TMD
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE

ANKARA`DA TEK KİŞİLİK HANE HALKLARI İÇİN TASARLANMIŞ KÜÇÜK KONUTLAR [1]

SMALL HOUSES DESIGNED FOR SINGLE-FAMILY HOUSEHOLDS IN ANKARA

Asena SOYLUK[1], Aslı YILDIZ[2]

[1-2] Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Ankara / Turkey

Öz: Günümüzde nüfus projeksiyonlarında meydana gelen demografik dönüşümler, sosyo-ekonomik ve kültürel etmenler tek kişilik hane halklarının nüfus içerisindeki payını arttırmaktadır. Bu artışa paralel olarak, farklı beklentilere cevap verebilen konut ihtiyaçları da oluşmaktadır. Loft, stüdyo daire, home ofis/ev ofis ve suit daireler, tek kişilik hane halkları için özelleşmiş küçük konut tipleridir. Çalışmada, bu konutların kavramsal farklılıkları, gelişim süreci, yer seçimleri ve plan kurguları incelenmiş olup; güncel konut ilanlarından elde edilen veriler ışığında, Ankara'da dağılım gösterdikleri bölgeler tespit edilmiştir. Bu veriler doğrultusunda, küçük konutlar içerisinde kullanıcı gereksinimleri için özelleşebilen ve mekansal olarak yenilikler öneren plan çözümleri için bir tablo oluşturulmuştur. Tünel kalıp taşıyıcı sistemle tasarlanmış bu konutların, sistemin getirdiği mimari kısıtlara rağmen, mekansal açıdan farklı planlar içerdikleri görülmüştür. Sonuç olarak; küçük konutların kentteki çalışma alanlarına ve üniversitelere yakın olan Çankaya ve Etimesgut'ta yoğunlaştıkları tespit edilmiştir. Bu konutların, yeni projeler ile daha da çeşitlenip, tek kişilik hane halkı profiline uygun olarak geliştirileceği öngörülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Küçük Konut, Tek Kişilik Hane Halkı, Loft, Stüdyo, Suit, Home Ofis/Ev Ofis

Abstract: Demographic transformations, socio-economic and cultural issues have increased the number of single-family households in the population. In parallel, it has also begun to emerge housing needs that respond to different expectations. Thus, loft, studio, home office and suit rooms are some typical housing units specialized for single-family households. In the research, it has been examined the development process, site selection criterias and plan scenarios of these dwellings in Ankara. In the light of data obtained from current housing announcements, it has been identified the regions where small housings are distributed in the city. Also, it has been designed a chart for those which have plan scenarios for user requirements. As a result, it has been seen that small housing gathers in the Çankaya and Etimesgut districts of the city. Despite the architectural constraints imposed by tunnel formwork load bearing systems, they contain different plan constructs from a spatial point of view.

Key Words: Small Housing, Single-Family Households, Loft, Studio, Suit, Home Office

Doi: 10.17365/TMD.2017.1.002.x

(1) ***Sorumlu Yazar: Asena SOYLUK, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Ankara / Türkiye, asenad@gazi.edu.tr*** ***Geliş Tarihi / Received: 16.11.2016 Düzeltme Tarihi / Revision Date: 04.01.2017-19.03.2017 Kabul Tarihi/ Accepted: 25.02.2017 Makalenin Türü: Typeofarticle (Araştırma – Uygulama /Research - Application) Çıkar Çatışması / Conflict of Interest:Yok / None"Etik Kurul Raporu Yok – None of Ethics Commit***

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

GİRİŞ

Küçük konut, modernleşme süreciyle birlikte tüm dünya genelinde değişen demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel etmenlerin, bireylerin yaşamlarında meydana getirdiği dönüşümün mekansal yansımalarından biridir. Özellikle, yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren, küresel bağlamda meydana gelen demografik dönüşüm[1], evlilik yaşının yükselmesi ve boşanma oranlarının artması gibi değişen koşullar, aile yapısında belirgin farklılıklar yaşanmasına sebep olmaktadır (Yavuz ve Yüceşahin, 2012: 76-118). Bu gelişmeler doğrultusunda geleneksel aile yapısı dönüşüme uğramaktadır ve çekirdek aile profilinden farklı olarak tek kişilik hane halkları oluşmaktadır.[2] Aile kavramının bu değişen yapısı, çekirdek ailelerin üniversite ya da iş hayatına atılan bireyleri tek başına yaşayabilecekleri konut arayışı içine sürüklemiştir. Geriye kalan ebeveynler için yaşanan mekanlar büyük gelmeye başlamış, ihtiyaç duydukları daha küçük mekan arayışları ortaya çıkmıştır. Bu değişim ile birlikte, yaşam alanlarının farklılaşıp, yeni oluşan koşullara uyum süreci ortaya çıkmıştır. Literatürde küçük konut olarak adlandırılan bu yaşam alanları, yirminci yüzyıldan günümüze kapsam ve içerik olarak bir takım değişimler geçirmiştir (Tomgaç, 1997; Kürşat 2006; Desagis, 2006; Gölgedar, 2011; Dikeç, 2013; Bulhaz, 2014). Geçen yüzyıl boyunca ekonomik gerekçelerle ele alınan küçük konutlar, dar gelirli aileler için ucuza mal edilebilen ve çok sayıda kişiyi bir arada barındırabilen, geçici yaşam alanları oluşturmuştur (Dikeç, 2013: 10). Ekonomik koşulların esas belirleyici unsur olduğu bu konutlarda, alan büyüklükleri ve metrekareler için standart düzenlemeler önemli hale gelmiştir. 1964 yılındaki Halk Konutları Standartları'na göre 63 m^2, küçük konutlar için belirleyici bir üst sınır olarak nitelendirilmiştir (Dinç 1986: 3; Desagis, 2006: 26).

1986 yılında Balamir'in çalışmasında bu büyüklük 60 m^2 olarak nitelendirilirken, Dinç'e göre aynı yıl kişi başına 14 m^2 üst limit olarak belirlenmiştir (Dörter ve diğ, 1988: 3; Desagis, 2006: 26). Bu çalışmalar paralelinde Geray, fiziksel büyüklükler dışında küçük konutların sosyal yönüne de vurgu yaparak kullanıcı davranışları ve farklılaşan gereksinimler üzerinde durmuş ve küçük konutları toplumsal konut olarak nitelendirmiştir.[3] 20.

1 Demografik dönüşüm: "yüksek doğurganlık ve ölüm oranlarının hüküm sürdüğü bir durumdan, doğumların bilinçli olarak kontrol edildiği ve ölüm oranlarının düşmüş olduğu yeni bir duruma geçiştir" (Yavuz ve Yüceşahin, 2012: 76-118).

2 "Tek kişilik hane halkı bir hanede yalnızca tek kişinin yaşadığı hane halkıdır. Bu kişi yaşlı bir birey, bir öğrenci ya da bir memur vb. olabilir" Aile Yapısı Araştırması 2006, TUIK, Erisim Adresi:http://ailetoplum.aile.gov.tr/

3 Toplumsal konut: "hane halkının gelirine, içindeki aile ve kişi sayısına, bunların toplumsal, ekonomik, ekinsel, mesleksel konumlarına, gereksinimlerine en uygun, en ekonomik biçimde barınma

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

yüzyıldaki ekonomik içeriğine karşın 2000`li yıllara gelindiğinde artık, küçük konutlar hem fiziksel olarak hem de sosyo-ekonomik içeriği bakımından farklı bir niteliğe bürünmüştür. Fiziksel açıdan belli bir standart alan büyüklüğünden bahsetmek artık mümkün olmamakla birlikte, günümüzde 25 metrekareden 150 metrekareye kadar değişen büyüklüklerde küçük konutları görmek mümkündür. Geçmişte genellikle iki oda ve bir salon (2+1) olarak üretilen bu konutlar, günümüzde tek bir hacimden (1+0) oluşabildikleri gibi bir oda ve bir salon (1+1) olarak da üretilmektedirler. Ayrıca geçmişte dar parseller üzerinde yer alan apartman daireleri veya müstakil konutlar içerisinde yer alırken, günümüzde kapalı siteler ve rezidanslar içerisinde küçük konutlar üretilmektedir. Bu konutlar geçmişte ekonomik oldukları için tercih edilirken, günümüzde üst ve orta gelir grubu için bir moda ve statü göstergesi ve giderek bireyselleşen toplum içerisinde dışa kapalı, güvenlikli, sosyalleşme alanları oldukları için tercih edilmektedir (Sadıkoğlu, 2010: 59). Geçmişte dar gelirli ve kalabalık aileler için üretilen küçük konutlar, günümüzde öğrencilerden iş adamlarına, bekarlardan yeni evlilere veya boşanmış bireylere kadar farklı hane halkları için alternatif yaşam alanları sunmaktadır. Geçmişteki tek sesliliğinin aksine günümüzde bu konutlar mekansal açıdan da oldukça değişken bir yapı sergilemektedir. Farklı ihtiyaçlar ve beklentiler, mekanların da değişimini ve dönüşümünü, günümüz koşullarına adapte olmasını gerekli hale getirmiştir.

Bu çalışmanın amacı, küçük konutların geçirmiş olduğu mekansal değişim ve dönüşümleri Ankara kenti üzerinden okumaktır. Modernleşme süreciyle birlikte hızlı bir şekilde göç alan Ankara, hem ülkenin yönetim merkezi olması ile hem de günümüzde çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapması nedeniyle küçük konut gereksiniminin fazlaca hissedildiği kozmopolit kentlerden biridir. Bu kentsel çeşitlilik, küçük konut olgusunu farklı yönleriyle ele alabilmek ve tartışabilmek açısından önemli veriler sunmaktadır.

Çalışma kapsamında, Ankara'nın başkent oluşundan günümüze kadar geçen süreçte küçük konut olgusunun kent merkezinden bugünkü metropol çeperlerine kadar nasıl bir değişim ve dönüşüm geçirdiğini anlayabilmek için, Ankara'nın kentsel gelişimi ve planlanma süreci kısaca aktarılmıştır. Küçük konutların tercih edilirliğinde etkili olan faktörler de Ankara bağlamında kısaca açıklanmıştır. Bu bilgiler, günümüz küçük konut tipolojilerinin kent içerisindeki yer seçimlerini anlamak açısından önemli bilgiler sunmaktadır. Çalışmanın içeriği bakımından güncel küçük konut tipleri; stüdyolar, loftlar, ev ofisler/home ofisler ve suitler olarak sınırlandırılmıştır. Flat, cohousing gibi literatürde

gereksinimini karşılayacak nitelikteki konuttur" (Geray, 1989: 35-45).

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

yer alan diğer daire tipleri Ankara kentinde örneklerine rastlanmadığı için çalışma kapsamına alınmamıştır (Gülmez, 2008: 54-64).

Çalışmanın yöntemini; internet ortamındaki bir emlak sitesinden elde edilen veriler oluşturmaktadır. Veriler; 12 Aralık 2016 tarihinde web sitesinde küçük konut olarak, Ankara merkez ilçeleri (Çankaya, Yenimahalle, Mamak, Etimesgut, Sincan, Gölbaşı, Keçiören ve Altındağ) için verilen tüm satılık ve kiralık ilanların sayısal verilere dönüştürülmesiyle elde edilmiştir (Şekil 1). Küçük konutları sistem içerisinde diğer konut tiplerinden ayırt edebilmek için hem stüdyo, loft, home ofis/ev ofis ve suit anahtar kelimeleri ile arama motorunda tarama yapılmıştır hem de 1+0, 1+1 daireler özelliklerine göre bu konutlara dahil edilmiştir.

Şekil 1. Ankara Merkez İlçelerinin Kent Merkezine Göre Konumları

Kent içerisinde küçük konutların nasıl bir dağılım gösterdikleri, hangi ilçelerde yoğunlaştıkları bu grafikler aracılığıyla okunmaktadır. Ev ofis/home ofis ve loftların 2+1 ve daha büyük odalı ilanlarına rastlanmasına rağmen, sayısal veriler içerisine dahil edilmemiştir. Bu şekilde kent içerisinde, esas tek kişilik hane halkı için düşünülmüş yaşam alanları öncelikli olarak ele alınmıştır. İncelenen ilanlar içerisinde standart 1+0 veya 1+1 daire planları haricinde, kullanıcı gereksinimleri için özelleşebilen ve mekansal olarak yenilikler getiren plan çözümlemeleri ayrıca bir tabloya aktarılmıştır. Böylece, bu küçük konutların mekansal sınırlılıklarına rağmen, kullanıcı ile kurmuş oldukları etkileşimin potansiyelleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu tabloda, projelerin künye bilgilerine yer verilmiş ve farklılaşan özellikleri şematik plan üzerinde vurgulanmıştır.

KÜÇÜK KONUT TİPOLOJİLERİ ve ANKARA'DAKİ GELİŞİMİ

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent olması ile kent, ülkenin yönetim merkezi olarak yeni bir statü kazanmış ve bu tarihten itibaren hızlı bir kentsel gelişmenin sahnesi haline gelmiştir. Ülkenin önemli bir cazibe merkezi olan Ankara, kentleşme ve konut sorununa da ilk modernist çözümlerin üretildiği şehir olmuştur (Uçar ve Özsoy, 2006: 11-24).

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

İlk planlama faaliyetleri 1924 Lörcher planı ve ardından 1928 Jansen planları ile başlar. Kent bu dönemde eski merkez olan Ulus'tan Kızılay ve Bakanlıklar aksına doğru bir gelişim gösterir. Bu aks çeperlerinde yer alan mahallelerde dar parseller üzerinde konumlanan küçük apartman daireleri, küçük konut tipolojisinin kentteki ilk örneklerini oluşturmaktadır (Dikeç, 2013: 12). Bu konutların günümüzde az sayıda kalan eski örneklerine Kavaklıdere, Devlet mahallesi, Bahçelievler, Cebeci gibi pek çok bölgede halen rastlamak mümkündür. Parselizasyon ve rant arayışının bir neticesi olarak bu tipolojideki konutlar, sadece Cumhuriyet dönemi apartmanları ile sınırlı kalmamış, günümüzde de kısmen uygulanmaktadırlar. Küçük apartman daireleri, genellikle günümüz konutlarının dükkan olarak kullanılan giriş katlarındaki, artık alanları değerlendirmek amacıyla uygulanmaktadır.

Erken Cumhuriyet döneminde konut sorunu çözümünün asıl gelişmelerini, Lörcher ve Jansen planına bağlı olarak uygulanan toplu konut projelerinde görmek mümkündür. Bu konutlar içerisinde küçük daireli toplu konutlar, küçük konut tipolojisinin apartman daireleri ile birlikte kentteki bir diğer uygulamasıdır. Batı benzerinde uygulanan bu toplu konutlar; ya işçiler için fabrika bölgelerinin yakınlarında devlet tarafından yaptırılmış olan lojmanlar ya da sosyal konut olarak üretilen ve hizmet sektöründe çalışanların faydalandığı kooperatifler olarak üretilmiştir (Uçar ve Özsoy, 2006: 11-24). Ankara'nın ülkenin idari merkezi de olmasıyla endüstri kenti niteliğinden ziyade hizmet sektörüne hitap eden bir kent olarak gelişmesi, eski kent çeperinde sosyal konut olarak adlandırılan konut oluşumlarına daha çok yer verilmesine neden olmuştur. 1936 yılında devlet eliyle yapılan ilk kooperatif olan Bahçelievler Kooperatifi ve 1943 yılındaki ilk toplu konut olan Saraçoğlu mahallesi ile toplu konut üretimleri kentte başlamıştır (Şumnu, 2014: 51-73). Aynı zamanda, çeşitli bankaların yaptırmış olduğu ikramiye evleri de 1940'lı yıllarda Ankara'da konut kültürünün gelişmesinde önemli katkı sağlarlar. Bu konutların hemen hemen çoğunda, tek odalı veya iki odalı küçük yaşam alanları; tek katlı ya da iki katlı olarak müstakil konutlarda veya apartman dairelerinde tek kat içerisinde uygulanmıştır.

1950'lere gelindiğinde, devlet tarafından yapılan toplu konut üretimleri artan hızlı nüfusun konut ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmış ve dar gelirlilerin konut ihtiyacına cevap veremez hale gelmiştir. Ülkede yaşanan yapısal değişimler de, aynı zamanda kentin yapısını etkilemiştir. 1950'de çok partili döneme geçilmiş ve Demokrat Parti iktidarıyla başlayan demokratikleşme süreci, Ankara'daki konut üretimlerine farklı bir boyut katmıştır (Şumnu, 2014: 51-73). Erken Cumhuriyet döneminde kentin başkent olması ile gerçek-

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

leşen nüfus artışı yerini, 1950'lere gelindiğinde tarımda endüstrileşmenin etkisiyle kırsaldan kente hızla göç alan bir kente bırakmıştır. Öyleki; 1970'li yıllara gelindiğinde, Ankara ülkedeki tüm kentler içerisinde en hızlı kentleşmenin gerçekleştiği il olmuştur (Ultav ve Sahil, 2004: 247-259). Kent, yeni gelen bu dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılayabilmek için kuzey, güney ve doğu kesimlerinde gecekondularla kuşatılmıştır (Yüceşahin ve Tuysuz, 2011: 159-188). Kentin tek gelişim gösterebileceği, topografik açıdan da uygun bölge, batı çeperinde yer alan ve ulaşım akslarına bağlanan Eskişehir yolu ve İstanbul yollarıdır. Bu bölgelerde kentin yapılaşmasını sağlayabilmek için, 1990 yılında Ankara Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre; İstanbul yolu üzerindeki Batıkent, Eryaman gibi bölgelerde dar gelirliler için gecekondulaşmanın önüne geçecek yeni toplu konut projeleri oluşturmak hedeflenirken, Eskişehir yolu üzerindeki Ümitköy, Koru, Konutkent gibi bölgelerde ise üst ve orta gelir grupları için kamu kurumları ve üniversite kampüsleri ile kentin yeni yüzünü oluşturmayı sağlayacak projeler hedeflenmiştir (Yüceşahin ve Tuysuz, 2011: 159-188). Ayrıca, gecekondulaşmayı önlemek için kentin güney kesimlerinde yer alan Dikmen vadisi, Portakal çiçeği vadisi gibi bölgelerde oluşturulan yeni konut alanlarının ise kentin Konya yolu üzerinde yer alan ve güney istikametinde gelişen Oran, İncek gibi lüks konut alanları ile bağlanması hedeflenmiştir. Bu toplu konut uygulamalarını gerçekleştirmek üzere Emlak Konut, Türk Konut, Kent-koop, Mesa gibi kooperatif birlikleri ile 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur (Bayraktar ve Girgin, 2010: 201-211). 99'depremi sonrasında oluşan depreme dayanıklı konut gerekliliği de, bu kurum ve kuruluşların konut faaliyetlerine ivme kazandırmış ve özellikle tünel kalıp sistemlerinin uygulanışı konutların tercih edilirliklerinde önemli bir avantaj yaratmıştır. Ayrıca, kentin uç noktalarında yer seçen bu toplu konutlar, kentin geri kalanından izole edilmiş bir şekilde yeni yaşam biçimleri üreterek, günümüzün kapalı ve korunaklı konut siteleri için öncü olmuşlardır. İstanbul ve Eskişehir yolları üzerinde metro hatlarının da faaliyete geçmesiyle, bu konut alanlarının şehre de ulaşım açısından daha kolay erişimi sağlanmıştır. 2000'li yıllarda bu kapalı site oluşumları, stüdyo, loft, ev ofis ve suit gibi küçük konut tiplerini de içerecek şekilde kent içerisinde egemen hale gelmişlerdir. Sadece kent çeperlerinde üretilmekle kalmamışlar, ayrıca bu küçük konutlar kent merkezinde ya da merkeze yakın çalışma alanlarındaki rezidanslar içerisinde de yer bulmuştur.

Küçük konutların Ankara kentinin gelişimi içerisinde yaygınlık kazanmasında yukarıda bahsedilen kentsel planlama faaliyetleri dışında küresel ve yerel diğer unsurlar da

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

etkili olmuştur. 2000'li yıllarda çok sayıda özel üniversitenin Eskişehir yolu üzerindeki bölgelerde kurulması kentteki genç nüfusu artırmıştır. Ayrıca; değişen yaşam koşullarına bağlı olarak evlilik yaşının yükselmesi, boşanma oranlarındaki artış, ölümlülük ve doğurganlık hızlarındaki azalma gibi etkenler kent içerisindeki tek kişilik hane halkı sayısını da artırmıştır. Tüik verilerine göre; 2000 yılında 55. 287 olan tek kişilik hane halkı sayısı, 2015 yılında 227.029'a ulaşmıştır.[4] Yani on beş yıl içerisinde tek kişilik hane halkı sayısında yaklaşık olarak dört kat artış gözlenmiştir. Bu artış, kentte konut talebini artırmakla birlikte, farklı kullanıcı gereksinimleri için özelleşen ve farklılaşan konut gereksinimi de yaratmıştır. Mevcut konut stoğu, tek kişi için hem ihtiyaç fazlası alan yaratması hem de kullanılmayan bu alanlar için de kira ödenmesinden dolayı kullanışlı olamamaktadır. Bu durum, yatırımcı açısından da bir fırsata dönüşmüş ve konutta daha küçük alanda fazla sayıda daire üretilebilmesi, bu küçük konutları çekici hale getirmiştir. Özellikle kent merkezine ve çalışma alanlarına yakın bölgelerdeki rezidanslar ve kapalı siteler çok yüksek bedellerle kiralanıp, satılabildikleri için günümüzde bu binaların neredeyse tamamı küçük konutlardan oluşmaktadır. Ayrıca; sosyal imkanları, güvenlikli oluşları, depreme dayanıklı nitelikli malzemelerle inşa edilmeleri, teknolojik ve çevresel hizmetleri, ulaşım açısından sağlamış olduğu avantajlar ile kullanıcılar için bir prestij ve statü sağlamaları gibi diğer faktörler de günümüzde stüdyo, loft, ev ofis ve suitlerin tercih edilmelerinde etkili olmaktadır.

Stüdyo Daireler

Küçük konut tipolojileri içerisinde yaygın olarak üretilen konut birimlerinden biridir. Yaşam alanı, uyuma ve yemek yeme alanlarının tek bir hacim içerisinde yer aldığı, wc ve banyo içinse ayrı hacimlerin düzenlendiği dairelerdir. Stüdyolar ve 1+0 olarak nitelendirilen daireler tek bir mekandan oluştukları için birbiri yerine kullanılabilmektedir. Öte yandan, stüdyo daire kavramının kullanımı ile ilgili ülkemizde bir kavram kargaşası yaşanmaktadır. Salon dışında bir yatak odasına sahip olan daireler, yani bir oda ve bir salon olarak adlandırılan 1+1 daireler, uzunca bir süre stüdyo olarak nitelendirilmiştir (Ergün, 2010: 86). Günümüzde ise stüdyo daireler dünya genelinde kullanılan anlamıyla, tek bir mekandan oluşan daireler olarak üretilmektedirler. Bu dairelerin kullanıcı profilini genellikle öğrenciler ve bekarlar oluşturmaktadır. Ünlü`ye göre stüdyo daireleri tercih edenler için üç tip kategoriden söz etmek mümkündür (Ünlü, 2014: 120). Kiracı olarak stüdyo daire kullanıcıları, ev sahibi olarak stüdyo daire kullanıcıları ve ev sahibi olup bu mekanda yaşamayı tercih etmeyenler. Her kullanıcı

4 https://biruni.tuik.gov.tr/bolgeselistatistik/kentAraStirmasiSorgula.do

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

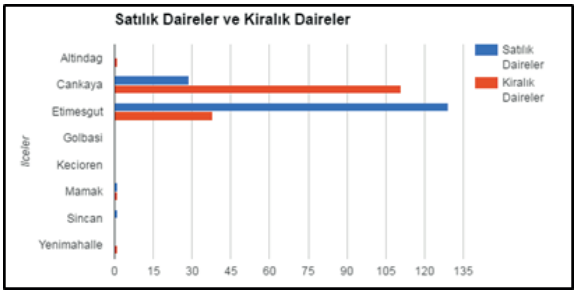
tipinin bu mekanları tercih etme gerekçeleri farklılaşmaktadır. Kiracı olarak bu daireleri kullananlar, geçici bir müddet için bu alanları kullanmayı tercih ederken, ev sahibi olanlar içinse diğer konut tiplerine göre daha ekonomik oldukları için tercih edilmektedir. Bu dairelerin konumlandıkları muhitler grafikte de görülebileceği gibi kentin sosyo-ekonomik gelişmişliğinin en yüksek olduğu bölgeler olmaları sebebiyle, maddi durumu çok iyi olmayan bireyler için ev sahibi olmalarını sağlayan, cazip bir seçenek haline gelmektedir (grafik 1). Öte yandan hem kiracılar hem de ev sahibi olan kullanıcılar için bu daireler geçici yaşam alanları olarak görülmektedir. Bu konutlar tek kişilik veya iki kişilik olacak şekilde tasarlandıkları için, zamanla konutu kullanan kişi sayısı arttıkça fiziksel açıdan bu konutlar yetersiz kalmaktadır. Ev sahibi olup bu mekanlarda yaşamayı tercih etmeyen kullanıcılar ise, yatırım amaçlı bu daireleri satın almaktadırlar. Hızlı bir şekilde kiraya verilebilmeleri ve ucuz oluşları bu evleri yatırımcı açısından cazip hale getirmektedir.

Ankara metropolü için, güncel bir web sitesinde yayınlanan satılık ve kiralık tüm ilanlar incelendiğinde, stüdyo dairelerin 1+0 ya da 1+1 tipinde kategorilendirildikleri görülmüştür. İlanlarda 20 metrekareden 135 metrekareye kadar değişken büyüklükte stüdyo daireler mevcuttur. Kira bedelleri lüks semtlerde oldukça yüksek tutardadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı`nın 2013 yılında yürürlüğe giren yönetmeliğinde[5] stüdyo dairelerin üretilmesinde yasal kısıtlamalar getirilmesine rağmen, Ankara`da halen çok sayıda stüdyo daire tipi konut üretimlerinin devam ettiği verilen ilanlardan anlaşılmaktadır. Grafik 1`de görülebileceği gibi, stüdyo daireler kent içerisinde heterojen bir dağılım sergilemektedir. Gölbaşı ve Keçiören gibi ilçelerde hiç stüdyo daireye rastlanmazken, Altındağ, Sincan ve Yenimahalle`de 1`er daire, Mamak`ta ise iki stüdyo daire ilanı verilmiştir. Bu dairelerin kent içerisinde yoğunlaştığı bölgeler ise asıl Çankaya ve Etimesgut ilçeleridir. Çankaya ilçesinde kiralık stüdyolar ağırlıktayken, Etimesgut`ta satılık stüdyo dairelerin daha çok sayıda oldukları görülmektedir. Satılık daireler Etimesgut`ta Eryaman ve Bağlıca gibi yeni gelişmekte olan semtlerde yoğunlaşırken, kiralık daireler ise Çankaya`nın Koru, Yaşamkent ve Konutkent gibi yeni gelişen semtlerinde yoğunlaşmaktadır. Çankaya ilçesinde kiralık konutların daha çok sayıda olmaları Başkent, Çankaya ve Hacettepe Üniversiteleri ile iş merkezlerinin yoğun olarak konumlandığı Eskişehir yoluna yakın olmalarından kaynaklandığı söylenilebilir. Satılık stüdyo dairelerin ise Etimesgut ilçesinde daha çok üretilmesinin nedeni; Çankaya ilçesinde bu konutların belli bir doygunluğa ulaşmış

5 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 8 Eylül 2013 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır.

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

olmaları ve daha karlı ve prestijli konut alternatiflerine yönelmiş olmalarıdır. Bu süreç, Eryaman ve Bağlıca gibi Etimesgut semtleri satılık daireler üretmek için daha cazip kılmaktadır.



Grafik 1. Ankara Merkez İlçelerinde Stüdyo Dairelerin Dağılımı, Veriler 12 Aralık 2016 Tarihinde[6]

Ev Ofisler/ Home Ofisler

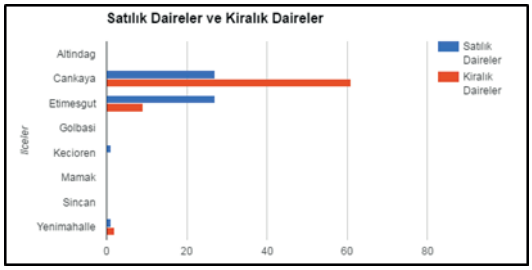
Home ofis olarak da sıkça nitelendirilen ev ofisler, küçük konut tipolojileri içerisinde yaygın olarak üretilen bir diğer konut birimidir. Hem çalışma hem de yaşam alanının bir arada olduğu konut tipidir. Tek hacimden oluşan 1+0 tipinde üretilebildikleri gibi 1+1, 2+1 ve diğer daire tiplerinde de üretilmektedir. Mevcut yapılarda ofis işlevi katılarak kiralanıp satılabildikleri için, oldukça büyük dairelerin de ev ofis/home ofis olarak nitelendirildikleri görülmektedir. Bu yüzden, alan büyüklüğü olarak stüdyo dairelere göre çok daha değişken bir skalada dağılım göstermektedirler. Kent içerisinde çalışma alanlarına yakınlıklarından ve genellikle rezidanslar içinde yer aldıklarından ötürü kira bedelleri de yüksek tutardadır. Kendi işini yapan ve çalışanı olmayan veya çalışma ortamında sürekli bulunma gereksinimi olmayanlar için ideal ve kullanışlı mekanlardır. İş yüküne bağlı olarak bu mekanların büyüklükleri ve yaşam alanlarıyla ilişkileri farklılaşabilmektedir (Ergün, 2010: 56). Tam bir ofis ortamı şeklinde tasarlanabileceği gibi bir odanın ya da hol mekanının ofis olarak kullanılabildiği örnekler de mevcuttur. Bazı örneklerde yaşam alanı içerisinde sadece bir çalışma masası eklenilerek ofis ortamı yaratıldığı da görülmektedir. Stüdyo dairelerden farklı olarak bu mekanlar, bekar bireyler tarafından kullanılabileceği gibi evli ve çocuklu bireyler için de uygun yaşam alanlarına dönüştürülmektedir.

Ankara metropolü için, güncel bir web sitesinde yayınlanan satılık ve kiralık tüm ilanlar incelendiğinde, ev ofislerin farklı tiplerde kategorilendirildikleri görülmektedir. 1+1 daireler son yıllarda daha çok üretilmesine rağmen, villa tipi çok odalı evlerin de ev ofis olarak nitelendirildikleri tespit edilmiştir. Bu yüzden, alan büyüklükleri de çok geniş bir skalada dağılmaktadır. Stüdyo daireler gibi kentin sosyo-ekonomik gelişmişliğinin yüksek olduğu muhitlerde yer aldıkları için kira bedelleri de yüksek tutardadır. Grafik 2`de görülebileceği üzere; ev ofisler mevcut ko-

6 http://www.hurriyetemlak.com/ Web Adresinden Alınmıştır.

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

nutların da dönüştürülerek kullanılmasından dolayı Ankara genelinde heterojen bir dağılım göstermektedir. Altındağ, Mamak, Gölbaşı ve Sincan gibi merkez ilçelerde hiç ev ofise rastlanmazken, Keçiören`de bir adet satılık, Yenimahalle`de ise bir adet satılık ve iki adet kiralık daireye rastlanmıştır. Bu dairelerin kent içerisinde yoğunlaştığı bölgeler ise asıl Çankaya ve Etimesgut ilçeleridir. Bu ilçelerdeki satılık ev ofis sayısı aynı olmasına rağmen, kiralık ev ofisler, kiralık stüdyo dairelerde olduğu gibi Çankaya ilçesinde çok daha yaygındır. Satılık ev ofisler Etimesgut`ta Eryaman semtinde, Çankaya`da ise neredeyse her mahallede yer almaktadır. Kiralık ev ofisler ise, Etimesgut`ta Eryaman semtinde yoğunlaşırken, Çankaya`da Konutkent, Yaşamkent, Oran ve İlkbahar gibi semtlerde daha çok görülmektedirler. Çankaya ilçesinin Eskişehir yolu üzerindeki çalışma alanlarına daha yakın olması, ev ofis daireler bakımından Etimesgut ilçesine göre daha avantajlı olmasıyla gerekçelendirilebilir.



Grafik 2. Ankara Merkez İlçelerinde Home Ofis/Ev Ofis Dairelerin Dağılımı, Veriler 12 Aralık 2016 Tarihinde [7]

Loft Daireler

Küçük konut tipolojileri içerisinde yaygın olarak üretilen bir diğer konut birimidir. 1970`lerde Amerika`da evsizler için ticari ve endüstriyel yapıların çatı katlarının konut olarak dönüştürülmesiyle oluşan loftlar, günümüzde farklı bir şekilde yorumlanmaktadır. Genellikle yeni konut projelerinin çatı katları diğer katlardan daha yüksek tutularak, bu mekanlarda bölüntüsüz, çıplak yüzeyler oluşturulur ve kullanıcıların kendi tercihlerine göre mekanı şekillendirme imkanı yaratılır. Genellikle yaşama ve uyuma alanlarını birbirinden ayıran bir asma kat içerirler. Banyo, mutfak, çamaşır odası gibi ıslak hacimler aynı hattı kullanacak şekilde tek bir duvar düzlemi üzerinde yer alırlar (Ergün, 2010: 81). Böylece serbest bir dolaşım alanı elde edilir. Loft daireler, tek bir hacimden oluşabildikleri gibi 1+1, 2+1, 3+1 ve diğer daire tiplerinde de üre-

7 http://www.hurriyetemlak.com/ Web Adresinden Alınmıştır.

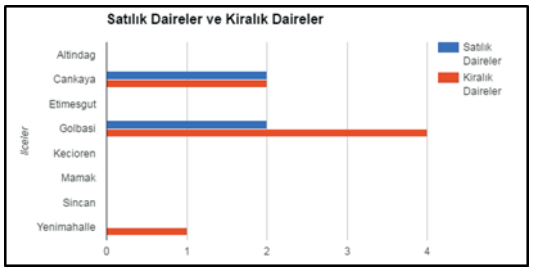
MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

tilebilmektedirler. Genellikle metrekare olarak oldukça büyük hacimlerden oluşurlar. Ergün`e göre üç tip lofttan söz etmek mümkündür. 1. tip loftlar; orijinalinde eski binaların temizlenerek içine yerleşilmesi sonucu oluşan hem ofis hem de konut olan loftlardır. Istanbul`da kent merkezindeki eski yapılarda az sayıda bu tip örneklere rastlanırken, Ankara`da bu anlamda mevcut örnek bulunmamaktadır (Ergün, 2010: 81). 2. tip loftlar ise tek hacimden oluşan, yüksek tavanlı yapıların yer aldığı rezidanslarda konumlanmaktadırlar. Yapının strüktür sistemi açıkta bırakılarak oluşturulan bu alanlar kesintisiz olarak devam eden yatay ve düşey düzlemlerden oluşurlar. İç mekanda duvar ve bolucu kısıtlı olmakla birlikte, genellikle ıslak hacimler için oluşturulur. 3. tip loftlar ise çok katlı konut sitelerinin son katlarındaki dairelerin, tavan yükseklikleri daha fazla bırakılarak oluşturulan ve çatı dubleksi olarak da nitelendirilen dairelerdir. 2. tip loftlardan farklı olarak binanın tüm katlarında yer almazlar. Stüdyo daireler için yaşanan kavram kargaşası, benzer bir şekilde loft daireler için de geçerlidir. Ergün`ün loftlar için yapmış olduğu bu üç tipolojiye uygun olmayan konutların, Ankara`da loft adı altında satılıp, kiralandıkları görülmektedir. Özellikle stüdyo daire tiplerinin loft olarak adlandırıldığı pek çok örnek mevcuttur. Kullanıcı profili olarak; loft daireler Avrupa ve Amerika`daki örneklerde genellikle sanatçılar tarafından stüdyo ve yasam alanı olarak kullanılırken, ülkemizde belli bir profilden söz etmek mümkün olmamakla birlikte, üst gelir grubu tarafından tercih edildikleri görülmektedir. Stüdyo ve ev ofislere benzer şekilde, sosyo-ekonomik gelişmişliğin yüksek olduğu semtlerde loft daireler daha yaygın oldukları için kira bedelleri de oldukça yüksektir.

Ankara metropolü için, güncel bir web sitesinde yayınlanan satılık ve kiralık tüm ilanlar incelendiğinde, loftların farklı tiplerde kategorilendirildikleri görülmektedir. Bu yüzden alan büyüklükleri de çok geniş bir skalada dağılmaktadır. Grafik 3`de görülebileceği üzere, loftlar Ankara metropolünde heterojen bir dağılım göstermektedirler. Altındağ, Keçiören, Mamak, Sincan ve diğer daire tiplerinin yoğun olarak uygulandığı Etimesgut`ta loft daire ilanlarına hiç rastlanmazken, Yenimahalle`de bir adet, Çankaya`da iki adet ve Gölbaşı'nda dört adet kiralık loft ilanı mevcuttur. Satılık loftlar ise Çankaya ve Gölbaşı ilçelerinde ikişer dairedir. Stüdyo daire ve ev ofislerle kıyaslandığında, loftlar Ankara metropolünde yok denecek kadar az sayıdadırlar. Gölbaşı`nda İncek, Yenimahalle`de ise Batıkent civarında yer alan bu daireler, Çankaya ilçesinde ise Oran, Gaziosmanpaşa ve Birlik mahallesinde mevcuttur. Bu sonuç, loft daire tipinin, Ankara için henüz yeni bir olgu olmasından kaynaklanmaktadır. Gölbaşı ilçesinde Çankaya ilçesine göre daha fazla ilanla karşılaşılmış olması ise, Çankaya'nın sosyo-ekonomik gelişmişlik

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

düzeyinin Gölbaşı ilçesinden daha yüksek olması ile açıklanabilir.



Grafik 3. Ankara Merkez İlçelerinde Loft Dairelerin Dağılımı, Veriler 12 Aralık 2016 Tarihinde[8]

Suit Daireler

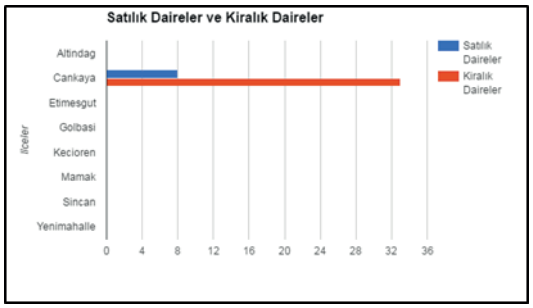
Küçük konut tipolojileri içerisinde yaygın olarak üretilen bir diğer konut birimidir. Genellikle tek bir hacimden oluştukları için stüdyo dairelere benzemektedir. Fakat suitlerde stüdyo dairelerden farklı olarak, bir otel hizmeti verilmektedir. Ankastrelerde dahil olmak üzere bütün mobilyaları ve donatıları ile kullanıcıya teslim edilen dairelerdir. Günlük olarak kiralanabildikleri gibi uzun dönemlik olarak da kiralanabilir veya satın alınabilirler. Bu daireler, özellikle sık seyahat eden ve yalnız yaşayan bireyler için sağlamış olduğu concierge hizmetleri ile cazip hale gelmektedir. Bu hizmetler; lounge alanı, kafe/bar, restaurant, kütüphane, dinlenme odası, toplantı odası, araç kiralama, sekreterya, vale parking, kuru temizleme, spor alanı, sauna, buhar odası masaj odası gibi çok çeşitli ve kapsamlı nitelikte olabilmektedirler. Sağlamış oldukları hizmetler nedeniyle ve sosyo-ekonomik gelişmişliği yüksek olan semtlerde konumlandıkları için kira bedelleri de diğer küçük konut tiplerine göre daha yüksektir.

Ankara metropolü için, güncel bir web sitesinde yayınlanan satılık ve kiralık tüm ilanlar incelendiğinde, suit dairelerin çoğunlukla 1+0 tipinde örnekleri mevcut olmakla birlikte 1+1 ve 2+1 suitlere de rastlanmaktadır. Stüdyo ve loft dairelerdekine benzer bir kavram kargaşası, bu daireler için de geçerlidir. Ilanlarda otel hizmetleri vermeyen apartmanlardaki, eşyalı küçük dairelerin de suit olarak adlandırıldıkları görülmektedir. Bu yüzden, suit olarak adlandırılan daireler içerisinde çok az bir kısmı tam manasıyla suit hizmeti verebilmektedir. Bu suitlerin, alan büyüklükleri stüdyo dairelere benzemekle birlikte 2+1 örneklerde büyüklükleri artmaktadır. Grafik 4`de görülebileceği üzere; suitler Ankara metropolünde sadece Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Sekiz adet satılık suitin; dört tanesi Birlik, Balgat, Yüzüncü Yıl ve Kızılırmak mahallelerinde yer alırken, dört tanesi ise Konutkent`te yer almaktadır. Kiralık suitler ise Çankaya genelinde daha fazla semte yayılmıştır. Fakat, asıl kiralık suitlerin toplandığı yerler, Yaşamkent ve Konutkent`tir. Buradaki sonuç, Çankaya ilçesinin suit daire bakımından diğer ilçelere göre üstünlüğü ile neticelenmiştir. Suitlerin bakım

8 http://www.hurriyetemlak.com/ Web Adresinden Alınmıştır.

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

ve işletme maliyetlerinin çok yüksek tutarlarda olması, diğer küçük konut tiplerine göre suitleri farklı bir konuma taşımaktadır. Kullanıcı profili olarak net bir şekilde iş adamları ve üst düzey yetkililere hitap eden bu konutlar, kentin sosyo-ekonomik gelişmişliğinin en yüksek olduğu noktalarda yer seçmektedirler.



Grafik 4. Ankara Merkez İlçelerinde Suit Dairelerin Dağılımı, Veriler 12 Aralık 2016 Tarihinde [9]

KÜÇÜK KONUTLARDA FARKLI PLAN KURGULARI

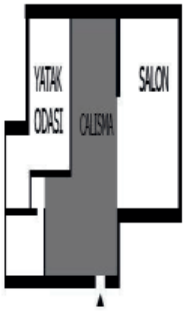
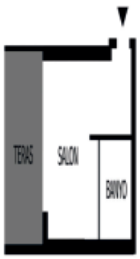
Çalışma kapsamında incelenen ilanlar içerisinde kullanıcı gereksinimlerini hesaba katılarak, özelleşebilen ve mekansal olarak yenilikler getiren plan çözümlemeleri bir tabloya aktarılmıştır. Burada; mekansal çeşitlilik kavramı 1+0 ve 1+1 gibi standart hacimler içerisinde yaşam alanı, mutfak, banyo, wc ve yatak odası kullanımı dışında, farklı eylemler için düşünülmüş olan potansiyel mekanları kapsamaktadır. Tabloda da bu alanlar vurgulanmıştır. Bu mekanlar, küçük konutların alan sınırlılıklarına ve standart düzenlenmelerine karşın, kullanıcı ile kurmuş oldukları etkileşimin potansiyelleri bakımından çalışmaya dahil edilmiştir.

Tablo 1. Günümüz Küçük Konutlarında Farklı Plan Kurguları

Proje Adı	Daire Tipi	Mahal	M²
Ede Tower	1+1 Suit	Gölbaşı	net 81 m²
		10m² giyinme odası eklenmiş. Yalnız yaşayanlar, çalışanlar için uygun bir düzenlemedir.	
Proje Adı	**Daire Tipi**	**Mahal**	**M²**
Azel Kule	Loft 1+1	Çankaya	net 62 m²
		18m² çiçeklik eklenmiş. Sanatçılar, yeni evli çiftler için uygun bir düzenlemedir.	
Proje Adı	**Daire Tipi**	**Mahal**	**M²**

9 http://www.hurriyetemlak.com/ Web Adresinden Alınmıştır.

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Mahall	Ev Ofis 1+1	Çankaya	net 135 m²
		Girişin hemen karşısında, bir toplantı odası eklenmiş. Bekar veya yeni evli çiftler, sik seyahat eden iş adamları için uygun bir düzenlemedir.	
Proje Adı	**Daire Tipi**	**Mahal**	**M²**
Sinpaş Oran	Loft 1+1	Çankaya	net 74 m²
		58 m² kademeli teras eklenmiş. Üst teras jakuzi alanı, alt teras oturma alanı olarak ayrılmış. Sanatçılar, yeni evli çiftler için uygun bir düzenlemedir.	
Proje Adı	**Daire Tipi**	**Mahal**	**M²**
West Gate	Stüdyo 1+0	Çankaya	net 22 m²
		10 m² teras eklenmiş. Öğrenciler ve bekarlar için uygun bir düzenlemedir.	

Proje Adı	**Daire Tipi**	**Mahal**	**M²**
Marina	1+1	Çankaya	net 56 m²
		7 m² işlik eklenmiş. Bekar veya yeni evli çiftler, sik seyahat eden iş adamları için uygun bir düzenlemedir.	

SONUÇ

Ankara'nın başkent oluşundan günümüze kadar geçen süreçte, hem kentsel planlama faaliyetleri hem de değişen yaşam koşulları küçük konutları kent içerisinde daha görünür hale getirmiştir. Çalışma kapsamında incelenen satılık ve kiralık küçük konut ilanlarına göre; Ankara merkez ilçeleri içerisinde en çok ilan Stüdyo daireler için verilmiştir; bunu sırasıyla ev ofisler, suitler ve loftlar izlemektedir. Loftlar, kent için yeni bir olgu olarak henüz yaygınlık kazanmamıştır. Stüdyolar ise Ankara'nın bir öğrenci kenti olarak çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapması nedeniyle yaygın olarak üretilmektedirler. Ev ofis ve suit gibi küçük konut tipleri ise, kentin ülkenin idari yönetim merkezi olmasından kaynaklı çok sayıda iş adamı, üst düzey yönetici, bürokrat gibi kesimleri çekmesinden dolayı sıkça uygulanmaktadırlar. Bu konutların kent içerisindeki dağılımlarında ise; Çankaya ilçesinin baskın bir konumda olduğu görülmek-

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

tedir. Kentin sosyo-ekonomik gelişmişliğinin en yüksek olduğu ilçe olan Çankaya, sosyal statü ve prestij sağlayan küçük konutlar için ideal bir konum sunmaktadır. Etimesgut ilçesi ise, Çankaya'dan sonra küçük konut üretimi için ideal olan yerlerden biridir. Eryaman ve Bağlıca gibi Etimesgut'a bağlı yerleşim yerleri, hem Çankaya ilçesine göre daha ucuz olmaları hem de üniversitelere yakın konumları nedeniyle küçük konutlar için elverişlidirler. Öte yandan, yeni yerleşim yerleri oldukları için Eryaman ve Bağlıca'da çok sayıda konut üretimi gerçekleştirilmektedir.

İncelenen ilanlar içerisinde, standart yaşam alanı, mutfak, yatak odası, banyo ve wc gibi temel ihtiyaçlar için ayrılmış alanlar dışında farklı eylemler için düşünülmüş olan alanlar plan üzerinde bir tabloya aktarılmıştır. Bu tablo verilerine göre; küçük hacimler içerisinde de özgürlük alanları yaratmak mümkün olmaktadır. Genellikle tünel kalıp sistemlerle üretilen bu konutlar, tek bir kalıptan çıktıkları için mimari açıdan kısıtlılıklar taşımaktadırlar. Bu kısıtlamalara rağmen, konutların hitap ettikleri kullanıcı profiline göre özelleşmiş mekanlar içerdikleri görülmüştür. Bu mekanlar çoğu projede bir oda büyüklüğüne erişirken, kimi projede ise açık alanlar ile konuttan daha büyük kullanım alanları yaratılmıştır. Genellikle teras, çalışma alanı, çiçeklik, giyinme odası, toplantı odası olarak düşünülen bu alanlar kullanıcıların isteklerine göre farklı eylemler için dönüştürülebilme potansiyeli taşımaktadır. Bu alanların, kentteki yeni projeler ile daha da çeşitlenip, tek kişilik hane halkı profiline uygun olarak geliştirileceği öngörülmektedir. Ankara'da hızlı bir şekilde yapımına devam edilen konut projeleri çok daha çeşitlilik içermesi bakımından, küçük konutlar açısından potansiyeller taşımaktadır.

Değişen nüfus projeksiyonu açısından, tek kişilik hane halkının kullanıcı memnuniyetini göz önüne alacak farklı plan tipleri, yapım teknolojisini de paralel olarak geliştirmelidir. Mimari kavram olarak çok karıştırılan loft, suit, stüdyo , ev/home ofis gibi konut tipolojilerini kullanıcıya doğru şekilde önerebilmek gerekmektedir.

KAYNAKÇA

BAYRAKTAR, N., GİRGİN, Ç., (2010). Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kentsel Yaşam Kalitesi Açısından Bir Değerlendirme: Batıkent Örneği. Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 25(2), 201-211

BULHAZ, B., (2014). Küçük Konutlarda İç Mekan Analizi: Ankara`da İki Konut Örneği, YLT, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

DESAGİS, M., (2016). Konut Alanı- Yaşam Alanı İlişkisi Açısından Küçük Konutlar, YLT, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Istanbul, 26

DİKEÇ, I., (2013). Küçük Konutların İç Mekan Tasarımında İşlevsellik Bağlamında Esneklik: Nef Flats Levent 163 Örneği, YLT, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Istanbul, 10-12

DİNÇ, T., (1986). Konut Politikaları Açısından Dar Gelirliler ve Konut İhtiyacı, Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu, ODTÜ, Ankara, 1-18

DÖRTER, H., TURUTHAN, T., ÜNLÜ A., (1988). Küçük Konutta Yaşam, Bildiri, KAM 1988 Sempozyumu, ODTÜ Konut Araştırmaları Merkezi, Ankara, 3

ERGÜN, A., (2010). Istanbul`da 90`lardan Günümüze Gelişen Konut Tipleri, Mekan Çözümleri ve Tercihlerin Karşılaştırmalı Analizi, YLT, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Istanbul, 56-86

GERAY, C., (1989). Türkiye`de Küçük Konut Üretimine Yönelmeliyiz, SBF Dergisi, 46(3-4), 35-45

GÖLGEDAR, C., (2011). Küçük Konut Mekanları Kapsamında Kısıtlı İç Mekan Tasarım İlkelerinin İncelenmesi, YLT, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

GÜLMEZ, N., URAZ, T., (2010). Metropolde Çeşitlenen Hane halkları ve Konut. İtüdergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım, 9(1), 54-64

KÜRŞAT, F., (2006). Küçük Konutlarda İç Mekan Tasarım Yöntemleri ve Uygulama Örnekleri, YLT, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Istanbul

SADIKOĞLU, H., (2010). Üst Gelir Grubu Konut Tercihleri ve Mekan Kullanımları Üzerine Bir Araştırma, YLT, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Istanbul, 59

ŞUMNU, U., (2014). Ankara`daki (İş Bankası) İkramiye Evleri. Ankara Araştırmaları Dergisi, 2(1), 51-73

TOMGAÇ, S., (1997). Küçük Konut ve Mahremiyet, YLT, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Istanbul

UÇAR, Ö., ÖZSOY, A., (2006). Sınır Kavramına Mekansal Bir Yaklaşım: Bahçelievler Örneği. İTÜ Dergisi/a, 5(2), Kısım 1, 11-24

ULTAV, Z., SAHİL, S., (2004). Toplumsal Yapı Mekansal Yapı Etkileşimi Bağlamında Or-An Örneğinin İncelenmesi.

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 19(3), 247-259

ÜNLÜ, S., (2014). Küreselleşen Dünyada Yeni Kentsel Kurgular: Stüdyo Dairelerde Yaşam, YLT, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 120

YAVUZ, S., YÜCEŞAHİN, M., (2012). Türkiye`de Hane halkı Kompozisyonlarında Değişimler ve Bölgesel Farklılaşmalar. Sosyoloji Araştırmaları Dergisi, 15(1), 76-118

YÜCEŞAHİN, M., TUYSUZ, S., (2011). Ankara Kentinde Sosyo-Mekansal Farklılaşmanın Örüntüleri: Ampirik Bir Analiz. Ankara Üniversitesi Coğrafi Bilimler Dergisi, 9(2), 159-188

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

EXTENDED ABSTRACT

Small housing along with the modernization process is one of the spatial reflections of the changing demographic, socioeconomic and cultural factors all over the world. These living spaces, which are called small houses in the literature have undergone some changes in terms of scope and content from the twentieth century until today. In these housing areas where economic conditions are the main determinant, standard arrangements for area sizes and square meters have become important. Despite this economic significance of the 20th century, when it comes to the years of the 2000s, small houses are now of a different quality both physically and socio-economically. Today, it is possible to see small houses with variable sizes ranging from 25 square meters to 150 square meters. In the past, small houses built for low income families now offer alternative living spaces for students, businessmen, single, married or divorced individuals etc. Contrary to the limitations in the past, today these houses are very variable in spatial terms. Different needs and expectations have made it necessary for the exchange and transformation of spaces to be adaptive to today's conditions. **In the scope of the research,** the urban development and planning process of Ankara has been briefly explained in order to understand how Ankara has changed and transformed from the city center to today's metropolitan areas. Also, factors that are effective in the preference of small houses are briefly explained in the context of Ankara. This briefing provides important information for understanding the location choices of today's small housing typologies in the city. In terms of the content of the work, small housing types limited with studios, lofts, home offices and suites. **The methodology of the work** is based on the data from a real estate website. The data was obtained by converting all the sale and rental house announcements given for the central districts of Ankara into numerical data. It is revealed through these graphs how small houses are scattered in the city and to which districts they are concentrated. In this way, the living spaces considered for the main single-family households in the city are evaluated as priority. In addition, plan solutions that are customized for user requirements are transferred to a table. Thus, despite the spatial limitations of these small dwellings, their potential for interaction with the user has been tried to be revealed. In this chart, the differentiating features and identifications of the projects are emphasized on the schematic plan. According to the sale and rental housing announcements examined within the scope of the study, the vast majority of the announcements is given for the studios, home offices, suites and lofts respectively. Lofts as a new phenomenon have not yet become widespread in Anka-

MTD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Ocak / Şubat / Mart / Nisan 2017 Sayı: 10 Kış - İlkbahar
INTERNATIONALREFEREEDJOURNAL OF DESIGNANDARCHITECTURE
January / February / March / April 2017 Issue: 10 Winter – Spring
ID:161 K:269
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 18001-OH-0090-13001706 / ISO 14001-EM-0090-13001706 / ISO 9001-QM-0090-13001706 / ISO 10002-CM-0090-13001706)
(Marka Patent No / Trademark
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

ra. Otherwise, the studios are widely produced because Ankara hosts many universities as a student city. Other small residential types such as home offices and suites are also frequently implemented because they attract many businessmen, senior managers, bureaucrats, etc. In the distribution of these houses within the city; the Çankaya district seems to be in a dominant position. The highest socioeconomic level, it offers an ideal location for small residences providing a social status and prestige. Etimesgut is one of the most ideal places for small housing production after Çankaya. The settlements of Etimesgut, such as Eryaman and Bağlıca, are cheaper than the Çankaya district and suitable for small houses due to their location close to the universities. Because they are new settlements, many houses are being built in Eryaman and Bağlıca. Within the announcements examined, the areas intended for different actions other than those reserved for basic needs such as living area, kitchen, bedroom, bathroom and wc were transferred to a chart referring to plan arrangements. According to the data obtained from the chart, It is possible to create potential areas within those area boundaries. Thus, it is seen that many specialized spaces have been created according to the user profile on those plans. While these spaces have reached the size of a room in most of the projects, in other projects larger areas of use were created with open spaces. These areas, which are generally considered as terraces, work areas, flower beds, dressing rooms, meeting rooms, have the potential to be transformed for different actions according to the requirements of the users. It is envisaged that these areas will be further diversified with the new projects in the city and developed in accordance with the single-family household profile. Therefore, the housing market in Ankara have potential in terms of small dwellings.