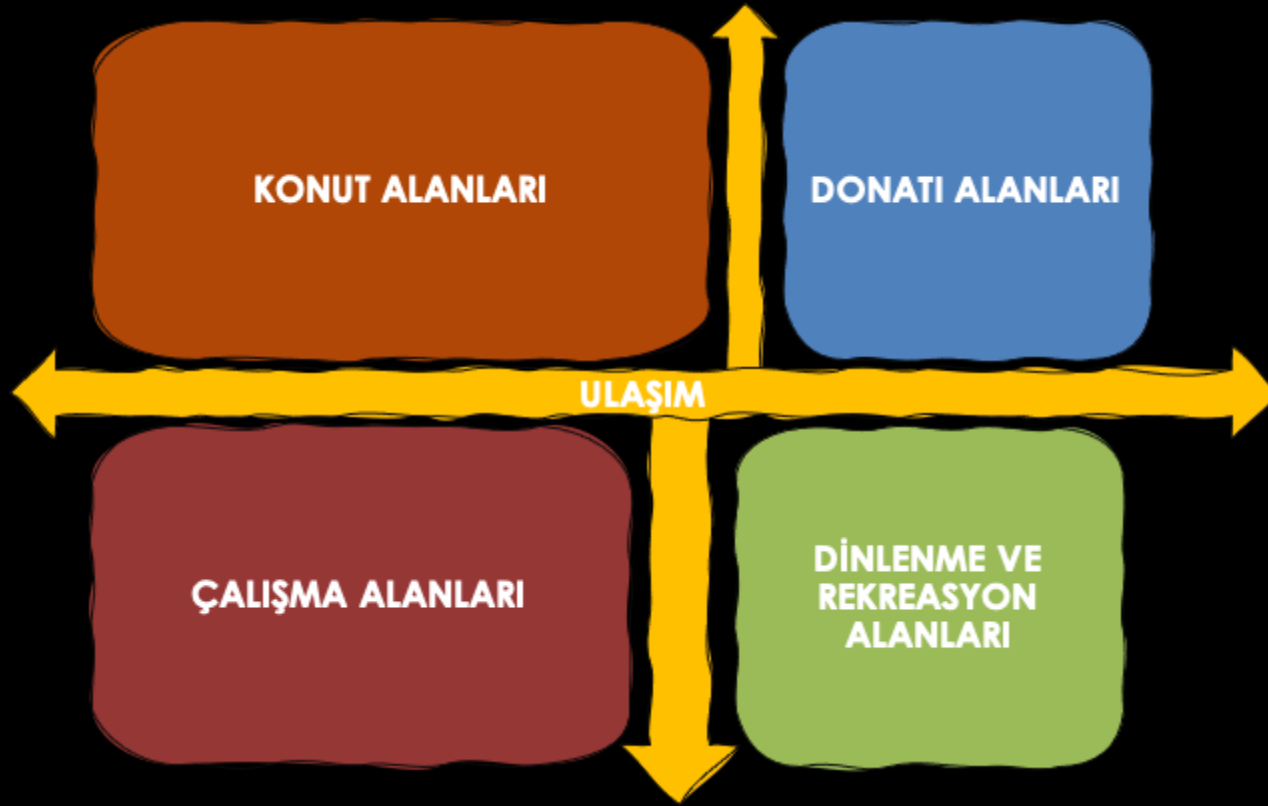
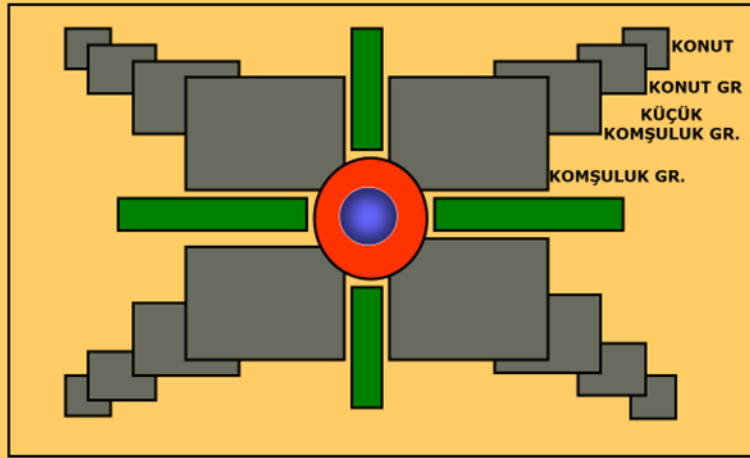


İŞLEV ALANLARI

KONUT ALANLARI

14.11.2022





MAHALLE

Konut

Konut grubu

Küçük komşuluk

Komşuluk

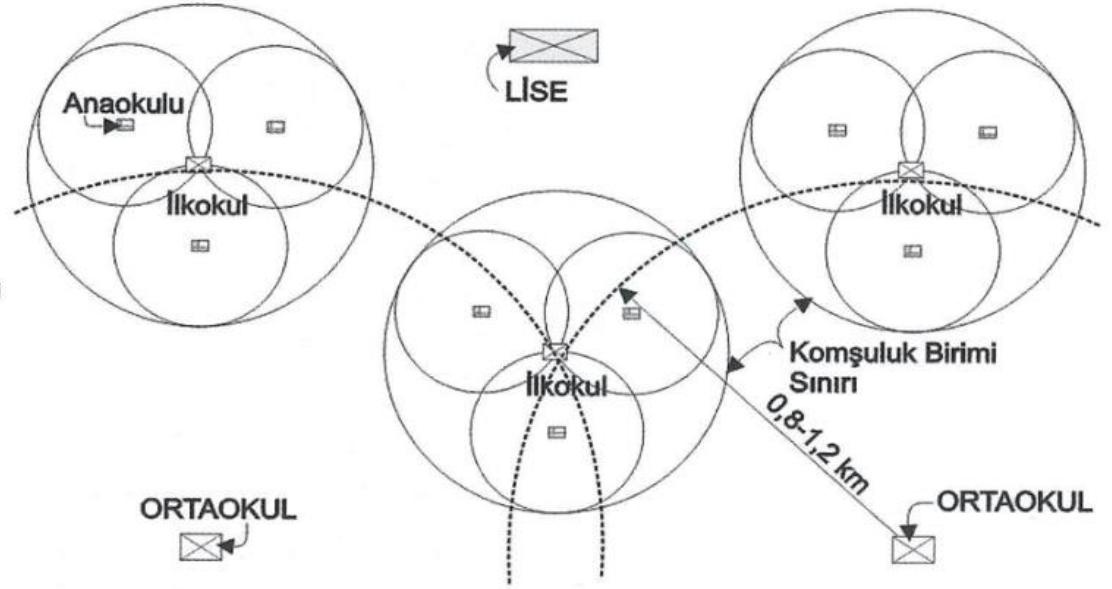
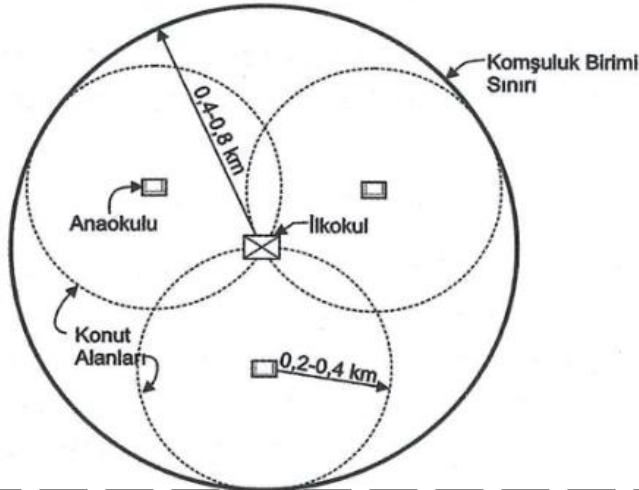
İlkokul yerleşme birimi

Semt (küçük şehir)

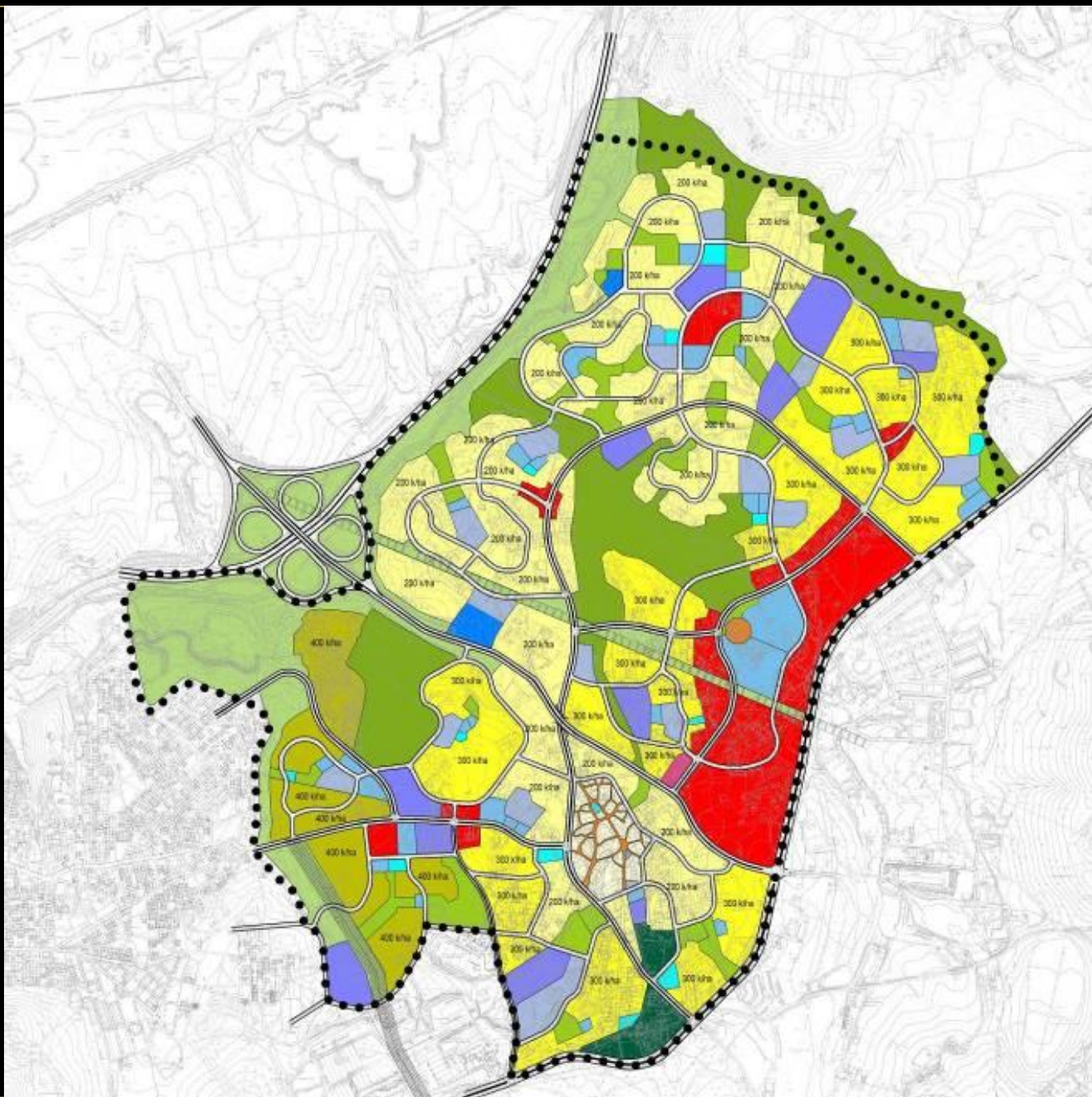
Şehirsel birim

Tipik Mahalle Organizasyonu

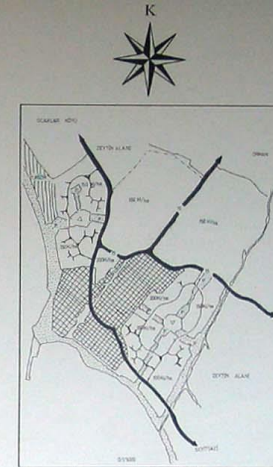
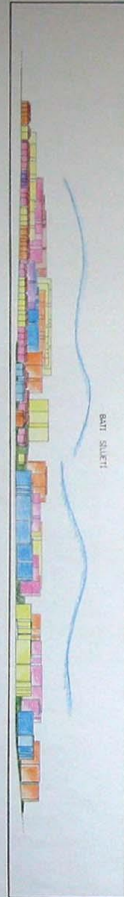
Şekil A23. Tipik Komşuluk Birimi Organizasyonu



Şekil A24. Tipik Mahalle Organizasyonu



Y.T.Ü. MİMARLIK FAKÜLTESİ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ
ERDEK YERLESMESİ TOPLU KONUT TASARIMI - 2002

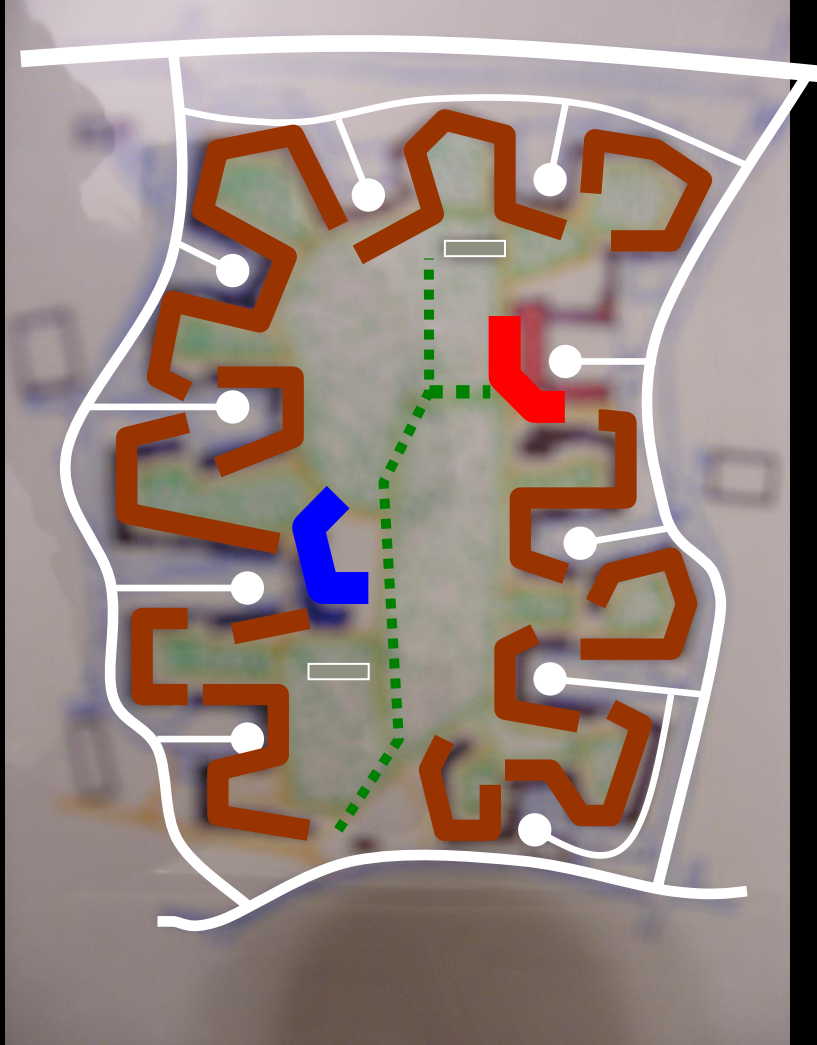


HESAPLAR			
DONATILAR	STANDARTLARI	ÖLÇÜLERİ	NOTLARI
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m
Yolun Geniřliđi	3,00m	3,00m	10m

LEJAND	
—	PROJE ALANI SINIRI
—	ARAÇ YOLU
—	ANA YAYA AKSI
—	SERVİS YOLU
—	2. DERECE YAYA YOLU
—	3. DERECE YAYA YOLU
—	AKTİF YEŞİL
—	PASİF YEŞİL
—	PARSEL YEŞİLİ
—	YÜKSEK KATLI BİNALAR
—	DÜŞÜK KATLI BİNALAR
—	PLAN TIPI KAT ADEĐİ

01072032 MURAT DURNA

İLKOKUL YERLEŞME BİRİMİ = 2 komşuluk Birimi



Kreş anaokulu

Yol

Yaya aksı

Çocuk bahçeleri 1 m2 /kişi

Dinlenme alanları

Ticaret merkezi-çarşı

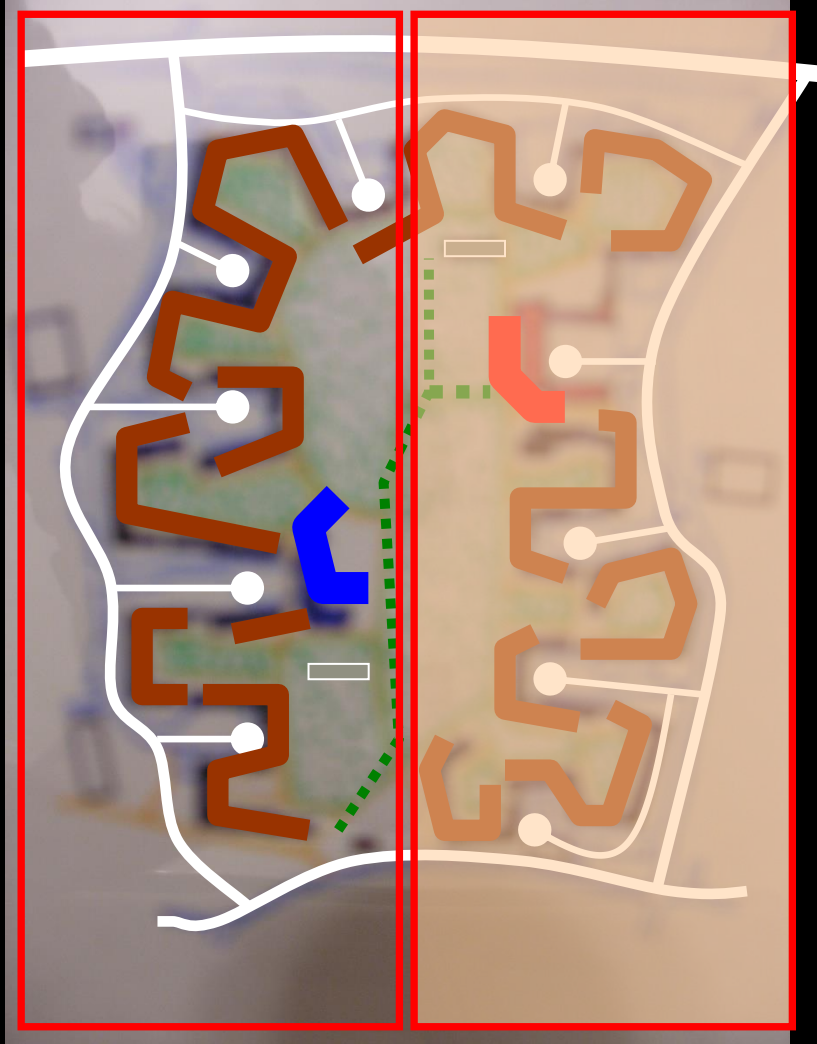
İlköğretim okulu

Mahalle parkı

Konut sayısı: 700-1000

Nüfus: 3500-5000~10000

KOMŞULUK BİRİMİ =2-5 küçük komşuluk Birimi



Kreş anaokulu

Yol

Yaya aksı

Çocuk bahçeleri 1 m² /kişi

Dinlenme alanları

Ticaret merkezi

Konut sayısı: 300-400

Nüfus: 1500-2000

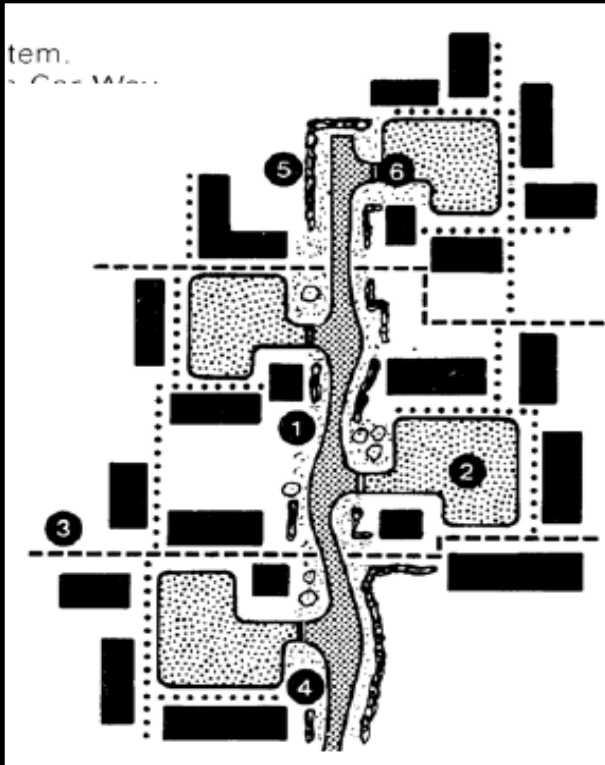
KÜÇÜK KOMŞULUK BİRİMİ =6-10 konut grubu



Ortak kullanım alanı

Yol
Yaya aksı

Çocuk bahçesi 2 m² /kişi



Konut sayısı: 60-120

Nüfus: 300-600

KONUT GRUBU

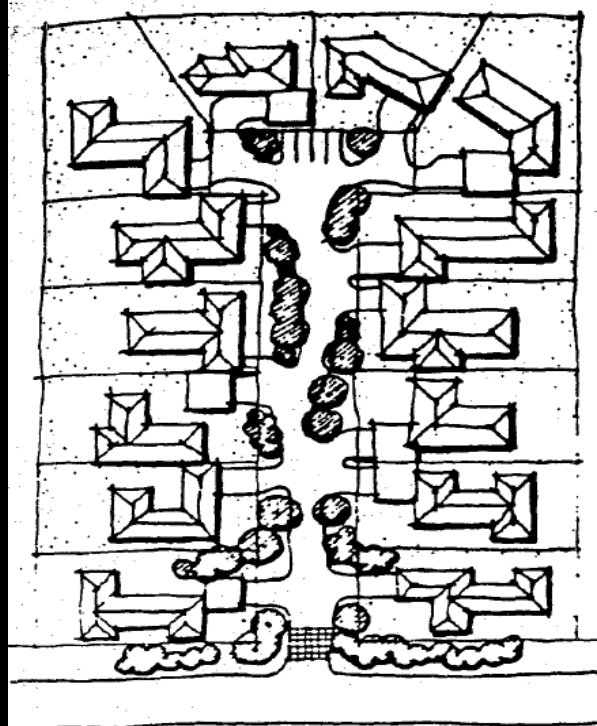
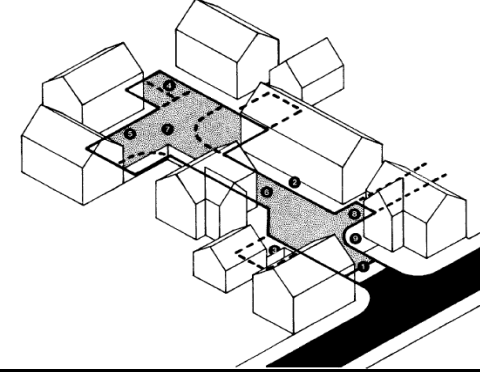
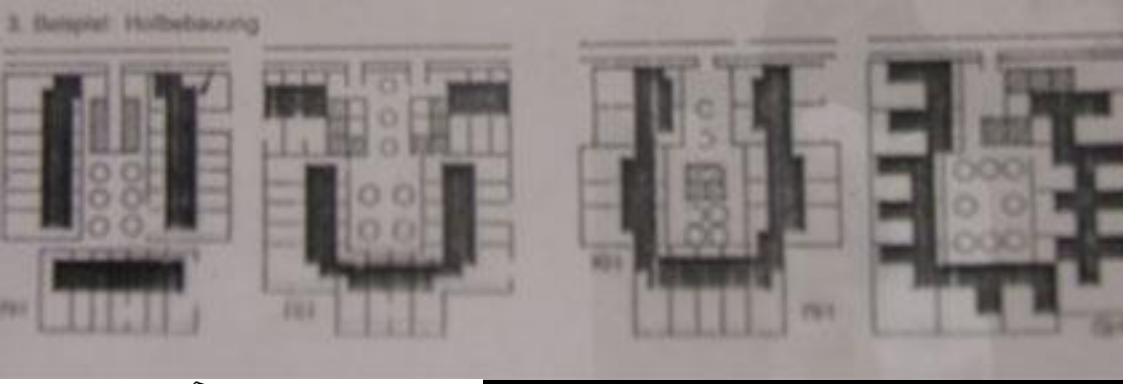


FIGURE 1 Australian subdivision with American-like density
(Source: *Australian Model Code for Residential Development*,
p. 30).

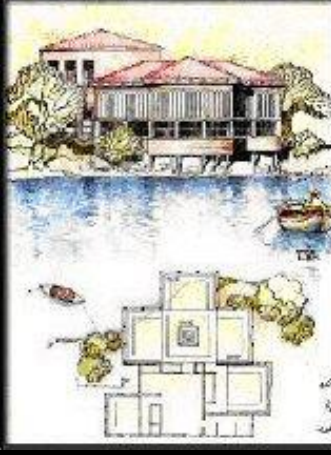
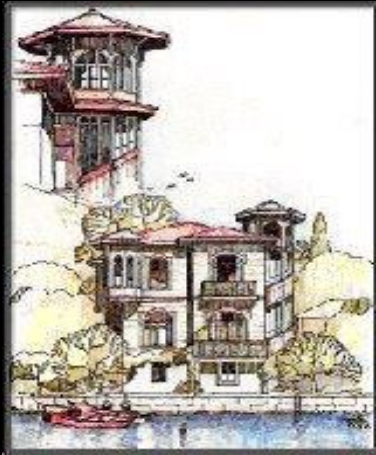


Bahçe
Yol
Çocuk oyun alanı

1 m² /kişi

Konut sayısı:6-10

Nüfus: 30-50



Tek ailelik

1

Çok ailelik

1-10



MIT, Boston MA 02



Çok çok ailelik



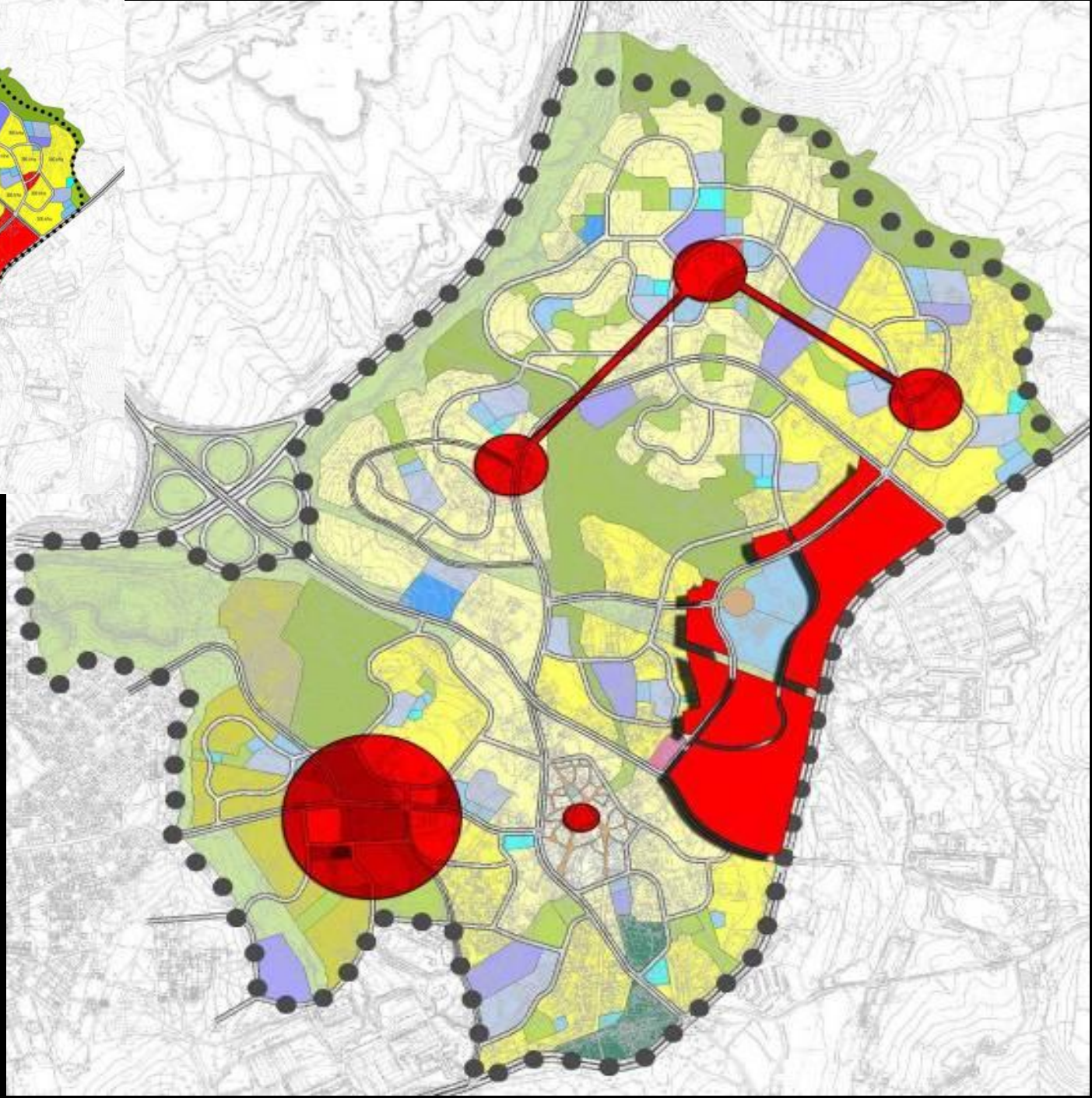
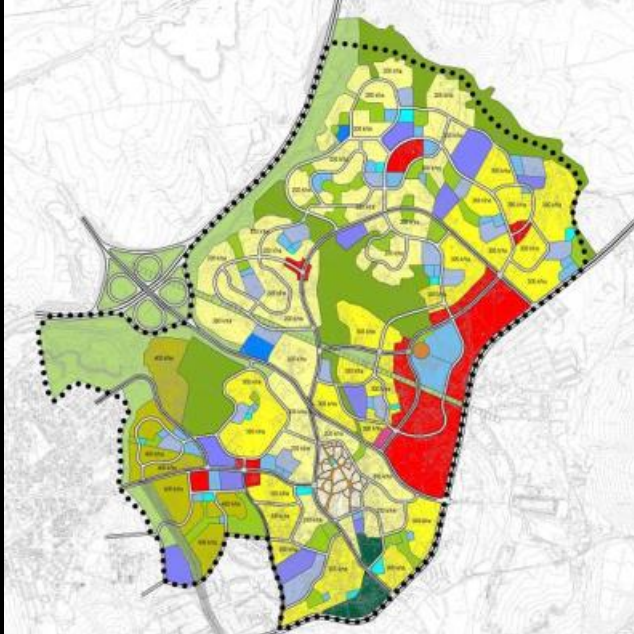
© 2006 Europa Technologies
Image © 2006 DigitalGlobe

© 2005
Google

Pointer 40°59'44.08" N 28°47'09.63" E elev 218 ft

Streaming ||||| 100%

Eye alt 7700 ft



KONUT ALANLARI

Konut alanı temel işlevlerden “**oturma – ikamet**” işlevinin eylem alanıdır ve yaşam çevre açısından en önemlisidir.

Kuşkusuz bu alan içinde diğer temel işlevlerden ulaşım, çalışma, dinlenme, ve eğitim – kültür de yer alır. Bu işlevler **donatı** adını verdiğimiz ve gereksinimlerden doğan diğer kullanım alanları oluşturur.

Konut alanlarına genel anlamda iki farklı başlıkla yaklaşabiliriz.
(Kentsel mekanda dağılım itibariyle)

- Yerleşik alanlarda (merkez ve çevresi)
- Gelişme alanlarında

Kentin yapılanmasına ilişkin genel bir betimleme:



Sanayi Ağırlıklı Planlı (yasal)

- genelde seyrek yoğunluk – düşük kat
- toplu konut alanları (yüksek ya da düşük yoğunluklu)

Plansız (yasadışı - gelişmekte olan ülkeler)

- gecekondı ya da hisseli ifraz
- yüksek yoğunluk
- toprağın yoğun kullanımı

- çok yüksek yoğunluk (TAKS) (KAKS)
- yatayda ve düşeyde toprağın yoğun kullanılması
- dağınık konut birimleri

- yüksek yoğunluk
- zemin kat ticaret, üst katlar konut
- toprağın yoğun kullanımı planlı

- bütünde ya da parçalı planlara sahip
- orta yoğunluk
- toprağın kullanımı (çok yüksek olmayan binalar grubu)

KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)	ÇOK YÜKSEK 601 kişi/ha üstü			140/84/26
	YÜKSEK 301 - 600 kişi/ha			181/127/0
	ORTA 151 - 300 kişi/ha			227/186/69
	DÜŞÜK 51 - 150 kişi/ha			255/211/127
	SEYREK 50 kişi/ha altında			225/223/179
GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)	ÇOK YÜKSEK 401 kişi/ha üstü			242/210/0
	YÜKSEK 251 - 400 kişi/ha			255/238/69
	ORTA 121 - 250 kişi/ha			255/250/112
	DÜŞÜK 51 - 120 kişi/ha			255/254/168
	SEYREK 50 kişi/ha altında			255/255/209

KONUT EDİNME SUNUM BİÇİMLERİ

Bir toplumdaki
konutların sunum
biçimleri o
ülkedeki;

Arsa iyesiği ve değeriindeki değışime-gelişime,

Kentleşme hızı,

Konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri

Yapı malzemesi sanayindeki değışimler,

Devletin bu kesime karışma eğilimleri v.b.

nedenlere bağılı
olarak
belirlenmektedir.

- Ülkemizde konut sunum biçimleri 1930'lar Türkiye'sinden günümüze kadar olan dönemde birçok dönüşüm geçirmiş ve zaman içinde birçok çeşitlenme göstermiştir.

- Konut sunum biçimleri temelde iki ölçüte göre birbirlerinden farklılaşırlar.

- **Birinci ölçüt;** Konut yapımına ilişkin işlevlerin toplumdaki üç davranışsal birim (konut sahibi ya da alıcısı, girişimci ve devlet) arasında nasıl paylaşıldığıdır.

- Bir konutun konulmuş kurallara göre yapılıp kullanılması, kentsel toprağın arsa haline dönüştürülmesinden konutun yapılmasına ve işletilmesine kadar pek çok işlevin yerine getirilmesidir. Değişik sunum biçimlerinde bu işlevler yukarıda değindiğimiz üç davranışsal birim arasında farklı şekillerde dağıtılmaktadır. Bu farklılıklar yalnız bu sunum biçiminin ortaya çıkardığı ürünün niteliğini belirlemez, aynı zamanda bu sunum biçiminin üretimini etkilemek isteyen devletin kullanabileceği politika araçlarının ne olacağını da belirler.

- 
- **İkinci ölçüt ise**, bu işlevlerin gerçekleştirilmesinin zaman içinde nasıl dağıldığına ilişkindir. İşlev dağılımının, bu üç davranışsal birim arasında gerçekleştirme zamanının değişmesi çok farklı bir konut üretim ve konut çevresi yaratmaktadır.
 - **Üçüncü ölçüt olarak;** her sunum biçiminde, üç davranışsal birim arasında ortaya çıkabilen nitelik değişimleri sayılabilir.
 - Örneğin, konut alıcısı bir kooperatife dönüşebilmekte, girişimci taşerondan başlayıp küçük girişimciye giderek holdinge dönüşebilmekte, devlet yerel yönetim ölçüsünde işlev üstlenirken merkezi yönetim düzeyinde de işlev yüklenebilmektedir.

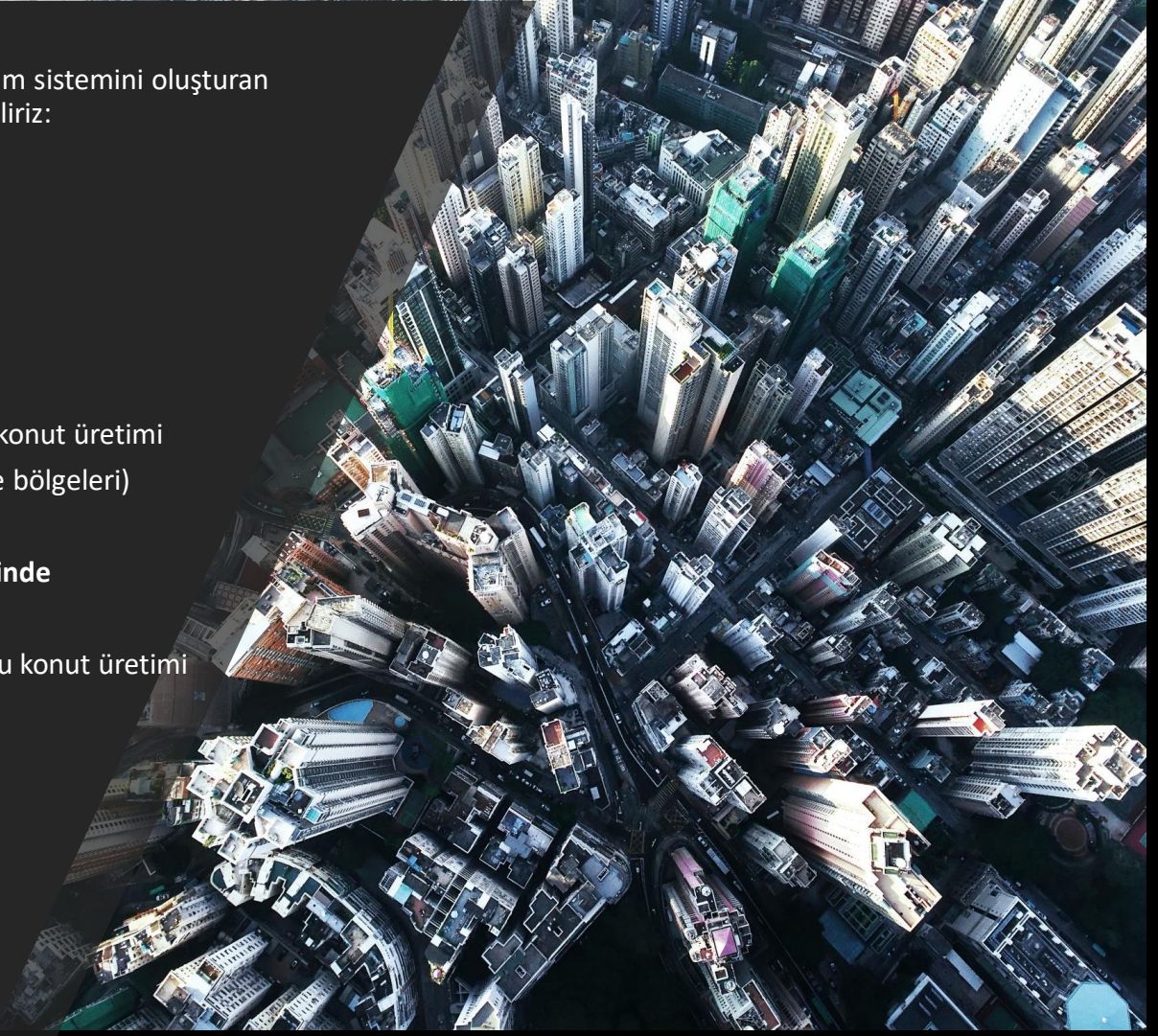
- Bu yaklaşımlardan kaynaklanarak, konut sunum sistemini oluşturan konut sunum biçimlerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- **Kentin imarlı ya da yasal kesimlerinde,**

- Bireysel konut üretimi,
- Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
- Yap-satçı üretim
- Toplu konut şirketlerinin üretimi
- Yapı kooperatifi birlikleri-yerel yönetimler konut üretimi
- Devletin konut üretimi (gecekondü önleme bölgeleri)

- **Kentin imarsız ya da yasal olmayan kesimlerinde**

- Gecekondü üretimi
- Hisseli bölüntülü alanlarda –yarı gecekondu konut üretimi





BİREYSEL KONUT ÜRETİMİ

- Bu tip konut üretimi günümüz Türkiye’inde önemini yitirmiştir. Ancak yazlık konutun egemen olduğu bazı kıyı yerleşmelerinde görülebilmektedir.
- 1990’lı yıllarda ülkemizdeki tek sunum biçimi bireysel konut üretimi idi.
- Bu sunum biçiminde bir konutun yapılıp kullanılabilmesi için gerekli işlevler konut yatırımcısı, girişimci ve yerel yönetimler arasında bölüşülmektedir.

Konut yapımcısının üstlendiği işlevler

- Arsayı sağlamak
- Konutun finansmanı
- Onay ve izinleri almak
- Yapımcıyı bulmak
- Konutun bakımını üstlenmek



Konut yaptıracısı bu konuda uzmanlaşmadığı için piyasadan iki tür yardım almak zorundadır;

- Mimar emeği (plan yapımı için)
- Hüner emeği (işçilik-bina yapımı için)
- (Her ikisini de girişimci üstlenebilir)

Yerel yönetimin üstlendiği işlevler

- Yerleşmenin imar planını yapmak
- Kentsel altyapıyı sağlamak ve katılım payı almak
- Konutun yapımını ve kullanımını konulmuş kurallara göre denetlemek

Bu sunum biçiminin özellikleri:

- Konut genellikle satış için değil, kullanım için üretilmektedir. Bu nedenle tasarıma satış yerine kullanım değeri egemen olmaktadır. Dolayısıyla konutun yapımında kullanımında konut yaptırıcısının ait olduğu toplumsal kesimin beğenileri, modaları etkin olmaktadır.
- Bu sunum biçiminde kiralık konut eğilimi hiç yoktur denilebilir (mülk konut)
- Tek parsel içinde tek konut yapma eğilimi öndedir.
- Konutlar değişik büyüklükte olup, çok farklı yapı malzemesi kullanımına açıktır.
- Sınırlı da olsa içinde bulunduğu parselin niteliğine göre yeni geliştirme ve eklemeler yapma esnekliğine sahip olabilir.
- Yapım süreci pahalı ve uzundur.
- Yerel yönetimin etkinliği pasif denetleme biçiminde olmaktadır. Eğer yerel yönetimin imar planı ve altyapısı hiç yok ise, pasif denetim olanağı da kalmamaktadır.
- Toplumun gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalışı, kentleşme hızının artması ve kentsel arsa değerlerinin yükselmesi sonucunda olmuştur. Gereken sayıda konut üretilemediği için, orta sınıfların tek parsel üzerinde konut sahibi olma olanağı kalmamış ve bireysel konut üretimi üst gelir grubuna konut sunan bir biçime dönüşmüştür.



Bireysel konut üretimi



Bireysel konut üretimi



YAPI KOOPERATİFLERİ KONUT ÜRETİMİ

- Konutların yapı kooperatifleri yolu ile elde edilmesinde, 1960 öncesi ve sonrası olmak üzere farklı iki dönem görülmektedir.
- Ancak, ağırlık ve önem 1960 sonrası ikinci dönemdir. Çünkü;
 - Planlı dönemin başlaması
 - 1965 yılında kat mülkiyeti kanununun çıkması ile SSK'nın fonlarını kendi eli ile dağıtmaya başlaması ve kooperatifçiliği şart koşması,
 - 1969 yılında 1163 sayılı kooperatifler yasasının çıkması
- Bu koşullar özellikle orta gelirli kesimlerin toprak değerlerini bölüşerek ödemelerine, giderek konut edinmelerine olanak sağlamıştır.
- Konut edinmede kooperatifleri öncü kılmıştır.
- Yapı kooperatifleri ile konut üretim biçiminde işlevler üç davranışsal birim arasında ise şu şekilde dağılmaktadır :

- Konut yaptırıcısı yerini kooperatife bırakmıştır. Böylece kooperatif yaptırıcısının yanlışlığını ve bilmezliğini ortadan kaldırarak bu kişileri ve istemleri örgütlemekte; büyük ölçekli sunumlara olanak sağlamaktadır.
- Giderek kooperatifler kentin imarlı alanları sınırları dışında ise, yerel yönetimin görevlerin de üstünde olmak eğilimi göstermektedirler. (Mevzi imar planı yapımı, altyapı vb.). Girişimcinin işlevleri doğal olarak kooperatif küçüldükçe bu eğilim de küçülmektedir.
- Üçüncü davranışsal birim ise devlet olmaktadır. Burada merkezi yönetim kredi sağlayarak sunumu etkileyecek önemli bir arazi elde etmektedir. Kredinin verilme koşullarını ve ölçüsünü değiştirerek sunulan konutların sayı ve niteliklerini etkileyebilir.

Bu sunum biçiminin özellikleri;

- Yapımda küçük girişimciden daha çok uzmanlaşmış bir müteahhit vardır. Genellikle tasarımcı planlama işini, müteahhit yapım işini üstlenmektedir.
- Yapılan konutlar çoğunlukla mülk konut olmaktadır. Zaman içinde kiralık oranının artması doğaldır.
- Yapılaşmada çok katlılık- apartmanlaşma eğilimi görülmekte, lüks malzeme kullanımı azalmaktadır.
- Konutlar kat iyeliğine göre yapılmakta ve yeni eklemelere yapım türünden ötürü çok fazla olanak vermemektedir.
- Konutların dış bakımının yapılması, ortak mekanların kullanım niteliğinin artırılması toplu girişimleri gerektirdiğinden çok güç olmakta; gerçekte yapı kooperatifin sona ermesi ile bitmiş olmaktadır.

Konut yapım kooperatifleri, yapım sürecinin çeşitli aşamalarında üstlendikleri işlevler bakımından dörde ayrılmaktadırlar;

- 1.Ortaklarının küçük birikimlerini konut yapmak amacı ile kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan birikim sandığı niteliğinde olan kooperatifler,
- 2.Konut yapım işini üzerine alan kooperatifler ya kendileri yapar ya da yaptırır
- 3.Yapılmış olan konutların bakım ve yönetimini üstlenen kooperatifler
- 4.Bunların birçoğunu yapabilen kooperatifler

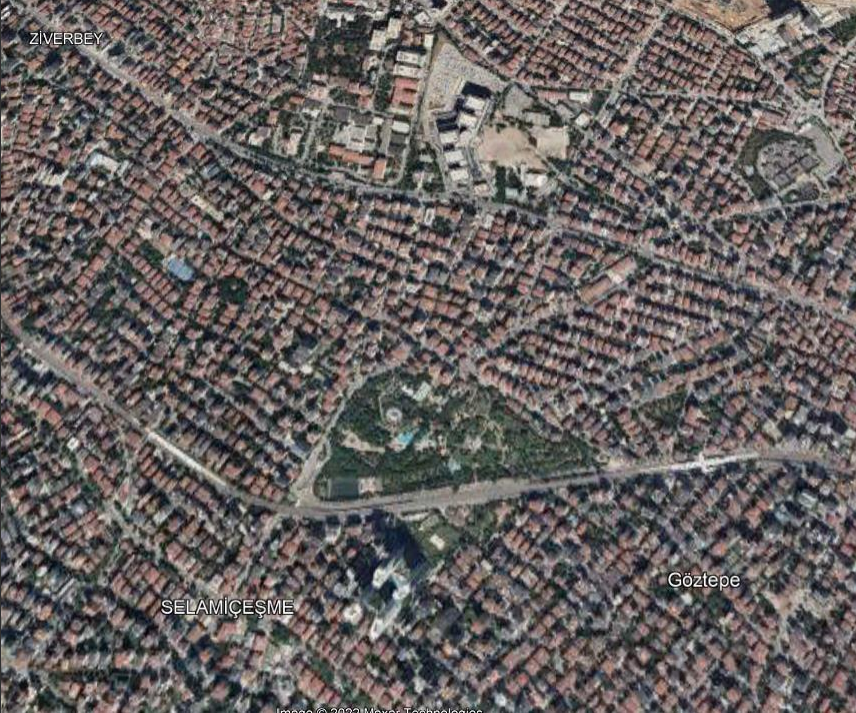


Yapımı tamamlanmış olan konutların iyeliği konusunda ise, davranışları bakımından kooperatifler üçe ayrılır.

- a)konutların iyeliğini ortaklarına devreden kooperatifler. Konutun devri ile kooperatif ortadan kalkmaktadır.
- b)Yapıların iyeliği kooperatif elinde kalmakta, ortaklara devredilememektedir. Ortaklar istekleri dışında konutu terk etmeye zorlanamazlar ve o konutu mirasçılara devretmek hakkına sahiptirler.
- c)Kooperatif ortakları salt kiracı olmakla beraber konutun yönetimine katılmaktadırlar.
- Sonuç olarak; konutların iyeliğini ortaklarına devretmeyen ve aynı zamanda kendisi konut yapabilecek örgüt ve olanaklara sahip kooperatifinin daha başarılı olduğu gözlenmiştir.
- Devlet bu kurumların gerçek toplumsal amaçlarını yönetmeleri için önlemler almak zorundadır (Devlet yardımının ön gerekleri saptanmalıdır)

Yapı kooperatiflerinin konut üretimi





YAPSATÇI KONUT ÜRETİMİ

1950'lerin sonuna doğru yaygınlık kazanan bu edinme biçimi;

- Hızlı kentleşme
- Kentsel arsa değerlerinin artışı
- Kat iyeliği kurumunun yaygınlaşması
- Bireysel konut kredisinin verilmeye başlanması
- Gibi faktörler etkin hale getirmiştir.
- Bu tür yapımda en önemli davranışsal birim YAP_SATÇI diye adlandırılan KÜÇÜK GİRİŞİMCİ'dir.

- Arsanın sağlanması
- Yapının planlanması
- Gerekli onay ve izinlerin alınması
- Yapının tamamlanması
- Konut birimlerinin pazarlanması

sürece ilişkin
tüm bu işlevler bu
konuda uzmanlaşmış
YAP-SATÇI tarafından
gerçekleştirilmektedir.

Yap-satçılıkta diğer davranışsal birimlere düşen işlevlere baktığımızda; konut alıcısına düşen görevlerin azaldığını, diğer sunum biçimlerine göre yerel yönetimlerle ilişkilerin yap-satçı kanalı ile kurulduğunu görmekteyiz. Merkezi yönetim ise kredi işlevi ile devrededir.





Bu üretim biçiminin genel özellikleri:

- Yap-satçı genellikle arsanın sahibi değildir. Yapıyı başkasının arsası üzerine yapmaktadır. Bu arsa kent içinde boş bir arsa olabileceği gibi, imar hakları yükselmiş bir parseldeki eski bir evin yıkılmasıyla da elde edilebilmektedir.
- Yap-satçı konut satımını genellikle parası bittikçe yapmaktadır. Enflasyonist bir ortam içinde yapılan üretimde ne kadar geç satış yapılırsa, o kadar çok artı değer sağlanacaktır.
- Kullanıcı tasarımdan sonra belirlendiği için tasarımda kullanım değerinden çok satış (piyasa) değeri egemendir.
- Bu tür yapım sürecinde diğerlerinin tersine kiralık konut üretimi yaygındır.
- Yapılaşma biçimi çok katlı, apartmanlaşmaya dönük olup, yap-satçı kentin prestij alanlarını tercih etmekte ve buralardaki imar haklarının artması yönünde baskı yapmaktadır.



- Yap-satçılık serbest piyasa işleyişi içinde orta ve üst gelir grubuna konut üretmektedir. Bu nedenle konutlar orta ve büyük olmakta, istem doğrultusunda lüks malzeme kullanılmaktadır. Konutlara ek yapma olanağı hemen hemen yok gibidir.
- Bu yapım süreci, küçük girişimcilik düzeyinde kaldığı için, çağdaş (ileri) teknolojilere kapalı ve oldukça yavaş bir yapım sürecidir.

Sonuç olarak bu üretim biçimi 1980'lere doğru kentin yapılaşmış alanlarında yık-yap sürecini büyük ölçüde tamamlamıştır. Bu nedenle istem grubu kent dışına çıkma eğilimi göstermiş, giderek istem ve daha çok kişiyi kapsama alma zorunluluğu ve de taşınmazlarda olan çekici parasal özellikler sermaye gruplarının dikkatini çekmiş ve toplu konut şirketleri ortaya çıkmıştır.

**Yap-satçı
Üretim**



C

Yap-satıcı retim



TOPLU KONUT ŞİRKETLERİ İLE KONUT ÜRETİMİ

Bu tür üretimde;

- Girişimcinin nitelik değiştirdiğini,
- Toplu konut yapımının gerek merkezi gerekse yerel düzeyde yasalar ve kuruluşlarla desteklendiğini, izliyoruz.

Girişimcinin niteliğinin yapsatçı üretime göre değişmesi dört farklı boyutta görüyoruz:

- - Toprağın iyeliği bu süreçte girişimcinin elindedir.
- Arsa sahibi ile yap-satçı arasındaki çelişki çözümlenmiştir.
- Kent dışındaki tarımsal toprağı girişimci daha başlangıçta ele geçirmiştir.
- Toprağın imara açılımından doğacak değer artışına girişimci el koyacaktır.



2.- Bütün bu üretim ile ekonomiye sağlayabilmek için büyük bir alanın konuta açılması ve çok sayıda konut üretilmesi gerekmektedir.

- Bu gereklilik yapsatçılığa göre ileri teknolojileri zorunlu kılmaktadır. Geleneksel yapım süreçlerinin yerini, endüstri ileri yapım süreçleri alacaktır.

3– Bu ölçekte üretim yapılabilmesi için büyük ölçekte üretimi gerçekleştirecek istemin oluşması gerekmektedir.

- Giderek istemi oluşturacak kesimlere sağlıklı bir pazarlama hizmetinin verilmesi önem kazanmaktadır.
- 4.)-Yap-satçı mevcut, varolan bir yerleşmede (yerleşik alanda) konut sunmakta, toplu konut girişimcisi ise; yeni bir alanda yeni bir yaşam başlatmaktadır.

Bu sunum biçiminde;

- Konut alıcısının işlevi azalmakta,
- Merkezi ve yerel yönetimln görevleri artmaktadır.

Üretilen konutların özellikleri;

- Tasarımda değişen değeri ve seçme olanağı (farklı kişilerin istemi) önem kazanmaktadır.
- Konutlar genellikle mülk konut olmakta ancak zaman içinde kiralık konutlarda artış eğilimi görülmektedir.
- Şirketler, ticaret vb. işlev alanlarını ellerinde tutma eğilimi göstermektedir.
- Üretim, toplu konut üretimi olduğundan genellikle blok ya da serbest düzen biçiminde olmakta, ancak tek ailelik konutlarında olduğu karışık sistemleri de izleyebilmekteyiz.
- Konutlar genellikle yapıp bitmiş olup, yeni geliştirmelere açık değildir.
- Elde edilmiş maliyetleri daha düşük olduğu için geleceğe dönük açık bir üretim biçimi olmaktadır.

Toplu konut şirketlerinin üretimi



Toplu konut şirketlerinin üretimi



YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİKLERİ VE YEREL YÖNETİMLER TOPLU KONUT ÜRETİMİ

Yap-satçılığın seçeneği olarak Toplu Konut Şirketleri ortaya çıkarken, Konut Kooperatifleri sunum biçimi de aşularak Yapı Kooperatifleri Birlikleri ve Yerel Yönetimler eliyle toplu konut sunumu başlamıştır.

Öncelikli amaç; yerel yönetimlerin (Belediyelerin) düşük gelirli kesime konut sunmasıdır. Burada üstlenilen temel işlevler;

- Arsanın sağlanması
- Yürütücülük
- Kooperatifin örgütlenmesi
- İmar planının yapımı
- Kredi sağlanması



- Önderlik
- Kooperatiflerin bir üst kuruluşu olan “Kooperatif Birliğini” oluşturmak
- İşleyiş ve yürütme kooperatif birliği yasallık kazandıktan sonra tüm işlevleri üstlenir. Belediyeler denetimlerini sürdürürler.

Üretilen konutların nitelikleri ve plan anlayışları, toplu konut üretiminden farklı olmamakta, ancak daha düşük gelir grubuna yöneldiği için konutlar;

- Küçük m² lerde tutulmakta,
- Yapı malzemesinde ekonomi aranmaktadır.

Yapı kooperatifi birlikleri-yerel yönetimler konut üretimi





DEVLETİN KONUT ÜRETİMİ

Ülkemizdeki konut sunum (edinme) biçimlerinden biri olan Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB) merkezi yönetimin örgütleyip, işlerlik kazandırdığı toplu konut alanlarıdır.

Bu bölgelerin kuruluş amaçları; temelde gecekondulaşmayı önlemek üzere;

- 775 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (1966) gecekonduları yıkına nüfusu yerleştirmek,
- Kente yeni göçen ve gecekondulaşacak nüfusa konut sunmak (gecekondu yapımını engellemek)
- Konut sorununun çözümüne katkıda bulunmak
- Kentsel makroformun içinde sağlıklı yaşam koşullarını ve kentsel mekânı oluşturmak,
- Kente göçen gecekondu nüfusunu düzenli yerleşim ve denetim altında tutmak,
- Plan hedefleri doğrultusunda toplu konut olgusuna yaklaşım yapmak,

Biçiminde sıralanabilir.



Gecekondu Önleme Bölgelerinde

uygulama 775 sayılı yasa

Edinme arsa ya da konut

Yöntem satma ya da kiralama

Dağıtım bireylere ve kooperatiflere

Yetki merkezi yönetim ve teşkilatları

Üretilen konutların genel özellikleri

- Konutlar genellikle mülk konut olup, kiralık konut uygulaması da sürmektedir
- Geleneksel yapım sistemi uygulanmakta ve bu nedenle yapım süresi çok uzamaktadır. Yapılaşmada, blok düzende apartmanlaşma egemenliği vardır.
- Tasarımda kullanım değeri egemen gibi gözükyorsa da, tartışma götürceğı açıktır.
- Yapım sürecinden ve biçiminden ötürü apartman tipi konutlar yeni gelişmelere açık değildir. Ancak, geçmişte uygulanmış olan tek ev düzeninde bu tip gelişmelerin olabileceğı ya da olduğı açıktır.

Devletin konut üretimi/Gecekondu önleme bölgesi



Devletin konut üretimi/TOKİ

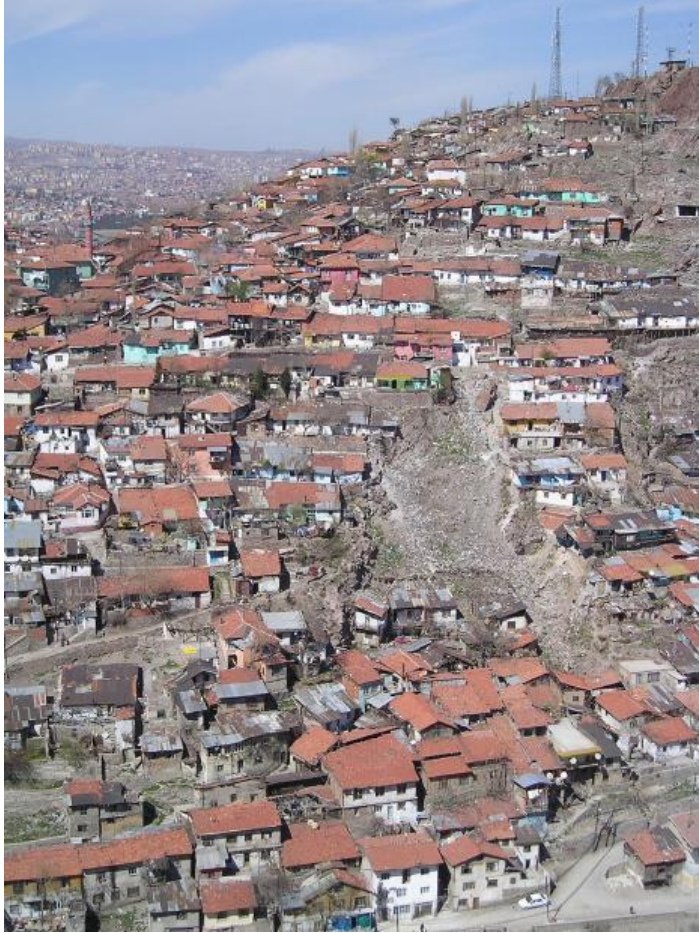


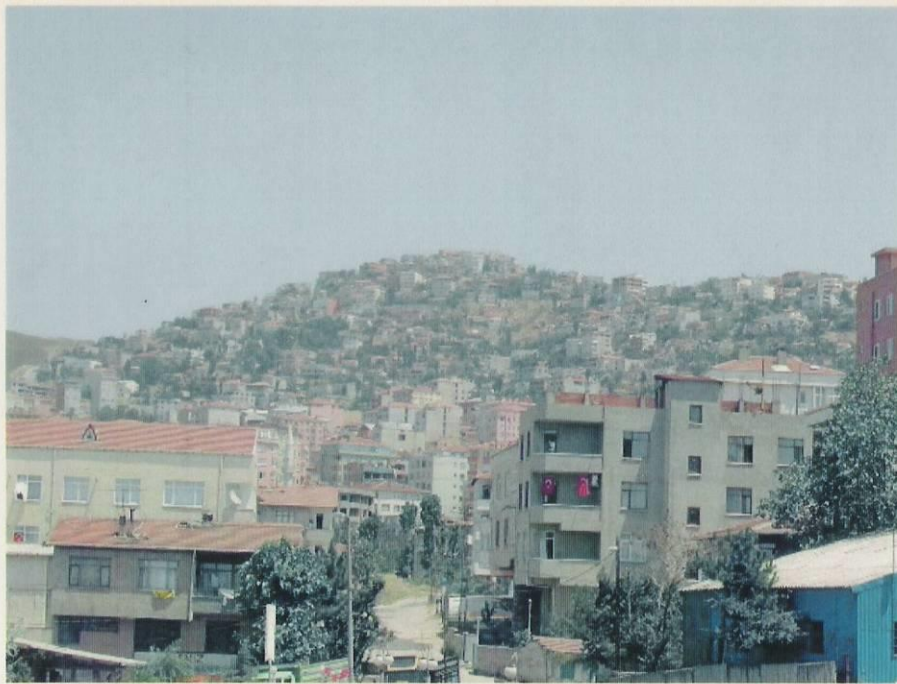
KENTİN İMARSIZ- PLANSIZ YA DA YASADIŞI KESİMLERİNDEKİ KONUT ÜRETİMİ

- Gecekondu üretimi
- Hisseli bölüntülü alanlarda konut üretimi

Kentin imarlı ya da yasal olan kesimlerinde; buraya kadar belirlemeye çalıştığımız sunum (edinme) biçimlerinin yetersiz kalması sonucu, gecekondu üretimi, giderek hisseli bölüntülü alanlar üzerindeki konut üretimi olmuştur.

Gecekondu üretimi





Gecekondu üretimi



Hisseli bölüntülü alanlarda –yarı gecekondu konut üretimi



Hisseli bölüntülü alanlarda –yarı gecekondu konut üretimi





48500

48400

48300

48200

48100

48000

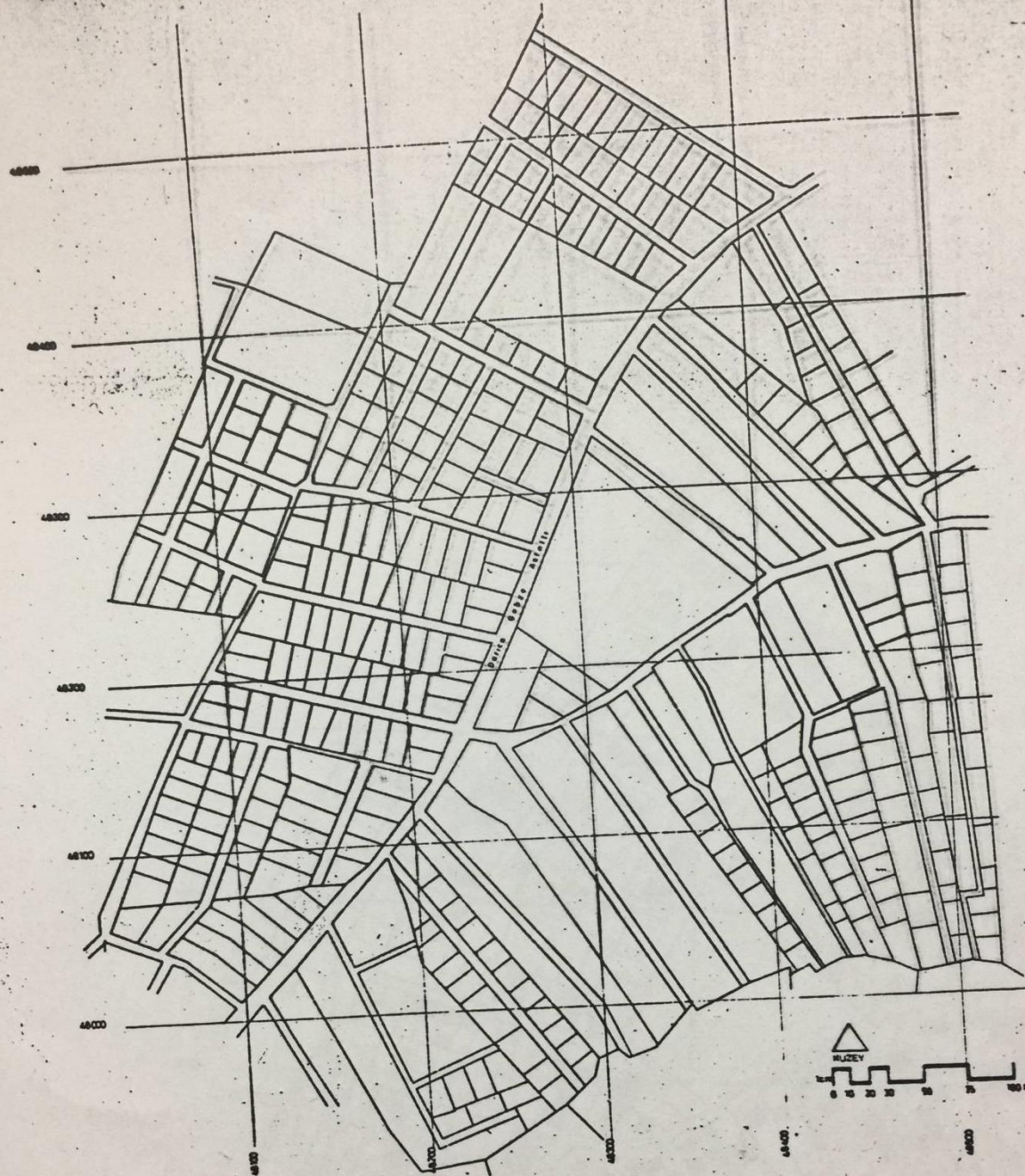
WHITE CREEK BRIDGE

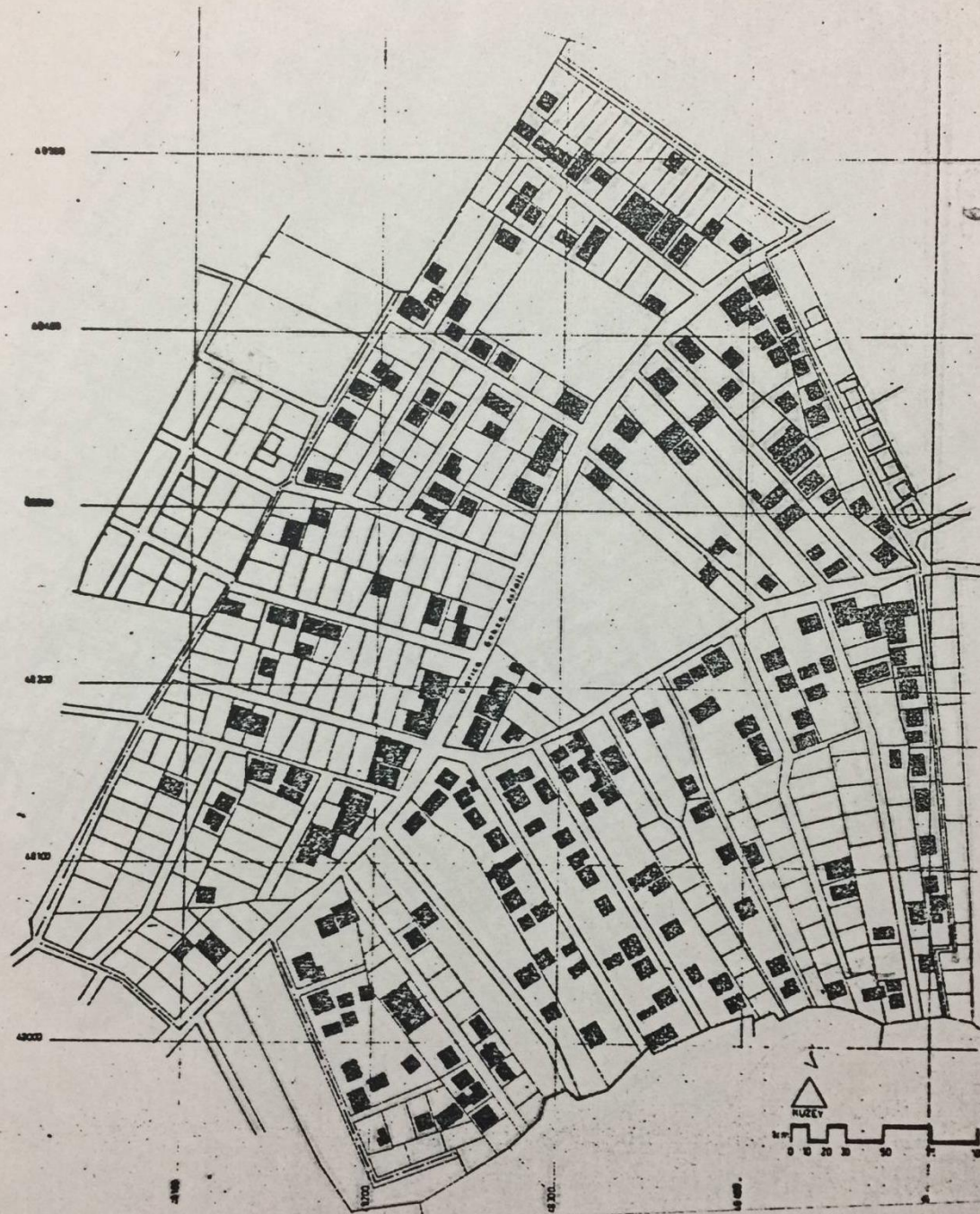


0 10 20 30 50 75 100 M.

48100

48000









- Yap-satçılık en yaygın üretim biçimidir
- Büyük kentlerdeki üretim, yasadışı olan yapılaşma lehine değişmektedir. Aynı yapı yap-satçılık için de geçerlidir.
- Toplu konut üretimi geleceğin en etkin üretim biçimi olacaktır.
- Devletin konut üretim oranı bir anlamda politikasızlığı belirlemektedir.

