



# Sosyal Konut Yerleşmelerinde Kentsel Mekân Üretimi: İstanbul Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi

*Production of Urban Space in Social Housing Settlements:  
İstanbul Kayabaşı 24<sup>th</sup> District Social Housing Settlement*

Özgür BİNGÖL

## ÖZ

Çalışmanın konusu, Toplu Konut İdaresi tarafından 2018 yılında İstanbul Kayabaşı Bölgesi'nde yapımı tamamlanan 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi'nin kentsel mekân üretimi bağlamında değerlendirilmesi ve bu bakış açısıyla idarenin tip-projeye dayalı baskın üretim anlayışının değişimine yönelik önerilerin tartışılmasıdır. Vaka etüdü için seçilen yerleşme, tip-proje uygulamalarına dayalı sosyal konut üretimi politikaları sonucunda ortaya çıkan olumsuz çevrelere yönelik olarak kurum tarafından örgütlenen çözüm arayışları içerisinde yer alan güncel bir örnektir. Yerleşmenin, büyük ölçekli sosyal konut çevrelerinin yol açacağı mekânsal sorunların, planlama ve tasarım sürecinde alınacak kararlar ile önlenebileceğine yönelik birtakım potansiyelleri barındırdığı ifade edilebilir. Şüphesiz sosyal konut yerleşmelerine ait sorunların salt mimari düzenlemeler aracılığıyla çözülebileceğini varsaymak oldukça naif bir yaklaşım olacaktır. Katmanlı ve farklı bilgi alanlarını kapsayan nitelikte olan mekânsal olgular, sadece fiziksel özellikleri dikkate alınarak değerlendirilebilecek konular değildir. Öte yandan bu durum, mimarlık disiplinine ait tarihsel-kuramsal birikim ve tasarım aracılığıyla konu üzerine bilgi üretilmesine engel teşkil etmemektedir. Bu bağlamda, çalışma, ele aldığı konunun kapsadığı geniş bilgi alanına mimarlık disiplini içerisinde ve irdelediği vaka üzerinden yapılan fizik-mekânsal değerlendirmeler ile katkı sunmayı hedeflemektedir.

**Anahtar sözcükler:** *Kentsel mekân; sosyal konut; tasarım.*

## ABSTRACT

*The study focuses on developing alternative spatial solutions to change dominant social housing production model of the Housing Development Administration based on prototype projects, through the evaluation of İstanbul Kayabaşı 24<sup>th</sup> District Social Housing Settlement, completed in 2018, in tandem with the production of urban space in such residential areas. The settlement, selected as case study, is an actual example of the administration's attempt for alternative solutions for social housing policies. It is possible to assume that the case has potential to prevent spatial problems of large-scale social housing settlements according to decisions to be taken during the planning and design process. Certainly, assuming all problems of social housing settlements to be solved via architectural spatial organizations will present a naïve approach. It is challenging to evaluate multidisciplinary and multilayered spatial phenomena only by considering physical characteristics. On the other hand, this fact does not prevent the production of knowledge on the subject through historical and theoretical framework the studies of architecture and design. Therefore, this study aims to contribute to the field of knowledge from the discipline of architecture through evaluations on physical spatial dimensions of the case.*

**Keywords:** *Urban space; social housing; design.*

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Anabilim Dalı, İstanbul

**Başvuru tarihi: 03 Temmuz 2018 - Kabul tarihi: 21 Ocak 2019**

**İletişim:** Özgür BİNGÖL. e-posta: ozgur.bingol@msgsu.edu.tr

© 2019 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2019 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

## Giriş

Küresel ve ulusal ölçekte birçok alanda sarsıcı değişimlerin yaşandığı 2000'li yıllar, kentleşme ve konut konularında da dikkat çeken gelişmelerin ön planda yer aldığı bir döneme karşılık gelmektedir. Hem Türkiye hem de İstanbul ili sınırları içerisinde bu dönemde gerek kent içi küçük parsel ölçeğinde gerekse büyük ölçekli girişimlerle çok büyük sayılarda konut birimi üretilmiştir. 2003-2018 yılları aralığında Türkiye genelinde iskân belgesi verilmiş konut birimi sayısı yaklaşık 7.380.000 olarak belirtilmekte ve yıllık ortalama 500.000 konut birimine denk gelmektedir.<sup>1</sup> 1960-2000 yılları arası 40 yıllık dönemde ise Türkiye'de yıllık ortalama 250.000 konut üretildiği ifade edilmektedir.<sup>2</sup> Bu dönem ile kıyaslandığında konut üretiminin 2000'li yıllarda iki katına çıktığı görülmektedir (Tablo 1).

Öte yandan son yıllara ait toplam konut üretimi bağlamında, nüfusu veya gayrisafi yurtiçi hasıla rakamları Türkiye'ye yakın Avrupa ülkelerinin Türkiye ile karşılaştırılması konunun nicel boyutunun kavranmasına yönelik katkı sunacaktır.<sup>3</sup> Sözü edilen ölçütlere bağlı olarak belirlenen sekiz Avrupa ülkesinin 2011 ile 2016 yılları aralığına ait yıllık konut üretimi rakamları incelendiğinde, Türkiye'de gerçekleştirilen konut üretiminin ulaştığı nicel değerler dikkat çekmektedir. Sayıca en yakın ülke olan Fransa'nın iki katı konut üretildiği görülmektedir. Bununla birlikte, kişi başına düşen oda sayısı istatistiklerinde, Türkiye'nin hâlâ bu ülkelerin ortalamalarının gerisinde yer aldığı gözden kaçırılmamalıdır (Tablo 2).

2000'li yıllara ait Türkiye'deki konut üretiminin rakamsal olarak ana hatlarıyla aktarıldığı tablolar bile tek başına, konunun ilgili birçok farklı disipline ait uzmanlar tarafından etraflıca irdelenmesinin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Devasa boyutlarda gerçekleştirilen yapı stoku üretimine rağmen, mekân kalitesi anlamında bu üretimin bir karşılığının bulunmadığı ve kentlerin sorunlarını çözmek adına önemli bir fırsatın değerlendirilemediği maalesef açıkça gözlemlenmektedir.

Söz konusu dönemde, Toplu Konut İdaresi önemli ayrıcalıklara ve imkânlar kavuşan bir kamu kurumu olarak ön plana çıkmaktadır. Kurum tek başına son 15 yıl içerisinde gerek sosyal konut üretimi, gerekse özel sektör ile birlikte gerçekleştirdiği gelir paylaşımı uygulamaları ile ülkede üretilmiş olan toplam konut stoku içerisinde yaklaşık %11'lik önemli bir paya sahiptir.

## Toplu Konut İdaresi ve Sosyal Konut Üretimi

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı yaşanan hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla 1984 yılında kurulur.<sup>4</sup> 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi, Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Toplu Konut İdaresi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutları, konutlara ait hizmet birimlerini ve alt yapılarını düşük maliyetli çözümler aracılığıyla üretmek hedefi ile konut sorununu gidermek doğrultusunda kapsamlı bir yaklaşım geliştirdiğini ifade etmektedir.<sup>5</sup> Söz konusu uzun vadeli strateji kapsamında kurum, sosyal konut üretimine kaynak yaratma amacıyla finansman modeli olarak iştirakleri (Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., vb.) aracılığıyla özel sektör işbirliği ile geliştirilen üst ve üst-orta gelir grubuna yönelik gelir paylaşımı projelerini kullanmaktadır.<sup>6</sup>

1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 2000'lerin başında 59. Hükümet tarafından yapılan hukuki düzenlemeler ertesinde doğrudan Başbakanlığa bağlanan Toplu Konut İdaresi, bir kamu kurumu olarak büyük bir özerkliğe ve esnek hareket etme imkânına kavuşmuştur. Ancak idare kavuştuğu özerk ve esnek yapı nedeniyle konut dışında kamuya ait diğer yapıların üretiminde de önemli bir aktör haline gelmiştir.<sup>7</sup> Üniversite yerleşkeleri, hastaneler, spor salonları ve stadyumların üretimi için kurumlar arası protokoller ile devreye sokulan Toplu Konut İdaresi'nin, temel kuruluş nedeni olan konut çevrelerine odaklanmakta güçlük çektiği ifade edilmelidir. Bu fiili durumun, kurumun üretmekle sorumlu olduğu konutların ve yerleşmelerin niteliklerini olumsuz anlamda etkilediği açıktır. Sözü edilen konut dışı kamu yapılarının, ilgili bakanlıkların teşkilat bünyelerinde yer alan proje, inşaat emlak ya da inşaat uygulama daire başkanlıkları tarafından proje ve yapım süreçlerinin gerçekleştirilmiyor olmasını anlamak oldukça güçtür.

İdarenin sosyal konut üretimini mimari açıdan değerlendirirken önem taşıyan bir diğer konu ise, kurumun kendi

<sup>1</sup> TÜİK Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1055](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055).

<sup>2</sup> Bilgin, 2004, s. 55.

<sup>3</sup> Tabloda yer alan veriler için bkz. <http://www.oecdbetterlifeindex.org/#/111111111111> <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

<http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>

[http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1055](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055)

[http://www.istat.it/en/files/2018/01/Building\\_Permits\\_Indicators\\_I\\_sem17\\_def.pdf?titl e=Building+permits+indicators++17+Jan+2018++Full+text.pdf](http://www.istat.it/en/files/2018/01/Building_Permits_Indicators_I_sem17_def.pdf?titl e=Building+permits+indicators++17+Jan+2018++Full+text.pdf)

<sup>4</sup> TOKİ Kuruluş ve Tarihçe, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>.

<sup>5</sup> TOKİ Konut Programı, <https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>.

<sup>6</sup> TOKİ Kurum Profili 2010-2011, <https://www.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016230415-pdf.pdf>.

<sup>7</sup> Kurum, 2002 – 2017 yılları arasında

konut alanlarına hizmet vermesi için ürettiği sosyal donatı uygulamaları kapsamı dışında 19 üniversite yerleşkesi, 19 stadyum, 266 hastane, 464 spor salonu, 185 yurt ve 192 kamu hizmet yapısı üretilmiştir. Detaylı rakamsal açıklama için bkz. TOKİ Faaliyet Özeti 2002-2017, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/FaaliyetOzeti/ozet.pdf>.

**Tablo 1.** Türkiye genelinde son 15 yıla ait Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

Yıl	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem	Toplam
2003	36.759	33.909	30.814	61.426	162.908
2004	46.317	26.927	33.538	58.212	164.994
2005	38.763	54.127	63.365	93.561	249.816
2006	46.309	68.417	74.953	105.710	295.389
2007	62.527	79.518	79.912	104.527	326.484
2008	91.463	87.620	86.564	91.639	357.286
2009	131.015	128.172	89.948	120.846	469.981
2010	92.645	97.004	104.196	135.910	429.755
2011	106.265	145.130	140.789	164.585	556.769
2012	119.154	132.860	127.096	177.221	556.331
2013	153.668	164.794	192.549	215.328	726.339
2014	262.982	160.805	154.262	199.547	777.596
2015	160.981	194.706	166.895	210.366	732.948
2016	164.618	188.336	156.356	244.116	753.426
2017	195.575	193.636	181.958	249.357	820.526
					7.380.548

**Tablo 2.** Nüfus veya GSYH değerleri Türkiye'ye yakın Avrupa ülkelerine ait konut üretimi

Ülke	Nüfus (milyon)	GSYH (\$/kişi)	Üretilen konut (yıl)	Oda/kişi
Almanya	80,9*	48.943*	247,722 (2015)**	1,8*
Fransa	64,1*	41.364*	370,200 (2016)**	1,8*
İtalya	60,4*	38.380*	44,848 (2016)***	1,4*
İspanya	46,5*	36.332*	54,760 (2016)**	1,9*
Polonya	38,5*	27.058*	143,373 (2014)**	1,1*
Yunanistan	11,1*	26.765*	6,655 (2016)**	1,2*
Portekiz	10,5*	30.658*	7,394 (2012)**	1,7*
Macaristan	9,9*	26.701*	10,032 (2011)**	1,2*
Türkiye	76,9*	25.655*	753,426 (2016)****	1*

\*: OECD; \*\*: Housing Europe; \*\*\*: ISTAT; \*\*\*\*: TÜİK.

uygulamaları olan tip-projelere dayalı sosyal konut stoku üretimi ile kaynak yaratma amacıyla özel sektör tarafından geliştirilen gelir paylaşımı projelerinin birbirlerinden ayrılarak incelenmesidir. Temel özelliklerinin yanı sıra projelendirme, yapım ve satış süreçleri de birbirlerinden çok farklı olan söz konusu konut üretim modelleri için vurgulanan ayırım, tartışmaların sağlıklı yürütülebilmesi açısından yararlı olacaktır.<sup>8</sup>

Rakamsal olarak konuyu ele almak gerekirse; kurumun 2003-2018 yılları arasında ürettiği toplam 810.762 adet konuttan yaklaşık 698.497 adedi sosyal konut (%86) niteliğinde olup büyük çoğunluğu kurumun tip-projeler kullanarak gerçekleştirdiği uygulamalardır. Geriye kalan ve ağırlıklı olarak büyük metropollerde inşa edilmiş 112.265 adet ko-

nut (%14) ise kaynak geliştirme amaçlı ve özel sektör işbirliği ile üretilen gelir paylaşımı uygulamalarıdır.<sup>9</sup>

Yayınlanan faaliyet raporları, kurumun son 15 yılda, yıllık ortalama 54.000 konut ürettiğini ve bunların 46.500 adedinin sosyal konut olduğunu göstermektedir. Türkiye geneli rakamları ile kurumun aynı dönemdeki sosyal konut üretimi kıyaslandığında ülkedeki toplam üretimin yaklaşık %10'unun kurumun sosyal konut üretimine ait olduğu görülmektedir.

Rakamlar bu kadar çarpıcı boyutlara ulaşmışken, gerek sosyal konut üretiminde, gerekse gelir paylaşımı kapsamında yapılan kitlesel uygulamalarda konu ile ilgili mesleki kümülatif bilginin devre dışı olduğunu anlamak hiç de zor değildir. Oysaki, bu bilgiye bağlı olarak kullanılması kaçınılmaz araç

<sup>8</sup> Bingöl, 2012, s. 72-73.

<sup>9</sup> TOKİ Faaliyet Özeti 2002-2017, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf>.

ve yöntemlerin öneminin her fırsatta tartışmaya açılması gerekmektedir. Bu bağlamda, tasarımın, planlama ve mimarlık bilgisinin bu kapasitelerde üretilen ve kentsel ölçekte büyük etkileri olan yerleşmelerin karar alma süreçlerindeki konunun değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır.<sup>10</sup>

Ülkede konut üretiminde başaktör olan Toplu Konut İdaresi, imkânları ve operasyon hacmi bakımından konut politikalarının tasarım ve mesleki bilgi ile buluşturularak sağlıklı bir şekilde hayata geçirilmesi noktasında önemli bir potansiyeli barındırmaktadır. Ancak, kurumun her anlamda kaliteyi artırmak adına vurgu yaptığı konu başlıkları incelendiğinde, mesleki bilgi karşısında ideolojik ve popülist bir anlayışın baskın olduğu gözlemlenmektedir.<sup>11</sup> Bu dönemde olumlu olarak değerlendirilebilecek gelişme ise sorunlu bazı yönleri bulunmakla birlikte, düzenlenen yarışmalar ile sosyal konut üretimi için projeler elde edilmesine yönelik 2009 yılında başlatılan sürecin idare tarafından devam ettirilmesidir.<sup>12</sup> Kurumun sosyal konut üretimindeki konumu ve kapasitesi dikkate alındığında, nitelikli yaşam alanları üreten ve kent kültürünü destekler çevre dostu bir planlama yaklaşımında, söylemden uygulamaya geçilmesinde önemli bir rol oynayabileceği açıktır.<sup>13</sup>

### Toplu Konut ve Sosyal Konut

Tarihte belirli dönemlerde mimarların toplumun ayrıcalıklı sınıfları dışında kalan kesimlerine ait konutlar üzerine çalışmalarına rastlamak mümkündür.<sup>14</sup> Ancak toplu konut olgusu ve toplumun alt - orta gelir grubunun konut ihtiyacı ile mimarların masada bulunduğu dönemin 19. yüzyıl sonu - 20 yüzyıl başı olarak ifade edilmesi hatalı olmayacaktır. Bu tarih sonrasında toplu konutlar ve sosyal konutlar, mimarlık disiplininin sürekli uğraşdır artık. Ancak toplu konut ve sosyal konut kavramlarının zamanla iç içe geçmiş ve sıklıkla gündelik dilde birbirlerinin yerine kullanılan kavramlar oldukları da ifade edilmelidir.

Tarihsel süreç içerisinde istisnai örnekler<sup>15</sup> dışında toplu konut, modernleşme sürecinde Sanayi Devrimi sonrasında

yaşanan demografik değişimler sonucu 19. yüzyıl Avrupa ve Amerika kentlerinde oluşan kitlesel barınma ihtiyacını karşılamak için ortaya çıkan konut sunumu biçimini ifade eder. Toplu konut alanında önemli gelişmeler ise 20. yüzyıl başında I. Dünya Savaşı sonrası Avrupa’da kamu otoritelerinin konut sorununa el atmasıyla yaşanır.<sup>16</sup> Söz konusu dönemde birçok ülkede piyasa koşullarından bağımsız şekilde devlet destekli sosyal konut çevreleri üretilir. Bu nedenle toplu konut ve sosyal konut kavramları sıklıkla birbirleri ile karıştırılır. Oysaki, çıkış noktaları farklıdır.

Toplu konut öncelikle, kapitalist ‘konut pazarı’ ya da ‘konut endüstrisi’ tarafından üretilen konut yerleşmelerini ifade eden bir terimdir.<sup>17</sup> Genel anlamda tek defada çok sayıda üretilen konutlar tanımlanmaktadır. Sosyal konut ise devlet, yerel yönetimler ya da sosyal kuruluşlar tarafından yapılan ve kısmen kapitalist pazarın dışında bir üretimi ifade eder.<sup>18</sup> Özellikle toplumun dar ve orta gelir gruplarına yönelik kiralanan ya da satılmak üzere üretimi kamu otoritesi tarafından sübvans edilen konutları tanımlamaktadır.<sup>19</sup> Sosyal konut kavramının içerdiği başat özellikler en genel anlamda, kamu teşebbüsü olması, ticari bir nesne olarak konutun değerlendirilmemesi, kâr amacı güdülmemesi, yapım hızı ve yapım maliyeti açısından etkin bir planlama talep etmesi olarak sıralanabilir.

Toplu konut üretimi bağlamında konu özellikle sosyal konut olduğunda Türkiye’de yapım ekonomisinin, tasarım süreci üzerinde en baskın unsur olarak ön plana çıktığı gözlemlenmektedir. Yapım ekonomisinin belirleyici konumu, baskınlığı ile doğru orantıda gözetilmesi gereken pek çok konu başlığının göz ardı edilmesine yol açmaktadır. Ekonomik ve politik anlamda belirlenen salt nicel hedefler, birçok örnekte gözlemlenebileceği üzere yeni yerleşim alanlarını niteliksel anlamda olumsuz etkilemektedir. Nicel ölçütlerin ötesine geçerek, tasarımın ve mesleki bilginin devrede olduğu nitelikli kentsel mekânlar üretilmesi için önerilerin imkânlar ölçüsünde kademeli olarak yerleşme tasarımlarının vazgeçilmez ölçütü olarak kabul edilmesi ve hayata geçirilmesi önemlidir.

### Toplu Konut ve Kentsel Mekân

Kentsel mekân, ana hatlarıyla “kentlerin yerleşme dokusunu oluşturan yapılaşmış ve yapılanmamış alanlar”<sup>20</sup> şeklinde tanımlanabilir. Kentlerin nasıl inşa edileceği sorusu, yapılar ile yapılar tarafından tanımlanan kentsel açık alanların arasındaki ilişki, kentsel mekânın ve kentsel yaşamın

<sup>10</sup> İhsan Bilgin’in Türkiye’deki konut sektörünün nasıl mimarsız/mimarisiz işlediğini sergileyerek konut üretiminde politika ve tasarım arasındaki ilişkiyi tartıştığı çalışma için bkz. Bilgin, 2004.

<sup>11</sup> Bu noktada son dönemde “yerel mimari” veya “yatay mimari” şeklinde sloganlaştırılarak ön plana çıkarılan anlayışın incelenmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi için bkz. Toki Haber Dergisi 2014-2018 yılları arası aylık yayınlanan 50-97 arası sayılar (<http://tokihaber.com.tr/tr-TR/e-dergi>).

<sup>12</sup> Toplu Konut İdaresi tarafından 2009 yılında İstanbul Kayabaşı Bölgesi için Konut Tasarımı Ulusal Mimari Fikir Proje Yarışması, 2014 yılında 7 İklim 7 Bölge – Gelenekten Geleceğe Ulusal Mimari Proje Yarışması ve 2017 yılında 7 İklim 7 Bölge – Mahalle Ulusal Mimari ve Kentsel

Tasarım Fikir Yarışması isimli üç yarışma düzenlemiştir.

<sup>13</sup> Toplu Konut İdaresi aracılığıyla konut ve kentsel çevrelerde nitelikli tasarım politikalarının hayata geçirilmesi ve bu süreçte konut tasarım yarışmalarının kurumsallaştırılarak araç olarak kullanılması üzerine öneriler için bkz. Balamir, 2009.

<sup>14</sup> 16. yüzyılda İtalyan Sebastiano Serlio ve 17. yüzyılda Fransız Pierre Le Muet’ye ait bu alanda çalışmalar olduğu bilinmektedir. Sözü edilen çalışmalar için bkz. Guidici, 2014.

<sup>15</sup> Mısır’da piramitlerin yapımı esnasında El-Kahun köyünde yapılan sıraevler veya Antik Roma’da kullanılan günümüz apartman bloklarına benzer 6-7 katlı insula adı verilen yapılar bu örnekler arasında sayılabilir. Sözü edilen örnekler için bkz. Benevolo, 1983, s. 47, 235.

<sup>16</sup> Söz konusu gelişmelerin “1920-1980 Kamusal Müdahale Dönemi” başlığı altında incelendiği detaylı inceleme için bkz. Bilgin, 1992, s. 38-88.

<sup>17</sup> Muthesius, 1992, s. 71.

<sup>18</sup> Muthesius, 1992, s. 71.

<sup>19</sup> Farklı ülkelerde farklı kapsamlarda ve farklı yöntemler ile üretilmekte olan sosyal konutlar, tanımlanırken

de farklı şekillerde ifade edilmekte ve adlandırılmaktadır. Örneğin İngilizce’de “social housing, public housing, subsidized housing, non-profit housing, council housing, affordable housing, low-cost housing” şeklinde az çok benzer içeriklere sahip ifadeler ile karşılaşılmaktadır.

<sup>20</sup> Çubuk, 1991, s. 15.

niteliği açısından büyük önem taşır. Konut alanları da kentsel yapı stoku içerisinde baskın yapı grubu olarak, kentsel çevrelerin fiziksel anlamda genel karakterlerini belirlemede büyük pay sahibidir.

Geçmişte de günümüzde olduğu gibi kentsel yapı stoku üretiminin kent içi küçük parsel ölçeğinden çıkarak, yapı adası ya da daha büyük alanlarda kitlesel olarak gerçekleştirilmesi sonucunda yaşanan ölçek değişikliği, kent ile birim yapı arasındaki ilişkiyi büyük ölçüde değiştirmiştir.<sup>21</sup> Dolayısıyla toplu konutların kendi içerisinde değerlendirilen mimari bir tipoloji olmanın çok ötesine geçen ve kentsel olgular bağlamında irdelenmesi zorunlu fiziksel çevreler olduğu açıktır. Bu anlamda konut çevreleri planlanırken öncelikle nitelikli kentsel mekân üretiminin hedeflenmesi ve kentsel yaşamı vurgulayan kentlilik / kentsellik (urbanity) kavramının temel ölçüt olarak belirlenmesi önem taşımaktadır.<sup>22</sup>

Bu bakış açısıyla, 19. yüzyıl sonu ve 20. yüzyıl başı, sanayileşmenin etkilerinin sarsıcı bir şekilde yaşandığı Batılı ülkelerde kent ve konut üzerine mimarlık alanına taşınan tartışmaların zenginliği açısından dikkat çekici bir dönemdir. Günümüz için hâlâ araştırmaya değer, döneme özgü çok sayıda zengin yayın ve uygulamanın var olduğu ifade edilebilir. Bu dönemde özellikle Almanca konuşulan coğrafyalarda mimarlık alanında ön plana çıkan ve “städtebau” kavramı etrafında şekillenen tartışmalar, mimarlıkta farklı bir modernlik ve kent kavrayışının örnekleri olarak ayrıca önemlidir.<sup>23</sup> Kentin inşasının ekonomik ve teknik meselelerin ötesinde aynı zamanda sanatsal ve kültürel bir üretim olduğunu savunan Camillo Sitte, Theodor Goecke, H. Joseph Stübgen gibi bu tartışmalarda yer alan isimlerin, bir anlamda “kent mimarlığı” olarak nitelenebilecek kavrayışın ilk temsilcileri oldukları söylenebilir. Tartışmalar genelde, kent ve kente damgasını vuran toplu konut bloklarının (bir anlamda işçi konutlarının veya kira kışlalarının) ilişkisi üzerinden, bir mimari bütünlük olarak kavranan kentin inşasına yöneliktir.<sup>24</sup> Söz konusu erken modern kavrayış, gelenekçi/yenilikçi kutuplaşmasından veya üslupçu bakış açılarından sıyrılarak, küresel ölçekte gündemde olan kentsel yoğunluk olgusu bağlamında, kentsel mekân ve toplu konut ilişkisi üzerine yeniden düşünmek için oldukça verimli bir ortam tanımlamaktadır.<sup>25</sup>

Bu çalışma kapsamında incelenen İstanbul Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi<sup>26</sup> örneğinin de en belirgin

özelliği, planlama sürecinde konunun, bir konut yerleşimi planlamasından öte bir “kent parçası üretimi” olarak değerlendirilmesi ve mimari tasarım sürecinin, farklı kentsel açık alan dizileri oluşturma kabiliyetine sahip bir “sistem tasarımı” anlayışı üzerine kurulu olmasıdır. Ancak şüphesiz ki aktarılan vaka, bir “ideal örnek” olarak ele alınmamaktadır. Öte yandan örnek, bu tipolojiye özgü sınırlı koşullar içerisinde ve sürece dahil aktörler dikkate alındığında, Toplu Konut İdaresi tarafından sosyal konut üretimi bağlamında yaklaşık 20 yıla varan uzun bir aradan sonra ilk defa kapsamlı bir şekilde tasarımın ve konuya ilişkin mesleki kümülatif bilginin yeniden devreye girmesine izin verilen ve kentsel mekân üretiminin hedeflendiği bir ara duruma işaret etmektedir. Söz konusu vaka, 1990’lı yılların ortalarına ait Ankara Eryaman 3. ve 4. Etap yerleşmeleri<sup>27</sup> deneyiminin ardından, aynı idare tarafından olumlu yönde atılmış benzer bir diğer adım olarak nitelenebilir.

### İstanbul Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi

İstanbul Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi, sosyal konut alanında farklı öneriler elde edilmesi amacıyla Toplu Konut İdaresi tarafından yarışma mekanizması tercih edilerek 2009 yılında başlatılan sürecin bir parçasıdır. Aynı dönemde idarenin talebi doğrultusunda Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi tarafından toplu konut alanlarında kentsel çevresel standartların oluşturulmasına yönelik bir çalışma da yapılmaktadır.<sup>28</sup> Toplu Konut İdaresi’nin bu dönemde kendi uygulamalarına yönelik bazı kaygıları taşıdığı ve çözüm üretilmesi için tasarımcı ve akademisyenlerle birlikte çalışılması doğrultusunda bir eğilim içerisinde olduğu sözü edilen yarışma ve araştırma sayesinde dile getirilebilir.

2009 yılında açılan ve kurumun tarihindeki ilk yarışma olan İstanbul - Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı Ulusal Mimari Fikir Proje Yarışması’nın hedefi, kurumun tip-projeler ile ürettiği sosyal konut stokunun alternatiflerinin araştırılması olarak açıklanmıştır.<sup>29</sup> Yarışma ertesinde dereceye giren ekipler arasından seçilen ilk grup ile uygulamaya yönelik projelendirme sürecine geçilmiştir.<sup>30</sup> Bu süreçte üst ölçekli konular ve yoğunluk kararları ile ilgili tasarımcıların herhangi bir müdahalesi mümkün olmamıştır. Uygulanması düşünülen ilk projeler, kurumun tip-proje uygulamaları ile aynı birim maliyetlere ve yapım sürelerine sahip olması koşuluyla yerleşmenin en yüksek yoğunluklu alanlarında sınanmıştır. Çalışmaları tamamlanan ve uygulanan ilk proje Kayabaşı 17. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi olmuştur (Şekil 1 ve 2).<sup>31</sup>

<sup>21</sup> Bu değişiklik ile ilgili detaylı bir çalışma için bkz. Colquhoun, 1990, s. 81-100.

<sup>22</sup> Sonne, 2009, s. 147.

<sup>23</sup> Claessens, 2005, s. 386-387.

<sup>24</sup> Her ne kadar Sitte, ufuk açıcı kitabı *Der Städtebau*’da (1889) kentsel yapı stokunun baskın unsuru olarak konut bloklarını çalışmanın kapsamı dışında bırakmış olsa da, 1900

tarihli ‘Metropolitan Green’ isimli makalesinde konu ile ilgili önerilerini dile getirmektedir. Aktaran Sonne, 2009, s. 61.

<sup>25</sup> Sonne, 2009, s. 147.

<sup>26</sup> Yerleşmenin ismi 10 Nisan 2018 tarihinde Toplu Konut İdaresi internet sitesinde yapılan açıklama ile “Kayabaşı Güzelbahçe Evleri” olarak değiştirilmiştir. <https://www.toki.gov.tr/talep-satis-teslim/479>.

<sup>27</sup> TOKİ Eryaman 3. ve 4. Etap Yerleşmeleri üzerine detaylı bir değerlendirme için bkz. Cengizkan, 2007, s. 44-54.

<sup>28</sup> TOKİ Araştırma Dizisi 05, 2010.

<sup>29</sup> TOKİ Yarışma Kitapları Dizisi 01,

2009, s. 6.

<sup>30</sup> Söz konusu sürecin değerlendirildiği söyleşi için bkz. Ertaş, 2012.

<sup>31</sup> 17. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi ile ilgili detaylı bilgi için bkz. Bingöl, 2012.





**Şekil 1.** İdarenin Kayabaşı Bölgesi'nde tip-projeyle dayalı sosyal konut uygulamaları, 2009.



**Şekil 3.** Bölgede sıklıkla karşılaşılan yüksek istinat duvarlı yerleşimler.



**Şekil 2.** Kayabaşı 17. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi, 2012.



**Şekil 4.** Bölgedeki yüksek yapılaşma yoğunluğu.

Yarışma sürecinde önerilen ancak uygulamaya geçirilememiş konu başlıklarının değerlendirilmesi ve 17. Bölge'de kullanılan ilkelerin geliştirilerek sürdürülmesi amacıyla, 2012 yılı sonunda Kayabaşı Toplu Konut Alanı'nın Paşacıyır Mevkii olarak anılan kuzey bölümünde daha büyük ölçekli ve kapsamlı bir çalışmanın yapılması gündeme gelmiştir. Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi'nin yapımı ile sonuçlanacak olan ve tasarımcılarının planlamadan uygulamaya kadar tüm süreçler içerisinde aktif olarak yer almasına imkân tanıyan çalışma böylelikle başlamıştır.<sup>32</sup>

İdarenin İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından ilk çalışmaları başlatılan ve yaklaşık 6 yıllık bir süreci kapsayan çok aktörlü 24. Bölge deneyimi, belirlenen başlıklar altında, doğrusal ve ardışık şekilde birbirini takip etmeyen, daha çok iç içe geçmiş süreçler olarak kısaca aktarılacaktır. Böylelikle çalışmanın, bütünsel (holistic) olarak nitelenebilecek bir tasarımcı bakış açısıyla, konu özelinde mimarlık, kentsel tasarım ve şehircilik alanları arasındaki tartışmalara ve bu alanlar ile uygulama arasındaki ilişkiye katkı sunacağı varsayılmaktadır.

### İmar Planına Yönelik Çalışmalar

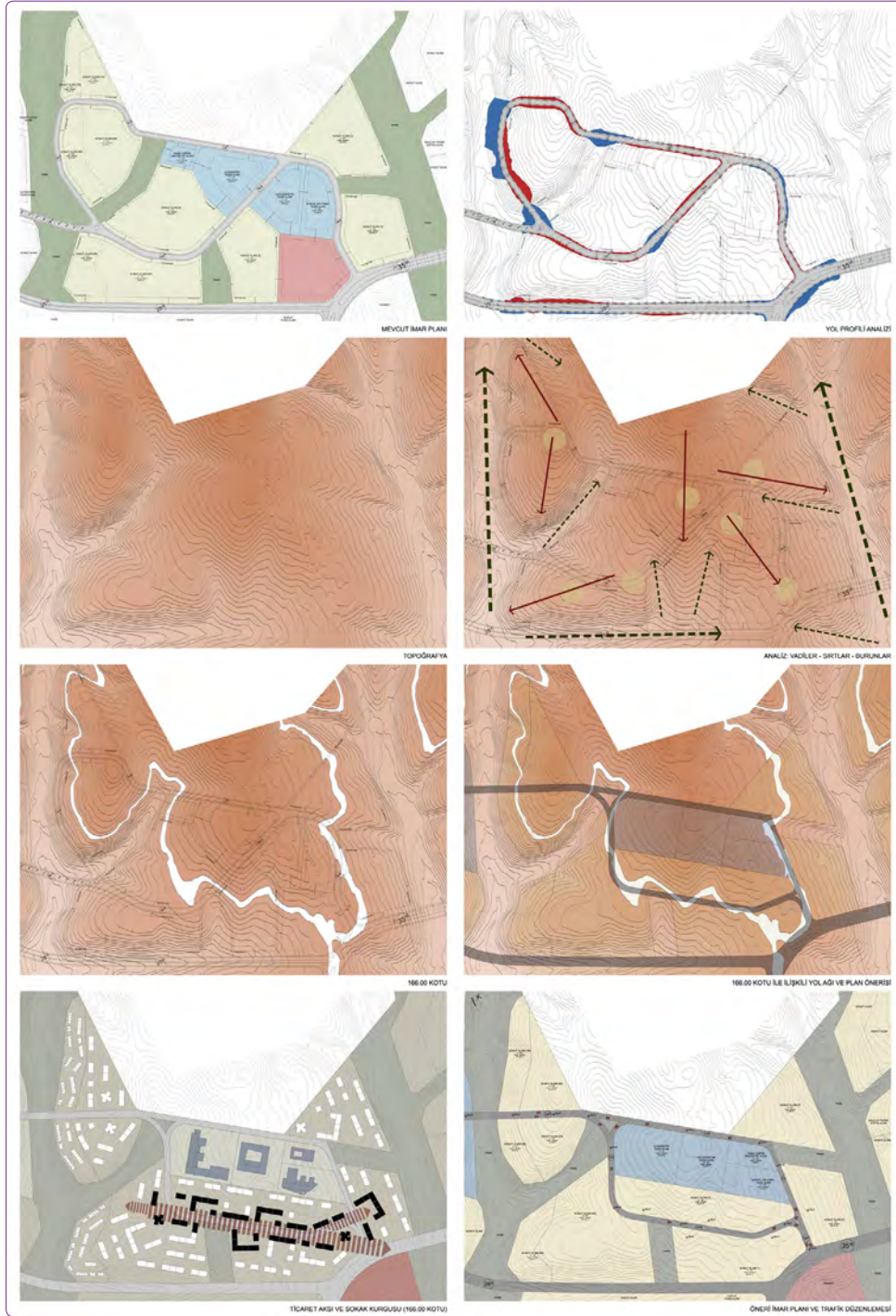
Çalışma kapsamında, alanın boyutlarının büyüklüğüne ve içerisinde 50 metreye ulaşan kot farklarına sahip hareketli topoğrafyasına bağlı olarak öncelikle mevcut imar planının, planda tanımlanmış yol ağı, yoğunluklar ve arazi kullanım kararlarının yeniden değerlendirilmesi gerektiği

idareye talep olarak iletilmiş ve idarenin bu konuda onayı alınmıştır. Böylelikle, önceki çalışmalarda tartışmaya açılmasına müsaade edilmeyen konu başlıkları ve üst ölçekli kararlar yeni çalışma sürecinin parçası olmuştur. Mimari tasarım çalışmaları öncesinde, çalışma alanı ile ilgili analizler ve kentsel tasarım çalışması ile ortaya konulacak ilkeler bağlamında üst ölçeklerde gerekli değişikliklerin yapılması konusunda uzlaşılmıştır.

İlk olarak çalışma alanının topoğrafyası ve mevcut imar planı üzerinde etütler gerçekleştirilmiştir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan iki vadi arasında yer alan proje alanı içerisinde aynı zamanda üç alt vadi sistemi bulunmaktadır. Yerleşme için önemli doğal boşluklar olan tüm bu vadi sistemi, plalarda yeşil alanlar olarak değerlendirilmiştir. Ardından topoğrafya ile planda tanımlanmış yol ağlarının ilişkisi irdelenmiş ve önemli sorunlar tespit edilmiştir. Bu kapsamda arazi eğimleri ile ilişkili yeni bir yol ağı önerilmiştir. Bölgede örneklerine sıkça rastlanan, yüksek istinat duvarlı uygulamaların, yerleşmelerin çevreleri ile görsel-fiziksel ilişkilerini kopardığı ve yayalar açısından erişilebilirliği büyük ölçüde zedelediği bilinmektedir (Şekil 3). Yerleşmelerin birbirleri ile ilişkisi ve bütünleşmesi açısından çalışmanın ilk etabında bu konu üzerinde yoğunlaşmıştır.

İmar planı ile ilgili bir diğer konu başlığı ise ayrı bir parselde tanımlanmış ticaret işlevinin incelenmesidir. Ticari alanların, konut yerleşmelerinde bu şekilde ayrıştırılması yerine, yerleşmeye sağlayabilecekleri mekânsal katkı değerlendirilerek ticaret parseli kaldırılmış ve alan içerisinde

<sup>32</sup> Yerleşmenin tasarım süreci ile ilgili detaylı bilgi için bkz. Bingöl, 2015.



Şekil 5. Eski imar planı ve öneri imar planı arasındaki değişimi aktaran şemalar.

belirlenen bir hat üzerinde yer alan konut bloklarının zemin katlarında perakende ticaret işlevinin yer alması fikri benimsenmiştir.<sup>33</sup>

İmar planı ile ilgili son konu başlığı ise yoğunluk kararları ile ilgilidir (Şekil 4). Bu aşamada yerleşmenin planda belirtilen yoğunluk ve yapılaşma oranlarının bir miktar azaltıl-

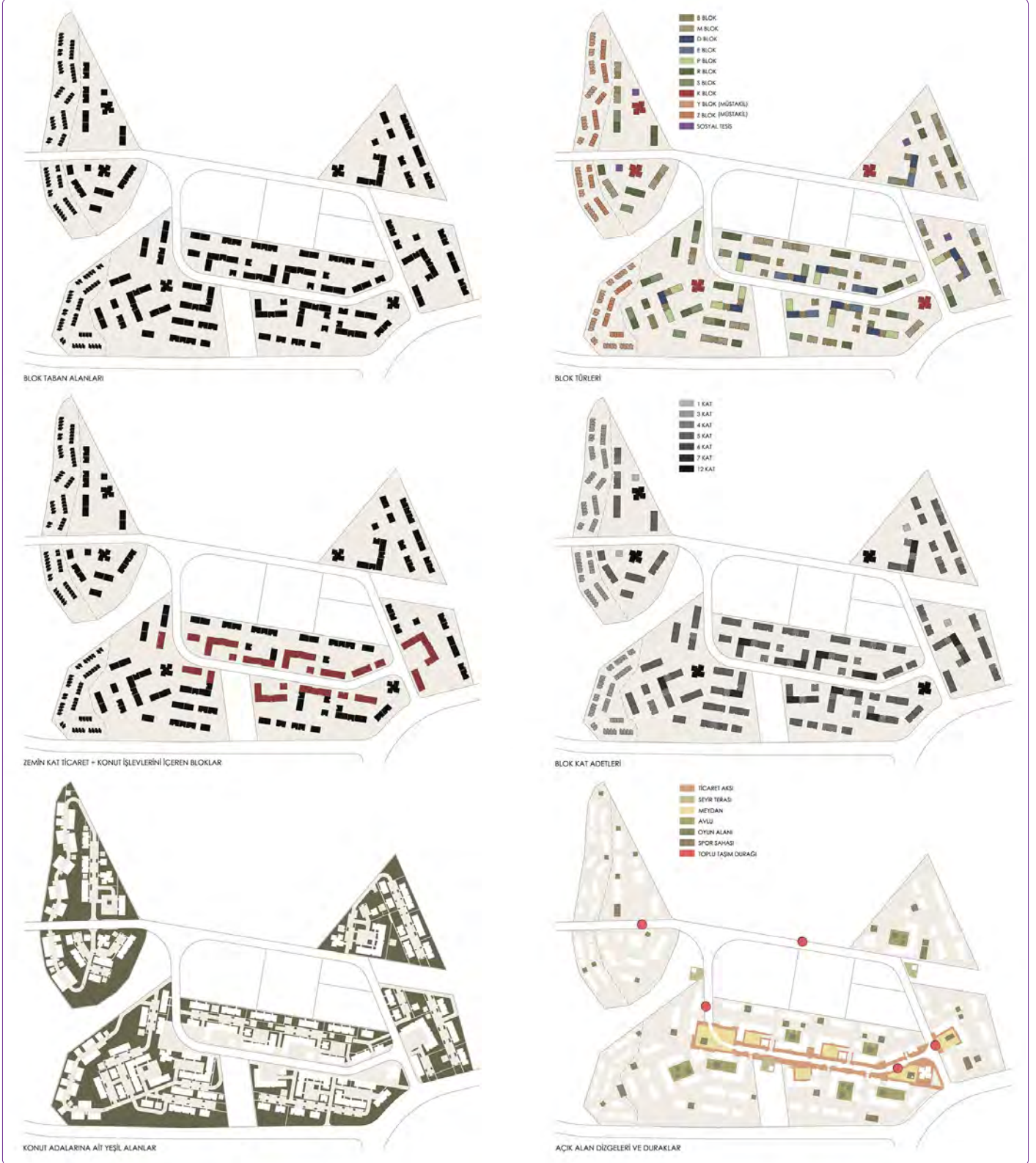
ması ve orta yoğunluklu bir yerleşme olarak planlanması önerisi paylaşılmıştır. İmar planı ölçeğinde tartışmaya açılan üç konu başlığının idare tarafından kabul görmesi ile birlikte kentsel tasarım çalışmalarının detaylarına geçilmiştir (Şekil 5).

#### Kentsel Tasarım Çalışmaları

İmar planı taslağının da ana ilkelerini belirleyen kentsel tasarım çalışmasında yöntem olarak temelde Roger

<sup>33</sup> Konut bölgelerinde küçük ölçekli ticari aktivitelerin kamusal mekân ile ilişkisi ilgili detaylı bir çalışma için bkz. Komossa, 2010, s. 87-96.





**Şekil 6.** Kentsel tasarım çalışmalarına ait şemalar (Yerleşme formu, blok tipolojileri, zemin kat ticaret kullanımı, blok kat adetleri, yumuşak-sert peyzaj alanları, ana cadde ve diğer açık alan dizgeleri).

Trancik'in kentsel mekân tasarımı bağlamında aktardığı üç farklı kuramsal yaklaşım bir arada değerlendirilmiştir. Trancik çalışmasında<sup>34</sup>, bütünsel bir kentsel tasarım kura-

mı ve pratiği oluşturulmasına yönelik olarak "şekil-zemin

<sup>34</sup> Trancik, 1986, s. 97-98.



kuramı" (figure-ground theory), "bağlantı kuramı" (linkage theory) ve "yer kuramı" (place theory) başlıkları altında ele aldığı üç farklı yaklaşımın birlikte kullanılması ile erişilecek potansiyellere vurgu yapmaktadır. Bu bağlamda yerleşmenin kentsel tasarım çalışmaları sürecinde;

- birbirleri ile ilişkili doluluklar ve boşlukların tanımlandığı örüntünün oluşturulması,
- yerleşme parçalarını ilişkilendiren ve yaya-araç hareketlerinin tanımlandığı topoğrafya ile uyumlu yol ağlarının ve bir ana caddenin tanımlanması,
- yerleşmenin farklı boyutları ile gündelik yaşama ev sahipliği yapma potansiyelinin ortaya çıkarılmasına yönelik barınma dışı –sosyal donatıların yanında özellikle küçük perakende ticaret (micro-economy) kullanımlarının- işlevlerin düzenlenmesi

üç ana başlık olarak tanımlanabilir.

Proje alanında kentsel bir strüktüre sahip, topoğrafya ile ilişkili ve örüntü oluşturacak şekilde konumlandırılan farklı konut tipolojilerinden meydana gelen orta yoğunluklu bir yerleşim önerilmiştir. Yerleşme tasarımında ortak açık

yaşam alanları yaratılması öncelikli hedeftir. Bu bağlamda önerilen meydan, iç bahçe, sokak, yeşil alan ve parkların dışında, önerilen imar planı ile düz bir kotta konumlandırılan ve yerleşmenin omurgası olarak tanımlanabilecek bir ana cadde tasarlanmıştır. Caddeyi tanımlayan konut bloklarının zemin katlarında perakende ticaret birimlerine yer verilmiştir. Caddenin iki yakasının yayalar açısından ilişkisinin kopmaması için trafik akışı tek yönlü olarak düzenlenmiştir (Şekil 6–8).

Tüm bu düzenlemelerin alanın kentsel canlılığa sahip bir yerleşme olması yönünde önemli katkıda bulunacağı varsayılmıştır. Yerleşmenin çevrede yer alan kapalı konut yerleşmelerinden oluşan parçacıl yapılaşma tarzına da alternatif olacağı öngörülmüştür.

### Mimari Tasarım Çalışmaları

Mimari tasarım sürecinde, kentsel tasarım çalışmalarında belirlenen mekânsal dizgenin parçası olacak şekilde farklı blok çözümleri bir arada kullanılmıştır. İç bahçe ve meydan gibi kamusal veya ortak açık mekânlar tanımlayan çözümlük çerper bloklar, istikamet tanımlayan dizi bloklar, niçerengî noktası olarak az sayıda önerilen yüksek nokta blok-



Şekil 7. Perakende ticaret aksı olarak düzenlenen caddenin silüetleri.



Şekil 8. Cadde profili detayı.



Şekil 9. Yerleşim planı.

lar ve vadi tabanına yakın eğimin arttığı noktalarda müstakil sıra evler ile yerleşme düzeni kurulmuştur (Şekil 9).

Yerleşmede kullanılan baskın blok tipolojisi, katta iki, üç ve dört dairesel merkezi merdivenli bloklardan oluşmaktadır. Tasarlanan blokların normal katlarında farklı iç mekân çözümlerine sahip 2 odalı ve 3 odalı konutlar yer almaktadır. 1 odalı konutlara sadece kot farkından dolayı blokların açığa çıkan katlarında yer verilmiştir. 4 odalı konutlar ise ön ve arka bahçeli müstakil sıra evler olarak planlanmıştır.

Yerleşmede değişken kat adetlerinde tasarlanan bloklar aracılığı ile hacimsel anlamda 3. boyutta farklılaşmanın sağlanması ve silüet etkisinin güçlendirilmesi amaçlanmıştır. Plan ve cephe düzleminde hedeflenen farklılaşma basit ve ekonomik çözümlere dayalı olarak geliştirilmiştir. Blok türlerine bağlı olarak değişkenlik gösteren cephe düzenleri ve renk kompozisyonları yapı kabuğundaki kontrollü çeşitlenmeyi sağlamaktadır.

Her konuta bir araçlık otopark alanı sağlanması ilkesiyle düzenlenen açık otopark alanlarının yanı sıra, bloklarca tanımlanan meydanların, iç bahçelerin ve ara mekânların altlarında topoğrafyaya bağlı olarak tek katlı kapalı veya yarı-açık otopark yapıları düzenlenmiştir.

### Uygulamaya Yönelik Projelendirme Süreci

Tasarım ile ilgili farklı ölçeklerde gerçekleştirilen çalışma-

lar ertesinde 2014 yılında idarenin Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanlığı'nın daveti ile yapım ihalesine yönelik olarak dokümantasyonun hazırlanması aşamasına geçilmiştir. Bir yıllık sürede mimari kesin projeler ve teknik şartnameler hazırlanmış ve idareye teslim edilmiştir.

Ancak bilindiği üzere Toplu Konut İdaresi birçok uygulamada sadece mimari ön proje ve teknik şartnameler üzerinden yapım ihalelerini gerçekleştirmektedir. Yapım ihalesi sonucunda belirlenen yüklenici, uygulama projelerini kendisi hazırlatarak idareye onaya sunmaktadır. Söz konusu uygulama, projelerin istisnasız olarak çok düşük bütçeler ile çok kısa sürede proje üreten ofisler tarafından hazırlanması ile sonuçlanmaktadır. Bu anlayışın, yapımın denetlenmesine esas dokümanların niteliğini düşürdüğü, denetimi zorlaştırdığı ve uygulama kalitesini olumsuz etkilediği bilinmektedir. Dolayısıyla idarenin, özünde tip-projeyle dayalı uygulamalara göre şekillendirdiği bu yöntem ile tip-proje dışında hayata geçireceği uygulamalara ait nitelikli bir projecilik hizmeti ve doküman elde etmesi mümkün değildir.<sup>35</sup>

Benzer bir durumun 24. Bölge sürecinde yaşanmaması için idare ile görüşülerek, yüklenicinin belirlediği proje ofis-

<sup>35</sup> İdarenin bu ve benzeri konular ile ilgili 2015 yılından sonra alternatif çözüm arayışı içinde olduğu yapılan açıklamalar ve uygulamalar ile bilinmektedir. Konu ile ilgili açıklamalar için bkz. Anonim, 2016.





Şekil 10. Kuzeybatı yönünden yerleşmeye ait kısmi vadi silüeti.

lerinin projeleri idare onayına sunmadan önce müelliflerin kontrolünden geçirmesi, belirtilen değişiklikleri yapması ve onay alması koşulu getirilmesi müelliflik hakları çerçevesinde sağlanmıştır.

Uygulama projelerinin müellifler tarafından yapım ihalesine yönelik olarak üretilen dokümantasyona uygun şekilde hazırlanması için yürütülen çalışmalara paralel olarak, yapım ihalesi için hazırlanan projelerden hareketle uygulamanın kolaylıkla denetlenmesi ve projenin farklı aktörlere rahat aktarılması amacıyla sadeleştirilmiş ve üç boyutlu görseller ile desteklenmiş yeni bir dokümantasyon hazırlığı sürecine geçilmiştir. Uygulamaya esas kesin proje ve teknik şartnamelerde tanımlanmış imalatlara bağlı olarak hazırla-

nan bu yönlendirici dokümanlar yapım süresince müellifler ve diğer paydaşlar tarafından uygulamanın sağlıklı sürdürülmesi için kullanılmış ve süreçte yapımın denetiminde ve koordinasyonunda kilit rol oynamıştır.

#### Uygulama Süreci

Proje, birisi genel altyapı ve beşi konut uygulaması olmak üzere eşzamanlı yürütülen altı etap halinde uygulamaya geçmiştir. Ancak bu süreçte, Toplu Konut İdaresi'nin yapım faaliyetlerinde müşavirlik hizmeti yöntemini kullanıyor olması nedeniyle proje müelliflerinin mesleki kontrol-lük hizmetini resmi olarak yerine getirmesi mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla uygulama sürecinde resmi olarak yer alan aktörler şu şekilde sıralanmaktadır:

- idarenin yapımın kontrolünden sorumlu 3 No'lu Uygulama Dairesi Başkanlığı teknik personeli,
- idare adına yapımın proje ve eklerine uygun ilerlemesinden ve hakedişlerin onaylanmasından sorumlu tam zamanlı sahada görevli müşavir firma olarak görevlendirilen idare iştiraki EPP (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş.) teknik personeli,
- ihaleyi kazanan ve idareye karşı sorumlu olan ana yüklenici firmanın teknik personeli,
- ana yüklenicilerin iş verdikleri alt-yüklenici gruplar.

Bununla birlikte, müelliflerin herhangi bir talebi ol-



Şekil 11. Cadde ve perakende ticaret aksı.



Şekil 12. Meydanlar.



Şekil 13. Blok girişlerinin yer aldığı iç bahçeler.





Şekil 14. Sıra evlerin tanımladığı sokaklar.



Şekil 15. Farklılaşan perspektiflere sahip ara mekânlara.

maksızın projenin yapım sürecinde yer alma önerilerine idarenin olumlu yanıt vermesi neticesinde, iki yıl süren uygulamada idare, müşavir ve yükleniciler ile tam koordinasyon içerisinde yapımın projeye uygun olarak hayata geçirilmesi için tasarımcılar da aktif bir şekilde görev almışlardır. Bu formül, uygulamanın projelere uygun bir şekilde sağlıklı ilerlemesi, imalat kalitesinin yükseltilmesi ve sahada birtakım zorunlu değişiklikler söz konusu olduğunda ortak akıl ile mimariyi zedelemeyecek çözümler üretilebilmesi açısından yararlı olmuştur. Öte yandan, tasarımcılar bu deneyim neticesinde hem tasarım sürecinde önlenilecek sorunları yerinde tespit etme şansına sahip olmuş hem de masa başında öngörülerek mimari proje ile önlenmesi mümkün olmayan bir dizi mimarlık disiplini dışı sorunlara ve organizasyonel aksaklıklara tanıklık etme şansı bulmuşlardır. Yerleşmenin altı etabının yapımı, son eksiklikleri de giderilerek Nisan 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

Uygulamanın tamamlanması ertesinde, idarenin 3 No'lu Uygulama Dairesi Başkanlığı personelinin ve müşavir firma EPP personelinin, tasarımcıların proje ile ilgili hassasiyetlerini ve nitelikli uygulama elde edilmesi yönünde görüşlerini tüm süreçte aynı duyarlılıkla paylaştıklarının ifade edilmesi yerinde olacaktır.

Yerleşme, aynı bölgede hâkim anlayış ile üretilmiş sosyal konut çevreleri için fizik-mekânsal özellikleri bağlamında aynı zamansal, ekonomik ve örgütsel koşullara sahip ancak farklı mekânsal sonuçları barındıran bir çözüm önerisi niteliğindedir. İçerdiği kamusal açık alan dizgesi ile aynı zamanda yakın çevresinde Toplu Konut İdaresi'ne ait gelir paylaşımı modeli kapsamında özel sektör tarafından üretilen yüksek yoğunluklu kapalı konut yerleşmeleri için de alternatif bir kentsel çevre tanımlamaktadır (Şekil 10–15).

24. Bölge yerleşmesinin tasarım ve uygulama sürecinde, yerleşme formu, konut birimlerinin bir araya getirilmesi, birim konutun iç mekân çözümleri, açık alan düzenlemeleri, malzeme seçimi ve detaylandırma ilkeleri konularında ilk uygulama olan 17. Bölge deneyiminin önemli katkısı olmuştur. Yapı adası ölçeğini aşmış girişimlerde yapılaşmanın sadece hakim anlayış ile üretilmiş imar planları ile tanımlanması ve üretilmesinin farklı düzlemlerde ciddi mekânsal sorunlara yol açtığı aşikardır. Bu bağlamda yerleşme, özellikle kentsel tasarım süreci ile büyük konut yerleşmelerine yönelik ilkesel plan ya da imar planı çalışmalarının da bir tasarım konusu olarak, yerleşme formu ile birlikte ele alınmasının önemine işaret etmektedir.<sup>36</sup>

Bununla birlikte, yerleşmede henüz yaşam başlamadığı için gündelik yaşamın gözlemlenmesi veya kullanıcı memnuniyetine yönelik anket ya da mülakat tekniği kullanılarak bir değerlendirme yapılması imkânı bulunmamaktadır. Mayıs 2018 tarihinde yaşamın başlayacağı yerleşmede, gelecek yıllarda sözü edilen araştırmaların ve değerlendirmelerin yapılmasının tartışmalara önemli katkı sunacağı açıktır.

### Genel Değerlendirme

Türkiye'de 2000'li yıllarda Toplu Konut İdaresi tarafından üretilen sosyal konut çevrelerinin fizik-mekânsal özellikleri bağlamında temel sorununun, tüm ülke coğrafyasında tek tipolojiye dayalı, yüksek yoğunluklu, kitlesel seri üretim olarak özetlenmesi hatalı olmayacaktır. Katta dört dairesel blok tipolojisinin baskın şekilde kullanıldığı yerleşmelerde, aynı zamanda her bir konut büyüklüğü için tek plan tipi, tüm bloklarda yerleşmeler bazında belirlenen tek cephe dili ve tek kat yüksekliğine dayalı bir üretim söz konusudur. Bu tür bir anlayış ile üretilen yerleşmelerde ka-

<sup>36</sup> Bingöl, 2015, s. 101.

çınılması olarak tekdüzelik, tek işlevlilik, kimliksizlik, ölçek sıçraması, tanımsız açık alanlar, vb. başlıklar hemen ön plana çıkmaktadır.<sup>37</sup>

Oysaki aynı zamansal ve ekonomik kısıtlar içerisinde kavranabilir bir kentsel mekân strüktürüne, farklılaşma ve çeşitlenme becerilerine sahip nitelikli yapıları çevrelerin üretilmesi pekâlâ mümkündür. Bu bakış açısıyla öncelikli olarak planlama ve mimarlık disiplinlerine ait kümülatif bilginin ve tasarım eyleminin yeniden devreye sokulması kaçınılmazdır.

Dolayısıyla sözü edilen kitlesel üretimlerde fizik-mekânsal kalitenin sağlanmasına yönelik olarak ilk aşamada kentsel mekân üretimi odaklı tasarım stratejilerinin geliştirilmesi öncelikli adımdır. Öte yandan konut yerleşmelerinde kentsel mekân üretimine vurgu yapan bu çalışmada, kentsel tasarım olgusunun diğer üretim katmanlarının üzerinde baskın kılınması, kuramsal açılımlarının veya alt bileşenlerinin serimlenmesi çalışmanın kapsamı dışındadır.<sup>38</sup> Bilakis, çalışılan konu özelinde mesleki kümülatif bilginin uygulamaya yönelik tasarım eyleminde bütünsel bir yaklaşımla nasıl değerlendirildiğine ve kategorik kuramsal tanımlara direnen pratik akıl yürütme yoluyla tasarım eyleminin gündelik yaşamın temel sorunlarına fiziksel yanıtlar üretebilme potansiyelinin dikkate değer olduğuna işaret edilmektedir.<sup>39</sup> Söz konusu ölçeklerde üretilen konut çevrelerinde kentsel mekân ve kentsellik/kentlilik kavramlarını bir ölçüt olarak ön plana çıkaran bir bütünsel anlayışın önemi ve büyük ölçekli mekânsal üretimlerde bu yaklaşıma karar-vericiler tarafından yer açılmasının gerekliliği vurgulanmaktadır.

Bununla birlikte, tasarım sürecinin sistematik bir yaklaşımla farklı ölçeklerde başlıklar altında değerlendirilmesi, çözüm önerilerinin betimlenmesi açısından faydalı olacaktır.

### İmar Planı Ölçeği

Günümüzde yetkili merciler tarafından ağırlıklı nicel ölçütler dikkate alınarak hazırlanan ve teknik bir araca indirgenmiş imar planı anlayışının acilen değişmesi kaçınılmazdır. Büyük ölçekli çevrelerin mekânsal örgütlenmesinde bütüncül bir yaklaşımla ve farklı boyutlarıyla ele alınmış kentsel mekânların üretilmesi belirleyici olmalıdır. Söz konusu ölçeklerde, ihtiyaç duyulan kentsel mekân üretimine yönelik stratejilerin geliştirilmesi, bütünlüklü ve şehir morfolojisine referans veren yönlendirici ilkeleri içeren imar

planı anlayışının benimsenmesi gerekmektedir. Planlama, denetim ve kontrol mekanizmalarının, bu bakış açısıyla evrensel mesleki bilgi ile buluşması ve sağlıklı bir şekilde işletilmesi ile birim yapı özelinde tasarım kalitesi arzu edilen düzeyde olmasa dahi nitelikli kentsel çevreler üretilmesi mümkün olacaktır.

### Yerleşme Ölçeği

Büyük ölçekli konut bölgeleri planlanırken konunun, konut bloklarının yönetmeliklerce belirlenen alansal sınırlamalara bağlı olarak proje alanına serpildiği site yerleşmeleri olarak algılanmasının önüne geçilmesi öncelik taşımaktadır. Sözü edilen ölçeklerde ve kapasitelerde konu bir konut yerleşmesinde öte nitelikli bir kent parçası üretilmesidir. Bu bakış açısıyla yerleşme tasarımlarında, komşuluk birimlerinin oluşturulması, insan ölçeğinin ve algısının gözetilmesi, yoğunluğun farklı mekânsal yorumlarının değerlendirilmesi, cadde-sokak-meydan-avlu-iç bahçe, vb. açık alanlar tanımlama kabiliyeti yüksek yapılaşma türlerinin devreye sokulması, uygun noktalarda zemin kotta perakende ticaret işlevine yer verilmesine yönünde adımlar atılması zor değildir.

### Konut Bloğu Ölçeği

Konut bloğu ölçeğinde, konunun bir bina tasarımı yerine bir sistem tasarımı olarak değerlendirilmesi önemlidir. Farklı şekillerde bir araya gelebilme becerisine sahip blok düzenleri oluşturularak, az bileşenli ancak çok sayıda birleşme imkânını içeren bir sistem kurulması sağlanabilir. Böylelikle, tip-proje anlayışına dayalı standardizasyona bağlı olarak ortaya çıkan tekdüzelik kırılarak, düzenlenmiş bir kendiliğindenlik, çeşitlenme ve farklılaşma elde edilebilir. Öte yandan blok tipolojileri oluşturulurken, kullanıcıların toplu yaşama alışkanlıkları ve imkânları göz önünde bulundurularak, katta az sayıda konut birimi barındıran çözümlerin tercih edilmesi yerinde olacaktır. Benzer nedenlere bağlı olarak az katlı blokların kullanılmasına öncelik verilmelidir. Son olarak yerleşme alanlarının topoğrafyası ile uyumlu blok tipolojisi ve boyutunun belirlenmesi bir diğer önemli tasarım ölçütünü oluşturmaktadır.

### Birim Konut Ölçeği

Birim konuta ait iç düzenlemelerde, farklı büyüklüklerde farklı plan alternatiflerinin üretilmesi ve farklı coğrafyalara ait barınma alışkanlıklarının dikkate alınması önemlidir. Planlama ve kullanım esnekliğine imkân tanıyan çözüm arayışlarına ağırlık verilmelidir. Ayrıca, konut biriminin gün ışığı, doğal hava ve farklı yönlerle ilişki kurma imkânının artırılması hedeflenmelidir. Bu yöntemle manzara ve iklim verilerinin daha etkin değerlendirildiği konutlarda doğal havalandırmadan da azami faydalanılması sağlanacaktır.

### Yapım Sistemi

Yapım hızı ve ekonomisi açısından etkin, ancak esnek planlama ve cephe düzeni açısından kısıtlayıcı olan beto-

<sup>37</sup> Bu sorunlara ek olarak, ayrıca özensiz uygulamaya bağlı malzeme ve detay sorunları dikkat çekmektedir. Özellikle betonarme tünel kalıp yapım sistemi ile üretilen bloklarda yatayda ve düşeyde konut birimleri arasında ses yalıtımı olmaması, yapı kabuklarında özensiz imalatlar, blok ve konutların iç mekânlarında ve açık alan düzenlemelerinde kalitesiz malzeme kullanımı ve kötü

uygulamalar ilk göze çarpan olumsuzluklardır.

<sup>38</sup> Konu ile ilgili geniş bir literatür ve bu literatür üzerine çok sayıda panoramik akademik çalışma mevcuttur. Dolayısıyla metin kapsamında kentsel tasarım konusu üzerine benzer bir derlemenin aktarılmasına gerek duyulmamıştır.

<sup>39</sup> Wolftrum, Janson, 2015, s. 20.

narme tünel kalıp sisteminin alternatiflerinin araştırılması gerekmektedir. Tünel kalıp sistemine ek olarak, az katlı yapılarda konvansiyonel betonarme karkas sisteminin kullanılması veya prefabrik sistemlerin de değerlendirilmesi mümkündür. Bir diğer seçenek ise, tünel kalıbın bazı çözümlere müsaade etmediği, bodrum ve zemin katlarda betonarme karkas sistem kullanılarak üst katlarda tünel kalıp sistemine geçilen melez yapım sisteminin tercih edilmesidir. Ayrıca filigran döşeme sistemleri gibi farklı ön yapımlı bileşenlerden oluşan sistemlerinin değerlendirilmesi seçenekler arasındadır.

### Malzeme Kararları ve Detay İlkeleri

Konut birimleri arasında yatayda ve düşeyde ses yalıtımı ile ilgili önlemlerin alınması öncelikli konudur. Yapı kabuğu, iç mekân ve açık alan uygulamalarında mevcut malzemeler ile daha özenli bir üretim niteliği yükseltecektir. Belirli üretim kalemlerinde ise malzeme tercihlerinin gözden geçirilerek değiştirilmesi ihtiyacı ortadadır. Ayrıca özellikle mekanik ve elektrik alanına giren altyapısal sistemlerin mimariye en az zarar verecek ve görsel kirlilik oluşturmayacak şekilde proje aşamasında çözümlenmesi önem taşımaktadır.

### Yapılı Çevrenin İmgesi ve Mimari Dil

Mekânsal algı dikkate alındığında, tek defada üretilen büyük ölçekli yerleşmelerde karşılaşılan birtakım sorunların azaltılması mümkündür. Konunun günümüzde tanıklık ettiğimiz üzere, bir mimari biçimler, motifler ve malzemeler dağarcığına indirgenmesinin önlenmesi ve geleneksel-modern karşıtlığından çıkarılması önceliklidir. Yerleşmelerde, zaman içerisinde oluşan kentsel çevrelerde alışkın olduğumuz değişken silüet etkisinin elde edilmesi bu anlamda katkı sağlama potansiyelini barındırmaktadır. Farklı kat yüksekliklerinin bir arada kullanılması, farklı mimari dil, hacimsel düzenler, renk ve imkânlar dahilinde malzeme alternatiflerinin oluşturulması önemlidir. Akılcı bir sistem tasarımı ile planlama ve yapım rasyonelitesini zedelemekten, yapı yükseklikleri ve kabuğunda sağlanacak değişiklikler aracılığıyla çeşitliliğin yaratılması araştırılmalıdır. Ancak hepsinden öte en önemli konu olarak, mimari ölçekte belirli kapasitelerin ötesinde yerleşmelerin tek tasarımcının elinden çıkmamasının ve farklı tasarımcı ekiplerin devrede olmasının sağlanması büyük önem arz etmektedir. Bu noktada kentsel tasarım çalışmaları kapsamında yerleşme için farklı tasarımcıların üretimlerine yön verecek bütünsel bir yaklaşımın geliştirilmesi kaçınılmazdır.

Ancak sıralanan çözüm önerilerinin ötesinde şüphesiz, sosyal konut, toplu konut, kentsel mekân gibi olgular farklı bilgi alanlarına uzanan, katmanlı ve karmaşık yapıya sahip konulardır. Bu çalışma, bu olguların yayıldığı geniş bilgi ve tartışma alanının farkındalığıyla, konunun fizik-mekânsal özellikleri üzerine mimarlık disiplini ve bilgi alanı içerisinde yapılan değerlendirmeleri içermektedir. Sosyal, kültürel, ekonomik ve hukuki boyutları ile ilgili meseleleri çöz-

me iradesine sahip olmasa da, mimarlık bilgisi ve tasarım aracılığıyla diğer alanlarda geliştirilecek olumlu stratejilere ev sahipliği yapabilecek nitelikli fizik-mekânsal düzenlemelerin nasıl üretilebileceği araştırılmaktadır.

Bu bağlamda, yukarıda kısaca değinilen konu başlıklarını, proje sürecinde tanınan imkânlar dahilinde tartışmaya açan ve uygulamaya yönelik ilkeler demeti haline getirmeyi hedefleyen 24. Bölge deneyimi ertesinde (Şekil 16), nitelikli fizik-mekânsal örgütlenmelere sahip sosyal konut çevreleri üretilebilmesi için tasarım sürecinde aşağıda sıralanan başlıklar üzerinde etraflıca durulması gerektiği ifade edilebilir:

- Araştırma ve Analiz Evresi
  - Karar vericilerin hedefleri, imkânları, kısıtları
  - Öngörülen kullanıcı profili ve barınma alışkanlıkları
  - Proje alanı ve çevresinin detaylı analizi
- Planlama ve Tasarım Evresi
  - İmar planı kararları
  - Yerleşim planı kararları
  - Konut bloğu tipolojileri
  - Birim konut planlama kararları
  - Malzeme kararları ve detaylandırma ilkeleri
  - Mimari dil
  - Yapım sistemine yönelik kararlar
  - İlgili diğer teknik disiplinler ile güçlü koordinasyon

### Sonuç

1990'ların sonunda Birleşik Krallık Hükümeti 21. yüzyılın ilk çeyreğinde üretileceği varsayılan yaklaşık 4 milyon yeni konutun ve buna bağlı olarak kentleşmenin nasıl ele alınacağı sorusuna yanıt almak amacıyla Richard Rogers'ın yönetiminde Kentsel Görev Gücü (The Urban Task Force) adı altında bir çalışma grubu oluşturur.<sup>40</sup> Grubun hazırladığı rapor "Towards an Urban Renaissance" 1999 yılında hükümete sunulur ve 2005 yılında yayınlanır. Çalışma, kamu otoritesinin Krallık sınırları içerisinde 25 yılda üretilecek yaklaşık 4 milyon yeni konut birimi üzerinden kentleşme politikalarını sorguladığı ve yeni mekânsal stratejileri araştırdığı bir örnektir.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Urban Task Force, 2005, s. 2.

<sup>41</sup> Urban Task Force ve raporuna, kentleşme konusunda ülke çapında yaşanan sorunlara ve kısa-orta vadeli konut politikalarına ilişkin kamu otoritesinin benimsediği yaklaşımı vurgulamak amacıyla atıf yapılmaktadır. Çalışma grubunun konuya yaklaşımının, raporun içeriğinin veya rapora bağlı olarak geliştirilen politikaların ve sonuçlarının değerlendirilmesi bu yazının kapsamı dışındadır. Ancak hükümet tarafından gruba verilen görevin,

kapsamı bağlamında tespitleri ve uygulamaya yönelik tavsiyeleri içerecek operasyonel bir çalışma şeklinde tanımlandığı vurgulanmalıdır. Bu nedenle çalışmanın, kentsel mekânın sosyal boyutunu gözetmekle birlikte, ağırlıklı olarak fiziksel özellikleri üzerine yoğunlaştığı ve akademik çevrelerden bu noktada eleştiriler aldığı ifade edilmelidir. Urban Task Force, raporu ve rapora bağlı uygulamalar üzerine gerçekleştirilen detaylı bir değerlendirme için bkz. Punter, 2011, s. 5-6.





Şekil 16. Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi sürecini özetleyen tablo.

Son 15 yılda yaklaşık 7,5 milyon konutun üretildiği Türkiye’de ise konut ve kentleşme politikalarının durumu ise düşündürücüdür. Aynı zamanda bu alanlarda yaşanan sorunların çözümüne yönelik önemli bir fırsatın da kaçırıldığı açıktır. Genel anlamda, ülkede bu üretim sürecinde uzun zamandır dışlanmış olan mimarlık alanına ait tarihsel-kuramsal bilgi birikiminin ve tasarımın devreye girmesinin elzem olduğu ifade edilmelidir.<sup>42</sup> Niceliksel hedeflerin ötesine geçilerek konut yerleşmelerinin yaşayan nitelikli kent parçaları olarak üretilmesi ancak bu şekilde mümkün olacaktır.

Ülkede gerçekleştirilen toplam konut üretimi içerisinde önemli bir paya sahip kamu kurumu olarak Toplu Konut İdaresi’nin ürettiği sosyal konut çevrelerinde hayata geçireceği nitelikli kentsel mekânsal düzenler, genel yapıları çevre standardı için yol gösterici ve belirleyici olma potansiyelini barındırmaktadır. Bu nedenle kurumun, uygulamalarını tasarım ve mesleki bilgi ile ilişkilendirme yönünde tasarım yarışmaları veya araştırmalar aracılığıyla adım atması; atılan bu adıma hem tasarım ve akademi dünyasından olumlu yanıt verilmesi, hem de tasarımcıların ve akademinin üyelerinin birbirlerine doğru adım atmaları büyük önem taşımaktadır.

#### Kayabaşı 24. Bölge Sosyal Konut Yerleşmesi Proje Künyesi

Proje Adı	: Kayabaşı 24. Bölge Konut Yerleşmesi
Proje Yeri	: Başakşehir, İstanbul
Proje Türü	: Sosyal Konut
İşveren	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Tasarım	: Özgür Bingöl, İlke Barka
Mimari Proje Ekibi	: Tuba Bilgiç, Merve Şen, Berna Göl
Proje Tarihi	: 2012-2014
Yapım Tarihi	: 2015-2018
Brüt Proje Alanı	: 40 ha
Net Proje Alanı	: 27 ha
Ortalama Net Emsal	: 1.00
Net Yoğunluk	: 94 konut/ha
Konut Adedi	: 2512 konut
Ticari Birim Adedi	: 87 adet
Toplam İnşaat Alanı	: 382.000 m <sup>2</sup>
Yapım Sistemi	: Betonarme Tünel Kalıp
Yapım Maliyeti	: 680 TL/m <sup>2</sup>

#### Kaynaklar

Anonim (2016) “TOKİ Başkanı M. Ergün Turan: Kalitede Referans Kuruluş Olacağız”, TOKİ Haber Dergisi, Sayı 76, s. 16-19.

<sup>42</sup> Konut politikasında bu anlamda atılabilecek adımların ve modellerin ‘tasarımın kurumlaştırılması’ başlığı altında ele alındığı çalışma için bkz. Balamir, 2004, s. 94.

- Balamir, M. (2004) “Tasarımın Kurumlaştırılması: Konut Politikasında Tasarım Hizmetlerinin Düzenlenmesi”, İTÜ A|Z Dergisi, Sayı 1/1, s. 89-94.
- Balamir, M. (2009) “Konut ve Kentsel Çevrelerde Nitelikli Tasarım TOKİ Aracılığıyla Nasıl Sürdürülebilir?”, Mimarlık Dergisi, Sayı 345, s. 28-31.
- Bilgin, İ. (1992) Konut Üretimine Karşılaştırmalı Analizi, İstanbul, YÜMFED Yayınları.
- Bilgin, İ. (2004) “Toplu Konut Üretiminde Politika - Tasarım İlişkisi”, İTÜ A|Z Dergisi, Sayı 1/1, s. 54-59.
- Benevolo, L. (1983) Die Geschichte der Stadt, Frankfurt/New York, Campus Verlag.
- Bingöl, Ö. (2012) “TOKİ ve Sosyal Konut Üretimi Üzerine Genel Bir Değerlendirme”, Yapı Dergisi, Sayı 372, s. 72-78.
- Bingöl, Ö. (2015) “Kayabaşı Yeni Konut Yerleşmesi”, Yapı Dergisi, Sayı 398, s. 98-102.
- Cengizkan, A. (2007) “Ankara’yı Konutla Varetmek: 1975 Sonrasında Kenti Kurmak ve Dönüştürmek”, Ed.: T. Korkmaz (editör) 2000’lerde Türkiye’de Mimarlık: Söylem ve Uygulamalar, Ankara, TMMOB Mimarlar Odası, s. 33-60.
- Claessens, F. (2005) De Stad als Architectonische Constructie, Basılmamış Doktora Tezi, Delft Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi.
- Colquhoun, A. (1990) Mimari Eleştiri Yazıları, Çev.: A. Cengizkan, Ankara, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları.
- Çubuk, M. (1991) “Kamu Mekânları ve Kentsel Tasarım”, Kamu Mekânları Tasarımı ve Kent Mobilyaları Sempozyumu, 15-16 Mayıs 1989, İstanbul, Mimar Sinan Üniversitesi, s. 15-17.
- Ertaş, H. (2012) “Mimarın TOKİ ile İmtihani”, Söyleşi: Caner Sarıca, Cem İlhan, Haluk Pamir, Özgür Bingöl ve Rahmi Uysalkan, XXI Dergisi, Sayı 106, s. 30-41.
- Guidici, M.S. (2014) “Specific Spaces: Government and the Emergence of architecture d’accompagnement, 1584-1765”, Ed.: P.V. Aureli (editör) The City as a Project, Berlin, Ruby Press, s. 140-169.
- Komossa, S. (2010) The Dutch Urban Block and the Public Realm, Nijmegen, Vantilt Publishers.
- Muthesius, S. (1992) “İngiltere’de Toplu Konut ve Sosyal Konut”, Ed.: İ. Bilgin, M. Karaören (editörler) Türkiye’de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, YÜMFED Yayınları, s. 71-103.
- Punter, J. (2011) “Urban Design and the English Urban Renaissance 1999–2009: A Review and Preliminary Evaluation”, Journal of Urban Design, Vol. 16. No. 1, s. 1-41.
- Sonne, W. (2009) “Dwelling in the Metropolis: Reformed Urban Blocks 1890–1940 as a Model for the Sustainable Compact City”, Progress in Planning, Sayı 72/2, s. 53-149.
- TOKİ Araştırma Dizisi 05 (2010) Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi, Ankara, TOKİ.
- TOKİ Yarışma Kitapları Dizisi 01 (2009) TOKİ İstanbul Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı, Ankara, TOKİ.
- Trancik, R. (1986) Finding Lost Space, New York, Van Nostrand Reinhold.
- Urban Task Force (2005) Towards an Urban Renaissance, London, Taylor&Francis.
- Wolfrum, S., Janson, A. (2015) “Square Architecture City”, Ed.: S. Wolfrum (editör) Squares: Urban Spaces in Europe, Basel, Birkhäuser, s. 17-21.

### İnternet Kaynakları

[http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1055](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055) [Erişim tarihi 26 Mart 2018]  
<http://www.oecdbetterlifeindex.org/#/111111111111> [Erişim tarihi 26 Mart 2018]  
<http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> [Erişim tarihi 26 Mart 2018]  
<http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017> [Erişim tarihi 26 Mart 2018]  
[http://www.istat.it/en/files/2018/01/Building\\_Permits\\_Indicators\\_I\\_sem17\\_def.pdf?title=Building+permits+indicators+-+17+Jan+2018+-+Full+text.pdf](http://www.istat.it/en/files/2018/01/Building_Permits_Indicators_I_sem17_def.pdf?title=Building+permits+indicators+-+17+Jan+2018+-+Full+text.pdf) [Erişim tarihi 26 Mart 2018]  
<https://www.toki.gov.tr/haber/toki-2016da-64-bin-822-konut->

[uretti \[Erişim tarihi 26 Mart 2018\]](https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce)  
<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> [Erişim tarihi 3 Nisan 2018]  
<https://www.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016230415-pdf.pdf> [Erişim tarihi 3 Nisan 2018]  
<https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar> [Erişim tarihi 3 Nisan 2018]  
<https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf> [Erişim tarihi 3 Nisan 2018]  
<http://tokihaber.com.tr/tr-TR/e-dergi> [Erişim tarihi 3 Nisan 2018]  
<https://www.toki.gov.tr/talep-satis-teslim/479> [Erişim tarihi 12 Nisan 2018]

*(Metinde kullanılan tüm görseller yazara aittir.)*