

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN VE SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**



**K.K.T.C.'DE TOPLU KONUT
ÜRETİMİ ÜZERİNE ARAŞTIRMA**

Mimar Ariz Ahmad QURIESH

Fen ve Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı'nda
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Prof. Harun ÖZER

LEFKOŞA, 2004

TEZ SAHİBİ : MİMAR ARIZ AHMAD QURIESH
TEZİN CİNSİ : YÜKSEK LİSANS
TEZİN KONUSU : K.K.T.C.' DE TOPLU KONUT ÜRETİMİ
ÜZERİNE ARAŞTIRMA

FEN BİLİMLERİ VE SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANA BİLİM DALI

ANA BİLİM DALI TEMSİLCİSİ:

Prof. HARUN ÖZER

Tez. 05.04.2004 Tarihinde Toplanan Jüri Üyelerince
Oy Birliği / Oy Çokluğu ile Kabul Edilmiştir.

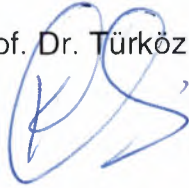
JÜRİ ÜYELERİ

Prof. Harun ÖZER



(Jüri Başkanı), Yakın Doğu
Üniversitesi; Mimarlık Fakültesi
Dekanı ve Mimarlık Bölümü Öğretim
Üyesi

Asst. Prof. Dr. Türköz KOLOZALI



Yakın Doğu Üniversitesi; Mimarlık
Fakültesi, Mimarlık Bölüm Başkanı ve
Öğretim Üyesi

Asst. Prof. Dr. Turgay SALİHOĞLU



Yakın Doğu Üniversitesi; Mimarlık
Fakültesi, Mimarlık Bölümü Öğretim
Üyesi



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
— ÖNSÖZ	i
— ŞEKİL LİSTESİ	ii
— TABLO LİSTESİ	iv
— RESİM LİSTESİ	v
— ÖZET	vi
— ABSTRACT	vii
I. Bölüm GİRİŞ	1
II. Bölüm BİNA TÜRÜ OLARAK KONUT	3
2.1. Konutun Tanımı	3
2.2. Konutun Tarihi Süreçteki Durumu ve Gelişimi	3
III. Bölüm YAPI ÜRETİMİ AÇISINDAN TOPLU KONUT ÜRETİMİ	8
3.1. Üretimin Tanımı	8
3.1.1. Üretim ve Ekonomi	8
3.1.2. Yapı Üretimi	9
3.2. Toplu Konutun Tanımı	11
3.3. Toplu Konutun Kentleşmeye Paralel Gelişimi	12
3.4. Türkiye’de İlk Toplu Konut Uygulaması Örneği; Ankara Bahçeli Evler	17
IV. Bölüm K.K.T.C’DE KONUT’UN GELİŞİMİ ve TOPLU KONUTTA DURUM	20
4.1. KKTC’de Konutun Tarihi Süreçteki Gelişimi	20
4.2. Yakın Süreçte Durum	33
4.3. Uygulamadan Örnekler	38
4.3.1. Belediye Evleri	38
4.3.2. Şaban Bahçe Evleri	40
4.3.3. Göçmenköy Evleri	45
4.4. K.K.T.C.’de Yapılan Toplu Konut Yatırımları ve Buna Ait İstatistikleri	60
— SONUÇ	70
— KAYNAKLAR	73
— ÖZGEÇMİŞ	75

ÖNSÖZ

Bu çalışma, konutun bireysel yapımından başlayan sürecin, günümüzde gereksinim duyulan toplu üretimine uzayan yolu gözden geçirmek ve genç bir devlet olan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki (K.K.T.C.) durumunu belgeleyen bir çalışmayı içermektedir.

Genel bir bakış açısıyla, konutun tarihsel süreçteki durumu, literatür çalışması ve çeşitli yayınlardan yararlanılarak incelendi.

Toplu konut olgusunun bir gereksinim olarak ortaya çıkması, ile şehirleşme ve endüstri devriminin paralel olarak geliştiği gözlemlenmiş ve konuttaki bu gelişim toplu ve öz bir biçimde aktarılmıştır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki (K.K.T.C.) durumu ortaya koymak üzere yapılan araştırmalarda kaynak bulmak kolay olmadı. Bu yetersizlik ve boşluk, alan çalışmaları ile kapatıldı. Kamu kurum ve kuruluşları yanında kişilerin de bilgilerinden yararlanıldı. Bilhassa bana ayırdığı değerli zamanları ve zengin bilgi birikimini aktaran Yüksek Mimar Hakkı Atun'a teşekkürlerimi belirtmeyi bir borç bilirim.

Tezimin yazım süresinde bana yardımcı olan Hatice Yakupoğlu'na de teşekkürlerimi bildiririm.

Mimar Ariz Ahmad QURIESH

Lefkoşa, 2003

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1. Paleolitik Çağı	4
Şekil 2.2. Mezolitik Çağı	4
Şekil 2.3. Neolitik Çağı	4
Şekil 2.4. Eski Çağı	5
Şekil 2.5. İlk ve Orta Çağı	6
Şekil 2.6. Yeni Çağ	6
Şekil 3.1. Berlin Konutlarından Bir Örnek	12
Şekil 3.2. İşçi Mahallelerinde, Bir veya İki Katlı "Açık" ve "Yarı Açık" Yapılar Kentteki Kooperatifler	13
Şekil 3.3. İşçi Mahallelerinde Bir veya İki Katlı "Açık" ve "Yarı Açık" Yapılar Kentteki Kooperatifler	13
Şekil 3.4. Çağdaş Bir Kent	14
Şekil 3.5. Çağdaş Bir Kent	14
Şekil 3.6. Berlage'in 1915 Yılında Amsterdam'ın Güneyi	15
Şekil 3.7. 1923 Yılında Viyana Belediye Meclisi Avlu Konutlar	16
Şekil 3.8. Türkiye'de Ankara Bahçelievler Örneği	19
Şekil 4.1. Tarihi Yerleri Gösteren Kıbrıs Haritası, (Hunt).	20
Şekil 4.2. Kirokitya, Neolitik Dönem Yerleşmesi, M.Ö. 5500 Plan (Kostof)	21
Şekil 4.3. Kirokitya, Köy Meydanı (Kostof)	21
Şekil 4.4. Kirokitya, Dairesel Planı Evler, Restitüsyon(Yıldız)	22
Şekil 4.5. Kalopsida'da Bir Ev Planı, Karpaz'da Novikla Kalesi Bronz Çağ'a Ait Mimari Örnekler (Yıldız)	23
Şekil 4.6. Geç Bronz Çağ'a Ait Bir Ev Planı Kokkinokremos(Yıldız)	24
Şekil 4.7. Luzinyan Evi, Lefkoşa, Kat Planları / Rölöve: Atun, Constantinidou, Triantafyllides, Yeşilada	26
Şekil 4.8. Venedik Evi, Gazi Mağusa (Faslı)	27
Şekil 4.9. Tripodis Caddesinden Görünüş, Lefkoşa (Salvator)	28
Şekil 4.10. Arabahmet Mahallesi'nde Bir Ev/İnşa Tarihi 1807 (Pulhan)	29
Şekil 4.11. Cadde ve Arka Bahçe Arasında Kalan Ev Tasarım Tipleri (Pulhan)	30

Şekil 4.12.	Bir Evin Arka Bahçesi, Lefkoşa (Salvator)	30
Şekil 4.13.	Hükümet Konağı ve Liman, Limasol (Hunt)	31
Şekil 4.14.	Gümrük Binası ve Liman, Larnaka (Hunt)	31
Şekil 4.15.	Kolonyal İngiliz Evleri, Gazi Mağusa (Pulhan/Dağlı-Bayındır)	32
Şekil 4.16.	Prens Ziya Evi, Lefke, 19. Yüzyıl Sonu (O.Feridun-İ. Feridun)	33
Şekil 4.17.	1950'lerde Bir Ruhsat Projesi (B.Atun'dan)	34
Şekil 4.18.	Şaban Bahçe Evleri'ne Ait Birinci Plan Örneği	42
Şekil 4.19.	Şaban Bahçe Evleri'ne Ait İkinci Plan Örneği	42
Şekil 4.20.	Şaban Bahçe Evleri'ne Ait İki Görünüş Örneği	43
Şekil 4.21.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (A) Tipi Ev Projesi	48
Şekil 4.22.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (A1) Tipi Ev Projesi	49
Şekil 4.23.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (C) Tipi Ev Projesi	50
Şekil 4.24.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (D) Tipi Ev Projesi	51
Şekil 4.25.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (E) Tipi Ev Projesi	52
Şekil 4.26.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (F) Tipi Ev Projesi	53
Şekil 4.27.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (G) Tipi Ev Projesi	54
Şekil 4.28.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (I) Tipi Ev Projesi	55
Şekil 4.29.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (A-2a) Prefabrike Ev Tipi Projesi	56
Şekil 4.30.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (A2a1) Prefabrike Ev Tipi Projesi	57
Şekil 4.31.	Kıbrıs'ta Göçmenlerin İskanı (J&P) Prefabrike Ev Tipi Projesi	58
Şekil 4.32.	Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Vaziyet Planı	63
Şekil 4.33.	Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Zemin Kat Planı	64
Şekil 4.34.	Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Tip Kat Planı	65
Şekil 4.35.	Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Kesitler	66
Şekil 4.36.	Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Görünüşler 1	67
Şekil 4.37.	Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Görünüşler 2	69

TABLO LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 3.1. Üretim Süreci Aşamaları	10
Tablo 3.2. Jansen'in Planında Yer Alan Kullanışlar ve Alanları	17
Tablo 3.3. Jansen Planında 300 Hane Konut	17
Tablo 3.4. Jansen'in Hazırlamış Olduğu 8 Bina Tipi	18
Tablo 3.5. Son Seçimden Sonra İhale Edilen Ev Tipleri	18
Tablo 4.1. K.K.T.C.'deki İş-Koop'e Ait, Toplu Konut Yatırım İstatistikleri	62
Tablo 4.2. K.K.T.C.'deki Öğretmenler Kooperatifi'ne Ait, Toplu Konut Yatırım İstatistikleri	62
Tablo 4.3. K.K.T.C.'deki Soyak Projesi'ne ait, Toplu Konut Yatırım İstatistikleri	62

RESİM LİSTESİ

	Sayfa
Resim 4.1. Belediye Evleri	39
Resim 4.2. Belediye Evleri	39
Resim 4.3. Şaban Bahçe Evlerine Meydanı	44
Resim 4.4. Şaban Bahçe Evlerine Ait Sokaklardan Biri	44
Resim 4.5. Göçmenköy Evleri	59
Resim 4.6. Göçmenköy Evleri	59
Resim 4.7. Sosyal Konutlar (Apartmanlar)	69
Resim 4.8. Sosyal Konutlar (Apartmanlar)	69

ÖZET

Araştırma ve sonuçlarının sunulmasındaki plan dört ana bölümde toplanmıştır.

I. Bölüm olan giriş bölümünde, konuya genel bakış açısından sorunlar ortaya konmaya çalışıldı.

II. Bölüm’de, bina türü olarak konutun mimarisini etkileyen sosyal, kültürel ve ekonomik etkenleri inceleyerek, konutun tarihsel süreç içerisinde geçirmiş olduğu aşamalar ele alındı.

III. Bölüm’de ise, üretimin, ekonomik bir olay olduğu, yapıda ise üretimin, toplu konut olgusuna yer verilerek toplu üretime duyulan gereksinimlerin nedenleri ve dünyadaki uygulamaları gözden geçirilerek, Türkiye’de ve dünyada uygulanan örneklerle yer verilerek derinlemesine inceleme yapıldı.

IV. Bölüm’de, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’ndeki (K.K.T.C.) konutun durumu ve toplu konut uygulamalarının süreç içindeki gelişimi ve bu uygulamaların örneklerine yer verildi.

Sonuç bölümü ise, yapılan araştırmalara dayanan konular ortaya konulmuştur.

ABSTRACT

The investigation, reseach and conclusion of this thesis are given in 4 main chapters.

In the first chapter, as it I the introduction of the thesis, the main principles of the subject were emphesized.

In chapter 2, the phases and effects of architectural, social, cultural and economical periods were investigated.

In the third chapter, the effects of production on economy, the mass production subjects, the reasons of the mass production and the applications of mass production through world-wide were explained. Some of the examples about the mass production were priven in this chapter.

In chapter 4, the situation of the applications and improvement of housing and mass production in Turkish Republic of Northern Cyprus (T.R.N.C.) were investigated during the historical period and some examples about subject were given.

In conclusion part of this thesis, the investigations, researshes and the subjects to base on.

I. BÖLÜM GİRİŞ

Mimari yapıtlar uygarlıklar tarihinde dönemlerinin en önemli kanıtları olarak süre gelmiştir. Mimaride bir bina türü olarak konut başlangıçtan bu yana, çağlar boyunca tekil ve toplu yerleşmelerin odak noktası olmuştur. Sosyal açıdan toplumun alt ve üst sınıf tabakalarının aile yaşamlarını yansıtan fiziksel kanıtlardır. Konut, bir ailenin insancıl (beşeri) yaşamanın fonksiyonel ihtiyaçlarını fiziksel olarak karşılayan hacimleri içerir. Konutlar coğrafi mekandan toplu olarak komşuluk ünitelerine dayalı mahalleler oluştururlar. Kentlerin oluşumunda bu bölgeleri yaşam bölgeleri olarak niteleriz.

Nifusun artışı, zorunlu ve istekli göçlerin, kırsal alanlardan kentlere akışı ve bunu tetikleyen sanayideki gelişim, konut açığının boyutlarını günümüze taşımıştır. Bu süreçteki tüm sosyal, kültürel ve ekonomik gelişmeler konutların toplu olarak yapılmasını zorunlu kılmıştır.

Kıbrıs, Doğu Akdeniz bölgesinde oldukça küçük bir kara parçası olmasına rağmen, tarihsel akış içerisinde 3000 yıldan daha uzun bir süre Afrika, Orta Doğu, Anadolu ve Avrupa'dan gelen yerleşimcileri çekmiştir. Bunun nedeni, adanın doğal kaynakları, uygun iklimi ve bölgedeki stratejik önemidir. Öte yandan, ada yabancıların yerleşmesine, ekonomik güçlülere ve toplumsal çekişmelere sahne olmuştur. Bu yönden konut yapımı kendini yenileyerek günümüze kadar değerini korumuştur.

Adanın ilk sakinleri, deniz yoluyla Anadolu ve Orta Doğu'dan gelmişlerdir. Kıbrıs'ın dağları arasındaki vadilere yerleşen ilk sakinleri, avcılık ve çiftçilik ile yaşamlarını sürdürmüşlerdir. Her toplumda olduğu gibi kültürel, sosyal yaşam, ekonomik olaylar, savaşlar ve istilalardan etkilenerek kendine özgü değerlerini oluşturmuştur. Tarih boyunca yapılan mimari yapılar, ada toplumu yaşantısının ve kültürel değerlerinin en önemli kanıtlarıdır. Bu açıdan konuya yaklaşılarak, ada üzerindeki yerleşimler ve konutları tarihi süreç boyutunu da katılarak inceleme alanına alınmıştır. Bina türü olarak konut, mimari açıdan incelenmiş ve toplu olarak üretimin, örneklerle dayandırılarak yer virilmiş ve K.K.T.C.'deki durumu ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Ada son süreçte her ne kadar yönetim açısından iki bölgeye ayrılmış olmasına rağmen, tarihi süreçte tek ada ve onu oluşturan toplumların kırsal alan konutlardaki mimari anlayışı aynıdır. Ancak; Venedik, Lüzinya, Osmanlı ve İngiliz sömürge sürecinde kentsel mekanda bu yönetimlerin kültürel, sosyal ve ekonomik durumu yansıtır konutlar yapmışlardır. Bu süreçte, "toplu üretim" izleri yerine tekil üretimler izlenilmektedir. Bu çalışmada toplu konuta örnek olarak üretimlerini 1940'lı yıllarında uygulamaya konulduğu görülmektedir.

Bu yıllardan sonra toplu konut diyebileceğimiz ve kamu eliyle yapılan Sosyal Konutları görmekteyiz. Örneğin 1946 yılında Lefkoşa belediyesi tarafından yapılan "Belediye Evleri", "Saman Bahçe Evleri", "Göçmenköy Evleri" gibi uygulamaları görmekteyiz.

Bu tarihi süreç verilirken araştırma planımız içinde, Konut'un mimari açıdan tanımı, üretimi ve günümüzdeki durumunu da ortaya koymaktayız. Çalışma genel planı ile "Durumun Tesbiti" çalışması niteliğinde olacak ve araştırmada edinilen kanı sonuç bölümünde verilecektir.

II. BÖLÜM BİNA TÜRÜ OLARAK KONUT

2.1. Konutun Tanımı:

Konut, insanlığın var olduğu günden itibaren karşımıza çıkan ilk bina türüdür. Bu nedenle ağaç ve kaya kovuklarından başlayan barınma, değişiklik göstererek günümüze kadar gelmiştir. Bu değişiklik süreci hiçbir zaman durmamış ve yaşam biçimine göre gelişerek günümüze kadar gelmiştir.

Konut, en küçük sosyal birim olan aileyi doğal etkenlerden koruyan ve insani (beşeri) gereksinimleri sağlayacak hacimleri içeren binadır.

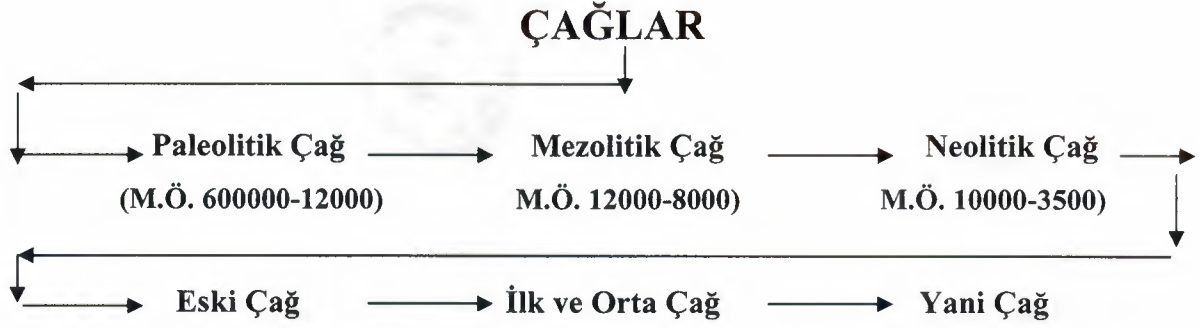
Konut, ailenin barınma gereksinimlerini karşılamak için çeşitli açık ve kapalı mekanların bir araya gelmesiyle oluşmuştur.

Konut, insanın kendini güvende hissettiği, dış dünyaya karşı korunduğu ve sınırlarını savunduğu bir "öz alan" (Territory)'dır. Aynı zamanda "Konut", hukuk alanında bir evrensel haktır¹.

2.2. Konutun Tarihi Süreçteki Durumu ve Gelişimi:

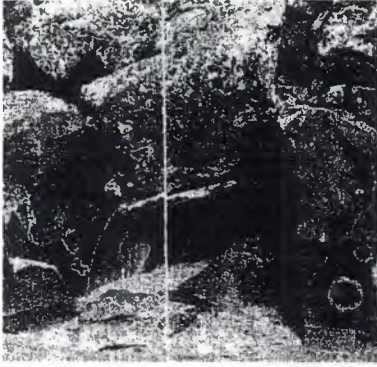
Yukarıda tanımlandığı gibi konut en küçük sosyal yapı olan aileyi barındıran ve beşeri "insancıl" gereksinimleri karşılayan hacimleri içeren yapay bir komplekstir. Burada amaç, aile bireylerinin tekil ve beraber yaşama aktiviteleri içeren hacimleri tasarlayıp gerçekleştirerek kullanıma sunmaktır. Günümüzde kullanıcı eylemlerinden kaynaklanan fonksiyonel ilişkilerin kurulması ve bu fonksiyonu dış etkenlerden koruyan kabuğun oluşturulması için yapılan bilimsel ve sanatsal çaba, konutun vardığı gelişimini yansıtmaktadır. Ancak tarihsel sürece dönüp baktığımızda varılan bu noktanın çok kolay olmadığını görmekteyiz. Arkeolojik kazılar, kullanılan araç ve gereçleri ile kullanma fonksiyonunu gösterir kanıtlarla bu süreci, mimarlık açısından değerlendirme imkanlarını vermektedir.

Bu çalışmada amaç; konuya sanat ve mimarlık tarihi açısından bakmak ve yapılanları değerlendirmek değildir. Tesbit edilmiş olan 12.000 yıllık insanlık tarihinde "konut serüveninin" dönüm noktasını vurgulamaktır.



Şekil 2.1

Paleolitik Çağ (M.Ö. 12000-8000)



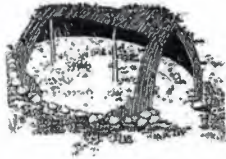
İlk insanları kendilerini, doğanın etkenleri olan soğuk, sıcak, rüzgar ve yağışlardan koruyabilme amacı ile, kayalıkların girinti ve çıkıntıları arasında doğanın oluşturmuş olduğu boşluklara yerleşmişlerdir.

Daha sonraları rüzgarın etkisini azaltabilmek ve vahşi hayvanların saldırılarına karşı kendilerini koruyabilmek için bu boşlukların önlerini ağaçlarla kapatmışlardır. Bu sığınaklara "mağara" ismi verilmiştir.

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Ağaç ve taş, sıva malzemesi olarak da çamur ve gübre kullanılmıştır.

Şekil 2.2

Mezolitik Çağ (M.Ö. 12000-8000)



İklimin biraz yumuşaması üzerine insanlar, derin ve karanlık mağaralardan çıkıp orman içlerine, nehir, göl kenarlarına ve mağara kovuklarına yerleşmişlerdir. Bu dönemde insanlar, çakmak taşından yaptıkları mikrolit denilen üçgen, yamuk ya da yarım ay biçimli ok uçları ile ağaçları oyarak kendilerine barınaklar yapmışlardır.

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Taş, ağaç ve kerpiç malzemeler kullanarak evler yapmışlardır.

Şekil 2.3

Neolitik Çağ (M.Ö. 10000-3500)

Günümüzün iklim koşulları bu dönemde oluşmuş ve dünya, insanlar için yaşanır bir hale gelmiştir. İnsanlar henüz dünya yüzeyine düz çizgi çizememektedirler, bu nedenle bazı mekanlarını doğayı taklit ederek yuvarlak bir şekilde inşa etmekteLERDİR.



Yapı Malzemesi ve Sistemi: Taş, ağaç ve kerpiç malzemeler kullanarak evler yapmaya başlamışlar ve böylece insanların toplu halde yaşadıkları ilk köyler kurulmuştur.

Şekil 2.4

Eski Çağ

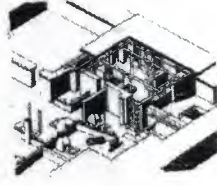
1. Natuf Kültürü (M.Ö. 10000)



Natuf kültürünün hakim olduğu M.E. 10.000 yıllarında, Filistin ve Ürdün'e yeni göç eden kabilelerin, ilk açık mağaralara ve kovuklara yerleştikleri görülmüştür. Bu insanların, doğa örtüsü olmayan yerlerde ise, kendileri için evler yapmaya başladıklarının izlerini görmekteyiz.

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Halk evleri ağaç ve kerpiçten yapılıyordu. İklim şartlarından ötürü pişirilmiş malzeme kullanılıyordu.

2. Çatal Höyük (M.Ö 6500-5650)



Anadolu'nun en önemli yerleşim merkezidir. Kalıntılar incelendiğinde, binaların bir avlu çevresinde veya dar sokakların üstünde yapıldığı görülmektedir. Tek katlı, dikdörtgen planlı olan evlere, çatıdan girildiği anlaşılmaktadır. Hacılar köyündeki evlerin ise, taş temeller üstüne kerpiç duvarlarla dikdörtgen odalar yapıldığı anlaşılmaktadır. Açık bir avluda ocak ve fırın bulunmakta ancak kapı yeri bulunmamaktadır ve evlerin girişi de Çatal Höyük'teki evlerde olduğu gibi çatıdan olduğu sanılmaktadır.

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Yapı malzemesi olarak çığ tuğla kullanılmıştır. Temeller ve taşıyıcı bölme duvarların, çığ tuğladan yapıldığı görülmektedir.

3. Sümer Mimarlığı (M.Ö 4000)



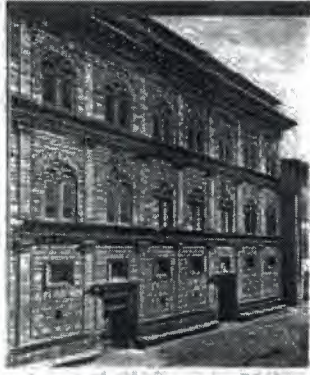
Sümerler binalarını, bölgenin bataklık bir yapıya sahip olmasından dolayı, yüksek bir set üzerine inşa etmişlerdir. Sümer yapılarının üst örtüsü, topraktan yapılmış düz damdan oluşur. Bu dam, ülke dışından getirtilen ahşap malzemenin kirişlerin üzerine bir hasır şeklinde serilmesi ve bunun da üzerine suyu geçirmeyecek şekilde yapılmış bir kil tabakasının örtülmesi ile meydana gelir. Sümerler, tuğlaların değişik dizilişlerinden

yararlanarak kemer ve tonoz yapmayı öğrenmişlerdir. Sümerler, kubbeyi de geliştirip ilk uygulayan uygarlıktır. Bu üst örtü sistemleri, ileride Roma mimarisinin temel taşlarından birisini oluşturacaktır².

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Sümerler, tuğlaların değişik dizilişlerinden yararlanarak kemer ve tonoz yapmayı öğrenmişlerdir. Sümerler, kubbeyi de geliştirip ilk uygulayan uygarlıktır.

Şekil 2.5
İlk ve Orta Çağ

Gotik Mimarisi (12. ve 16. Y.Y.)



Rucellai Sarayı

Bütün Avrupa-Orta Asya, Ön Asya ve hatta bütün dünyada çağdaş şehirlerin temellerinin atıldığını görmekteyiz. Bu şehirlerde merkezde dini ve idari binalar çevrede konutlar toplumun statüsüne göre yer almaktadır. Roma'da evler Avrupa kuzeyine gidildikçe altta iş yeri, üstte konut olan sistemlerde konutlar sistemleşmiştir. Örneğin, Gotik mimari etkileri görülmekte saray tipi konutlar yapılmaktadır.

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Yapı malzemesi olarak genelde doğal malzemeler kullanılmıştır. Taş temel ve taş duvarlar, duvarlarda boşluklar kemerli, döşemeler ve tavanlar kubbeler ve tonozlardan oluşan kağıt yapı, malzeme olarak doğal taş, tuğla ve ahşap kullanılmıştır.

Şekil 2.6

Yeni Çağ

Rönesans Mimarisi (M.Ö 1420-1600)



Ortaçağ Amsterdamı'nı 1609-1680 Arasında 550 Hektar Büyüten H.Staets'in 3 Kanal Projesi

"Aydınlanma" çağının başlangıcı olan 1400 yıllarında bilhassa zenginleşen dünyada şehirler çok hızlı bir şekilde gelişti. Şehirlerde yer alan konut bölgeleri daha belirgin bir şekilde "bölgeleşme" ye başladığı görüldü. Saray tipi büyük konutlardan bitişik düzende dubleks veya katlı ancak bir aileyi barındıran konutlar görülmeye başladı.

Örneğin, Rönesans şehirlerinde olan Amsterdam, 1609 yılında yapılan plan uyarınca, 50 yıl içinde üç kat büyüten 3-kanal projesi, Rönesans idealleri ile bunların merkezi otorite ifadesine dönüşmeleri arasındaki pragmatik bir ara istasyon gibidir. Şehre davet edilen ve Amsterdam'ı dünyanın merkezi

haline getirecek olan tüccar nüfusu yerleştirmek için, şehri üç kuşak halinde saran bu kanal ve yol örüntüsü, modern tarihin projesine en sadık ve en tamamlanmış imar operasyonlarından biridir³.

Yapı Malzemesi ve Sistemi: Genelde doğal malzeme ve pişmiş toprak kullanılan yığma kağgir yapım sisteminde inşa edilmiştir.

Konutun tarihi süreç içindeki gelişimini yapı üretim sistemi açısından, şematize ederek, malzeme ve yapım sistemlerini gösterir örnekler vererek durumu ortaya koymaya çalıştık. Bu süreç içerisinde toplu üretim olayına örnek olacak buluntular görülmemektedir.

III. BÖLÜM YAPI ÜRETİMİ AÇISINDAN TOPLU KONUT ÜRETİMİ

3.1. Üretimin Tanımı

Üretim, "Bir fiziksel varlık üzerinde onun değerini artırıcı bir değişiklik yapmak veya ham madde ve yarı mamülleri mamül hale dönüştürmek" olarak tanımlanır⁴.

3.1.1. Üretim ve Ekonomi

Ekonomi, doğada saklı kaynakların, doğa güçlerinin elverişli biçime geçirilmesi, yararlanılması amacı ile değişik türde ve biçimde mal ile hizmet üretme olgusudur⁵.

Tameline, yaşamı sürdürme ögesi vardır. Yine ekonomide, üretimin bir değer artırıcı olay olarak nitelendirildiğini görmekteyiz. Üretim, yalnızca gereksinimleri giderecek bir süreç değildir. İnsanın toplumsal olarak üretimde bulunması, toplum ve insanın en üst düzeyde gelişmiş biçimlerde yaşamasını gerçekleştirebilen araçtır. Üretim, bir uçta fiziki sistemler ve bunların kuralları, öbür uçta sosyal sistemler ve bunların kuralları ile sınırlıdır⁵.

Üretimin gelişiminde, bireysel eylemlerden toplu olarak yapılan üretim eylemlerine geçildiği görülmektedir. Dolayısıyla üretim rasgele yapılan bir eylem olmaktan çıkıp örgütlenerek, amaca en kısa yoldan varmak isteyen bir eyleme dönüşmüştür⁶.

Toplumun artan gereksinimi için, büyük ölçekteki üretime geçilmiştir. Bunun sonucu kaynakları, işgücü ile daha iyi kullanabilmek ve üretimi denetim altına tutmak gereği duyulmuştur⁷. Günümüzde bilim çağına girilmesi ile başlayan akımda, üretimdeki otomasyonun giderek "robotlaştığı" izlenmektedir. Denilebilir ki üretimde "robot" çağına girilmiştir. Bilindiği üzere bir ekonomik üretim olayına, ham madde (sermaye) - işgücü (işleme) - mamül (mal) olgusuna artık bilimin de katılması kaçınılmaz olmuştur. Güçler dağılımında doğal zenginlikler, para, silahlı gücün yanında bilimsel güç de yer almaktadır. Günümüz koşulu olan globalleşmede bilim, en büyük güç olmaktadır.

3.1.2. Yapı Üretimi

İnsanlar, biyolojik ve toplumsal yapılarından doğan çeşitli gereksinimler duyarlar ve bunların karşılanabilmesi için eylemlerde bulunurlar. Üretim olarak adlandırılan bu eylemler, öncelikle yaşamak için karşılanması zorunlu temel gereksinimlere yönelmiştir. Bunlardan biri de çeşitli eylemleri kapsayan barınma gereksinmesidir. Üretim sırasında, insanın düşünsel ve fiziksel gücünü kullanarak elde ettiği malzemeleri bazı araçlar yardımıyla gereksinmesini karşılayacak nesneler haline dönüştürdüğü düşünülürse "üretim eylemi", işgücü ham made ve sermaye gibi sınırlı bir kaynak takımının istenen bir mal veya hizmeti elde edecek şekilde bir araya getirilmesi ve işletilmesi olarak tanımlanabilir.

Üretim, çoğunlukla birden fazla insanın ve üretim sürecinin değişik aşamalarında çeşitli nesnelerin katılması sonucunda, örgütlenmeyi gerekli ve zorunlu kılmaktadır. Yani üretim, gelişmiş güzel yürütülen bir eylem değil, gereksinimleri karşılamak amacıyla fiziksel çevreyi düzenlemek için yürütülen örgütlü bir çabadır⁸.

Yapı üretimi denebilir ki en zor üretimlerden biridir. Öncelikle, coğrafi mekanda atmosferik olaylara açık bir şekilde yapılmaktadır. Zemin sorunları yapı malzemelerinin kütsel ağırlığı ve malzemenin işlenmesi büyük organizasyonlar gerektiren "işler" dir. Geleneksel mozaik yapım sistemi (yığma yapı) giderek yerini geliştirilmiş geleneksel yapı, prefabrikasyon ve sonuçta "Endüstriyel Yapım" sistemlerine geçilmiştir. Bu son aşamada "yapının yönetimi" bilimsel olarak analiz edilmiş ve bir yöntemle oturtularak yönlendirilmiş olduğunu görüyoruz. Bu yapım olayı "Yatırım Projesi" olarak nitelendirilmiş ve "yapı yönetmeni" Management tarafından organize edilerek yürütülmüştür.

Ekonomik olay olan üretimde, bilimsel olarak aşamaları şöyle verebiliriz; Stratejik Aşama, Taktik Aşama, Tasarım Aşaması ve Gerçekleştirme Aşaması. Bu aşamalardaki çalışmalar, organizasyonlar bir sonraki aşamanın verileri veya ekonomi dilinde "girdi" leri olmaktadır. Şu halde dikeyde aşamalar geliştirirken, yatayda o aşamaların ekonomik işlemlerini görmekteyiz. Her üretim olayında olduğu gibi (girdiler + işlemler + çıktılar) şeklinde, organizasyonda yer alacak çalışmaların ana hatlarını vereceğiz.

Üretim Süreci Aşamaları	Girdiler	İşlemler	Çıktılar
Stratejik Aşama	- İstek - Üretim - Politika - Finans Kaynakları - Organizasyon - Organizasyonun Amacı	- Amaç - Kaynak Analizi - Çeşitli Hareket Yollarının Analizi - Ekonomik Analizi	- Biçim - Amaçlar - Zorunluluklar
Taktik Aşama	- Amaçlar - Teknik Girdiler - Benzer - Sorunlarla İlgili Girdiler	- Amaç ve Zorunlulukların karşılaştırılması - Kriterlerin Seçimi - Benzer Sorunlarla İlgili Verilerin Analizi	- Kriterler - Çözümlerin Eylem Alanı - Sınıflandırılmış ve Sınırlandırılmış Bilgi
Tasarım Aşaması	- Üretim Politikası - Kriterler - Performans Değerleri - Sorun Alanı - Yönetmelikler - Bina Programı	- Bina Programında Foksiyon Analizi - Maliyet Analizi - Optimizasyon - Yapı Sistemi Seçimi	- Ayrıntılı Uygulama Projeleri - Uygulama İçin Teknik ve İdari Şartnameler - Maliyet Raporları
Gerçekleştirme Aşaması	- Ayrıntılı Uygulama Projeleri - Şartnameler - Yürürlükte Olan Mevzuat	- Şartnamelerin Hazırlanması - Üretim Faktörlerinin Sağlanması - İş Programları - Yapının Organizasyonu	Ürün Bina ve Binalar Kompleksi

Üretim Süreci Aşamaları

Tablo 3.1.

3.2. Toplu Konutun Tanımı

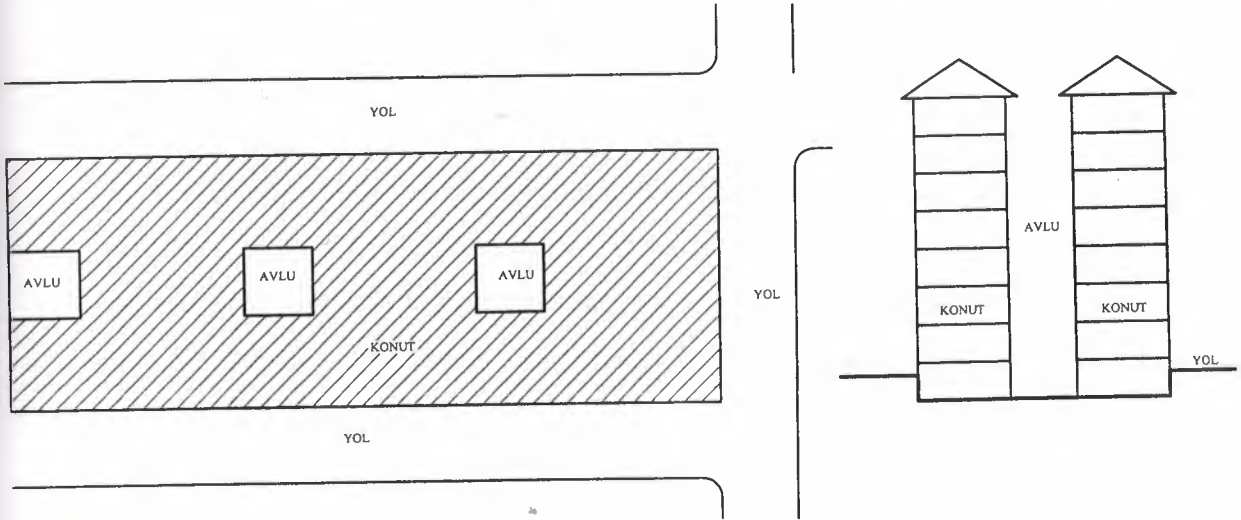
Toplu Konut'un tüm yönlerini içine alan kavramsal bir tanımı henüz yapılamamıştır. Biz "Toplu Konut"u kentsel mekan içinde bir ailenin insancıl yaşamını içeren birimlerden oluşan ve orada ikamet edenlerin, sosyal, kültürel, ekonomik gereksinimlerini karşılayan bir "yerleşim birimi" olarak tanımlayabiliriz. Toplu Konut, birçok konutun yatay ve dikey olarak bir araya getirilmesi değildir. Bireyin kendine özgü kullandığı konutların bir arada çözümlenmesinde, komşuluk haklarına dayalı toplumsal yaşamın gereksinimi olan okul, alışveriş merkezi, eğlence olanakları, Rekreasyon alanları ve benzeri gereksinimlerinin karşılanması ile oluşan bir kompleks yapıyı kavramlaştırmak için kullanılan bir "deyim" olarak algılamaktayız.

Kentleşmenin bir ürünü olan toplu konut üretimi tarihi süreci içinde çeşitli ülkelerdeki durumları ileride örneklerle verilecektir. Biz burada, toplu konut üretimini kamunun yaptığı "Sosyal Konutlar" ve yine bireysel ekonomik katkılarla oluşturulan "Yapı Kooperatifleri"nden toplu konutun başlangıcı olarak belirtebiliriz. Ancak, Sanayi Devrimi ile başlayıp, Avrupadaki iki büyük Dünya Savaşı ile şekillenen toplu konut üretiminin, sonuçta birtakım yasalarla haklar ve sorumluluklar çerçevesine oturtulmuş olduğunu görüyoruz. Örneğin, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. maddesindeki, "herkesin, kendi işinin ve ailesinin sağlık ve refahı için besleme, giyim konut ve tıbbi bakım hakkı vardır" diyerek, konut hakkında evrensel bir hak olarak hukuklaştırmıştır. İşte bu nedenle ülkelerin anayasalarındaki devletin bireylerine konut edinme yardım ve özendirme maddeleri konmuştur. Bizde diyebiliriz ki, toplu konutun olabilmesi için yasalarda desteklenmesi gerekmektedir. Devlet tarafından da teşvik edilmelidir. Örneğin, Türkiye Cumhuriyeti'nde toplu konut teşvik ve destek için "TOPLU KONUT KANUNU" nun amaç ve kapsamı olan 1. maddesi şöyledir. "Madde 1., Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ileri araç ve gereçlerinin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konut Fonu meydana getirilmesi ve kullanılması bu kanunun hükümlerine tabidir" der⁹.

Biz bu anlamda veya devlet eliyle yapılan sosyal konutlar ile kooperatif aracılığı ile yapılan konutları da ancak son süreçte özel sektör tarafından organize edilmiş "Toplu Konut" niteliğinde tanımlayabiliriz.

3.3. Toplu Konutun Kentleşmeye Paralel Gelişmesi

Dünya ülkelerinde hızı hiç azalmayan nüfus artışı ve hızlı kentleşme, konut ihtiyacını doğurmuştur. Ancak bu konutlar, eski yerleşim yerlerinde yaşayan insanların o zamana kadar gereksinim duyduklarından farklıydı. Önceleri esnafların ve zanaatkarların evleri ve atölyeleri aynı çatı altında yer alıyordu. Ancak günümüzde bu durum değişti ve iş yerleri fabrikalara dönüştü. Çok sayıda insan için ucuz ve düşük kaliteli konutlar yapılıyordu. Örneğin, Berlin'deki yapılaşmış alanlar için, 1853 yılında çıkarılan yapı yönetmeliği ise, sadece yangın tehlikesini ortadan kaldırmaya yönelik bir çalışma olmuştur. Berlin'de sağlıkla ilgili kurallar yetersiz ve gerektiği kadar açık değildir. Yıllar boyunca gereğinden çok yüksek yapılar yapılmasına izin verilmiştir. Yöneticiler, binalar arkasındaki alanlardaki genişliği ve derinliği 5.30m.'ye kadar düşen Berlin'in kötü avlularının oluşmasına izin vermişlerdir. Bunlar, cadde tarafına kadar yüksek olan arka konutlar ile çevrilmişlerdir. Bu konutlar incelendiği zaman, avluların büyüklüğü, yangın bombalarının etrafında gereken minimum dönüş, yarıçapına karşılık gelir¹⁰.

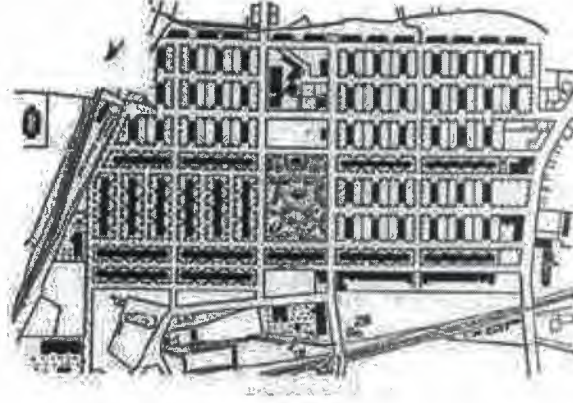


Berlin'de Konutlarından biri, Örnek

"Şekil 3.1"

Benzer bir gelişme ise, 18. Y.Y.'ın sonlarında ve 19. Y.Y.'ın başlarında İngiliz Sanayi Kentleri'nde meydana gelmiştir. Berlin'deki konutlardan tek farkı, kat sayısının daha az olmasıdır. İki ülkede, adalar halinde görülen yapılaşma, kentsel gelişimin en basit formudur ve insanoğlunun kurduğu ilk kentlerden biri görülebilir. Bu form, yollarla çevrili yapı adalarının avlulu, tek ailelik konutlardan oluştuğu "Antik Roma" kentlerinde ve "Yunan Koloni" kentlerinde kendisini göstermektedir.

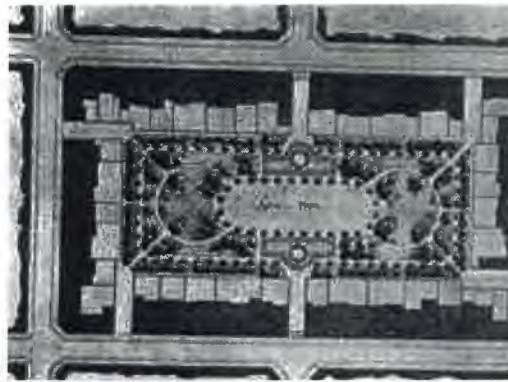
İngiltere’de süren bu kabul edilmez duruma karşı tepki örnekleri, 1890 yılında çıkarılan "İşçi Sınıfına Konut Sağlama Yasası" ve Ebenezer Howard tarafından başlatılan "Bahçe Kent" akımıdır. Almanya ise, kendi işçileri için sanayicilerin ve kendi memurları için yerel yönetimlerin ve devletin yaptığı girişimlerin yanısıra gittikçe daha çok kooperatifler, topluluklar ve şirketler, maddi durumu iyi olmayanlara yardımcı olmak üzere grup oluşturmak için ortaya çıkmışlardır. İşçi mahallelerinde, bir veya iki katlı "açık" ve "yarı açık" yapılar oluşturmuşlardır.



İşçi mahallelerinde, bir veya iki katlı "açık" ve "yarı açık" Yapılar Kentteki Kooperatifler

"Şekil 3.2"

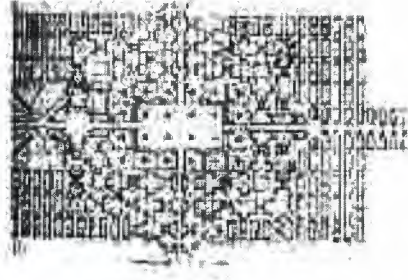
Kentteki kooperatifler ve diğer kamu görevlisi inşaatçılar, halkın dar gelirli kesimi için çok katlı bloklar inşa etmekteydiler. Daha önce adı geçen Berlin’in arka avlularının aksine, yeni yapılarda her şeyden önce, apartmanların aydınlatma ve havalandırmasının yeterli olması amaçlanmıştır. O zamana kadar büyük bir kısmı inşa edilmiş olan odaların içleri boş bırakılıyor ve böylece ortaya çıkan iç avlular, özel bahçeler veya ortak oyun alanları olarak düzenleniyordu. Oda kenarları boyunca yer alan konutlar arasında yer yer açıklık bırakılıyordu.



İşçi mahallelerinde, bir veya iki katlı "açık" ve "yarı açık" Yapılar Kentteki Kooperatifler

"Şekil 3.3"

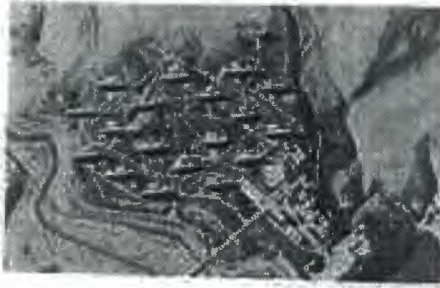
Kent planlama sorunlarıyla daha somut olarak ilgilenen, Le Corbusier olmuştur. 1922 yılında 3 milyon kişinin yaşayacağı "Çağdaş Bir Kent" için yaptığı ideal planının, dış bölgelerindeki adalarda, geleneksel yapı formları vardı. Bu planda, kent merkezi için gökdelenler önerilmiş ve bu merkezin hemen etrafında ise, yine çok katlı yapılar yer almaktaydı.



Çağdaş Bir Kent

"Şekil 3.4"

Her iki yapı tipinde de, yol koridorları ve etrafı çevrili mekanlar gibi geleneksel yapı karakterlerinden büyük ölçüde vazgeçilmiştir.



Çağdaş Bir Kent

"Şekil 3.5"

Le Corbusier'nin "Dikey Bahçe Kent" olarak adlandırdığı bu gelişme, en aşırı şeklini İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra "Unite d'Habitation" de bulmuştur¹¹.

Almanya'da, "Kan ve Toprak" döneminin geleneklerine bağlı yerleşimlerden ayrı olarak, 1920'li ve 1930'lu yılların olgunlaşmamış, başlangıçta beri bodur kalmış kent planlama fikirlerinin zayıf ürünü olarak kabul edilebilecek uydu kentler ve bahçe siteleri oluşmuştur. Bu fikirlerin, Sanayi Devrimi döneminin pek çok Avrupa kentinin

arkasında bıraktığı şartlara karşı tepki olarak, 1920'li yıllarda gelişen kent planlama geleneğine karşı çıkmaları gösterilebilir. Bu nedenle, bu fikirlerin savaş sonrası dönemde geliştirilmeden benimsenmesi kaçınılmaz olarak, başarısızlığa yol açmıştır. Hemen hemen bütün büyük kentlerin dış mahallelerinde oluşmuş yerleşmeler, bu eğilimin özelliklerini taşır. Bunlar, kat sayısı ve ev tipleri farklı, belirgin bir şekilde düzensiz, aralarında çok katlı yüksek yapıların, değişik uzunlukta sıra evlerin ve ayırık evlerin bulunduğu konut gruplarıdır. Bu konut gruplarının, çoğunlukla iç avluları, sokakları ve meydanları gibi kentsel donanımları eksiktir.

Kentsel karakter taşıyan gelişme istekleri 1960'lı yıllarda duyulmaya başlanmış ve ilk denemeler cesaret kırıcı olmuştur. Markishe Viertel (Berlin'de bir semt) ve Munich-Perlach bu dönemin klasik örnekleridir.

20. Yüzyılın ilk on yıllık birkaç döneminde ise, kent planlaması ve kent planlama geleneğine en önemli katkılar Schumacher, Berlage ve Viyana'nın avlu konutlarını tasarlayan mimarlar grubu tarafından yapılmıştır. Örneğin, Berlagein 1915 yılında Amsterdam'ın güneyi için yaptığı planında, iç avluları olan, ada sınırı boyunca yer alan yapılaşma biçimini ve simetrik bir şekilde düzenlenmiş bir yol ağını kullandığını görüyoruz.

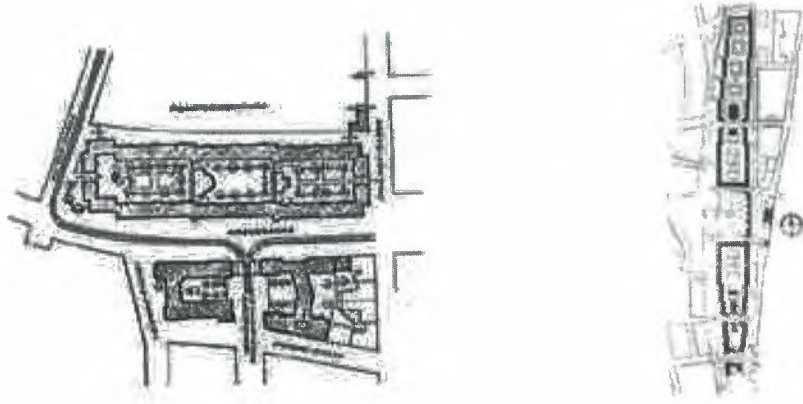


Berlagein 1915 yılında Amsterdam'ın güneyi

"Şekil 3.6"

Her iki biçimin de ortaya çıkışı, geleneksel tiplerden olmuştur. Ada sınırı boyunca yapılaşma, Berlage tarafından iki nedenden dolayı seçilmiştir. Bir taraftan, bir yapı adasında yer alan apartmanlar orta büyüklükteki bir kooperatifin kapasitesine karşılık

gelmekteydi ve yapılabilirliğini sağlarken, diğer taraftan da, eldeki alanın daha büyük kesimlerini mimari açıdan kontrol etme isteğine cevap veriyorken ve çevrede homojen bir stil ile belli bir bütünlük yaratıyordu. Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra Amsterdam ekolü temsilcileri tarafından gerçekleştirilen bu tasarım, her ne kadar çok yeşil alanlara sahip ise de gerçek anlamda kentseldir, kırsal değildir. 1923 yılında Viyana Belediye Meclisi'nin kararı ile kentin çeşitli bölümlerinde inşa edilen avlu konutların (Wiener Wohnhöfe) birçoğu da, aynı kent planlamasının kalitesine sahiptir¹¹.



1923 yılında Viyana Belediye Meclisi avlu konutlar

"Şekil 3.7"

Toplu konutun kentleşmeye paralel olarak geliştiğini görmekteyiz. Bu olguya iki büyük yıkım olan "Dünya Savaşlarını" yaşayan avrupa kentlerinden birkaç örnekle vurgulamak istedik.

3.4. Türkiye’de İlk Toplu Konut Uygulaması Örneği; ANKARA BAĞÇELİEVLER

Bağçelievler Yapı Kooperatifi, kendi türünün ilk örneği olduğu için düşünceden uygulamaya geçerken bazı zorlukları yenmek zorunda kalmıştır. Daha önce bu tür kooperatif girişimleri bulunmadığı gibi, yeni kooperatife katılacak yeterli sayıda kişi bulmak ve onları bu girişimin gerçekleşeceğine ikna etmek gerekmişti. Gerek katılımcıların, gerekse yöneticilerin böyle yeni bir uygulama etrafında toplanabilmesi için, geniş bir kamuoyu oluşturma kampanyası yürütülmüştü.

Kullanım Amacı	Alan (ha)	%
Okul	0,6300	1,96
Alışveriş Merkezi	0,6175	1,92
Gazino	0,3250	1,01
Kulüp	0,1500	0,46
Yüzme Havuzu ve Tenis Kortu	0,6975	1,89
Oyun Alanı	0,2500	0,78
Toplam Servis Alanları	2,58	8,01
Yeşil Alanlar	4,75	14,75
Taşıt Yolu	2,60	8,08
Toplam Pilot Alanı	22,27	69,16
Toplam Kooperatif Alanı	32,20	100,00

Jansen’in Planında Yer Alan Kullanışlar ve Alanları

Tablo 3.2.

Aile Büyüklüğü	4.0	4.5	5.0
Nüfus	1200	1350	1500
Brüt Nüfus Yoğunluğu	32.27	41.93	46.58
Net Nüfus Yoğunluğu	58.88	60.62	67.37

Jansen Planında 300 Hane Konut

Tablo 3.3.

Türk Örneği Ev Tipleri, kooperatif üyeleri Jansen'in hazırlamış olduğu, 8 bina tipini inceledikten sonra plan seçeneklerini 8'den 5'e indirmiştir.

Evin Tipi	Oda Tipi
B-4 İkiz	4 (1 kat)
B-3 İkiz	4 (2 kat)
D-4 Tek (Zincir)	5 (2 kat)
C-2 İkiz	6 (2 kat)
D-2 Tek (Zincir)	7 (2 kat)

Jansen'in Hazırlamış Olduğu 8 Bina Tipi

Tablo 3.4.

Sonraları bu ev tiplerinde de değişiklikler olmuş, böylece ev tiplerinde yeniden seçim yapılmıştır. Son seçimden sonra ihale edilen ev tiplerinin nitelikleri ve ortaklar arasındaki dağılımı, aşağıdaki gibidir;

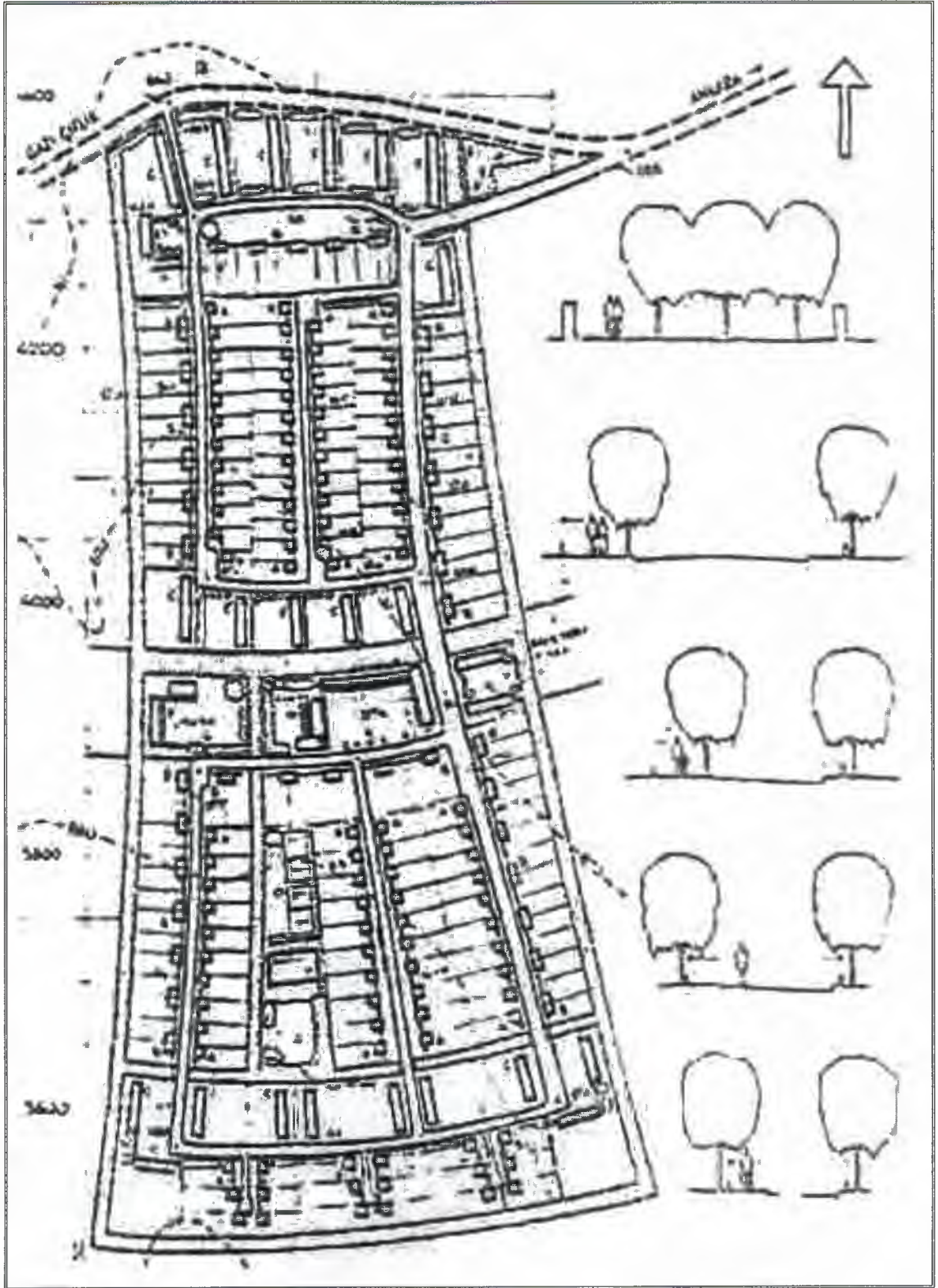
Tip	Sayı	Evin Nitelikleri
B-4	77	Tek ev, 5 odalı, 122 m ² (2 kat), 66 m ² (yarım bodrum)
B-3	22	İkiz Ev, 5 odalı, 129 m ² , (2 kat), 60 m ² (Tam bodrum)
D-4	34	Zincirleme Tek Ev, 6 odalı, 149 m ² , (2 kat), 85 m ² , (Yar. Bd.)
C-2	29	Tek Ev, 7 odalı, 220 m ² , (2 kat), 110 m ² , (Yarım bodrum)
D-2	7	Zincirleme Tek Ev, 8 odalı ve garajlı 240 m ² , (2 kat), 145 m ² , (Yarım bodrum)

Son Seçimden Sonra İhale Edilen Ev Tipleri

Tablo 3.5.

Bahçeli Evler Kooperatifi'nde, ev tiplerinin zaman içinde uğradıkları değişim üzerine şöyle bir değerlendirme yapılabilir.

1. Evlerde, sürekli olarak oda sayısında artış eğilimi gözlenmektedir.
2. Her ev bodrumlu hale gelmiştir.
3. Bodrumla beraber ele alındığında bu evlerin inşaat m²'leri çok büyümüştür.
4. Sosyal Konut olmaktan çok Lüks Konut niteliğinde oluşan konutlardır.
5. Bitişik konutların terk edilerek müstakil evlerin oluşturulduğu bir mahalle haline gelmiştir¹².



Türkiye'de Ankara Bahçelievler Örneği

"Şekil 3.8"

IV. BÖLÜM K.K.T.C.'DE KONUTUN GELİŞİMİ ve TOPLU KONUTTA DURUM

4.1. K.K.T.C.'de Konutun Tarihi Süreçteki Gelişimi

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Kıbrıs'ta, ada olmanın gerektirdiği tüm nitelikleri görmek mümkündür. Akdeniz'in üçüncü büyük adası olan Kıbrıs, gerek verimli toprakları ve ılıman iklimi, gerekse stratejik konumu nedeniyle birçok uygarlığı bağrında yaşatmıştır. Çeşitli kültürlerin kaynaşmasıyla günümüze kadar gelebilmiş ada kültürü, Akdeniz insanına özgü yaşam tarzı bütünleşerek, kendine has bir çeşitlemeyi oluşturmaktadır. Kültürün bu denli çeşitliliği, üretimin her alanında kendini belli etmiş ve o topraklarda yaşayan ve eserlerini bırakan tüm uygarlıkların izlerini adaya taşımıştır. Türk ve Rum uluslarının ortak yaşam biçimleriyle çeşitli küçük etnik grubun birlikteliğini sağlayan ada toprakları, Anadolu, İspanya, İtalya, Yunanistan, İngiliz ve adayı bir dönem elinde bulundurmuş, etkisi altında bırakmış daha birçok ulusun etkilerini taşımaktadır¹³.

M.Ö. 8000 yıllarında, Kıbrıs adasında da Paleolitik Dönem insanının ve devrinin çeşitli izlerine raslanmaktadır. Beşparmak Dağları'ndaki kireç taşlarına oyulmuş mağaralar, Paleolitik Devir insanından kalmıştır.



Tarihi yerleri gösteren Kıbrıs Haritası, (Hunt)

"Şekil 4.1"

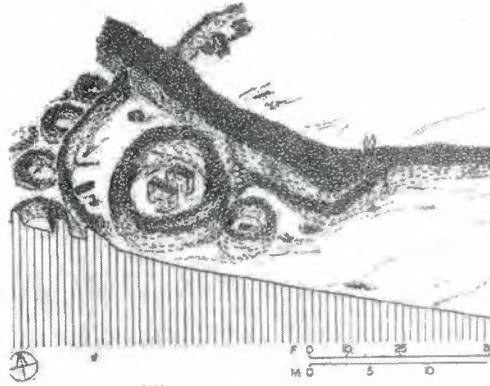
Yerleşik düzene geçen ilk grup insanların, Kıbrıs'ta da bulunduğu, Kirokitya'da yapılan kazı ve araştırmalar sonucunda ortaya çıkmıştır. Kirokitya yaklaşık 2000 kişilik bir yerleşme yeridir. Özellikle Trodos dağlarının etekleriyle, kuzey sahilindeki nehir vadilerinde olmak üzere adada, başka bölgelerde 10-15 yerleşim yeri saptanmıştır. Hepsinde de, dairesel bir plana rastlanmakta ve genellikle tepelerde yanyana dizilmiş ve gruplar halinde olduklarını görmekteyiz. Bunların bir kısmı, günümüzde dağ köyleri olarak yaşantılarını sürdürmektedirler.



Kirokitya, Neolitik Dönem Yerleşmesi, M.Ö. 5500 Plan (Kostof)

"Şekil 4.2"

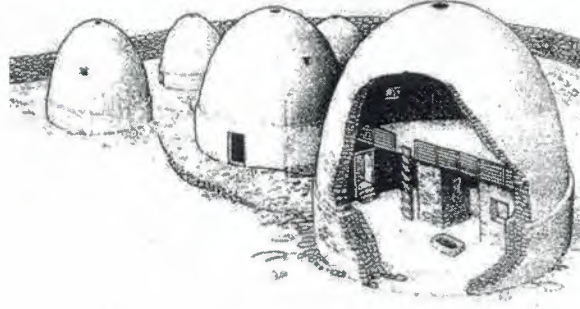
M.Ö. 6000 yıllarında, Kanlı Dere'nin çevresinden dolaştığı bir tepe üzerinde kurulmuş olan Kirokitya'da, tarihte ilk kez gerçek bir sokak-cadde anlayışından söz etmek mümkündür. Evler, caddenin her iki yanında sıkışık bir biçimde asılmış olarak düzenlenmişlerdir¹⁴.



Kirokitya, Köy Meydanı (Kostof)

"Şekil 4.3"

Dairesel bir plana sahip evlerin alt kısımları genellikle, kalın ve ağır bir taş duvardan oluşmaktadır. Dairesel olan planların çapları, yaklaşık 600 m. civarındadır. Kapı ve pencere yerlerinin dışında, birçok örnekte görülen geniş, kalın ve bir evde de boyanmış bulunan ayaklar, bunların üzerinde ikinci bir döşeme bulunduğunu göstermektedir. Üstelik bulunan bir kalıntıda, üst örtünün düz olduğunun saptanması, tüm yapıların üst örtülerinin kubbesel olmadığını da göstermektedir.



Kirokitya, Dairesel Planı Evler, Restitüsyon (Yıldız)

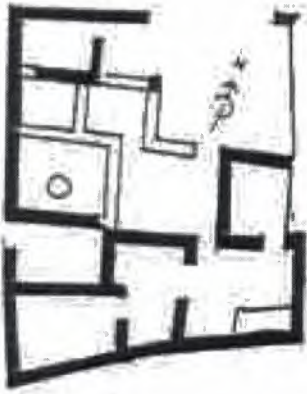
"Şekil 4.4"

Kirokityalıların kil ve taş işçiliğini bildikleri ve ağaç (kereste) işçiliğini de kullandıkları saptanmıştır.

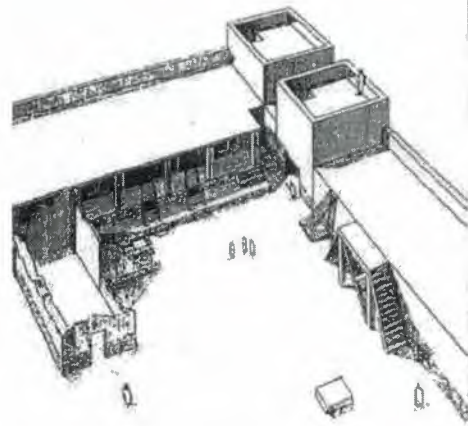
Diğer önemli bir yerleşim grubu ise, Sotira grubudur. M.Ö. 4000-4500 yılları arasında yaşadıkları, yapılan araştırmalardan anlaşılmıştır. Sotira grubu, Trodos dağlarından orta ovaya doğru yayılmış otuz kadar yerleşme biriminden oluşmaktadır. Sotiralıların diğerlerinde en önemli farklılıkları, mimari üsluplarında görülmektedir. Dairesel, oval, kare, köşeleri yuvarlatılmış dikdörtgen, kamalı ve muntazam olmayan plan biçimleriyle farklı formlar sergileyen evlerdir. Bu evler, daha hafif bir yapı anlayışı ile yapılmışlardır. Su basmanları 60 cm. kalınlığında taş duvarlarla inşa edilen bu evlerin üst kısımları kerpiçtir.

Bronz Çağı'nın başlarında, (M.Ö. 2300 dolayları) adadaki toplumun kültürü ve mimarisi hakkında çok fazla bilgi yoktur. Genellikle ayakta kalan mezarlar dışında, bazı yerleşim yerlerinde ev kalıntıları bulunmuştur. Kıbrıs'ın orta bölgesinde Alambra'da, dikdörtgen iki odanın birleşerek L formunu oluşturduğu konutlara rastlanmıştır. Bu

konutlarda kullanılan malzeme, taş duvarlarda temel ve üst kısımlarda da kerpiç olarak göze çarpmaktadır.



Kalopsida'da Bir Ev Planı

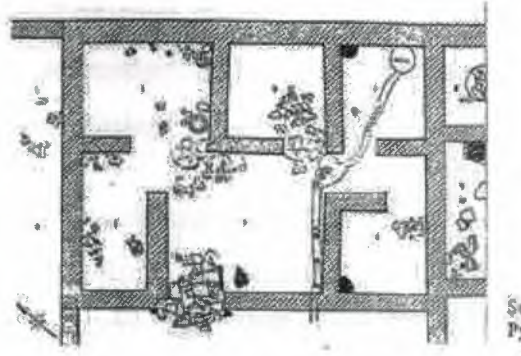


Karpaz'da Novikla Kalesi

Bronz Çağ'a Ait Mimari Örnekler (Yıldız)

"Şekil 4.5"

M.Ö. 1700 yıllarında, Kıbrıs nüfusunun arttığı tahmin edilmekte ve bu dönemde kıyı yerleşimleri dışında, iç bölgelerde, yani Lefkoşa ve Aysozomen'in kurulduğu bilinmektedir. Bu dönemin konut mimari örnekleri, özellikle Enkomi'de yoğunlaşmıştır. Bu yerleşim yeri dışında, Kitiyum ve Apliki'de de benzer yapılar bulunmuştur. Yaklaşık 10.000-15.000 kişinin yaşadığı tahmin edilen Enkomi'de, (Alasia) yapılan araştırma ve kazılar sonucunda, başarılı olarak planlanmış bir kent düzeni ortaya çıkmıştır. Ayrıca kentin çevresi, dev taş bloklardan yapılmış bir kent duvarı ile korunmaktadır. Evler, dikdörtgen bir avlunun üç tarafına yerleştirilmiş odalardan oluşmaktadır. Ayrı bir mezarlık olmadığı için bu avluların zemin altında oda mezarlar inşa edilmiştir. Evlerin inşaatında, moloz taş duvar ve kerpiç kullanılmıştır. Resmi yapılarda ise, kesme taş duvar ve daha kalıcı malzemeler kullanılmıştır. Enkomi'de tahkim edilmiş kent duvarları ve kent için düzenlenmiş bir grid sistem, birbirini dik keserek kentin bir ucundan diğer ucuna giden yollar ve giriş kapıları, yerleşimin ortalarına rastlayan yerdeki genel meydan ile resmi yapıların varlığını gösteren kalıntılar, M.Ö. 1200 yıllarında düzenli ve sistemli bir şehircilik anlayışının varlığını bize göstermektedir¹⁵.



Geç Bronz Çağ'a Ait Bir Ev Planı Kokkinokremos (Yıldız)

"Şekil 4.6"

Demir Çağı Dönemi'nde, (Yaklaşık M.Ö. 1100-750 yılları) Anadolu ve Ege'den adaya göçmenlerin geldiği bilinmektedir. Bu devre ait olduğu sanılan mezarlar ve dini yapılar, toplum yapısı ve kültürü hakkında yeterli bilgi vermekten uzaktır.

Arkaik Dönem'e ait evler genellikle, moloz taş temel duvarları üzerine oturtulan kalın kerpiç duvarlarla inşa edilmişlerdir. Odaların formları kare veya dikdörtgendir. Resmi ve halkın kullanımı için yapılmış kamu binaları, küf taşından usta bir işçilikle yapılmış yığma yapılardır. Tamassos'da bazı binaların ahşap inşa edildiği belirlenmiştir. Kıbrıs'ta dinin yaşam biçimi üzerinde çok etkin bir rol oynaması, yüzyıllar boyunca dini yapıların kalıcı nitelikte ve görkemli bir mimari anlayışla inşa edildiklerini göstermektedir.

Klasik Dönem'de Kıbrıs, Eski Yunan ve Perslerin yönetimleri altında kalmıştır. Bu nedenle, bu uygarlıkların izlerini taşır. Bu izleri de, bazı önemli bina ve saray örneklerinde görebiliriz. Paleopaphos'da inşa edilen yapı, plan ve konstruksiyon olarak Persepolis'te yapılmış strüktürlere benzer. Ağır ve kalın duvarların iki yanı düzgün ve kesme taş tekniği ile küf taşından inşa edilmiş, araları ise alçı harçlı moloz taştan yapılmışlardır. Genellikle iki katlı olan yapıda, plan şeması koridorlara açılan odalardan oluşmaktadır. Alt katların depo, üst katların ise konut olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir.

Hellenistik ve Roma Dönemi yaklaşık, M.Ö. 325 ile M.S. 330 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. Bu dönemde, kamu binalarının yine kalıcı nitelikteki küf taşı ve arası moloz taş tekniği ile yapılmış duvar örneklerine rastlamaktayız. Özel evler, genellikle

küçük dikdörtgen odalardan oluşmaktadır. Ayairini'de ve Karpaz'da olduğu gibi evler, ahşap karkas olarak inşa edilmişlerdir. Bu evler daha büyük mekanları, banyoları ve atölyeleri ile dikkati çekmektedirler.

395-1191 yılları arasındaki dönemi kapsayan Bizans Dönemi, Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünerek adanın, Doğu Roma İmparatorluğu'na (Bizans) kalmasıyla başlamıştır. Kıbrıs, Bizans sınırları içindeki diğer bölgelerde olduğu gibi, bir geçiş dönemi yaşamıştır. Mimari alanda, Salamis yakınlarındaki St. Barnabas, Larnaka'daki St. Lazarus ve Yeroşibu'daki St. Paraskevi gibi önemli kiliseler, göze çarpar. Bu kiliselerle birlikte, ilk kez kubbe inşaatının öne çıktığı görülür. Bu devirde İstanbul'dan gelen pekçok mimar ve sanatçı, devrin mimari ve sanat anlayışını Kıbrıs'a aktarmıştır. Bizans dönemi, Hristiyanlığın adaya yerleştiği dönemdir. Bizans döneminde, genellikle çok büyük olmayan kiliseler inşa edilmiştir. Bunlar, merkezi bir kubbe etrafında çeşitli varyantları görülen küçük kubbelerden oluşmaktadır.

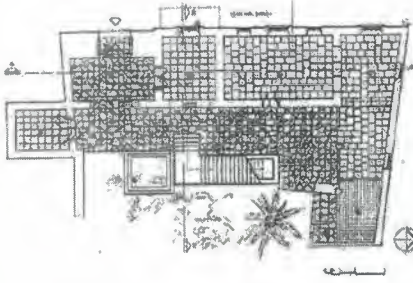
1192 yılından itibaren adayı ele geçiren ve orada hüküm süren Luzinyanlar, 1489 yılından Venediklilerin gelişine kadar, gerilerde yoğun bir kültür mirası ve tarihi bırakmışlardır. Adanın her alanda en parlak ve gelişmiş, dış dünyaya paralel bir ilerleme gösteren döneminin başlangıcı sayılabilecek bu dönemde mimarlık, sanat, teknik ve benzer pekçok alanda batıyla yarışan bir üstünlük görülmüştür. Günümüzde ayakta kalabilmiş pekçok büyük bina, bu dönemde inşa edilmiştir. Bu eserlerin en önemlileri, Gazi Mağusa'daki St. Nicholas Katedrali (Günümüzde Lala Mustafa Paşa Camii), Lefkoşa'daki St. Sofia Katedrali (Günümüzde Selimiye Camii) ve Girne yakınlarındaki Bellapais Manastırı'dır. Bu yapılar Gotik sanatın en önemli örneklerinden sayılmaktadır.

Luzinyanlar döneminde, genellikle 2 tip konut olduğu anlaşılmaktadır.

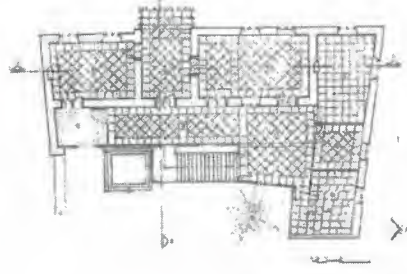
1. Kesme taş duvarlı, düzenli bahçeleri ve ince zevkli işçilikle öne çıkan lüks evler.
2. Kerpiç yapı sistemi ile yapılmış, düz toprak çatılı basit evler.

"Lefkoşa'da bulunan en önemli mimari eserlerden biri olan "Luzinyan Evi"nin bu adla anılmasının nedeni, zemin katının Luzinyan döneminde inşa edilmiş olmasındandır. Lefkoşa surları içinde yer alan bu ev, gotik kemerli giriş kapısı ve üzerindeki Luzinyan dönemi armalarının yanı sıra Osmanlı dönemi ilavesi olan cumba (köşk) ve süslemeli

ahşap tavanları ile dikkati çekmektedir. Her iki katta yer alan dört oda, geniş verandalarla iç avluya açılmaktadır. Zemin kattaki daire kesitli taş sütunlu verandadan, üst kattaki ahşap dikmeli verandaya taş bir merdivenle ulaşılmaktadır. Dikdörtgen planlı iç avlunun doğu duvarında yer alan ve içi sonradan doldurulmuş taş kemer kalıntıları, binanın doğu yönüne doğru bir uzantısı veya bağlantısı bulunduğu izlenimini vermektedir"¹⁶.



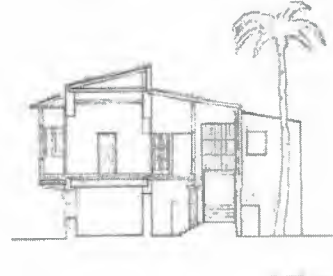
Zemin Kat Planı



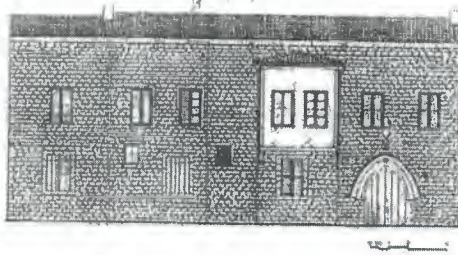
Birinci Kat Planı



A-A Kesiti



B-B Kesiti



Caddeden Görünüş



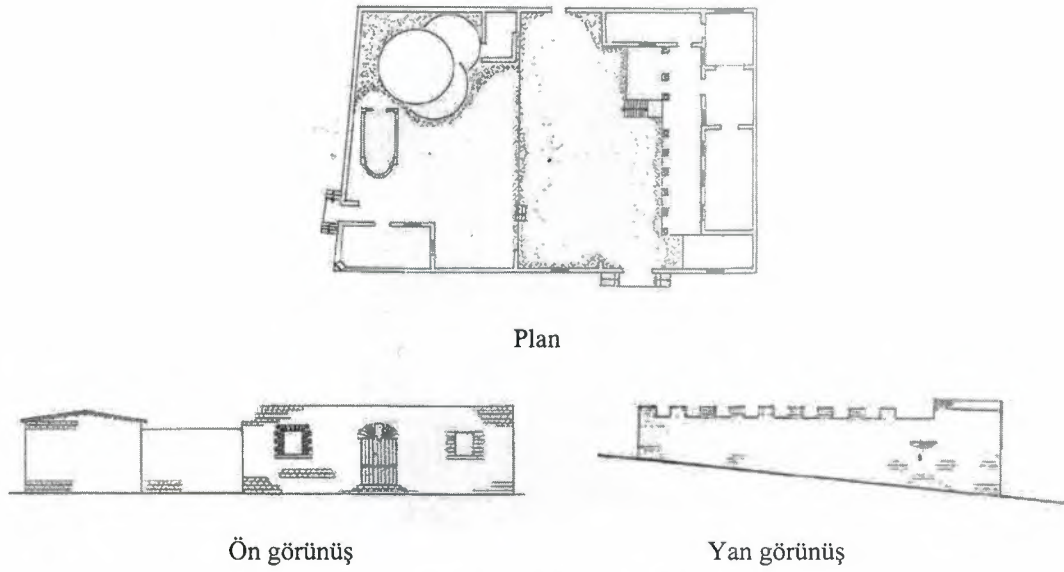
Caddeden Görünüş

Luzinyan Evi, Lefkoşa, Kat Planları / Rölöve: Atun, Constantinidou, Triantafyllides, Yeşilada

"Şekil 4.7"

"1489-1571 yılları arasında Kıbrıs'ta hüküm süren Venedikliler, Akdeniz'de etkin bir güce sahip olarak yaşadıkları dönemde, ticaret yollarının kesişme noktalarından biri olan adayı stratejik öneminden dolayı uzun süre ellerinde tutmuşlardır.

Venedikliler döneminde büyük yer sarsıntılarına sahne olan adada özellikle, 1491'deki depremle pekçok bina yıkılmış, yerleşim düzeninde ve konut mimarisinde bozulmalar meydana gelmiştir. Örneğin, bu sarsıntıda Lefkoşa'nın birçok binasıyla birlikte, St. Sofia Katedrali'nin de bir kısmı yıkılmıştı. Tüm bu olumsuzluklara rağmen dönemin ada nüfusu, 200.000 kişiye ulaşmıştı. Özellikle kent içi Venedik yapılarında ve konutlarda gelişmiş bir taş işçiliğini, yarım ay şeklinde kemerli ya da düz başlıklı kapıları ve taş üzerine işlenmiş yazıları görmek mümkündür"¹⁷.



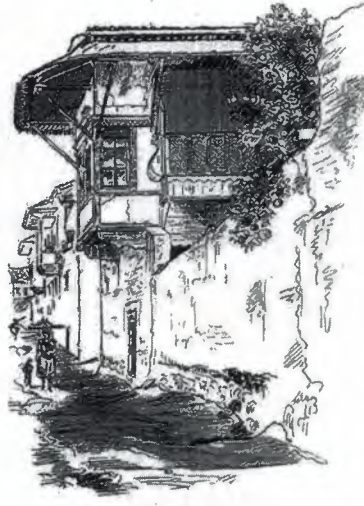
Venedik Evi, Gazi Mağusa (Faslı)

"Şekil 4.8"

"Kıbrıs'ın Anadolu ile olan yakın ilişkisi tarihi boyunca kendini gösteren önemli bir noktadır. Bunun en uzun ve etkili olanı ise, adanın Osmanlılar tarafından fethedilmesiyle başlayan ve 307 yıl süren devridir. (1571-1878) Bu dönemde Osmanlılar adaya kendi yönetim, ekonomi ve sosyal organizasyon sistemlerini getirmişlerdir. Osmanlı döneminde adada özellikle paşaların, devlet görevlilerinin ve yetkililerinin kentlerde oturacakları yeni konutlar yapılmış, dini ve kültürel binalar inşa edilmiştir".

"Osmanlıların adaya getirdiği en önemli kavram, farklı bir yaşam biçimi ve bunun en etkin şekilde görülebileceği mimari birim olan "Ev" kavramıdır. Geleneksel Türk Evi, Türk insanının günlük yaşamının fiziksel ve kültürel bir yansımasıdır. Kıbrıs'ta bu

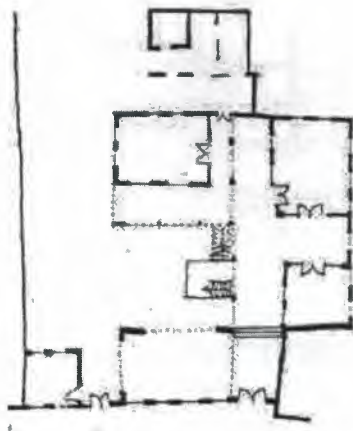
yansımanın örneklerini başta Lefkoşa olmak üzere, adanın birçok yerinde görmek mümkündür. Aile ve toplum yapısındaki erkek ve kadının yeri, mahremiyetin önemi, aile ve toplumsal ilişkilerin geleneksel yapısı gibi faktörler, gerek mekanların düzenlenmesinde, gerek konut ve diğer bina tiplerinde ve gerekse yerleşim dokularının gelişiminde yönlendirici etkisi olmuştur. Örneğin aile yaşantısı, odaları bağımsız bir ev haline getirirken, kadın-erkek sınıflandırması sonucunda haremlik selamlık ayırımını olmuştur. Öte yandan mahremiyet, cephe ve duvar düzenleri üzerinde etkili olurken, sosyal yaşantı ise açık ve kapalı alanların kullanım ve büyüklüklerini etkilemiştir"¹⁸.



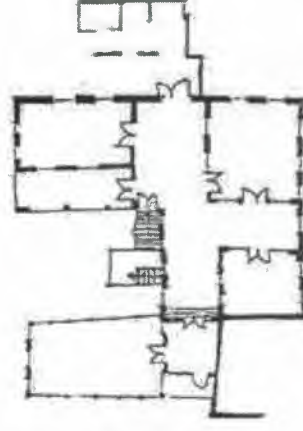
Tripodis Caddesinden Görünüş, Lefkoşa (Salvator)

"Şekil 4.9"

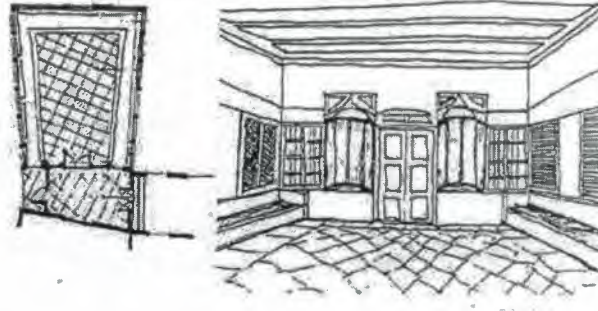
Zemin kat sadece hizmet işlevlerine ayrılmamış ve birinci kat ve avlu-bahçe ilişkisini de düzenleyen bir bölüm olmuştur. Mutfak, WC, depo gibi hizmet mekanları, genellikle duvarla çevrili bahçenin arka veya yan kenarındadır ve giriş katı iki oda arasındaki giriş holünden (sündürme) oluşur. Genellikle açıkta çıkan merdivenle üst kata sağlanan bağlantı, dış mekanı zenginleştiren diğer bir unsurdur. Üst kat ise, bazı plan değişiklikleri ile giriş katının genelde benzeridir. Böylece "sündürme" adı verilen giriş holü, ikinci bir "sofa" görevini yüklenmektedir. Evlerdeki oda sayısını, aile bireylerinin sayısı ve sosyal durumu belirler. Genellikle evler, en az dört ve daha fazla odadan oluşmaktadır.



Zemin Kat Planı



Birinci Kat Planı

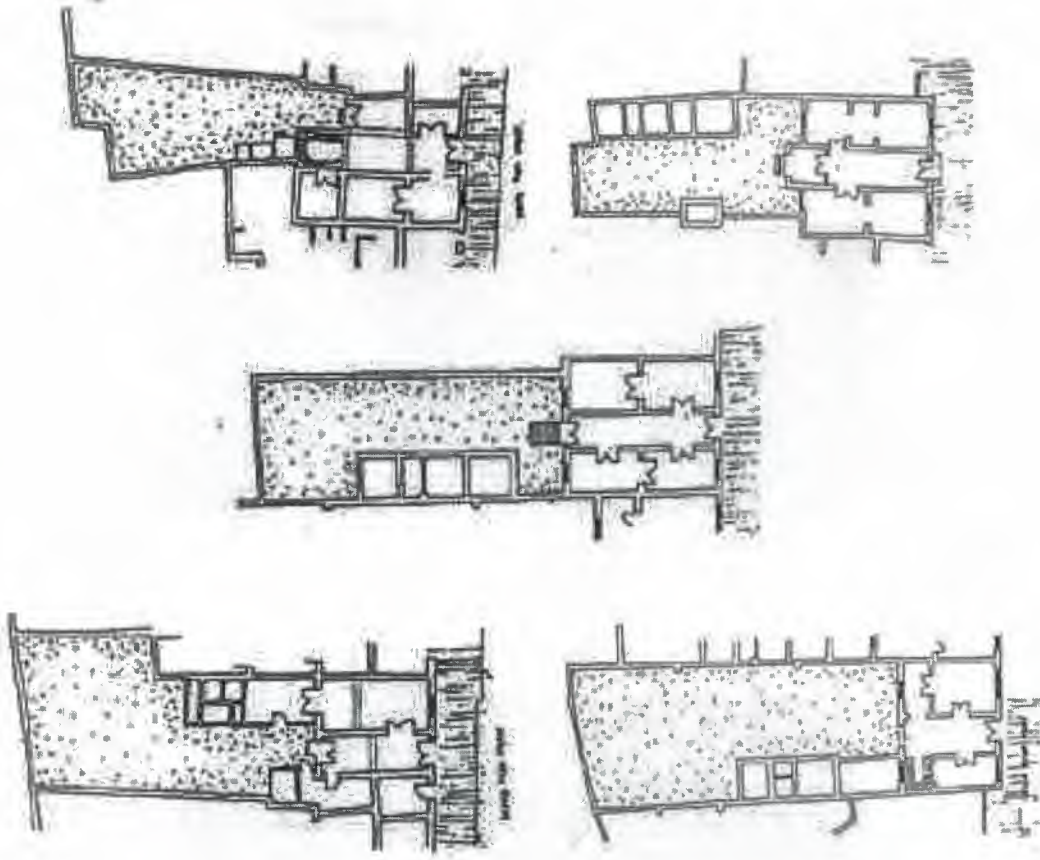


Selamlık İç Görünüş

Arabahmet Mahallesi'nde Bir Ev / İnşa tarihi 1807 (Pulhan)

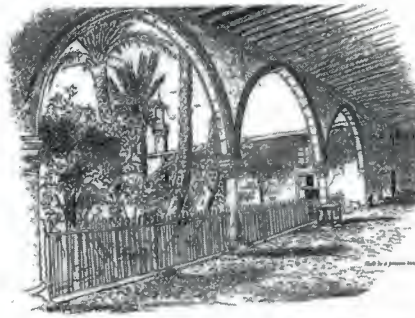
"Şekil 4.10"

Bahçe içindeki büyük konaklar dışında, kent içinde evler, bitişik nizam anlayışı ile inşa edilmişlerdir. Böylece ön taraflarında dar sokaklarla kente bağlanan, arka taraflarında geniş bahçeleriyle ada bazında ortası açık, yeşil alanları olan, bahçelerin de zaman zaman birbirine geçişlerle bağlandığı zengin kent parçaları oluştururlar¹⁹.



Cadde ve Arka Bahçe Arasında Kalan Ev Tasarım Tipleri (Pulhan)

"Şekil 4.11"



Bir Evin Aarka Bahçesi, Lefkoşa (Salvator)

"Şekil 4.12"

Zamanla Kıbrıslıların gelir düzeylerinin yükselmesi, konut yapımını kalite ve sayı itibariyle olumlu yönde etkilemiştir.

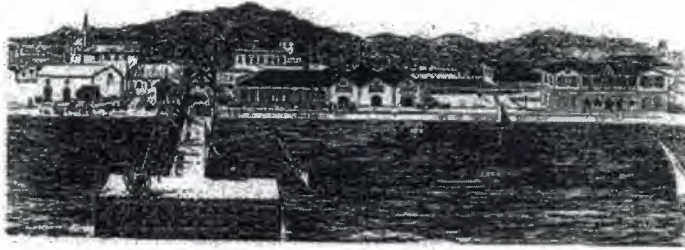
Toplumun belli bir kesiminin (tüccar, üst düzey memur, vb) yaşam koşullarının iyileşmesi nedeniyle, bu aileler kent dışında kendi gereksinim, istek ve beğenileri doğrultusunda konut sahibi olmaya başlamışlardır. Bunun sonucunda, eski kent dokusu içindeki konutlar da, daha düşük gelirli aileler tarafından kullanılmaya başlanmıştır.

Bununla birlikte, normal yaşama göre büyük ve görkemli olan eski binalar, belirli eklemelerle büyütölüp bölünmüş ve zamanla, dar gelirli iki-üç aileyi barındırır duruma gelmiştir²⁰.



Hükümet Konağı ve Liman, Limasol (Hunt)

"Şekil 4.13"

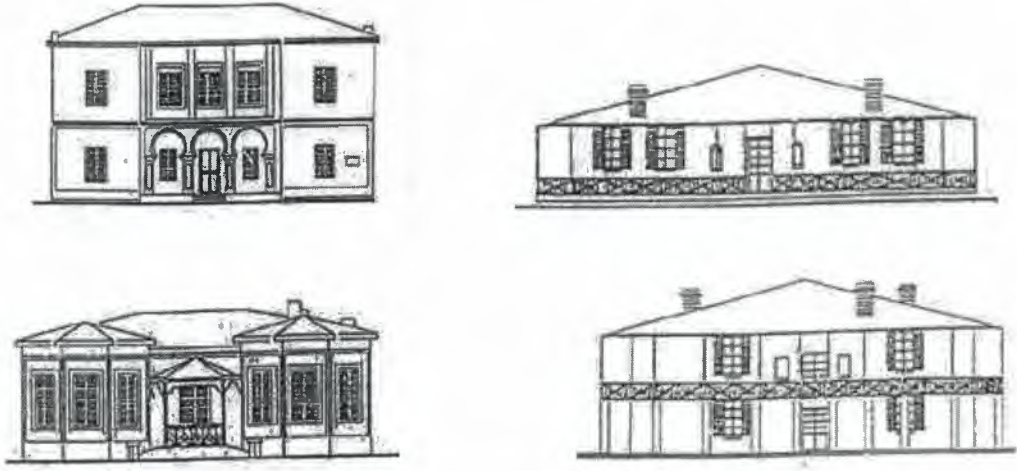


Gümrük Binası ve Liman, Larnaka (Hunt)

"Şekil 4.14"

Süveyş Kanalı'nın 1869 yılında açılmasıyla, İngiltere'nin ilgisi ve dikkati, o sıralarda büyük sömürgesi olan Hindistan yolu üzerinde stratejik önemi bulunan Kıbrıs'a yönelmişti. Dünyada teknolojik devrim yaşanırken, yapım sektöründe, sömürge ülkelerinin de katkılarıyla adada devre göre ilk kez çağdaş malzemeler kullanılmaya başlanmıştır. Bu yeniliklerle, konut mimarisinde de gerek malzemeden, gerekse dış dünyadan gelen etkenlerle zorunlu bazı değişikliklere gidildiği görülmektedir.

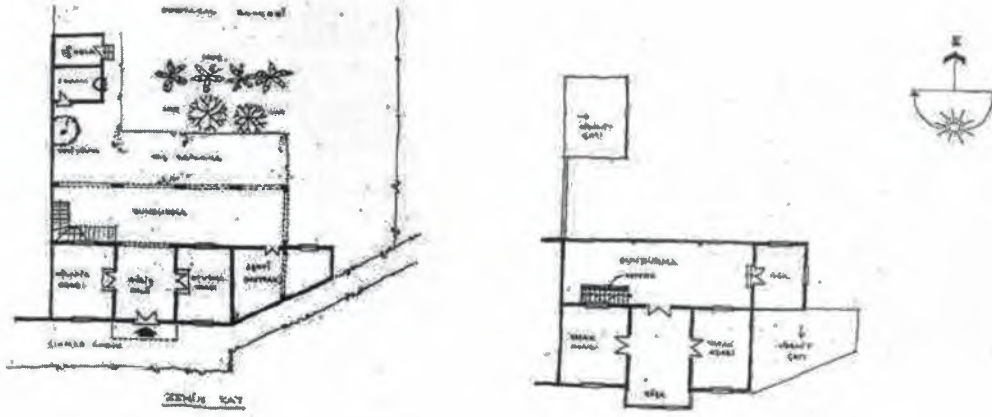
İngiliz dönemindeki ev planları basittir. Genellikle malzemeler, yerel malzemelerdir ve en çok kullanılan malzemeler taş, ahşap ve kerpiçtir. Cepheler sakın ve dengeli bir doluluk-boşluk oranına sahiptir. Adadaki evlere 'balkon' eklenmesi anlayışı, İngilizler döneminde yerleşmiştir. Özellikle, 1880 yılından itibaren günümüzde de görüldüğü gibi, pekçok balkonlu ev inşa edilmiştir.



Kolonyal İngiliz Evleri, Gazi Mağusa (Pulhan/Dağlı-Bayındır)

"Şekil 4.15"

"Dünya Savaşı'ndan sonra, adanın mimari anlayışında bazı değişiklikler olmuştur. Yapı teknolojisindeki gelişmelerin binalara yansımaları, bunların yanı sıra, başta İngiltere olmak üzere gelişmiş batılı ülkelerle yapılan ticaretin artması, mimar-mühendis-teknişyen gibi yapı kalitesini artıran elemanların çoğalmaya ve hatta yetişmeye başlaması, yeni binaların ve kuşkusuz özellikle konutların planlı bir biçimde yapılmasına etken olmuştur. Ancak, yapı malzeme ve üretimindeki bu gelişmeler, doğal olarak dışa bağımlı olarak artırmıştır. Çoğunlukla kentlerde yeni malzeme, yeni anlayış ve yeni standartlarla planlı konutlar inşa edilmiştir. Bu da kentlerde daha yoğun konut alanları oluşmasına neden olmuştur. Bu dönemde, devlet tarafından sosyal konutlar üretilmiştir. Katlı ve sıra ev tipindeki bu yapılarda, batının o zamanki mimari anlayışını görmek mümkündür. Öte yandan, resmi amaçla yapılan hastahane, okul v.b. binalar, klasik İngiliz Kolonial mimarisi niteliklerini taşımaktadır. Buna ilaveten İngiliz yönetimi, Osmanlılardan kalan pek çok binayı aynen ve gerekenleri de tamir ederek yönetim binası olarak kullanmıştır²¹".



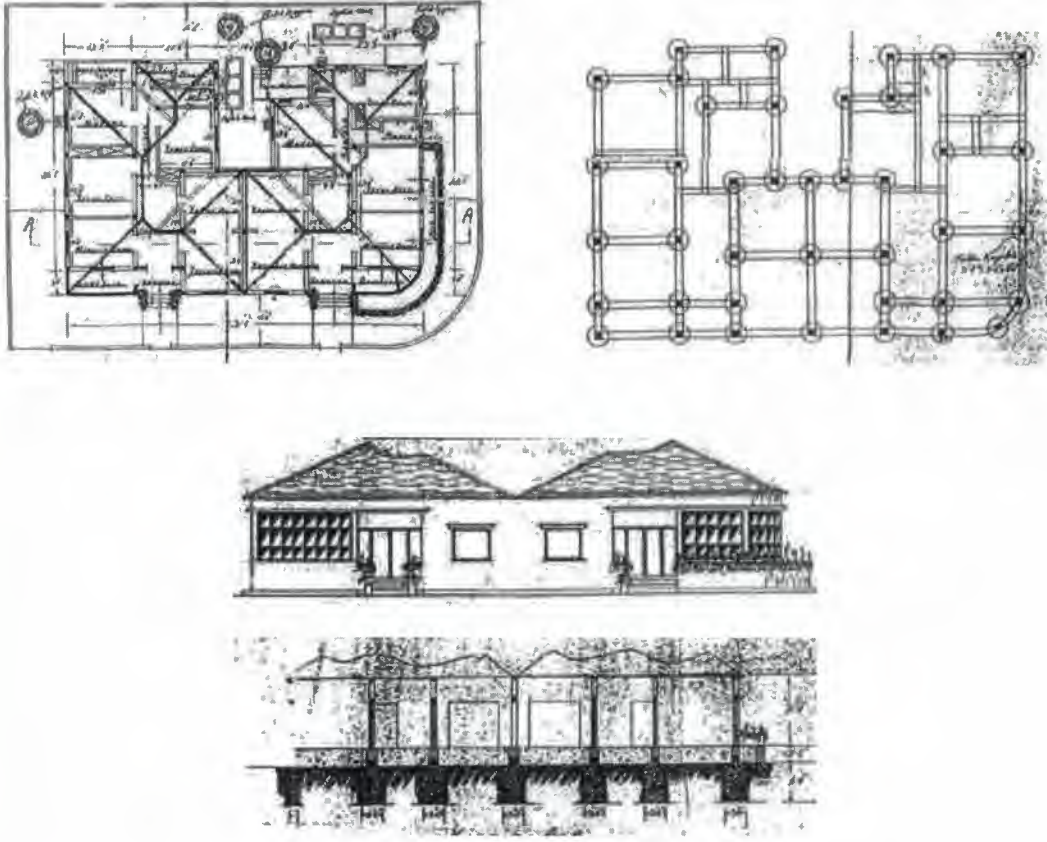
Prens Ziya Evi, Lefke, 19. Yüzyıl sonu (O.Feridun- İ. Feridun)

"Şekil 4.16"

4.2. Yakın Süreçte Durum

1960 ve sonrası bu dönemden itibaren ada nüfusunun en büyük kısmını oluşturan Türk ve Rum toplumları, kesin bir ayırıma gitmişlerdir. Bu tarihe kadar olan dönemde, yönetimin ve özel kuruluşların girişimleriyle, toplu sosyal konut yapımında önemli yatırımlar başlamıştır. Ancak, genellikle iki katlı sıra ev ve apartman niteliğindeki bu binaların ortak bir üslup oluşturdıklarını söylemek zordur.

İngiliz yönetiminin ilk yıllarında Kıbrıslı Türk mimar yoktu. Bunun nedeni, hem Kıbrıs'ta üniversite bulunmaması, hem de Kıbrıs dışında Türkiye ve Avrupa ülkelerinde mimarlık eğitimi yapılmasının maddi ve manevi güçlüklerinin olması idi. Bununla birlikte devletin izni ve yerel yönetimlerin onayı ile çalışan ve mimarlık yapanlar, Rum Ermeni ve Avrupa kökenli mimarlardan oluşmaktaydı. Bu dönemde, inşaat yapan çekirdekten yetişmiş ustalar ve kalfalar bulunmaktaydı. Yerel yönetimlerin yapılacak inşaat işlerine ruhsat vermek için istedikleri 'proje' çalışmaları oldukça basit idi. Ancak bu basit çizimlerde bile, hemen herşeyi bulmak mümkündü.



1950'lerde Bir Ruhsat Projesi (B.Atun'dan)

"Şekil 4.17"

1960-1963 yılları arası, Kıbrıs Cumhuriyeti için çok kısa bir dönem olup, bu süreçte İngiliz döneminden devralınan birçok kurum devam ettirilmiştir. Anayasa gereği devletin her kademesinde, belirlenen oranlarda Türk ve Rum yöneticinin görev yapması söz konusu olduğu için, Kıbrıs dışında bulunan üniversite mezunlarının adaya geri döndüklerini görüyoruz. Bu dönemde hem kalkınma planının öngördüğü, hem de Birleşmiş Milletlerin desteklediği pekçok projenin hazırlanıp hayata geçirilmesi söz konusuydu. Bu dönemde adaya gelen mimarlar içinde hem kendi bürosunu kuran, hem de devlet kademelerinde hizmet verenler arasında, Ahmet Vural Behaeddin dışında, Hakkı Atun, Ayer Kaşif, Arif Feridun, Solmaz Feridun, Abdullah Onar, İ. Ezel Reşat gibi isimler sayılabilir. 1950-1960 yılları arasında, genellikle Türkiye ve İngiltere'deki mimarlık okullarından mezun olan bu grup mimarlar, proje uygulama ve devlet görevi gibi hizmetleri büyük bir özveri ile yüklenmişlerdi²².

Yüksek Mimar Hakkı ATUN'un o günlerle ilgili görüşleri;

"21 Aralık 1963 olaylarının başlamasıyla, benim de diğer memurlarda olduğu gibi Kıbrıs Cumhuriyeti ile olan bütün ilişkim ve memurluğum kesilmişti. Rumlar toplam 103 köyü göçmen durumuna düşürmüştü. İşte bu zorluklarla yeni kurulmaya başlayan Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bu defa da göçmen durumunda olan yüzlerce insanın nerede ve nasıl barınacakları sorunuyla karşı karşıya kaldı. Bu büyük probleme ilk önce boş kalan dükkanları, evleri, yurtları tamir ederek, göçmen olan insanları buralara yerleştirmekle işe başladık. Bugün hala daha izlerini bulacağımız eski bir İngiliz kampı vardı. Buraya bile insanlarımızı yerleştirmeye başlamıştık. Diğer göçmenlerimizi Lefkoşa'daki mağazaları keserek, tamir ederek geçici konutlar haline getirdik ve onları da bu mağazalara ve dükkanlara yerleştirdik. Rumlardan elimizde kalan büyük alanların, spor salonlarının içine (Başaran Spor Salonu) insanları yerleştirdik. Böylece, o en sancılı dönemi insanları geçici konutlara yerleştirerek atlatmaya çalıştık."

"Daha sonra geçirdiğim bir yasa ve örgütlediğim bir daire ile, 2500-3000 konutluk modern tipte ve herhangi bir inşaat malzemesi sıkıntısı çekmeden modern konutlar, sıra tipi evler inşaa ettik. Ayrıca devlet tarafından göçmenlere, apartman tipi 4 katlı 2 tip ev yapıldı. Benden sonra gelen bakanlar da, bu projeyi geliştirerek konut tipi evler yaptılar."

"Bütün ada genelinde yaptığımız göçmen evlerinin en planlı ve organize edilmiş Göçmenköy'de yapılmış olan evlerdir. Bunun dışında ayrıca Yeşilırmak'ta Yörük Köyü diye bir köy, Poli'de, Yalova'da, Baf'ta, Limasol'da, Civisil'de, Magosa'da, ayrıca Boğaz'da ve adanın birçok yerinde göçmen evleri yapılmıştır. Bunlar arasında Erenköy'de eski ismi ile Goççina'da birçok evler yapılmış ve bu 25-30 bin insan rahata kavuşturulmuştur. Hatta sürat ve maliyet bakımından daha da avantaj yakalayabilmek için, durumların iyileşmesi, normalleşmesi üzerine, Rum firmalardan prefabrik konut satın alınmış, bilahare yolların açılıp da ulaşımın rahatlamasıyla Türkiye'den de prefabrik konut tipi evler getirtilerek konutlar yapılmıştır."

"İkinci bir kısmı daha vardı. Bu da 4 yıllık bloke döneminde yani, inşaat malzemesinin yasaklandığı dönemde, tuğla, kireç, çimento gibi inşaat malzemeleri devletin elindeydi. Hırdavat tipi inşaatla ilgili eşyalar elimizde vardı. Bunun dışında herşeyi biz,

Rumlardan satın alıyorduk. Dolayısıyla, Rumların bize koymuş olduğu bu ambargo, bizi çok etkilemişti. 4 yıl biz, hiçbir inşaat malzemesi getirmeden, önce kerpiç keserek, Hamitköy'deki göçmen evlerini yaptık. Onun arkasından devlet parası ile özel kişilerden arazi satın almak sureti ile, Göçmenköy birinci kısmını inşaa ettik. Göçmenköy I. ve II. kısım diye, 2 etapta yapılmış ve o günün koşullarında çok modern bir köy haline gelmiş ve toplam nüfusu 2500-3000 civarında bir nüfusu barındırmaya başlamıştır. Merkezinde dükkanları, okulu ve sosyal tesisleri ile örnek bir köy oluşturulmuştur. Bu köye de "Göçmenköy" adı verilmiştir."

"Göçmenköy dışında Erenköy'de de prefabrik evler yaparak orada yeni baştan bir köy oluşturuldu. Ayrıca bu dönemde başka köy tipi yapılan sosyal konutlarımız da vardı. Bunlar ise, emniyetli köylere yapılan konutlardı. Bu köylerdeki insanlar, çiftçilikle ilgilendikleri için, yapılan bu evlerde bu özellik dikkate alınarak yapılmıştı. Özellikle çiftlik araçlarını sığdıracabilecekleri kadar açık avlulu olan bu evler, insanların tüm ihtiyaçlarına uygun olarak yapılmışlardı. Biz, bunların hem planlamasında hem de inşasında aktif rol oynayan kişilerin başında geliyorduk. Bu inşaatları hiç ihaleye vermeden, hepsini de devletin kendi iş gücüyle, araç ve gereci ile yaptık. O zaman daha bunları ihaleye verebileceğimiz müteahhitler de yoktu. Dolayısıyla bunların da tamamen yapımını takip eden "Planlama ve İnşaat Dairesi" idi. Bu inşaatlar, ayrıca mücahit gücüyle yapılmışlardı. Mücahitler bir taraftan gece nöbetlerini tutarken, gündüz de inşaatlarda inşaat işçisi olarak çalışıyorlardı. Yani insanımız bu inşaatları bir nevi kendi eliyle yaptı."

Bu konularda birçok deneyimi olan ve anılarını bizimle paylaşan Yüksek Mimar Hakkı Atun'a, sosyal konutlarla ilgili olarak sorduğum soru;

"1966 yılında yapılan bu sosyal konutların eksik ve yetersiz malzemelerle yapıldığını söylediniz. Bir mimar olarak bu eksik malzeme ile yapılan konutların herhangi bir olayda yıkılabileceğini ve birçok ölümün aynı anda olabileceğini düşünmediniz mi?"

Yüksek Mimar Hakkı Atun'un bu soruya verdiği yanıt;

"Sağlamlık yönünden tabii ki endişelerimiz, korkularımız vardı. Ama tehlike edecek ve yıkılacak kadar binalarımız güvencesiz değildi. Sadece çatlaklar olduğunu ve bu çatlakların da zamanla duvarların yerlerine oturmasıyla azaldığını gördük. Ama binalar

olabildiğince sağlamdılar. Bu sağlamlığı da bugün bile hiçbir şey olmadan ayakta kalmalarından anlayabilir ve görebiliriz" diyor ve bir örnekle şöyle devam ediyor. "Bir gün Göçmenköy'de bir fırtına çıkmıştı. İnşaatların başında olan usta koşarak bana geldi ve Hakkı Bey fırtına evlerin çatılarını uçurdu, çabuk gelin dedi. Koşarak inşaat alanına gittim. Gerçekten de tedbir almamıza ve saç çatıları tutturmamıza rağmen duvarları belli ki yeterli rüzgar durumuna göre yapmamıştık ki, bir kısım çatıyı fırtına 100 m. ileriye uçurmuştu. Onun üzerine biz çok daha sağlam, ince betonarme demirleri ile bu defa aşıkları ve mertekleri monte ederek çok sağlam yaptık. Bir daha da böyle bir problemle karşı karşıya gelmedik. Bu olaydan başka sosyal konutlarda hiçbir olay meydana gelmedi."

"Yapılan sosyal konutların tümü, düşünülmeden yapılmamışlardı. Gerek şehircilik, gerek mimarlık gerekse mühendislik yönünden mütevazı ve yer yer de ilkel malzemelerle yapılsalar da, o günün halkına büyük hizmet vermişlerdir. Bazı arkadaşlarımız sancağın da hizmetinde bazı köylerde camiiler bile inşaa ettiler. Bugünkü Boğaz bölgesinde rahmetli Ezel Reşat ve arkadaşı inşaat mühendisi Zekayi Bey ile bu tip hizmetler yapmışlardır."

İnşaatlara genel olarak bakıldığında tüm inşaatların, inşaat ve mimari kuralların çerçevesinde yapıldığını görürüz. Hatta bir kısmının dere yatağı yanında yapılmış olmasına rağmen su basmalarını önlemek için, su drenajı yaptıklarını belirtti. O zamanda yapılan bu projeler, bugünün şartlarında da tam not alabilecek kadar kurallara uygun ve kaliteli yapılmışlardı.

"Sen sosyal konut yapacaksın, bu defa da insanlar taksitlerini vermeyecek ve büyük zorluğa gireceksin."

Tabii ki bunun 2 boyutu vardı.

1. **Projelendirme Boyutu:** Mimari ve şehircilik alanında hakkını vererek, toplu konutun avantajlarını maksimuma çıkartmak.
2. **Mali Durum Boyutu:** Parayı iyi kullanarak, döner sermayeyi iyi yönetmek ve idaresini iyi yapmaktır.

"Tüm bu konulara rağmen, yasayı geçirerek yeni yetişen kuşaklara da konut yapmak ve devlete yapacakları taksitlerle konut sahibi olabilmelerini hedefledik. Ancak bugün bile devletin birçok yerde yaptığı, örneğin Güzelyurt yolu üzerinde, Lefkoşa'da ve birçok yerde yapılan büyük etaplarda, insanların isteklerine rahatlıkla cevap verebilecek sosyal konutlar yapıldığını görüyoruz"²³.

1974'den sonraki binalara bakıldığında, binaların çoğunun işyeri ve apartman olduğu görülür. Bunun nedeni ise, yapım sektöründeki binaların çoğunun büyük sermaye grupları tarafından yapılmış olmasıdır. Bu dönem, ikinci nesil mimarları diyebileceğimiz grubun damgasını vurduğu bir dönemdir²⁴.

4.3. Uygulamadan Örnekler

4.3.1. Belediye Evleri

Belediye Evleri, 1946 yılında Belediye Başkanı olan Yuannis Klaridis tarafından inşa edilmişlerdi. Bu evler 3 tip olarak yapıldılar. Belediye Evleri kaymaklı Spor Kulübü'nün yanından başlar ve İstiklal Sokağı'na kadar devam eder.

Belediye Evleri 3 tipten oluşur.

I. Tip Belediye Evleri, Küçükaymaklı Spor Kulübü'nden başlar ve Şehit Yılmaz Yolcu Sokağına kadar devam eder. Bunlar en küçük evlerdi. Bu evler, 2 yatak odasından oluşuyorlardı.

II. Tip Belediye Evleri ise, Gagamanlar sokağında yer alır. Bunlar en büyükleridir. Bu evler ise, 3 yatak odası üst katta, 1 oda da aşağıda olmak üzere 4 odadan meydana geliyordu. Bu evler 2 katlı olarak inşa edilmişlerdi.

III. Tip Belediye Evleri ise, Küçükaymaklı'dan başlayıp İstiklal Sokağına kadar uzanır. Bunlar ise, orta büyüklükte olan evlerdir. Bu evler ise, 2 yatak odası üst katta, 1 oda da aşağıda olmak üzere 3 odadan meydana gelmekteydi. Bu evler de 2 katlı olarak inşa edilmişlerdi ²⁵.



Belediye Evleri
"Resim 4.1"



Belediye Evleri
"Resim 4.2"

4.3.2. Şaban Bahçe Evleri

A) Şaban Bahçe Evlerine Kısa Bir Bakış

1890 yılına kadar Şaban Bahçe evlerinin bulunduğu yerde Şaban Paşa'ya ait sebze, meyve bahçesi durumunda idi. O dönemde ulaşım sorunları yüzünden, adanın diğer bölgelerinden sebze, meyve alımı yapılamamaktaydı. Bu yüzden Lefkoşa surlar içinde bulunan birçok bahçeden biri olan "Şaban Bahçe" de, surlar içinde yaşayan halkın sebze, meyve ihtiyacını karşılamaktaydı.

Belediye hizmetleri bile 1940'lara kadar sadece surlar içinde yaşayan halka sağlanmaktaydı. Bu nedenle zamanla surlar içinde artan nüfus yüzünden bu bahçeler (Tekke Bahçesi, Karakaş Bahçesi, İncirli Bahçesi vs.) yerleşime açılmıştır. Şaban Bahçe de bu bahçelerden biridir.

Dönemin Evkaf Murahhası Musa İrfan Bey, surlar içinde baş gösteren konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, bu projeyi hazırlamış ve yürürlüğe koymuştur. Yapım tarihi tam olarak bilinmemekle birlikte, 1894 yılına ait bir Evkaf belgesinde evlere verilen silahtar suyunun yetersiz olduğundan bahsedilmektedir. Bu belgenin ışığında, 1890'lı yıllarda büyük bir bölümünü kapsayan I. etap bitirilmiş ve genellikle dar gelirli vatandaşların yerleştirilmelerinin sağlandığı görülmüştür. 1949 yılında, II. etapta 2 hane, 1955 yılında yapılan III. etapta ise 6 hane inşa edilerek proje tamamlanmıştır.

Şaban Bahçe Evlerine, 1912 yılında elektrik bağlantısı ve 1985 yılında da kanalizasyon bağlantısı yapılmıştır. Evlerin büyük bir bölümü kullanılır durumdadır ve kullanılmaktadır. Şu anda Şaban Bahçe evlerinde elektrik, telefon, su ve kanalizasyon mevcuttur.

B) Şaban Bahçe Evleri Mimari Özellikleri

Lefkoşa'da, Girne Kapısı'nın güneyinde ve Mevlevi Tekkesi'nin batısında yer alan arazi üzerine kurulmuştur. Şaban Bahçe Evleri, Evkaf Murahhası Musa İrfan Bey tarafından başlatılmış olup, bu günkü "Sosyal Konut" amaçlarına uygun biçimde düzenlenmiştir. Söz konusu konutlar, parselasyon düzeni ile bitişik yapılmış bir birine benzer ölçü ve büyüklükteki konutlardır. Konutların merkezi bir yerinde, çevre

sakinlerine hizmet veren genel bir Sokak eşmesi vardır. Şaban Bahçe Evleri, (halk arasındaki ismi Saman Bahçe Evleri) yaklaşık 50 cm. yüksekliğinde moloz taş temeller üzerine yığma kerpiç duvar tında olup çatı örtüsü, mertek + hasır + toprak üzerine oluklu kiremitdir. Duvarlar alçı sıva, döşemeler ise sıkıştırılmış toprak üzerine Kiracı Köy Mermeri kaplıdır. Pencereler içte camlık, dışta ahşap pancur olup, dışa bakan pencerelerin kenarlarında sarı taş söve vardır. Giriş kapısı çakma ahşap, kapı kenarlarında sarı taş söveler yer almaktadır. Sövelerdeki kilit taşında her evin kapı numarası "Eski Türkçe" olarak yazılmıştır. Şaban Bahçe Evleri tek tip olup, giriş sundurmasının sağ ve solunda birer odadan ibarettir. Giriş sundurmasının iç avluya bakan cephesi açık. Mutfak, banyo ve tuvalet konuta bitişiktir ancak birbirleriyle irtibatı iç avludan yapılmaktadır. Her evin toplam bürüt alanı, 85 m²'dir. Toplam konut sayısı, 68 adettir.

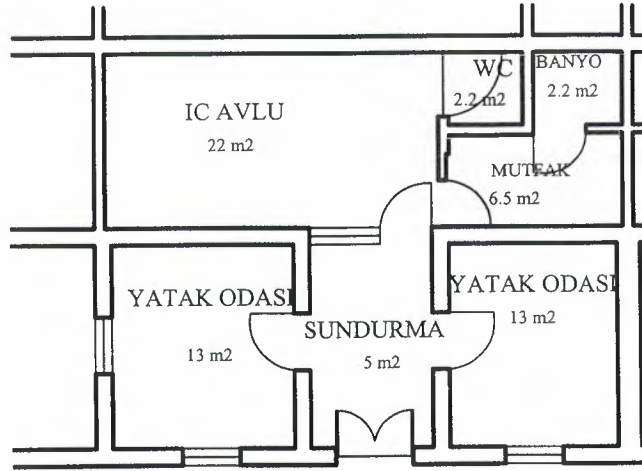
C) Şaban Bahçe Evleri Bnk Fiziği Durumu

Alçı sıva olan duvarların dış kısmı yer yer beton sıvaya dönüştürölmüş, bazı evlerde döşeme kaplaması olarak kullanılan orjinal "Kiracı Köy Mermeri" ihtiyaca göre şap, karomozaik ya da seramik döşenmiştir. Yine bazı evlerde, iç avluya ilave olarak ek odalar yapılmış, bazılarında da avlular tamamen kapatılmıştır. Çatılar ve doğramalar büyük oranda iyi durumda ve orjinaline uygundur. Masif ahşap olan dış kapılar, bazı evlerde daha fazla ışık almak maksadıyla sökülmüş, yerine camlı alüminyum, ahşap ya da demir kapılar takılmıştır. Genel olarak bakıldığında, dış kapıda kullanılan sarı taş söveler iyi durumdadır. Bazı yerlerde yol yükselmiş, evlerin iç döşemeleri daha aşağıda kalmıştır.

D) Şaban Bahçe Evleri Eski Eser Niteliği

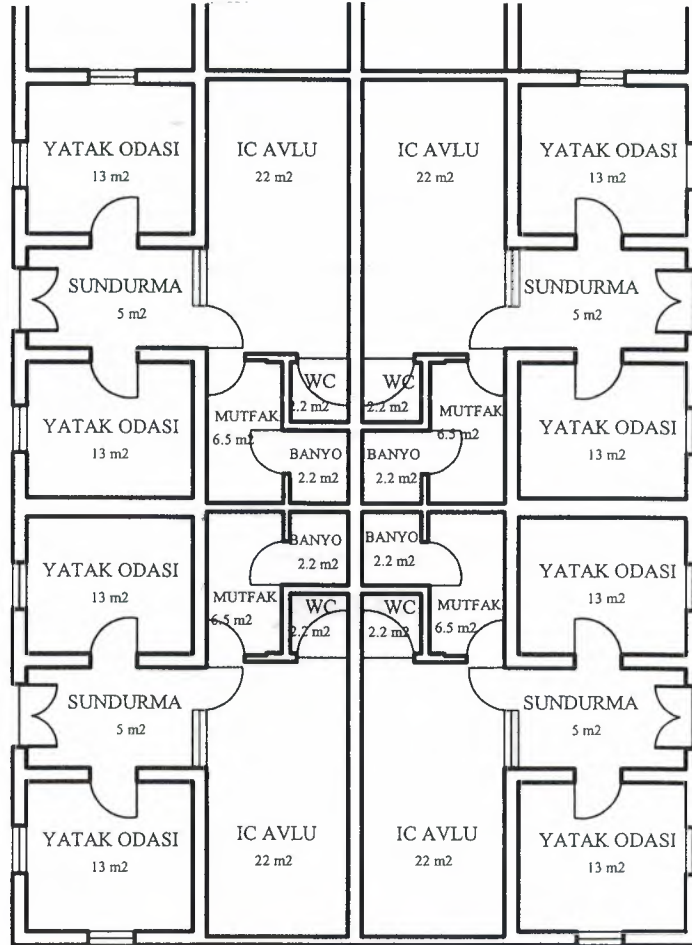
Şaban Bahçe Evleri, III. derece eski eser niteliği taşımaktadır. Bu evler, tarihi değeri yanında sosyo-ekonomik, mimari, şehircilik, toplumsal yönleri açısından da önem taşımaktadır. Bu evler yapılmadan önce, arazide bir "parselasyon" yapılmış ve daha sonra "tek tip" evler "bitişik nizam" olarak inşa edilmiştir. Bu sebepten dolayı Şaban Bahçe Evleri, Kıbrıs'daki Türk eserleri arasında mimari ve şehircilik açısından pek çok ilki barındırmaktadır. Evler, bir devlet kurumu olan Evkaf tarafından ihtiyaçlı halk için yapılmıştır. Bu anlamda bu binalar, çağımızdaki tanımı ile "Sosyal Konutun" ilk

örneğini oluşturmaktadırlar. Bu da Şaban Bahçe Evleri'nin sosyo-ekonomik ve toplumsal niteliğini göstermektedir²⁶.



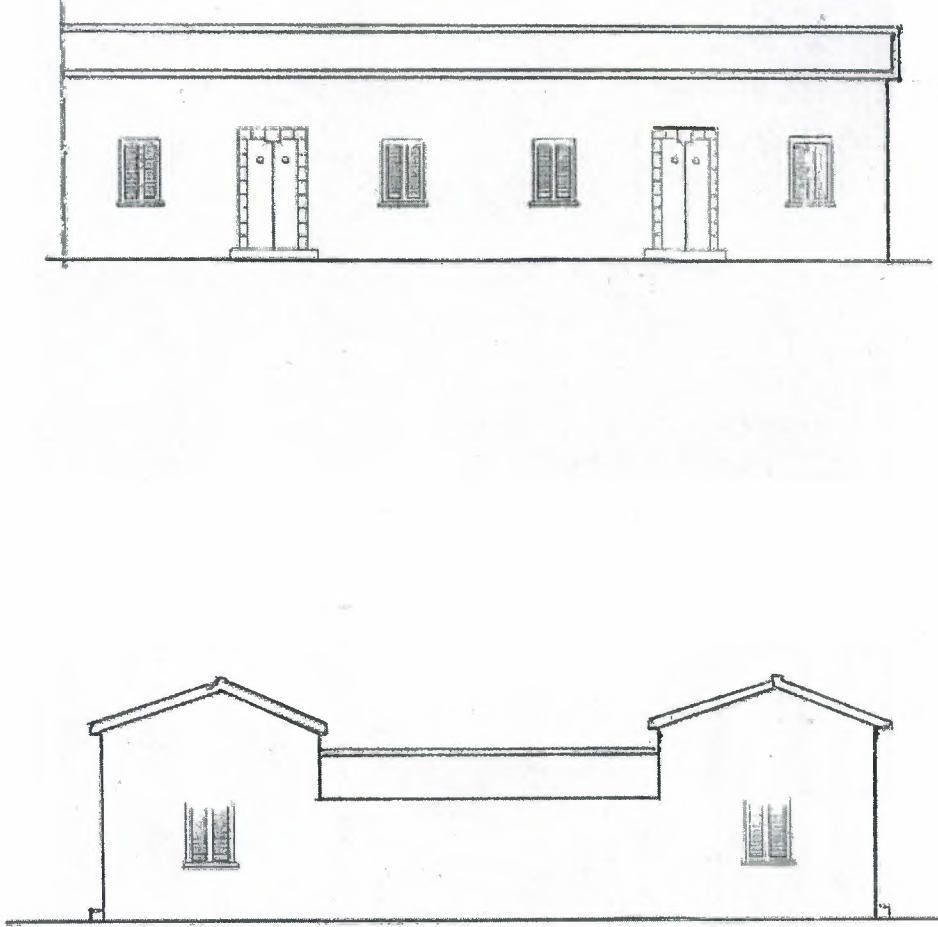
"Şaban Bahçe Evlerine Ait Birinci Plan Örneği"

"Şekil 4.18"



"Şaban Bahçe Evlerine Ait İkinci Plan Örneği"

"Şekil 4.19"



"Şaban Bahçe Evlerine Ait İki Görünüş Örneği"

"Şekil 4.20"



Şaban Bahçe Evleri Meydanı
"Resim 4.3"



Şaban Bahçe Evleri Sokaklarından Bir Görüntü
"Resim 4.4"

4.3.3. Göçmenköy Evleri

A) Göçmenköy Evlerine Kısa Bir Bakış

21 Aralık 1963 hadiseleri ile Lefkoşa'da başlayan ve kısa zamanda bütün adaya yayılan Rum saldırıları karşısında can ve namuslarını korumak maksadı ile soydaşlarımız evlerini terkederek daha emin bölgelere sığınmak zorunda kalmışlardır. Göçmenler, göç ettikleri yerde boş bulunan okul, camii, ambar, ev, ahır, ağıl ve mağaralara yerleşmişlerdir. Göçün meydana geldiği günlerde, Türklere seyahat serbestliği tanınmadığı için göçmenler, göç ettikleri köyün imkanları ile yetinmek mecburiyetinde kalmışlar ve ancak Kızılay'ın gönderdiği çadır ve battaniyelerden yararlanabilmişlerdir. Göçmenlere, mahalli imkanlarla daha iyi ikamet şartları hazırlamak çabalarına, 1964 yılının ilk aylarından itibaren girişilmiştir. Baraka tipi odalar inşa edilmiş, boş ambarlar bölünerek ailelere tahsis edilmiş, halk tuvaletleri ve duşlar yapılmıştır. Ağırdağ, Hamitköy ve Lefkoşa gibi bölgelerden göç edenlerin yoğun olduğu yerlerdeki bu tip faaliyetler, 1966 yılına kadar sürdürülmüştür. 8-10 nüfuslu kalabalık ailelere dahi, ancak küçük bir oda tahsis edilebilmiş ve göçmenlerimizin çoğu önce çadırdaki daha sonra da yatak odası, oturma odası ve mutfak olarak kullandıkları bir tek odada uzun müddet yaşamak mecburiyetinde kalmışlardır.

B) Göçmenköy Evlerine Mimari Özellikleri

Lefkoşa varoşlarında inşa edilmiş olan Ortaköy ve Göçmenköy, iki ayrı kısımdan ibarettir. "Modern Şehircilik" anlayışına göre planlaması yapılmış olan Göçmenköy'deki ev ve yol inşaatları, bizzat Planlama ve İnşaat Dairesi tarafından yaptırılmıştır. Göçmenköy'de 452 hane ev, 2 dükkan, 1 kahvehane, 2 çocuk oyun parkı ve 73 otopark yeri bulunmaktadır. 2500 nüfusu ve 6 sınıflı ilkokulu bulunan Göçmenköy, "Göçmen İskan Projesi'nin" en mükemmel ve en büyük uygulamasıdır. Oradaki ev tipleri dörtlü ve cephesi 4m. olan, içten çok dik bir merdiven ile üstte 2 yatak odasına, altta bir oturma hacmi ile arkada bir mutfak bulunan bir plana sahiptirler. Bu evlerin her birinin oluşturduğu toplam alan ise, 55 m²'dir. O günün koşullarında daha da ucuza yapılamayacak kadar ekonomik yapılmışlardır. Hatta 1 cm² bile değerlendirilmiş teras tipi evler olarak planlandılar.

Bundan sonra yapılacak olan konutlara, alternatif olabilmesi için, yine dairemiz, tek katlı **ikiz tip evler** geliştirdi. Bunlar daha çağdaş, daha güzeldiler. Köylerde ise

öğretmenlerin kalmaları için yapılan öğretmen evleri tipleri vardı. Bu yeni tip evler de, öğretmen evleri örnek alınarak, tek kat üzerine 2 yatak odalı 65-70 m²'lik küçük ama biraz daha rahat evler, üçüncü kısım konutlar olarak yapılmışlardır. Bu evleri, bugünkü Ecevit Lisesi'nin arka kısmına yapılan evler olarak, günümüzde de görmek mümkündür.

Buraya, en ucuz tip olan dörtlü tip ile Birleşmiş Milletler'in önerdiği teras tipi dediğimiz sıra evleri inşaa edildi. Ancak bunları orada açılan tuğla ocağından tuğla, dağda açılan kireç ocağından ise kireç imal etmeye başlandı. Bir tek çatı örtüsü için "Oluklu Saçın" yapılabilmesi için, Güney'den bu işin ustası olan kişileri Rum polisine rüşvet vermek suretiyle kaçak olarak sınırlardan getirildi ve bu malzemeler üretildi. Bu inşaat malzemeleri ilkel de olsa, temelleri çok sağlam olmasa de, (çünkü temelleri kireç betonu ile dökülüyordu) bu konutları yapıldı. Daha sonra, kaçak yollarla çok sınırlı olarak çimento getirmeye başlandı. Bu sınırlı çimento ile de "Beton Biriket" yapılmaya başlandı. Yani süratle inşaat yapabilmek için bütün olanakları seferber edildi.

1968'den sonra o zamanın Rum Cumhurbaşkanı Makarios, bir hareket serbestliği ilan etti. Böylece yıllarca uygulanan inşaat malzemesi getirme ambargomuz kalktı. Bundan sonra ikinci kısım sosyal konutlar, normal inşaat malzemesi ile kaliteli tuğla, kaliteli kiremit, kaliteli beton ile daha kaliteli aynı plan üzerine ama daha güzel bir planla park yeri düşünülmüş, bir okul yeri ayrılmış, bugün hala daha hizmet vermekte olan spor kulübünün yeri ayrılmış çağdaş konutlar yapılmıştır. O günün şartlarında herkesin arabası olmamasına rağmen, bu konutlarda araba park yerleri bile düşünülerek modern, çağdaş bir plana dayalı olarak yapılmışlardır.

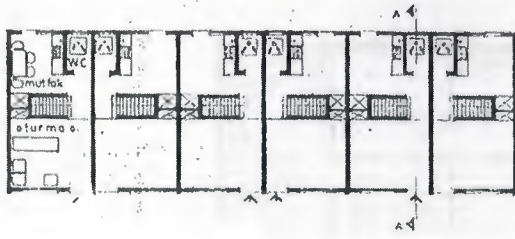
C) Göçmenköy Evlerinin Bugünkü Fiziki Durumu

Şimdiki göçmen evlerinin özellikle birinci kısmı incelendiğinde görülüyor ki, yapılan iyileştirmelere rağmen ilk kısımda kullanılan malzemeler ve harç, kireç betonu ve temeller çok sağlam olmadığı için binalarda çatlaklar belirmişti. Çünkü sıra tipi ev yerleşmeleri, en az 20- 30 m.'lik bir uzunlukta olabiliyor ve yük tam dağılmadığı için, bazı binalarda çatlaklar meydana geliyordu. Ancak bu konutlara bu günkü haliyle bakıldığında, o günkü Göçmenköy'ü tanımak oldukça zordur. Bugünün insanları parasal yönden daha rahat oldukları için, kendi isteklerine ve zevklerine bağlı olarak bu

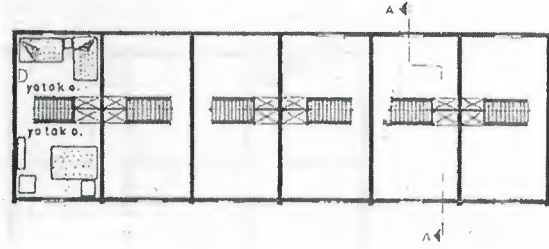
konutlar üzerinde, devletin de herhangi bir kontrol ve yaptırımının olmaması sebebiyle, bu binalara gelişigüzel birçok ilaveler ve eklemeler yapılarak, bu konutların ve Göçmenköy'ün ilk günkü yapısını bozmuşlardır.

D) Göçmenköy Evlerine Eski Eser Niteliği

Göçmenköy, o dönemin mimarisini ve tarihini yaşatacak bir bölge olarak korunabilmeliydi. Koruma, anlam itibariyle birçok amaçlara hizmet eder. Bu, mimari değeri açısından tarihi, siyasi açıdan da, bugün devlet olmamamıza kadar varan olaylara, önemli sayfa ve kilometre taşı olarak yansıyor²⁷.



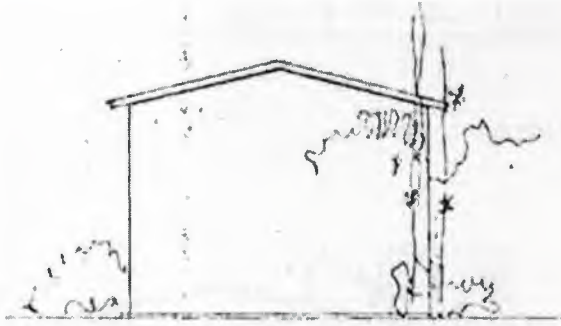
Zemin Kat Planı



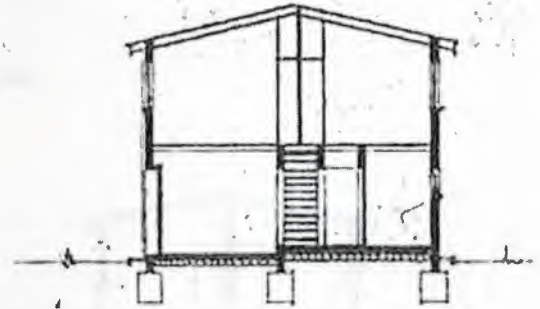
1. Kat Planı



Ön Cephe



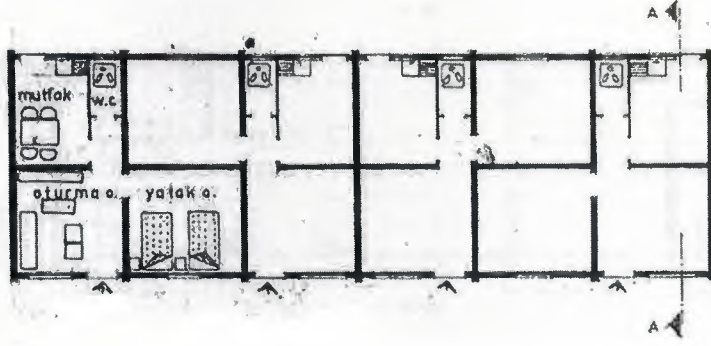
Yan Cephe



A-A Kesiti

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (A) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

"Şekil 4.21"



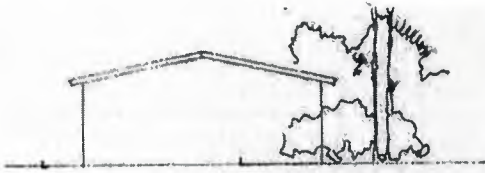
Zemin Kat Planı



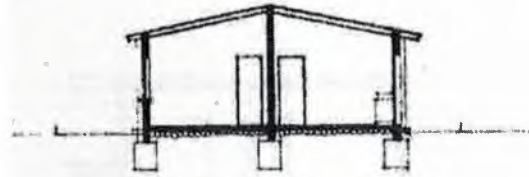
Ön Cephe



Arka Cephe



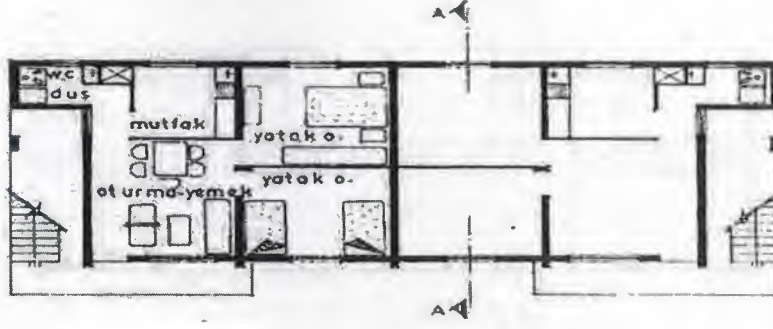
Yan Cephe



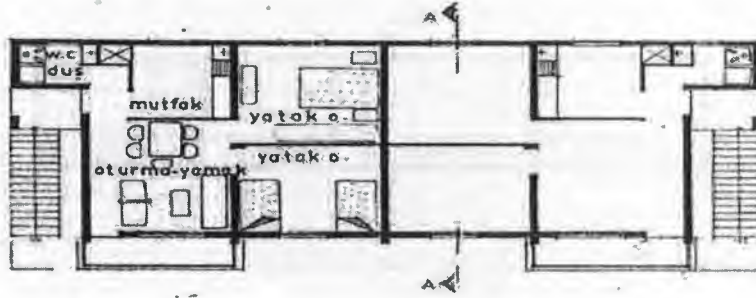
A-A Kesiti

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (A1) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

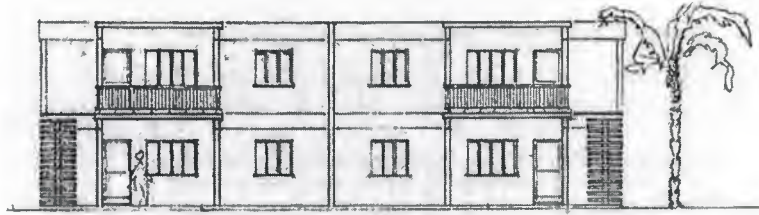
"Şekil 4.22"



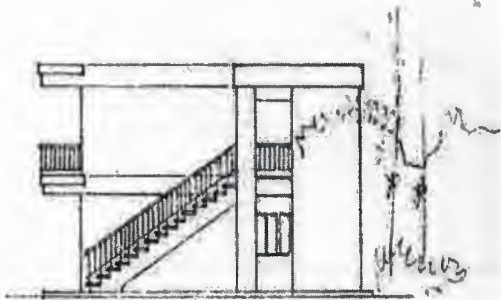
Zemin Kat Planı



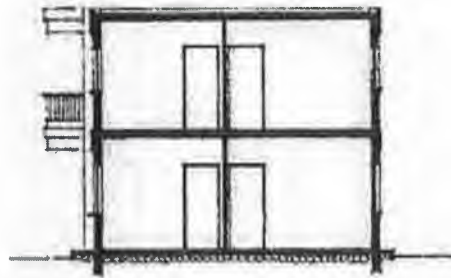
1. Kat Planı



Ön Cephe



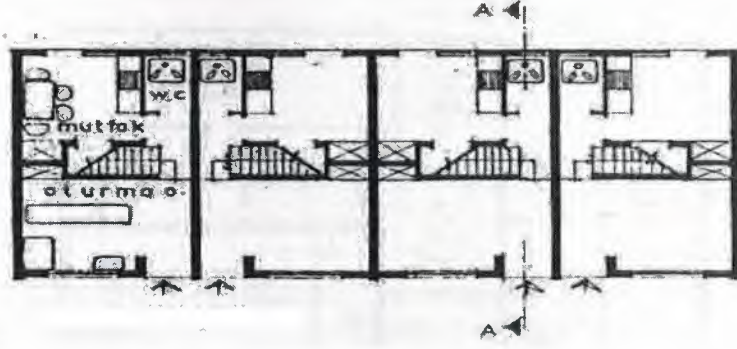
Yan Cephe



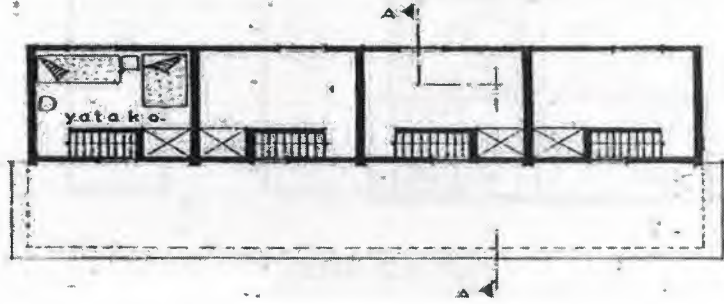
A-A Kesiti

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (C) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

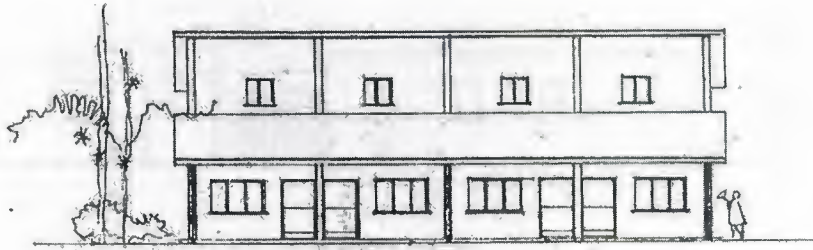
"Şekil 4.23"



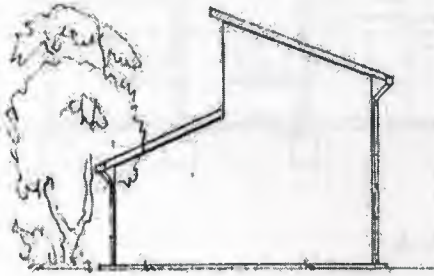
Zemin Kat Planı



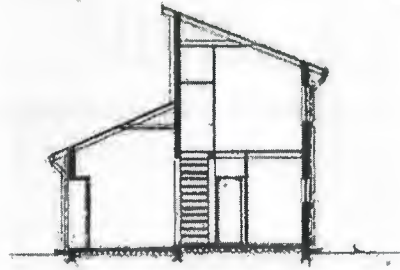
1. Kat Planı



Ön Cephe



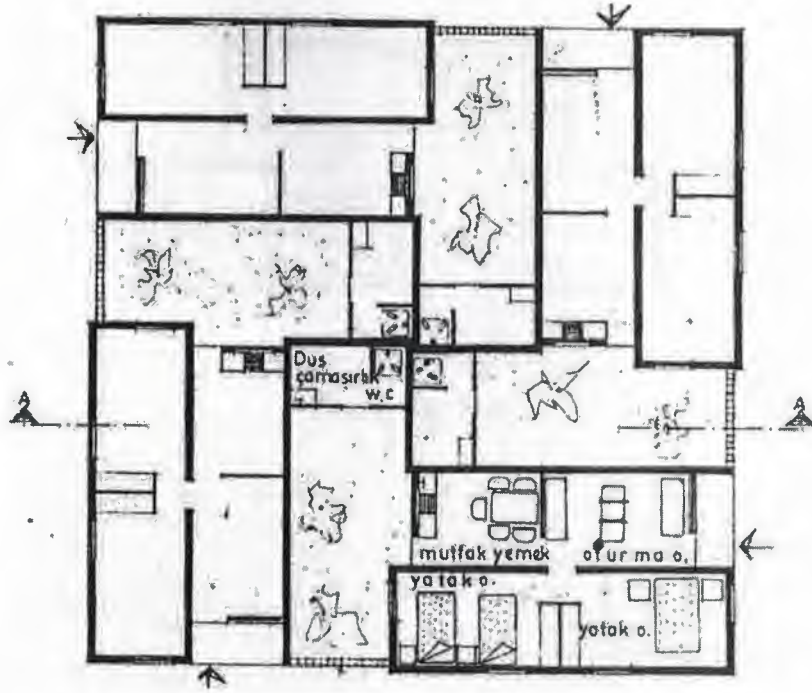
Yan Cephe



A-A Kesit

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (D) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

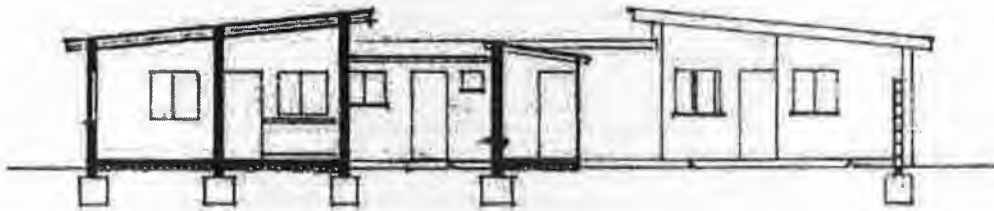
"Şekil 4.24"



Zemin Kat Planı



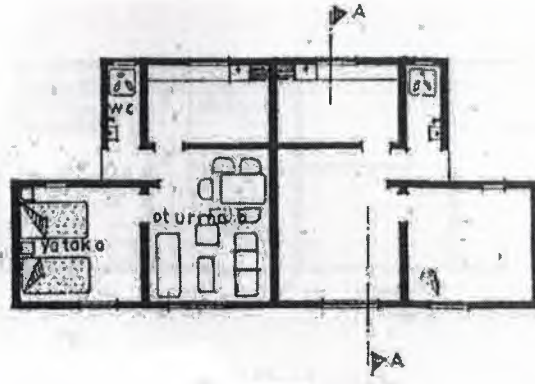
Ön Cephe



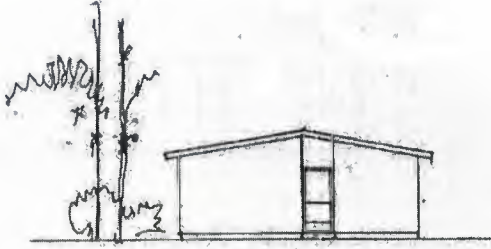
A-A Kesiti

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (E) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

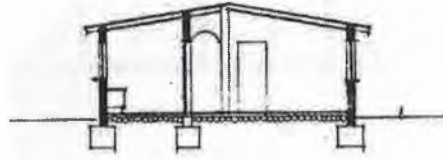
"Şekil 4.25"



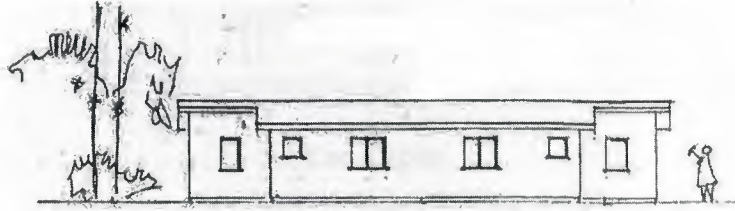
Zemin Kat Planı



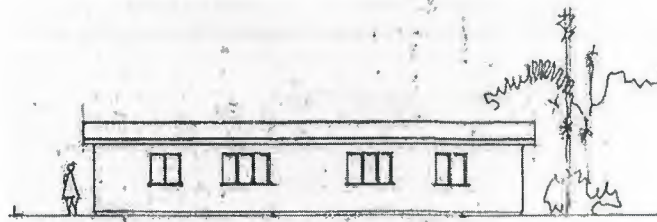
Ön Cephe



A-A Kesiti



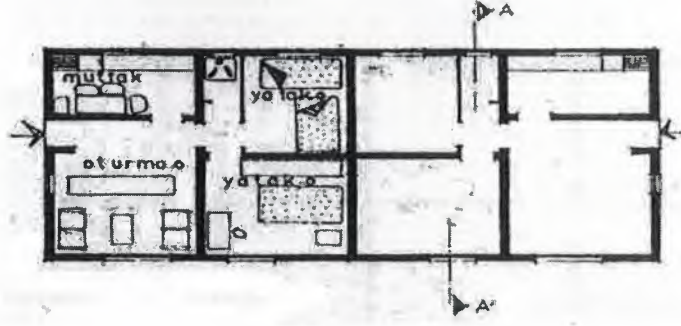
Yan Cephe



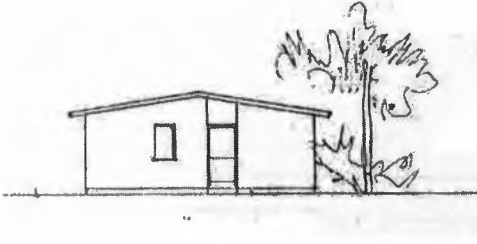
Yan Cephe

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (F) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

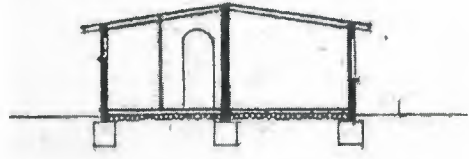
"Şekil 4.26"



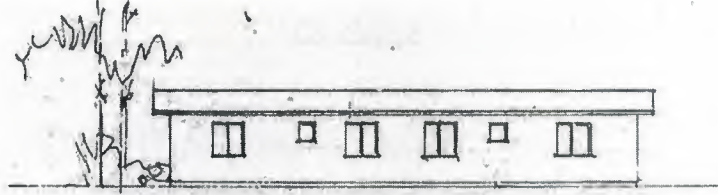
Zemin Kat Planı



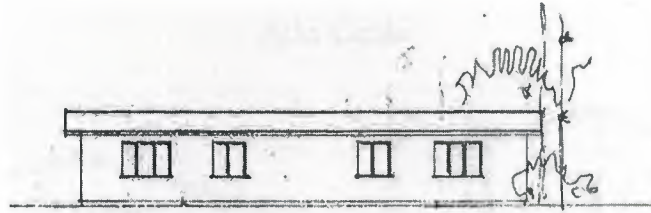
Ön Cephe



A-A Kesiti



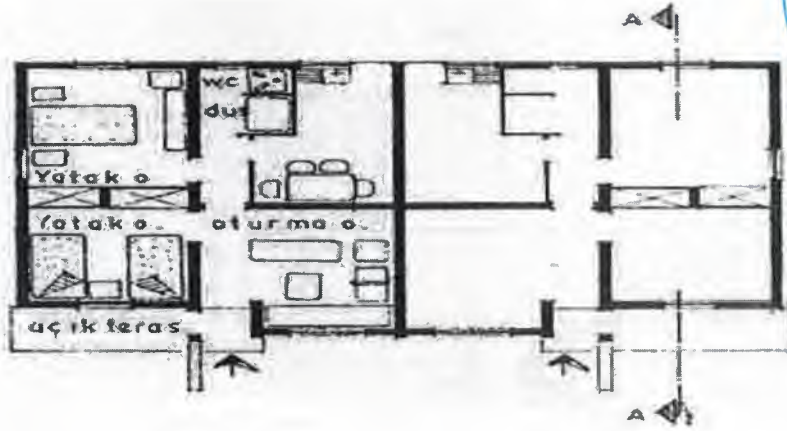
Yan Cephe



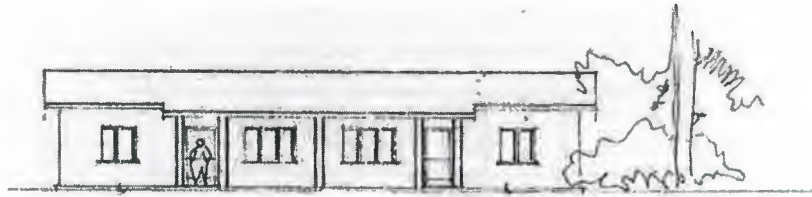
Yan Cephe

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (G) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

"Şekil 4.27"



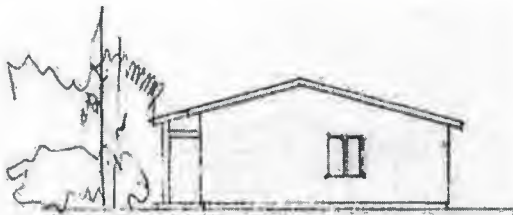
Zemin Kat Planı



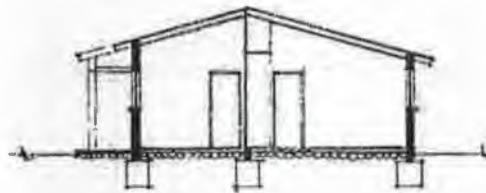
Ön Cephe



Arka Cephe



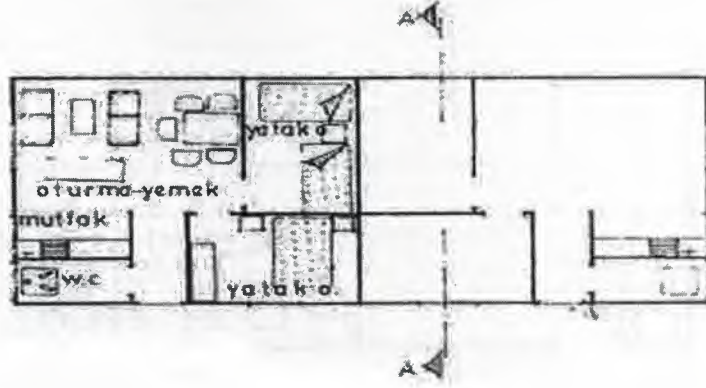
Yan Cephe



A-A Kesiti

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (I) TİPİ EV PROJESİ (ATUN H.'dan)

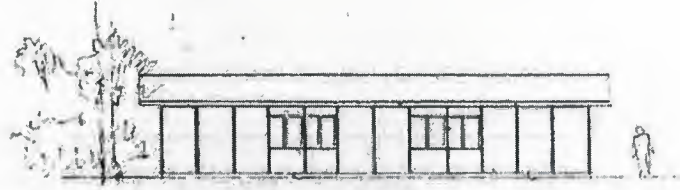
"Şekil 4.28"



Zemin Kat Planı



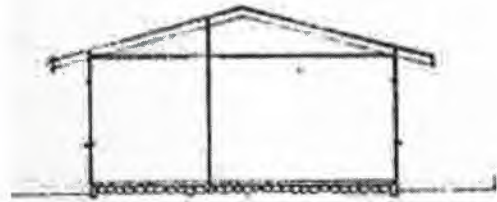
Ön Cephe



Arka Cephe



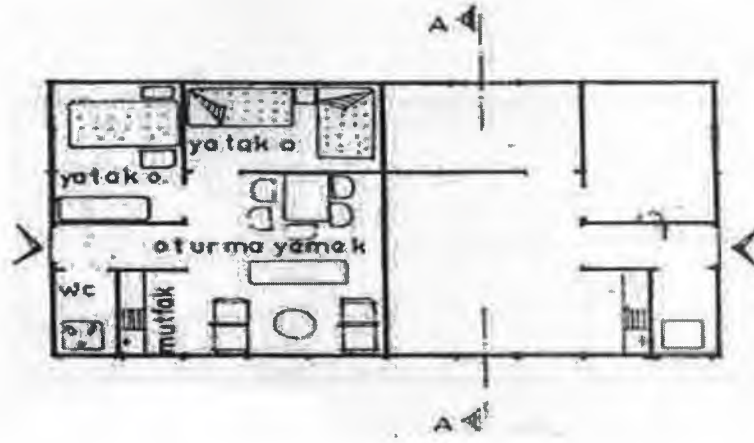
Yan Cephe



A-A Kesiti

MENLERİN İSKANI (A-2a) PREFABRİKE EV TİPİ PROJESİ (ATUN H.'dan)

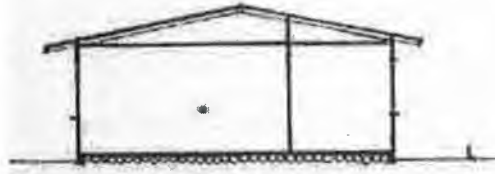
"Şekil 4.29"



Zemin Kat Planı



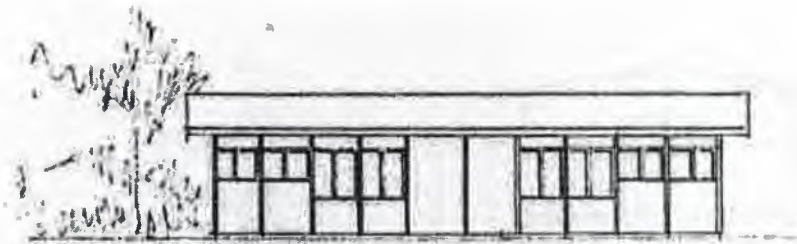
Ön Cephe



A-A Kesiti



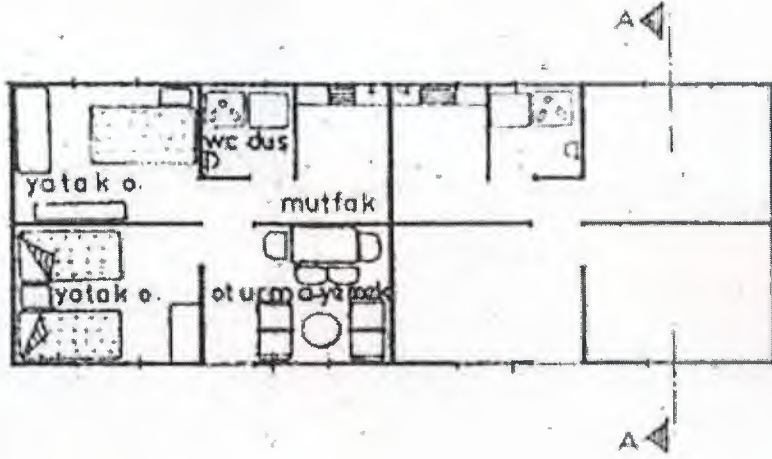
Yan Cephe



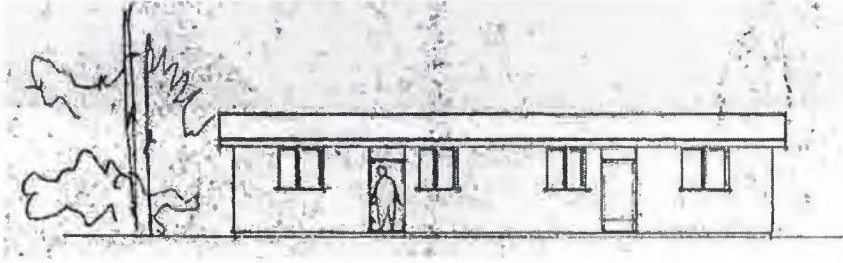
Yan Cephe

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (A-2a1) PREFABRİKE EV TİPİ PROJESİ (ATUN H.'dan)

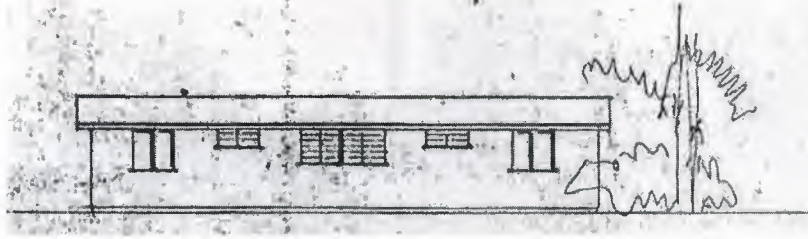
"Şekil 4.30"



Zemin Kat Planı



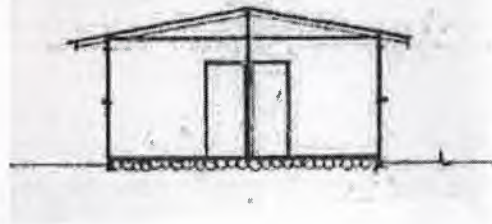
Ön Cephe



Arka Cephe



Yan Cephe



A-A Kesiti

KIBRIS'TA GÖÇMENLERİN İSKANI (J&P) PREFABRİKE EV TİPİ PİROJESİ (ATUN H.'dan)

"Şekil 4.31"



Göçmenköy Evleri
"Resim 4.5"



Göçmenköy Evleri
"Resim 4.6"

4.4. K.K.T.C.'de Yapılan Toplu Konut Yatırımları ve Buna Ait İstatistikler

Kooperatifler Kanalı ile Yapılan Sosyal Konutlar

Bügüne kadar kooperatifler kanalı ile 643 adet sosyal konut yaptırılmıştır. Bu kooperatif konutlarının tümü, Lefkoşa'dadır.

Bunların dökümü ise aşağıdaki gibidir:

Öğretmenler Kooperatifi	37 Adet Apartman Dairesi
	130 Adet Dupleks Konut (iki katlı)
İş- Koop	30 Adet Apartman Dairesi
	332 Adet Dupleks Konut
Soyak	50 Adet Tek Katlı Konut

Polis Kooperatifi ve Güvenlik Kuvvetleri Kooperatifi yaptırdıkları inşaatlar için, maddi herhangi bir talepte bulunmamışlardır. Sosyal konut yasası kapsamı altına girmek istemelerinin tek sebebi, yasanın sağladığı vergi ve harç muafiyetlerinden yararlanabilmek ve indirimleri kullanabilmektir. Diğer 3 kooperatife ise yasal avantajlar yanında kredi de sağlanmıştır.

Bu kooperatiflerin tümü, hak sahipleri ile ilgili satış işlemlerini kendileri yürüttüklerinden, projelerin gerçek maliyetleri ve satış tutarları, Kooperatif Yönetim Kurulları tarafından belirlenmiştir.

Kooperatiflerin oluşumu (sosyal konut kapsamı altına girebilmeleri) için kooperatiflerden talep ettiği hususları ve kooperatiflere sağladığı olanakları içeren yasa maddeleri, ekteki gibidir.

Sosyal Konut Yasası'nın, Sosyal konut; kendi öz kaynak ve geliri ile konut sahibi olamayan dar ve sabit gelirli kesimlerin Devlet, kooperatifler, meslek örgütleri ve yerel yönetimlerce barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun olarak yapılan konut şeklinde tanımlanmaktadır.

Sosyal Konut Politikasını belirleyen bu yasanın, uygulamada zamanla görülen boşluklarının giderilmesi amacıyla 52/84, 55/87 ve 57/02 sayılı Sosyal Konut (değişiklik) Yasası hazırlanmıştır. Gelineen noktada yeni 70/03 sayılı Sosyal Konut (Değişiklik) Yasası 21 Ekim 2003 tarihinde KKTC Meclisi'nin birleşiminde kabul edilerek Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yasa; kendisinin, eşinin veya bakmakla yükümlü olduğu çocuklarının oturmaya elverişli tapulu bir konutu bulunmayan ve kendi olanakları ile bir konut yapacak düzeyde geliri olmayan her KKTC vatandaşının hak sahibi olarak kabul edilmesini öngörmektedir.

Yasa, sosyal konutu ekonomik boyut ve nitelikte, standart, sağlık koşullarına uygun, sağlam ucuz ve ortak kullanım alanları dışında en az 60 en çok brüt 120 m² alanı olan konut olarak tanımlamıştır.

Yasa, devletin yanısıra kooperatifler ve yerel yönetimlere en az 40 konuttan oluşan proje dahilinde ve sosyal konut yasasındaki brüt alanlar kapsamında konut yapma imkanı sağlamıştır.

Sosyal Konut Yasası'nın 22'inci maddesinin gereği olarak kamulaştırma, alt yapı ve inşaat kredisi verme ve diğer masrafları karşılamak üzere Bakanlık, Kooperatif Merkez Bankası'nda bir sosyal konut fonu oluşturmuş ve fon başlangıçta fonksiyonlarını yerine getirmeye başlamıştır²⁸.

A) İş- Koop.

Projeler	Daire Sayısı	Daire Alanı m ²	Tipi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Daire Birim Maliyeti
İş-Koop. I. Etap	190	120	Dubleks	1981 Nisan	1983 Aralık	3,500,000
İş-Koop. Apt.	30	120	Apt.	1983 Ocak	1987 Nisan	10,762,890
İş-Koop. II'nci Etap (I. Kısım)	80	120	Dubleks	1983 Nisan	1988 Mayıs	-----
(II. Kısım)	60	120	Dubleks	1983 Nisan	1991 Nisan	-----

" K.K.T.C.'deki İş-Koop'e ait, Toplu Konut Yatırım İstatistikleri "

"Tablo 4.1"

B) Öğretmenler Koop.

Projeler	Daire Sayısı	Daire Alanı m ²	Tipi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Daire Birim Maliyeti
Öğretmenler Koop.I. Etap (I.Kısım)	62	109	Dubleks	1980 Ağustos	1983 Ekim	10,424,000
(II. Kısım)	74	109	Dubleks	1980 Ağustos	1989 Şubat	10,424,000
Öğretmenler Koop. Apatmanları	41	130	Apartman	1979 Mart	1986 Mayıs	6,199,855

"K.K.T.C.'deki Öğretmenler Koop'e ait, Toplu Konut Yatırım İstatistikleri"

"Tablo 4.2"

C) Soyak Projesi

Projeler	Daire Sayısı	Daire Alanı m ²	Tipi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Daire Birim Maliyeti
Soyak Projesi	50	100	Tek Kat (Yığma)	1985	1988 Haziran	18,000,000

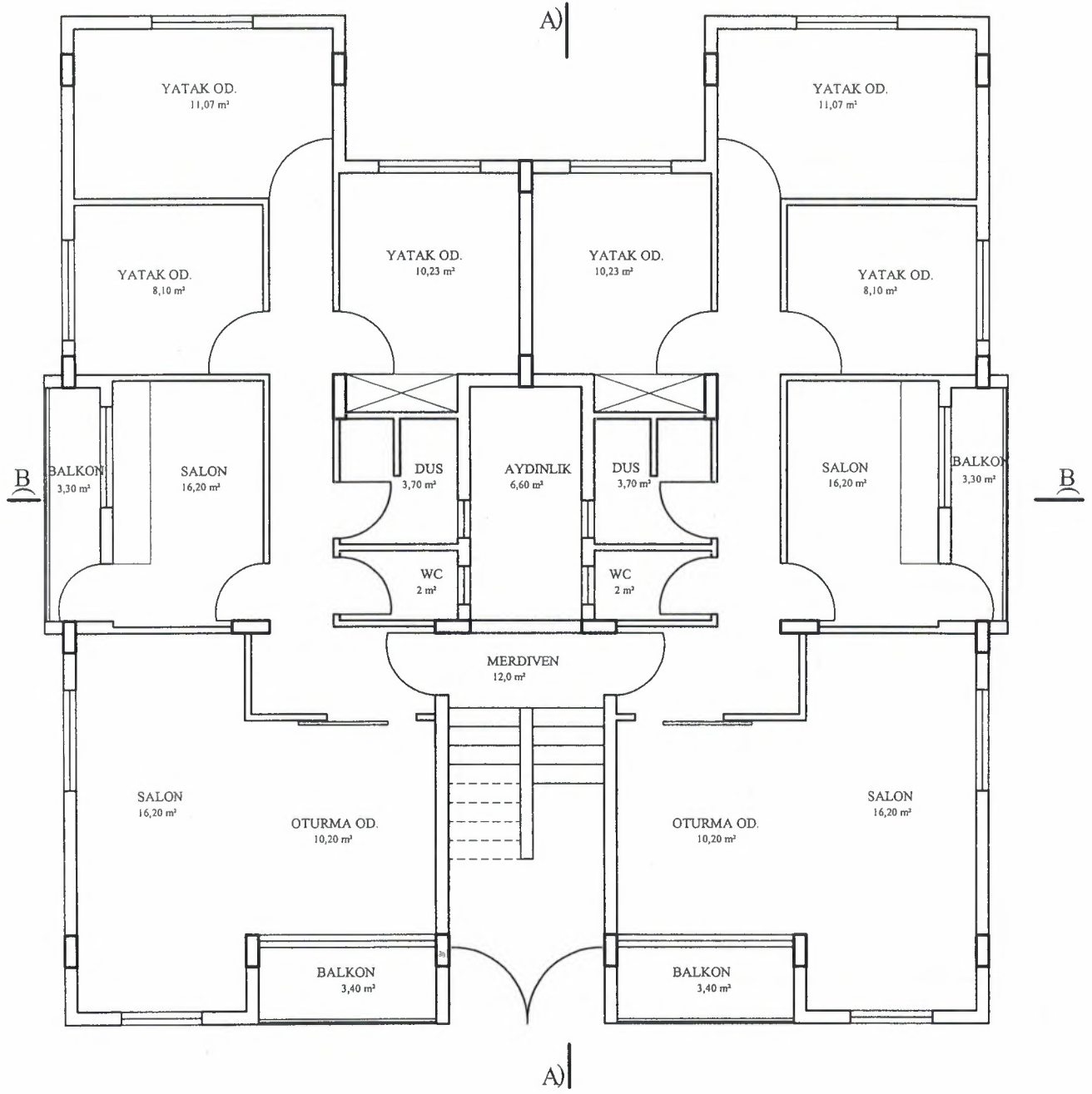
"K.K.T.C.'deki Soyak Projesi'ne ait, Toplu Konut Yatırım İstatistikleri"

"Tablo 4.3"



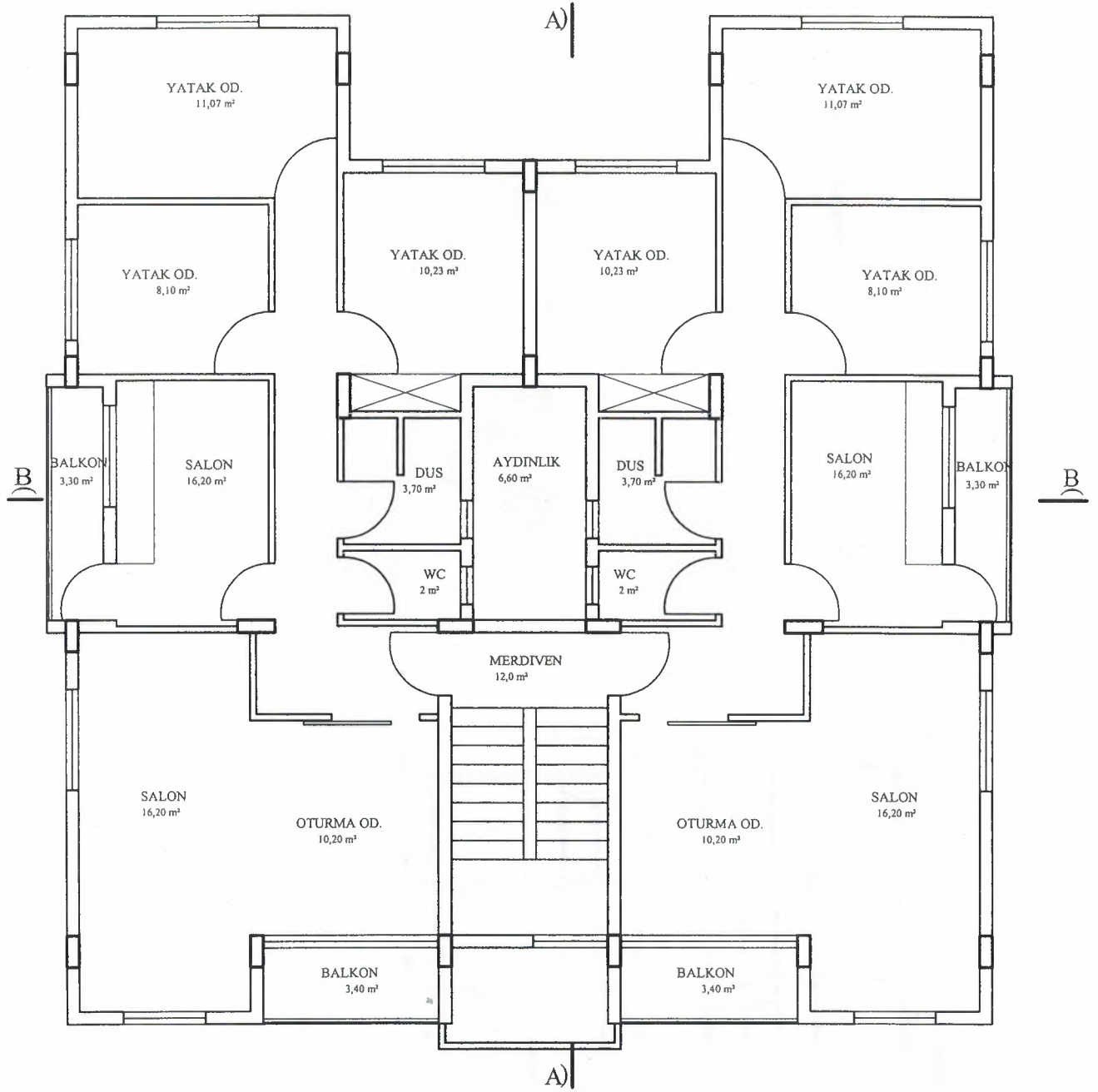
"Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Vaziyet Planı" (İ.R.D.,S.K.D.'dan)

"Şekil 4.32"



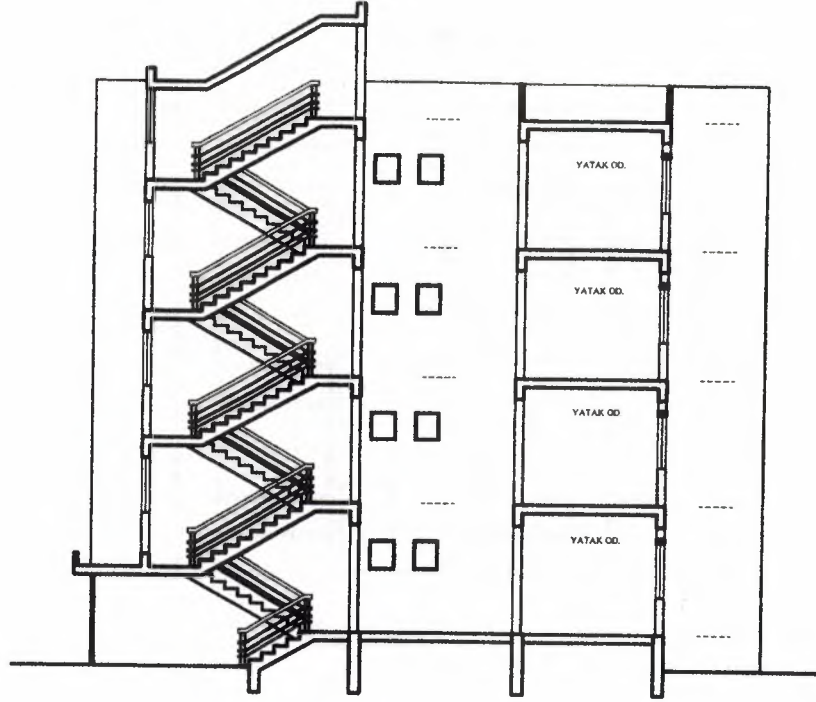
"Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Zemin Kat Planı" (İ.R.D.,S.K.D.'dan)

"Şekil 4.33"

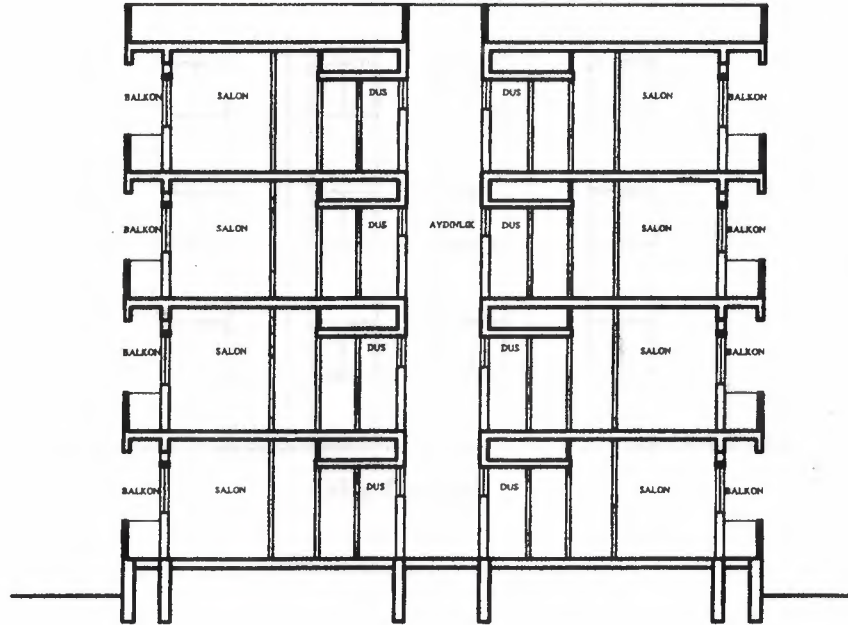


"Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Tip Kat Planı" (İ.R.D.,S.K.D.'dan)

"Şekil 4.34"



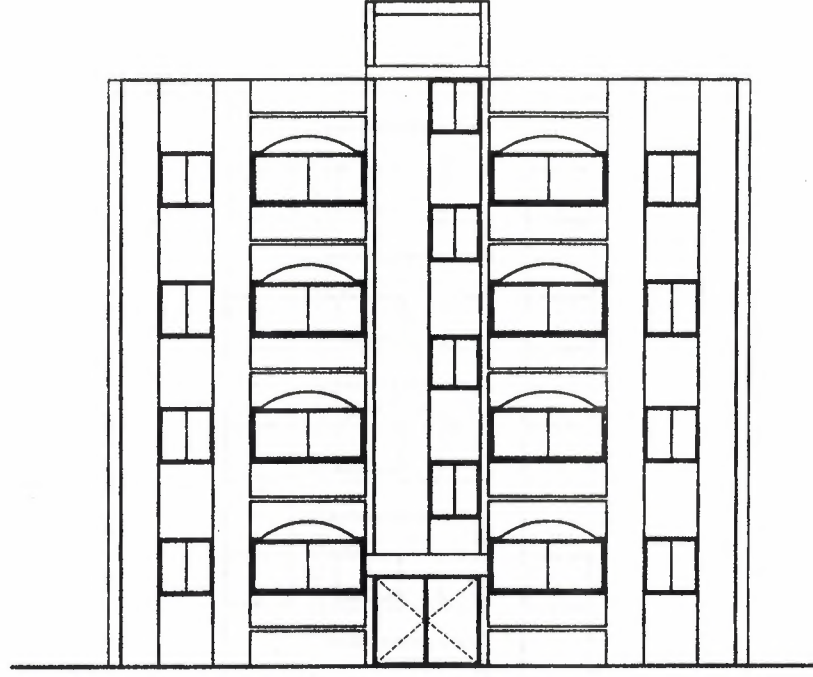
A-A Kesiti



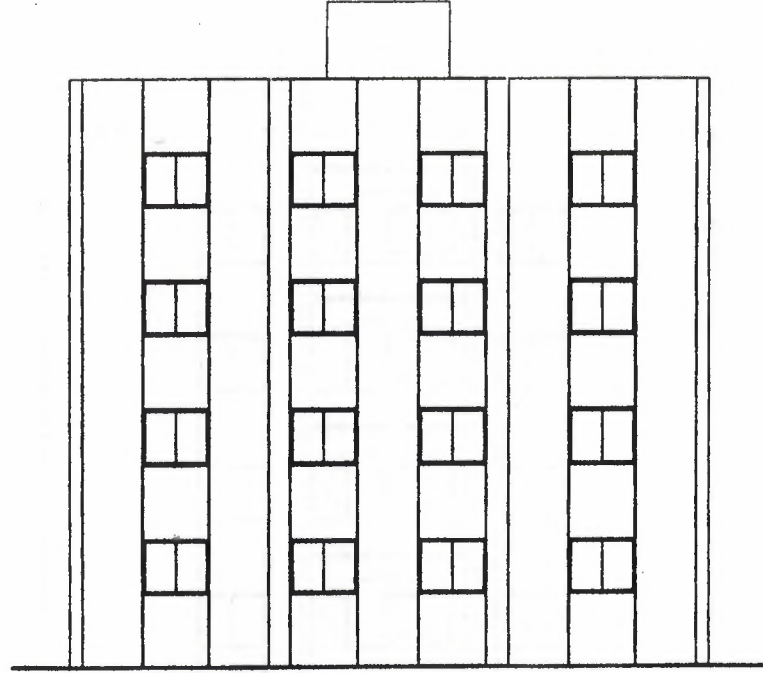
B-B Kesiti

"Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Kesitler" (İ.R.D.,S.K.D.'dan)

"Şekil 4.35"



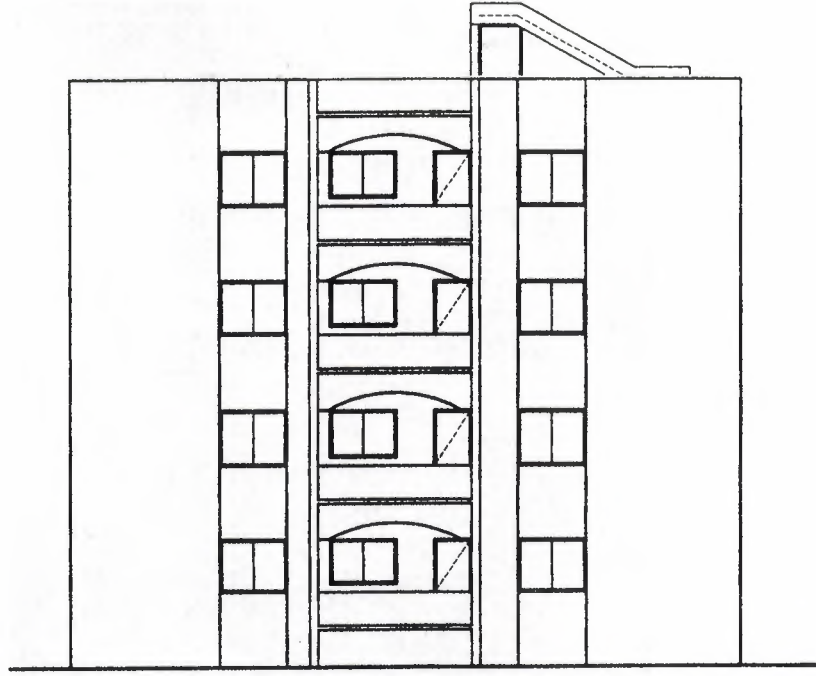
Ön Cephe



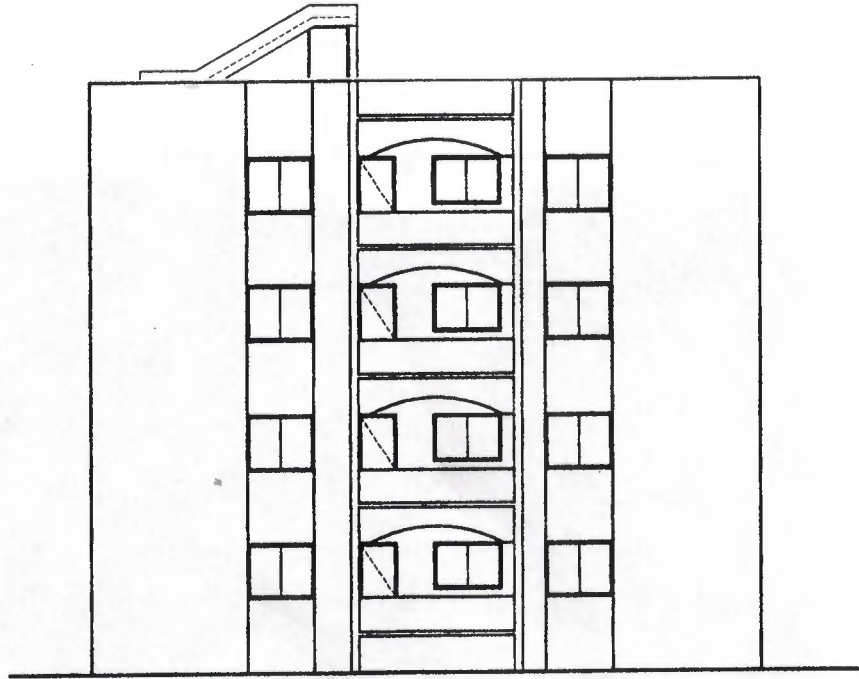
Arka Cephe

"Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Görünüşler 1" (İ.R.D.,S.K.D.'dan)

"Şekil 4.36"



Sol Yan



Sağ Yan

"Sosyal Konut Projesi – Lefkoşa – Görünüşler 2" (İ.R.D.,S.K.D.'dan)

"Şekil 4.37"



Sosyal Konutlar (Apartmanlar)
"Resim 4.7"



Sosyal Konutlar (Apartmanlar)
"Resim 4.7"

SONUÇ

Bu çalışmada Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ve Ada'nın genelinde "Konut" un tarihi süreç içerisinde gelişimini inceleyerek günümüzdeki durumunu tesbit etmeye çalıştık. Gördük ki, Ada'nın tarihsel süreç içerisinde kendi kendini yöneten bir "irade" yerine, dışa bağımlı olarak yönetilen süreçler zinciri oluşmuştur. Bu sosyal, kültürel, ekonomik yapı, adanın yapay fiziğine de yansımıştır. Yapay fiziği dediğimiz olay; köy, kent oluşumu ve toprağın işletilmesini vurgulamak için kullanılmıştır. Şöyle ki, kırsal alan yerleşimlerinde konut, adanın iklim ve olanaklarına bağlı olarak kendine özgü yerel bir karakteri yansıtmaktadır. Ancak kent yerleşimlerinde konut, bu yapıyı yansıtmamaktadır. Daha kozmopolit bir yaşamı içeren kentlerde konut, yönetimlerin kendilerine özgü getirdikleri kültür ve yaşam biçimlerine göre şekillenmiştir. Bu yapı, çalışma içeriği planında detaylı bir biçimde verilmiştir.

Araştırmamız her ne kadar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (K.K.T.C) toplu konut konulu olmasına rağmen, konutun tarihsel süreçteki durumu ile Kıbrıs adasındaki durumunu da inceledik. Konut, en küçük toplum olan bir ailenin insancıl yaşam fonksiyonlarını karşılayan hacimleri içermektedir. Bu fonksiyonu karşılarken konutun ada coğrafyasına bağlı olarak, onun konstriktif yapısına ait olanaklar ve üretim teknolojilerini de inceleme alanımıza aldık. Araştırmamızda çoğunlukla literatüre dayalı kütüphane çalışmaları ile basılı yapıtlardan yararlanıldı. Bunun yanında ve bilhassa 1963 yılından 1974 yılına kadar olan toplu konut yatırımlarını alan çalışması ve olayı yaşayan gerçek kişilerden yararlanılarak aktarıldı. 1940'lı yıllarda "sosyal konutları" ile başlayan çalışmalar; 1963'teki olayları ve buna bağlı olarak 1974'deki "Barış Harekatı" sonrasında "Toplu Konut Üretimi" diyebileceğimiz örnekler görülmektedir. Bu konutların üretimi nüfusun konut ihtiyacını karşılamaktan çok, zorunlu göçlerin gereksinim duyulan konutların karşılanması şeklinde olmuştur. 1974'de ada yönetsel olarak ikiye bölünmüştür. Şu anda KKTC hukuken "Defacto" durumu arzmesine rağmen, bir devlette olması gereken tüm öğeleriyle işler durumdadır. Bu yönetim gereksinim duyulan konutların üretilmesi için tedbir alarak inşa edilen konutlar hak sahiplerine verilmiştir. Bu toplu konut üretimi sosyal devletin görevini yerine getirme çabasından ileri gitmemiştir. Serbest ekonomi düzeyinde, "Pazar Ekonomisine" yönelik toplu konut üretimi için özendirici bir yapıya sahip yasal çalışmaları görememekteyiz.

Her ne kadar bir sosyal konut yasa olmasına rağmen işletilememiştir. Konut yapımı ve inşaat sektörünü bu yöne yönlendirecek teşvik edici stratejik kararlar alınarak toplu konut üretimi geliştirilememiştir. Ancak, büyük kentler için birçok master planlar (Nazım plan) hazırlanmış olmasına rağmen özellikle planlanmış "TOPLU KONUT" alanları ve buna ait detaylandırılmış planlamalara yer verilmediği görülmektedir. Bu boşluğu gören özel sektör doldurmak için yapım organizasyonlarına gitmişlerdir. "Yap-Sat" diyebildiğimiz bir düzen oluşmuştur. Bu organizasyonda yatırımcı firma planlanmış bir konut stratejisi ve buna bağlı olarak, üretilmiş araziler dışında, gelişigüzel alınan araziler üzerinde konut inşa ederek ihtiyaçları olanlara satmışlardır. Bu oluşuma gerçek anlamda "TOPLU KONUT ÜRETİMİ" diyemeyiz. Bu konutların çoğu 2. Konut niteliğinde, yılın bazı zamanlarında kullanılan "yazlık" niteliğindedir. Çoğunlukla yabancılara pazarlanmaktadır. Hatta çoğunun projeleri yurt dışında tasarlanıp uygulanan projeler KKTC'ye getirilerek aynen uygulanmıştır.

Kamu olanakları ve özel sektör eliyle inşa edilen konutlardan örneker verilmiştir. Yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, bu uygulamalarda konutun fonksiyonel ilişkilere ve kullanıcı eylemlerine göre planlandığını görmekteyiz.

Bu konutlar evrensel bir aile anlayışını, yine evrensel bir mimari ile şekillendirilerek kullanıcılara sunulmuştur. Çoğunlukla tek dikey ulaşımli her katta iki daire olacak şekilde 4-5 katlı bloklardan oluşmakta veya dubleks olarak nitelenen sıra evler anlayışındadır. İnşa sistemleri ise, gelenekselleşmiş monolitik betonarme karkas ve iç-dış duvarlar tuğla üzeri sıva ve boya ile bitirilen alışa gelen teknolojiye yapılmışlardır. Ekonomik ve çevre yönünden baktığımızda, yukarıda belirttiğimiz bu evrensel mimarlık olayında, yöresel iklim öğelerinin yeterince kullanılmadığı görülmektedir. Enerji sorunun günümüzde ne denli önemli olduğu bilinmesine rağmen enerji tasarrufu için nerede ise planlama döneminde bir ilke ve çözülmesi gereken bir sorun olarak ele alınmamıştır. Bunun yanında inşaat teknolojisi olarak monolitik betonarme seçildiğinden Beşparmak Dağları gelişi güzel oyularak agrega elde edilmektedir. Bu olay ekolojik sorunları beraberinde getirmektedir. Kalıp için kereste dışarıdan ithal edilmekte, ancak kalıp seçiminde de optimum bir araştırma yapılmamıştır. Örneğin en azından çeliktünel kalıp hiç kullanılmamıştır. Örneklediğimiz bu konutlarda yukarıdaki mahzurlar görülmektedir. Toplu konut tanımında bahsedilen yasallaştırılmış hukuksal

bir durum görülmekle beraber uygulamada başarı elde edilememiştir. Bu nedenle bireyler konut edinmede özel sektör eliyle topluca üretilen bu konutlardan edinmek durumundadır. Bu edinmede öz kaynakları yanında banka kredileri kullanmaktadırlar.

Mimari tasarım açısından, kullanıcı eylemlerine ve toplu yaşam gereksinimlerine cevap verecek tasarımlar yerine, şablonmuş planlar kullanılmaktadır. Böyle bir yatırıma "proje" bazında ele alınarak gerekli arsa üretme yerine, nerede ise parsel bazında çözümler aranmaktadır.

Konut alanları kentle

entegrasyonda hiçbir ilke ele alınmadan çıkmaz sokaklarla oluşturulan adalarla "Yamalı Bohça" şeklinde uygulanmaktadır. Bunun sonucu, kent yapısı, ulaşım, kominikasyon, altyapı ve benzeri sorunlarla kentsel işlerlik bozulmaktadır.

KAYNAKLAR

1. SALİHOĞLU, T., K.K.T.C. 'de Kırsal Alan Yerleşimlerine Dayalı Konut Üretimi İçin Bir Model, Doktora Tezi, Lefkoşa, 2001.
2. FLECHER, B., A History of Architecture, London, 1987.
3. KOSTOF, S., History of Architecture, Oxford, 1985.
4. SALİHOĞLU, T., K.K.T.C. 'de Kırsal Alan Yerleşimlerine Dayalı Konut Üretimi İçin Bir Model, Doktora Tezi, Lefkoşa, 2001.
5. W. J. Stevenson, Production Operations Management, Boston, 1999.
6. W. J. Stevenson, Production Operations Management, Boston, 1999.
7. W. J. Stevenson, Production Operations Management, Boston, 1999.
8. ÖZER, H., Yapım ve Organizasyonu Ders Notları, İstanbul, 1986.
9. Toplu Konut Kanunu, Tertip:5, Cilt:23, Sayfa:53, 1984.
10. KONUT' 82, Dünyada, Türkiye'de Kentleşme, Konut Sorunu ve Toplu Konut, Yıllık Dizesi 2, Özgün Matbaacılık Sanayi, Ankara, 1982.
11. DEILEMANN, H., - BICKENBACH, G., - PFEIFFER, H., Konut Grupları, Stuttgart, 1982.
12. GÜREL, S., Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Ankara, 1984.
13. ANONİM, A Research on Traditinal Architecture of Cyprus/UNHCR, Nicosia, 1995.
14. KOSTOF, S., History of Architecture, Oxford, 1985.
15. YELDİZ, N., History of Cypriot Civilizations-Lecture Notes, EMU, Gazi Magosa, 1997.
16. YEŞİLADA, F. - ATUN, M., Traditional Building Construction and Materials in Cyprus, The Lusignan House, Nicosia, 1990.
17. FASLI, M., The Uses of Residential Exterior Spapces in North Cyprus, EMU, Master Tezi, Gazi Magosa, 1997.
18. SALVATOR, L., Archidute of Austria, Lefkoşa – The Capital of Cyprus, Trigraph Limitid, London, 1983.
19. PULHAN, H., Influence of Cultural Factors on Spatial Organization of the Traditional Turkish House of Lefkoşa, EMU, Master Tezi, Gazi Magosa, 1997.

20. HUNT, Sir D., Footprints in Cyprus an Illustrared History (ed.by). Trigraph Limited, London, 1994.
21. THOMSON, J., Through Cyprus with the Camera- In the Autumn of 1878/Trigraph Limited, London, 1983.
22. GÜRKAN, H. Muzaffer, Kıbrıs Tarihinden Sayfalar- Toplu Eserler 1- Galeri Kültür Yayınları, 3. Baskı, Lefkoşa, 1996.
Bir Zamanlar Kıbrıs'ta – Toplu Eserler 2- Galeri Kültür Yayınları, 2. Baskı, Lefkoşa, 1996.
Dünkü ve Bugünkü Lefkoşa – Toplu Eserler 1- Galeri Kültür Yayınları, 2. Baskı, Lefkoşa, 1996.
23. ATUN, H., Hakkı Atun'un O Günlerle İlgili Görüşleri, Lefkoşa, 2004.
24. GAZİOĞLU, A., The Turks in Cyprus, Context Typesetting Systems Ltd, Marlow, 1990.
25. ONBAŞIOĞLU, E., Eşref Onbaşıoğlu'nun Belediye Evleri ile İlgili Görüşleri, Lefkoşa, 2004.
26. Şaban Bahçe Evleri, Eski Eserler Dairesi, Lefkoşa, 1890.
27. ATUN, H., Kıbrıs'ta Göçmenler İskanı, Lefkoşa, 1971.
28. (İ.R.D., S.K.D.) İskan ve Rehabilitasyon Dairesi, Sosyal Konutlar Dairesi, Lefkoşa, 2004.

ÖZGEÇMİŞ

Ariz Ahmed QURIESH, 21 Mayıs 1977 tarihinde Filistin’de doğdu. Orta öğrenimini 1995 yılında King Talal Koleji’nde tamamladı. 2001 yılında ise Yakın Doğu Üniversitesi Mimarlık Fakültesi’nden mezun oldu.

Yakın Doğu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı’nda Yüksek Lisans eğitime başlayan Ariz Ahmed Quriesh, bu bölümde öğretim görevlisi olarak da çalışmaktadır.

Arapça, İngilizce ve Türkçe dillerini bilmektedir.