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

SİTE YERLEŞİMLERİNDE DIŞ MEKÂN – PEYZAJ NİTELİĞİNİN ÖLÇÜLMESİ VE KONUT DEĞERLERİNE ETKİSİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA: ÇANAKKALE KENTİ ÖRNEĞİ[1]

A STUDY ON THE IMPACT OF RESIDENTIAL VALUE AND MEASUREMENT OF QUALITY LANDSCAPE AND OUTER SPACE IN RESIDENTIAL SITE: ÇANAKKALE CITY EXAMPLE

Yavuz ALKAN[1], Alper SAĞLIK[2], Abdullah KELKİT[3]

[1-]Lâpseki İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Çanakkale / Türkiye
[2-3-] Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü Çanakkale / Türkiye

Öz: Konut olgusu, insanoğlunun hayatında, yerleşik hayata geçmesinden bu zamana, önemli bir yer almıştır. Öyle ki, kişi konut sahibi olmada, konut-dış mekân/ peyzaj arasındaki ilişkilerin boyutuna (tasarımına) göre tercihlerini yönlendirebilmektedir. Bu anlamda günümüz koşullarında insanların, kendisini kentin yoğun ve stresli ortamından uzaklaştırarak, doğa ve peyzajla buluşturan, çevresel kalitesi yüksek dış mekânlar oluşturan fiziksel çevrelerinden memnun oldukları sürece, konutlarından da memnun oldukları anlaşılmaktadır. Bu çalışma konut yerleşimlerinde dış mekân - peyzaj kalite ve değerlerinin irdelenmesini ve bu değerlerin konut değerine nasıl yansıyacağının araştırılmasını amaçlamaktadır. Amaç, peyzaj niteliği ve değeriyle konut değeri arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Konut yerleşimlerinin genel özelliklerine bağlı olarak, ünitelerde yer alacak olanpeyzaj alanları ve yapısal donatıları hacimleri, nitelik ve nicelik değerleri incelenmeye çalışılmıştır. İnceleme sonuçları değerlendirilerek, konut yerleşimlerinin dış mekân - peyzaj kalitesine bağlı olarak konut değerlerine olan etkisi ortaya konulmaya çalışılmıştır. Alan çalışmasının kapsamı, Çanakkale'de 1990'dan sonra kent strüktürü içerisinde belirginleşmeye başlayan, 2000'li yıllardan itibaren sayısı her geçen gün artmakta olan ve kentin sosyal ve fiziksel yapısını etkilediği düşünülen "konut yerleşimleri"ni içermektedir. Alan çalışmasının sonuçları genel olarak konut yerleşimlerinde peyzaj tasarımı ile ilgili önemli bulgular ortaya koymaktadır. Konut yerleşimleri tasarımında dış mekân - peyzaj kalitesi ile konut değerleri arasında bir ilişki olduğu ortaya çıkmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Site Yerleşimleri, Peyzaj, Kalite, Konut Değeri, Dış Mekânlar, Ölçütler Demeti

Abstract: Housing cases, Mankind's life, from being sedentary to this time, has taken an important place. So that, person, on obtaining housing, housing- open space/ of relationship betweeen landscape dimension (design) is guided by preferences. In this sense, In today's conditions, of peoples, himself, from the city's busy and stressful environment, by send away, brings together with nature and landscape, constituent open spaces environmental quality high, from of the physical environments as long as they are satisfied, It is understood that the matter be satisfied. This study, it is discussed that how the landscape values are reflected to the real estate values of the residential complexes. In this approach it is aimed that to investigate the value of housing in housing settlements. The purpose is to reveal the relationship between the quality of the landscape and the value of housing. Depending on the general characteristics of housing settlements, it is investigated that the landscape areas, volumes, quality and quantity was studied to examine the values which take place in the structural units. The results of the review are evaluated that the effects on housing values were tried to be determined that depending on the housing settlements, the housing prices on the quality of landscapes and the landscape prices. The scope of the case study includes, the growing number of housing settlements which is thought to affect the social and physical structure of the city every day in Çanakkale starting from 1990s to the beginning of the 2000s. The results of the case study have revealed important findings about landscape design in housing generally. In housing settlements, it is appeared that there is a relationship between the characteristics of housing settlements landscapes and the real estate values of the residential complexes in housing settlements.

Key Words: Site Settlements, Landscape, Quality, Realhousing, Openspaces, a Beam of Criteria

Doi: 10.17365/TMD.2016922567

[1]Sorumlu Yazar: Alper SAĞLIK, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Çanakkale / Türkiye, alpersaglik@mynet.com *Geliş Tarihi / Received: 12.06.2016 Kabul Tarihi/ Accepted: 26.10.2016 Makalenin Türü: Type ofarticle (Araştırma / Research) Çıkar Çatışması / Conflict of Interest:Yok / None"Etik Kurul Raporu Yok – None of Ethics Committee"*

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

GİRİŞ

Tarihi gelişimi içinde konut, doğanın yapısına, sosyo-ekonomik koşullara ve kentleşme tipine bağlı olarak oluşmuş ve gelişmiş olup (Pulat, 1992:1-327), insanların barınma, korunma, güvenlik gibi temel yaşamsal gereksinimlerini karşılayan en önemli yapı türüdür (Arcan ve Evci, 1999:76-91).

Gelişmekte olan toplumlarda olduğu gibi ülkemizde de özellikle 1950'li yıllarda konut ihtiyacı baskın bir imar unsuru olmuştur. Bu durum plansız kentleşmeyi beraberinde getirmiş, dolayısıyla kentsel yeşil alanların gün geçtikçe endüstrileşme lehine yetersiz kalmasını ön plana çıkarmıştır.

Yerel ve merkezi yönetimler ise konutu, stokunun kontrol edilmesi gereken önemli bir ekonomik kaynak olarak değerlendirmişlerdir (Tekeli, 1996).

Ülkemizde yaklaşık 20 milyon (19.481.678 adet) konut bulunmaktadır (TÜİK, 2011). Buna göre, kentsel alanlarda fiziki yapıların çoğunluğunu konutlar teşkil etmektedir. Bunun bir sonucu olarak da doğal olarak Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut, satış sonucu el değiştirmiştir (TÜİK, 2015). Bu gösterge, konut piyasasını, ülke ekonomisindeki yeri ve önemi bakımından yadsınamaz boyuta taşımıştır.

Kentsel oluşum, birçok faktörün etkisinde olmasına karşın, ağırlıklı olarak ekonomik politikalara göre şekillenmektedir. İmara açma, yol yapımı, gecekondu bağışları, toplu konut yapıları gibi girişimler ile kentler büyük bir dönüşüm yaşarken, toplumsal yaşam da bundan payını almıştır (Aydın, 2003:1).

İnsanlar, toplumun en küçük birimi olarak yaşama eğilimi içinde olmalarının yanı sıra sosyal bir varlık olmalarının gereği olarak da yaşadıkları konutun sahip olduğu çevresel niteliklerden etkilenme durumundadırlar.

Çevresel nitelikler kapsamında kentsel yeşil alanlar, kent mekanı içinde fiziksel ve sosyal çevrenin niteliğini belirleyen, eğitimsel, kültürel ve rekreasyon amaçlı kullanımlara olanak tanıyan ve toplumun tüm bireylerinin kullanımına açık olan kamu mekanlarıdır (Yuen, 1996: 955-970).

Bireyin refah ve huzurunun sürdürülebilir yapılanmasında etkili olup, konut yerleşimlerine ve kent estetiğine katkısı yadsınamaz olan açık ve yeşil alanların (dış mekân/peyzaj), insanlar açısından öneminin gün geçtikçe artması, kalite ve nitelik açısından yüksek değerler arz etmesi, insanların yaşam standardının yükselmesi bakımından, anlamını gün geçtikçe artırmaktadır.

Bu anlamda insanlar konut sahibi olurken, konutun sahip olduğu peyzaj kalite ve nitelikleri konusunda seçici olmaktadırlar. Dolayısıyla kendilerine rasyonel kazanım sağlayacak olan bu kullanımlara ekonomik anlamda ödemeye isteklilik gösterebilmektedirler.

Peyzaj kalite ve niteliğinin piyasada ekonomik değer olarak karşılık bulması, günümüzde konut fiyatlarının artması yönünde bir dinamizmi de beraberinde getirmiştir.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Sahip olduğu içsel ve dışsal nitelikler (dış mekân/peyzaj) açısından konut, fiziksel bir mekân olarak ticarete konu olan heterojen bir maldır. Sağladığı barınma hizmetinin faydasıyla tüketim malı, kira ve değer artışı beklentisiyle de bir yatırım malıdır (Büyükduman, 2014:16).

Heterojen bir mal olmasından dolayı konut piyasası değişkenlik arz etmekte olup, konut fiyatlarının çok yönlü araştırılmasına zemin hazırlamıştır.

Konut piyasası araştırmalarında konutun piyasa değeri çeşitli istatistikî yöntemlerle (hedonik fiyatlama ve koşullu değerleme yöntemleri) analiz edilmektedir.

Söz konusu bu istatistikî yöntemler, heterojen bir malın özelliklerinin fiyat üzerindeki etkisini incelemektedir. Konut fiyatlarını etkileyen en önemli değişkenler genellikle konuta ait içsel faktörler (yapı türü, oda sayısı, büyüklüğü vd.) ve dışsal faktörler (çevresel nitelikler kapsamında yeşil alanlar manzara, konum, sosyal donatılar vd.) olarak sınıflandırılabilir (Selim, 2008: 65-76).

Bannett et al. (1998), Altunkasa (1999), Luttik (2000), Üçdoğruk (2001), Yang (2001), Boyacıgil (2003), Çetintahra ve Çubukçu (2011), Gül (2012) hedonik fiyatlama yöntemini kullandıkları çalışmalarda, konutların farklı büyüklükte yeşil alanlara sahip olması durumunda, konut fiyatlarının önemli düzeyde etkilendiğini (arttığını) belirlemişlerdir. Yiğit ve Selim (2015) ise yaptıkları çalışmada bu çalışmayla paralel olarak çalışma kapsamında tasarımlar ölçütler demeti ışığında değerlendirilirken R.Likert'in'ölçeklem modeli'nden yararlanılmıştır. Sonuçta peyzaj niteliğinin konut değerleriyle ilişkili olduğu ortaya konmuştur.

Günümüz kentlerinde konut yerleşimlerindeki mekânsal nitelikler peyzaj kalitesinin nitelik ve niceliğine bağlı olarak konut birimlerinin değerleri üzerine pozitif yönde katkı yapmaktadırlar.

Son yıllarda konut sektörünün Çanakkale'de de artış göstermesi ile Çanakkale ilinde yoğun konut yerleşimlerinde peyzaj ve yapı kütlesi alanları arasındaki oranların yetersizliği ön plana çıkmaktadır. Bu durum Çanakkale'de yer alan konut yerleşimlerinde konut fiyatları ile peyzaj kalite ve nitelikleri arasındaki ekonomik ilişkinin araştırılabilir olmasına zemin hazırlamıştır.

Bu çalışma kapsamında nitelik ve nicelik açısından önemli bir yere sahip peyzaj kullanımlarının karlı bir yatırım aracı olduğu düşüncesinin desteklenmesi, konut fiyatları ile konutun sahip olduğu peyzaj nitelik ve niceliği arasındaki ekonomik ilişkinin ortaya konması ile konut yerleşimi üretimi alanındaki tüm unsurlara nitelikli ve yeter ölçekte peyzaj alanı üretilmesi gerekliliğinin vurgulanması amaçlanmıştır.

MATERYAL

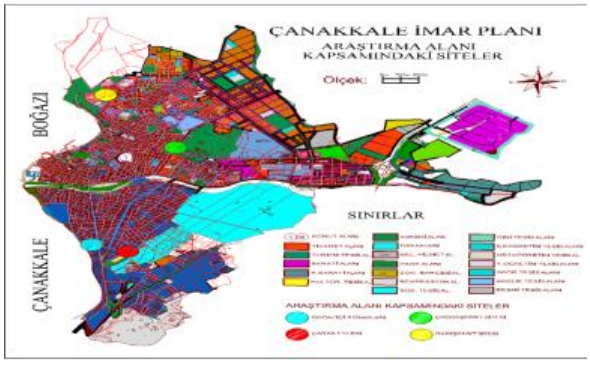
Çanakkale kent merkezi ve Kepez Beldesi, araştırma alanını oluşturmaktadır. Bu anlamda Kepez Beldesi'ni bünyesinde ihtiva eden Çanakkale, bulunduğu coğrafi konum itibariyle Türkiye'nin kuzeybatısında, Geli-

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

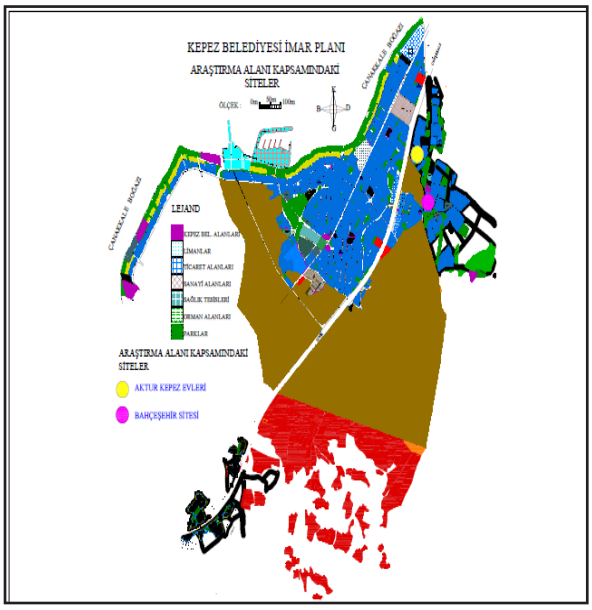
bolu Yarımadası ve Biga Yarımadası toprakları üzerinde yer almış olup, **25° 35′ ve 27° 45′ doğu boylamları ile 39° 30′ ve 40° 42′ kuzey enlemleri arasında, 9,737 km²'lik bir alana ve** 60.2 kilometre kıyı uzunluğuna sahiptir (Şekil 1, 2).

Çalışma kapsamında, Çanakkale kentinde belirlenen 8 konut yerleşim alanının hedef kitleleri, planlama özellikleri, yerleşme içerisindeki açık ve yeşil alanların fiziksel özellikleri, kalite ve nitelikleri, işlev alanları, donatıları, yapısal ve bitkisel peyzaj elemanları; kullanım koşulları konuları araştırılmıştır.

Çalışmanın ilk bölümünde belirlenmiş konut yerleşimlerinin proje bilgilerine Çanakkale ve Kepez Belediyeleri'nden ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda her konut yerleşimi için proje künyesi oluşturulmuştur. Proje kapsamında yapı kütlelerinin alanları ile konutların iskân bilgileri ve rayiç bedelleri de elde edilmiştir.



Şekil 1.Çanakkale ve Kepez Kenti imar planları ve araştırma alanları kapsamındaki siteler (Çanakkale ve Kepez Belediyesi–2016)



Şekil 2.Çanakkale ve Kepez Kenti imar planları ve araştırma alanları kapsamındaki siteler (Çanakkale ve Kepez Belediyesi–2016)

Şekil 3.Çanakkale ve Kepez Kenti hava fotoğrafları (Çanakkale ve Kepez Belediyeleri-2016)

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Şekil 4.Çanakkale ve Kepez Kenti hava fotoğrafları (Çanakkale ve Kepez Belediyeleri-2016)

Çalışmanın diğer bölümünde ise, değerlendirilen peyzaj kalite ve konut yerleşimlerinin çevre estetiği bünyesinde yer alan dış mekân ya da niteliklerinin belirlenmesi, alan çalışmasıyla elde edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda, belirlenen konut yerleşim alanlarında yapılan fiziksel çevre analizi ile alanlarda arazi kullanım dağılımı, açık ve yeşil alanların alansal büyüklükleri, süs bitkileri özelinde yoğunluk, yapısal alan - yeşil alan oranları ile yerleşim alanlarındaki nüfusa göre kişi başına düşen yeşil alan miktarları ortaya konarak konut alanlarında yeşil alan miktarları % olarak belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda araştırma alanlarına ait hava fotoğraflarından yararlanılmıştır. Elde edilen hava fotoğraflarından bazılarına ait görseller Şekil 3 ve 4' te yer almıştır.

YÖNTEM

Alan çalışmasının yöntemini, seçilen konut yerleşimlerinin proje bilgilerini içeren proje künyelerinin oluşturulması ve 'ölçütler demeti' ile bir puanlama sistemi oluşturularak değerlendirilen analiz verileri oluşturmaktadır. 'Ölçütler demeti'ne göre yapılan dış mekân – peyzaj kalitesi değerlendirmesi ile elde edilen puanlama sonucunda bir çizelge elde edilmiştir ve bu çizelgede 8 adet konut yerleşiminin, ölçütler demeti puanlaması ve gayrimenkul bedelleri karşılaştırması yer almıştır.

Çalışmada öncelikle araştırma alanında, konut yerleşimlerinde mekânsal değerin vazgeçilmezlerinden olan dış mekân – peyzaj kalite ve niteliklerin ölçme ve değerlendirmesinde R.Likert'in "ölçütler demeti" nden yararlanılmıştır. "Ölçütler demeti" ışığında Çanakkale kentinde 8 adet konut yerleşimi değerlendirilmiş, bunların ticari değerlerine (Rayiç Bedelleri) ilişkin bilgiler elde edilmiş ve mekânsal nitelik ile ticari değer arasındaki ilişkiler belirlenmeye çalışılmıştır.

Çağımızda sosyolojik, çevresel psikolojik, ekolojik ve çeşitli pozitif bilimler açısından gelişmeler, mekansal tasarımların boyutunu, insan varlığını temel alan, bununla ilişkili fiziksel, biyolojik ve psikolojik açıdan biçimlenen, insani ölçekleri, doğal ve kültürel değerleri, çevre ve içerik verilerini barındıran, sürdürülebilir ekolojik özelliği gösteren mekansallıkla örtüşür hale getirmiştir. Bu da mekân tasarımına ilişkin kentsel planlama, kentsel tasarım, mimarlık ve peyzaj tasarımı gibi farklı ölçek çalışmalarında bütüncül yaklaşımları zorunlu kılmaktadır.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Araştırma konusu açısından; J. Gehl; "tasarımda yapı kütleleri ile dış mekânların insan ölçeği içerecek şekilde bir bütün olarak ele alınması gerektiğini, O.Newman ise; "mekânsal niteliği yüksek çevrelere ulaşılabilmesi için tasarımlarda, genelden özele mekân hiyerarşisinin kurulması gerekliliğini" ortaya koymuşlardır (Newman, 1977; Gehl, 1987).

Şekil 5.Barışkent Sitesi 2. Ada Alan Çalışması

Şekil 6.Çağdaşkent Sitesi

Bu araştırma, "Dış mekân – peyzaj niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti" doğrultusunda dış mekân-peyzaj kalitesini ölçmeyi amaçlamıştır. Bu bölümde söz konusu amaç doğrultusunda gerçekleştirilen alan çalışmasına yer verilmiştir. Alan çalışmasıyla, konut yerleşimlerinde dış mekân-peyzaj kalitesi üzerine odaklanılarak "dış mekân - peyzaj kalitesi" ve "konut bedelleri" arasındaki ilişki ortaya konulmaya çalışılmıştır.

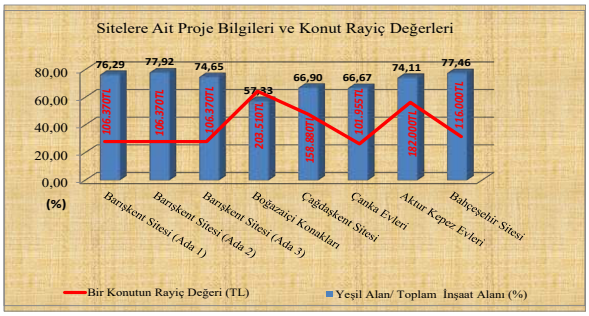
Alan çalışması kapsamında, araştırması yapılacak konut yerleşimleri, Çanakkale kentinde incelenerek 8 yerleşim olarak belirlenmiştir.

Belirlenen konut yerleşimlerinin seçim kriterleri aşağıda belirtilmektedir:

- Yapım yılının 1990 – 2015 yılları arasında olması,
- Kendi başına bir yerleşim birimi olması,
- Çok katlı ya da villa tipi konut yapısına sahip konutlardan oluşması.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Belirlenen konut yerleşimlerinin proje bilgilerinden oluşan proje künyelerine ve araştırma alanındaki konutların ticari değerlerine (rayiç bedelleri) ulaşılmıştır (Şekil 7). Bununla birlikte yerleşimlerin alan yapı kütleleri ve doğal canlılık katmanı yeşil kapsamında "ölçütler demeti" ile değerlendirilmesi, bu değerlendirme ile elde edilen verilerin analizi sonucunda ölçütler demeti puanlaması/bedel çizelgesi yer almıştır (Tablo 1).



Şekil 7.Her Site İçin Yeşil Alan Miktarları İle Konut Rayiç Değerlerinin Karşılaştırılması

Tablo 1.Çanakkale ve Kepez Kentleri Kapsamında Yer Alan Sitelerin Projebilgileri, Ölçütler Demeti Puanlaması ve Sitelerdeki Konutların Rayiç Bedelleri (Çanakkale ve Kepez Belediyeleri – 2015)

Konut	Yerleşimi	Yapım Yılı	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Bir Konutun Rayiç Değeri (TL)	Bir Konutun Alanı (m²)	Toplam Yapı Alanı (m²)	Toplam Yeşil Alanı (m²)	Yeşil Alan / Toplam İnşaat Alanı (%)	Ölçütler Demeti: vAlanın Konfor ve İmaj Puanı	Sosyallik Durumu Puanı	Ulaşım Puanı	Alan Kullanımı ve Aktivite Puanı	Ölçütler Demeti (Ortalama)
Barışkent	Sit. A1	1993	9.700	106.370	100	2.300	7.400	76	3	3	4	3	3
Barışkent	Sit. A2	1993	9.701	106.371	101	2.301	7.401	76	4	4	4	4	4
Barışkent	Sit. A3	1993	9.702	106.372	102	2.302	7.402	76	5	5	4	5	5
Boğazaiçi	Konakları	2010	9.703	106.373	103	2.303	7.403	76	6	6	5	6	6
Çağdaşkent	Sitesi	2002	9.704	106.374	104	2.304	7.404	76	7	7	5	7	6
Çanka	Evleri		9.705	106.375	105	2.305	7.405	76	8	8	4	8	7
Aktur	Kepez Ev.	2009	9.706	106.376	106	2.306	7.406	76	9	9	4	9	8
Bahçeşehir	Sitesi	2013	9.707	106.377	107	2.307	7.407	76,31	9,94	10,00	3,50	10,00	8,36

Sit: Sitesi, Ev: Evleri, A1: Ada1, A2:Ada2, A3: Ada3.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Barışkent Sitesinde (Ada 1,2,3), yeşil alan yüzdelerinin birbirine yakın oldukları (% 76,29, 77,92,74,65) görülmekte olup, bu oranlarla paralel olarak sitelerdeki konutların rayiç değerlerinin de aynı oldukları (106.370 TL) gözlenmiştir. Çanka Evleri site alanındaki yeşil alan oranının (% 66,67) Barışkent site alanlarındaki yeşil alan oranlarında nispeten az olmasına paralel olarak konut fiyatının da (101.955 TL) nispeten az olduğu gözlenmiştir. Ancak Boğaziçi Konakları site alanındaki yeşil alan oranı (%57,33) benzer kıyasla daha düşük olmasına rağmen konut rayiç değerinin (203.510 TL) yüksek olduğu görülmüştür. Bu durum söz konusu sitenin zengin alternatif kullanımlara ve çevresel faktörlere sahip olmasından kaynaklandığı söylenebilir.

Ayrıca, Çağdaşkent, Aktur ve Bahçeşehir site alanlarındaki yeşil alan oranlarına bakıldığında (sırasıyla % 66,90, 74,11, 77,46) yaklaşık aynı yüzdelere sahip olmalarına rağmen konut rayiç değerlerinin beklenenden yüksek olduğu görülmüştür. Bu durum, bu sitelerin sosyal, sportif etkinlikler gibi zengin ve alternatif kullanımlardan oluşan yapısal alanlara sahip olmalarıyla ilişkilendirilebilir.

BULGULAR ve TARTIŞMA

Bu başlık altında araştırma bulguları ve analizleri yer almaktadır. "Dış mekân – peyzaj niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti" doğrultusunda dış mekân-peyzaj kalitesini ölçmek üzere alan çalışması içerisinde verilerin analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Alan çalışmasının yapılacağı 8 adet konut yerleşimi belirlenmiş ve öncelikle seçilen konut yerleşimlerinin özellikleri incelenmiştir. Sonrasında, alan çalışması için seçilen 8 adet konut yerleşimitasarımları dış mekân – peyzaj kalitesini ölçmeye yönelik "ölçütler demeti" ile değerlendirilmiştir (Tablo 2).

Tablo 2. Ölçütler Demeti (Sağlık ve Kelkit, 2014)

No.	ALANIN KONFOR VE İMAJ I "	Barışkent Sitesi 1	Barışkent Sitesi 2	Barışkent Sitesi 3	Boğaziçi Konakları	Çağdaşkent Sitesi	Çanka Evleri	Aktur Kepez Evleri	Bahçeşehir Sitesi
1	Alan iyi bir izlenim veriyor mu?	3	2	4	4	4	5	5	4
2	Alanda manzara etkisi var mı?	5	3	4	4	2	2	4	4
3	Alanın yapısal tasarımının niteliği nasıl?	3	3	3	4	3	3	5	4
4	Oturma ve dinlenme alanlarının sayısal yeterliliği nasıl?	4	2	4	4	4	4	5	3
5	Oturma - dinlenme yerlerinin uygunluğu nasıl?	4	2	4	4	4	4	4	4
6	Donatı elemanlarının niteliksel yeterliliği nasıl? (Kalite, Temizlik, Kul. Uygunlukları)	3	2	3	5	4	6	7	8
7	Alana kimlik kazandırabilecek elemanların varlığı nasıl?	2	1	2	3	2	3	4	3
8	Kullanıcılara güneş, gölge ve rüzgardan korunma olanaklarının sunulma durumu nasıl?	4	3	4	4	4	4	4	4
9	Alanda güvenlik personeli var mı?	1	1	1	5	1	5	5	5
10	Alanın insanlar üzerinde bıraktığı güven hissi nasıldır?	3	3	3	5	3	5	5	5
11	Alanda su elemanının farklı şekilde kullanımı var mı? (Süs havuzu, çeşme meşale, vb.)	2	2	2	4	4	4	5	4
12	Herhangi bir acil durum veya sorunda yardıma kolay ulaşılabilir mi?	3	3	3	5	3	5	5	5
13	Yapı kütle ve dış mekan objeleri insani ölçek anlamında ergonomik mi?	4	3	4	5	4	5	5	5
14	Bitkilerin Bakımı, çimlerin biçimi ve bakım durumu nasıl?	4	3	4	4	3	4	5	5
15	Alanda sosyal tesis var mı?	1	1	1	1	1	4	5	4
16	Alanda gürültü kirlilik seviyesinde rahatsızlık veriyor mu?	3	3	3	3	3	5	3	3
17	Alan çevresindeki yerleşimler görsel kirlilik oluşturuyor mu?	1	1	1	1	1	1	1	1
	ORTALAMA	2,94	2,24	2,94	3,82	2,94	4,06	4,53	4,18

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

	SOSYALLİK DURUMU								
18	Aktivite alanlarının çevresinden algılanma durumu	*3*	*1*	*3*	*3*	*1*	*3*	*3*	*3*
19	Her aktivite bölgesinde ve alanın girişinde oturma yerlerinin yeterliliği	*4*	*3*	*4*	*3*	*3*	*4*	*4*	*3*
20	Alan içerisinde toplanma noktalarının durumu	*1*	*1*	*1*	*3*	*1*	*4*	*5*	*3*
21	İnsanların alanın genel kullanımında benimseme durumu	*4*	*3*	*4*	*3*	*3*	*4*	*5*	*3*
	ORTALAMA	***3,00***	***2,00***	***3,00***	***3,00***	***2,00***	***3,75***	***4,25***	***3,00***
	ULAŞIM								
22	Alanın iç yapısının dışarıdan görülebilirlik durumu nasıldır?	*4*	*3*	*4*	*4*	*4*	*3*	*2*	*2*
23	Alanın sahip olduğu sirkülasyon, insanları istedikleri yerlere ulaştırıyor mu?	*4*	*4*	*4*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*
24	İnsanların alana ulaşım kolaylığı nasıl?	*4*	*4*	*4*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*
25	Alana ulaşmak için otobüs, araba ve bisiklet gibi alternatiflerin varlığı?	*5*	*3*	*5*	*5*	*5*	*4*	*2*	*2*
26	Alanın yakınında bulunan otobüs duraklarının yeterliliği?	*5*	*3*	*5*	*5*	*5*	*4*	*2*	*2*
27	Alana ait otoparkların durumu nasıldır?	*4*	*4*	*4*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*
	ORTALAMA	***4,33***	***3,50***	***4,33***	***4,83***	***4,83***	***4,33***	***3,50***	***3,50***
	ALAN KULLANIMI VE AKTİVİTELER								
28	Alanda farklı aktivitelere katılabilme olanağı ne durumda?	*3*	*2*	*3*	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*
29	Alanın değişik kullanıcı grupları tarafından kullanımı (çiftler, aile, arkadaş)	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*
30	Alanın fiziksel tasarım ve düzenlemesinin alanın gece boyunca da kullanımını destekleme oranı	*2*	*2*	*2*	*3*	*2*	*3*	*4*	*4*
31	Alanda yönetimin varlığı ve işleyişi ne durumda?	*3*	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*
32	Alan günün ve yılın farklı zamanlarında kullanım açısından ne oranda ilgi çekicidir?	*3*	*2*	*3*	*3*	*2*	*3*	*4*	*4*
33	Alanda güvenlik açısından (trafik vb.) sınırlandırma elemanları düşünülmüş müdür? (duvar, toprak tepe,(tümsek), ağaçlık, çit bitkiler, bariyer, ya da kombine materyaller)	*3*	*2*	*3*	*3*	*2*	*3*	*4*	*4*
34	Alana kazandırılabilecek etkinlikler açısından alan yeteri kadar büyük müdür?	*3*	*2*	*3*	*3*	*2*	*3*	*3*	*3*
35	Alanda çocuk oyun alanı aktivitesine yer verilmiş mi?	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*
36	Alanda sportif aktiviteye yer verilmiş mi;?	*4*	*3*	*4*	*4*	*4*	*4*	*5*	*4*
37	Alanda kaya bahçesi kullanımına yer verilmiş mi?	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*4*	*3*
38	Alanın çim yüzeyi ve kalitesi nasıldır?	*3*	*2*	*3*	*4*	*3*	*4*	*5*	*5*
	ORTALAMA	***3,00***	***2,36***	***3,00***	***3,09***	***2,73***	***3,18***	***3,91***	***3,73***

Çok Yetersiz: 1; Yetersiz: 2; Orta: 3; İyi: 4; Çok İyi: 5.

Bu değerlendirme sonucunda araştırmanın savını destekleyen ya da desteklemeyen çalışma sonuçlarına yer verilmiştir. Alan çalışması içerisinde, konut yerleşimlerinin " konut bedelleri" ve "mekânsal peyzaj düzeyi/kalitesi" arasındaki paralelliği kanıtlamaya yönelik olarak kavramsal bir çerçeve oluşturulmuştur.

Alan çalışmasında, 8 adet konut yerleşiminin "Dış mekân – peyzaj niteliğini ölçmeye yönelik bir ölçütler demeti" ile değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapım tarihleri 1990 – 2015 yılları arasında olan, Çanakkale kenti içerisinde toplam 8 adet konut yerleşimi, "ölçütler demeti" ile değerlendirilmiştir ve puan verilmiştir (Tablo 2).

Bu kapsamda konut yerleşimlerinin vaziyet planları, tarafımızdan incelenerek proje kapsamında her bir sitenin toplam inşaat alanı, toplam yapı alanı, toplam yeşil alan yüzdesi ve konut alanı verilerineulaşılmıştır. Elde edilen bu veriler, ölçütler demeti kapsamında site yerleşimlerindeki dış mekân/peyzaj niteliklerine yönelik puanlamalar ve ölçümler demetinde yer alan tüm ölçütlerin 5 tam puan olması durumuyla doğrudan ilişkilendirilerek değerlendirme yoluna gidilmiştir.

Geliştirilen "ölçütler demeti" ile her bir konut yerleşimi için tarafımızdan bir puanlama yapılmış ve bu puanlara göre bir analiz ve karşılaştırma yapılmıştır. Değerlendirmesi yapılan "Ölçütler Demeti" mekânsal modelinde soyut-ideal düzlemde aktarılan özellikleri daha iyi açıklayacağı düşüncesiyle bu bağlamda fazlasıyla yeterlilik içeren bir "örnek tasarımı" göz önünde bulundurularak bir karşılaştırma ve puanlama yapılmıştır. 1973 yılında "Japan Architect" dergisinin sponsorluğunda "Family Housing Harmonized With Natural Greenery" temasıyla açılan ve birincilik ile ödüllendirilen bu örnek tasarım puanlama yapılırken en üst seviyede puanlama gözetilmiştir ve karşılaştırmalı sonuçları 'ölçütler demeti puanlaması' ile değerlendirilmiştir. Dolayısıyla bu çalışmada da ölçütler demeti-

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

nin tüm ölçütleri kapsamında her bir site için tam puan alması durumu dikkate alınmıştır.

Şöyle ki, birbirinden bağımsız her bir site yerleşimindeki konut rayiç bedelleri, alan çalışması ile elde edilen ölçütler demeti ortalama puanı ve tam puan almaları durumunda olası konut değerleri ortaya konmuştur. Devamında konutun rayiç bedeli olası konut değerine oranlanarak her bir site için konut bedeli ile dış mekân/peyzaj niteliği arasındaki paralelliğin kanıtlama yüzdeleri bulunmuştur (Tablo 3, Şekil 8).

Sonuçta, verilerin değerlendirilmesi ile birlikte alan çalışması kapsamında seçilen konut yerleşimlerinin "ölçütler demeti" ışığında değerlendirilmesi ve gayrimenkul değerlerine göre karşılaştırması sonucunda şu sonuçlar ortaya çıkmıştır:

Kepez Belediyesi mücavir alanında yer alan;

1. Bahçeşehir Sitesi'nde, konut yerleşimlerinin bedel – dış mekân/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı % 72 seviyesindedir.

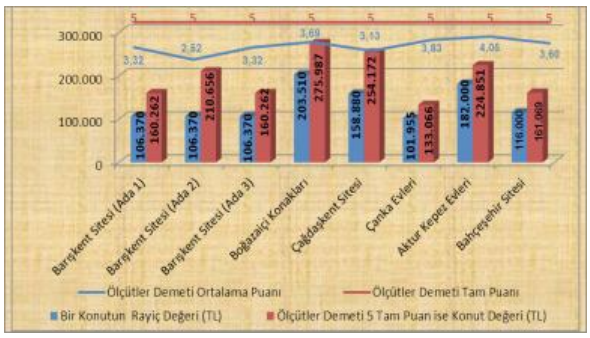
2. Aktur İnşaat-Kepez Evleri'nde, konut yerleşimlerinin bedel – dış mekân/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı % 81 seviyesindedir.

Tablo 3. Sitelere Ait Ölçütler Demeti Puanlamaları, Konutların Rayiç Bedelleri ile Peyzaj Nitelikleri arasındaki Paralelliğin Kanıtlanma Yüzdeleri

Konut	Yerleşimi	Ölçütler Demeti: Alanın Konfor ve İmaj Puanı	Ölçütler Demeti: Sosyallik Durumu Puanı	Ölçütler Demeti: Ulaşım Puanı	Ölçütler Demeti: Alan Kullanımı ve Aktivite Puanı	Ölçütler Demeti	Ortalama Puanı	Bir Konutun Rayiç Değeri (TL)	Ölçütler Demeti 5 Tam Puansa Konut Değeri (TL)	Konut Rayiçi / Konut Değeri * 100
Barışkent	Sit. A1	2,94	3,00	4,33	3,00	3,32		106.370	160.262	66
Barış-kent	Sit. A2	2,24	2,00	3,50	2,36	4,32		106.371	210.656	50
Barış-kent	Sit. A3	2,94	3,00	4,33	3,00	5,32		106.372	160.262	66
Boğa-zaiçi	Konak-lan	3,82	3,00	4,83	3,09	6,32		106.373	275.987	74
Çağdaşkent	Sitesi	2,94	2,00	4,83	2,73	7,32		106.374	254.172	63
Çanka	Evleri	4,06	3,75	4,33	3,18	8,32		106.375	133.066	77
Aktur	Kepez Ev.	4,53	4,25	3,50	3,91	9,32		106.376	224.851	81
Bahçeşehir	Sitesi	4,18	3,00	3,50	3,73	10,32		106.377	161.069	72

Sit: Sitesi, Ev: Evleri, A1: Ada1, A2:Ada2, A3: Ada3.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)



Şekil 8.Sitelere ait konut Rayiç Değerleri, Ölçümler Demeti değerlendirmesiyle elde edilen ortalama puanlar ve Her bir Sitenin Ölçümler Demetinden 5 tam puan alması halinde konut değerleri

Çanakkale Belediyesi mücavir alanında yer alan;

1. Barışkent Sitesi'nde (Ada 1,2,3), konut yerleşimlerinin bedel – dış mekan/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı ortalama % 61 seviyesindedir.

2. Çağdaşkent Sitesi'nde, konut yerleşimlerinin bedel – dış mekân/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı % 63 seviyesindedir.

3. Boğaziçi Konakları'nda, konut yerleşimlerinin bedel – dış mekân/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı % 74 seviyesindedir.

4. Çanka Evleri'nde, konut yerleşimlerinin bedel – dış mekân/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı % 77 seviyesindedir.

Altunkasa (1999), Boyacıgil (2003), Luttik (2000), Bannet et al. (1998), Gül (2012), Yiğit ve Selim (2015) gibi çalışmalarda olduğu gibi bu çalışmada da elde edilen bulgular doğrultusunda, konut yerleşimlerinin dış mekân/peyzaj niteliği, konut değerleri ile doğrudan ilişkili olup, dış mekân/peyzaj niteliği yüksek konut yerleşimlerinde konut değerlerinin de yüksek olduğu tespit edilmiştir.

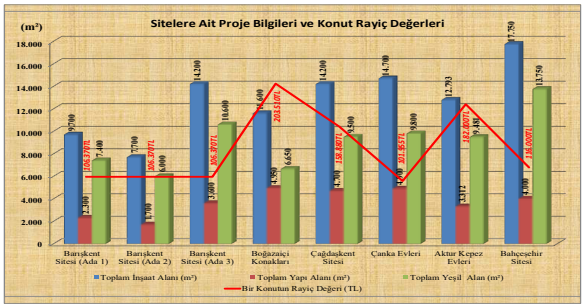
Ancak Çanka Evleri site alanındaki dış mekân/peyzaj niteliğinin 4 puan seviyesine yakın olmasına rağmen fiyatının düşük olması, hava alanına yakın olması ve alternatif kullanımların yetersizliği ile ilişkilendirilebilir.

Konutun ekonomik değeri ile dış mekân(-peyzaj niteliğinin paralelliğini kanıtlayan siteler kapsamında Barışkent, Bahçeşehir, Çağdaşkent ve Aktur Kepez Evleri sitelerini sıralamak mümkündür (Şekil 9).

Barışkent, Bahçeşehir, **Çağdaşkent** ve Aktur Kepez Evleri sitelerinde, yeşil alanların yapı alanlarına oranları yaklaşık 3 katı fazla olduğu gözlenmiştir. Bu kapsamda konut rayiç değerlerinin de yüksek oldukları dikkat çekmektedir. **Çanka** Evleri sitesindeki yeşil alanların yapısal alanlara oranla 2 katı fazla olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Buna rağmen konut rayiç değerinin düşük olması farklı çevresel şartlara sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Boğaziçi Konakları site yerleşimindeki yeşil alan miktarıyla yapısal alan miktarlarının birbirlerine yakın oldukları, ancak konut rayiç değerlerinin aksine yüksek olduğu gözlenmiş olup, farklı kullanımların bu durumda pay sahibi olabileceği düşünülmektedir.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)



Şekil 9.Sitelere Ait Proje Bilgileri ve Konut Rayiç Değerleri

ÖNERİLER

Konut sektörü, bir ülkenin kalkınmasında önemli ekonomik göstergelerden birisi olarak değerlendirilebilir. Konut sektöründe meydana gelecek iyileşmelerin, istihdamın artması, işsizliğin azalması, inşaat sektöründe kullanılan ham madde ticaretinin artmasına imkân verebileceği söylenebilir. Bu çalışma kapsamında ele alınan heterojen mal niteliğindeki konutun ekonomik değerinin de sahip olduğu dış mekân-peyzaj niteliklerindeki artış ile doğru orantılı olarak artacağına dair elde edilen verilerin konut sektöründeki iyileşmelere faydalı olacağı söylenebilir.

Bu bağlamda araştırma sonucunda elde edilen sonuçları şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Konut yerleşimlerinin bedel-dış mekân/peyzaj nitelik koşutluğunu kanıtlama oranı % 50-81 arasında değişmektedir.

- Konut yerleşimlerinin dış mekân-peyzaj niteliği konut değerleri ile doğrudan ilişkilidir.

- Dış mekân-peyzaj niteliği yüksek konut yerlerinde konut değerleri de yüksektir.

Bu çalışma, mekânsal estetik değişkenlerin, tüketicilerin (özellikle konut tüketicisinin) psikolojisini etkilediği gibi onların tercihlerini ve davranışlarını da etkileyeceğinden mekânsal estetiğin göz ardı edilemeyecek bir ekonomik değere sahip olma ihtimalini tartışmaya açması bakımından önemlidir.

Ayrıca bu çalışmanın konut ve ilişkili olduğu dış mekân-peyzaj kalite ve niteliğine odaklanan iki ayrı literatürü (çevre estetiği ve konut fiyatları) bir araya getirmesi ve Türkiye"-de sınırlı sayıda yapılan bir konu üzerinde odaklanması nedeniyle gelecek çalışmalara kaynak oluşturması da beklenebilir.

Seçilen konut yerleşimlerinin dış mekân – peyzaj niteliklerinin oluşturulan "ölçütler demeti" ile değerlendirilmesi ile yapılan alan çalışması sonucunda elde edilen çizelge araştırmanın savını kanıtlar niteliktedir. Kanıtlanma oranı % 50 ile % 81 arasında değişmektedir. Dış mekân – peyzaj niteliği ile konut değerleri arasında doğru bir orantının varlığı gözlenmektedir. Nitelik yükseldikçe bir yatırım aracı olarak konut değeri de yükselmektedir.

Bu sonuçların konut yerleşimi üretiminde rol alan unsurlar üzerinde nitelikli üretim konusunda teşvik edici olacağı düşünülmektedir.

Bu çalışma kapsamında ortaya konulan konut yerleşimlerindeki 'dış mekân – peyzaj niteliğini ölçmeye yönelik "ölçütler demeti"nin de tasarım sürecinde içerdiği kavramsal unsurlar ile tasarımcıya kılavuzluk edecek bir nitelikte olduğu söylenebilir.

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Bu çalışmada yalnızca apartman dairesi ve villa türündeki konutlar dikkate alınarak analizler yapılmıştır. Yapılacak benzer çalışmalarda farklı bölgelerde, farklı kültür, ekonomik ve sosyal statüdeki alıcılar için yapılması ve fiyatı nasıl etkilediğinin incelenmesi uygun olabilecektir.

Araştırmada sıkıntı çekilen nokta, belediyelerden konut yerleşimlerine ait proje bilgilerinin elde edilmesinde değişik arşivlerden bilgilerin toplanması aşamasında gerçekleşmiştir.

Araştırma sonucunda, Çanakkale kentinde belirlenen 8 konut yerleşiminde yer alan konutların ekonomik değerlerinde, dış mekân-peyzaj niteliklerinin etki edebileceğine dair bilgiler tespit edilmiştir. Bu çalışma ile elde edilen bilgilerin ileride yapılacak akademik çalışmalara, konut piyasalarına, inşaat sektöründeki yatırımcılara fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Merkez ve yerel yöneticiler açısından ise, konut alanlarında yaşam kalitesini iyileştirecek mevzuat düzenlemeleri yapılmalıdır. Yeşil alanlardaki kullanıcı yoğunluğunu minimize ederek özellikle açık ve yeşil alanları daha verimli kullanabilmek için yerleşim alanının plan kararları değiştirilmemelidir. Alanda kullanıcı yoğunluğunu arttıracak ve yeşil miktarının azalmasına neden olacak, böylelikle kullanıcıların yaşam standartlarını olumsuz yönde etkileyecek plan tadilatları gerekli yasal düzenlemelerle engellenmelidir.

Konut yaşam çevrelerinin bireysel, sosyal ve kültürel gelişmeyi arttırıcı biçimde tasarlanması esasına dayalı kentsel tasarım ölçütleri geliştirilmeli ve uygulanması için yönetmelikler, şartnameler ve yol gösterici standartlar oluşturulmalıdır. Özellikle kullanıcıların konut yakın çevresini kullanmayı tercih ettikleri unutulmamalı, ada bazında yeşil alan düzenlemelerinde bireylerin günlük rekreatif ihtiyaçlarını karşılayacakları fonksiyon alanları tasarlanmalıdır.

KAYNAKÇA

ALTUNKASA, M. F., (1999). Adana Kuzeybatı Üst Kentsel Gelişme Alanında (Yeni Adana) Yeşil Alan Donatılarının Konut Fiyatları Üzerindeki Etkisinin Araştırılması. Çukurova Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Adana, 66s., 2003. Çevresel Sürdürülebilirlik. Çukurova Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Adana, 223

ARCAN, E. F., EVCİ, F., (1999). Mimari Tasarıma Yaklaşım (2. Baskı).İstanbul: Tasarım Yayın Grubu. s.76-91

ARIKAN, F. E., (2008). Ev Kiralarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Belirlenmesi. (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul

AYDIN, S., (2003). Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları. (Yayınlanmamış doktora tezi). Ankara Üni-

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

versitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

BOYACIGİL, O., (2003). HedonicPricing Yönteminin İskenderun Kenti Örneğinde Uygulanması. Cukurova Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Adana. 211

BANNET, L., ACHARYA G., SILVA, G., MENDELSOHN R., (1998). Valuing Open Space And Land Use Chaos In Urban Watersheds: An HedonicProperty Value Analysis. PaperPreparedForThe World Congress Of EnvironmentalAnd Resource Economists, Venice, 25-27 June 1998,21s

BÜYÜKDUMAN, A., (2014). Bir Kent Efsanesi Konut Balonu Kent Ekonomisi Ne Diyor?, 1. Baskı, İstanbul: Scala Yayıncılık. s.16.

ÇETİNTAHRA, E., ÇUBUKÇU, G., E. (2011). Çevre Estetiğinin Konut fiyatlarına Etkisi. D.E.Ü. Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İtü Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 1, 3-12

GEHL, J., (1987). Life BetweenBuildings, New York: Van NostrandReinholdCompany

GÜL, D., (2012). Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonic Tahmini. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, İ.İ.B.F. İktisat Bölümü, Yüksek Lisans Tezi

LUTTIK, J., (2000). The Value of Trees, Waterand Open Space As ReflectedBy House PricesInTheNetherlands. LandscapeAnd Urban Planning 48 (2000) s. l61-167

NEWMAN, O., (1977). Defensible Space, New York: CollierBooks – Mac Millan Publishing Co.,Inc

PULAT, G., (1992). Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekânsal Çözüm Arayışları. Ankara: Batı-Kent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını, Volkan Matbaacılık. 327

SAĞLIK, A., KELKİT, A., (2014). ÇOMÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 2014. 2(2: 43,55)

SELİM, S., (2008). Türkiye'de Konut Fiyatlarının Belirleyicileri: Hedonik Regresyon Modeli. Doğuş Üniversitesi Dergisi, 9(1), 65–76

TEKELİ, İ., (1996).Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi. Ankara: TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi No:2

TÜİK, (2011). http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21711

ÜÇDOĞRUK, Ş., (2001). İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler, Hedonik Yaklaşım. D.E.Ü. İ.İ.B.F. Dergisi,

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

Cilt:16, Sayı:2, Yıl: 2001, ss: 149-161

YANG, Z., (2001). An Application of theHedonicPrice Model withUncertainAttributethe Case of thePeople'sRepublic of China, Property Management, Vol. 19 No. 1, 2001, pp. 50–63

YİĞİT, P., SELİM, V., (2015) Konut Yerleşimlerinde Dış Mekân – Peyzaj Kalite ve Niteliğinin Ölçülmesine ve Gayrimenkul Değerlerine Etkisine İlişkin Bir Değerlendirme Yaklaşımı Önerisi. Beykent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi, Sayı 8(2) 2015, 211 – 226

YUEN, B., (1996). CreatingTheGarden City: TheSingaporeExperience, Urban Studies, 33, 955-970

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

EXTENDED ABSTRACT

Introduction: In order for organisms to sustain lifestyles and mutual relationships with each other in the "environment", they must continuously act at the point of most economic benefit from limited available resources, and in addition to positive environmental developments this causes unwanted results such as environmental pollution and disrupted natural balance. As such, this situation is effective in bringing the differences between needs and resources to the highest level. The result of the production and consumption activities, which appear to be humanity's struggle against limited resources, has brought "Quality Environment" to the point where it is insufficient to meet needs. Directly or indirectly interacting with "Quality Environment" is a source of pleasure for humanity and deficiency or insufficiency brings discontent. In this way, the clearest property distinguishing "environmental need" from other needs is the "benefit" to humans of a quality environment. As a result, the necessity to reflect the benefits of resources defined as "free goods" like clean air, sea, green areas and natural views in common use areas in prices is unavoidable. Currently quality environment is an economic good with low rarity, scarcity and demand. So included among multiple targets like protecting the environment, urban quality of life and increasing welfare, are components like residential housing locations and landscaping/quality environment directly serving this use. The historical development of residences formed and developed linked to the structure of nature, socio-economic conditions and urbanization type (Pulat, 1992), with the most important type of structure one that provides basic human needs like shelter, protection and safety to people (Arcan and Evci, 1999). In developing societies such as our country, especially in the 1950s, residential requirements formed the dominant element of construction. This situation led to unplanned urbanization and as a result urban green spaces became insufficient day by day in favor of industrialization. Within the scope of environmental quality, urban green spaces are public venues determining the characteristics of physical and social environments in city centers, allowing educational, cultural and recreational uses and open for use by all individuals in society (Yuen, 1996). In this way, when people become homeowners, they are fussy about the landscaping quality and characteristics. They appear to show willingness to pay in an economic sense for these uses as rational gains for themselves. Determining the market economic value of landscape quality and characteristics causes dynamism increasing residential prices in the present day. In terms of internal (structural type, number of rooms, size, etc.) and external (outer area/landscaping, view, location, social facilities, etc.) characteristics, residences are a physical venue traded as a heterogeneous good. Consumer goods due to service as a shelter, they are also investment goods with expected rental and value increases (Büyükduman, 2014). As they are heterogeneous goods there is variability in the residential market preparing the way for research into different aspects of house prices. Currently the qualitative and quantitative aspects of landscaping quality among the spatial properties of residential complexes positively contribute to value of residential units. In recent

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

years the increase in the residential sector in Çanakkale has revealed the insufficiency in ratios between landscaping and construction mass in dense residential complexes in Çanakkale. This situation has prepared the way for the ability to research the economic correlation between house prices and quality and characteristics of landscaping in residential complexes. Within the scope of this study the aim was to support the idea of landscaping use, with qualitative and quantitative importance, as a profitable investment tool, to reveal the economic correlation between house prices and the quality and characteristics of landscaping around the residence and to emphasize the necessity of producing quality and sufficient scale landscaping areas for all elements within the residential complex. **Methodology:** The study performed analysis and assessment of data from a field study aiming to measure outdoor-landscaping quality in light of "criteria bundle for measuring outdoor-landscaping quality". The field study determined 8 residential complexes and initially investigated the properties of the chosen residential complexes. Later the field study assessed the 8 residential complexes with the "criteria bundle" to measure outdoor-landscaping quality of the residential design. The "Criteria" used for evaluation compared and gave points by considering the "model design" awarded first place in the "Family Housing Harmonized with Natural Greenery" theme sponsored by "Japan Architect" magazine in 1973 as it was thought to better explain the properties stated on the abstract-ideal plane of the spatial model. As a result, care was taken to give points for all criteria to each residential complex within the scope of this study. In conclusion the assessment in light of the data evaluation and "criteria bundle" of residential complexes chosen in the field study and comparison with real estate values produced the following results: **Findings And Discussion:** Within the Kepez Municipality area; in Bahçeşehir Sitesi the proven rate for parallels between cost of residence – outdoor/landscaping quality was 72%. At Kepez Evleri – Aktur Construction, the proven rate for parallels between cost of residence – outdoor/landscaping quality was 81%. Within the Çanakkale Municipality area; in Barışkent Sitesi (Ada 1,2,3) the proven rate between residential cost – outdoor/landscaping quality was 61%. In Çağdaşkent Sitesi the proven rate between residential cost – outdoor/landscaping quality was 63%. In Boğaziçi Konakları the proven rate between residential cost – outdoor/landscaping quality was 74%. At Çanka Evleri the proven rate between residential cost – outdoor/landscaping quality was 77%. As in studies by Altunkasa (1999), Boyacıgil (2003), Luttik (2000), and Banet et al. (1998), the results of this study indicate that the outdoor/landscaping quality of residential complexes is directly related to housing value. In residential complexes with high outdoor/landscaping quality, the residential value was also identified to be high. However in Çanka Evleri, though the outdoor/landscaping quality was nearly at the 4 point level, the low price may be related to being close to the airport and insufficient alternative uses. Barışkent, Bahçeşehir, Çağdaşkent and Aktur Kepez Evleri may be listed among complexes with proven parallels between economic value and outdoor/landscape quality. In Barışkent, Bahçeşehir, Çağdaşkent and Aktur Kepez Evleri it was observed that green space was nearly 3 times greater than construction area. **Conclusions And Suggestions:**

TMD
www.mtddergisi.com
ULUSLARARASI HAKEMLİ TASARIM VE MİMARLIK DERGİSİ
Eylül / Ekim / Kasım / Aralık 2016 Sayı: 09 Sonbahar Kış
INTERNATIONAL REFEREED JOURNAL OF DESIGN AND ARCHITECTURE
September / October / November / December 2016 Issue 09 Autumn Winter
ID:129 K:41
ISSN Print: 2148-8142 Online: 2148-4880
(ISO 9001-2008 Belge No / Document No: 12879 & ISO 14001-2004 Belge No / Document No: 12880)
(Marka Patent No / Trademark)
(2015/04018 – 2015/GE/17595)

In this way, the high market value of the residences is noteworthy. In **Çanka** Evleri the conclusion was reached that green space was 2 times greater than construction area. In spite of this the low residential market value may be due to different environmental conditions. At Boğaziçi Konakları the amount of green space was similar to the construction area; however the market price was observed to be contrarily high, which may be due to contribution of different uses to this situation. This study may be assessed in terms of the "conclusions reached" below. The proven rate of parallel between residential cost – outdoor/landscaping quality varied from 50 to 81%. There is a direct correlation between outdoor – landscaping quality of residential complexes and residential values. Residential complexes with high outdoor-landscaping quality had high residential value.