

**OR-AN TOPLU KONUT YERLEŞİMİ'NİN
TOPLU KONUT GELİŞİMİ İÇİNDEKİ YERİ**

Ayşe AKTAN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2008
ANKARA**

Ayşe AKTAN tarafından hazırlanan “OR-AN TOPLU KONUT YERLEŞİMİ’NİN TOPLU KONUT GELİŞİMİ İÇİNDEKİ YERİ” adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd. Doç. Dr., Esin Boyacıoğlu
Tez Danışmanı, Mimarlık Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Mimarlık Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr., Zeynep Uludağ
Mimarlık Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr., Esin Boyacıoğlu
Mimarlık Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Doç. Dr., Aydan Balamir
Mimarlık Anabilim Dalı, O.D.T.Ü.

Yrd. Doç. Dr., Elvan Altan Ergut
Mimarlık Anabilim Dalı, O.D.T.Ü.

Yrd. Doç. Dr., Hakan Sağlam
Mimarlık Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Tarih: 18/07/2008

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

Prof. Dr. Nermin ERTAN
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

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

Ayşe AKTAN

**OR-AN TOPLU KONUT YERLEŞİMİ'NİN
TOPLU KONUT GELİŞİMİ İÇİNDEKİ YERİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Ayşe AKTAN

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Temmuz 2008**

ÖZET

Bu çalışma kapsamında, genel olarak konut sorunu, toplu konut kavramının gelişimi ve OR-AN Toplu Konut Yerleşimi incelenmektedir. Mimari özellikleri ve konut sorununa getirdikleri farklı yaklaşımlarla dünyada ve Türkiye’de ön plana çıkmış olan toplu konut yerleşimleri incelendiğinde, hemen her dönem biçimsel, fonksiyonel, çevresel ve sosyal konularda nitelik arayışlarının gündemde olduğu gözlenmiştir. Yalnızca niceliksel eksikliği doldurmak amacıyla tasarlanmış ve inşa edilmiş yerleşimlerde ise, sosyal problemlerin yanında birçok biçimsel problemle de karşı karşıya kalınmıştır. Bu bağlamda dünyada ve Türkiye’de tasarlanmış olan nitelikli toplu konut örnekleri ışığında Türkiye’den, girişimin ölçeği, özellikleri ve elde ediliş yöntemi açısından ayrıcalıklı bir durum oluşturması nedeni ile OR-AN (Orta Anadolu) Toplu Konut Yerleşimi örnek olarak seçilmiştir.

Türkiye’de gerçekleştirilen ilk özel toplu konut projesi olmasının yanı sıra, özel sektör tarafından başlatılmış ilk ve en büyük ölçekteki konut planlaması olması ve yeni bir yaşam biçimi önermesi açısından OR-AN Toplu Konut Yerleşimi’nin gelişmesi ve günümüzdeki durumu belgelenmiş, dünya ve Türkiye örnekleri ile karşılaştırmalı olarak tartışılmıştır.

Bilim Kodu : 802.1.100
Anahtar Kelimeler : Konut, toplu konut, Ankara, OR-AN
Sayfa Adedi : 245
Tez Yöneticisi : Yrd. Doç. Dr. Esin Boyacıoğlu

**ASSESSING THE PLACE OF OR-AN MASS HOUSING SETTLEMENT
IN DEVELOPMENT OF MASS HOUSING IN GENERAL
(M.Sc. Thesis)**

Ayşe AKTAN

**GAZİ UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
July 2008**

ABSTRACT

Within the context of this study, the housing problem, the development of mass housing concept and OR-AN Mass Housing Settlement is investigated in general. As the outstanding mass housing settlements, in the world and in Turkey, with specific architectural features and alternative approaches to the housing problem, are investigated; it is seen that the quality seeking in the formal, functional, environmental and social subjects has been on the agenda almost in every period. The mass housing settlements which are only designed and built to fill the quantitative shortage, are faced with many formal, as well as social problems. In the light of the assessed mass housing cases both in the world and Turkey, OR-AN (Middle Anatolia) Mass Housing Settlement is chosen as a case study, due to its privileged place through its scale, its features and attainment method. Apart from being the first private mass housing project in Turkey, it is the largest housing settlement which is initiated by the private sector which as well as promised a new life style.

In this context, the development of OR-AN Mass Housing Settlement and its present situation is investigated and documented comparatively with the examples from the world and Turkey.

Science Code : 802.1.100
Key Words : Housing, dwelling, mass housing, Ankara, OR-AN
Page Number : 245
Adviser : Yrd. Doç. Dr. Esin Boyacıoğlu

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren hocam Yrd. Doç. Dr. Esin BOYACIOĞLU'na; yardımlarından ötürü çalışma arkadaşlarım Fulya ŞEN, Ersin DEMİRBAŞ ve Davut ŞAHİN'e teşekkürü bir borç bilirim.

Manevi desteklerini benden esirgemeyen annem Fatma KARAKAYA, babam Yaşar KARAKAYA, kardeşlerim Sinan ve Erhan KARAKAYA'ya ve beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan eşim Ulaş AKTAN'a teşekkürlerimi sunar; bu çalışmamı, kısa bir süre önce aramızdan ayrılan Şevki VANLI'ya ithaf ederim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xiii
RESİMLERİN LİSTESİ.....	xvii
1. GİRİŞ	1
2. BATIDA TOPLU KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ	7
2.1. Toplu Konut Kavramının Ortaya Çıkışı ve I. Dünya Savaşı Öncesi Toplu Konut Yaklaşımları	8
2.2. İki Savaş Arası Toplu Konut Yaklaşımları.....	23
2.3. II. Dünya Savaşı Sonrası Toplu Konut Yaklaşımları.....	47
3. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ	68
3.1. Cumhuriyet Öncesi Toplu Konut Kavramı	69
3.2. 1923-1950 Döneminde Toplu Konut Kavramının Gelişimi.....	73
3.3. 1950 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları ve Toplu Konut Yaklaşımları	83
3.3.1. Plansız dönem (1950-1960)	84
3.3.2. Planlı dönem (1961-1980).....	94
3.3.3. 1980 sonrası ve toplu konut yasası	103
4. OR-AN TOPLU KONUT GİRİŞİMİ	108
4.1. OR-AN Toplu Konut Girişiminin Ortaya Çıkışı	108

Sayfa

4.2. Türkiye ve Ankara'nın Şehirleşme ve Konut Sorunları İçinde OR-AN Girişiminin Yeri ve Önemi	110
4.3. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi İçin Hedeflenenler	113
4.3.1. Genel planlama kriterleri	118
4.3.2. Tabii verilerin değerlendirilmesi	129
4.3.3. Konut tipleri	130
4.3.4. Yol ağı sistemi	134
4.3.5. Yeşil alanlar	135
4.3.6. Alt yapı sistemi	136
4.4. OR-AN Toplu Konut Yerleşiminin Uygulanabilen Bölümleri.....	137
4.5. OR-AN Toplu Konut Yerleşiminin Dağılma Süreci.....	146
4.5.1. Dağılma sürecinin meydana gelmesinde etkili olan faktörler	146
4.5.2. Dağılma süreci ve sonrasında yerleşimde gelişen yapılaşma	151
5. OR-AN TOPLU KONUT YERLEŞİMİNİN GÜNÜMÜZDEKİ DURUMU ..	162
6. SONUÇ	172
KAYNAKLAR	177
EKLER	187
EK-1 M. Şevki Vanlı ile Röportaj	188
EK-2 Hasan Ali Acar ile Röportaj.....	202
EK-3 16 Kasım 1968 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi.....	213
EK-4 OR-AN Yerleşimi 120m ² A tipi konut planı.....	215
EK-5 OR-AN Yerleşimi 120m ² A tipi konut (A-A) kesiti	216
EK-6 OR-AN Yerleşimi 120m ² A tipi konut (B-B) kesiti	217
EK-7 OR-AN Yerleşimi 120m ² A tipi konut ön görünüşü	218
EK-8 OR-AN Yerleşimi 120m ² A tipi konut yan görünüşü.....	219
EK-9 OR-AN Yerleşimi çarşı merkezi vaziyet planı	220
EK-10 OR-AN Yerleşimi çarşı merkezi tip kat planı.....	221

Sayfa

EK-11	OR-AN Yerleşimi çarşı merkezinin kesiti ve arka cephe fotoğrafları	222
EK-12	Batı Mahallesi'nde yapılmış olan plan değişikliği	223
EK-13	OR-AN Yerleşimi konut tahsis fişi	225
EK-14	OR-AN Yerleşimi konut seçme fişi	228
EK-15	OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi	230
EK-16	OR-AN Yerleşimi ile ilgili gazete ilanları	237
EK-17	OR-AN Yerleşimi'nde konut sahibi olmak isteyen kişilerin şirkete gönderdikleri mektup örnekleri	240
EK-18	OR-AN Yerleşimi'nin kurulduğu ilk yıllara ait video görüntüsü	243
EK-19	Ayşe Aktan arşivinde bulunan OR-AN belgelerinin listesi	244
	ÖZGEÇMİŞ	245

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. Türkiye Emlak ve Kredi Bankası tarafından verilen krediler ve yararlanan kişi sayısının yıllara göre dağılımı	89
Çizelge 3.2. 10.000'den fazla nüfusa sahip olan şehirlerdeki konut sayısı (1955-1967)	92
Çizelge 4.1. OR-AN Yerleşimi'nde yıllara göre hedeflenen inşaat faaliyetleri	115
Çizelge 4.2. İsveç <i>Vällingby</i> Yerleşimi'ndeki Değişim (m ²)	117
Çizelge 4.3. 1980 yılı içinde bitirilmesi planlanan inşaat alanı ve gerçekleştirme oranları	144
Çizelge 4.4. 1980 yılında teslim edilen ve 1981 yılı içinde bitirilmesi planlanan inşaat alanı ve gerçekleştirme oranları.....	144

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. <i>Back-to-back</i> konut dizisinin 4 ayrı konut biriminden oluşan bir modülü ve bu modüllerin bir araya geldiği yerleşim planı, Bradford, İngiltere.....	10
Şekil 2.2. <i>Back-to-back</i> konut dokusu, Liverpool, İngiltere.....	11
Şekil 2.3. <i>Tunnel back</i> konut dokusu ve planı, Akroydon, İngiltere	13
Şekil 2.4. <i>By law</i> konut tipi, İngiltere	14
Şekil 2.5. <i>Mietskaserne</i> , kat planı	16
Şekil 2.6. <i>The Three Magnets</i>	18
Şekil 2.7. Ebenezer Howard'ın önerdiği yerleşim şeması	18
Şekil 2.8. <i>Letchworth</i> Bahçe Şehri, vaziyet planı	19
Şekil 2.9. <i>Hampstead</i> Bahçe Şehri	20
Şekil 2.10. <i>Gartenstadt Falkenberg</i> , vaziyet planı.....	21
Şekil 2.11. Frankfurt Mutfağı, plan	26
Şekil 2.12. <i>Bruchfeldstrasse Siedlung</i> , vaziyet planı.....	27
Şekil 2.13. <i>Römerstadt</i> , planlar	28
Şekil 2.14. <i>Hufeisensiedlung</i> , planlar	29
Şekil 2.15. <i>Weissenhof Siedlung</i> , apartman bloğu kat planları, Mies van der Rohe	33
Şekil 2.16. <i>Weissenhof Siedlung</i> , vaziyet planı.....	33
Şekil 2.17. II. CIAM toplantısında önerilen konut planı, 1929	34
Şekil 2.18. <i>Dammerstock Siedlung</i> , görünüş	36
Şekil 2.19. <i>Siemensstadt</i> , planlar.....	37
Şekil 2.20. Ernst May'ın avlu bloktan dizi bloğa geçiş aşamaları şeması	39

Şekil	Sayfa
Şekil 2.21. <i>Karl-Marx-Hof</i>	40
Şekil 2.22. <i>Spangen Siedlung</i> , perspektif	41
Şekil 2.23. <i>Kiefhoek Siedlung</i>	43
Şekil 2.24. <i>Radburn</i> Yerleşimi, vaziyet planı.....	44
Şekil 2.25. <i>Churchill Gardens</i> Yerleşimi.....	50
Şekil 2.26. <i>Hallfield</i> Yerleşimi.....	51
Şekil 2.27. <i>Roehampton</i> Yerleşimi.....	52
Şekil 2.28. <i>Park Hill Flats</i>	54
Şekil 2.29. <i>Robin Hood Gardens</i> , perspektif.....	55
Şekil 2.30. <i>Byker Wall</i> Yerleşimi, Kendall Street kompleksi.....	56
Şekil 2.31. <i>Hansa Viertel</i> , vaziyet planı.....	56
Şekil 2.32. Marsilya Toplu Konut Bloğu	59
Şekil 2.33. <i>Les Grandes-Terres</i> Yerleşimi (1 500 konut), vaziyet planı	60
Şekil 2.34. <i>Emmaus</i> Yerleşimi (735 Konut)	62
Şekil 2.35. <i>Lafayette Park</i>	65
Şekil 3.1. Akaretler, vaziyet planı ve silüet, İstanbul, 1870	71
Şekil 3.2. Ucuz sıra evler projesi, Ankara	76
Şekil 3.3. Bahçelievler Kooperatifi	78
Şekil 3.4. MKİ Amele Evleri Mahallesi	79
Şekil 3.5. Sümerbank işçi konutları, vaziyet planı ve tip kat planı, Kayseri	80
Şekil 3.6. Saraçoğlu Mahallesi.....	82

Şekil	Sayfa
Şekil 3.7. I. Levent Yerleşimi, 1947-51	85
Şekil 3.8. IV. Levent Yerleşimi, vaziyet planı, 1956	86
Şekil 3.9. Ataköy Yerleşimi, vaziyet planı, 1969.....	87
Şekil 3.10. Ataköy Yerleşimi, I. ve II. mahalle	88
Şekil 4.1. OR-AN Yerleşimi'nin Ankara içindeki konumu	109
Şekil 4.2. OR-AN Yerleşimi'nin bugün üzerinde bulunduğu arazinin 1960'lı yıllardaki durumu	109
Şekil 4.3. OR-AN Yerleşimi çarşı merkezi	120
Şekil 4.4. OR-AN Yerleşimi'nin girişinde tasarlanan esas merkeze ait çizimler	121
Şekil 4.5. OR-AN Yerleşimi'ni oluşturan mahallelerin ve komşuluk birimlerinin dağılımı	125
Şekil 4.6. OR-AN Yerleşimi, vaziyet planı	125
Şekil 4.7. Clarence Stein'in komşuluk birimi konsepti	128
Şekil 4.8. <i>Radburn</i> fikrinin kuşbakışı çizimi	129
Şekil 4.9. OR-AN Yerleşimi arazisindeki topoğrafik verilerin değerlendirilmesi	130
Şekil 4.10. OR-AN Yerleşimi'ndeki 100 m ² 'lik konut plan tipleri	131
Şekil 4.11. OR-AN Yerleşimi'ndeki 120 m ² 'lik konut plan tipleri	132
Şekil 4.12. OR-AN Yerleşimi'ndeki 150 m ² 'lik konut plan tipleri	132
Şekil 4.13. OR-AN Yerleşimi'ndeki 200 m ² 'lik konut plan tipi	132
Şekil 4.14. OR-AN Yerleşimi'ndeki konutların ikili bloklar şeklindeki yerleşim düzeni	133
Şekil 4.15. OR-AN Yerleşimi'ndeki yol ağı sistemi.....	134

Şekil	Sayfa
Şekil 4.16. OR-AN Yerleşimi'nin ilk safhası olan Batı Mahallesi'nin vaziyet planı	137
Şekil 4.17. 1969-1973 yıllarındaki TL. olarak aylık satışlar	140
Şekil 4.18. 1969-1973 yıllarındaki TL. olarak satışlar	141
Şekil 4.19. 1969-1973 yıllarındaki m ² olarak satışlar	141
Şekil 4.20. OR-AN Yerleşimi'nin dağılma sürecine girmesinde etkili olan faktörler	147
Şekil 4.21. 1000 Evler Sitesi, vaziyet planı, Çorum.....	149
Şekil 4.22. 1000 Evler Sitesi, farklı plan tipleri	149
Şekil 4.23. ME-SA'nın inşa ettiği 403 konutluk tüm Çankaya Sitesi, vaziyet planı	150
Şekil 4.24. Şevki Vanlı tarafından tasarlanmış olan villa.....	152
Şekil 4.25. Salyangoz Çarşısı, vaziyet planı	154
Şekil 4.26. Milletvekili Lojmanları arsasına inşa edilen Park Oran Konutları ve Panora Alışveriş Merkezi'nin modeli	159
Şekil 5.1. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'ne ait kat yüksekliklerini gösteren ilk planlama, 1970	165
Şekil 5.2. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'ndeki yapılaşma ve kat yükseklikleri, 2008	166

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 2.1. Endüstri devrimi sonucu oluşan yoğun kent dokusu, 19.yy.	8
Resim 2.2. 4 birimden oluşan tipik <i>back-to-back</i> konut örneği, 19. yy.	11
Resim 2.3. 8 konutluk <i>back-to-back</i> konut avlusu, 19.yy.	12
Resim 2.4. <i>Tunnel back</i> konut görünüşleri, Akroydon, İngiltere.....	12
Resim 2.5. <i>By law</i> konut, giriş cephesi, İngiltere.....	14
Resim 2.6. <i>Miestkaserne</i> , giriş cephesi	15
Resim 2.7. Endüstri devrimi sonrası 19.yy. kentleri	16
Resim 2.8. <i>Letchworth</i> Bahçe Şehri	19
Resim 2.9. <i>Hampstead</i> Bahçe Şehri, konut giriş cephesi	20
Resim 2.10. <i>Gartenstadt Falkenberg</i> , konut cepheleri.....	21
Resim 2.11. Güney Amsterdam'ın genel görünümü	22
Resim 2.12. Frankfurt Mutfağı, girişten görünüş.....	26
Resim 2.13. <i>Bruchfeldstrasse Siedlung</i>	27
Resim 2.14. <i>Römerstadt</i>	28
Resim 2.15. <i>Hufeisensiedlung</i>	29
Resim 2.16. <i>Onkel Toms Hutte Siedlung</i>	30
Resim 2.17. <i>Weissenhof Siedlung</i>	32
Resim 2.18. <i>Dammerstock Siedlung</i>	36
Resim 2.19. <i>Siemensstadt</i>	38
Resim 2.20. <i>Karl-Marx-Hof</i> , cephe	41
Resim 2.21. <i>Spangen Siedlung</i>	42

Resim	Sayfa
Resim 2.22. <i>Kiefhoek Siedlung</i>	43
Resim 2.23. <i>Radburn</i> Yerleşimi, kuşbakışı görünüş	44
Resim 2.24. <i>Churchill Gardens</i> Yerleşimi, 10 katlı blok görünüşü	50
Resim 2.25. <i>Hallfield</i> Yerleşimi, 6 ve 10 katlı bloklar	51
Resim 2.26. <i>Roehampton</i> Yerleşimi	53
Resim 2.27. <i>Park Hill Flats</i> , genel görünüm	54
Resim 2.28. <i>Robin Hood Gardens</i> , vaziyet planı	55
Resim 2.29. <i>Byker Wall</i> , cephe.....	56
Resim 2.30. <i>Hansa Viertel</i>	57
Resim 2.31. Marsilya Toplu Konut Bloğu, görünüş.....	58
Resim 2.32. <i>Les Grandes-Terres</i> Yerleşimi (1 500 Konut), konut bloklarının yaya yolları ve yeşil alan ile ilişkisi	60
Resim 2.33. <i>Emmaus</i> Yerleşimi, silüet	61
Resim 2.34. <i>Pruitt Igoe</i> Yerleşimi	64
Resim 2.35. <i>Lafayette Park</i> , az ve çok katlı blokların görünüşü	64
Resim 3.1. Akaretler, cephe, İstanbul, 1870	71
Resim 3.2. Harikzedegan Apartmanları, yol cephesi	72
Resim 3.3. II. Vakıf Apartmanı, 1928.....	75
Resim 3.4. Bahçelievler Kooperatifi, yapım sonrasındaki ilk yıllar	78
Resim 3.5. Sümerbank işçi konutları, Kayseri	80
Resim 3.6. Saraçoğlu Mahallesi	82
Resim 3.7. I. Levent Yerleşimi, sokak görünüşü, 1947-51	86
Resim 3.8. IV. Levent Yerleşimi.....	86

Resim	Sayfa
Resim 3.9. Ataköy Yerleşimi, 1969	88
Resim 4.1. OR-AN Yerleşimi'nin merkezindeki çarşığı, 8 katlı büro binası ve 4'er katlı konut bloklarını gösteren maket fotoğrafı	117
Resim 4.2. Vällingby Yerleşimi	118
Resim 4.3. OR-AN Yerleşimi çarşı merkezinin maket fotoğrafı	119
Resim 4.4. OR-AN Şirketi'nin Milliyet Gazetesi'ne vermiş olduğu ilan, 15 Kasım 1978	123
Resim 4.5. OR-AN Şirketi'nin yayınlamış olduğu reklam broşürü örneği	123
Resim 4.6. OR-AN Yerleşimi'nin bulunduğu arazinin 1943 yılındaki hava fotoğrafı	138
Resim 4.7. OR-AN Yerleşimi'nin ilk safhası olan Batı Mahallesi inşaatın başladığı dönemin hava fotoğrafı, 1972	139
Resim 4.8. OR-AN Yerleşimi'nin inşaatının başladığı ilk yıllardan, konut blokları ve sağda yapımına başlanmış çarşı merkezinin Çaldağı'ndan görünüşü	139
Resim 4.9. OR-AN Yerleşimi inşaatını ilk safhası olan Batı Mahallesi ve teslimi yapılan konut birimleri, 1978.....	142
Resim 4.10. Batı Mahallesi inşaatının yakından görünüşü, 1978	143
Resim 4.11. Batı Mahallesi inşaatının görünüşü, 1978.....	143
Resim 4.12. OR-AN Yerleşimi Batı Mahallesi, 2008.....	145
Resim 4.13. ME-SA'nın Çankaya'da inşa ettiği konut blokları	150
Resim 4.14. Şevki Vanlı tarafından tasarlanan villa, 2008.....	152
Resim 4.15. OR-AN Girişimi'nin dağılma sürecinde gelişen yapılaşma ve ilk yerleşim, 1999.....	153
Resim 4.16. OR-AN Girişimi'nin dağılma sürecinde gelişen yapılaşma ve ilk yerleşim, 2007	154
Resim 4.17. Salyangoz Çarşısı, 2008	155

Resim	Sayfa
Resim 4.18. Atatürk Sitesi, görünüş	156
Resim 4.19. Milletvekili Lojmanları ve Panora Alışveriş Merkezi	157
Resim 4.20. Milletvekili Lojmanları'nın yıkılmaya başladığı dönemden bir görüntü, 2007	157
Resim 4.21. Milletvekili Lojmanları arsası ve Panora Alışveriş Merkezi, 2007	158
Resim 4.22. Milletvekili Lojmanları arsasına inşa edilen Park Oran Konutları ve Panora Alışveriş Merkezi, 2008.....	158
Resim 4.23. Diplomatik alan,2008	160
Resim 4.24. OR-AN Yerleşimi'ndeki yüksek katlı bloklar ve Orman Apartmanı'nın diplomatik alandan görünüşü	160
Resim 4.25. Yüksek katlı blokların Turan Güneş Bulvarı'ndan görünüşü, 2008	161
Resim 4.26. Orman Apartmanı, 2008	161
Resim 5.1. OR-AN Yerleşimi, 2007	163
Resim 5.2. Her ikisi de Şevki Vanlı tarafından tasarlanmış olan Orman Apartmanı ve eski yerleşim arasındaki ilişki	167
Resim 5.3. Yüksek katlı bloklar ve yeşil alan ilişkisi.....	168
Resim 5.4. Eski yerleşimdeki dört katlı bloklar ve yeşil alan ilişkisi.....	168
Resim 5.5. Konut alanının genel görünümü, 1970'ler	169
Resim 5.5. Eski yerleşimden konut cepheleri, 2008	169
Resim 5.7. Çarşı merkezinin ön cephesinin inşaat halindeki görünüşü ..	170
Resim 5.8. Çarşı merkezinin ön cephesinin görünüşü, 2008.....	170
Resim 5.9. Çarşı merkezinin arka cephesinin inşaat halindeki görünüşü	171
Resim 5.10. Çarşı merkezinin arka cephesinin görünüşü, 2008.....	171

1. GİRİŞ

Bu tez çalışması, 1970 yılında Ankara'da inşa edilmeye başlanmış olan OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin, toplu konut gelişimi içindeki yerini incelemek ve OR-AN Şirketi'nin kurulmasından (1968) bugüne kadar geçirdiği süreci belgelemektir.

18.yy.'da başlayıp 19.yy.'ın ortalarına kadar devam eden endüstrileşme sürecinde, üretim teknolojilerindeki gelişimin yanı sıra toplumsal yapıda da köklü bir değişim meydana gelmiştir. Tarımın makineleşmesi sonucunda kırsal alanda istihdam yetersizliği oluşmuş ve kentsel alana yönelme olmuştur. Çok sayıda insanın kent nüfusuna katılmasıyla, kentsel bölgelerde demografik yoğunlaşma meydana gelmiştir. Demir yolu ağının genişlemesiyle de ulaşım ve taşımacılık kolaylaşmış, endüstri merkezlerinin oluşumu hızlanmıştır.

Bu dönüşümlerin sonucunda ciddi bir konut gereksinimi oluşmuş, kentler mevcut konut stokları ile bu ölçekteki bir gereksinime yanıt veremez duruma gelmiştir. Böylece kentlerdeki konut alanlarının yeniden ele alınarak inşa edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Endüstrileşmenin beraberinde getirdiği konut açığını hızlı bir şekilde kapatmak amacıyla üretilen toplu konut yerleşimlerine bakıldığında, aşırı nüfus yoğunluğu ve olumsuz sağlık koşulları dikkat çekmektedir. Koşulların yetersizliği, yöneticilerin ve mimarların öncelikle nicelik konusunda çözüm üretmelerini gerektirmiş, niceliğin yanı sıra hijyen konusu ve sağlıklı konut mekanları öncelikli sorunlar olarak ele alınmıştır. Özellikle İngiltere ve Almanya, endüstrileşme sürecini ilk yaşayan ülkeler olmaları sebebiyle bu konuda örnek teşkil etmişler, insan sağlığını tehdit eden bu kötü koşulları iyileştirmek amacıyla mevcut çöküntü bölgelerini temizlemek, yeni inşa edilecek olan yerleşimler için hijyen koşullarını dikkate alan yasal

düzenlemeler yapmak gibi birtakım önlemler geliştirmişlerdir. Kent içinde ve çevresinde inşa edilen bu yerleşimlere ve konut kavramına, niteliksel değil niceliksel olarak bakılması sebebiyle barınma sorununa net bir çözüm getirilememiştir. Bunun üzerine birçok sanayici kendi girişimleri ile kent dışında fabrikalar ve fabrikalarda çalışan işçiler için konut yerleşimleri inşa etmeye başlamıştır.

Endüstrileşmeyi hızlı bir şekilde yaşayan tüm Avrupa kentlerinde toplu konut yerleşimleri ile ilgili arayışlar devam ederken, İngiltere’de “bahçe şehir” kavramı gündeme gelmiştir. Bir alt merkez yerleşimi öngören bu model Avrupa’daki çoğu ülkede etkili olmuştur.

”Bahçe şehir” kavramından etkilenen ilk ülke olan Almanya’da, bu yerleşim modelinin etkisi altında kalan fakat daha küçük ölçekteki yerleşimlerden oluşan uygulamalar görülmüştür. Özellikle Almanya ve Avusturya’da toplu konut kavramı ile örtüşen *siedlung* kavramı yaygın olarak uygulanmıştır.

Bu etkileşim, kent içi yerleşimlerde de kendini göstermiştir. “Bahçe şehir” kavramının öngördüğü alt merkez modelinden farklı olarak kent içi toplu konut yerleşimleri de inşa edilmiş, özellikle Hollanda’da kent blokları ile toplu konut üretilmeye çalışılmıştır.

Uygulamaların geneline baktığımızda, iki dünya savaşı arası dönemin, nicelik arayışlarının yanı sıra nitelik arayışlarının da gündeme geldiği ve modern mimarlığın etkin olmaya başladığı bir dönem olduğunu görmekteyiz. Bu dönemin en öncelikli sorunu, sayısal olarak konut talebini karşılayabilmek ve hijyenik sorunları yok edebilecek teknik donanıma sahip olan konut birimlerini üretebilmek olmuştur.

II. Dünya Savaşı’ndan sonraki dönemde, savaş sonrası oluşan önemli miktardaki konut açığına rağmen, konut sorunu -I. Dünya Savaşı öncesindeki

yaklaşımın aksine- sayısal bir sorun olarak değil, niteliksel bir sorun olarak kabul edilmiş ve bu doğrultuda planlamalar yapılmıştır. Bu dönemde, savaş öncesinde belirlenmiş tasarım kriterleri ile gerçekleştirilmiş yerleşimlerin oluşturduğu birikim ışığında, yeni model arayışları görülmüş ve kentte konut sorunu bu doğrultuda sorgulanmıştır. Bu model arayışları sonucunda, nokta ve dizi blok düzenindeki apartmanlar ile bahçeli konutlar gibi farklı tipolojilerin bir arada kullanıldığı *mixed development* (karma gelişim) modelleri ön plana çıkmıştır. Ayrıca ortak kullanıma açık ticaret alanları ile konut fonksiyonlarının bir arada kullanıldığı karma kullanımlı yerleşim modelleri de gündeme gelmiştir.

Türkiye’de, Avrupa’daki endüstrileşmiş ülkelerde 19.yy.’da gerçekleşmiş olan sosyo-ekonomik yapıdaki değişimin, II. Dünya Savaşı’ndan sonra yaşandığı görülmektedir [1]. Tarım sektöründe meydana gelen makineleşme sonucunda kırsal alandan kentsel alana ciddi bir nüfus hareketi olmuş, bu dönemde ortaya çıkan konut gereksinimi kooperatif, yap-sat ve gecekondular sunum biçimleri ile sağlanmıştır. Devlet desteği ile üretilmiş olan kooperatif yerleşimleri, arsa fiyatlarının daha düşük olması sebebiyle imarlı alanların dışında planlanırken; özel girişimle üretilmiş olan yap-sat sunum biçimi, kentlerin imarlı alanlarında; yasadışı bir girişim olan gecekondular üretimi ise kent çevresindeki boş kamu arazilerinde gerçekleştirilmiştir [2].

Ankara’da ise, başkent seçilmesinin hemen ardından, yoğunluğunu bürokrat ve memur kesimlerin oluşturduğu hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiştir. Toplu yerleşimler için önceleri kent içinde, 1970’lerden sonra kent dışında arazi seçme eğilimleri başlamıştır.

1970 yılına kadar Ankara’da özel araba sahipliğinin yaygın olmamasının yanında, o dönem için çok önemli olan erişebilirlik ve spekülasyon arsa piyasası gibi faktörler sebebiyle yüksek yoğunluklu bir şehir formu oluşmuştur [3]. Bu durumda devletin konut üreten birimleri, yerleşim alanlarında mevcut yapıları

yıkıp yerine apartman inşa edilmesine izin vererek, konut sorununun çözümüne uzak bir politika izlemişlerdir. Kooperatifler ise amatör kişilerin yönetiminde, çözüme ilişkin katkı sağlayamamışlardır [4].

1970 sonrasına baktığımızda, Türkiye’de otomobil üretiminin ve özel araba sahipliğinin çoğaldığını ve bunun, kentsel formda bir dönüşüm başlatarak yüksek gelir gruplarının kent dışında yaşama eğilimlerini artırdığını görmekteyiz [5]. Uygulanan politikaların konut sorununa çözüm getirememesinin de etkisiyle bu dönemde, özellikle II. Dünya Savaşı’ndan sonra, OR-AN Toplu Konut Yerleşimi’nin de dahil edilebileceği kent dışı uydu yerleşimlerde artış meydana gelmiştir.

Hem üretim süreci hem de kavramsal yaklaşım açısından farklı bir örnek oluşturan OR-AN Toplu Konut Yerleşimi, özel sektör tarafından Türkiye’de başlatılan en büyük ölçekteki konut yapımı olmasının yanı sıra yapı ölçeğinde bir tasarım olarak değil, yeni bir sosyal çevre oluşturma çabası ve yaşam biçimi önerisi ile de, o döneme kadar yapılan uygulamalardan ayrılmaktadır. Ayrıca yerleşimin planlandığı döneme ait imar mevzuatı ve toplu konutların idaresi ile ilgili mevzuatın yetersiz olması sebebiyle OR-AN Girişimi, bu konulardaki mevzuat çalışmalarının nasıl geliştirilmesi gerekeceğini saptamış, yapmış olduğu planlamaya ek hizmetler yüklenerek örnek teşkil etmiştir [6].

Bu tez çalışmasının amacı, Türkiye’nin ilk özel toplu konut girişimi olan OR-AN Toplu Konut Yerleşimi’nin (1970), nasıl bir süreç ve dinamikler sonucu kurulduğunun ve nasıl bir değişim süreci geçirdiğinin, dünya ve Türkiye’deki toplu konut örnekleri üzerinden incelenmesi ve belgelenmesidir.

Bu inceleme, literatür taraması sonucunda ana başlıkların belirlenmesi, farklı özellikler gösteren dönemlerin ve literatürde en fazla refere edilen toplu konut yerleşimlerinin saptanması, belirlenen dönem özelliklerinin, oluşturulan bazı

kriterler doğrultusunda OR-AN Yerleşimi ile ilişkilendirilmesi ve OR-AN Yerleşimi'nin belgelenmesi şeklinde ortaya konmuştur.

Belirlenen dönemler;

1. Dünyada;
 - a. I. Dünya Savaşı Öncesi
 - b. İki Savaş Arası
 - c. II.Dünya Savaşı Sonrası
2. Türkiye'de;
 - a. Cumhuriyet Öncesi
 - b. 1923-1950 Dönemi
 - c. 1950 Sonrası
3. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nde;
 - a. 1970 Dönemi
 - b. 1980 Sonrası

Öne çıkan toplu konut yerleşimlerinin incelenmesi için belirlenen kriterler ise;

1. yerleşimin konumu (kent içi/kent dışı),
2. yerleşimin niteliği (yatakhane yerleşim/kendine yetebilen yerleşim),
3. yerleşimdeki konut tipolojisi (avlulu blok düzeni/dizi blok düzeni/nokta blok düzeni/karma yerleşim düzeni),
4. yerleşimin yoğunluğu (yatay yoğunluk/düşey yoğunluk),
5. yerleşimin konut planlaması konusundaki yaklaşımı (nitelik olarak/nicelik olarak),
6. yerleşimdeki dış mekan organizasyonu (konut ile ilişkilendirilmiş yeşil alan/konuttan soyutlanmış yeşil alan/yeşil alanı olmayan, tanımsız dış mekan),
7. yerleşimdeki yol ağı sistemi (ayrışık yaya-araç trafiği/bütünleşik yaya-araç trafiği) şeklindedir.

Ayrıca OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin inşa edildiği dönemden günümüze kadar olan sürece ait belge ve bilgilerinin bulunması ile günümüzdeki durumun yerinde tespit edilmesi sonucunda elde edilen veriler, yaşanan ekonomik, politik ve toplumsal değişimlerin konut kavramı üzerindeki etkileri ışığında değerlendirilmiştir.

2. bölümde, endüstri devrimi sonrası ortaya çıkan konut sorunu ve çözüm olarak görülen toplu konut kavramı ile ilgili bilgi verilmiş; I. Dünya Savaşı öncesi, iki savaş arası ve II. Dünya Savaşı sonrası dönemlerinde öne çıkan toplu konut uygulamaları üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır.

3. bölümde, Cumhuriyet öncesi ve 1923-1950 döneminde Türkiye'deki konut yapısı ve toplu konut kavramının gelişimi açıklanmış; 1950 sonrası meydana gelen nüfus hareketi sonucunda oluşan konut sorunu, uygulanan konut politikaları ve toplu konut yaklaşımları üzerinde durulmuştur.

4. bölümde, OR-AN Toplu Konut Girişimi'nin önemi ve ortaya çıkışı hakkında bilgi verilmiş; yerleşim için öngörülen kriterler ve bu kriterlerin ne kadarının gerçekleşebildiği ortaya konmuş ve dağılma sürecine girmesinde etkili olan faktörler açıklanmıştır.

5. bölümde ise, OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin bugünkü sosyo-ekonomik ve fiziki koşulları irdelenmiş; öngörülen koşulların ne kadarının gerçekleştirilebildiği ve tasarlanan yerleşim ile bugünkü yerleşim arasında ne tür farklılıklar olduğu ortaya konmuştur.

2. BATIDA TOPLU KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ

Bu bölümde, batıda toplu konut olgusu, I. Dünya Savaşı öncesi, iki savaş arası ve II. Dünya Savaşı sonrası olmak üzere 3 dönemde incelenmiştir.

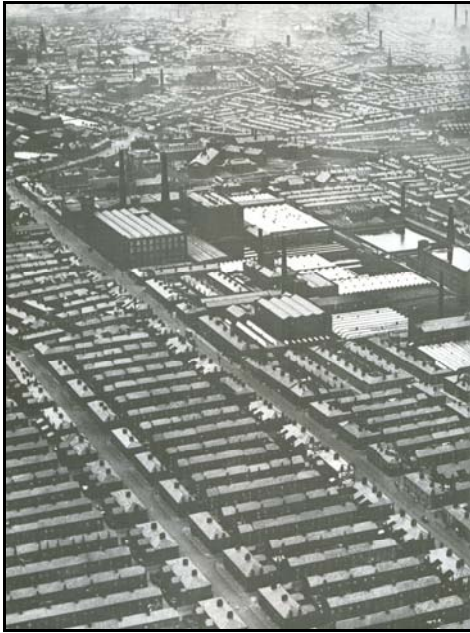
I. Dünya Savaşı öncesi dönem, Endüstri Devrimi'nden itibaren ele alınmıştır. Endüstri Devrimi ile meydana gelen makineleşme sonucunda, kırsal alanda daha az insanla daha fazla üretim yapılmaya başlanmış ve kırdan kente göç meydana gelmiştir. Göçlerin beraberinde kentte oluşan konut açığı, hızlı bir şekilde maksimum konut üretme mantığı ile kapatılmaya çalışılmış ve bu durum hijyenik olmayan, sıkışık konut alanlarının oluşmasına sebebiyet vermiştir. I. Dünya Savaşı'na kadar konut ile ilgili en önemli sorun, -niteliğe yönelik kısıtlı girişimler yapılsa da- nicelik ve hijyen olmuştur. Nitelik arayışları, iki savaş arası dönemde artmaya başlamış fakat savaş öncesindeki gibi nicelik ve hijyen koşullarını sağlamak ön planda tutulmuştur. II. Dünya Savaşı sonrasında ise, iki savaş arasında başlayan nitelikli konut üretme çabaları, daha yoğun bir şekilde devam etmiştir. Savaş sonrası ciddi bir konut açığı bulunmasına rağmen, konut sorununa niteliksel açıdan bakılması gerektiği vurgulanmış, farklı konut tipolojilerinin bir arada kullanıldığı, kendine yetebilen yerleşimler tasarlanmıştır.

Endüstri Devrimi sonrasında yalnızca nicelik olarak çözülmeye çalışılan konut sorunu, özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra sosyal bir problem olarak algılanmaya başlamış ve bu doğrultuda planlamalar yapılmıştır. Sonuçta, konut, ticaret ve sosyal donatı birimlerini içinde barındıran, nitelikli yerleşim alanları oluşturma çabası ön plana çıkmıştır.

2.1. Toplu Konut Kavramının Ortaya Çıkışı ve I. Dünya Savaşı Öncesi Toplu Konut Yaklaşımları

18. ve 19. yüzyıllarda hızlanan teknolojik atılımlar sonucunda meydana gelen endüstrileşme, tarım işçilerinin topraklarından ve feodal yapıdan koparak kente göç etmelerine sebep olmuştur. Bu göçler sonucunda, demografik ve yapısal olarak değişim geçirmiş olan kentler, bu döneme kadar sadece kırsaldaki üretimleri kontrol ederken, sanayileşme ile üretim işlevini de üstlenmiştir.

Resim 2.1, tipik bir 19.yy. endüstri kentidir. Pamuk fabrikaları ve gaz tankları, endüstri kentindeki baskın öğeleri, yakın çevredeki işçi evleri ise 19.yy.'ın minimum düzen ve hijyenik kurallarını yansıtmaktadır [7].



Resim 2.1. Endüstri devrimi sonucu oluşan yoğun kent dokusu, 19.yy. [7]

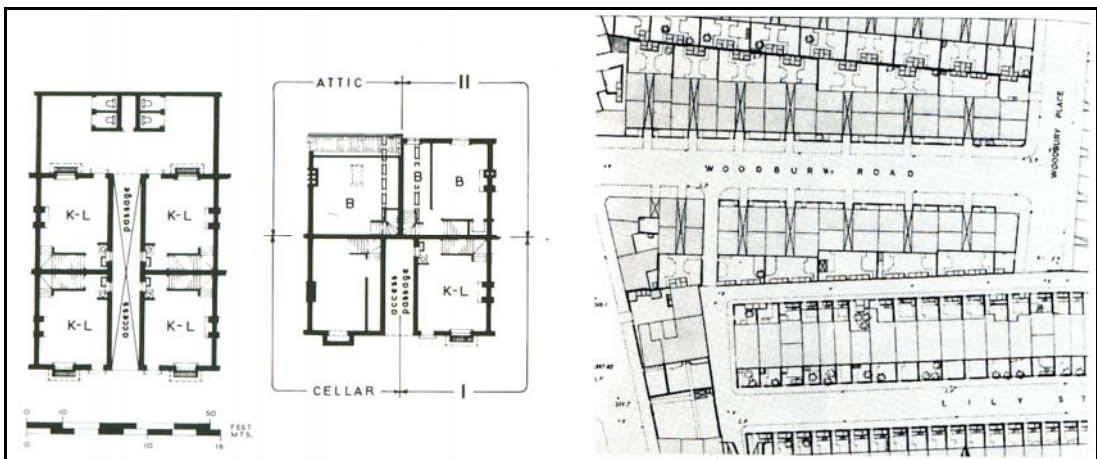
Avrupa'da Endüstri Devrimi'nin yaşandığı kentlere işçi olarak gelen insan toplulukları, başlangıçta ya kent çevrelerindeki mevcut yapıların çatı katlarını, merdiven altlarını, avluları vs. kullanmışlar ya da kent soylularının bıraktığı eski konutların odalarını kiralarak, barınma sorununu çözmeye

çalışmışlardır [8]. Ancak mevcut konut stokları ve geleneksel konut üretim mekanizmaları, sözü edilen nüfus yoğunluğu karşısında yetersiz kalmıştır. Bunun sonucunda kentsel konutun ekonomik, politik ve kültürel anlamda yeniden değerlendirilerek inşa edilmesine gereksinim duyulmuştur. İnşa edilecek yeni konutlar için arsa üretilmesi, bu değişim sürecinin birincil sorunu olmuştur. Endüstrileşme ile başlayan kentsel değişim sürecini yoğun bir şekilde yaşayan İngiltere’de arsa gereksinimi iki şekilde sağlanmıştır. Birincisi, kent içindeki mevcut imarlı alanların gabarilerinin yükseltilerek ve konut birimlerinin küçültülerek yoğunluğun artırılması; ikincisi ise kent dışındaki sanayi bölgelerinin etrafında bulunan tarım arazilerinin imarlı alanlara dönüştürülmesidir [9].

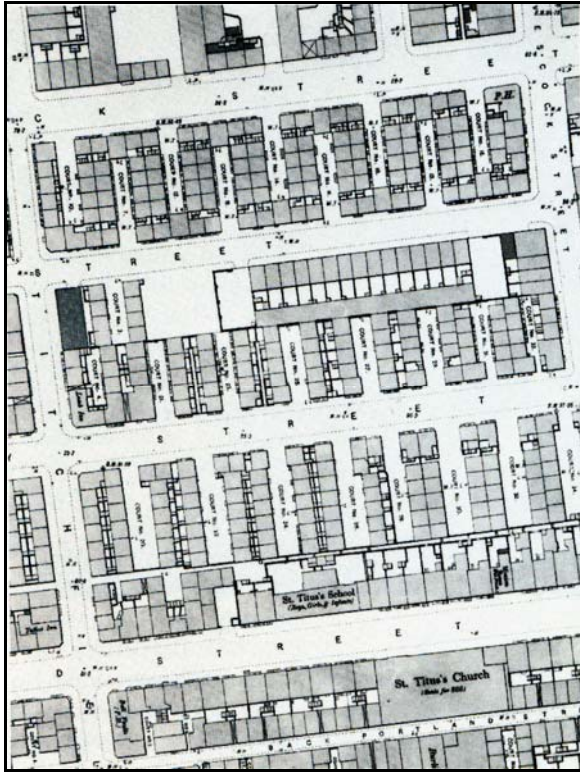
Kent içi mevcut imarlı alanlarda üretilen konutlar ile barınma problemine çözüm arayan sanayi kentlerinde, kira konutları yeni bir bina tipi olarak ortaya çıkmıştır. Kira konutlarının yapımında belirleyici olan, yerleşme düzeninden, birim konut ve birim mekan kurgusuna kadar arazinin azami ölçüde değerlendirilmesidir. Arazi üzerine en fazla konut birimini sığdıracak biçimde yapılan planlarda, binaların iç düzenine, oda büyüklüklerine ve servis hacimlerine yönelik sınırlamalara, istisnalar dışında rastlanılmamaktadır. Bu durumda 19.yy. toplu konutları, bir kapı, bir pencere ve dört duvardan meydana gelen odaların bir koridor çevresinde dizilmesi ve WC, mutfak gibi servis hacimlerinin ortak kullanım alanı olarak planlanması sonucu ortaya çıkan yapı kütlesi olarak ifade edilmektedir. Ayrıca bu konutlar ışıksız, havasız, güneşsiz, altyapı donanımından yoksun, salgın hastalık tehlikesi barındıran, sıkışık ve elverişsiz yaşama alanlarından oluşmaktadır. Farklı kentlerde farklı isimler altında anılan kira konutları iki ana kategoride incelenebilir. Birincisi özellikle İngiltere’de görülen sırt sırta getirilerek yoğunlaştırılmış sıra evler, ikincisi ise cadde kenarlarında bulunan yüksek katlı avlulu blok uygulamalarıdır. İlk grupta, daha çok İngiltere’nin sanayi ve liman şehirlerinde uygulanmış olan *back-to-back housing* (sırt sırta evler), *tunnel back housing* ve *by law housing* (kanun hükmünde konutlar); ikinci

grupta ise Almanya'da gerçekleştirilen *mietskaserne* (kira kışlası) örnek olarak gösterilebilir [2, 9]. İngiltere ve Almanya, gelişmiş sanayileri ve yüksek kentleşme oranları ile Avrupa'da endüstrileşmenin getirdiği sorunları ilk yaşayan ülkeler olmaları sebebiyle, kentsel konut ve yerleşim alanları konusunda önemli birer örnek oluşturmuşlardır.

19.yy.'ın ilk yarısında üretilmiş olan *back-to-back* konut tipinde, iki farklı konut birimi, ortak bir duvarın iki tarafında yer alarak bir dizi oluşturmaktadır. Altı veya daha fazla konutun bir araya gelmesi ile oluşan bu dizi, caddeye paralel olarak konumlandığında, diğer dizide yer alan konutlar da başka bir caddeye açılmaktadır. Dik olarak konumlandığında ise, konutların girişleri sadece diziler arasındaki avlulardan sağlanabilmektedir. Caddeden diğer bir caddeye veya avluya geçiş belirli aralıklarla tekrarlanan tüneller aracılığıyla yapılmaktadır. Konutlar iki veya üç katlı olup, yaşama mekanlarının kapıları direkt olarak avluya veya caddeye açılmaktadır. WC, çeşme ve çamaşırhane birimlerinin ortak kullanıma sunulduğu *back-to-back* konutlar, nüfus yoğunluğu, ortak mekanlardaki hijyenik koşulların kötü olması ve kanalizasyon sisteminin olmaması gibi sebeplerle sağlıklı bir çevre oluşturmuştur [10].



Şekil 2.1. *Back-to-back* konut dizisinin 4 ayrı konut biriminden oluşan bir modülü ve bu modüllerin bir araya geldiği yerleşim planı, Bradford, İngiltere [10]

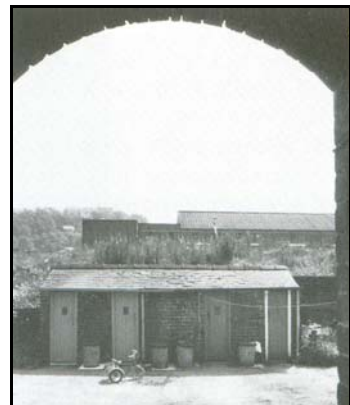


Şekil 2.2. *Back-to-back* konut dokusu, Liverpool, İngiltere [10]

Resim 2.2 ve 2.3'te, İngiltere'de bulunan 4 ve 8 adet konut biriminin kullanımına ait *back-to-back* konut örnekleri görülmektedir. Her iki konut tipinde de WC birimi avluda bulunmaktadır.



(a)



(b)

Resim 2.2. 4 birimden oluşan tipik *back-to-back* konut örneği, 19. yy. [10]

(a) Arka avlu

(b) Avlu ve sokağı bağlayan tünelden WC'lerin görünüşü

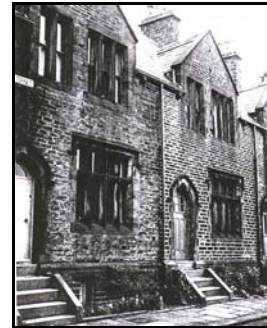


Resim 2.3. 8 konutluk *back-to-back* konut avlusu, 19.yy. [10]

19. yüzyılın ikinci yarısında uygulanmış olan *tunnel back* konut tipi ise *back-to-back* konut tipinin daha özelleşmiş bir biçimidir. Bu konut tipinde, her konut birimine ait bir arka avlu ve WC eklentisi bulunmaktadır. Her bir konut biriminin tekrarlanması sonucu bir dizi oluşmaktadır. *Tunnel back* ve *back-to-back* konut tipleri kıyaslandığında, yapı malzemesi ve teknolojisi açısından önemli bir farklılık bulunmamaktadır. Yalnızca işçilik ve kullanılan malzeme kalitesi bakımından gelişme gözlenmektedir [10].



(a)



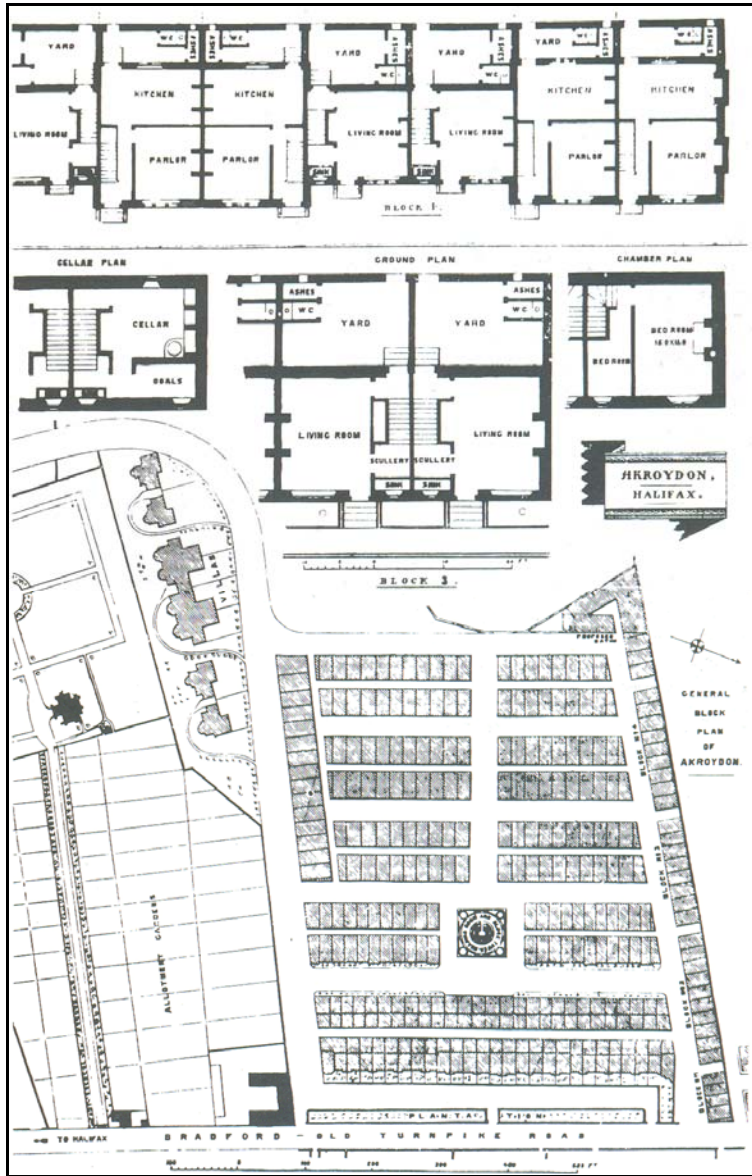
(b)

Resim 2.4. *Tunnel back* konut görünüşleri, Akroydon, İngiltere [11]

(a) Konut dizisinin sokaktan görünüşü

(b) Giriş cephesi

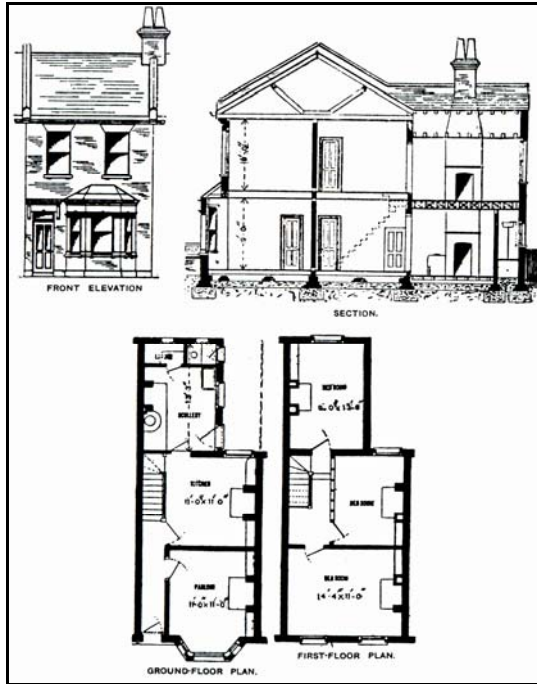
Tunnel back konut tipi, *back-to-back* konut tipinden farklı olarak koridorlar ile kesintiye uğramamakta; arka avlulara geçiş, avluları birbirine bakan karşılıklı iki dizinin arasındaki dar bir yol ile sağlanmaktadır.



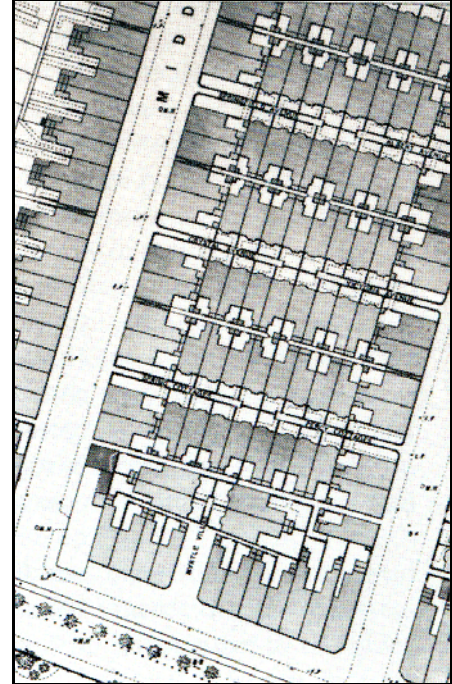
Şekil 2.3. *Tunnel back* konut dokusu ve planı, Akroydon, İngiltere [11]

Kötü inşa edilmiş konutların insan sağlığına zararları, 1850'lerden sonra tartışılmaya başlanmış ve endüstri şehrinin gelişme biçimine devlet ancak bu yıllarda müdahale edebilmiştir. Yerel yönetimler çıkardıkları yerel kanunlar ile *back-to-back* konutların inşa edilmesini yasaklamış, *by law* konut tipi

geliştirilmiştir [10]. İki katlı sıra ev dizisinin bir birimini oluşturan *by law* konut tipi, L biçiminde bir plana sahiptir ve dar, uzun bir dikdörtgen parsel üzerinde konumlanmıştır. Ayrıca dar bir ön bahçe ve geniş bir arka bahçe ile caddeden ve komşu parsellerden ayrılmaktadır [12].



(a)



(b)

Şekil 2.4. *By law* konut tipi, İngiltere [10]
(a) Kat planı, kesit, görünüş
(b) Yerleşim planı



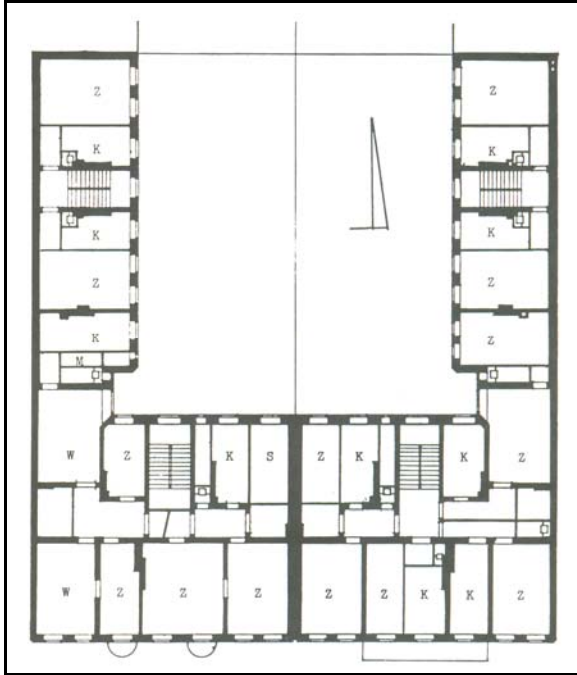
Resim 2.5. *By law* konut giriş cephesi, İngiltere [13]

Tunnel back konut tipinden farklı olarak WC, konutun servis mekanına eklenmiştir fakat girişi yine arka bahçeden sağlanmaktadır. Bu konut tipinin oluşturduğu bir parselde, arka bahçeleri birbirine bakan karşılıklı iki konut dizisi bulunmakta ve arka bahçeye geçiş sadece konut içinden sağlanmaktadır.

Kira konutlarının katlı avlulu blok uygulamaları olan *mietskaserne* (kira kışlası) ise, Almanya’da çok sayıda özel ve kamu kurumu tarafından üretilmiş ve kiraya verilmiştir. *Mietskaserne*, İngiltere’deki sıra ev uygulamaları sonucunda oluşan denetlenemeyen şehir görüntüsü ile kıyaslandığında, daha tanımlı alanlar oluşturmaktadır ve daha okunaklı bir yapıya sahiptir. Fakat mülk sahiplerine büyük rant getiren bu konutlar, kötü hijyen koşulları ve aşırı yoğunluk sonucunda sağlıksız ortamlar oluşturmaları sebebiyle, kent plancılarının eleştirilerine hedef olmuş ve zamanla bu tür yapılaşmalardan uzaklaşmıştır [9, 14].



Resim 2.6. *Mietskaserne*, giriş cephesi [15]



Şekil 2.5. *Mietskaserne*, kat planı [15]

Kent içinde üretilen sıra evler (*back-to-back housing*, *tunnel back housing*, *by law housing*) ve avlulu bloklar (*mietskaserne*), barınma sorununa tam olarak çözüm getirememiş ve kent merkezi giderek yaşanmaz bir hale gelmiştir. Birçok sanayici, kentsel arsaların ihtiyacının karşılanamaz hale gelmesi, endüstrileşme ile birlikte ulaşım sistemlerinin gelişmesi ve gelir düzeyinin yükselmesi gibi faktörler sebebiyle fabrikalarını kent dışına taşımış, işçileri için sağlıklı konut yerleşimleri inşa etmeye başlamıştır.



Resim 2.7. Endüstri devrimi sonrası 19.yy. kentleri [16]

İhsan Bilgin'in deyimiyle; sanayiciler, fabrikalarının ilk yatırım maliyetine, ucuz tarım arazileri üzerine kurulan bu lojman-konut yerleşimlerinin maliyetini de eklemişlerdir. Lojman-konut yerleşimlerinin erken örnekleri olan İngiliz sanayici Colonel Ackroyd tarafından yaptırılan *Copley* (1851-Yorkshire) ve *Ackroyden* (1861-Yorkshire) yerleşimleri ile Titus Salt tarafından yaptırılan *Saltaire* (1853-Yorkshire) Yerleşimi, kentlerdeki toplu konut yapısının iyileştirilmiş modelleridir. Cadbury Ailesi'nin girişimi olan *Bournville* (1879-Birmingham) Yerleşimi ise kentlerdeki yapıyı reddederek, kırsal yerleşme modelini tercih eden bir lojman-konut örneğidir [2]. Lojman-konut yerleşimleri, toplam konut arzı içindeki payları çok düşük olmasına rağmen, İngiltere, Almanya, Fransa gibi endüstrileşmiş ülkelerde kararlı bir tavır sergilemiş ve daha sonraki evreler için örnek oluşturmuştur [9].

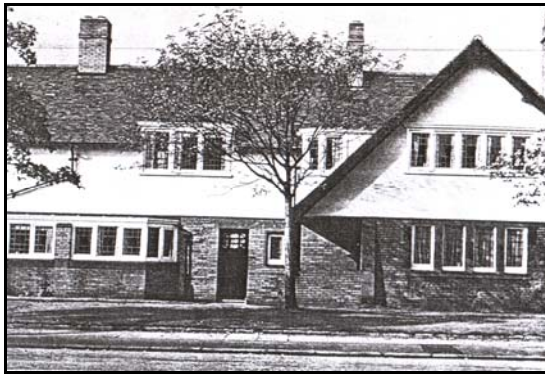
Sanayicilerin girişimleri sonucu inşa edilen lojman-konut yerleşimleri, 19.yy. sonu toplu konut uygulamaları arasında “bahçe şehir” düşüncesine en yakın olan örneklerdir. Ebenezer Howard tarafından önerilen “bahçe şehir” modeli, konut ve yerleşim alanları konusunda çok geniş bir etki alanı yaratmıştır.

Ebenezer Howard yüzyıl dönümünde, “*To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*” (1898; Yarın: Arsa Reformuna Barışçı Bir Yol) kitabında ortaya attığı “bahçe şehir” düşüncesi ile 1900'lere kadar üst gelir gruplarının yaşadığı kent dışı yerleşimleri, orta ve alt gelir grupları için yaygınlaştırmayı hedeflemiştir. Howard, kentlerin, çevrelerinde oluşturulan bir yeşil bant ve arkasında kendine yetebilen, aynı zamanda da kentten beslenen, ulaşımı kolay ve yeşil alanlar içinde planlanmış küçük bahçe şehirler aracılığıyla büyümesi gerektiğini düşünmüştür. Howard'ın “*The Three Magnets*” (Üç Mıknatıs) adını verdiği düşüncesine göre, özgürlük, işbirliği ve toplum, kır ile kentin değerini birleştiren ahenkli bir ortamda büyüyecektir [2, 13].

Howard, “bahçe şehir” düşüncesi ile kentsel ve kırsal alanın olumlu özelliklerinin bir arada toplandığı bir yerleşim modeli düşünmüştür. Bu



Şekil 2.8. *Letchworth* Bahçe Şehri vaziyet planı [18]



(a)



(b)

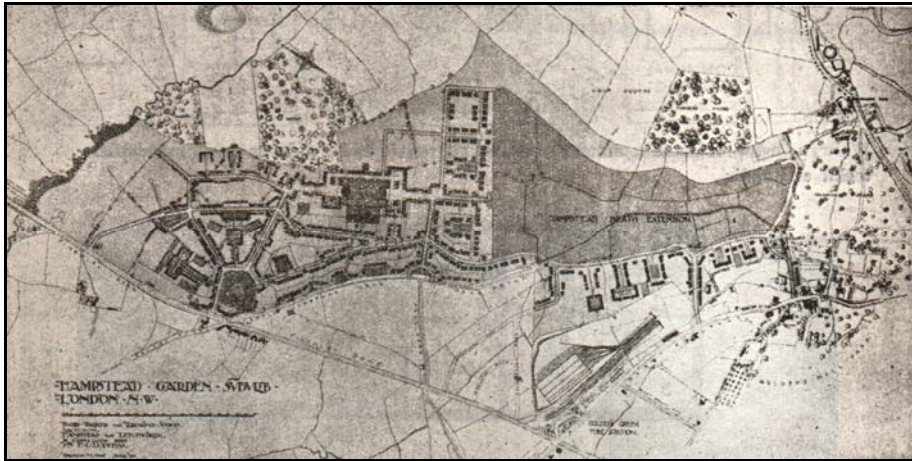
Resim 2.8. *Letchworth* Bahçe Şehri

(a) Konut biriminin giriş cephesi [19]

(b) Genel görünüm [18]



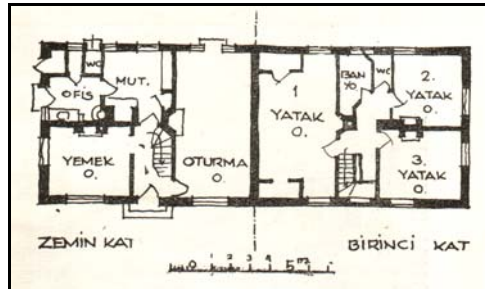
Resim 2.9. *Hampstead Bahçe Şehri*, konut giriş cephesi [20]



(a)



(b)



(c)

Şekil 2.9. *Hampstead Bahçe Şehri*

(a) Vaziyet planı [18]

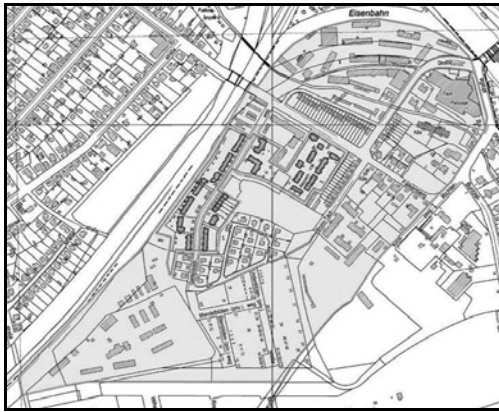
(b) Bir yerleşim grubu [9]

(c) İkiz ev planı [18]

“Bahçe şehir” düşüncesinden esinlenerek inşa edilen bu yerleşimlerdeki konutlar, 19.yy. konutlarının standart tiplerinden daha büyük olmalarının yanı sıra geniş bahçelere de sahiptir [21]. Ayrıca bu konutlarda, 19.yy. konutlarından farklı olarak, mutfak, oturma odası, yatak odası ve banyo birimleri gibi özelleşmiş mekanlar bulunmaktadır. İç mekanda yapılmış olan bu dönüşümler, insan sağlığı ve konut niteliği konusunda bir arayış olduğunu göstermektedir.

İngiliz “bahçe şehir” hareketinin kıtadaki ilk ve en büyük etkilerini yaşayan Almanya’da, yerleşim ve planlama reformunda, bahçesi olan küçük evlerin önemi vurgulanmıştır [22].

Berlin’de Bruno Taut tarafından I. Dünya Savaşı’nın hemen öncesinde tasarlanmış olan *Gartenstadt Falkenberg* (1913-1916) bu düşüncüyü yansıtan bir bahçe şehir örneğidir.



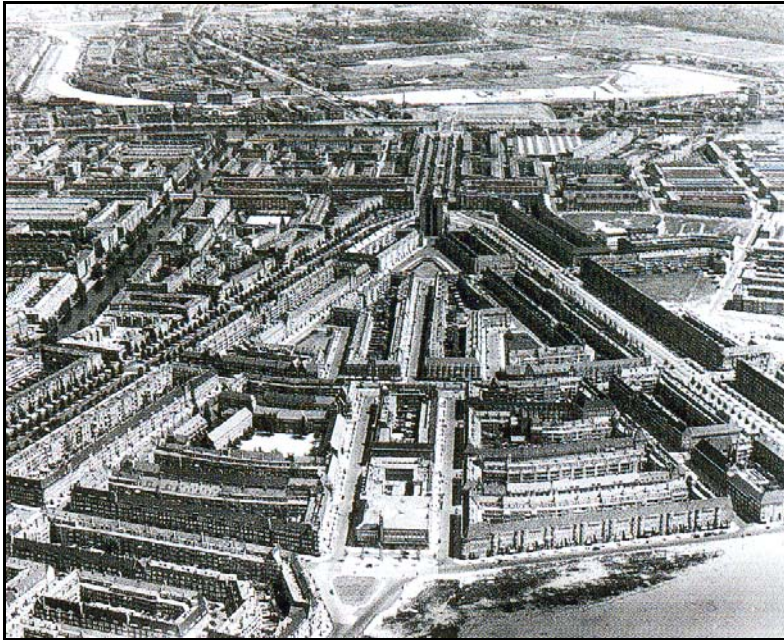
Şekil 2.10. *Gartenstadt Falkenberg*, vaziyet planı [23]



Resim 2.10. *Gartenstadt Falkenberg*, konut cepheleri [23]

Hollanda’da ise, 1902-1920 yılları arasında Hendrik Petrus Berlage tarafından gerçekleştirilmiş olan Güney Amsterdam gelişim planı, I. Dünya Savaşı öncesinde şehircilik konusunda gerçekleştirilmiş olan önemli girişimlerden birisidir. Planda, toplu konutun ana birimi, bahçeli ve geniş iç avluları çevreleyen bloklardır. Berlage, Amsterdam’ın 19.yy. boyunca

yaşadığı üslup karmaşasına, “bahçe şehir” planlamasındaki tek evlerin aksine, büyük caddeler boyunca avlulu bloklar önermiştir. Avlulu bloklar ile ön plana çıkardığı bu geniş caddelere sırasıyla, ikincil yol sistemleri ile mağazalar, okullar ve kamu kuruluşlarını içeren meydanlar bağlanmaktadır [24]. Berlage’nin tasarlamış olduğu büyük yapı adalarını çevreleyen yüksek avlulu bloklar, İngiltere’deki planlamaya göre, daha tanımlı ve kendi içinde bütünsel alanlar oluşturmuştur.



Resim 2.11. Güney Amsterdam’ın genel görünümü [24]

I. Dünya Savaşı öncesi toplu konut yaklaşımlarını genel olarak değerlendirdiğimizde, Endüstri Devrimi ile beraber ortaya çıkan konut açığının, kent içindeki arazilerin üzerine maksimum konut sığdırma mantığı ile hızlı bir şekilde kapatılmaya çalışıldığını görmekteyiz.

Endüstrileşmenin beraberinde getirdiği bu hızlı üretim mantığı sonucunda, konut üretiminde genelde nicelik ön planda tutulmuş, toplu konut birimleri, insanların asgari ihtiyaçlarını dahi karşılayamayacak kadar yetersiz ve sağlıksız koşullarda planlanmış, yeşil alan gibi konuta nitelik kazandıracak öğelere yer verilmemiştir.

Arazi üzerine maksimum konut sığdırmak amacı ile yatayda yoğun bir konut dokusu oluşturulmuş ve yerleşim birimleri, aralarında minimum boşluklar bırakılarak planlanmıştır. Genel olarak karşılaşılan bu tip örneklerin yanı sıra, Howard, Berlage ve diğerleri tarafından gerçekleştirilen kısıtlı girişimler, bu çabalara nitelik katmaya yöneliktir.

Bu dönemde inşa edilmiş yerleşimlerle ilgili genelleme yapıldığında, 3 konut tipolojisi ortaya çıkmaktadır. 1. tip, kent içinde üretilen sıra evler (*back-to-back housing, tunnel back housing, by law housing*); 2. tip, kent içinde üretilen avlulu bloklar (*mietskaserne*); 3. tip ise kent dışında üretilen bahçe içindeki tek ve sıra evlerdir.

Ebenezer Howard tarafından önerilen “bahçe şehir” modelinin gündeme gelmesi ile beraber fiziksel koşullar iyileştirilmeye çalışılsa da, uygulamada konut sorununa karşı alınan önlemler genel olarak konut açığını niceliksel olarak tamamlamaktan öteye geçememiştir.

Sonuç olarak, I. Dünya Savaşı öncesi dönemde, konut ve yerleşim alanları ile ilgili en belirgin özellik, nicelik ve hijyen kavramları ile ilgili sorunları çözebilmek için bir model arayışının olmasıdır.

2.2. İki Savaş Arası Toplu Konut Yaklaşımları

I. Dünya Savaşı, ekonomik ve politik sonuçlarıyla tüm Avrupa kentlerinde ciddi bir konut sorununa yol açmıştır. Savaş dönemi boyunca yatırımlar öncelikli olarak silah sanayisine yapılmış, konut sektörüne yapılan yatırımlar askıya alınmıştır. Örneğin, İngiltere’de I. Dünya Savaşı’ndan önce yılda ortalama 85 000 konut üretilirken, savaş yılları boyunca bu sayı 50 000 konuta düşmüştür [25]. Savaşın ardından birçok insan, savaş öncesi dönemde yapılmış olan bakımsız, kötü hijyen koşullarına sahip apartmanlarda sıkışık bir halde yaşamıştır. Kentlere ve sanayi merkezlerine

olan toplu göçler, mülk fiyatlarının tavan yapmasına sebep olmuş, devlet ve belediye kontrol mekanizmalarının eksik olması ise spekülatif arazi gelişiminin yolunu açmıştır [26].

İngiltere’de, mevcut durumu belgelemek ve daha sonra yapılacak olan yapılar için yönlendirici olmak açısından, belirli zaman aralıklarında konut raporları yayınlanmıştır. İngiltere’nin endüstrileşme sürecinde yerleşim düzeni ile ilgili olarak saptamalar yapan ve ayrıntılı tavsiye niteliğinde birer belge olan bu raporlardan ilki, bu dönem içinde yayınlanan “Tudor Walter Raporu”dur (1917). Konut ve yerleşim düzenleri konusunda temel sorunu aşırı yoğunluk olarak belirleyen Tudor Walter Raporu, bu sorunun çözümünde niceliksel sınırlamalar getirilmesi gerekliliğini vurgulamıştır. Ayrıca konut içinde bulunan mekanlar arasında fonksiyonel değişiklikler, eklemeler ve çıkarmalar yapılmış, konutlarda elektrik ve sıhhi tesisat bulunması kural haline gelmiştir [9, 25].

Almanya’da ise I. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan konut sıkıntısına ve sanayi işçilerinin kiralık barakalardaki kötü yaşam koşullarına karşı bir çözüm önerisi olarak, *siedlung* kavramı gündeme gelmiştir. Viyana Sosyalist Belediyesi’nin de aynı zaman diliminde uygulamasını yaptığı *siedluglar*, okul, çarşı ve genel hizmet birimlerini barındıran konut yerleşimleridir [27].

Siedlung kavramı, kentlerdeki kiralık barakaların denetimsiz artışları, dar avluları, aşırı kalabalık ve sağlıksız yaşam koşulları gibi sorunlarına, ekonomik konut üretimi yoluyla çözüm geliştirmek için düşünülmüştür. Ayrıca insanların yaşamlarına topluluk duygusunu yeniden yerleştirecek ve komşuluk duygusu oluşturacak modern bir mahalle olarak tasarlanmıştır [28]. Özellikle Ernst May yönetimindeki Frankfurt, Martin Wagner yönetimindeki Berlin ve Fritz Schumacher yönetimindeki Hamburg, 1920’ler boyunca konut ve yerleşme modelleri için önemli birer deney merkezine dönüştürülmüşlerdir [9].

Ernst May'ın Frankfurt'ta şehir planlama danışmanı olduğu dönemde, yeni bina için en önemli iddialardan biri, hijyenik koşulların iyileştirilmesi olmuş, "herkes için ışık ve hava" vereme karşı slogan haline gelmiştir. İstenen, avlu etrafında sırt sırta blok yapılar inşa etmek yerine, yeşil alanlarda uzun sıralar halinde konut blokları üretmek ve böylece her apartmanın eşit miktarda güneşten yararlanmasını sağlamaktır [26]. Modern mimarlık anlayışı ile planlanmış olan bu yapılar, aynı zamanda geleneksel mimarlık dilinden ve konut anlayışından uzaklaşmışlar, çağın gereklerine uygun şekilde yalın biçimsel formlar kullanılarak tasarlanmışlardır.

Frankfurt'ta mimar Ernst May ve ekibi bu dönemde, ev ürünlerinden mutfığa ve ev ekonomisi tasarımı derslerine kadar uzanan araştırmalar yapmışlardır. Bu araştırmalar ve beraberinde gelen modernleşme çabaları özellikle mutfakta odaklanmıştır [29].

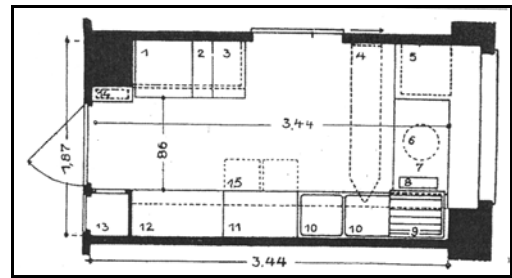
Konutun bu dönemdeki en önemli fonksiyonel elemanı olan mutfak konusunda en iyi bilinen proje, Viyana'lı bayan mimar Margarete Schütte-Lihotzky tarafından tasarlanan Frankfurt Mutfağı'dır (*Frankfurter Küche*, 1926). Frankfurt Mutfağı, kitlesel üretime uygun ve düşük maliyetli olmakla beraber, minimum boyutlarda maksimum fayda sağlayabilmesi amacıyla tasarlanmıştır.

Lihotzky tasarım aşamasında, mutfakta nasıl hareket edildiği ve eşyaların nasıl yerleştirilmesi gerektiği ile ilgili çok sayıda şema çizmiş, baharat rafını, kolay ulaşım için ocağın yanında düşünmüş; mutfak bankosunu, ev kadınının oturarak da iş yapabilmesi için oturma hizasında tasarlamıştır. Ayrıca emek ve zaman kaybını en aza indirecek optimal boyutları saptamaya çalışmış ve bu boyutları 1,9mx3,44m olarak belirlemiştir. Gerçekleştirilmiş olan en önemli yeniliklerden birisi, yemek masasının mutfaktan çıkarılarak, yerine yiyeceklerin hazırlandığı bölümün eklenmiş olmasıdır. Bu durum, hem

hijyenik kurallara uyması açısından modernistlerden olumlu tepkiler almış, hem de plan düzleminde rasyonel bir kullanım olanağı sağlamıştır [30].



Resim 2.12. Frankfurt Mutfağı, girişten görünüş [29]

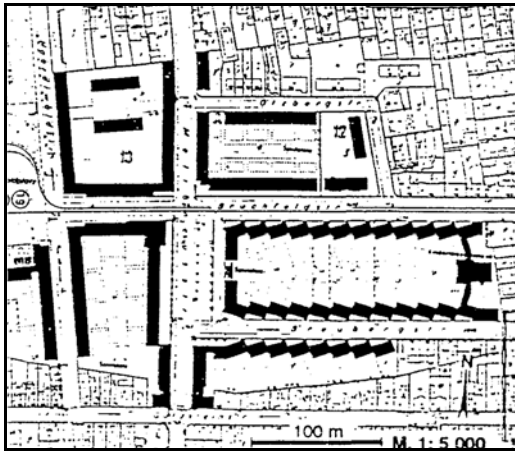


Şekil 2.11. Frankfurt Mutfağı, plan [29]

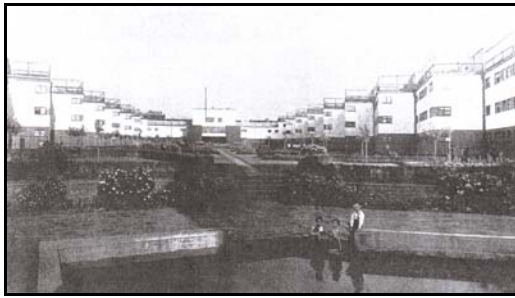
Frankfurt Mutfağı'nda, renklerin seçiminde de rasyonel ve bilimsel anlayış hakimdir. Örneğin; dolaplar mavi renkli ahşaptır. Bunun sebebi, Fransız böcek araştırmacılarının, sinek gözünün beyaz renge yanıt verdiği ve mavi renkten kaçtığını saptamış olmasıdır. Benzer şekilde, un çekmecesini, un kurdunun meşe asidinden kaçması sebebi ile meşeden; hazırlama bankosu, asit ve bıçak darbelerine dayanıklı olan gürgenden yapılmıştır [29].

Lihotzky, Frankfurt Mutfağı'nı tasarlamadaki amacını, "kadınları mutfaktaki kölelikten kurtarmak" olarak ifade etmiş, tasarımın en önemli üç bileşenini, verimlilik, hijyen ve sağlık olarak belirlemiştir [29].

Dönem özelliklerine baktığımızda, konut ve yerleşim planlaması ile ilgili yaklaşımını belirleyen en önemli kriterlerin güneş ışığı, havalandırma ve hijyen olduğunu görmekteyiz. Frankfurt'ta *Bruchfeldstrasse Siedlung* (1926-1927) ve *Römerstadt* (1925-1930), Berlin'de *Hufeisensiedlung* (1926-1927) ve *Onkel Toms Hutte Siedlung* (1926-1931) ve bu dönemde inşa edilen birçok yerleşim bu konuda örnek oluşturmaktadır.



Şekil 2.12. *Bruchfeldstrasse Siedlung*, vaziyet planı [31]



(a)



(b)

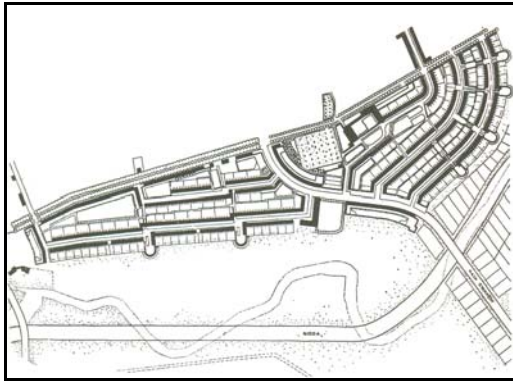
Resim 2.13. *Bruchfeldstrasse Siedlung*

(a) Zig zag blokların kuşattığı U şeklindeki bahçenin sona erdiği merkezi alan [32]

(b) Zig zag blokların yol cephesi [33]

Bruchfeldstrasse Siedlung ile aynı dönemde Frankfurt'ta inşa edilmiş olan *Römerstadt*, Magnago Lampugnani tarafından “yeterli güneş ışığı ve havalandırma gibi yapısal konularda kendini aşmış bir yerleşim” olarak tanımlanmaktadır. Yerleşim, S şeklinde aşağıya doğru giden alışveriş

caddesi ile birbirine bağlanan iki parçadan oluşmaktadır. Çoğunluğu 2 katlı sıra ev olmak üzere, 2 ve 4 katlı konut bloklarından oluşan yerleşim, 1 200 konut birimini içermektedir. Konutlar tepenin yamacındaki eğimi takip ederek yerleşimin merkezinden nehre doğru teras yapmaktadır. Vadi üzerine geniş bir bakış sağlayan nehre bakan cephe, eşit aralıklı kale burcuna benzer yarım daire izdüşümlerle işaretlenmiştir. Sıra halinde düzenlenen konutların ön cepheleri yola bakmakta, arka cepheleri ise ferah bahçelere açılmaktadır [34].

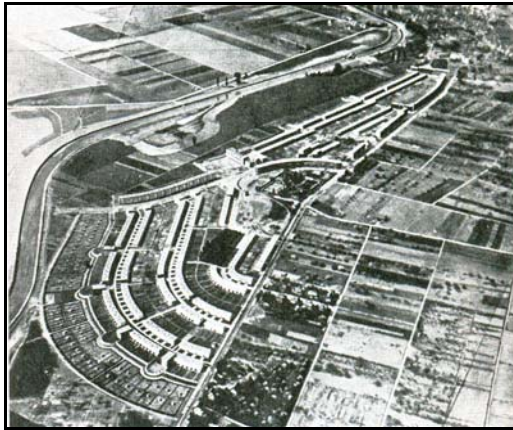


(a)



(b)

Şekil 2.13. *Römerstadt*, planlar
(a) Vaziyet planı [35]
(b) Tip kat planı [26]



(a)

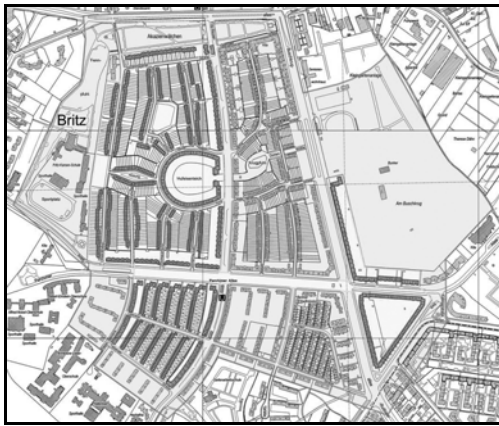


(b)

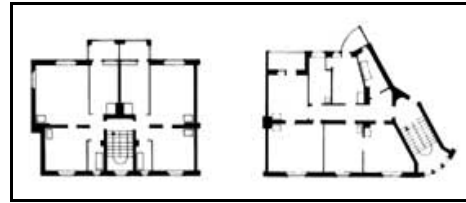
Resim 2.14. *Römerstadt*
(a) Genel görünüm [34]
(b) Yerleşimi ikiye bölen S şeklindeki kütlenin görünüşü [33]

Berlin'deki *Hufeisensiedlung* ise 5 000 insanın yaşayabileceği şekilde tasarlanmış, yalın ve sürekli bir cepheye sahip olan 3 katlı konut birimlerinden meydana gelmektedir. Küçük bir su birikintisi etrafında konumlandırılmış olan at nalı şeklindeki birim, yerleşimin merkezini oluşturmakta ve yine 3 katlı birimlerden oluşmaktadır [34].

Yerleşimin en önemli özelliklerinden birisi, her konut birimine iki yönden havalandırma ve güneş ışığı alma olanağının sağlanmış olmasıdır. *Hufeisensiedlung*, Bruno Taut'un cephelerde kullanmış olduğu renklerle, diğer yerleşimlere kıyasla farklı bir özellik kazanmıştır.



(a)



(b)

Şekil 2.14. *Hufeisensiedlung*, planlar

(a) Vaziyet planı [36]

(b) 3 katlı blokların tip kat planları [37]



(a)



(b)

Resim 2.15. *Hufeisensiedlung* [35]

(a) Maket fotoğrafı

(b) Fritz-Reuter Bulvarı



(a)



(b)



(c)

Resim 2.16. *Onkel Toms Hutte Siedlung*

(a) Konut giriş cephesi [33]

(b) Hava fotoğrafı [38]

(c) Sokaktan görünüş [33]

İki savaş arası dönemde Almanya, konut yerleşimleri ile ilgili daha köklü arayışlar ve tartışmalar gündeme getirmiştir. Üretilen yeni konut birimleri aracılığı ile -ikamet işlevinin dışında- yeni bir mimarlık anlayışının ve yeni mekansal kurguların ifade edilmesi amaçlanmıştır. Önyargıları aşmak ve konut ile ilgili farklı tasarım yaklaşımlarını gündeme getirebilmek için büyük ölçekli sergi projeleri amaçlanmıştır. Deutscher Werkbund'un başlattığı önemli sergilerden biri olan 1927 Stuttgart *Weissenhof Siedlung* Sergisi, bu düşüncenin en belirgin örneklerinden biridir [9, 26].

Weissenhof Siedlung Sergisi'nin başarısı ve modern mimarlığın gelişiminde önemli bir rol oynaması, onun yeniliğinden ve tutarlı görünümünden kaynaklanmaktadır. Mies van der Rohe'nin yönetimi altında, Avrupalı mimarların temsilci gurubu tarafından geliştirilen *Weissenhof* Sergisi'nde, orta

gelirli insanların yanı sıra villa hayatına ilgi duyan insanlar da göz önüne alınarak modern evlerin yerleşim modeline ait ve 33 konut biriminden oluşan bir tasarım düşünülmüştür. Sergiye katılma koşulları geniş bir aralıkta olduğu için farklı görüşlere sahip birçok mimar katılma olanağı bulmuştur. Leyla Baydar'ın deyimiyle, mimarların tasarım ve uygulamalarındaki farklılıklara rağmen *Weissenhof*, 1930'larda modern mimarlığın bir üslup birliğine vardığını tanımlamaktadır [39, 40].

Weissenhof'ta, prefabrikasyon yapım sisteminin denenmesi, yeni yapı malzemelerinin kullanılması, planlamanın gün ışığı ve havalandırma kriterleri doğrultusunda ve modern yaşamın şartlarına uygun yapılması, iç mekan düzenlemesi için yeni mobilyalar geliştirilmesi, konut konusunda birçok yeni arayışın olduğunu göstermektedir [22].

Mies van der Rohe'nin *Weissenhof*'ta bulunan apartman bloğu, Bülent Özer tarafından, “çokluk içinde birlik” veya “birlik içinde çokluk” şeklinde özetlenebilecek anlayışın başarılı bir sonucu olarak yorumlanmaktadır. Özer'e göre, karkas inşaat sisteminin müsaade ettiği serbest planlama sonucunda Mies van der Rohe, “biçimsel birlik içinde fonksiyonel çokluk” sağlamış; biçimsel ve ölçüsel bakımdan birbirine eş olan konut birimlerinde esnek mekansal düzenlemeler yapmıştır [41].

Weissenhof bütün bu özellikleri ile modern mimarlığın kendini sergilediği en önemli örneklerden birisi olmasının yanı sıra, tek ev, ikiz ev ve kira evi (apartman) gibi konut tipolojilerini de geliştirmiş olması bakımından önem taşımaktadır.



(a)



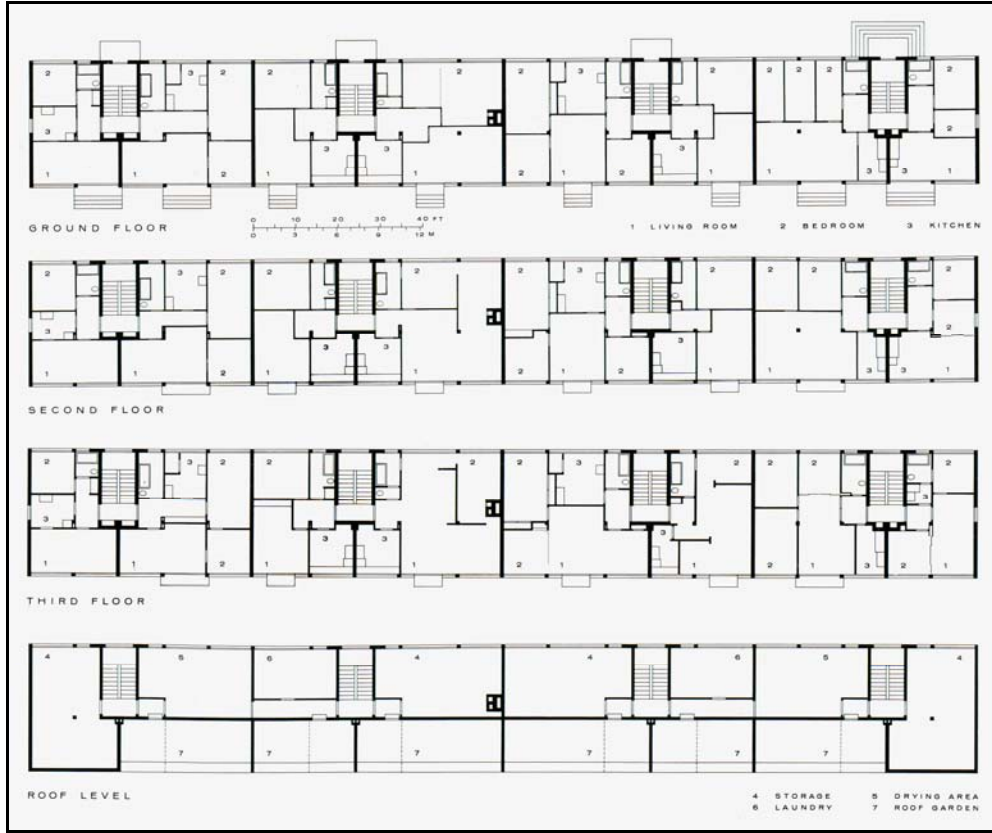
(b)

Resim 2.17. *Weissenhof Siedlung*

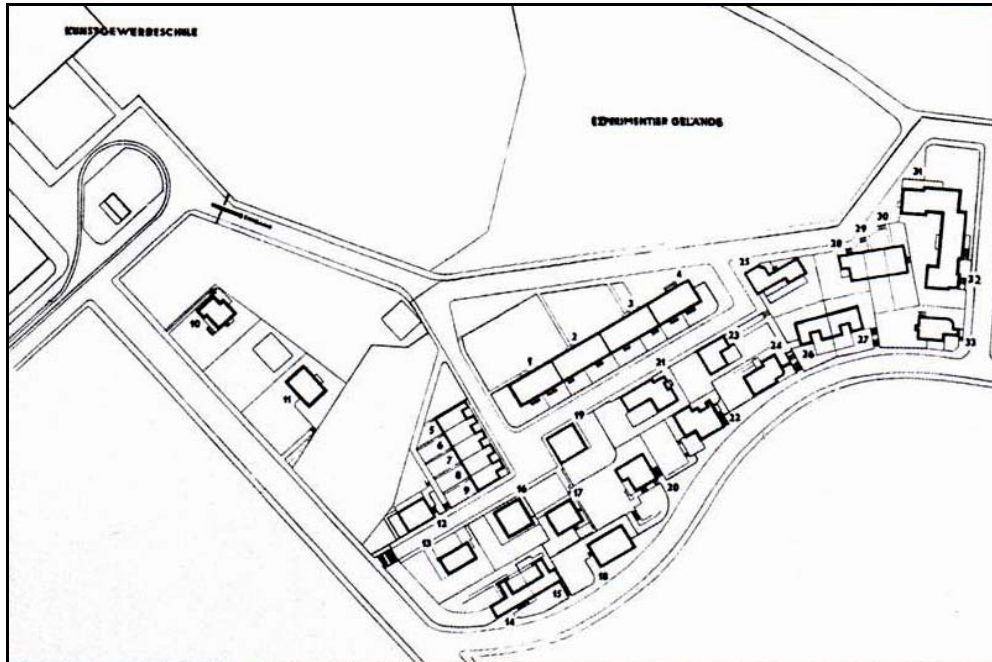
(a) Genel görünüm [33]

(b) Apartman bloğu, doğu cephesi, Mies van der Rohe [42]

Ayrıca *Weissenhof*, bütün Avrupa'dan gelen modernist öncülerin CIAM'dan (*Congr s Internationaux d'Architecture Moderne* - Uluslar Arası Modern Mimarlık Kongreleri)  nceki ilk toplu  ıkışları ve ortak deney alanı olarak nitelendirilmektedir [2].



Şekil 2.15. *Weissenhof Siedlung*, apartman bloğu kat planları, Mies van der Rohe [42]



Şekil 2.16. *Weissenhof Siedlung*, vaziyet planı [43]

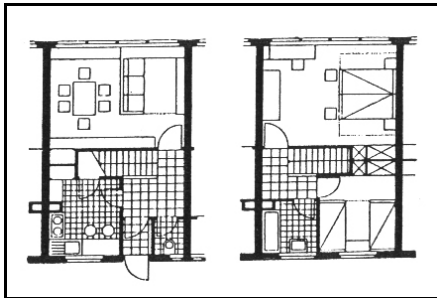
Weissenhof Yapı Sergisi'nden bir yıl sonra, Le Corbusier ve Sigfried Giedion öncülüğünde, İsviçre'nin La Sarraz kentinde yapılan toplantı ile *CIAM* kurulmuştur. Kentsel mekan üretim biçimleri ile ilgili ilke ve kavramların ortaya konduğu *CIAM* kongrelerinin modern mimarlığa önemli katkıları olmuştur [44].

La Sarraz'da 1928 yılında yapılan ve amacı "mimariyi akademik çıkmazdan kurtarmak üzere eylem planı araştırmak" olan ilk kongrede tüm *CIAM* üyeleri, mimarinin baskın-klasik-gelenekselin yerine koyulan yeni bir temel biçimlendirmeye ihtiyacı olduğunu kabul etmekte ve sonuç bildirgesinde amaçlarını [45, 46];

"Çağdaş mimarlık sorunlarına açıklık kazandırmak, modern mimarlık düşüncesini temsil etmek, bu düşüncüyü teknik, ekonomik ve toplumsal çevrelere aktarmak, mimarlık sorununun tanındığını görmek"

şeklinde açıklamaktadırlar.

Bir sonraki kongre 1929 yılında Frankfurt'ta yapılmakta, tartışmalar "*Existenzminimum*" (asgari varoluş) kavramı üzerinde yoğunlaşmaktadır [24]. Lihotzky'nin konutun tek birimine minimum alanda maksimum işlev verme çabası, 2. *CIAM* kongresinde konutun bütünü için gündeme gelmektedir. Bu toplantıda önerilen planlarda da yemek yeme bölümü mutfaktan kopartılmıştır.



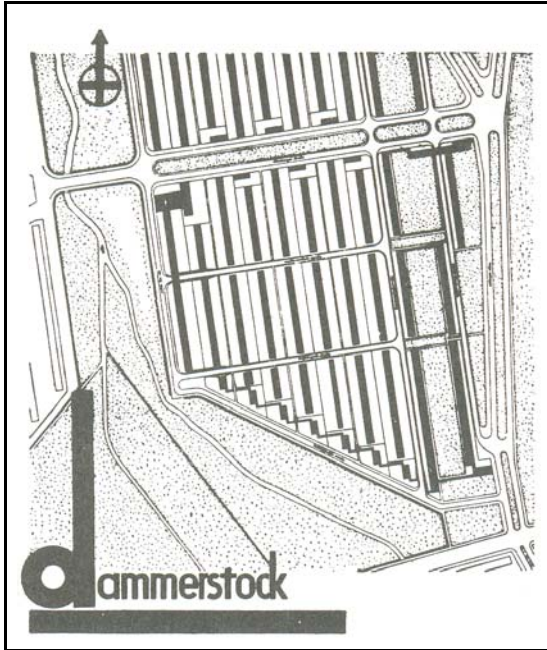
Şekil 2.17. 2. *CIAM* kongresinde önerilen konut planı, 1929 [41]

Asgari yaşam şartlarını sağlayabilecek konut teması üzerine yapılan çalışmalar sonucunda 2. CIAM kongresinde teklif edilen planlar Şekil 2.17’de görülmektedir. İki katlı sıra evlerin zemin ve birinci katlarına ait olan bu planlar, daha sonraki konut planlama çalışmalarında faydalı olmuştur [41].

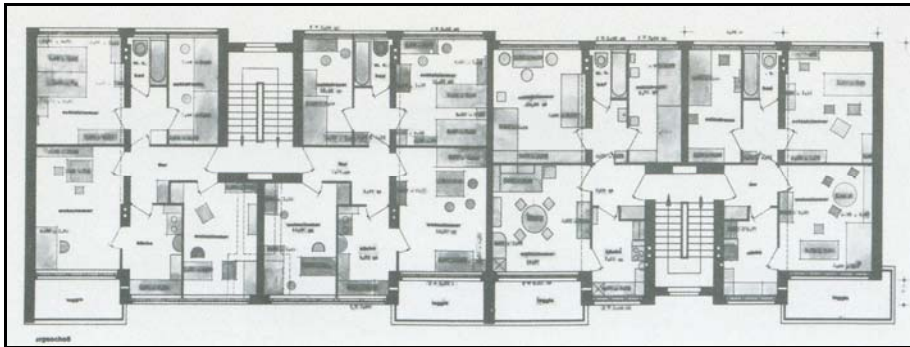
1930 yılında Brüksel’de yapılan 3. CIAM kongresinde konut problemi tekrar gündeme gelmekte; Gropius, ışık açıları ve plan oranları hakkındaki çalışmalarını sunmaktadır [24].

1933 yılında yapılan 4. kongreden sonra yayınlanan genel bildiride ise kent planlaması konusuna yer verilmektedir. “Fonksiyonel kent” kavramı gündeme getirilerek, kent planlamanın anahtar noktalarının “yaşama, çalışma, dinlenme ve dolaşım” olmak üzere 4 fonksiyondan meydana geldiği ifade edilmektedir [24, 45].

Weissenhof Siedlung tecrübesinin hemen ardından bir sene içinde, Almanya’da Karlsruhe yakınlarında bulunan *Dammerstock Siedlung* (1927-1928) tasarlanmıştır. Yerleşimde bulunan 6 katlı, ince uzun bloklar, maksimum güneş ışığından faydalanmak amacıyla, birbirine paralel diziler halinde yerleştirilmiştir. Walter Gropius, dizi blok planlamasının her konuta ihtiyaç duyduğu güneş ışığını sağlaması ve bloklar boyunca serbest hava akımının karşı bloklar tarafından engellenmemesi bakımından büyük avantaja sahip olduğunu vurgulamıştır. Ayrıca yerleşim, planlama hakkındaki tüm yetkiyi elinde bulunduran Gropius’un genel yönetimi altında, farklı mimarlar tarafından üretilen projelerin birleştirilmesi ile inşa edilmiştir [47]. *Dammerstock Siedlung*, tek kişinin elinden çıkmışçasına bir görütye sahip olması ile dikkat çekmektedir.



(a)



(b)

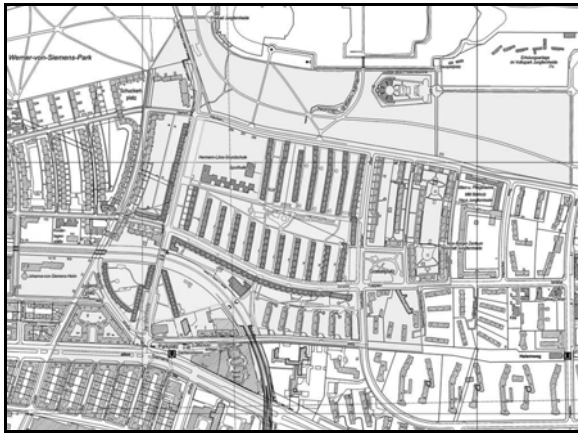
Resim 2.18. *Dammerstock Siedlung*

(a) Vaziyet planı [34]

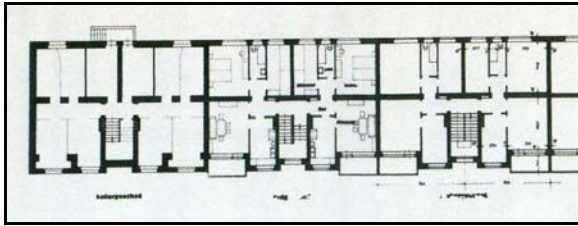
(b) Kat planı [48]

Şekil 2.18. *Dammerstock Siedlung*, görünüş [43]

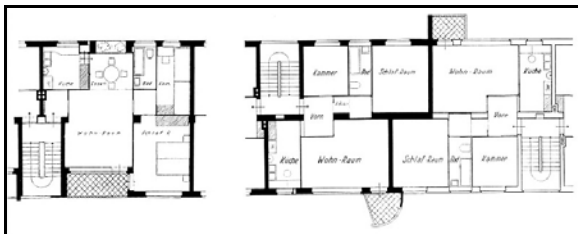
1930'ların başlarında, Almanya'da modern akımın yayılması konusunda, belediyelerin yanı sıra özel sektör tarafından da girişimler yapılmıştır. Alman sanayi kuruluşu olan Siemens, sosyal problemler için aydın bir tutum takınmış, fabrikalarında çalışan işçiler için Berlin'de *Siemensstadt*'ı (1929-1934) inşa etmiştir. Uzun beyaz bloklar, 5 kat yüksekliğinde, yeşil doku içinde olacak şekilde düzenlenmiş ve geniş pencereleri ile konutların maksimum güneş ışığından yararlanmaları sağlanmıştır [49].



(a)



(b)



(c)

Şekil 2.19. *Siemensstadt*, planlar

(a) Vaziyet planı [50]

(b) 5 katlı blokların kat planı, W. Gropius [48]

(c) Bitişik nizam apartman blokların kat planları, H. Scharoun [50]



(a)



(b)



(c)

Resim 2.19. *Siemensstadt*

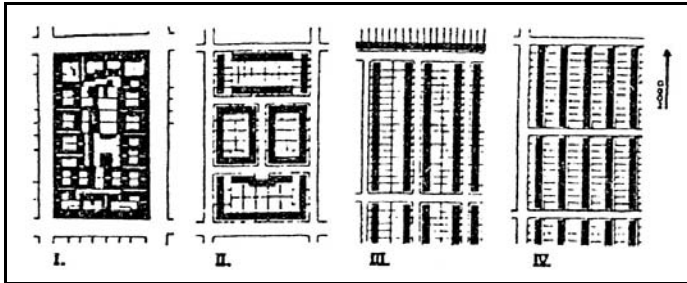
(a) Genel görünüm [50]

(b) 5 katlı blokların güney görünüşü, W. Gropius [39]

(c) Bitişik nizam apartman blokların görünüşü, H. Scharoun [51]

Kuruluş biçimi açısından *Siemensstadt*'a baktığımızda, 19.yy.'da sanayiciler tarafından inşa edilmiş olan lojman-konut yerleşimlerinin iki savaş arası dönemdeki devamı niteliğindedir ve *Dammerstock Siedlung*'ta da uygulandığı gibi dizi blok yerleşim düzeni ile tasarlanmıştır.

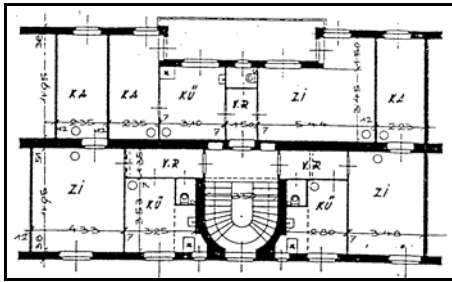
Ernst May, 1930'da yayınladığı şema ile avlulu bloğun çözülerek yerini dizi bloğa bırakışını göstermektedir. Bu dönüşüm süreci içinde inşa edilmiş ve bu çalışmaya konu olan *Weissenhof Siedlung*, *Bruchfeldstrasse Siedlung*, *Hufeisensiedlung*, *Onkel Toms Hütte Siedlung*, *Dammerstock Siedlung*, *Römerstadt* ve *Siemensstadt*, Ernst May'in bahsettiği dönüşüm sürecini destekler nitelikteki yerleşim örnekleridir. Bu yerleşimler aslında "bahçe şehir" düşüncesi temelinde gerçekleştirilmiştir. 20.yy. başında ortaya atılan "bahçe şehir" modeli, iki savaş arası dönemde, modern toplumun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yeniden yorumlanmıştır.



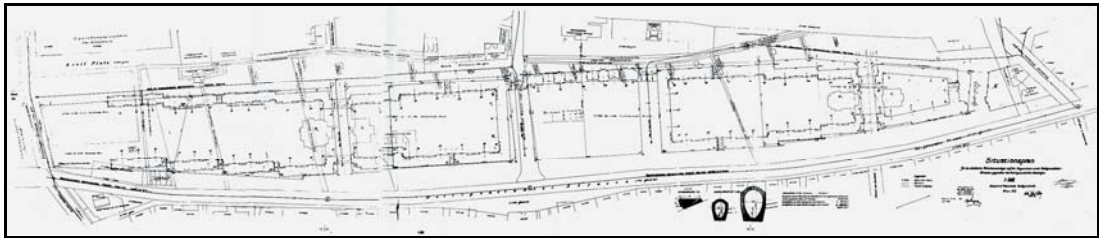
Şekil 2.20. Ernst May'ın avlu bloktan dizi bloğa geçiş aşamaları şeması [52]

Avusturya'ya baktığımızda, Almanya'da yaşanan sürecin bir benzerinin yaşandığını ve 1920'lerin başında iktidara gelen Viyana Sosyalist Belediyesi döneminde, *siedlung* (sosyal konut) üretimine ağırlık verildiğini görmekteyiz. Özellikle Karl Ehn tarafından Viyana'da tasarlanan *Karl-Marx-Hof* (1927-1930), en görkemli anıtlardan birisidir. 6-8 kat yüksekliğinde, 1km'ye yakın uzunluğa sahip olan *Karl-Marx-Hof*, 1382 adet konut+ofis, 1 kütüphane, 1 hasta kliniği, çamaşırlık, 2 avlu, 1 meydan ve yeşil alanlardan oluşan yekpare bir toplu konut bloğudur [2, 24].

Çok görkemli ve anıtsal bir yapı olan *Karl-Marx-Hof*'a vaziyet planı ölçeğinde bakıldığında, iyi bir tasarıma sahip olmasına rağmen, plan düzleminde çoğu sırt sırta yerleştirilmiş olan konutların minimal ölçülerde çözülmüş olması ve güneşten faydalanamaması gibi bazı planlama sorunlarının olduğu görülmektedir. Genelde küçük ölçülere sahip olan konutlar, yerleşimin dışarıya yansıyan anıtsal etkisi ile zıt bir karakter oluşturmaktadır.



(a)



(b)



(c)

Şekil 2.21. *Karl-Marx-Hof*

(a) Egemen plan tipi [31]

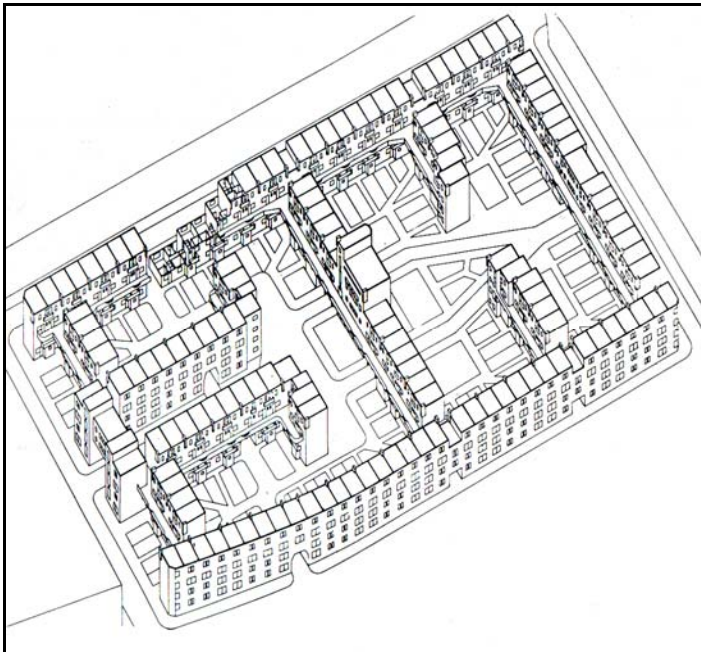
(b) Vaziyet planı [33]

(c) Cephe [33]

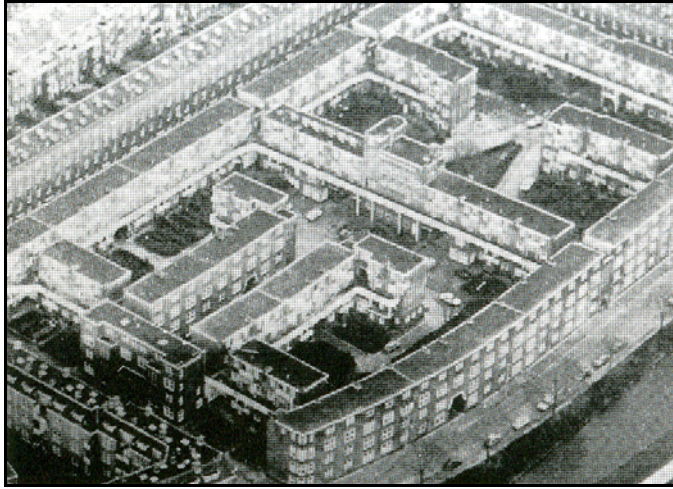


Resim 2.20. *Karl-Marx-Hof*, cephe [39]

Hollanda'da ise I. Dünya Savaşı'nın hemen arkasından, Manfredo Tafuri'nin deyiimiyle sıra dışı bir tasarıma sahip olan *Spangen Siedlung* (Rotterdam, 1919-1921) inşa edilmiştir [33]. Michael Brinkman'ın tasarlamış olduğu bu yerleşim, geleneksel tasarım kurallarının dışına çıkarak, yükseltilmiş bir sokak önerisi içermektedir. Yerleşimde balkonlar ve rampalar, yükseltilmiş yaya yolu olarak hizmet vermektedir.



Şekil 2.22. *Spangen Siedlung*, perspektif [33]



(a)



(b)



(c)

Resim 2.21. *Spangen Siedlung*

(a) Genel görünüm [43]

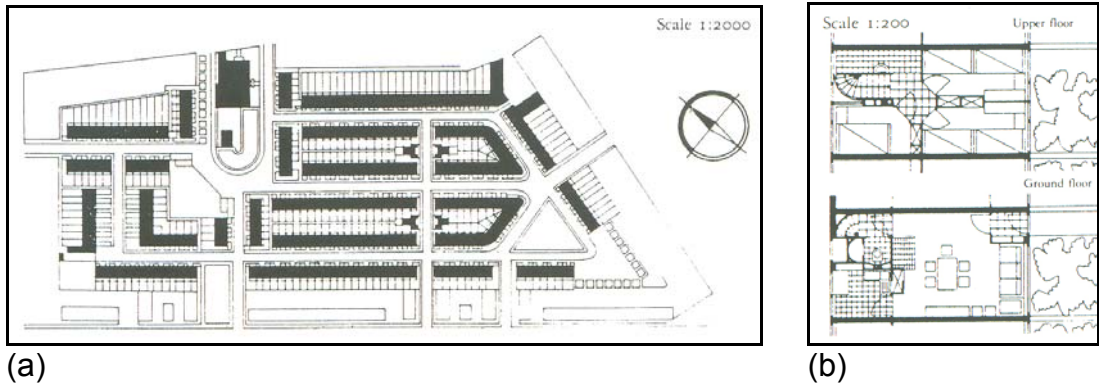
(b) Dış görünüş [43]

(c) İç görünüş [51]

Amsterdam'da 1920'lerde, çoğunlukla Amsterdam Okulundan gelen genç mimarlardan oluşan *Schoonheidscommissie* (Güzellik Komitesi) -şehir mülkiyetindeki binaların estetik değerini belirleyen bir komite- konuta yeni tasarım fikirleri getirmiş ancak etkileri çoğunlukla cephelerle sınırlı kalmıştır [26].

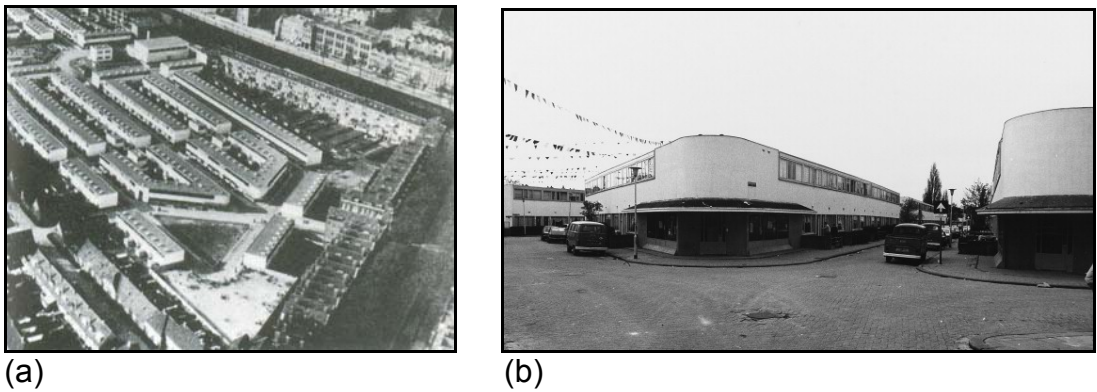
J.J.P. Oud'un Rotterdam'da tasarladığı *Kiefhoek Siedlung* (1925-1929), özel bahçeleri olan ve tüm birimleri güneş ışığı alan, ikişer katlı 300 adet sıra

evden oluşmaktadır. Tekrarlanan standart birimlerden oluşan dizi şeklindeki konutlarda, sürekli devam eden bir duvar düzlemi, eş yükseklikte olan çatı seviyeleri ve pencere bantları cadde boyunca devam etmektedir. *Kiefhoek Siedlung* sıkışık bir planlamaya sahip olmasına rağmen, geneline bakıldığında bir bütünlük ve netlik sağlanabilmiştir [26, 43]. Ayrıca *Kiefhoek*'te, *Spangen Siedlung*'ta uygulanmış avlulu blok tipolojisinden farklı olarak, dizi ve avlulu blok tipolojilerinin bir arada kullanıldığı bir yerleşim önerisi sunulmaktadır.



Şekil 2.23. *Kiefhoek Siedlung* [43]

- (a) Vaziyet planı
(b) Kat planları



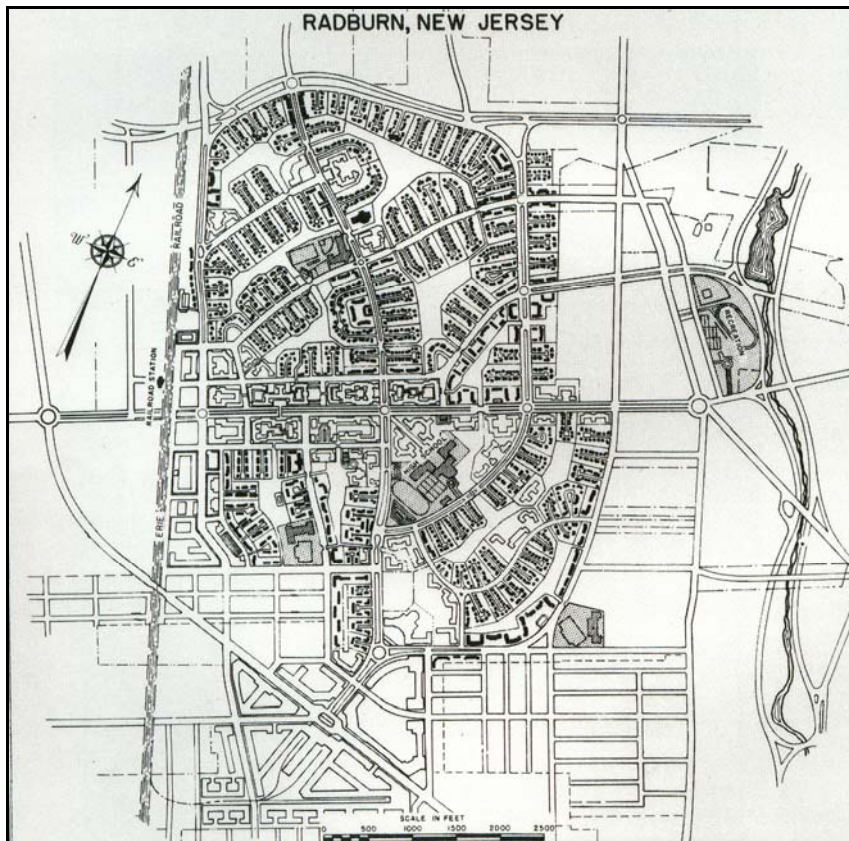
Resim 2.22. *Kiefhoek Siedlung*

- (a) Genel görünüm [53]
(b) Cephe [51]

Amerika'da I. Dünya Savaşı sonrasında tasarlanmış olan *Radburn* Yerleşimi ise, "OR-AN Toplu Konut Yerleşimi Raporu"nda refere edilmesi açısından önemlidir (Bkz. Bölüm 4.3.1).



Resim 2.23. *Radburn* Yerleşimi, genel görünüm [54]



Şekil 2.24. *Radburn* Yerleşimi, vaziyet planı [55]

Radburn Yerleşimi, sanayileşme ve hızlı kentleşme sonucunda modern toplumun ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yerleşim olarak tasarlanmıştır. Clarence Stein ve Henry Wright tarafından 1929 yılında tasarlanan yerleşim, modern yaşamda otomobilin öneminin farkında olunarak fakat çevreyi hükmü altına almasına izin verilmeyerek planlanmış ilk yerleşim örneğidir. ABD’de ilk olarak bu kadar büyük ölçekte bir yerleşim planlanmış ve konut, ticaret, sanayi alanlarıyla kendi kendine yetebilen bir toplum amaçlanmıştır [54].

Radburn Yerleşimi’nin getirmiş olduğu asıl yenilik, yaya ve araç trafiğini ayırmış olmasıdır. Bu durum, geleneksel ızgara biçimli sokaklar yerine *superblock* denilen yeniliğin yapılması ile başarılmıştır. *Superblock*, büyük bir arazinin ana yollar ile çevrenmesidir. Evler küçük çıkmaz sokaklar (*cul-de-sac*) şeklinde gruplanmakta ve her birini ana yola ulaştıran bir bağlantı yolu bulunmaktadır. Sistem öyle tasarlanmıştır ki, kişi herhangi bir noktadan başlayıp yaya olarak okula, mağazalara vs. araç yollarını kullanmadan gidebilmektedir [54].

25 000 kişinin barınabileceği şekilde tasarlanmış olan *Radburn* Yerleşimi, ekonomik kriz sebebiyle şu anki büyüklüğü olan 60 hektardan fazla büyüyememiştir [54].

İki savaş arası dönemde belirlenen kriterler ve uygulanan projeler hakkında genel bir değerlendirme yaptığımızda, 19.yy. Avrupa şehrinin karakterini oluşturan avlulu blokların, güneş ışığı ve havalandırma açısından oldukça yetersiz olduğunun kabul edilmesi üzerine, dizi blok düzeninin uygulanmaya başladığını görmekteyiz. Dizi blok düzeni, 20.yy. başında gündeme gelmiş olan “bahçe şehir” düşüncesinin modern sanayi toplumuna mal edilerek tasarlanması sonucunda oluşmuştur. Geleneksel avlulu blok uygulamasından dizi blok uygulamasına geçişin yaşanmakta olduğu bu dönemde, dizi bloklar özellikle modern mimarlığın üzerinde durduğu güneş ışığı ve havalandırma gibi hijyenik koşulları tam olarak sağlayabilmesi açısından tercih edilmiştir.

Bu dönemde dizi blok düzeninde tasarlanarak öne çıkan örnekler Almanya’da yoğunlaşmaktadır. *Bruchfeldstrasse Siedlung*, *Römerstadt*, *Hufeisensiedlung*, *Onkel Toms Hutte Siedlung*, *Dammerstock Siedlung*, *Siemensstadt*, çalışma kapsamında incelenen ve Almanya’da inşa edilmiş olan örnek yerleşimlerdir. Ayrıca Hollanda’da tasarlanmış olan *Kiefhoek Siedlung* da bu yerleşimler arasına dahil edilebilir.

“Kendine yetebilen yerleşim”ler şeklinde planlanan iki savaş arası toplu konutlarında, I. Dünya Savaşı öncesindeki dönemin aksine, konut sorununun sadece nicelik artırımı ile çözülemeyeceğinin farkına varılmıştır. Niteliksel özelliklerin de geliştirilmesi gerektiği anlaşılmış, gerek konut içi mekanlarda fonksiyon değişiklikleri yaparak, gerekse elektrik ve sıhhi tesisat bulundurma zorunluluğu getirilerek, öncelikle hijyen konusunda kanuni önlemler alınmış ve bu doğrultuda müdahaleler yapılmıştır. Modern mimarlık ilkelerinin de egemen olmaya başladığı bu dönem toplu konutlarında, rasyonel tasarım ve teras çatı kullanımının gündemde olduğu; mutfak mekanının küçüldüğü; oda mekanlarının fonksiyonlarına uygun biçimlendirilerek oturma odası, yatak odası gibi özelleşmiş mekanlar haline getirildiği gözlenmektedir.

İki savaş arası dönemde üretilmiş olan toplu konut yerleşimlerinde, genel olarak kent içinden kent çevresine yönelme olduğunu görmekteyiz. Yerleşimlerin genel planlama prensipleri ile ilgili olarak getirilen en önemli yeniliklerden birisi de yaya-araç trafiğini ayıran yol ağı sisteminin kullanılmış olmasıdır.

Yerleşimlerin yoğunluğu ise, bloklar arası daha fazla boşluk bırakarak ve blokları yükselterek düşeyde artırılmıştır. Burada amaç, bloklar arasında geniş yeşil alanlar oluşturmaktır. Bir başka deyişle, bu dönemde üretilmiş modern mimarlık örneklerinde dış mekan organizasyonu ve peyzaj özellikleri ön planda tutulmuştur. Fakat burada önemli olan, bloklar ve yeşil alan

arasındaki ilişkiyi iyi sağlayabilmektir. Kat adedi yükseldikçe insanlar yeşilden kopmakta; tanımsız ve sahiplenemeyen yeşil alanlar oluşmaktadır.

Sonuç olarak, iki savaş arası dönemde, konut ve yerleşim alanları ile ilgili en belirgin özellik -nitelik arayışlarının başlamış olmasıyla beraber- konut talebinin sayısal olarak karşılanması; hijyenik kurallara uygun ve minimum alanda maksimum işleve sahip konut üretiminin önem kazanmış olmasıdır. Yerleşimlerin çoğu, modern mimarlığın ilkeleri doğrultusunda ve toplu konut kavramı esas alınarak tasarlanmıştır.

2.3. II. Dünya Savaşı Sonrası Toplu Konut Yaklaşımları

II. Dünya Savaşı sonunda İngiltere’de 4 milyona yakın konut savaş sonucu yıkılmış veya hasar görmüştür ki, bu rakam konut stokunun yaklaşık üçte birine denk gelmektedir. 1951’de yapılmış olan sayımda ise 13,12 milyon hane halkına karşılık 12,08 milyon hane tespit edilmiştir. Bu durum ise, 1,04 milyon hanelik bir farkı yani yapı stokunun %9’luk bir kısmı kadar açık olduğunu göstermektedir. Almanya’da ise savaş sonrasında 2,35 milyon ev yıkılmış, 5 milyon ev hasar görmüştür ki, bu rakam konut stokunun %70’ini oluşturmaktadır. Hollanda ise Almanya kadar olmasa da önemli bir savaş yıkımı yaşamış, ülkede yaklaşık 700 000 konut yıkılmış veya hasar görmüştür [43].

1944 yılında İngiltere’de yayınlanmış olan “Dudley Raporu”, İngiltere’nin endüstrileşme sürecinde yerleşim düzeni ve konut sorunu ile ilgili olarak saptamalar yapan önemli raporlardan birisidir. Bu rapor, konut sorununa yaklaşım biçimi açısından “Tudor Walter Raporu”nun (Bkz. Bölüm 2.2) II. Dünya Savaşı sonrasındaki devamı niteliğinde olup, konutlarda iç mekan büyüklüklerini geliştirmeye yönelik önerileriyle de aynı raporu destekler biçimdedir. Farklı olarak, yerleşim düzenine ve konut birimlerinin konumlanışına ilişkin alternatif yaklaşımlarda bulunmuştur. Esas sorunu aşırı

yoğunluk olarak değerlendiren Tudor Walter Raporu, niceliksel sınırlamalar getirerek bu sorunun çözülebileceğini öngörmüştür. Dudley Raporu ise, yoğunluğun yanı sıra tekdüzelik ve kimliksizliği de çözülmesi gereken niteliksel sorunlar olarak belirlemiş, mekansal ve toplumsal çeşitliliği ön plana almıştır. Mekansal ve toplumsal çeşitliliğin sağlanması konusunda, nokta blok, 4-5 katlı dizi blok, ikiz ev gibi farklı konut tiplerinin -farklı mekansal yapılara sahip olmalarının yanı sıra iki savaş arasında farklılaşan aile ve gelir gruplarını da yan yana getirmeleri sebebiyle- aynı yerleşim içinde bir araya getirilmelerinin uygun olacağı düşünülmüştür [25].

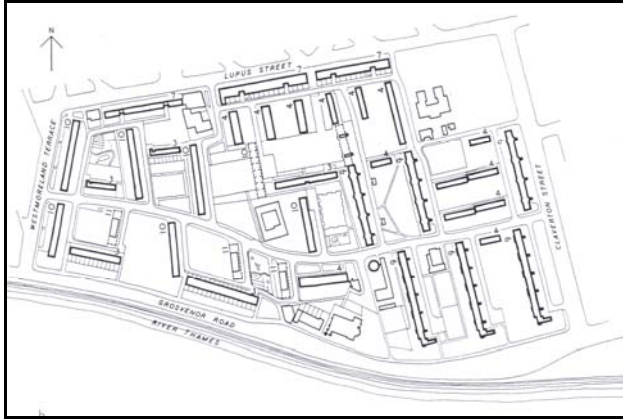
II. Dünya Savaşı sonrasında, 1947 ve 1949 yıllarında ayrı ayrı yapılan 6. ve 7. *CIAM* kongrelerinde, *CIAM* üyeleri arasında fikir ayrılıkları gündeme gelmeye başlamıştır. İleride *Team 10* grubunu kuracak olan pek çok genç üye bu kongrede 4 fonksiyon yaklaşımını reddetmiştir. 1953'te yapılan 9. *CIAM* kongresinde ise aynı grup *CIAM*'ın akademik ve katı prensiplerini reddetmeye devam etmiştir. *Team 10*, *CIAM*'ın temel aldığı "fonksiyonel kent" fikri yerine kent planlaması konusunda, "aşamalı kentsel büyüme", "hareketlilik", "gündelik yaşam örnekleri", "insani ilişkiler" kavramlarının kullanılmasını savunmuştur. 1956'da gerçekleştirilen 11. kongrede ise *CIAM*'ı sonlandırma kararı alınmış ve 1959 yılında Otterlo'da *CIAM* 59 olarak isimlendirilen son *CIAM* kongresi yapılmıştır [45].

"Yaşama, çalışma, dinlenme ve dolaşım" olmak üzere kenti 4 fonksiyona ayıran "fonksiyonel kent" fikri, "yatakhane yerleşim"lerin oluşmasına sebebiyet vermektedir ve *Team 10* "fonksiyonel kent" fikrine bu sebeple karşı çıkmaktadır. Çalışma saatleri içinde konut alanları boş kalırken, çalışma saatleri dışında iş alanları boş kalmakta ve güvenlik problemi gündeme gelmektedir. *Team 10* ise parçacıl gelişmeye karşı çıkarak, kentin barındırdığı fonksiyonların bir arada olması gerektiğini vurgulamakta, bütüncül bir kentsel gelişmenin gerekliliğini savunmaktadır.

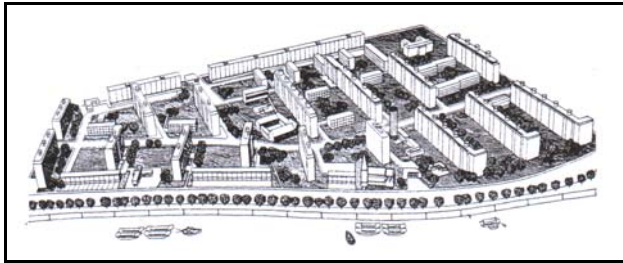
II. Dünya Savaşı sonrası, konut ve yerleşimlerle ilgili olarak gündeme gelen düşünceler, yapılan uygulamalar ve hazırlanan Dudley Raporu'na bakıldığında, konut kavramının sosyal açıdan değerlendirilmeye başlandığı ve sosyal anlamda karma bir topluluk öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Savaş sonrası meydana gelen ciddi konut açığına rağmen, sorun sayısal bir sorun olarak algılanmak yerine, nitelik açısından değerlendirilmiş ve bu yönde planlamalar yapılmıştır.

Bu düşünceler doğrultusunda, İngiltere'de (Londra) aynı dönemde inşa edilmiş olan *Churchill Gardens* (1951) ve *Hallfield* (1952) yerleşimlerini birer örnek olarak gösterebiliriz. İki örnekte de, konut birimleri sağlamanın yanı sıra okul, çamaşırhane, alışveriş birimleri gibi toplumsal ihtiyaçların karşılanması da ön planda tutulmuş; sosyal ve ekonomik açıdan farklı aileleri barındırabilecek farklı plan tipleri geliştirilmiştir. 20.yy.'da inşa edilmiş yerleşimlerin, üzerinde durduğu ve çözmeye çalıştığı "yatakhane yerleşim" probleminin, bu iki yerleşim örneğinde de -konut harici ortak kullanım mekanları yaratma çabası ile- dikkate alınmış olduğunu görmekteyiz.

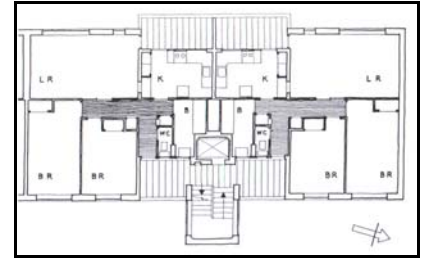
Her iki yerleşimde de maksimum açık alan bırakmak amacıyla yüksek katlı ve yoğunluğu fazla olan bloklar tercih edilmiştir. *Churchill Gardens* Yerleşimi için 4 ila 11 katlı apartman blokları ile dubleks konut birimlerinden oluşan 3 ve 6 katlı bloklar tasarlanırken, *Hallfield* Yerleşimi 6 ve 10 katlı bloklar şeklinde inşa edilmiştir. Konutların arasında tanımsız, tünele benzer boşluklar oluşturmamak ve monoton görüntüyü bozmak amacıyla bloklar dağınık olarak yerleştirilmiş, aralarında kalan boşluklar ise yeşil alan olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca her iki yerleşimde de merkez, okullar, çamaşırhane, dükkanlar gibi ortak kullanım alanları bulunmasının yanı sıra, ortak kullanıma açık bahçeler ve çocuklar için oyun alanları tasarlanmıştır [56].



(a)



(b)



(c)

Şekil 2.25. *Churchill Gardens* Yerleşimi [56]

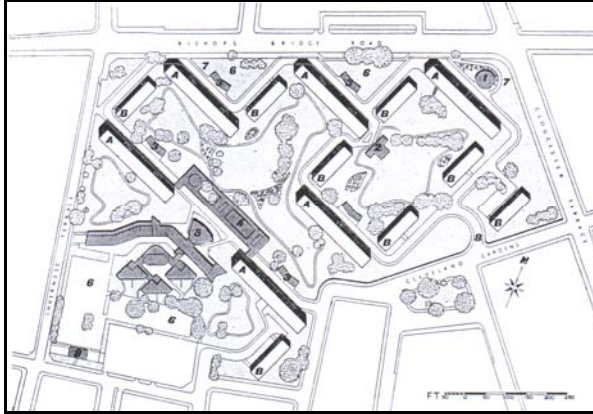
(a) Vaziyet planı

(b) Perspektif

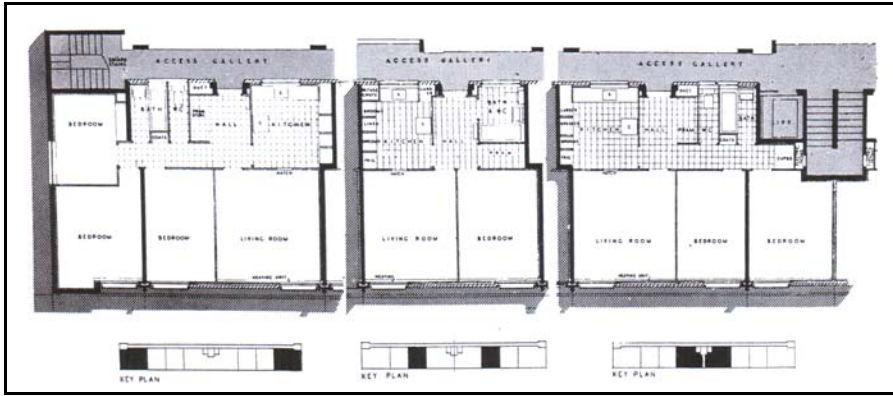
(c) 9 katlı blok tip kat planı



Resim 2.24. *Churchill Gardens* Yerleşimi, 10 katlı blok görünüşü [56]



(a)



(b)

Şekil 2.26. *Hallfield* Yerleşimi [56]

(a) Vaziyet planı

A:10 katlı blok, B:6 katlı blok, 1:Çamaşırhane, 4:Pazar yeri, 5:İlkokul, 6:Oyun alanı, 7:Yaya yolu, 8:Araç yolu, 9:Okul sorumlusu.

(b) Farklı plan tipleri

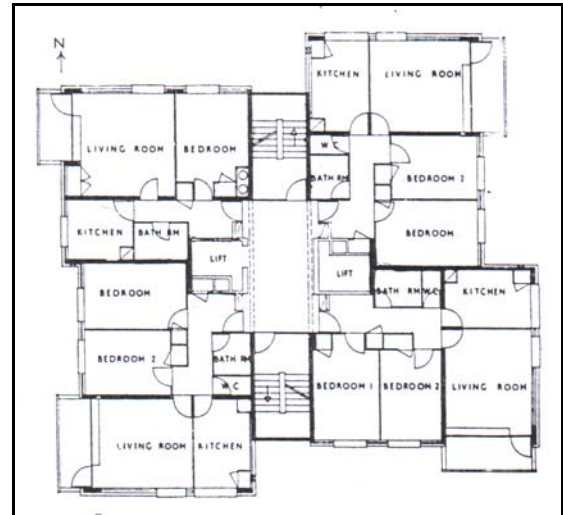
Resim 2.25. *Hallfield* Yerleşimi, 6 ve 10 katlı bloklar [56]

İngiltere’de, Londra yakınlarında inşa edilmiş başka bir yerleşim de *Roehampton (Alton) Yerleşimi*’dir (1952-1959). Nikolaus Pevsner *Roehampton*’ı, II. Dünya Savaşı sonrasında yapılan yerleşimler arasında estetik yönden en başarılı olan konut gruplarından birisi olarak nitelendirmektedir. 3 grup halinde planlanmış 2 düzine kadar 30,5m yüksekliğinde 11 katlı nokta blok, birkaç tane paralel yüksek blok, çok sayıda 5 katlı apartman bloğu ve küçük bitişik nizam evlerden meydana gelen yerleşimde, ek olarak okullar ve satış birimleri de bulunmaktadır. Yaklaşık 10 000 kişi için tasarlanmış olan yerleşimde, kalabalığı hissettirmemek için konut bloklarının konumlandırılmasına ve çevre düzenlemesine önem verilmiştir. Genelde zeminin eğimini takip eden modern bloklar, ağaçlarla birlikte ele alınmıştır. Pevsner’in deyiimiyle, *Roehampton*’ın ölçeğinin büyüklüğü tatmin edici bir “çeşitlilik-içinde-birlik” yaratmaktadır [19, 56].

Nokta ve dizi blok düzenindeki apartmanlar ve bahçeli evlerden meydana gelen *Roehampton (Alton) Yerleşimi*, II. Dünya Savaşı sonrası ortaya çıkan *mixed development* (karma gelişim) modeline örnek oluşturmaktadır.



(a)



(b)

Şekil 2.27. *Roehampton Yerleşimi*

(a) Vaziyet planı [57]

(b) Nokta blok tip kat planı [56]



(a)



(b)

Resim 2.26. *Roehampton* Yerleşimi

(a) Dizi bloklar [57]

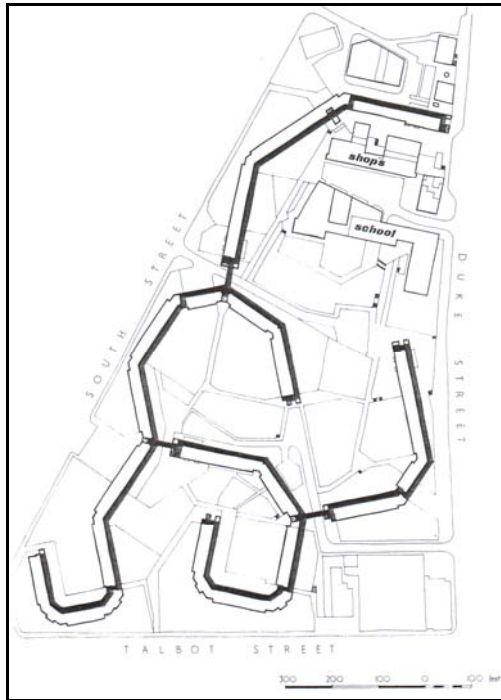
(b) Sıra konutlar ve nokta bloklar [56]

Yine İngiltere’de inşa edilmiş olan *Park Hill Flats* ise (Sheffield, 1957-1960), savaş sonrası İngilteresinde, hatta dünyada en kapsamlı ve önemli gelişmelerden birisi olarak görülmektedir. Yerel otorite tarafından inşa edilen yerleşim, Jack Lynn-Ivor Smith’in yönetimindeki bir mimarlar takımı tarafından tasarlanmıştır. İngiltere’de hem gecekondulardaki ve savaştan hasar görmüş evlerdeki insanlar için yeni konut alanları oluşturmak, hem de kent içi nüfus yoğunluğunu azaltmak amacıyla “*satellite*” (uydu kent) adı verilen bir seri küçük şehir inşa edilirken, *Park Hill Flats*’ın Sheffield şehir merkezini yeniden canlandığı düşünülmektedir [39, 58].

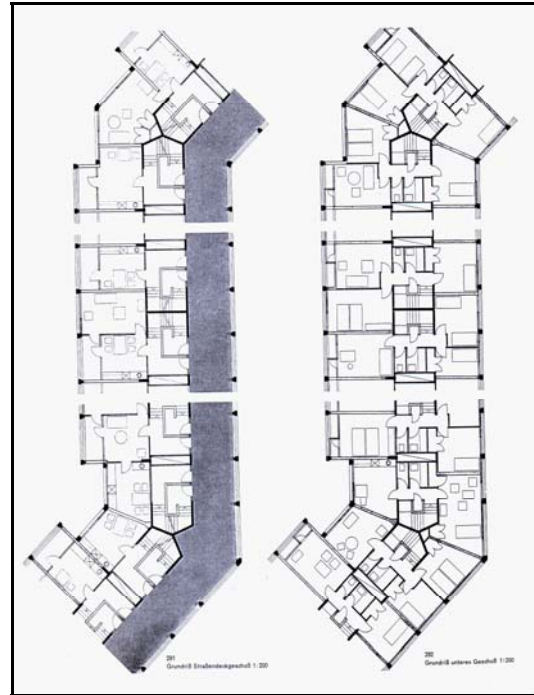
Arazi güneyden kuzeye eğimli olması ve sabit bir yatay çatı çizgisi olması sebebiyle güney uçta 4 katlı iken kuzey uçta 14 katlıdır. Şehir merkezine olan yaya trafiğinin kuzeye doğru olması, alışveriş birimleri ve okulun, yerleşimin kuzey yönünde bulunan yüksek blokların yakınında tasarlanmasına sebep olmuştur. Çıkamaz sokaklar (*cul-de-sac*) şeklinde tasarlanan yaya yollarının güvenli olduğu düşünülüp, çocuk oyun alanları için de kullanılması uygun görülmüştür [56].

Park Hill Flats, birçok yerleşimin etkisi altında kaldığı “bahçe şehir” fikrinin modern zamana göre yorumlanması sonucunda, yerleşimin daha rasyonel,

kesintisiz ve kütleli bir formda inşa edilmiş olması ile önem kazanmaktadır. İngiltere’de inşa edilen *Robin Hood Gardens* (Londra, 1966-72) ve *Byker Wall* (Newcastle, 1970’ler) yerleşimlerinde de benzer olarak kesintisiz kütleler tasarlanmıştır.



(a)



(b)

Şekil 2.28. *Park Hill Flats* [57]

(a) Vaziyet planı

(b) Kat planları

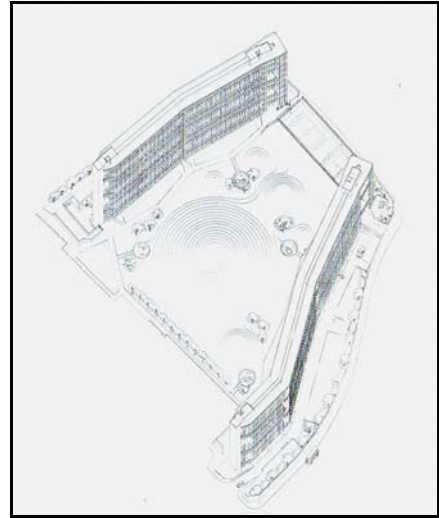


Resim 2.27. *Park Hill Flats*, genel görünüm [57]

Park Hill Flats ile benzer karaktere sahip olan *Robin Hood Gardens* (1966-72) Curtis'e göre [24], bir bütün olarak, çalışan sınıfın yaşantısının sert ve sade vizyonu ile planlanmıştır ve sonraki yıllardaki tüketiciliğe kıyasla erken 1950'lerin gerçekleriyle daha uyumlu bir haldedir.

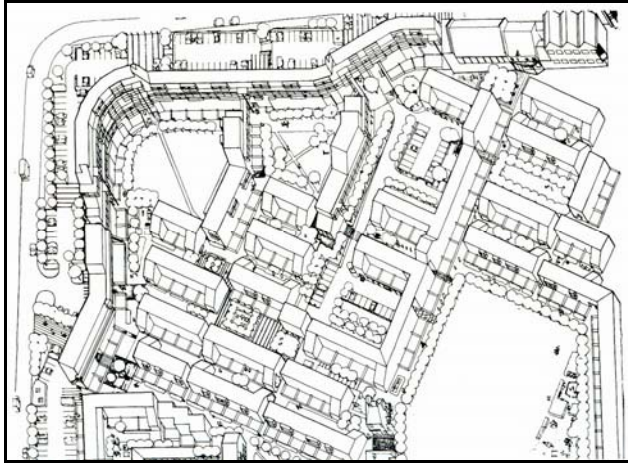


Resim 2.28. *Robin Hood Gardens*, vaziyet planı [38]



Şekil 2.29. *Robin Hood Gardens*, perspektif [24]

Byker Wall'un en önemli mimari özelliği ise, daha önce de ifade edildiği gibi kütleli bir yapılaşma olmasıdır. Yerleşimin kuzey kısmı boyunca yolun sağ yakasındaki demir yolunu ile Newcastle'ın doğu yönüne giden geniş otoyolu birleştiren ve *Byker Wall* olarak bilinen “*inhabitable wall*” (ikamete elverişli duvar) formunda 8 katlı bir konut bloğu oluşturmaktadır [43]. Bu duvar yapısının cephesinde çıkma ve balkonların yardımı ile tek düze etki önlenmek istenmiş, yapı yüzünde dinamik bir oluşum yaratılmaya çalışılmıştır. Aynı yaklaşım doğrultusunda, yapı bitişlerinde de dinamik etki yakalanmaya çalışıldığı gözlenmektedir.



Şekil 2.30. *Byker Wall* Yerleşimi,
Kendall Street kompleksi [43]



Resim 2.29. *Byker Wall*,
cephe [24]

Aynı dönemde Almanya'da inşa edilmiş olan *Hansa Viertel* Yapı Sergisi (1957), II. Dünya Savaşı sonrasında önemli yerleşimlerinden birisidir. İki savaş arasında ortaya çıkan plan tipleri ve bina formları çeşitlendirilip bir araya getirilerek Almanya, Orta Avrupa ve Kuzey Avrupa'da birçok yeni gelişme alanında kullanılmıştır. Avrupa'nın çeşitli ülkelerinden 53 mimarın katılımıyla gerçekleşen 1957 Berlin *Hansa Viertel* Yapı Sergisi de, savaş sonrası konut seferberliği içerisinde bu çeşitliliği yansıtan bir yapı sergisi niteliğindedir [9].



Şekil 2.31. *Hansa Viertel*, vaziyet planı [48]



(a)



(b)



(c)



(d)

Resim 2.30. *Hansa Viertel*

(a) Maket fotoğrafı [53]

(b) Apartman bloğu, Oscar Niemeyer [59]

(c) Apartman bloğu, Walter Gropius [48]

(d) Panoramik görünüm [60]

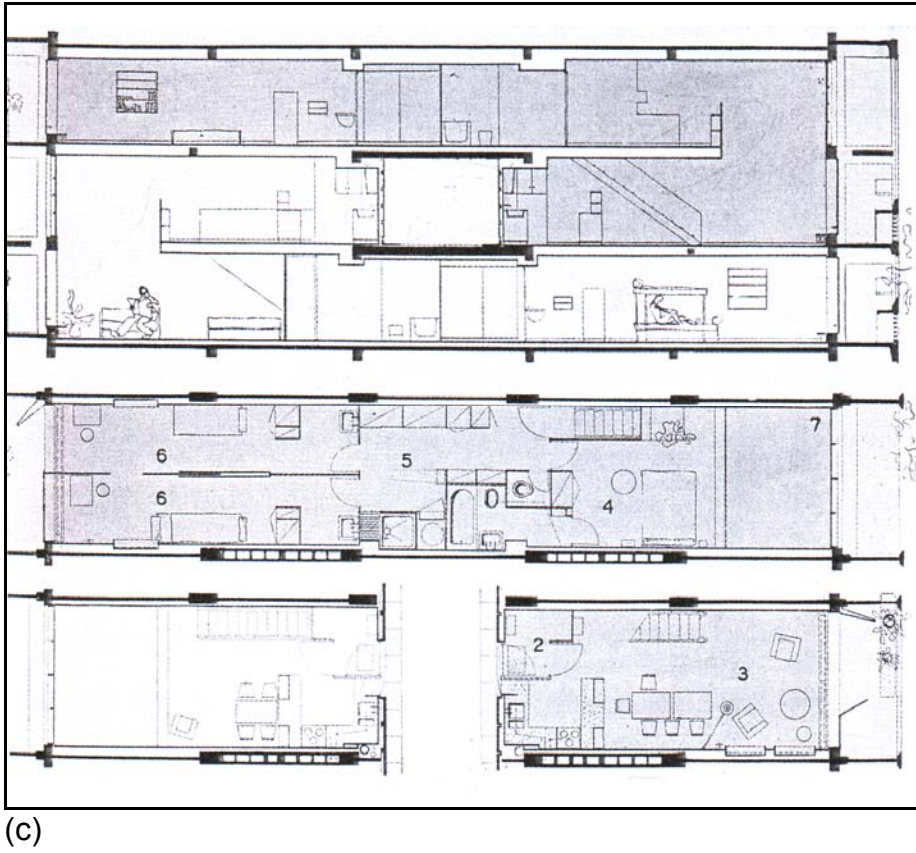
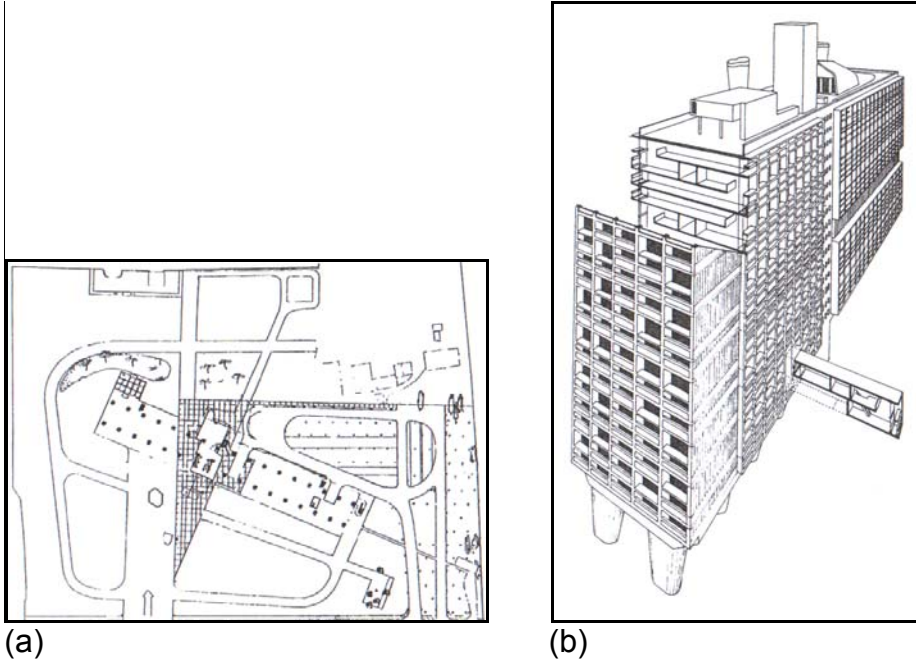
Farklı mimarlar tarafından tasarlanan konut birimlerinin yanı sıra yerleşimde, çarşı, semt kütüphanesi ve toplu taşıma istasyonu gibi birimler de

bulunmaktadır. *Hansa Viertel*'de konut haricinde ortak kullanıma açık birimler tasarlanmasının yanı sıra, farklı konut tipolojilerinin bir arada kullanılması -*Roehampton* Yerleşimi'nde olduğu gibi- yerleşime *mixed development* (karma gelişim) modeli özelliği kazandırmaktadır.

Savaş sonrası Fransa'da ise Le Corbusier'in "düşey konut şehri" kavramı gündeme gelmiş ve bu kavram, Marsilya Toplu Konut Bloğu (*Unité d'Habitation*, 1947-1952) ile hayata geçirilmiştir. 56m yükseklik, 137m uzunluk, 24m derinliğe sahip olan blok, 337 apartman dairesinden oluşmaktadır. Boşluklu bir yüzeye sahip olan konut bloğunun çerçevesini geniş bir beton kalıp şekillendirmektedir. Marsilya Toplu Konut Bloğu'nda, beton doğal bir malzeme haline getirilmiş, insan elinin kusurları dahi sonradan giderilmemiştir. Yapının girişi brüt beton olup, yalnızca balkon ve pencere nişleri açık kırmızı, mavi, sarı ve yeşil renklere boyanmıştır. Her konut kendi içine kapanık olmakla beraber, kişinin yapı içerisinde bir kent bütünlüğü içinde olması öngörülmüştür. Çocuk bahçesi, tiyatro, çarşı gibi günlük kent yaşantısına giren mekanlar yapının içinde bulunmaktadır. Ayrıca 7. ve 8. katlarda bulunan alışveriş ve haberleşme merkezleri, cephe üzerindeki değişikliklerle tanımlanmaktadır. [26, 40]. *Roehampton* ve *Hansa Viertel*'de yerleşim içine dağıtılan farklı fonksiyonlar, Marsilya Toplu Konut Bloğu'nda tek kütle içine konsantre biçimde sığdırılmaya çalışılmıştır.



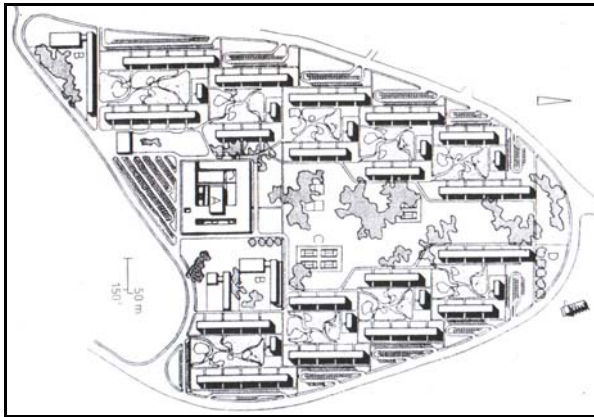
Resim 2.31. Marsilya Toplu Konut Bloğu, görünüş [61]



Şekil 2.32. Marsilya Toplu Konut Bloğu
 (a) Vaziyet planı [61]
 (b) Perspektif [44]
 (c) Kat planı, kesit [57]

II. Dünya savaşı sonrası Fransa'da da, İngiltere'de olduğu gibi, konut kavramı sosyal açıdan değerlendirilmeye başlanmış, en önemli sorun, savaş sonrası oluşan konut açığını sayısal olarak tamamlamak değil, nitelikli ve sosyal donatıları ile kendine yetebilen yerleşimler inşa edebilmek olmuştur.

Fransa'da gerçekleştirilmiş olan *Les Grandes-Terres* (Marly-le-Roi, 1956-1958) ve *Emmaus* (Bobigny, 1957-1962) yerleşimleri, İngiltere'de bu planlama kriterleri ile inşa edilmiş olan *Churchill Gardens* (1951) ve *Hallfield* (1952) yerleşimleri ile benzer nitelik taşımaktadırlar. Planlamadaki en önemli amaçlardan bir tanesi, insanlara sosyal olarak da gerekli ve yeterli hizmeti sunabilecek yerleşimler tasarlamaktır.



Şekil 2.33. *Les Grandes-Terres* Yerleşimi (1 500 konut), vaziyet planı [62]
A:Alışveriş merkezi, B:Okullar, C:Oyun sahaları, D:Garaj



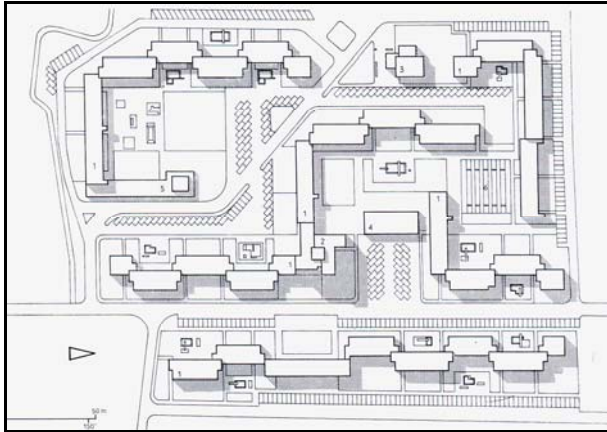
Resim 2.32. *Les Grandes-Terres* Yerleşimi, konut bloklarının yaya yolları ve yeşil alan ile ilişkisi [62]

Les Grandes-Terres Yerleşimi, çocukların oynayabilmesi için uygun alanlar oluşmasına imkan veren bahçeler ve bu bahçeleri çevreleyen 3'er bloklu toplam 9 gruptan meydana gelen bir toplu konut yerleşimidir. Üç tarafı yeşil arazi ile çevrelenmiş yerleşimin güneydoğusu alışveriş merkezinin ve okulların bulunduğu, aynı zamanda yaya ve araç yolunun ayrıldığı bölgedir. Uzun bloklarda her katta tek cephesi olan 4'er konut bulunurken, kısa bloklarda üç cephesi olan 2'şer konut bulunmaktadır. Maurice Besset'e göre *Les Grandes-Terres* Yerleşimi, toplumsal ve rekreatif imkanlarının kalitesi ve dolaşım sisteminin çözümü bakımından savaştan sonra Avrupa'da tamamlanan projeler arasında en iyilerden birisidir [62]. Ayrıca ilk olarak *Radburn* Yerleşimi'nde denenilen yaya-araç trafiğinin ayrılması, *Les Grandes-Terres*'te de başarılı bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Araçlar, yerleşimin içine girmelerine izin verilmeksizin yerleşimin etrafından geçen ana yola bağlanan otoparklarda tutulmaktadır.

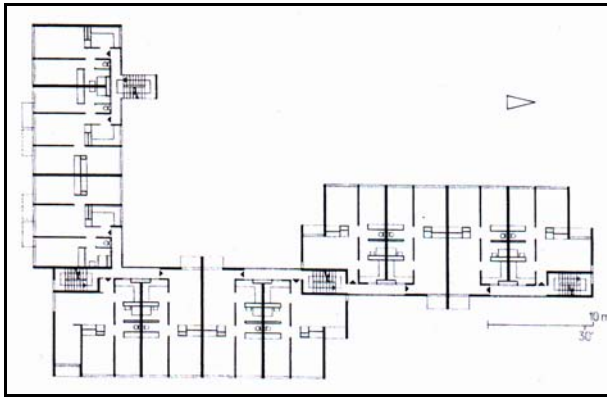
Emmaus Yerleşimi'nde ise, iç ve dış sirkülasyonun devamlılığına vurgu yapan giriş geçitleri ile açık ve kapalı mekanların birlikteliği sağlanmaya çalışılmıştır. Özellikle merdivenler, bağlantı kurma hizmetini gören bloklar arasında bir düğüm noktası rolü üstlenmiştir. 5 kat yüksekliğindeki bloklar ile beraber 17 katlı bir kule blok inşa edilerek yerleşimin silüetini hareketlendirmek amaçlanmıştır [62].



Resim 2.33. *Emmaus* Yerleşimi, silüet [62]



(a)



(b)

Şekil 2.34. *Emmaus* Yerleşimi (735 Konut) [62]

(a) Vaziyet planı

1:5 katlı bloklar, 2:17 katlı kule blok, 3:Kilise, 4:Mağazalar,
5:Yerleşim merkezi

(b) 5 katlı blokların tip kat planı

Amerika'ya baktığımızda, II. Dünya Savaşı sonrası Avrupa ülkelerinin gündeminde olan konut sorununu nicelik olarak değil, nitelik açısından değerlendirme konusunun, özellikle *Pruitt-Igoe* Yerleşimi'nin (St. Louis, 1951) yıkılması ile daha da önem kazandığı yorumunu yapabiliriz.

II. Dünya Savaşı'ndan sonra, St. Louis şehri Amerika'da nüfus kaybeden 4 şehirden birisidir ve bu sebeple, insanları tekrar St. Louis'e getirmek için 1947 yılında kapsamlı bir plan hazırlanmıştır. 1951 yılında yapımına başlanan ve 11 katlı apartman bloklarından oluşan *Pruitt-Igoe* Yerleşimi,

ABD’li mimar Minoru Yamasaki tarafından tasarlanmıştır. 1956 yılında yapımı tamamlanan yerleşim, bu tarihten birkaç yıl sonra bakımsızlık, vandalizm ve suç işleme oranındaki artış sebebiyle tehlike bölgesi haline gelmiştir [63].

Zemin ve birinci katlar topluma açık aktiviteler için tahsis edilmiş, ortak kullanıma açık olan bu birimler, konut birimlerinden ayrı olduğu gerekçesiyle sakinler tarafından benimsenememiş ve alanlar güvensiz bir hale gelmiştir. Zemin kattaki posta kutularına zarar verilmiş; koridorlar, lobiler, asansörler ve merdivenler yürümek için tehlikeli olmaya başlamış; blokların çevreleri, hijyenik açıdan sağlıklı mekanlar haline gelmiştir [64].

Bu olumsuz durumun nedenleri Charles Jencks tarafından, kimliksizlik, uzun koridorlar, yarı-mahrem mekanların denetimsizliği gibi gerekçelerle açıklanırken; konuyla ilgili sosyolog ve psikologların yapmış oldukları incelemelere göre, sorun çevrenin aşırı kalabalık olmasından kaynaklanmaktadır. Tasarımın yoğun nüfus içermesi, insanların sıkışık bir şekilde ve rahatsız bir çevrede yaşamalarına sebep olmuştur [65]. Bu noktada konutta nitelik kavramının ne kadar önemli olduğu gerçeği bir kez daha karşımıza çıkmaktadır. Tasarımın başlangıcında insan yoğunluğu fazla hesaplanmış ve insanların sıkışık bir şekilde yaşadıkları rahatsız bir çevre elde edilmiştir.

Yerleşimdeki sorunları çözebilmek adına, 1972 yılında 3 konut bloğu yıkılmıştır. Çözüm sağlanamadığı için 1 yıl sonra yerleşim “kurtarılamaz” ilan edilmiş ve kalan bloklar da yıkılmıştır. *Pruitt-Igoe* Yerleşimi’nde *Igoe*, beyazlar için; *Pruitt* ise siyahîler için tasarlanmıştır ancak beyazlar taşınma konusunda istekli olmayınca, *Pruitt-Igoe* projesi sadece siyahî sakinlere kalmıştır. Bu proje ile ilgili yapılmış olan en önemli eleştiri, modern mimarlığın sonunu işaret ettiği şeklindeki yorumdur [63].



(a)



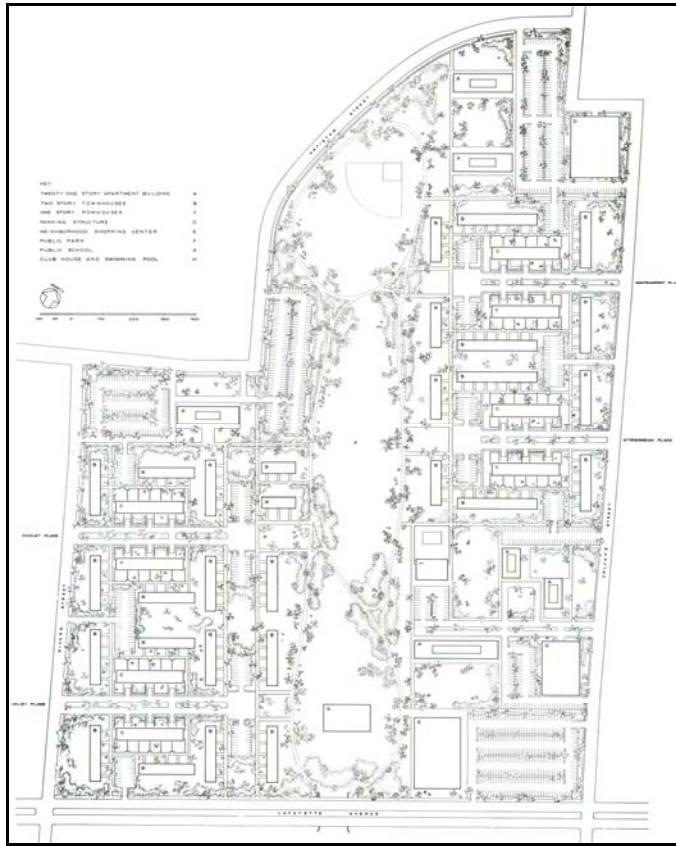
(b)

Resim 2.34. *Pruitt Igoe* Yerleşimi [64]
 (a) Genel görünüm
 (b) Yerleşimin yıkılma anı, 1972

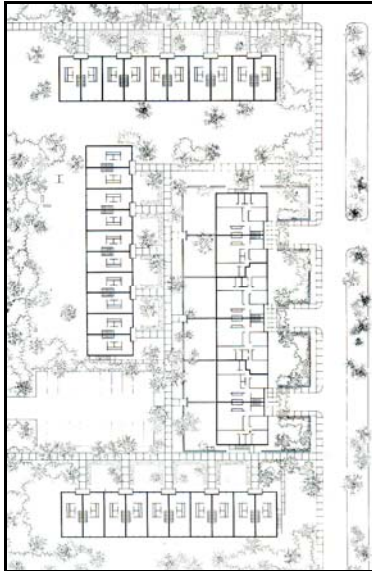
Amerika'da (Michigan) inşa edilmiş olan diğer bir yerleşim *Lafayette Park* (1955-1963), Avrupa'daki örneklerde olduğu gibi, insani değerleri esas alan, disipline edilmiş fakat otomobil tarafından hakimiyet altına alınmamış yapıda bir yerleşimdir. Ayrıca açık alanları, sosyal donatıları ve manzarasıyla iyi bir banliyö yaşamı, merkeze olan yakınlığı ve kolay ulaşımıyla da iyi bir kent yaşamı sağladığı vurgulanmaktadır [42].



Resim 2.35. *Lafayette Park*, az ve çok katlı blokların görünüşü [42]



(a)



(b)



(c)

Şekil 2.35. Lafayette Park [42]

(a) Vaziyet planı

(b) Vaziyet planı detayı

(c) 2 katlı konut planları

Lafayette Park, sahip olduğu tasarım kriterleri ile, Amerika'da 1929 yılında tasarlanan *Radburn* Yerleşimi'nde hayata geçirilmek istenen düşünceleri, II. Dünya Savaşı sonrasına taşıyan bir yerleşim modelidir.

II. Dünya Savaşı sonrası dönemde, konut ve yerleşim alanları ile ilgili ön plana çıkan tasarım yaklaşımlarını genel olarak değerlendirdiğimizde, uygulanmış olan toplu konut örneklerinin genelde kent içi ve çevresinde yer aldığını görmekteyiz.

Savaş sonrası hızlı inşaat gereksinimine rağmen konut sorununa, I. Dünya Savaşı öncesindeki yaklaşımın aksine, sayısal bir sorun değil, niteliksel bir sorun olarak bakılan bu dönemde, avlulu blok kullanımının giderek azaldığı ve özellikle dizi blok tipolojisinin hakim olduğu gözlenmektedir. Nokta ve dizi blok düzenindeki apartmanlar ve bahçeli konutlardan meydana gelen *mixed development* (karma gelişim) modeli de bu dönemde ortaya çıkmış ve uygulanmaya başlamıştır.

Dönemin en belirgin özelliklerinden birisi, konut bloklarındaki yüksekliğin artmasıdır. I. Dünya Savaşı öncesi yatayda yoğunluk kazanan yerleşimler, II. Dünya Savaşı'ndan sonra düşeyde yoğunluk kazanmaya başlamıştır. Bu durumda bloklar arası daha fazla boşluk bırakılarak, konut ile sadece görsel olarak ilişkilendirilmiş yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Yerleşimlerdeki yol ağı sistemi ise genellikle yaya-araç trafiğini ayıran yol ağı sistemi şeklinde tasarlanmıştır.

Sonuç olarak, II. Dünya Savaşı sonrası dönemde, konut ve yerleşim alanları ile ilgili en belirgin özellik, insanların sosyal ihtiyaçlarını da karşılayabilecek kendine yetebilen ve dönemin nitelikli anlayışına uygun yerleşim alanları inşa edilmiş olmasıdır.

I. Dünya Savaşı sonrası başlayan nitelikli konut üretme çabaları, II. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa ve Amerika’da devam ederken, OR-AN Yerleşimi de 1970’lere doğru Türkiye’de “komşuluk birimi” ve “kendine yetebilen yerleşim” kavramları gibi konutun niteliksel özellikleri ile ilgili gündem oluşturmaya çalışmıştır (Bkz. Bölüm 4.3.1).

3. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ

Bu bölümde, Türkiye'de toplu konut olgusu, Cumhuriyet öncesi, 1923-1950 dönemi ve 1950 sonrası olmak üzere 3 dönemde incelenmiştir.

Cumhuriyet'in ilan edilmesine kadar geçen süreçte Osmanlı İmparatorluğu, üretim yerine ticaret yoluyla büyümeye çalışmıştır. Bu durumda, ciddi bir göç hareketi olmamış ve Avrupada gözlenen yoğun toplu konut uygulamaları Osmanlı'da gerçekleşmemiştir. Cumhuriyet öncesinde özellikle sıra evler ve kira evleri inşa edilmiştir. Cumhuriyet'in ilan edilmesinden sonra ise, Avrupa'da gündemde olan uygulamalar doğrultusunda eğilimler oluşmuştur.

Cumhuriyet'in ilanından sonraki dönemde en kapsamlı planlama faaliyeti başkent olarak seçilen Ankara'da görülmüştür. Ankara'da oluşan yoğun memur nüfusuna kooperatif yerleşimleri tasarlanırken, Ankara dışındaki şehirlerde işçiler için lojman-konut yerleşimleri inşa edilmiştir.

1950 sonrasında ise, makineleşme eğilimi ve kentleşme hızının artması, kent merkezlerinde ciddi nüfus yığılmalarına sebep olmuştur. Bu dönemde ortaya çıkan ve yasal olmayan gecekondü sunum biçimi, kentlerin kontrolsüz olarak büyümesine sebep olmuş; yap-sat sunum biçimi, parsel bazında apartman bloklarının inşa edilmesi sebebiyle bütünsel planlama anlayışından uzak kalmıştır. Kooperatif yerleşimleri ise, bu iki sunum biçimine göre kısıtlı bir uygulama alanı bulmuştur. Planlı dönemin başlaması ile beraber konut sorununa daha ciddi bakılmış ve kalkınma planlarında toplu konut yerleşimlerinin özendirilmesi maddesi yer almış; fakat uygulanamamıştır.

3.1. Cumhuriyet Öncesi Toplu Konut Kavramı

Osmanlı İmparatorluğu döneminden Cumhuriyet'in ilanına ve sonrasında 1950'li yıllara kadar, Türkiye endüstrileşme anlamında çok önemli bir adım atamamıştır.

Şevket Pamuk'a göre, 19.yy.'da Avrupa'da gerçekleşmiş olan köklü değişimler karşısında, Osmanlı İmparatorluğu'nun günümüzde Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde kalan coğrafyası Cumhuriyet'in ilanına kadar bir gelişme gösterememiştir. 1923'te Cumhuriyet'in ilan edilmesi ile kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nde ise bu durum 1950'lere kadar Avrupa ülkelerinden etkilenme şeklinde devam etmiştir [1]. Bu etki çoğunlukla endüstrileşmiş ülkelerin ürünlerinin dolaşım alanları yani ticaret sayesinde gerçekleşmiştir. Kendilerine pazar arayan endüstrileşmiş ülkeler, pazarlarını genişletmek için endüstrileşmemiş ülkelere uluslar arası ticaret aracılığıyla etkiye bulunmuşlardır [9].

Osmanlı İmparatorluğu da endüstrileşmiş ülkelerin bu yolla etkiye bulunduğu ve ekonomik sistemlerine dahil olduğu toplumlar arasında yer almıştır. 19.yy.'ın sonlarına doğru imparatorluğun dış ticaret hacminde önemli bir genişleme görülmüştür; şöyle ki, 1829'da 2,6 milyon sterlin olan dış ticaret hacmi, 1845'lerde 12,2 milyon, 1860'larda 34 milyon, 1870'lerde 39 milyon, 1900'lerin başında ise 43 milyon sterlin olmuştur [66].

İmparatorluğa yapılan yabancı sermaye yatırımları, ülkeler arasındaki mal dolaşımını hızlandıran bir sektör olarak taşımacılık sektöründe ağırlık bulmuş; 1850 ve 1860'lı yıllarda İngiliz sermayesiyle Batı Anadolu, Fransız sermayesiyle Suriye ve Filistin, Alman sermayesiyle İzmit-Ankara ve Eskişehir-Konya demiryolları; 20.yy.'ın başında ise Alman sermayesiyle Bağdat demiryolu hattı yapılmıştır [1]. Üretimle değil ticaret yoluyla ekonomik hacmini artırmaya başlayan İmparatorlukta, insanlardan çok malların hareketi

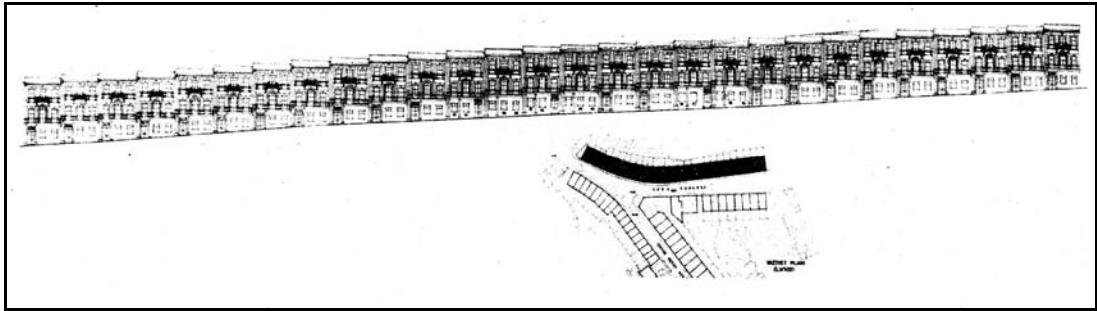
söz konusu olduğu için kayda değer bir nüfus hareketi gerçekleşmemiştir [9]. Bu durumda şehirlerin fiziksel yapısını önemli ölçüde tehdit eden veya değiştiren bir konut yapım faaliyeti gerekli olmamıştır. Avrupa ülkelerinde gerçekleştirilmiş olan büyük toplu konut planlamaları bu sebeple Türkiye’de gerçekleştirilmemiştir.

Ekonomik değişimin imalat sektörü değil de ticaret ve hizmet sektörü tarafından belirlenmesi sebebiyle, yeni konut yerleşimleri düşük gelir gruplarının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla değil, yeni yüksek gelir gruplarının konut taleplerindeki niteliğin değişmesi sebebiyle ortaya çıkmıştır. Böylece 19.yy.’da ülkede -Avrupa’daki 19.yy. alt-orta sınıf konut yerleşim tiplerinden farklı olarak- apartman semtleri gibi orta-üst sınıf yerleşim formları uygulanmaya başlamıştır [67].

19.yy.’da gündeme gelen apartman semtleri ve sıra ev olgusu, kentsel gelişim açısından özel bir biçimlenme olarak ortaya çıkmaktadır. "Sokak-parsel-yapı" üçlüsü içindeki biçimlenme özellikleri ve bir araya geliş düzenleriyle, önceki kentsel dokuya göre büyük ölçüde farklılıklar göstermektedirler. Ayrıca yol boyu üzerindeki konumlanışları, eski dokuda yer alan evlere oranla “bir defaya özgü” bir mimari oluşturmaları ve eski dokudan farklı olarak, bahçe duvarları arkasında yol mekanını etkileyen bir öge olan “bahçe”nin sıra evlerde bulunmayışı, önemli biçimsel yenilikler arasında bulunmaktadır [68].

Sıra evler yapıldıkları bölgeye göre tasarım, üslup ve biçim bakımından farklılıklar içerseler de, geleneksel “sokak-avlu-sofa mekansal dizisi”nin yok olması ve sokaktan doğrudan iç mekana girilmesi, hepsinin ortak noktası olmuştur [69]. Bunların yanı sıra, cephelerde tasarlanan çıkıntılar geleneksel mimariden tamamen kopmadıklarının bir göstergesidir.

Sıra ev olgusunun en önemli örneklerinden birisi olan Beşiktaş'ta inşa edilmiş Akaretler (1870), Ermeni kökenli mimar Sarkis Balyan tarafından tasarlanmıştır. Adını, “kiraya verilerek gelir sağlanan mal ya da yapı” anlamına gelen “akar” kelimesinden almıştır. 66 parsel üzerinde 133 konut birimi bulunan Akaretler’de iki plan tipi bulunmaktadır [5].



Şekil 3.1. Akaretler, vaziyet planı ve silüet, İstanbul, 1870 [68]

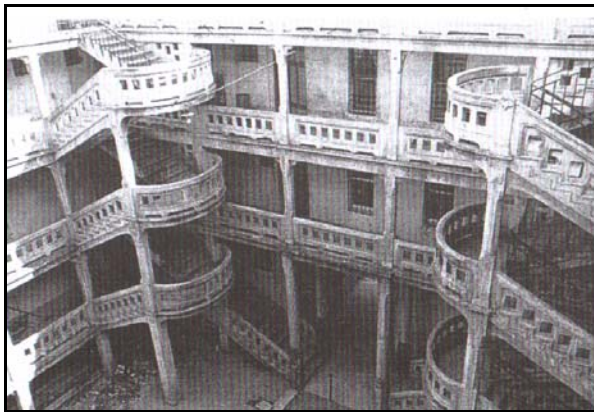


Resim 3.1. Akaretler, cephe, İstanbul, 1870 [68]

Önce azınlık vakıfları tarafından gerçekleştirilmiş olan sıra ev ve apartman uygulamaları, sonraları Osmanlı-Türk vakıfları tarafından da benimsenmiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde, İstanbul Laleli'de inşa edilmiş olan ve 124 konut birimi ile 25 dükkandan oluşan Harikzedegan Apartmanları (1919-1922) da bu uygulamalar arasında yer almaktadır. Mimar Kemalettin Bey tarafından, 1918 yılında meydana gelen yangında evlerini kaybeden insanlar için tasarlanmış olan Harikzedegan Apartmanları, 6'şar katlı 4 bloktan oluşmaktadır. Her konut bloğunda ortak bir avlu etrafında sıralanan konut birimleri ve zemin katlarda servis mekanları bulunmaktadır. Apartmanlar, Türkiye'deki betonarme inşaat yapımının en erken örnekleri olmaları bakımından da önem taşımaktadır. Sonraları Türk Hava Kurumu (Tayyare) Apartmanları adıyla anılmış olan Harikzedegan Apartmanları, 1980'li yıllarda da yenilenerek Ramada Oteli'ne dönüştürülmüştür [5, 70].



(a)



(b)

Resim 3.2. Harikzedegan Apartmanları [70]

(a) Yol cephesi

(b) Avludan görünüm

Cumhuriyet'in ilanından önceki dönemde özetle, kalıcı toplu konut uygulamalarını gerekli kılacak büyük nüfus hareketleri meydana gelmemiştir.

Bu dönemde yapılmış olan uygulamalarda, iki konut tipolojisinin ortaya çıktığı görülmektedir. Bunlar, geleneksel Osmanlı konut mimarisinin ve 19.yy. Avrupasındaki endüstrileşmiş ülkelerin uygulamalarının sentezinden oluşan sıra evler ve kira evleridir. Osmanlı'da konut konusunda farklı bir biçimsel anlayış oluşturan bu konut tipleri, kent içinde üretilen uygulamalar olup, çok katlı yapılaşmanın yayılmasında etkili olmuşlardır.

3.2. 1923-1950 Döneminde Toplu Konut Kavramının Gelişimi

Cumhuriyet'in ilanından sonra, Türkiye'de bölgeler arası dengesiz yerleşim ve gelişim biçimine duyulan tepki sonucunda başkent, imparatorluğun simgesi haline gelmiş olan İstanbul'dan, Anadolu'da küçük bir şehir olan Ankara'ya taşınmıştır. Ülkedeki çarpık yapıya bir tepki olarak geliştirilen bu politik karar, aslında Osmanlı'nın Batı ile politik ilişkilerinin sonucunda oluşan yapıya bir tepkidir. 18. ve 19.yy.'da Osmanlı Devleti'nin Batı ile arasındaki politik bağ, Batı'nın dikte ettiği ticari ilişki biçimine bağlı olmuş, büyük alt yapı yatırımları ve özellikle demiryolu yatırımları ile bu yatırımların işletilmesi, bütünüyle yabancı kaynaklara verilmiştir. Bunun sonucunda, sadece liman kentleri gelişmiş, Anadolu'ya hizmet gitmemiş ve bölge giderek zayıflamıştır [71].

Cumhuriyet'in kurulmasıyla beraber yöneticiler, konut ve kent tasarımı konularında önemli sorunlarla karşılaşmışlardır. Bu sorunlardan ilki, Kurtuluş Savaşı'ndan sonra yakılıp yıkılan kentlerin yeniden planlanması ve çağdaş düzeye getirilmeleri için gerekli yasal düzenlemelerin yapılarak alt yapı tesislerinin kurulması sorunu; ikincisi, komşu ülkelerden Türkiye'ye göç eden Türklerin yerleştirilmesi sorunu; üçüncüsü ve en öncelikli olanı ise Ankara'nın

başkent olmasından kaynaklanan, Ankara kentinin planlanması sorunudur [5].

Ankara'nın başkent olarak seçilmesi, ülkede daha dengeli bir kentleşme dağılımını sağlamasının yanında, "yoktan var edilmiş" bir şehri yeni bir devletin prestij simgesi haline getirmek ve büyük çaplı bir imar faaliyeti başlatmak zorunluluğunu da gündeme getirmiştir. Çoğunluğunu bürokrat-memur kesimlerinin oluşturduğu bir nüfusun Ankara'ya taşınması ile beraber hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiş; mevcut stoğun karşılayamayacağı büyüklükte bir konut talebi olmuştur. Kurtuluş Savaşı öncesinde 25 000 olan Ankara nüfusu, 1927'de 74 000, 1935'te 122 000'e yükselmiş; konut sayısı ise 1927'de 1,5, 1935'te ise 2,6 kat artmıştır [72].

Türkiye'de bu dönemde sosyal konut politikası anlamında önemli bir gelişme olmamış, çabalar özellikle Ankara'da yaşayan memurların ve göçmenlerin ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelmiştir [73].

Cumhuriyet'in ilanından sonra meydana gelen ekonomik ve politik değişimlerin ortaya çıkardığı yerleşme formlarından ilki, daha öncesinde İstanbul'da uygulanmış olan apartman formu, ikincisi ise toplu konut yerleşimleridir.

Kent içindeki ve çevresindeki arsaların devlet veya yerel yönetimlerin yerine özel kişilerin elinde olması, arsaların değer kazanmasının kişilere kazanç sağlaması sonucunu doğurmuş ve arsa spekülasyonuna sebep olmuştur [5]. 1930'ların ikinci yarısında, özellikle Ankara'da, nüfus artışı ve imar planlamaları sonucunda sınırlanan bu spekülasyon alanları içindeki arsa bedelleri artmış ve kat artışı gündeme gelmiştir. Bunun sonucunda, özel sektörün girişimi ile Yenışehir'de hakim olan villa-konut düzeni, yerini apartman dokusuna bırakmaya başlamıştır [74].

Kira evleri olarak kullanılmış olan bu apartman yapıları için bu dönemde kat mülkiyeti kavramı geliştirilmemiştir. I. ve II. Vakıf Apartmanları da kiraya verilmek üzere, 1927-1928 yıllarında Mimar Kemalettin Bey tarafından tasarlanmış yapılardır.

II. Vakıf Apartmanı'nın üst katlarında farklı ölçülerde 40 adet kiralık apartman dairesi, zemin katında iki katlı dükkanlar ve orta mekanında bir oditoryum bulunmaktadır. Asansör, merkezi ısıtma ve elektrik sistemi, modern banyo donatıları ile yüksek standartlı bir konut yapısı olan II. Vakıf Apartmanı, diğer çok katlı apartman projeleri için prototip oluşturmuştur [75]. Sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı gibi konuta nitelik kazandıran öğeler, bölüm 2.2'de de belirtildiği gibi, İngiltere'de Tudor Walter Raporu ile 1917 yılında zorunlu kılınmıştır. Bu dönemde Türkiye'de henüz böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır fakat II. Vakıf Apartmanı'nda bulunan tesisat ve konut içi donatılar, Türkiye'de de nitelik konusunda arayışların başladığına bir işarettir.



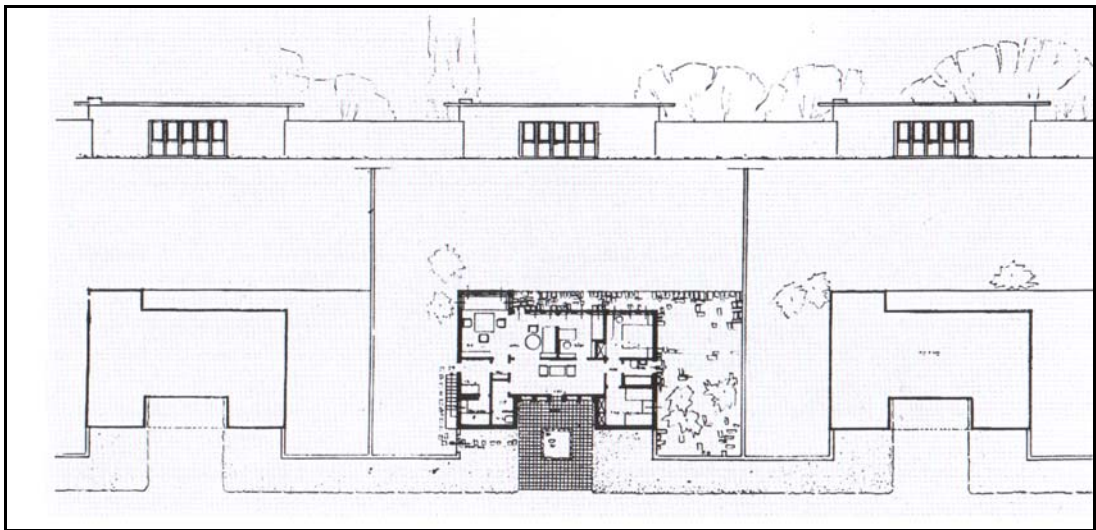
Resim 3.3. II. Vakıf Apartmanı, 1928 [76]

1930'larda Türkiye'de gerçekleştirilmiş olan mimarlık faaliyetleri iki grup mimarın çalışmaları doğrultusunda farklı gelişmeler göstermiştir. İlk grupta, 1920'li yıllardan itibaren yurda çağrılan ve 1930'lardan sonra sayıları artan yabancı mimarlar; ikinci grupta ise, teşvik görmeden çalışan Türk mimarları bulunmaktadır. Türk mimarların yabancı mimarlar karşısındaki tavırları

genelde “ulusçuluk duyguları içinde ulusal mimarlık” veya “devrimler koşutunda uluslar arası mimarlık” yaratma isteği şeklinde olmuştur. Yabancı mimarlar (Clemens Holzmeister, Ernst Egli, Bruno Taut, Martin Elsaesser ve diğerleri) özellikle kamu yapılarında egemen olurken, Türk mimarları (Seyfi Arkan, Bekir İhsan Ünal, Rüstem Abidin Mortaş, Sedat Hakkı Eldem, Mimar Kemalettin) konut mimarlığında ön planda olmuşlardır [77].

Bu dönemde, Avrupa’daki çağdaş mimarlık hareketlerinin etkisiyle, Türkiye’de “düşük maliyetli konut” kavramı konusunda arayışlar olmuştur. Seyfi Arkan tarafından Ankara’da yapılmak üzere planlanan düşük maliyetli sıra evler projesi (1933) de bu arayışların Türkiye’deki etkileri olarak değerlendirilmektedir [78].

Bölüm 2.2’de ifade edildiği gibi, CIAM’ın ikinci toplantısının yapıldığı 1929 yılında, *Existenzminimum* (asgari varoluş) kavramı gündeme gelmiş ve konut minimum ölçülerde çözülmeye çalışılmıştır. Seyfi Arkan’ın bu toplantıdan 4 yıl sonra Ankara’da yapılmak üzere tasarlamış olduğu düşük maliyetli sıra evlerde de aynı anlayış görülmekte, Arkan konutu tek katta minimum ölçülerde çözmeye çalışmaktadır.



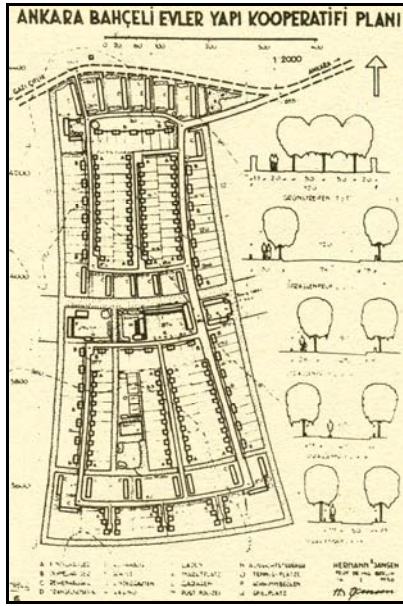
Şekil 3.2. Ucuz sıra evler projesi, Ankara [78]

İkinci yerleşme formu olan toplu konutlar ise, özel girişim tarafından inşa edilen kooperatif yerleşimleri ve devlet eliyle üretilen lojman-konut yerleşimleri olarak iki örgütlenme tarzı şeklinde ortaya çıkmıştır [9].

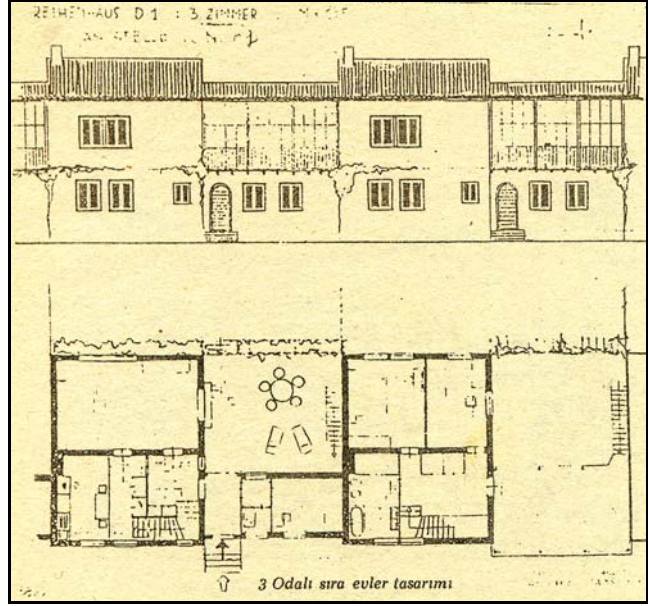
Endüstrileşmiş ülkelerden ithal edilmiş olan kooperatif yerleşimleri, özellikle Ankara’da yoğunlaşan memur kesiminin yükselen arsa fiyatları karşısında konut edinebilmesini amaçlamış, “bahçe şehir” yerleşim formundan esinlenerek tasarlanmışlardır. İlk deneyim olan Bahçelievler Kooperatifi’nin de (1935) kuruluşundaki iki temel kavram, “bahçeli evler” ve “konut kooperatifi” kavramları olmuştur. Hermann Jansen tarafından tasarlanan Bahçelievler, Şevki Vanlı’ya göre, iki katlı evleri, çarşısı, PTT, karakol ve tenis kulübü ile batıdan bir örnektir [72, 79].

1935 yılında 150 civarında üye bir araya gelerek Bahçelievler Yapı Kooperatifi kurulmuştur. Üyelerin %58’i yüksek dereceli memur, %11’i serbest meslek sahibi, %7’si milletvekili, %8’i asker, %7’si tüccardır [74].

Batı ülkelerinde, endüstrileşen toplum yapısına tepki olarak gelişen “bahçe şehir” kavramı, Türkiye’de Bahçelievler Kooperatifi adı altında uygulanmaya çalışılmıştır. Halbuki, Türkiye o dönemde endüstrileşmeden uzak bir toplum yapısına sahiptir. Girişimin gerçekleştirildiği Ankara ise, çok hızlı büyümesine rağmen bağ evleri kültürünün devam ettiği bir kenttir. Bu koşullar altında “bahçe şehir” fikrinin kabul görmesini sağlayabilmek için bahçeli evler, toplum koşullarına göre savunulmaya çalışılmıştır. Türklerdeki mahremiyet duygusu ve toprağa bağlı olma gibi kavramları karşıladığı ifade edilen bahçeli evler karşısında apartmanlaşma, mahremiyet olmadığı gerekçesiyle yadsınmıştır. Fakat 1960’lardan sonra yap-satçılık sürecine teslim olan Bahçelievler, ekonomik baskı sonucunda, yadsıdığı apartmanlaşma yapısına dönüşmüştür [72].



(a)



(b)

Şekil 3.3. Bahçelievler Kooperatifi [72]

(a) Hermann Jansen'in hazırladığı yerleşim planı

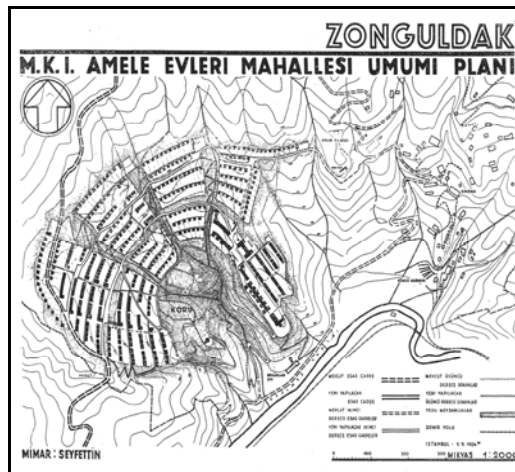
(b) 3 odalı sıra evin plan ve görünüşü



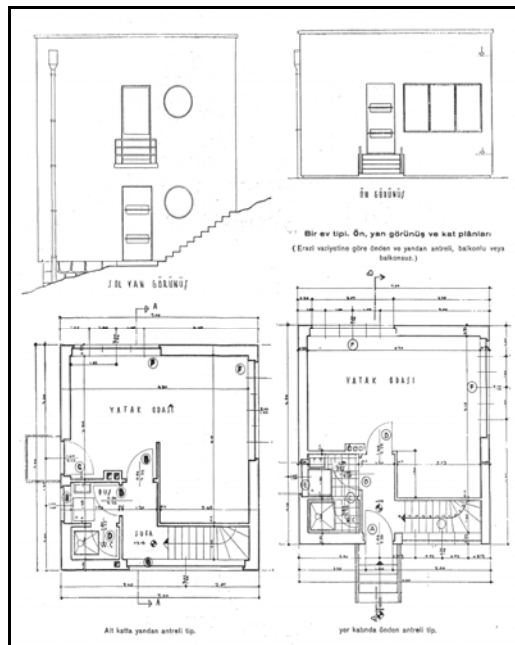
Resim 3.4. Bahçelievler Kooperatifi, yapım sonrasındaki ilk yıllar [72]

Bu dönemde uygulaması yapılmış bir başka toplu konut alternatifi olan lojman-konutlar ise, daha dengeli bir gelişme gerçekleştirebilmek amacıyla, fabrikalarda çalışan işçiler için devlet tarafından orta büyüklükteki kentlerde üretilmiş konutlardır [80].

Mimar Seyfi Arkan tarafından tasarlanan Zonguldak Maden Kömür İşletmeleri (MKİ) Amele Evleri Mahallesi (1935), bu tür yerleşimler arasında sayılmakta ve ekonomik ev tasarımlarından oluşmaktadır [77]. Yerleşim, Avrupa'da iki savaş arasında gerçekleştirilmiş olan toplu konut yerleşimleri ile benzerlik göstermektedir.



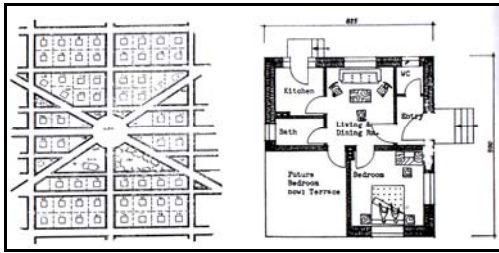
(a)



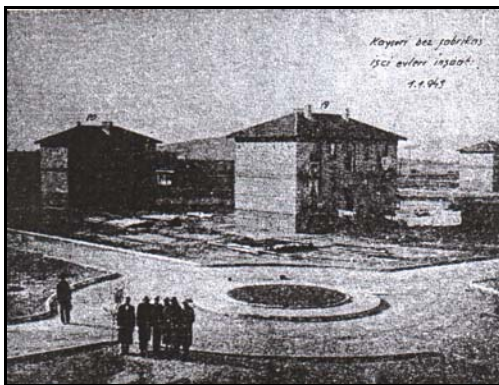
(b)

Şekil 3.4. MKI Amele Evleri Mahallesi [81]
(a) Vaziyet planı
(b) Konutların plan ve görünüşleri

Sümerbank'ın Kayseri, Ereğli, İzmit, Bursa, Nazilli ve Hereke'deki fabrikalarda çalışan işçiler için ürettiği konutlar da (1942-1943) bu dönemde üretilmiş olan lojman-konut yerleşimleridir. Yerleşimler, işçi evleri, kadın ve erkek bekar işçi pavyonları, ilkokul, hal, kreş ve çocuk bahçesi, spor sahaları, amele pavyonları ve zorunlu durumlarda banyo birimlerinden oluşmaktadır. Sümerbank İnşaat Fen Heyeti, bu yerleşimlerin sağladığı faydaları; fabrikaların yakınında kurulmaları sebebiyle, işçilerin uzak mesafelerden gelerek yorgun bir halde çalışmalarının önüne geçmek; evlerde bulunan sıhhi tesisat donanımı sayesinde, işçilerin ve ailelerinin hijyenik koşullarda yaşamasını sağlamak; her eve en az 250m² bahçe ayırmak suretiyle, işçilerin toprakla ilişkisini sürdürmesini sağlamak; fabrikalara ait spor alanları ve sinema salonları gibi sosyal donatılar tasarlayarak, işçileri sosyal yaşamdan koparmamak şekline ifade etmiştir [82].



Şekil 3.5. Sümerbank işçi konutları, vaziyet planı ve tip kat planı, Kayseri [78]



(a)



(b)

Resim 3.5. Sümerbank işçi konutları, Kayseri [82]

(a) Görünüş

(b) Sokak görünüşü

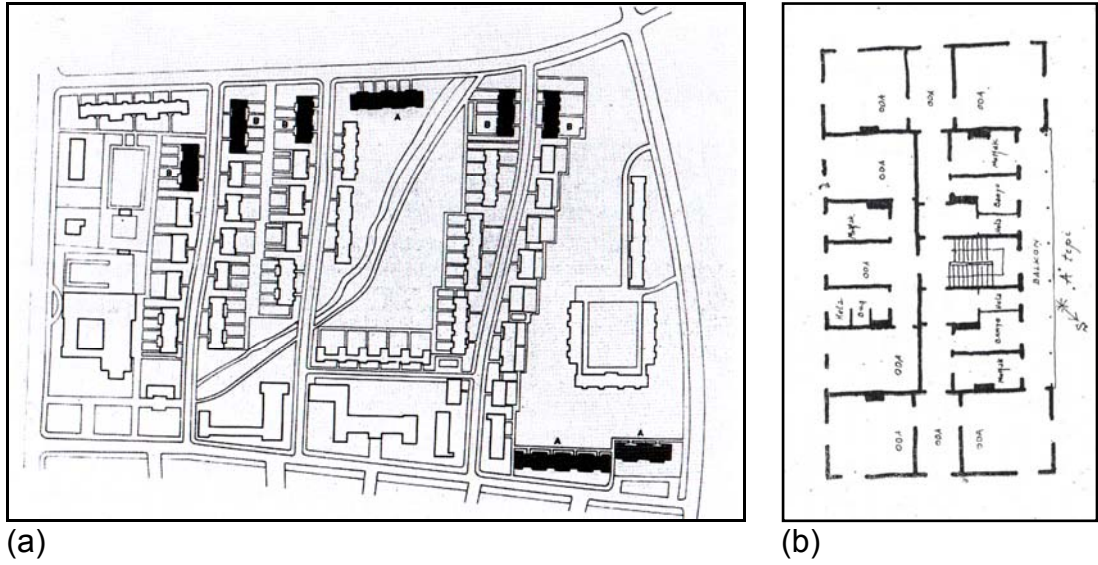
Cumhuriyet'in ilanından sonraki dönemde inşa edilmiş olan bu işçi konutları, İngiltere ve Almanya'da 19.yy.'da sanayiciler tarafından üretilmiş olan lojman-konutlarla benzerlik göstermektedir. Farklı olarak, Türkiye'deki lojman-konut uygulamaları devlet eliyle gerçekleştirilmiştir.

Sümerbank tarafından inşa edilmiş olan lojman-konut yerleşimlerinde, konutlarda bulunan sıhhi tesisat donanımı sayesinde, işçilerin ve ailelerinin hijyenik koşullarda yaşaması sağlanmış ve İngiltere'de 1917 yılında yayınlamış olan Tudor Walter Raporu ile başlayan nitelik ön şartı, Türkiye'de bu dönemde de gündemde olmuştur.

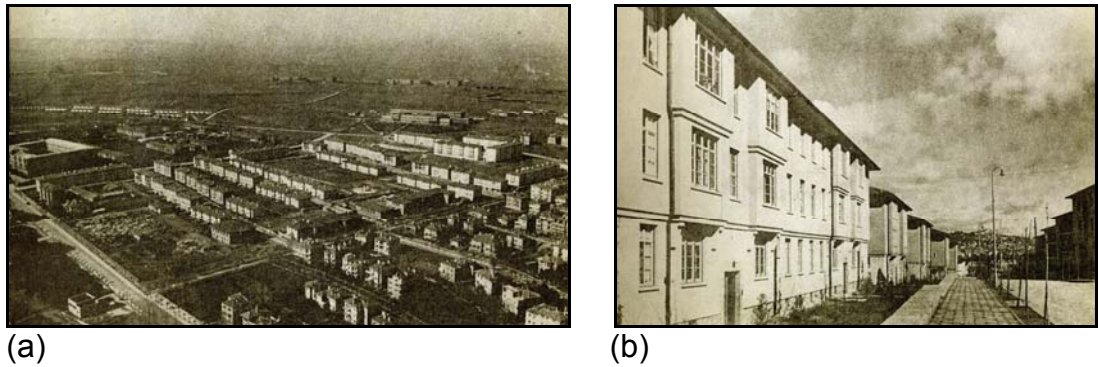
Her eve en az 250m² bahçenin ayrıldığı işçi konutlarında, "bahçe şehir" düşüncesinin bir yansıması olarak işçilerin toprakla ilişkisini sürdürmesi düşünülmüştür. Bu düşünce aynı zamanda, yerleşim için öngörülen nitelik arayışlarının devamı olarak değerlendirilebilir. Benzer biçimde, fabrikalara ait spor alanları ve sinema salonları gibi sosyal donatılar tasarlanarak işçilerin sosyal yaşamdan kopmamasını sağlamak da niteliksel özellikleri yükseltmeye yönelik bir yaklaşımdır. Avrupa'da I. Dünya Savaşı sonrasında konutta buna benzer nitelik arayışları görülmüştür.

İşçilere yapılan konutlar haricinde devlet, 1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı Devlet Memur Konutları Yasası ile memurlara konut yapma görevini üstlenerek, Ankara'daki devlet memurları için 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi'ni kurmuştur. 1944 yılında Paul Bonatz tarafından tasarlanan yerleşim, -sermayesinin %99'u Emlak ve Eytam Bankası tarafından paylaşılan- Emlak Bank Yapı Şirketi tarafından inşa edilmiş ve yapımı 1947 yılında tamamlanmıştır. II. Ulusal mimarlık akımının etkisi ile tasarlanmış olan Saraçoğlu Mahallesi'nde sivil Türk mimarisinden izler görülmektedir. Orhan Alsaç'ın deyişiyle, her apartman bağımsız bir köşk karakterinde tasarlanarak, eski Türk evlerinin dış görünüşüne benzetilmek istenmiş ve bu

sebeple, sadece cephe tasarımına önem verilmiş, planlama ikinci planda kalmıştır [74, 83].



Şekil 3.6. Saraçoğlu Mahallesi
(a) Vaziyet planı [78]
(b) A tipi konut planı [83]



Resim 3.6. Saraçoğlu Mahallesi [59]
(a) Genel görünüm
(b) Sokak görünüşü

Esra Akcan ise Saraçoğlu Mahallesi'ndeki mimari yaklaşımı, *Siedlung* kavramının arazi planlaması ve birim tasarımı ilkeleri ile "Türk evi" sembolizminin birleştirilmesi olarak ifade etmektedir [28].

Bu dönem içinde yapılmış olan planlara bakıldığında, ilk yıllarda mekanların yalnızca “oda” olarak adlandırıldığı, 1930’lu yıllardan sonraki planlarda “salon”, “yatak odası” vb. özelleştirmeler yapıldığı görülmektedir [84].

Dönem içinde uygulanmış olan toplu konut yerleşimleri sahip oldukları tasarım özellikleri bakımından, Avrupa’da gündemde olan konut ve yerleşim modelleri ile ilgili gelişmelerin ve yeniliklerin Türkiye’de de takip edildiğini ve yeni uygulamalara eğilimler oluştuğunu göstermektedir.

Cumhuriyet’in ilanından sonraki dönemde uygulanmış olan yerleşimler incelendiğinde, üç konut tipolojisi karşımıza çıkmaktadır. Bunlar apartman formu, kooperatifler ve lojman-konut yerleşimleridir. Apartman formu arsa spekülasyonunun etkisiyle ve nüfus yoğunluğunu karşılayabilmek amacıyla ortaya çıkarken, kooperatif ve lojman-konut yerleşimleri bahçe şehir düşüncesinin etkisi ile tasarlanmıştır.

Cumhuriyet’in ilanından sonraki dönem özetle, konut açığını kapatmak için soruna öncelikli olarak nicelik açısından yaklaşılan bir dönemdir; fakat biçimsel arayışların görülmesi, konutta nitelik kavramının bu dönemde önem kazanmaya başladığını göstermektedir.

3.3. 1950 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları ve Toplu Konut Yaklaşımları

Endüstrileşmiş ülkelerin 19.yy.’da yaşamaya başladığı sosyo-ekonomik yapıdaki dönüşüm süreci, Türkiye’de II. Dünya Savaşı’ndan sonra yaşanmıştır. Tarım sektöründe meydana gelen makineleşme eğilimi, kırdaki bir işgücü fazlası ortaya çıkarmıştır. Kırsal bölgelerdeki bu değişimin kent merkezlerindeki endüstrileşme ile aynı dönemde gerçekleşmesi sonucunda, 1950’lerden sonra büyük bir nüfus hareketi meydana gelmiştir. Ayrıca ulaşım ağının ve haberleşme olanaklarının gelişmesi de kentleşme hızının artmasında etkili olmuştur [9, 85].

1950 sonrası yaşanan sosyo-ekonomik dönüşüm ve ardından ortaya çıkan büyük nüfus hareketi, ciddi bir konut açığı meydana getirmiş ve ortaya çıkan konut sorunu konusunda birtakım önlemler almayı gerekli kılmıştır.

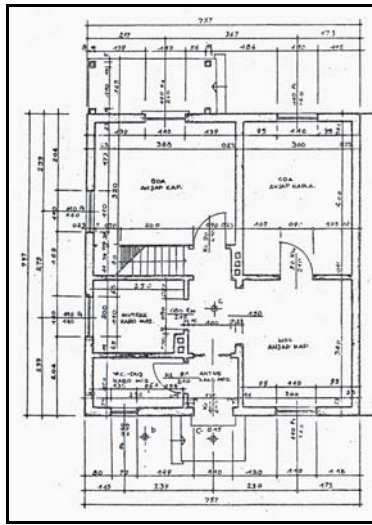
3.3.1. Plansız Dönem (1950-1960)

Türkiye’de bu dönemde, sanayi sektörü tarımdan daha hızlı büyümeye başlamış, sanayinin milli gelir içindeki payı %10’lardan %14’lere yükselirken, tarımın payı %49’lardan %43’lere düşmüştür [86]. 1950’lerde kentsel nüfusun toplam nüfusa oranı %18,5 iken, 1970’lerde %33,5’e yükselmiş ve 20 yıl içinde kentsel nüfus artışı 8 milyonu geçmiştir. Bu rakamlar, Türkiye’nin demografik anlamda hızlı bir kentleşme yaşadığını sergilemektedir [68].

Bu dönemde oluşturulan konut yerleşim biçimlerinden ilki, doğrudan devlet eliyle üretilenlerdir. 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adıyla kurulmuş olup 1946’da statü değiştirmiş olan Türkiye Emlak ve Kredi Bankası, Türkiye’de konut üretimi konusunda 1980’li yıllara kadar akla ilk gelen devlet bankası olmuştur. Bankanın görevleri arasında konut sahibi olmayan dar gelirli için ucuz konut yaptırmak, ipotek karşılığında uzun vadeli konut kredileri açmak, konut yapıp satmak, yapı malzemesi endüstrisi ve ticaretini desteklemek gibi faaliyetler bulunmaktadır [87, 88]. Orta gelir grubu için planlanan, Emlak ve Kredi Bankası veya İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yaptırılan ilk toplu konutlar, bahçeli konutlardır. Az katlı, yığma, kagir (taş, tuğla) veya betonarme yapıım sistemine sahip olan konutlar, yapımlarından kısa bir süre sonra el değiştirerek, üst gelir gruplarına hizmet eder hale gelmiştir. Levent ve Ataköy Yerleşimleri bu konutların ilk örnekleridir [89].

Kurumun 1950’lerin başındaki ilk girişimi olan ve 391 konuttan oluşan Levent Yerleşimi’nde yer alan konutların genel özellikleri ve bahçe içinde yer almaları, ayrıca yerleşimin bir alt merkez şeklinde kurulması, “bahçe şehir” modelinden esinlenildiğini göstermektedir. Ancak yerleşimin birbirini dik

açıyla kesen oto sirkülasyon ağına göre yan yana dizilmiş parsellerden oluşması, yerleşimde, bahçe şehir fikrinin ilk olarak uygulandığı *Letchworth* ve *Hampstead* bahçe şehirlerinden bu yana endüstrileşmiş ülkelerde denenen ve dış mekan çeşitlenmesine olanak tanıyan kümelenme seçeneklerinden yararlanılmadığını göstermektedir [9, 90].



(a)



(b)



(c)

Şekil 3.7. I. Levent Yerleşimi, 1947-51

(a) Plan [91]

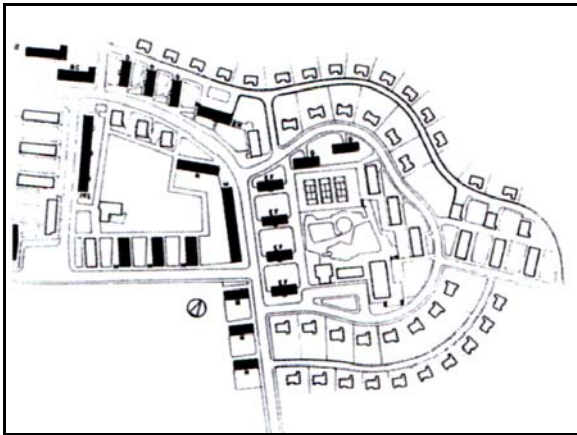
(b) Giriş cephesi [91]

(c) Vaziyet planı [78]



Resim 3.7. I. Levent Yerleşimi, sokak görünüşü, 1947-51 [78]

1950 sonlarında Emlak ve Kredi Bankası, konut yapım faaliyetlerine tekrar hız vermiş, bu kez bahçeli konutların aksine, çok katlı bloklardan oluşan ilk yerleşim örneği olan İstanbul IV. Levent Yerleşimi'ni inşa etmiştir. Tek evler, sıra evler ve çok katlı bloklardan oluşan yerleşimde 345 konut birimi bulunmaktadır. Sinema, spor alanları gibi sosyal donatıların da yer aldığı yerleşim, 1956 yılında inşa edilmeye başlanıp 1960 yılında tamamlanmıştır [90]. Yerleşimde konut alanları haricinde oluşturulan sosyal donatı alanları, niteliksel özellikleri yükseltmeye yönelik bir girişimdir.



Şekil 3.8. IV. Levent Yerleşimi, vaziyet planı, 1956 [78]



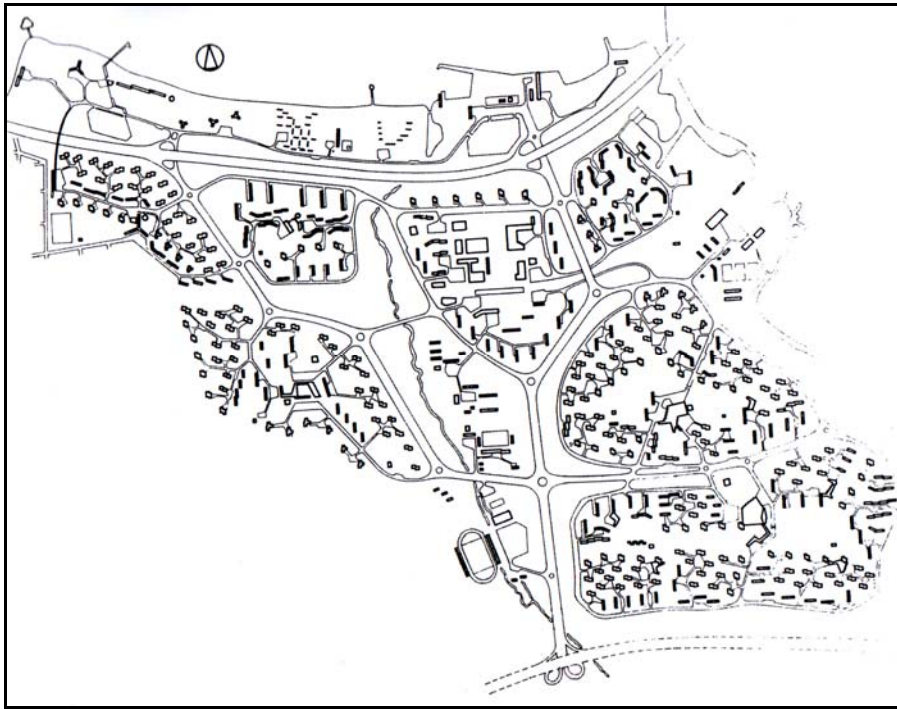
Resim 3.8. IV. Levent Yerleşimi [78]

Emlak ve Kredi Bankası tarafından 1957'de projelendirilmesine başlanan ve yapım süreci kademeli olarak devam eden Ataköy Yerleşimi ise, devlet eliyle

Üretilen yerleşimlerden en kapsamlı olanıdır. Genel yerleşim planında 7 000 ile 9 000 nüfuslu 10 mahalleye ayrılmış olan yerleşim, toplamda 60 000 kişi için dşnlmştir. Planlamada, yaya ve oto yolları birbirinden ayrı düşünülmüş, mahallelerin orta mekanlarına sadece yayaların kullanabileceği yol ve bahçeler ngrlmştir [92].

II. Dünya Savaşı'ndan sonra -özellikle 1957 Berlin *Hansa Viertel* Yapı Sergisi ile- uluslar arası alanda konuşulmaya başlanan dizi ve nokta blokların Ataköy Yerleşimi'nde bir arada kullanılması, tipik II. Dünya Savaşı sonrası anlayışını yansıtılmaktadır. Farklı konut tipleri bir arada kullanılarak, yerleşimde biçimsel ve tipolojik çeşitlilik aranmıştır.

Emlak ve Kredi Bankası IV. Levent ve Ataköy yerleşimlerini inşa ederken, konutların lüks, yüksek maliyetli olduğu ve konut açığını karşılama gibi bir amacın olmadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir [5].



şekil 3.9. Ataköy Yerleşimi, vaziyet planı, 1969 [78]

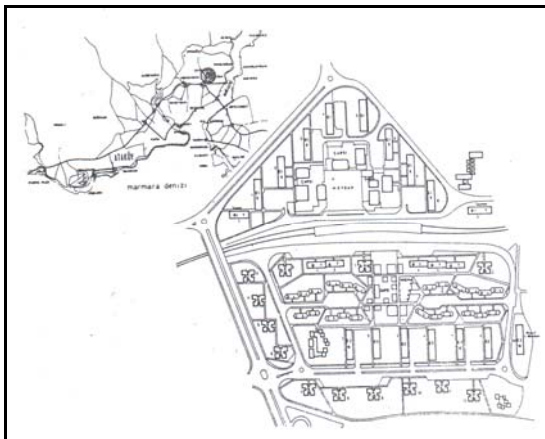


(a)

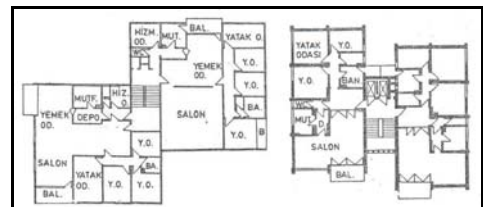


(b)

Resim 3.9. Ataköy Yerleşimi, 1969 [92]
 (a) Dizi bloklar ve nokta bloklar
 (b) 13 katlı nokta bloklar



(a)



(b)

Şekil 3.10. Ataköy Yerleşimi, I. ve II. Mahalle [93]
 (a) Vaziyet planı
 (b) Konut plan tipleri

Emlak ve Kredi Bankası, kurulduğu 1946 yılından 1982 yılına kadar kaynak yetersizliğine rağmen, çeşitli türlerden 16,8 milyar liralık ipotekli kredi vererek 362 370 aileyi konut sahibi yapmıştır (Çizelge 3.1). Banka, yeni bir düzenleme yapılması sonucunda 1988 yılında Emlak Bankası adıyla Anadolu Bankası ile birleştirilmiştir [94].

Sosyal Sigortalar Kurumu da sigortacılık hizmetlerinin yanı sıra konut üretme görevini üstlenen bir diğer kurum olmuştur. II. Dünya Savaşı'ndan sonra kentleşmenin hızlanması, işçi sayısının artması, Çalışma Bakanlığı ve İşçi Sigortaları Kurumu'nun kurulması sonucunda işçilerin barınma koşullarına duyulan ilgi artmıştır. 4 259 konut kooperatifine ipotek karşılığında verilen kredilerle, kurum 1952-1984 arasında 200 000'den çok işçi konutunun yapılmasını sağlamıştır. Bu uygulama ile hem konut kooperatifçiliği özendirilmiş hem de düşük faizli (%4) ve uzun vadeli (20 yıl) kredilerle işçiler için konut yapımı desteklenmiştir. Kurumun sigortalı kooperatiflerine verdiği krediler, 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun konut kredileri konusunda tek kuruluş olarak yetkili kılınması kararı sonucunda, 1984 yılından sonra durdurulmuştur [87].

Çizelge 3.1. Türkiye Emlak ve Kredi Bankası tarafından verilen krediler ve yararlanan kişi sayısının yıllara göre dağılımı [94]

Yıllar	Açılan Kredi Tutarı (Bin TL.)	Yararlanan Kişi Sayısı
1946-1975	5 470 335	273 850
1976	524 049	15 927
1977	744 387	15 374
1978	926 537	12 873
1979	1 361 127	12 850
1980	1 671 320	10 653
1981	2 294 801	9 756
1982	3 798 332	11 087

Buraya kadar konusu geçen devlet eliyle konut üretiminin dışında, II. Dünya Savaşı sonrası yaşanan sosyo-ekonomik ve demografik değişimler sonucunda Türkiye'de yeni bir yaşam ve konut kültürü oluşmaya başlamış,

kırsal alanda yaşama alışkanlıkları yerine, kentlerde apartman yaşamı ağırlıklı olarak tercih edilmiştir [14].

1950 sonrası ortaya çıkan konut gereksinimi ise üç sunum biçimi ile sağlanmıştır. Devlet desteği ile üretilmiş olan kooperatif konutları, arsa değerlerinin daha düşük olması sebebiyle imarlı alanların dışında planlanmışlardır. Özel girişimle üretilmiş olan yap-sat sunum biçimi, kentlerin imarlı alanlarında uygulanırken, yasadışı bir girişim olan gecekondu üretimi, kent çevresindeki kamu arazilerinde gerçekleştirilmiştir [2].

Orta gelir grubunun küçük ölçekteki birikimlerini birleştirmeleri sonucunda kurulan konut kooperatifleri, Keleş'in ifadesine göre, toplam konut sunumunun %10'unu oluşturmuştur. Şehir dışındaki arsa değerlerinin daha düşük olması sebebiyle imarlı alanların dışında inşa edilen kooperatif yerleşimleri, imar planı yaptırmak, geniş bir tüketim grubunu örgütlemek, altyapı sağlamak ve konut çevresini düzenlemek gibi yap-sat üretim biçimine göre daha detaylı bir organizasyon sonucunda oluşturulabilmiştir [88].

1954 yılında kat mülkiyetine olanak tanıyan ilk yasal düzenleme ise tek parselde çok katlı konut üreten ve yap-satçı olarak adlandırılan grubun konut üretimindeki payını çok yükseltmiştir [95]. Çok partili sistem içinde seçimle denetlenen politik kadrolar, kat mülkiyeti, imar haklarının artırılması, gecekondu affı gibi hızlı kentleşmenin sonucunda ortaya çıkan sorunlara karşı kendiliğinden oluşan çözüm yollarına razı gelmiş ve kısa vadede sonuç veren popülist tercihleri benimsemeye yatkın olmuşlardır [9].

Yap-sat üretim biçimi; kent arazisi üzerinde spekülasyon oluşumu ve plansız kentsel gelişim, nüfus yoğunluğundaki planlanmamış artış sebebiyle oluşan yol ve altyapı yetersizliği, ekonomik ömürlerini doldurmadan birçok yapının yıkılıp yeniden yapılması ve sonuçta yüksek yoğunluklu, sağlıklı, yüksek maliyetli bir çevre oluşmasına sebep olması ile üretim süreci içinde imar

haklarının artırılması konusunda baskı yaratması gibi bir çok sorunu bünyesinde barındırmaktadır. Küçük ölçekli mevcut arsalar üzerinde faaliyet gösteren yap-satçılar, yağ lekesi olarak büyüyen sağlıklı kent formlarının ortaya çıkmasına neden olmalarının yanı sıra, talepsiz ve var olanı sürdüren tavırları ile konut yapım teknolojisinin de gelişimini engellemişlerdir [96, 97].

Bunların yanı sıra, yap-satçı üretimde, kökeni konut üretimine dayanmayan ve yeterince büyüdüğünde bu sektörde devam edemeyecek uzmanlaşmamış bir girişimci türü söz konusudur. Bu ölçekte bir sermayeyle girişimin başlatılıp sürdürülebilmesinin nedenlerini Bilgin şu şekilde açıklamaktadır [9]:

- “En pahalı girdi olan arsa payı toprak sahibine peşin ödenmeyip, yaratılan değer üzerinden kat karşılığı verilmektedir.
- Şehrin imarlı planları söz konusu olduğundan altyapı maliyeti önceden karşılanmıştır.
- İlk yatırım maliyeti gerektirmeyen basit yapım teknikleri ve örgütlülük düzeyi düşük mevsimlik işgücü kullanılmaktadır.
- Risksiz bir yatırım alanı ve hazır bir talep bulunduğundan, inşaatı tamamlamadan satış yapıp, bu birikimi üretim sırasında kullanmak mümkün olmaktadır”.

Plansız dönemde, konut sorununa geçici çözümler aranmak istenmesi ve genel bir konut politikasının olmaması, devletin konut sektörü üzerindeki denetimini azaltmıştır [98]. Bu ortamda, köyden kente göçüp düzenli bir işe sahip olmayan düşük gelir grupları başlangıçta, hazine topraklarında yıkıldığında tekrar kolayca yapılabilecek özellikte ucuz gecekondular yapmışlardır.

Gecekondulaşmanın başladığı ilk zamanlarda, bir konut -izinsiz yapılmış olsa dahi- bitmiş ise, yıkılabilmesi için mahkeme kararı gerekmekte ve yıkım kararının alınması uzun bir süreci kapsamaktadır. Bu sebeple, hazine arazisinde konut yapan insanlar, polisin engellemeleri ile karşılaşmamak için hızlı bir biçimde geceleri çalışmışlardır. Bir gecede bitirilen konutlar dahi olmuştur. Sabah olduğunda ise, polisin konutu hemen yıkması olanaksız hale

gelmiştir. Gecekondu kavramına adını veren de bu süreç olmuştur. Gecekondu sözcüğü yalnız bir terim niteliği kazanmakla kalmamış, “gecekondu mahallesi”, “gecekondu halkı” gibi Türkiye’nin toplumsal gerçeğini yansıtan yeni kavramlar da oluşturmuştur [99].

1950 sonrası gecekondu üretiminin kent konutu üretimindeki payının ne kadar yüksek olduğu Çizelge 3.2’de görülmektedir.

Çizelge 3.2. 10 000’den fazla nüfusa sahip olan şehirlerdeki konut sayısı (1955-1967) [100]

Yıl	Şehir Nüfusu	Aile Büyüklüğü (kişi)	Toplam Konut Birimi Sayısı	(Tahmini) Gecekondu Sayısı	Normal Şehir Konut Birimi Sayısı
1955	5 324 397	5,09	1 050 000	50 000	1 000 000
1960	7 307 816	5,07	1 440 000	240 000	1 200 000
1965	9 395 159	5,00	1 880 000	430 000	1 450 000
1967	10 437 233	5,00	2 100 000	450 000	1 650 000

Yap-sat ve gecekondu üretimi 1950-1980 arasındaki toplam konut sunumunun %90’ını oluşturmuştur. Bu iki sunum biçiminin ortak özelliği, küçük ölçekli girişimler tarafından gerçekleştirilen mülk konutu olmalarıdır. Orta ve orta-üst gelir grubuna yap-sat üretimi, kırsal alandan gelen düşük gelir grubuna ise gecekondu üretimi konut sağlamıştır. Gecekondu bölgeleri imar haklarını kazandıktan sonra yap-sat bölgelerine dönüşmüştür [2]. Bu dönüşümdeki ilk kırılma noktası, 1950’de Demokrat Parti’nin, halkın ve özellikle gecekondu kesiminin oylarını alarak iktidara gelmesidir [101]. Ciddi bir oy potansiyeline sahip olan gecekondu bölgelerine, bu dönemden sonra birçok imtiyaz tanınmış ve bu kısır döngü ile çevre kalitesi düşük alanlar oluşmaya devam etmiştir.

1950 sonrası, sağlıklı ve yüksek yoğunluklu kentsel alanların oluşumunda, gecekondu ve yap-sat üretim biçimlerinin uygulanmasının yanı sıra, gerekli

ve yeterli önlemleri içeren imar planlarının yapılmamış olmasının da büyük etkisi bulunmaktadır. Kentler, planlama ilkeleri göz ardı edilerek alınan imar planı kararları sonucunda, spekülasyona açık alanlar haline gelmişlerdir.

Planlama ve yapısal etkinlikler açısından Türkiye'ye örnek olması beklenen Ankara'da da, 1950'lerden 1980'lere kadar, fiziksel ve sosyal altyapının oluşturulmasındaki olanaksızlık nedeniyle, yeni gelişme alanlarının gerçekleştirilmesinde önemli zorlukların ortaya çıktığı görülmüştür. Kentleşme süreci, plan dışı gecekondu alanlarının oluşumu, mevcut kentsel alanın yıkılıp yeniden yapılması ve sürekli yükselip yoğunlaşma şeklinde devam etmiştir [102].

20.10.1951 tarihinde Bakanlar Kurulu'nun almış olduğu bir plan değişikliği kararı sonucunda, Ankara'da bulunan tüm konutlara çatı katı ilavesi ve uygun görülen yerlerde bir kat artırma izni verilmiştir. Ankara Belediyesi bu karardan sonra, Yenışehir ve Cebeci'deki konutları 3 kattan 4 kata, Atatürk Bulvarı'ndakileri ise 4 kattan 5 kata çıkarma izni vermiştir. Bu tarihten sonra Ankara'da kat artışları planlama ilkelerini gözetmeden devam etmiş; ancak bu kat artışları konut sorununu çözememiş ve imarlı alanlara getirilen her değişiklik kararı arsa spekülasyonunu artırmıştır [103].

Plansız dönemi genel olarak değerlendirdiğimizde, konut gereksiniminin üç şekilde sağlandığını görmekteyiz. İlki, devlet desteği ile üretilmiş olan kooperatif konutları; ikincisi, özel girişimle üretilmiş olan yap-sat sunum biçimi; üçüncüsü ise, yasadışı bir girişim olan gecekondu üretimidir.

Özellikle Emlak ve Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından inşa edilen kooperatif yerleşimleri ve verilen krediler, devletin bu dönem konut üretiminde önemli katkıları olduğunu göstermektedir.

1954 yılında kat mülkiyetine olanak tanıyan ilk yasal düzenleme ile tek parselde çok konut birimi üretiminin başlamasıyla, yap-sat üretim biçimi toplam konut üretimi içinde önemli bir paya sahip olmuştur. Yap-sat üretim biçiminin parsel ölçeğinde uygulanması, kentlerdeki planlamaya parsel ölçeğinde müdahaleleri olanaklı kılmış, emsallerin belli parseller içinde bozulup kararların başkalaştırılmasının önü açılmıştır. Başka bir deyişle, bütüncül bir planlama yerine, çok bireysel bir girişim söz konusu olmuştur.

Devletin konut sorunlarına yaklaşımı çözümsüz kalınca, kırdan kente çalışmak üzere gelen düşük gelir grupları, yıkıldığında kolayca yeniden yapılabilecek ucuz ve niteliksiz konutları hazine arazileri üzerinde yapmaya başlamışlardır. Gecekondu bölgeleri adı verilen bu konut alanları, siyasilerin oy kaygıları sonucunda bir süre sonra devletin sunduğu hizmetlerden yararlanmaya başlamış ve yap-sat bölgelerine dönüşmüştür.

Plansız dönemde devlet eliyle yapılmış olan konut kooperatifleri konut üretimine nitelik açısından yaklaşırken, yap-sat ve gecekondu üretim biçimleri, konut açığını kapatmak amaçlı olup, sorunu niceliksel olarak çözmeye çalışmışlardır.

3.3.2. Planlı Dönem (1961-1980)

1960 sonrasında birbirini izleyen beşer yıllık planlı dönemler olmuştur fakat planlı olmasına rağmen kestirilemeyen bir nüfus hareketliliği gerçekleşmiş ve öngörülemeyen bir konut açığı oluşmuştur. Kırsal kesimden kentlere göç bu dönemde de devam ederken, plansız ve sağlıksız büyüyen kentlerde gecekondulaşmanın artmasına engel olunamamıştır.

Bu dönemde, I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1963-1967) ifade edildiği üzere, şehir konutlarının %30'u oturulamayacak durumda olup, üç büyük

şehirdeki nüfusun %30'u tek odalı evlerde yaşamaktadır. Gecekondualarda yaşayan insan sayısı ise 1,2 milyondur [104].

Özellikle 1963 yılında planlamanın işlevsellik kazanması ile bu sorunların çözümü konusunda plan tedbirleri getirilmiştir. Planlama çalışmalarında ülkenin hızlı kalkınması amaçlanmış; bunun için tüm kaynaklar üretken sektörlerle yöneltilerek, yüksek bir kalkınma hızı gerçekleştirmek istenmiştir. Fakat konuta yapılan yatırımların doğrudan üretimi artırıcı olmadığı gerekçesiyle kalkınmayı geciktirici bir rol oynadığı düşünülmüştür. Ayrıca tüm yatırımların dörtte biri oranına sahip olan konut yatırımları, başka sektörlerle yönettildiğinde konut arzı daha da azalacağından, konut fiyatları ve kiralarda büyük artışlar olacağı düşünülmüştür. Bu çelişki sonucunda, konut yatırımlarının daha akılcı bir şekilde kullanılması, israftan kaçınılarak lüks konut yapımının özendirilmemesi ve sosyal konut yapımına hız verilmesi kararları kalkınma planına girmiştir [105].

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda [104];

“Şehirlerde ucuz konut arzını artırmak için vergi, kredi politikaları ve diğer tedbirlerle, konut yatırımlarının daha fazla nüfusun barınmasını sağlayacak sosyal konut yapımına kayması sağlanacaktır”

denilmektedir.

Bu amacı gerçekleştirmek için “Sosyal Konut Standartları”¹ hazırlanıp yayımlanmış ve bu standartların devlet kesimi için zorunlu kılınması, özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir [87].

¹ İmar ve İskan Bakanlığı'nın 1962 yılında yayınlamış olduğu “Sosyal Konut Standartları”nda “sosyal konut”un tanımı şu şekilde yapılmıştır:

“Sosyal konut, yoksul ve dar gelirli halk topluluklarını teşkil eden ailelerin ikamet ihtiyacını karşılayacak şekilde standartlaştırılmış en az boyut ve nitelikte sıhhi, sağlam, ucuz konuttur” [141].

Bölüm 2.2’de ifade edildiği gibi *CIAM*, 1929 yılında *Existenzminimum* (asgari varoluş) kavramını gündeme getirmiş ve konut, minimum ölçülerde çözülmeye çalışılmıştır. Türkiye’de ise planlı döneme girilmesi ile beraber, “en az boyut ve nitelikte sıhhi, sağlam, ucuz konut” kavramı üzerinde durulmuştur. Böylece *CIAM*’da gündeme gelen *Existenzminimum* kavramı, Seyfi Arkan’ın 1933 yılında tasarlamış olduğu düşük maliyetli sıra evler projesinden sonra, I. Plan döneminde de Türkiye’ye yansımış ve plan kararları arasında yer almıştır.

Ancak bu uygulamaların konut üretimine olumlu bir etkisi olmamış, arsa spekülasyonu, konut yapsatçılığından sağlanan yüksek kârlar ve çeşitli çıkar gruplarının politik baskıları sonucunda yaptırımcı bir niteliği olmayan plan tedbirlerinin gerçekleştirilmesi engellenmiştir [105].

Ayrıca I. Planda yer alan hedefler, ucuz ve hızlı konut yaparak sadece daha fazla nüfusu barındırmayı amaçlamakla, konut sorununun niceliksel açıdan değerlendirildiğini ve konuta henüz sosyal bir sorun olarak bakılamadığını göstermektedir.

Konut büyüklükleri ile ilgili yapılan bu çalışmalardan sonra, ortalama konut yüzölçümü rakamları, Ruşen Keleş’in tespitlerine göre, 1962, 1963 ve 1964 yıllarında sırasıyla 105, 103 ve 100m² olmuştur. Daha sonraki yıllarda ise, vergi ve kredi politikaları uygulamaları sonucunda büyüklüklerdeki küçülme devam etmiştir [88].

Toplu konut üretim mekanizmasının yeni bir çözüm olarak Türkiye’nin gündemine girmeye başladığı II. Beş Yıllık Plan’da ise (1968-1972), konut sorunu ve toplu konut kavramı ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer almaktadır [100]:

“Kişilerin barınma ihtiyacına cevap veren konut, toplum hayatının ekonomik ve sosyal bakımından en önemli unsurlarından biridir. Bu önemli ihtiyacın

gereğince karşılanmasında Anayasaya göre, Devlete sorumluluklar düşmektedir.

Öte yandan, hızlı şehirleşme içindeki Türkiye’de şehirlerin şekillenmesinde, uzun sürede en etken faktör konut yapımı olacaktır. Bu nedenle konut, sadece barınak niteliği ile değil, aynı zamanda medeniyetin göstergesi olarak anlaşılmalıdır. Konut, aile hayatının merkezi olarak, hayatı doğrudan doğruya etkiler. Konut ihtiyacının iyi ve yeterli bir şekilde karşılanması sosyal, ekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırır. Bu hızlanma ise konut ihtiyacının nitelik ve niceliğini etkiler ve konut talebinin dağılımında farklılıklar ortaya çıkarır.

Toplam yatırımlar içinde konut sektörü yatırımlarının II. Beş Yıllık Plan dönemi için tespit edilen oranını artırmadan, mümkün olan en çok sayıda konut üretimini sağlamak amacıyla yurt şartlarına uygun, ekonomik standartta halk konutu yapımına yönelinecektir. Lüks konut yapımı sınırlanacak, ekonomik standartlar üstünde kamu konutu yapılmayacaktır. Şehirlerin düzenli gelişmesine yardımı ve sağladığı tasarruf nedeniyle, ayrı ayrı konut birimleri yerine, toplu konut yapımına gidilecektir”.

Devletin rolünün yatırımcı değil, düzenleyici olarak belirlendiği II. Plan, “konut sorununun piyasa mekanizması içinde çözülmesi” ilkesi ile I. Plandan farklılık göstermektedir [90]. Ayrıca toplu konut kavramı, bir tanım olarak hedefler arasına alınmıştır.

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı, konutu sosyal ve ekonomik açılardan değerlendirmiş, konut sorununu kentleşme sorunlarıyla beraber ele almış ve bu sorunun çözümünde nitelik kriterini ön plana çıkarmıştır. I. Beş Yıllık Plan ise -II. Beş Yıllık Planın aksine- konut yatırımlarının kârlı olmadığı gerekçesiyle sanayi yatırımlarına öncelik vermiştir. Bu durumda II. Plan, konut yatırımları konusunda, I. Plana göre daha olumlu bir bakış açısı geliştirmiştir.

İlhan Tekeli, konutlardaki nitelik sorunu ile ilgili olarak şunları ifade etmektedir [106]:

“Konut açığı üzerine duran söylem, konut sorununu sadece yapılacak yeni konutların sayısını artırmaya indirgemekte, konut ve çevre kalitesinin ve var

olan konut stokunun değerlendirilmesinin göz ardı edilmesine neden olmaktadır. Kentleşme deneyini yeni yaşamaya başlayan, büyük sayılarda konut arzını sağlayacak yapım teknolojisine ve örgütlenme becerisine henüz sahip olmayan ülkelerde, konut sorununun sadece bir nicelik sorunu olarak ele alınması maruz görülebilir. Ama bu alanlarda belli bir gelişmeyi gerçekleştirmiş olan ülkelerde konut sorununa artık sadece bir nicelik sorunu olarak bakılması çok yetersiz olacaktır”.

Ekonomik gelişme ve hızlı nüfus artışı nedeniyle oluşan sanayileşme ve beraberinde getirdiği aşırı arsa fiyatları sonucunda, 29.04.1969 gün ve 1164 sayılı Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Kanunda ofisin amacı, arsalardaki aşırı fiyat artışlarını önlemek, bu doğrultuda piyasada düzenleyici alım satımlar yapmak, konut ve endüstri bölgeleri ile turistik tesisler ve başka kamu hizmetleri için gereken kamulaştırma işlemlerini yerine getirmek şeklinde ifade edilmiştir. 1971-1982 yılları arasında konut alanlarında toplam 2771,2 hektar arazi 7 302 700 000 TL. karşılığında ofis mülkiyetine geçmiştir. Bu arazilerin 466,1 hektarlık kısmının konut kooperatiflerine 806 900 000 TL. karşılığında satışı yapılmıştır [94, 107].

Bu sayılar ışığında, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün istimlâk ettiği arazilerin ciddi bir kısmını, konut kooperatiflerine destek olarak arsa sağlamak için kullandığı yorumunu yapmak mümkündür.

II. Beş Yıllık Planda sözü geçen toplu konut yapımının Ankara'ya yansıması, önceleri kent içinde, 1970'lerden sonra ise kent dışında arazi seçme eğilimlerinin başlaması şeklinde olmuştur. İlk olarak kooperatifler, daha sonra arazi sahipleri ve konut şirketleri mevzi imar planları yaptırmışlardır. Bu dönemde İmar ve İskan Bakanlığı “toplu konut”un tarifini saptamış, şehir dışı yerleşimlerdeki asgari büyüklüğü 5 000 kişi ve 15 hektar olarak belirlemiştir [4, 108].

Bu yıllarda mimarlık meslek örgütlerince de toplu konut girişimleri desteklenmiştir. 1970 yılında Mimarlık Dergisi'nde yayınlanan “OR-AN Toplu

Konut Yerleşimi Raporu”, II. Beş Yıllık Planın sözünü ettiği toplu konut yerleşimleri ile ilgili olarak [109];

“Şehir Planlaması Yönünden;

- Büyük şehir merkezinin desantralizasyonu için araç olur ve iş merkezi bölgesinin fazla yüklenmesini önler.
- Şehirlerin merkezden etrafa yayılan yağ lekesi şeklinde büyümesi yerine, şehirden sıçramalarla büyümeyi teşvik ederek, yeşil bantların teşkiline ve boşluklu bir şehirsal dokuya imkan sağlar.
- Biyolojik ve psikolojik sağlığa uygun yoğunluk şartlarının sağlanmasına imkan verir.
- Tek elden inşa edildiği ve planlandığı için geleneksel inşa şartlarındaki pek çok kamusal sınırlama ortadan kalkar; teknoloji uygulamasına, arazi kullanım planlamasına ve inşaatta yeni çözümlerin denenerek geliştirilmesine yol açar.
- Büyük şehrin etki alanı içindeki, yerine ve fonksiyonlarına bağlı olarak arazi kullanma ve ulaşım planlarının entegrasyonu yolu ile yeni yerleşim alanı içinde ve merkezi şehirle arasındaki ulaşım maliyet ve zamanını azaltıcı etki yapar.
- Şehirleşmenin kamuya olan yükünü azaltıcı özelliğe sahiptir.

Konut Organizasyonu Yönünden;

- Rasyonalizasyon ve standardizasyon yoluyla imalat ve maliyet kolaylıkları sağlar.
- Ölçek ekonomileri yaratılması sonucu birim konut maliyeti düşer.
- Gelişmiş inşaat metodları ile kısa sürede büyük arz imkanları sağlar.
- Arsa spekülasyonunun konut maliyetleri üzerindeki etkisini azaltır.

İnşaat Teknolojisi Yönünden;

- Yeni teknoloji ve malzemelerin denenip geliştirilmesine imkan verir.
- Emek, makine parkı ve yapım yerleri (şantiye) örgütlenmesi yönünden teknik üstünlükleri vardır.
- Standart elemanların seri imalatı ile yapıda endüstrileşmeyi teşvik eder.
- Yapıda mekanizasyonun ekonomik olduğu büyüklükte uygulamalara imkan verir.

Yeni Bir Yaşantı Biçimi Sağlanması Yönünden;

- Bütünlüğü olan planlamanın verdiği design imkanları, mevcut şehirsal çevreden daha iyi bir biçimsel ve psikolojik tatmin sağlar.
- Faaliyetler ve çevre yönünden zengin bir seçim imkanı verir.
- Oldukça homojen sosyal yapı, dış ekonomiler, yüksek alt yapı ve servis standartları, sosyal üst yapının planlı ve programlı gelişmesi sonucu sosyal politika yönünden yeni kavram ve yaklaşımların denenmesi imkanı doğar.

- Toplumda tabakalar ve sosyo-ekonomik gruplar arasında bütünleşmeyi sağlar”

şeklinde, tümüyle toplu konut girişimlerini destekler ifadelerde bulunmuştur.

Ayrıca, çevreleri ile birlikte tasarlanmaları sebebiyle daha yoğun olmalarına rağmen daha düzenli yerleşim alanları yaratan toplu konutlar, apartmanlaşmaya getirdikleri düzen ile olumlu etkiler sağlamaktadır.

Toplu konut üretim biçimi, diğerlerinden farklı olarak, “büyük bir sermayenin harekete geçirilmesini, talebin örgütlenmesini, büyük bir arsanın sağlanmasını, bu arsanın planlamasının yapılmasını ve alt yapısının harekete geçirilmesini” gerekli kılmaktadır [96]. Bu ölçekte bir girişimi devletin gerçekleştirmesi beklenirken, ilk toplu konut girişimlerini başlatanlar özel kesim ve yerel yönetimler olmuştur. OR-AN Girişimi’nin de aralarında bulunduğu ilk girişimciler, toplu konut yapım sürecinin yasallaştırılması konusunda yasalardaki açıklar ve yetersizlikler sebebiyle birçok engelle karşılaşmışlardır. Bu sürecin yasallaştırılması ise ancak 1980’li yılların başında toplu konut yasaları çıkarılarak olabilmıştır [110].

Bu dönemde konut sektörü, üretim teknolojisi açısından endüstrileşme aşamasına gelememiştir. Ayrıca, 1970’li yılların sonlarına doğru ekonomideki enflasyonist eğilimlerin artması sebebiyle konut maliyetleri hızla yükselmiştir. Bu durum, konut üretimini sınırlandıran başka bir faktör olarak ortaya çıkmıştır [98].

1971 muhtırasından sonraki dönemde konuta ilişkin sorunlar, aynı yoğunlukta hatta artarak devam etmiştir. Bu yıllarda iki önemli olgu ortaya çıkmıştır. Birincisi, Bağ-Kur’un kurulması sonucunda yeni kaynakların oluşması; ikincisi ise bu kaynaklardan yararlanmayı düşünen özel sektörün, yeni örgütlenmeler yolu ile büyük ölçekli konut üretimine yönelmesidir. OR-AN Toplu Konut Şirketi’nin kurulması da bu döneme rastlamaktadır.

Sonraki yıllarda kurulan benzer büyük ölçekli örgütlenmeler, aldıkları arsaların kısa sürede değer kazanmasıyla konut üretiminde toplu üretim ile kâr etmek yerine, arsa spekülasyonu ile oluşan rantlardan yararlanma yoluna gitmişlerdir [105].

Ayrıca konut sorununun özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra sosyo-ekonomik ve politik sorunlar arasında yer alması sebebiyle sosyal konut kavramı gündeme gelmiş, devlet özellikle dar gelirli ailelerin konut gereksinimini karşılamak için çok sayıda ucuz konut yapmayı hedeflemiştir [111]. Ülkeden ülkeye değişiklikler göstermekle beraber, sosyal konut politikası kavramı için ortak bir tanım yapılabilmektedir. Keleş'in tanımıyla sosyal konut politikası [73];

“Sosyal sınıf, gelir ya da konut standardı gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütünüdür”.

Sosyal konut politikası, III. Beş Yıllık Kalkınma Planının da hedefleri arasında yer almıştır.

III. Beş Yıllık Plan (1973-1977), düşük gelir gruplarının gereksinimlerini karşılamak amacıyla sosyal konutların toplu üretiminin ana prensiplerini koymuştur. Bu plan aynı zamanda, konut sorunu ile ekonomik kalkınma arasında bir ilişki kurarak, konut sorununu istihdam sorunları ile birlikte ele almıştır [94]. Sosyal nitelikli olan toplu konutlar için devlet tarafından kaynak ayrılmasına önem gösteren III. Plan, bu özelliğiyle II. Planın devamı niteliğindedir. Farklı olarak, sosyal konut standartlarına sahip olan konutların özendirilmesine öteki planlardan daha açık bir şekilde yer vermiştir [87].

Bu dönemde, I. Plan döneminde 100m²'nin üzerinde olan konut büyüklükleri, Keleş'in tespitlerine göre, vergi ve kredi politikaları uygulamaları sonucunda, 93-99m²'ye düşmüştür [88].

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı da (1978-1983), ilk üç planda alınan kararları yinelemekten öteye gitmemiştir. Kentlerde oluşan büyük toprak rantlarının ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonunu önleyici önlemlerin geliştirilmesi, gecekondü bölgelerindeki yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin sınırlandırılması, gecekondü iyileştirme bölgelerindeki kamu arsalarında bulunan insanlara uzun süreli kullanma hakkı tanınması konularına yer vermiştir. Ayrıca toplumsal ve teknik altyapısıyla çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de IV. Planda öngörülmüştür [87].

IV. Plan, konut yapım teknolojilerini ilk kez gündeme getirmiş olmasıyla diğer üç plandan ayrılmaktadır. Ayrıca sosyal konut standartlarının geliştirilmesi konusuna da IV. Plan şu şekilde yer vermektedir [112]:

“Konut planlama ve uygulamasında konut üretimine ayrılacak ulusal kaynakları, asgari sağlık koşullarını, ailenin nitel ve nicel ayrılıklarını göz önünde tutan, zaman içinde bir program uyarınca gelişmesi öngörülen, dinamik ve çok yönlü yeni standart tanımları geliştirilecek, gereksiz alanları azaltacak, uygun boyutlara indirgenmiş sosyal konut yapımı sağlanacaktır”.

Avrupa’da gündeme gelmiş olan *Existenzminimum* (asgari varoluş) kavramı ve devamında Türkiye’de yayınlanmış olan “Sosyal Konut Standartları”nın etkisi, IV. Plan döneminde de görülmüş; konutta hijyen, minimum ölçülerde maksimum kullanım, esnek plan şeması gibi arayışlar devam etmiştir.

Birbirini izleyen dört kalkınma planında da konut sektörüne yer verilmekle beraber, I. Planda % 20,2, II. Planda % 17,9, III. Planda % 15,7, IV. Planda % 14,6 oranında pay ayrılmış ve toplam yatırımlar içinde bu sektöre ayrılan pay her planda biraz daha azaltılmıştır. Halbuki bu dört kalkınma planının uygulandığı 1960-1980 arası dönemde kentli nüfusun toplam nüfusa oranı % 18,5’ten % 45,4’e çıkmıştır [113].

Bu dönemde hazırlanmış olan dört kalkınma planını değerlendirdiğimizde, kentli nüfusun sürekli artmasına rağmen, konut yapımına giderek düşen bir oranda pay ayrılmış olduğunu görmekteyiz. Gerekçe olarak yatırımların daha kârlı alanlara yönlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Böylece planlı dönemde hazırlanan “Sosyal Konut Standartları” ve sonrasında gündeme gelen toplu konut yapımının özendirilmesi çalışmaları da sonuçsuz kalmıştır.

3.3.3. 1980 Sonrası ve Toplu Konut Yasası

Bölüm 3.3.2’de belirtildiği gibi, III. ve IV. Beş Yıllık Kalkınma Planlarında sosyal konut uygulamasına yer verilmiş fakat gerçekleştirilememiş, konut için ayrılan paylar farklı alanlara kaydırılmıştır. Bu durum, 1980’li yıllar başlarken, kentsel konut açığının en yüksek düzeye ulaşmasına sebep olmuştur [87].

1980 sonrası askeri müdahalesi ertesinde gerçekleşen köklü siyasal değişimlerin ardından, dar ve orta gelirli grupların konut gereksinimlerinin karşılanması amacı ile 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu dönemde konut, salt yapı olarak değil; çevresi, teknik ve sosyal alt yapısı ile bir bütün olarak ele alınmıştır [95]. Konut yapımına sosyal ve teknik alt yapı özellikleri ile beraber bütünsel bir yaklaşım geliştirilmesi, niteliksel özelliklerin ön planda tutulduğunun göstergesidir. Toplu Konut Yasası 2,5 yıl yürürlükte kalmasına rağmen uygulanamamıştır.

Toplu Konut Yasası’nın dayanmakta olduğu ilkeler, yaşanan sorunlardan esinlenmiştir ve yasada Ruşen Keleş’e göre bazı ilkeler ön plana çıkmaktadır [87]:

1. “Toplu Konut: Yasanın ilkelerinden birincisi, bireysel konutları değil, toplu altyapıyı, geniş çaplı üretimi özendirmek amacındadır. Konut kesiminde, küçük girişimciliğin yerini büyük girişimciliğin alması yeğlenmiştir. Nitekim, yasanın 2. maddesi ‘Toplu Konut’u tanımlarken, yılda 750-1 000 konutun üretilmesi koşulunu öngörmüştür. Toplu Konut yapımının amaç olarak

benimsenmiş olması, konut açığının kapatılması yönündeki sürekli isteklerin tutarlı bir anlatımı olarak değerlendirilebilir”.

Bu şekilde, konut üretim biçimleri içinde ciddi bir paya sahip olan yap-sat sunum biçimi karşısında toplu konut üretimi özendirilerek kentlerin daha kontrollü ve sağlıklı büyümeleri amaçlanmıştır.

2. “Dar ve Orta Gelirliler: Toplu Konut Yasası, ikinci olarak, dar ve orta gelirlilerin barınma sorunlarını çözmeye yönelmiştir. Üst gelir dilimlerinde bulunanlar, zaten konutla ilgili toplumsal politikaların ilgi alanının dışındadır. Bununla birlikte, getirilmiş bulunan ‘ön birikim’ koşulu ve orta gelir kümesi için çizilen üst sınır, yasanın sağladığı olanaklardan dar gelirlilerden çok, orta ve üst gelir dilimlerinde bulunan ailelerin yararlanabileceklerini göstermektedir. Bu nedenle, denilebilir ki, Toplu Konut Yasası, gecekondu yapımını önlemek amacıyla çıkarılmış değildir. Ondan böyle bir işlev beklenmemelidir”.

Bu saptama, Toplu Konut Yasası’nın amaçladığı, “dar ve orta gelir grubuna konut edindirme” konusunda başarısız olma ihtimalinin yüksek olduğunu göstermektedir.

3. “Toplumsal Konut: Yasanın dayandığı üçüncü ilke, toplu konutu ‘toplumsal konut’ ölçünleri içinde öngörmüş olmasıdır. Kamu kaynaklarından yararlanacak konutların yüzölçümlerinin 100m²’den küçük olması koşulu, bu ilkenin gereğidir. Gerçekten, yasanın bu konuyla ilgili 2. maddesinin 3. fıkrasında şöyle denilmektedir: ‘Sosyal konut, toplumun yaşama koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100m²’yi aşmayan konuttur.’ Bu yasada geçen konut kelimesi, sosyal konut anlamındadır”.

Yasada yer alan toplumsal (sosyal) konut tanımlamasında ana kriter, konutun yüz ölçümü olarak belirlenmiş, yani niceliksel bir değerlendirme yapılmıştır. Diğer kriterde yer alan yaşam koşullarına, örf ve adetlere uygunluk kavramları ise tanımlama için yetersiz kalmıştır.

4. “Büyük Kentlerdeki Yığılmayı Önleme: Toplu Konut Yasası, dördüncü olarak, konut pazarını canlandırmada ve konut yapımını özendirmede kullanılacak türlü araçlarla, aynı zamanda büyük kentlerdeki yığılmanın azaltılması amacını güdüyordu. Kamu Konut Fonu’ndan yapılacak

yardımlarla nüfusu yarım milyonu aşan kentlerde üretilecek konutlar için kredilerin faiz ve geri ödeme sürelerinde caydırıcı farklılaşmalar yapması, yasanın bu amacını ortaya koymaktadır. Bunun gibi, nüfusu henüz 30 000'i bile bulmamış yerleri, "yerleşme yeri" kavramının kapsamı dışında tutarak, yasa eldeki kaynakların kullanılmasında savurganlıktan kaçınılmasını da amaçlamıştır".

Bir başka deyişle yasa, kentlere olan büyük göç hareketlerini durdurmayı hedeflemiştir.

5. "İyelik: Yasanın dayandığı ilkelerden beşincisi, konut iyeliğinin bir kural olarak bireylere ait olmasıdır. Açıktır ki, konutun bireysel iyeliği, konutla birlikte, üzerinde bulunduğu arsanın da, geri dönmeyecek bir biçimde bireylere geçmesi anlamını taşır."
6. "Toplu Konut Kuruluşu: 'Toplu Konut Kuruluşu' olarak, konut kooperatiflerini, kooperatif birliklerini ve toplumsal güvenlik kuruluşlarını sayan yasanın, özel kesimdeki benzer kuruluşları, ilgi alanının dışında bıraktığı görülmektedir. Böylece, ülkemizde ilk kez, konut kooperatifleri, devletin desteğinden öncelikle yararlanmak olanağını bulmuşlardır. Bu yaklaşıma göre, özel kesimdeki büyük ya da küçük çaptaki bir toplu konut firması, yasa karşısından bir 'Toplu Konut Kuruluşu' değildir."

Bu şekilde yasa, özel girişimleri devre dışı bırakmıştır. Amaçlanan toplu konut üretimi olduğuna göre, bu alana yatırım yapmak isteyen girişimlerin ayırım yapılmadan desteklenmesi en doğru yaklaşım şeklidir.

7. "Özeksel Yönetime Ağırlık: Bu yasayla Anayasa'nın devlete bu alanda verdiği görevlerin, hemen hemen tümüyle özeksel yönetime, kısaca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na devredilmiş olduğu söylenebilir."

Yasada, denetleyici olarak tek kurum bulunması uygun görülmüştür.

8. "Toprak ve Kamulaştırma: Toplu Konut Yasası "toplular konut yerleşme alanı" olarak belirlenen yerlerde, ayrıca "kamu yararı" kararı almaya gerek kalmaksızın kamulaştırma hakkının doğduğunu hükme bağlamıştır. Bunun örnekleri, başka yasalarımızda da vardır. Yeni yasanın özelliği, bu gibi yerlerde yapılacak kamulaştırmalar için ödenecek karşılıkların saptanmasında, son vergi bildirimindeki taşınmaz mal değerinin ölçü olarak alınmasını gerektirmesidir."

Bu şekilde, toplu konut yapılacak alanlarda arsa sağlamak kolaylaştırılmıştır.

9. “Kamu Konut Fonu ve Konut Yatırımlarının Verimliliği: Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’ndan dördüncüsüne değin bütün planlarda, yatırımlardan konuta ayrılan pay sürekli olarak azalırken, Toplu Konut Yasası’nın, bu gidişi tersine çevirmek istemesi konutun “verimli” bir yatırım alanı olarak görülmeye başlamasının, ekonominin canlanmasına ve gidişine olumlu etkiler yapabileceğinin benimsenmiş olmasının sonucudur.”

Bütçeden kaynak ayrılmasını öngören fakat uygulanamayan ve yürürlüğe girdiği tarihten itibaren eleştirilen ilk toplu konut yasası (2487) yerine, 1984 yılında, toplu konut fonunu bütçe dışı kaynaklardan oluşturan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır [95]. Yasanın amacı, konut gereksinimini karşılamak, konut yapımının bağlı olacağı esasları düzenlenmek, ülkenin koşullarına, yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerini, araç ve gereçleri geliştirmek ve devletin yapacağı desteklemeler için bir Toplu Konut Fonu kurmak olmuştur [87].

Kanuna dayalı olarak başlatılan uygulamalarda ilk birkaç yıl hızlı bir kredilendirme dönemi yaşanmıştır; ancak bu kredilendirmelerden alt-orta gelir düzeyindeki aileler yararlanamamıştır. Bu durumda konutu olana, yazlık eve, büyük (100-150m²) ve lüks konuta kredi verilmiş ve bu şekilde fondan, konut maliyetinin yarısından çoğunu karşılayabilen varlıklı kesimlere kaynak aktarılmıştır [95]. Konut maliyetlerinin giderek yükselmesi sonucunda, verilen kredilerin maliyet içindeki payı azalmış, alt-orta gelir grubunun fondan yararlanarak konut sahibi olma şansı kalmamıştır. Halbuki konut politikasının esas amacı, konutu olmayan dar ve sabit gelirliileri konut sahibi yapmak, ana işlevi ise konut edinmeye yardımcı olacak tasarruf yaratmak olarak belirtilmiştir [90, 114]. Sonuç olarak yasa, amaçladığı hedeflere ulaşamamış, tam tersine, ikinci konut elde edilmesi konusunda araç olarak kullanılmıştır.

1980 sonrasında çıkarılan Toplu Konut yasaları, 1980-1985 yılları arasındaki 5 yıl içinde, daha çok kriz içindeki inşaat sektörünü canlandırmayı amaçlamış

ve sosyal amacından uzaklaşmıştır. 1985 yılından sonra toplu konut kooperatiflerinin sayılarının çok fazla artması sonucunda en düşük gelir grubundaki ailelerin satın alma gücü yok olmuştur. Toplu konut fonunun gelirleri de başka alanlara aktarılmış ve gereğince kullanılamamıştır [115].

1980'li yıllara kadar hazırlanmış olan kalkınma planlarında, bir yandan toplu konut yapımının özendirilmesi ve minimum maliyetle konut yapımının sağlanması hakkında çalışmalar yapılırken; diğer yandan kentlerdeki nüfus oranının sürekli artmasına rağmen, konut yatırımlarına ayrılan pay her plan döneminde biraz daha azaltılmıştır. Konut sorununun çözümünde etkin bir politika uygulanamaması sebebiyle, planlı dönemde yapılmış olan çalışmalardan sonuç alınamamış ve 1980'li yıllara ciddi bir konut açığı ile girilmiştir. Bu konut açığı ise genelde, yap-sat üretim biçiminin ürünü olan apartman modelinin yükseltilmesi sonucu oluşan nokta bloklar ile kapatılmaya çalışılmıştır.

Bu dönemde çıkarılan toplu konut yasaları, alt-orta gelir grubuna konut sağlama amacından uzaklaşarak inşaat sektörünü canlandırmayı hedeflemiş, konuta ihtiyacı olan alt-orta gelir grubu konutsuz kalmıştır. İnşa edilen toplu konutlar ise, genelde kent dışı arsalarda bulunduklarından, kentlerin yüzlerini değiştirme potansiyeline sahip olamamışlar, yalnızca kentlerin büyümelerine yardımcı olmuşlardır.

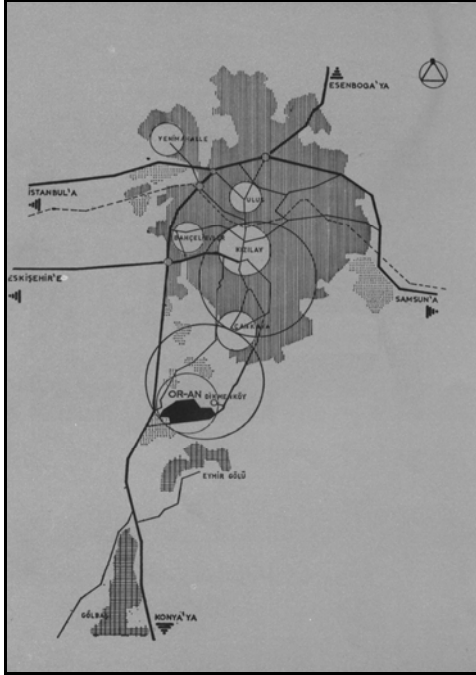
4. OR-AN TOPLU KONUT GİRİŞİMİ

Bu bölümde, OR-AN Toplu Konut Girişimi ve Yerleşimi ile ilgili bilgi verilmektedir. Aşağıdaki başlıklar altında OR-AN Toplu Konut Girişimi'nin ortaya çıkışı, şehirleşme ve konut sorunları içindeki yeri ve önemi incelenmekte; OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin planlama hedefleri, uygulanabilen bölümleri ve dağılma sürecine giriş dönemi hakkında bilgi verilmektedir.

4.1. OR-AN Toplu Konut Girişiminin Ortaya Çıkışı

OR-AN Toplu Konut Girişimi'nin hayata geçirilmesi için, II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer alan toplu konut kuruluşlarına destek verileceği ibaresi bir fırsat olarak değerlendirilmiştir. "Toplu konutun her şeyden önce bir yerleşim konusu olduğunu kavrayan" ve yaklaşık 100 hektarlık bir alanda 4 katlı mütevazı apartman birimleri oluşturmayı hedefleyen OR-AN Şirketi, 1968 yılında kurulmuştur. Şevki Vanlı'nın deyimiyle, OR-AN Şirketi o zamanın şartlarına göre çok büyük sayıları hedef almış ve birçok sorun ile karşı karşıya kalmıştır [116].

OR-AN Toplu Konut Yerleşimi için arsa seçimi yapılırken, ilk aşamada, dönem koşulları içinde önemli bir potansiyele sahip olan Eskişehir Yolu tercih edilmiştir. Fakat bu yol üzerindeki arsa fiyatlarının pahalı (40TL/m²) olması, şirket ortaklarını Çankaya'nın arka taraflarındaki arazilere bakmaya sevk etmiştir. Yerleşimin bugün bulunduğu bölge, fiyatının uygun (4TL/m²) olmasının yanı sıra ulaşım, topoğrafik özellikler ve manzara bakımından da iyi bir konuma sahip olması sebebiyle yerleşimi kurmak için tercih edilmiştir. Dikmen Köyü'ne ait olan arazi, köylülerden veresiye olarak, 1 sene sonra ödenmek üzere alınmıştır [117].



Şekil 4.1. OR-AN Yerleşimi'nin Ankara içindeki konumu [109]



Şekil 4.2. OR-AN Yerleşimi'nin bugün üzerinde bulunduğu arazinin 1960'lı yıllardaki durumu [109]

İçinde mimar, mühendis ve diğer ihtisas elemanlarının çoğunlukta bulunduğu OR-AN (Orta Anadolu) Toplu Konut Şirketi 1968 yılında, 350 üye ve 9 000 000TL. sermaye ile kurulmuştur [109] (EK-3).

4.2. Türkiye ve Ankara'nın Şehirleşme ve Konut Sorunları İçinde OR-AN Girişiminin Yeri ve Önemi

Söz konusu dönemde, Ankara'da gerçekleştirilmiş toplu konut projelerinin en önemlilerinden birisi olan OR-AN Toplu Konut Yerleşimi, Türkiye'de gerçekleştirilen ilk özel toplu konut projesi olmasının yanı sıra resmi sektör dışında Türkiye'de başlatılan en büyük ölçekteki konut yapımı olması özelliği ile de önem taşımaktadır.

O dönemde, OR-AN Yerleşimi'nin kurularak, Ankara'nın gecekondu kuşağı dışında bir prestij aksı yaratılması ve bu aksın şehrin gelişimine imkan hazırlaması amaçlanmıştır. Ayrıca yerleşimin, şehrin formunun istenilen şekilde gelişmesine olanak sağlayabileceği ve yeşil alanlar yaratılmasına imkan verebileceği öngörülmüştür. Bu nedenlerden dolayı yeterli konut talebine ulaşılabilceği düşünülmüştür [6].

OR-AN Yerleşimi, "bahçe şehir" modelinde olduğu gibi, kendi kendine yetebilen ve kent merkezinden uzaklaşan yeni yerleşimlerin kurulması fikri ile yola çıkılarak tasarlanmış bir yerleşimdir.

Ayrıca OR-AN Girişimi, 7 000 konutluk bir yerleşim projesi olarak, o dönemde Ankara'nın yıllık konut arzına eşit bir büyüklüğe karşılık gelmiştir. Bunun konut açığını giderici önemli bir etkisi olmakla beraber, her sene yapmayı planladığı 1 000 ünitelik konut arzı, dönemin Ankara'sındaki konut arzının %15'ini oluşturmaktadır [6].

OR-AN Yerleşimi'nin inşa etmeyi hedeflediği yıllık 1 000 konutun Ankara'nın konut arzının %15'ini karşılıyor olması, o dönemde Ankara'daki konut açığının bireysel girişimler yerine toplu konut girişimleri ile çözülmesi gereken bir boyuta ulaşmış olduğunu göstermektedir.

1973-1977 yılları arasında Ankara Belediye Başkanlığı yapmış olan Vedat Dalokay'ın (1973) bu dönem Ankara'sı hakkında yaptığı saptamaları da aynı gerçeği yansıtmaktadır [118]:

“Ankara'nın en önemli sorunları, arazi kullanılışı, özellikle konut, çalışma merkezi ve dinlenme alanlarına, teknik ve sosyal alt yapıya ve planlamaya ilişkin olanlardır.

Kent içindeki tek tek parsellenmiş arsalarda ev yapma yoluyla her yıl 100 000'den fazla artan bir kentin konut sorununu çözmek olanağı yoktur. Böyle bir inşaat şekli endüstri öncesi toplumların inşaat yapma biçimidir. Endüstrileşme ile birlikte konut yapım süreci de endüstrileşmeli ve büyük ölçeklere çıkmalıdır. Kent artık bina bina gerçekleşemez, mahalle mahalle gerçekleşebilir. Bu ise toplu konut kuruluşları yoluyla olacaktır”.

Dalokay'ın ifade ettiği toplu konut yapımının gerekliliği, II. Beş Yıllık Planda, “şehirlerin düzenli gelişmesine yardımı ve sağladığı tasarruf nedeniyle, ayrı ayrı konut birimleri yerine, toplu konut yapımına gidilecektir” şeklinde öngörülmüştür [100]. Toplu konut planlamasında bütüncül bir yaklaşım olması, kentlerdeki büyümenin denetim altında tutulması olanağını getirmekte; yağ lekesi şeklinde sağlıklı bir büyüme değil, kontrollü, merkezden belirli sıçramalar yaparak ve aralarda yeşil doku bırakarak büyümeye imkan sağlamaktadır.

II. Beş Yıllık Plandaki öngörüye rağmen, gerekli politika ve düzenli bir sistemin olmaması sonucunda, OR-AN girişimi çalışmalarını devlet desteğinden mahrum olarak yürütmüştür. Böylece girişimin önemi, gerçekleştireceği fiziki çevrenin ötesinde, Türkiye'nin konut organizasyonundaki devlet yükünü azaltıcı rol oynaması ve ülkenin konut politikasına uygun bir gelişmenin özel sektörçe gerçekleştirilme biçimini ortaya koyması bakımından özendirici bir örnek olabilmesinden ileri gelmektedir [109].

OR-AN Girişiminin bu yaklaşımına karşın şirketin önüne birtakım engeller çıkarılarak planı tasdik ettirme konusunda sorunlar yaşanmıştır. Ankara Özerk İmar Müdürlüğü, hazırlanan planları onayladıktan sonra, Ankara Planlama Bürosu'nda bulunan şehir ve bölge planlama uzmanları “Bu, yatakhane yerleşimidir. Oturanlar Ankara'ya gidip geleceğinden ulaşım giderleri ekonomimize zararlıdır” demişlerdir [119].

Şehir ve bölge planlama uzmanlarının bu iddialarına karşı OR-AN Girişimi, aktivitelerin karakterleri ve kente uzaklığı ile yatakhane yerleşim karakterindeki bir oluşumdan çok, kendine yetebilen bir yerleşim oluşturmak istendiğini ifade etmiştir. Ancak OR-AN Yerleşimi'nde yaşayacak olan insanların iş yerlerinin Ankara'da olması, uzmanları haklı çıkarmaktadır. Yerleşim içinde tasarlanmış olan birimler, yerleşimin bir alt kent karakteri kazanması için yeterli olmamaktadır.

Yoğun bir çabanın ardından onaylanan proje bu kez İmar Bakanlığı'nda durdurulmuştur. Gerekçe olarak planlama sahasının baraj taşıma alanında kaldığı belirtilmiştir. Fakat 1 200 m yükseklikte bulunan OR-AN Yerleşimi'nde böyle bir durumun olması mümkün değildir. Sonuçta, imar planındaki renklendirme hatası düzeltilerek Türkiye'nin ilk mevzii imar planı onaylanmıştır [119].

“OR-AN Toplu Konut Girişimi Ön Projesi Raporu”nda ifade edildiğine göre [6], OR-AN Toplu Konut Yerleşiminin planlandığı döneme ait imar mevzuatı ve toplu konutların idaresi ile ilgili mevzuat, ülkenin bu konuda gelişme aşamasına gelmemiş olmasından dolayı yetersiz kalmıştır. OR-AN Girişimi de yerleşimin planlamasının ve idaresinin organizasyonu ile ilgili mevzuat çalışmalarının nasıl geliştirilmesi gerekeceğini saptamış ve bu konuda örnek teşkil etmiştir. Böylece, ilk olmasının getirdiği bir özellikle yapmış olduğu planlamaya ek hizmetler yüklenmiştir.

Yine aynı raporda ifade edildiği üzere [6], planlamanın sadece yapı ölçeğinde bir tasarım olmaması, aynı zamanda yeni bir sosyal çevre oluşturma amacını gütmesi sebebiyle, üç farklı yaklaşımda bulunulması gerekmektedir. İlk yaklaşım, yerleşimin bir bütün olarak ele alınarak, teknik anlamda çok yönlü bir tasarım yapılmasını gerekli kılmaktadır. İkinci yaklaşım, planlamanın sadece bir tasarım değil aynı zamanda bir yaşantı teklifi olması sebebiyle, fiziki çözümler ile sosyal teklifler arasında sıkı bir ilişki olmasını gerektirmektedir. Bu durumda, planlama kararları bütüne yönelik alınmak durumundadır. Üçüncü yaklaşım ise, yerleşimin hukuki statüsünü de kendisinin geliştirme zorunluluğundan doğmaktadır.

Görüldüğü üzere OR-AN Girişimi, hem her sene inşa etmeyi planladığı 1 000 ünitelik konut birimi ile Ankara'daki konut açığına ciddi bir niceliksel katkı sağlamayı öngörmüş, hem de sunduğu kavramlar ve yeni yaşantı teklifi ile konutta nitelik kavramının önemini vurgulamış ve bu kavramı hayata geçirme çabası içinde olmuştur.

4.3. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi İçin Hedeflenenler

“OR-AN Toplu Konut Girişimi Ön Projesi Raporu”nda, yerleşimin tasarım kriterleri aşağıdaki şekilde yer almıştır [6]:

1. “Yer, büyüklük, tip olarak yaşama mekanlarından çeşitli seçmelerin yapılması imkanının yerleşim sakinlerine sağlanması” kriteri ile;

sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan farklılık gösteren aileler için farklı plan tipleri oluşturularak *seçenek* sunulmuştur. Bu düşünce, II. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa’da geliştirilen *mixed development* (karma gelişim) modellerinde de uygulanmaya çalışılmıştır. Farklı sosyo-kültürel yapıdaki insanların, planlanan farklı tipolojilerdeki konutlarda bir arada yaşamaları sağlanmıştır.

2. “Büyük şehir standartlarına uygun çok çeşitli aktivitelerin bulundurulması” kriteri ile;

sosyal donatı ve rekreasyon alanları oluşturularak, yerleşime bir *alt merkez* karakteri kazandırılmaya çalışılmıştır.

3. “Sosyal ve ekonomik gelişmeye devamlı olarak ayak uydurabilecek esnek formlar bulundurulması” kriteri ile;

esnek planlama anlayışı benimsenmiş, *gelişime uyum* sağlamak ön planda tutulmuştur.

4. “Hedeflerin gerçekleştirilmesinde ekonomik gayelerin göz önünde bulundurulması ve yerleşimin inşa, bakım masraflarının toplamının en aza indirilmeye çalışılması” kriteri ile;

tasarım ve inşa aşamalarında, masrafların minimumda olması yönünde kararlar alınarak *ekonomik olma* kriteri benimsenmiştir.

5. “Yerleşimde, kullanışta kolaylık ve yatırımlarda ekonomi sağlamak amacıyla; fonksiyonlar arası ilişkilerin kolaylaştırılması, kat edilen yolların asgariye indirilmesi ve bunun için ticaret yapılarının, sosyal-kültürel yapıların ve bazı eğlence mahallerinin birlikte ele alınması” kriteri ile;

merkezi planlama sistemi uygulanmak istenmiş, yerleşimin planlama ilkelerinden birisi olan bütünsel planlama anlayışı desteklenmiştir.

6. “Yapı ve kompleks parçalarının iyi çözülmüş olmasının büyük önem taşıması” kriteri ile;

nitelikli tasarım anlayışı vurgulanmıştır.

7. “Planlamada fiziksel verilerin girdi olarak alınması, merkezin yeri ve çözümü, ana arterlerin geçtiği yerlerin seçimi gibi pek çok kararın topoğrafya, güneş, rüzgar veya zemin niteliği gibi tabii doğal verilerin etkisi altında planlanması” kriteri ile;

göre orta üst gelir grubunda yer aldıkları da dikkat çekmektedir. Bu veriler, yukarıda belirtilen ve yerleşimde oluşturulmaya çalışılan sosyal çevre ile çelişki yaratmaktadır.

“OR-AN Toplu Konut Girişimi Ön Projesi Raporu”nda [6], Ankara’nın bir pilot proje vazifesi görmesi ve bu girişimin diğer kentlere yaygınlaştırılması hedeflenmiştir. Ankara’daki proje halka dönük bir girişim olarak küçük tasarrufların değerlendirilmesini sağlayan bir organizasyon şeklinde gelişmiş ve bir başlangıç olarak düşünülmüştür. Başkent’teki bu ilk projeyi diğer büyük şehirlerde de aynı nitelikte yeni OR-AN yerleşim alanlarının izlemesi öngörülmüştür.

Bugünkü duruma bakıldığında, OR-AN Şirketi’nin diğer büyük şehirlerde yerleşim kurma hedefini gerçekleştirememiş olmasının yanı sıra, Ankara’daki uygulamasının da yaklaşık olarak %20 kadarını tamamlayabildiği görülmektedir.

Planlamaya başlarken, arazi yaklaşık olarak 100 hektar, nüfus 28 000 kişi, yoğunluk ortalama 280 kişi/hektar, inşaat emsali ise 1 alınmıştır. Yerleşimde 4 ve 8 katlı bloklar tercih edilmiştir (Resim 4.1). Konut alanlarındaki tercih edilen 4 kat yüksekliği, asansörsüz rahat bir inşaata olanak verebilecek bir yükseklik olmasından kaynaklanmaktadır. 8 katlı bloklar ise, merkezde toplanarak, merkezi canlandırma ve gerekli yaşantı yoğunluğunu temin etme amacı ile tercih edilmiştir. İki tip kat yüksekliği seçilmesinin, gerekli silüet hareketliliğini sağlayacağı düşünülmüştür [109].

Ayrıca, başlangıçta yapılacak detaylı ve kesin bir planın yapım süreci içinde elde edilecek tecrübenin değerlendirilmesi konusunda bağlayıcı olacağı düşünülmüş; bu sebeple, planın yapılacak değişikliklere imkan verecek şekilde hazırlanmış olması ve bağlayıcı olmaması gerektiği vurgulanmıştır [6]. Bir başka deyişle, yerleşimde zaman içinde meydana gelebilecek

büyüklik ve fonksiyon değişiklikleri göz önünde bulundurularak esnek planlama anlayışı bir kriter olarak belirlenmiştir.



Resim 4.1. OR-AN Yerleşimi'nin merkezindeki çarşısı, 8 katlı büro binası ve 4'er katlı konut bloklarını gösteren maket fotoğrafı [121]

“OR-AN Toplu Konut Girişimi Ön Projesi Raporu”nda [6], bu konu ile ilgili olarak, Stockholm yakınlarında bulunan *Vällingby* Yerleşimi'nin 1954-1965 yılları arasında geçirdiği değişim örnek verilmiş (Çizelge 4.2) ve OR-AN Yerleşimi'nin gelişiminin daha sağlıklı olması açısından esnek planlama anlayışının benimsenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Çizelge 4.2. İsveç *Vällingby* Yerleşimi'ndeki Değişim (m²) [6]

	1954	1965	Artış (%)
Dükkanlar	9 700	18 870	% 90
Ofis ve servis sahaları	22 050	32 870	% 46
Depolama	9 950	18 040	% 80
Park yeri	600 araba	1 250 araba	% 92

Girişimin planlama yaklaşımlarına genel olarak bakıldığında, dünyada gerçekleştirilmiş olan uygulamaların, gündemde olan tasarım kriterlerinin ve konut sorunu konusundaki arayışların takip edildiği; bu örnekler ışığında, Türkiye'nin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına uygun bir tasarım yapılması amacıyla olduğu anlaşılmaktadır.



Resim 4.2. Vällingby Yerleşimi [122]

4.3.1. Genel planlama kriterleri

1970 yılında Mimarlık Dergisi'nde yayınlanan "OR-AN Toplu Konut Yerleşimi Raporu"nda [4], yerleşimin dünyadaki birçok yeni yerleşim tecrübesinden faydalanarak tasarlandığı ifade edilmekte ve özellikle, "Bahçe Şehir" (yüksek yoğunluklu endüstriyel şehrin formuna reaksiyon), "Komşuluk Birimi" (bireyci toplum düzenine bir cevap) ve "*Radburn* Sistemi" (otomobilli yaşantıya bir cevap, yaya-araç trafiğinin ayrımı) kavramları üzerinde durulmaktadır.

Bu üç yaklaşım değerlendirildiğinde, daha önce de belirtildiği gibi, OR-AN Girişimi'nin, tasarım kriterlerini dünyada güncel olan kavramları Türkiye şartlarına göre değerlendirerek oluşturduğu sonucuna varılmaktadır. Konutlar, ticari ve sosyal yapılar, eğitim ve hizmet yapılarını içeren bir planlamaya sahip olan yerleşimde konut yapımına öncelik verilerek, teslim edilen konutlardan elde edilecek kazanç ile inşaat faaliyetlerine devam edilmesi planlanmıştır. Bir anlamda kendini finanse eden bir sistem öngörülmüştür.

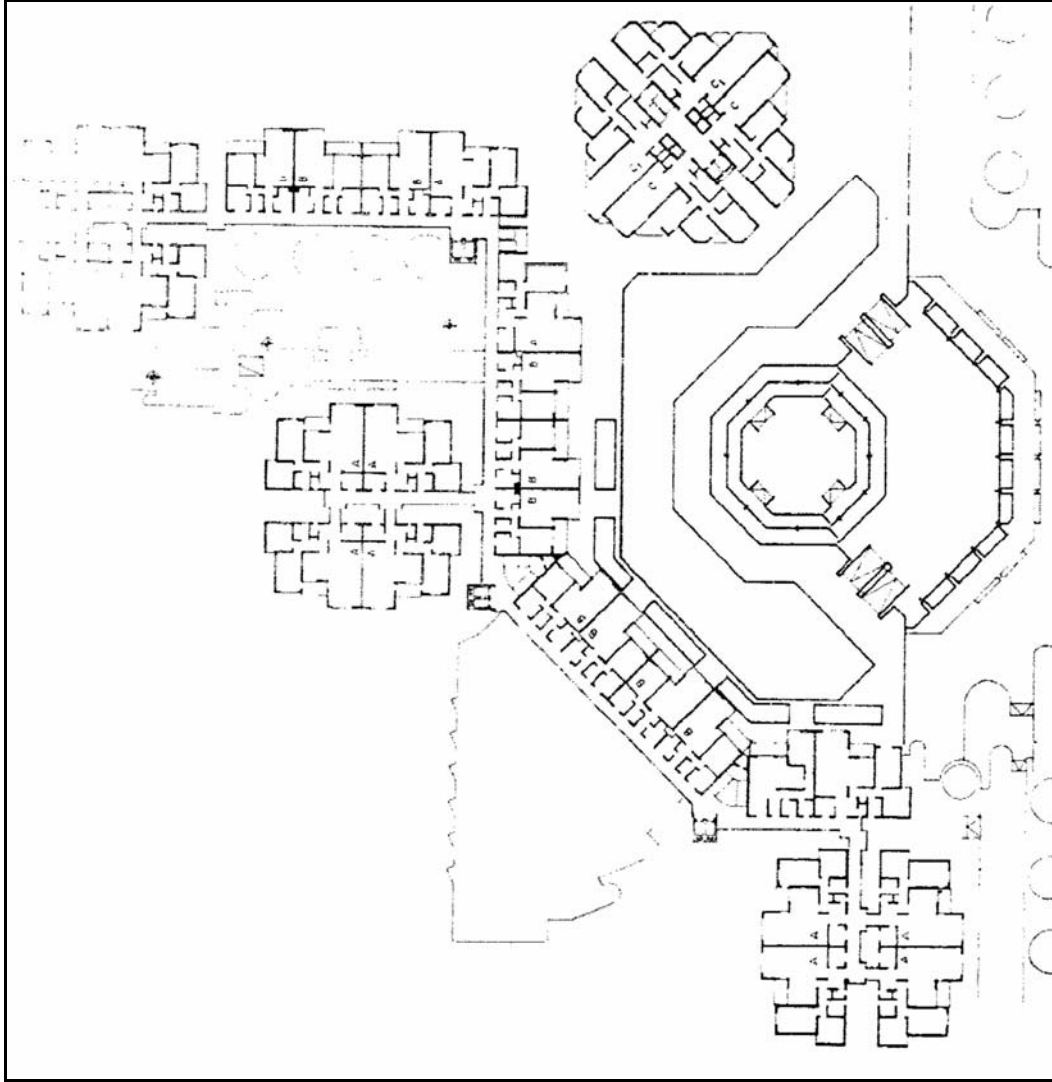


Resim 4.3. OR-AN Yerleşimi çarşı merkezinin maket fotoğrafı [121]

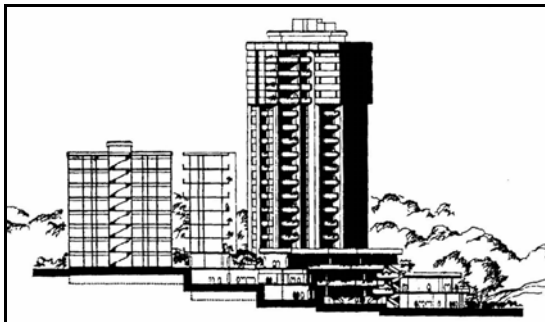
Yerleşimin tasarımındaki bir diğer özellik, farklı kat yüksekliklerinde yapılar oluşturarak silüette hareketlilik sağlanmasıdır. Yerleşimin tasarımcısı mimar Şevki Vanlı bu konuda aşağıdaki açıklamayı yapmıştır [123]:

“Farklı büyüklüklerde de olsa, aynı yalın standartta 4 katlı konutlar ve küçük Anadolu sokaklarından girilen, arka yüzü bahçeye dönük, 8 dairesi küçük bloklardan yumuşak bir doku oluşturmak istenmiştir. Sadece yerleşimin girişinde ve merkezindeki birkaç yüksek yapının, bu yerleşimin işaretleri olacağı düşünülmüştür”.

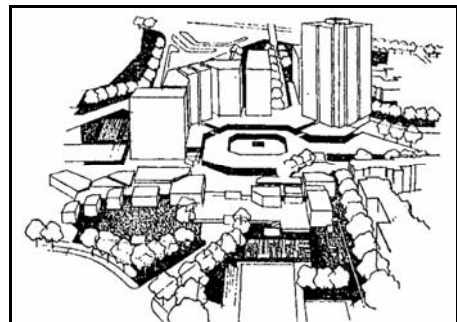
Şevki Vanlı'nın cümlelerinden de anlaşıldığı üzere, *Emmaus* Yerleşimi'ne benzer şekilde (Bkz. Bölüm 2.3), tasarımda bir *landmark* (işaret) arayışı görülmüş ve bu arayış, yerleşimin çarşı merkezindeki ve girişte bulunan esas merkezdeki yüksek bloklarla sağlanmaya çalışılmıştır. OR-AN'daki bu işaret gereksinimi, yapıldığı dönemde bölgedeki tek yerleşim alanı olması sebebiyle kendini uzaktan okutabilme endişesinin karşılığı olarak değerlendirilebilir. Ayrıca, çarşı merkezinde yükselen konut bloğunda, Hollanda'da inşa edilen *Spangen Siedlung*'takine benzer şekilde yükseltilmiş bir sokak önerisi söz konusudur. Konutlara her katta dışa açık bir koridordan ulaşım sağlanmıştır (EK-11).



(a)



(b)



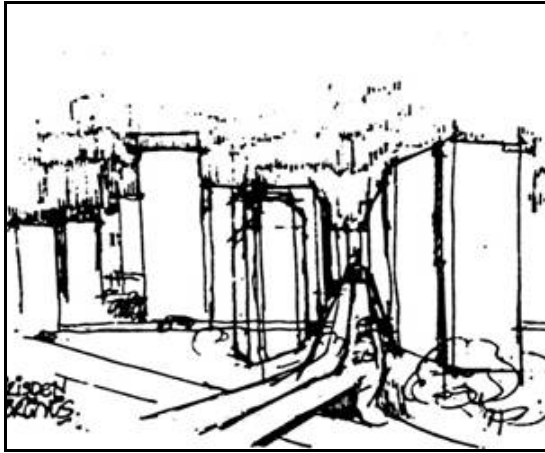
(c)

Şekil 4.3. OR-AN Yerleşimi çarşı merkezi

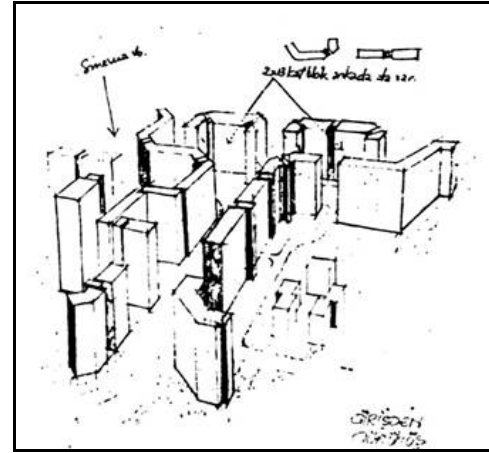
(a) Plan [124]

(b) Kesit [123]

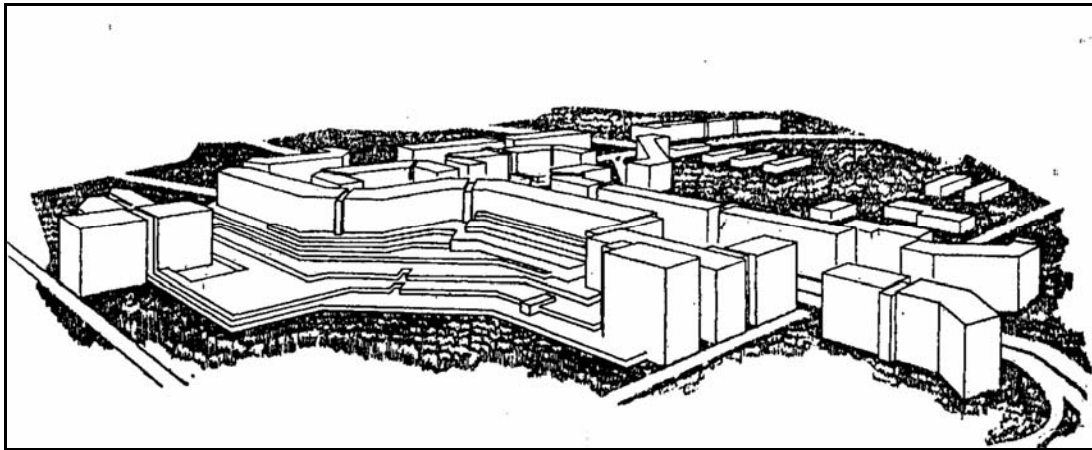
(c) Perspektif [109]



(a)



(b)



(c)

Şekil 4.4. OR-AN Yerleşimi'nin girişinde tasarlanan esas merkeze ait çizimler
 (a) Giriş yolunu gösteren eskiz [125]
 (b) Girişteki (esas merkezdeki) yapılaşmayı gösteren eskiz [125]
 (c) Esas merkezin bir kısmının perspektifi [109]

OR-AN Yerleşimi'nde -dünyadaki kütleli uygulamaların aksine- parçalı planlama anlayışı hakim olmuş ve organik bir doku oluşturmak istenmiştir; fakat yerleşim girişinde tasarlanan esas merkez ve Batı Mahallesi'nde inşa edilmiş olan çarşı merkezi, dünyadaki kütleli uygulamaların da etkisi altında kaldığının bir göstergesidir. OR-AN'ın genel tasarım anlayışı içinde farklı bir mimari etki yaratan bu iki merkez, yerleşimdeki parçalı ve organik konut dokusunun yanında oldukça kütleli durmakta ve duvar etkisi yaratmaktadır. OR-AN'ın tasarlandığı ve inşa edilmeye başlandığı dönem ile aynı döneme

rastlayan *Park Hill Flats*, *Robin Hood Gardens* ve *Byker Wall* yerleşimleri'nde de (Bkz. Bölüm 2.3) aynı mimari etki söz konusudur.

Vanlı, yerleşimin işaretlerinden birisi olan merkezi, kent merkezinden uzak olan yerleşimin ticari etkinliğinin büyük bir kısmının burada olması, insanların burada eğlenmesi, sosyal ve idari hizmetlerin yönetiminin buradan yapılması sebebiyle planlamadaki en önemli noktalardan birisi olarak görmektedir [6]. Fakat sözü geçen merkez, Vanlı'nın sözünü ettiği fonksiyonları bugün karşılayamamaktadır. Bunun en önemli sebebi merkeze asıl canlılığı verecek olan çarşı biriminin finansman sıkıntısı gerekçesi ile inşa edilememiş olmasıdır. Planlamaya göre konut birimleri ve çarşı biriminden meydana gelen merkezin sadece konut kısmı inşa edilebilmiştir.

Yerleşim, ikişer komşuluk biriminden oluşan dört mahalle şeklinde tasarlanmıştır. Mahalleler Doğu Mahallesi, Batı Mahallesi, Yukarı Mahalle ve Merkez Mahalle olarak tarif edilmektedir. Mahallelerin yerlerinin belirlenmesinde topoğrafik özellikler belirleyici olmuştur.

Bahçe Şehir (*Garden City*) Kavramı

OR-AN Girişimi “bahçe şehir” düşüncesi ile yola çıkarak, kendine yetebilen bir yerleşimin sahip olması gereken fonksiyonlarla donatılmaya çalışılmıştır. Konut standartlarının iyileştirilmesinin yanı sıra yeşil dokuya da önem verilmesi, konuta ve çevresine nitelik kazandırmak konusunda atılan önemli adımlardan birisidir.

OR-AN Şirketi'nin gazetelere vermiş olduğu ilanlar (Resim 4.4) ve yayınlamış olduğu reklam broşürlerinden (Resim 4.5) anlaşıldığı üzere girişim, konut sorununa çözüm getirmek istemesinin yanı sıra, hem “bahçe şehir” düşüncesine paralel olarak hem de o dönemde Ankara'da oluşan hava

Komşuluk Birimi (*Neighbourhood Unit*) Kavramı

OR-AN belgelerinde refere edilen “komşuluk birimi” (*neighbourhood unit*) kavramı, ilk defa Clarence Arthur Perry tarafından Amerika’da yapmış olduğu konut incelemelerinin sonucunda gündeme getirilmiştir. “Komşuluk birimi” kuramı şu ilkelerden meydana gelmektedir [126]:

1. “Bir komşuluk birimi, bir ilkokulu besleyecek oranda nüfus yoğunluğuna sahip olmalıdır”.

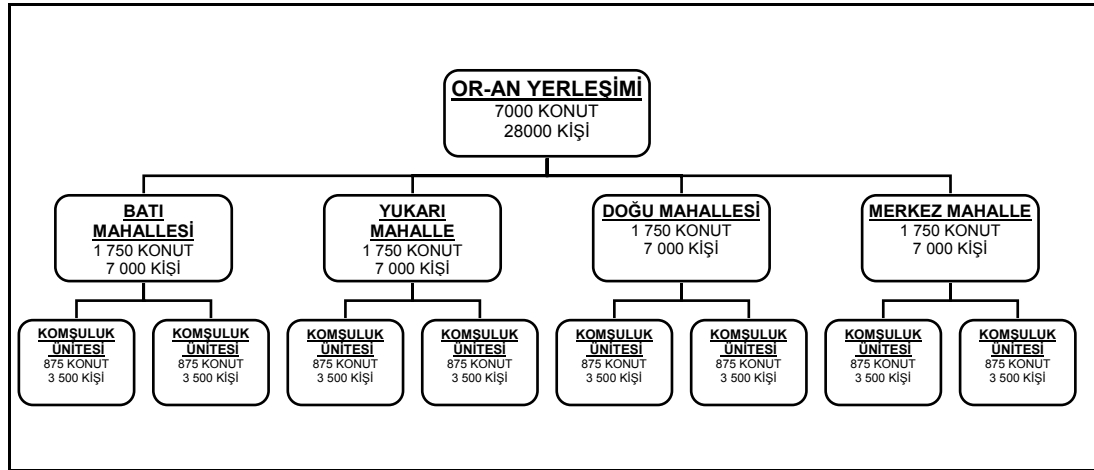
Bu nüfus yoğunluğu ile ilgili olarak, bazı otoriteler sayısal saptamalar da yapmışlar, komşuluk biriminin en fazla 1 000-1 500 aileden oluşması gerektiğini savunmuşlardır. Amerika Mimarlar Enstitüsü ise 1972’de yayınlamış olduğu bir raporda, bu sayının 500 ile 3 000 arasında konut birimi içermesi gerektiğini ifade etmiştir [16].

OR-AN Yerleşimi’ndeki nüfus yoğunluğuna bakıldığında, yerleşimdeki bir komşuluk biriminin 875 konuttan oluştuğu ve bu sayının, istenen sınırlar içinde kaldığı görülmektedir. Yerleşimdeki konut ve diğer işlevler üç kademedede sağlanmaktadır. En küçük birimden başlayarak, ilk kademedede, komşuluk birimi; ikinci kademedede 2 komşuluk biriminden meydana gelen mahalle; üçüncü kademedede ise, 4 mahalleden oluşan yerleşim bulunmaktadır (Şekil 4.5).

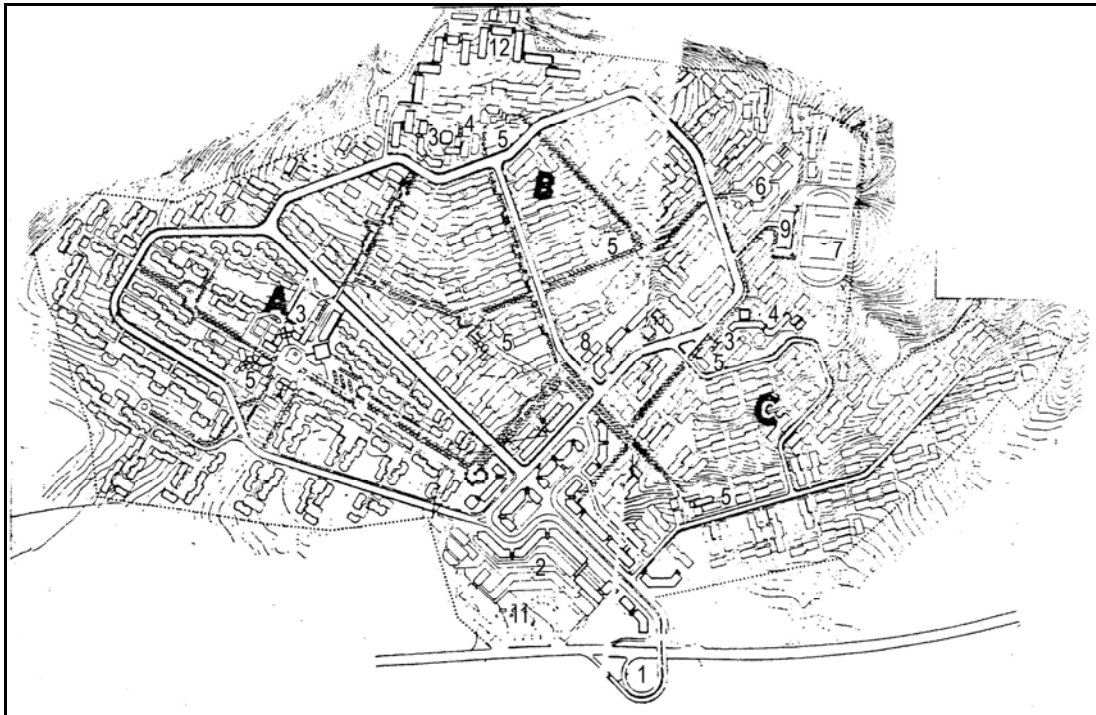
2. “Komşuluk biriminin ana trafik arterleri konut alanları içinden geçmemelidir. Bu tip yollar komşuluk biriminin sınırlarını oluşturmali ve yeterli uzaklıktan dolaştırılmalıdır”.

OR-AN Yerleşimi’nin yol ağı sistemine bakıldığında, Perry’nin tariflemiş olduğu yol sistemi ile örtüştüğü görülmektedir. Yerleşime Turan Güneş Bulvarı’ndan girişin sağlandığı ana trafik arteri, mahallelerin etrafından

geçmekte; ana yola bağlanan tali yollar, konut alanlarına ulaşımı sağlamaktadır (Şekil 4.6).



Şekil 4.5. OR-AN Yerleşimi'ni oluşturan mahallelerin ve komşuluk birimlerinin dağılımı



Şekil 4.6. OR-AN Yerleşimi, vaziyet planı [109]

A-Batı Mahallesi, B-Yukarı Mahalle, C-Doğu Mahallesi

1-Şehir girişi, 2-Esas merkez, 3-Mahalle merkezi,

4-Sosyal tesisler, 5-İlkokul, 6-Kolej, 7-Stadyum, 8-Sağlık merkezi,

9-Pazar yeri, 10-Cami, 11-Benzin ve servis istasyonu

3. “Komşuluk birimine hizmet verebilecek rekreasyon alanları ve küçük parklar planlanmalıdır”.

OR-AN Yerleşimi vaziyet planında görüldüğü gibi (Şekil 4.6), yerleşimde rekreasyon alanları, parklar ve konut alanlarına hizmet eden bahçeler tasarlanmıştır.

4. “Okul, alışveriş merkezi, dini merkez gibi servis alanları, yerleşimin merkez noktasında veya komşuluk ünitelerinin müşterek alanlarında çakıştırılmalıdır”.

OR-AN Yerleşimi vaziyet planına baktığımızda (Şekil 4.6), Perry’nin tariflediği sosyal donatıların yerleşimde mevcut olduğunu ve 4 mahallenin kesiştiği noktada esas merkezin yer aldığını görmekteyiz.

5. “Komşuluk ünitelerinin kesiştiği bölgelerde, bütün yerleşime hizmet verebilecek bir veya birden fazla alışveriş birimi tasarlanmalıdır”.

OR-AN Yerleşimi’nde esas merkezin haricinde, mahallelerin ve komşuluk birimlerinin kesiştiği noktalarda, küçük alışveriş birimleri tasarlanmıştır.

6. “Komşuluk biriminde özel bir yol sistemi sağlanmış olmalıdır. Konut alanları içerisindeki dolaşımı kolaylaştırmak ve az trafik yoğunluğu sağlayabilmek için tasarlanmış bir sokak ağı düşünülmelidir”.

2. maddede de belirtildiği gibi, OR-AN Yerleşimi’nde mahalleleri çevreleyen ana trafik arteri, konut birimlerini tali yollarla beslemektedir. Bu şekilde trafik, konut alanlarından uzaklaştırılmış olmaktadır.

Sonuç olarak, OR-AN Yerleşimi’nin sahip olduğu tasarım kriterleri, Perry’nin belirlediği komşuluk birimi ilkeleri ile benzer özellikler göstermektedir.

Perry'nin kurallar halinde tanımladığı komşuluk birimi kavramını, Simon Eisner, Arthur Gallion ve Stanley Eisner, daha popüler bir dille fakat komşuluk biriminin nasıl bir yapıda olması gerektiğini daha iyi açıklayan bir tanımlama ile ifade etmişlerdir. Bu tanımlayama göre komşuluk birimi [16];

“annenin, çocuğu okula giderken, okula gidiş yolunda onu rahatsız edecek bir şeylerin olmadığını bildiği ve evden okula yürüyerek gidilebileceği; sakinlerinin günlük ev ihtiyaçlarını giderebileceği alışveriş merkezlerine kolayca yürüyerek ulaşabileceği ve çocukların arkadaşlarıyla birlikte güvenle oynayabileceği, gerekli ekipmanları barındıran ve evlerine çok yakın yerde bulunabilen oyun alanları içeren fiziki bir çevredir”.

OR-AN Yerleşimi'nde yapılmak istenen de aslında bu tanımlamanın içindedir. Daha önce de belirtildiği gibi, yerleşimin amacı sadece konut alanı üretmek değil, sosyal bir çevre oluşturmaktır.

OR-AN Yerleşimi ile aynı mimari kaygıyı taşıyan *Churchill Gardens* (1951) ve *Hallfield* (1952) yerleşimlerinde de konut birimleri sağlamanın yanı sıra toplumsal ihtiyaçların karşılanması da ön planda tutulmuştur (Bkz. Bölüm 2.3). Konut haricinde ortak kullanım alanları yaratma çabası ile bu yerleşimlerde, sosyal ilişkilerin geliştirilmesi amaçlanmış ve “yatakhane yerleşim” problemi aşılmaya çalışılmıştır.

Radburn Sistemi

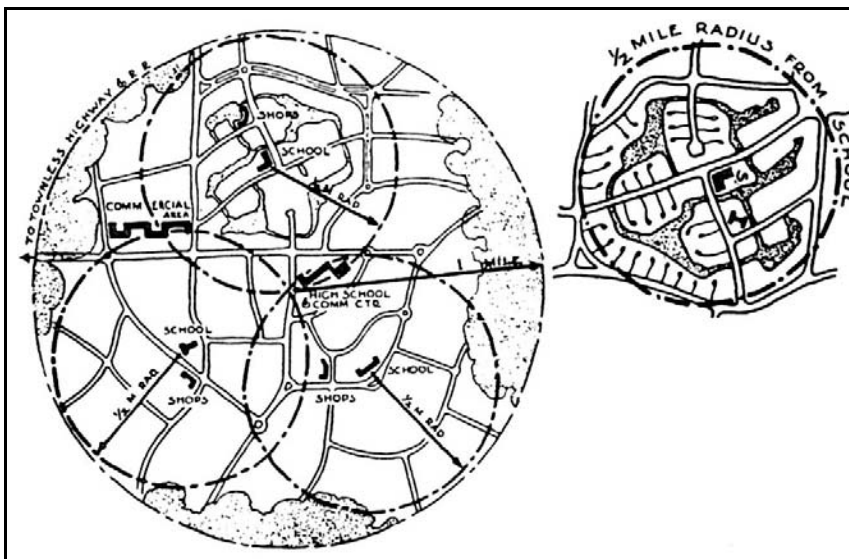
OR-AN belgelerinde refere edilen diğer bir kavram “*Radburn* sistemi”dir. Bölüm 2.2’de ifade edildiği gibi, komşuluk birimi kavramı ilk olarak Clarence Stein ve Henry Wright tarafından Amerika’daki *Radburn* Yerleşimi’nde hayata geçirilmiştir.

Clarence Stein da komşuluk birimi kavramı ile ilgili olarak, Perry’nin kriterlerine yakın saptamalarda bulunmuş ve bu kriterleri *Radburn* Yerleşimi’nin planlamasında uygulamıştır. Komşuluk birimi kavramı ilkelerine

uygun olarak tasarlanmış olan *Radburn*'un getirmiş olduğu en önemli yeniliklerden birisi, yaya ve araç trafiğini ayırarak konut alanlarını trafikten izole etmiş olmasıdır.

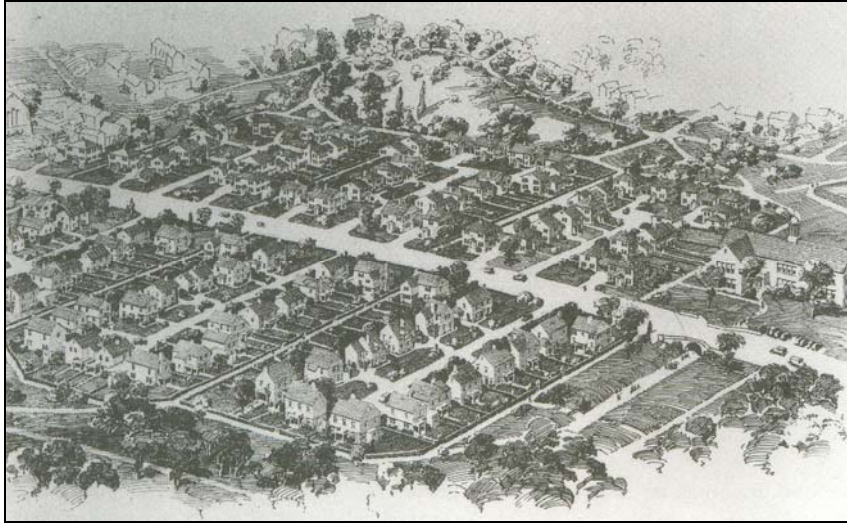
Şekil 4.7'deki diyagramlar, Clarence Stein'in komşuluk birimi tasarımı hakkındaki kararlarını göstermektedir. Sağ üstteki diyagram, 1 komşuluk birimini ifade etmektedir. İlkokul, komşuluk biriminin merkezinde yer almakta ve en uzak noktaya 0,5mil (0,8km) yarıçapındaki bir mesafede bulunmaktadır. Günlük ihtiyaçları giderebilmek için okula yakın bir yerde küçük bir alışveriş merkezi düşünülmüştür. Yol sistemi ise *-Radburn Yerleşimi'nde* uyguladığı gibi- ana trafik yolları ve konut birimlerine ulaşan çıkmaz sokaklar şeklinde tasarlanmıştır.

Soldaki diyagram ise, üç komşuluk biriminin bir araya gelmesi ve kesişim noktasında daha fazla nüfusa hizmet veren okul, ticaret, alışveriş gibi fonksiyonların bulunması ile meydana gelen bir yerleşimi göstermektedir. Komşuluk birimi bir çember olarak düşünüldüğünde, yerleşim merkezindeki hizmetler, komşuluk biriminin merkezine 1mil (1,6km - komşuluk biriminin yarıçapı) uzaklıktadır.



Şekil 4.7. Clarence Stein'in komşuluk birimi konsepti [16]

Şekil 4.8'de *Radburn* Yerleşimi'nin çizimi görülmektedir. Clarence Stein'in komşuluk birimi ile ilgili çizdiği diyagramlarda olduğu gibi, *Radburn* Yerleşimi'nde, ana trafik yolları ile bu yolları besleyen ve çıkmaz sokaklar şeklinde konut birimlerine ulaşan yollar tasarlanmıştır.



Şekil 4.8. *Radburn* fikrinin çizimi [55]

Radburn Yerleşimi'nde uygulanan komşuluk birimi kavramı, yol ağı sistemi, yeşil alan düzenlemesi gibi faktörler, OR-AN Yerleşimi'nin tasarımında da etkili olan faktörlerdir.

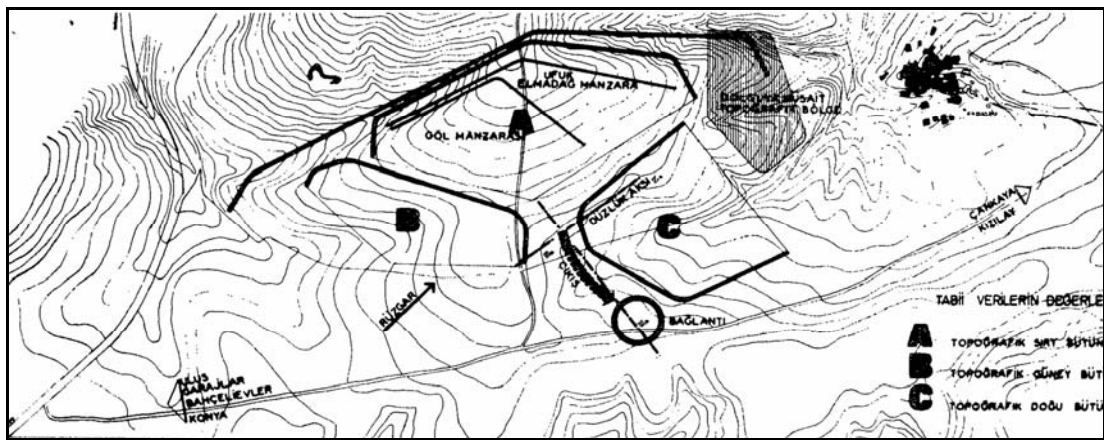
4.3.2. Tabii verilerin değerlendirilmesi

Ankara'da 1965-1970 yıllarında, yüksek yoğunluklu kent yapısının bir sonucu olarak çok yüksek düzeyde hava kirliliği oluşmuştur. O dönemde Ankara dünyada hava kirlenmesi konusunda en önde gelen 4-5 kent arasında yer almıştır [3].

OR-AN Yerleşimi'nin planlanması için belirlenen Çaldağı'nın güney sırtı, poyraza kapalı, özellikle havanın kirlendiği dönemlerde güneybatı rüzgarına açık ve güneye dönüktür [4]. Ucuz olması sebebiyle seçilen alanın, temiz bir

havaya sahip olması sonradan değerlendirilerek “Temiz Hava Şehri” sloganı kullanılmıştır.

OR-AN Yerleşimi arazisinin Mogan Gölü ile Elma Dağı yönünde eğimli olması ve manzara vermesi, planlamada etkili olan topoğrafik verilerdir. Mahallelerin konumlarına, bu veriler değerlendirilerek karar verilmiştir (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. OR-AN Yerleşimi arazisindeki topoğrafik verilerin değerlendirilmesi [109]

4.3.3. Konut tipleri

OR-AN Yerleşimi'nde konutlar, 100-120-150-200m² olmak üzere dört farklı büyüklükte düşünülmüştür (Şekil 4.10-4.13).

Konut tiplerinin %76'sı (kredi kolaylığı sağlanması sebebiyle) 100m², %13'ü 150m², %6,5'i 120m², %4,5'i 200m²'dir. İhtiyaç sahiplerine seçim imkanı verebilmek amacıyla 100, 120, 150m²'lik daireler iki farklı plan tipinde çözülmüştür. 200 m²'lik daireler için ise tek bir tip hazırlanmıştır [109].

Bloklar vaziyet planına tek olarak değil, ikili, üçlü, dörtlü bitişik bloklar şeklinde yerleştirilmiştir (Şekil 4.14).

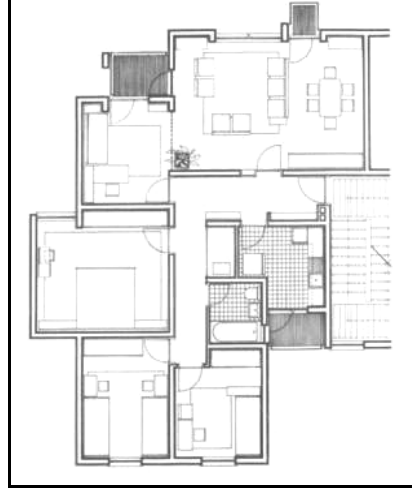
İki farklı tipten oluşan konut planlarının ilkinde, banyo ve WC, havalandırma bacası ile konutun ortasında planlanmış ve bu şekilde diğer mekanlar cepheye verilmiştir. İkincisinde ise mutfak ve banyo arka cephede planlanarak, cephe dar kullanılmış ve derinlik sağlanmıştır.

Bölüm 3.3.2’de aktarılmış olan 1970 sonrası kredi politikaları ile OR-AN Yerleşimi’ndeki konut büyüklükleri arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Yerleşimin alt orta gelir grubu için tasarlandığı göz önüne alındığında, 150m² ve 200m²’lik konut büyüklükleri bu durum ile çelişki oluşturmaktadır. Sonuçta, farklı m²’lerdeki konut planları, farklı kullanıcı tipleri için alternatif yaratmak amacıyla tasarlanmıştır.

Yerleşimin tasarımcısı olan Şevki Vanlı hedef kitlenin alt orta gelir grubu olduğunu söylerken, bugün OR-AN Şirketi’nin %90 hisse payına sahip olan Hasan Ali Acar bu görüşe katılmamaktadır [117, 127]. Şirketin kuruluş belgelerinde 125’er hisseyle en yüksek iki paya sahip olan bu iki ortağın konuya yaklaşımlarındaki farklılık ilginçtir.



Şekil 4.10. OR-AN Yerleşimi’ndeki 100 m²’lik konut plan tipleri [109]



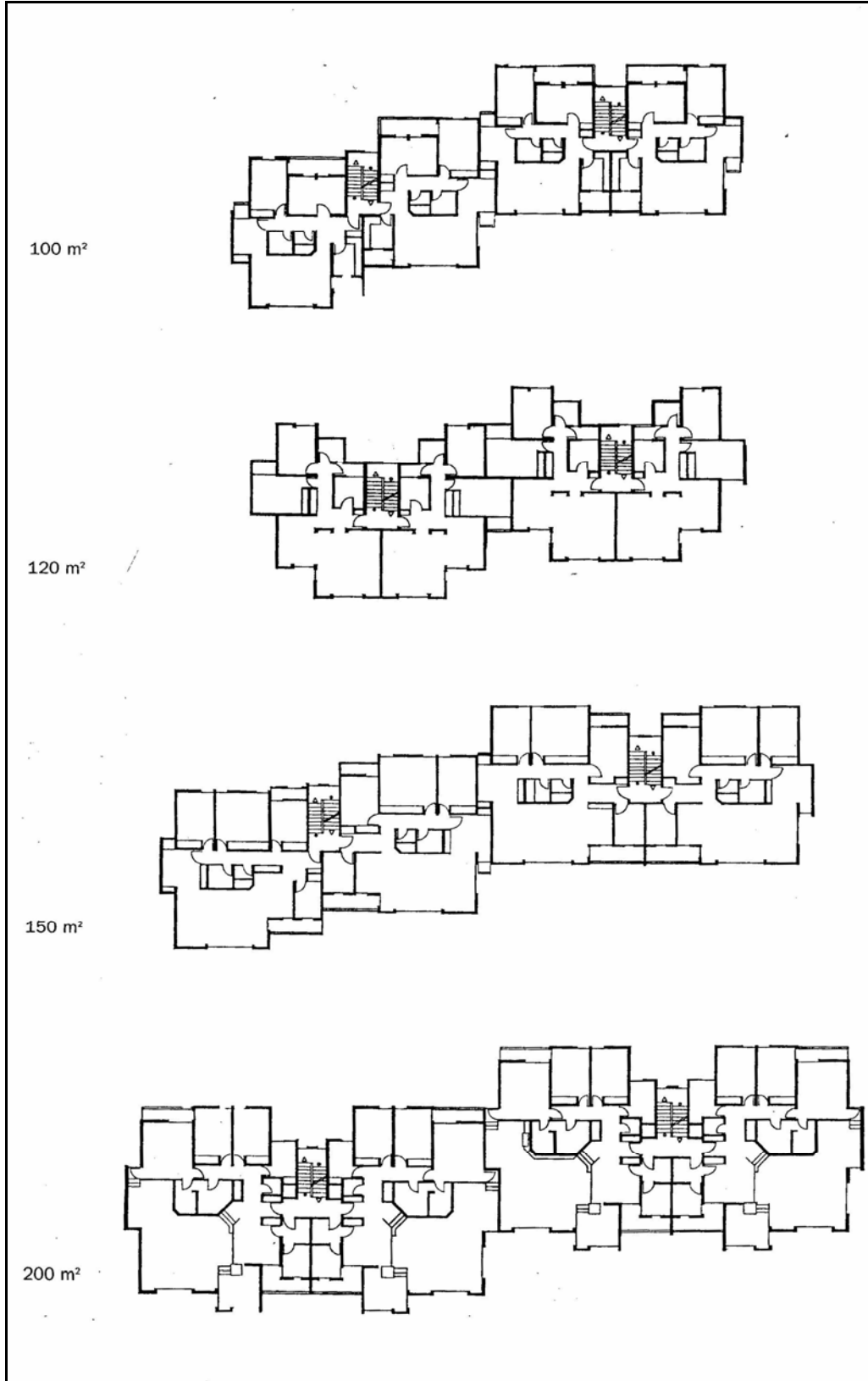
Şekil 4.11. OR-AN Yerleşimi'ndeki 120 m²'lik konut plan tipleri [109]



Şekil 4.12. OR-AN Yerleşimi'ndeki 150 m²'lik konut plan tipleri [109]



Şekil 4.13. OR-AN Yerleşimi'ndeki 200 m²'lik konut plan tipi [109]

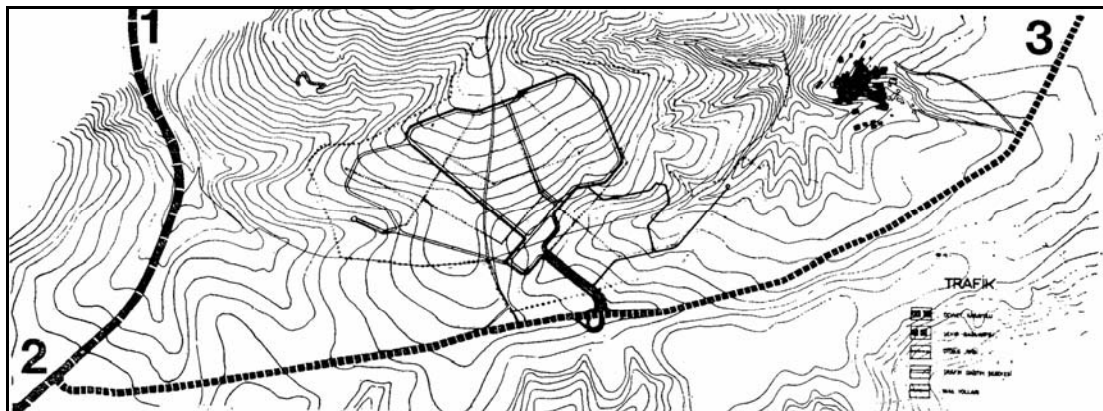


Şekil 4.14. OR-AN Yerleşimi'ndeki konutların ikili bloklar şeklindeki yerleşim düzeni [123]

Şevki Vanlı, vermiş olduğu röportajda -Lihotzky'nin yemek masasını mutfaktan çıkarmasına paralel olarak- mutfakta yemek yenmesine karşı olduğunu ifade etmiştir [117]. Vanlı'nın bu düşüncesinden yola çıkarak, OR-AN Yerleşimi için tasarlanmış olduğu farklı büyüklüklerdeki konut planlarına baktığımızda, 100m² ve 120m²'lik konutlarda bulunan mutfakların sadece yemek pişirme amacına uygun büyüklükte tasarlandığını ve yaşama mekanının bir köşesinin yemek yeme bölümü şeklinde düşünüldüğünü görmekteyiz. 150m² ve 200m²'lik konutlarda ise, mutfaktan ayrı bir yemek yeme bölümü tasarlanmış olmasına rağmen, mutfak büyüklüğünün, mutfakta yemek yemeye uygun olduğu ve plan tefrişinde küçük bir yemek masası için mutfakta alan bırakıldığını görmekteyiz. Pişirme ve yemek yeme bölümlerinin ayrı olması gerektiği ne kadar vurgulanmış olsa da, sonuçta konut büyüklüğü arttıkça, mutfak büyüklüğü de artmaktadır.

4.3.4. Yol ağı sistemi

OR-AN Yerleşimi'ndeki yol ağı sistemi kendi içinde üç kademedan oluşmaktadır. Birinci kademe, yerleşimi Turan Güneş Bulvarı'na bağlayan ana yol; ikinci kademe, yerleşim içindeki dağıtıcı yollar; üçüncü kademe ise, konut gruplarına bağlanan tali yollar sistemidir (Şekil 4.15).



Şekil 4.15. OR-AN Yerleşimi'ndeki yol ağı sistemi [109]

Trafik yollarının kenarında yaya yolları planlanmıştır. Bunun için, “trafik+ağaçlı yeşil yaya yolu+ağaçlı yeşil+konut alanları” şeklinde kesitler tasarlanmıştır [109].

İlerleyen zamanlarda park yeri sorununun gündeme gelebileceği göz önüne alınarak 3 konut için 2 otopark düşünülmüştür. Yerleşim merkezinde alışveriş birimlerine hizmet edecek otopark alanı ise, gelecekteki büyüme imkanları da göz önünde bulundurularak, ilk aşamada 500 araçlık tasarlanmıştır [6].

OR-AN Yerleşimi'nde, araç trafiğinin yerleşimin içinde girmesine izin verilmemesi ve yol ağı sisteminin kademeli olarak tasarlanmış olması, *Radburn* Yerleşimi'nde geçerli olan yol sisteminin uygulandığının göstergesidir.

4.3.5. Yeşil alanlar

OR-AN Yerleşimi'nde ikamet edecek kişilerin dinlenme ihtiyaçlarının, aktif ve pasif yeşil alanlar ile karşılanması düşünülmüştür. Aktif yeşil alanlar, futbol, tenis, yüzme gibi sporların yapılabileceği alanlar; pasif yeşil alanlar ise, park, bahçe ve yerleşimdeki diğer yeşil alanlar olarak tanımlanmıştır.

1970 yılında Mimarlık Dergisi'nde yayınlanan “OR-AN Toplu Konut Yerleşimi Raporu”nda [109], Ankara'daki yeşil alan eksikliğinden bahsedilmiş, 1950-1965 yılları arasında kişi başına düşen pasif yeşil alanın, 2,4m²'den 1,3m²'ye; aktif yeşil alanın ise, 5m²'den 2,8m²'ye düştüğü ifade edilmiştir. Yeşil alan standartları Stockholm'de 100m²/kişi, Almanya'da 50m²/kişi, Amsterdam'da 30m²/kişi, İtalya'da 25m²/kişi iken, Türkiye için İtalya'nın oranlarının dahi arzu edilir standart olduğu belirtilmiştir. OR-AN Yerleşimi'nde ise kişi başına düşen aktif ve pasif yeşil toplamı 20m²/kişi civarında düşünülmüştür.

Rapordan anlaşılacağı üzere, OR-AN Girişimi yeşil alan planlamasında da dünya standartlarına ulaşmaya çalışmıştır. Özellikle konutlar arasında oluşturulan geniş bahçe mekanları ile konutların arasındaki mesafe açılmış, ferah alanlar elde edilmiştir.

4.3.6. Alt yapı sistemi

“OR-AN Toplu Konut Yerleşimi Raporu”nda ısınma, su, kanalizasyon, telefon ve elektrik sistemleri ile ilgili olarak şu bilgiler verilmiştir [109]:

“Isınma: Yakıt olarak kömüre oranla ilk tesis maliyetinde %18-20 ve işletmede %15-17 daha ucuz oluşu, ikmal ve depolama kolaylığı, temizlik ve otomatik kontrol imkanı yönünden fuel-oil tercih edilmiştir.

Su: Kişi başına 144 litre/gün su kullanılacağı kabul edilerek 50 litre/saniyelik bir debi sağlanması öngörülmüştür. DSİ tarafından yapılan master plana göre, OR-AN bölgesine su verecek 16 nolu deponun hizmete girmesi 1984 yılını bulacağı için, su ihtiyacının Eymir Gölü ve İmrahor Deresi vadisindeki yeraltı suyu kaynaklarından karşılanması yoluna gidilmiştir.

Kanalizasyon: Pis su ve yağmur sularına yönelik olarak planlanmıştır.

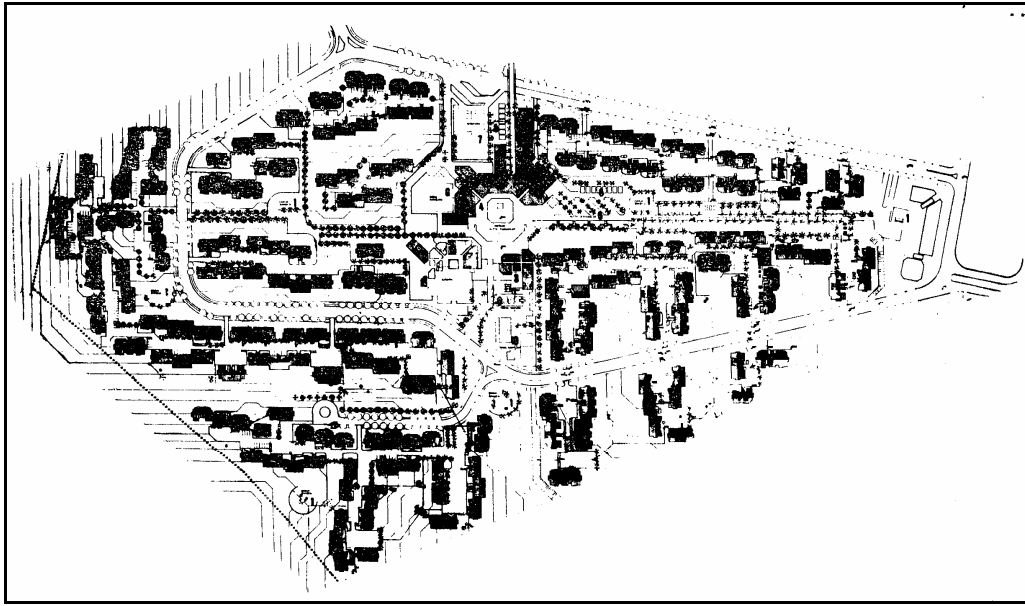
Telefon: 7 000 konutluk OR-AN yerleşiminde sosyo-ekonomik grupların eğilimi telefon sahipliği oranının yüksek olacağını göstermektedir. Genel tesislerle birlikte toplam telefon ihtiyacı 7 600 olarak saptanmıştır.

Elektrik: Ankara elektrik sistemi kullanılmıştır. Hava gazı kararlaştırılmamıştır. Merkezi ısıtma mevcut koşullara göre hesaplanmıştır”.

Raporda telefon sistemi ile ilgili olarak ifade edilen, “7 000 konutluk OR-AN yerleşiminde sosyo-ekonomik grupların eğilimi, telefon sahipliği oranının yüksek olacağını göstermektedir” cümlesi de, daha önce belirttiğimiz gibi, OR-AN Yerleşimi’nde, alt-orta grup yerine orta-üst grubun ikamet edeceğinin bir göstergesidir.

4.4. OR-AN Toplu Konut Yerleşiminin Uygulanabilen Bölümleri

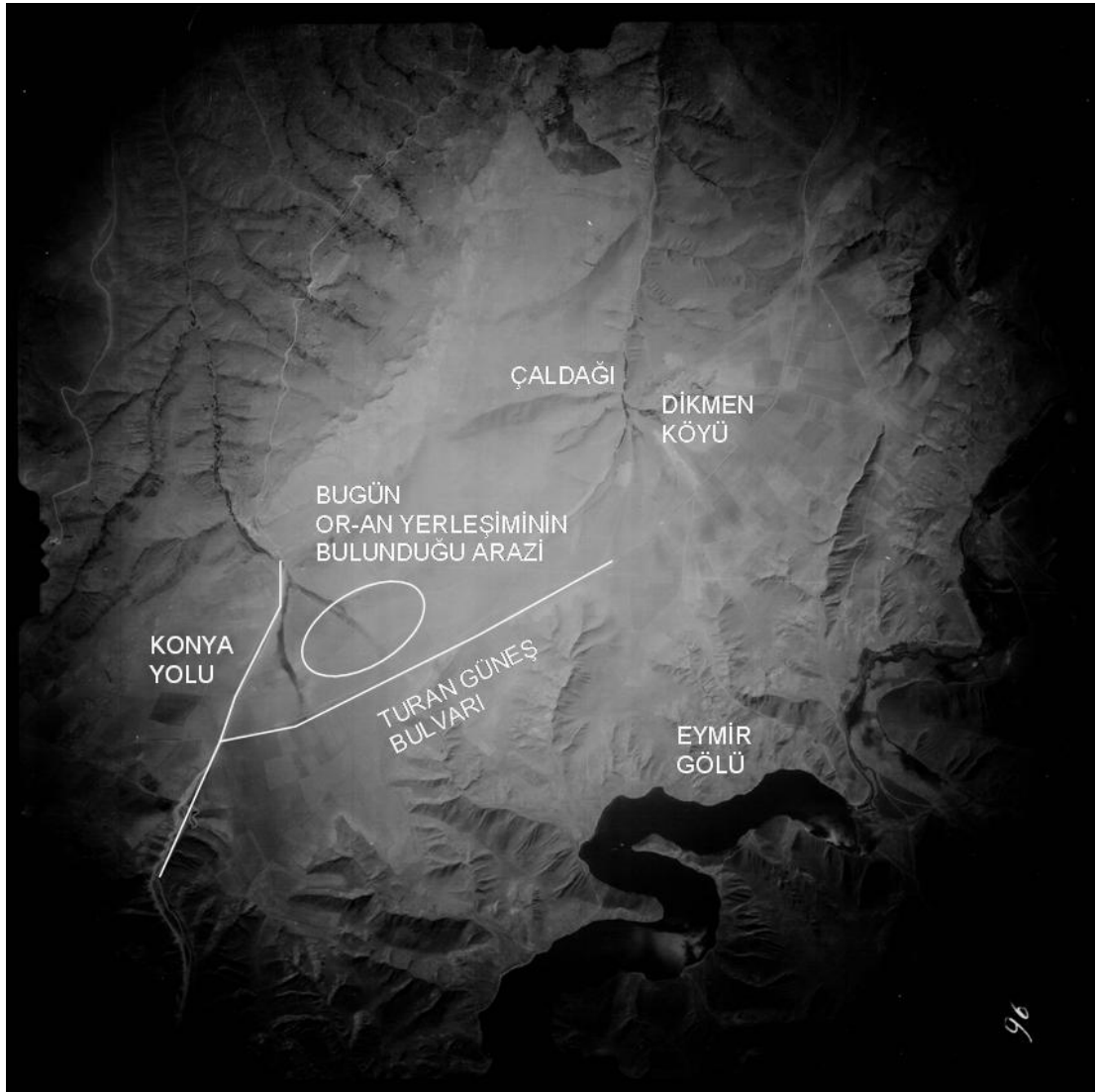
OR-AN Yerleşimi'nin inşaatının başladığı ilk safha Batı Mahallesi'dir (Şekil 4.16). Yerleşimin kurulduğu alan, inşaatın başladığı 1970 yılında tamamen çorak ve ıssız bir bölge özelliğindedir.



Şekil 4.16. OR-AN Yerleşimi'nin ilk safhası olan Batı Mahallesi'nin vaziyet planı [109]

1-Çocuk bahçesi, 2-Görevli lojmanları, 3-Sosyal tesisler,
4-Mahalle merkezi, 5-ilkokul, 6-Dükkanlar, 7-Genel otopark,
8-Rekreasyon, 9-Yüzme havuzu, 10-Tenis kortu

Resim 4.6'daki hava fotoğrafı, OR-AN Yerleşimi'nin bulunduğu bölgenin 1943 yılındaki durumunu göstermektedir. Konya yolu net bir şekilde görülürken, bugün yerleşimin girişinin sağlandığı Turan Güneş Bulvarı çok ince bir yol halindedir. Yukarıda Çaldağı, Turan Güneş Bulvarı'nın alt kısmında ise, Eymir Gölü görülmektedir. Yerleşimin kurulduğu alan ise, Konya yolu ile Turan Güneş Bulvarı'nın kesişimi ile Çaldağı arasında kalan bölgede yer almaktadır.



Resim 4.6. OR-AN Yerleşimi'nin bulunduğu arazinin 1943 yılındaki hava fotoğrafı [128]

Resim 4.7, yerleşimin 1972 yılına ait hava fotoğrafıdır. Turan Güneş Bulvarı'nın Çankaya'ya bağlanması sonucunda gelişmeye başladığı ve yol genişliğinin arttığı hava fotoğrafından anlaşılmaktadır. Yerleşimin inşaatına başlanırken ilk olarak, Turan Güneş Bulvarı'ndan girişin sağlanması için ana yol, Batı Mahallesi'ne kadar açılmıştır. Daha sonra konut blokları inşa edilmeye başlanmış ve konutların satışı ile elde edilen kazanç ile çarşı merkezinin tamamlanması düşünülmüştür.



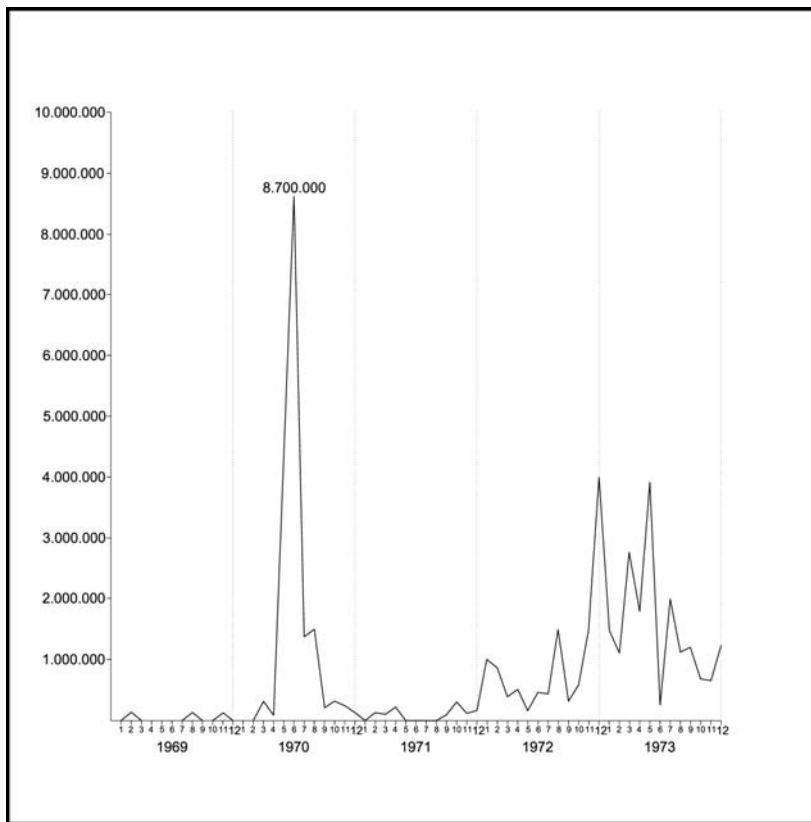
Resim 4.7. OR-AN Yerleşimi'nin ilk safhası olan Batı Mahallesi inşaatın başladığı dönemin hava fotoğrafı, 1972 [128]



Resim 4.8. OR-AN Yerleşimi'nin inşaatının başladığı ilk yıllardan, konut blokları ve sağda yapımına başlanmış çarşı merkezinin Çaldağı'ndan görünüşü [123]

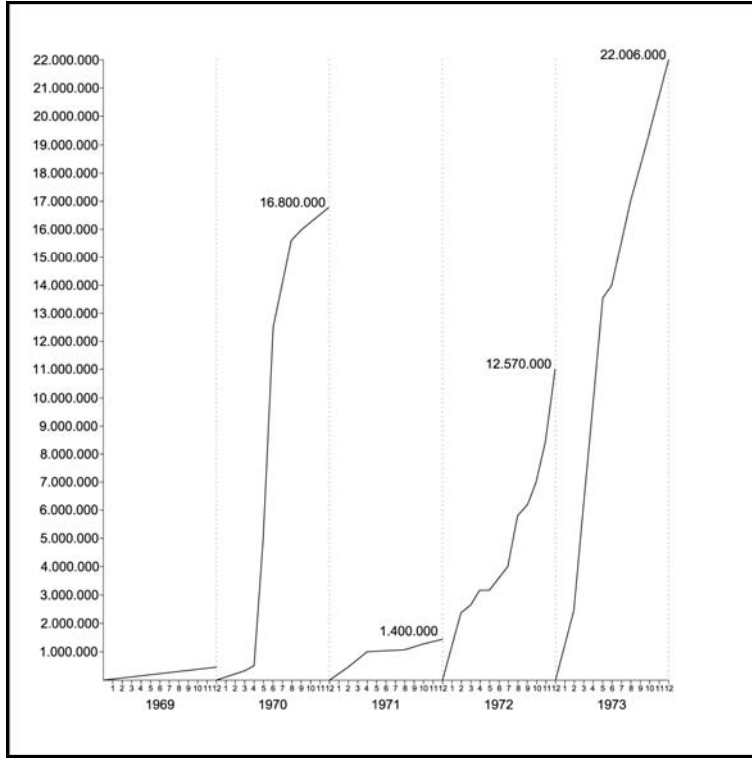
OR-AN Şirketi, 1972-1973 yıllarında, o döneme kadar ucuz satış ve yüksek maliyetli inşaat faaliyetlerini tersine çevirmek ve öz kaynağı artırmak yolunda karar almıştır [129].

1973 yılı faaliyet raporunda bulunan Şekil 4.17'ye baktığımızda, 1973 yılına kadar olan en fazla satışın 8 700 000TL. ile inşaatın başladığı 1970 yılının ortasında olduğu görülmektedir.

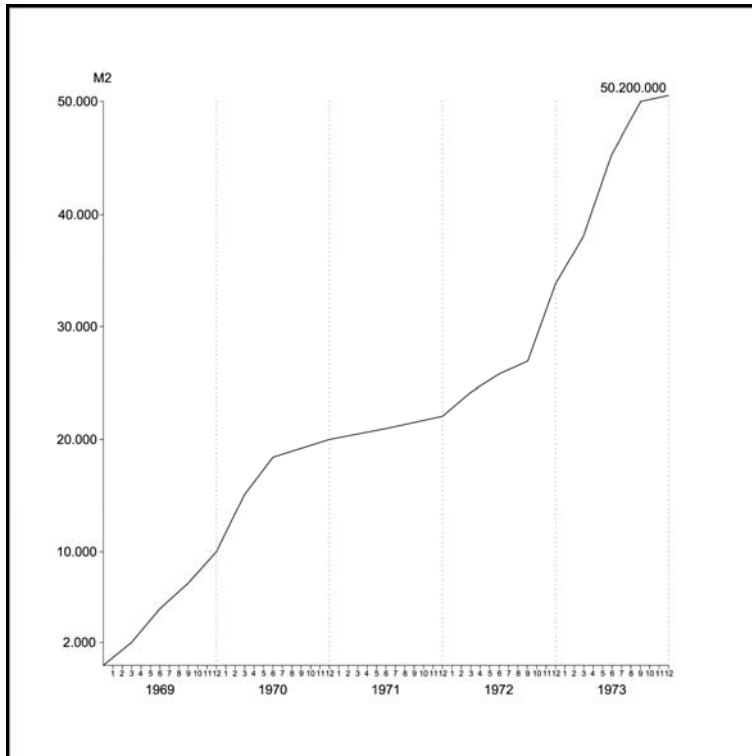


Şekil 4.17. 1969-1973 yıllarındaki TL. olarak aylık satışlar [129]

Aynı faaliyet raporunda bulunan Şekil 4.18 ve 4.19'a göre, m² olarak satışlar artış gösterirken, aynı orantıda TL. olarak dönüşü görülmemektedir. Enflasyonun %6'dan %15'lere kadar çıktığı bu dönemde, şekillerden de anlaşıldığı üzere, şirket sattığı konutlardan kâr edememiştir.

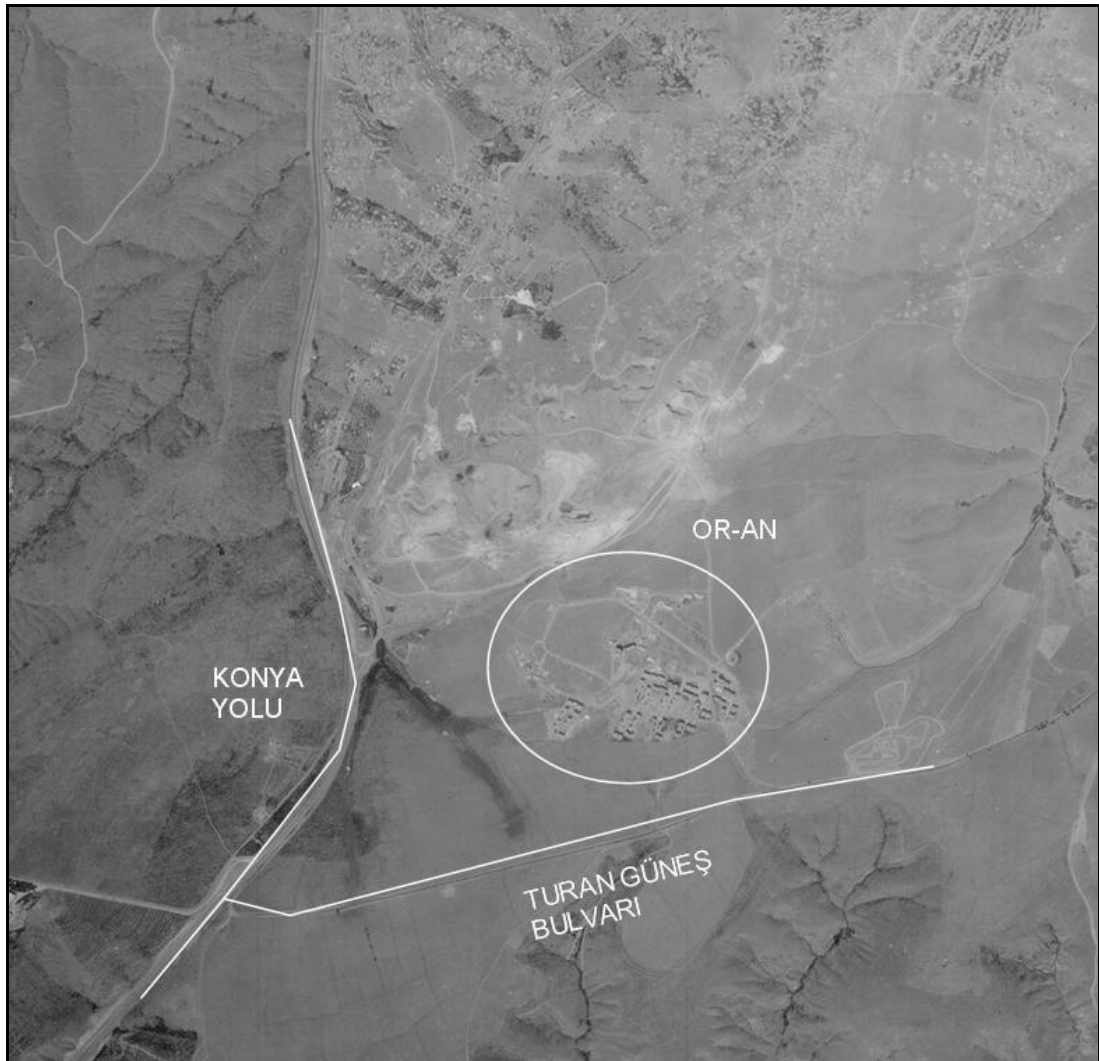


Şekil 4.18. 1969-1973 yıllarındaki TL. olarak satışlar [129]



Şekil 4.19. 1969-1973 yıllarındaki m² olarak satışlar [129]

1978 yılında -şirket sermayesinin kısıtlı olmasına rağmen- konut satışları canlı tutulup banka kredilerinden yararlanmaya çalışılarak inşaat faaliyetlerinin devamı sağlanmıştır. Ayrıca 144 adet konut biriminin teslimi gerçekleştirilmiş (Resim 4.9) ve dönem, az bir kârla kapatılmıştır [130]. Bu durum 1979 yılında da devam etmiştir.



Resim 4.9. OR-AN Yerleşimi inşaatını ilk safhası olan Batı Mahallesi ve teslimi yapılan konut birimleri, 1978 [128]



Resim 4.10. Batı Mahallesi inşaatının yakından görünüşü, 1978 [128]



Resim 4.11. Batı Mahallesi inşaatının görünüşü, 1978 [123]

1980 yılında da kârlılık oranları düşerek devam etmiştir. Çizelge 4.3'te 1980 yılı içerisinde teslim edilmesi taahhüt edilen konut blokları gösterilmektedir. Çizelge 4.4'e bakıldığında, bu bloklardan sadece D-1 ve C-1 blokların

tesliminin yapıldığı görülmektedir. Teslim edilemeyen blokların ise 1981 yılında teslim edilmeleri öngörülmüştür.

Çizelge 4.3. 1980 yılı içinde bitirilmesi planlanan inşaat alanı ve gerçekleştirme oranları [131]

Blok No	Konut Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Miktar (m ²)	Kalan Miktar (m ²)	Programlanan Teslim Tarihi
D-1	32	3 880	% 80	3 104	776	Haziran 1980
C-1	16	1 963	% 50	982	981	Aralık 1980
C-2	24	2 815	% 40	1 126	1 689	Aralık 1980
C-3	32	3 383	% 40	1 353	2 030	Aralık 1980
C-4	24	3 500	% 20	700	2 500	Aralık 1980
D-3	32	3 880	% 20	776	3 104	Aralık 1980
Toplam	160	19 421		8 041	11 380	

Çizelge 4.4. 1980 yılında teslim edilen ve 1981 yılı içinde bitirilmesi planlanan inşaat alanı ve gerçekleştirme oranları [132]

Blok No	Konut Dükkan Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Miktar (m ²)	Kalan Miktar (m ²)	Öngörülen Teslim Tarihi
D-1	32+4	3 880	% 100	3 880	-	1980'de teslim edildi.
C-1	16+6	1 963	% 100	3 880	-	1980'de teslim edildi.
C-2	24+16	2 815	% 80	2 250	563	Temmuz 1981
C-3	32+14	3 383	% 80	2 706	677	Temmuz 1981
C-4	24 -	3 500	% 40	1 400	2 100	Aralık 1981
D-3	32 -	3 880	% 40	1 552	2 328	Aralık 1981
Toplam	160+40	19 421		13 753	5 668	

Faaliyet raporlarından ve 1980 sonrası yapılan-yapılamayan uygulamalardan anlaşıldığı üzere şirket, 1980 sonrasında dağılma sürecine girmeye başlamıştır. Bu döneme kadar plan kararlarına uygun olarak yapılan tek mahalle olan Batı Mahallesi de tam olarak bitmiş değildir. Çarşı merkezindeki

konut blokları inşa edilmiş fakat konut bloklarının ortasında bulunan çarşı birimi ve 8 katlı büro binası gerçekleştirilememiştir. Şirket, kâr edebilmek için 4 katlı konut bloklarının inşaatı ile işe başlamış, bu inşaatlardan elde edeceği kazançla, yapımı daha maliyetli olan çarşı ve 8 katlı büro binasını gerçekleştirmeyi planlamıştır. Enflasyonun artmasının da etkisiyle, 4 katlı konut bloklarının teslim tarihlerinde dahi gecikmeler yaşanmış ve plandaki bütün konut blokları tamamlanamamıştır. Şirket maddi sıkıntı içine girince, plan kararları dışında uygulamalar yapma ve arazilerin bir kısmı satma eğilimi oluşmuştur.

Sonuç olarak, OR-AN Yerleşimi'nin plan kararlarına uygun olarak inşa edilen tek mahallesi olan Batı Mahallesi de bitmemiş hali ile bugün yerleşim sakinlerine hizmet vermektedir.



Resim 4.12. OR-AN Yerleşimi Batı Mahallesi, 2008 [38]

4.5. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin Dağılma Süreci

Bu bölümde OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin dağılma süreci hakkında bilgi verilmektedir. Dağılma sürecinin meydana gelmesinde etkili olan faktörler araştırılmış; yerleşimin bu sürece girmesi ile beraber yerleşimde meydana gelen yapılaşma ile ilgili bilgi verilmiştir.

4.5.1. Dağılma sürecinin meydana gelmesinde etkili olan faktörler

OR-AN Yerleşimi'nin dağılma sürecine girmesi, yerleşim kurulduktan 8-9 yıl sonra (1978-1979) yerleşim sınırları içinde villaların inşa edilmeye başlanması ile gerçekleşmiştir (Şekil 4.20). Burada ilginç olan nokta, villaların planlarının aynı zamanda yerleşimin tasarımcısı olan Şevki Vanlı tarafından yapılmış olmasıdır. Vanlı, süreci şu şekilde aktarmaktadır [117]:

“Biz daha planlama safhasında bile villa arsası isteyen, DSI'den gelen bir grup mühendise ‘Burada bahçeli ev yapmayacağız’ diyerek arsa vermeye razı olmamıştık. Halbuki sonra ilk ben yaptım bahçeli evi. Şöyle oldu, baktık ki işler yürümüyor, alternatif pazarlayalım dedik, talibi oldu. Ondan sonra uçtaki bir yere bahçeli ev planı yaptım, tasdik ettirdim. Yani orda ilk ben vardım. Sonra isteyen, parasını veren aldı. Yani uygulama olarak kendi planıma ilk karşı çıkan benim. Çaresizlikten...”

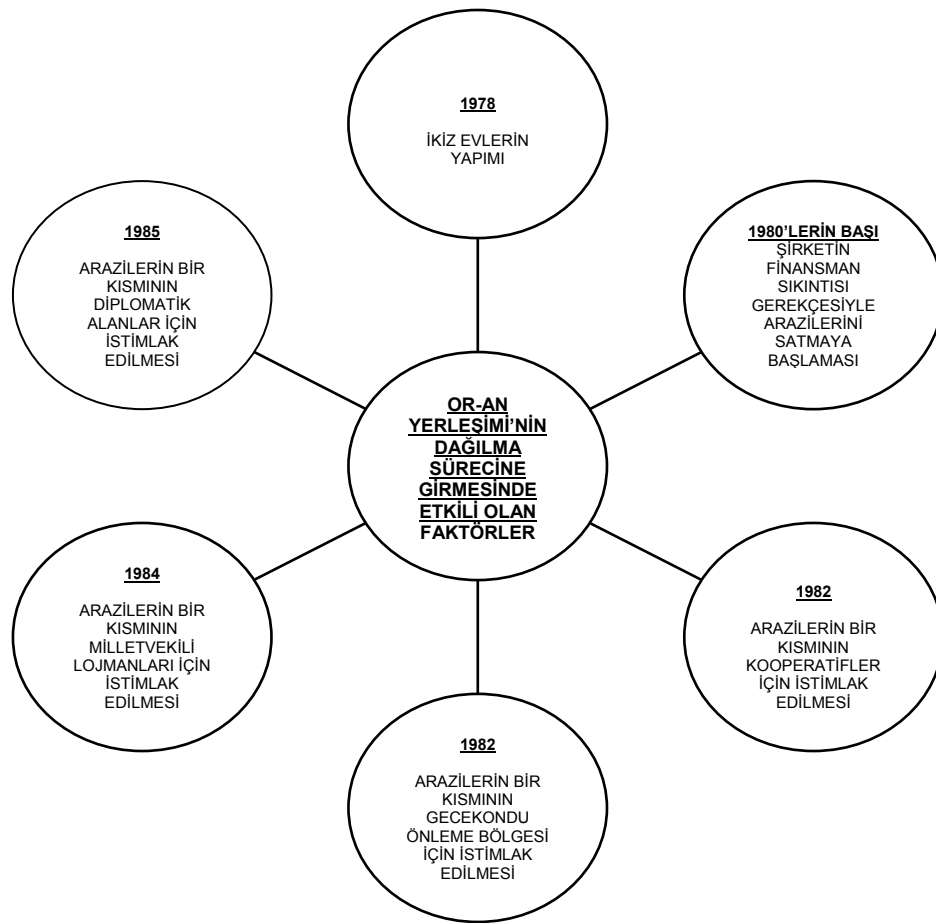
1980'lerin başında, OR-AN Toplu Konut Şirketi'nin finansman sıkıntısı yaşadığı gerekçesi ile arazilerinin bir kısmını satmaya başlaması, dağılma sürecinde etkili olan bir diğer nedendir.

1982 yılında, İmar İskân Bakanlığı tarafından OR-AN Şirketi'nin bazı arsalarının kooperatifler için istimlâk edilerek Atatürk Sitesi yerleşiminin kurulmasıyla dağılma süreci devam etmiştir [127]. Bu alanda yapılan imar değişiklikleri sonucu Atatürk Sitesi'nde çok katlı blokların inşa edilmesi, OR-AN Yerleşimi'nin sahip olduğu doku için olumsuz bir etki yaratmıştır. Bu

gelişmenin sonucunda idari olarak aynı mahalle içinde yer alan iki yerleşim hem fiziksel hem de sosyal olarak birleşmemektedir [124].

1982 yılında, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü de (Bkz. Bölüm 3.3.2), OR-AN Yerleşimi arazinin batısında bulunan yaklaşık 30 hektarlık bölümü “gecekondü önleme bölgesi” açmak üzere istimlâk etmiştir [127].

Aynı yıl, bankarlara ilgi duyan 22 konut alıcısı üyelikten ayrılmış ve şirket tarafından toplam 9 588 302TL. iade edilmiştir. Şirketin işletme sermayesinin bir önceki yıl sahip olduğu olumsuz durumunda hiçbir olumlu gelişme olmamış, kısa vadeli borçların baskısı daha da artmıştır [133].



Şekil 4.20. OR-AN Yerleşimi'nin dağılma sürecine girmesinde etkili olan faktörler

Ayrıca 1984 yılında Milletvekili Lojmanları için 72 074 m², 1985 yılı başında ise diplomatik alan için 66 321 m² olmak üzere toplam 138 395 m² arsa, düşük fiyatlar karşılığında istimlâk edilmiştir. 1985 yılı faaliyetleri ise, daha çok arsaların alınmasının önlenmesi ve alınanların bedellerinin artırılması için gerekli girişimlerin yapılmasından ibarettir [134].

1986 yılından sonra OR-AN Yerleşimi civarında kalan arsaların üzerinde yeni bir inşaat programa alınmamıştır.

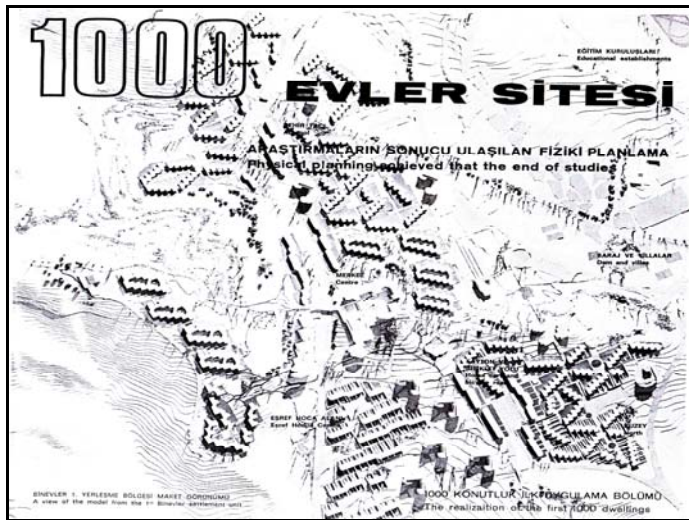
Vanlı, OR-AN Yerleşimi'nin geçirdiği süreci aşağıdaki şekilde ifade etmektedir [123]:

“Yedi yıl sonra bizden kurtulan yönetim kurulu, arsa satarak yoluna devam etti ve bu ilkeli girişimin kontrolü kayboldu. OR-AN adeta ülkenin içinde bulunduğu karmaşayı yansıtan bir yapılaşmaya dönüştü”.

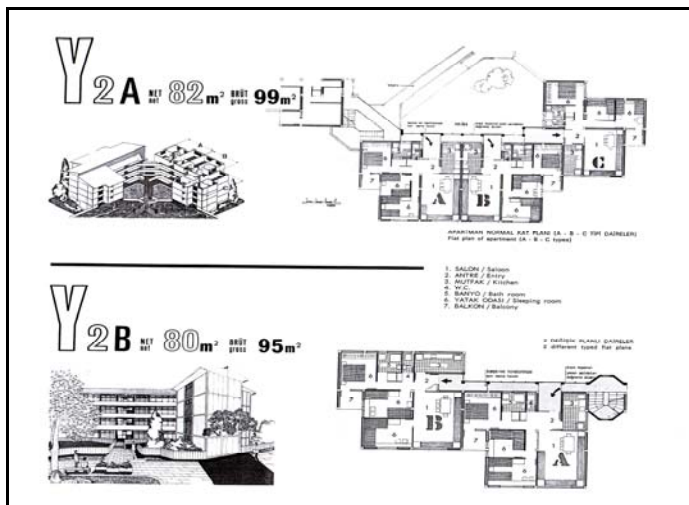
Sonuç olarak, Şevki Vanlı'nın 1975 yılında yönetim kurulu üyeliğinden ayrılmasının ardından, 1977'de plan değişikliği kararları alınmış (EK-12) ve 1978 yılında, esas plan kararlarına uygun olmayan villaların inşa edilmesi ile dağılma süreci başlamıştır. Yapılan plan değişiklikleri sonucunda, OR-AN Yerleşimi'nin bütüncül plan yaklaşımı kaybolmaya başlamıştır. İlk planlamaya göre komşuluk birimleri şeklinde düzenlenen alan, plan değişikliği sonucunda parsel bazında düzenlenmiş ve bu durum, OR-AN Girişimi'nin bütüncül plan yaklaşımından uzaklaşmasına sebep olmuştur. Girişim, bu dönemden sonra amaçlarından uzaklaşmaya başlamış ve şirketin faaliyetleri 1986 sonrasında durma noktasına gelmiştir.

OR-AN Yerleşimi'nin dağılma sürecine girmesinde, şirketin çok ortaklı olmasının, yerleşimin yüzölçümü olarak çok geniş bir alan içinde tasarlanmasının ve arsa spekülasyonu sonucunda rant elde etmek için plan dışı kararların alınmasının da yakından ilgisi bulunmaktadır.

OR-AN Yerleşimi ile aynı dönemde, Çorum'da tasarlanmış olan 1000 Evler Sitesi de, sosyal çevre oluşturma çabası ile OR-AN Yerleşimi'yle benzeşmektedir. 1000 Evler'in tasarım kriterleri arasında da, yaya-araç trafiği ayrımı, geniş yeşil alanlar oluşturulması, farklı plan tipolojileri geliştirilerek farklı sosyo-ekonomik yapıdaki ailelere alternatif sunulması gibi, o dönemde dünyanın gündeminde olan birçok kavram bulunmaktadır [135]. 1000 Evler Sitesi de, konut alanında dünyada güncel olan uygulamalardan yararlanmış; OR-AN Girişimi gibi, nitelikli bir çevre oluşturma amacında olmuştur.



Şekil 4.21. 1000 Evler Sitesi, vaziyet planı, Çorum [135]



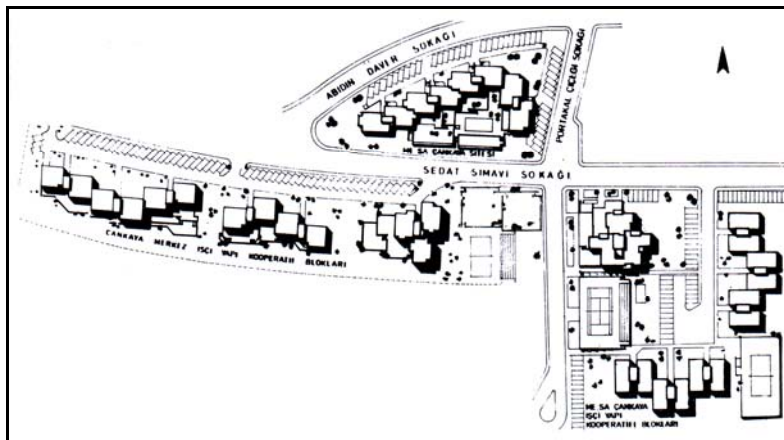
Şekil 4.22. 1000 Evler Sitesi, farklı plan tipleri [135]

OR-AN Girişimi, yap-satçılık yaparak değil, toplu konut yerleşimi kurma amacıyla olarak inşaata başlamıştır. OR-AN Yerleşimi ile aynı dönemde konut inşaatlarına başlamış olan ME-SA Şirketi ise -OR-AN Şirketi'nin aksine- az ortaklı bir yapı kurmuş ve en önemlisi ilk dönemlerinde küçük ölçekte inşaatlar yapmıştır. Konut inşaatlarına 81 konutluk ME-SA Sitesi ile başlayan ME-SA Şirketi'nin, Çankaya'da inşa etmiş olduğu konut blokları Resim 4.13'te görülmektedir. Yapımı bitirilen inşaatlar, yapılacak inşaatların finansmanını sağlamış ve şirket bu şekilde büyümeye devam etmiştir.



Resim 4.13. ME-SA'nın Çankaya'da inşa ettiği konut blokları [136]

Üstün Alsaç'a göre, tek yapıyı ortaklaşa kullanmanın getirdiği kolaylık ve ucuzluk faktörlerinin apartmanlaşma sürecini hızlandırması ile tek girişimcilerin yanı sıra büyük şirketler de bu alana yönelerek konut üretimine katılmıştır ve ME-SA konutları da bu uygulamalara örnek oluşturmaktadır [5].



Şekil 4.23. ME-SA'nın inşa ettiği 403 konutluk tüm Çankaya Sitesi, vaziyet planı [136]

Vanlı'nın ifade ettiği gibi, 1950'lerde başlayan "her küçük arsaya bir yap-satçı yaklaşımı" konut kesimine egemen olmuş ve inşaat işlerini kat karşılığı arsa ve temelden satış yöntemiyle küçük girişimciler yürütmüştür. 1970'li yıllardan itibaren faaliyet göstermeye başlayan büyük şirketler de aslında bu yap-sat değil sat-yap yönteminden uzaklaşmamışlardır. Paranın bu kadar kıt ve pahalı olduğu Türkiye'de, yavaş üretim ve pazarlama süreci olan bir işe hiç kimse sermaye yatırmak istememiştir. Sonunda eylem, temelde yine ihtiyaç sahiplerinin finansman gücüne dayandırılmıştır [116].

Vanlı, OR-AN ve ME-SA'nın aynı dönemde faaliyete başlamalarına rağmen, günümüzde farklı konumlarda olmalarını şu şekilde açıklamaktadır [116]:

"Elebaşı olduğum çok ortaklı OR-AN Girişimi, Türkiye gerçeklerine aykırılığından yarı yolda tükendi... Az ortaklı ME-SA, ortama uyarak sürebiliyor..."

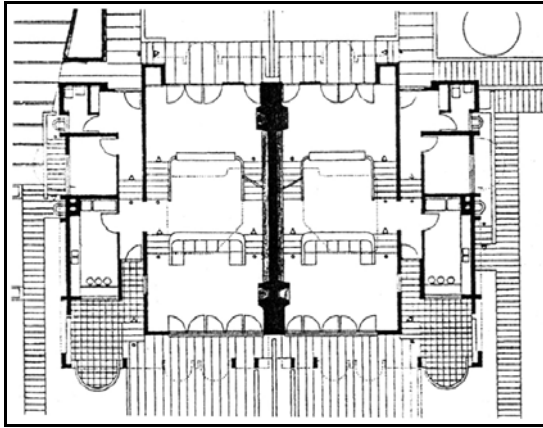
Vanlı'nın bahsetmiş olduğu Türkiye gerçeklerine aykırı olma durumu, OR-AN Yerleşimi'nin çok büyük bir alanda ve toplu konut yerleşimi şeklinde tasarlanması ile ilgilidir. O dönem koşullarında yeni bir alt kent oluşturma çabasıyla OR-AN Girişimi zor bir yol seçmiştir. ME-SA ise daha küçük ölçekte konut alanları inşa ederek daha az risk almış ve o şekilde devam etmiştir. İlginç olan ise, bugün OR-AN Yerleşimi içinde inşa edilen Park Oran Konutları'nın inşaatını ME-SA'nın yer aldığı bir konsorsiyumun gerçekleştiriyor olmasıdır.

4.5.2. Dağılma süreci ve sonrasında yerleşimde gelişen yapılaşma

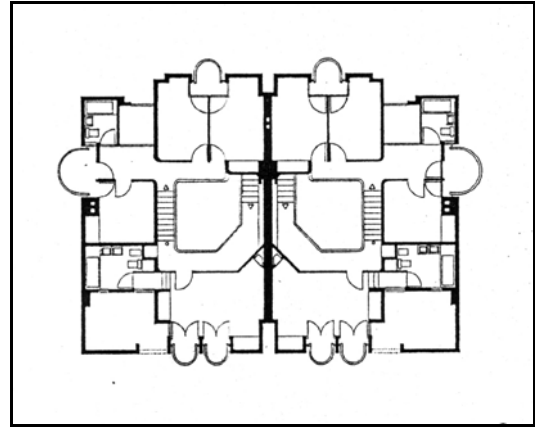
1977 yılında Şevki Vanlı tarafından tasarımı yapılan ve 1978'de inşa edilen *villalar*, dağılma sürecini başlatan ilk girişim olmuştur [117].



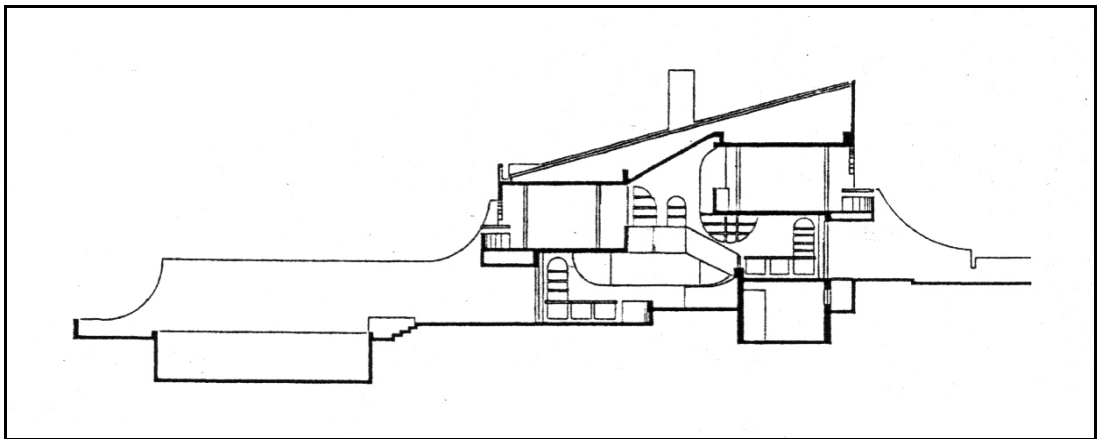
Resim 4.14. Şevki Vanlı tarafından tasarlanan villa, 2008 [76]



(a)



(b)



(c)

Şekil 4.24. Şevki Vanlı tarafından tasarlanmış olan villa [123]

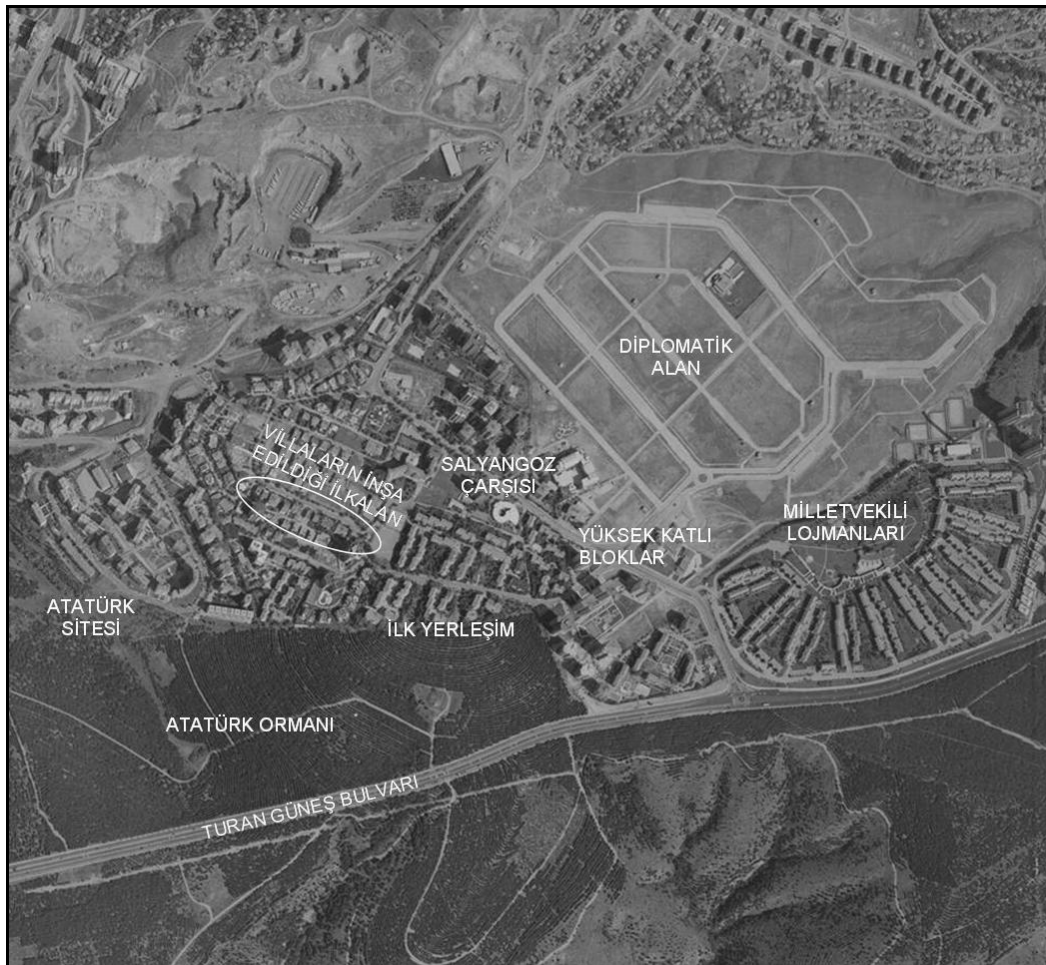
(a) Zemin kat planı

(b) Üst kat planı

(c) Kesit

Villanın planlamasına bakıldığında, geleneksel bir mimari yaklaşım olduğu görülmektedir. Yarım dairelik çıkmlar şeklinde planlanan balkonlar ve arka taraflarında tasarlanan kemerler; ayrıca giriş kapısının üzerinde iki kat yüksekliğine uzanan yarım kemerle simgesel bir anlatım oluşturulmuştur.

Resim 4.15 ve 4.16'da OR-AN Girişimi'nin dağılma sürecinde gelişen yapılaşma, 1999 ve 2007 yıllarına ait hava fotoğrafları ile gösterilmektedir. 2007 yılında milletvekili lojmanlarının bulunduğu arsaya Panora Alışveriş Merkezi inşa edilmiştir. Bugün ise milletvekili lojmanlarının yerinde yüksek katlı Park Oran Konutları inşa edilmektedir. Görüldüğü üzere yerleşim, sürekli bir değişim ve dönüşüm içindedir.



Resim 4.15. OR-AN Girişimi'nin dağılma sürecinde gelişen yapılaşma ve ilk yerleşim, 1999 [128]

Salyangoz Çarşısı da, 1980'li yıllarda plan kararları dışında inşa edilmiş bir yapıdır. İçeride dönük bir tasarımı olan çarşı, henüz inşaatı sona ermeden mal sahibinin ekonomik isteklerine maruz kalmıştır. Yanındaki apartman ile hukuki sorunlarının olması nedeniyle OR-AN Yerleşimi'nin merkezi sayılabilecek bir noktada, bakımsız bir şekilde yıkılmayı beklemektedir [117].



(a)



(b)



(c)



(d)

Resim 4.17. Salyangoz Çarşısı, 2008 [76]

(a) Görünüş

(b) Eski yerleşim ve Salyangoz Çarşısı

(c) Yoldan görünüş

(d) İç görünüş

Salyangoz Çarşısı aslında, OR-AN Yerleşimi'nde yaşanmış olan dağılma sürecini belgeler nitelikte bir örnektir. İlginç olan nokta ise, çarşı arsasının sahibinin şirket ortaklarından birisi olmasıdır.

1982 yılında, OR-AN Şirketi'nin sahip olduğu arsaların bir kısmı da kooperatifler için istimlak edilmiş; istimlak edilen arsalarda imar değişiklikleri yapılmıştır [127]. Bu alanda yapılan imar değişiklikleri sonrasında inşa edilen Atatürk Sitesi çok katlı bloklardan oluşan bir yerleşimdir. OR-AN Yerleşimi'nde oluşturulmaya çalışılan doku ve silüet, Atatürk Sitesi'nin inşa edilmesi ile zedelenmiştir.



Resim 4.18. Atatürk Sitesi, görünüş [76]

Milletvekili Lojmanları ise 1984 yılında istimlak edilen arsa üzerinde 1990 yılında inşa edilmiştir. Toplam 400 konut ve merkezindeki sosyal konut alanlarından oluşmaktadır [137].

Bahçe içi sıra ev olarak tasarlanan bu yerleşim 2007 yılında yıkılmıştır ve yerine bugün Park Oran yüksek nokta blokları inşa edilmektedir. Işinsal bir planlaması olan lojman yerleşiminin merkezi olan noktada ise, Panora Alışveriş Merkezi inşa edilmiştir.



Resim 4.19. Milletvekili Lojmanları ve Panora Alışveriş Merkezi, 2007 [76]



Resim 4.20. Milletvekili Lojmanları'nın yıkılmaya başladığı dönem, 2007 [76]



Resim 4.21. Milletvekili Lojmanları arsası ve Panora Alışveriş Merkezi, 2007 [76]



Resim 4.22. Milletvekili Lojmanları yerine inşa edilen Park Oran Konutları [76]



Şekil 4.26. Milletvekili Lojmanları arsasına inşa edilen Park Oran Konutları ve Panora Alışveriş Merkezi'nin modeli [138]

Milletvekili Lojmanları arsasına inşa edilmiş olan Panora Alışveriş Merkezi ve inşaatı devam eden Park Oran Konutları, OR-AN Yerleşimi'nde başta oluşturulmaya çalışılan doku ile tezat oluşturmaktadır. Mekansal kurgu, yapı yoğunluğu, yeşil alan yoğunluğu, OR-AN ölçeğindeki ve kentsel ölçekteki büyüklüğü ile OR-AN Yerleşimi'nin planlama kriterleri ile ters düşmekte olan bu yapılaşma, bölgede sürekli artmakta olan rantın sonuç ürünüdür ve Milletvekili Lojmanları da bu rant sebebi ile yok olmuştur.

Milletvekili Lojmanları'nın yıkımı ve Park Oran Konutları'nın inşası ile ilgili olarak 23.04.2007 tarihli Akşam Gazetesi'nde aşağıdaki haber yayınlanmıştır [139]:

“Yıkımı tartışmalara neden olan TBMM eski lojman alanına Ankara'nın en yüksek binalarının yer alacağı 1 800 konut ve sosyal tesislerden oluşan bir kompleks yapılacak. ACE Mimarlık Mühendislik Müşavirlik'in sahibi mimar Can Ersan tarafından tasarlanan proje uyarınca, 32 katlı 12 blok yapılacak. Bir İngiliz şirketi tarafından özel bir peyzaj uygulanacak proje, mayıs ayında “Park Oran” adıyla satışa çıkarılacak. Metrekare fiyatı 2 500 dolardan başlayacak projedeki konutlar için, şimdiden 1 200'ün üzerinde müşteri çıktığı belirtiliyor.

TOKİ'nin TBMM eski lojmanları alanında gelir paylaşımı yöntemine göre uygulanacak projeyi belirlemek üzere yaptığı ihalede, en yüksek teklifi, Mesa Mesken-Aktürk Yapı-Emlak Pazarlama'dan oluşan konsorsiyum vermişti. Ortak girişim pazarlık sonucunda ilk önce verdiği 580 milyon YTL'lik proje tutarını 638 milyon YTL'ye çıkarırken, TOKİ'ye vereceği yüzde 42 üzerinden 243 milyon YTL olan gelir payını da 304,5 milyon YTL'ye yükseltmişti. Konsorsiyum ayrıca, arsa Maliye Bakanlığı'ndayken ticaret merkezi olarak

satılan villalara istinaden, 14 bin metrekarelik bir iş merkezi yaparak TOKİ'ye ücretsiz olarak verecek. Böylece, TOKİ'nin aldığı pay, yaklaşık yüzde 55'e çıkacak, bu projeden alacağı gelir ise 400 milyon YTL'nin üzerine çıkabilecek”.

1985 yılı başında diplomatik alan olarak kullanılacağı gerekçesi ile istimlak edilen bölge de dağılma sürecindeki önemli etkenlerden birisidir ve bugün büyükelçilik yapılarının inşa edilmekte olduğu yarı boş bir alan halindedir.



Resim 4.23. Diplomatik alan, 2008 [76]



Resim 4.24. OR-AN Yerleşimi'ndeki yüksek katlı bloklar ve Orman Apartmanı'nın (sağdan ikinci) diplomatik alandan görünüşü [140]

1990'lı yıllarda yapılan imar değişiklikleri sonucunda OR-AN Yerleşimi'nin girişinde yüksek katlı bloklar inşa edilmiştir.

Bu çok katlı bloklar arasında bulunan ve Şevki Vanlı tarafından tasarlanmış olan Orman Apartmanı, her biri 300m² büyüklüğündeki 45 daireden oluşmaktadır [137].



Resim 4.25. Yüksek katlı blokların Turan Güneş Bulvarı'ndan görünüşü, 2008 [76]



Resim 4.26. Orman Apt., 2008 [76]

5. OR-AN TOPLU KONUT YERLEŞİMİNİN GÜNÜMÜZDEKİ DURUMU



(a)



(b)

Resim 5.1. OR-AN Yerleşimi, 2007

(a) Hava fotoğrafı [38]

(b) 1 numaralı bakış yönü, planın uygulanabilmiş %20'lik kısmı olan eski yerleşim, Salyangoz Çarşısı ve çarşı merkezi [76]



(c)



(d)



(e)

Resim 5.1. (Devam) OR-AN Yerleşimi, 2007

(c) 2 numaralı bakış yönü, eski yerleşim, ve yeni yapılaşma [76]

(d) 3 numaralı bakış yönü, diplomatik alan [76]

(e) 4 numaralı bakış yönü, Turan Güneş Buvarı'na bağlanan yol, Milletvekili Lojmanları ve Panora [76]

OR-AN Yerleşimi'nin günümüzdeki durumu ile ilgili olarak en önemli nokta, “yatakhane yerleşim” yerine “karma yerleşim” haline gelmiş olmasıdır. Bunun yanı sıra mekansal kurgu, yeşil alan düzenlemesi, yapı yoğunluğu ve sosyo-ekonomik yapısı ile ilgili olarak geçirdiği değişimler aşağıda açıklanmaktadır:

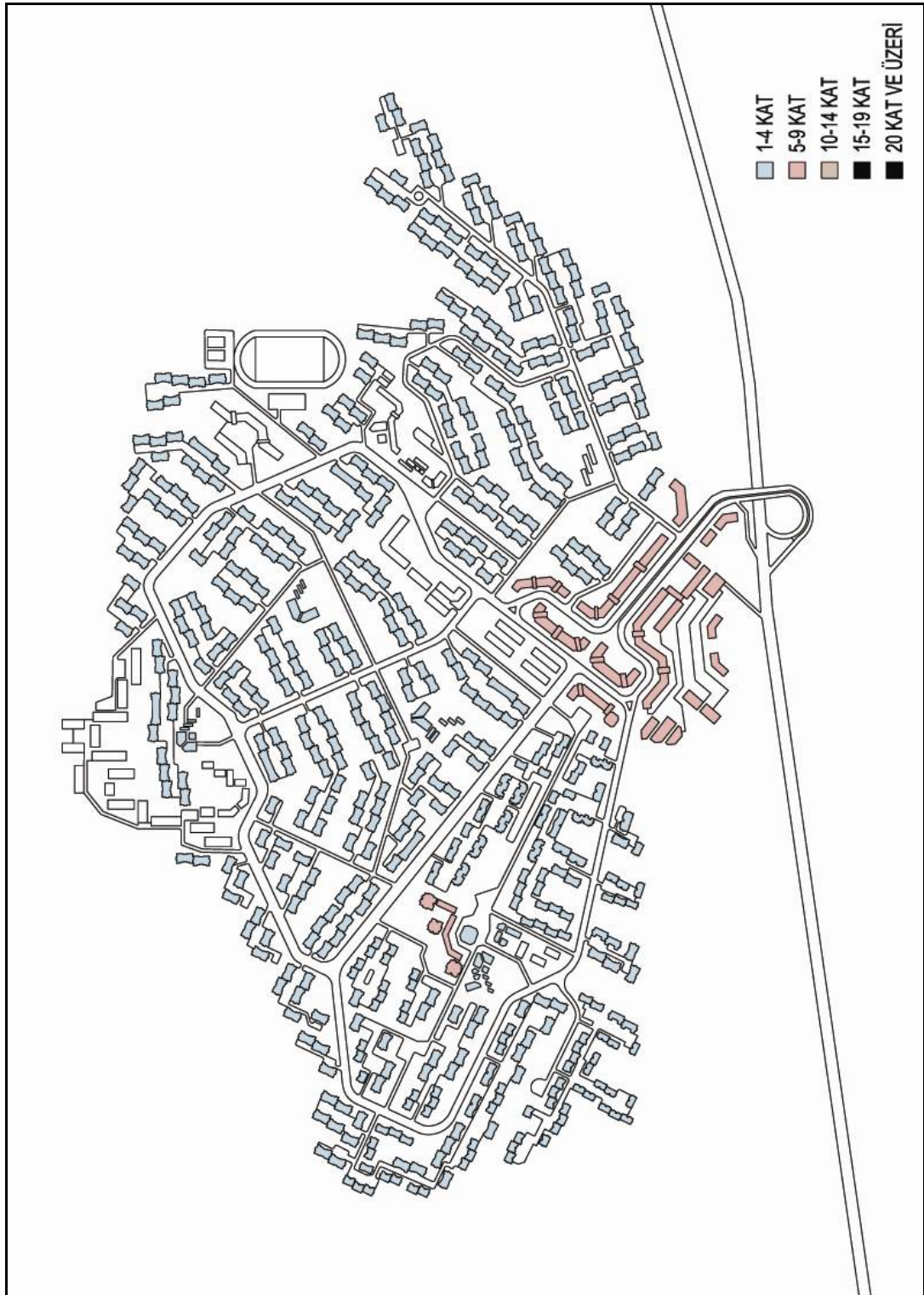
Mekansal kurgu

OR-AN Yerleşimi'nde ikamet edecek olan insanların yaşam kalitesini yükseltmek için düşünülen mekansal organizasyon, tam anlamıyla uygulanabilme olanağı bulamamıştır. Tasarlanan 4 katlı mütevazı konutlar ve yeşil alanlar kısmen gerçekleştirilebilmiştir. Arsaların satılmaya başlanması sonucunda yap-sat üretim biçimi ile inşa edilen yüksek katlı bloklar, yerleşim için öngörülen bütüncül planlamayı bozmuştur.

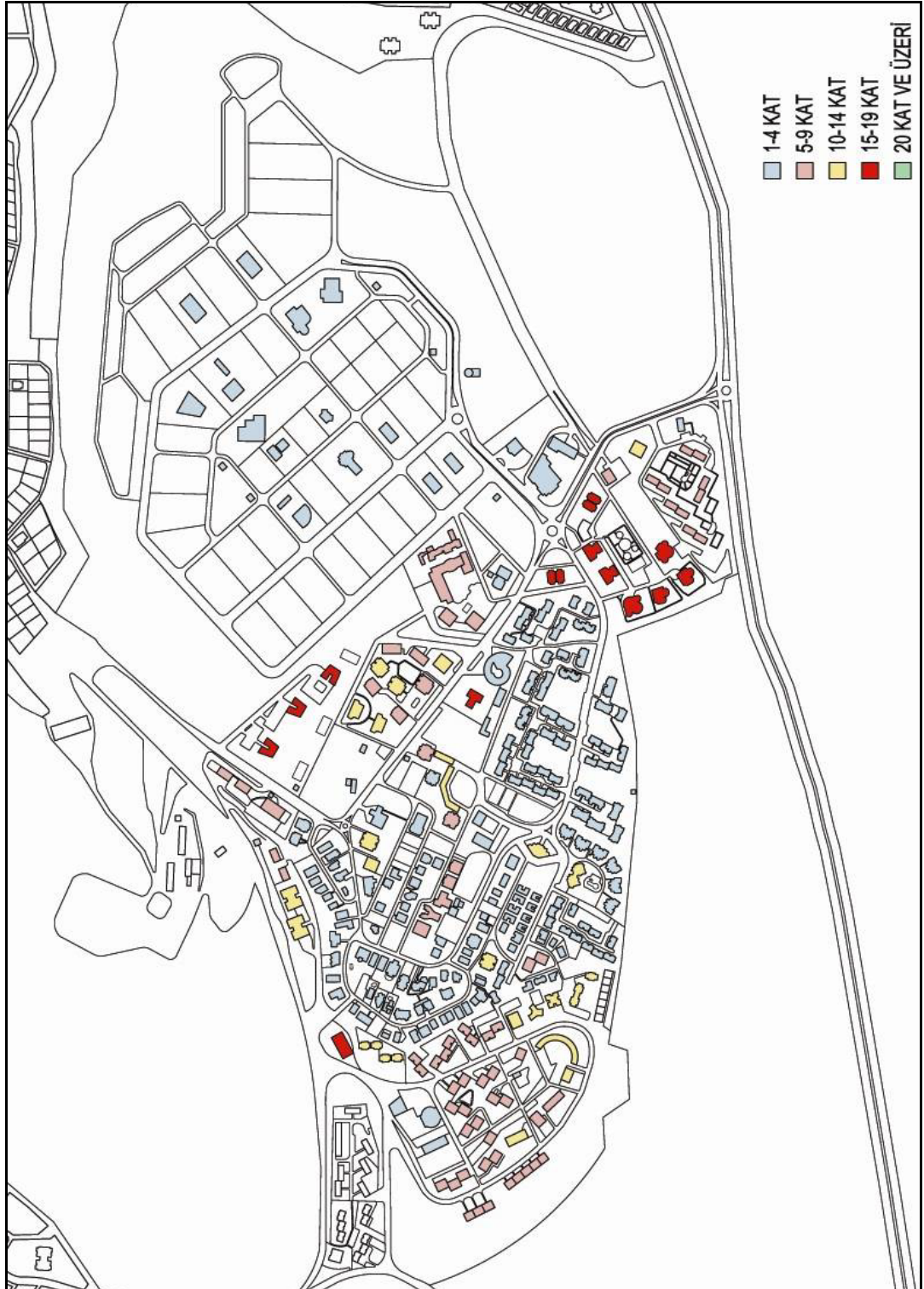
Yerleşimin en önemli öğelerinden birisi olan yerleşimin girişindeki esas merkez uygulanamamıştır. Batı Mahallesi'ndeki çarşı merkezi ise, inşaatının tamamlanamamış olması sebebiyle bugün işlevini tam olarak yerine getirememektedir. Çarşı merkezinde bulunan birkaç dükkan ile OR-AN Yerleşimi, planda öngörülen alt merkez olma niteliğini elde edememiştir.

Yerleşimin gelişimini etkileyen önemli faktörlerden birisi de Turan Güneş Bulvarı'nın Çankaya'ya bağlanmış olmasıdır. Ulaşım imkanlarının gelişmesi ile yerleşimin kente yakınlaşması, bölgeye olan talebi artırmıştır. Önceden uydu kent görünümünde olan yerleşim bugün kente ve Çankaya'ya fiziksel olarak bağlanmış, Çankaya'nın uzantısı haline gelmiştir. Ayrıca 1990'lı yıllarda TRT OR-AN Yerleşkesi'nin kurulması, çalışanların konut ihtiyacını çevreden karşılama beklentisi ile konuta olan talebin artmasına yol açmıştır. Son yıllarda Milletvekili Lojmanları arazisi üzerinde -Panora Alışveriş Merkezi ve Park Oran Konutlarının yapımı ile- meydana gelen değişikliklerle OR-AN Yerleşimi yoğunluk kazanmaya devam etmektedir.

Yapı yoğunluğu



Şekil 5.1. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'ne ait kat yüksekliklerini gösteren ilk planlama, 1970



Şekil 5.2. OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'ndeki yapılaşma ve kat yükseklikleri, 2008

Dağılma sürecinde yapı yoğunluğu değişmemiş fakat başlangıçta öngörülen bütünsel tasarım anlayışı zarar görmüştür. Mevzuat sınırlamaları nedeniyle değiştirilemeyen yapı yoğunluğu, villa yerleşimlerinin yanına yüksek katlı bloklar inşa edilerek sabit tutulmuştur.



Resim 5.2. Her ikisi de Şevki Vanlı tarafından tasarlanmış olan Orman Apartmanı ve eski yerleşim arasındaki ilişki [76]

Yeşil alan düzenlemesi

Eymir Gölü, Mogan Gölü, ODTÜ Ormanı ve Atatürk Ormanı'nın ortasında kalan yerleşimin tasarımında, bloklar arasındaki yeşil yoğunluğu ile insan-doğa ilişkisi adına gerekli hassasiyet gösterilmiştir. Planlama kararlarının değiştirilmesi sonucunda parsel bazında gelişen yap-satçı üretim, yerleşimde yaşayan insanların pek azını yeşile çok yakın villa tipi ya da 4 katlı yapılarda konuşturırken, çoğunu yüksek katlı nokta bloklarda, zeminden koparmış; nokta blokların çevrelerinde tanımsız, kullanılamayan ve sahiplenemeyen artık yeşil alanların oluşmasına sebep olmuştur.



Resim 5.3. Yüksek katlı bloklar ve yeşil alan ilişkisi [76]



Resim 5.4. Eski yerleşimdeki dört katlı bloklar ve yeşil alan ilişkisi [76]

Sosyo-ekonomik yapı

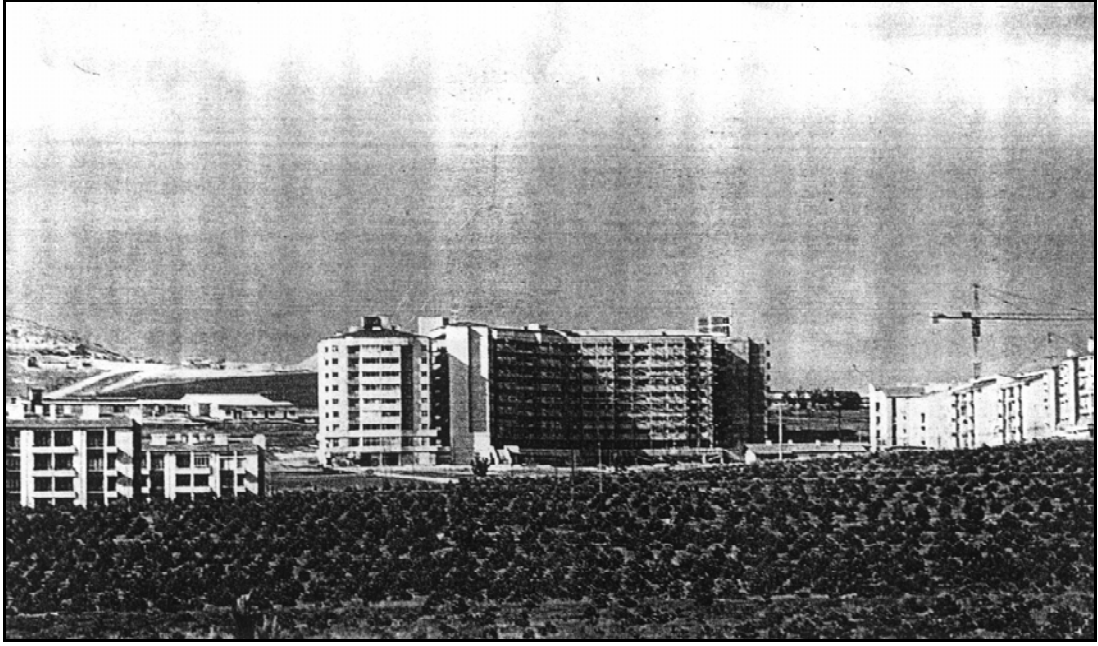
Arsa spekülasyonunun oluşmasıyla beraber, inşa edilen 4 katlı blokların çevresindeki arsalar değer kazanmıştır. Bu durumda, başta karar verilen planlamaya devam etmek yerine arsa satmak daha cazip hale gelmiştir. Bölgedeki rantın yükselmesi, hedef kitle olan alt-orta gelir grubunun yerleşime dahil olamamasına neden olmuş, üst-orta gelir grubu bölgeye yerleşmiş ve hedeflenen sosyo-ekonomik yapı değişime uğramıştır.



Resim 5.5. Konut alanının genel görünümü, 1970'ler [123]



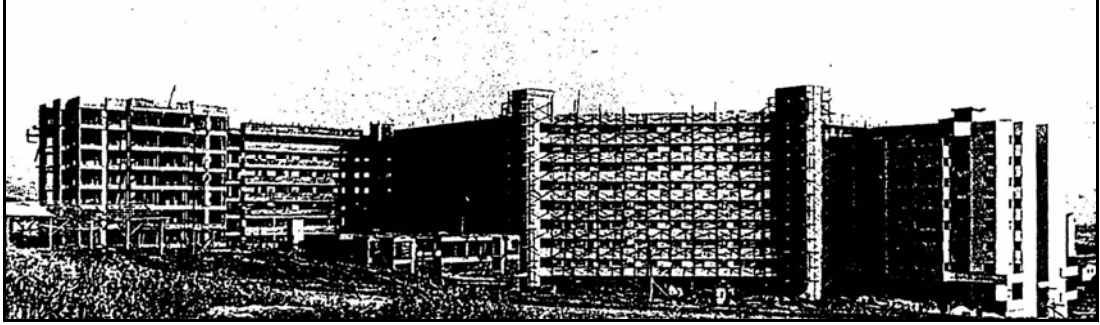
Resim 5.6. Eski yerleşimden konut cepheleri, 2008 [76]



Resim 5.7. Çarşı merkezinin ön cephesinin inşaat halindeki görünüşü [123]



Resim 5.8. Çarşı merkezinin ön cephesinin görünüşü, 2008 [76]



Resim 5.9. Çarşı merkezinin arka cephesinin inşaat halindeki görünüşü [123]



Resim 5.10. Çarşı merkezinin arka cephesinin görünüşü, 2008 [76]

6. SONUÇ

OR-AN Yerleşimi'nin inşa edildiği dönemde dünyaya baktığımızda, toplu konut yerleşimlerinde kütleli bir yapılaşmanın ağırlıkta olduğunu görmekteyiz. Bu dönemde (1960'lar ve 1970'ler) dünyadaki yerleşimler, 20.yy.'ın başlarında Ebenezer Howard tarafından önerilen "bahçe şehir" modelinin teknoloji egemen ve rasyonel bir şekilde yeniden yorumlanması ile inşa edilirken, OR-AN Yerleşimi'nde bahçe şehir fikrinin etkisi görülmektedir. Buna karşın, yerleşim girişinde tasarlanmış fakat uygulanamamış olan esas merkez ile Batı Mahallesi'nde tasarlanmış ve bir kısmı uygulanmış olan çarşı merkezi, dünyadaki kütleli yaklaşıma uyum çabası olarak değerlendirilebilir.

OR-AN Toplu Konut Yerleşimi planlanırken; alt-orta gelir grubuna hitap eden, düşük gabarili, komşuluk birimi kavramından yola çıkarak bütüncül bir planlaması olan, yaya-araç trafiğinin ayrı olduğu ve trafiğin konut alanlarının içine alınmadığı, geniş yeşil alanları olan kendine yetebilen bir yerleşim gerçekleştirmek öngörülmüştür.

Başta öngörülen hedeflere; inşaatın ilk safhası başladıktan kısa bir süre sonra ekonomik kriz olması, şirketin karşılaştığı finansman sıkıntısı gerekçesiyle OR-AN Yerleşimi'ne ait arsaların satılmaya başlanması, yerleşime ait arsaların önemli bir kısmının istisnâ edilmesi nedenlerinden dolayı ulaşılamamıştır.

Gerçekleşen dönüşüm sonucunda ise bugün; üst-orta gelir grubuna hitap eden; kat yüksekliklerinin ilk planlamaya göre arttığı; parsel bazında ve parçalı bir yapılaşmanın olduğu; yaya-araç trafiği ayrımının gözetilmediği; yeşil alanların, yüksek nokta blokların aralarında küçük, tanımsız ve kullanılmayan artık parçalar olarak kaldığı, villalarda ise kişiye özel bir alan haline geldiği ve genele açık olmadığı bir yerleşim söz konusudur.

Yukarıda belirtilen OR-AN Toplu Konut Yerleşimi'nin ilk planlama kriterleri doğrultusunda, aynı dönemde dünyada güncel olan planlama yaklaşımlarına bakacak olursak;

OR-AN Yerleşimi'nin alt-orta gelir grubunu hedeflediği ifade edilse de farklı gelir grupları hedeflenmiştir ve aynı dönemde dünyada da böyle bir yaklaşım söz konusudur. Bu dönemde dünyada karma gelişim (*mixed development*) modelleri uygulanmış, farklı m²'lerde konutlar tasarlanmış ve farklı sosyo-ekonomik düzeydeki insanların bir arada yaşaması sağlanmaya çalışılmıştır. OR-AN Yerleşimi'nde de aynı şekilde farklı m²'lere sahip konutlar tasarlanarak farklı gelir grupları için alternatifler sunulmuştur.

OR-AN'da, konut alanlarında düşük gabarili bir yapılaşma öngörülürken, yerleşimin girişindeki esas merkez ve Batı Mahallesi'ndeki çarşı merkezi yüksek katlı tasarlanmış; o dönemde dünyada gündemde olan yüksek katlı ve kütleli yaklaşım, tasarıma dahil edilmeye çalışılmıştır.

OR-AN Yerleşimi'nin planlama prensiplerinden birisi olan komşuluk birimi kavramı, o dönemde dünyada da gündemde olan bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımın en önemli özelliği, sadece konut üretme mantığı yerine sosyal bir çevre oluşturma amacını içeriyor olmasıdır.

Dünyadaki yol ağı sistemi uygulamalarına paralel olarak OR-AN'da da, yaya-araç trafiğinin ayrı olduğu ve trafiğin konut alanlarının içine alınmadığı bir tasarım yapılmıştır.

Ayrıca OR-AN, yeşil alan yoğunluğunu Ankara'daki yoğunluğun çok üzerinde tutarak dünyadaki standartları yakalamaya çalışmıştır.

Özetle OR-AN, dünyanın gündeminde olan biçimsel, fonksiyonel, çevresel ve sosyal anlamda nitelikli konut üretme sistemini Türkiye'de uygulamaya

çalışmış; fakat hedeflediği plan kriterlerinin büyük bir kısmını gerçekleştirememiştir. Planın %20'si gibi az bir kısmı olan sadece Batı Mahallesi'ni gerçekleştirebilmesine rağmen, OR-AN Yerleşimi bugün ilk başta hedeflenen prestije sahip bir bölge haline gelmiştir; fakat bu prestij, yerleşimdeki sosyal grubun statüsünün değişmesiyle ilgilidir. OR-AN Yerleşimi, konut büyüklükleri, konut ve arsa fiyatlarıyla bugün alt-orta gelir grubunun alım gücünün çok üzerinde bir yerleşim alanıdır.

OR-AN Yerleşiminde meydana gelen değişimlere karşın, projeye uygun olarak inşa edilmiş olan eski yerleşim, hiçbir değişikliğe uğramadan kullanılmaya devam edilmektedir. Yerleşimin diğer alanlarında yüksek katlı bloklar inşa edilirken, eski yerleşimdeki 4 katlı konutların aynı şekilde kullanılmasının sebebi, Şevki Vanlı'nın bu alandaki konut birimlerinin bulunduğu araziye iki parsel şeklinde düşünerek planlamasından kaynaklanmaktadır. Bir parselde ortalama 200 daire olması sebebiyle, konut kullanıcılarının, eski yerleşimin yıkılarak yerine yüksek katlı bloklar yapılması konusunda anlaşmaları güç olmaktadır. Vanlı, yerleşimi büyük parseller şeklinde planlama gerekçesini, Türkiye'de çok küçük parçalara ayrılmış arazilerin, çağdaş yapılaşmaya yaptığı olumsuz etki sebebi ile 100 hektar araziye, ortak bir mülkiyet olarak planlamak; böylece, yerleşimin bütünlüğünün bozulmasını engellemek şeklinde ifade etmiştir [117].

İki büyük parselde bulunan 4 katlı konut bloklarının planlamasında, apartman tipolojisinin dışına çıkılamamış olması bir eleştiri olarak yöneltilebilir fakat inşaatların yapıldığı dönemin teknolojik imkansızlıkları da göz ardı edilemez. Vanlı, bu mahalleyi iki büyük parsel şeklinde tasarlamasaydı, bugün 4 katlı blokların yerinde yüksek katlı apartmanların inşa edilmiş olması kaçınılmaz bir sonuç olurdu.

OR-AN Yerleşimi aslında inşa edilmeye başladığından bu yana "yatakhane yerleşim" olmaya mahkum kalmıştır. Planlamaya bakıldığında, yerleşimin

girişinde esas merkez, yerleşimin ilk inşaat safhası olan Batı Mahallesi'nde ise çarşı merkezi tasarlanarak ve mahallelere sosyal donatılar yerleştirilerek, OR-AN'ın “yatakhane yerleşim” olmaması konusunda bir çaba olduğu anlaşılmaktadır. Yerleşimin tamamı inşa edilmiş olsaydı, “yatakhane yerleşim” olmaması ihtimali olabilirdi; fakat tek problem bu değildi. Büyük bir kısmının uygulanamamış olması bir yana, Batı Mahallesi, inşa edildiği kadarıyla da kentsel fonksiyonları tam olarak karşılayamamıştır.

Bugün OR-AN'da hala kullanılan eski yerleşimin haricinde sürekli bir dönüşüm söz konusudur. OR-AN Yerleşimi bugün sahip olduğu farklı tipolojilerdeki konut birimleri ile *mixed development* (karma gelişim) modeline benzer şekilde bir gelişim göstermektedir. Yakın zamanda açılan büyük alışveriş merkezi, ölçek olarak OR-AN Girişimi'nin başta hedeflediğinden çok büyük olmakla beraber, günümüz tüketim paranoyasının bir sonucudur ve bölgenin “kendine yetebilen yerleşim” olması konusunda tartışmalı bir katkıda bulunmaktadır.

Alışveriş merkezi ile aynı arazide yer alan ve inşaatı devam eden Park Oran Konutları ise, hiçbir tipolojik araştırmaya gerek duyulmadan ve bir doku yaratma endişesi olmadan, herhangi bir çevre oluşturmak amacıyla tasarlanmış ve doğrudan rant gözeterek inşa edilmeye başlanmış çok katlı nokta bloklardan oluşmaktadır. Milletvekili Lojmanlarının yerine böyle bir planlamanın yapılmış olması, mimarlık adına endişe vericidir.

Vanlı bu dönüşümle ilgili olarak, “OR-AN adı kalmış, ama projesi kalmamış bir yerleşimdir” ifadesini kullanmıştır [117].

OR-AN Yerleşimi'nde sürekli dönüşüm yaşanırken, dünyadaki toplu konut örneklerinde fiziksel olarak değişiklik gözlenmemekte ve yerleşimler kullanılmaya devam edilmektedir. OR-AN bütüncül bir toplu konut yerleşimi

olma hedefinden çok erken uzaklaşmıştır ve bugün bir toplu konut yerleşiminden çok bir kent parçası görünümündedir.

Dünyadaki toplu konut örnekleri dönüşüme uğramazken, OR-AN Yerleşimi'nin sürekli dönüşüm içinde olması ve bugün bu noktada bulunması, Türkiye'de rantın ne kadar önemli olduğunun adeta bir belgesidir. Bu dönüşümün en önemli sebeplerinden birisi de OR-AN Yerleşimi'nde hedeflenen planlamanın çok az bir bölümünün inşaatı bitirilemeden, şirketin finansman sıkıntısı ile karşı karşıya kalmasıdır. İstimlâk edilen alanlar hariç tutulduğunda, eğer şirket, arsanın ciddi bir bölümünde inşaat faaliyetinde bulunabilseydi; bugün OR-AN daha farklı, belki de kendi içinde daha tutarlı ve kendini ilkeleri ile çoğaltan bir yerleşim olarak kalabilir; örnek olma iddiasını yerine getirebilirdi.

KAYNAKLAR

1. Pamuk, Ş., “Osmanlı Ekonomisi ve Dünya Kapitalizmi 1820-1913”, **Yurt Yayınları**, Ankara (1984)
2. Bilgin, İ., “Toplu Konut”, Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi 3. Cilt, **Hürriyet Ofset**, İstanbul, 1803-1808 (1997)
3. Tekeli, İ., “Başkent Ankara’nın Öyküsü”, **Turhan Kitabevi**, Ankara, 69, 75 (1982)
4. “Ankara Civarında OR-AN Şehri Projesi Yapılabilirlik Raporu”, **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1970)
5. Alsaç, Ü., “Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı”, **İletişim Yayınları**, İstanbul, 47-65, 93-100 (1993)
6. “Ankara Civarında OR-AN Toplu Mesken Girişimi Ön Projesi”, **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1970)
7. Mumford, L., “The City in History”, **Harcourt Brace & World Inc.**, New York, 29, 39, 40 (1961)
8. Batur, A., “Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi ve İki Örnek”, **Mimarlık Dergisi**, 3, (1978)
9. Bilgin, İ., “Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi”, **YÜMFED Yayınları**, İstanbul, 9-28, 40, 50-52, 62-71, 77, 80, 88-120 (1992)
10. Muthesius, S., “The English Terraced House”, **Yale University Press**, New Haven, 94, 100, 101, 114, 120 (1990)
11. Tarn, J., N., “Working Class Housing in 19th Century Britain”, **Lund Humphries Publishers**, London, 77, 78 (1971)
12. Long, H., C., “The Edwardian House: The Middle-Class Home In Britain 1880-1914”, **Manchester University Press**, 55, 59 (1993)
13. Power, A., “Hovels to High Rise: State Housing in Europe Since 1850”, **Routledge**, London, 167, 176, 177 (1993)
14. Tapan, M., “Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi”, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Editör: Prof. Dr. Yıldız Sey, **Tarih Vakfı Yayınları**, İstanbul, 366-378 (1996)
15. Grote, L., “Die Deutsche Stadt im 19. Jahrhundert”, **Prestel Verlag**, München, 281, 289 (1974)

16. Eisner, S., Gallion, A., Eisner, S., "The Urban Pattern", **Van Nostrand Reinhold**, New York, 104, 167, 168, 268-270 (1993)
17. Howard, E., "To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform", Early Urban Planning Volume II, Editörler:LeGates, R., Stout, F., **Routledge/Thoemmes Press**, 12-19 (1998)
18. Arü, K., A., "İkinci Dünya Harbinden Sonra Garp Avrupasında Mesken Problemi", İTÜ Mimarlık Fakültesi, **İstanbul Matbaacılık**, İstanbul, 15, 21, 39, 40, 48 (1951)
19. Pevsner, N., "Avrupa Mimarisinin Anahatları", Çev.:Selçuk Batur, **İstanbul Teknik Üniversitesi**, İstanbul, 219, 223, 224 (1970)
20. İnternet: "Hampstead Garden Suburb", http://en.wikipedia.org/wiki/Hampstead_Garden_Suburb (2008)
21. Muthesius, S., "İngiltere'de Toplu Konut ve Sosyal Konut", **Türkiye'de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu**, Y.T.Ü., Mimarlık Fakültesi, Eğitim ve Kültür Derneği Yayınları, Yay. Haz. İ. Bilgin ve M. Karaören, İstanbul, 71-96 (1991)
22. Pommer, R., Otto, C., F., "Weissenhof 1927 And The Modern Movement In Architecture", **The University of Chicago Press**, London, 1-4, 72-81 (1991)
23. İnternet: "Berliner Siedlungen der 1920er Jahre auf der UNESCO Welterbe-Liste,GartenstadtFalkenberg", http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmale_in_berlin/de/weltkulturerbe/siedlungen/falkenberg.shtml (2008)
24. Curtis, W., J., R., "Modern Architecture Since 1900", **Phaidon Press**, Oxford, 159-173 (1987)
25. Burnett, J., "A Social History of Housing 1815-1985", **Routledge**, London, 87, 278-298 (1991)
26. Gössel, P., Leuthäuser, G., "Architecture In The Twentieth Century", **Benedikt Taschen Pub.**, Germany, 153-160 (1991)
27. Richards, J., M., Mock, E., B., "Modern Mimarlığa Giriş", Çev.: Aptullah Kuran, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi**, Ankara, 16, 31, 34, 37, 40 (1966)
28. Akcan, E., "The Siedlung and The Mahalle", The 18th European Meeting of Cultural Journals – Neighbourhoods", İstanbul (2005)

29. Eroğlu, Ş., "Mutfağın Modernizasyonu", **Arredamento Mimarlık**, 3:86-96 (2000)
30. İnternet: Steiner, S., "Radical and chic",
<http://www.guardian.co.uk/lifeandstyle/2006/apr/01/homes1> (2008)
31. Gürer, T., "Birinci Dünya Savaşı Sonrası Weimar Cumhuriyeti'nde Konut Politikalarının Gelişimi", Yüksek Lisans Tezi, **YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul (1998)
32. Jencks, C., "Modern Movements in Architecture", **Penguin Books**, England, 38 (1985)
33. Tafuri, M., "Modern Architecture/1", **Electa**, London, 156-173 (1986)
34. Lampugnani, V., M., "Architecture And City Planning In The Twentieth Century", **Van Nostrand Reinhold Company**, New York, 129-132 (1985)
35. Huse, N., "Neues Bauen 1918 bis 1933", **Ernst&Sohn Verlag**, Berlin, 96, 98, 101 (1985)
36. İnternet: "Berliner Siedlungen der 1920er Jahre auf der UNESCO Welterbe-Liste, Großsiedlung, Britz",
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmale_in_berlin/de/weltkulturerbe/siedlungen/britz.shtml (2008)
37. İnternet: "Britz/Hufeisensiedlung",
http://housingprototypes.org/project?File_No=GER001 (2008)
38. İnternet: <http://earth.google.com> (2007-2008)
39. Sharp, D., "Twentieth Century Architecture:a visual history", **Everbest Printing**, Hong Kong, 87, 111, 112, 268 (2002)
40. Baydar, L., "Mimari Tarihi Ders Notları", **A.D.M.M.A. Yükseliş M.M.Y. Okulu Mimarlık Bölümü**, Ankara, 103, 107
41. Özer, B., "Yorumlar: kültür, sanat, mimarlık", **Yem Yayınları**, İstanbul, 398, 401 (1993)
42. Spaeth, David A., "Mies van der Rohe", **Rizzoli**, New York, 50, 51, 136, 138-140 (1985)
43. Rowe, P., G., "Modernity and Housing", **MIT Press**, London, 171-184, 230-244 (1993)

44. Frampton, K., "Modern Architecture: a critical history", **Thames and Hudson**, London, 227 (1985)
45. Mumford, E., "Two Phases of Modern Urbanism: CIAM and Team 10", **Graham Foundation** (2001)
46. Le Corbusier, "Bir Mimarlığa Doğru", Çev.:Serpil Merzi, **Yapı Kredi Kültür Sanat Yayınları**, İstanbul, 325 (1999)
47. Giedion, S., "Walter Gropius", **Dover Pub.**, New York, 79-90 (1992)
48. Tzonis, A., "The Walter Gropius Archive", **Garland Publishing**, New York, 241, 243, 269, 542 (1990)
49. Nuttgens, P., "Understanding Modern Architecture", **Unwin Hyman**, London, 113, 186 (1988)
50. İnternet: "Berliner Siedlungen der 1920er Jahre auf der UNESCO Welterbe-Liste, Großsiedlung, Siemensstadt", http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmale_in_berlin/de/weltkulturerbe/siedlungen/siemensstadt.shtml (2008)
51. İnternet: "Art and architecture - Housing Estates", http://www.artandarchitecture.org.uk/search/results.html?_types=%22CIAT_D%2e5%2e6%2e1%2e5%22&display=Housing+estates (2008)
52. Schütte, W., "Bugünkü Kültür ve İkametgah", **Arkitekt**, 1-2:28-31 (1944)
53. Joedicke, J., "Geschichte der Modernen Architektur", **Verlag Gerd Hatje**, Stuttgart, 106, 184 (1958)
54. İnternet: "Radburn - The Town for the Motor Age", <http://www.radburn.org/geninfo/history.html> (2008)
55. Stein, C., S., "The writings of Clarence S. Stein : architect of the planned community", Edited by Kermit Carlyle Parsons, **Johns Hopkins University Press**, London, 334, 342 (1998)
56. Dannatt, T., "Modern Architecture in Britain", **Batsford**, London, 130-133, 137-140, 147-154 (1959)
57. Banham, R., "Brutalismus in der Architektur", **Karl Krämer Verlag**, Stuttgart, 116, 117, 184, 185 (1966)
58. "İngiltere'de Yeni İnşa Edilen 'Satellite' 'Runcorn'", RIBA Journal October 67, **Arkitekt**, 333:17 (1969)

59. Sözen, M., Tapan, M., "50 Yılın Türk Mimarisi", **Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları**, İstanbul (1973)
60. İnternet: "Hansaviertel", <http://en.wikipedia.org/wiki/Hansaviertel> (2008)
61. Baltanás, J., "Walking Through Le Corbusier", **Thames&Hudson**, London, 117, 118 (2005)
62. Besset, M., "New French Architecture", **Verlag Gerd Hatje**, Stuttgart, 44, 45, 48-50 (1967)
63. Von Hoffman, A., "Why They Built Pruitt-Igoe", **Taubman Centre Publications**, Harvard University (2002)
64. Newman, O., "Creating Defensible Space", **Rutgers University**, Center for Urban Policy Research (1996)
65. Kortan, E., "Modern ve Post Modern Mimarlığa Eleştirisel Bir Bakış", **Yapı Dergisi**, 111:34-42 (1991)
66. Quataert, D., "Osmanlı Devleti'nde Avrupa İktisadi Yayılımı ve Direniş 1881-1908", Çev.:S. Tekay, **Yurt Yayınları**, Ankara (1987)
67. Ortaylı, İ., "İstanbul'dan Sayfalar", **Hill Yayınları**, İstanbul (1987)
68. Batur, A., Yücel, A., Fersan, N., "İstanbul'da Ondokuzuncu Yüzyıl Sıra Evleri", **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi**, 5(2):185-203 (1979)
69. Denel, S., "Batılılaşma Sürecinde İstanbul'da Tasarım ve Dış Mekanlarda Değişim ve Nedenleri", **ODTÜ Yayınları**, Ankara, 54 (1982)
70. Yavuz, Y., Özkan, S., "Osmanlı İmparatorluğu'nun Son Yılları", Modern Türk Mimarlığı, Renata Holod, Ahmet Evin, Suha Özkan, **TMMOB Mimarlar Odası**, Ankara, 39-52 (2007)
71. Tekeli, İ., Gülöksüz, Y., "Kentleşme, Kentlileşme ve Türkiye Deneyimi", Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, 5. Cilt, **İletişim Yayınları**, İstanbul, 1223-1238 (1983)
72. Tekeli, İ., İlkin, S., "Bahçelievler'in Öyküsü: Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması", **Kent-Koop Yayınları**, Ankara, 61, 64, 122, 131, 132 (1984)
73. Keleş, R., "Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Sosyal Araştırmalar-1", **Gürsoy Basımevi**, Ankara, 27-37 (1967)

74. Şenyapılı, T., “Ankara Kenti’nde Gecekondu Gelişimi 1923-1960”, **Kent-Koop Yayınları**, Ankara, 61-63, 94 (1985)
75. Yavuz, Y., Özkan, S., “Ulusal Bir İfade Bulmak: Birinci Ulusal Üslup”, Modern Türk Mimarlığı, Renata Holod, Ahmet Evin, Suha Özkan, **TMMOB Mimarlar Odası**, Ankara, 55-68 (2007)
76. Ayşe Aktan arşivinden alınmıştır (2008).
77. Aslanoğlu, İ., “Erken cumhuriyet dönemi mimarlığı:1923-1938”, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi**, Ankara, 41, 54, 73, 79-81, 89, 90 (2001)
78. Sey, Y., “Yeni Vatandaşların Barındırılması: Konut Politikaları ve Toplu Konut”, Modern Türk Mimarlığı, Renata Holod, Ahmet Evin, Suha Özkan, **TMMOB Mimarlar Odası**, Ankara, 159-181 (2007)
79. Vanlı, Ş., “Konutun Bilimsel Olmayan Kısa Hikayesi”, **Mimarlık**, 261:15-17 (1995)
80. Tekeli, İ., “Türkiye’de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri”, Türkiye’de İmar Planlaması, **ODTÜ Yayınları**, Ankara, 8-112 (1980)
81. Arkan, S., “Zonguldak M.K.İ. Amele Evleri Mahallesi”, **Arkitekt**, 9:253-258 (1935)
82. Sümerbank İnşaat Fen Heyeti, “Sümerbank Amele Evleri ve Mahalleleri”, **Arkitekt**, 1-2:9-13 (1944)
83. Alsaç, O., “Saraçoğlu Mahallesi”, **Mimarlık**, 1945/6:16-21 (1945)
84. Batur, A., “Cumhuriyet Dönemi’nde Türk Mimarlığı”, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, 5. Cilt, **İletişim Yayınları**, İstanbul, 1380-1420 (1983)
85. Geray, C., Keleş, R., Yavuz, F., Hamamcı, C., “Şehircilik”, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, 9. Cilt, **İletişim Yayınları**, İstanbul, 2358-2374 (1983)
86. Keyder, Ç., “Türkiye’de Devlet ve Sınıflar”, **İletişim Yayınları**, İstanbul (1993)
87. Keleş, R., “Kentleşme Politikası”, **İmge Kitabevi**, Ankara, 510-551 (2006)
88. Keleş, R., “Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri”, Konut 81, **Kent Koop Yayınları**, Ankara, 15-55 (1982)

89. "İstanbul Kenti Konut Tipleri", **Yurt Ansiklopedisi**, 6:4023 (1982-1983)
90. Sey, Y., "Cumhuriyet Döneminde Konut", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Editör: Yıldız Sey, **Tarih Vakfı Yayınları**, İstanbul, 273-300 (1998)
91. Korkmaz, E., Özcan, G., B., "Levent (İstanbul)", Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Doç. Dr. Sümer Gürel, **Kent-Koop Yayınları**, Ankara, 112-128 (1984)
92. "Türkiye Emlak ve Kredi Bankası Ataköy Sosyal Konut Uygulaması", **Arkitekt**, 357:53-55 (1975)
93. Bıçkıcıoğlu, H., "Ataköy (İstanbul)", Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Editör: Doç. Dr. Sümer Gürel, **Kent-Koop Yayınları**, Ankara, 132-157 (1984)
94. "25. Yılında İmar ve İskan Bakanlığı", **Deprem Araştırma Dairesi Başkanlığı Matbaası**, Ankara, 3:1-5, 8:4, 10:1 (1983)
95. Boyacıoğlu, E., Akman, S., "Ankara Özel Örneği Çevresinde Konut Gelişimine Genel Bir Bakış", **G.Ü.M.M.F. Dergisi**, 8(2):113-127 (1993)
96. Tekeli, İ., "Yetmiş Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı", Konut Araştırmaları Sempozyumu, Konut Araştırmaları Dizisi:1, **ODTÜ Basım İşliği**, Ankara, 1-11 (1993)
97. Sayın, E., "New Settlement Projects with Special Emphasis on Turkey", **Kent-Koop Pub.**, Ankara, 103, 237, 238 (1984)
98. Koç, H., "Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye'de Konut Meselesi", Ankara, 31-43 (1986)
99. Kongar, E., "İmparatorluktan Günümüze Türkiye'nin Toplumsal Yapısı", Cilt 2, **Remzi Kitabevi**, İstanbul, 412 (1985)
100. İnternet: "İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972", <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan2.pdf> (2008)
101. Şenyapılı, T., "Cumhuriyet'in 75. Yılı Gecekondunun 50. Yılı", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Editör: Yıldız Sey, **Tarih Vakfı Yayınları**, İstanbul, 301-316 (1998)
102. Tekeli, İ., "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", Konut 81, **Kent-Koop Yayınları**, Ankara, 59-101 (1982)

103. Altaban, Ö., Cumhuriyet'in Kent Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Editör: Yıldız Sey, **Tarih Vakfı Yayınları**, İstanbul, 41-64 (1998)
104. İnternet: "Kalkınma Planı (Birinci Beş Yıl) 1963-1967", <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan1.pdf> (2008)
105. Adam, M., Tekeli, İ., Altaban, Ö., "Türkiye'de Arsa ve Konut Sorunlarına Eleştirel Bir Yaklaşım", **Mimarlık**, 78/1:33-40 (1978)
106. Tekeli, İ., "Bir ülkede konut sorununun yanlış tanımlandığı konusunda kuşkular belirdi mi konut sorunu çözüme yaklaşmış demektir", **Mimarlık**, 260:27-28 (1994)
107. İnkaya, Y., "Kent Topraklarını Kamulaştırma Konusunda Sosyalist ve Kapitalist Ülkelerdeki Uygulamalar ve Türkiye için Alınabilecek Dersler", **Konut Kurultayı**, 16-20 Aralık 1974, Ankara, 1-25 (1975)
108. Barış, M., E., "Ankara OR-AN Sitesi Toplu Konut Açık Alanlarının Peyzaj Mimarlığı Açısından Kritiği", Lisans Tezi, **Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü**, Ankara, 11-15, 70 (1984)
109. "Ankara'da OR-AN Toplu Konut Yerleşimi", **Mimarlık**, 8:22-40 (1970)
110. Tekeli, İ., "Türkiye'de Konut Politikaları", **Arredamento Mimarlık**, 100+1:70-73 (1998)
111. Keleş, R., "100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu", İstanbul, 128 (1983)
112. İnternet: "Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983", <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan4.pdf> (2008)
113. Sayın, E., R., "Türkiye'de ve Almanya'da Toplu Konuta Yönelik Örgütlenmelerin Karşılaştırılmalı İncelenmesi", Doktora Tezi, **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Ankara, 76-79 (1985)
114. Kara, M., "Türkiye'de Konut Sorunu, Uygulanan Konut Politikalarının Değerlendirilmesi ve Çözüm İçin Model Önerisi", **Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Doktora Tezi, Ankara (1990)
115. Dülgeroğlu, Y., "Bir Toplu Konut Sempozyumunun Ardından", **Mimarlık**, 247:64-65 (1992)
116. Vanlı Ş., "Mimariden Konuşmak – Bilinmek İstenmeyen 20. Yüzyıl Türk Mimarlığı – Eleştirel Bakış", Cilt 3, **Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları**, Ankara, 703-724 (2006)

117. Vanlı, Ş., Sözlü Görüşme (2006)
118. Dalokay, V., "Ankara'nın Sorunları ve Bazı Öneriler", 3-5, (1973)
119. Vanlı, Ş., "Mimarlık Sevgilim", **İletişim Yayınları**, İstanbul, 140-277 (2002)
120. Büyükkaltıntaş, A. H., "Peripheral Development of Residential Areas In Ankara: OR-AN Case Study.", Yüksek Lisans Tezi, **ODTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü**, Ankara, 67-121 (1985)
121. "Yapı Endüstrisi Dergisi", OR-AN Yapı Endüstri Merkezi Yayını, 7, **Ayyıldız Matbaası**, Ankara, 1 (1971)
122. Lampugnani, V., M., "The Thames and Hudson Encyclopedia of 20th Century Architecture", **Thames and Hudson**, London (1986)
123. Vanlı, Ş., "Şevki Vanlı Düşünceler Tasarımlar", **Mimarlar Derneği**, Ankara, 121-124 (2001)
124. Ultav, Z. T., Sahil, S., "Toplumsal Yapı Mekansal Yapı Etkileşimi Bağlamında OR-AN Örneğinin İncelenmesi", **G.Ü.M.M.F. Dergisi**, 19(3):247-259 (2004)
125. Vanlı, Ş., "Proje Uygulama-Şevki Vanlı Çalışmaları", Cemil Gerçek, **Yaprak Kitabevi**, 110-125 (1977)
126. Perry, C., "The Neighbourhood Unit", Early Urban Planning Volume VII, Editörler:LeGates, R., Stout, F., **Routledge/Thoemmes Press**, 34, 35 (1998)
127. Acar, H., A., Sözlü Görüşme (2007)
128. Harita Genel Komutanlığı arşivinden alınmıştır (2007).
129. "OR-AN İnşaat A.Ş. 1973 Yılı Faaliyet Raporu", **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1973)
130. "OR-AN İnşaat A.Ş. 1978 Yılı Faaliyet Raporu", **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1978)
131. "OR-AN İnşaat A.Ş. 1979 Yılı Faaliyet Raporu", **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1979)
132. "OR-AN İnşaat A.Ş. 1980 Yılı Faaliyet Raporu", **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1980)

133. "OR-AN İnşaat A.Ş. 1982 Yılı Faaliyet Raporu", **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1982)
134. "OR-AN İnşaat A.Ş. 1985 Yılı Faaliyet Raporu", **OR-AN İnşaat A.Ş. Yayınları**, Ankara (1985)
135. "Çorum - Orta Anadoluda Bir Toplu Konut Uygulaması için Ülke-Bölge-Kent Ölçeklerinde Çalışmalar", **1000 Evler Yapı Kooperatifi**, Çorum, 113, 114, 253 (1973)
136. Mutlu, A., "Toplu Konut Uygulaması", **Mimarlık**, 72/9 (1972)
137. "Mimarlık ve Kent Dizisi 8 - Ankara 1910-2003", **Boyut Yayınları**, Ankara, 92-109 (2004)
138. İnternet: "Park Oran Konutları",
<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=467148> (2008)
139. İnternet: "TBMM lojmanları konut oluyor",
<http://www.aksam.com.tr/haber.asp?a=75110,6&tarih=23.04.2007>
(2007)
140. İnternet: "OR-AN Bölgesi",
<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=287> (2008)
141. "Sosyal Mesken Standartları", **Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yayınları**, Ankara (1962)

EKLER

EK-1 M. Şevki Vanlı ile Röportaj
Orman Apt. No:3 OR-AN/ANKARA
19.12.2006 Salı

A.A. OR-AN Yerleşimi'nin kurulması fikrinin nasıl ortaya çıktığından bahsedebilir misiniz?

Efendim ben 1964'te bir inşaat yaptım, yapıp satmak için. Çok iyi satıldı, ilgi gördü, Gaziosmanpaşa'da. Bina da güzel oldu. Bütün tanıdıklarım, mühendis arkadaşlar biz de katılalım, apartman yapıp satalım dediler. Şimdi de yapılıyor. O zaman daha çok modaydı. Şimdi üretim stoku, üretim var. O zaman yoktu. Ondan sonra ben de dedim ki, o zaman meşhurdu Karadenizli Laz kalfalar, laz kalfanın yapacağı şeyi yapmak istemiyorum, yap-satçılık. Bir yerleşim kuralım, kendi kendine yeter çarşısı, okulu vs. olan bir yerleşim. O zaman Türkiye'de öyle bir şey yapılmıyordu. Yapılıyorsa da Yenimahalle idi, yapılmıştı daha evvel. Yenimahalle böyle düşünülmemiş, ama daha sonra kooperatif diye başladı. O zamanlar kooperatif de pek modaydı. Şimdi de moda ama o kadar değil. Biraz profesyoneller girdi araya, her zaman profesyoneller kooperatiflerin aleyhinde oldu. Çünkü amatörler yahut konut sahibi olmak isteyenler bir araya gelip konut üretim şirketi gibi bir kurum kuruyorlar, olmaz yani. Şimdi hastalar toplanıp da bir kurum kursalar, doktor da çağırıp hastane açsalar, olmaz. Profesyonelce yapalım bu işi dedik, batıda olduğu gibi. Onlar da olur dediler ama hiç birinin çok parası yok. Çok parası yok değil parası yok nerdeyse. Mesela ben oturduğum evimi satıp girdim. Daha sonra da bir daire daha sattım ama düşünün en büyük ortak ben oldum. Derken azıcık para koydular. Mümin Erkunt da benim dostum çok eskiden beri, o da katıldı. O benden biraz daha büyüktü ve biraz daha fazla piyasa tecrübesi vardı. Yönetim kuruluna aldık, sen başkansın dedik ona ama yürütücü bendim. Arsa buldum. O zaman Ankara'da yine Eskişehir Yolu modaydı yani sektördü. Bizde oradan arsa almaya kalktık, paramız yetmedi, 40 liraydı metrekaresi. Sonra baktık oradan alamayacağız. Emlakçıya sordum, Çankaya'nın arkasında yok mu bir yer dedim. Var dedi, kaç para dedim. Metrekaresi 4 lira dedi, öbürünün onda biri. Hemen gidelim dedik.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Evvela atladık, geldik buraya. Burası çok çorak bir yer, felaket taşlık. Tarım dahi yapılamayacak kadar çorak bir yer. Velhasıl biz de bunu köylülerden veresiye 15 lira 85 kuruşa aldık. Bir ay, bir sene sonra ödemek üzere, öyle başladı. Yani OR-AN'ın kuruluşunun kısa hikayesi bu. Şimdi programa gelince, orta gelir grubunu hedef almıştık, yani bu kooperatiflere giden grubu. Zengin grup yapıyor zaten, fakir hiçbir şey yapamıyor. Yani biraz parası olan ve bir ortaklaşa konut programına razı olan orta kesimi hedef aldık. Ondan sonra prensip olarak da 4 katlı apartmanlar yani az katlı apartman, parseli uygun, çevreye uygun yeşil alanlar düşündük. Fakat bir taraftan diyoruz ki, çevre düzenlemesi, mesela büyük bir yeşil alanı park olarak yaparsanız onu devam ettirmek için bir maliyet var, bahçıvanı, sulaması, gübresi vs. Bu durumda aile başına maliyeti ne olur. Zaten genel giderler de var. Ondan sonra ikisini toplayınca genel gider başlığı altında çok yüksek bir miktar çıkarsa o zaman kirada otursa daha iyi olur. O ölçüleri tutturmak için, yoğunluğu 1 aldık. 4 kat yapınca demek ki, arsanın dörtte birini işgal etmiş olduk binalarla. Dörtte üçü de serbest kaldı. Bu serbest kalan alanın içinde yollar da var tabii. Bunun oldukça dengeli bir seçim olduğunu gördük sonunda. O sırada yapılagelen en basit teknolojileri kabul ettik. Yani biz bu organizasyonu zorlukla sırtladık güçsüzlükten dolayı. Yeni teknolojik yatırım yapma imkânımız yoktu, zaten para sıkıntısı içerisindeyiz, altından kalkamayacağımızı düşündüm. Çünkü alt yapıyı da biz yapıyoruz, belediye yapmıyor. Yani kanalizasyonunu, elektriğini, yolunu, suyunu vs. hepsini biz yapıyoruz. Bunların hem maliyeti, hem teknik uygulaması, hem de işletmesi var. Yani biz yeni teknoloji ile uğraşırsak bunları nasıl yapacağız. Bizde bunlar yok. Sonra aile büyüklükleri farklı olabilir. Yani bekardır, iki, üç, beş kişi olur. Tabi o zamanlar nüfus artışı biraz daha hızlıydı, bugün aileler ortalama 2,5 kişi olarak falan kabul ediliyor. Halbuki o zaman ortalama 4,5 kişiydi. Onun için 100 ile 200m² arasında farklı büyüklükler tespit ettik ama aynı standartta hepsi. Maliyetleri ucuz olsun dedik.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

İlk zamanları çok ucuza verdik ve de taksitle. 5 sene 6 sene belki daha fazla, şimdi hatırlayamıyorum. Bu zaten sermayemizde yok. Onun için çok zor durumda kaldık. Biz bunu taksitle verirken hesabımızda enflasyonu %6 olarak almıştık. Çünkü o zamanlar hakikaten %6 idi. Derken bir, iki sene sonra %15'e çıktı. O zaman maliyetler yükseldi. Daha çok zarar etmeye başladık yani. 100m² bir daireyi 120 bin liraya sattık fakat inşaatı, altyapısı en azından 120 bin liraya mal oldu. Ne zaman sonra uyandık ki, enflasyon katsayısını ilave ettik. Ondan sonra biraz toparlandık gibi ama yine de sermayeniz yoksa, zor işler. Baştan çok ucuz sattık. Yani bu şirket tuttu fakat 3-5 ay sonra, doktor vardı, şimdi ressam çocuk var hani, kabarık saçlı birisi.

A.A. Hatırlayamadım efendim.

Onun babası hem doktordu hem de milletvekiliydi, Cumhuriyet Halk Partisi'nden. Hemen o bir şirket kurdu. Mesela biz bir defa ilan verirsek Cumhuriyet Gazetesi'ne, bir sayfanın beşte biri, altıda biri kadar, o 50 mislini yaptı. Hakikaten etkili oldu. Çok daire sattı ve bizden müşterilerimiz ayrıldı, oraya girdiler. Fakat 3 sene geçmeden iflas etti. Bu sefer yine bize olumsuz tesir oldu ve siz de iflas ederseniz ne olacak demeye başladılar. Yani piyasayı dalgalandırdı olumsuz yönde. Biz de çok zor durumlara düştük ve çok zararını gördük o adamın. Evet, yani ne kadar güçlüklerle yapıldı. Mesela, Ereğli Demir Çelik'te eşek sırtında hafriyat toprağı taşırlandı. O anlattığım 1930'ların başında, 1950'lerin ortalarında eşek sırtında falan yoktu ama 5 tonluk kamyonlar vardı, şimdi ufacak kamyon şöyle piyasada. Böyle küçük hafriyat işlerinde onlarla toprak taşınırdı. Kürekle toprak atılırdı, çok ilkel. Malzemeler, asansör, vinç falan yok. Ondan sonra işçi sırtında tuğla taşınırdı. Delikli tuğla yoktu, dolgu tuğla ağır. Sonra öyle hazır çimento, harç, beton yoktu. Küçük 500 kiloluk beton karıştırır şeyler vardı. Orda, arazide harç yapılır, kumu onun içine atılır, ona da su konur, onu da döndürürsün. Yani çok ilkeldi her şey, inanılmayacak kadar ilkeldi. Tabi bunlar için Köy İşleri'nden makine kiraladık. Stabilize toprak kullanıyor asfaltın altına.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Stabilize toprak getirmek demek uzaklardan toprak taşımak demek. Tabi biz burada kireç taşı bulduk, atılmış burada. Burası dağdı, burada kireç ocakları falan vardı. Onların kireç taşı bulunuyordu içinde, onları atıyorlardı, satamıyorlardı. Onları aldık, onları kullandık, çok güzel, sağlam bir alt yapı oldu. Biraz dünyadan uzak kaldığımız ilkel icatlar gördük. Böyle yüksek bina falan yapılamıyordu o zamanlar. 9-10 katlı bina bize çok yüksek görünüyordu. Türkiye’de Kızılay’da iş hanı yapıldı. Ondan sonra bir devrim oldu sanki. Onun teknolojisi, yani bunlar zor işlerdi.

A.A. Peki, böyle bir yerleşim planlamak o dönemdeki konut sorununa bir çözüm getirebildi mi sizce?

Elbette. Yani özel teşebbüsün ilki olduk. Bizden az sonra ME-SA kuruldu, 1,5-2 sene sonra. Ama onlar daha piyasaya alışılmış şeylere yakın bir yerde başladılar. Mesela Çankaya’da bir araziyi aldılar hemen. Burası 650 bin metrekarelik, ama bir mera da var, onu da alınca 1 milyon metrekare olacaktı. Yani 200 hektarlık yer iyi bir ölçüydü. Onların aldığı yer mesela 5 hektar, 10 hektarın altında bir yerdı. Ama güzel binalar yaptılar. Aralarında, onlarda bir mimar vardı Eker soyadlı. Sonra onlar da çok sıkıntılı durumlara düştüler. Ortaklar, onlar sanıyorum 5-6 ortaktı, onların bir kısmı ayrıldılar. Yenileri geldi. Onlar hep Türkiye’deki işadamları gibi, yeni bir şeyi yapmak değil yapılmakta olan şeyin iyisini yapmak yolunu tuttular. Halbuki biz hiç yapılmayan bir şey yapma yolunu seçtik. Bizim işimiz tabi daha zor oldu. Onlar 10 senede de olsa toparlandılar. Biz ise 10 sene sonra dağıldık. Ha meşakkatli işler, işler iyi gitmeyince bozuşuyor ortaklar aralarında. Ondan sonra bana ortaklar dediler ki, arsa satalım, ondan sonra yolumuza devam edelim. Ben arsa satmak tarafında değildim. Çünkü arsa satarsak onlar plan dışı şeyler yapmaya girişecekler. Onun için bozuştuk. Ben ayrıldım 1-2 sene sonra. Yani tek başıma kaldım yönetimde. Ondan sonra yönetimde kaldım ama işte başkaları daha çok etken oldular, yetkili oldular.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Arsa satmaya başladılar. Tabi, o zaman arsaları alanların bu planlamaya uymuş uymamış hiç umurlarında değildi. Zaten belediyeler bir planın korunması gibi bir kavrama daha sahip değiller. Yani siz götürüyorsunuz. Pek de ters bir şey değilse, yoğunluk fazla artmıyorsa hemen kabul ediyorlar. Yoğunluk artsa bile kabul ediyorlar, başıbozukluk hala öyle yani, gazetelerde okuyoruz. İstanbul'da yoğunluk şu kadardı, bu kadara çıkarmışlar diye. İşte bunlar %6'yı da %96 'ya çıkarmışlar. Yani piyasaya aykırı bir şey yapman çok zor bir iş. Piyasanın istediğinin dışına çıkmak. Biz çıkmaya kalktık. Eh biraz tuttu ama pek de tutmadı. Planın % 20'si uygulandı. Gerisi başıbozukluk.

A.A. Bu plan onaylandıktan sonra devlet yarıya yakınına kamulaştırmış. Böyle bir şey nasıl mümkün oluyor?

Çok güzel oluyor Türkiye'de. Onu yapmaması lazım ama yapanlar da meslektaş, benim arkadaşlarım. Tabi dışardan çok müesseseler düzgün müessese görünüyorlar, halbuki içinde yer yer çatlaklar var kıskançlıklar, kazık atmalar, bulundukları kompleksler, yani aşağılık kompleksleri var. Mesela buranın planını tasdik ettirmek çok zor oldu. Planı verdik, red de edemiyorlar çünkü reddedilecek bir şey yok. Yalnız Ankara İmar Müdürü destekledi o zaman, bakanlık köstekledi. Hatta bakanlıkta bir müsteşar muavini vardı, o olmasaydı bakanlıktan hiçbir zaman çıkamazdı. Öyle saçma sapan olaylar oldu ki, mesela bir gün bir mektup aldım. Projeniz diyor, arazi baraj taşma sahası ile ilgili.

A.A. Okumuştum, evet.

Okudunuz mu?

A.A. Evet.

Ben mektuplar karıştı zannettim. Yani karışmış falan olabilir. O nasıl olur? Oraya baraj taşar mı? Oraya su gelirse, o zaman bütün Türkiye su altında kalır zaten. Orası yüksek bir yer. Orası maviye boyanmış. "Onu silin" dedim.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

“Ne olacak?” dediler. “Nazım planı düzelterek, yeniden yapılacak. İşte ne kadar sürer” dedim. “Bir buçuk iki sene sürer” dediler. “Ama nasıl olur, biz başladık” dedim. “Biz bekleyemeyiz” falan dedim. “Yapacak bir şey yok” dediler. Müsteşar muavinini biraz tanıyordum. Ona anlattım. O da telefonu açtı, “Silin” dedi, sildiler. Yani bu kadar basit mesele. Mantık dışı bu olayı devam ettirmenin alevi yok. Sonra tekrar bir tasdik gerekti. Aylarca böyle gidip geliyoruz, gelemiyoruz, sallıyorlar. Yine o müsteşar muavinine gittim. Açtı telefonu, “Ya eğer bir yanlış varsa, tasdik edilemeyecek bir şey varsa, bunu bildirin verin planı. Eğer yoksa, tasdik edin, verin. Ne yapıyorsunuz?” dedi. “Peki dediler”, ondan sonra verdiler.

A.A. Ne kadar devam etti bu süreç?

Bir sene, iki sene sürdü. Bu istimlak meselelerinde burayı tasdik eden arkadaşlar şimdi Orta Doğu’da hoca. O zamanlar Ankara’da planlama bürosu vardı. Mesela o, uzun zaman tasdik etmedi planı. Buraya gidip gelmek çok benzin sarfına sebep olurmuş. Türkiye ekonomisine uymazmış. Yahu Yenimahalle de aynı uzaklıkta. Anlatabiliyor muyum? Burası merkeze 7km, bir şey değil ki. Çankaya da, yani burnunun dibinde. 20km., 30km. olsa neyse. Böyle tartışmalar derken, milletvekili lojmanları ve onun arkasında diplomatik alan gitti elimizden. Asıl onlarda kâr edecektik. Çünkü orda arsa kıymetleniyordu yavaş yavaş. O şansımızı da aldılar elimizden.

A.A. Peki, beraber çalıştığınız kişiler okuduğum kadarıyla bu yerleşime başlarken Çaldağı’nın kuzey sırtlarını tercih etmişler ama siz yerleşimi güney tarafında kurmayı tercih etmişsiniz.

Oraları alalım dediler. Orası daha da ucuzdu. Mesela burası 4 liraysa, orası 3 liraydı. Yani biz burayı 15 lira 85 kuruşa mal ettik, orası mesela 10 liraya mal olacaktı. Onlar dediler ki, oradan alalım hem dediler Ankara’nın ışıkları görünür. Ben de söyledim, bakın o zaman Dikmen gelişmemişti. Bence gelişmemesinin nedeni çok soğuk orası, poyraz alıyor kuzeyden, kuzeye dönük. O dedim hatalı olur. Biz güneye bakan sırtı alalım.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Burası varsın 2 km, 3 km daha uzak olsun. Hem ovaya bakar dedim hem de büyük bir mekân olur. Evet zor da olsa benim söylediğim oldu ve aldık. Şimdi kışın fırtına falan oldu mu, orası kar dolar. Burası daha iyidir. Yani burayı seçmekte iyi etmişim.

A.A. Peki, çarşı merkezinin tamamlanmamasının sebebi neydi?

Efendim, orada yüksek bir bina vardı, şehri temsil eden eleman gibi, dikilitaş gibi. Onu yapmaya ne teknolojimiz müsaitti o zamanlar, ne de paramız müsaitti. Onu için onu erteledik. İşte o ertelenenince hani sona kalan dona kalır hikâyesi, sona kaldı. Sonra benim etkim azaldı kararlarda. Sonra zaten şirkette alavereler dönmeye başladı. Mesela, OR-AN hep zarar ediyor diye bütün hisse senetlerini topladılar ortaklar, benim haberim olmadan. Yani böyle bir dalavereler oluyor.

A.A. Onun hemen ilerisinde bir Salyangoz Çarşısı inşa edilmiş. Bildiğim kadarıyla planda öyle bir çarşı yoktu. Salyangoz Çarşısı'nın, tasarladığınız yerleşimle ilişkisi ve şimdiki durumu hakkında ne düşünüyorsunuz?

Arsa satılmaya başlanınca o arsayı alanlar, en güçlü ticari, en yüksek geliri nasıl temin edeceklerse ona başvuruyorlar. Ama o yanlış oldu. Böyle bir şey, kapalı çarşı gibi burada pek tutmadı. Nitekim böyle ortada kaldı. Bir de o yanındaki apartman ile hukuki sorunları var. Yani o yanındaki apartmandakiler izin vermemişler, aynı parselin içinde, bunu yapamıyorlar. Ruhsat alamadılar, iskân raporunu alamadılar. O apartman sakinleri de hakları olmadığı halde hak talebinde bulundular. Salyangoz Çarşısı'ndan hak iddia ettiler. Böylece ortada kaldı. Yani para istediler, çok büyük para istediler, ortak istediler. Mal sahibi de vermedi. Zaten oranın kârlılığı küçüktü.

A.A. OR-AN yerleşiminin dağılma süreci içinde olması ya da bu bölgedeki yoğunluğun artmasıyla ilgili endişeleriniz var mı?

Yani olmuş mu? Olacak mı?

A.A. Yani sonuçta planınızın % 20'si gerçekleşebildi.

Tabi hep tazyik geliyor. Şimdi burada çok kıymetli arsa.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

A.A. Evet.

İki katlı binalarda, o villa arsasının metrekaresi 1 000 dolar. Bu yüksek binaların bulunduğu arsaların metrekaresi birkaç bin dolar. Yani bu büyük bina arsasının değeri 5 milyon dolar falan. Anlatabiliyor muyum? O hale geldi. O şey akıl almaz bir şey. Türkiye burası. Şimdi burası tuttu. Yani şöyle tuttu, hem şehir dışı, hem şehre yakın. 10 dakikada Kavaklıdere'desiniz. 5-6 dakikada Çankaya'dasınız. Bu kadar çabuk. Yollar sonradan yapıldı. Bu büyük yol var ya, buraya gelirken.

A.A. Evet.

Eskiden o Cumhurbaşkanı için yapılmış bir yoldu. Hani tabi o zamanlar Türkiye daha karışıktı. Yani ihtilaller oluyor, başkaldırıları oluyor falan. Atatürk zamanında, Cumhuriyetin başlangıcında eğer ihtilal falan olursa buradan kaçmak için yapılmış bir yol, Atatürk söz konusu. Şose, ufak bir yol. Kimse gelip geçmezdi yani. Mesela biz burada ilk inşaata başladığımızda 6 çadır kurarak başlamıştık. Bir cumartesi günü ben dedim ki, baktık buradan toz kalkıyordu, aa dedim buradan geçen var. O kadar terkedilmiş bir yerdin burası.

A.A. Peki, siz OR-AN yerleşiminin yoğunluğunun artması sürecinde Orman Apartmanını tasarladınız. Yine ikiz ev tasarladınız. Bu yapıların bu bölgeye nasıl bir katkı sağladığını düşünüyorsunuz?

Bu katkı falan sağlamadı. Şimdi yönetimi bıraktıktan sonra bütün buradaki yüksek yapıların bulunduğu parselde Emlak Bankası'nın payı varmış. Nasıl oluyor, bilmiyorum da, sonradan almış Emlak Bankası, köylüden falan. Bizim ortaklar gitmişler Emlak Bankası ile anlaşmışlar. Bir plan yaptırmışlar. Ondan sonra paylaşmışlar. Nasıl yaptılar, nasıl ettiler, ben bilmiyorum. Efendim, bu paylaşılmış arsadan, şimdi oturduğumuz apartmandan, böyle yüksek binalar vardı. Bunlar daha evvelinde, o yapılmadan evvel, diplomatik alan denen arka taraftaki yerde arsa satmaya kalktı, benim zamanımda. Şöyle ki, çok ihtiyaç çıktı, biz kredi falan da alamadık. Herkes alıyordu, biz alamıyorduk.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Şimdi biz orada böylece arsaları satışa çıkardık. Kimse almadı. Almayınca, bizim ortaklardan sanıyorum, yönetim kuruluna biz birkaç kişi hesaplı bir şekilde alalım dedik, malum para lazım. Ordan aldık, ama onlar istimlâk olunca, biz tapusunu almamıştık daha, biz nasıl olsa şirketin ortağız diye. Orası istimlâk olduktan sonra, burası da çıkınca meydana, burası plana resmen dahil edilmemişti. Planda vardı. Hukuken sorunluydu. Burası çıkınca dedik burayı takas yapalım, orda arsa alanlara buradan verelim. Ama buradaki daha kıymetli, şu kadar fark verelim dedik. O zamanlar benim durumum iyiydi. Arkadaşların durumları da iyiymiş meğerse, ben bilmiyordum. Efendim, büyük iş almıştım Cezayir'den, param vardı. Bu arsaya 350.000 dolar fark verdim, 1985'de. Bu kadarını aldım. Öbürleri iki katını almışlardı, parası olan alıyor. Bu resmen plan olduğu için, biz de yaptık, müteahhite verdim, % 50 ile. Yandakiler % 65 ile verdiler. Düşünün, arsa ne kadar kıymetli burada.

A.A. Çoğu kişi diğer 3 bloğu da size ait zannediyor ama öyle değil.

Yok bir tanesi bana ait. Böyle gözüküyor.

A.A. Evet.

Bu dört blokun ikisi birisine, bir buçuğu birisine, bir yarım pay birisine, bir pay da bana düşüyordu. Kura çektik, burası bana çıktı. Öbürlerine yola tarafında olanlar çıktı. Sonra aralarında alış veriş yaptılar.

A.A. OR-AN yerleşiminde farklı mimarların yapıları da var.

Çok. Arsa satışı başladıktan sonra başladılar.

A.A. Bu mimarların OR-AN Yerleşimi'ne olan mimari yaklaşımlarını nasıl değerlendiriyorsunuz?

İlk projeye göre o yaklaşımlar da aykırı, bu da aykırı (Orman Apartmanı). Ama tabi ki yapıldı, oldu yani. Türkiye'deki hukuk düzeni nasıl işliyorsa öyle yapıldı. Şimdi yapıldıktan sonra, daha çok mimari olarak Türk-Japon Vakfı güzel bir yapı oldu. Doğrusu o tür yapılar için örnek bir yapı oldu. Öbür yapılar da çok kötü değil. Ama yani hiç planla ilgisi yok, hepsi aykırı.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

A.A. Evet. Milletvekili Lojmanlarının arazisine de bir alışveriş merkezi yapılmaya başlandı.

Öyleymiş.

A.A. Evet. Lojmanların da yıkılarak yerine yüksek katlı blokların inşa edileceği söyleniyor.

O anda, o dönemde ne kârlı ise onu yapıyorlar. Piyasaya, hani serbest piyasa falan diyorlar ya, işte kapitalizmin sonuçları. Biz daha planlama safhasında bile villa arsası isteyen, DSİ'den gelen bir grup mühendise "Burada bahçeli ev yapmayacağız" diyerek arsa vermeye razı olmamıştık. Halbuki sonra ilk ben yaptım bahçeli evi. Şöyle oldu, baktık ki işler yürümüyor, alternatif pazarlayalım dedik, talibi oldu. Ondan sonra uçtaki bir yere bahçeli ev planı yaptım, tasdik ettirdim. Yani orda ilk ben vardım. Sonra isteyen, parasını veren aldı. Yani uygulama olarak kendi planıma ilk karşı çıkan benim. Çaresizlikten... Orada otururken de utanıyordum. Yani herkes apartmanda oturuyor, ben burada bahçeli ev yapıyorum diyordum. Sonra benim yaptığım ev bodrumuyla falan 350m² idi. Ben çok büyük zannediyordum. Şartlar öyle değişti ki Türkiye'de, şimdi 700 m²'ye bile ev var. Angora Evlerinde falan oluyor. Bir garip yer oldu Türkiye.

A.A. Hep aşırı uçta yaşıyoruz galiba.

Efendim, toplum, tüm halk birlikte eğitilmezse, bir kısmı eğitilirse, tabi bu eğitilen kısmın gözü açılıyor. Öbür tarafları köyde kalmış zavallı, gelişemiyor yani, eğitilemiyor, fırsatlara ulaşamıyor. Öbür taraf fırsatları tabi daha iyi kullanıyor. Çok kötü bir gelir dağılımı varsa Türkiye'de, çok kötü bir eğitim dağılımı da var. Yani ben böyle yorumluyorum. Maalesef böyle.

A.A. 80'li yıllarda da OR-AN bölgesinde Vanlı Mimarlık Bürosunu tasarladınız değil mi?

Burada duruyor, sattım. Bir vakıf kurdum, mimarlık vakfı. Bunun için gelir temin etsin diye, bir yatırım yapayım dedim. Türkiye'deki düzen içerisindeki gelişimleri hesaba katamadık. İyi bir sermaye olmadığı için yarım kaldı.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Yani param bitti, iş bitmedi. Onun üzerine işte o villamı sattım. Apartman dairesine geçtim. Büromu sattım. Apartman dairesine geçtik, şu anda oturuyoruz.

A.A. Tasarladığınız büro şu an hangi amaçla kullanılıyor?

Yine büro olarak kullanılıyor. Çok genç müteahhit-mühendis kullanıyor. Çok iyi bakıyor binaya.

A.A. Peki, OR-AN yerleşiminin bugünkü durumu hakkında ne düşünüyorsunuz?

OR-AN adı kalmış ama projesi kalmamış bir şehir. Bu gelişim, yani büyük Ankara, onu da yutmuş durumda. Orada, büyük Ankara'da, hangi kalabalıklar, hangi adetler geçerliyse, burada da öyle olmuş durumda. Biz bunu farklı düşünmüştük, kuruluşuna farklı başlamıştık. Az bir bölümü kalakaldı o zamandan. İşte burada parseller çok büyük, bir kısmında. Mesela 100 hektar arsa var 200 dairenin bulunduğu. Ben halbuki başlangıçta bütün 100 hektarlık kısmı tek daireymiş gibi yapmaya kalktım ki, kimse müdahale edemesin. Zaten böyle büyük parseller olmasaydı, öbürleri şimdiye kadar çoktan yıkılmış, apartman olmuştu, yüksek apartmanlar. 200 daire olduğuna göre ortalama bir parselde, onlar aralarında anlaşıyorlar. 200 kişiden bir kişi itiraz ederse de apartmanlar inşa edilemiyor. Ben bunu bütün yerleşime uygulamaya kalktım. Kanunlara göre olmadı. Çünkü dört tarafı yol olan her şey ayrı olmak zorunda. Ama tabi yolları geçirmeden de olmuyor. Onun için o olmadı. Mesela ben 100 hektar arazinin bir tek tapu olmasını isterken, içinde paylar olarak 10 hektarlık oldu, 5 hektarlık oldu. Onun yüzünden korunuyor bir miktar. Yani isteğimizin çok küçük bir parçası gerçekleşti.

A.A. O dönemde bu tür bir yerleşimi düşünmek de hakikaten çok güzel. Bahçe şehir, temiz hava, komşuluk ünitesi kavramlarından bahsediliyor.

Efendim, o konseptler, o kavramlar daha yerleşmedi Türkiye'de. Biz bu planın aşağı yukarı daha önce de söyledim, % 20'sini falan benim zamanımda uyguladık. Oturanlar çok memnun. Ben de orda oturuyorum.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Ecevit de orda oturuyordu, Deniz Baykal da, Türkeş de... Şimdi benim yeni bir kitabım çıktı, gördünüz mü?

A.A. Okudum efendim.

Orda var işte, anlatıyorum. Kimse bu yaşamın yapısına özellik katacak bir planlama falan düşünmüyor. Yani eline kıymetli bir şey geçmiş, diyelim kumaş geçmiş, kesip kesip, parça parça satıyor. Ama o kumaştan ne dikilecek nasıl bir elbise olacak, onlar bütün bunları düşünmüyor. Türkiye’de görüyoruz binaları. Şehircilik daha kötü mimariden. Anlatabiliyor muyum? Halbuki hiç o şey tartışılmıyor. Adı geçiyor ama onlar hep trafik meselesinden... Mesela ne oldu, trafik tıkanı, ah şehircilik. Ondan ibaret değil ki. Orda trafiğin tıkanmasının hiç öyle yol genişliğiyle falan alakası yok. Tamamen kötü plandan dolayı. Yani işlemiyor. Mesela Ankara’nın planı. Bir tek kuzey-güney Atatürk Bulvarı üzerine gelen yollar, Eskişehir’den geliyormuş, İstanbul’dan geliyormuş, şuradan geliyormuş, buradan geliyormuş. Hepsi gelip bağlanıyor Atatürk Bulvarına. Böyle bir planda trafik çözülemez. Halbuki böyle dağıtıcı yollar lazım. Alternatifler oluşturmak lazım. Alternatifi yok Ankara’nın. İstanbul başka türlü bir keşmekeş. İstanbul’da hiç böyle akıllıca bir bütün plan yapılmamış. Hep parça parça, ekleye ekleye böyle oluyor. O ekleme hikayesi biraz Ankara’da da var ama Ankara’nın ilk planı çok kötü, Alman’ın yaptığı, Jansen’in. Bizim mimarlar Jansen’i methederler, hiç methedecek bir tarafı yok. İkinci, üçüncü sınıf bir adam. Seçememişler, yani Atatürk zamanında doğru dürüst bir şey olsun diye gidip mimar aramışlar, seçememişler. Çünkü bir ülkede eğer bir ilmi yapacak belirli bir insan yoksa onu yapabilecek insanları seçecek insanlar da yok demektir. Anlatabiliyor muyum? Seçemediler, yani bir ülkede seçme yeteneği oluşmamışsa, o işte düşük düzey oluyor. O bunun göstergesi. Gelişmiş bir ülkede ya da ortamda hem yapanlar bulunuyor hem seçenler. Eğer bir ortamda yapanlar yoksa seçenler de yok demektir.

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

A.A. Kendi tasarladığınız bir yerde yaşamamanın kolay ya da zor yanları var mı?

Şimdi bu bina biraz özel bir bina ama burda oturanlar, satın alanlar uygunca almış değil. Belki hoşlarına gitmiş, belki işte manzarası var falan, ormanlık alan falan, almışlar. Yani yaşarken de bulunduğu yerin özel bir şey olduğunu kabul etmiyorlar zaten. Farkında da değiller. Hatta birçok daire sahipleri işte o duvarı yıkıyor, öbürü bilmem ne yapıyor. Kendine göre mimarlık yapmaya kalkıyor. Berbat ediyorlar. Eh ne yapalım, işte memleketimiz. Bir tek kişi olarak yapılacak çok şey yok. Ama öbür şeylerden çok mutlu eski binalar. Hep lehine konuşmalar var. Bir tek mutfağın küçüklüğüne itiraz ediyorlar. Ben mutfağı küçük yaptım, mutfakta yemek yenmesinin aleyhindeyim. Yemek odası varsa orda yemek yenmeli, oturma odası varsa orda oturulur, yaşanır yani. Mutfaklar biraz büyük bu binada (Orman Apartmanı). Çünkü burayı inşa eden müteahhit dedi ki, ben satamam, daha büyük bir mutfak lazım, mutfakta yemek yenmesi lazım falan. Eh, ne yapalım, yolumuzu açmak için kabul ettik tabi.

A.A. Peki, bu orman arazisi kime ait, nereye ait?

Orta Doğu'nun. Burada da arazide 650 bin metre karede bir tek ağaç vardı. Çorak, taşlık bir arsaydı. Efendim, Türkiye'de değerlendirmeyi pek bilmiyorlar. Herkes gelip arsaya bakıyor. Halbuki arsaya bakmaya gerek yok. Arsadan dışarıya bakmaya gerek var. Anlatabiliyor muyum? Diyor bir bakarsın çorak falan, sana ne ya. Dışarı bakacaksın, ağaç dikeceksin, ordan ilişkilere bak.

A.A. OR-AN Yerleşimi'nin az bir bölümü gerçekleştirildi belki ama ben damgasını vurduğunu düşünüyorum.

Evet. Hani resmi mühürler vardır çoğu okunamazlar. Bizim de öyle damga oldu.

A.A. Burayı planlarken yurt dışından esinlendiğiniz örnek bir yerleşim modeli oldu mu?

EK-1 (Devam) M. Şevki Vanlı ile Röportaj

Efendim, hem oldu hem olmadı. Şimdi binaları yurt dışında bilmem başka binalara benzetemezsiniz. Onlar bize özgün üretilmiş yapılar. Ben o zamana kadar böyle bir planlama yapmamıştım. Yani böyle bir planlamada neyin önemi var diye bir inceleme geçirdim.

A.A. Geçmişti öğreneceksiniz ama geçmişin de esiri olmayacaksınız demişsiniz kitabınızda.

Evet, bu konuyla ilgili küçük bir hikaye okudum. Küçük bir Arap hikayesi. Tabi şimdiki Araplar değil de Endülüs zamanındaki Araplar. Genç bir adam hocasına gidiyor. Diyor ki, hocam ben şair olmak istiyorum, ne yapayım. Hocası da diyor ki, 1 000 tane Arap şiiri ezberle. Genç adam gidiyor, birkaç senede ezberliyor. Hocasına ben ezberledim diyor. Ezberleyip geldikten sonra şimdi ne yapacağım? Şimdi hepsini unut diyor hoca. Yani böyledir, tarihi bileceksiniz ama tarihi kullanmayacaksınız. Yaşadığınız dönemin tarihini kullanacaksınız. Yenileri kullanacaksınız.

A.A. Çok teşekkür ederim bana zaman ayırdığınız için.

Rica ederim. Size Allah kolaylık versin.

A.A. Teşekkürler.

EK-2 Hasan Ali Acar ile Röportaj
Kızılırmak sok. No:4 Kızılay/ANKARA
17.01.2007 Çarşamba

A.A. Yerleşimin planlama amacı ile başlayabilir misiniz?

Esasen OR-AN'ın kurulma fikri şöyle gelişti; ben üniversite yıllarımdan başlamak üzere proje ile iştigal ediyordum. Sonra da bu durum devam etti. Askerliğim sırasında Gülhane Askeri Tıp Akademisi'nin projelerini yaptığım için buraya tayinen geldik, sonrasında ise proje bürosu açarak devam ettik. Tabi bu arada da bütün dünyada olduğu gibi Türkiye'de de bir şehrin dışında yeni yerleşim birimleri oluşturmak kafamdan geçiyordu. Bu düşünceleri, o zamanlar iş yaptığımız mimarlardan, hemşerimiz ve ağabeyimiz Şevki Vanlı'ya açtım. Önce şehir içinde arsa alıp bina yapalım düşünceleri çıktı bazı kişilerden. Tabi ben onu kabul etmedim, düşünce sistemimde olmadığı için. Bu arada Eskişehir Yoluna gittim ve başka arazi gruplarını da gördüm. Nihayet sonra burayı, bu gün OR-AN'ın bulunduğu ve Ankara'nın en güzel yerlerinden olan bu bölgeyi tespit ettim ve organize olarak bu şirketi kurduk. Ama tabi o tarihlerde Türkiye ve dünya bugünkü ekonomik görüş ve koşullarda değil. Yani, her şey kıt, her şey sorunlu. Ama büyük değerlerimiz var tabi, şevk var, gençlik var, heves var. Dikmen Köyü'nde köylüleri cami avlusunda topladım, bir cuma günü. Onlara açık ve net olarak, ben buraya bir şehir kurmak için arazilerinizi alıyorum, dedim. Yani buraya gelip çiftlik yapacağım, tavuk besleyeceğim, bilmem ne yapacağım diye kandırmadım. Ben buraya şehir kuracağım, arsalarınız için bir fiyat tespit edin ve bu işe başlayalım dedik ve hakikaten onlar bir fiyat tespit ettiler. Arsaları almaya başladık. Bu davranışımın seneler sonra başka faydalarını gördüm. Çünkü köylüde büyük bir itimat olduğu için iyi ilişkiler devam etti. Arsanın bir kısmını aldık, bir kısmını alamadık, ortada kaldı, bu kıt imkânlarla mücadele devam etti tabi. Yani bir banka kredisi yok, arkamızda her hangi bir şey yok. Yani kıt imkânlarla bunu devam ettirdik.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

O zamanlar bu işlerde tecrübeli bir kişi olan Şevki Vanlı ağabeyimiz, yanında da rahmetle andığımız Ersen Gömleksizoğlu mimar arkadaşımız vardı. O sonradan Konya Selçuk Üniversitesi'nde öğretim üyeliği yaparken bir trafik kazasında vefat etti. Projede büyük emekleri vardır, Şevki Bey ile birlikte. Tabi onlar planlamayı yaparken biz köylüleri organize ederek bayağı bir miktar arsayı aldık. Bu sıralarda planlamalarımız da bitti. Tabi o noktada yine devletin engellemeleri başladı. Her şeyde olduğu gibi, devlet yardım edeceği yerde hep karşımıza çıktı. Önceleri sınırlı bir planlamada tatalım dedik. Bölgenin bir kısmını planladık, bazı arsalarımız dışarıda kaldı. Bu sıkıntılardan sonra da peyder pey satışlara başladık. İşte kooperatifler kurarak veya kooperatif dışında çok makul fiyatlarla yerleşimi sağlamak için satışlara başladık. Biz bu satışları yaptığımız zaman Türkiye'de 10195 diye sayılı bir kanun vardı. İşte işçinin memur, memurun işçi sayılması falan tartışmaları derken, bu kanunda bir değişiklik oldu. Bizim satış yaptığımız tüm işçiler memur yapıldı. Dolayısıyla satışlarımızın aşağı yukarı % 50'si bu durumdan etkilendi. Çünkü sigorta kredisi alarak bu evleri yapacaklardı. Tabi bütün o darboğaz içerisinde bu satışların ücretlerini geri ödemek gerekti. Bütün bu maceralardan sonra nüve tuttu, bir şeyler yapılmaya başlandı. Burada ana hedef daima şu oldu; kalitesiz bir yerleşmeyi önlemek için, arsa satışı gibi çözümlere gidilmedi. Önüne gelene daire de satılmadı. Hakikaten bir sosyal görevmiş gibi hareket edildi. Konuya salt ticari açıdan bakıpta, bu arsayı aldım, işte değerlendirildi, satayım, gibi şeyler hiç düşünülmedi. Tabi enflasyonist baskılar, devam eden bir sürü hadise, yapıları yaparken bizi zorlamasına rağmen satış yaptığımız müşterilerimizi mağdur etmeden bu işi bitirmeyi hedefledik. Nitekim ileriki yıllarda şirket iyice acze düştü, sorunlar çözümsüz hale dönüştü. O çözümsüzlüğü geçebilmek için biz yine bir organizasyon kurarak taahhüt işlerini yeni kurduğumuz bir şirket kanalıyla tevdi edip bitirelim dedik ve Kuram İnşaat diye bir şirket kurduk.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

Bu şirket de bugün hala yaşıyor ama biraz yedekte bekleyen bir şirket gibi yaşıyor. Bu şirket oradaki bütün taahhütlerini bitirip teslim etti. İşte bu arada bazı arsalar satıldı, bu işler tamamlandı. Sıkıntı hiçbir zaman bitmedi tabi. Ondan sonra devlet tekrar geldi, Büyük Millet Meclisi villaları diye arsalarımızı istimlâk etti. O da yetmedi, arkadan diplomatik site diye kalanları istimlâk etti. Bu istimlâk bedelleri de çok gülünç bedellerdi. Para denmeyecek kadar bedeller. Siz bütün yükü çekmişsiniz, bütün taahhütleri yerine getirmişsiniz, hiçbir kimseyi mağdur etmemişsiniz ama devlet geliyor ve istimlâk ediyor. O zamanki parayla bir liradan istimlâk ettiler. Biz davalarla falan yedi liraya çıkardık. O paralarla gittik, Gölbaşı'nda arazi aldık. Şu anda orada 2 000 dönüm kadar şirketin arazisi var, yani bu hedeflerimizi orada gerçekleştirebilmek için. Sonra orada da 'Çevre Koruma Kanunu' çıktı. Araziler orada duruyor şimdi. Köylüler ekip biçiyor ama maalesef böyle bir durum halen devam ediyor. Şirketin tarihsel gelişimi bu şekildedir. Başka soracağınız bir şey varsa, buyurun.

A.A. Bahsettiğiniz istimlaklardan sonra gecekondü önleme bölgesi adı altında da bir istimlak olmuş galiba.

Hayır o şöyle; bizim bu planlamamızın dışında, yukarıda büyük arazilerimiz vardı. Bu bölgede planı genişletmek için talepte bulunduk. O zaman Nazım İmar Planını uygulayan bir Ankara Nazım İmar Müdürlüğü vardı. Onun başında da sayın Haluk Balatan vardı. Biz o zaman tabi bunu onlarla konuşurken efendim o tarafta gelişme olmaz, işte Sincan tarafına gidilsin, şeklinde görüşler ortaya atıldı. Bürokratların kafası farklı çalışabilir. Farklı çalışması da gerekiyor belki. Sonuç olarak halledemedik, 775 sayılı kanuna tabidir buralar dediler. Bizim mimarlardan, o zamanlar müsteşarlık yapan, Doğan Beyin yanına gittik. Tam ismini şimdi hatırlayamadım, biraz sonra söylerim. Onun ile konuştuk, bunu halledelim diye, bir türlü halledemedi. Halledemeyince geldiler işte diplomatik siteleri kurarak istimlâk ettiler.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

Gecekondu Kanunu 775'te bina yapılması gerekirken planımızı yaptıramadık, o da engel olarak çıktı. Devletin büyüklüğü orada da gözüküyor.

A.A. Arazi seçimini yaparken nelere dikkat ettiniz ya da araziye nasıl belirlediniz?

Dediğim gibi o ara bütün Ankara civarını geziyordum zaten. Bugünkü durumu ile OR-AN şehrin içinde kalmıştır ama o zaman oraya kimse gitmiyor, gelmiyor. Dolaşınca baktık orda göl gözüküyor, güneye bakan çok güzel bir meyil var arazide. Burası çok güzel dedik. Çünkü arazinin kayma problemi yok. Önünde de Orta Doğu'nun bugün orman olan arsası vardı tabi. Ağaç dikim sahaları vardı. Arsa seçimimizi de bu şekilde yapmıştık.

A.A. OR-AN yerleşimi alt-orta gelir grubuna yönelik planlanmış bir yerleşim aslında.

Hayır, değil, hiç öyle bir düşünce olmadı.

A.A. Kaynaklarda bu şekilde yer verilmiş.

O tamamen bürokratların ve yönlendirmelerin bir söylemi. Hiç öyle bir şey yok. OR-AN yerleşimi lüks bir şehir olarak düşünülmüştür ama biz ona toplu dediğimiz zaman farklı algıladılar maalesef. Yani toplu konut dedikleri zaman algılama farklı oldu. Şöyle ki; bir işi başlatabilmeniz için birilerine satış yapmanız lazım. Kime yapacaksınız? Sosyal sigortalar kredileri vardı, bunları kullanabilecek kişilere, o kişiler de tabi dediğiniz tarife uyan kişiler oluyor.

A.A. Şu açıdan soracaktım, şu an çok farklı bir sosyal grup yaşıyor yerleşimde. Yani, arsa ve daire fiyatları için çok yüksek meblağlardan bahsediliyor.

Hayır, hayır. Meblağ ayrı, yani meblağın ilgisi yok.

A.A. Şu an yerleşimde ikamet eden kişilerin de sosyal olarak üst sınıfta olduğunu...

Baştan beri öyledir ama. Biz orada rasgele bir satış yapmadık. Bizim oradaki ilk satışımızda, ekonomik durumu yetersiz olabilir, geliri az olabilir ama seviyesi yüksek müşterilerimiz oldu.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

Yani Cebeci'deki bir daire alıcısı veyahut da işte Yenimahalle'deki bir daire alıcısı değil, OR-AN'da daire. İlk günden beri bu böyle. Bir sosyal konut anlamında değil OR-AN yani. Bugünkü geldiği nokta ne? Bugünkü geldiği nokta tutuyor tabi. Bizim bütün dünyadaki ekonomik gelişmelerin ötesinde bütün malımız elden gidince böyle bir düşünce geliştirdi yine, arsaların yoğunluklarını değiştirmemek üzere yani yapabileceğiniz inşaat metrekaresi değiştirilmemek üzere, villalar yapıldı. Bunu da yapan yine biziz. Yani başka birisine arsa yapıp da satmadık. O şekilde bugünkü gelişmişliği sağladık. Ama hedeflediğimiz de zaten buydu. Biz başta kaliteli kişileri seçerken yani yaşama düzeyi yüksek kişileri, çok paralı olması önemli olmadı, ileride çok kaliteli yapılar yapabilmeyi hedefledik. Sonuçta baştaki düşünceyle sonraki düşünce arasında bir fark yoktur. Bugün OR-AN'ın çok değerli olması hakikaten konumundan ileri gelen bir durum. Bir de tek taş pırlanta gibi bir şey. Alternatifi yok.

A.A. Planın dağılma sürecine girilmesi ile ilgili olarak bulduğum bilgilerden ilki arsaların milletvekili lojmanları ve diplomatik alan için istimlâk edilmesi...

Daha önce de İmar İskân Bakanlığı'nın istimlâk ettiği bir kısım vardı. Sonrasında batı tarafta yapılan bir site vardır, İmar ve İskân Bakanlığı'nın planladığı. İşte sosyal konut denen biraz onlardır. OR-AN'a bitişik olan Atatürk Sitesi. Orada da istimlâklar oldu bizim arsalardan.

A.A. O arsa da size aitti yani.

Bize ait olmasına rağmen planlamamıza ve plan çerçevesinde bize arsamızı geri verin dememize rağmen alıp onu kooperatiflere verdiler. Yani 10 dakikada, 5 dakikada anlatılacak dert değil. Bu vitiligolar (ciltteki rahatsızlık) bunların eseridir. Bu uğraşların, bunlar kolay şeyler değil.

A.A. Dağılma sürecine girilmesine neden olan ilk faktörün Şevki Vanlı'nın yaptığı ikiz evler olduğunu biliyorum.

Evet, villalar.

A.A. Yine yerleşim içinde.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

Villa. Tamam, işte o benim demin anlattığım villaya dönüşümden sonra yapılan şeyler.

A.A. 70'li yıllarda inşa edilmiş sanırım. Dağılma sürecine de girilmiş böylece. Dağılma hangisi? Dağılma dediğiniz?

A.A. Yani planın uygulanmasının aksaması, plana uygun olmayan gelişmelerin gündeme gelmesi.

Hayır, plana aykırı hiçbir şey yok ki orada.

A.A. Yani plana aykırı derken sonuçta OR-AN planlanırken zemin artı üç kat, toplam dört katlık konutlar düşünülmüş, vaziyet planına bakarsak.

Anladım ama o bazı bölgelerde, yüksek katlı binalarda vardı. Bugün yaptığımız yüksek katlı binaların olduğu yerlerde kat sayısı fazladır.

A.A. Çarşı merkezinde de öyle yanılmıyorsam.

Çarşı merkezi olsun, girişteki binalar olsun. Yani oralarda yüksek kat yoğunlukta. Ama plan esası şu; hani mimar olduğunuz için bunu çok iyi anlarsınız. Şehrin bir bölgesindeki planlama yoğunlukla ilgilidir. Zaten dünyaya bakıyorsunuz yemyeşil. Türkiye'ye geliyorsunuz, Ankara biraz yeşil ama birçok yerlere bakıyorsunuz yeşillik bile yok. Niye böyle? Plansızlıktan. Yoğunluğu tespit edeceksiniz ve insanları serbest bırakacaksınız. Şimdi OR-AN'da ilk planla bugünkü plan arasında hiçbir fark yoktur. Yoğunluk yönünden fark yoktur. Yani dört katlı binayı yapacaktınız, yığıntı halinde yapacaktınız. Şimdi ne yapmışsınız? Yayımışsınız bir kısmını iki kat binalara, ötekilerde on kata yükselmişsiniz. Yani hem yeşili artırmışsınız hem alt yapıyı rahatlatmışsınız. Değişen bir şey yok. Ama yine buna herkes değişik açılardan bakıyor. Yok efendim sosyal konut planlanmıştı da bilmem ne olmuştu da. Planlayan şirket, yapan şirket, zarar eden şirket, başkasına laf düşüyor.

A.A. Yerleşim merkezindeki çarşının bugün alt merkez niteliğinde olduğunu düşünüyor musunuz?

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

Yok, orası maalesef biraz bodur kaldı. Çünkü onun önünde bahçe gibi gözüken yer esasında bir çarşı merkezidir. Yani onu bir türlü tamamlayamadık, devreye sokmadık. Bir de orda herkes yeşil savunucusu durumunda. Ağacını kendin dikmişsin, yetiştirmişsin, büyütmüşsün, senelerce bakmışsın, şimdi inşaat yapıyorum diye ağaçları kesmeye başladın mı kıyamet kopuyor. İnsanoğlu garip, kimse bahçesine bir ağaç dikmeye çalışmıyor ama birisi söküp de onu şuraya nakledeyim derse ormanı kesiyorlar diyor. Bir de çalışma alanımız biraz farklı yönler, sanayiciliğe kaydığı için o konuyu bir süre askıya almış durumdayız. Ancak çarşı merkezi bugün tam anlamıyla bir merkez olmaktan çok uzaktadır.

A.A. Evet.

Sonra Ali Rıza Gençer Bey ufak bir yer yaptı. Ama o da mezbelelik gibi kaldı.

A.A. Salyangoz Çarşısı mı? Onu da soracaktım size.

Salyangoz, o da anlamsız bir hale geldi. Tabi onun da sebebi maalesef toplu yaşamaya mecburuz ama alışmamız mümkün değil. Şimdi orada da aynı durum söz konusuydu tabi. O yüksek binayı yaparken çarşığı yanına yapmıştı fakat onun mülkiyetini ayırmamış o zaman. Şimdi o çarşığı başka bir şeye dönüştürmek için herkesin muvaffakatı gerekiyor. Onu önce villa yapalım diye satın alana muvaffakat etmediler. Sonunda Tansaş binayı yapmak istedi. Projelerini bile yaptırdı, betonarmesini kendi büromuzda yapıverdik, çelik sütrüktür olarak. Yine müsaade etmediler, o işte kaldı. Yani insanlar birilerine yardım etmek için değil, birbirlerinin işini engellemek için uğraşıyorlar. Ama bu her toplu yaşama alanı için böyle. Bu yaşımda artık bunu rahatlıkla söyleyebiliyorum. Yani başkası buradan menfaatleniyor mu diye düşünüyorlar. Halbuki onun mülkü, onun için ne çektiği, ne ettiği, onu kendisi bilir. Onu daha iyi kullanmasına müsaade etmiyorlar.

A.A. Pekî, Salyangoz Çarşısı kullanıldı mı?

Hayır, hiç kullanılmadı. İnşaatı bitmedi. Bir gün onu Ali Rıza Bey bitirir ama yapıyı o haliyle kullanmanın modası da geçti.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

A.A. Senesini hatırlıyor musunuz?

1980'lerdeydi. Belki oranın yıkılıp yeniden yapılması gerekiyor ama muvaffakat konusunda problemler var. Onun için Ali Rıza Bey, onu onaracaktır ama o da başka işlerle uğraştığı için şu anda faaliyete geçemiyor. Çarşı, OR-AN için bir çıbanbaşı gibi duruyor ama bu yalnız Ali Rıza Bey'in kabahati değil. Dediğim gibi oradaki oturanların müsamağasızlığından da kaynaklanan bir durum bu.

A.A. Sizce yerleşim, şu anki durumuyla, yeşil alan yoğunluğu bakımından amacına ulaşmış mıdır?

Şimdi plandaki yeşil alan neyse uygulanan yeşil alanın aynıdır. Yeşil alanlar üzerine inşaat yapma OR-AN'da hiçbir zaman olmamıştır. Bilakis biraz evvel dediğim gibi OR-AN Şirketinde ilk plana göre yapılan değişiklikler, nüfus yoğunluğunu azalttığı için yeşil alan oranını artırıyor anlamını ifade eder. Ters bir döngü vardır. OR-AN'da bugün büyük lüks konutlar yapıldığı için nüfus sayısı azalmıştır. Dolayısıyla kişi başına düşen yeşil alan miktarı artmıştır.

A.A. Hangi yıllarda yönetim kurulu başkanlığı yaptınız peki?

Ben baştan beri şirketin içindeyim. İki sene kadar şirketin dışında kaldım. Bu süre zarfında Kuram İnşaat olarak OR-AN Şirketine taahhüt işleri yaptım. Yani hem işveren hem de iş, yapan konumundaydım. Şirket ortalığım devam ediyor ama yönetimden ayrıldım mı, ayrılmadım mı hatırlamıyorum. 1994 yılında Şevki Bey ve diğer arkadaşlar hisselerini satışa meylettiler. Asıl problem Şevki Bey ile ilgiliydi ama organize bir şekilde hisse satmaya kalktılar. Biz de o hisselerin hepsini aldık. Zaten şirketin büyük ortağı 4-5 kişiydi, en büyük hisse bende olmak kaydıyla. İşte benim birinci sınıf arkadaşım Tuncay Bey vardı büyük hissedarlardan.

A.A. Tuncay Orhan mı?

Evet, Tuncay Orhan. Ali Rıza Gençer vardı, Şahin Sevim vardı. Bunlar benim sınıf arkadaşlarım, ondan dolayı benim ile beraberlerdi. Bunların bütün hisseleri, Şevki Bey dahil işte 94'teki o satışlar ile bize geçti.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

A.A. Şirket şu anda ne durumdadır?

Şirket şu anda istirahat halinde duruyor. Gölbaşı'nda, Haymana yolu üzerinde 2 000 dönüm civarında arazisi var. İşte oraların planlanması gerekir. Bu arsalarda Çevre Koruma Kanunu yürürlükte. Yer yer ufak planlamalar oldu üzerinde durulacak konu değil. Bizde artık zaman ayıramadığımız için araziler öylece duruyor. Yer yer müracaatlarımız oluyor. Yoğunluğunu çok az verin ama güzel bir şeyler çıkaralım diyoruz. Fazla da üzerine gidemiyoruz. Yani Türkiye'deki iş adamı tipinden biraz farklıyız.

A.A. Şirketin yaptığı en son çalışma hangisidir?

1980'lerden beri şirket fiilen bir şey yapmıyor.

A.A. Biraz önce 94 yılında diğer ortakların hisselerini satmaya başladığını söylediniz. Onun öncesinde de sanırım 77 civarındaydı. Şevki Vanlı Yönetim Kurulu Başkanlığı'ndan ayrılıyor. Onun sebebi nedir? Yani önce Yönetim Kurulundan ayrılıyor, sonra 90'lı yıllarda hisselerini satmaya başlıyor.

1977'de oradan ayrılmasının sebebi o değil. Şevki Vanlı galiba Genel Müdürlük yapıyordu. Tabi bazı olayları yaşımız dolayısıyla net hatırlayamıyorum. Şahin Sevim'i genel müdür yapmamızdan sonra Şevki ayrıldı. Hissedar olarak kaldı, sadece yönetimden ayrıldı. 94'teki hadise farklıdır. Organize bir şekilde hisselerini satmak istediler, biz de aldık.

A.A. Hisselerini satmalarının sebebi ne olabilir?

O sebep anlatılacak bir konu değil. Yani biraz farklı bir konu.

A.A. Faaliyet raporlarında Mithat Onmuş ismi de geçiyor.

Evet, rahmetli oldu. Yine ağabeylerimizden, tamamen bürokrat gibi çalışan birisiydi. Fenni İslimyeli de yine bürokrat olarak çalışan kişilerden.

A.A. Cavit Oral?

Cavit Oral ile yönetim kurulu üyesi olarak uzun seneler beraber çalıştık. Rafet Kapıcıoğlu, yine Allah rahmet eylesin. Onun ile uzun seneler beraber çalıştık.

A.A. Ali Atıf Ulupınar ismi de geçiyor.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

Yönetim kurulu üyeliği yaptı, bizim mühendislerimizdendir. O da rahmetli oldu. Bizim bürodaki mühendisimizdi. Onu yönetim kurulu üyesi olarak bünyemizde tutuyorduk. Yine bir aralar İhsan Ermetin vardı, yönetim kurulu üyelerinden. O da geçen seneye kadar hisselerini tuttu. En kazançlı o çıktı yani. Kazançlı çıktı dediğim hissesinin değeri yönünden değil. Bir arsa hissesi vardı, OR-AN'da. Onun yerine iki tane daire verdim. Yani o daireler bugün çok kıymetli. O yandan kârı var.

A.A. Yerleşim planlanırken dünyadaki örneklerden yararlanmaya çalıştınız mı?

Tabi. Esasında OR-AN Planlaması ile ilgili çok güzel bir kitap vardı, bulamıyorum.

A.A. Ona ulaştım.

Ulaştınız mı? Çok güzel.

A.A. Vehbi Koç Araştırma Merkezi'nde var.

Evet, çok enteresan bir cilt. Mesela biz o zaman bütün şehri tek merkezden ısıtmayı düşündük. Tabi onun ile alakalı araştırmalar, projeler yapıldı. İşte ondan sonra merkezi sistemlere böldük. Bugün geçerliliği olan sistem kombili ısıtma. Geçen gün merkezi sistemi kombili ısıtma sistemine çevrilen binalarda konunun toplantısı vardı. Orda bir kısmı diyor ki; merkezi kazanı çalıştıralım. İtiraz etti bir kısmı da. Biz buraya merkezi sistemlerden geldik, canımız çıktı, şimdi biz istediğimizi yakıyoruz, bize karışan yok dediler. Tabi görüşler çok değişiyor. Dünya görüşü değişiyor, ekonomik koşullar değişiyor. Yani yakıt bundan 40 sene evvel farklı anlam taşıyor, bugün farklı anlam taşıyor. OR-AN planlamasındaki değişimin bir diğer sebebi de bu inkişaftır. Bence tekamül diye düşünmek lazım bunu. Yani bazılarının dediği gibi OR-AN'da yüksek bina yaptılar, OR-AN kıymetlendi falan değil. Türkiye'deki bürokratların kendisinden başka hiç kimsenin hakkı yoktur. Yani bunun nasıl geldiği, ne geldiği, nedir bu diye düşünmeye bile ihtiyacı yoktur.

EK-2 (Devam) Hasan Ali Acar ile Röportaj

A.A. Biraz önce bahsettiğiniz merkezi ısıtma, alt yapı sistemi gibi uygulamaları OR-AN şirketi mi üstlendi? Kamu desteği olmadan çok zor.

Gerçekten çok zor. Çankaya ile OR-AN arasında bulunan bugünkü yolun ilk asfaltını yapan biziz. Su kanallarını oraya getiren biziz. Çok enteresan bunlar. Tabi o yol sonra altı kanallı büyük bir yol oldu ama kaç sene sonra. Bu işler için Avrupa İskân Fonu'ndan ilk krediyi alan biziz. Aldığımız para da 150 bin lira. Tabi o zaman Bankalar Kanunu şirketlere kredi vermiyor. O zamanlar daireleri 35-40 bin liraya satıyoruz ama 150 bin lira kredi almak için uğraşıyorsunuz. Bu enteresan anılarla dolu OR-AN'ın tarihini zamanımız olsa da daha geniş konuşabilsek. Bu olaylar Türkiye'nin ekonomik tarihini bir noktada izah eder, biraz daha detaylı irdelenirse eğer.

A.A. Soracaklarım şimdilik bu kadar. Çok teşekkür ederim.

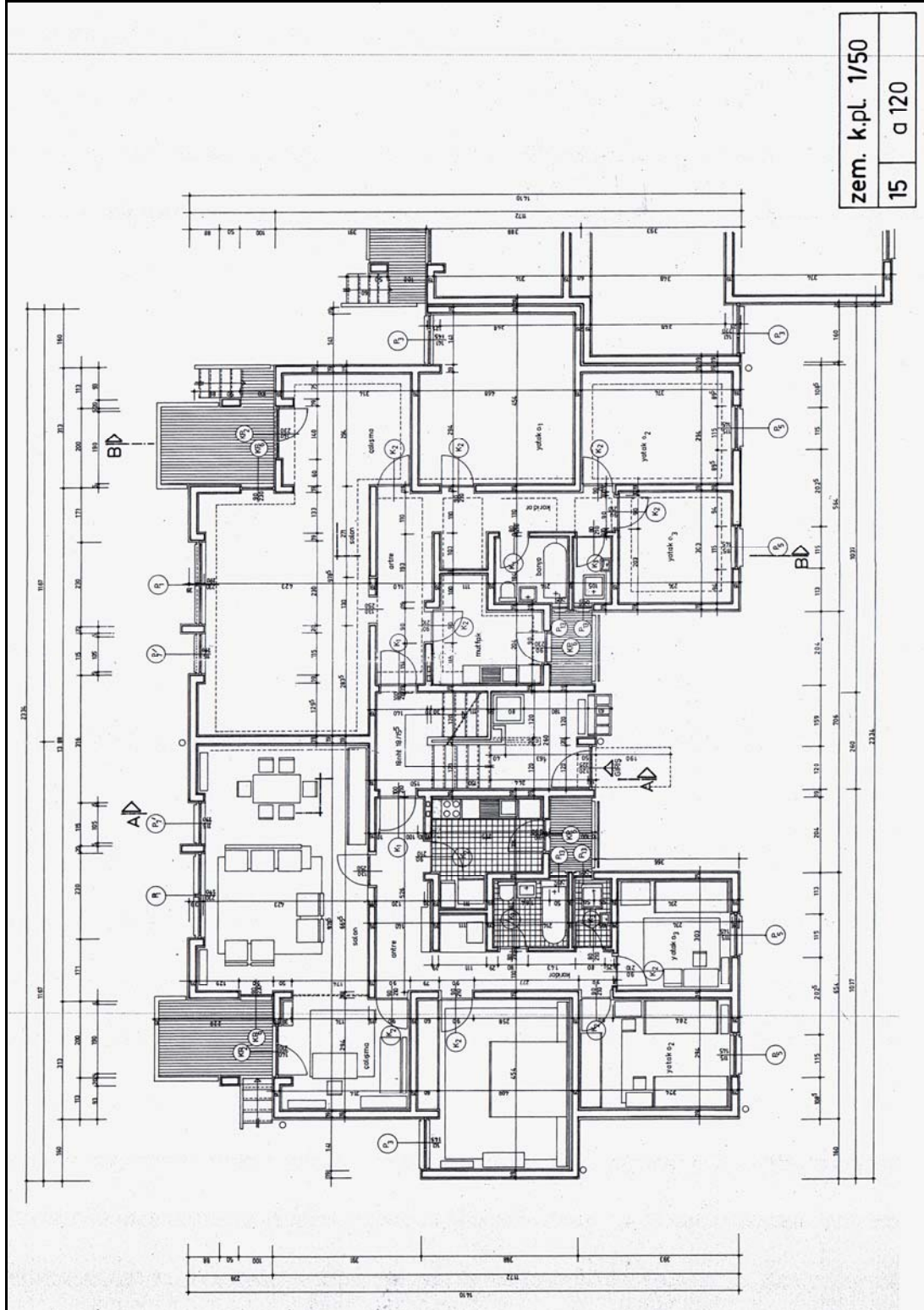
Rica ederim.

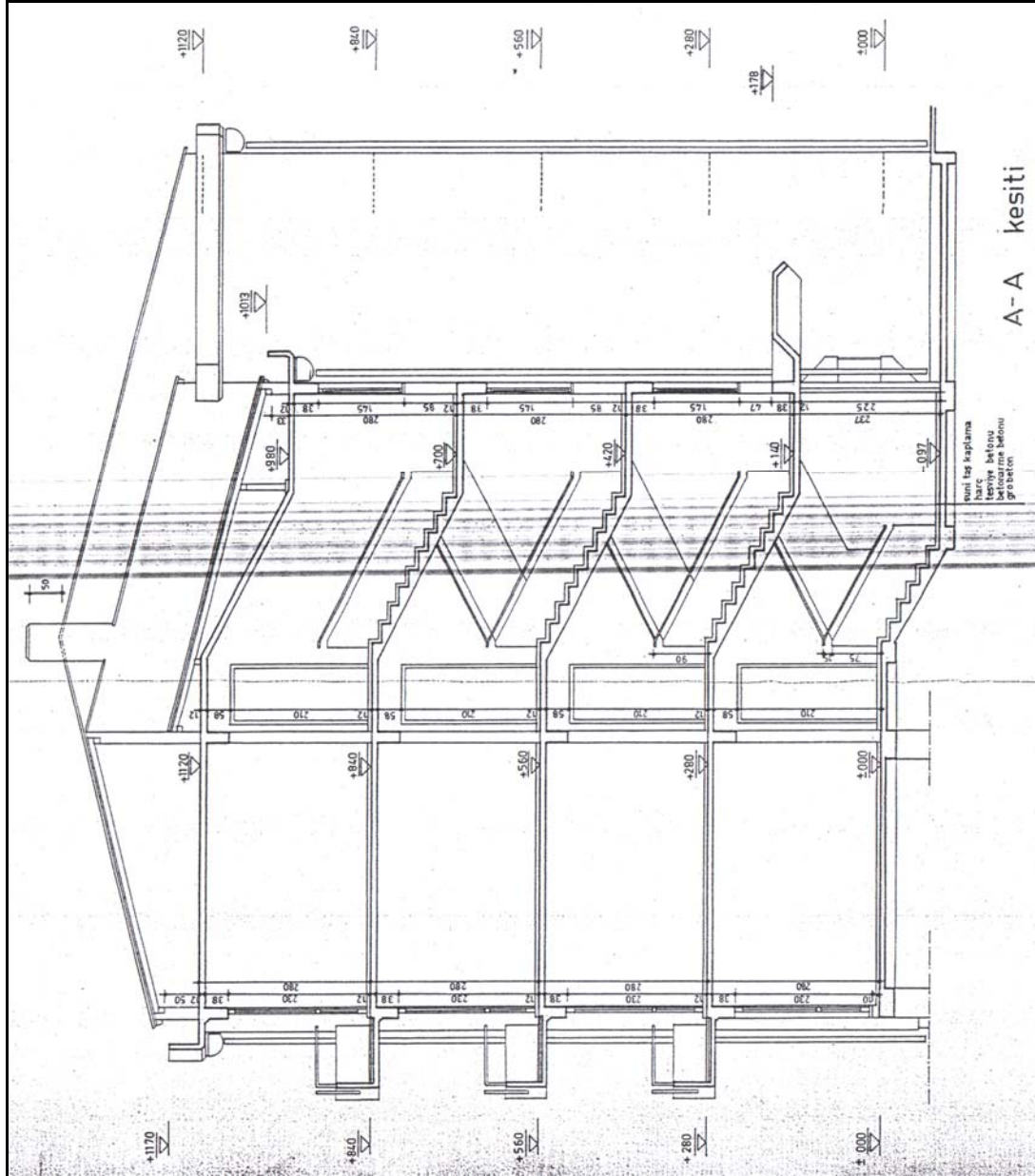
6762 Sayılı Ticaret Kanununun 39 ve 6763 Sayılı Teftiş Kanununun 12 nci maddeleri, 28/12/1956 tarih ve 4/8513 Sayılı Kanunnameye teklif edilen Türkiye Ticaret Odaları, Sanayi Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği tarafından, taahhütleri ile, şimdi her gün Ankara'da çıkarılır.

BAHİH ve YAKIN İZLENİ MÜBERRUT :

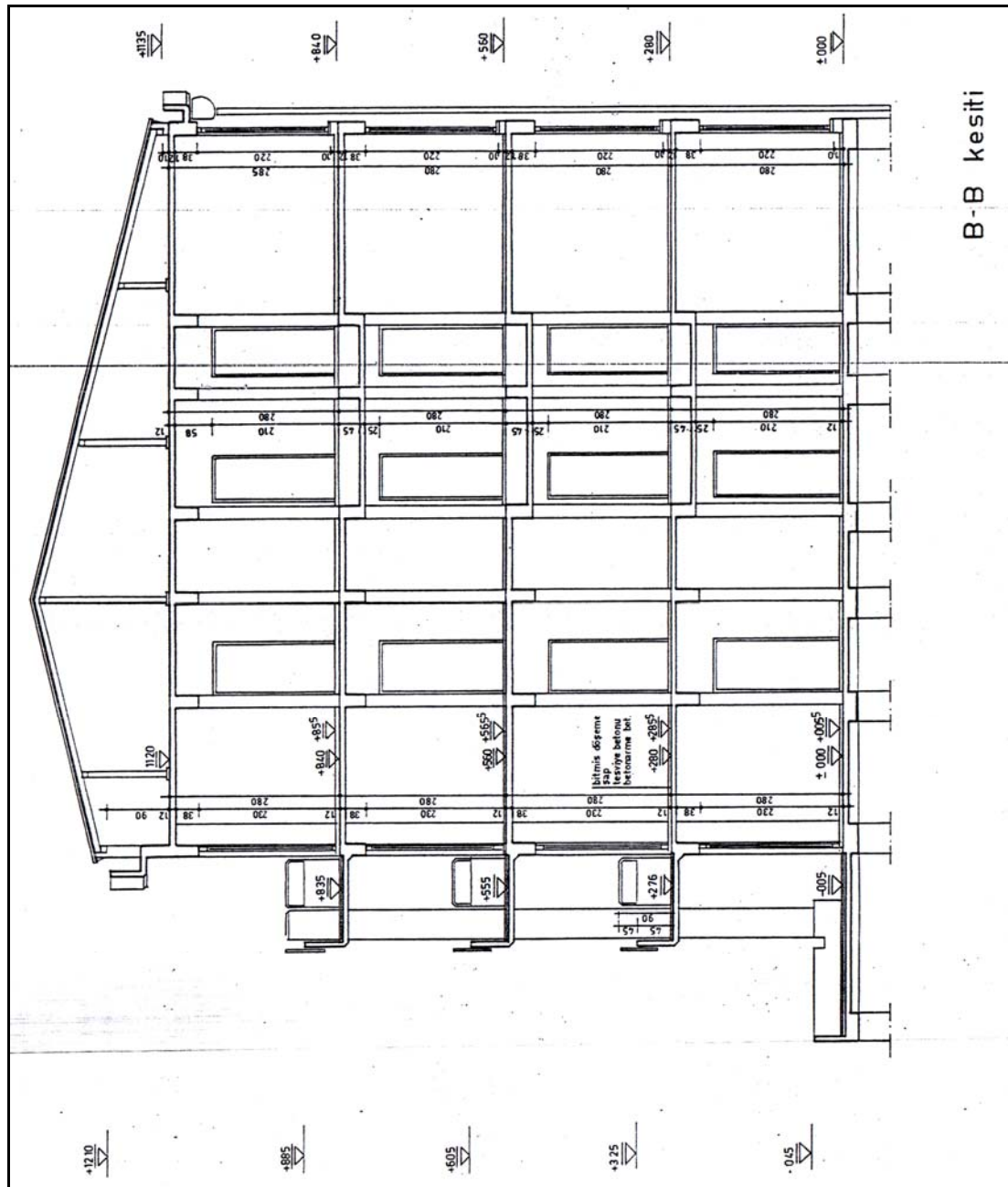
Türkiye Ticaret Odaları, Sanayi Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği adıyla Oskay DİZDAROĞLU

Türkiye Ticaret Odaları, Sanayi Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Matbaası

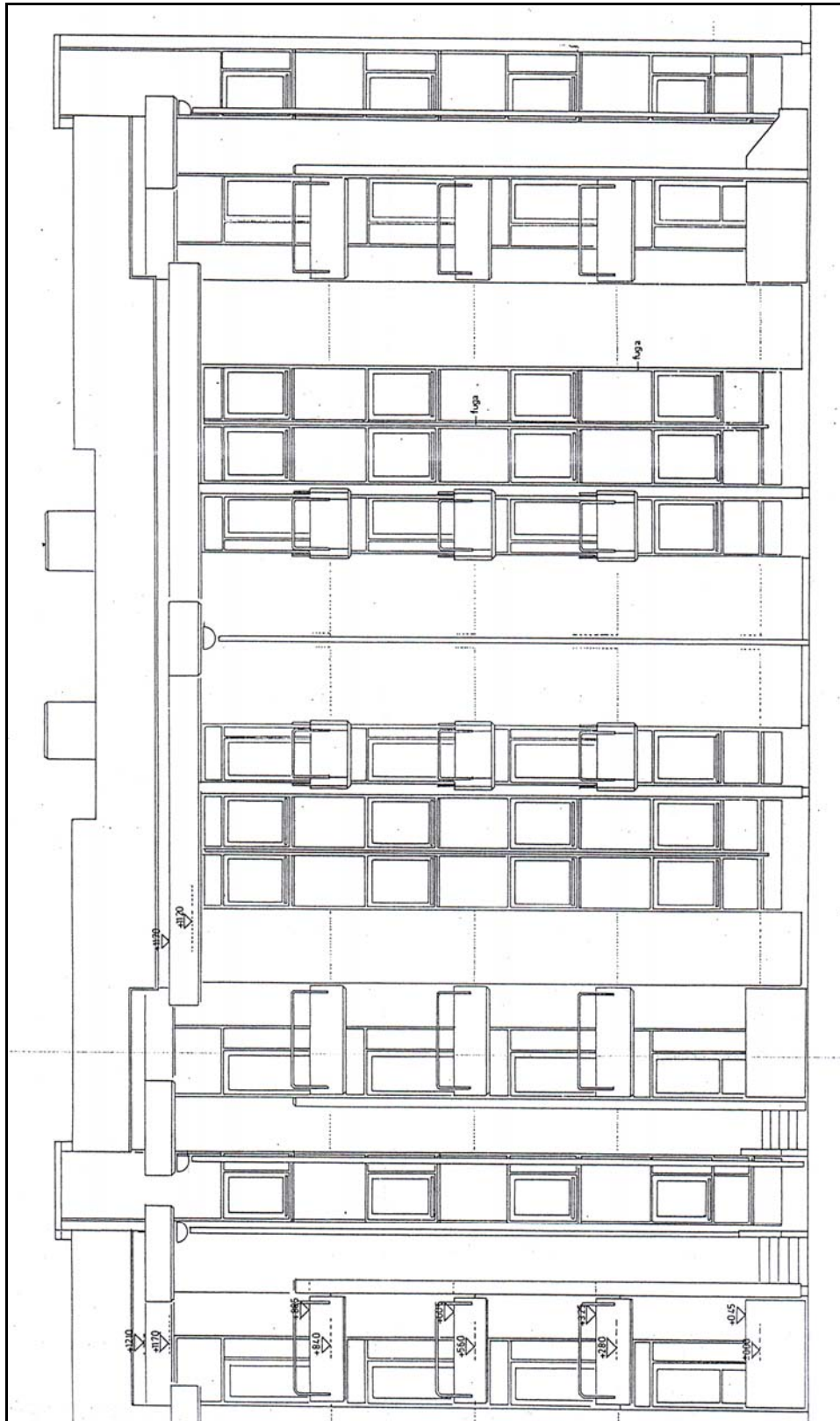
EK-4 OR-AN Yerleşimi 120m² A tipi konut planı

EK-5 OR-AN Yerleşimi 120m² A tipi konut (A-A) kesiti

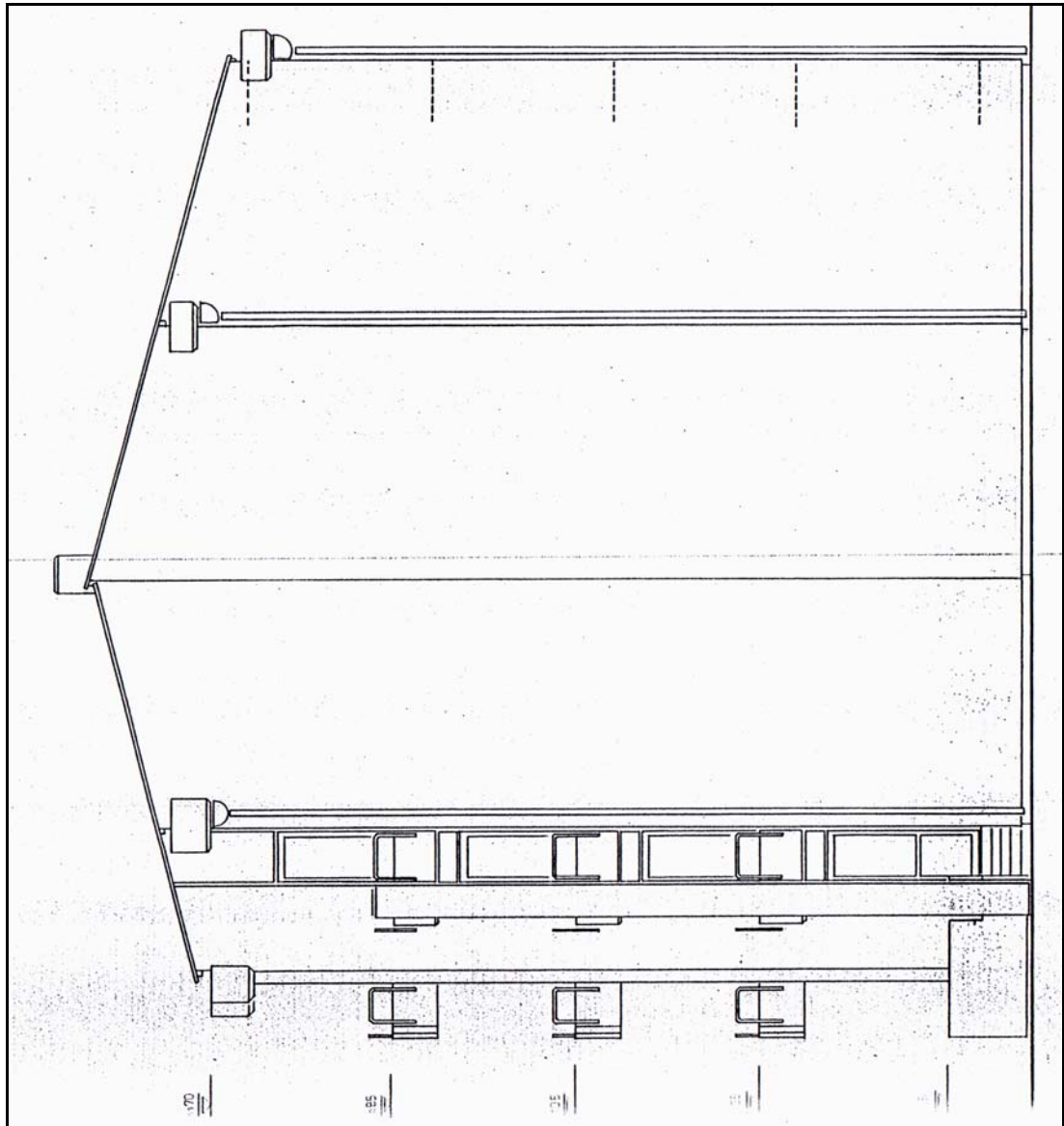
EK-6 OR-AN Yerleşimi 120m² A tipi konut (B-B) kesiti



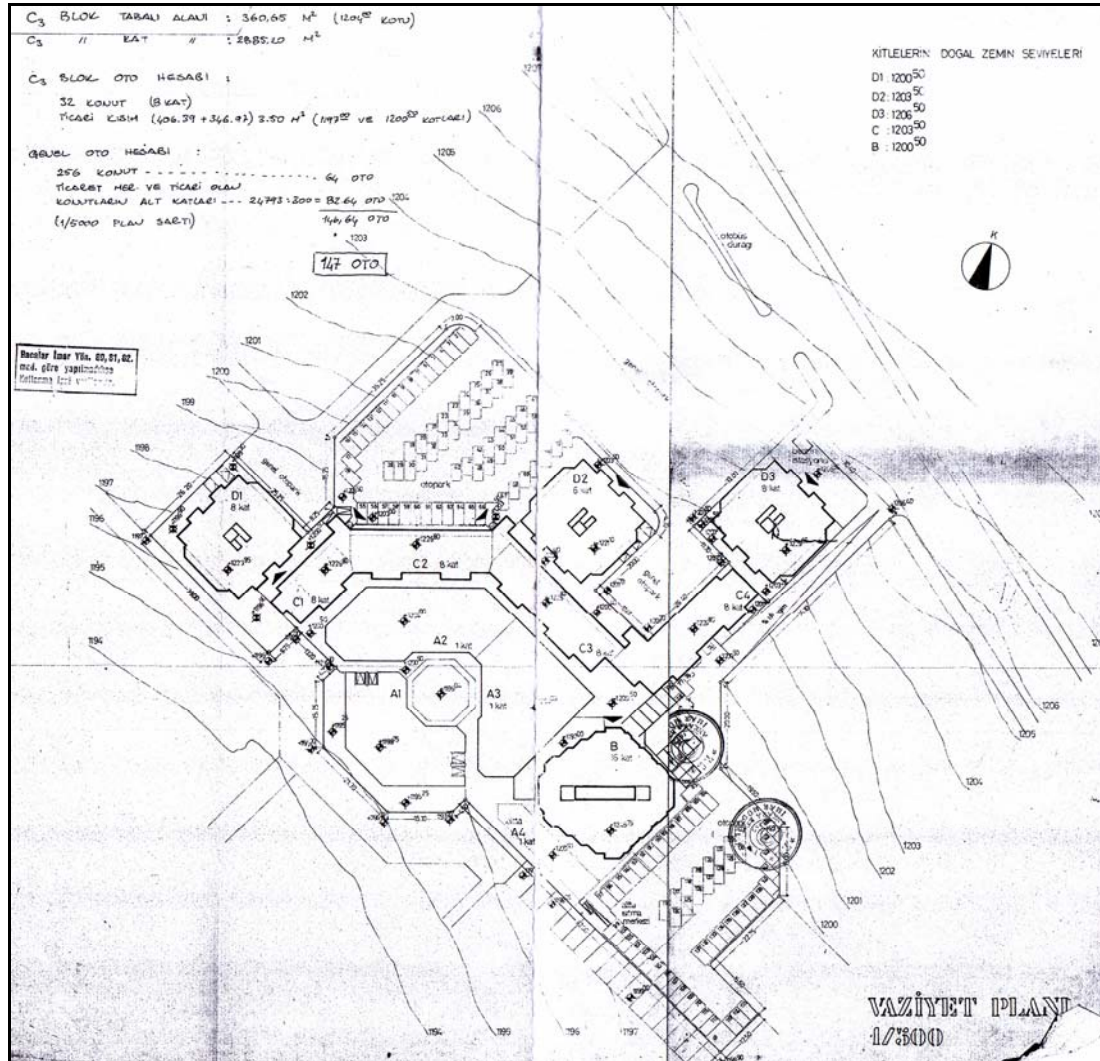
EK-7 OR-AN Yerleşimi 120m² A tipi konut ön görünüşü



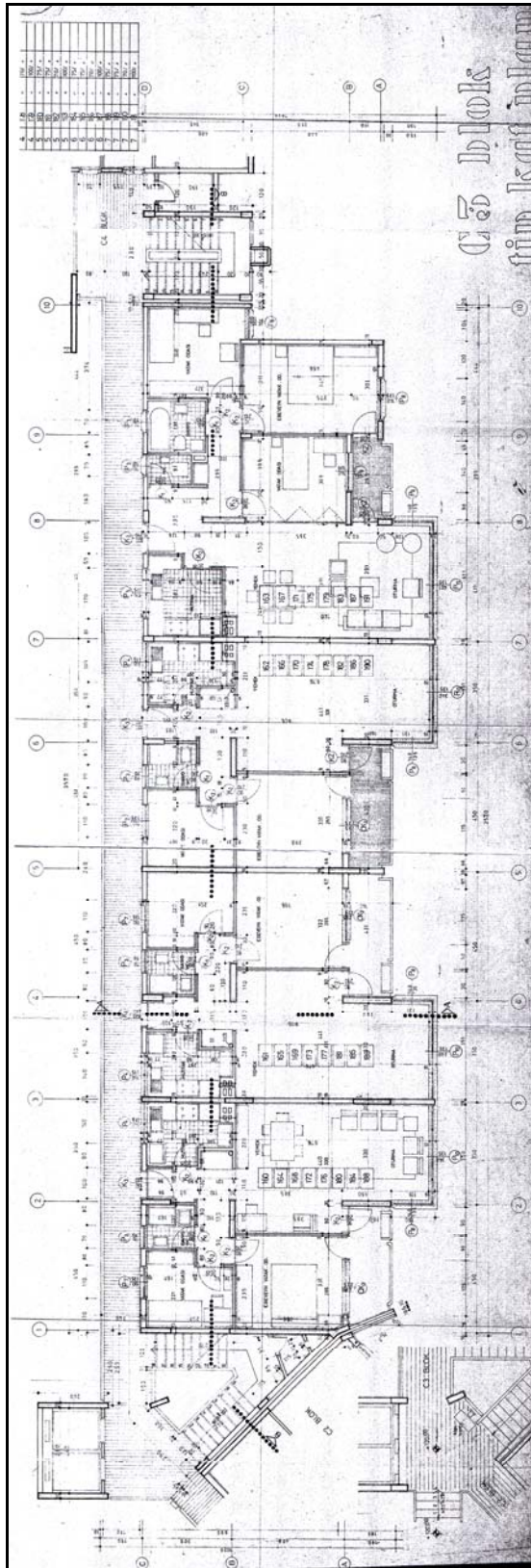
EK-8 OR-AN Yerleşimi 120m² A tipi konut yan görünüşü



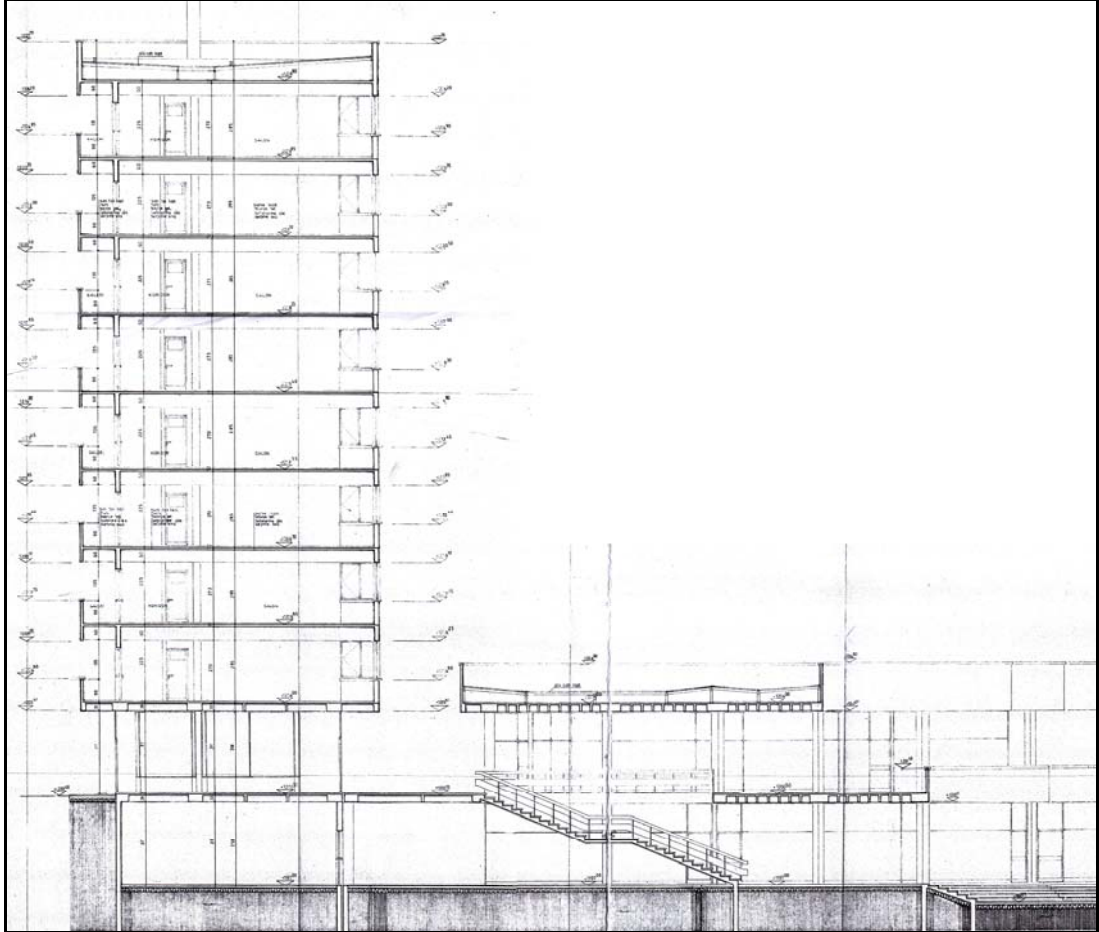
EK-9 OR-AN Yerleşimi çarşı merkezi vaziyet planı



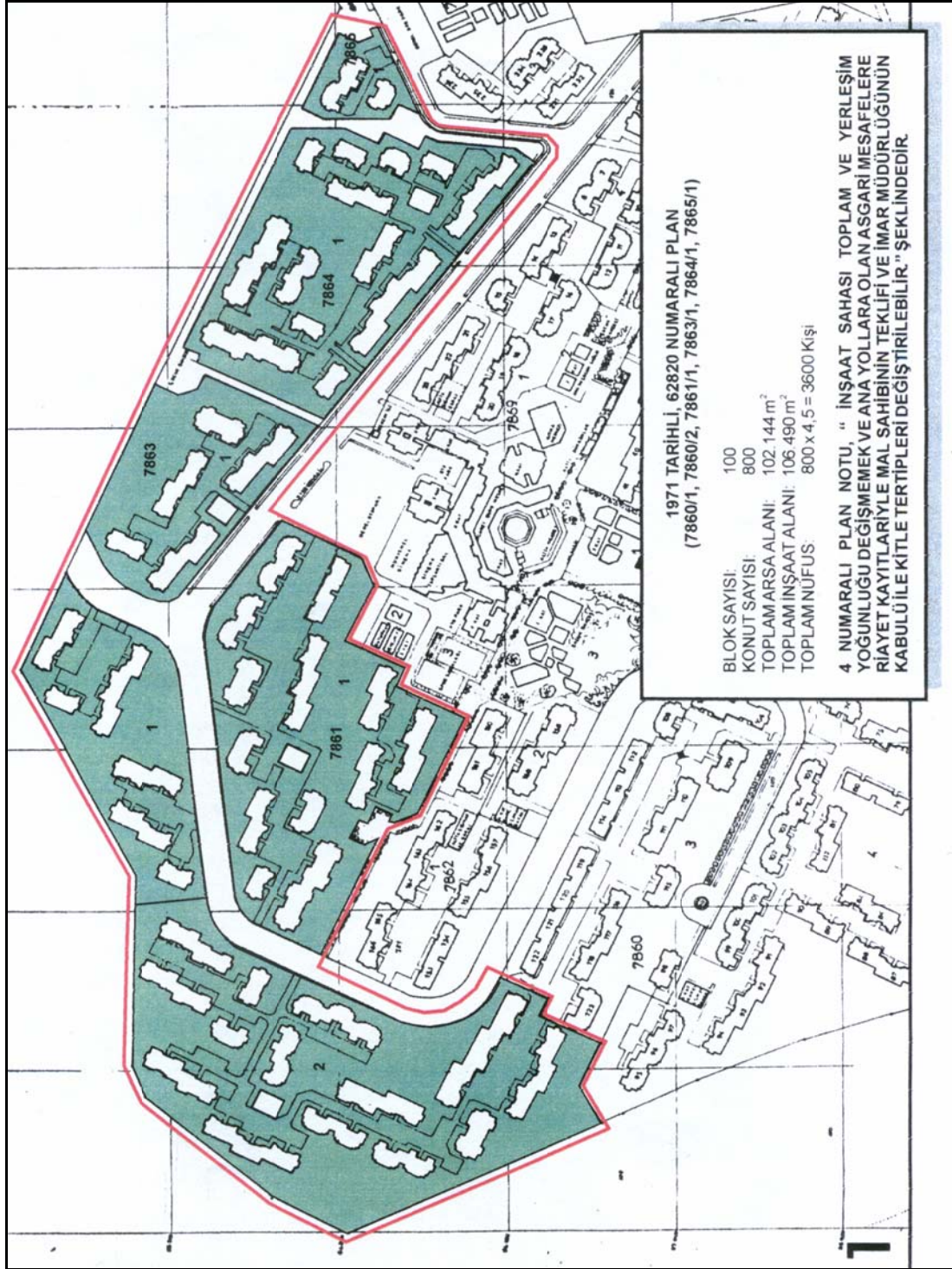
EK-10 OR-AN Yerleşimi çarşı merkezi tip kat planı



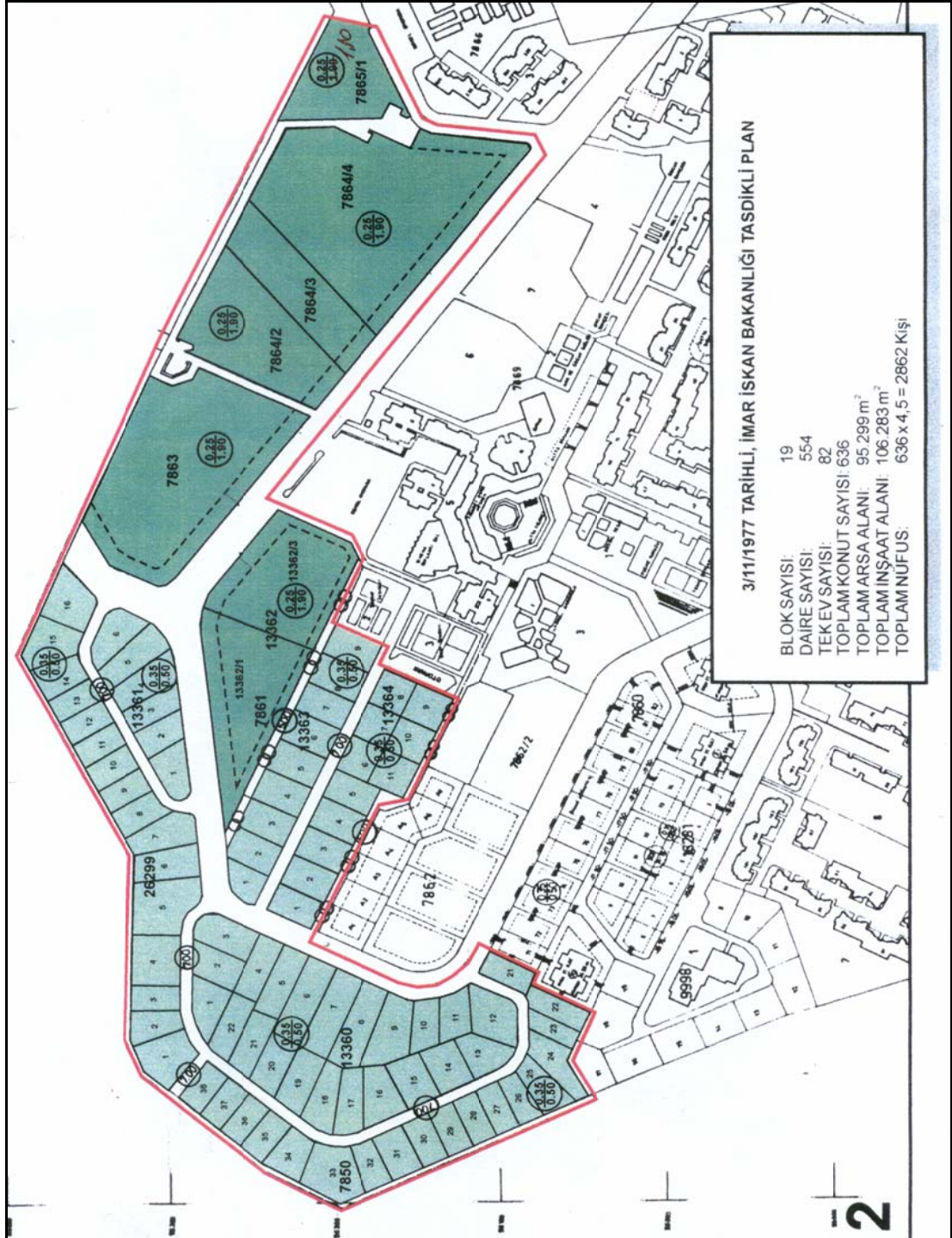
EK-11 OR-AN Yerleşimi çarşı merkezinin kesiti ve arka cephe fotoğrafları



EK-12 Batı Mahallesi'nde yapılmış olan plan değişikliği



EK-12 (Devam) Batı Mahallesi'nde yapılmış olan plan değişikliği



EK-13 OR-AN Yerleşimi konut tahsis fişi

OR-AN

KONUT TAHSİS FİŞİ

BLOK	58
METRE ²	200
TİP	C

HİKMET TÖZ	4		4	DENİZ BAYKAL
	A		B	
GENÇAY GÜRÜN	3		3	ZİYA MÜezzinoğlu
	A		B	
ERDEN SERİN	2		2	CELALETTİN ALPAKAL
Fikret Olgun	A		B	
ŞEKİ VANLI	1		1	TURHAN DEYOL
	A		B	

				GARAJ
				DEPO

GARAJ				
DEPO				

EK-13 (Devam) OR-AN Yerleşimi konut tahsis fişi

**OR
AN**

KONUT TAHSİS FİŞİ

BLOK	69
METRE ²	150
TİP	A

ÖZDEMİR SABUTAY	4		4	ŞEFİK DENER
Kamuran Tuğay	A		B	
BÜLENT ECEVİT	3		3	MARNAK NİĞİSMAZ
	A		B	Ural Sözen
NACİYE GÜRSER	2		2	ENVER ATABEK
Şefaret	A		B	
ÜLKER KURAL	1		1	ERNAN GELİK
	A		B	

				GARAJ
				DEPO

GARAJ				
DEPO				

EK-13 (Devam) OR-AN Yerleşimi konut tahsis fişi

OR-AN

KONUT TAHSİS FİŞİ

BLOK	70
METRE ²	200
TİP	C

YÜKSEL ÇAKIN	4		4	SAİT DİLİK
	A		B	
PERİNAN GÜRAY	3		3	HARİKA ZEYBEKÖĞÜ
Selçuk Demirsoy	A		B	
ORHAN ÖZTÜRK	2		2	ALPASLAN TÜRKEN
Nurcan Yuluğ	A		B	
YASAR YASER	1		1	E. NİHAL ÇETİNTÜRK
Robert J. Hoyle	A		B	

				GARAJ
				DEPO

GARAJ				
DEPO				

EK-14 OR-AN Yerleşimi konut seçme fişi

12-100-148

6.4.1970

Sayın R. T. Akar

Şirketimiz tarafından Çaldağ Güney srtlarında gerçekleştirilecek, OR-AN TOPLU KONUT YERLEŞİMİ'nin plânlanması tamamlanmış olup inşaat başlanmak üzeredir.

Satın almış olduğunuz dairenin plân üzerinden seçimi ve size bir daire tahsisi için tarafımızdan doldurulması gerekli (daire seçme fişi) ekli olarak takdim edilmiştir. İncelemenizi ve dairenizi seçerek fiş doldurmak üzere 13-30/Nisan/1970 tarihleri arasında şirket merkezine teşrifinizi,

Bu mektupla birlikte, 4-30/Mayıs/1970 tarihleri arasında imzalanacak (kesin sözleşme)yi ekli olarak tetkikinize sunuyoruz. Sözleşme aktetmek üzere, gönderilen sözleşme ile birlikte, yukarıda belirtilen tarihler arasında şirket merkezinde bulunmanızı rica ederiz.

Derin Saygılarımızla
OR-AN
İnşaat Anonim Şirketi

Not:

- Şirketimizce hazırlanan ve bundan sonraki satışlar için uygulanacak olan ön sözleşmeden bir örnek,
- 31 Mart 1970 tarihinden sonra daire alacaklar için yürürlüğe konan satış fiatlarını ve ödeme şartlarını gösteren listeyi, takdim ediyoruz. Şirketimizden daire almayı düşünen yakın dostlarınıza gösterilmesini önemle rica ederiz.

EK-14 (Devam) OR-AN Yerleşimi konut seçme fişi



İnşaat Anonim Şirketi

KONUT SEÇME FİŞİ

Alıcının	Soyadı	Akar
	Adı	Turgut
	Giriş Tarihi	4.12.1969
	Sıra No.	143

Dairenin	Büyüklüğü m ²	100
	Tipi	b
Kod Numarası		
11-100-143		

Seçilen Daire	Tercih Sırası	Blok	Kat	Daire
	1	11	2	A
	2	7	2	B
	3	1	1	B
	4	2	2	B
	5	9	2	A
	6	3	2	A

.20/...4/...1970

İmza

Not:

- 1 — Daire alanlar kendilerine önceden verilen kayıt sıra numarasına göre OR-AN Şirketi merkezindeki plân üzerinden dairelerini seçeceklerdir.
- 2 — Bu uygulamanın yapılabilmesi için alıcıların tercih ettikleri sıraya göre 6 daire seçmeleri ve yukardaki fişe yazmaları gereklidir.
- 3 — Bütün daire alanların fişleri bir araya getirilecek ve sıra numarası önceliği gözetilmek suretiyle kesin daire tahsisi yapılacaktır.
- 4 — Kesin daire tahsislerinde tercihlerden birinin gerçekleşmesi için 6 tercih hakkından herbiri başka blokta bir daire olmak üzere kullanılmalıdır.

EK-15 OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI A. O.

Yenişehir Şubesi

Senesi 1973

Umumi kayıt No. :

Hesap No. :

Tip: B-100-1

Yapı Şartnamesi

Sahibi : OR-AN İNŞAAT A.Ş.

Sorumlu ve yetkili : Şevki Vanlı

Fen Elemanı :

Plan No: 62820

Pafta : C-121-122

Ada : 7868

Parcel : 2

Şehir : A N K A R A
 Semt : ORAN ŞEHİRİ
 Mahalle : 31,32,43,44,45 no.lu
 Sokak : bloklar

Katların adedi, isimleri ve daire adedi : 4 kat: Zemin, ikinci üçüncü kat
 8 daire

Bina zemininin mesahası : 218,89 M²Arsa mesahası : 28,250 M² 32. Blok : 43. Bl. : 44. Bl. : M² 45. Bl. :

Şimdiye kadar inşaat sarfedilen miktar 31.040 42.500 514.100 TL. 514.100.-TL

İnşaatın ikmal için sarfedilecek miktar 16.960 805.500 333.900 TL. 333.900.-TL

Arsa kıymeti : 1.300.000.-TL. TL.

Şartnameye Ait Bazı Notlar

- 1 — Yukarıda ve diğer sahifelerdeki suallerin cevapları okunaklı bir tarzda sıra numaralarıyla beraber yazılacak ve boş yerlere kıfayet etmez ise ayrıca kağıt raptedilecektir.
- 2 — Şartnameler iki nüsha olarak verilecek ve bir nüshası tasdikli ve pullu ve her sahifesi parafli olacaktır.
- 3 — Şartnameye merbuten iki takım inşaat projesi verilecek ve bunlardan bir takımı üzerine icabeden pul yapıştırılarak (Belediyece veya imarce musaddak as'ına mutabıktır) kaydiyle alı mes'ul mimar tarafından tasdik edilecektir.
- 4 — Projede duvar ve karkasların yanına kalınlıkları, piyeslerin içine isimleri yazılacaktır.
- 5 — Temel vaziyeti behemehal izah edilmek şartıyla binanın hâlen yapılmış ve mevcut olan kısımlarının evsafı inşaiyelerine ait cevapların şartnameye yazılması odan sarfınazar edilebilir. Ancak mzkür kısımların yapılmış ve mevcut olduğu şartnameye işaret olunmalıdır.
- 6 — Şartname suallerinde yazılı kısımlardan yapılmıyacak olanlar varsa (yoktur) veya but (yapılmıyacaktır) tabiriyle tasrih edilmelidir. Bilâkis şartname suallerinde yazılı olmayan ve fakat yapılacak olan mühin tertibat varsa şartname sonuna ilâve edilmelidir.
- 7 — Mesken haliâde olmayan bodrumlarda dşeme, sıva, kapı vesair tertibatın yapıp yapılmıyacağı kendi maddelerinde tasrih edilmelidir.

EK-15 (Devam) OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

YAPI ŞARTLARI	
1 — Temel : Temelin inşa tarzı nedir? Malzemesinin cinsi ve harç nisbeti ile eb'adı nedir?	0.60 x 0.25 ebadında 300 Dz B.A. şömel 0.50 cm. genişliğinde 200 Dz çimento harçlı moloz taş duvar. Üstüne 0.25 cm. yüksekliğinde 300 Dz B.A. hatıl.
2 — Beden duvarları : İnşa tarzları, malzemesinin cinsi ve nev'i, harcının nisbeti nedir? Hatıl, kuşak ve başlıkların malzeme cinsi, harç nisbeti ve eb'adı nedir. Karkas veya massif betonarme varsa harcının nisbeti ve demirin miktarı ve kalınlıkları nedir?	Yığma 150 Kg. çimento 0.200 M ³ kireç hamuru harçlı dikey delikli blok tuğla 300 Dz B.A. hatıl ve lento.
3 — Bölme duvarları : İnşa tarzları, malzemesinin cinsi ve nev'i, harcının nisbeti nedir? Karkas veya massif betonarme varsa harcının nisbeti ve demirin miktarı ve kalınlıkları nedir?	250 Dz çimento harç ile blok tuğla.
4 — Çatı : Çatının ışna şekli, malzemesinin cinsi ve nev'i ve örtüsünün cinsi ve nev'i nedir? İnşa projesinde çatı makaslarına ait eb'at yoksa yazınız. Bilûmum çinko imalatının numaralarıyla eb'at ve eşkalini yazınız.	Marsilya tipi kiremit örtülü, çitallı, ahşap oturma çatı. Kalkan alınları, baca ve aydınlık diple-ri 12.no.lu çinkodan sıva dibi çinkosu çatı kapağı ve kenarları çinko kaplama.
5 — Döşemelerin inşa tarzları nedir? Ahşap olduğuna göre kirişlerin cinsi ve eb'adiyle açıklıkları nedir? Döşeme betonarme olduğuna göre M ² nin mütehammil olduğu sıklık, demir miktar ve kalınlıkları ve harç nisbetleri nedir? Döşeme Potrelli beton veya potrelvolto olduğuna göre harç nisbeti potrellerin eb'at açıklıkları nedir? Döşeme grobeton ve sair einsten olduğuna göre malzemesinin cinsi ve nev'i ile harç nisbetleri nedir? Ve nerelerde yapılacaktır? Çatı altı döşemesinin tarzı ılaşası nedir? Ayrıca bildiriniz.	Zemin kat blokaj üzerine 10 cm. 200 Dz. çimento harçlı grobeton. Katlar projesindeki demirle techiz edilmiş 300 Dz.B.Arme. Çatı altı döşemesi normal katlar gibi olup ısı tecriti için 3 cm. cam yünü örtülü.

EK-15 (Devam) OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

YAPI ŞARTLARI	
6 — Döşeme kaplamaları : İnşa tarzları nedir? Malzemesinin cins ve nev'i ve harcının nisbeti nedir? Antre, banyo, mutfak, çamaşılık ve sair piyeslerde yapılacak karo fayans, karo mozayık, karo siman, mermer, parke çimento, şap linolyom ve sair gibi döşeme kaplamalarını yapacakları yerleri isimleriyle beraber izah ediniz.	Salon ve çalışma odası mozaik tipi ahşap parke yatak odaları marley, antre, koridor, mutfak, banyo ve w.c. karo-mozaik
7 — Tavanların sıva ve kaplamaları : İnşa tarzı nedir? Malzemenin cins ve nev'i ve harcının nisbeti nedir? Muh-telif tarzda ise her birinin yerleri neresidir? Tezyinat vesa-ir hususiyetler varsa izah ediniz?	Serpmesi 350 Dz. çimento harçlı, incesi 0.100 m ³ kireç hamuru ve 250 Kg. çimentolu harç ile.
8 — Merdivenler : İnşa tarzı nedir? Malzeme cinsi ile korkuluk ve küpeştenin inşa şekli ve malzemenin cinsi nedir?	Beton-arme plâk üzerine prefabrik mozaik basamak, boru korkuluk ve küpeşte.
9 — Harici sıva ve kaplamalar : Cephelerin düz sıva, serpm sıva, boya, taş kesme edelpust veya sair inşa şekillerini ve mahallerini yazınız. Mermer kaplama veya diğer kaplama şekilleri ve hususiyetler var ise mahallerini ve irtifalarını izah ediniz. Kullanılacak malzemenin cins ve nev'i ni ve nisbetlerini bildiriniz. Sıvasız ve çıplak bırakılacak cepheler varsa ayrıca yazınız.	Kabası 0.170 m ³ kireç hamuru 200 Kg. çimento incesi 0.100 m ³ kireç hamuru 250 Kg. çimento harçlı düz sıva üzerine mermer tozu 0.430 m ³ kireç hamuru 30 Kg. çimento harçlı püskürtme sıva.
10 — Demir İmalât : Sac stor, kepenk, çerçeve, kapı, parmaklık ve sair demir imalât varsa malzeme cinslerini ve kahlılık veya ağırlıklarını ve yerlerini yazınız. (Binanın harici cümle kapısı, tafsilatı kendi maddesine yazılacaktır.)	Balkonlarda 3/4"-1"-1/4" siyah borudan korkuluk.

EK-15 (Devam) OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

YAPI ŞARTLARI	
11 — Doğramaların işçilik dereceleri, inşa şekilleri, malzeme cinsleri nedir? Camlı doğramalarda camların cinsi ve kalınlıkları ile kullanılacak yerleri yazınız. Macun, hırdavat ve sair tertibatın cinsi ve evsafı nedir? Doğramalarda bazı hususiyetler var ise izah edilecektir. Dülger işi kapı, kepenk vesaire var ise mahalleri tasrih edilecektir. (Binanın harici cümle kapısı tafsilâtı kendi maddesine yazılacaktır.)	1. Sınıf işçilik, pencereler ve balkon kapıları telöralı ahşap iç kapı kasaları masif, mutfak kapıcı camlı diğer kapılar petekli elka ile pres kaplama, pencere ve balkon kapı kanatları 3 m/m cam ve macunlu, mutfak kapısı çatalı buzlu cam, banyo, W.C. penceresi macunlu buzlu cam. dış pencereler ahşap parabet hırdavat numunesine göre.
12 — Bina harici cümle kapısının inşa tarzıyla malzeme, kilit ve sairenin evsafı ve cinsi ve demir ise ağırlığı nedir?	Çıralı çamdan camlı ahşap kapı, ahşap tutamak, yale tipi daireden kumandalı kilit.
13 — Dahili duvarlarda sıva ve kaplama: Yapılacak sıvanın cinsi ve harcının nev'i ve nisbeti nedir? Antre, banyo, helâ, mutfak vesair piyeslerde ve lavya ve tezgâh kenarlarında yapılacak fayans, mozayık, mermer, kâğıt, çimento, şap, lâmbiri ve saire gibi kaplamaların cins ve irtifalarını ve sıva diplerinin cinsini, yapılacakları yerlerin isimleriyle birlikte yazınız.	Dahili duvarlar kaba sıva 0.200-M³ kireç hamuru 200.Kg. çimentolu, ince sıva yerine AR-SİVA ve üzerine plâstik badana. Mutfakta tezgâh arkası renkli plâstik karo, banyo kapı üst seviyesine kadar beyaz fayans. W.C. pencere alt seviyesine kadar beyaz fayans.
Badana malzemesinin cins ve nev'ini, suluboya, kalem işleri gibi tezyinat vesair hususiyetler var ise tarzını ve yerlerini yazınız.	Beyaz kireç badana.
14 — Yağlı boya: Yapılacak iş yerleri, malzemesinin cins ve tertibi ve işçilik derecesi ve boya katlarının cins ve adedi nedir? Yağlı boya tezyinat ve tersimat ve sair hususiyetler var ise izah ediniz.	Mutfakta tezgâh altı ve üstü ile yatak odaları dolabı kapı ve pencereler fabrika boyası ile 3 kat yağlı boya, daire kapısı içi yağlı boya dışı cilâlı.

EK-15 (Devam) OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

YAPI ŞARTLARI	
15 — Banyo tertibatı yapılıyorsa tekne, termosifon, duş, batari, kurna, lāvabo, bide, havagazi apareyi, ayna, havluluk, rof, şofben vesair techizatın cins ve nev'ini ve eb'adını yazınız ve bonyo hakkında sair hususiyetler var ise izah ediniz.	Emaye küvet, 40x60 lavabo, ayna ve etajer batari sabunluk, alafranga helâ, porselen kağıtlık, sıcak ve soğuk çamaşır musluğu.
16 — Helâlar : Alaturka helâ taşı, alafranga küvet, rezervuar, lāvabo, raf, ayna, havluluk ve sair techizatın cins ve nev'ini ve eb'atlarını yazınız.	Alaturka helâ taşı, 28x45 lavabo, ayna ve etajer kağıtlık bas tertibatı
17 — Binada ayrıca çamaşırılık yapılıyorsa maa teferruat çamaşır kazan ve tekneleri ile buvatalık ve sairenin adetlerini ve malzemesinin cins ve nevileriyle inşaat tarzlarını yazınız.	Y o k t u r
18 — Yapıda su var mıdır? alınacak mıdır ve ne suyudur? Enstelasyonun şekli, malzemesinin cinsi ve nev'i nedir? Ve nerelere akıtılacaktır? Tulumba, motör, kuyu veya sarnıç var ise bunlar hakkında da malûmat veriniz.	Kuyulardan pompajla depoya toplanan sular tazyikle yapıya gelmektedir. İsale hattı plâstik şebeke galvanizli boru.
19 — Havagazi: Enstelasyonun şekli, malzeme ve techizatının cins ve nev'i nedir? Nerelerde yapılacak ve ne için kullanılacaktır?	Y o k t u r
20 — Kalerifer: Var ise kazan ve radyatörlerinin evsaf ve cinslerini, yerlerini ve temin edeceği hararet derecesini yazınız.	Merkezi ısıtma sistemi 2 adet kazan ve brülör ile çalışır. Konvektör vasıtası ile salon 09/22°, çalışma odası 09/22°, yatak odası 06-07/20, mutfak 10/15°, banyo 8/26° ısıtılır.
21 — Sıcak su enstelasyonunu yapılıcaksa malzemenin evsaf ve cinslerini ve nerelere verileceğini ve kalerifer tesisatı ile irtibath olup olmadığını yazınız.	Kalerifer kazanından ısıtılan gömlekli 2-boylar vasıtası ile mutfakta eviye üstüne banyoda batari, lavabo ve çamaşır musluğuna verilir.

EK-15 (Devam) OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

YAPI ŞARTLARI	
22 — Elektrik : Tesisatının yapılış tarzı ve malzemesinin evsaf ve cinsleri, sorti ve priz adedi, zil ve donanma tertibatı vesaire hakkında izahat veriniz.	14 luk ankastre berulu 10 adet lamba sortisi, 1,5 linyo hattı 2,5 luk izoleli kablo ile 10 adet normal priz sortisi 2,5 luk izoleli kablo ile 3 adet güvenlik prizi 2x2,5 izoleli 1x2,5 bakır kablo ile 1 adet zil sortisi 1 adet merdiven otomat sortisi 1 adet kapı açma sortisi, ealonda 1 adet televizyon ve radyo sortisi.
23 — Asansör: Tesisatının evsaf ve cinsini ve inşa şekilleriyle kaç kişilik olduğu ve motörünün marka ve kuvveti hakkında izahat veriniz.	Y o k t u r
24 — Mutfak : Tertibat ve teçhizatının teferruatını bildiriniz. Maltız ocak, alaf-ranga ocak ve demir yemek sobası, havagazi ocağı, tezgâh davlumbaz, bulaşık taşı, tabaklık, çamaşır teknesi, dolap, rof, şofben vesair ne varsa malzeme cinsleriyle beraber zikredilecektir.	Sun'i tahtadan kapaklı yağlı boyalı dolap üstü sun'i tahtadan kapaklı ve çekmoceli yağlı boyalı dolap altı, damialıklı eviye, alçı davlumbaz balkondan bütangazi borusu (galvanizli 3/4")
25 — Mccra ve çukur: U-mumi mecraya bağlanacak ise sureti raptını ve malzemesinin cins ve nev'ini bildiriniz. (Fosseptik) yapılacaksa şekil ve eb'adı ve mevkii ve malzemesiyle tarzı inşası hakkında izahat veriniz	İçten içe 3.50x887 cm. zbatında beton duvarlı çürütme sist.mli. 250 cm. yükseklikte.
26 — Telefon: Varsa tesisatının markası ve kaç aperey konulacağı vesaire hakkında izahat veriniz.	Antrade 1 adet sorti.
27 — Bodrumların, varsa eklentilerin durumuna ve teşkilâtına dair açık izahat veriniz.	Y o k t u r

EK-15 (Devam) OR-AN Yerleşimi yapı şartnamesi

İşbu inşaatın yapılmış ve yapılacak kısımlarını merbut ve musaddak plân ve projelere ve yukarıda yazılı inşâ şartlarına göre ve usul ve kavaidi fenniyesine tevfikân yaptığımı ve yapacağımı tasdik ve taahhüt ve müddeti kanunîyesi zarfında bilcümle mesuliyeti fenniyesini Türkiye Emlâk Kredi Bankasına karşı kabul ve deruhte eylerim

**Mimar veya Mühendisin :**

Adı, Soyadı : Şevki VANLI
 Diploma No.sı : B. M. H. 1069
 Kayıtlı olduğu Belediye ve
 Kayıt No. : ANKARA, İmar Sicil No: 399
 Adresi : Atatürk Bulvarı No: 127/1
Bakanlıklar-ANKARA

→ *Şevki Vanlı*

İşbu inşaatın mukavemeti fenniyeye taallük eden cihetlerinden maadasını merbut ve musaddak plân ve projelere ve yukarıda yazılı şeraite göre yaptıрмаğı ben dahi taahhüt eyledim.

1 / 1
 Malsahibi
 İmzası

H. Şevki Vanlı
H. Şevki Vanlı

EK-16 OR-AN Yerleşimi ile ilgili gazete ilanları

ORAN

konut, çevresiyle değer kazanır



Büyük kentte tüm çevrenizi beton bloklar sarıyor...

Sosyal alanları konut sayısıyla dengeli, bozulmayacak bir doğal çevre içinde ve olanaklarınızı zorlamadan konut sahibi olmak istiyorsanız, Size Ankara'nın uydı kenti ORAN'ı hatırlatırız...

ORAN'da yaşamak iyidir.

Konut sahibi olmak istiyenlere sunduğumuz seçenekler :

- SİGORTALILARA Sosyal Sigortalar Konut Kredisi ile : 85 m² ve 100 m² büyüklükte KOOPERATİF KONUTLARI
- SERBEST SATIŞLARLA : 74 m² 100 m² 110 m² 174 m² büyüklükte konutlarımız.
- MERKEZ BLOKLARDA satışa sunulan D2 blokta 110 m² büyüklükte yeni konutlarımız
- 1. Məhəllə TİCARET MERKEZİNDE satışlarına devam edilen 10 m² ve daha büyük DUKKANLARIMIZ

ORAN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez : Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç hergün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİRİ - Aşık Veysel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil hergün)

ORAN

oran şehri merkez bloklarında



ORAN'da yeni satışa sunulan konutlarımız halkımızın büyük ilgisi ile karşılandı. Şimdi sayın Sigortalılar için elimizde bulunan son 5 konut ve son 12 serbest konutun satışları için sizleri bekliyoruz...

"Bu imkandan yararlanın."

	SİGORTALI LARA		SERBEST KONUTLAR			
	100 m ²	74 m ²	100 m ²	110 m ²	148 m ²	
S.S.K. Kredisi	450.000					
Peşin	150.000	195.000	268.000	294.000	390.000	
1979 Yılında	90.000	120.000	162.000	178.000	240.000	
1980 Yılında	125.000	160.000	220.000	242.000	320.000	
1981 Yılında	125.000	160.000	220.000	242.000	320.000	
31.12.1981*	125.000	253.000	330.000	364.000	506.000	
TOPLAM	1.065.000	888.000	1.200.000	1.320.000	1.776.000	

*Bu ödeme iki yıl kadar taksitlendirilebilir.

YENİ DUKKANLAR :
ORAN ŞEHİRİ ÇARŞISI ŞADIRVAN ÇEVRESİ DUKKANLARININ SATIŞINA BAŞLADIK : m² 40.000 ile 30.000 - TL. Yarı peşin, 1980 sonuna kadar vade.

ORAN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez : Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç hergün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİRİ - Aşık Veysel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil hergün)

ORAN

"şanslı son on kışından biri SİZ olun ,"

"ORAN'da satışa sunulan konutlarımızın tamamına yakını satıldı.."

Merkez bloklarında son 10 serbest konutun şanslı mülkleri siz olun.

"Üstelik bütçenize son derece uygun koşullarla."

"Bu imkandan yararlanın."

	SERBEST KONUTLAR			
	74 m ²	100 m ²	110 m ²	148 m ²
Peşin	195.000	268.000	294.000	390.000
1979 Yılında	125.000	160.000	178.000	240.000
1980 Yılında	125.000	160.000	220.000	320.000
1981 Yılında	125.000	160.000	220.000	320.000
31.12.1981*	212.000	293.000	330.000	506.000
TOPLAM	888.000	1.200.000	1.320.000	1.776.000

*Bu ödeme iki yıl kadar taksitlendirilebilir.

ORAN'da geleceğiniz güvencededir

ORAN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez : Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç hergün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİRİ - Aşık Veysel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil hergün)

ORAN

artık kendi konutunuzda oturun



Zorlaşan yaşam koşulları sizi de etkiliyor, paranız değer kaybediyor. Size bütçenize uygun ödeme planlarıyla ORAN konutlarını öneriyoruz.

ORAN'da yaşamak iyidir.

	SOSYAL SİGORTALILAR KOOPERATİF KONUTLARI		SERBEST KONUTLAR		
	85 m ²	100 m ²	74 m ²	100 m ²	110 m ²
S.S.K. Kredisi	250.000,-	250.000,-			
Peşin	125.000,-	150.000,-	160.000,-	220.000,-	242.000,-
1979 Yılında	90.000,-	108.000,-	120.000,-	162.000,-	178.000,-
1980 Yılında	114.000,-	132.000,-	160.000,-	220.000,-	242.000,-
1981 Yılında	114.000,-	132.000,-	160.000,-	220.000,-	242.000,-
31.12.1981*	212.000,-	293.000,-	253.000,-	330.500,-	364.000,-
TOPLAM	905.000,-	1.065.000,-	853.000,-	1.152.500,-	1.268.000,-

*Bu ödeme iki yıl kadar taksitlendirilebilir.

Ayrıca dükkanlarımız uygun fiyatlarla m² 14.000 ile 16.000 t.l. Ödeme kolaylığı, yarı peşin 1980 sonuna kadar vade

ORAN İNŞAAT A.Ş.

Merkez : Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç hergün)

EK-16 (Devam) OR-AN Yerleşimi ile ilgili gazete ilanları

OR-AN

**şimdilik
2500 kişiyiz
ve bir aile gibiyiz.**

Büyük kentler toplumsal kaynaşmayı
yok eder, doğrudur...

Toplu yaşamın
gerçek avantajlarını bulacağınız,
huzur dolu bir çevre içinde
ve olanaklarınızı zorlamadan
konut sahibi olmak istiyorsanız...

Size Ankara'nın uydu kenti ORAN'ı hatırlatırız.

ORAN'da yaşamak iyidir.

Konut sahibi olmak isteyenlere sunduğumuz seçenekler:

- SİGORTALILARA Sosyal Sigortalar Konut Kredisi ile 85 m² ve 100 m² büyüklükte KOOPERATİF KONUTLARI
- SERBEST SATIŞLARLA: 74 m² 100 m² 110 m² 174 m² büyüklükte konutlarımız.
- MERKEZ BLOKLARDA satışta bulunan D2 blokta 110 m² büyüklükte yeni konutlarımız
- 1. Mahalle TİCARET MERKEZİNDE satışlarına devam edilen 30 m² ve daha büyük DÜKKANLARIMIZ

OR-AN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez: Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 93
(Pazar hariç hergün)

Oran Şehri Danışma Bürosu:
ORAN ŞEHİR - Aşık Veysel Cad.
D: 1. Blok Kat: 1
Tel: 23 45 24
(Pazar dahil hergün)

OR-AN

**şimdi
konut sahibi olmanın
tam zamanı**

Paranın değeri kayboluyor...
Konut fiyatları gün geçtikçe yükseliyor,
bu ortam içinde
ORAN sizlere çok cazip olanaklarla
yeni konutlarını sunuyor.

**ORAN'da
yaşamak iyidir.**

SOSYAL SİGORTALILARA
KOOPERATİF KONUTLARI

	85 m ²	100 m ²	74 m ²	100 m ²	110 m ²
S.S.K. Kredisi	250.000.-	250.000.-			
Peşin	125.000.-	150.000.-	160.000.-	220.000.-	242.000.-
1979 Yılında	90.000.-	108.000.-	120.000.-	162.000.-	178.000.-
1980 Yılında	114.000.-	132.000.-	160.000.-	220.000.-	242.000.-
1981 Yılında	114.000.-	132.000.-	160.000.-	220.000.-	242.000.-
31.12.1981*	212.000.-	293.000.-	253.000.-	330.500.-	364.000.-
TOPLAM	905.000.-	1.065.000.-	853.000.-	1.152.500.-	1.268.000.-

*Bu ödeme iki yıla kadar taksitlendirilebilir.

Ayrıca dükkanlarımız uygun fiyatlarla m²'si 14.000. ile 16.000. t.
Ödeme kolaylığı: yarısı peşin 1980 sonuna kadar vade

OR-AN İNŞAAT A.Ş.

Merkez: Atatürk Bulvarı 127/1 Bakanlıklar / ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 93 (Pazar hariç hergün)

OR-AN

**oran'da yaşamak
ankara'da yaşamaktan
on kat daha iyidir**

Yaşamınızı kazanmak için,
büyük kente zorunluysanız,
gürültü, kirli hava
ve gündün güne sıkışmak tüketiyorsa sizi,
kent olanakları
ve tüm uygarca gereksinimler
yanbaşınızda olsun istiyorsanız...

Büyük kent merkezlerine 15 dakikada ulaşabileceğiniz,
bozulmayacak bir doğal çevre içinde
ve olanaklarınızı zorlamadan
konut sahibi olmak istiyorsanız...

Size ORAN'ı hatırlatırız.

ORAN'da yaşamak iyidir.

Konut sahibi olmak isteyenlere sunduğumuz seçenekler:

- SİGORTALILARA Sosyal Sigortalar Konut Kredisi ile 85 m² ve 100 m² büyüklükte KOOPERATİF KONUTLARI
- SERBEST SATIŞLARLA: 74 m² 100 m² 110 m² 174 m² büyüklükte konutlarımız.
- MERKEZ BLOKLARDA satışta bulunan D2 blokta 110 m² büyüklükte yeni konutlarımız
- 1. Mahalle TİCARET MERKEZİNDE satışlarına devam edilen 30 m² ve daha büyük DÜKKANLARIMIZ

OR-AN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez: Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 93
(Pazar hariç hergün)

Oran Şehri Danışma Bürosu:
ORAN ŞEHİR - Aşık Veysel Cad.
D: 1. Blok Kat: 1
Tel: 23 45 24
(Pazar dahil hergün)

OR-AN

**siz de
bu güveni
duyun.**

Yınnlar
ne denli sorunlu olursa olsun,
kendü konutunuzun anahtarını
cebinizle taşıyarak
ORAN'ın içinde yaşamak
bir güvencedir.

ORAN'da geleceğiniz güvencededir

SOSYAL SİGORTALILARA
KOOPERATİF KONUTLARI

	85 m ²	100 m ²	74 m ²	100 m ²	110 m ²
S.S.K. Kredisi	250.000.-	250.000.-			
Peşin	125.000.-	150.000.-	160.000.-	220.000.-	242.000.-
1979 Yılında	90.000.-	108.000.-	120.000.-	162.000.-	178.000.-
1980 Yılında	114.000.-	132.000.-	160.000.-	220.000.-	242.000.-
1981 Yılında	114.000.-	132.000.-	160.000.-	220.000.-	242.000.-
31.12.1981*	212.000.-	293.000.-	253.000.-	330.500.-	364.000.-
TOPLAM	905.000.-	1.065.000.-	853.000.-	1.152.500.-	1.268.000.-

*Bu ödeme iki yıla kadar taksitlendirilebilir.

Ayrıca dükkanlarımız uygun fiyatlarla m²'si 14.000. ile 16.000. t.
Ödeme kolaylığı: yarısı peşin 1980 sonuna kadar vade

OR-AN İNŞAAT A.Ş.

Merkez: Atatürk Bulvarı 127/1 Bakanlıklar / ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 93 (Pazar hariç hergün)

EK-16 (Devam) OR-AN Yerleşimi ile ilgili gazete ilanları

OR AN

**kazancınız
sadece
bir dükkân değil.**

“ORAN ŞEHİR
TİCARET MERKEZİNDE
ŞADIRVANLI iki katlı
koscocaman bir çarşı,
beraberinde de 5000 kişilik bir müşteri potansiyeli
Hemde, 420.000 TL ile 1.815.000 TL arası
20 m² den 250 m² kadar dilediğiniz
büyüklükte yarısı peşin,
kalanı bir yıl süre ile...
Böylece
ORAN'da siz **5000** kişiyi,
kişi, sizi kazanmış olacak.”

**Müşterileriniz hazır
dükkânınızı seçin.**

OR AN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez :
Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç her gün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİR - Aşk Veynel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil her gün)

OR AN

**sizleri
konut sahibi
yaptık**

**”şimdi de
dükkân sahibi
yapalım,”**

Oran'da yüzlerce aile yuva sahibi oldu...
Onların her ihtiyacını Oran'da karşılamak amacıyla
yeni dükkânlarımızı satışa sunuyoruz...
Artık yuva sahiplerinin arasına
iş sahipleri de katılacak

Fiyatlar: 420.000 TL ile 1.815.000 TL arası
20 m² den 250 m² ye kadar dilediğiniz büyüklükte
yarısı peşin kalanı bir yıl süre ile

**ORAN'da
bir dükkân kârlıdır.**

* Ticaret Merkezinde yapımı sürdürülen 74-100-110-148 m² lik
konutlarımızda son imkânlardan yararlanın

OR AN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez :
Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç her gün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİR - Aşk Veynel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil her gün)

OR AN

**bilirsiniz,
ticarete alırken
kazanılır**

ORAN genç bir kent,
hızla büyüyor, gelişiyor...
Şimdiden 2500 kişilik
bir alış-veriş potansiyeli var.

Bu gelişen kentte
müşterilerinizin sayısı
her geçen gün artacak.
Hemen başvurun
merkez çarşısındaki dükkânınız
bir yıl sonraya hazır.

”şimdiden hayırlı işler,,

Uygun fiyatlar: m²'si 10.000 TL ile 12.000 TL.
Ödeme kolaylığı: Yarısı peşin, kalanı 24 ay vade.
Seçme imkânı: 30 m² den dilediğiniz büyüklüğe kadar.

Ayrıca konut sahibi olmak isteyenlere sunduğumuz seçenekler

- SİĞORTALILARA Sosyal Sigortalar Konut Kredisi ile :
85 m² ve 100 m² büyüklükte KOOPERATİF KONUTLARI
- SERBEST SATIŞLARLA : 74 m² 100 m² 110 m² 174 m² büyüklükte konutlarımız.
- MERKEZ BLOKLARDA satışa sunulan D2 bloku 110 m² büyüklükte yeni konutlarımız

OR AN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez :
Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç her gün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİR - Aşk Veynel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil her gün)

OR AN

**oran'da
iyi
kârlı
geleceğiniz için**

**bir
yatırım
iş
güvencedir.**

Ankara ORAN ŞEHİR
MERKEZ ÇARŞISINDA
yeni dükkânlar
ŞADIRVAN çevresi dükkânlarını satışa çıkardık.

Fiyatlar:
420.000 TL ile 1.815.000 TL Türk lirasına
20 m² den 250 m² kadar
dilediğiniz büyüklükte yarısı peşin,
kalanı 12 ay vade ile

**ORAN'da
bir dükkân
kârlıdır.**

OR AN
İNŞAAT A.Ş.

Merkez :
Atatürk Bulvarı 127/1
Bakanlıklar - ANKARA
Tel: 17 32 86 - 17 16 95
(Pazar hariç her gün)

Oran Şehri Danışma Büromuz :
ORAN ŞEHİR - Aşk Veynel Cad.
D 1 Blok Kat 1
Tel: 25 45 24
(Pazar dahil her gün)

EK-17 OR-AN Yerleşimi'nde konut sahibi olmak isteyen kişilerin şirkete gönderdikleri mektup örnekleri

15/8/977
Balıkesir

" Oran " İnşaat A.Ş. Sayın Başkanlığına

A n k a r a

Devlet memurluğundan yeni emekliye ayrılmış kimseyim. Gazetelerde reklamlarını gördüğüm Ankaradaki ORAN sitesizden daire satın almayı arzu ediyorum. Ancak gazetelerdeki reklamlarda detaylı bilgi mevcut olmadığı şihetle ,kesin bir sonuc'a varabilmekliğim bakımından ve mümkün olduğu takdirde broşür gönderilmesini bu mümkün olmadığı takdirde Fiyatlarınızı, satış şartlarınızı ödeme-lerde ne gibi imkânlar tanıdığınızı lütfederseniz memnun olurum.

A d r e s

Oruçgazi Mahallesi
Kayabey Cad.No.111/4
Balıkesir.

Saygılarımla

Mustafa Okten
Emekli Bazkomiser

EK-17 (Devam) OR-AN Yerleşimi'nde konut sahibi olmak isteyen kişilerin
şirkete yazmış oldukları mektup örnekleri

Espiye-19.8.1977

Sayın Bay,

Şirketinizin, Oran Şehri Birinci
mahalle merkezinde yapımı için girişimde bulundu
ğu konutlar hakkında, ödeme koşulları
yanında diğer tüm ayrıntıları da kapsayan
bir broşürün aşağıdaki adresime ivedilikle
gönderilmesini rica ederim.

Sevinç Tekin


Adres:

Sevinç Tekin

Harçlar

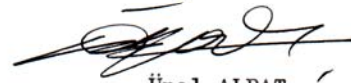
Espiye - Giresun

EK-17 (Devam) OR-AN Yerleşimi'nde konut sahibi olmak isteyen kişilerin
şirkete yazmış oldukları mektup örnekleri

18 Ağustos 1977

ORAN İnşaat A.Ş.' ne ,

Çankaya'daki temiz hava şehrinizde bende bir konut sahibi
olmak istiyorum. Bu konuda ayrıntılı bilgi ile odemede sağlaya-
cağınız kolaylıkları , aşağıdaki adresime ivedilikle göndermenizi
saygılarımla rica ederim.



Ünal ALPAT

T. C. Bonn Büyükelçiliği

Basın Ataşesi

Türkische Botschaft

Presseabteilung

Ute Str. 47

5300 BONN - BAD GODESBERG

Federal Almanya

EK-18 OR-AN Yerleşimi'nin kurulduğu ilk yıllara ait video görüntüsü, tezin arka kapağındaki CD'de bulunmaktadır.

EK-19 Ayşe Aktan arşivinde bulunan OR-AN belgelerinin listesi

- 1- Deşifre edilmemiş görüntü ve ses bantları
- 2- OR-AN Şirketi faaliyet raporları
- 3- OR-AN Yerleşimi projeleri
- 4- OR-AN Şirketi'nin vermiş olduğu gazete ilanları ve dönemin gazete güpürleri
- 5- OR-AN Esas Mukavelesi kitapçığı
- 6- OR-AN Konut Teslim Tutanağı kitapçığı
- 7- OR-AN Yapı Şartnamesi
- 8- OR-AN Şehri Yönetim Planı kitapçığı
- 9- Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi kitapçığı
- 10- OR-AN Yerleşimi'nde konut sahibi olmak isteyen kişilerin şirkete gönderdikleri mektuplar
- 11- OR-AN Yerleşimi konutlarında kullanılmış olan seramik örnekleri
- 12- OR-AN Yerleşimi'nin 1970'ler ve 2006, 2007, 2008 yıllarına ait fotoğrafları

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : AKTAN, Ayşe
Uyruğu: : T.C.
Doğum tarihi ve yeri : 16.10.1983 İstanbul
Medeni hali : Evli
e-mail : aktan.ayse@yahoo.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi/Mimarlık Bölümü	2008
Lisans	Uludağ Üniversitesi/Mimarlık Bölümü	2005
Lise	Samsun Milli Piyango Anadolu Lisesi	2001

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2006-	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi	Mimar

Yabancı Dil
İngilizce