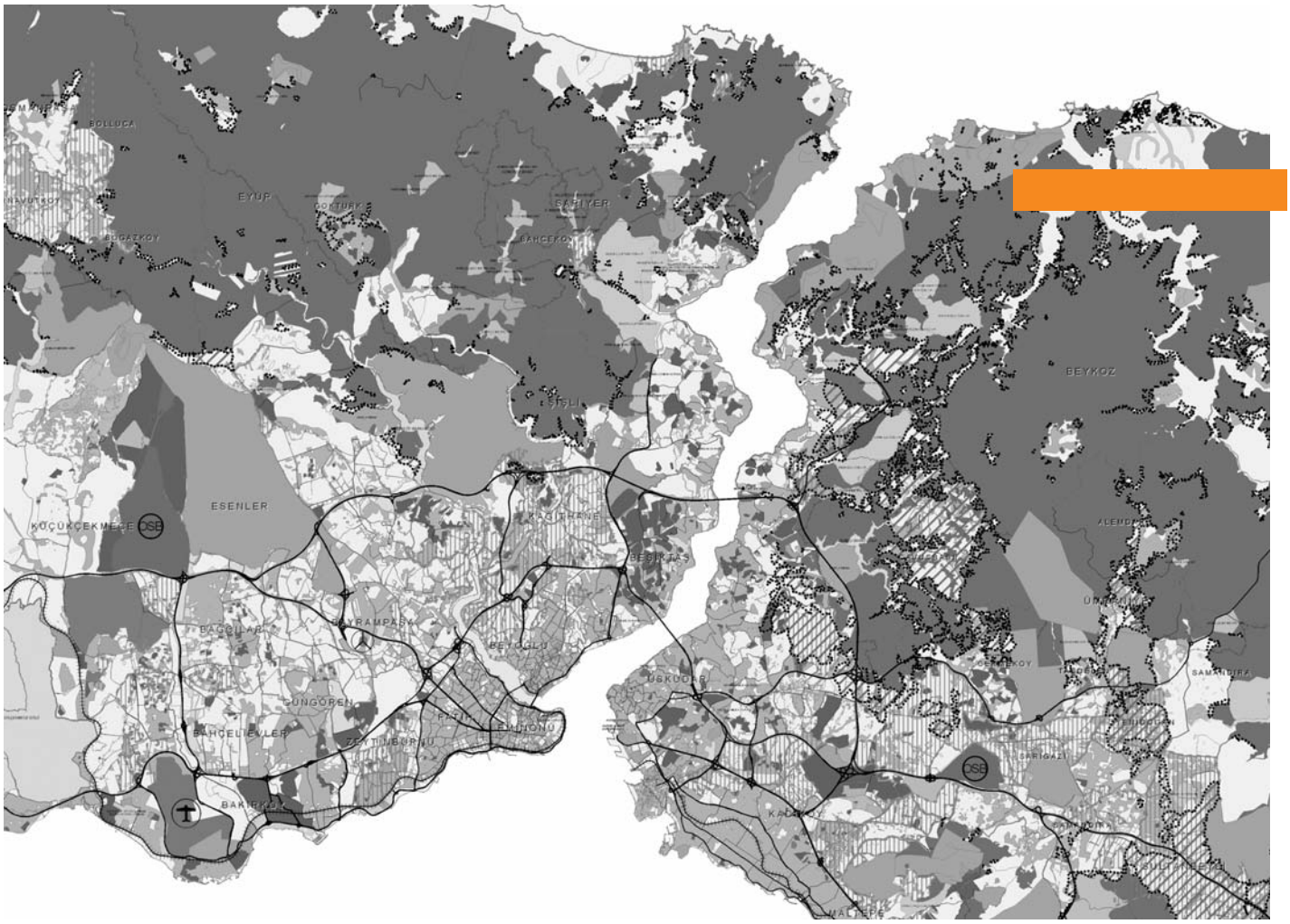


KONUT VE YAŞAM KALİTESİ

Dünya'nın diğer metropollerinde olduğu gibi, İstanbul Metropoliten Alanı'nın yaşam kalitesi de, sosyal ve ekonomik göstergeler kadar konut alanlarının fiziksel çevre kalitesi ile yakından ilişkilidir. İstanbul'da yüksek nüfus artış hızı, gelir dağılımındaki dengesizlik, kişi başına düşen milli gelirin azlığı gibi göstergeler, konut ve konut çevreleri ile ilgili sorun olduğuna işaret etmektedir.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Bimtaş
BOĞAZİÇİ İNŞAAT MÜŞAVİRLİK A.Ş.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
IMP
METROPOLİTEN PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM MERKEZİ
ISTANBUL GREATER MUNICIPALITY
METROPOLITAN PLANNING & URBAN DESIGN CENTER

Kasım 2006

Konut ve Yaşam Kalitesi

1950'li yıllarda başlayan hızlı şehirleşme sürecinde yerel yönetimler kentsel arsa üretmekte yetersizlik göstermiş ve özel sektör tarafından standartlara uygun olarak üretilen yıllık konut sayısı 1000 kişi için 10 konut biriminin altında kalmıştır. Bunun sonucu olarak, yasa dışı düzensiz konutlar su havzalarını, orman alanlarını ve değerli tarım alanlarını işgal etmiştir. Ciddi bir deprem tehdidi altında bulunan kentte jeolojik açıdan riskli alanlarda yer alan plansız konut alanları önemli bir tehlike yaratmaktadır.

İstanbul'da konut alanlarının analizi yaşam kalitesinin iki yönü üzerinde yoğunlaşmıştır: Bunlar

i) konut alanlarında fiziksel çevre kalitesi ve
ii) konut alanlarında algısal yaşam kalitesidir.

Konut alanlarının fiziksel çevre kalitesinin analizinde iskan yoğunluğu, yapılaşma yoğunluğu (TAKS, KAKS), bina yükseklikleri, arazi değerleri, yasa dışı yapılaşma, havza içi ve jeolojik açıdan riskli alanlar gibi hassas alanlardaki yapılaşmalar başta olmak üzere fiziksel göstergeler değerlendirilmiştir. Konut alanlarının fiziksel çevre kalitesiyle ilgili analizler için birinci aşamada mevcut istatistiklerden yararlanılmış, ikinci aşamada ise arazi değerleri ve yoğunluklar temel alınarak, belirlenen mahalle gruplarından rastgele seçilen örnek noktalarda arazide elde edilen bilgiler değerlendirilmiştir. Algısal yaşam kalitesi analizi için ise, rastgele seçilen örnek noktaların bir kısmında hanehalkları ile gerçekleştirilen anketlerin bulguları değerlendirilmiştir.

Konut Alanlarının Güçlü ve Zayıf Yönleri

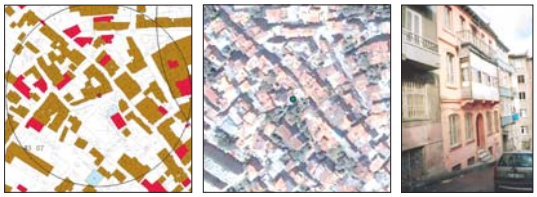
İstanbul'da konut alanlarının temel özelliklerinden biri nüfus ve yapılaşma yoğunluklarının Avrupa'daki metropoliten alanlara kıyasla daha yüksek olmasıdır. Yüksek yapılaşma yoğunluğu bir yandan yaşam çevresinin kalitesini düşürmekle birlikte diğer yandan göreceli olarak daha kompak bir yerleşme düzeninin oluşmasına neden olmuştur. Son derece özel ve hassas bir doğal ortamda bulunan İstanbul'un bu kompak yapısı güçlü bir yan olarak değerlendirilip gelecekte de korunmalıdır.

İstanbul'un kompak yapısının sonucu olan önemli bir özelliği de farklı arazi kullanım türlerini bir arada barındırmasıdır. Bu kullanım türleri farklı yoğunluk ve arazi değerlerine sahip çeşitli konut alanları ile birlikte iskan, ticaret ve iş faaliyetleri gibi karma kullanımları içermektedir.



TOPLU KONUT, ÇOK KATLI
Ümraniye – Mimar Sinan Mah.

Sosyal ve ekonomik aktivitelerin bir arada bulunmaları enerjinin etkin kullanımını arttıran, ulaşım maliyetlerini ve hava kirliliğini azaltan güçlü bir yan olarak değerlendirilmelidir.



TARİHİ KONUT ALANI AZ KATLI
Beyoğlu – Bedrettin Mah.

Tarihi konut stokunun varlığı da önemli bir özelliktir. Bu konut stoku değerli bir miras olarak özenle korunmalı ve fırsat olarak değerlendirilmelidir.

Özellikle havzalar, ormanlar ve jeolojik açıdan riskli alanlar gibi doğal nitelikleri nedeniyle hassas bölgelerde yeralan düzensiz konut alanları metropoliten alanın en temel zayıf yönüdür.



PLANLI KONUT ALANLARI, AZ KATLI
Bakırköy – Şenlik Mah.

Düzensiz konut alanlarının diğer önemli bir sorunu da yüksek yapılaşma yoğunluklarıdır. Yüksek yoğunluklu bu alanlarda gerekli okul, çocuk oyun alanı, park, sağlık kurumları gibi sosyal donatıların yetersizliği söz konudur.

Planlı konut alanlarında çevrede yeralan boş alanlarda yoğunluklar arttırılmakta ve korunması gerekli su toplama alanları yeşil alan olarak konut alanlarına dönüştürülmektedir. Bu durum önemli bir zayıflık ve gelecek için ciddi bir tehlike oluşturmaktadır.



DÜZENSİZ / İSLAH İMAR PLANLI KONUT ALANLARI, AZ KATLI
Beyoğlu – Fetihtepe Mah.

Özellikle 1990'lardan sonra toplu konut üretiminin devlet tarafından teşvik edilmesi sonucu, değişik boyutlarda toplu konut projeleri yaygın olarak gerçekleştirilmiştir. Genellikle spekülatif amaçlarla gerçekleştirilen bu toplu konut siteleri tasarım kalitesinden ve kimlikten yoksun olarak; ya aynı tip çok katlı bloklardan, ya da müstakil evlerden oluşan yığınlar şeklindedir. Müstakil evler ve villalar kentin kuzey bölgelerinde orman ve havzalar gibi hassas alanlara yayılarak ek problemlere neden olmaktadır. Bu tür toplu konutların ve sitelerin diğer bir özelliği de, toplumsal ayrışmaya neden olabilecek dışarıya kapalı siteler halinde organize edilmeleridir.

Güçlü, deneyimli ve dinamik bir inşaat sektörünün varlığı önemli bir değerdir ve İstanbul'un güçlü yönlerinden biri olarak iyi değerlendirilmelidir. Konut sektörü, iyi motive edilir ve yönlendirilebilirse, yüksek kaliteli ve düşük maliyetli konut ve yaşam çevrelerinin geliştirilmesi kolaylaşacaktır.

Konut Alanları İçin Temel Amaçlar

İstanbul'un konut alanları için geliştirilen temel amaçlar Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Habitat Gündemi'nin aşağıda sıralanan temel amaçlarına paralel olarak belirlenmiştir:

- Sağlık ve yaşam kalitesi
- Çevresel sürdürülebilirlik
- Ekonomik ve sosyal canlılık
- Katılımcı yönetim

Bu amaçlar, mevcut sorunların saptanması için gerçekleştirilen analizlerde ve İstanbul'da konut alanlarının geleceğine yönelik vizyonun belirlenmesinde temel alınmıştır.

Konut Alanları İçin Vizyon

İstanbul'da konut alanlarının geleceği için önerilen vizyon; ilçe ve belde belediyeleri, il genel meclisi, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları temsilcilerinin davet edildiği ve konut alanlarının zayıf ve güçlü yönleri ile tehditler ve fırsatları belirlemek üzere katıldıkları bir çalıştay sürecinin ortak bir sonucu olarak geliştirilmiştir.

İstanbul'un konut alanları için önerilen vizyon :

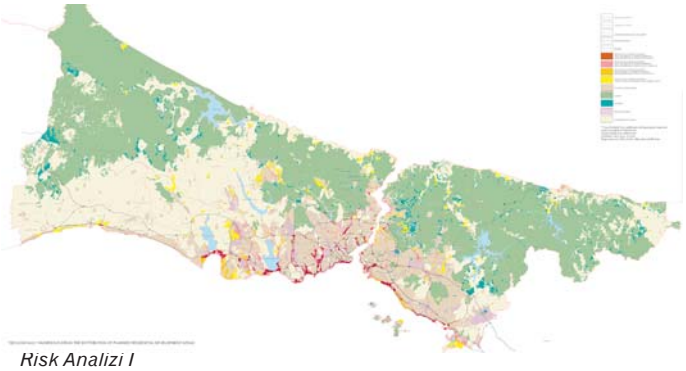
- Gelecek 5-10 yıl içinde İstanbul'da nüfusun büyük bir çoğunluğunu oluşturan orta ve alt gelir grubunun sosyal ve ekonomik gereksinmelerini karşılayabilen,
- Depreme ve her türlü afete karşı güvenli,
- Doğal sistemlere, tarihi ve kültürel değerlere duyarlı,
- Sosyal ve kültürel farklılıklar arasında bütünleşme sağlayan,
- Yaşayanları kentle bütünleştiren,
- Yaşama arzusu ve aidiyet duygusunu destekleyen,
- Mahalle ve sokak kavramını yeniden canlandıran,
- Tarihi konut stokunu değerlendirebilen,
- Gelişmiş ülke metropolleri ile yarışabilen,
- Toplu taşıma ve yayaya öncelik veren,
- Yaşam kalitesi yüksek konut alanlarının geliştirilmesidir.

Konut Alanlarında Mekansal Analizler ve Mekansal Projeksiyon

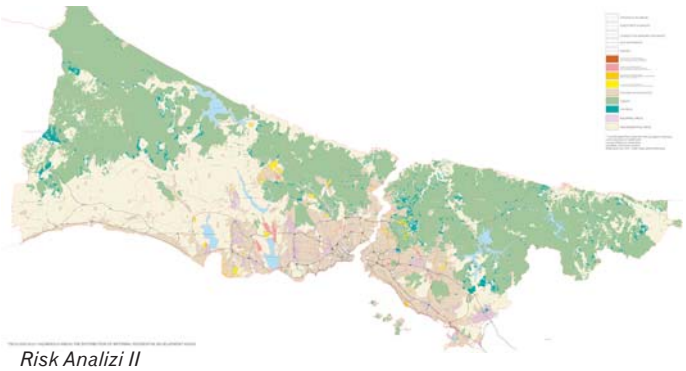
İstanbul'da konut alanlarının mekansal projeksiyonu arazi değerleri, yoğunluklar, kentsel doku, hassas bölgelerde yerleşme durumu gibi çeşitli özelliklere göre gruplanmış konut alanlarında gerçekleştirilen analizlerin sonuçlarına dayandırılmıştır.

Öncelikli amacın yaşam kalitesinin yükseltilmesi olduğu kabul edildiğinde, araştırmada İstanbul metropolünde en problemli alanların belirlenmesi önem kazanmaktadır.

Araştırmalarda doğal özellikleri açısından hassas olan bölgelerin dışında kalan düşük yoğunluklu, nüfus emme kapasitesi olan ve yenilenebilir düzensiz konut alanları; yüksek yoğunluklu ve düzensiz yapılaşma nedeniyle öncelikle sıhhileştirilmesi gereken konut alanları; jeolojik açıdan riskli alanlarda, ormanlarda, havzalarda veya benzer alanlardaki yasal durumu irdelenmesi gereken konut alanları olmak üzere gruplandırılmış ve bu farklı niteliklere sahip konut alanları için öneriler geliştirilmiştir.



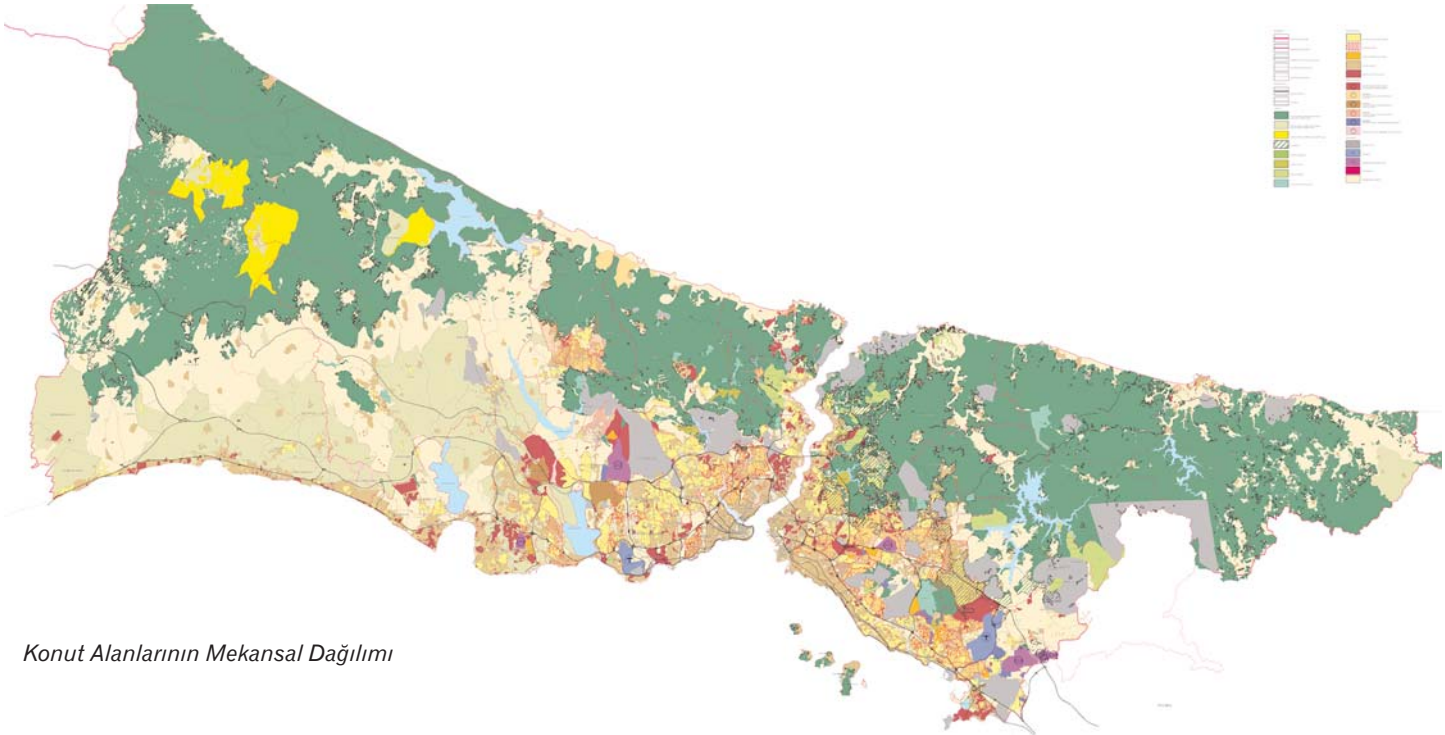
Risk Analizi I



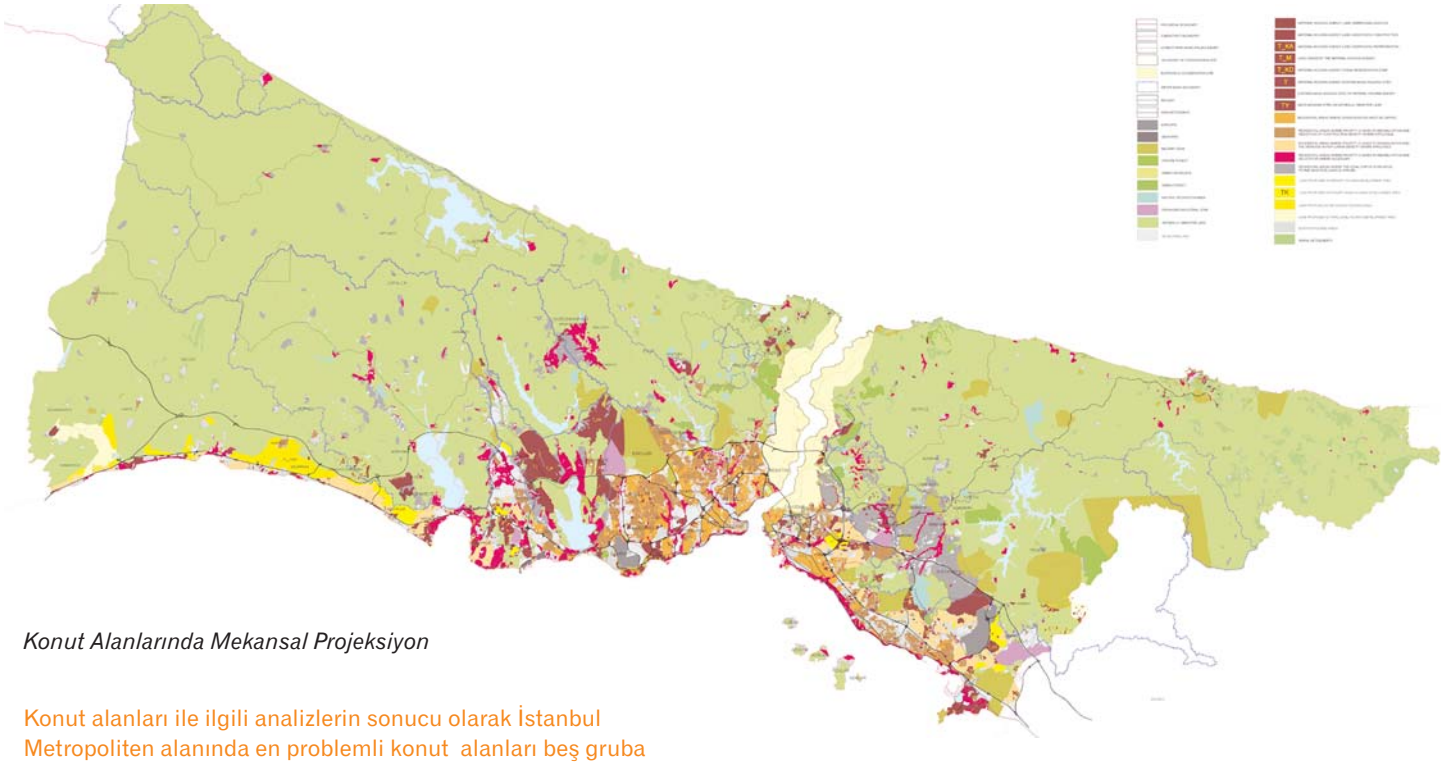
Risk Analizi II

İstanbul'da konut alanlarının karşı karşıya bulunduğu deprem ve afet riskinin belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen analizlerde; jeolojik açıdan riskli alanlar ile dere yataklarında yapılaşmış konut alanları, düzenli ve düzenli olma durumuna ve yapılaşma yoğunluklarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Risk Analizi I sentezi jeolojik açıdan riskli alanlarda yer alan planlı alanlarını yapılaşma yoğunluğuna (KAKS) bağlı olarak, Risk Analizi II sentezi jeolojik çekinceli alanlarda yer alan düzensiz konut alanlarını yapılaşma yoğunluğuna (KAKS) bağlı olarak değerlendirmektedir. Her iki harita İstanbul'un en riskli alanlarını belirlemek üzere geliştirilmiştir. ■

İMP - Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu



Konut Alanlarının Mekansal Dağılımı



Konut Alanlarında Mekansal Projeksiyon

Konut alanları ile ilgili analizlerin sonucu olarak İstanbul Metropoliten alanında en problemli konut alanları beş gruba ayrılarak, her grup için kentsel gelişme politikaları geliştirilmiştir.

1. Plan yoğunluklarının dondurulması uygun olan konut alanları:
Bu alanlar, doğal eşiklerin dışında kalan, düzenli fakat yapılaşma yoğunluğu yüksek olan konut alanlarıdır.
2. Öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse yapılaşma yoğunluğu azaltılması uygun olan konut alanları:
Bu alanlar, doğal eşik içinde yapılaşma yoğunluğu yüksek düzenli ve düzensiz tüm konut alanları ile doğal eşik dışında yüksek yapılaşma yoğunluklu düzensiz konut alanlarıdır.
3. Öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse nüfus yoğunluğu arttırılması uygun olan konut alanları:
Bu alanlar doğal eşik dışında, düşük yapılaşma yoğunluğu nedeniyle emme kapasitesi olan konut alanlarıdır.
4. Öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse boşaltılması uygun olan konut alanlar:
Bu alanlar jeolojik risk taşıyan, yüksek yoğunluklu ve düzensiz yapılaşmış konut alanlarıdır.
5. Hassas bölgelerde yer alan ve doğal eşiklerle ilgili yasal statüsü sorgulanacak konut alanları.

Konut sektörünün özellikleri belirlenen problem alanları İstanbul'da geliştirilecek temel planlama politikaları ve gelişme stratejilerinin oluşturulmasında karar vericilere yardımcı olmak amacıyla belirlenmişlerdir. Bu alanlar İstanbul Metropoliten Planlama ve Tasarım Merkezi bünyesinde yer alan Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu tarafından detaylı olarak analiz edilmektedir.

KONUT VE YAŞAM KALİTESİ GRUBU

Prof. Dr. Fulin **BÖLEN** (ITU)
Prof. Dr. Handan **TÜRKOĞLU** (ITU)
Doç. Dr. Nilgün **ERGUN** (ITU)
Yrd. Doç. Dr. Funda **YİRMİBEŞOĞLU** (ITU)
Araş.Gör. Fatih **TERZİ** (ITU)
Araş.Gör. Serdar **KAYA** (ITU)

Prof. Dr. Robert **MARANS** (University of Michigan - ABD)
Dr. Perver **KORÇA** (North Carolina State University - ABD)

Şehir Plancısı Ülkü **ÖZEN**
Şehir Plancısı Elif **KISAR**
Şehir Plancısı Cihan **ÇAĞIL**
Şehir Plancısı Nilüfer **DÜNYA**
Şehir Plancısı Teslime **ŞİMŞEK**
Şehir Plancısı Burcu **HAKAN**
Şehir Plancısı Gizem **ERDOĞAN**
Şehir Plancısı Aysun **KOCA**
Şehir Plancısı Arzu **BAŞARAN UYSAL**
Şehir Plancısı Çare Olgun **ÇALIŞKAN**
Şehir Plancısı Gökçer **OKUMUŞ**
Şehir Plancısı Aysel Müge **DEMİR**
Şehir Plancısı Ian A. **ELLIOTT**