



## Çorum Binevler Kooperatifinin Dönüşümü

İdris Can Irız<sup>1</sup>

ORCID: 0000-0003-4867-8489

M. Şehadet Karatoprak<sup>2</sup>

ORCID: 0000-0002-7717-4098

### Öz

Cumhuriyet'in ilanıyla Türkiye, imar faaliyetlerinde hızlı bir değişim sürecine girmiştir. 1950'lerden sonra başlayan yoğun kentleşme konut arzının yetersiz kalmasına ve barınma sorunlarına yol açmıştır. Geleneksel mahalle dokusunun yerini gecekondular, apartmanlar ve villaların aldığı dönemde, modern mimari anlayışını koruyarak geleneksel mahalle kültürünü yaşatmayı amaçlayan Çorum Binevler Projesi, Behruz Çinici ve Altuğ Çinici ofisi tarafından tasarlanmış bir pilot proje niteliğindedir. Çalışmanın amacı Binevler Projesi'nin bağlamsal ve morfolojik değişimlerini inceleyerek başlangıçta planlanan tasarımı ile mevcut durumunu karşılaştırmaktır. Bu kapsamda Binevler'in mevcut fiziksel durumu ve çevresel özellikleri analiz edilmiştir. Orijinal tasarım planları, mevcut haritalar ve tarihi dokümanlar ile uydu görüntüleri kullanılarak yerleşimin zaman içindeki değişimi incelenmiştir. Yürünebilirlik ve erişilebilirlik düzeylerini anlamak için de mekân dizimi ve grafik teori analizi yapılmıştır. Yapılan gözlemlerle konutların tipolojilerindeki değişiklikler tespit edilmiş ve yeni yapılarla karşılaştırılmıştır. Analizler sonucunda geçirdiği değişimler incelendiğinde Binevler'in merkezinde ve çevresinde villaların ve sitelerin yapıldığı, çıkmaz sokakların açılarak diğer yollarla bağlandığı ve sokak bağlantılarının çoğaltıldığı tespit edilmiştir. Yürünebilirlik konseptinin istenilen düzeyde uygulanmadığı ve yerel halk ihtiyaçlarını karşılamak için şehir merkezine gitmek zorunda kaldığı görülmüştür. Bunlarla birlikte boş parsellere yapılan yeni binaların da çoğunun Binevler'in özgün dokusuyla uyumsuz olduğu belirlenmiştir. Sonuç olarak başlangıçta güçlü yerleşim fikirleriyle tasarlanan Binevler Projesi günümüzde istenilen sonuca tam olarak ulaşamamış ve yeni bir dönüşüm sürecine girmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Çorum Binevler, konut kooperatifi, kentsel dönüşüm, yürünebilirlik

<sup>1</sup> Arş. Gör., Sakarya Üniversitesi, Sanat Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

<sup>2</sup> Arş. Gör., Sakarya Üniversitesi, Sanat Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü



# Transformation of Çorum Binevler Housing Cooperative

İdris Can Irız<sup>1</sup>

ORCID: 0000-0003-4867-8489

M. Şehadet Karatoprak<sup>2</sup>

ORCID: 0000-0002-7717-4098

## Abstract

Turkey experienced rapid development and urbanization following the proclamation of the Republic, especially since the 1950s, which led to housing shortages and urban problems. Çorum Binevler Project, designed by Behruz Çinici and Altuğ Çinici office, is a pilot initiative aiming to preserve traditional neighborhood culture within a modern architectural framework during a period when slums, apartments, and villas increasingly replaced traditional neighborhood textures. This study examines the contextual and morphological changes of the Binevler Project by comparing its initial design concepts with its present condition. Original architectural plans, contemporary maps, historical documents, and satellite imagery were utilized to track the evolution of the settlement over time. Both graph theory and space syntax were applied to evaluate walkability and accessibility within the urban environment. When the neighborhood's transformation was examined, it was found that villas and housing estates were built in and around the center of Binevler, dead-end streets were opened and connected to other roads, and street connections were multiplied. However, the intended concept of walkability has not been fully implemented, compelling residents to travel to the city center to meet their daily needs. In addition, many of the new buildings constructed on vacant lots are incompatible with the original fabric of Binevler. Although initially developed with robust planning principles, Binevler Project has not fully realized its original vision and has undergone a new transformation process.

**Keywords:** Binevler, housing co-operative, urban transformation, walkability

<sup>1</sup> Arş. Gör., Sakarya Üniversitesi, Sanat Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

<sup>2</sup> Arş. Gör., Sakarya Üniversitesi, Sanat Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

## Giriş

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde Türkiye'de kentleşme süreci hız kazanmış ve kırsal bölgelerden kentlere doğru yoğun bir göç hareketi yaşanmıştır. Demografik değişim hızlı kentleşmeye ve düzensiz kentsel alanların oluşumuna yol açmıştır (Tekeli, 1998). Kentlerdeki nüfus artışı konut sektöründe hızlı bir büyümeye neden olmuş ve artan konut talebini karşılamak üzere yeni konut üretim yöntemleri arayışına gidilmiştir. 1980'lere kadar Türkiye'de konut üretimi gecekondular, yapı-sat apartman blokları ve konut kooperatifleri aracılığıyla gerçekleştirilmiştir (Altürk, 2023). Türkiye'de konut üretiminde erken dönemlerden itibaren devlet kurumu olarak T. Emlak Kredi Bankası, orta ve orta-üst gelir gruplarına yönelik sınırlı sayıdaki konut projeleriyle sektöre hem finansman hem de mimari model sunmuş (Kaplan Çinçin vd., 2024), yeni tipolojiler ve çağdaş yerleşim örnekleri ile yol gösterici olmuş ve küçük ölçekli firmaların güçlenmesinde rol oynamıştır. Sonraki dönemde TOKİ ve sermaye grupları daha seri ve yaygın konut üretim yöntemleriyle ülkenin konut arzını belirleyen başlıca güçler haline gelmiştir (Kaplan Çinçin, 2023).

Konut maliyetlerinin düşürülmesi ve yeni konut üretim tekniklerinin geliştirilmesi amacıyla 1935 yılında Ankara'da kurulan Bahçelievler Kooperatifi ile Türkiye'de konut yapımında kooperatifçilik başlamıştır (Alsaç, 1993). 1930'lardan 1950'lere kadar konut kooperatifleri genellikle orta ve yüksek gelirli gruplara hitap etmiştir (Doğusan Alexander, 2017). Bu dönem konut kooperatifçiliğinde atılım dönemidir (Keleş, 2009). Kentlerde konut talebinin artması ve konut üretiminin bireysel üretim ile sınırlı kalması karşısında kamu yardımıyla kooperatiflerin kurulması gündeme gelmiştir (Koca, 2015). 1950'lere gelindiğinde konut kooperatiflerinin desteklenmesine yönelik çalışmalar yapılmış (Ulusoy, 2020), kooperatifçilik ülke genelinde yaygınlaşmıştır (Tekeli, 1982). Türkiye'deki ilk uydu kent projesi Levent, kentsel ölçekte tasarlanan uydu kent niteliğindeki Ataköy, Ereğli Demir Çelik İşçi Sitesi ve Ankara OR-AN Sitesi bu dönemde inşa edilmiştir.

1960'larda kentlerin çeper mahallelerinde gecekonduların ortaya çıkması plansız ve düzensiz bir büyümeye yol açmıştır (Bican, 2020). Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin yaygınlaşmasını sağlayan iki önemli olay olmuştur: Bunlar 1969 yılında Kooperatifler Kanunu'nun kabul edilmesi

ve Beş Yıllık Kalkınma Planı (1967-1972) kapsamında toplu konut projelerinin teşvik edilmesidir (Altürk, 2023). Bu dönemde konut kooperatifleri büyük ölçekli konut projelerinin başlıca üreticisi olmuş ve projeler belediyelerle işbirliği içinde uygulanmıştır (Aksoy & Aydogus, 2012). 1979 yılında inşaata başlanan yaklaşık 60 bin konutla Türkiye'nin en büyük konut kooperatifi Kent-Koop Birliği tarafından üstlenilen Batıkent projesidir (Dursun vd., 1985). Devletin konut üretiminde kooperatifçiliği teşvik etmesiyle kooperatiflerin yerel yönetimlerle iş birliği yapma imkânları artmış ve 2000'lere kadar konut üretimindeki payları yükselmiştir (Altürk, 2023; Çoban, 2012). Ancak günümüze geldiğinde kredi desteğinin yetersizliği ve devlet eliyle sosyal konut üretimi amacıyla 1984'de kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) konut yapımını üstlenerek çalışma alanını genişletmesi nedeniyle konut kooperatifçiliği gerilemeye başlamıştır (Koç, 2022).

Altuğ Çinici ve Behruz Çinici'nin ofisi tarafından tasarlanan ve uygulanan Binevler Kooperatif Projesi kooperatifçiliğin gelişimini yansıtmaktadır. Süreç odaklı tasarım yaklaşımının benimsendiği ve yerel değerlerin korunduğu bu proje, Çorum'da ilk kentsel tasarımla inşa edilen (Uçar, 2020) ve Türkiye'de kent dışında yer alan ilk toplu konut projelerinden biri olarak kabul edilmektedir (Kaya ve Akdemir, 2020). Kentin kuzeydoğusunda yer alan proje 150 hektarlık bir alanda planlanmıştır. Proje sadece niteliğiyle değil, aynı zamanda planlaması, yapım aşamaları ve biçimiyle de uluslararası öneme sahiptir (Kultermann, 2000, s. 312). Dönemin modern ve yenilikçi tasarım yaklaşımlarıyla yerel mimariyi harmanlayarak çağdaş yaşam standartlarında bir yerleşim modeli sunmayı amaçlamıştır.

Binevler Projesi'nin tasarımında Ebenezer Howard tarafından önerilen bahçe-şehir (*garden city*) modeli ile bu modelden etkilenen yeni kent (*new town*) akımının etkileri görülmektedir. Bahçe-şehir modeli, şehir ve kırsal yaşamının faydalı yönlerini birleştirerek planlı alanlar oluşturmayı hedefleyen bir kentsel tasarım yaklaşımıdır (Howard, 2019). Howard'ın bahçe-şehir fikri, sanayileşmeyle ortaya çıkan sorunlara bir çözüm olarak geliştirilmiştir. Şehirlerin aşırı yoğunluğunu azaltmayı, doğayla iç içe, sağlıklı yaşam alanları oluşturmayı hedeflemiştir. Model, sadece konut üretiminde planlamayı içermemekte; toplumsal hayata yönelik olanakların geliştirilmesini de hedeflemektedir (Mumford, 1961). Bahçe-şehirin karakteristik özellikleri arasında eğitim, rekreasyon ve alışveriş gibi birimlerin

yerleşim alanına yürüme mesafesinde bulunması, çıkmaz sokaklarla ve yalnızca yayaların kullandığı yollarla çevrili bloklardan oluşan hiyerarşik bir yol ağının kurulması yer almaktadır. İnsanların işlerine gitmek için araçlarını kullanmak zorunda olmadığı, beş yüz metreyi geçmeyen yürüme mesafesinde sosyal donatıların bulunduğu yerleşim alanının merkezinde ve çeperindeki geniş açık kamusal alanların olduğu bir yerleşim planı hedeflenmektedir. Bahçe-şehir modelinin dayandığı temel düşünceler, tarımsal faaliyetler için belirlenmiş yeşil kuşağın kente dahil edilmesi ve bu kuşağın kentin yayılmasında denetim mekanizmasının oluşturulmasında kullanılması, kentsel arazilerin tümünün kamuya ait olması, kiralama usulü ile tüzel kişilerin kullanımına sunulması ve kent nüfusunun belirlenen düzeyde stabil tutulmasıdır (Howard, 2019).

Bahçe-şehir modelinden etkilenerek gelişen yeni kent akımı ise 1950'lerden başlayarak günümüze kadar süregelen ve özellikle Avrupa'da örnekleri görülen sürdürülebilir bir kent modelidir (Grant, 2015). Yeni kentler büyük şehirlerde yoğunlaşan nüfusun desantralizasyonunu sağlamak ve bölgesel planlama kararları çerçevesinde bölgesel gelişme odakları oluşturmak amacıyla ana kentin yağ damlası şeklindeki büyümesine alternatif olarak kentten belirli bir uzaklıkta kurulan, kendi kendine yeten yerleşimlerdir (Bilsel, 2016). Bu modelde insan ölçeği ve yürünebilirlik anlayışı ön plandadır ve erişilebilir kamusal alanlara, sosyal ve ekonomik açıdan çeşitlilik arz eden mahallelere sahip olunması hedeflenir (Grant, 2015). Yaya ve araç trafiğinin ayrılması, yeni kentlerin karakteristik özelliklerinden biridir. Yolculuklara olan ihtiyacı azaltmak için, yürünebilir konut, ticari ve rekreasyon alanları karma biçimde planlanır. Ayrıca komşuluk birimlerini oluşturacak yapılar bir araya getirilir ve imar planlaması ilkesine göre düzenleme yapılır (Bilsel, 2016).

Bu çalışmada Bineoler Projesi'nin geçmişten günümüze geçirdiği dönüşümler incelenmiştir. Çalışmanın amacı projenin başlangıçta planlanan tasarımı ile mevcut durumunu karşılaştırmak, yapıldığı zamandan bu yana geçirdiği dönüşümleri ve bu değişimlerin yerleşim yeri üzerindeki etkilerini değerlendirmektir. Araştırma kapsamında nitel ve nicel yöntemler kullanılmış ve çok yönlü bir analiz yaklaşımı benimsenmiştir. İlk olarak projenin orijinal tasarım dokümanları, planları, Behruz ve Altuğ Çinici'nin proje hakkındaki yayınları, araştırmacıların yayınladığı makaleler ve raporlar incelenerek projenin tasarım ilkeleri ve hedefleri belirlenmiş-

tir. Ardından farklı zaman dilimlerine ait uydu görüntüleri ve mevcut haritalar kullanılarak, Binevler'in mekânsal ve fiziksel gelişimi, yerleşim dokusu, yapı tipolojileri ve sokak ağının dönüşümü incelenmiştir. Saha gözlemleri ve sokak fotoğraflarından yararlanılarak Binevler'in kuruluşunda inşa edilen yapılar ile yeni inşa edilmiş yapılar arasındaki benzerlikler ve farklılıklar tespit edilmiştir. Mekânsal erişilebilirlik ve yürünebilirlik düzeylerini nicel olarak değerlendirmek amacıyla mekân dizimi ve grafik teori analizleri kullanılmıştır. Bu analizler mahalledeki sokak bağlantılarının ve ulaşım ağının zaman içindeki değişimini ortaya koymuştur. Sonuçta Binevler Projesi'nin nasıl dönüştüğü ve hedeflerin gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilmiştir.

### **Çorum Binevler Kooperatifi**

Tasarımlarında modern ve brütalist mimari prensipleri benimseyen Çiniciler aynı zamanda geleneksel mahalle kültürünü ve yerel değerleri korumaya özen göstermiştir. Batıdan ithal edilen mimarlığın kopyalanmasına karşı çıkarak yöresel mimarinin özünü anlayıp ancak çağdaş mimari yorumla değerlendirildiğinde istenilen sonuca ulaşılacağını belirtmiştir (B. Çinici, 1986). Projelerin kente entegre olabilmesi için her biri üzerinde ayrı etütler yaparak çevresel etkiler ve özellikle kentin kültürel altyapısı detaylı şekilde incelenmiştir (Akçal, 2002). En ünlü projeleri arasında Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Kampüsü, TBMM Cami kompleksi, Artur Tatil Köyü ve Binevler Yapı Kooperatifi yer almaktadır.

Altuğ ve Behruz Çinici, Binevler Projesini tasarlarken ülke ölçeğinden semt ölçeğine kadar projelendirmeler yapmıştır (B. Çinici & A. Çinici, 1996). Binevler kentin formunun şekillenmesinde etkili olmuştur (Kaya ve Akdemir, 2020). Binevler projesi yapıların kentten bağımsız olamayacağı ve birimler arasında kurulan bağlantılar ile yapıların sürdürülebileceği düşüncesine dayanmaktadır (B. Çinici, 1974). Barınma, çalışma ve dinlenme birimleri arasındaki ilişkiler ön planda tutularak yerleşim alanı tasarlanmıştır.



Şekil 1. Binevler'in Çorum içindeki konumu (Google Earth, 2024)

Binevler projesi üç temel fikir etrafında şekillenmiştir (Kultermann, 2000):

- Çorum'un bulunduğu ekonomik durumu göz önünde bulduran bölgesel kalkınmayı hedefleyen canlı, sosyal ve ekonomik bir çevre kurulması,
- Kent merkezinden ve kamu hizmetlerinden uzakta bin ailelik yerleşimin ihtiyaçlarının kendi kendine karşılanmasının mümkün olmaması sebebiyle üç mahalle biriminin bir araya geldiği on beş bin kişilik bir yerleşim alanı oluşturulması,
- Yerleşimin sosyal, kültürel, idari planlanmasının gerçekleştirilmesi için detaylı bir programa ihtiyaç duyulmasıydı. Bu programın hazırlanmasında jeomorfolojik, iklimsel araştırmalar, üyelerle görüşmeler, geleneksel mimarinin araştırılması ve yapıların incelenmesini içermektedir.

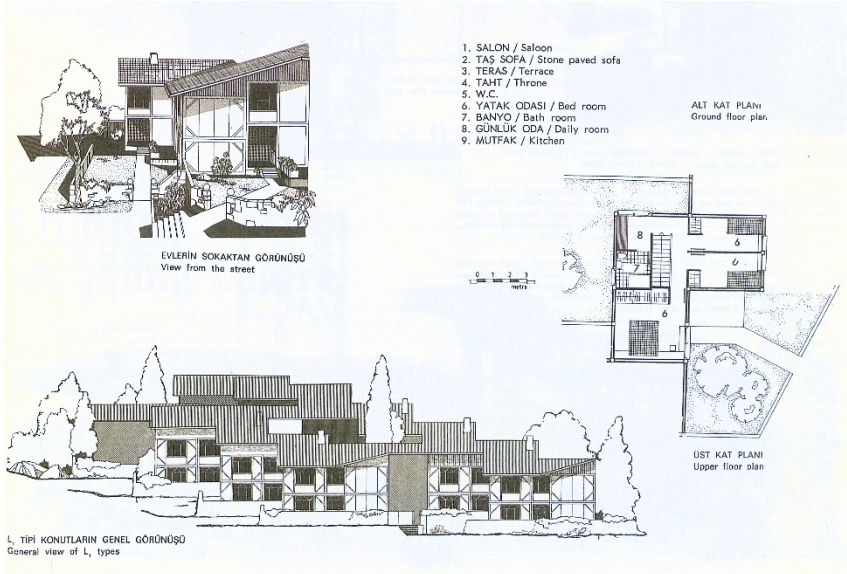
### *Binevler'in İnşa Süreci*

Çiniciler projede fiziksel gelişmenin yanı sıra sosyal ve ekonomik gelişmeleri de dikkate almışlar; inşa sürecinde ve öncesinde analizler yaparak

sadece kooperatif üyelerinin isteklerini değil, bölgenin ihtiyaçlarını ve taleplerini de dikkate alarak bir proje gerçekleştirmişlerdir. Projeye başlamadan önce fiziksel, kültürel, tarihi ve ekonomik veriler toplanarak değerlendirme yapılmıştır (Atay, 2019). Proje Çorum'un gelişimine katkıda bulunması, tarım sektörünün geliştirilmesi, rekreasyon alanını içinde bulunduran yaşanılabilir bir çevre oluşturulması, kent turizmine katkı sağlaması gibi çeşitli açılardan gelecek projelere örnek teşkil edecek bir toplu konut sitesi olarak tasarlanmıştır (B. Çinici & Çinici, 1973). Kooperatif üleriyle anket çalışması yapılmış, tüm paydaşları bir araya getiren toplantılar düzenlenmiş ve talepler doğrultusunda proje ve üretim süreci şekillenmiştir. Yapılan ankete kooperatif üyelerinin yaklaşık olarak %50'si katılmıştır. Anket aracılığıyla kooperatif üyelerinin demografik dağılımı, sosyoekonomik durumları, konut ve araç sahipliği, eğitim seviyelerine ilişkin veriler elde edilmiş; kooperatiften beklentileri ve istekleri tespit edilerek planlama sürecinde bu veriler kullanılmıştır (B. Çinici & Çinici, 1996). Konut birimleri prefabrikasyon sistemi ile inşa edilmiş ve prefabrikasyon elamanlarının üretimi için yeni fabrikalar, ahşap üretim atölyeleri kurulmuştur. Uygulamanın gerçekleştirilmesi için BİSAŞ (Binevler İnşaat ve Sanayi A.Ş.) isimli inşaat şirketi kurulmuş fakat ortaya çıkan problemlerden dolayı faaliyeti sürdürülememiştir. Konutların üretiminde grid sisteme geçilerek ahşap kalıp ve sıvadan tasarruf sağlayarak maliyet düşürülmüş, ana malzeme olarak tuğla kullanılmış ve kalifiye işçiliğe olan gereksinim azaltılmıştır (B. Çinici & Çinici, 1996).

### *Mimari ve Morfolojik Özellikleri*

Binevler Kooperatif Projesi için farklı konut tipleri tasarlanarak projenin geniş bir kullanıcı kitlesine hitap etmesi sağlanmıştır. Müstakil konutlar, dört ve beş katlı apartman tipi konutlardan oluşan ekonomik duruma ve hane boyutuna göre değişiklik gösteren dokuz farklı konut birimi tasarlanmıştır. L1, L2 (Şekil 2), T, V1 ve V2 tip evler müstakil konut olarak tasarlanmış olup K1, K2 (Şekil 11) iki katta ayrı bağımsız birimler bulunmaktadır. Y2-A ve Y2-B (Şekil 4, Şekil 8) tipi konutlar ise apartman dairesi olarak planlanmıştır.



Şekil 2. L1 tipi konut detayları (A. Çinici ve B. Çinici, 1971)

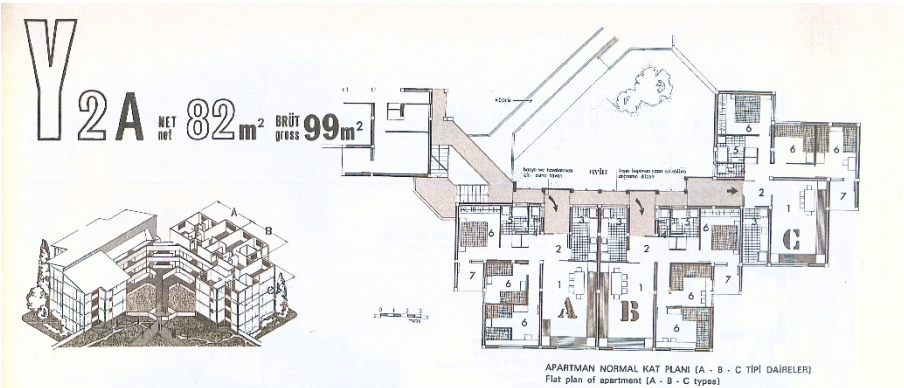
Tasarımda kullanılan modülasyonun maliyetin düşmesi, hızlı sonuçlar alınması ve üretim sürecinin kolaylaşması gibi avantajları vardır (Mikkola, 2000). Çiniciler modül tekniğini başka projelerde de kullanmıştır. Çorum Bineoler Sitesi'nde 4,20x4,20 metrelik modüller kullanılırken, Artur Tatil Sitesi'nde 3,30x3,30 metrelik, ODTÜ'de ise 1,2 metrelik modüller kullanılmıştır (Akçal, 2002).

Konutlarda haymalık, hayat, seki ve bahçe gibi geleneksel Türk evinde bulunan mekânlara yer verilmiştir. Çiniciler'in yerel mimariyi uyguladığı diğer projesi de TBMM lojmanlarıdır. Lojmanlarda zemin katın doğaya açılması, günlük yaşam mekânlarının üst katlarda bulunması ve konuk odalarının mahremiyeti sağlamak için evin uzak noktalarda tutulması örnek olarak gösterilebilir (Akçal, 2002).



Şekil 3. Çorum Binevler konut yerleşimi (A. Çinici ve B. Çinici, 1971)

Apartmanların dış mekânları ve bahçeleri kervansaraylardan esinlenilerek tasarlanmış ve bağımsız birimler avlunun etrafında konumlandırılmıştır (B. Çinici & Çinici, 1996). Konutlara ferah bir erişim sağlamak amacıyla sirkülasyon cepheden verilmiş ve yazın açılabilen pencereler kullanılmıştır (Şekil 4). Konutların olabildiğince doğal ışık alması ve aydınlık olması için cepheleri ayırık tasarlanmış ve ortak duvarlardan kaçınılmıştır. Geniş koridorlar bina sakinlerinin kolay giriş çıkış yapabilmesine olanak tanımaktadır. Müstakil konutlarda da doğal ışıktan maksimum düzeyde faydalanmak amacıyla güneye yönelim tercih edilmiştir.



Şekil 4. Y2 tipi apartman perspektif ve plan çizimi (A. Çinici ve B. Çinici, 1971)

Tasarımda bahçe-şehir ve yeni kent akımında görülen hiyerarşik sokaklar, çıkmaz sokaklar, yalnızca yayaların girebileceği ara sokaklar, yürüyüş yolları ve yürünebilir mesafedeki donatılar gibi özelliklerin de etkisi görülmekte; yaya odaklı bir yerleşim planı benimsendiği izlenmektedir. Sokakların deseni konutların yerleşim şekli nedeniyle kırıklı bir yapıdadır. Konut blokları, yaya ve araç trafiğini ayırmak amacıyla bazen çizgisel, bazen paralel, bazen de aralarında üçgen alanlar oluşturan diyagonal dizilimlerle yan yana yerleştirilmiştir. (Akçal, 2002) (Şekil 5). Ana yolların belirli kısımlarında bulunan üst geçitler, yayaların araçlarla karşılaşmadan karşıya geçmelerine olanak tanımaktadır. Çocuklar okula, oyun alanlarına, parklara güvenli bir şekilde gidebilmekte ve sokaklarda rahatça oynayabilmektedir. Sosyal donatılar, alışveriş merkezleri, tali merkezler, ortak yeşil alanlar, parklar, spor ve rekreasyon alanlarıyla halkın günlük ihtiyaçları karşılanmaktadır (B. Çinici & Çinici, 1996). Şehrin imkanlarından mahrum kalmadan bütün gereksinimlerin karşılanabileceği bir mahalle konsepti benimsenmiştir.



Şekil 5. 1/1000 ölçek vaziyet planı (A. Çinici & Çinici, 1971b)

### *Mevcut Durum ve Karşılaştırma*

Proje ilk başta üç komşuluk ünitesinden oluşacak şekilde planlanmış olsa da yalnızca biri inşa edilebilmiştir. Çiniciler'in projeyi kurgularken belirlediği üç hedeften biri olan on beş bin kişilik üç mahallenin bir araya geldiği yerleşim yerinden sadece bin konut biriminden oluşan mahalle yapıldı.

mış ancak başlangıçta tasarlanan kamusal ve sosyal aktivite alanları hayata geçirilememiştir. Bu nedenle uydu kent şehrin dışında, sosyal donatılardan yoksun bir alan olarak kalmıştır. 1980 yılında Binevler'e belediye taşımacılığı başlamış (Özbakır, 2021), 1983'te ilkokul ve 1988'de cami inşa edilmiştir. Ayrıca çocuk parkları ve iki mahalle bakkalı yapılmıştır. Ancak yerel halk neredeyse bütün ihtiyaçlarını karşılamak için kent merkezine gitmek zorunda kalmıştır. Projenin tam anlamıyla gerçekleştirilememesi bölgenin gelişimini ve beklenen yaşam kalitesini olumsuz yönde etkilemiştir.

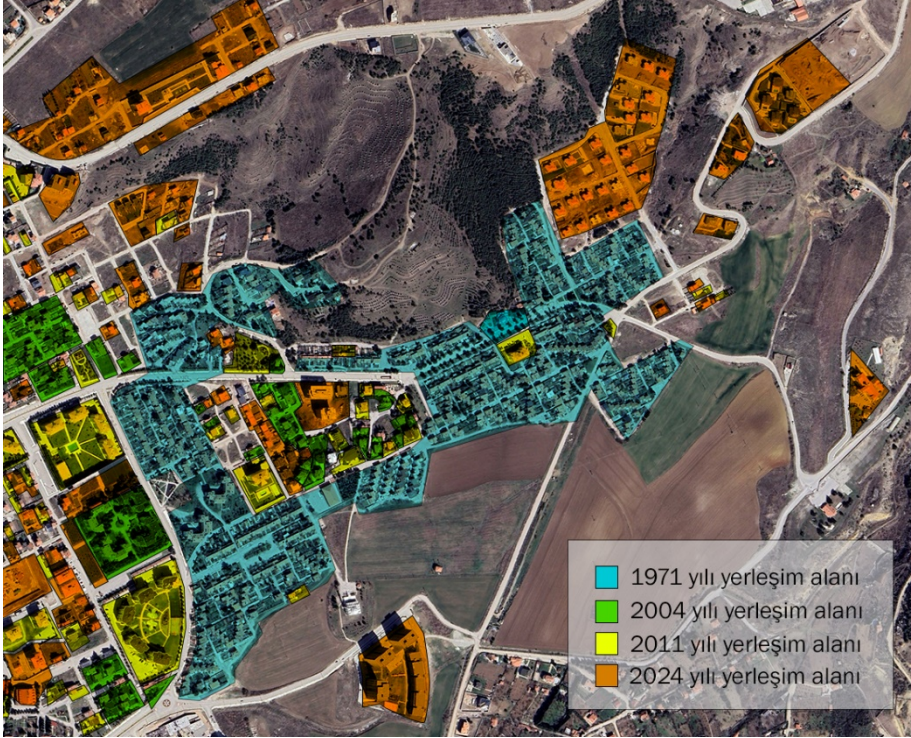
Binevler'in içinden geçen ana yol, dört şeritli geniş bir caddedir. İkinci derece yollar ise bölünmemiş olup daha seyrek araç geçmektedir. Ana yolların dışındaki yollar bakımsızdır ve şeritlerle ayrılmamıştır. Başlangıçta planlanan tasarımın aksine, çıkmaz sokaklar bulunmamaktadır ve neredeyse tüm yollar bağlantılıdır (Şekil 6). Mahallede toplanma alanı olarak parklar ve cami bahçeleri mevcuttur. Ancak bunun dışında meydan ya da odak noktası niteliğinde alanlar yoktur.



Şekil 6. Binevler'de tasarlanan sokakların değişimi. Soldaki çizim (A. Çinici & Çinici, 1971b), sağdaki uydu görüntüsü (Google Earth, 2024)

Yapıldıktan sonraki ilk dönemde eski kent dokusuyla Binevler arasındaki yaklaşık 5 km'lik alan bir gelişme göstermemiştir (Kaya, 2019). Ancak Buharaevler Mahallesi'nin gelişimi ve kenti Binevler'e bağlayan Dr. İlhan Gürel Caddesi etrafında yoğunlaşan yerleşim dokusuyla bölgenin hareketlendiği görülmektedir. Son 10 yılda ise artan yapılaşmayla birlikte Binevler'in içerisindeki boş parsellerin de hızla dolduğu gözlemlenmektedir.

Projenin Çorum'un gelişimini etkilediği belirtilmektedir (B. Çinici & A. Çinici, 1996). Gecekonduların önlenmesi için kentte yeni projeler geliştirilmiş ve resmi olmayan yapılaşmanın önüne geçmek için çalışmalar yapılmıştır (Kaya, 2019). Kent içindeki Ankara-Samsun karayolunun güzergâhı değiştirilerek Binevler'in güneyinden geçirilmiş ve şehrin kuzeyinde kentsel gelişim hızlanmıştır (Kaya, 2019).



Şekil 7. Geçmişten günümüze Binevler yerleşim alanının gelişimi (altlık harita (Google Earth, 2024))

Çalışma kapsamında 1971 yılı tasarlanan vaziyet planı ile 2004, 2011 ve 2024 uydu görüntüleri karşılaştırılmıştır (Şekil 7). 2004 yılına kadar özellikle projede çarşı alanı olarak belirlenen mahallenin merkezine yeni konutlar yapıldığı, 2011 yılına kadar aynı alanda konut inşaatının devam ettiği ve batıya doğru yeni sitelerin inşa edildiği, 2024 yılına kadar ise çeperdeki konut yoğunluğunun arttığı görülmektedir. 2004 yılına kadar yeni yapıların çoğunluğunu müstakil evler oluştururken, 2011 yılından sonra

kapalı siteler inşa edilmiş ve 2024 yılına gelindiğinde ise hem müstakil hem de site yapılarının inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yerleşim alanının büyük kısmı müstakil konutlardan oluşmaktadır. Yeni yapılan müstakil konutlarından bazılarının Binevler projesine uygun benzer mimari özelliklere sahip olduğu ancak çoğu yapının da projeden bağımsız olarak tasarlandığı görülmektedir. Mahallede mevcut yapıların bulunduğu ada içerisinde tek parselde yapılacak yeni yapıların çekme mesafelerinin ve kat yüksekliklerinin çevre binalara uyumlu biçimde inşa edilme zorunluluğu vardır (Çorum Belediye Başkanlığı, 2023).

Proje kapsamında, küçük aileler ve tek kişilerin yaşayacağı şekilde planlanan apartman yapıları bir süre polis lojmanları olarak kullanılmıştır. Ancak günümüz ihtiyaçlarını karşılayamaması ve polis lojmanı işlevinin sona ermesi nedeniyle bu yapılar kullanım dışı kalmıştır. 2024 yılının sonunda apartman bloklarında kentsel dönüşüm başlamış ve bazı yapılar yıkılmıştır.



**Şekil 8.** Binevler'deki boşaltılan ve yıkımı söz konusu olan apartman yapıları (kişisel arşiv, 2021)

T, K, L ve V tipi konutlar incelendiğinde sıvaları dökülmüş, boya rengi değişmiş yapılar olduğu gibi tadilat gören yapılarla da karşılaşmaktadır (Şekil 9). Zamanla aşınan boya ve sıvalar yenilenmiş ve cephelere dekoratif elemanlar eklenmiştir. Yeni renkler genellikle eskileriyle benzer seçilmemiş, pastel tonlar kullanılmıştır. Bazı yapılarda ise daha koyu renklerin tercih edildiği gözlemlenmiştir. Dekoratif elemanlarda ise kompozit malzeme, doğaltaş, PVC ve metal saç levhalar kullanılmıştır. İlk inşa sürecinde dekoratif elemanların ahşaptan üretildiği bilinmektedir.



Şekil 9. Binevler sokak fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2021)

Yapıların bir kısmında teraslar evlere dahil edilmiş, cam balkonlarla teraslar kapatılarak iç mekân büyütülmüştür (Şekil 10). K tipi yapılarda üst kat girişleri kapalı balkonlara dönüştürülmüştür. T tipi yapılarda ise bahçeye doğru genişleme görülmüş, bazı bahçeler tamamen kapatılarak iç mekâna dahil edilmiştir.

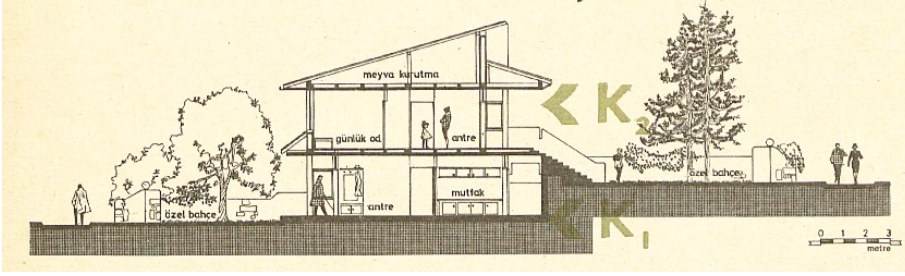


Şekil 10. Binevler yapılarının mimari dönüşüm örneği sol 2015, sağ 2024 sokak görüntüsü (Google, 2024)

Yeni inşa edilen yapıları iki sınıfta incelemek gerekir. Mevcut yapıların bulunduğu adalardaki yapılar birinci sınıf, Binevler'in tasarım aşamasında kamusal alan olarak planlanan alanlar ile ikinci ve üçüncü etaplarda yapılması planlanan konut alanları ise ikinci sınıf olarak değerlendirilmiştir. Birinci sınıftaki yapılar, özgün dokuya daha uyumlu olup çevresindeki yapılarla benzer tipolojiye sahiptir.

İlk inşa sürecinde yapılan K1 ve K2 konutları iki bağımsız birimden oluşmaktadır. Üst katta bulunan K2 konutunun giriş yönü ile alt kattaki K1 konutunun giriş yönü birbirinden farklıdır. Üst kata bahçeden tek

kollu merdivenle ulaşılmaktadır (Şekil 11). Alt kat ise kendine ait özel bahçesinden girişe olanak tanır. K1 ve K2 konutlarının bulunduğu adalardaki yeni yapılarda da benzer biçimde iki bağımsız birim bulunmakla birlikte, ağırlıklı olarak dubleks plan tipi görülmektedir .



Şekil 11. K1 ve K2 tipi konut kesitleri (A. Çinici ve B. Çinici, 1971)

Yeni inşa edilen müstakil konutların dekoratif elemanları incelendiğinde, kompozit malzemeden üretilmiş elemanların yaygın biçimde kullanıldığı tespit edilmiştir. Günümüz teknolojisinin gelişmesi ve malzeme çeşitliliğinin artmasıyla birlikte kompozit malzeme kullanımında bir artış olduğu bilinmektedir. Renk uyumu açısından değerlendirildiğinde, yeni yapılarda genellikle açık tonların tercih edildiği, ancak koyu renklerin de kullanıldığı gözlemlenmektedir. Yapıların derinlik ve genişlikleri parsel boyutları nedeniyle ilk yapılarla benzerlik göstermektedir. İmar planında bitişik nizam yapılarda kotlandırmanın komşu parsel referans alınarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Yeni yapıların aynı kotta ya da yarım metre daha kısa olarak inşa edildiği belirlenmiştir. Pencere elemanları incelendiğinde, Fransız balkon, bant pencere ve koyu renkli doğramalar gibi güncel olarak tercih edilen doğrama elemanlarının kullanıldığı tespit edilmiştir (Şekil 12).



Şekil 12. 2024 ve 2015 yılı sokak görüntüleri (Google StreetView, 2024)

İkinci sınıf olarak tanımlanan boş adalara yeni inşa edilen yapılar, özgün Binevler yapılarından tamamen farklı özelliklere sahiptir. Bu alanlarda lüks siteler, apartman blokları, dubleks ve tripleks villalar yer almaktadır. Yapıların ortak noktası, orta ve yüksek gelir gruplarına hitap eden ve lüks olarak nitelendirilen konutlar olmalarıdır (Şekil 13). Mevcut parsellerin yanına yapılan ve birinci sınıf olarak sınıflandırılan yapıların da hedef kitlesi üst gelir grubudur.



Şekil 13. 2024 Yeni yapı örnekleri (Google, 2024)

### ***Grafik Teori Analizi***

Grafik teori nokta ve çizgilerin incelenmesiyle ilgilenen matematik alanıdır (Marshall, 2004). Grafik teoride kullanılan temel elemanlar düğümler ve çizgilerdir. Matematikte kullanılan grafik teori mimarlık, planlama

coğrafya gibi alanlarda mekânsal yapının ve ulaşılabilirliğin analizinde uygulanmaktadır (Marshall, 2004; Matus vd., 2019; Rothman, 1987). Yol ağlarının bağlanabilirliği ve kapsamını değerlendirmek, ayrıca erişilebilirlik analizleri yapmak için kullanılmaktadır (Thottolil & Kumar, 2021).

Bu çalışma kapsamında beta endeksi, ortalama sokak uzunluğu, sokak yoğunluğu ve düğüm yoğunluğu endeksleri kullanılmıştır. Beta endeksi düğüm başına ortalama sokak sayısını tanımlar. Yüksek değerler, alternatif rota sunan karmaşık ağları ifade eder ve bu durumun insanları yürümeye teşvik ettiği kabul edilir. Ortalama sokak uzunluğunda yüksek değerler, araçlar için uygun fakat yayalar için elverişli olmayan sokakları işaret eder. Sokak yoğunluğu, sokakların toplam uzunluğunun toplam alana oranıdır; yüksek değerler, yürümeye elverişli kentsel alanlarda gözlenir. Düğüm yoğunluğu ise toplam düğüm sayısının toplam alana oranıdır. Yüksek düğüm yoğunluğu, alternatif rota ve daha kısa sokak bölümleri içeren daha karmaşık ağları işaret eder ve yayalar için tercih edilen bölgeleri temsil eder.

**Tablo 1.** Grafik teori analizi sonuçları

	BETA EN- DEKSİ	ORTALAMA SO- KAK UZUNLUĞU	SOKAK YOĞUN- LUĞU	DÜĞÜM YO- ĞUNLUĞU
MEVCUT DURUM	1.49	150.3	0.044	0.00044
1971 YILI TA- SARIMI	1.16	87.68	0.034	0.00055

Tablo 1'de sunulan grafik teori analizi sonuçları, 1971 yılında tasarlanan projenin beta endeksinin daha düşük olduğunu, ortalama sokak uzunluğunun daha kısa, sokak yoğunluğunun daha az ve düğüm yoğunluğunun ise daha yüksek olduğunu göstermektedir. Bu veriler doğrultusunda, tasarımın daha sık düğüm noktalarına ve daha kısa sokaklara sahip olduğu, dolayısıyla daha yoğun ve yaya dostu bir ağ yapısı sunduğu anlaşılmaktadır. Daha düşük beta endeksi, ağın daha az karmaşık olduğunu ve alternatif rotaların sayısının daha sınırlı olduğunu göstermektedir. Ortalama sokak uzunluğunun daha kısa olması, yayaların hedeflerine daha hızlı ve kolay erişebilmelerine olanak tanımaktadır. Düğüm yoğunluğunun daha yüksek olması ise, daha fazla kavşak ve bağlantı noktası sayesinde yaya hareketliliğinin artmasına katkı sağlamaktadır.

Mevcut durum ile tasarım karşılaştırıldığında, yaya tercihinin iki durumda da benzer olabileceği düşünülse de, ilk tasarımın yapısal özellikleri nedeniyle yayalar için daha avantajlı bir ortam sunduğu söylenebilir. Bu da, başlangıçtaki tasarımın yaya odaklı bir yaklaşımı benimsediğini ve kentsel planlamada yayaların ihtiyaçlarına öncelik verdiğini göstermektedir.

### **Mekân Dizimi Analizi**

Mekân dizimi (*Space Syntax*) Bill Hillier ve çalışma arkadaşları tarafından geliştirilen; bina ve kentsel alan analizinde kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntem, yerleşim yerlerindeki bağlantı öğelerinin önemli bir mekânsal varlığa sahip olduğu varsayımına dayanmakta (Hillier & Hanson, 1988) ve mekânsal yapı ile insan hareketleri arasındaki ilişkiyi temsil etmektedir (Kropf, 2009). Çil (2006) mekânsal yapıdaki harekete bağlı olarak fiziksel mekânın insanları bir araya getirme potansiyelini ortaya çıkardığını belirtmektedir. Mekân dizimi yöntemiyle bir mekân kurgusunun analizi, mimarlık alanında yaygın biçimde kullanılan morfolojik veya tipolojik analizlerden farklı olarak, mekân ve onunla ilişkili sosyal yaşamı bütüncül biçimde inceleme olanağı sunmaktadır (Çil, 2006).

Mekân diziminde sokak bağlantısı, insanlara alternatif rotalar sunan sokakların birbirine bağlanmasını ifade eder ve belirli bir rotanın bağlandığı rota sayısı olarak tanımlanır (Jiang vd., 2000). Bağlanabilirlik ise, bir rota boyunca bağlantıların sayısını ve düğüm noktalarını kapsar (Marshall, 2004). Sokak bağlantısı, planlama ve ulaşım çalışmalarında yürünebilirlik endekslerinin oluşturulmasında temel bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

**Tablo 2.** Mekân dizim analizi

	Aradalık			Merkezlilik			Sokak Uzunluğu		
	Min.	Ort.	Maks	Min	Ort	Maks	Min	Ort	Maks
Tasarım	457.3	7132.4	41787.3	2	4	6	0.04	56.5	485.05
Mevcut Durum	251.3	2558.6	12929.3	1	4.14	6	0.06	91.2	1551.1

Tablo 2'de tasarımın ve mevcut durumun mekân dizim analizi sonuçları sunulmaktadır. Aradalık puanı, sokaklardan geçen en kısa yolların sayısına göre hesaplanır (Hillier, 2005). Yüksek aradalık değeri, erişilebilirliğin yüksek olduğunu gösterir. Yapılan analizde mevcut durumun düşük

aradalık değerlerine sahip olduğunu ve dolayısıyla sokakların daha eşit dağılımlı bir erişilebilirlik sunduğunu göstermektedir. Hesaplanan sokak bağlantı puanı, her sokak parçasından diğer yerlere ulaşımın zorluğunu ölçmektedir. Yapılan analizde iki projenin de birbirine yakın değerlere sahip olduğu ve sokak ağlarının bağlanabilirlik açısından benzer özellikler taşıdığı görülmektedir. Sokak uzunluğu analizine göre ise uygulama projesindeki sokakların daha kısa olduğu, mevcut durumda ise sokak uzunluklarının arttığı tespit edilmiştir.

Aşağıdaki görsellerde aradalık analizinin görselleştirilmiş hali sunulmaktadır (Şekil 14). Bu görseller incelendiğinde, uygulama planında ortadaki ana aksın yürünebilir olduğu, mevcut durumda ise bu ana aksın yürünebilirliğinin çeşitli sokak bağlantılarıyla daha da arttığı gözlemlenmektedir. Ayrıca kuzeydeki cadde de mevcut durumda yürünebilir bir hâle gelmiştir. Bu değişimin nedeni, Çiniciler'in tasarımındaki çıkmaz sokaklara yeni bağlantıların eklenmesiyle söz konusu sokakların çıkmaz sokak özelliğini yitirmesidir.



Şekil 14. Binevler Uygulama Planı ve 2020 Uydu Görüntüsü Aradalık Analizi (altlık harita, Google Earth, 2020)

## Değerlendirme ve Sonuç

Bu çalışmada Binevler Projesi'nin tasarım ilkeleri, uygulama süreci ve günümüzdeki durumu incelenerek zaman içindeki mekânsal ve fiziksel dönüşümü ortaya konmuştur. Grafik teori ve mekân dizimi yöntemleri kullanılarak gerçekleştirilen analizlerde, tasarım aşaması ile güncel durum arasında erişilebilirliğin benzer olduğu görülmektedir. Saha gözlemleri ve nitel bulgular, projenin bahçe-şehir ve yeni kent ilkeleriyle uyumlu bir şe-

kilde tasarlandığını göstermektedir. Ancak istenilen yoğunluğa ulaşılamaması, planlanan sosyal ve ticari donatıların hayata geçirilememesi ve zaman içinde bağımsız yapılaşmaların ortaya çıkması, projenin kurgulanan yürünebilir çevre özelliklerini zayıflatmıştır. Bu durum, hedeflenen uydu kent kimliğinden uzaklaştığını göstermektedir.

Binevler Projesi ile aynı dönemde hayata geçirilen diğer uydu kent ve kooperatif projelerinde de benzer zorlukların yaşandığı görülmektedir. Ankara Batıkent'te kooperatifçiliğin temeli olan birlik ve iletişimin sağlanması için gerekli ortak tesisler yapılmaması projenin sosyal hedeflerini sekteye uğratmıştır. SSK'nın 1962-1984 yılları arasında yürürlükte olan kredi mevzuatı ortak tesislerin üretimine engel olmuştur; ancak inşaat faaliyetlerinin tamamlanmasının ardından, çocuk parkları gibi bazı sosyal alanların kooperatif üyelerinin inisiyatifiyle eklenmesi, kısmi bir çözüm sağlamıştır (Özüekren, 1996). Ankara'da yer alan OR-AN Sitesi'nde de Binevler ile benzer sorunlarla karşılaşmıştır. Kent merkezine uzak konumu nedeniyle ulaşım problem olmuş, site sakinleri kendi imkanları ile ulaşım ihtiyacını ancak araç tutarak karşılayabilmiştir. Kış aylarında sert iklim koşulları yolların kapanmasına yol açarak kente erişimi daha da güçleştirmiştir (Kazancı, 2014). Projenin planlandığı biçimde yürütülememesinden dolayı hedeflenen 30 bin kişilik nüfusa ulaşamamıştır. Kent büyüyüp tarım alanları imara açılınca OR-AN Sitesi zamanla kentle birleşmiştir. Levent ve Ataköy örneklerinde ise yollar ve demiryolu proje tamamlanmadan önce geliştirilmiştir ve toplu taşıma altyapısı kurulmuştur. (Baturayoğlu Yöney, 2018; Baturayoğlu Yöney & Omay Polat, 2024) .



Şekil 15. Binevler'deki kapalı siteler (altlık harita (Google Earth, 2024))

Binevler Kooperatifi'nin tamamlanmamış boş parsellerinde inşa edilen yeni konutların, Behruz Çinici'nin tasarım anlayışından farklılık gösterdiği görülmektedir. Özellikle yeni inşa edilen kapalı sitelerin, mevcut mimari kimlikten ayrıştığı ve projenin bütüncül tasarım yaklaşımını zayıflattığı tespit edilmiştir. Yeni inşa edilen bazı müstakil konutların çevre parsellerle uyumlu olduğu gözlemlense de proje alanının çeperlerine doğru gidildikçe hedeflenen mimari kimliğin kayb olduğu ve farklı bir yerleşim anlayışının hâkim olduğu görülmektedir. Ayrıca kullanılan Y2 apartmanları kentsel dönüşüm ile yıkılmaya başlamıştır.

Başlangıçta projede farklı gelir gruplarına hitap edilmesi hedeflenmiştir (B. Çinici & Çinici, 1973). Ancak güncel verilere göre Binevler bölgesindeki konut metrekaresine birim fiyatları, Çorum Merkez ilçesindekilere kıyasla yaklaşık iki kat daha yüksektir (Endeksa, 2025). Bu durum, Binevler'deki konutların ağırlıklı olarak orta ve yüksek gelir gruplarına yönelik olduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, Çiniciler'in sosyal çeşitliliği destekleyen ve gelir grupları arasında denge kurmayı amaçlayan kapsayıcı tasarım anlayışının, artık sürdürülemediği anlaşılmaktadır. Binevler'in uygulama aşamasında hedeflenen tasarım kararları ile günümüzdeki durumu Tablo 3'te özetlenmiştir.

**Tablo 3.** Çorum Binevler mevcut durum ve uygulama projesi karşılaştırma tablosu

	Tasarım	Mevcut Durum
<b>SOKAKLAR VE SİRKÜLASYON</b>	Sokakları hiyerarşiktir ve çıkmaz sokaklar mevcuttur.	Sokakları hiyerarşiktir, ancak çıkmaz sokaklar araç trafiğine açılmış ve ana arterlere bağlanmıştır.
	Sokaklar belirli örüntülere göre şekillenmiştir.	Belirli örüntülere göre şekillenen yollara ek olarak yeni yapılan yollar organik formlara sahiptir.
	Sokak uzunlukları kısadır.	Sokak uzunlukları artmıştır.
<b>YÜRÜNEBİLİRLİK VE YAYA ERİŞİMİ</b>	Yaya yolları mahallenin içinde her noktaya ulaşmaktadır.	Yaya yolları araç yollarına dönüştürülmüştür.
	Her noktaya araçlarla karşılaşmadan erişim sağlanabilmektedir ve alanın kuzeyi ile bağlantı sağlamak amacıyla üst geçit planlanmıştır.	Planlanan üst geçitler yapılmadığı için araç yolları ile yaya yolları kesişmektedir.
	Aradalık skoru sonucuna göre mevcut durum daha yürünebilir çıkmıştır. Proje tasarımındaki çıkmaz sokakların varlığı aradalık puanının düşmesine sebep olmuştur.	
	Mekân dizim analizi sonucuna göre sokakların birbirleriyle bağlanabilirlik değeri birbirine benzerdir. Bu durum sokaklar arasındaki erişilebilirliğin benzer olduğu anlamına gelir.	
<b>ARAÇ ERİŞİMİ</b>	Araçlar mahallenin çeperine ve içerdeki toplu otoparklara park etmektedir. Konut yerleşiminin içine herhangi bir araç girmemektedir.	Yerleşim alanının tamamına araçlarla erişim sağlanmaktadır.
<b>KAMUSAL AÇIK ALAN</b>	Halk için yeterli yeşil alan ve mahalle meydanı tasarlanmıştır.	Çocuk parkları yapılmıştır, fakat meydan tasarımı uygulanamamıştır.
<b>YERLEŞİM</b>	Sosyal donatılar kentin ortasında yer alacak şekilde tasarlanmıştır.	Yapılan okul ve camiler çeperlerdedir, parklar ise yerleşim alanının farklı noktalarına yapılmıştır.
<b>TİPOLOJİK ÖZELLİKLER</b>	Ortak bir tasarım diline sahip yapılar tasarlanmıştır.	Binevler projesini referans alan yapılar ile tasarım olarak tamamen farklı müstakil evler ve siteler yapılmıştır.
<b>KAPSAYICILIK</b>	Alt, orta ve üst gelir seviyesindeki birey ve ailelerin ihtiyaçlarına yönelik olarak, tek kişiden yedi kişilik ailelere kadar farklı boyutlarda konut birimleri tasarlanmıştır.	Orta ve üst gelir gruplarının rağbet ettiği bilinmektedir.

Nicel ve nitel verilerin birlikte değerlendirilmesi ile mekânsal yapının korunmuş olduğu fakat projede tasarlanan sosyal donatıların uygulan-

mamasının sonucu olarak sosyal sürdürülebilirliğin sağlanamadığı görülmektedir. Ayrıca Binevler'in tasarım ilkeleriyle uyuşmayan yeni projeler özgün kimliği olumsuz etkilemektedir. Kentsel dönüşüm söylentilerinin gerçekleşerek Binevler'in yok olması ise yalnızca fiziksel bir kayıp değil, aynı zamanda dönemin mimari anlayışını yansıtan bir eserin de yitilmesi demektir. Binevler, Türk mimarlık tarihinde hem süreç hem de üretim açısından örnek teşkil eden bir proje olarak geleceğe aktarılmalı ve bu konuda farkındalık oluşturulmalıdır.

Gelecek çalışmalarda yerel halkla yüz yüze görüşmeler yapılarak sorunların tespit edilmesi ve bunlara yönelik çözümler geliştirilmesi, mahalle yaşamının sürdürülmesine katkı sağlayabilir. Projenin başlangıcından beri bölgede yaşayan yerel sakinlerle yapılacak derinlemesine görüşmelerde günlük yaşam deneyimleri, memnuniyet düzeyleri, proje hakkındaki algıları, ihtiyaç ve beklentileri gibi konulara odaklanılması süreç içerisinde yaşadıkları dönüşümün daha iyi anlaşılmasına olanak tanıyabilir. Ayrıca proje tasarımında veya uygulama aşamasında görev alan uzmanlar ile yapılacak görüşmeler uygulama sürecindeki zorluklar ve bugünkü durumun değerlendirilmesine katkıda bulunabilir.

## **Extended Abstract**

### **Transformation of Çorum Binevler Housing Cooperative**

In Turkey, the phenomenon of intensive urbanization has become evident with the increase in population since the 1950s, which has led to significant problems in meeting the demand for housing. The shortage of adequate housing, along with unplanned development and housing crises, resulted in the rise of slums and widespread informal urbanization. In response to these issues, alternative approaches to housing production have been explored, with housing cooperatives playing a key role in addressing the housing shortage.

The Çorum Binevler Project, designed by Behruz Çinici and Altuğ Çinici, stands out as a significant pilot project of its time, developed within the framework of cooperative housing initiatives. The study's primary aim is to examine the transformation of the design principles adopted initially in the Binevler Project over time and to compare the project's initial concept with its present condition. A multidimensional analysis approach was adopted in the research, using a combination of qualitative and quantitative methods. Firstly, to identify the project's design principles and objectives, the original design documents, plans, Behruz and Altuğ Çinici publications, and other researchers' scientific publications were analyzed. Then, the settlement texture development and the transportation infrastructure transformation were examined by comparing satellite images and existing maps. Changes in housing typologies were identified through on-site surveys and street photographs. Graphical theory and space syntax methods were used to understand the changes in spatial accessibility.

The design of the Binevler project was informed by the principles of the garden city and new town movements to preserve traditional neighborhood culture and local values. It sought to integrate contemporary and traditional architectural approaches, distancing itself from imitating Western architecture. The planning process ranged from the national scale to

the neighborhood scale, with consideration of urban integration. The project was realized through a cooperative. A participatory design approach was adopted, incorporating the preferences of cooperative members through interviews, meetings, and surveys. Initially, a prefabrication system was employed for housing production, which led to the establishment of new product facilities. However, emerging challenges shifted the construction approach to a grid system with on-site building methods. Binevler offered a variety of housing types designed for households ranging from one to five people. A total of nine housing types were developed, which include both detached houses and apartments. The detached houses featured spatial elements from traditional Turkish homes, including the *haymalık*, *seki*, and *hayat*. A courtyard-based layout was used in the apartment buildings, with access to individual units provided via wide and open corridors. The street layout of Binevler reflected the hierarchical design typical of garden-city and new urbanism models, incorporating cul-de-sacs and roads prioritizing pedestrians. There were public amenities such as social facilities, shopping centers, and parks aiming to bring the conveniences of the city into the Binevler neighborhood.

A comparison between the current state and the original design of the Binevler Project reveals that only one of the three planned housing zones—intended to accommodate 15,000 people with a total of 3,000 units—was constructed. Apart from a primary school, a park, two neighborhood grocery stores, and a mosque, the envisioned social and commercial facilities were not built. As a result, Binevler lacked the planned urban amenities, forcing residents to go to the city center to meet their daily needs. Until the development of the Buhara Evler, Binevler remained isolated from the city center. However, with urban expansion extending northward in the past decade, Binevler has integrated into the city, and new housing developments have been constructed on its vacant plots.

The study reveals insights into the gradual development of Binevler by comparing satellite images. It reveals that new apartment blocks and detached houses have been constructed in areas initially designated for a square and a shopping center. Houses were constructed on vacant islands following existing zoning regulations. The only remaining vacant parcels on the islands were developed with a typology like the Binevler project. The apartment buildings initially constructed were used as lodgings but later stood vacant for many years; they are now being demolished as part

of urban transformation efforts. Renovated buildings feature updated colors and decorative elements, with modifications such as enclosed terraces and glass-covered balconies. The typologies and design features of the newly constructed buildings differ from Binevler's original architectural identity, reflecting contemporary architectural trends rather than adhering to the original design principles.

Graph theory and space syntax methods were employed to assess walkability and accessibility in the Binevler settlement. Through graph theory, key indicators such as the beta index (average number of streets per node), average street length, street density (total street length relative to area), and node density (total number of nodes relative to area) were analyzed. A comparison between the original 1971 design and the current layout reveals that the earlier design had a lower beta index, indicating a less complex street network than today. Additionally, the planned design featured shorter average street lengths, suggesting that pedestrian access has become more challenging. However, the current node density is higher, positively contributing to pedestrian mobility. Graph theory analysis suggests that the original design provided a more pedestrian-friendly environment. The space syntax analysis examined metrics such as betweenness (the number of shortest paths passing through each street), centrality (ease of access from one street segment to others), and street length. The results indicate that it demonstrates increased walkability due to various streets being connected. Despite specific spatial changes, the combined findings from graph theory and space syntax analyses show that overall accessibility has remained relatively consistent between the original design and the present-day configuration.

This study investigates the design principles, implementation process, and current condition of the Binevler Project, highlighting its spatial and physical transformations over time. The study reveals significant deviations from the original vision, including insufficient housing density, incomplete social and commercial infrastructure, and the proliferation of independent, unplanned constructions. The inability to reach the desired density, realize the planned social and commercial facilities, and the emergence of independent constructions over time have weakened the walkable environment features of the project. This situation shows the project has moved away from the targeted satellite city identity. In addition, new projects that do not comply with Binevler's design principles negatively affect the original identity. Binevler should be transferred to the future as

an exemplary project in terms of both process and production in the history of Turkish architecture, and awareness should be raised on this issue.

### Kaynakça/References

- Akçal, A. H. (2002). *Y. Mimar Behruz Çinici yapıtlarının analizi*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Aksoy, M., & Aydogus, S. (2012). Housing cooperatives in Turkey. *Profiles of a movement: cooperative housing around the world*. CECODHAS & ICA, 76–80.
- Alsaç, Ü. (1993). *Türk kent düzenlemesi ve konut mimarlığı* (C. 126). İletişim Yayınları.
- Altürk, E. (2023). A big plan for small homes: the effort to set housing standards in Turkey. *Journal of Urban History*, 49(3), 668–690. <https://doi.org/10.1177/00961442211017496>
- Atay, G. F. Y. (2019). Mimari üretimde süreç odaklı yaklaşımlar: Çorum Binevler Konut Yerleşimi. *Mimarlık Dergisi*, Kasım-Mart(410).
- Baturayoğlu Yöney, N. (2018). Modern bir planlama deneyimi: Ataköy, İstanbul. *mimar.ist*, 61.
- Baturayoğlu Yöney, N., & Omay Polat, E. (2024). İstanbul'un modern konut yerleşimlerine iki örnek: Levent IV. kısım (1954-1957) ve Ataköy I-II. kısımlar (1957-1964). *İPA İstanbul Dergisi*, 011. [https://ipa.istanbul/istanbul\\_dergisi/ipa-istanbul-dergisi-2024-011/#toggle-id-1](https://ipa.istanbul/istanbul_dergisi/ipa-istanbul-dergisi-2024-011/#toggle-id-1)
- Bican, N. B. (2020). Public mass housing practices in Turkey: the urgent need for research-based spatial decision-making. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(2), 461–479.
- Bilsel, C. (2016). Yeni kentler. İçinde M. Ersoy (Ed.), *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*, (ss. 482–488).
- Çil, E. (2006). Bir kent okuma aracı olarak mekân dizim analizinin kuramsal ve yöntemsel tartışması. *Megaron YTÜ Mim. Fak. e-Dergisi YTU Arch. Fac. e-Journal*, 1(4), 218–233.
- Çinici, A., & Çinici, B. (1971a). *Çorum Binevler Konut Yerleşkesi fotoğrafları*. Salt Araştırma. <https://saltresearch.org/>
- Çinici, A., & Çinici, B. (1971b). *Çorum Binevler Yerleşkesi, genel yerleşim planı*. Salt Araştırma. <https://saltresearch.org/>
- Çinici, B. (1974). *Orta Anadolu'da bir toplu konut uygulaması için ülke bölge kent ölçeklerinde çalışmalar*. <https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/90053%0A>
- Çinici, B. (1986). *Ankara'da bir toplu konut deneyi*. <https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/75212%0A>
- Çinici, B., & Çinici, A. (1973). *Çorum: Orta Anadolu'da Bir Toplu Konut Uygulaması İçin Ülke Bölge Kent Ölçeklerinde Çalışmalar*. Ajans Türk Matbaacılık Sanayi, Ankara.
- Çinici, B., & Çinici, A. (1996). *Habitat I'den Habitat II'ye, Çorum Binevler: gerçekleşen bir ütopya*. Mısırlı Matbaacılık.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(03), 75–108.

- Çorum Belediye Başkanlığı. (2023). *Ayarık, Çomar ve İlice Mahalleleri dahilinde kalan yaklaşık 38 hektarlık alan Revizyon imar planı*. <https://www.corum.bel.tr/duyurular/imar-uygulamaları/ayarık-comar-ve-ilice-mahalleleri-dahilinde-kalan-yaklasik-38-hektarlik-alan-revizyon-imar-planı>
- Doğusan Alexander, G. N. (2017). Caught between aspiration and actuality: the Etiler Housing Cooperative and the production of housing in Turkey. *Journal of the Society of Architectural Historians*, 76(3), 349–366. <https://doi.org/10.1525/jsah.2017.76.3.349>
- Dursun, C., Sayar, Ö., Uzuner, Ş., & Karaesmen, E. (1985). 1990'lara doğru Kent-Koop. KENT-KOOP Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.
- Endeksa. (2025). *Türkiye Çorum Merkez satılık konut m<sup>2</sup> birim fiyatları*. <https://www.endeksa.com/tr/analiz/turkiye/corum/merkez/endeks/satilik/konut>
- Google. (2024). *Street View*. <https://www.google.com.tr/maps/>
- Google Earth. (2024). *Uydu Görüntüsü*. <https://earth.google.com/static/multi-threaded/versions/10.66.0.1/index.html?>
- Grant, J. L. (2015). New Urbanism. *Çinde International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences: Second Edition* (ss. 809–814). <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-097086-8.74021-9>
- Hillier, B. (2005). The art of place and the science of space. *World Architecture*, 185, 96–102.
- Hillier, B., & Hanson, J. (1988). *The Social Logic of Space*. <https://doi.org/10.4324/9780429450174-9>
- Howard, E. (2019). *Yarımın Bahçe Kentleri* (A. Köksal (ed.); 1. baskı). Daimon.
- Jiang, B., Claramunt, C., & Klarqvist, B. (2000). Integration of space syntax into GIS for modelling urban spaces. *ITC Journal*, 2(3–4), 161–171. [https://doi.org/10.1016/S0303-2434\(00\)85010-2](https://doi.org/10.1016/S0303-2434(00)85010-2)
- Kaplan Çinçin, S. (2023). Türkiye konut üretiminde bir rol model olarak Türkiye Emlak (kredi) Bankası, toplu konut mimarisi ve tipolojisi, 1926 – 2001 [Mimar Sinan Fine Arts University (Turkey) PP - Turkey]. *Çinde PQDT - Global*. <https://www.proquest.com/dissertations-theses/turkiye-konut-uretiminde-bir-rol-model-olarak/docview/2942037657/se-2?accountid=13654>
- Kaplan Çinçin, S., Doğrusöz, U., & Ardaman, E. (2024). Türkiye konut politikalarının konut üretimine yansımaları, İzmir’de Emlak (Kredi) Bankası projeleri. *Ege Mimarlık*, 44–57.
- Kaya, A. Y. (2019). *Çorum kent morfolojisi*. Fırat Üniversitesi.
- Kaya, A. Y., & Akdemir, İ. O. (2020). Çorum’da kentsel gelişmenin morfolojik analizi. *Çinde Al Farabi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi* (C. 5, Sayı 1).
- Kazancı, N. (2014). Or-An Şehri, Oran Sitesi. *İDEALKENT*.
- Keleş, R. (2009). *Kentleşme politikası*. İmge Kitabevi.
- Koç, H. (2022). Kentsel konut sunumunda giderek unutulmuş bir organizasyon: Konut yapı kooperatifleri. *İdealkent*, 13(37), 2002–2026.
- Koca, D. (2015). Türkiye’de çağdaş konut üretiminin yeniden okunması. *Tasarım+Kuram*, 11(19), 19–36.

- Kropf, K. (2009). Aspects of urban form. *Urban morphology*, 13(2), 105–120.
- Kultermann, U. (2000). Constituting a Turkish identity: The architecture of Behruz Cinici. *Journal of Architecture*, 5(3), 315–326. <https://doi.org/10.1080/136023600419627>
- Marshall, S. (2004). Streets and pattern. İçinde *Spon Press* (C. 4, Sayı 1).
- Matus, J. M., Herrera, R. F., Atencio, E., & Pellicer, E. (2019). Analysis of road connectivity for urban planning: cases of studies Valparaíso (Chile) and Valencia (Spain). *Proceedings from the International Congress on Project Management and Engineering*. <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85150621679&partnerID=40&md5=ce4954edb4f5908ef5d238f73ec94271>
- Mikkola, J. H. (2000). Modularization assessment of product architecture. *DRUID - Danish Research Unit for Industrial Dynamics*.
- Mumford, L. (1961). Bahçe-Şehirler ve modern şehir Planlaması. *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, çev. Ruşen Keleş, Ankara, 16(4), 175–187.
- Özbakır, A. (2021). Çorum'da Şehirsel Gelişme ve Mekânsal Değişim. *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Anabilim Dalı Doktora Tezi*, 206.
- Özüekren, A. Ş. (1996). Kooperatifler ve konut üretimi. *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme*, 355–365.
- Rothman, M. S. (1987). Graph theory and the interpretation of regional survey data. *Paléorient*, 73–91.
- Tekeli, İ. (1982). Türkiye'de konut sunumunun davranışsal nitelikleri ve konut kesiminde bunalım. *Kent-Koop: Konut*.
- Tekeli, İ. (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Dönemi'nde kentsel gelişme ve kent planlaması. İçinde Y. Sey (Ed.), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (ss. 1–24). Tarih Vakfı.
- Thottolil, R., & Kumar, U. (2021). Assessment of topological pattern of road network: a case study of Bangalore city. *2021 IEEE India Geoscience and Remote Sensing Symposium, InGARSS 2021 - Proceedings*, 246–249. <https://doi.org/10.1109/InGARSS51564.2021.9792069>
- Uçar, İ. (2020). Çorum kentinde kentleşme ve planlama ilişkisi. Süleyman Demirel Üniversitesi.
- Ulusoy, A. E. (2020). Türkiye'de konut politikaları: tarihsel süreç ve aktörlerin rolü. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi*, 1(3), 87–122.

## İdris Can İrız

Sakarya Üniversitesi Mimarlık Bölümünden 2018 yılında mezun oldu. Ardından Do-kuz Eylül Üniversitesi Kentsel Tasarım Programında yüksek lisans yaptı. Doktora eği-timine Yıldız Teknik Üniversitesi Mimari Tasarım Bölümünde başlamıştır. Tez sürecine devam etmektedir. 2019 yılından beri Sakarya Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde Araştırma Görevlisi olarak görevine devam etmektedir. Çalışma alanları arasında kentsel tasarım, mimari tasarım, kent ve kır morfolojisi ve yapılı çevre algısı yer alır.

*He completed his undergraduate degree at Sakarya University, Department of Architecture in 2018, followed by a master's degree from Dokuz Eylül University's Urban Design Program. He is currently pursuing his doctoral studies at Yıldız Technical University in the Architectural Design Department. Since 2019, he has been working as a Research Assistant at Sakarya University's Department of Architecture. His research focuses on urban design, architectural design, urban and rural morphology.*

**E-posta:** idrisiriz@sakarya.edu.tr

### **Muhammet Şehadet Karatoprak**

Lisans eğitimini Gazi Üniversitesi Mimarlık bölümünde 2018 yılında tamamlamıştır. Ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Kontrolü ve Yapı Teknolojisi yüksek lisans programından, 'Konut Binalarında Gri Su Planlaması' adlı tezini başarıyla sunarak mezun olmuştur. Aynı üniversitede eğitimine devam ederek, 2023 yılında Yapı Bilimleri doktora programına kabul almıştır. Doktora eğitiminin ders sürecini başarıyla tamamlayıp, tez sürecine devam etmektedir. Bununla birlikte Sakarya Üniversitesi Mimarlık bölümünde 2020 yılından beri araştırma görevlisi olarak görev yapmaktadır. Mimari planlama, yapı fiziği, sürdürülebilirlik ve fiziksel çevre kontrolü alanlarında çalışmalar yapmaktadır.

*He completed his undergraduate education at Gazi University, Department of Architecture in 2018. Then, he graduated from Istanbul Technical University Environmental Control and Building Technology master's programme by successfully presenting his thesis titled 'Greywater Planning in Residential Buildings'. Continuing his education at the same university, he was accepted to the PhD programme in Construction Sciences in 2023. He has successfully completed the course process of his PhD education and continues his thesis process. In addition, he has been working as a research assistant in Sakarya University Department of Architecture since 2020. He works in the fields of architectural planning, building physics, sustainability and physical environment control.*

**E posta:** karatoprakms@sakarya.edu.tr