

## Toplu Konut Projelerinde Kentsel Tasarım

Tasarım sürecinde imar planı ve imar kurallarının başlık olarak bile içermediği kentsel etkilere uygun mekansal gereksinmelerin standart ve normlarının belirlenecek "kentsel tasarıma" yansıtılması kaçınılmaz olmaktadır.

"Toplu Konut Projeleri" ile kent parçaları yaratılması her zaman "kentsel tasarım"ın önem verdiği bir alan olagelmış ve belki de kent plancılarının uygulama ile birebir ilişkide olmalarını sağlayan en önemli "kentsel tasarım" konularından biri olmuştur.

Ülkemizde, uygulama ölçeği de göz önüne alındığında "Toplu Konut Projeleri"ni kamu, kooperatifler veya bazı özel sektör girişimlerinin gerçekleştirdiği söylenebilir. Kamuda "Toplu Konut Projeleri"nin hazırlanması, uygulanması veya çeşitli amaçlarla desteklenmesi Toplu Konut İdaresi'ne verilmiştir.

İdarenin gerek doğrudan, gerekse belediyelerle işbirliği içinde gerçekleştirdiği "Toplu Konut Projeleri" konutsuzları konut sahibi yapma yanında, onlara kaliteli bir kentsel çevre sunma çabasıdır da!

Bu bağlamda; konutlarla birlikte kaliteli çevre yaratmaya yönelik etkinlikler, program tanımlama, tasarım, uygulama kullanma süreçlerinin tümünü kapsar ve kaliteli kentsel çevre üretimi "kentsel tasarımı" zorunlu kılar.

### Program - Tanımlama

Toplu konutlarda yaşayacak sosyal grupların gereksinmelerini karşılayacak nitelik ve niteliksel kentsel çevre özellikleri tanımlanır,

bunu elde etmeye yönelik ana iş programı ve toplam maliyet hesabı çıkarılır. Hedeflenen kentsel çevre tanımlanırken tasarımcı ve yapımcıların yanında talep araştırmaları yoluyla kullanıcıların katılımı sağlanır.

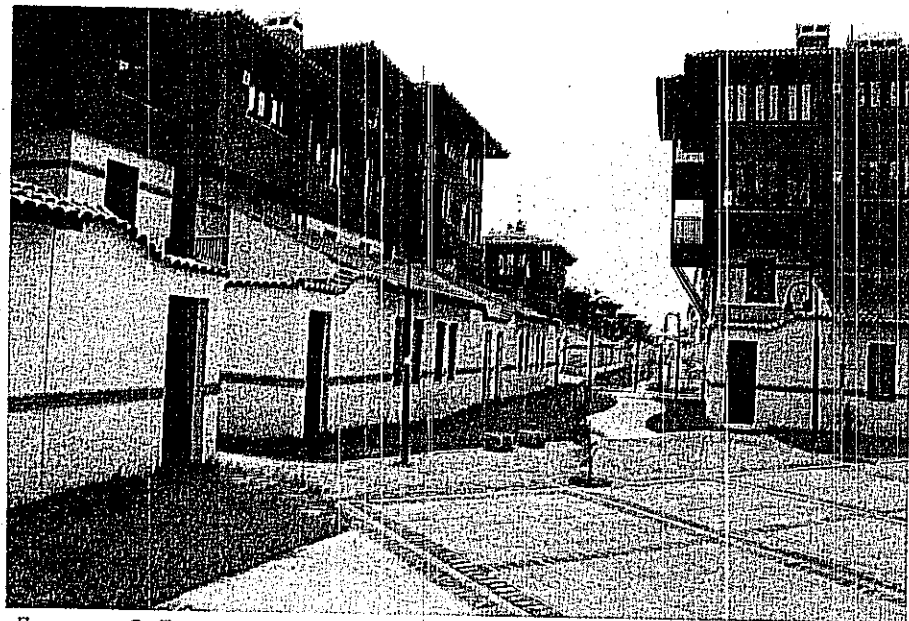
Katılım salt sonsuz istekler biçiminde değil, her bir isteğin kullanıcılara hangi bedele mal olacağını göstererek yapılmalıdır.

### Tasarım

Kullanıcı, tasarımcı ve yapımcı katılımı ile tanımlanan "kentsel çevre" de yer alacak bireysel ve toplumsal etkinliklerin gerektirdiği mekan ve donanımları sağlayacak tasarım, belirlenen program çerçevesinde yapılır.

Tasarımcıdan "kentsel tasarım" elde etmeye yönelik olarak beklenenler ana başlıklarla;

- farklı gereksinimleri karşılayıcı, "toplu konut projesi"nin getirdiği tekdüzelikli kırıncı, çeşitlilik içeren plan ve proje seçeneklerinin geliştirilmesi,
- maliyeti düşürücü yapım tekniği ve malzemelerin kullanılması,
- tasarımın doğal verilere uygun olması (iklim, güneş hareket yönü, rüzgar yönü),
- iç ve dış mekan bütünlüğünün ve tasarım esnekliğinin sağlanması,
- çevre kormasının gözetilmesi,
- açık alan düzenlenmesinde minimum bakım gerektirecek kentsel donatım elemanlarının kullanılması,



Eryaman 3. Etap

- kadın, çocuk, yaşlı ve özürllülere uygun düzenlemelerin yapılmasıdır.

Tasarım sürecinde imar planı ve imar kurallarının başlık olarak bile içermediği kentsel etkinliklere uygun mekansal gereksinmelerin standart ve normlarının belirlenecek "kentsel tasarıma" yansıtılması kaçınılmaz olmaktadır. Konut yapı adalarında çocuk bahçesi, oyun alanı vb. kullanımların veya kentsel altmerkez alanlarının toplulu konutta yaşayanların sosyal, kültürel etkinlikleri için çok amaçlı salonların tasarlanması, bu kapsamda ele alınan tasarım konularıdır.

"Toplu konut projeleri"nin tanıtım broşürlerinde, basında yer alan "kentsel çevre"ye ilişkin duyurular talebi arttırmakta, kullanıcıların konut seçiminde etkili olmaktadır.

Çoğunlukla alt ve orta gelir grubundan olan bu insanlar, konutların anahtarlarını aldıkları gün, çocuk bahçelerinin oyun alanlarının, parkların, yaya yollarının veya bu kentsel çevre düzenlemelerinin de bitmiş olmasını istemektedirler. Hatta, kendi konutlarının bulunduğu yapı adalarını diğer adalarla karşılaştırarak, peyzaj düzenlemesindeki eksik ağaç sayısının hesabını bile sormaktadırlar.

## Yapım

Yapım aşamasında tamamlanmış ve tasarlanmış olan "kentsel çevre" göngörülen kalite, maliyet ve sürede "üretilir".

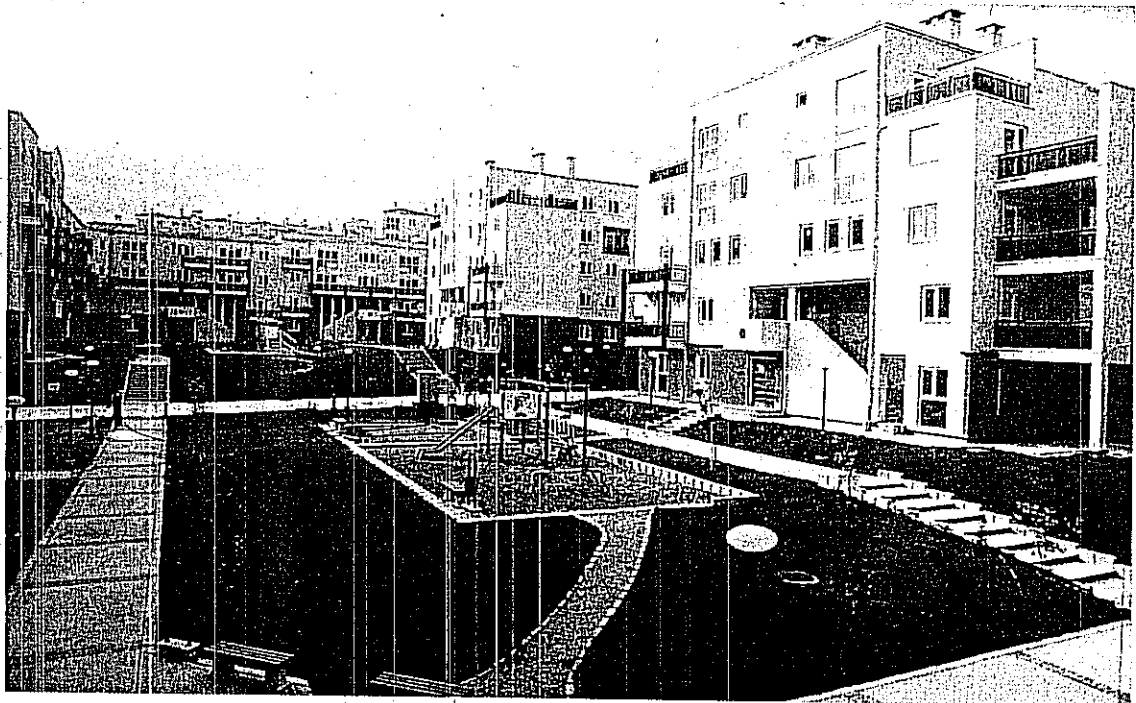
Bu aşamada İdare, deneyimli yapımcıların oluşturduğu davetli firmalar arasından, kendi mevzuatı çerçevesinde yaptığı ihaleye göre, en uygun firmayı belirler ve projeyi gerçekleştirir.

İşin süresinde, istenen kalitede ve maliyetle tamamlanması için:

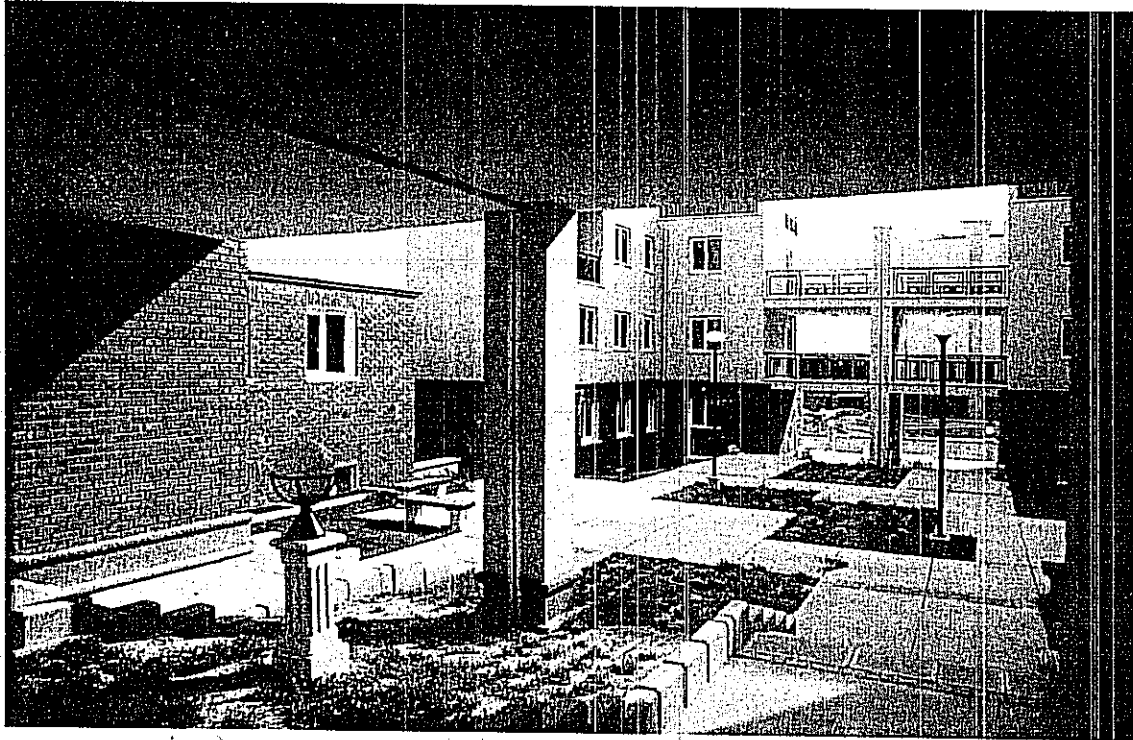
- sözleşmenin hedeflenen kentsel çevreyi iyi tanımlaması,
- yapılan üretimin etkin bir şekilde denetlenmesi esastır.

İdare, bu amaçla, sözleşmelerini kendisi niteliksel ve nicelikler ölçütler çerçevesinde hazırlamakta, gerek proje, gerekse yapım işlerinin denetimini de bağımsız müşavirlik firmaları eliyle yürütülmektedir.

Ayrıca tasarımcılara sürekli bir danışmanlık görevi verilerek tasarım ve uygulama arasındaki yabancılaşma önlenmekte, tasarımda ele edilen kalite korunmakta, yapımın tasarıma uygunluğu denetlenmektedir.



*Eryaman 3. Etap*



### Kullanım

Üretilen "kentsel çevre"nin sürekli bakım ve korunmasının sağlanması kullanım aşamasının temel işlevidir.

Bu aşamada kullanıcıların ödeyecekleri kullanım maliyeti önem kazanmaktadır. Kullanım maliyetini azaltmaya yönelik önlemler, büyük ölçüde tasarım ve yapım aşamalarında alınmaktadır (TSE belgeli ve bakımı kolay kentsel donanım malzemesi kullanılması gibi).

Genellikle kent merkezlerinden uzak olan toplu konut alanlarında belediye hizmetlerinden yararlanma kısıtlı olmalıdır. Kentsel çevrenin bakımı her ölçüde önem kazanmaktadır (Blok, yapı adası, tüm konut alanı).

Bu amaca yönelik olarak müşavir firmanın hazırladığı el kitapları "kentsel çevre"nin tüm bakım ve korunması ile ilgili teknik bilgi ve şematik gösterimleri içermekte kullanımda yol gösterici olmaktadır.

"Kentsel tasarım"ın tek elden ve bütün olarak gerçekleştirilmesine olanak veren ada ve toplu konut alanı ölçeğindeki mülkiyet düzeni yeni bir yaşam biçimini belirlemektedir.

Kat Mülkiyet Yasası kapsamında geliştirilen ve tapu kayıtlarına geçirilen her "toplu konut projesi"ne özel "yönetim planı"ndaki kurallar çerçevesinde "kentsel çevre"nin bakımı ve korunması sağlanmaktadır. Bu paylaşımcı ve katılımcı yaşam biçimi insanların yakın evlerinin korunması konusunda duyarlı sivil toplum örgütleri oluşturulmasıyla sonuçlanmaktadır.

Çevre koruma dernekleri kentsel çevrenin korunmasında etkin rol oynamaktadır (bir belediyenin kentsel tasarıma aykırı olarak koyduğu büfelerin kaldırılması, yaya yollarının araç trafiğine açılmasının önlenmesi gibi).

Toplu Konut İdaresi yukarıda kısaca açıklanmaya çalışılan yaklaşım çerçevesinde bugüne değin farklı kentlerde toplam 35.000 konutluk çeşitli toplu konut projelerini gerçekleştirmiştir. Her biri bir kent parçası olarak ele alınan bu projelerde kullanıcı, tasarımcı ve yapımcının katılımcı rolde olması sağlanmış, proje bütününde iyi düşünülmüş, bir "kentsel tasarım"dan hareketle yaratılan kentsel çevrenin işlevsel, esnek, estetik, güvenli ve verimli olmasına çalışılmıştır.