerde sosyal donatıların merkezi konumda yer aldığı görülmektedir. Bu durum kullanıcıların ortak kullanım alanlarına erişimini kolaylaştırmaktadır. Ancak sosyal donatıların yalnızca fiziksel olarak yer almasının yeterli olmadığı görülmektedir. Göksupark örneğinde olduğu gibi bazı donatıların zaman içerisinde işlevini yitirmesi, mekânsal sürdürülebilirlik açısından yalnızca tasarımın değil kullanım ve yönetim süreçlerinin de önemli olduğunu göstermektedir.

Blok girişleri açısından değerlendirildiğinde tüm projelerde giriş alanlarının tanımlı olduğu görülmektedir. Ancak bu girişlerin kullanıcıya sunduğu mekânsal kalite farklılık göstermektedir. Karacaören, Kuzeykent ve Eryaman 2004 projelerinde giriş alanları yalnızca dolaşım işlevi üstlenirken, Eryaman 2007 ve İncek TOKİ projelerinde giriş alanlarının daha işlevli hale geldiği görülmektedir. Özellikle lobi niteliği kazanan giriş mekânları kullanıcıların yalnızca geçiş yaptığı alanlar olmaktan çıkarak yarı kamusal kullanım alanlarına dönüşmektedir. Bu durum özel alan ile dış çevre arasında önemli bir geçiş katmanı oluşturmaktadır.

Birim düzeni açısından elde edilen bulgular araştırmanın en önemli sonuçlarından birini ortaya koymaktadır. Alt gelir grubuna yönelik projelerde yarı özel ve özel alan ayrımları yeterince tanımlanmamıştır. Konut birimi içerisinde mahremiyet büyük ölçüde kapalı mekânlar üzerinden sağlanmakta, geçiş alanları ve yarı özel kullanım bölgeleri sınırlı kalmaktadır. Buna karşılık orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde yarı özel ve özel alan ayrımlarının daha belirgin hale geldiği

görülmektedir. Bu durum kullanıcıların konut içerisindeki mahremiyet düzeyini artırmakta ve mekânsal kullanım senaryolarını çeşitlendirmektedir.

Tablo bütüncül olarak değerlendirildiğinde TOKİ'nin konut üretim anlayışında önemli bir dönüşüm yaşandığı görülmektedir. Erken dönem projelerde ekonomik ve hızlı konut üretimi öncelikli bir hedef olarak öne çıkarken, sonraki dönemlerde güvenlik, mahremiyet, mekânsal tanımlılık, kontrollü erişim, otopark organizasyonu ve sosyal yaşam gibi kavramlar tasarımın önemli bileşenleri haline gelmiştir. Ancak bu gelişime rağmen bazı projelerde yüksek kat yoğunluğu, dar blok aralıkları, işlevsizleşen sosyal donatılar ve yetersiz yarı özel alanlar gibi sorunların devam ettiği görülmektedir.

Araştırmanın en önemli sonuçlarından biri, gelir düzeyi ve üretim yılı arttıkça mekânsal organizasyonun daha kontrollü, tanımlı ve hiyerarşik bir yapıya dönüşmesidir. Erken dönem ve alt gelir grubuna yönelik projelerde kamusal alanların ağırlıklı olduğu, yerleşim ile çevresi arasındaki sınırların zayıf kaldığı ve mekânsal geçişlerin yeterince tanımlanmadığı görülmektedir. Buna karşılık sonraki yıllarda üretilen orta ve üst gelir grubu projelerinde kamusal alandan özel alana doğru ilerleyen daha katmanlı bir mekânsal kurgu oluşturulmuştur.

Karacaören TOKİ ve Kuzeykent TOKİ projelerinde parsel ölçeğinde kamusal ve yarı kamusal alanların bir arada bulunması, bu yerleşimlerin çevreleriyle doğrudan ilişki kurduğunu göstermektedir. Kontrollü giriş sistemlerinin bulunmaması, kullanıcıların ve dış çevreden gelen bireylerin aynı mekânsal alanları paylaşmasına neden olmaktadır. Bu durum sosyal etkileşim açısından olumlu bir özellik olarak değerlendirilebilse de kullanıcı aidiyeti, güvenlik algısı ve mahremiyet açısından bazı sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Özellikle kamusal alan ile konut alanı arasında yeterli geçiş katmanlarının bulunmaması, konut birimlerinin dış çevre ile doğrudan ilişki kurmasına neden olmaktadır. Alt gelir grubunda gözlenen bir diğer önemli sonuç, yarı özel alanların yeterince tanımlanamamış olmasıdır. Zemin kat dairelerde kullanıcıya ait açık alanların bulunmaması veya yetersiz kalması, konut ile ortak kullanım alanları arasında tampon bölgelerin oluşmasını engellemektedir. Bu durum özellikle mahremiyet açısından önemli bir eksiklik oluşturmaktadır. Karacaören TOKİ projesinde yolların ve açık alanların zaman içerisinde otopark olarak

kullanılmaya başlanması da kamusal alanların işlevsel niteliğini zayıflatan unsurlardan biri olarak değerlendirilmiştir.

Orta gelir grubuna ait projelerde mekânsal organizasyonun daha kontrollü hale geldiği görülmektedir. Eryaman TOKİ 2004 ve Eryaman TOKİ 2007 projelerinde kontrollü giriş sistemleri ile birlikte yerleşim alanı ve kent arasındaki sınırlar daha belirgin hale gelmiştir. Böylece kamusal alanların yerini yarı kamusal ve yarı özel alanlar almaya başlamıştır. Bu durum kullanıcıların ortak alanlar üzerindeki sahiplenme duygusunu artırırken aynı zamanda güvenlik ve mahremiyet düzeyini de yükseltmektedir. Özellikle Eryaman TOKİ 2007 projesinde yarı kamusal ve yarı özel alanların birlikte bulunması, kamusal alandan özel alana geçişin daha kademeli biçimde kurgulandığını göstermektedir. Kullanıcılar doğrudan konut birimine ulaşmak yerine farklı mahremiyet seviyelerine sahip mekânlardan geçerek konutlarına erişmektedir. Bu yaklaşım mekânsal hiyerarşiyi güçlendirmekte ve yerleşim içerisinde daha kontrollü bir yaşam çevresi oluşturmaktadır.

Göksupark Sitesi, araştırma kapsamındaki projeler arasında mekânsal kademelenmenin en belirgin hissedildiği örneklerden biri olarak öne çıkmaktadır. Parsel ölçeğinde yarı özel alanların oluşturulmuş olması, ortak kullanım alanlarının yalnızca site kullanıcılarına hizmet etmesini sağlamaktadır. Bununla birlikte açık ve kapalı otopark sistemlerinin kullanılması, araç ve yaya dolaşımının ayrıştırılması ve kontrollü giriş sistemleri mekânsal organizasyonun daha düzenli işlemesine katkı sağlamaktadır. Ancak sosyal donatıların yalnızca fiziksel olarak var olmasının yeterli olmadığı da görülmüştür. Kullanılmayan veya işlevini kaybetmiş sosyal donatı alanları, mekânsal kalitenin yalnızca tasarım süreciyle değil kullanım ve işletme süreçleriyle de ilişkili olduğunu göstermektedir. Üst gelir grubunu temsil eden İncek TOKİ projesinde ise mekânsal organizasyonun daha güçlü bir hiyerarşik yapıya sahip olduğu görülmektedir. Kontrollü giriş sistemleri, güvenlik noktaları, lobi alanları, peyzaj düzenlemeleri, açık ve kapalı otopark sistemleri ile kamusal alan ve özel alan arasında çok sayıda geçiş katmanı oluşturulmuştur. Böylece kullanıcıların konutlarına ulaşınca kadar farklı mahremiyet seviyelerinden geçmeleri sağlanmaktadır. Bu durum kullanıcı mahremiyetini ve güvenlik algısını artırmakta, ancak yerleşimin kentle olan ilişkisini de sınırlandırmaktadır.

Parsel düzenleri karşılaştırıldığında tüm projelerde tekrarlayan blok tiplerinin kullanıldığı görülmektedir. Bu durum TOKİ'nin standartlaşmış üretim anlayışının bir sonucu olarak değerlendirilebilir. Standart blok tipleri üretim sürecini hızlandırmakta ve maliyetleri azaltmaktadır. Ancak mekânsal çeşitliliğin sınırlandırılmasına ve yerleşim kimliğinin zayıflamasına da neden olabilmektedir. İncelenen projelerde blok yönelmelerinin büyük ölçüde düzensiz olması ise güneşlenme, manzara ve açık alan ilişkilerinin her zaman öncelikli tasarım kriteri olmadığını göstermektedir.

Otopark organizasyonu açısından değerlendirildiğinde önemli bir gelişim süreci gözlenmektedir. Erken dönem projelerde otopark alanlarının tanımsız olduğu ve konut çevresindeki yolların otopark olarak kullanıldığı görülmektedir. Daha sonraki projelerde ise otopark alanları belirli bölgelerde toplanmış, açık ve kapalı otopark çözümleri geliştirilmiş ve araç-yaya ilişkisi daha kontrollü hale getirilmiştir. Bu durum açık alan kalitesinin artmasına ve ortak kullanım alanlarının daha etkin kullanılmasına katkı sağlamaktadır.

Blok girişleri ve ortak dolaşım alanları da zaman içerisinde dönüşüm göstermiştir. Erken dönem projelerde giriş alanları yalnızca dolaşım amacıyla kullanılan mekânlar olarak tasarlanırken, sonraki projelerde bu alanlar daha tanımlı ve işlevsel hale gelmiştir. Özellikle lobi kullanımlarının görülmeye başlanması, yarı kamusal alanların güçlenmesine ve kullanıcıların ortak mekân deneyiminin gelişmesine katkı sağlamıştır.

Birim ölçeğinde yapılan değerlendirmelerde ise tüm projelerde özel alanların korunmaya çalışıldığı görülmektedir. Ancak alt gelir grubuna ait projelerde yarı özel alanların yeterince tanımlanamadığı, orta ve üst gelir grubunda ise yarı özel alanların daha belirgin hale geldiği tespit edilmiştir. Bu durum konut içerisindeki mahremiyet kademelenmesini güçlendirmekte ve kullanıcıların mekânı daha esnek biçimde kullanmasına olanak tanımaktadır.

Araştırma sonucunda TOKİ'nin konut üretim yaklaşımının yalnızca konut sayısını artırmaya yönelik bir anlayıştan uzaklaşarak yaşam kalitesi, güvenlik, aidiyet, mahremiyet ve mekânsal tanımlılık gibi kavramları da dikkate alan bir yaklaşıma doğru evrildiği görülmektedir. Ancak bu gelişime rağmen bazı sorunların devam ettiği belirlenmiştir. Özellikle yüksek katlı yapılaşmanın artması, bazı projelerde

bloklar arası mesafelerin azalması, sosyal donatıların işlevsizleşmesi, zemin kat dairelerde mahremiyet sorunlarının devam etmesi ve yarı özel alanların her projede yeterince tanımlanamaması dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak çalışma kapsamında incelenen TOKİ projelerinde gelir düzeyi ve üretim yılı arttıkça kamusal alanların azaldığı, yarı kamusal ve yarı özel alanların güçlendiği, mekânsal kademelenmenin daha belirgin hale geldiği ve kullanıcı mahremiyetinin daha fazla önem kazandığı görülmektedir. Bu durum TOKİ'nin toplu konut üretiminde nicelik odaklı yaklaşımdan, mekânsal kaliteyi de dikkate alan daha kapsamlı bir planlama anlayışına yöneldiğini göstermektedir. Gelecekte gerçekleştirilecek toplu konut projelerinde kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar arasındaki ilişkilerin daha dengeli kurulması; kullanıcı aidiyetini, sosyal etkileşimi ve yaşam kalitesini artıracak mekânsal çözümlerin geliştirilmesi önem taşımaktadır.

Araştırma kapsamında incelenen projeler, TOKİ'nin konut üretim sürecinde zaman içerisinde önemli gelişmeler kaydettiğini göstermektedir. Ancak elde edilen bulgular, mekânsal kaliteyi artırmaya yönelik çeşitli iyileştirmelerin hâlen gerekli olduğunu ortaya koymaktadır. Bu doğrultuda gelecekte gerçekleştirilecek toplu konut projelerinde yalnızca konut üretim miktarına odaklanılmaması, kullanıcıların günlük yaşam deneyimlerini destekleyen mekânsal kurguların da tasarım sürecinin temel bileşeni olarak ele alınması önerilmektedir.

Öncelikle kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar arasındaki mekânsal geçişlerin daha belirgin biçimde tasarlanması gerekmektedir. İncelenen bazı projelerde kamusal alan ile konut birimleri arasında yeterli geçiş alanlarının bulunmadığı görülmüştür. Bu durum özellikle mahremiyet ve aidiyet açısından çeşitli sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Kullanıcıların doğrudan kamusal alandan özel alana geçmek zorunda kalmaları yerine farklı kullanım düzeylerine sahip mekânlardan geçerek konutlarına ulaşmaları sağlanmalıdır. Böylece kullanıcıların hem güvenlik algısı güçlenecek hem de konut çevresiyle kurdukları ilişki daha kontrollü hale gelecektir.

Araştırmada özellikle alt gelir grubuna yönelik projelerde yarı özel alanların yetersiz olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle gelecekteki projelerde zemin kat daireler için

kullanıcıya ait açık kullanım alanları oluşturulmalıdır. Peyzaj elemanları, kot farkları, düşük duvarlar, çitler veya bitkisel sınırlar kullanılarak yarı özel alanlar tanımlanabilir. Bu tür uygulamalar kullanıcıların açık alanları daha etkin kullanmasına olanak sağlarken aynı zamanda mahremiyet düzeyini de artıracaktır.

Otopark organizasyonu konusunda da daha bütüncül çözümler geliştirilmelidir. İncelenen erken dönem projelerde otopark ihtiyacının zaman içerisinde yollar ve ortak kullanım alanları üzerinde çözülmeye çalışıldığı görülmüştür. Bu durum açık alan kalitesini düşürmekte, yaya dolaşımını olumsuz etkilemekte ve ortak alanların kullanımını sınırlandırmaktadır. Gelecekteki projelerde araç ve yaya dolaşımının birbirinden ayrıldığı, yeterli kapasiteye sahip açık ve kapalı otopark çözümlerinin proje başlangıcında planlanması önem taşımaktadır. Otopark alanlarının ortak yaşam alanlarını işgal etmeyecek biçimde tasarlanması kullanıcı konforunu önemli ölçüde artıracaktır.

Sosyal donatı alanlarının planlanmasında yalnızca sayısal yeterlilik değil, kullanım sürekliliği de dikkate alınmalıdır. Araştırma kapsamında bazı sosyal donatı alanlarının zaman içerisinde işlevini kaybettiği veya aktif olarak kullanılmadığı görülmüştür. Bu durum, sosyal donatıların yalnızca fiziksel olarak inşa edilmesinin yeterli olmadığını göstermektedir. Kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda belirlenen, erişilebilir, sürdürülebilir ve farklı yaş gruplarına hitap eden sosyal donatıların tasarlanması gerekmektedir. Ayrıca bu alanların işletilmesi, bakımının yapılması ve uzun vadede kullanılabilirliğinin sağlanması için yönetim modellerinin de proje sürecine dahil edilmesi önerilmektedir.

Peyzaj tasarımı gelecekteki TOKİ projelerinde daha etkin kullanılmalıdır. İncelenen projelerde peyzajın bazı durumlarda yalnızca görsel bir unsur olarak ele alındığı görülmektedir. Oysa peyzaj elemanları mekânsal organizasyonu güçlendiren önemli araçlardır. Bitkisel sınırlar, oturma alanları, gölgelikli dinlenme mekânları, yürüyüş güzergâhları ve çocuk oyun alanları aracılığıyla kullanıcıların ortak alanları daha aktif kullanması sağlanabilir. Aynı zamanda peyzaj düzenlemeleri kamusal ve özel alanlar arasındaki geçişleri tanımlayarak mahremiyet seviyelerinin oluşturulmasına katkı sağlayabilir.

Blok yerleşimleri ve bloklar arası mesafeler konusunda da daha kullanıcı odaklı yaklaşımlar geliştirilmelidir. Özellikle yüksek katlı yapılaşmanın yoğunlaştığı projelerde bloklar arasındaki mesafelerin yetersiz olması görsel mahremiyet, gün ışığı erişimi ve açık alan kullanımı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Gelecekteki projelerde yalnızca konut yoğunluğunu artırmaya yönelik çözümler yerine yaşam kalitesini destekleyen yerleşim kararlarının önceliklendirilmesi gerekmektedir. Blokların yönlenmesi, birbirleriyle kurdukları ilişkiler ve açık alanların büyüklüğü kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda değerlendirilmelidir.

Blok girişleri ve ortak kullanım alanları da geliştirilmesi gereken önemli bileşenlerden biridir. Araştırma kapsamında bazı projelerde giriş alanlarının yalnızca dolaşım amacıyla kullanıldığı görülmüştür. Oysa giriş holleri ve lobi alanları kullanıcıların karşılaşma, bekleme ve kısa süreli sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılayabilecek potansiyele sahiptir. Bu nedenle ortak kullanım alanlarının yalnızca geçiş mekânı olarak değil, sosyal etkileşimi destekleyen mekânlar olarak tasarlanması önerilmektedir.

Konut birimlerinin planlanmasında ise farklı kullanıcı profilleri dikkate alınmalıdır. TOKİ projelerinde standart plan tiplerinin yaygın olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu durum üretim sürecini kolaylaştırır da kullanıcı ihtiyaçlarının çeşitlenmesi karşısında yetersiz kalabilmektedir. Gelecekte farklı aile büyüklüklerine, yaşam biçimlerine ve kullanıcı beklentilerine cevap verebilen daha esnek plan çözümlerinin geliştirilmesi önem taşımaktadır. Özellikle yarı özel alanların güçlendirilmesi ve konut içerisindeki mahremiyet kademelenmesinin desteklenmesi kullanıcı memnuniyetini artıracaktır.

Araştırma sonucunda elde edilen bulgular, toplu konut tasarımında yalnızca barınma ihtiyacının karşılanmasının yeterli olmadığını göstermektedir. Konut çevresinde oluşturulan açık alanlar, sosyal donatılar, dolaşım sistemleri, güvenlik çözümleri ve mahremiyet düzeyleri kullanıcıların yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle gelecekte gerçekleştirilecek TOKİ projelerinde mekânsal kalite, kullanıcı deneyimi ve sosyal sürdürülebilirlik kavramlarının tasarım sürecinin temel bileşenleri olarak ele alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak gelecekte üretilecek TOKİ projelerinde amaç yalnızca konut sayısını artırmak değil, kullanıcıların kendilerini ait hissedebilecekleri, güvenli, erişilebilir, sosyal etkileşimi destekleyen ve mahremiyet gereksinimlerini karşılayan yaşam çevreleri oluşturmak olmalıdır. Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel alanlar arasındaki ilişkinin dengeli biçimde kurulması, toplu konut yerleşimlerinin uzun vadede daha nitelikli ve sürdürülebilir yaşam alanlarına dönüşmesine katkı sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Altman, I. (1975). *The environment and social behavior: Privacy, personal space, territory, and crowding*. Brooks/Cole.
- Arendt, H. (2012). *İnsanlık durumu* (B. S. Şener, Çev.). İletişim Yayınları. (Orijinal eser 1958'de yayımlanmıştır).
- Arkitektuel. (2006) *Ville Radieuse (Radiant City) / Le Corbusier*. URL: <https://www.arkitektuel.com/ville-radieuse/> (Erişim Tarihi: 19.06.2026)
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 24(2), 57–82.
- Baudrillard, J. (2005). *Tüketim toplumu*. Ayrıntı Yayınları.
- Benevolo, L. (1980). *The history of the city*. MIT Press.
- Bilgin, İ. (1996). Toplu konut üretiminde tip proje olgusu. *Mimarlık*, 284, 32–37.
- Bilgin, İ. (2006). *Toplu konut ve kentsel çevre*. YEM Yayın.
- Bloom, N. D. (2008). *Public housing that worked: New York in the twentieth century*. University of Pennsylvania Press.
- Buğra, A. (1998). The immoral economy of housing in Turkey. *International Journal of Urban and Regional Research*, 22(2), 303–317.
- Calhoun, C. (Ed.). (1992). *Habermas and the public sphere*. MIT Press.
- Castells, M. (1977). *The urban question: A Marxist approach*. Edward Arnold.
- Davis, M. (1990). *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. Verso.
- Engels, F. (2009). *İngiltere'de emekçi sınıfın durumu* (Y. Fincancı, Çev.). Sol Yayınları. (Orijinal eser 1845'te yayımlanmıştır).
- Erder, S. (1996). *İstanbul'a bir kent konu: Ümraniye*. İletişim Yayınları.
- Fishman, R. (1987). *Bourgeois utopias: The rise and fall of suburbia*. Basic Books.

Frampton, K. (2007). *Modern architecture: A critical history* (4th ed.). Thames & Hudson.

Fraser, N. (1990). Rethinking the public sphere: A contribution to the critique of actually existing democracy. *Social Text*, 25/26, 56–80.

Gehl, J. (2011). *Life between buildings: Using public space*. Island Press.

Habermas, J. (1989). *The structural transformation of the public sphere: An inquiry into a category of bourgeois society*. MIT Press. (Orijinal eser 1962’de yayımlanmıştır).

Habermas, J. (2004). *Kamusal alanın yapısal dönüşümü* (T. Bora & M. Sancar, Çev.). İletişim Yayınları. (Orijinal eser 1962’de yayımlanmıştır).

Habraken, N. J. (1972). *Supports: An alternative to mass housing*. Architectural Press.

Hall, P. (2014). *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design since 1880* (4th ed.). Wiley-Blackwell.

Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford University Press.

Hegemann, W. (1930). *The American Vitruvius: An architects’ handbook of civic art*. Architectural Book Publishing.

Jackson, K. T. (1985). *Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States*. Oxford University Press.

Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.

Jessop, B. (2002). *The future of the capitalist state*. Polity Press.

Keleş, R. (2012). *Kentleşme politikası* (13. bs.). İmge Kitabevi.

Keyder, Ç. (2000). Globalization and social exclusion in Istanbul. *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(1), 124–134.

Keyder, Ç. (2000). *İstanbul: Küresel ile yerel arasında*. Metis Yayınları.

- Koca, D. (2012). *Remapping contemporary housing production in Turkey: A case study on housing patterns and marketing strategies* [Doctoral dissertation, Middle East Technical University].
- Koca, D. (2015). Küreselleşme sürecinde konut ve konut üretiminde değişen anlamlar. *Tasarım + Kuram*, 11(20), 1–14.
- Kohn, M. (2004). *Brave new neighborhoods: The privatization of public space*. Routledge.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell.
- Low, S. M. (2000). *On the plaza: The politics of public space and culture*. University of Texas Press.
- Madanipour, A. (2003). *Public and private spaces of the city*. Routledge.
- Mitchell, D. (2003). *The right to the city: Social justice and the fight for public space*. Guilford Press.
- Narozny, B. (2020). *Climate justice: air quality and transitions from solid fuel heating*. Buildings and Cities.
- Newman, O. (1972). *Defensible space: Crime prevention through urban design*. Macmillan.
- Özsavaş Uluçay, N. (2018). *Savaş sonrası modernizm: Römerstadt konutları ve Frankfurt mutfağı*. Online Journal of Art and Design.
- Özsoy, A., & Gökmen, G. P. (2005). Konut tasarımında esneklik kavramının kullanıcı gereksinimleri açısından değerlendirilmesi. *İTÜ A|Z Dergisi*, 2(1), 55–67.
- Plunz, R. (1990). *A history of housing in New York City*. Columbia University Press.
- Power, A. (1997). *Estates on the edge: The social consequences of mass housing in Northern Europe*. Macmillan.
- Rapoport, A. (2004). *Culture, architecture, and design*. Locke Science.

- Rodger, R. (1989). *Housing in urban Britain 1780–1914*. Cambridge University Press.
- Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso.
- Sassen, S. (2001). *The global city: New York, London, Tokyo* (2nd ed.). Princeton University Press.
- Sennett, R. (1977). *The fall of public man*. Knopf.
- Soja, E. W. (2000). *Postmetropolis: Critical studies of cities and regions*. Blackwell.
- Sutcliffe, A. (1993). *The rise of modern urban planning 1800–1914*. Leicester University Press.
- Swyngedouw, E. (2005). Governance innovation and the citizen: The Janus face of governance-beyond-the-state. *Urban Studies*, 42(11), 1991–2006.
- Şenyapılı, T. (1981). *Gecekondu: Çevre işçilerin mekânı*. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları.
- Talen, E. (2008). *Design for diversity: Exploring socially mixed neighborhoods*. Architectural Press.
- Tekeli, İ. (2010a). *Konut sorunu ve konut politikaları*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2010b). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Turner, J. F. C. (1976). *Housing by people: Towards autonomy in building environments*. Pantheon Books.
- UN-Habitat. (2012). *Sustainable housing for sustainable cities: A policy framework for developing countries*. United Nations Human Settlements Programme.
- URL 1: Leeds Back-to-Back Evlerinin Tasarım Tarihi
<https://www.bloomberg.com/news/features/2023-05-05/the-design-history-of-leeds-back-to-back-homes>
(Erişim Tarihi: 19.06.2026)

URL 2: Berlin'in İkonik Konut Tasarımının Hikâyesi

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-01-13/the-story-behind-berlin-s-iconic-home-design>

(Erişim Tarihi: 19.06.2026)

URL 3: Alton West Estate

<https://www.layersoflondon.org/map/records/alton-west-estate-roehampton>

(Erişim Tarihi: 19.06.2026)

URL 4: Penn Station South

<https://sah-archipedia.org/buildings/NY-01-061-0013>

(Erişim Tarihi: 19.06.2026)

Wohl, A. S. (1977). *The eternal slum: Housing and social policy in Victorian London*. Edward Arnold.

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin/raporumun tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kâğıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma iznini Hacettepe Üniversitesi'ne verdiğimi bildiririm. Bu izinle Üniversite'ye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikrî mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin/raporumun tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalara (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları bana ait olacaktır.

Tezin/Sanat Çalışması Raporunun kendi orijinal çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin/sanat çalışması raporunun tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde/sanat çalışması raporumda yer alan, telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinleri yazılı izin alınarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversite'ye teslim etmeyi taahhüt ederim. Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan **Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge*** kapsamında tezim/sanat çalışması raporum aşağıda belirtilen haricinde YÖK Ulusal Tez Merkezi/ H.Ü. Kütüphaneleri Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

☐ Enstitü/ Fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... yıl ertelenmiştir. (1)

☐ Enstitü/ Fakülte yönetim kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... ay ertelenmiştir. (2)

☐ Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir. (3)

16/07/2026
Şerife Miray KIRMAN

*Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge

- (1) Madde 6.1. Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.
- (2) Madde 6.2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkânı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.
- (3) Madde 7.1. Ulusal çıkarılan veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, tezin yapıldığı kurum tarafından verilir. Kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, ilgili kurum ve kuruluşun önerisi ile enstitü veya fakültenin uygun görüşü üzerine üniversite yönetim kurulu tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.

Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

Tez Danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu tarafından karar verilir.

ETİK BEYANI

Hacettepe Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, Tez Çalışması Raporu Yazım Yönergesi'ne uygun olarak hazırladığım bu Tez Çalışması Raporunda,

- Tez/Sanat Çalışması Raporu içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı bütün bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin bütününe kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- bu Tez/Sanat Çalışması Raporunun herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir Tez Çalışması Raporu çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

16/07/2026

Şerife Miray Kirman

YÜKSEK LİSANS TEZİ ORJİNALLİK RAPORU

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
Güzel Sanatlar Enstitüsü

Toplu Konutlarda Mekânsal Hiyerarşi: Ankara Toki Yerleşimlerinin Karşılaştırmalı
Analizi

Yukarıda başlığı verilen Tez/Sanat Çalışması Raporunun tamamı aşağıdaki filtreler kullanılarak Turnitin adlı intihal programı aracılığı ile Tez Danışmanım tarafından kontrol edilmiştir. Kontrol sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir:

Raporlama Tarihi	Sayfa Sayısı	Karakter Sayısı	Savunma Tarihi	Benzerlik Oranı (%)	Gönderim Numarası
16/07/2026	148	238,687	19/06/2026	%4	2998792486

Uygulanan filtreler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar dâhil
3. 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Hacettepe Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü Tez/Sanat Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

16/07/2026

Şerife Miray Kirman

Öğrenci No.:N24110223

Anasanat/Anabilim Dalı: İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı

Program (işaretleyiniz):

Yüksek Lisans	Sanatta Yeterlik	Doktora	Bütünleşik Doktora
x			

DANIŞMAN ONAYI UYGUNDUR.

Prof. Dr. Duygu KOCA

MASTER'S THESIS ORIGINALITY REPORT

HACETTEPE UNIVERSITY

Institute of Fine Arts

Spatial Hierarchy In Mass Housing: A Comparative Analysis Of TOKI Settlements In
Ankara

The whole art work report is checked by my supervisor, using Turnitin plagiarism detection software taking into consideration the below mentioned filtering options. According to the originality report, obtained data are as follows.

Date Submitted	Page Count	Character Count	Date of Thesis Defence	Similarity Index (%)	Submission ID
16/07/2026	148	238,687	19/06/2026	%4	2998792486

Filtering options applied are:

1. Bibliography excluded
2. Quotes included
3. Match size up to 5 words excluded

I declare that I have carefully read the Hacettepe University Institute of Fine Arts Guidelines for Obtaining and Using Thesis Originality Reports; that my thesis does not include any form of plagiarism; that in any future detection of possible infringement of the regulations, I accept all legal responsibility; and that all the information I have provided is correct to the best of my knowledge. I respectfully submit this for approval.

16/07/2026

Şerife Miray KİRMAN

Student No.: N24110223

Department: Interior Architecture
and Environmental Design

Program/Degree:

Master's	Proficiency in Art	PhD	Joint Phd
x			

SUPERVISOR APPROVAL

Prof. Dr. Duygu KOCA

