

TOPLU KONUT UYGULAMALARINDA ÖLÇEK BÜYÜMESİ

Nuran Zeren GÜLERSOY* - Özden SARIKAYA

Giriş

Türkiye Mimar Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesinin düzenlediği Konut Sempozyumunda sunuş başlığı olarak önerilen "Toplu Konut Uygulamalarında Ölçek Büyümesi" konusunun sadece konut sempozyumunun afişinde görüldüğü gibi bir-iki katlı konutların üzerine yerleştirilen 20-30 katlı konut bloklarını anlatmadığı ya da alan ve nüfus olarak giderek büyüyen yeni toplu konut ve yerleşme alanlarını tanımlamadığı açıktır. Birim konut boyutundan kent, hatta bölge ölçeğine kadar her ölçekte ölçek büyümesinden söz etmek mümkündür.

Bu çalışmada, konuyu geliştirebilmek için İstanbul'da özellikle 1985'ten sonra gelişen yeni yerleşme alanlarının çağdaş şehircilik yaklaşımı ve standartları çerçevesinde irdelenmesine yönelik bir yüksek lisans tezi (Ö. Sarıkaya, 2002) esas alınarak ölçek büyümesi konusu tartışmaya açılmaya çalışılmıştır. Çalışmanın mekânsal sınırı olarak İstanbul il sınırı, kapsamı olarak 1985-2003 yılları arasında yapılmış orta ve üst gelir grubuna hitap eden toplu konutlar içinden seçilen 125 örnek yerleşme alınmıştır.

* Prof. Dr., İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi

1980'li yıllar tüm dünyada ve Türkiye'de olduğu gibi İstanbul'un kentsel mekânında da en çok değişimin yaşandığı ve yayılmanın hızlandığı, orta ve üst gelir grubu konut alanlarında ölçek büyümesi konusunun da en çok gündeme geldiği bir dönem olarak bilinmektedir. Bu çalışmada, 1985 sonrasında tamamen yeni sunum biçimleri ile yeni nitelikler kazanan bu yerleşmeler bölge ve kent ölçeğinde, konut yakın çevresi ölçeğinde, konut tasarımı ölçeğinde planlama ve tasarım ilke ve standartları çerçevesinde değerlendirilmiştir. İstanbul'da 1985 sonrasında üretilen toplu konut alanlarında rastlanan kent içi konut alanları dışında yer seçme, toplu halde üretim ve kredi olanaklarını kullanma gibi özellikler diğer ülkelerde de yaşanan kentsel büyüme ve banliyöleşme hareketiyle benzerlikler göstermektedir. "Toplu konut alanları" olarak tanımlanan bu alanlar, yalnız konut alanları olarak değil, yerleşme alanı ve yaşam alanı olarak da ifade edilebilmektedir.

Tez çalışmasında (Ö. Sarıkaya, 2002), yaşam alanlarının bir bütün sistemin işleyen parçaları gibi düşünülmesi gerektiği temel ilkesine dayanan planlama standartları ve bu standartlara bağlı olarak bu sunuşta açıklanmaya çalışılan ölçek büyümesi kavramı, üç temel boyutta incelenmiştir:

- Bölge ölçeğinde ve kent ölçeğinde,
- Konut yakın çevresi ölçeğinde,
- Konut tasarımı ölçeğinde.

Bölge Ölçeğinde ve Kent Ölçeğinde

Bölge ölçeğinde standartları yönlendiren temel ilkeler aşağıdaki gibi sıralanmıştır (Ö. Sarıkaya, 2002):

- Çağdaş yaşam alanlarının bir sistemin işleyen parçaları gibi düşünülmesinin gerekliliği,
- Kentsel tasarım ölçeğinde düşünülen ve uygulanan detayların, metropoliten alan planlanırken de düşünölmeye başlanmasının gerekliliği,
- İş alanları ile konut alanları arasında yüksek erişilebilirlik olmasının önemi,

- Yeni yaşam alanlarının mutlaka buldukları yerin mevcut yasal durumu ile uyum içinde olmaları gerekliliği

gibi konular vurgulanmıştır.

Kent ölçeğinde standartları yönlendiren temel ilkeler aşağıda sıralanmıştır (Ö. Sarıkaya, 2002):

- Kent kır ilişkisi,
- Doğal ve çevre koruma anlayışı,
- Kentsel kalitesini yitirmiş kötü durumdaki kentsel konut alanlarının yeniden kente kazandırılması,
- Ulaşım, erişilebilirlik,
- Geleneksel ve yerel planlama anlayışı,
- Planlama sürecindeki çağdaş gelişmeler,
- Katılım

gibi konular üzerinde durulmuştur.

Konut ve Yakın Çevresi Ölçeğinde

Konut ve Yakın Çevresi ölçeğinde standartları yönlendiren temel ilkeler aşağıda sıralanmıştır (Ö. Sarıkaya, 2002):

- Büyüklük, kullanım programı,
- Kullanıcı isteklerinin önemi,
- Tasarımda doğayla uyum, ekolojik planlama, peyzaj kalitesi,
- Yerel kimliğe uygun tasarımlar, geleneksel konut alanı tasarımlarının hayata geçirilmesi,
- Alan içi ulaşımındaki yol, kavşak ve otopark standartları, eğitim, sağlık, kültür donatıları, yeme içme, eğlence ve alışveriş birimlerine ait standartlar,
- Kat yükseklikleri, yoğunluk, dışa açıklık.

Bu bildiride zaman sınırlılığı nedeni ile bu konunun ayrıntılarına girilemeyecektir.

İstanbul'da 1985 Sonrası Üst Gelir Grubu Konut Alanları

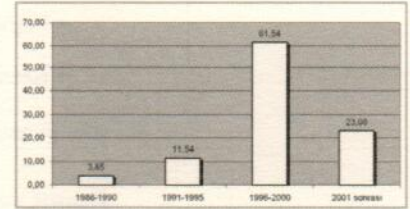
Söz konusu araştırmada (Ö. Sarıkaya, 2002), 1985 sonrasında İstanbul metropoliten alanında inşa edilen yeni konut alanlarından 125 adedi hakkında yukarıda belirlenen ilke ve standartlar çerçevesinde bilgi toplanmıştır. İncelenen konut alanlarının yapım yıllarına bakıldığında %60 kadarının 1996-2000, yüzde 23'ünün de 2000-2004 yılları arasında olduğu görülmektedir (Şekil 1).

Araştırma kapsamına alınan toplu konut alanları, bölge ölçeğinden başlayarak konut ölçeğine kadar önce genel düzeyde, temel ilkeler çerçevesinde irdelemeye çalışılmıştır. 125 konut alanı konum, büyüklük, firma, yapım yılı, ulaşım, toplam m², zemin, konut tipleri, donatılar, yeşil alanlar ve fiyatlar bazında incelenmiştir.

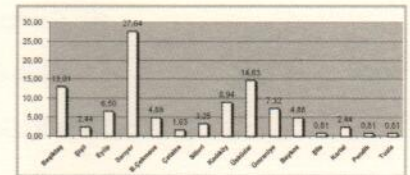
Öncelikle kent ölçeğindeki yayılmanın ve ölçek büyümesinin göstergesi olarak konut alanlarının konumları incelenmiştir. İlçelere göre incelenen 125 yerleşme alanının %59'u Avrupa yakasında, %41'i de Anadolu yakasında bulunmaktadır. Konut alanlarının kente yayılması ve kentteki ölçek büyümesine katkısı açısından ilçelere göre dağılımına bakıldığında en çok tercih edilen ilçe, %27,64 ile Sarıyer olarak ortaya çıkmaktadır. Sarıyer'i %14,63 ile Üsküdar, %13,01 ile Beşiktaş, %8,94 ile Kadıköy, %7,32 ile Ümraniye, %6,05 ile Eyüp, %4,88 ile Beykoz ve Büyükçekmece, %3,25 ile Silivri, %2,44 ile Kartal ve Şişli, %1,63 ile Çatalca, %0,81 ile Şile, Tuzla ve Pendik izlemektedir. Bu konutların daha çok orman alanlarına yakın bölgelerde yer aldığı görülmektedir (Şekil 2).

Haritadan da izlenebildiği gibi bütün bu yeni konut alanları kentin çeperlerine doğru gelişme eğilimindedir. İncelenen konutların %59'u Avrupa, %41'i Anadolu yakasındadır (Şekil 3).

Büyüklük olarak bakıldığında 125 konut alanının %74,14'ü 0-250 arasında konut içeren küçük sitelerden oluşmaktadır. %12,07'si 251-500 arasında, %3,45'i 501-750 konut arasında, %4,31'i ü 751-1000 konut arasında, %6,03'ü ise 1001 konuttan fazla konut içermektedir.



Şekil 1: Konut alanlarının yapım yılları.



Şekil 2: Konut alanlarının ilçelere göre dağılımı.



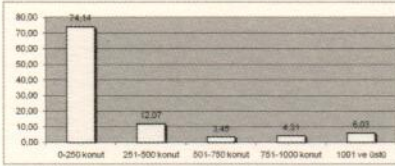
Şekil 3: Konut alanlarının bulunduğu yaka.

Konut alanlarının %74,14'ü 0-250 arasında konut içeren küçük sitelerden oluşmaktadır. %12,07'si 251-500 arasında, %3,45'i 501-750 konut arasında, %4,31'i ü 751-1000 konut arasında, %6,03'ü ise 1001 konuttan fazla konut içermektedir (Şekil 4).

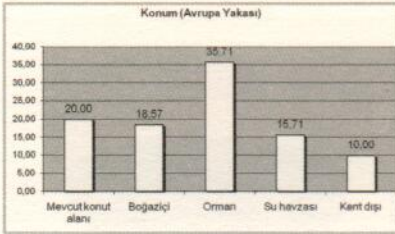
Konut alanlarının konumları harita üzerinde görüldüğünde, bunların orman alanı yakınında, Boğaziçi bölgesinde mevcut konut alanında, su toplama havzası içinde kent dışında ya da sahilde yer aldıkları görülmektedir.

Avrupa yakasındaki konutlardan %20'si mevcut konut alanında, %18,57'si Boğaziçi bölgesinde, %35,71'i orman alanı yakınında, %15,71'i su toplama havzalarında, %10'u ise kent dışında yer almaktadır (Şekil 5).

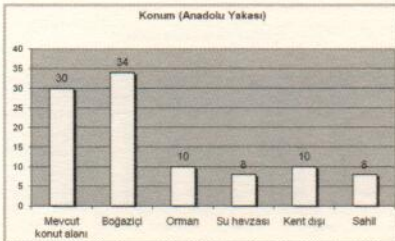
Anadolu yakasında ise konutlardan %30'u mevcut konut alanında, %34'ü Boğaziçi bölgesinde, %10'u orman alanı yakınında, %8'i su toplama havzalarında, %10'u kent dışında, %8'i ise sahilde yer almaktadır (Şekil 6).



Şekil 4: Konut alanlarındaki konut birimi sayısı.



Şekil 5: Konut alanlarının konumu (Avrupa).



Şekil 6: Konut alanlarının konumu (Anadolu).

Her iki yakada da orman ve su havzası yakınında ve gerekli mevzi planlar ve uygulama planları üretilerek gerçekleştirilen projelerin uzun vadede açacağı ekolojik sorunlar bilinmektedir. Ancak mevcut konut alanı olarak geçen bölgelerdeki oranın %30'lar civarında kalması, İstanbul'da üst gelir grubunun bir bölümünün halen merkeze yakın yerlerde yaşama eğilimini sürdürdüğünü ve eskiden kent dışında sayılan birtakım semtlerin kentin büyümesi sonucu mevcut konut alanı olarak tanımlanmış olduğunu göstermektedir.

Bütün bu bulgular, kentsel ölçekte toplu konut alanlarının nasıl yayıldığını ve kentin ölçeğini nasıl büyüttüğünü göstermektedir. Özellikle çevre yollarıyla çok kısa sürede kente ulaşım sağlayan alanlarda ve orman alanları ve su havzaları içinde yer alan toplu konutların oranı dikkat çekicidir.

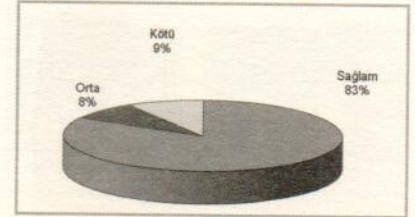
Her iki yakada da orman ve su havzası yakınında ancak gerekli mevzi planlar ve uygulama planları üretilerek gerçekleştirilen projelerin uzun vadede açacağı ekolojik

sorunlar söz konusudur. Ancak mevcut konut alanı olarak geçen bölgelerdeki oranın fazlalığı, İstanbul'da üst gelir grubunun halen merkeze yakın yerlerde yaşama eğilimini sürdürdüğünü ve eskiden kent dışında sayılan birtakım semtlerin kentin büyümesi sonucu kent merkezinde kaldığını göstermektedir.

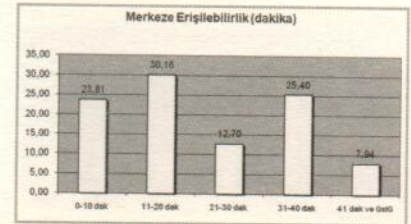
Zemin durumu incelendiğinde konunun uzmanlarınca tortulların yerleşme açısından değişen derecelerde sorunlu olduğu, İstanbul grubundaki formasyonların ve Gebze grubunun Tepecik formasyonu dışında sorunsuz olduğu, Darıca grubunda yer alan Sarıyer kuzeyi ve Beykoz kuzeyindeki alanların ve Çatalca grubu Ceylan formasyonunun heyelana yatkın olduğu, Terkos grubunun özellikle Gürpınar formasyonunun en tehlikeli zemin türünü oluşturduğu, Halkalı grubu Güngören ve Bakırköy formasyonunun tehlike arz ettiği belirtilmektedir. Boğazın güneyi, Anadolu yakasında özellikle dolgu zeminde yer alan kesimler, dere yatakları ve kuzeybatıdaki fay kırıklarına yakın yerler depremde en çok hasar görmesi beklenen yerlerdir. İncelenen konut alanlarının %83'ü jeolojik açıdan sağlam zeminde, %8'i jeolojik yapı olarak az sorunlu zeminlerde, %9'i ise jeolojik olarak sorunlu zeminlerde yer almaktadır (Şekil 7).

Kentsel ölçekte bakıldığında, konumdan sonra önem verilen konu erişilebilirlik. 125 konut alanının erişilebilirlik açısından değerlendirilmesinde, konut alanlarının merkezlere uzaklığı ve köprüler ile erişilebilirlikleri dakika cinsinden hesaplanmıştır. Avrupa yakası için merkez olarak Taksim, Asya yakası için 1. derece alt merkez olan Kadıköy kabul edilmiştir. Boğaz köprüleri ise İstanbul bütününde ulaşım açısından özel önem taşımaktadır.

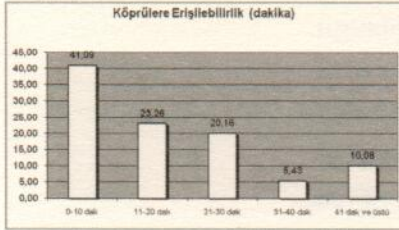
İncelenen konut alanlarından Taksim ya da Kadıköy'e %23,81 oranında 0-10 dakika, %30,16 oranında 11-20 dakikada, %12,70 oranında 21-30 dakikada, %25,40 oranında 31-40 dakikada ve %7,94 oranında 41 dakika ve üzerinde erişim sağlanmaktadır (Şekil 8). Bu toplu konutların reklamlarındaki vurguladıkları en önemli nokta,



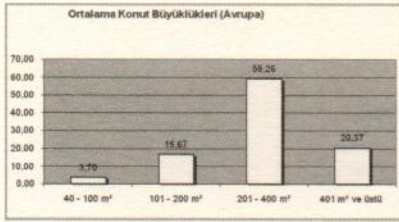
Şekil 7: Konut alanlarında zemin durumu.



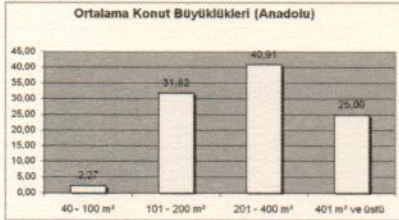
Şekil 8: Merkeze erişilebilirlik.



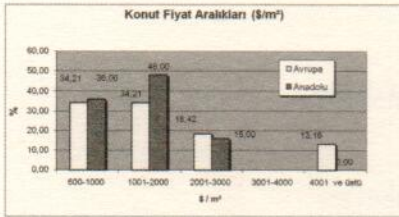
Şekil 9: Köprülere erişilebilirlik.



Şekil 10: Ortalama konut büyüklüğü (Avrupa).



Şekil 11: Ortalama konut büyüklüğü (Asya).



Şekil 12: Konut fiyat aralıkları (2002-2003 yılı değerleri).

köprülere erişimde kaç dakika uzaklıkta olduklarıdır. İncelenen konut alanlarının köprülerle uzaklığı, %41,09 oranında 0-10 dakika, %23,26 oranında 11-20 dakika, %20,16 oranında 21-30 dakika, %5,43 oranında 31-40 dakika ve %10,08 oranında 41 dakika ve üstünde olarak saptanmıştır. Köprülerin bu konut alanlarının yayılmasında ve kentin ölçek büyümesinde önemli etkisi olduğu görülmektedir (Şekil 9).

Üçüncü köprüde de muhtemelen çok benzer bir durumla karşılaşılacaktır. Üçüncü köprü de kentin ulaşım gereksinimini karşılamaktan çok yeni yerleşme alanlarının yayılması ve kentin çok da tercih edilmeyen kuzeye doğru, orman ve su havzalarına doğru büyümesi konusunda araç olacaktır.

Konut büyüklükleri de yine ölçek büyümesi konusunda önemli ipuçları vermektedir. İncelenen konut alanlarından, Anadolu yakasında yer alanlarda 101-200 m² arası konutların oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Anadolu yakasında 400 m² üzerindeki konutların oranı da Avrupa yakasına göre daha yüksektir. Avrupa yakasında alanı 100 m²'nin altında olan %3 gibi bir oran, 200'le 400 m² arasında olanlar %60, 400 m²'den daha büyük olanlar %20'dir. Anadolu yakasında ise bu oran (400 m²'nin üzerinde) %25 oranındadır. Bu oranlar da konut boyutundaki ölçek büyümesinin en önemli göstergeleridir. Bu konutların planları incelendiğinde de tek ailenin kullanımı için tasarlanmış bir konutta 6 tane banyo veya tuvalet olabildiği görülmektedir. Bu aşırı büyüklük zaman zaman kullanıcılarının bakım açısından zorlandığı ve yakındığı durumlara da neden olabilmektedir (Şekil 10, Şekil 11).

Ortalama konut fiyatlarına bakıldığında, incelenen konut alanlarından Avrupa yakasındaki %13,16'sı 4000 \$/m² ve üzerinde ortalama fiyatlara sahipken, Anadolu yakasında ortalama 3000 \$/m²'nin üzerinde konut alanı bulunmamaktadır. Anadolu yakasında 600-1000 ve 1001-2000 \$/m² aralıklarında %84 oranında bir yoğunlaşma gözlenmektedir (Şekil 12).

Araştırma kapsamında incelenen 125 konut alanından seçilen bazı örnekler de niteliksel ve niteliksel özellikleriyle bölge ve kent ölçeğinde, konut ve yakın çevresi ölçeğinde ve konut ölçeğinde çağdaş konut alanları planlama ve tasarım yaklaşımları çerçevesinde değerlendirilmiştir. Alanın 1/50.000 ölçekli planlardaki statüsü, konumu, erişilebilirliği, çevredeki kullanımlar, estetik değerler, zemin yapısının depreme dayanıklılığı saptanmış ve ilgili standartlarla değerlendirilmiştir. Konut ve yakın çevresi ölçeğinde değerlendirmeler, topografyaya uyum, komşuluk üniteleri oluşturma, katılım ve kullanıcı istekleri, dışa açıklık, kent merkezi faaliyetleri, eğitim, sağlık, kültür ve idari tesisler, yeşil alan kullanımları, alan içi kullanımlar başlıklarında yapılmıştır. Konut ölçeğinde ise konut tipleri, konut büyüklükleri ve konutların edinilebilirliği konuları incelenmiştir (Ö. Sarıkaya, 2002).

İstanbul'da Seçilen Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının Ayrıntılı Değerlendirilmesi

İncelenen İstanbul üst gelir grubu toplu konut alanlarından seçilen örnekler, niteliksel ve niteliksel özellikleri ile:

- Bölge ve kent ölçeğinde,
- Konut yakın çevresi ölçeğinde,
- Konut ölçeğinde,

“çağdaş konut alanı planlama ve tasarımı” yaklaşımları çerçevesinde değerlendirmiştir.

Bölge ve Kent Ölçeğinde

- *Yer Seçimi:* Alanın 1/50.000 ölçekli planlarındaki durumuna göre,
- *Erişebilirlik:* MİA ve merkez (Kadıköy ve Taksim) uzaklığı ile köprülerle erişilebilirliği dakika olarak tespit edilerek, toplu taşıma imkânı ile birlikte ulaşım durumuna göre,
- *Çevredeki Kullanımlar:* Çevredeki diğer konut alanlarıyla uyum ve entegre olma, yakın yerlerde çevreyle uyumlu iş alanlarının varlığı, alan dışında yakın yerlerdeki ticaret, kültür ve eğlence hizmetleriyle bütünleşmiş olma ilkelerine göre,

- *Estetik Değerlendirme*: En önemli estetik veri olan Boğaziçi silüetiyle uyum, Boğaziçi bölgesi dışındaki alanlarda denizden görünümüne etki, tarihsel değerlerle ve dokularla uyum ve kentin genel kimliğiyle uyumuna göre,
- *Zemin Yapısı ve Depreme Dayanıklılık*: Konut alanının yer aldığı formasyon ve bu formasyonun depreme dayanıklılık durumuna göre,
- *Büyüklik*: Toplu Konut Kanunu verileri ile tablodaki büyüklükler birleştirilerek bir standardı bulunmuştur. Konut alanları, optimum büyüklüğe yakın oluşuna göre değerlendirilmiştir (Tablo 1).

Konut Yakın Çevresi Ölçeğinde

- *Eğim ve Topografyaya Uyum*: Kat yüksekliklerine ve yol şemasının topografya ile uyumlu tasarlanmasına göre,
- *Komşuluk Üniteleri Oluşturma*: Konutların konumlandırılışı ve alandaki tesislerin kullanımıyla toplanma mekânlarının ve komşuluk birimlerinin tanımlanması, vaziyet planından ve alandaki incelemelerden elde edilen tespitlere göre,
- *Katılım ve Kullanıcı İstekleri*: Tasarım aşamasında kullanıcı isteklerine yönelik çalışmalar, tasarımda esnekliğe ne şekilde ve hangi aşamada yer verildiği gibi bilgilere göre,
- *Dışa Açıklık*: Alandaki tespitlerle sitenin dış kullanıcılara hangi oranda açık olduğu tespitine göre,
- *Kent Merkezi Faaliyetleri*: Merkez faaliyetlerinin alanda varlığı, erişilebilirliği ve alandaki merkezin alan kimliğine uyumuna göre,
- *Eğitim, Sağlık, Kültür ve İdare Tesisleri*: 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili standartlara uyuma ve bu tesislerin alanla uyumuna göre,
- *Yeşil Alan Kullanımları*: Kent içi ve dışı alanlar için imar mevzuatında belirtilen standardın sağlanmasına ve aktif yeşil alan kullanımlarının görsel ve işlevsel kalitesine göre,

• *Alan İçi Ulaşım:* Araç-yaya ayırımına, otopark varlığına, yol tasarımlarına ve alan içi kullanımlarla erişilebilirliğe göre değerlendirilmiştir (Tablo 2).

Konut Tasarımı Ölçeği

- *Konut Tipleri:* Programlarına, yerel ve geleneksel konut tiplerinden esinlenme ve çeşitli konut tiplerinin kullanılmasına göre değerlendirilmiştir.
- *Konut Büyüklükleri:* İşlevsel olmayan çok büyük ve çok küçük konut m²'lerine yer verilmesi olumsuz olarak değerlendirilirken büyüklüklerde çeşitlilik olumlu değerlendirilmiştir.
- *Konutların Edinilebilirliği:* Konut fiyatları İstanbul rayiçleri ve konut alanı yakın çevresindeki fiyatlarla uyumuna göre değerlendirilmiştir (Tablo 3).

Bu standartların konut alanlarında sınanması için 5 üzerinden puanlama yapılmış, her standardın kaç puan olacağı bir değerlendirme tablosunda belirlenmiştir.

Tablo 1: Bölge ve Kent Ölçeğinde
(Konut Alanlarının Ayrıntılı Değerlendirmesi)

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN
	Üst ölçek planlara göre yer seçimi (1/50.000 ölçekli plana göre değerlendirilmiştir)	Planda mevcut ya da gelişme konut alanında kalanlar	5
		Planda orman alanı, su havzası ya da yapı yasağı olan alanlarda yer almayan ancak konut alanı olarak ta belirtilmemiş olanlar	4
		Planda orman alanı, su toplama havzası (mutlak koruma kuşağı dışında) gibi alanlarda bulunan ancak ruhsatlı konut alanları	3
		Planda mutlak koruma kuşağında ya da yapılaşma yasaklı alanlarda kalanlar	1
B Ö L	Erişilebilirlik (Taksim ya da Kadıköy'e ve köprülere ayrı ayrı puanlama yapıp ortalama alınacak)	1-10 dakika	5
		11-20 dakika	4
		21-30 dakika	3
		31-40 dakika	2
		40 dakika	1
G E	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla entegre olma	+1
		Yakın çevrede, çevreyle uyumlu iş alanlarının varlığı	+2
		Yakın çevrede ticaret, kültür, eğlence tesisleri	+2
V E	Estetik Değerlendirme	Bulunduğu bölgenin estetiğine değer kazandıran konut alanları	5
		Bulunduğu bölgenin estetiğini bozmayan konut alanları	3
		Boğaziçi ya da tarihsel çevrenin silüetine olumsuz etkide bulunan konut alanları	1
K E N T	Zemin Yapısı ve Depreme Dayanıklılık	İstanbul grubu, Darıca grubu, Tepecik hariç Gebze grubu, kayalık zemin	5
		Sorunsuz formasyonlarda dolgu alanı ya da dere yatakları yakınında	3
		Çatalca Ceylan for., Terkos, Halkalı grubu Güngören ve Bakırköy form.	2
		Çatalca grubu, Ceylan formasyonu, Terkos grubu, Halkalı grubu Güngören ve Bakırköy form., fay yakınları	1
	Büyüklik (rezidanslarda kat yüksekliği)	501- 750 konut	5
		251-500 veya 751-1001 konut	4
		101-250 veya 1001-1500 konut	3
		51-100 veya 1501-2000 konut	2
		50 altı veya 2000 üstü konut	1
		2-10 kat arası bloklar alana yaygın	5
		10 kat üstü çevreyle uyumlu kullanılmış	3
		10 kat üstü çevreyle uyumsuz	1

Tablo 2: Konut Yakın Çevresi Ölçeğinde
(Konut Alanlarının Ayrıntılı Değerlendirmesi)

	İLKELER	DEĞERLENDİRME	PUAN
K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğim ve Topografya	Tamamen villa, eğime uyumlu yol şeması var	5
		Çoğunluk villa kısmen az katlı apartmanlar var, eğime uyumlu	4
		Az katlı blok, villa, kısmen çok katlı blok, yükseltiyle uyum az	2
		Tamamen blok nizam, eğimle uyumsuz	1
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk birimleri belirgin, alanın kimliğiyle uyumlu buluşma mekânları	5
		Komşuluk birimleri belirgin, buluşma mekânları az kullanılıyor	4
		Mülkiyet sınırları belirgin ya da blok nizam alanla uyumlu ortak mekânlar	3
		Mülkiyet sınırları belirgin, alanla uyumsuz ortak mekânlar var	1
	Katılım ve Kullanıcı İstekleri	Anket uygulanmış	5
		Anket uygulanmamış inşaatta satış başlamış	4
		Konut tipleri çeşitli ve içte değiştirilebilir	3
		Konut tipleri çeşitli değil, içte ve dışta değişiklik imkânı sınırlı	1
	Dışa Açıklık	Site sınırları doğal, güvenlik rahatsız etmiyor	5
		Site sınırları belirgin, dış kullanıcılar rahatça girebiliyor	4
		Site sınırları belirgin, dış kullanıcılar üyelikle girebiliyor	2
		Site sınırları tamamen dışa kapalı, dış kullanıcılar üyelikle içeri giremiyor	1
	Kent Merkezi	Tüm kente hitap ediyor, alanla uyumlu	5
		Yakın çevreye hitap ediyor, alanla uyumlu	4
		Alan kullanıcılarına hitap ediyor, alan kimliğine uyum yok	3
		Alandan bile kullanıcı çekemiyor, alanla uyumsuz	1
Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	3194 standartlarındaki tüm tesisler var, yeterli ve estetik	5	
	3194 standartlarındaki tesisler alan içinde veya dışında yürüme mesafesinde	3	
	3194 standartlarındaki tüm tesisler yok ve yürüme mesafesinde değil	1	
Yeşil Alan Kullanımları	Yerel ve doğal peyzaj, düzenleme, alan kimliğine katkıda bulunuyor	5	
	İyi peyzaj, yerellik ikinci planda, aktif yeşil alan min. 7 veya 14 m ²	3	
	Mevzuat standartları minimum değerlerle sağlanmış	2	
	Aktif yeşil alanlarda mevzuat standardı sağlanamamış	1	
Alan İçi Ulaşım	Alan içi yol tasarımında kapalı op. yaya aksı, T-kavşak, lup, yol kademelenmesi	5	
	Kapalı, açık op., yaya aksına dikkat edilmiş, Alan içi araç trafik, yol üstü op.	3	
	Yol üstü araç parkı söz konusudur, araç trafiği alan için hızlıdır	1	

Tablo 3: Konut Ölçeğinde
(Konut Alanlarının Ayrıntılı Değerlendirmesi)

	İLKELEKLER	DEĞERLENDİRME	PUAN
K O N U T	Konut Tipleri	Yerel, geleneksel, iyi mimari her 100 konuta en az 1 tip	5
		Yerel ve geleneksel değil, iyi mimari, her 100 konuta en az 1 tip	3
		Yerel ve geleneksel değil, çeşitlilik yetersiz	1
	Konut Büyüklükleri	Her aileye göre, 400 m ² üstü kullanılmamış	5
		Her aileye göre, 400 m ² üstü kullanılmış	3
		Her aileye göre konut yok, çok büyük kullanımlar var	1
	Konutların Edinilebilirliği	600-1000 \$	5
		1001-2000 \$	4
		2001-3000 \$	3
		3001-4000 \$	2
4000 \$ ve üstü		1	

Seçilen Örnek Konut Alanlarının Değerlendirilmesi

Tabloda incelenen konut alanlarından 500 ve daha fazla konut içeren örnek siteler ile 150 ve daha fazla konut içeren rezidanslar, seçilen yöntem çerçevesinde detaylı olarak irdelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme yapılırken alanlarda yerinde inceleme yapılmış, yetkili kişilerle görüşülmüş, bilgiler ve görsel malzemeler toplanmıştır.

Yapılan değerlendirmede çıkan toplam puanların ortalaması alınarak konut alanlarının her biri için 5 üzerinden bir puan bulunmuştur.

Bu puanlar; “5 = çok iyi, 4 = iyi, 3 = orta, 2 = orta altı, 1 = yetersiz” şeklinde değerlendirilmiştir. Kuşkusuz bu yöntem bir ölçüde subjektif değerlendirmeler de içermektedir (*Tablo 4*).

Tablo 4: Seçilen Konut Alanları

	SİTELER	REZİDANSLAR
Avrupa Yakasında	Etiler Alkent Sitesi (638 konut) Kemer Country (680 konut) Garanti Zekeriyaköy Evleri (700 konut) Alkent 2000 (792 konut) Eston Ardıçlı Evler (1.000 konut) Bahçeşehir (4000 konut)	Maya Residence (280 Daire) Polat Residence (400 Daire) Metrocity (189 Daire)
Anadolu Yakasında	Ataşehir (17.000 konut) Soyak Yenişehir (3000 konut) Ağaoğlu My City (680 konut) Aqua City (1.122 konut) Casaba (794 villa) Acarkent (1.512 konut) Anadoluhisarı Göksu Evleri (1.328 konut)	Dokuz Palmiye Residence (252 Daire)

Tablo 5: Etiler Alkent Sitesi

Yerleşimin Adı	Etiler Alkent Sitesi
Konum	Beşiktaş ilçesi, Etiler, Taksim 20, FSM Köprüsü 2 dak.
Büyükölük	638 daire
Nüfus	1900 kişi
Toplam Alan	160.000 m ²
Firma	Alarko Holding
Yapım Yılı	1987

Tablo 6: Etiler Alkent Sitesi - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN		
B Ö L Ç E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda mevcut konut alanında yer almaktadır	5		
	Erişebilirlik	Taksim 20 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 2 dakika	4	5	
	Çevredeki Kullanımlar	Çevrede Alkent'le benzer, uyumlu konut alanları vardır.	+1		
		Yakın çevrede, çevreyle uyumlu iş alanları vardır	+1		
		Yakın çevrede tüm İstanbul'a hitap eden Akmerkez, Akatlar Kültür Merkezi ve eğlence tesisleri	+2		
	Estetik	Bulunduğu bölgenin genel estetiğini bozmuyor ancak katkıda da bulunmuyor	3		
	Zemin Yapısı	Trakya formasyonu, kayalık zemin, sağlam	5		
Büyükölçü	638 konut (501-750 konut)	5			
K O N U T Y A K I N	Eğitim ve Topografya	Blok nizam, çevre binalarla uyumlu ancak bulunduğu yerin görünümüyle uyum yok	1		
	Komşuluk Üniteleri	Konutların yerleşme düzeni ile alan ortasında komşuluk birimleri oluşturulmuş (vaziyet planı), ancak buralar toplanma mekânı olarak kullanılmıyor. Hillside Club toplanma mekânı	5		
	Katılım	Anket uygulanmamış ve inşaatlar tamamlandıktan sonra satış başlamış, yalnızca içte esnek	3		
	Dışa Açıklık	Site sınırları belirgin, dış kullanıcılar kontrolden sonra ya da Hillside üyeliği ile girebiliyor	5		
	Kent Merkezi	Site içinde yer alan Alkent Alışveriş Merkezi ve Hillside Club neredeyse tüm kente hitap etmektedir ve alanın kimliğiyle uyumludur.	5		
Ç E V R E S İ	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	3194 standartlarındaki tesisler alan içinde yoktur ancak tüm gerekli tesisler alan dışında yürüme mesafesindedir	1		
	Yeşil Alan Kullanımları	Alanın %80'i yeşil alandır. Aktif yeşil alan miktarı 65.000 m ² 'dir. Kişi başına 34 m ² aktif yeşil alan düşmektedir. Alanda uygulanan peyzaja ve bakımına özen gösterilmektedir	4		
	Alan İçi Ulaşım	Her konuta 1 araçlık kapalı otopark vardır. Yaya aksları devamlıdır. Araç yolu alan içinde lup yapmaktadır. Ancak yol üstü araç park edilmektedir	3		
K O N U T	Konut Tipleri	638 konut için 10 ayrı tip uygulanmıştır. Konut tipleri yerel, geleneksel değildir	3		
	Konut Büyüklükleri	Çok büyük konutlardan kaçınılmıştır. Ortalama büyüklük 189 m ² 'dir	5		
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 2640 \$/m ² ile incelenen siteler arasında pahalı	3		
3,8 = 4 puan (iyi)					

Tablo 7: Kemer Country

Yerleşimin Adı	Kemer Country
Konum	Eyüp ilçesi, Kemerburgaz, Taksim 20, FSM Köprüsü 20 dak.
Büyükölük	785 konut
Nüfus	4000 kişi
Toplam Alan	1.200.000 m ²
Firma	Kemer Yapı
Yapım Yılı	1990

Tablo 8: Kemer Country - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda Alibeyköy Barajı su toplama havzasında ancak mutlak koruma sınırı dışında kalmaktadır.	5	
	Erişebilirlik	Taksim 20 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 20 dakika	4	5
	Çevredeki Kullanımlar	Çevrede alana benzeyen ancak entegre olmayan konut alanları vardır.		4
		İş alanlarının erişilebilirliği yüksektir	+2	
		Yakın çevrede alanın etkisiyle kültüre, ticaret ve eğlence tesisleri vardır.	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin genel estetiğine katkıda bulunan bir yerleşim	5	
	Zemin Yapısı	Trakya formasyonu, kayalık zemin, sağlam	5	
Büyükölük	785 konut (501-750 konut)	4		

Tablo 8 (Devam)

K O N U T	Eğim ve Topografya	Villalar ve insan ölçeğinde apartmanlar, topografyayla uyumlu	4
	Komşuluk Üniteleri	Konutların yerleşme düzeni ve mahalle konseptiyle alanın çeşitli yerlerinde komşuluk birimleri oluşturulmuş (vaziyet planı), ayrıca birçok farklı kullanımla bir kulüp yaşam tarzı yaratılmış	5
	Katılım	Anket uygulanmamış ve inşaatlar tamamlandıktan sonra satış başlamış ancak çok çeşitli ve devam eden etaplarda kullanıcı görüşleri değerlendiriliyor	4
Y A K I N	Dışa Açıklık	Site sınırları belirgin, dış kullanıcıların içeri girmesi çok zor üyeliğe bile sınırlama getirilmiş	1
	Kent Merkezi	Kemer Country içinde küçük bir kasaba meydanı ve bu meydana her türlü gereksinimi karşılayacak hizmetler mevcut, merkez kent bütününe hitap edebilir	5
Ç E V R E S İ	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	3194 standartlarındaki tesislerden ilköğretim (Hisar Eğitim Vakfı Kemerköy İ.O.) ve idari tesis var	3
	Yeşil Alan Kullanımları	2.000.000 m ² 'lik doğa kampusu, çoğunluğu aktif yeşil alan. Golf, doğa sporları, yelken kulübü, su ögesinin kullanıldığı peyzaj ve tarihi su kemerleri alana estetik katmakta	5
	Alan İçi Ulaşım	Her konuta 1-2 araçlık kapalı otopark, alan içinde araç trafiği sınırlı, lup yapan bir yol dışında ana arter yok, alanda yaya hâkimiyeti söz konusudur	5
K O N U T	Konut Tipleri	785 konut için 96 ayrı tip uygulanmıştır. Konut tipleri yerel ve geleneksel esintiler taşımaktadır.	5
	Konut Büyüklükleri	Çok büyük konutlarla küçükler bir arada kullanılmıştır. Ortalama büyüklük 297 m ² 'dir	5
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 5386 \$/m ² ile incelenen siteler arasında pahalı gruba dahildir	1
3,9 = 4 puan (iyi)			

Tablo 9: Garanti Koza Zekeriyaköy Evleri

Yerleşimin Adı	Garanti Zekeriyaköy
Konum	Sarıyer ilçesi, Zekeriya, Taksim 40, köprü 20 dak.
Büyüklük	700 konut
Nüfus	2800 kişi
Toplam Alan	1.200.000 m ²
Firma	Garanti Koza İnşaat
Yapım Yılı	1989

Tablo 10: Garanti Koza Zekeriyaköy Evleri - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L L E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda Sarıyer Belediyesi mücavir alanında, orman alanı içinde yer almaktadır. Ancak arazi orman statüsünden çıkmıştır	3	
	Erişebilirlik	Taksim 40 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 20 dakika	3	
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla kaynaşmış bir görünümde dir		3
		Yakın çevrede iş alanı yoktur	+1	
		Yakın çevrede hatta alanda kültür, ticaret ve eğlence tesisleri vardır	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin genel estetiğine katkıda bulunmamakta ancak bozmamaktadır	3	
	Zemin Yapısı	Trakya formasyonu, kayalık zemin, sağlam	5	
Büyükölçü	700 konut (501-750 konut)	5		
K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğitim ve Topografya	Tamamen villalar var ve topografyayla iyi kaynaştırılmış	5	
	Komşuluk Üniteleri	Mahalle konseptiyle alanda komşuluk birimleri oluşturulmaya çalışılmış. Ancak ortak mekân çok az ve konutların yerleşme düzeni buna uygun değil	3	
	Katılım	Anket uygulanmamış ancak inşaat safhasında satışa başlanmış bu nedenle kullanıcı istekleri doğrultusunda şekillenmiş	4	
	Dışa Açıklık	Site sınırları belirgin değil, giriş çıkışta engel yok	5	
	Kent Merkezi	Küçük bir semt merkezini andıran içinde Migros, restoranlar, toplantı salonu ve küçük hizmet dükkânları bulunan çarşısı alana ve yakın çevreye hizmet ediyor	4	
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	3194 standartlarındaki tesislerden ilköğretim alanı (British Collage), idari tesisler ve çarşı içinde kültür merkezi var. Sağlık gereksinimi en yakın Sarıyer'den	3	
	Yeşil Alan Kullanımları	Müstakil villa bahçeleriyle yeşil bir görünüm var. Aygaz Parkı ise alandan terk edilen yeşil alan. Kişi başına 14 m ² terk edilmiş	5	
	Alan İçi Ulaşım	Her konuta 1 araçlık kapalı otopark, alan içinde araç var. Luplara, çıkmaz sokaklara ve dar yollara rağmen yol güvenliği tam değil, ana yaya aksı yok	3	

Tablo 10 (Devam)

K O N U T	Konut Tipleri	700 konut için 2 ayrı tip uygulanmıştır. Konut tipleri yerel ve geleneksel esintiler taşımamakta ancak işlevselliği vurgulamaktadır	3
	Konut Büyüklükleri	Ortalama büyüklük 460 m ² 'dir	5
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 1400 \$/m ² 'dir	4
4,05 = 4 puan (iyi)			

Tablo 11: Alkent 2000

Yerleşimin Adı	Alkent 2000
Konum	Büyükçekmece ilçesi, Taksim 40, köprü 55 dak.
Büyüklük	792 Konut
Nüfus	2200 kişi
Toplam Alan	1.050.000 m ²
Firma	Alarko
Yapım Yılı	Faz 1: 1996, Faz 2: 2000

Tablo 12: Alkent 2000 - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda Büyükçekmece gölü, su toplama havza alanında kalmaktadır. Mutlak koruma kuşağı dışındadır	3	
	Erişebilirlik	Taksim 40 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 55 dakika	2	1
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi yoktur		4
		Yakın çevrede iş alanları vardır	+2	
		Yakın çevrede hatta alanda kültür, ticaret ve eğlence tesisleri vardır	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin genel estetiğine katkıda bulunmamakta ancak bozmamaktadır.	3	
	Zemin Yapısı	Gürpınar formasyonu, tehlikeli zemin	2	
Büyüklük	792 konut (751-1000 konut)	4		

Tablo 12 (Devam)

K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğim ve Topografya	Villalar ve az katlı apartmanlar var topografyayla iyi kaynaştırılmış	4
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk birimleri oluşturmak yerine mülkiyet ve mahremiyet kavramı var ortak mekânlar nitelikli	3
	Katılım	Anket yok, inşaat safhasında satışa başlanıyor ancak müdahale mümkün değil, çeşitli tipte konutlar	3
	Dışa Açıklık	Site sınırları çok kesin ve yüksek duvarlarla çevrili, giriş çıkış üyelikle mümkün yoksa çok zor	
	Kent Merkezi	Kent dışında bulunan site, içindeki sinema, golf sahası, Westa Alışveriş Merkezi, spor kulüpleri ve küçük ticaret birimleriyle yakın çevreye hitap edebilecek kapasitededir. Merkez alanın kimliğiyle uyumludur	2
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Eğitime büyük önem verilmiş, Hillside 2000 bünyesinde müzik ve dans dersleri, dil, ahşap boyama, briç, resim kursları yaratılmıştır. Ancak mevzuatta gereken okul alanı ya da sağlık tesis alanı bulunmamaktadır	4
	Yeşil Alan Kullanımları	2500 m ² 'lik müstakil villa bahçeleri açık ve kapalı spor alanları, koşu parkurları, tenis kortları, havuzlar, spor alanları, golf sahaları, Pony Club, su sporları merkezi vardır. Kişi başına 46 m ² aktif yeşil alan düşmektedir	3
	Alan İçi Ulaşım	Her konuta 2 araçlık kapalı otopark, araç yaya ayrımı iyi, yaya devamlılığı sağlanmış	5
K O N U T	Konut Tipleri	292 villa için 5 tip var. Dairelerde ise stüdyo, normal ve dubleksler var. Konut tipleri yerel değil	3
	Konut Büyüklükleri	Ortalama büyüklük 364 m ² 'dir. Ancak 800 m ² 'nin üzerinde kullanımlar var	3
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 2100 \$/m ² 'dir	3
3,2 = 3 puan (orta)			

Tablo 13: Bahçeşehir

Yerleşimin Adı	Bahçeşehir
Konum	Büyükkçekmece ilçesi, Taksim 40, köprü 55 dak.
Büyüklük	4000 konut
Nüfus	16.000 kişi
Toplam Alan	4.701.420 m ²
Firma	Emlak Bankası, Mesa, Nurol
Yapım Yılı	1986

Tablo 14: Bahçeşehir - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L Ç E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda düşük yoğunluklu konut gelişme alanında kalmaktadır	5	
	Erişebilirlik	Taksim 40 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 50 dakika	2	1
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi vardır	+1	5
		Yakın çevrede iş alanları vardır	+2	
		Yakın çevrede hatta alanda kültür, ticaret ve eğlence tesisleri vardır	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin estetiğine katkıda bulunmamakta ancak bozucu bir etki yaratmamaktadır	3	
	Zemin Yapısı	Güngören formasyonu, tehlikeli zemin	2	
Büyükölçü	4000 konut (2000 konuttan çok)	1		
K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğim ve Topografya	Villalar, az katlı apartmanlar ve çok katlı bloklar birlikte, topografyayla uyumu bloklar bozmakta	2	
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk birimleri var ancak komşuluk gelişmiyor. Nitelikli ortak mekânlar var	4	
	Katılım	Anket uygulanmamış. Farklı konut tipleri ve içte yapılabilecek değişikliklerle var	3	
	Dışa Açıklık	Site sınırları dışa açık, güvenlik rahatsız edici değil	5	
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, alanın genel karakteristiğiyle uyumlu bir görünüm sergilemektedir ve tüm kent ölçeğinde kullanıcısı bulunmaktadır. Bulunduğu yere aktivite getirmiştir	5	
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda 32.850 m ² ilköğretim ve çocuk yuvası tesisleri, 200 yataklı bir hastane, üniversite, 1,7 m ² kişilik ticaret alanı düşünülmüş ancak yıllar içinde bu minimum standartların üzerine çıkmıştır	5	
	Yeşil Alan Kullanımları	Müstakil villa bahçelerine ek olarak gölet tesisleri, spor kulüpleri, rekreasyon alanları, şelaleler, diğer su öğeleri ve parklar alanın kimliğine ve bulunduğu bölge ekolojisine katkıda bulunmaktadır.	5	
	Alan İçi Ulaşım	Her konut için 1 araçlık kapalı otopark alanı düşünülmüştür. Yaya dolaşımının devamlılığı vardır, ancak araç trafiği de sürüyor	5	
K O N U T	Konut Tipleri	4000 konut için 16 değişik konut tipi kullanılmıştır. Yasal standartların altına düşmeden ve gerekli emsalleri sağlamak üzere her konutta geniş salon ve mutfak vardır.	3	
	Konut Büyüklükleri	Ortalama büyüklük 150 m ² 'dir. Çok büyük villalar yok	3	
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 1857 \$/m ²	3	
3,5 = 4 puan (iyi)				

Tablo 15: Ataşehir

Yerleşimin Adı	Ataşehir
Konum	Kadıköy ilçesi, Kozyatağı, Kadıköy 10, Köprü 8 dak.
Büyükölük	17.000 konut
Nüfus	50.000 kişi
Toplam Alan	4.500.000 m ²
Firma	Emlak Bankası, Entes, Baytur, Tekfen, Alarko
Yapım Yılı	1995

Tablo 16: Ataşehir - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda mevcut konut alanında kalmaktadır	5	
	Erişebilirlik	Kadıköy 10 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 8 dakika	5	
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi vardır	+1	5
		Yakın çevrede iş alanları vardır	+1	
		Yakın çevrede kültür, ticaret ve eğlence tesisleri vardır	+2	
	Estetik	Yüksek bloklar nedeniyle estetik olarak değerlendirilememektedir ancak açık alanlar estetikdir	3	
	Zemin Yapısı	Kartal formasyonu, sağlam zemin	5	
Büyükölük	17.000 konut (2000 konuttan çok)	1		
K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğim ve Topografya	Villalar, az katlı apartmanlar ve çok katlı bloklar birlikte. Topografyası düz, bu nedenle eğime uyumsuzluk yok ama bloklar alanın doğal yapısına uymuyor	2	
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk birimleri var ancak projenin ölçeği çok büyük olduğundan komşuluk gelişmiyor. Nitelikli ortak mekânlar var, buluşma için kullanılmıyor	4	
	Katılım	Anket uygulanmamış, konut tipleri çeşitli ancak tasarıma müdahale zor. İçte değişebilir	3	
	Dışa Açıklık	Site sınırları dışa açık, güvenlik rahatsız edici değil		
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, alanın genel karakteristiğiyle uyumlu bir görünüm sergilemiyor. Alışveriş birimlerinin çoğu boş ve eski bir görünümde	5	
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda 5 adet ilköğretim okulu, 1 adet lise, (40.000 m ²) sağlık ocağı, muhtarlık, site yönetimi, 70.000 m ² ticaret alanı ve açık sanat parkı, amfi tiyatro, sinemalar gibi kültür tesisleri bulunmaktadır.	3	
	Yeşil Alan Kullanımları	Alanda çok çeşitli aktif kullanımlara sahip sanat parkları, çocuk bahçeleri, spor tesisleri, yüzme havuzu, bisiklet ve yaya yolları, piknik alanları, mini futbol, köpek parkı, fitness var	5	
	Alan İçi Ulaşım	Her konut için 2 araçlık kapalı otopark alanı, açık otoparklar, yaya aksları var ancak yollar geniş	5	

Tablo 16 (Devam)

K O N U T	Konut Tipleri	4000 konut için 16 değişik konut tipi kullanılmıştır. Yasal standartların altına düşmeden ve gerekli emsalleri sağlamak üzere her konutta geniş salon ve mutfak vardır	3
	Konut Büyüklükleri	Ortalama büyüklük 130 m ² 'dir. Çok büyük villalar yok	3
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 1200 \$/m ²	5
3,8 = 4 puan (iyi)			

Tablo 17: Soyak Yenişehir Konutları

Yerleşimin Adı	Soyak Yenişehir
Konum	Üsküdar ilçesi, Kadıköy 10, köprü 12 dak.
Büyüklük	3.000 konut
Nüfus	10.000 kişi (2005)
Toplam Alan	320.000 m ²
Firma	Soyak
Yapım Yılı	1998

Tablo 18: Soyak Yenişehir - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda mevcut konut alanında kalmaktadır	5	
	Erişebilirlik	Kadıköy 10 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 12 dakika	4	5
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi vardır.	+1	5
		Yakın çevrede iş alanları vardır.	+2	
		Yakın çevrede Gima, Metro gibi alışveriş merkezleri vardır.	+2	
	Estetik	Yüksek bloklar nedeniyle estetik olarak değerlendirilememektedir	1	
	Zemin Yapısı	Kartal formasyonu, sağlam zemin	5	
Büyüklük	3.000 konut (2000 konuttan çok)	1		

Tablo 18 (Devam)

K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğitim ve Topografya	Tamamen blok ve taban kullanımı çok yoğun	1
	Komşuluk Üniteleri	Blok nizam, komşuluk birimlerinin oluşumunu ve komşuluğun gelişimini engellemektedir	3
	Katılım	Anket uygulanmamış. Proje sürerken daire sahipleri çağırılarak fikir soruluyor	5
	Dışa Açıklık	Site sınırları dışa açık, güvenlik rahatsız edici değil (henüz inşaatlar sürmekte)	4
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, alanın genel karakteristiğiyle uyumlu ve alan kullanıcılarına hitap ediyor	4
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda 10.000 m ² ilköğretim tesis alanı, çocuk yuvaları, site yönetim birimi ile 3000 m ² ticaret tesisi bulunmaktadır	3
	Yeşil Alan Kullanımları	Alanda çok çeşitli aktif yeşil alanlar, havuz, tenis kortu, çocuk oyun alanı, ortada Ada Kafe, su öğeli rekreasyon gibi kullanımlar vardır. Ancak blok nizamdan dolayı taşıdığı nüfusa göre yetersiz görünmektedir. Kişi başına 18 m ² aktif yeşil alan düşmektedir	5
	Alan İçi Ulaşım	Her konut için 2 araçlık kapalı ve açık otopark alanı bulunmaktadır. Açık otopark alanları tüm sitede araç hâkimiyetini artırmakta görsel olarak rahatsız edici olmaktadır	3
K O N U T	Konut Tipleri	3.000 konutta 12 tip bulunmaktadır. Konut tiplerinde yerelliğe ve doğallığa önem verilmemiştir	3
	Konut Büyüklükleri	Ortalama büyüklük 113 m ² 'dir. Çok büyük konutlar yoktur	5
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 1100 \$/m ²	4
3,6= 4 puan (iyi)			

Tablo 19: Ağaoğlu My City

Yerleşimin Adı	Ağaoğlu My City
Konum	Ümraniye ilçesi, Dudullu Kadıköy 10, köprü 8 dak.
Büyüklük	525 Konut
Nüfus	400 kişi yaşıyor, 2000 kişi olacak
Toplam Alan	70.000 m ²
Firma	Ağaoğlu İnşaat
Yapım Yılı	1996

Tablo 20: Ağaoglu My City - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda mevcut konut alanında kalmaktadır	5	
	Erişebilirlik	Kadıköy 10 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 8 dakika	5	
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi yoktur	-	4
		Yakın çevrede iş alanları vardır	+2	
		Yakın çevrede Carrefour Vega gibi alışveriş merkezleri vardır	+2	
	Estetik	Yüksek bloklar nedeniyle estetik olarak değerlendirilememektedir	1	
	Zemin Yapısı	Çukurçeşme formasyonu, sağlam zemin	5	
Büyükölçü	525 Konut (500-750)	5		
K O N U T	Eğitim ve Topografya	Tamamen blok ve taban kullanımı çok yoğun	1	
	Komşuluk Üniteleri	Blok nizam, komşuluk birimlerinin oluşumunu ve komşuluğun gelişimini engellemektedir. Alanla uyumlu ortak mekânlar var	4	
	Katılım	Anket uygulanmamış. Daireler bitmiş teslim ediliyor. Katılım yok	1	
	Dışa Açıklık	Site sınırları dışa son derece kapalı. Çevresinden kopuk		
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, alanın genel karakteristiğiyle uyumlu ve alan kullanıcılarına hitap ediyor	1	
Y A K I N	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda, sadece belediyeye yapılan terklerde eğitim alanına yer verilmektedir. Site yönetim birimi binası ve ticaret merkezi	3	
	Yeşil Alan Kullanımları	Alanda çok çeşitli aktif yeşil alanlar, havuz, tenis kortu, çocuk oyun alanı, ortada açık havuz, söz konusudur. Blok nizamdan dolayı taşıdığı nüfusa göre yetersiz görünmektedir. Kişi başına 23 m ² aktif yeşil alan düşmektedir	3	
	Alan İçi Ulaşım	Her konut için 2 araçlık kapalı ve açık otopark alanı bulunmaktadır. Alanın içlerine kadar araçla girilmektedir. Alan sınırlıdır yaya aksları sürekli değildir	3	
K O N U T	Konut Tipleri	525 konutta 4 tip bulunmaktadır. Konut tiplerinde yerelliğe ve doğallığa önem verilmemiştir	1	
	Konut Büyüklükleri	Ortalama büyüklük 275 m ² 'dir. Çok büyük konutlar yoktur	1	
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 1290 \$/m ²	5	
3 puan (orta)				

Tablo 21: Aqua City

Yerleşimin Adı	Aqua City
Konum	Ümraniye ilçesi, Kadıköy 20, köprüler 10 dak.
Büyükölçü	1164 konut
Nüfus	180 kişi yaşıyor, 4000 kişi olacak
Toplam Alan	217.000 m ²
Firma	Sinpaş
Yapım Yılı	1998

Tablo 22: Aqua City - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda gelişme konut alanı statüsündedir	5	
	Erişebilirlik	Kadıköy 20 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 10 dakika	4	5
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi yoktur	-	2
		Yakın çevrede iş alanları vardır	+2	
		Yakın çevrede yeterli kültür, eğlence, ticaret donatısı yoktur	-	
	Estetik	Villalar ve bloklar belli bir estetik anlayışıyla alanda dağılmış durumdadır	3	
	Zemin Yapısı	Gözdağ formasyonu, sağlam zemin	5	
Büyükölçülük	1164 Konut (1000-1500)	3		
K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğitim ve Topografya	Eğitimle uyumlu villa + bloklar	3	
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk ünitesi kavramı gelişmemiştir. Ancak havuzlar toplanma mekânı oluşturmak üzere tasarlanmıştır	3	
	Katılım	Anket uygulanmamış. Daireler bitmiş teslim ediliyor. Katılım yok	1	
	Dışa Açıklık	Site sınırları dışa son derece kapalı. Çevresinden kopuk	1	
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, alanın genel karakteristiğiyle uyumlu ve alan kullanıcılarına hitap ediyor	3	
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda 1 adet ilköğretim okulu idare binası ve site yönetimi, açık alanda yayılmış kafeler, restoranlar gibi kullanımlar yer almaktadır. Bu binalardan bir tek ilkokul alanında stn. var	1	
	Yeşil Alan Kullanımları	Alanda çok çeşitli aktif kullanımlara sahip ve su ögesine büyük yer verilen çocuk bahçeleri, spor tesisleri, yüzme havuzları, süs havuzları, şelaleler, fitness gibi alanlar yer almaktadır. Konsept olarak su üzerinde çalışılmış, bu tasarımlarla alana kimlik kazandırılmıştır	5	
Alan İçi Ulaşım	Her konuta 1 araçlık kapalı otopark alanı açık otoparklar. Yaya dolaşımının devamlılığı vardır alan içi yollarda araçlar park etmekte ve çevre kalitesini bozmaktadır	3		
K O N U T	Konut Tipleri	1164 konutta 5 değişik konut tipi kullanılmıştır. Villaların yerleşimi müstakil evler şeklindedir	3	
	Konut Büyükölçülükleri	Ortalama büyükölçülük 173 m ² 'dir. Çok büyük konutlar yoktur	5	
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 700 \$/m ² taksit imkânları	5	
3,2 = 3 puan (orta)				

Tablo 23: Casaba

Yerleşimin Adı	Casaba
Konum	Ümraniye ilçesi, Ömerli Kadıköy 40, köprüler 35 dak.
Büyükölük	794 konut
Nüfus	3200 kişi
Toplam Alan	1.860.000 m ²
Firma	Türkiye İş Bankası – Koray Yapı Endüstrisi
Yapım Yılı	2001

Tablo 24: Casaba - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda Ömerli Barajı su toplama havzasında koruma kuşağı dışındadır.	3	
	Erişebilirlik	Kadıköy 40 dakika, köprü 35 dakika	2	2
	Çevredeki Kullanımlar	Çevredeki diğer konut alanlarıyla ilişkisi yoktur.	-	0
		Yakın çevrede iş alanları yoktur	-	
		Yakın çevrede yeterli kültür, eğlence, ticaret donatısı yoktur. Alan içinde çözülecektir	-	
	Estetik	Tamamen villalar şeklinde bir vadi kenarına sıralanmış görüntüsü var. Düşük yoğunluk	5	
	Zemin Yapısı	Kurtköy formasyonu, sağlam zemin	5	
Büyükölük	794 konut (750-1000 konut)	4		
K O N U T	Eğim ve Topografya	Eğimle uyumlu villalar şeklinde	5	
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk ünitesi kavramı için gerekli sosyal tesisler ve bir kasaba konsepti var tasarlanmış, konutlar müstakil konumlu	3	
	Katılım	Anket uygulaması yapılmamış ancak projenin Amerikalı mimarları, Türk ailesi ile ilgili araştırma yapmıştır. Bu araştırmalar ışığında çok çeşitli konutlar kullanılmıştır	3	
Y A K I N	Dışa Açıklık	Hem girişlerde hem alan içinde çok sıkı güvenlik önlemleri var. Ancak yüksek duvarlar yok	2	
	Kent Merkezi	Alandaki merkezde yer alması düşünülen faaliyetler, özellikle binicilik ve tenis kulüpleri kent ölçeğinde tasarlanmış kullanımlardır	5	
Ç E V R E S İ	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda kasaba kimliğiyle ilgili olarak bir ilköğretim okulu (80.000 m ² özel okul alanı), PTT, dini tesis ve sağlık ocağı alanları mevzuattaki minimum standartları sağlayacak şekilde düşünülmüştür	5	
	Yeşil Alan Kullanımları	Peyzajda su ögesine, yerel görünümlere, doğal bitkileri korumaya önem verilmiştir. Villa bahçeleri rekreatiftir. Spor kulüpleri ile birlikte tabanın %90'ı açık ve yeşil alan olarak kullanılacaktır	5	
	Alan İçi Ulaşım	Alan henüz inşaat safhasındadır. Her konutun yanında yer alan kapalı garajlar araç güvenliği için önem taşıırken, alan içinde her yerde araç trafiği olmasına neden olmaktadır	3	

Tablo 24 (Devam)

K O N U T	Konut Tipleri	16 farklı tip ve büyüklükte villa kullanılmış, tasarımda eski Türk evlerinden esinlenilmiştir	5
	Konut Büyüklükleri	Konut büyüklükleri 142-460 m ² arasında değişmektedir. Çok büyük villalar yer almaktadır	3
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama konut fiyatı 1700 \$/m ² 'dir	4
3,6 = 4 puan (iyi)			

Tablo 25: Acarkent

Yerleşimin Adı	Acarkent
Konum	Beykoz ilçesi, Kadıköy 45, köprüler 25 dak.
Büyüklik	2208 konut
Nüfus	6500 kişi
Toplam Alan	2.300.000 m ²
Firma	Acarlar İnşaat
Yapım Yılı	1999

Tablo 26: Acarkent - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda orman alanında kalmaktadır ancak fiilen orman sınırında değildir.	3	
	Erişebilirlik	Kadıköy 45 dakika, köprü 25 dakika	1	3
	Çevredeki Kullanımlar	Çevrede Acarkent'le benzer konut alanları vardır ancak aralarında iletişim bulunmamaktadır.		4
		Yakın çevrede, iş alanları ve ofis binaları bulunmaktadır.	+2	
		Yakın çevrede kültür, eğlence ve alışveriş donatıları alan içinde çözülmüştür.	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin doğal görünümüne büyük ölçüde zarar vermektedir.	1	
	Zemin Yapısı	Çavuşbaşı granodiyoditi, sağlam	5	
Büyüklik	2208 konut (2000 üstü)	1		

Tablo 26 (Devam)

K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğim ve Topografya	Villalara ağırlık verilmesine rağmen alanda hâkim bir tepede yapılan blok nizam evler, alanın topografyasıyla uyumsuzluk doğurmuştur. Ayrıca villaların da yerleşim düzeni çok yoğundur	1
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk üniteleri belirgin değil, mülkiyet sınırları belli, ortak mekânlar alandaki sosyal tesisler	4
	Katılım	Anket yapılmamış ancak inşaat aşamasında satışlar var ve bu aşamadan sonra kullanıcı müd. var	3
	Dışa Açıklık	Dışa kapalı, içeri girmek için güvenliğe kimlik bırakmak ya da üye olmak gerekiyor	2
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, tüm kente hitap eder nitelikte ve alanla uyumludur.	5
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Alanda 8000 m ² sağlık tesis alanı (1,2 m ² /kişi), 17.000 m ² sosyal ve kültürel tesis alanı (2,6 m ² /kişi), 43.000 m ² ticaret alanı (6,6 m ² /kişi) ve 1000 m ² idari tesis alanı (0,1 m ² /kişi) ve dini tesis alanı ayrılmıştır. Tüm donatılar düşünülmüş ve minimum standartlar yakalanmıştır	3
	Yeşil Alan Kullanımları	1000- 2000 m ² müstakil bahçeler içinde villalar, kapalı ve açık spor alanları, kır kahveleri, seyir terasları, koşu parkurları, tenis kortları ve havuzlardan oluşan toplam 150.000 m ² 'nin üzerinde aktif yeşil alan, kişi başına 23 m ² yeşil alan varlığıyla kent dışı alanlarda mevzuatın öngördüğü 14 m ² /kişi standardı aşılmıştır	5
Alan İçi Ulaşım	Her konuta 1 araçlık kapalı. Yaya aksları devamlıdır. Ancak yol üstü araç park edilmektedir	3	
K O N U T	Konut Tipleri	Toplam 20 tip var. Konut tipleri yerel, geleneksel değildir	3
	Konut Büyüklükleri	Çok büyük konutlardan kaçınılmıştır. Ortalama büyüklük 189 m ² 'dir	5
	Konutların Edinebilirliği	Ortalama 2640 \$/m ² ile incelenen siteler arasında pahalı alanlardan biri	3
3,1 = 3 puan (orta)			

Tablo 27: Göksu Evleri

Yerleşimin Adı	Göksu Evleri
Konum	Beykoz İlçesi Anadolu His., Kadıköy 45, köprüler 25 dak.
Büyüklük	1328 konut
Nüfus	5000 kişi
Toplam Alan	1.500.000 m ²
Firma	Göksu Arsa ve Konut Yapı Koop.
Yapım Yılı	1998

Tablo 28: Göksu Evleri - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planında mevcut konut alanında ve Boğaziçi geri görünüm bölgesindedir.	3	
	Erişebilirlik	Kadıköy 35, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 15 dak.	2,4	3
	Çevredeki Kullanımlar	Yakın çevrede alanla ilişkili konut alanı yoktur	-	4
		Göksu Evleri yakınında iş alanları bulunmaktadır	+2	
		En yakın ticaret merkezleri Kavacık'ta yer almaktadır	+2	
	Estetik	Tabanda aşırı yoğun yapılaşmasıyla Boğaziçi bölgesinin silüetine büyük ölçüde zarar vermektedir	1	
	Zemin Yapısı	Alüvyal formasyonda, heyelan riski bulunan ancak fay hatlarına uzak arazide yer almaktadır	3	
Büyükölçü	1328 konut (1001-1500 konut arası)	3		
K O N U T	Eğitim ve Topografya	Villalar, az ve çok katlı apartmanlar, eğimden yararlanılmamış, topografyayla uyumsuz	1	
	Komşuluk Üniteleri	Komşuluk üniteleri belirgin değil, mülkiyet sınırları duvarla çevrili, ortak mekânlar alandaki sosyal tesisler, ancak bu tesislerin sayısı da kısıtlı	1	
	Katılım	Anket yapılmamış ancak inşaat aşamasında satışlar var birçok kullanıcı kendisi tasarlatmış	3	
Y A K I N	Dışa Açıklık	Dışa kapalı ve çevresi yüksek duvarlarla çevrili ancak içeri giriş çok zor değil üyelik gerekmiyor		
	Kent Merkezi	Alandaki merkez belirsiz	5	
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	İlköğretim ve idari tesisler ve PTT var. İlköğretim alanı mevzuatta belirtilen standartta terk edilmiş. Ancak estetik boyutu yok	1	
Ç E V R E S İ	Yeşil Alan Kullanımları	Her villa müstakil bahçeler içinde, havuzlar, tenis kortları, çocuk oyun alanı mevcut ancak yeşil alan varlığı yetersiz	3	
	Alan İçi Ulaşım	Alan içinde araç trafiği hâkim, eğimden dolayı trafik hızı düşük ancak yaya akışı sağlanamamış. Kapalı ve açık otoparklar bulunmakta	3	
K O N U T	Konut Tipleri	Konut tiplerinde çeşitlilik ve yerel nitelikler ön planda tutulmamış. Villalarda tabanda yayılma yerine 3 katlı kullanımlar tercih edilmiş. Bu da estetiğin kaybolmasına neden olmakta. Bloklar şehrin daha ucuz semtlerindeki apartmanlara benziyor	3	
	Konut Büyüklükleri	Daireler 90-180 m ² , villalar 200-350 m ²	1	
	Konutların Edinebilirliği	Fiyatlar ortalama 1000 \$/m ² 'dir	5	
2,7 = 3 puan (orta)				

Tablo 29: Metrocity Residence

Yerleşimin Adı	Metrocity Residence
Konum	1. Levent, Taksim 7, köprü 3 dak.
Büyükük	189 daire
Nüfus	225 kişi
Toplam Alan	46.700 m ²
Firma	Yüksel İnşaat
Yapım Yılı	1998

Tablo 30: Metrocity Residence - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site, 1/50.000 ölçekli planda MİA saçağında yer almaktadır.	5	
	Erişebilirlik	Taksim 7 köprü 3 dakika	5	
	Çevredeki Kullanımlar	En yakın Etiler'de birçok konut alanı bulunmaktadır. Diğer konutlarla bütünleşmemiş		4
		Yakın çevrede, çevreyle uyumlu iş alanları vardır	+2	
		Akmerkez, eğlence tesisleri, kültür merkezleri gibi kentsel faaliyetler vardır	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin estetik duruma, çok katlı ofislerden ve transit trafik hâkimdir. Metrocity, söz konusu alandaki ofis gelişimiyle uyumlu niteliktedir. Anacak konut görüntüsü yoktur	3	
	Zemin Yapısı	Trakya formasyonu, kayalık zemin, sağlam	5	
Büyükük	26 katlı bir blok yer almaktadır. Çevreyle uyumlu kullanıldığından, çok katlı olmasına rağmen orta	3		

Tablo 30 (Devam)

K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğim ve Topografya	Düz bir alandır. Kendi topografyasını yaratmaktadır ve orta altı olarak değerlendirilmiştir	2
	Komşuluk Üniteleri	Diğer konut alanlarından farklı olarak tek bloktan oluşan rezidans, içindeki kullanımlar ve sosyal tesislerle toplanma mekanları yaratmıştır. Komşuluktan söz edilememektedir	1
	Katılım	Anket uygulanmamış ve inşaat safhasında satış başlamıştır. Ancak tasarım tamamen firmanın istekleri doğrultusunda şekillenmektedir. Evler dekorasyonlu teslim ediliyor	1
	Dışa Açıklık	Rezidans son derece sıkı korunuyor. Ancak alandaki alışveriş merkezi, spor tesisleri ve bazı hizmetler dış kullanıcılara açık olacak. Konutlar tamamen dışa kapalı	3
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, 52.000 m ² Alışveriş alanı 10.000 m ² sosyal tesis içermektedir. Tüm kente hitap eder niteliklere sahiptir	5
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Bina içinde eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültür merkezi bulunmamaktadır. Ancak yakın çevrede birçok tesis yürüme mesafesindedir	3
	Yeşil Alan Kullanımları	Yeşil alan kullanımına yer verilmemiştir.	1
	Alan İçi Ulaşım	Alan içinde araç trafiği yoktur. Kapalı otopark var	5
K O N U T	Konut Tipleri	2 tip konut uygulanmış, işlevsellik ve manzara ön planda tutulmuştur. Yerel değildir	3
	Konut Büyüklükleri	121- 370 m ² arasında. Ortalama 245,5 m ²	5
	Konutların Edinebilirliği	Fiyatlar ortalama 3800 \$/m ² 'dir.	2
3,3 = 3 puan (orta)			

Tablo 31: Dokuz Palmiye Residence

Yerleşimin Adı	Dokuz Palmiye Residence
Konum	Kartal Dragos Sahili, Kadıköy 20, köprü 20 dak.
Büyüklük	252 daire
Nüfus	700 kişi
Toplam Alan	25.000 m ²
Firma	Kistaş İnşaat
Yapım Yılı	1996

Tablo 32: Dokuz Palmiye Residence - Bölge, Konut Yakın Çevresi ve Konut Ölçeklerinde Ayrıntılı Değerlendirme

	İLKELELER	DEĞERLENDİRME	PUAN	
B Ö L G E	Üst Ölçek Planlar	Site 1/50.000 ölçekli planda mevcut konut alanında yer almaktadır	5	
	Erişebilirlik	Kadıköy 20, köprü 20 dakika	4	4
	Çevredeki Kullanımlar	Çevrede alanla uyumlu konut alanları vardır	+1	5
		Yakın çevrede, alana hitap edebilecek iş alanları vardır	+2	
		Yakın çevrede yeterli alışveriş, eğlence ve kültürel ve sosyal tesis imkânı vardır	+2	
	Estetik	Bulunduğu bölgenin genel estetiğine katkıda bulunmamaktadır. Ancak bozucu bir etkisi de yok	3	
	Zemin Yapısı	Kartal formasyonu, dolgu yakını, orta	3	
	Yükseklik	En yüksek 14 katlı bloklar yer almaktadır	3	
K O N U T Y A K I N Ç E V R E S İ	Eğitim ve Topografya	Tamamen blok nizam, çevre binalarla uyumlu, eğitime duyarlı tasarım uygulanmış. Ancak diğer konut alanlarının önünü kapatan bir tasarımı var	2	
	Komşuluk Üniteleri	Konutların yerleşme düzeni ile komşuluk oluşturulmaya çalışılmış. Yeşil alanlar rezidans sakinlerinin buluşmasına yönelik. Ancak blok nizam buna engel oluyor	4	
	Katılım	Anket uygulanmamış, konutlarda sınırlı değişiklik yapılabilir	3	
	Dışa Açıklık	Site sınırları belirgin ve sıkı korunuyor. Girişte güvenliğe bilgi vermek gerekiyor. Rahatsız etmiyor	4	
	Kent Merkezi	Alandaki merkez, spor alanları ve küçük sosyal tesis alanıyla alan kullanıcılarına hitap etmektedir	3	
	Eğitim, Sağlık, Kültür, İdare Tesisleri	Gerekli eğitim, sağlık, kültür hizmetleri alan dışından sağlanmaktadır	3	
	Yeşil Alan Kullanımları	Kaliteli peyzaj uygulaması ve bakımı söz konusudur. Yurtdışından getirilen 9 adet palmiye, alana kimlik kazandırmak için kullanılmıştır Açık havuzlar, yaya aksları, çocuk oyun alanları ve spor alanlarından oluşan 6500 m ² yeşil alan mevzuattaki 7 m ² 'nin çok üstündedir	3	
	Alan İçi Ulaşım	Alan içinde araç trafiği kısıtlıdır. Her bloğa ait kapalı otoparkın yanı sıra misafir otoparkı da bulunmaktadır. Yaya güvenliği var	5	
K O N U T	Konut Tipleri	Konut tiplerinde yerel nitelikler ön planda tutulmamıştır ancak 200 yıllık bina ömrü iddiası vardır. 4 tip konut kullanılmış, işlevsellik ön planda tutulmuştur	3	
	Konut Büyüklükleri	71- 185 m ² arası konutlar ortalama 127,5 m ² çeşitlilik kısıtlı ancak konut içleri işlevsel	3	
	Konutların Edinebilirliği	Fiyatlar ortalama 890 \$/m ² 'dir	5	
3,6 - 4 puan (iyi)				

Tablo 33: İstanbul'da Seçilen Konut Alanlarının Ayrıntılı Değerlendirilmesi

	KONUT ALANI	PUAN	SIRA
Avrupa Yakası	Etiler Alkent Sitesi	3,8	3
Avrupa Yakası	Kemer Country	3,9	2
Avrupa Yakası	Garanti-Koza Zekeriyaköy Evleri	4,0	1
Avrupa Yakası	Alkent 2000	3,2	7
Avrupa Yakası	Bahçeşehir	3,5	5
Anadolu Yakası	Ataşehir	3,8	3
Anadolu Yakası	Soyak Yenişehir	3,6	4
Anadolu Yakası	Ağaoğlu My City	3,0	9
Anadolu Yakası	Aqua City	3,2	7
Anadolu Yakası	Casaba	3,6	4
Anadolu Yakası	Acarkent	3,1	8
Anadolu Yakası	Anadoluhisarı Göksu Evleri	2,7	10
Avrupa Yakası	Maya Residence	3,6	4
Avrupa Yakası	Polat Residence	3,0	9
Avrupa Yakası	Metrocity	3,3	6
Anadolu Yakası	Dokuz Palmiye Residence	3,6	4

Sonuç

Çalışmanın amacı doğrultusunda İstanbul'daki 1985 sonrası yapılan konut alanları bir bütün halinde seçilen örnekler üzerinde ölçek büyümesi kavramı çerçevesinde değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmenin amacı bu konut alanları hakkında olumlu ya da olumsuz bir yargıya varmak değil, bu alanların standartlarının değerlendirilmesi için bir yöntem önerisi sunmaktır.

Bu değerlendirmenin farklı ölçeklerde, farklı kriterler ve araçlar kullanılarak geliştirilmesi ya da başka konulara uyarlanarak kullanılması mümkündür.

Araştırma sonucunda, İstanbul'da yeni üst orta ve üst gelir grubu konut alanlarında sunulan değerlerin, nicelik ve niteliklerinin çağdaş planlama yaklaşımlarında ve konut, toplu konut mevzuatında önerilenlerden, gerçek kullanıcı gereksinmelerinden ve hatta kullanıcı isteklerin-

den çok farklı ölçekte olduğu görülmektedir. Konut alanlarının değerlendirilmesinde ve hemen her konuda konut büyüklüğünden konut içindeki ıslak hacim sayısına, otopark sayısına, ortak donatılara, güvenlik anlayışına, hatta satış fiyatlarına kadar gerekmediği ölçüde bir abartının söz konusu olduğu söylenebilir.

Kaynak

SARIKAYA, Özden (2002), *İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının Çağdaş Planlama Yaklaşımları Çerçevesinde Değerlendirilmesi*, Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı, Şehir Planlama Programı, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.