

KENTSEL DÖNÜŞÜM BAĞLAMINDA TOKİ KONUTLARININ İNCELENMESİ: YÜREĞİR SİNANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ VE AKSANTAŞ TOKİ ÖRNEĞİ

Examination Of Aksantaş Public Housing In The Context Of Urban Regeneration

Fatma Seda ÇARDAK
Mimarlık Anabilim Dalı

Altay ÇOLAK
Mimarlık Anabilim Dalı

ÖZET

Bu tezin amacı kentsel dönüşüm kavramının ve bu bağlamda uygulanan TOKİ projelerinin Adana Sinanpaşa Mahallesi ölçeğinde incelenmesidir. Adana Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Aksantaş Fabrikası ve çevresindeki yerleşim Alanı için planlanan kentsel dönüşüm projesi TOKİ tarafından gerçekleştirilmiş olup; çalışmada TOKİ uygulamaları ile Aksantaş Konutları'nın konumu, yerleşimi ve planlaması iklimsel, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla incelenmiştir. Elde edilen veriler ışığında bulgular sonuç bölümünde irdelenmiştir. Ayrıca bu çalışmanın yapılacak benzer çalışmalar için altyapı oluşturması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Kentsel yenileme, TOKİ, Toplu Konut

ABSTRACT

The aim of this thesis is to urban renewal projects to examine the scale of Adana City Sinanpaşa Street Aksantaş TOKİ public housing. Aksantaş Factory and the surrounding residential area planned for urban transformation project, which was realized by TOKİ. With this study TOKİ applications and public housing of Aksantaş TOKİ, location, layout, planning and climatic were examined with physical, social, economic dimensions. In the result of sections, the data obtained were examined in the light of findings. Another purpose of this study is to create the infrastructure for future similar studies..

Key Words: Urban regeneration, Urban renevation, Public housing. TOKİ

GİRİŞ

Günümüz kentlerinde sosyo-ekonomik şartlardan, aşırı ve orantısız nüfus dağılımlarından kaynaklanan bilinçsizce ve kontrolsüzce bir genişleme ve buna bağlı olarak hızlı bir çöküş yaşanmaktadır. Bu çöküşle sorunlar her geçen gün artmakta ve buna bağlı olarak çeşitli çözümler aranmaktadır. Kentsel yenileme diğer anlamıyla kentsel dönüşüm bu çözümsüzlüklere karşı uygulanan projelerin başında gelmektedir. Kentler toplumsal yaşam mekanları olarak düşünülüp, canlı bir organizmaya benzetilecek olursa, her canlı organizmanın zamanla yaşlandığı

*Yüksek Lisans Tezi - M. Sc. Thesis

gibi kentlerin de zamanla yaşlanıp, yıprandığını ve yenilenmeye ihtiyaç duyduğunu görülmektedir.

Türkiye kentlerinin bir çoğu eski tarihlerde kurulmuştur, ek olarak buna hızlı kentleşme olgusu eklendiğinde, kentler içerisinde birçok bölgede kullanıma elverişsiz, çöküntü alanlarının oluştuğu görülmüştür.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan projelerin başında özellikle son yıllarda ülkemizin bir çok bölgesinde, Türkiye Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan TOKİ konutları yer almaktadır.

Bu çalışmada da konu kapsamında kentsel dönüşüm ve toplu konut kavramları, amaçları, birbirleriyle bağlantıları, tanımlarıyla uygulamaları arasındaki tutarlılık ve tutarsızlıkları ile bölgede yapılan Adana Aksantaş TOKİ Konutları iklim, planlama, ekonomik, sosyal, fiziksel açılardan incelenmesi amaçlanmıştır.

MATERYAL VE YÖNTEM

Materyal

Mevcut çalışmada araştırma materyalini; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi bağlamında eski Aksantaş Fabrika binasının bulunduğu, Kışla Caddesi ile Kazım Başer Caddesi'nin arasında kalan arsa içerisinde inşa edilen Aksantaş TOKİ konutları oluşturmaktadır. Çalışmada kullanılan planlar Adana Büyükşehir Belediyesi ve Yüreğir Belediyesi proje arşivinden ve yüklenici firmadan alınmıştır. Tez kapsamında incelenen konut alanına ait vaziyet planı, bina planları, fotoğraflar ile proje alanında ve kentsel dönüşüm bölgesinde yapılan gözlem, görüşme, yerinde yapılan saptamaların sonuçları araştırmanın materyalini oluşturmaktadır. Şekil 1.'de çalışma alanını gösteren uydu fotoğrafı bulunmaktadır.



Şekil 1. Çalışma alanının konumu (GoogleEarth, 2011)

Yöntem

Çalışmada, öncelikle konu ile ilgili teorik bilgiler toplanmış, bu bilgiler

ışığında alan çalışması olarak belirlenen bölgede gözlem ve araştırma yöntemine dayalı olarak sorun/durum tespitinde ve olumlu/olumsuz özellikler üzerinde durulmuştur. Adana Yüreğir İlçe Belediyesinden temin edilen mimari proje ve ruhsatlar üzerinde incelemelerde bulunulmuştur. Çeşitli üniversite kütüphaneleri ve Adana Mimarlar Odasında literatür araştırması yapılmış ve ayrıca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Adana Mimarlar Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası seminerlerine katılmış, Adana Büyükşehir Belediyesi ve Adana Yüreğir İlçe Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şubeleri ve İmar Müdürlüklerindeki ilgili arşiv ve dokümanlar taranmış, kentsel dönüşüm, TOKİ, Yüreğir İlçesi vb. konular ile ilgili web sitelerinden de gerekli kaynaklara ulaşılarak teorik bilgiler derlenmiş, buna ek olarak internette yer alan elektronik kitap ve dergiler kullanılarak konu ile ilgili yerli ve yabancı birçok makaleye ulaşılmıştır.

ARAŞTIRMA BULGULARI VE TARTIŞMA

Kentsel Dönüşümün Kavramı Tanımı

Kentsel yenileştirme, toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performansların iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişiminin olumsuz etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir (Kocabaş, 2006).

Kentsel dönüşümü; kentsel çöküntü alanlarında, ekonomik, sosyal, yönetsel, fiziksel ve çevresel boyutlar düşünülerek planlanan, kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik çalışmaların rantsal düzenlemelerden uzak; bölgenin iklimsel, coğrafi, kültürel özellikleri göz önünde bulundurularak sürdürülebilir, yaşanabilir projelerle kentsel kalitenin arttırıldığı bir süreç olarak tanımlayabiliriz.

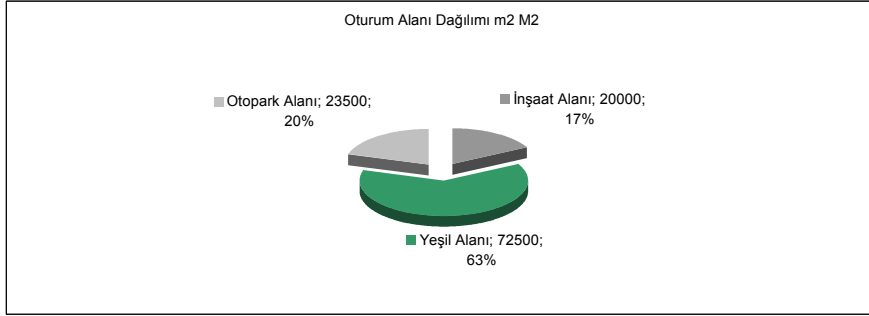
Toplu Konut Kavramı ve Tanımı

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu' na (1984) göre, Toplu Konut Bölgesi ve Toplu Konut; 'Toplu Konut Bölgesi: Valiliklerce Toplu Konut İskan Sahası olarak onaylanan ve Belediyelerin mülkiyetinde bulunan, içinde en az dört yüz konutun yer alabileceği, Belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve İdare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen alanlardır. Toplu Konut: Toplu Konut Bölgesinde inşa edilecek konut, Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı kapsamına giren işlerin bütünüdür.' olarak tanımlanmaktadır. Toplu konut kavramı dilimizde, İngiliz ve Amerikan literatüründe yer alan 'mass housing' ya da 'public housing' kavramlarına karşılık gelse de bazı yönleriyle içerik ve anlam olarak birebir uyuşmamaktadır. Dolayısıyla toplu konut kavramı, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebilmektedirler (Kılıç, 2006).

Proje kapsamında DG Tipi 14 adet 10 katlı, FG Tipi 22 adet 7 katlı ve Y Tipi 15 adet 10 katlı olmak üzere toplam 51 bloktan oluşan 888 adet konut (308 adet konut alt gelir grubuna yönelik) bulunmaktadır (Çizelge 2) Her kat 2 daireden oluşan 40 adet blok güney-kuzey cepheli konumlandırılmış olup, 11 adet blok ise güneydoğu-kuzeybatı cepheli olarak konumlandırılmıştır.

Konutların dışında; alan içerisinde 1 adet ticaret merkezi, 1 adet lise ve 1 adet cami bulunmaktadır. Toplamda 116.000 m² alan üzerine planlanmış olan alanda 51 adet bloğun zemin oturma alanı; 15539 m² olarak hesaplanmıştır. Buna ek olarak ticaret merkezinin oturma alanı 1968 m², lise binasının oturma alanı 1971 m² ve caminin oturma alanı da 738 m² olmak üzere tüm binaların oturma alanı toplamı 20.000 m²; toplam yeşil alan yaklaşık 72.500 m² ve toplam taşıt yolu, yaya yolu ve otopark alanı da yaklaşık 23.500 m² olarak tespit edilmiştir.

Çizelge1. Oturma Alanı Dağılımı (Yüreğir Belediyesi İmar ve Şeh. Müd.,2010)



Çizelge2. Oturma Alanı Dağılımı (Yüreğir Belediyesi İmar ve Şeh. Müd.,2010)

| Konut Tipi | Blok Adet | Kat Adet | Daire M2 | Toplam M2 |
|------------|-----------|----------|----------|-----------|
| FG(2+1) | 22 | 7 | 83 M2 | 25564 |
| DG(3+1) | 14 | 10 | 143M2 | 40040 |
| Y (3+1) | 15 | 10 | 132M2 | 39600 |

DG Tipi Konutlar



Şekil 3. DG tipi konut planı (Adana Büyükşehir Bld.,2010)

Çizelge 3. DG tipi konutlar yön analizi

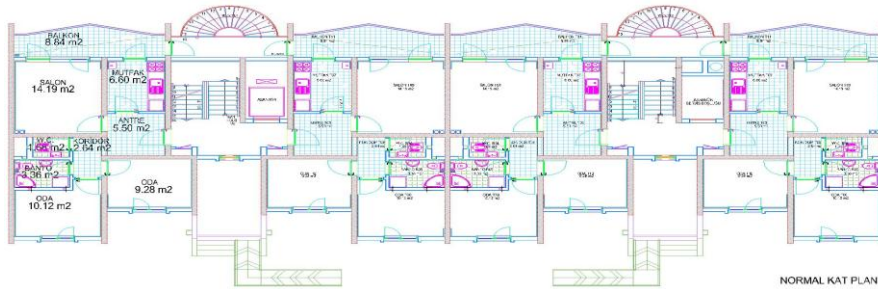
| DG Tipi | m2 | Yön analizi | | | | Diğer Analizler | | |
|---------|-------|-------------|---|---|---|-----------------|-------------|--------------|
| | | G | K | D | B | Doluluk Boşluk | Sirkülasyon | Işık Almayan |
| Salon | 28,72 | . | | | . | G %50 | | |
| Mutfak | 11,6 | . | | | | G %50 | | |
| Oda 1 | 14,05 | | . | | . | K %50 | | |
| Oda 2 | 11,76 | | . | | . | K %50 | | |
| Oda 3 | 11,62 | | . | | | K %50 | 10,50% | |
| Antre | 7,53 | | | | | | | . |
| Banyo | 4,56 | | | | | | | . |
| Koridor | 4,12 | | | | | | | . |

Çizelge 4. DG tipi çevre analizi

| DG Çevre A | Adet | Erişebilirlik Ortalama | Yapıya göre yön analizi | | | |
|-----------------|---------|------------------------|-------------------------|---|---|---|
| | | | G | K | D | B |
| Otopark | K. B. 1 | 5-20 m | . | . | | |
| Çocuk parkı | 3 | 50-250 m | | | | . |
| Cami | 1 | 40-900 m | . | | | |
| Alışveriş merk. | 1 | 90-950 m | . | | | |
| Yeşil alan | 3 | 50-350 m | | | | . |

14 adet 10 katlı bloktan oluşan dg tipi konutlarda her katta 2 daire olup her bir daire; salon 28,72 m², mutfak 11,60 m², oda 14,05 m², oda 11,76m², oda 11,62 m², antre 7,53 m², banyo 4,56 m², koridor 4,12m², wc 2,64 m² ve balkon 14,28 m² olmak üzere toplam net 110m² brüt 143 m² den oluşmaktadır, dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık %10,50 ini kapsamaktadır.

FG Tipi Konutlar



Şekil 4. FG tipi konut planı(Adana Büyükşehir Bld.,2010)

Çizelge 5. FG tipi konutların çevre analizi

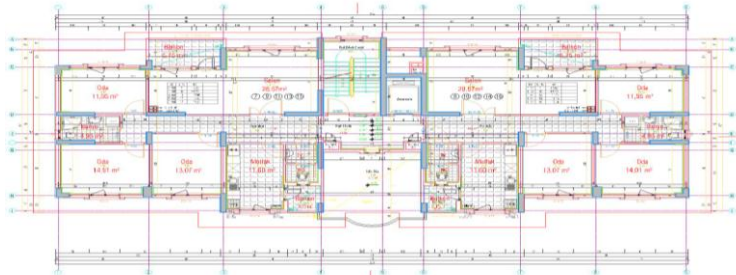
| FG Tipi-Çevre A. | Adet | Erişebilirlik Ortalama | Yapıya göre yön analizi | | | |
|------------------|--------|------------------------|-------------------------|---|---|---|
| | | | G | K | D | B |
| Otopark | K.B. 1 | 5-20 m | . | . | | |
| Çocuk parkı | 3 | 50-200 m | . | . | | . |
| Cami | 1 | 150-750 m | . | | | |
| Alışveriş merk. | 1 | 200-800 m | . | | | |
| Yeşil alan | 3 | 50-200 m | . | . | | . |
| Okul | 1 | 50-800 m | . | | | . |

Çizelge 6. FG tipi konutlar yön analizi

| FG Tipi | m2 | Yön analizi | | | | Diğer Analizler | | |
|---------|-------|-------------|----|----|---|-----------------|------------------|---------------|
| | | GB | KD | KB | B | Işık Almayan M | Doluluk Boşluk O | Sirkülasyon A |
| Salon | 14,19 | . | | . | | | GB%75 | 13,09% |
| Mutfak | 6,6 | . | | | | | GB%40 | |
| Oda 1 | 10,12 | | . | . | | | KD %35 | |
| Oda 2 | 9,28 | | . | | | | KD %35 | |
| Antre | 5,5 | | | | | . | | |
| Banyo | 3,36 | | | . | | . | | |
| Koridor | 2,64 | | | | | . | | |
| Wc | 1,68 | | | . | | . | | |
| Balkon | 8,84 | . | | | | | | |

22 adet 7 katlı bloktan oluşan FG tipi konutlarda her katta 2 daire olup her bir daire; salon 14,19 m², mutfak 6,60 m², oda 10,12 m², oda 9,28 m², antre 5,50 m², banyo 3,36 m², koridor 2,64 m², wc 1,68 m² ve balkon 3,36 m² olmak üzere toplam net 62,21 m² brüt 83 m² den oluşmaktadır (Çizelge 5), dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık %13,09 unu kapsamaktadır.

Y Tipi Konutlar



Şekil 5. Y tipi konutlar genel görünüş (Adana Büyükşehir Bld.,2010)

Çizelge 8. Y tipi konutların çevre analizi

| Y Tipi-Çevre A. | Adet | Erişebilirlik Ortalama | Yapıya göre yön analizi | | | |
|-----------------|--------|------------------------|-------------------------|---|---|---|
| | | | G | K | D | B |
| Otopark | K.B. 1 | 5-20 m | . | . | . | . |
| Çocuk parkı | 3 | 30-150 m | . | . | . | . |
| Cami | 1 | 250-1300 m | . | . | . | . |
| Alışveriş merk. | 1 | 300-1350 m | . | . | . | . |
| Yeşil alan | 3 | 30-150 m | . | . | . | . |
| Okul | 1 | 90-900 m | . | . | . | . |

15 adet 10 katlı bloktan oluşan Y tipi konutlarda her katta 2 daire olup her bir daire; salon 28,57 m², mutfak 11,60 m², oda 14,01 m², oda 13,07m², oda 11,95 m², banyo 4,93 m², koridor 10,60 m², wc 4 m² ve balkonlar 5,57 ile 3,50m² olmak üzere toplam net 107,80 m² brüt132 m² den oluşmaktadır (Çizelge 7). sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 9,83 ünü kapsamaktadır.

Çizelge 7. Y tipi konutların plan analizi

| Y Tipi | m ² | Yön analizi | | | | Işık Almayan M. | Diğer Analizler | |
|---------|----------------|-------------|----|----|---|-----------------|-----------------|-----------|
| | | GB | KD | GD | B | | Doluluk | Boşluk O. |
| Salon | 28,57 | . | . | . | . | | GB%75 | |
| Mutfak | 11,6 | . | . | . | . | | KD %50 | |
| Oda 1 | 14,01 | . | . | . | . | | KD %40 | |
| Oda 2 | 13,07 | . | . | . | . | | KD %50 | |
| Oda 3 | 11,95 | . | . | . | . | | GB%50 | 9,83% |
| Banyo | 4,93 | . | . | . | . | | GD%35 | |
| Koridor | 10,6 | . | . | . | . | | | |
| Wc | 4 | . | . | . | . | | KD %35 | |
| Balkon | 5,57 | . | . | . | . | | | |
| Balkon | 3,5 | . | . | . | . | | | |

SONUÇ

Yapılan çalışmada Adana ili, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, AKSANTAŞ TOKİ konutları incelenmiş olup, çalışmada elde edilen genel sonuçlar şöyledir;

Mimari projelerinin tip projeler olarak hazırlandığı ve uygulandığı bölgenin iklimsel verilerinin, yerel mimari özelliklerinin göz önüne alınmayarak hazırlandığı görülmüştür. Projelendirmeler tip projeler yerine, uygulanacak şehrin iklimsel ve yerel mimarisi göz önüne alınarak yapılırsa ortaya çok daha kullanışlı yapılar çıkacaktır.

TOKİ uygulamasının az katlı gece kondu bölgesinde uygulandığı ve bu bölgede yoğunluk artırımına giderek bölgenin çok katlı yapılaştırıldığı görülmüştür Düşük yoğunlukta, insan ölçeğinde uygulanacak olan projelerin, kullanıcıların altyapısı da göz önüne alındığında tercih edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Proje alanı; Adana ili sınırları içinde gelişmekte olan, yeni ve büyük bir çok projeye yakın bir mesafede yer almaktadır. Ulaşım araçları metro, minibüs ve otobüslerdir. Yüreğir Otogarı proje alanına 1,5 km mesafede yer almaktadır. Ayrıca Yüreğir Belediyesi ile bitişik parsellerde yer alan TOKİ konutları; hastane, 5 yıldızlı

oteller, Optimum Alışveriş Merkezi'ne çok yakın mesafelerde yer almaktadır. Bunun yanında 'Eski Adana' olarak nitelendirilen şehir merkezine de yaklaşık 4-5 km uzaklıktadır. Konumun elverişliliği, ulaşım araçlarının fazlalığı özellikle çalışan kesimin açısından avantajlı bir durum sağlamaktadır.

DG, FG, Y Tipi olmak üzere 3 farklı tip projeden oluşan Aksantaş TOKİ Konutları oluşturulan grafikler sonucunda planlama açısından incelenmiştir:

Planlamada Adana iklimi için elverişli olmayan kuzey, doğu cephelerine salon, yatak odaları gibi mekanların yerleştirildiği ve bu alanlarda güney, batı cepheleriyle neredeyse eşit oranda pencere ve balkonların yerleştirildiği görülmüştür. Bu da ısıtma ve soğutmada gereksiz enerji sarfiyatına sebep olmaktadır.

Banyo, wc, koridor, antre gibi alanların ışık almadığı görülmüştür. Bunun sonucunda gereksiz elektrik sarfiyatı ve havalandırma boşluğu yapımına neden olmuştur. Projelerde sağır cepheler yerine pencereler açılması gereksiz elektrik sarfiyatına ve hava boşluğu yapımına engel olacaktır.

Projelerde balkonlar küçük ve kalıp sistemine bağlı olarak yapılmıştır. Oysa yapılan araştırmalar sonucunda Adana gibi sıcak bölgelerde balkon kullanıcıların tercih ettiği yaşama alanlarının başında gelmektedir. Bu nedenle ortaya Adana iklimi için kullanıma elverişsiz mekanlar ortaya çıkmıştır.

Son yıllarda Adana' da yapılan konutların birçoğunda yer almayan kaloriferli merkezi ısıtma sistemi TOKİ konutlarında yer almaktadır. Bu da kullanıcılar için ekonomik yönden ve sağlık yönünden avantaj sağlamaktadır.

Alan içerisinde kapalı otopark bulunmamaktadır, her konutun önünde kendine ait açık otoparkı mevcut olmakla birlikte; özellikle güneş ve yağmurdan koruyucu gölge elemanları da bulunmamaktadır.

Proje alanı içerisinde lise, çocuk parkı, ticaret alanı, cami gibi konutlarda yaşayan kullanıcılara yönelik yapıların olması kullanıcılar açısından faydalı olmuştur. Ancak anaokulu ve ilköğretim binası proje alanı içinde bulunmamaktadır.

Çöp kutusu, sokak lambaları, banklar ve pergolalı oturma alanları kullanıma elverişli mekanlar oluşturmuştur. Ancak alan içerisinde açık ya da kapalı çok amaçlı bir alan oluşturulmamıştır. Çok amaçlı bir alanın uygulanması konut kullanıcılarının sosyal faaliyetleri açısından önem teşkil etmektedir.

Spor aktivitelerine (basketbol, voleybol, futbol, tenis vs) yönelik alanlar ve bisiklet yolları bulunmamaktadır. Kullanıcıları teşvik ve özellikle çocuk- genç kullanıcıların boş zamanlarının faydalı değerlendirilmesi açısından spor alanları önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, Kentsel Dönüşüm Şubesi, 2008.

ADANA YÜREĞİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ, 2008,

Döküman ve Belgeler.

KILIÇ A., 2006, Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi : Ataşehir

Örneği Yüksek Lisans Tezi, 117s, İstanbul.

KOCABAŞ A., 2006 , Kentsel Dönüşüm(Yenileştirme), İstanbul.