

7. HAFTA

KENTLERİN FİZİKİ YAPISI-KONUT ALANLARI



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Konut alanları yerleşme hiyerarşisi

Unite	Tanımlar	Aile veya Hane sayısı	Nüfus	İhtiyaçlar
1	KONUT Tek Aile konutu Çok Aile konutu	1	1-10	Bahçe+Bahçe yolu+Teraslar+ Balkon+ Merdivenler+Asansör
2	KONUT GRUBU	6-10	30-53	Çocuk oyun yeri
3	KÜÇÜK KOMŞULUK (10 konut grubu)	60-120	300-600	Bir küçük çocuk (3 yaşa kadar) Oyun yeri. Bir çocuk bahçesi + otopark
4	KOMŞULUK (5 küçük kom. grubu)	300-400	1500-2000	Çocuk yuvası+7-12 yaş için oyun yeri+küçük bir çarşı
5	*İLKOGRETİM YERLEŞME BİRİMİ (2-3 komşuluk grubu)	700-1300	3500-5000	İlköğretim+ Açık yeşil alan+ Mescit+küçük hizmet merkezi (çarşı)
6	SEMT (KÜÇÜK ŞEHİR) (2-3 İlkokul yerleşme birimi)	2000-3000	10000-15000	Meslek okulu*+semt hizmet merkezi (çarşı) + tamirhaneler+ spor alanları +açık yüzme havuzu + idari+sosyal tesisler (gençlik yurdu)+ dini tesisler (cami)
7	ŞEHİRSEL BİRİM (2,3,4 semt)	4000-9000	20000-50000	Lise+Stadyum+Şehir merkezi+ tiyatro, vs.

Kaynak: Çetiner (1991)'den yararlanılarak yeni eğitim yasasına göre düzenlenmiştir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Komşuluk ünitesi kavramı

Komşuluk ünitesi yaşayanların tüm temel gereksinimlerini (günlük) yaya erişme mesafesi içinde karşılayabilecekleri bir alan ve nüfus büyüklüğüdür, nüfus büyüklüğü çocuk nüfusu oranına bağlı olarak değişmektedir. İlköğretim okulu temel donatı olarak alınırsa, yaklaşık 3500-7000 kişilik bir komşuluk ünitesi Türkiye için uygun büyüklük olmaktadır (Çetiner, 1991). Bir ünite genellikle şu elemanları kapsar;

- iskan alanları,
- ana okul ve ilköğretim okulu,
- açık ve yeşil alanlar-oyun yerleri, spor alanları, vb.,
- küçük bir alışveriş merkezi,
- dini tesis,
- toplantı yeri ve umumi tesisler,
- gerekli ulaşım alanları (a.g.e.).



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Konut alanları yer seçimi ilkeleri

Arazi yer seçiminde değerlendirme ölçütleri genel olarak iki grupta ele alınabilirse de bunların birbirinden bağımsız değerlendirilmesi mümkün değildir.

Birinci grup değerlendirme ölçütleri:

- plan kararlama göre konum yeri (planlı yada plan dışı alan)
- mülkiyet durumu (özel, kamu mülkiyeti)
- altyapı durumu (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.)
- ulaşım durumu (özel, kamu taşımacılığı)

İkinci grup değerlendirme ölçütleri:

- iklim, topografya
- arazi büyüklüğü
- toprak yapısı
- mevcut ve gelecekteki konut alanları ile ilişkisi
- mevcut ve gelecekteki işyerleri ile ilişkisi
- peyzaj kriterleri, vb.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Türkiye’de Konut Politikaları

1923-1950	<ul style="list-style-type: none">• Kamu tarafından inşa edilen• Memur lojmanları• Memur kooperatifleri• Tek bina yapısı• Küçük girişimciler eliyle
1950-1965	<ul style="list-style-type: none">• Tek bina yapımı• Gecekondu• Dar gelirlilere devletin konut sağlama görevi (Anayasa)
1965-1980	<ul style="list-style-type: none">• 775 nolu gecekondu yasası• Sosyal konut yapımı• Gecekondu• Küçük girişimciler eliyle tek bina yapımı• Çeşitli kurumlarca sağlanan konut kredileri
1980-2000	<ul style="list-style-type: none">• Türk vatandaşlarının barınma hakkı (Anayasa)• Kooperatifleşme• Toplu Konut İdaresi• Konut yapımının kurumsallaşması
2000-	<ul style="list-style-type: none">• TOKİ uygulamaları• Kentsel dönüşüm projeleri• Kapılı, kapalı siteler



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Gecekondu oluşum süreçleri ve çözüm önerileri



- Kamu ve özel mülkiyette arazilerin işgali
- * Geri köye dönüşü teşvik edici yıkım
- Hisseli tapu oluşturma
- * Görmezden gelinme
- Güzelleştirme destekleri, politik baskı
- * İmar afları
- Gecekonduları izleme ve önleme
- * 775 sayılı gecekondu kanunu, sosyal konut yapımı
- Marjinal sektör, kente uyum tartışması
- * 2081 sayılı yasa, ıslah planları
- Kentle bütünleşme sorunu
- * Kentsel dönüşüm, özel sektörle ortaklıklar



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS

