

KONUT YERLEŞİMLERİNDE DIŞ MEKAN – PEYZAJ KALİTE VE NİTELİĞİNİN ÖLÇÜLMESİNE VE GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE ETKİSİNE İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME YAKLAŞIMI ÖNERİSİ

Pelin YİĞİT (*pelinyigit@itu.edu.tr*)

İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye

Selim VELİOĞLU (*velioglu@itu.edu.tr*)

İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, Türkiye

ÖZET

Mimarlıkta, konutun anlamsal yapısının çok boyutlu olması nedeniyle insan-konut/mekan arasındaki ilişkiler, konut seçimlerindeki tercihlere yansımaktadır ve konut alanındaki tasarımlar önem kazanmaktadır. Yapılan araştırmalar göstermektedir ki kişiler, fiziksel çevrelerinden memnun oldukları sürece konutlarından da memnun olmaktadır. Konut yapımındaki amaç; insanları kentin yoğun ve stresli ortamından uzaklaştırarak, doğa ve peyzajla buluşturan, çevresel kalitesi yüksek dış mekânlar oluşturmaktır. Bu çalışma temelde konut yerleşimlerinde dış mekan - peyzaj kalite ve değerlerinin irdelenmesini ve bu değerlerin konut ve gayrimenkul değerine nasıl yansıtılmasının araştırılmasını amaçlamaktadır. Amaç, peyzaj niteliği ve değeriyle konut ve gayrimenkul değeri arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Konut yerleşimlerinin genel özelliklerine bağlı olarak, ünitelerde yer alacak olan peyzaj alanları ve yapısal donatıları hacimleri, nitelik ve nicelik değerleri incelenmeye çalışılmıştır. İnceleme sonuçları değerlendirilerek, konut yerleşimlerinin dış mekan - peyzaj kalitesine bağlı olarak konut değerlerine olan etkisi ortaya konulmaya çalışılmıştır. Alan çalışmasının kapsamı, İstanbul'da 1980 sonrası kent strüktürü içerisinde belirginleşmeye başlayan, 2000'li yıllardan itibaren sayısı her geçen gün artmakta olan ve kentin sosyal ve fiziksel yapısını etkilediği düşünülen "konut yerleşimleri"ni içermektedir. Alan çalışmasının sonuçları genel olarak konut yerleşimlerinde peyzaj tasarımı ile ilgili önemli bulgular ortaya koymaktadır. Konut yerleşimleri tasarımında dış mekan - peyzaj kalitesi ile gayrimenkul değerleri arasında bir ilişki olduğu ortaya çıkmaktadır.

Anahtar Kelimeler: *Konut yerleşimleri, peyzaj, kalite, tasarım, mimarlık, gayrimenkul değeri, dış mekânlar, ölçütler demeti*

THE PROPOSAL OF AN APPROACH TO THE REAL ESTATE VALUES OF THE EFFECT OF THE EXTERIOR ARCHITECTURE AND LANDSCAPE QUALITY OF THE MEASUREMENT AND EVALUATION IN HOUSING SETTLEMENTS

Pelin YİĞİT (*pelinyigit@itu.edu.tr*)

Istanbul Technical University, Graduate School Of Science Engineering And Technology, Istanbul, Turkey

Selim VELİOĞLU (*velioglu@itu.edu.tr*)

Istanbul Technical University, Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey

ABSTRACT

In Architecture, because of the multi-dimensional and semantic structure of the dwellings, human-housing/space relationships between housing and housing choice reflects on the election in the field of designs, is gaining importance. Research shows that people are satisfied with housing as long as they are satisfied with their physical environment. The purpose of housing settlements construction is people of the city away from the busy and stressful environment and to engage with the high quality environmental spaces in naturally landscapes. On the basis of this study, it is discussed that how the landscape values are reflected to the real estate values of the residential complexes. In this approach it is aimed that to investigate the value of housing and real estate values in housing settlements. The purpose is to reveal the relationship between the quality of the landscape and the value of housing and real estate values. Depending on the general characteristics of housing settlements, it is investigated that the landscape areas, volumes, quality and quantity was studied to examine the values which take place in the structural units. The results of the review are evaluated that the effects on housing values were tried to be determined that depending on the housing settlements, the housing prices on the quality of landscapes and the landscape prices. The scope of the case study includes, the growing number of housing settlements which is thought to affect the social and physical structure of the city every day in Istanbul starting from 1980s to the beginning of the 2000s. The results of the case study have revealed important findings about landscape design in housing generally. In housing settlements, it is appeared that there is a relationship between the characteristics of housing settlements landscapes and the real estate values of the residential complexes in housing settlements.

Keywords: *Housing settlements, landscape, quality, design, architecture, real estate, open spaces, a beam of criteria*

1. GİRİŞ

Konut yerleşimi tasarımı ve üretimi alanında, son yıllarda Türkiye’de ve özellikle İstanbul’da artış olmuştur. Üretilen yerleşimlerin, mekansal nitelik ve özellikle de dış mekan – peyzaj kalitesi anlamında değerlendirildiğinde yetersizlikler içerdikleri gözlemlenmektedir. Nitelikli ve yeterli örnekler sayıca azınlıktadır. Bu çalışma, temel olarak söz konusu konut yerleşimlerinde mekansal niteliği yükseltmek adına, rol alan unsurlara “ileti” sunacak bir bilimsel araştırma /veri tabanı oluşturmak üzerine odaklanmaktadır.

Günümüz kentlerindeki konut yerleşimindeki olumsuzlukları gidermek anlamında bir tespit öne çıkmaktadır; mekansal niteliği, dış mekan – peyzaj kalitesi yeterli olan yerleşimlerdeki konut birimlerinin bedel ve değerleri diğerlerine göre yüksek olmaktadır. Bu da; ilk yatırım maliyetinin görece olarak da olsa, diğerlerine göre fazla olmasına karşın, üretilen çevrenin ve bu çevrede yer alan birimlerin bir yatırım aracı olarak daha değerli olduğu sonucunu doğurmaktadır. Gerek üreten / satan gerekse de satın alan için bu nitelikteki konut birimleri daha karlı bir yatırım aracıdır.

Bu çalışma kapsamında; daha nitelikli bir çevrenin daha karlı bir yatırım aracı olduğu düşüncesi ve savının bir önerme olarak kanıtlanmasına ve böylelikle konut yerleşimi üretimi alanında rol alan tüm unsurlara nitelikli çevreler üretilmesi konusunda teşvik edici bir “ileti” sunulmasına çalışılmıştır.

2. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Araştırmaya başlamadan önce, çalışma kapsamında; konut yerleşimlerinin mekansal değerini belirleyen en önemli unsurlardan biri olan dış mekan – peyzaj kalitesi ve niteliğini ölçme ve değerlendirmeye yönelik bir “ ölçütler demeti ” oluşturulmuştur. “ Ölçütler demeti ” ışığında İstanbul’da 70 adet konut yerleşimi

değerlendirilmiş ve söz konusu yerleşimlerin satış bedellerine ve ticari değerlerine ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Bu yerleşimlerin, mekansal nitelik ile ticari değerleri arasındaki doğru orantı ve koşutluğu kanıtlar nitelikteki bulgulara ulaşılmıştır.

Günümüzde toplum bilim, çevresel psikoloji, ekoloji ve çeşitli mühendislik alanlarındaki gelişmeler ve birikimler mekan tasarımına ilişkin olarak bazı kavram, kuram ve öncelikleri öne çıkarmıştır. Ulaşılmaya gereken hedef, insan varlığının fiziksel, biyolojik ve psikolojik olanakları ve özellikleri doğrultusunda biçimlenmiş, insani ölçek içeren, çevre ve içerik verileri ile, doğal ve kültürel değerleri gözetken, ekolojik anlamda devamlılık özelliğine sahip bir mekansallık olarak özetlenebilir. Bu hedefe ulaşılması için ise, mekan tasarımına ilişkin farklı ölçekler olan kentsel planlama, kentsel tasarım, mimarlık ve peyzaj tasarımı gibi alanlarda bütüncül yaklaşımlar gerekmektedir.

P.Spreiregen'in "The Architecture of Towns and Cities" (1965), O. Newman'ın "Defensible Space" (1973), C.Alexander'ın "A Pattern Language" (1977), K.Lynch'ın "Good City Form" (1984) ve J. Gehl'ın "Life Between Buildings" (1987) adlı yapıtları mekansal niteliği yüksek çevreler elde etmek doğrultusunda tasarımcıya kılavuzluk edecek düşünceler içeren çalışmalardır [1-5].

Araştırma konusu açısından değerlendirildiğinde; J. Gehl; "tasarımda doluluk ve boşlukların yani yapı kütleleri ile dış mekanların insan ölçeği içerecek biçimde bir bütün olarak ele alınması gerektiği düşüncesini", O.Newman ise; "mekansal niteliği yüksek çevrelere ulaşılabilmesi için tasarımlarda, genel, yarı – genel, yarı – özel, özel mekan hiyerarşisinin kurulması gerekliliği düşüncesini" ortaya koymuşlardır [3,5].

Bu düşüncelere ek olarak S.Velioğlu'nun "Bir Açılış Olarak Mekan" (2014) adlı çalışmasında dile getirdiği "Kütlesel Kademelenme" ve "Yeşil Üreten Mekansal Kurgu" kavramları da bu çalışmada yararlanılan kavramlardır [6].

Yukarıda dile getirilenler ışığında çalışmanın ana omurgasını oluşturacak “Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti”ne ilişkin ölçütler belirlenebilmektedir.

Kurulan mekansal model, 4 temel mekansal ölçütten oluşmaktadır, bunlar;

“Yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanması gerekliliği düşüncesine” bağlı olarak;

1. Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?

“İnsani ölçek” ve **“Kütlesel kademelenme”** kavramlarına bağlı olarak;

2. Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?

“Yeşil üreten mekansal kurgu” kavramına bağlı olarak;

3. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?

“Yapı kütleleri ve dış mekanların bir bütün olarak tasarlanmasının gerekliliği” ve **“Yeşil üreten mekansal kurgu”** kavramlarına bağlı olarak;

4. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?

Çalışma kapsamında, tasarımlar ölçütler demeti ışığında değerlendirilirken, R.Likert’in ‘ölçekleme modeli’nden yararlanılmıştır. Doğrusal bileşke niteliğindeki bu model ölçüm ağırlıkları – puanlar toplamından oluşmaktadır. Araştırmada

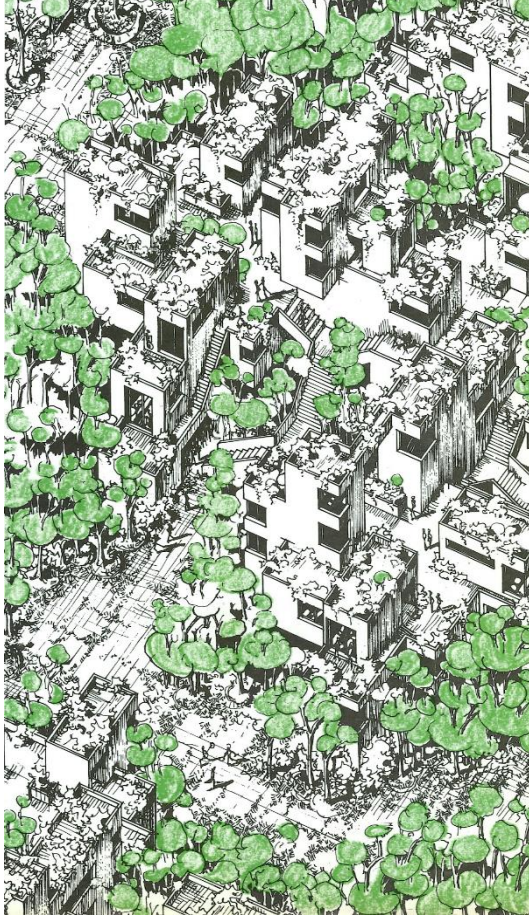
kullanılan derecelendirme yargılı ölçeklerde seçeneklerin sözel ve sayısal karşılıkları; 1 (Yetersiz), 2 (Az Yeterli), 3 (Yeterli), 4 (Çok Yeterli), 5 (Üst Düzeyde Yeterli) şeklindedir (Tablo.1).

Tablo 1. Mekansal modelde kullanılan “ölçütler demeti” maddeleri ve puanlama sistemi

ÖLÇÜTLER DEMETİ	
Göstergeler	Değerlendirme Ölçüsü Sayısal Karşılıkları
1. Yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış mı? Yapı kütlelerinin ana bir dış mekan ve / veya ardışık dış mekanlar tanımlama düzeyi yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5)Üst Düzeyde Yeterli
2. Dış mekanları kuşatan yapı kütlelerinin çevreye insani ölçek kazandırmak amacıyla plan ve kesit düzlemlerinde yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilme düzeyi yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5)Üst Düzeyde Yeterli
3. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5) Üst Düzeyde Yeterli
4. ‘Doğal canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru, yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler yoluyla yaygın olarak sızma olanağının düzeyi yeterli mi?	(1) Yetersiz (2) Az Yeterli (3) Yeterli (4) Çok Yeterli (5) Üst Düzeyde Yeterli

Çalışmanın bir sonraki bölümü olan alan çalışmasına geçilmeden önce, “ölçütler demeti” mekansal modelinde soyut – ideal düzlemde aktarılan özellikleri açıklamak üzere, “örnek tasarım” olarak (Şekil. 1, 2, 3), 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ödülünü kazanan proje aktarılmıştır. Bu proje “ölçütler demeti” ışığında değerlendirildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır [7];

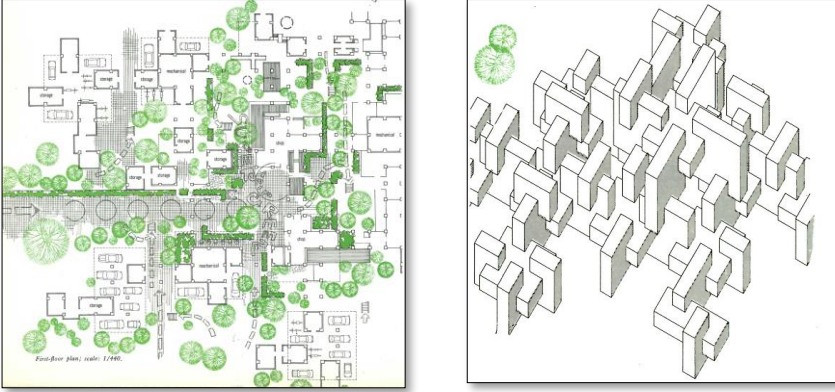
- Tasarımda yapı kütleleri ve dış mekanlar bir bütün olarak tasarlanmış, yapı kütleleri ardışık dış mekanlar tanımlayacak biçimde kurgulanmıştır (Madde 1).
- Dış mekanları kuşatan yapı kütleleri insani ölçek elde etmek amacıyla, planda ve kesitte yüzey farklılıkları oluşturacak biçimde kademelendirilmişlerdir (Madde 2).
- Canlılık katmanı yeşil’in tüm kurgu ve dış mekanlar içindeki oranı ve kimliği fazlasıyla yeterli ve etkindir (Madde 3).
- Tasarımda canlılık katmanı yeşil’in yapı kütlelerine doğru yeşil teraslar, çatı bahçeleri, yeşil cepheler, balkonlar ve iç bahçeler ile sızması sağlanmıştır (Madde 4).



Şekil 1. 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen tasarım – genel görünüm (Kitagawara, A., 1974. Family Housing Harmonized With Natural Greenery, Japan Architect Journal, Tokyo.)



Şekil 2. 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen tasarım – kesit planı (Kitagawara, A., 1974. Family Housing Harmonized With Natural Greenery, Japan Architect Journal, Tokyo.)



Şekil 3. 1973 yılında “Japan Architect” dergisinin sponsorluğunda “Family Housing Harmonized With Natural Greenery” temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen tasarım – 1.kat planı ve tasarım kurgusu (Kitagawara, A., 1974. Family Housing Harmonized With Natural Greenery, Japan Architect Journal, Tokyo.)

2.1. Alan Çalışması

Araştırmanın geneline bakıldığında bu çalışma, “Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti” doğrultusunda dış mekan-peyzaj kalitesini ölçmeyi amaçlamaktadır. Alan çalışmasında, konut yerleşimlerinde dış mekan-peyzaj kalitesi üzerine odaklanarak “dış mekan - peyzaj kalitesi” ve “gayrimenkul bedelleri” arasındaki ilişki araştırılmıştır.

Alan çalışması kapsamında araştırmının yapıldığı konut yerleşimlerinin seçimi ve seçilen konut yerleşimlerinin ilçeler halinde bölgelere ayrılarak incelenmesi, konut yerleşimlerinin proje bilgilerini içeren proje künyelerinin oluşturulması, konut yerleşimlerinin “ölçütler demeti” ile değerlendirilmesi ve bu değerlendirme ile elde edilen verilerin analizi sonucunda oluşturulan “ölçütler demeti puanlaması / bedel çizelgesi” bilgileri yer almaktadır.

Seçilen konut yerleşimlerinin ortak özelliği İstanbul’da olmalarıdır ve “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ve “T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” tarafından yapılan ya da özel şirketler tarafından yapılan konut yerleşimleridir. Alan çalışması için seçilmiş olan konut yerleşimlerinin seçim kriterleri aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

- Yapım yılının 2000 – 2015 yılları arasında olması
- Kendi başına bir yerleşim birimi olması
- Çok katlı, villa tipi ya da karma konut yapısına sahip konutlardan oluşması,

Bu kriterler doğrultusunda son 15 yılda İstanbul’da tasarlanan ve üretilen konut yerleşimleri incelenmiş ve alan çalışmasının gerçekleştirilmesi için 70 adet toplu konut yerleşimi seçilmiştir. Alan çalışması kapsamında 17 adet bölge vardır. Bu bölgeler ilçe bazında belirlenmiştir: Birinci bölge olan ‘Ataşehir İlçesi’ alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri; “Varyap Meridian Konut Yerleşimi”, “Uphill Court Konut Yerleşimi”, “My World Ataşehir Konut Yerleşimi”, “Kentplus Ataşehir Konut Yerleşimi”, “Incıty Konut Yerleşimi”, “Ağaoğlu Andromeda Gold My Sky Towers Konut Yerleşimi” ve “Sarphan Finanspark Konut Yerleşimi”dir. İkinci bölge olan ‘Çekmeköy İlçesi’ alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri; “Neveser Taşdelen Konut Yerleşimi”, “Sample City Konut Yerleşimi”, “Rapsodi Evleri

Konut Yerleşimi”, “Ardenia Park Konut Yerleşimi”, “Greenium KonutlarıYerleşimi”, “Avant Garden KonutlarıYerleşimi”, Mahalle İstanbul Konut Yerleşimi”, Greenland Konut Yerleşimi”, “Villa Sera Konut Yerleşimi”, “İdealist Kent Konut Yerleşimi”, “Evidea Konut Yerleşimi” ve “Alemdağ Emlak Konut Yerleşimi”dir. Üçüncü bölge olan ‘Kartal İlçesi’ alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşim, “Yakacık Country Konut Yerleşimi”dir. Dördüncü bölge olan ‘Maltepe İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Narcity Konut Yerleşimi”, “Dragos Konakları Konut Yerleşimi” ve “Orkide Evleri Konut Yerleşimi”dir. Beşinci bölge olan ‘Pendik İlçesi’ alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri; “Elite Yaşam Konakları Konut Yerleşimi”, “Park Town Konut Yerleşimi” ve “Dumankaya Konsept İstanbul Konut Yerleşimi”dir. Altıncı bölge olan ‘Sancaktepe İlçesi’ alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri; “Sinpaş Lagün Konut Yerleşimi”, “Elysium Life Konut Yerleşimi” ve “Allice Village Konut Yerleşimi”dir. Yedinci bölge olan ‘Şile İlçesi’ alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimi; “Villa Viya Konut Yerleşimi” dir. Sekizinci bölge olan ‘Tuzla İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Arkeon Evleri Konut Yerleşimi”, “Tepe Park Villaları Konut Yerleşimi”, “Kuğu Evleri Konut Yerleşimi”, “Tepeören Villaları Konut Yerleşimi”, “Millenium Park Villaları Konut Yerleşimi”, “Gizlibahçe Akdeniz Evleri Konut Yerleşimi”, “Formula Country Konut Yerleşimi”, “Kanarya Konakları Konut Yerleşimi”, “Akfırat Villaları Konut Yerleşimi”, “Gizlibahçe Manzara Evleri Konut Yerleşimi”, “Gala Town Konut Yerleşimi”, “Tuzla Emlak Konutları 1. Kısım Konut Yerleşimi”, “Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım Konut Yerleşimi”, “Evora İstanbul Konut Yerleşimi” dir. Dokuzuncu bölge olan ‘Ümraniye İlçesi’ alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimleri; “Yeşil Vadi Konakları Konut Yerleşimi”, “Antrium Residence Konut Yerleşimi”, “Sarıevler Konut Yerleşimi”, “Meritlife Göl

KonaklarıKonut Yerleşimi”dir. Onuncu bölge olan ‘Üsküdar İlçesi’ alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimleri; “Almondhill Konutları Konut Yerleşimi” ve “Şehrizar Konakları Konut Yerleşimi”dir. Alan çalışması kapsamında incelenen ilk 10 bölgede bulunan konut yerleşimleri, İstanbul İli, Anadolu Yakasında bulunmaktadır. Onbirinci bölge olan ‘Avcılar İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Bizimevler 3 Konut Yerleşimi”, “Bizimevler 2 Konut Yerleşimi”, “1 İstanbul İspartakule Konut Yerleşimi”, “Dumankaya Miks Konut Yerleşimleri”, “Avrupa Konutları İspartakule 3 Konut Yerleşimi”, “Ağaoğlu İspartakule My Town Konut Yerleşimi”, “Avrupa Konutları İspartakule 1 Konut Yerleşimi”, “Avrupa Konutları İspartakule 2 Konut Yerleşimi”ve ”Bizimevler 4 Konut Yerleşimi”dir. Onikinci bölge olan ‘Başakşehir İlçesi’ alan çalışması içerisinde analiz edilen konut yerleşimleri; “Bahçekent Emlak Konutları Konut Yerleşimi”, “Spradon Vadi Konut Yerleşimi”, “Bahçetepe İstanbul Konut Yerleşimi” ve “Ağaoğlu My World Europe Konut Yerleşimi”dir. Onüçüncü bölge olan ‘Bağcılar İlçesi’ alan çalışması içerisinde incelenen konut yerleşimi; “Batışehir Konut Yerleşimi”dir. Ondördüncü bölge olan ‘Halkalı İlçesi’ alan çalışması içerisinde yer alan konut yerleşimi; “Soyak Park Aparts Konut Yerleşimi” dir. Onbeşinci bölge olan ‘Küçükçekmece İlçesi’ alan çalışması içerisinde değerlendirilen konut yerleşimleri; “Avrupa Konutları Atakent 3 Konut Yerleşimi” ve “Elite City Konut Yerleşimi”dir. Onaltıncı bölge olan ‘Silivri İlçesi’ içerisinde incelenen konut yerleşimi “Selimpaşa Emlak Konutları Konut Yerleşimi”dir. Onyedinci bölge olan ‘Şişli İlçesi’ içerisinde değerlendirilen konut yerleşimi; “Ağaoğlu 1453 Maslak Konut Yerleşimi”dir. Alan çalışması kapsamında incelenen diğer 7 bölgede bulunan konut yerleşimleri, İstanbul İli, Avrupa Yakasında bulunmaktadır.

Gerçekleştirilen çalışma, konutlarda dış mekan – peyzaj kalitesini ortaya koymaktadır. Alan çalışmasının yöntemini, seçilen konut yerleşimlerinin proje bilgilerini içeren proje künyelerinin

oluşturulması ve ‘ölçütler demeti’ ile bir puanlama sistemi oluşturularak değerlendirilen analiz verileri oluşturmaktadır. ‘Ölçütler demeti’ne göre yapılan dış mekan – peyzaj kalitesi değerlendirmesi sonucunda elde edilen puanlama sonucunda bir çizelge elde edilmiştir ve bu çizelgede 70 adet konut yerleşiminin, bölgelere ayrılmış şekilde ölçütler demeti puanlaması ve gayrimenkul bedelleri karşılaştırması bulunmaktadır. Ölçütler demeti değerlendirilirken Likert tipi ölçek yardımı ile bir puanlama sistemi oluşturulmuştur.

3. BULGULAR

“Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti” doğrultusunda dış mekan – peyzaj kalitesini ölçmek üzere alan çalışması içerisinde verilerin analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Alan çalışması için seçilen 70 adet konut yerleşimi tasarımları dış mekan – peyzaj kalitesini ölçmeye yönelik “ölçütler demeti” ile değerlendirilmiştir, bu değerlendirme sonucunda araştırmancın savını destekleyen ya da desteklemeyen çalışma sonuçlarına yer verilmiştir. Alan çalışması içerisinde, konut yerleşimlerinin “gayrimenkul bedelleri” ve “mekansal peyzaj düzeyi/kalitesi” arasındaki koşutluğu kanıtlamaya yönelik olarak kavramsal bir çerçeve oluşturulmuştur.

Konut yerleşimlerinin vaziyet planları, tez kapsamında geliştirilen “ölçütler demeti” kullanılarak karşılaştırılmıştır. Her bir konut yerleşimi için puanlama yapılmış ve bu puanlara göre yerleşimler analiz edilmiş ve karşılaştırılmıştır. Değerlendirmesi yapılan konut yerleşimleri için, çalışmanın ikinci bölümünde bahsedilen “örnek tasarım”ın en üst seviyede puan aldığı gözetilerek ve bu değerlere göre karşılaştırma yapılarak bir puanlama yapılmıştır.

Ortaya çıkan veriler ışığında, alan çalışması kapsamında seçilen konut yerleşimlerinin “ölçütler demeti” ile değerlendirilmesi ve gayrimenkul değerlerine göre karşılaştırılması ile şu sonuçlar ortaya

çıkmiştir: 1. bölge olan “Ataşehir İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı %50 seviyesinde, 2. bölge olan “Çekmeköy İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 92 seviyesinde, 3. bölge olan “Kartal İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı, %100 seviyesinde, 4. bölge olan “Maltepe İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı %70 seviyesinde, 5. bölge olan “Pendik İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 6. bölge olan “Sancaktepe İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 7. bölge olan “Şile İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 8. bölge olan “Tuzla İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 9. bölge olan “Ümraniye İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 10. bölge olan “Üsküdar İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 11. bölge olan “Tuzla İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 11. bölge olan “Avcılar İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 90 seviyesinde, 12. bölge olan “Bağcılar İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 13. bölge olan “Başakşehir İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 14. bölge olan “Halkalı İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşulunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 15. bölge olan “Küçükçekmece

İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 16. bölge olan “Silivri İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesinde, 17. bölge olan “Şişli İlçesi”nde konut yerleşimlerinin bedel – mekansal düzey/kalite koşutluğunu kanıtlama oranı % 100 seviyesindedir.

Konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği gayrimenkul değerleri ile doğrudan ilişkilidir. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği yüksek konut yerleşimlerinde, gayrimenkul değerleri de yüksektir.

4. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Seçilen konut yerleşimlerinin dış mekan – peyzaj kalite ve niteliklerinin oluşturulan “ölçütler demeti” ile değerlendirilmesi ile yapılan alan çalışması sonucunda elde edilen çizelge araştırmanın savını kanıtlar niteliktedir. Kanıtlanma oranı % 100 ile % 50 arasında değişmektedir. Dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği ile gayrimenkul değerleri arasında doğru bir orantının varlığı gözlenmektedir. Nitelik yükseldikçe bir yatırım aracı olarak gayrimenkul değeri de yükselmektedir.

Bu sonuç ya da “ileti” nin konut yerleşimi üretiminde rol alan unsurlar üzerinde nitelikli üretim konusunda teşvik edici olacağı düşünülmektedir.

Bu çalışma kapsamında ortaya konulan konut yerleşimindeki ‘dış mekan – peyzaj kalite ve niteliği’ni ölçmeye yönelik “ölçütler demeti”nin tasarım sürecinde içerdiği kavramsal unsurlar ile tasarımcıya kılavuzluk edecek bir nitelikte olduğu söylenebilmektedir.

KAYNAKLAR

- [1] Spreiregen, P.D., 1965. The Architecture of Towns and Cities, New York: Mc Graw – Hill Company.
- [2] Alexander, C. 1977. Ishikawa, S., Silverstein, M., A Pattern Language, New York: Oxford University Press.
- [3] Newman, O., 1973. Defensible Space, New York: Collier Books – Mac Millan Publishing Co., Inc.
- [4] Lynch, K.,1984. Good City Form, Cambridge, Mass.: The Mit Press.
- [5] Gehl, J.,1987. Life Between Buildings, New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- [6] Velioğlu, S., Bir Açılış Olarak Mekan-Enclosure As A Disclosure, 2014.
- [7] Kitagawara, A., 1974. Family Housing Harmonized With Natural Greenery, Japan Architect Journal, Tokyo.