

## YENİŞEHİR 3 NO'LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ VE TOPLU KONUT ALANININ AÇIK YEŞİL ALANLARININ İRDELENMESİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA (1)

Ayşegül KAYA (2)

Kamuran GÜÇLÜ (3)

**ÖZET :** Ülkemizde 1960'lardan sonra, hızlı endüstrileşme köyden kente geçiş, tarımda çalışannüfusun azalmasına, nüfus artışına, hına stokunun yenilenmesi ve düşük maliyetli konut gereksinmesine neden olmuştur.

Erzurum kenti de konut açığı ve gecekondulaşma sorunlarıyla karşıkarşıyadır. Yerel yönetim, konut kooperatiflerine 383 ha'lık 3 No'lu Gecekondu önleme Bölgesinde ucuz arsa temin ederek soruna çözüm bulmaya çalışmıştır. Yenişehir, İmar Planının gerektiği şekilde uygulanmamasından veya bilinçsizce uygulanmasından dolayı, şu anda betonbloklardan oluşan, tekdüze, taşlaşmış bir konut bögesidir. Böyle bir çevre insanın kültürel ve psikolojik gereksinmelerini gözardı ettiği için sağlıklı bir çevredir. Toplu konut uygulamaları sadece konut üretmekle kalmayıp, konut birimlerini ekoloji ile uyumlu bir biçimde gerçekleştirmesi gerekmektedir.

Bu araştırma projesiyle amaçlanan, Yenişehir, 23 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesinin açık-yeşil alan donanımını, dinlenme alanlarını, nitelik ve nicelik bakımından araştırmak, yapılacak anket çalışması ile sorunları belirleyip, çözümler önermektir.

### A RESEARCH ON OPEN AND GREEN SPACES OF ERZURUM-YENİŞEHİR 3RD UNCONTROLLED HOUSING PREVENTION AREA AND MASS HOUSING AREA

**SUMMARY :** Since the early 1960's, following the process of industrialization which led to a sequence of events such as migration from the rural areas to urban areas, to decrease of employed in agriculture, the high rate of population increase and the necessity to rennovate the existing to the new houses.

(1) Prof.Dr. Kamuran GÜÇLÜ yönetiminde yapılan Yüksek Lisans Tezinin özetidir.

(2) Emlak Bankası, Erzurum.

(3) Atatürk Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Erzurum.

*Erzurum; also was faced with the problem of insufficient housing and experinced squatter housing problems. Due to the deficit of housing local manicipality of Erzurum, provided 383 hectares urbanland and declared this region as the 3rd Uncontrolled Housing Prevention Area, then it was sold to the housing development co-operatives.*

*Now, in Yenişehir, we can see only the row of apartment blocks, because of deficient implementation of the existing plans were created a world made of concrete in Yenişehir. To get a house isn't sufficient for man because of psychological and cultural needs. The lack of harmony with man his environment should be evaluated as a sign of an unhealthy development in the city.*

*Development of the mass housing projects not only involves the solution of housing problems but also must be encompasses the compatibility of the residentila units with ecology.*

*This research aimed at the environmental problems of 3rd Uncontrolled Housing Prevention Area, In Yenişehir. The lack of green-open spaces, defienecy of recreational opportunities and insufficient green areas will be shown by a questionnaire survey which will be conducted in Yenişehir.*

## **GİRİŞ**

Uydu kentler, batıda metropol kentlerin ana yapılarındaki aşırı yoğunlaşma ve yığılmaları önleyebilmek için ikinci Dünya Savaşı sonrası kullanılan, planlı bir nüfus ve işyeri dağılım politikası aracı olarak ortaya çıkmıştır. Bu amaçla Batı Avrupa'da oldukça başarılı örnekler de verilmiş ve 1980'lere kadar uygulanmıştır. Batının bahçekent /yenikent uygulamalarında 'temiz hava", "güneş" ve "yeşil" gibi önemli tasarım ilkeleri, kent planlama ve kentsel gelişme politikaları çerçevesinde kullanılmıştır. Bu tür yerleşimlerde büyük boyutlarda kamu kaynakları, altyapı, ulaşım ve diğer kentsel donanımlar için harcanmıştır. Kamu ve özel sektör tarafından mimari niteliği yüksek, konforlu, iç ve dış konut yaşama koşulları yaratılarak insanın biyolojik ve psikolojik gereksinimleri önemli ölçüde karşılanmıştır (Altaban, 1991).

Toplumun konut gereksinmelerinin karşılanmasında bir çözüm yolu olan yapsatçılık, uzun yıllar en geçerli üretim şekli olmuştur. Erzurum'da yapım sürecinin uzunluğu, yüksek gelir gruplarına yönelmesi, sağlıksız ve düzensiz kent parçaları oluşturması, birim konut başına yüksek maliyet oluşturması, az sayıda konut üretilebilmesi nedeniyle yetersiz kalmaktadır.

Düzenli konut çözümünün büyük sayılarda ve daha düşük gelir gruplarına yönelmesi halinde, yapsatçılık türü üretim biçiminin aşılması gerekmektedir. Bu da

1973 sonrası ülkemizde Toplu Konut Girişimleri şeklinde ortaya çıkmıştır. Toplu Konut olayında insanlar, birbirine benzeyen aynı duvar, çatı ve zemini paylaşmakla kalmayıp, en önemli bir diğer özellik olarak da açık alan ve olanakları paylaşmaktadır. Dolayısıyla Toplu Konut düzeyinde talebin, örgütlenmiş olması ve büyük bir kent bölümünün gerçekleştirilmiş olması yalnızca konutun kendisinin değil, konutun dışındaki çevrenin de tasarımın bir parçası haline gelmesine neden olmaktadır (Tekeli, 1982).

Erzurum Kenti de; hızlı kentleşmenin beraberinde getirdiği birçok problemle karşıkarşıyadır. 1950 yıllarından sonraki hızlı nüfus artışı ve göç nedeniyle büyük bir gecekondulaşma sorunu ve konut açığı gündeme gelmiştir. Bu nedenle yapılan çalışmaların büyük bir kısmını toplu konut yaptırmayı amaçlayan örgütlenmeler oluşturur. Belediyenin Gecekondu önleme Bölgelerinde ucuz arsa temin etmesi, özellikle 3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesinin "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmesiyle bu bölgede hızlı bir kooperatifleşmeye başlanmıştır.

1977 yılında İmar Planı onaylanan 3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak kamulaştırılan 383 hektarlık alan, Çat Karayolunun Palandöken Dağlarıyla arasında kalan bölgedir (Anon., 1977). Yenişehir adı verilen bu semt kent merkezinin güneydoğusunda kalan ve planlanan 55 000'lik nüfusuyla kentin 1/5'lik nüfusunu barındıran yeni bir yerleşim bölgesidir.

Yeni bir yerleşim alanı olan Yenişehir semtinde; uygulama sonucunda beton bloklardan oluşan taşlanmış bir çevre oluşmuştur. Bölgede, açık-yeşil alanlar estetik, fonksiyonel, donatım çeşitliliği açısından sosyo-kültürel gelişmeyi sağlayabilecek düzeyde değildir. Bu araştırma projesiyle amaçlanan, Yenişehir, Toplu Konut Alanının, açık-yeşil alan donanımını, rekreasyon alanlarını; nitelik ve nicelik bakımından araştırmak, sorunları belirleyerek, çözümler önermektir. Bu amaçla bölge için geliştirilen İmar Planı ile uygulama sonucu bölgenin açık-yeşil alanlarının sayısal yeterlilikleri, donanımları, ulaşılabilirlikleri anket verilerinin sonuçlarından da yararlanılarak sorunları belirlenmiştir.

## **MATERYAL VE METOT**

### **Materyal**

Araştırma materyalini; Erzurum ilinin 3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi ve Toplu Konut Alanı olan Yenişehir semtinin, Açık-Yeşil Alanları oluşturmaktadır. Bu semt, Erzurum güney çevre yolunun güneyinde, Tuzcu Kırklarına doğru uzanan Çat Karayolunun doğusunda kalan 383 ha'lık bir alandır; yaklaşık 10 000 konutluk bir yerleşim bölgesidir.

Yurt dışında ve Türkiye'de yapılan Toplu Konut Çalışmaları, konut alanlarındaki iyileştirme, çevre düzenleme çalışmaları ile ilgili çeşitli uygulamalar, açık-yeşil alanlara ilişkin araştırma ve kaynaklar, konuyla ilgili çeşitli plan, proje, haritalar, yerinde çekilmiş fotoğraflar, araştırma materyali olarak değerlendirilmiştir.

Yerel araştırmalar için 1/10 000, 1/5000, 1/1000 ölçekteki harita ve planlardan, fotoğraflardan ve araştırma alanında yapılan anket çalışması verilerinden yararlanılmıştır.

### **Metot**

Yenişehir semti; İmar Planında yoğunluk ve yapılanma farklılıklarına göre 4 ayrı bölge olarak önerilmiştir (Anon., 1977). A (konut ve ticaret), B C, D olarak ayrılan bu bölgelere göre yoğunluklar tekrar hesaplanarak, mahallelerde uygulama sonrası açık-yeşil alanlar tespit edilmiştir (Ergin, 1989).

Araştırması yapılmakta olan fiziksel verilerin yanısıra toplumun bu konudaki eğilimini, gereksinmelerini belirlemek amacıyla anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Açık-yeşil alanların; alansal ve sayı olarak yeterlilikleri, hizmet verdikleri bölgedeki etkinlikleri, mobilya ve gerekli donanımların yeterliliği, ulaşılabilirliği sorgulanmıştır. Anket; daha önce yapılmış akademik çalışmalardan (Kırzioğlu, 1983), Nazım Plan bürolarının anketlerinden, sosyal araştırmalardan (Suher, 1990) derlenerek hazırlanmıştır.

Anket çalışması için, Erzurum TEK Yenişehir abone kayıtlarına % 3 örnekleme ile 283 adres tespit edilmiştir. Adreslerde yüzyüze aile reisi ile veya evde bulunan ailenin ileri gelenlerinden biri ile görüşülmüştür.

Anket formunda; aile fertlerinin sayısı, yaşı, eğitim durumu, meslekleri, gelirleri, otomobil sahipliği, rekreatif eylemlere yönelik boş zaman, çalışma saatleri, haftasonu tatilleri ile ilgili sorular yer almıştır.

Bu çalışma ile, halkın sosyo-ekonomik yapısı, ne tür rekreatif eylemlerde buldukları, boş zamanları ve araştırma alanında ne tür rekreatif eylemlerin yer almasını istedikleri, Yenişehir'in açık-yeşil alanların yetersizliği, bu konudaki şikayetleri ve talepleri belirlenmiştir.

Toplanan veriler değerlendirilerek, istatistiki dökümleri yapılmış, histogram grafikleri çizilmiştir. Bu bilgiler ışığında, semtin sorunları daha gerçekçe bir şekilde ele alınıp, halkın istekleri doğrultusunda çözümler önerilmiştir.

### **ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA**

Günümüzde Toplu Konut yerleşimleri ekonomik nedenlerle en uygun yerleşim

sistemi olarak görülmektedir. Bunun nedenleri, istenilen ölçek ve genişlikte konutların belirlenip sosyal gruplar için görünüş ve estetikte düzenlemelerin uygulanabilmesidir. Ayrıca kent merkezlerinde gerçekleştirilemeyen yeterli düzeyde açık ve yeşil alan düzenlemelerinin ve rekreasyonel olanakların sunulabilmesidir.

Araştırma projesinin konusu olan Yenişehir semtinin İmar Planı 1977 yılında onanmış ve çok sayıda yapı kooperatifi bölgede inşaatlara başlamış, konutlar tamamlanmıştır. Sonuçta, Toplu Konut mantığına pek uymayan bir sonuç elde edilmiştir. Ortak kullanım alanları ve tesisler için herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Bölge halkına cevap verecek aktif ve pasif rekreasyon olanakları çok yetersizdir. Semt halkının % 38'lik bir kesimi haftasonu tatillerinde gidilebilecek bir yer olmadığından evde oturduklarını, % 54'ü ise kent çevresindeki mesire yerlerine gittiklerini belirtmişlerdir.

Yenişehir Toplu Konut Alanındaki açık-yeşil alanların sorunları şu şekilde özetlenebilir :

Yenişehir, Toplu Konut Alanı için hazırlanan İmar Planı tam olarak uygulanmamıştır. 383 hektarlık bölge ızgara sistemine göre (Grid iron) parsel parsel satışa çıkarılmıştır. Parsel düzeni, yoğunlukların artırılmasına karşı bir baskı oluşmasına neden olmuştur. Bu nedenle kat yükseklikleri kimi yerde artırılmıştır. Bodrumlar, subasman seviyeleri yüksek tutularak iskana açılmıştır. Dolayısıyla İmar Planındaki öneri yoğunlukla, kişi başına düşen hesaplanmış sağlık, eğitim, spor, açık-yeşil alanların yeterlilikleri tarafsız duruma gelmiştir.

İmar Planındaki önerilerden de kaynaklanan problemler vardır. İmar Planında yeşil alanlar ana yollara paralel bir koridor olarak düşünülmüştür. Konut bölgelerinde de her mahalleye 1'er oyun alanı yeri ayrılmıştır. Dolayısıyla oldukça yoğun konut mahallerinin çevreleri yeşilden kopuk olarak ortaya çıkmıştır. Apartman çevreleri kupkuru. Önerilen yeşil koridorla birleşen apartman bahçeleri ve oyun alanları yeşil alandan kopuktur. Yenişehir'in uygulamadan sonra oluşan yeni duruma göre hazırlanmış yeni bir peyzaj planlamasına gereksinimi vardır. Yenişehir'de toprak kullanımı, yoğunluklar tümüyle değiştirilmiştir; dolayısıyla yeni bir açık alan planlaması gerekmektedir.

Bölgedeki önemli bir eksiklik de, insanları bir araya getirecek, toparlayacak, iletişim kurmalarını sağlayacak kahvehaneler dışında açık ve kapalı sosyal tesislerin bulunmamasıdır. Toplantı salonu, düğün salonu, alış veriş yerleri ile ilişkili pastane, meydan gibi toplumsal, tüm kesimlerin kullanabileceği mekanlar düşünülmemiştir. Bu tesislerin eksikliği yakın zamanda çok etkili bir şekilde farkedilecektir. Yenişehir Eylül 1993 tarihinde Erzurum Büyükşehir Belediyesine bağlı bir belediye olmuştur. Bu yeni

yapılanma beraberinde yeni oluşumlarda getirecektir.

Yenişehir'de semt halkının % 89'u bölgedeki en önemli sorunun yeşil alanların yetersizliği olduğunu belirtmektedir. Gerçekten de uygulama sonucunda beton bir şehir meydana gelmiştir. Açık yeşil alanlar, rekreasyon olanakları, spor tesisleri, sosyal tesisler alansal olarak çok yetersizdir. Bunun sonucu olarak da bölge halkının % 66'lık bir kesimi Yenişehir'de yaşamaktan memnun olmadığını belirtmiştir.

Apartman bahçelerinde, refüjlerde, kaldırımlarda ve okul bahçelerindeki bitki türlerinin seçimi ve bitki kompozisyonları bilinçsizce uygulanmıştır.

Yenişehir semti planlanandan daha fazla nüfusu barındırmaktadır. Böyle bir nüfusa hizmet verecek bir semt parkının olması gerekmektedir. Bölgede topoğrafyası ile oldukça etkili bir görünümü olan, yüksekliği 2012 m olan Büyük Kiremitlik tepesi, planlama yapılırken fazlaca dikkate alınmamıştır. Düz bir arazide yerleşimi olan bölgede Tepe oldukça etkili bir konuma sahiptir. İmar Planında Tepenin kuzey yamacı ise semt parkı, Milli Egemenlik parkı olarak gösterilmiştir; fakat Tepede park olarak kullanılabilir herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Tepe aktif, pasif rekreasyon aktiviteleri için hem yaz, hem kış aylarında kullanılabilir özelliklere sahiptir. Yapılacak bilinçli bir ağaçlandırma ile bölgenin yeşil alan gereksinimi önemli ölçüde karşılanabilmektedir.

Yenişehir, Toplu Konut Alanının, parsel düzeninde planlanıp uygulanması açık-yeşil alanların bir bütün olarak düzenlenmesi açısından en önemli sorunu oluşturmaktadır. Toplu Konut yerleşimlerinde küme biçimli gelişme şeklindeki planlama anlayışı belli sayıda grup oluşturan ve ortak kullanımları için bölünmemiş bir alan kullanımı öneren sistemin ortaya konmasını sağlamaktadır. Küme biçimli gelişmelerde konut dışı alanların büyük bir kısmı ortak kullanıma açık kullanılabilir. Yenişehir'de ise bir dizi ayrı ayrı mekanların oluşturduğu izole edilmiş parseller bulunmaktadır. Bu parçalama, kooperatifler tarafından mülkiyet sorunu çözülerek bütünleştirilebilir. Bloklar arasındaki bu boş alanlar kooperatifin ortak mülkiyeti olarak kabul edilip park, oyun alanı olarak planlanabilir. Şu anda taş duvarlarla ayrılmış bu küçük mekanlar, açık-yeşil alan sistemine eklenerek, kişi başına düşen yeşil alan miktarının artırılması sağlanabilir (Öncü, 1982).

Kümes şeklindeki yerleşme düzeni klasik parsel düzeni anlayışı ile karşılaştırıldığında alan kullanımında nitelik ve nicelik olarak büyük farklılıklar olduğu görülmektedir. Küme düzende yapı yüzeyi % 50 azaltılmasına karşın konut sayısında % 2-2.5'lük bir artış sağlanabileceği gibi cadde ve sokakların tüm alana oranında % 10'luk bir azalma ortaya çıkmaktadır. Ayrıca açık ve yeşil alanlarda ortak

kullanımlar öngörüldüğü için kişi başına düşen ortak yeşil alan miktarında da önemli artışlar ortaya çıkmaktadır. Yenişehir'de ızgara türü (Grid-iron) planlamadan ötürü konutlar arası sokaklar ve yollar büyük bir alan kaplamaktadır. Sadece yoğun olmayan araç trafiğinin geçtiği ve park yeri olarak kullanılan bu sokaklar çeşitli düzenlemelerle açık-yeşil alan sistemine kazandırılabilir. Bu düzenlemeler sonucu sokak bir yaya aksı, meydan, park, çocuk oyun alanı niteliğine sahip olabilir.

Anketler sonucunda, açık alanların yaz aylarında özellikle piknik için kullanıldığı, kış aylarında ise hiç kullanılmadığı belirlenmiştir. Bir parkın kış aylarında da kullanılmasını sağlamak için esnek düzenlemeler getirilebilir. Yaz aylarında kullanılan havuzların kış aylarında da buz paten pisti olarak kullanımı sağlanabilir. Yaya yollarının bisiklet ve koşu parkuru olarak kullanılması, tanzim satış yerleri, sergiler ve gösterilerin kahve alanları içinde düşünülmesi mümkün olabilir. Günümüzde teknoloji sökülüp takılabilen, hafif konstrüksiyonlar geliştirmiştir. Çocuk bahçelerinin kış-yaş kullanılabilmesi için bazı parklara bu tip sera görünümlü örtü uygulaması getirilebilir. Kayak, kızak gibi mini kış sporlarını küçük ölçekte bazı oyun alanlarında geçici olarak oluşturmak parkların kış aylarında da kullanımını artıracaktır.

Buraya kadar yapılan çalışmalardan sonra, Yenişehir'in yeşil alan sorununun çözümü için iki kaynak önerilebilir. Bunlardan birisi İmar Planında park, çocuk bahçesi, spor alanı olarak ayrılmış, mevcut boş parsellerin Erzurum şartları gözetilerek uygun bitkilerle ağaçlandırılarak bir peyzaj düzenlenmesine gidilmesidir. Diğeri ise, apartmanlara ait bahçelerin kooperatiflerce ortak mülkiyet olarak kabul edilip yeniden düzenlenmesidir. Belediyenin mecbur tutmasıyla her blok çevresini taş duvarlarla ayırmıştır. Bu şekilde bölünmeler kullanılmayan küçük mekanlar oluşturmaktadır. Bu küçük mekanlar bütünleştirilerek ortak kullanıma açılabilir, yapılacak uygun peyzaj düzenlemeleriyle yetersiz olan spor, oyun alanı, dinlenme parkı gibi dış mekan rekreasyon olanakları sağlanabilir.

Toplu Konut İdaresi 1989 yılından beri konut kooperatiflerine alt yapı ve çevre düzenleme kredisi vermektedir. Bu krediden Yenişehir'de birçok kooperatif yararlanmıştır. Bu güne kadar yeterli bir kontrol mekanizması olmadığından, kredi genelde üst yapı inşaatlarına ve taş duvar yapımına kullanılmıştır. Bu kredi amacına uygun olarak kullanıldığı taktirde Yenişehir'de açık-yeşil alan düzenlemelerinin finans sorunu çözülmüş olacaktır. Bunun sonucunda da bölge genelinde yeşil alan miktarında artış olanağı sağlanmış olacaktır.

Peyzaj Planlamasının en önemli yönü, yeşil alanların etkili bir güce sahip oluncaya kadar geçmesi gereken süredir. Erzurum gibi şiddetli ve uzun kışları olan sert bir iklimde bu konu daha da önemli olmaktadır. Böyle bir çalışmada zaman

boyutu çok önemlidir. Ortalama 30-40 yıl içinde gerçek etki gücüne kavuşabilen bitkileri planlarken geleceğin kentlerinin çevre şartlarını ve gereksinmelerini gerçek bir uzak görürlükle görüp, gelecek nesillere bir sorumluluk duygusu taşımayı gerekli kılmaktadır.

### KAYNAKLAR

- Altaban, Ö., 1991. Uydur kentler mi-uydurur kentler mi. *Arkitekt*, 10, 86.
- Anonymous, 1977. 3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000, 1/1000 ölçekli planlama çalışmaları raporu, İmar ve İskan Bakanlığı Erzurum, Nazım Plan Bürosu, Erzurum.
- Ergin, Ş., 1989. Kentsel Açık ve Yeşil Alan Donanımının Niceliksel Değerlendirilmesine Yönelik Matematiksel Bir Model Önerisi. *Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Mühendislik Fak. Yay.*, 89, s.5-20.
- Karaman, A., 1991. Toplu konut alanlarının tasarımında sosyo-kültürel veriler, bazı ilke ve ölçütlerin irdelenmesi. *Yapı*, 118, 35-39.
- Kırzioğlu, I., 1983. Keban barajı gölü ve yakın çevresi rekreasyonel alan kullanımı planlaması. *Doktora Tezi*, Atatürk Üniversitesi Fen Bil Enst., Erzurum.
- Öncü, E., 1982. Konut alanlarında ulaşım planlamasında yeni kavramlar ve uygulamalar 1. Şehircilik Kongresi, Y. Gülöksüz (Der), ODTÜ Mim. Fak. Basım İşliğı, s. 379-412.
- Suher, H., 1990. İstanbul metropoliten kentinde sosyo-ekonomik koşullar, yapma çevre ve sağlık koşulları arasındaki ilişkilerin saptanması araştırma porjesi, *Yapı*, 109, 41.
- Tekeli, İ., 1982. Türkiye'de Kentleşme Yazıları. *Turhan Kitabevi*, Ankara, s. 241-258.