

14 336

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL'DA ÜST GELİR DİLİMİNE AİT KONUT
ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜRECİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Yeşim MARULYALI

14336

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 21 Ocak 1991

Tezin Savunulduğu Tarih : 7 Şubat 1991

Tez Danışmanı : Prof.Dr. Fulin BÖLEN

Diğer Jüri Oyeleri : Prof.Dr. Ayten ÇETİNER

Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ

Yükseköğretim Kurumu
Dokümantasyon Merkezi

ŞUBAT 1991

ÖNSÖZ

yüksek lisans öğrenimim süresince, benden tüm destek, alaka ve hoşgörüsünü esirgemeyen hocam, Sayın Prof.Dr. Fulin Bölen'e, araştırmalarımda bana yardımcı olan tüm kişi, kurul ve kuruluşlara, ayrıca tez çalışmalarım esnasında bana büyük destek veren aileme saygı ve şükranlarımı sunmayı bir borç bilirim.



İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ -----	v
TABLO LİSTESİ -----	vi
ÖZET -----	viii
SUMMARY -----	ix
BÖLÜM 1. GİRİŞ -----	1
BÖLÜM 2. ŞEHİRSEL GELİŞMEDE KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜRECİNİ ETKİLEYEN GRUPLAR-----	4
2.1. Kullanıcılar -----	4
2.2. Yatırımcılar -----	6
2.3. Planlamacılar -----	7
BÖLÜM 3. ÜST SINIF KULLANICI KESİMİNİ YENİ KONUT ALANLARININ SEÇİMİ VE DEĞİŞİMİ KONUSUNDA YÖNLENDİRİCİ FİZİKSEL, SOSYAL VE KÜLTÜREL FAKTÖRLER -----	8
3.1. Konutun Yeri -----	9
3.2. Bina Cinsi - Ünite Sayısı -----	13
3.3. Konutun Yaşı -----	14
3.4. Konutun Büyüklüğü -----	15
3.5. Peyzaj ve Genel Mimari Özellikleri -----	16
3.6. Konut İçi ve Çevresi Donatım Kalitesi----	17
BÖLÜM 4. GELİŞMİŞ BATILI ÜLKELERDEN İKİ ÖRNEK ÜZERİNDE KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ -----	19
4.1. A.B.D.'de Konut Alanlarının Yer Değişim Sürecinin Şehirsel Konum Faktörü Açısından İncelenmesi -----	19
4.2. İngiltere'de Konut Alanlarının Yer Değişim Sürecinin Şehirsel Konum Faktörü Açısından İncelenmesi -----	24
4.3. Sonuçlar -----	29

BÖLÜM 5. ŞEHİRSEL KONUM AÇISINDAN İSTANBUL'DA LÜKS	
KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜRECİ -----	32
5.1. İstanbul'da Lüks Konut Alanlarının Şehirsel Konum ve Nitelik Açısından Değişimi, Gelişimi ve Nedenleri -----	32
5.2. Seçilen Örnek Konut Bölgesi Üzerinde Kullanıcılarla Yapılan Bir Anket ve Sonuçları -----	41
5.3. Söz Konusu Olan Konut Sitesinin Yatırımcısı İle Yapılan Görüşmeler ve Sonuçları-----	65
SONUÇLAR VE ÖNERİLER -----	70
KAYNAKLAR -----	77
EKLER -----	79
ÖZGEÇMİŞ -----	82

ŞEKİL LİSTESİ

- Şekil 5.1. İstanbul'da Geçmişten Günümüze Kadar Moda
Olan Semtlerin Yıllara Göre Dağılımı----- 40
- Şekil 5.2. Anket Araştırması Yapılan Konut Sitesinin
İstanbul İçindeki Konumu ----- 44
- Şekil 5.3. Anket Araştırması Yapılan Konut Sitesinin
Vaziyet Planı----- 45



TABLO LİSTESİ

Tablo 5.1.	Semtlere Göre Aylık Lüks Konut Kiraları ---	39
Tablo 5.2.	Aile Büyüklüğü -----	46
Tablo 5.3.	Aile Tipleri -----	46
Tablo 5.4.	Eğitim Düzeyleri -----	48
Tablo 5.5.	Ailede Çalışanlar -----	49
Tablo 5.6.	Aile Başına Düşen Araba Sayısı -----	49
Tablo 5.7.	Sitede Ev Sahibi-Kiracı Oranı -----	50
Tablo 5.8.	Ailenin Aylık Gelirleri -----	51
Tablo 5.9.	Kullanıcıların Eski Konutlarının Konumları	51
Tablo 5.10.	Kullanıcıların Eski Konutlarının Niteliği-	51
Tablo 5.11.	Kullanıcıların Eski Konutlarında Ev sahi- bi-Kiracı Oranı -----	52
Tablo 5.12.	Kullanıcıların Eski Konutlarına Ne Oldu?	52
Tablo 5.13.	Kiraya Verilen Veya Satılan Konutlar ne Amaçla Kullanılıyor ? -----	53
Tablo 5.14.	Bundan Önceki Konutun Değiştirilmesinde En Önemli Nedenler -----	54
Tablo 5.15.	Yeni Konutunuzda Eski Şikayetlerinizden Kurtulabildiniz mi? -----	55
Tablo 5.16.	Ailelerin Söz Konusu Konut Sitesini Seç- mesine Neden Olan Faktörler -----	56
Tablo 5.17.	Aile Reislerinin İşyerlerinin Konumu -----	57
Tablo 5.18.	İşyerlerine Gidip Geldikleri Vasıta Türü -	57
Tablo 5.19.	Aile Reislerinin İşe Gidiş Gelişte Karşı- laştıkları Problemler -----	58
Tablo 5.20.	Çocukların Okula Gidiş Gelişte Kullandık- ları Vasıta -----	59

Tablo 5.21. Ev Hanımlarının Çeşitli Amaçlarla Site Dışına Çıktığında Kullandığı Vasıta -----	59
Tablo 5.22. Çocuklar Ve Ev Hanımlarının Siteye Gidiş Gelişte Karşılaştıkları Problemler -----	59
Tablo 5.23. Tenis Oynayanların Ailelere Göre Dağılımı	60
Tablo 5.24. Tenisle İlgilenenler Ne Sıklıkta Oynuyorlar ? -----	60
Tablo 5.25. Tenisle İlgilenenlerin Bu Sporu Nerede Yaptıkları ? -----	61
Tablo 5.26. Yüzme Sporuyla İlgilenenlerin Ailelere Göre Dağılımı -----	62
Tablo 5.27. Yüzmeyle İlgilenenler Ne Sıklıkta Bu Sporu Yapıyorlar ?-----	62
Tablo 5.28. Konut Sitesinde Gelecekte Olması İstenen Sportif İmkanlar -----	63
Tablo 5.29. Konut Sitesinde Gelecekte Olması İstenen Sosyal İmkanlar -----	63
Tablo 5.30. Gelecekte Bir Sitede Oturmayı İsteyip İstemeyenler -----	64
Tablo 5.31. Gelecekte Konutlarının Konumlarını Değiştirmek İsteyenler -----	64

Ö Z E T

Özellikle nüfus artışı ve toplumsal gelişim hızı yüksek olan ülkelerin büyük kentlerinde, şehirselsel fonksiyon alanlarının zamanla değişikliklere uğraması kaçınılmaz bir gerçektir. Çeşitli ekonomik sınıflardan ailelere ait konut alanları da bu şehirselsel gelişme süreci içinde, mekansal ve niteliksel değişimlere uğrarlar.

Hazırlanan tezde yapılan araştırmaların odak noktasını İstanbul'da yüksek gelirli ailelere yönelik lüks konut alanları oluşturmaktadır.

Amaç bu türden ailelerin bugüne kadar gelişen konut değişimi süreçlerinin, değişik konut ve konut çevresi anlayışlarının ve bunun ne gibi dış etkenler tarafından yönlendirildiğinin araştırılmasıdır. Ayrıca kullanıcıların şikâyetlerinin ve gerçek beklentilerinin gelişiminin incelenmesi, eğer bu değişim süreci yanlış bir yönde, bilinçsiz planlama ve eksik analizlerle geliyorsa, bunun yarattığı sorunların araştırılması ve getirilecek çözümlerin oluşturulması, tezin inceleme konuları arasında yer almaktadır.

Bu bakımdan üst sınıf kullanıcı kesimini, konut alanlarının seçimi ve değişimi konusunda yönlendirici fiziksel, sosyal ve kültürel faktörler araştırılmış, bunların en etkin olanı örnek bir bölge üzerinde yapılan anketlerle ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Bunun yanında İstanbul'da lüks konut alanlarının geçmişte ve günümüzde hangi bölgelerde yer aldığı, gelecekte ne yöne kayacağı, yapılan araştırma ve anketlerle ortaya konulmuş, bu konuda gelişmiş batılı ülkelerle karşılaştırmalar yapılmıştır.

Sonuçta üst sınıf kullanıcı kesimini konut alanlarının seçimi konusunda en çok etkileyen faktörün, konut alanının şehirselsel, fiziksel ve sosyal konumu olduğu açıklanmış, lüks yerleşim bölgelerinin de site anlayışı içinde, metropoli-ten merkez dışına, daha az gelişmiş alanlara kayacağı ortaya konmuştur.

LOCATIONAL CHANGES IN THE RESIDENTIAL AREAS BELONGING TO THE HIGH INCOME GROUPS IN ISTANBUL

SUMMARY

It is an unavoidable fact that metropolitan functional areas undergo locational and qualitative changes within time in metropolises of countries where speeds of population growth and social changes are high. As a result of this fact, residential areas of families belonging to various economical classes became stages of locational and qualitative changes within this metropolitan development process.

The thesis prepared aims to analyse the process of change luxurious residential areas in Istanbul where families belonging to high income class live.

The problem is that some areas become famous and new settlement styles arise from time to time in Istanbul and families having high income levels prefer and favour these areas, demand for residences increase and consequently prices of land and residences increase excessively. These developments cause negative effects on some districts such as high intensity of population, noise and disorder; some residences transform as offices and some others are occupied by families having lower income levels and thus these districts lose their elegance.

As a matter of fact, these families having a high income level and who are a minority in society are considered as a model by families of lower economical levels in view of concepts about locations and qualifications of their residences, and their settlement features reflect in settlement areas of lower economical classes and therefore these families of high income level have great influences on locational changes of settlement areas in metropolitan settlement areas in metropolitan development. Therefore, all researchs to be made within the frame of this thesis will be related to families having high income level.

The purpose is to study in detail locational and qualitative change of high level, luxurious residential areas in Istanbul where locational changes of metropolitan functions occur very rapidly, to emphasize the importance of problems which may arise soon and to clearly show that a more correct and planned approach is strictly necessary.

Researches made in this respect, show that there are three main groups who play roles in locational and qualitative changes of residential areas, during metropolitan development process. These groups are;

- Users
- Investors
- Planners.

Each group tries to direct metropolitan locations and formations of settlement regions according to its own wishes, interests and expectations and while doing it, is influenced by various physical, social and cultural factors.

There are also physical, social and cultural factors guiding "users group" of high income level which is the focus of this research, in choosing and changing settlement areas. These factors can be examined under six different groups.

1) Location of residence

- Location in the city
- Physical features of environment
- Social features of environment

2) Kind of building -unit number in structure

3) Age of residence

4) Size of residence

5) General architectural aspects and landscape picture of residence and its environment

6) Interior equipment and environment of residence

Surveys and inquiries made within frame of thesis, it was tried to determine which of these factors related to residence itself or its environment is more effective and plays a more important role in choice of families

having a high income level.

First of all, the changes and developments in view of metropolitan location and quality, and changing and developing reasons of luxurious residential areas of Istanbul were examined from past upto date and it was clarified how the concept of famous and favorable settlement regions were created by passing which stages. Afterwads, a residential area was chosen as an example according to today's concept of "elegant settlement region" and inquiries related to said problem were directed to the users and investor of building.

In addition to determine most effective factor in choosing a residence, it was included also within the scope of thesis to estimate how residential areas of high income families would be developed in view of their location in Istanbul and what problems this development would bring about.

For this purpose, in order to make comparisons with the Istanbul example and to use as a model in some points, changes of metropolitan locations of settlement areas in two models chosen from developed western countries were also examined these two countries are U.S.A. and England. The evolutions which these two countries experienced were compared with the results obtained from inquiries directed to users and investors in Istanbul example, and the events which can be considered as a teaching lesson and the points on which more attention should be paid have been determined.

According to data obtained from these bi-directional researches, luxurious residential areas in Istanbul were first Pera and surroundings as from thirties and then shifted to Cihangir and Ayazpaşa and later on to Şişli and Maçka

Upon increase of transportation facilities and construction of Bosphorous Bridge, some residential areas of high income families were formed in Anatolian site and in the direction of Tekirdağ city. As the population increased in Istanbul Luxurious residential areas were extended to Levent, Etiler and Bosphorous coast in Trakya site, to Baghdad Road (name of a famous road) and Surrounding in Anatolian Site and to Yeşilköy, Yeşilyurt and Florya in the Golden Horn Side.

And today, appearences of residential areas of high income families in Istanbul have changed a lot. Together with rapid population growth and social changes,

large empty lands suitable to build residences became very difficult to find and as a result of this, a new concept of residence model have arisen. This model can be described as a "housing estate" consisted of a group of buildings instead of a region or district.

Today, regardless of its location in the city, the families having high income level prefer these housing estates which are constructed in large lands generally in surroundings of city and which meet certain standards. The inquiry study made within the frame of this thesis was conducted in such a housing estate.

According to the results obtained these housing estate which offer a comfortable environment to the families in view of physical and social features and which will keep its properties for a long future, will remain as a concept of settlement model which will be preferred both by users and investors also in future.

It seems that luxurious residential areas will shift to areas outside the metropolitan center and not urbanized yet. Investors and users also share this opinion.

This event of escaping from the center of city which will happen in Istanbul in near future may be described as a "decentralization" event which western societies experienced long time ago.

As it is known, development of residential areas in metropolitan formation completed the process of concentration-decentralization-reconcentration, to a great extent if not completely, in developed countries.

Concentration stage of this process is just to be completed and decentralization stage just to start in Istanbul. In order to minimize mistakes in this transition period and to establish planned and studied settlement areas, the problems with which western countries encountered should be considered and it should be avoided from making same mistakes and encountering same problems.

So according to these aspects two main problems are to be solved, before the evolution becomes more rapid.

The problems are;

- The negative conditions caused by the decentralization

process such as the disorganization of the inner city by the traffic coming every day from the suburbs or isolating the non-working members of the family from the center of cultural activities.

- The decay in the inner city which will be destroyed to make room for roads and parking lots and the negative conditions in the neighbouring districts which will be left to deteriorate.

So measures must be taken in order to solve these two problems, which will create those negative conditions in Istanbul

First of all the private enterprise must be encouraged for the creation of the new luxurious residences instead of squatter areas which are located in the most valuable areas in the center of the city.

Besides this the decentralization process must be developed under control and according to a complete, perfect plan.

BÖLÜM I. GİRİŞ

Kentler yaşayan ve zaman içinde değişime uğrayan organizmalardır. Özellikle nüfus artışı ve toplumsal gelişim hızı yüksek olan şehirlerde kentsel fonksiyon alanları büyük mekansal ve niteliksel değişikliklere uğrayarak bazı problemleri de beraberinde getirirler.

Nüfusu hızla çoğalarak bu türden değişimlere sahne olan ve bu yüzden çeşitli sorunlarla yüzyüze gelen, büyük metropoliten şehirlerden biri de İstanbul'dur. Kentte, tüm şehirselsel fonksiyon alanlarında olduğu gibi, yüksek gelir düzeyine sahip ailelere ait lüks konut alanlarında da, zaman içinde mekansal ve niteliksel değişimler söz konusu olmaktadır.

Problem bu değişim sürecinin bilinçsizce ve eksik analizlerle gelişmesi, böylece plansız, etüdsüz ve ailelerin gerçek beklentilerini karşılayamayan cinsten yapılaşmanın oluşmasıdır. Aslında, tez konusu olarak ele alınan, fakat toplumda büyük bir çoğunluk ve sorunlu bir kitleyi oluşturmeyen, yüksek gelir düzeyine sahip aileler, yaşadıkları konut alanlarının konumu ve nitelikleri konusunda daha düşük gelirli aileler tarafından örnek alındığı ve yerleşim özellikleri bu türden ailelerin konut alanlarına yansıdığı için, şehirselsel gelişme süreci içinde, konut alanlarının mekansal ve niteliksel değişiminde oldukça etkin rol oynamaktadırlar.

Böylece oluşturulan hatalı ve etüdsüz yerleşim alanlarının ölçeği büyümekte, daha geniş ve acil problemleri olan bir kitleye, yani orta sınıfa da yayılarak, İstanbul'un birçok bölgesi hatalı yapılaşmalarla dolmaktadır.

Hazırlanan tezin amacı, işte tüm bu sorunların oluşmasında oldukça önemli payı bulunan yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin bugüne kadar oluşmuş konut değişimi süreçlerinin, değişik konut ve konut çevresi anlayışlarının ve bunun ne gibi etkenler tarafından yönlendirildiğinin araştırılmasıdır. Bu türden ailelerin şikayetleri ve gerçek beklentileri incelenerek, eğer bu değişim süreci yanlış bir yönde, bilinçsiz planlama ve eksik analizlerle geliyorsa, bunun yarattığı sorunların ortaya konulması ve çözümlerin oluşturulmasıdır.

Bu amaç doğrultusunda ilk olarak genel anlamda bir bilgi veren Bölüm 2'de, şehirselleşme, konut alanlarının değişim süreçlerini etkileyen gruplar ortaya konulmakta, daha sonra ise bunlardan üst sınıf kullanıcı kesimi ele alınarak, bu grubu yeni konut alanlarının seçimi ve değişimi konusunda yönlendiren fiziksel, sosyal ve kültürel faktörler araştırılmaktadır. Bunun yanında İstanbul örneğiyle karşılaştırmak ve gerekli noktalarda ders alınmak üzere, gelişmiş batılı ülkelerden iki örnek üzerinde, yüksek gelir düzeyine sahip ailelere ait konut alanlarının mekansal ve niteliksel olarak geçirdiği aşamalar incelenmiş, onların bu konuda karşılaştıkları sorunlar ve aldıkları önlemler ortaya konulmuştur.

Daha sonra ise İstanbul örneği ele alınarak, buradaki lüks konut alanlarının şehirselleşme ve nitelik açısından geçmişten günümüze kadar olan değişimleri ve nedenleri araştırılmış, ancak daha geniş, detaylı ve gelecek hakkında da bilgiler toplamak amacıyla seçilen bir örnek bölge üzerinde kullanıcılar ve yatırımcılar ile anket yapılmıştır.

Anket araştırmalarında amaç, ailelerin hangi fiziksel faktörlerden daha çok etkilendiğinin ortaya çıkarılması ve bunun takiben konut alanlarının gelecekte ne konumda ve nitelikte olacağının ortaya çıkarılmasıdır.

Tüm araştırmaların sonunda ise elde edilen bulgulara ve gerçekleşmesi beklenen olaylara göre, sorunlar ortaya konulmakta, bu gelişimleri daha önce yaşamış olan gelişmiş batılı ülkelerle karşılaştırmalar yapılarak, doğru çözümler oluşturulmaktadır.



BÖLÜM 2. ŞEHİRSEL GELİŞMEDE KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜRECİNİ ETKİLEYEN GRUPLAR

2.1. KULLANICILAR

Şehirselsel gelişmede konut alanlarının mekansal değişimini etkileyen kesimlerden biri de konut kullanıcılarıdır. Aileler seçecekleri konutların standartları konusunda isteklerini ve beklentilerini göstererek bir ölçüde konut alanlarının özelliklerini ve konumlarını belirlerler.

Kullanıcılar ekonomik durumları başta olmak üzere genelde toplum içinde, mesleki pozisyonları, sosyal ve ailevi prestijleri açısından çeşitli gruplara ayrılırlar ve tabiatıyla her grup kendi içinde benzer konut ve konut çevresi seçimi özellikleri gösterir [1].

Şehirli toplumlar, kültür ayrıcalıklarından dolayı bazı ufak farklılıklar göstermesine rağmen, umumiyetle üç ana gruba ayrılırlar;

1. Üst sınıf
2. Orta sınıf
3. Alt sınıf

Oldukça genel olan bu ayırım detaylandırıldığında, her grubun da kendi içinde daha küçük sınıflara ayrılabilceği görülür. Örneğin birçok şehirci her grubu kendi içinde tekrar ikiye bölerek, şehirselsel toplumlarda toplam altı sınıf elde etmektedir [2];

1. Üst-üst sınıf
2. Alt-üst sınıf
3. Üst-orta sınıf

4. Alt-orta sınıf
5. Üst-alt sınıf
6. Alt-alt sınıf

Bunlardan ilk grup, yani üst-üst sınıf oldukça yüksek gelir düzeyine sahip ailelerden oluşur. Konut ve konut çevresi seçiminde sınırsız ekonomik özgürlüğe sahip olan bu aileler genelde büyük araziler üzerine kurulmuş özel villaları yerleşim alanları olarak seçerler. Toplumun oldukça ufak bir bölümünü oluşturan bu kişiler, azınlıkta kaldıkları için şehirselleşmede, konut alanlarının mekansal değişimini etkin olarak yönlendiremezler [1].

Yapılacak araştırmaların odak noktasını oluşturacak olan kullanıcı grubu konut seçiminde belirli bir üst sınır dahilinde, yine oldukça fazla ekonomik özgürlüğe sahip olan alt-üst sınıf ve üst-orta sınıf gruplarına dahil olan ailelerdir. Yüksek gelir düzeyine sahip bu kişiler istekleri ve beklentileri doğrultusunda lüks konut alanlarının yerlerini ve niteliklerini belirleyen kişilerdir[1] .

Giriş bölümünde de belirtildiği gibi toplumda büyük çoğunluk sağlamayan bu grup konut alanlarının yeri ve nitelikleri konusunda daha düşük gelirli aileler tarafından örnek alındığı ve yerleşim özellikleri bu türden ailelerin konut alanlarına yansıdığı için, şehirselleşmede, konut alanlarının mekansal değişiminde oldukça etkin rol oynarlar. Bu yüzden gelecek bölümlerde yapılacak incelemeler hep bu türden aileler doğrultusunda gelişecektir.

Alt-orta ve üst-alt sınıftan aileler daha düşük gelir düzeylerine sahiptirler. Konut ve konut çevresi seçiminde oldukça dar sınırlar içerisinde kalırlar. Sosyal konutlar, şehir içindeki 2. 3. sınıf yerleşim bölgeleri hep bu gruplardan ailelere ait konut alanlarıdır. Çok düşük gelir düzeyine sahip en alt sınıf ise şehirselleşmede oldukça geniş alan kapsayan ve önemli rol oynayan gecekondu alanlarını oluşturan ve yönlendiren kullanıcı grubudur[1] .

2.2. YATIRIMCILAR

Şehirsel gelişmede konut alanlarının yer değişimleri sürecini kendi istekleri doğrultusunda etkileyen diğer önemli bir grupta konut sektörü yatırımcılarıdır. Bu sektörlerdeki yatırımcılar toplam iki ana gruba ayrılırlar;

1. Özel sektör,
2. Kamu sektörü.

Özel sektörde konut üretimi özel kişi ve girişimlerle olduğu gibi, kooperatiflerle de gerçekleştirilebilir. Kamu kesiminde ise konut üretimini yürüten genel bütçeye bağlı veya katma bütçeli kuruluşlar, özel idareler, belediyeler, K.i.T.'ler, anamalin yarıdan çoğu kamunun olan kuruluşlar ile anamalin yarıdan azı kamunun olan kuruluşlar vardır [3].

Yapılan araştırmalarda, Türkiye'de konut yapılarından ancak çok küçük bir bölümünün sahibinin kamu ve kamu içinde de, daha çok genel bütçe içinde bulunan dairelerle, anamalin yarıdan çoğu devletin olan ortaklarının olduğu görülmektedir. Yanlız yapımı bitmiş olan konutlar değil, geleceğe yönelik girişimlerde de konut yapımının yükünü özel kesimin yüklenmiş bulunduğu incelemelerle açıkça ortaya konulan bir gerçektir [4].

Eğer yakından analiz edilirse, konut sektörünün iki ana grubu olan özel sektör ve kamu sektörünün amaçlarının çok farklı olduğu görülür. Kamu sektörü genelde orta veya daha az gelir düzeyine sahip olan ailelere yönelik konut alanları oluştururken, amacı kâr etmek değil, sorunlu bir kitleyi barınak sahibi yapmaktır. Özel sektörde ise teşebbüs genelde kâr etmek ve iş yapmak isteyen bir yatırımcı ile başlar. Orta gelir ve üstüne hitap eden konut alanları oluşturan bu kesim, özel, sorunlu bir kitleyle muhatap olmadan, daha bağımsız çalışır [5].

İşte Türkiye'de ve dolayısıyla İstanbul'da konut üretiminin en büyük kısmını üstlenmiş olan özel sektör kâr etmek amacıyla, yerleşim alanlarının mekansal değişimini kendi menfaatleri doğrultusunda yönlendirerek bu konuda etkileyici olur.

2.3. PLANLAMACILAR

Kentlerde yerleşim alanlarının mekansal değişimlerini etkileyen gruplardan sonuncusu ise planlamacılarıdır. Bölge ve ülke ölçeğinde alınan politik kararlar, araştırma, değerlendirme ve planlama aşamalarından geçerek ortaya konan nazım ve imar planları, sadece konut değil tüm şehirselle fonksiyon alanlarının değişimini etkileyen unsurlardır [6].

Planlama kararları çok yönlü olarak ekonomik, sosyal ve fiziksel bakımdan ele alınır. Ekonomik yön üretim kaynakları, bölge için sağlanan mal ve hizmetler, özel sektör ve kamu sektörü tarafından yatırımlar ve ilgili ekonomik unsurlarla ilişkilidir. Sosyal yön bakımından, topluluğun hayat görüşünü anlamak gerekir, farklı grupların amaçlarının nasıl ulaştırılacağı ve programlara şekil verileceği belirlenir. Fiziksel yön ise, arazi kullanılışı ile kamu hizmetlerinin mekan içindeki düzenini kapsar [7]. Alınan bu kararlar sonucu oluşturulan nazım ve imar planları, ulaşım ağı, sanayi bölgeleri, iş merkezleri, yeşil alanlar gibi tüm şehirselle fonksiyon bölgelerinin yerlerini ve ilişkilerini belirlerken, tabiatıyla konut alanlarının şehirselle konumlarını, fiziksel ve sosyal çevrelerini etkileyerek, şehirselle gelişmedeki değişim süreçlerine katkıda bulunurlar.

BÖLÜM 3. ÜST SINIF KULLANICI KESİMİNİ YENİ KONUT ALANLARININ SEÇİMİ VE DEĞİŞİMİ KONUSUNDA YÖNLENDİRİCİ FİZİKSEL, SOSYAL VE KÜLTÜREL FAKTÖRLER

Hiçbir metropoliten şehir dokusu içinde yaşayan insanların isteklerine karşı çıkarak gelişemez. Kentlerimizde yeni konut alanlarının ortaya çıkmasında, yeni yerleşim anlayışlarının oluşmasında, etkin rol oynayan yüksek gelir düzeyine sahip aileler, seçecekleri konutun standartları konusunda isteklerini göstererek, bir ölçüde lüks konut alanlarının özelliklerini belirlerler [8]. Aslında üst gelir düzeyi dilimine ait bu ailelerde konut değişimi eylemine neden olan sorunların boyutu çok daha kendine özgü ve değişiktir. Yani ortada, barınaksızlık veya sağlıksız koşullarda yaşamak gibi büyük boyutlu ekonomik sorunlar yerine, daha ufak, acil çözüm beklemeyen, sosyal, kültürel ve fiziksel sorunlar vardır. Bunlara getirilen çözüm yolları da zorunluluk nedeniyle değil, isteğe bağlı olarak gerçekleştirilir [9].

Örnek verilecek olursa; kullandıkları evlerin yaşlanmasına bağlı olarak ortaya çıkan olumsuzluklar, zaman geçtikçe kendini daha çok belli eden, trafik, gürültü ve otopark sorunu, yeşil alan eksikliği, kalabalık ve bunun gibi konut değişimine neden olan problemlerdir.

Amaç yeni konut alanlarında bu sorunların giderilmesi ve zamanla bunlarla yeniden yüzyüze gelinmemesidir. Bu türden ailelerde konut değişimi nedeni çoğu zaman da mevcut konut ve konut çevresi sorunları olmayabilir. İş alanında kaydedilen bir aşama veya daha başka bir sebeple ailenin ekonomik durumunda meydana gelen bir ilerleme, daha iyi standartlara sahip ve sosyal statü açısından kendilerini daha

yüksek bir mevkiye yerleştirecek, yeni bir konuta taşınmak için geçerli bir neden olabilir [10] .

Yine bunun gibi gittikçe artan kentleşme hızı ve gelir artışına paralel olarak ailelerin zevkleri, yaşama biçimleri ve hayattan beklentileri değişebilir. Tabii ki kişi ve aile özelliklerinde meydana gelen bu değişiklikler yaşanan konut alanlarına da yansır. Ailelerin beklentilerine cevap veremeyen mevcut konut alanları elde çıkarılıp yenileri alınırken, birçok semt gözden düşer, diğer birkaçı da değer kazanarak seçkin hale gelir.

Konut değiştirme sebebi ne olursa olsun, göze alınacak diğer önemli bir gerçek te, bir aile için yeni bir konuta yapılacak yatırımın sağlam ve güvenilir olması şartıdır. Bir konutun zamanla ilk günkü yüksek fiziksel standartlarını, sosyal ve kültürel seviyesini kaybetmeyeceğinin tahmin edilmesi, kullanıcı için, yatırımın doğru yere yapıldığının bilinmesi açısından, yeni konutun seçiminde tatmin edici bir unsurdur [11] .

İşte kişilerin mevcut konutlarında karşılaştıkları bütün bu sorunlara çözüm getirecek, değişik beklentilerine cevap verecek ve zevklerini tatmin edecek yeni konut alanlarının seçiminde, onları yönlendiren, karar vermelerinde etkin olan bazı fiziksel, sosyal ve kültürel faktörler vardır. Bu faktörler konut, konut çevresi ve konumu açısından özelliklerini belirlerler [10]. Bunları şu şekilde açıklayabiliriz.

3.1. KONUTUN YERİ

Konutumuzun beklentilerimize en uygun şekilde cevap vermesi, konforlu bir ortamı bize sunması, gerçekten de, konut seçiminde önem verdiğimiz konulardan biridir. Fakat en tatmin edici şekilde tasarlanmış bir konut bile kendine uygun olmayan, yanlış bir çevre içinde ve şehirsiz konumda yaşanılması güç bir hale gelir [12] .

İyi bir konumda fakat belirli standartlardan yoksun bir konuta sahip olmak, şüphesiz ki kalite açısından uygun fakat kötü bir çevre içerisinde bulunan bir konuta sahip olmaktan daha çok bizi mutlu edecektir. [12].

İşte bu şekilde beğenilen, gözde semtlerin oluşumu, gelişimi ve değişimi, bulundukları şehrin büyümesine paralel olarak, çeşitli faktörlerden etkilenecek süregelir. [12]. Genel olarak bir şehir içinde semtlerin yerinin kalitesini belirleyen üç tür faktör grubu vardır; [8].

- 1- Şehirsel konum,
- 2- Fiziksel çevre açısından konum,
- 3- Sosyal çevre açısından konum.

Şimdi bu faktör grupları ayrı ayrı incelenecektir.

o Şehirsel Konum

Konut alanlarının şehir merkezlerine olan uzaklıkları, küçük ticaret ve alışveriş merkezlerine, transit ulaşım yollarına olan mesafeleri, diğer konut alanlarına göre bulundukları yerler, onların şehirsel açıdan konumlarını belirlerler [8].

Konut alanlarının kent içindeki konumlarını belirleyen bu önemli şehirsel dokuların, birbirleriyle aralarında en uygun ilişkilerin, mesafelerin kurulduğu alanlar, en gözde ve tutulan semtleri oluştururlar. Örneğin ulaşım ağı ve şehirsel fonksiyon alanları açısından konforlu bir konumda bulunan lüks bir yerleşim alanının yakın çevre - sinde zamanla etrafı için sağlıksız etkiler saçan bir endüstriyel merkez kurulursa veya yakınından gürültülü transit bir yol geçerse, şüphesiz ki bu konut alanı kısa zamanda konum açısından avantajlarını kaybedecek, bunun yarattığı olumsuzluklara dayanamayan kullanıcılar da konutlarını daha düşük gelirli ailelere ve iş yerlerine terk edeceklerdir. [8].

Kentsel gelişmede oluşan bu türden olaylar birçok lüks semtin gözden düşmesine, eskimesine, düşük gelirli aileler, iş yerleri ve depolar tarafından işgal edilmesine neden olmuştur. Ayrıca bir semtin şehrsel konumunun uygunluğu o semti şehrin tüm diğer noktaları ile birbirine bağlayan ulaşım sisteminin kapasite ve standardına, toplu taşımacılığın konforuna ve özellikle işe gidiş geliş saatlerinde trafik yoğunluğunun ne durumda olduğuna bağlıdır [8]. Gerçekten de birçok aile için hergün işe gidiş gelişte yolda harcanan vakit, alış veriş merkezlerine, rekreasyon alanlarına, okullara, yakın akrabalara ve arkadaşlara olan uzaklık, büyük önem taşır [10] .

İşte şehrsel konumu belirleyen tüm bu unsurlar, arsa fiyatlarını, konut alanlarının standartını ve dolayısıyla ailelerin konut değişim ve seçimi konusundaki kararlarını etkiler.

o Fiziksel Çevre Açısından Konum

Çoğu zaman belirli bir komşuluk ünitesinin fiziksel sınırlarını çizmek zorluklar çıkarabilir. Fakat doğal ve insan yapısı bazı faktörler semt sınırlarını koymakta yardımcı olabilirler [12]. Konut alanlarını içine alan veya dışında kalarak sınırlayan doğal fiziksel faktörleri ormanlar, göller, ırmaklar, dağlar gibi topoğrafik unsurlar oluşturlar. Yapay fiziksel faktörlerde yollar, köprüler, sokaklar, meydanlar, binalar gibi insan eliyle yapılan şehrsel dokulardır [8].

Her semt, içinde ve çevresinde bulunan, yapay veya doğal fiziksel faktörlerin özelliğine, konumuna ve yoğunluğuna göre nitelik kazanır.

Konutsal alanlar kendilerine özgü bina ve ulaşım ağı sıklığı, temiz hava, güneş ve rüzgar alma oranları, manzara görme olanakları, yeşil alan yoğunlukları, ayrıca yakın çevresindeki idari, sosyal ve kültürel binaların konumu

gerçevesinde fiziksel çevre açısından durumlarını belirlerler [8].

Bunun yanında semtler kendilerine getirilen kamusal hizmetler ve alt yapı olanakları açısından da nitelik kazanırlar. Sokak temizleme, çöp toplama, temiz su dağıtımı, kullanılmış pis su toplanması gibi organizasyonlar hep fiziksel çevre özellikleridir. Bunların iyi çalışması o semti ailelerin konut seçimi sürecinde tercih edilir duruma getirir.

o Sosyal Çevre Açısından Konum

Konut alanlarının sosyal çevrelerini, oralarda yaşayan ailelerin özellikleri belirler. İnsanlar genelde sosyal açıdan kendilerine uygunluk gösteren kişilerin yanında yaşamak isterler. Toplumsal yaşamın zorunlu kıldığı kişilerarası aktiviteler aynı sosyal çevreden aileleri birbirine bağlar, ortak noktalarda dostlukları arttırır [10].

Okul çağındaki çocukların arkadaşlıkları, büyüklerin ortak değer yargıları ve bu sayede oluşan sıkı ilişkileri, hep sosyal açıdan benzer ailelerin biraraya gelmesini sağlar. Kişilerin benzerlikleri çoğaldıkça sosyal intibakta kolaylaşır.

Bir örnek verilecek olursa, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'da değişik sosyal sınıflardan aileler bir araya toplanarak aynı komşuluk çevresi, hatta aynı konut birimi içerisinde beraber yaşatılmaya çalışılmışsa da bu konuda başarılı olunamamıştır. Çünkü eğitimleri, meslekleri ve ekonomik durumları farklı olan insanların yaşam tarzları, beklentileri de farklı olur, dolayısıyla değişik yaşam kuralları ve alışkanlıkları birbirini rahatsız eder hale gelir[8]. Bu da sosyal açıdan benzer aileler yaşadığı, değişik kalitedeki mahallelerin oluşumu sonucunu doğurur. Bazı konut alanları sosyal çevre açısından yüksek seviyelere çıkarken, bazıları ise düşük sosyal

statüden ailelerin gittikçe çoğalan akımıyla gözden düşer. Bu itibarla aileler çocuklarının iyi bir şekilde yetişmesi, sıkı dostlukların kurulabilmesi ve günlük yaşantı - rında sorunların çıkmaması için konut değişimi ve yeni konut alanı seçiminde sosyal çevre faktörüne büyük ölçüde önem verirler.

3.2. BİNA CİNSİ - ÜNİTE SAYISI

Konut piyasasında yapacağımız olağan bir araştırma bize yapı cinsi açısından birçok değişik konut tipi olduğunu gösterecektir. Çok katlı bloklarda apartman daireleri, ikiz evler, bahçe içinde müstakil evler, strüktürdeki ünite sayısı açısından birçok konut tipinden birkaçını oluştururlar. Bina cinsi faktörü aileler için konut alanı seçimi ve değişimi konusunda çok büyük önem taşır. Hangi konut tipinin yerleşim alanı kalitesini arttırdığı, daha çok tercih edildiği ve gözde olduğu, topluma, şehire, ailelerin sosyal ve kültürel durumlarına göre değişir [12]. Örneğin gelişmiş batılı ülkelerden İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'nde bahçe içinde müstakil ev en gözde ve değer verilen konut tipi iken, yeni şehirleşen az gelişmiş ülkelerde birçok aile bazı yüksek standartlara ve ekonomik şartlara aldanarak müstakil evlerini elde çıkarıp apartman bloklarına koşmaktadır. [13].

Ailelerin demografik ve ekonomik seviyeleri de bu konuda önem kazanmaktadır. Örneğin Avrupa'da 2-3 çocuklu büyük bir aile çocuklarının uygun şartlar altında konforlu bir şekilde yetişmesini sağlamak amacıyla, bahçeli az katlı konut tipini tercih etmekte, bunun yanında çocuksuz, çalışan genç evli bir çift ise yüksek bloklarda bir apartman dairesinde yaşamayı düşünmektedir.

Yine demografik açıdan aynı yapıya sahip, fakat ekonomik seviyeleri farklı özellikler taşıyan ailelerin konut tipi seçimi de zaruri olarak değişik olacaktır.

Aslında Metropoliten şehirlerde büyüme hızının bir sonucu olarak zamanla arazi değerlerinin ve arsa spekülasyonunun artması, ekonomik şartların getirdiği standartlar, ailelere sunulan yapı cinsi alternatiflerini büyük ölçüde sınırlamıştır. Tabii bunda şehirselleşme yaşam kurallarının ve alışkanlıklarının da payı olmuştur. Astronomik arsa fiyatlarını dengelemek zorunluluğu çok katlı apartmanlar ve gökdelenler oluşması sonucunu doğurmuş, şehir içinde 2-3 katlı müstakil ev ancak yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin bir lüksü haline gelmiştir [8].

Böylece bazı durumlarda bina cinsi faktörü ekonomik şartların zorunlu sınırlamaları içine girmiş ve aileleri için bir tercih ortamı oluşturma özelliğini kaybetmiştir.

3.3. KONUTUN YAŞI

Yerleşim alanlarındaki binaların yaşı da konut değişimi ve yeni konut seçiminde kullanıcı açısından önem taşır. Bilindiği gibi geçen zamanın neden olduğu tahripler ve binaların bakımsız bırakılarak eskimeye terk edilmesi yıllar önce oluşturulmuş konut alanlarının bozulmasına neden olur. Belki de o zamanın en yüksek maliyeti ve en iyi inşaat kalitesi ile yapılmış bir bina zamanın getirdiği hızlı teknolojik ilerlemelerin doğal sonucu olarak, belirli bir süre sonra malzeme ve yapım tekniği açısından yenilerinin yanında sönük ve modası geçmiş kalır. Başta tesisat sistemi olmak üzere birçok konuda sorun çıkartır, devamlı onarım isteyen hale gelir [8].

Bunun yanında yaş faktörünün yarattığı diğer önemli bir sorun da, yapıldığı zamanlarda genel planlama ve mimari stiller açısından tutulan ve severek kullanılan birçok mekan ve elemanın günümüzde değişik yaşam tarzları ve alışkanlıklarının aile hayatına yerleşmesi yüzünden, kullanım dışı kalması ve modasının geçmesidir. Bu türden konutlar giderek sorunlu ve kullanışsız hale gelerek gözden düşerler [12].

Ancak şunu da bilmemiz gerekir ki, konutun yaş faktörü

diğer özellikleriyle bir arada incelenmediği takdirde, tek başına fazla bir şey ifade edemez. Konutun yaşı onun durumunu belirlemek açısından kaba bir ölçü olabilir fakat kalite ve uygunluk belirleyemez. Yaş faktörü, konut büyüklüğünü, konut konumu, sosyal ve fiziksel çevre gibi faktörlerle birlikte göz önüne alınmalıdır [12].

Bir örnek verilecek olursa yapım yaşları ve konstrüksiyonları birbiriyle aynı olan iki konuttan biri, yıllarca süregelen iyi bakım ve koruma şartları altında diğerinden daha kaliteli durumda olabilir. Veya aynı yaş ve kaliteye sahip iki konuttan biri daha yüksek standartlara sahip bakımlı bir çevre içinde yer alıyorsa, değeri diğerine göre çok daha fazla olur. [12].

Komşu çevrenin konutun yaşının yarattığı sorunlar üzerine etkisi toplumlara ve şehirlere göre değişik özellikler gösterir. Sağlıklı gelişmiş, iyi bakılan, kaliteli semtlerdeki konut üniteleri, zamanın yıpratıcı etkilerinden kendilerini daha iyi korurlar [12].

3.4. KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ

Konut büyüklüğü değişik beklentileri olan, farklı demografik yapılara sahip ailelerin isteklerini karşılaması ve onlara uygun olması açısından önem taşır.

Yaşam tarzı ve demografik yapı yanında muhakkak ki aylık gelir düzeyi de bir aile açısından seçeceği konutun büyüklüğünü belirleyen en önemli faktörlerden biridir.

Konutların alanları genelde ailelerin aylık gelirleriyle doğru orantılı olarak kendilerini gösterir. Bazı yüksek gelirli ailelerin uygunluk ve yer seçimi açısından küçük apartman dairelerinde yaşadığı görülse de, genelde büyük alanlı lüks dairelerin fazla kira ve satış bedeli gerektirdiği, bunun içinde doğrudan yüksek gelirli ailelerin konutlarında söz konusu olduğu söylenebilir [9].

Bu konuda da belirtmemiz gerekir ki konut büyüklüğü faktörü, diğer bütün konut özellikleriyle bir arada düşünülmelidir. Tek başına büyüklük faktörü kullanıcıyı yanılgıya düşürebilir. Örneğin aynı büyüklüğe sahip iki konuttan biri daha kaliteli ve gözde bir komşuluk birimi içinde bulunuyorsa o zaman metrekare birim fiyatı diğerine göre büyük oranda artar. Bunun gibi inşaat kalitesi ve maliyeti, konut içi ve çevresi donatımı, konutun yaşı ve çevresi hep büyüklük faktörü ile birlikte ele alınmalıdır. [12].

3.5. PEYZAJ VE GENEL MİMARİ ÖZELLİKLERİ

Bugün konut alanların üzerine bir araştırma yaptığımızda bazı yerleşim alanlarında söz konusu olan tekrar ve tekdüzeliğin kullanıcılar üzerinde olumsuz etki yaptığını, monoton ve esprisiz bir planlamanın bir süre sonra insanlar tarafından dışlandığını gözleyebiliriz. Çünkü kişiler kendilerine sağlanan bütün yüksek standartların yanında, kendi konutlarının ve çevresinin kendine özgü ve kişilikli olmasına önem verirler [11].

Peyzaj ve mimaride getirilen yenilikler, özel tasarımlar konut ve çevresinin değerini arttıracak ve böylece buralarda yaşayan ailelerin de toplumda genel itibarı artacaktır.

Genelde yüksek gelir düzeyi dilimine ait ailelerde değer kazanan genel mimari faktörü, küçük büyük her türlü elemana verilen önem, kendine özgü tasarımla yüksek standartta üretilmesi ve şahsiyetli örneklerin oluşturulmasıyla, konut alanı kalitesini yükseltir [11].

Ayrıca büyük ölçekli planlamalarda gerçekleştirilmesi güç olaylardan biri olsa bile, mimar-kullanıcı yakın ilişkisini kurabilmek, konut kalitesini yükseltecek, alıcıyı konut seçimi konusunda etkileyecek unsurlardan biridir. Müşteri isteklerini mimara açıkça anlatabilmeli bu istekler genel planlamaya ve detaylara mümkün olabildiğince fazla yansımalıdır [11].

3.6. KONUT İÇİ VE ÇEVRESİ DONATIM KALİTESİ

Sosyal ve ekonomik açıdan aileler arasındaki büyük farklılıklar onların barınma ihtiyaçlarını karşılayacak olan konutları arasında da kendini gösterir. Önemsiz gibi gözüken bazı ayrıcalıklar konut alanlarının değerini yükselterek, onların yüksek fiyatla pazarlanmasına neden olurlar [13].

Bu itibarla, gerçekleştirildiği takdirde, konut alanlarını şehirsiz doku içinde yüksek seviyeye oturtan ve özellikle yüksek gelirli ailelerde konut seçiminde önemli bir yer tutan faktörlerden biri de konut çevresi donatımı ve kalitesidir.

Konut çevresi donatımı, yapılacak yerleşim alanlarının ölçeğine göre, ailelerin boş zamanlarını değerlendirmesini sağlayacak, spor sahaları, yüzme havuzları, sosyal tesisler gibi rekreasyon alanlarının yanında ev hanımları için yeterli konforu oluşturacak açık oyun sahaları, kreşler, her türlü alışveriş imkanı sağlayan çarşılardan ve diğer bütün sosyal hizmet organizasyonlarından oluşur.

Bunun yanında konut çevresi donatımının oluşturulmasında dikkat edilecek en önemli hususta planlama olsun, inşaat kalitesi olsun, standartın yüksek tutulması ve bunun zamanla yıpranmaması için senelik bakım yöntemlerinin oluşturulmasıdır.

Başarılı bir konut çevresi oluşturulmasında yatırımcının önemle vurgulaması gereken diğer bir nokta da, hizmet edeceği ailelerin gelir düzeylerine ve sosyal statülerini göz önünde bulundurarak, onların o zamanki beklentilerini, yaşam tarzlarını en iyi şekilde anlaması ve bunu yaratılan sosyal çevre içinde uygun planlama ile dile getirmesidir [11].

Farklı ekonomik ve kültürel yapıya sahip ailelerin konut çevrelerinin de farklı olması gerektiği anlaşılmalıdır. Ancak bu şekilde kullanıcıya hitap eden ona uyum sağlayan, başarılı konut çevreleri oluşturulabilir [10].

Konut alanlarının oluşturulmasında konut içi donatımının kalitesine verilen önem, onun değerini yükselterek, yüksek fiyatla pazarlanmasını sağlayan faktörlerden bir diğeridir. Konut içi donatımında gerek malzeme, gerek inşaat kalitesi açısından oluşturulan yüksek standart, ailelerin konut seçiminde en az konut çevresi donatımı kadar etkili olur.

Seçkin bir tasarım ve malzeme seçimini takip eden titiz bir işçilik, iç donatım kalitesinin yüksek olmasında önemli rol oynayan faktörlerden birkaçıdır.

Bunun yanında yüksek nitelikli çağdaş ısıtma sistemleri, birinci sınıf armatür ve sıhhi malzemeler, telefon-diafon tesisatları, uydu antenleri, kapalı video yayınları gibi bu türden getirilen ayrıcalıklar iç donatım açısından konut alanlarını üst seviyelere oturturlar.

BÖLÜM 4. GELİŞMİŞ BATILI ÜLKELERDEN İKİ ÖRNEK ÜZERİNDE KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ

4.1. A.B.D.'DE KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜRECİNİN ŞEHİRSEL KONUM FAKTÖRÜ AÇISINDAN İNCELENMESİ

Amerika Birleşik Devletleri'nde 18. yüzyılın sonuna kadar kırsal kesim nüfusu şehir nüfusunun çok üstünde kalıyordu. Teknolojik ilerlemelerin kaydedilmediği, endüstrileşmenin henüz başlamadığı bu yıllarda, aileler toprağa ve tarıma dayalı iş imkanları çerçevesinde kentlerden uzak, kırsal alanlarda yaşamlarını sürdürüyorlardı [8].

Bu durum 1771 yılında dokuma, 1790 yılında ise buhar makinasının icadı ve kullanımının yaygınlaşmasına dek sürdü. 1760-1790 yılları arasında kaydedilen bu teknolojik ilerlemeler, endüstriyi inanılmaz derecede hızlandırarak, kırsal alanlardan kentsel alanlara göçü başlattı. 19. yüzyılda endüstrileşmenin gelişmesiyle birlikte, şehirlerde iş bulma imkanları aileleri büyük ölçüde kentsel yerleşimlere çekti. Şehirler, üretim, ticaret ve ulaşım merkezleri haline geldi. Beklenmeyen bir şekilde oluşan ve giderek artan bu şehirleşme hızı, kentsel alanlarda planlama eksikliği, konut piyasasındaki arz talep ilişkilerinin dengesizliği nedeniyle birçok sorunu da beraberinde getirdi [8].

Hızla gelişen şehirlerde aşırı büyüme ve kalabalıklaşma, sağlıklı koşullar altında ucuz ve kalitesiz konut oluşumu sonucunu doğurdu. Bu sağlıklı, aşırı yoğun konut alanları kısa zamanda yoksulluğun salgın hastalıkların beşiği oldu, suçluluk oranı arttı. Bunun yanında nüfusun kısa sürede bu denli gelişmesi, şehir merkezlerinde konut alanı oluşumu için boş alan bulunmasını zorlaştırdı. Modern şehirlerde

yaşayabilmek için harcanan yer bulma çabası kronik bir problem halini aldı [14].

İşte tüm bu olumsuz fiziksel ve sosyal çevre şartları A.B.D. de büyük kentlerde şehir dışı banliyö yerleşmelerinin oluşmasına neden oldu.

Aileler, doğa içinde, geniş bahçelere sahip, temiz hava ve bol güneş alan konutlarda yaşayabilmek için şehir dışı banliyölerine kaçmaya başladılar. Henüz 1900'li yıllara gelmeden zengin ve varlıklı aileler, olumsuz şehir şartlarına dayanamayarak, şehir dışı kırsal alanlarda ilk banliyöleri oluşturmaya başladılar [8]. Bu devirlerde şehir dışı kırsal alanlarda konut sahibi olabilmek sadece yüksek gelir düzeyine sahip ailelere ait bir lükstü. Ulaşım olanaklarının henüz gelişmemiş olması, banliyö metropoliten şehir arasındaki gidiş geliş maliyetlerinin yüksek oluşu, şehir dışı banliyö yerleşimlerini sadece varlıklı aileler çerçevesinde kısıtlıyordu [12].

Daha sonraları ulaşım alanında kaydedilen ilerlemeler, kara yolu ve demiryolunun yaygınlaşması, araba üretiminin artması ve ucuzlaması, bir zamanlar zengin ailelerin yerleşim alanı olan banliyölerin kapılarının orta sınıfa da açılmasını sağladı. Ulaşım sistemlerindeki ilerleme ve yaygınlaşma, banliyölerin gerekli fiziksel kaynaklara sahip, her türlü boş araziye kurulması imkanını verdi. Metropoliten şehirlerin çevresinin büyük oranda boş ve ucuz araziyle çevrili olması birçok müteşebbüs firmaya buralarda yatırım yapma olanağını sağladı. Bol miktarda boş ve ucuz alan bulma imkanı konutların maliyetinin azalmasını sağlıyor ve birçok orta gelirli ailenin ev sahibi olması socunu doğuruyordu [12].

Şehir merkezlerindeki olumsuzluklar, ulaşım sistemlerinde kaydedilen ilerlemeler ve ucuz arsa bulma imkanları gibi nedenleri yanında gelir düzeyinin artması ve iş saatlerinin azalması da banliyölere göçü hızlandıran sebeplerden birkaçı

oldu. Günlük ve haftalık iş saatlerinin kısalması iş merkezlerine gidip gelmede harcanan zamanı karşılıyordu. Bunun yanında kişilere aile yaşamı ve bununla ilgili hobileri için daha çok zaman ayırma imkanı verdi. Bahçe içinde iki katlı geniş müstakil tipik banliyö evi bu amaca uygun ortamı sağlıyordu. Ayrıca okul öncesi ve okul çağındaki çocukların banliyölerde daha güvenli ve olumlu bir şekilde büyüyeceği inancı şehir dışına kaşısı hızlandıran önemli nedenlerden bir diğeri idi [12].

Kısacası şehir dışı banliyö yerleşimleri birçok aileye o güne kadar hep yapmayı hayal ettiğı şeyleri gerçekleştirme imkanı veriyordu. Bir taraftan yeşil doğa içinde temiz hava ve güneşten yararlanan, bahçe içinde bir konuta sahip olarak, çocukluğunun geçtiğı fakat kentleşme süreciyle kaybettiğı, özlemle aradığı ortamı sağlıyor, diğ er taraftan ise metropoliten kentin sunduğı geniş iş imkanlarından yararlanabiliyordu [14].

Konut üretiminin yok denecek kadar azaldığı depresyonlu 1930'lu yıllardan ve 2. Dünya Savaşı'ndan sonra da şehir dışı banliyöleri popüleritesini korudu. Özel sektörün suskun kaldığı bu yıllarda konut üretimi çabukluk ve standartlaşmaya dayanıyordu.[8].

Konut tipleri biraz daha küçüldü, minimum iki odalı standart üniteler halini aldı. Fakat yine de şehir dışı kırsal alanda bahçe içinde müstakil veya ikiz ev tipik savaş sonrası yerleşim alanı örneğini yansıtıyordu [8].

20. yüzyılın başından itibaren hızla çoğalan ve 2. Dünya Savaşı'ndan sonra artık her Amerikalının hayalini süsleyen "Şehrin olumsuz etkilerinden doğaya kaşış" imajını simgeleyen banliyölerin, bir anlamda metropoliten şehir dışı bahçe şehirlerin, günümüzde yani aynı yüzyılın sonunda, çok değişik bir görünüm kazanacağı, kişiler, mimarlar ve şehirciler açısından önemli sorunlar yaratacağı, belki de daha önceden bilinen, tartışılan fakat üzerinde dikkatle durulmayan bir

gerçekti. Nitekim 1961 yılında Lewis Mumford hızla gelişen banliyölerin yaratacağı sorunları önceden görerek, 2. Dünya Savaşı'ndan sonra New York çevresinde oluşan sözde bahçe şehirler hakkında görüşlerini şöyle belirtmişti: "Tarihi şehir ve eski kırsal alan mimarilerinden esinlenerek yaratılmış bir karikatür. Kişiliksiz ve tekdüze konut dizilerinin, eşit aralıklarla, aynı genişlikteki caddeler üzerine, ağaçtan yoksun bir çevre düzeniyle yerleştirilmesi" [15].

Gerçekten de uzun yıllar ailelere ucuz ve konforlu konutlar sağlayan banliyölerin gelişimi günümüzde Amerikalı mimarlar ve şehirciler için çözülmesi gereken iki büyük sorunu da beraberinde getirdi [8].

- 1- Metroliten şehir dokusunda bozulma,
- 2- Metroliten şehir çevresi banliyölerinde hızlı ve sağlıklı genişleme.

Zengin ailelerin ilk şehir dışına çıkışları ve meydana getirdikleri orjinal banliyöler, bunların orta gelir düzeyine sahip aileler tarafından takip edilmeleri bugünkü metroliten merkez banliyö köprüsünü oluşturdu. Onlar tarafından terk edilen şehir içi konut alanları da düşük gelirli ailelere miras kaldı, işyerleri tarafından işgal edildi, şehire yeni göç eden düşük gelirli aileler şehiriçi konut alanlarını ilk basamak olarak kullanıyorlar, ekonomik durumlarını düzelttikten sonra banliyölere taşınmayı amaçlıyorlardı. Böylece şehir içi meskun nüfusun da düşük gelirliilerin oranı giderek arttı, kentiçi zenci mahallelerinin veya belirli etnik grupların yaşadığı bakımsız semtler oluştu [12].

Şehir merkezlerinin değerli alanları bu şekilde eskime ve bozulma sorunuyla yüz yüze geldi.

Metroliten şehir çevresi yerleşimlerinin getirdiği diğer bir sorun olan hızlı büyüme de, şehir sınırlarının genişlemesi, birbirine giderek yaklaşması ve şehirselleşme bölgeleri oluşması sonucunu doğurdu. 1960'larda A.B.D.'de sayısı 18'i

bulan şehirs el bölgeler, daha sonraları da giderek arttı.

Zaman geçtikçe daha çok pozitif yönlerin kaybolmasına ve problemlerin oluşmasına imkan veren yanlış şehirs el planlama, banliyölerin birçok kişi tarafından "Metropolitan olmayan metropolis" olarak ifadelendirilmesine neden oluyordu" [15].

Aslında A.B.D.'deki banliyöler bir şehir merkezinde olması gereken ticari, kültürel ve sosyal her türlü unsura sahipti. Fakat bunların oluşturdukları formlar ve mekanlar tipik bir şehirinkinden çok daha değişik ve yetersiz kalıyordu. Birçok fonksiyonu içine alan gerçek, hareketli ve yaşayan bir merkez yerine, başıboş bir şekilde serpiştirilmiş bina kümelerinden oluşan, monoton bir çevre, çoğu banliyölerin merkez karakterini yansıtıyordu.

Sosyal hizmet merkezleri ve iskan alanları tamamen birbirinden ayrılıyor, araba en ufak alış verişin bile zorunlu unsuru oluyordu. Mekanlaşmayan tekdüze sokaklar, birbirine benzeyen evler, az yoğunluklar, hareketsiz ve kişiliksiz konut çevrelerini oluşturuyordu [15].

Böylelikle 2. Dünya Savaşı Öncesi banliyölerin bir simgesi olan "Bahçe içinde müstakil ev" imajı kayboluyor, savaş sonrası banliyösünün simgesini, şehir merkezlerindeki iş yerlerine giderken, depolarca benzin yakarak havayı kirleten otomobiller ve binlercesinin biraraya gelerek yarattığı yoğun trafik oluşturuyordu. Günümüz banliyösü, selefi olan 1960'ların "Bahçe şehir" anlayışından ve ütöik amaçlarından çok farklı olarak gelişiyordu. [15].

Kısacası kentin problemlerini çözmek amacıyla kenti terk eden Amerikalılar günümüzde yeni bir banliyö problemiyle yüzyüze gelmiş durumdalar. Amaçları ise kısa vadede bugüne kadar oluşmuş bu şehir dışı yerleşimlerin sorunlarını çeşitli yollardan çözmek ve metropolitan şehir merkezlerini yenilileyerek belirli bir sosyal sınıf için tekrar çekici hale getirebilmek.

4.2. İNGİLTERE'DE KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÜRECİNİN ŞEHİRSEL KONUM FAKTÖRÜ AÇISINDAN İNCELENMESİ

İngiltere'de kentleşme süreci tıpkı A.B.D. de gördüğümüz gibi 18. yüzyılın sonunda gerçekleştirilen icadların kullanımının yaygınlaşması ve bunun sonucu olarak teknolojik ilerlemelerin kaydedilmesiyle başladı. 1850'lerin İngiltere'sinde endüstriyel şehirler hızlı bir gelişme safhasındayken, 1900'lü yıllara gelindiğinde İngiltere artık şehirleşmiş bir ülke halini alıyor ve birçok sorunu da beraberinde getiriyordu. Bunların en önemlilerinden biri de muhakkak ki konut sorunuydu [13].

İstatistikler kentsel büyümenin şaşırtıcı ve aynı zamanda da uyarıcı olduğunu belirtiyorlardı. 1850 yılında yapılan sayımlarda ülkede şehirleşmiş nüfus oranı % 54 iken, 1914'te % 79'lara fırlamıştı [13].

Kentleşme süreci, giderek daha fazla ailenin, ekonomik amaçlarla, kırsal kesimlerdeki evlerini terk edip endüstriyel şehirlere katılımıyla hızlanıyor, buralardaki aşırı kalabalıklaşma konut alanlarının plansız ve düzensiz dağılımıyla sonuçlanıyordu.

Bunun yanında ticari alanların büyütülmesi, yolların genişletilmesi ve metro sisteminin uygulanması gibi endüstriyel yaşamın getirdiği zorunluluklar bazı bölgelerdeki yerleşim alanlarının yıkımını gerektiriyor, bu sınırlamanın sonucu olarak da konutlar giderek daha yoğun ve sağlıklı standartlarda geliyordu.

İngiltere'de şehir dışına kaçış ve banliyölere yerleşme olayı merkezdeki bu aşırı büyüme ve yoğunlaşma ilk olarak Londra'da başladı. Daha önceleri aristokrat ve varlıklı ailelerin yaşadığı şehir dışı banliyöleri 1850'lerden itibaren orta gelir düzeyine sahip alilere de kapılarını açtı. 1880 yılında Londra çevresini orta sınıf banliyöleri bir çember halinde sarıyordu. Londra haricindeki diğer

şehirlerde de merkezden kaçış daha geç ve yavaş fakat benzer şekilde gelişti [13].

2. Dünya Savaşından önce 1900'lü yıllarda tüm İngiltere'yi yeni bir yaşam tarzı ve buna bağlı olarak yeni bir yaşam anlayışı sarmaya başladı. Köhne ve kalabalık bir metropoliten merkez yerine doğa içinde bir banliyö yerleşimi, yoğun bitişik konutlar yerine bahçe içinde müstakil villalar, kiralama yerine konut sahibi olma gibi tercih edilen yaklaşımlar bu yeni yerleşim tarzını yansıtıyordu.

Kısa süre içinde bu anlayışa uygun şehir dışı yerleşim alanları tüm İngiltere'de büyük kentlerin çevresinde, ana yollar ve kıyı şeridi üzerinde kendini göstermeye başladı.

Banliyölerin bu derece çabuk ve geniş kapsamlı gelişmesi kuşkusuz ulaşım sisteminde kaydedilen ilerlemelere de bağlıydı. Metro ve demiryolu ağlarının yaygınlaşması, araba endüstrisinin gelişmesi, benzinin ucuz olması şehir dışı geniş kırsal alanlara ulaşımın kolaylaşması sonucunu doğurdu.

Ulaşım imkanlarının yanında İngiliz ailesi sosyal yapısında meydana gelen bazı değişiklikler banliyölerin gelişmesini hızlandırıyordu. Aile başına düşen gelirin artması, iş saatlerinin azalması, kişilerin boş zamanlarını fazlalaştırıyor, böylece aileye ve eve dönük yaşam tarzı moda oluyordu. Eve verilen önem arttı. Konutların dekorasyonu, bahçelerin düzenlenmesi ve bakımı eskiden üst gelir düzeyinin ilgi konusuyken, savaş öncesi 1900'lü yıllarda bu alışkanlıklar orta gelir düzeyi ailelerinde de yaygınlaştı. Konut ve bahçesi kişinin sosyal ve ekonomik seviyesinin bir ifadesi oldu. Güzel bir ev konforlu ve güvenli bir aile yaşantısını yansıtıyordu. Tüm bu yaklaşımlar çerçevesinde banliyöler aileler için en güzel ortamı sağlayan yerleşimler oldu [13].

İngiltere'de metropoliten şehir dışı konut alanlarına

duyulan bu ilgi belki de halkın geçmişine duyduğu özlemden kaynaklanıyordu. Şehir nüfusunu oluşturan ailelerin çoğu kırsal kesimlerde doğmuş çocukluğunu orada geçirmiş, endüstri devrimiyle birlikte ekonomik amaçlarla kentlere göç etmişlerdi. Şehrin iş hayatında sunduğu cazibeleri onları çekiyor, fakat bir yandan da geçmişlerine yani doğaya, kırsal yaşama özlem duyuyorlardı. İşte banliyöler onlara her iki yönden de tatmin edici bir ortam sağlıyorlardı. Bir taraftan şehirlerde çalışarak sunduğu ekonomik avantajlardan yararlanıyorlar, diğer taraftanda şehir dışında doğa içindeki konutlarında geçmişe duydukları özlemi gideriyorlardı[14].Savaş öncesi yıllarının popüler yerleşimi olan banliyöler tıpkı A.B.D.de olduğu gibi bazı sorunları da beraberinde getirdi. Bilindiği gibi bunlardan en önemli iki tanesi şehir dokusunun fiziksel ve sosyal açıdan bozulması ve banliyö alanlarının bilinçsiz planlama ile aşırı derecede genişlemesiydi [16].

İngiliz metropoliten şehirlerinde de fiziksel ve sosyal açıdan bozulma kendini gösterdi. Terk edilen şehir içi konut alanlarının gelir düzeyi düşük aileler, ikinci sınıf iş yerleri ve depolar tarafından işgal edilmesi, çoğu semtin köhneleşmesi, çözülmesi zor problemler oluşturması sonucunu doğurdu [16].

Diğer taraftan şehir dışı banliyö alanlarında genel planlama açısından da birçok eksiklikle, sağlıksız bir şekilde genişliyorlardı. Yatırımcıların yüksek kar amacı güderek oluşturduğu konut alanları şehirsiz doku ve mekanlaşma anlayışından yoksun, biteviye kırsal alanlar üzerinde, uniform müstakil evlerin serpiştirilmesinden meydana geliyordu. Yoğunlukların çok düşük olması, ayrıca toplayıcı bir merkez ve sosyal alt yapının eksik olması bu türden yerleşimleri daha da sıkıcı hale getiriyor, banliyöler çoğu kişi tarafından büyük şehirlerin yatakhaneleri olarak adlandırılıyorlardı [14].

Kısacası İngiltere'de metropoliten şehirlerin çevresini mantar gibi kaplayan bu yerleşmeler gerçekte ailelere ve kentlere çözümü güç yeni sorunlar getiriyorlar ve Ebenezer Howard'ın daha 1895'te geliştirdiği, şehir ve kırsal kesim avantajlarını birbirine bağlayan, bahçe şehir metodundan giderek daha çok uzaklaşıyorlardı. Böylelikle savaş öncesi yıllarda konut anlayışı romantik idealizmin bir ifadesi olmaya çalışan fakat bunda büyük ölçüde başarısız kalan, içine kapanık aile hayatını körükleyen, sosyal ve kültürel ilişkileri öldüren banliyöler oldu [13].

2. Dünya Savaşı sonrasında ise yeni planlama anlayışında çevre ve toplum ön plana çıktı. Değişik konut alanları üretmek ve bir yatakhane özelliğine bürünen, ne bir şehir ne de bir kırsal yaşam karakterine sahip, olan banliyö yerleşmelerine bir son vermek fikri yaygınlaştı. Mimarlar ve plancılar tamamiyle toplumcu düşüncenin etkisinde kalarak yeni yapılacak olan konut alanlarında sosyal sınıf ayırımlarını ortadan kaldırmak fikrinde birleştiler [13].

Bu felsefi düşünceler çeşitli şekillerde ifadelendirildiler. Farklı sosyal sınıfları kaynaştıracak umut edilen, değişik konut büyüklükleri ve tiplerini içeren, karışık çok katlı yüksek yoğunluklu apartmanlar yapıldı. Mevcut şehirlerin büyümesini, çevrelerindeki banliyölerin yaygınlaşmasını önlemek için şehircilik anlayışı yeni şehir akımı içinde kendini gösterdi. Planlama safhasında çok dikkat edilerek her türden aileyi içinde barındıracak, sosyal sınıf karışımını sağlayacak yeni şehirler kurulmasına karar verildi. Bu yeni şehirlere getirilecek endüstriyel yatırımlarla da nüfusun büyük kısmına iş olanakları sağlanacaktı. Tabiki bütün bunlar yapılırken de Ebenezer Howard'ın bahçe şehir ideali örnek alınacaktı. [13].

1946-1972 yılları arasında İngiltere'de toplam 22 yeni şehir yapıldı [13].

Tüm bu oluşturulan yeni şehirlerde savaş öncesi banliyö - lerinin hatalarına düşülmemeye gayret edildi, komşuluk ilişkilerini kuvvetlendirmek ve tam bir sosyal entegrasyon sağlamak yoluna gidildi. Değişik büyüklük ve standartlar - daki bahçeli evler, sıra evler ve apartman blokları hep bir arada düşünüldü. Böylelikle savaş öncesi popüler konut tipi olan bahçe içinde ikiz evden kaçış 1940'larda başladı. Bu dönemde bunların yerine büyük oranda çok katlı apartman blokları geçti. 1964 yılında yeni satışa sunulan konut alanlarının % 55'ini apartman daireleri oluşturuyorlardı [13].

Sosyal sınıfların bir arada yaşatılması fikrinin ve bu amaçla oluşturulan karışık yeni şehir yerleşimlerinin doğurduğu sonuçlarda pek parlak olmadı. Tüm ekonomik, sosyal ve politik dalgalanmalara rağmen, bahçe içinde müstakil ev daha sıcak, ferah ve özel olduğu için İngiliz ailesinin tipik idealiydi. Bazı büyük şehirlerde zorunluluktan duyulan ihtiyaçlar dışında çok katlı apartmanlar tutulan konut tipi olmadı. Bu tür yapıların çocukların büyüme çağında kullanışsız olduğu inancı yaygındı [13].

Değişik sosyal sınıflardan ailelerin bir arada yaşaması konusunda da başarılı olunamadı. Çünkü bu ailelerin değişik ekonomik ve kültürel yapıları, yaşam tarzları ve alışkanlıklarında da farklılıklar yaratıyor, bu da aynı komşuluk ünitesi içinde rahatsız edici bir ortam oluşmasına neden oluyordu. Aileler kendi sosyal sınıflarından kişilerle yaşamayı tercih ediyorlardı. Böylelikle 1970'lerde yeni şehir yaşamının problemleri artık iyice kendini göstermeye başlamıştı.

Bu nedenle bugün İngiltere'de kötü planlama yüzünden sağlıklı gelişmiş, aileler tarafından boşaltılarak eskimeye terkedilmiş metropoliten şehir alanlarının yeniden kazanılmasına, insanlar için yeniden yaşanılabilir hale getirilmesine önem veriliyor ve bu amaçla yenileme çalışmaları sürdürülüyor. Böylece belirli bir sosyal sınıfın kent merkezlerine dönmesi desteklenirken, diğer taraftan da şehir dışı

yerleşim alanlarında da yapılan hatalar giderilmeye çalışılıyor [17].

4.3. SONUÇLAR

Sonuç olarak İngiltere'de olsun A.B.D.de olsun geçmişte, bugün ve gelecekte şehirselsel konut alanlarının değişimi prensipte iki tür yaklaşımla açıklanabilir:

- 1- Konsantrasyon,
- 2- Desantralizasyon.

o Konsantrasyon

Konsantrasyon ortaçağ şehrinin doğal ve kaçınılmaz bir gelişimiydi. 18. yüzyıl sonlarında ortaya atılan yeni buluşlar ve kaydedilen teknolojik ilerlemeler endüstriyi inanılmaz derecede hızlandırdı. Oluşturulan endüstriyel merkezler kırsal kesimlerde yaşayan çoğu aileyi cazibeli iş imkanları sunarak çekti ve çevresinde hızlı bir şehirleşme süreci oluşturdu [14].

Giderek artan bu şehirleşme hızı şehir merkezlerinde aşırı birikmelere ve sağlıksız konut alanlarının oluşumuna neden oldu. Ekonomik şartların yarattığı koşullar düzensiz fiziksel gelişmelerle sonuçlandı. Bu sağlıksız fiziksel ve sosyal çevre gelişmesi çok geçmeden kişilerde etkisini gösterdi. Salgın hastalıklar, gerginlik, sosyal düzensizlik ve vandalizm konut alanlarının vazgeçilmez sorunları oldu. Kentleşme sürecinin konsantrasyon bölümünde bu şekilde başarısızlıkla sonuçladı [14].

o Desantralizasyon

İkinci yaklaşım olan desantralizasyon ise giderek kalabalıklaşan şehir hayatının yarattığı sorunlar nedeniyle başlayan ve gelişen bir yaklaşımdı. Yeni ulaşım olanaklarının oluşturulması, demiryolu ağının gelişmesi, araba üretiminin artması ve en son olarakta elektrik gücünün icadı

şehirlerarası ilişkiyi kolaylaştırdı. Metropoliten şehirlerin çevrelerindeki geniş kırsal alanlara ulaşımı mümkün kıldı. Bunun yanında şehir içindeki aşırı fiyat artışlarına ve spekülasyonlara karşın, şehir dışında bol ve kullanılabilir alanın ucuza elde edilebilmesi, desantralizasyon yaklaşımının daha da çabuk gelişmesini sağladı. Sebebi her ne olursa olsun bazı şartlar aileleri ister istemez kent dışına yerleşmeye yönlendirdi. Kişilerde yaratılan bahçe şehir imajıyla metropoliten şehir çevrelerindeki birçok yerleşim alanı kuruldu [8].

Desantralizasyon sürecinin yarattığı sonuçlarında pek parlak olmadığı bugün birçok kişi tarafından bilinmekte. Şehir merkezi dokusu hergün banliyölerden işe gelmekte olan kişilere ait binlerce arabayı karşılayabilmek için açılan yollar ve geniş otoparklar nedeniyle büyük ölçüde bozuldu. Yüksek ve orta gelirli aileler tarafından terkedilen şehiriçi konut alanları ikinci sınıf iş yerleri, depolar ve gelir düzeyi düşük aileler tarafından işgal edildi. Kentler fonksiyonlara ve içinde yaşayan kişilerin ekonomik durumlarına göre bölümlere ayrıldı. Şehiriçi fiziksel dokusunda kendini gösteren bu bölgeler arasındaki farklar giderek büyümeye, uçurumlar oluşturmaya başladı. Büyük Avrupa şehirlerindeki gettolar, A.B.D.'deki gecekondu mahalleleri hep bu gelişimin kaçınılmaz sonuçları oldu [14].

Banliyölerde ise hızlı nüfus artışında etkisiyle birlikte, şehirsiz mekanlaşmadan yoksun, tekdüze, konut alanları oluştu. Formlardaki tekrar, malzemelerdeki benzerlik ve kentsel planlamadaki rijit geometri kısa zamanda uçsuz bucaksız konut dışı yerleşimlerinin genel karakterini yansıtırken, kişilerde de doğal etkisini gösterdi. Bu sağlıklı fakat ruhsuz gelişme oturanları tarafından tartışılmaya ve dışlanmaya başlandı [15].

Sonuçta bu sistem birçok kişiye konforlu standartlara sahip konut edinme şansını verdi fakat aile fertlerinin sosyal ve kültürel etkinliklerle ilişkisinin kesilmesine,

metropoliten şehir dokusunun bozulmasına neden oldu [15].

o Rekonsantrasyon

Aslında şehirselleşme oluşumunda konut alanlarının gelişimi tam olarak konsantrasyon-desantralizasyon-rekonsantrasyon sürecini tamamlamış olmasına rağmen, metropoliten şehir merkezlerinin önemi anlaşılmış ve dönüşü sağlayacak atı - lımlar yapılmaya başlanmıştır [14]. Avrupa'da ve A.B.D.'de bozulmuş konut alanları yenilenmekte ve gelir düzeyi yüksek ailelere tekrar cazibeli hale getirmek için özel planlama kararları alınmaktadır. Böylece belirli bir sosyal grup kent içine yeniden dönüş yapacak, şehir merkezlerindeki değerli alanlar için ekonomik avantajlar sağlanırken, terkedilen mekanlar yeniden canlanacaktır [17].

BÖLÜM 5. ŞEHİRSEL KONUM AÇISINDAN İSTANBUL'DA LÜKS KONUT ALANLARININ YER DEĞİŞİM SÖRECİ

5.1. İSTANBUL'DA LÜKS KONUT ALANLARININ ŞEHİRSEL KONUM VE NİTELİK AÇISINDAN DEĞİŞİMİ, GELİŞİMİ VE NEDENLERİ

İstanbul şehri M.Ö. 7. yüzyılda Kadıköy'de Chalcedon ve Sarayburnu'nda Bizantion adıyla kurulmuştur. Deniz ticareti ile giderek önemini arttıran Bizantion Bizans ve Roma çağlarında yeni sur kuşakları, yeni yol aksları ve meydanların yapılmasıyla gelişmiş, nihayet Topkapı-Teodosyus Kara surları, Marmara ve Haliç sahil surları ile çevrilen bir suriçi kenti halini almıştır. Osmanlılar zamanında ise İstanbul'da ilk imar ve şehirleşme hareketleri surların onarılması ve çok azalmış olan şehir nüfusunun arttırılarak şehrin imarı ve ekonomik faaliyetlerinin canlandırılması şeklinde olmuştur. Osmanlıların 18. ve 19. yüzyıllarda batıya açılmalarının etkileriyle ve yine yabancı uzmanların fikirleri doğrultusunda kente pek çok eser ve alt yapı tesisleri kazandırılmıştır [18].

Cumhuriyet dönemine gelindiğinde İstanbul'da yerleşme bu şehrin kuruluşundaki dağılışı kalıbına benzer bir görünümündeydi. Eskiden beri geniş bir alana yayılmış olan İstanbul 1960'lı yıllara kadar ana çizgileriyle kuruluş yerleşme planı içinde kaldı. Yoğun nüfus alanlarının çoğalışı ve birbirleriyle birleşerek devamlılık kazanması 1960-1975 yılları arasındaki 15 yılda oluştu. Bu 15 yıllık dönem içinde merkezde boşalma, çevrede ise yoğunlaşma söz konusu oldu [19].

İstanbul Metropoliteni, giderek artan yoğun kentleşme, nüfus yığılması ve ekonomik büyüme olgusu içinde, Ülkenin ve Marmara Bölgesi'nin en büyük kenti olma özelliğini sürdürdü [18].

1980'li yıllarda İstanbul şehrinde nüfusun alansal dağılımında çok kuvvetli bir hareketliliğin var olduğu gözleniyordu. Bu arada göç dalgası büyük çapta İstanbul ve çevresinde gelişen hizmet sektörü ve ihracata yönelik konfeksiyon sanayiindeki istihdam olanaklarını hedef aldı. İstanbul'un cazibesi gittikçe artarak, Türkiye'nin Doğu Bölgelerinden gelen göç dalgasının odak noktasını oluşturdu[20].

Sonuç olarak yıllardan beri süregelen, son on yılda iyice hızlanan göç dalgası ve şehirselleşme alanlarının aşırı hareketliliği İstanbul Metropolü'nün bugünkü karmaşık ve problemliliği oluşturdu.

Kısaca görmeye çalıştığımız İstanbul kentindeki şehirselleşme fonksiyonlarının değişimi ve nüfus ilişkilerinin gelişimi lüks konut alanlarının ve anlayışının oluşumunu da büyük ölçüde etkiledi. Gelir düzeyi yüksek ailelere ait konut alanları şehirselleşme fonksiyonlarının ve nüfus hareketlerinin gelişimine göre konum ve nitelikleri açısından dönemden döneme farklılıklar gösterdi.

Şimdi İstanbul'da 1930'lu yıllardan başlayarak yüksek gelir düzeyine sahip ailelere ait konut alanlarının nitelik ve konum açısından ne şekilde değiştiğini inceleyelim.

İnceleyeceğimiz ilk kısım 1930-1960 yılları arasındaki dönemdir. Bu yıllarda İstanbul'da nüfus artışı ilçe ölçüsünde henüz belirgin bir hale gelmemiştir. Beyoğlu ve Eminönü henüz merkez olma niteliğini taşımaktadır ve sadece bu ilçelerde bir yoğunlaşma söz konusudur. Çevre ilçelerde ise büyük ölçüde düşük yoğunluklar göze çarpmaktadır [19].

Bu dönemde gelir düzeyi yüksek ailelerin tercih ettiği moda semtler önceleri Cihangir ve Ayazpaşa olmuş, daha sonraları ise Şişli ve Maçka'da bunlara katılmıştır[21].

Cihangir ve Ayazpaşa semtlerinin o yıllardaki avantajlı kentsel konumları onların yüksek gelirli aileler tarafından

konut alanı olarak seçilmelerine neden olmuştur. Gerek o dönem İstanbul'unun en canlı ve hareketli merkezi olan Beyoğlu'na yakın, gerekse genel şehir ve deniz manzarasına açık çok şanslı bir konumda olmaları, buraları o yılların moda semtleri haline getirmiş, Cihangir ve Ayazpaşa da bir apartman veya apartman dairesine sahip olmak o dönemin lüks yaşamının bir simgesi haline gelmiştir [21].

Yüksek gelirli ailelerin bu seçimi bu iki semtte zamanla yüksek yoğunluklar oluşması, arsa ve konut fiyatlarının aşırı yükselmesi sonucunu doğurmuş, zamanla lüks konut alanları Şişli ve Maçka semtlerine de kaymaya başlamıştır. Böylece Cihangir ve Ayazpaşa'da mülk sahibi olma şansını kaçıran İstanbul'un kalbur üstü aileleri Şişli ve Maçka semtlerine yönelmiş, kısa zamanda buralarda kentin çok tutulan, gözde mahalleleri oluşmaya başlamıştır [21].

Bu dönemde Anadolu yakasındaki kentleşme hızı çok daha durgun kalmış, buralarda yalnızca bir aileyi barındıran iki üç katlı evlerden ve geniş bahçeli köşklere oluşan, İstanbul'un yüksek gelir düzeyine sahip ailelerinin sayfiye muhiti olarak kalmıştır [21].

Böylece 1930-1960 yılları arasındaki dönemin ilk yarısında konumları ve coğrafi nitelikleri açısından İstanbul'un en gözde semtleri hüviyetini kazanan Cihangir, Ayazpaşa, Şişli ve Maçka semtleri kısa zamanda birçok ailenin akınına maruz kalmış, bunun yanı sıra çevresinde ve içinde çeşitli şehirsiz fonksiyonların tam bir kontrolsuzluk içinde gelişmelerine sahne olmuştur. Yer yer ticarethaneler, okullar, hastahaneler ve konut alanlarını rahatsız edecek nitelikte fonksiyonlara sahip çeşitli binalar oluşmuş, daha fazla nüfus barındırma olanağının ortaya çıkması için, her türlü boş ve yeşil alan değerlendirilerek, aşırı yüksek yoğunluklar elde edilmiştir [19].

Kısacası bu plansız kontrolsuz ve hızlı gelişme dönemin sonlarına doğru özellikle Cihangir ve Şişli semtlerine,

yüksek yoğunluk, yeşil alan eksikliği, trafik, gürültü ve sosyal çevrenin bozulması gibi olumsuzlukları beraberinde getirmiş, buralardaki konut alanları gelir düzeyi yüksek aileler tarafından terkedilerek, gelir düzeyi daha düşük ailelere ve işyerlerine bırakılmıştır. Zaman içinde bu iki seçkin semt konut alanı olarak hızla gözden düşerken, Maçka ve Ayazpaşa semtleri daha şanslı kentsel konumları sayesinde vazgeçilmezliklerini az da olsa korumuşlar, fakat 1930'lu yıllardaki seçkinliklerinden çok şey kaybetmişlerdir [21].

1930-1960 yılları arasında konut sektöründe atılan diğer önemli bir adım da Şişli ötesine yayılan Levent sitesinin daha sonraki yıllarda Etiler doğrultusundaki büyük gelişmelere önayak olmasıdır. Gerçekten de bugün İstanbul şehrinin önemli bir şekilde yayıldığı bir doğrultu olan Boğaziçi Yönü'nün gelişmesinde planlı ilk adım Emlak Kredi Bankasının Levent Çiftliği'ni satın alarak 1952'de Levent I. konut sitesini oluşturmasıdır. O zamanlar merkez dışında kalan, orta ve düşük gelirli aileleri barındıracağı düşünüülerek planlanan bu konutlar zamanla birçok değişimlere sahne olmuş ve giderek daha fazla değer kazanmışlardır. İlk adım olan Levent I yerleşmesini 1954'te Levent II, 1957'de Levent III, 1969'da Levent IV yerleşmeleri izlemiş, bunun yanında bu kez 1955 yılında Etibank girişimi ile Bebek sırtlarında Etiler yerleşme alanı gelişmiştir. Bunu takiben Levent-Etiler arasında birçok kuruluş ve kooperatifler yerleşme siteleri kurmuşlardır; Akatlar, Seyran, Hülya, Derya siteleri, Pertol sitesi, Belediye Evleri ve Uçaksavar sitesini bu gelişmelere eklemek gerekir. Bu gelişmelerin oluşumunu hızlandıran önemli karar 1955'te bir tür zoning uygulaması ile Büyükdere Caddesinin doğusunun konutlara, batısının ise sanayi kuruluşlarına ayrılmasıdır. Bu kararın sonucu yolun batısının sanayi ve onunla birlikte gecekondü yerleşmeleriyle dolması, fakat asıl önemlisi Şişli-Levent-Boğaziçi Yönü yerleşme aksının kurulmasıdır [19].

İstanbul'da nüfus artışının ilçe ölçüsünde belirgin bir hale gelmesi özellikle 1960-1975 yılları arasında olmuştur. Bu onbeş yıldan başlayarak artık merkezde boşalma çevrede ise yoğunlaşma söz konusudur. Bu dönemin ilk yarısında Avrupa yakasındaki ilçelerde, ikinci yarısında ise Anadolu yakasındaki ilçelerde nüfus en yüksek artış oranlarına erişmiştir. Kuşkusuz bunda Boğaz Köprüsünün yapılışı ve buna bağlı olarak yerleşmenin Anadolu yakasında yoğunlaşması da büyük rol oynamıştır. Bu dönemde örneğin Üsküdar ve Kadıköy'de eski ahşap, genellikle bir ailenin barındığı evlerin yerine, çok katlı apartmanların inşası ya da Eminönü ve Beyoğlu'nda olduğu gibi merkezi işhanlarının konutları ortadan kaldırılmasıyla nüfus azalması gibi olaylar İstanbul içinde konut alanlarının dağılışıda önemli değişmelerin meydana gelmesine sebep olmuştur [19].

Bu itibarla 1960-1975 yılları arasında lüks ev modası büyük ölçüde Osmanlıdan kalma ahşap ve kagir evleri yıkıp yerine betonarme apartmanlar dikmek olmuştur. Bunu yaparken eski evlerden yeni evlere geçen ailelerin istekleri çok sade ve sınırlıydı. Müteahhitler inşaatların önündeki tabelalara sadece "Satılık lüks daireler, sıcak su, salon, salle a manger" yazıyordu [22].

Kısacası gelişen teknoloji ve toplumsal değer yargılarına paralel olarak konut açısından da beklentiler ve beğeniler, yani moda değişti. Eski teknoloji ve yaşam şartlarına uygun olarak düşünülmüş tarihi ahşap ve kagir evler o günkü modern yaşam çerçevesinde yetersiz kalıyordu. Bunun yanında eski evlerin gittikçe daha çok bakım gerektirir olması, çoğu aileyi rant getirici bir imkan olan, eski evin yıkılıp yerine çok katlı apartman yapılması yönüne itiyordu. Boğaziçi Köprüsü'nün yapılışının da bu oluşumu hızlandırmasıyla Anadolu yakasında Üsküdar ve özellikle Kadıköy ilçelerinde yüksek gelirli ailelere hitap eden sözde lüks konut alanları oluştu. Avrupa yakasına nazaran daha geniş, ferah, otopark imkanı sağlayan, planlı bir yerleşimin söz konusu olduğu bu yakada özellikle Bağdat Caddesi ve Cemil Topuzlu

Caddesi çevresinde yüksek gelirli ailelerin tercih ettiği geniş konut alanları oluştu. 1970-1975 yılları arasında popüler olan bu bölge daha sonraları da seçkinliğini korudu [21].

Yine 1960-1975 yılları arasındaki 15 yıllık dönemde Avrupa yakasındaki gelişmelere gelince; bu devrede 1950'li yıllarda temelleri atılan Levent, Etiler yerleşimlerinin ve kurulan Şişli-Levent-Etiler-Boğaziçi Yönü aksının bir sonucu olarak lüks konutlar Mecidiyeköy-Gayrettepe mahallelerine kaymış buralar yüksek gelirli ailelerin seçkin semtleri olmuştur.

İstanbul'un kalburüstü ailelerinin yoğunlaştığı bölgeler bu civardayken yine aynı dönemin sonlarına doğru lüks konut alanları az da olsa Levent, Etiler semtlerine sığramış, Emlak Kredi Bankası ve Etibank'ın konut siteleri gittikçe değer kazanmaya ve gelir düzeyi yüksek aileler tarafından tercih edilmeye başlanmıştır. Çok geçmeden Mecidiyeköy ve civarı tıpkı Şişli-Cihangir örneğinde olduğu gibi aşırı yoğunlaşmanın getirdiği olumsuzluklar yüzünden gözden düşerken 1980'li yıllara gelindiğinde büyük oranda yüksek gelirli aileler tarafından terkedilmiş, işyerleri tarafından işgal edilen bu semt kısa sürede şehrin diğer önemli bir merkezi iş alanını oluşturmıştır [21].

Kısacası İstanbul'un Avrupa yakasında Eminönü-Beyoğlu-Şişli-Mecidiyeköy yönünde, nüfus artışı ve bunun gerektirdiği servis alanlarının artmasıyla büyüyen merkez, çevre - sinde oluşan lüks konut alanlarını zamanla işgal eder duruma gelmiş ve bu oluşum yüksek gelir düzeyi yerleşimlerinin giderek Levent, Etiler ve Boğaziçi yönüne, sözde şehir dışına kaymasına neden olmuştur.

1960-1975 yılları arasında şehrin Tekirdağ doğrultusundaki gelişmeler de önemlidir. Bu gelişme de şehrin Boğaziçi doğrultusundaki oluşuma benzemektedir. Yine Emlak Kredi Bankasının Ataköy siteleri kıyı kesiminde, Haznedar, Merter Sitesi de iç kısımlarda planlı yerleşmelere örnek ve ön ayak olmuşlardır. Ataköy'ün meydana gelişinin Yeşilköy

ve Yeşilyurt üzerindeki olumlu etkisi kıyı kesiminde demiryolu kuruluşundan bu yana en hızlı yerleşme gelişmesine yol açmıştır[23].

Bu yıllarda özellikle Londra Asfaltı'nın sağladığı ulaşım kolaylıkları sayesinde Yeşilköy ve Yeşilyurt'ta planlı, ferah, bol yeşillikli lüks konut alanları oluşmuş ve bu semtler İstanbul içindeki seçkinliklerini günümüze kadar korumuşlardır [21].

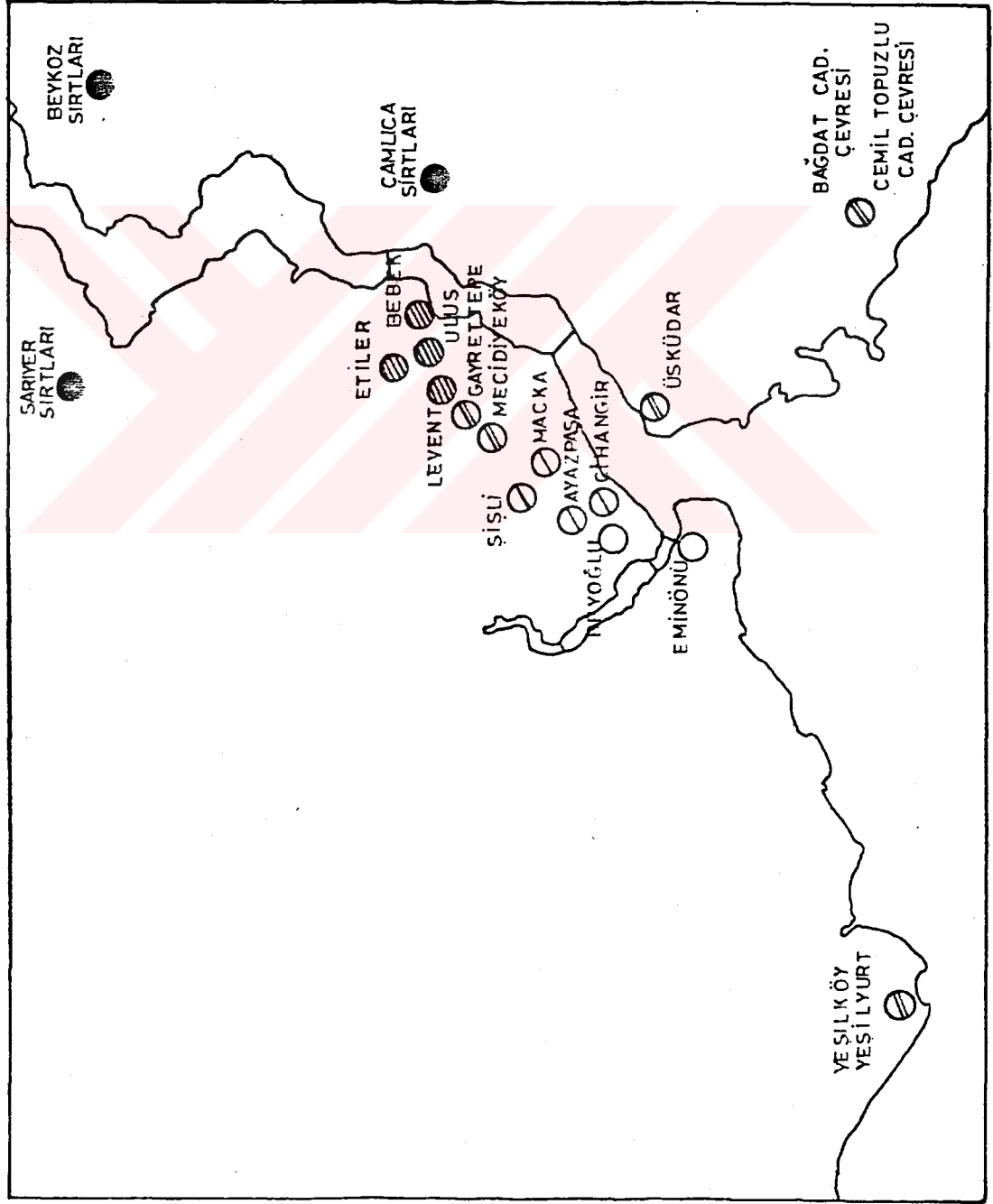
Böylece zaman içinde seçkin semtlerin bazıları gözden düşer bazıları da işyerleri tarafından işgal edilirken 1980 li yıllara gelindiğinde, nüfus ve gelir artışına paralel olarak artan kentleşme hızı ile birlikte zevkler ve renkler de değişti. Özellikle 1980'lerin ortalarından sonra toplu konut kredileri ile tamamlanan kooperatif sitelerinin yanı sıra, 1970'lerdeki lüks apartman dairelerinin yerini geniş arazilerde inşa edilen lüks siteler almaya başladı. Şişli, Cihangir, Mecidiyeköy, Topağacı, Suadiye, Bostancı, Bakırköy gibi semtlerin modası geçti. Bunların yerine Bebek, Küçük Bebek, Ulus, Etiler, Bağdat Caddesi ile deniz arasında kalan bölge, Ataköy, Yeşilyurt, Florya, tüm Boğaz kıyıları, Sarıyer sırtları ve Çamlıca yamaçları gözde semtler oldu. Maçka ve Ayazpaşa Cumhuriyet'in ilk yıllarındaki seçkin konumlarını korumaya devam ettiler[22]. Şimdi 1980'li yılların başlangıcından günümüze kadar olan dönemde lüks konut alanlarının İstanbul'daki dağılımını daha iyi görebilmek için Tablo 5.1'i inceleyelim.

Görüldüğü gibi son on yılda başta Bebek, Emirgan ve tüm Boğaziçi kıyıları olmak üzere artık astronomik fiyatlara ulaşılmıştır. Yine Levent, Etiler, Bağdat Caddesi, Yeşilköy, Florya ve Ataköy semtleri de son derece yüksek fiyatlara sahip lüks konut alanlarından oluşmaktadır. Bunun yanında Cihangir, Şişli, Mecidiyeköy, Beşiktaş, Bakırköy, Kadıköy ve Bostancı gibi eskiden moda olan semtler de seçkinliklerinden çok şeyler kaybetmişlerdir, aşırı yoğunlaşmanın getirdiği olumsuzlukların kurbanı olmuşlardır.

Tablo 5.1. İstanbul'da 1990 Yılında Semtlere Göre Aylık Lüks Konut Kiraları [24].

<u>Semtlar</u>	<u>Aylık Lüks konut kiralari</u>
Fatih	1.000.000.-TL.
Şehremeni	750.000.-TL.
Cihangir	900.000.-TL.
Ümraniye	900.000.-TL.
Aksaray	1.500.000.-TL.
Levent	1100-2500 ₺
Etiler	1500-3000 ₺
Mecidiyeköy	1.500.000.-TL.
Şişli	1.000.000.-TL.
Bakırköy	1.500.000.-TL.
Ataköy	2.500.000.-TL.
Florya	2.500.000.-TL.
Yeşilköy	3.000.000.-TL.
Beşiktaş	1.500.000.-TL.
Göztepe	1.000.000.-TL.
Bağdat Caddesi	1500-2000 ₺
Bostancı	900.000.-TL.
Kadıköy	1.250.000.-TL.
Emirgan-Bebek	2000-12000 ₺

Günümüze gelindiğinde ve geleceğe yönelik yapılan yatırımlarda yüksek gelirli ailelere hitap eden lüks konut alanları artık İstanbul içindeki konumları ve nitelikleri açısından çok değişik görünümeler kazandı. Tabii ki bunda İstanbul kentindeki senelerdir süregelen şehrsel fonksiyonların hızlı değişiminin ve nüfus ilişkilerinin aşırı gelişiminin büyük payı oldu. Lüks konut alanları şehrsel fonksiyonların ve nüfus hareketlerinin hızlı gelişimi sonucu zamanla farklı boyutlara ulaştı. Şehir büyük göç dalgası ile hızla dolarken, gittikçe az bulunur hale gelen geniş arsalar özellikle seçkin semtlerde astronomik fiyatlara ulaştı. Toprak fiyatlarının bu denli artması ve boş alanların çok seyrekleşmesi lüks konut sektöründe bulunan yatırımcıları zor durumda bıraktı. Büyük oranda bunun sonucu olarak İstanbul'da genelde "moda semtten ziyade bir site" oluşturma anlayışı yaygınlaştı. Artık semtlerin moda olma faktörü azalmaya başladı. Başta ulaşım olanakları yeterli olmak üzere bazı şartları yerine getiren şehir dışındaki her türlü boş arazi lüks konut alanı olarak kullanılmaya başlandı. Bu türden konut alanlarında planlamalar artık bir ailenin tüm ihtiyaçlarını bir site içinde sağlayabilecek,



Şekil 5.1.
İstanbul'da Geçmişten
Günümüze Kadar Moda Olan
Semtlerin Yıllara Göre
Dağılımı

güvenli, kontrollu bir ortam oluşturabilecek, yeterli yeşil alan ve otopark imkanı sunabilecek şekilde yapılıyor. Kısacası "Başarılı bir planlama ile siteler moda hale getiriliyor. Artık moda semte gidilmiyor" [21]

Bu anlayış çerçevesinde İstanbul'da günümüzde ve geleceğe yönelik yapılan yatırımlarda da açık seçik görüldüğü gibi lüks konut alanları artık şehir dışına taşmış durumda Avrupa yakasında Zekeriyaköy, Bahçeköy, Demirciköy, Kilyos, Anadolu yakasında da Polonezköy, Riva ve bunun yanında Yalova gibi bölgeler yüksek gelir düzeyine sahip sınıfın ve onlara hizmet eden yatırımcıların yeni seçim alanları oldu [25].

Çağdaş yaşamın sunduğu bu çeşitli olanakların yanısıra artık İstanbul'da tarihi köşklerin ve yalıların da giderek ilgi görmeye başladığını belirtmeden geçmeyelim. Boğaziçi kıyılarındaki tarihi yalılar ve yamaçlardaki manzara gören büyük bahçeli tarihi köşkler çok iyi onarılıp ve günün ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde tadil edilerek astronomik fiyatlardan satılıyor. Bu ahşap ve kagir İstanbul evlerinde oturabilmek yüksek gelir düzeyine sahip birçok kişinin hayallerini süslüyor, fakat aşırı yüksek fiyatlar nedeniyle bunu ancak çok az oranda aile gerçekleştirebiliyor [22].

5.2. SEÇİLEN ÖRNEK KONUT BÖLGESİ ÜZERİNDE KULLANICILARLA YAPILAN BİR ANKET VE SONUÇLARI

İstanbul'da günümüzde ve geleceğe yönelik yapılan hemen hemen bütün yatırımlarda yüksek gelir düzeyine sahip ailelere hitap eden lüks konut alanlarının konumları ve nitelikleri açısından çok değişik görünüm kazandığını ve konut sitelerinin çok popüler olduğunu bir önceki bölümde belirtmiştik. Gerçekten de bugün lüks konut sektöründe, nüfus ve gelir artışına paralel olarak artan kentleşme hızı ile birlikte ailelerin yaşam biçimi, bunun sonucu olarak da

konutlarından ve konut çevrelerinden beklentileri de değişti. 1970'lerdeki lüks apartman dairelerinin yerini geniş arazilere inşa edilen lüks siteler almaya başladı.

Hergün gittikçe daha çok aile tarafından tercih edilen ve günümüzün yaygın yerleşim anlayışını yansıtan bu konut sitelerini daha iyi ve detaylı tanıyabilmek amacıyla seçilen bir örnek bölge üzerinde, yapılan araştırmalar sonucu elde edilen genel bilgileri ve kullanıcılara yöneltilen anket soruları ile bunların sonuçları aşağıda açıklanmaktadır.

Araştırılan konu büyük ölçüde ekonomik özgürlüğe sahip yüksek gelirli ailelerin hangi nedenlerle ve ne gibi yönlendirici faktörlerle eski konut alanlarını terkedip son günler popüler konut sitelerinde oturmayı tercih ettikleridir. Yapılan incelemeler Bölüm 3'te açıklanan, konut alanlarının fiziksel, sosyal ve kültürel özelliklerinden "Şehirselsel Konum" ve "Konut Çevresi Donatımı" faktörlerinin kullanıcıları konut seçiminde ne oranda ve ne şekilde etkilediğinin, ayrıca bu konuda en etkin faktörün hangisi olduğunun ortaya çıkarılması yönündedir. Bunun yanında ortalama aile büyüklüğü, gelir düzeyi, eğitim düzeyi gibi konut alanı hakkındaki ana problemlerin çözülmesine yarayacak genel bilgilerde kullanıcılara yönlendirilecek sorularla ortaya çıkarılacaktır.

Üzerinde inceleme yapılan site Akatlar Maya Sitesi'dir. Bugün İstanbul'da yüksek gelir düzeyine yönelik lüks konut sitelerinin en tutulanlarından biri olan Maya Sitesi, ayrıca inceleme konumuz olan günümüz site yaşam biçimini en iyi şekilde yansıttığı için araştırmaların odak noktası olmuştur.

Sözkonusu olan site İstanbul Beşiktaş İlçesi, Akatlar mevkiinde, kuzeyinde II. Levent ve Levent Gazeteciler Sitesi, batısında Şişli Terakki İlkokulu, doğusunda Karanfilköy mahallesi, güneyinde ise Akatlar Zeytinoğlu Caddesinin

arasında kalan bölgede, yaklaşık 80.000 m2 alan üzerinde kurulmuştur.

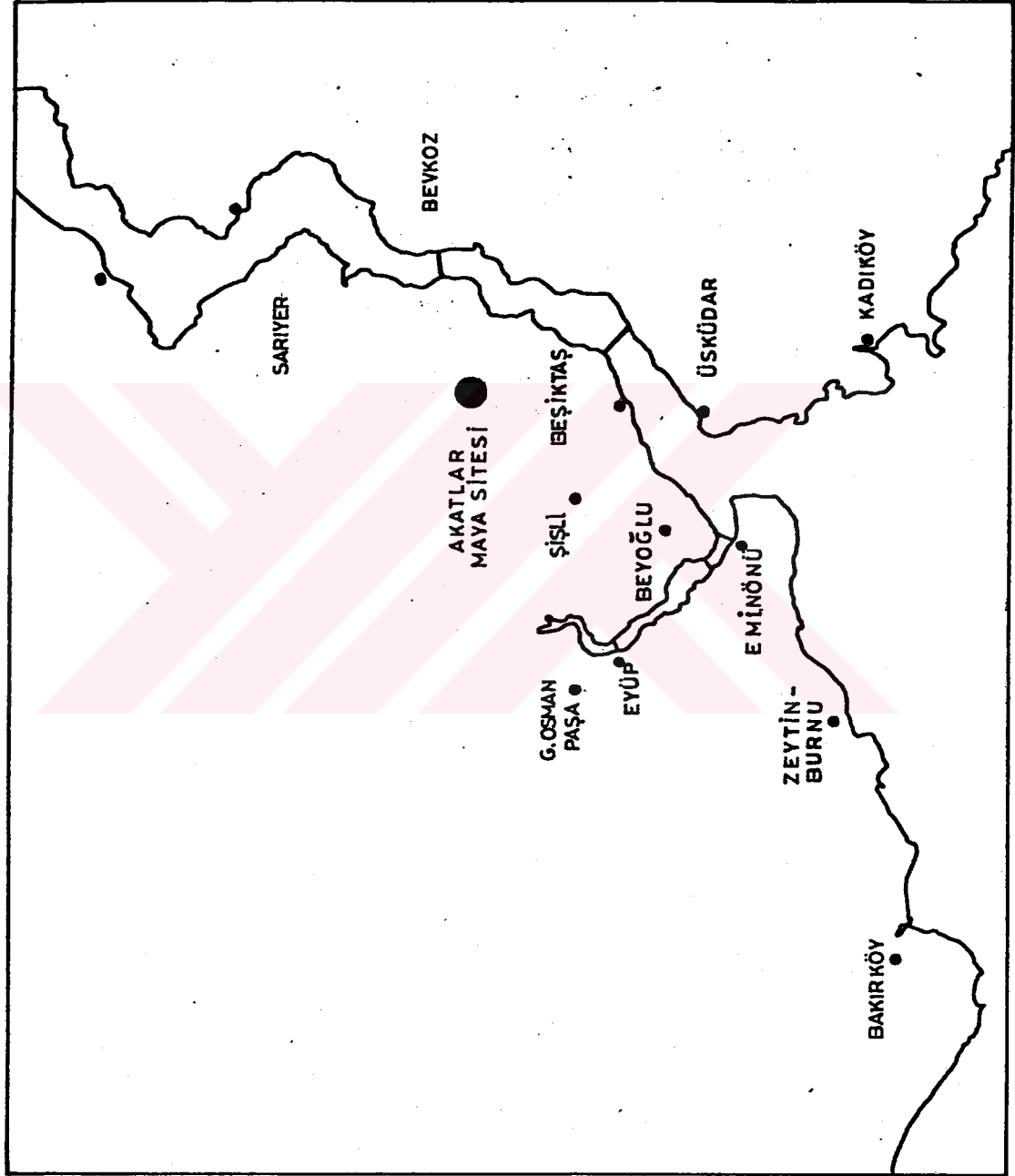
1988 yılı itibarıyla konutlar, sirkülasyon alanları, oto - parklar ve yeşil alanların inşaatı bitirilerek kullanılmaya hazır hale getirilen sitede toplam 21 apartman bloğuna yerleştirilmiş 350 konut vardır. Konut alanına hizmet veren sosyal amaçlı tesislerden henüz tenis kortu, ofis binası ve çocuk bahçeleri kullanımına sunulabilmiştir. Kapalı havuz, restaurant ve market binalarının yapımı devam etmektedir. Konutlar olsun, sosyal-sportif amaçlı tesisler olsun tüm alanların bakım, onarım ve diğer ihtiyaçları ile ilgili organizasyonlar sadece bu siteye özel bir kuruluş tarafından gerçekleştirilmektedir.

Sözkonusu sitenin kullanıcılarıyla yapılan anket toplam üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde hanehalklarını tanımayı sağlayacak türden sorular vardır. İkinci bölümde ailelerin bundan önceki konutları hakkında bilgi toplanmakta ve konut değiştirmelerinin nedenleri araştırılmakta, üçüncü bölümde ise doğrudan Maya Konut Sitesi'ndeki mevcut konutlar, buradaki yaşamları ve burayı seçme nedenleri incelenmektedir. Bünyesinde 350 adet aileyi barındıran site- de anket soruları toplamın yedide birini oluşturan 50 aileye yönlendirilmiştir.

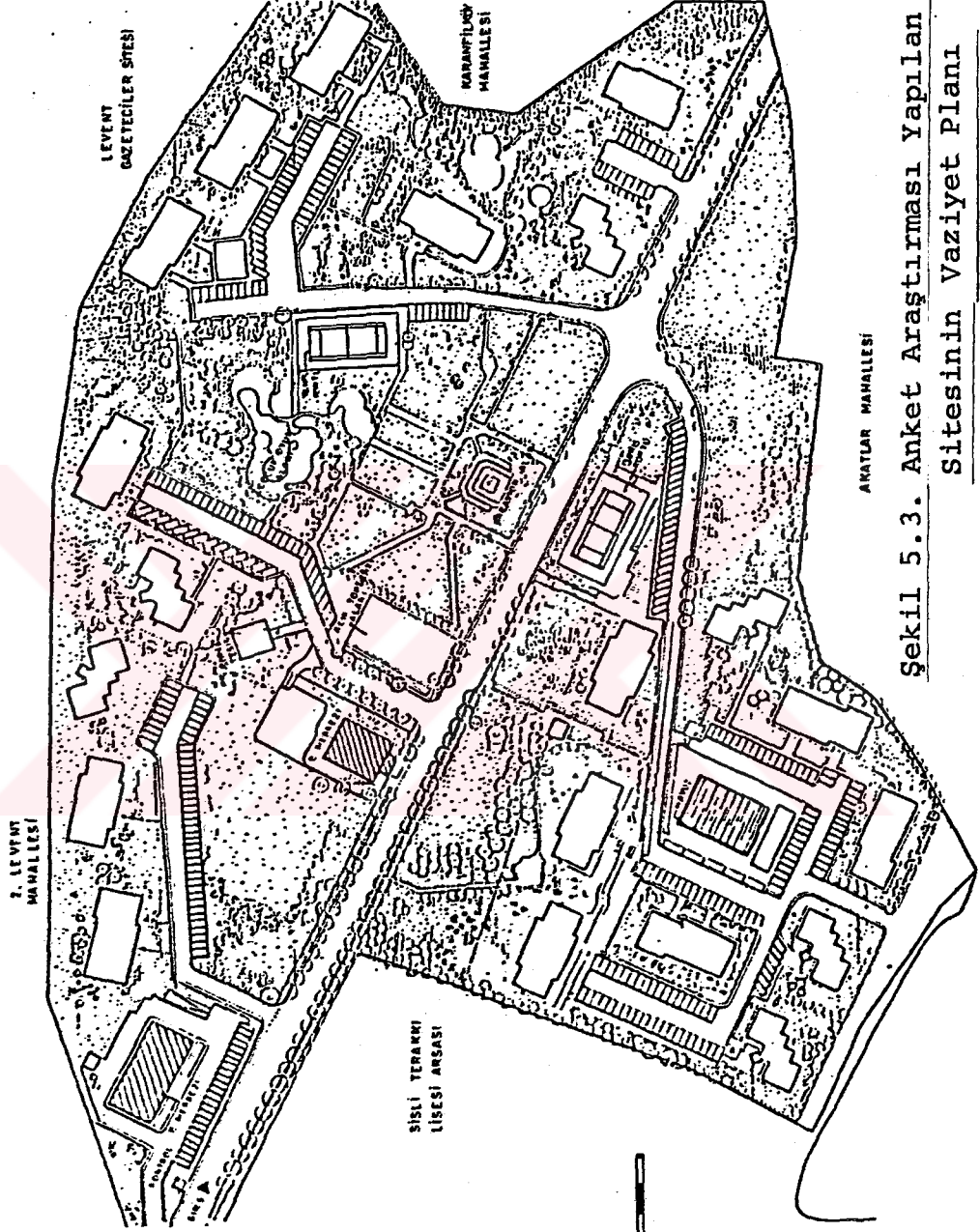
A bloktan başlayarak her yedi dairede bir aileye müracaat edilmiş, böylece 50 ünitelik örnek grup gelişigüzel şekilde değil, belirli bir yöntemle bağlanarak seçilmiştir.

Kullanıcılara sunulan anket formu Ek: A'da verilmektedir.

Çalışmalar sonunda toplam 50 aile ile yapılan anket araştırması tamamlanmış ve şu sonuçlar alınmıştır.



Şekil 5.2. Anket Araştırması Yapılan Konut Sitesinin
İstanbul İçindeki Konumu



Şekil 5.3. Anket Araştırması Yapılan Konut
Sitesinin Vaziyet Planı

Tablo 5.2. Aile Büyüklüğü

Aile Tipi	Adedi	
1 kişilik aile	2	
2 kişilik aile	12	
3 kişilik aile	11	Ortalama Aile Büyüklüğü :
4 kişilik aile	19	3,3 Kişi/Aile
5 kişilik aile	6	

Tablo 5.2'de de görüldüğü gibi aile başına düşen kişi sayısı oldukça düşük bir ortalama göstermektedir. Bunun nedeni ülkemizde sık rastlanan çok çocuklu aile tipinin burada çok küçük oranlarda karşımıza çıkmasıdır. Bunun yanında büyükanne-büyükbaba gibi birkaç neslin birarada yaşadığı geniş aile tipi yerini bu sitede büyük ölçüde anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile tipine bırakmıştır. Bu saydığımız unsurlar ortalama aile büyüklüğünün 3,3 kişi oranında kalmasına yetmiştir.

Bundan sonra incelenen konu aile tipleri olmuştur. Amaç orta ve düşük gelirli ailelerle yapılan anketlerde en büyük oranda rastlanan tipik, yani anne, baba ve okul çağında çocuklardan oluşan, aile tipinin yüksek gelir düzeyine hitap eden konut alanlarında da hakim aile tipi olup olmayacağının araştırılması ve aile tiplerinin dağılımının ne oranda olduğunun görülmesidir.

Tablo 5.3. Aile Tipleri

Aile Tipi	Site İçindeki Oranı
1- Kırk yaşından küçük tek kişi	% 2
2- Genç evli çift - çocuksuz	% 10
3- 12 yaşından küçük çocukları olan evli çift	% 26
4- 12-18 yaşları arasında çocukları olan evli çift.	% 18
5- 18 yaşından büyük çocukları olan evli çift	% 22
6- Evli çift çocuksuz	% 8
7- Kırk yaşından büyük tek kişi	% 2
8- Diğerleri	% 12

Tablo 5.3'te görüldüğü gibi anket alanındaki mevcut aile tipleri sekiz bölüme ayrılmıştır. Burada da göze çarpan

ilk nokta hakim olan aile tipinin anne, baba ve okul çağındaki çocuklardan oluştuğudur. Üç ve dört numaralı aile tiplerinin yani okul çağında çocukları olan evli çiftlerin oranı toplam % 44'ü bulmaktadır. Çocukları 18 yaşını aşmış ya da artık tamamen evden ayrılmış evli çiftlerin yani beş ve altı numaralı aile tiplerinin oranları da oldukça yüksek bir rakkama ulaşmakta, % 30'u bulmaktadır. Bu dört aile tipinde dikkat çeken diğer önemli bir nokta da, daha sonra incelenecek bir konu olan kiracı ev sahipliği oranında, daha önceki konutlarında kiracı olupta bu konut sitesinde ev sahibi olanların yüzde yüzünün bu türden ailelerden oluştuğudur. Demek oluyor ki evliliklerinin ilk zamanlarında bir ev alabilecek kadar yüksek gelir düzeyine sahip olmayan, orta gelir grubuna giren ailelerin çoğu, çocuklar okul çağına geldikten veya daha çok büyüdükten sonra geçen zaman içinde mali durumlarını düzeltebilmiş ve bu lüks konut sitesinden ev alabilme durumuna gelmişlerdir.

Tipik aile tanımından oldukça uzaklaşan 1,7 ve 8 numaralı tiplerde, yüksek gelirli ailelerin barındığı bu sitede, orta ve düşük gelirli ailelerin konut alanlarında karşılaşılan sonuçlardan değişik oranlar göstermişlerdir. Kırk yaşından küçük tek kişi tek başına yaşayan, fakat evlenip daha geniş bir aile kurma ihtimali fazla olan kullanıcı tipini temsil etmekte, bunun yanında kırk yaşından büyük tek kişi ise yine yalnız yaşayan ve evlenerek ailesini genişletme ihtimali çok daha az olan kişiyi göstermektedir. Oldukça büyük oranda karşılaşılan 8 numaralı kullanıcı tiplerinin ise bir kısmını eşlerinden boşanmış veya dul kalmış, çocuklarıyla beraber yaşayan tek hanımlar, diğer bir kısmını ise iki veya üç arkadaşın bir arada yaşadığı gruplar oluşturmaktadır. Bu sonuçlara göre, demek ki yüksek gelir düzeyine sahip ailelere ait konut alanlarında tipik kullanıcı tanımlarından uzaklaşmalar dikkat çekici, önemli oranlarda olmaktadır.

Söz konusu konut alanındaki kullanıcıların eğitim düzeyleri de Tablo 5.4'de gösterilmektedir. Görüldüğü gibi oldukça

yüksek sonuçlar alınmıştır. Özellikle aile reislerinin % 76 gibi büyük bir oranı üniversite mezunudur. Orta öğrenim mezunu toplam % 24'te kalırken ilkokul mezunu veya okumamış olan hiç yoktur.

Tablo 5.4. Eğitim Düzeyleri

Aile Reisleri

- Okumamış	-
- ilkokul mezunu	-
- Ortaokul mezunu	% 6
- Lise mezunu	% 18
- Üniversite mezunu	% 76

Ev Hanımları

- Okumamış	-
- ilkokul mezunu	% 6
- Ortaokul mezunu	% 20
- Lise mezunu	% 36
- Üniversite mezunu	% 38

Çocuklar

- Okul çağında olmayanlar	% 17
- Okul çağında olup herhangi bir eğitim mertebesinde okuyanlar	% 69
- Okul çağını bitirmiş lise mezunu olanlar	% 5
- Okul çağını bitirmiş üniversite mezunu olanlar	% 9

Ev hanımlarında da eğitim düzeyi, aile reisleri kadar olmasa da, oldukça yüksektir. Bunun yanında okul çağındaki çocukların tamamı herhangi bir eğitim mertebesinde öğrenimlerini sürdürmektedir. Okul çağını tamamlamış olan çocukların ise % 5'i lise, % 9'u ise üniversite mezunudur. Sonuç olarak lüks konut sitelerinin önemli bir özelliği de gelir düzeyine paralel olarak eğitim düzeyinin de artması bu artışın sadece aile reislerinde değil ev hanımlarında da varolduğu ve bunun yanında ailelerin çocuklarının eğitimi - tımına çok önem verdiğidir.

Konut sitesindeki kullanıcılara yöneltilen diğer bir soru da ailede kimlerin çalışıp çalışmadığıdır. Bu konuda elde edilen sonuçlarda Tablo 5.5'te gösterilmektedir.

Tablo 5.5. Ailede Çalışanlar

- Aile reisleri	% 96
- Ev hanımları	% 38

Görüldüğü gibi birkaç ayrıcalıklı durum haricinde aile reislerinin % 96'sı çalışmaktadır. Geri kalan % 4 gibi ufak bir kısım da çeşitli kaynaklardan yeterli geliri olup çalışma ihtiyacı duymayan kişilerdir. Burada göz alıcı esas nokta ev hanımlarının çalışma oranlarının oldukça yüksek olmasıdır. Bu grubun % 8'lik kısmını çocuksuz genç evli çiftlerin hanımları, geri kalan bölümünü ise çocukları evde bakım çağını aşmış hanımlar oluşturmaktadır. Henüz küçük yaşta çocukları olan ev kadınları ise çalışma hayatından uzakta durmayı yeğlemektedirler. Alınan bu sonuçlara göre bir yorum yapılacak olursa lüks konut sitelerindeki diğer önemli bir konuda çalışan hanımların sadece oranları değil, ayrıca amaçlarıdır. Bu türden ailelerde ev hanımlarının evin geçimine katkıda bulunmaları zorunluluğu yoktur. Ailenin gelir düzeyi yüksektir, hanımların çalışma olayı zarureten değil, isteğe bağlı olarak gelişmiştir. Bu yüzden bol vakti olan ve bunu değerlendirmek isteyen çocuksuz veya çocukları yetişmiş ev hanımları çalışma hayatına atılmışlardır.

Çalışmaların sürdürüldüğü konut sitesinde incelenen diğer bir konu da ailelerin gelir düzeyi olmuştur. Bu konuyu çeşitli yönleriyle ortaya çıkarabilmek amacıyla kullanıcılara yöneltilen sorularda alınan sonuçlar şunlar olmuştur.

Tablo 5.6. Aile Başına Düşen Araba Sayısı

Aile başına düşen araba sayısı	Ailelerin Oranı
- Arabasız olanlar	-
- 1 özel arabası olanlar	% 28
- 2 özel arabası olanlar	% 64
- 3 özel arabası olanlar	% 8

Ortalama aile başına düşen özel araba sayısı: 1,8

Tablo 5.7. Sitede Ev Sahibi - Kiracı Oranı

Ev sahipleri	% 88
Kiracılar	% 12

Anketlerin sürdürüldüğü bu lüks konut sitesinde gelir düzeyinin yüksek olduğu aile başına düşen özel araba sayısından da anlaşılmaktadır. Görüldüğü gibi özel arabası olmayan hane yoktur. % 64 gibi bir oran iki özel otomobile sahip olan aileleri göstermektedir ve bu oldukça yüksek bir sonuçtur. Toplamın % 8'i üç özel arabaya sahipken % 28'i de tek özel arabaya sahiptir ve yüksek rakkamları biraz olsun dengelemektedir. Böylece ortalama aile başına düşen özel otomobil sayısı 1,8'i bulurken, lüks konut alanlarındaki bol otopark alanının gerekli olduğu sonucu bir kez daha ispatlanmaktadır. Sitedeki gelir düzeyini kanıtlayan diğer bir sonuçta Tablo 5.7'de verdiğimiz ev sahibi-kiracı oranı olmuştur.

Konutların tipine göre 500 ila 900 milyon Türk lirasından satıldığı bu sitede ev sahiplerinin % 88'i bulması site halkının gelir düzeyi hakkında yaklaşık bir bilgi vermektedir. Oranları sadece % 12'yi bulan kiracı grubunu ise, iki-üç arkadaşın bir araya gelerek oluşturduğu haneler, herhangi bir sebeple geçici olarak bu sitede oturmayı tercih etmiş aileler ve eşlerinin kendilerine bu sitede ev kiralaması nedeniyle buraya yerleşmiş, boşanmış ev hanımları oluşturmaktadır. Bu ayrıcalıklı gruplar dışında tüm site halkı ev sahibi durumundadır.

Sitedeki konut kullanıcıları ile yapılan ankette gelir düzeyi ile ilgili son konu da kullanıcılara aylık gelirlerinin ne kadar olduğunun sorulmasıdır. Bu sorunun sonuçları Tablo 5.8'de gösterilmektedir.

Tablo 5.8. Ailelerin Aylık Gelirleri

Aylık Gelir	Ailelerin Oranları
5.000.000 TL'nin altında	% 8
5.000.000 - 8.000.000 TL. arasında	% 36
8.000.000 TL'nin üstünde	% 56

Böylelikle kullanıcılarla yapılan anketin genel sorular içeren ilk kısmı bitmiştir. İkinci bölümde hanehalkına bundan önceki konutları hakkında sorular yöneltilmiştir.

İlk olarak kullanıcıların eski konutlarının şehrsel konumları ve niteliği konusunda araştırmalar yapılmış, konut yeri seçiminde "şehrsel konum" faktörünün önemini ortaya çıkarmaya yarayacak bu inceleme sonunda elde edilen sonuçlar Tablo 5.9 ve Tablo 5.10'da gösterilmiştir.

Tablo 5.9. Kullanıcıların Eski Konutlarının Konumları

Eski konutun konumu (Ailelerin nereden geldiği)	Ailelerin Oranı
- Şişli (Nişantaşı, Maçka, Topağacı)	% 30
- Beşiktaş (Levent, Etiler, Bebek)	% 26
- Kadıköy (Bağdat Caddesi çevresi, Moda)	% 18
- Bakırköy (Ataköy, Yeşilköy)	% 16
- Sarıyer (İstinye, Hisarüstü)	% 6
- İstanbul dışı	% 2
- Türkiye dışı	% 2

Tablo 5.10. Kullanıcıların Eski Konutlarının Niteliği

- Bundan önceki konutu bir site içinde olmayanlar	% 92
- Bundan önceki konutu bir site içinde olanlar	% 8

Görüldüğü gibi konut kullanıcıları büyük ölçüde konut alanının yakın çevresinden gelmiştir. İstanbul içinde ulaşım açısından, incelemelerin yürütüldüğü Etiler Akatlar Mevkii'ne yakın sayılabilecek Şişli, Beşiktaş ve Sarıyer ilçelerinden konut sitesine gelip yerleşenlerin oranı toplam % 62'yi bulmakta, bunun yanında tamamıyla bölge değiştirenler ise şehrin Anadolu yakasında Kadıköy, Haliç yakasında ise Bakırköy ilçelerinden olmak üzere toplam % 34'lük bir

orana erişmektedir. Ayrıca istisnai durumlar olsa da çok küçük oranlarda Türkiye ve İstanbul dışında, doğrudan bu konut sitesine gelerek yerleşenler de mevcuttur.

Kullanıcıların bundan önceki konutlarının konumu dışında niteliklerinin de ne olduğunu anlatabilecek bilgiler Tablo 5.10'da verilmiştir. Buna göre ailelerin % 92'si bundan önce bir konut sitesinde oturmamışlardır. Eski konutları bir site içinde bulunanlar ise % 8 gibi düşük bir oranda kalmaktadırlar. Normal mahalle içindeki konutlarını terkederek bir siteye yerleşenlerin bu denli çok olması, bunun yanında herhangi bir site içindeki konutlarını bırakarak buraya yerleşenlerin bu denli az olması, gerçekten dikkat çekici bir olaydır.

Daha önceki bölümlerde incelenen diğer bir konuda yüksek gelir düzeyine sahip aileler tarafından terkedilerek gözden düşen konut alanlarının kısa zamanda işyerleri, ticarethaneler tarafından işgal edilmesi fonksiyonel eskime ve bozulmaya yüz tutması olmuştu. İşte bu problemi daha çok açıklığa kavuşturabilmek amacıyla kullanıcı grubunun terkettikleri, bundan önceki konutların ne amaçla ve ne şekilde kullanıldığı araştırılmıştır. Bu konu ile ilgili sonuçlar Tablo 5.11, 5.12 ve 5.13'de verilmiştir.

Tablo 5.11. Kullanıcıların Eski Konutlarında Ev Sahibi-Kiracı Oranı

- Bundan önceki konutunda ev sahibi olanlar	% 58
- Bundan önceki konutunda kiracı olanlar	% 42

Tablo 5.12. Kullanıcıların Eski Konutlarına Ne Oldu?

Kullanıcıların bundan önceki konutları	Ailelerin Oranı
- Satılanlar	% 48
- Kiraya verilenler	% 42
- Boş duranlar	% 2
- Yine aynı aile tarafından kullanılanlar	% 8

Tablo 5.13. Kiraya Verilen Veya Satılan Konutlar Ne Amaçla Kullanılıyor?

- İşyeri olarak kullanılanlar	% 43
- Konut olarak kullanılanlar	% 57

Araştırmanın yürütüldüğü sitedeki konut kullanıcılarının bundan önceki konutlarındaki ev sahipliği-kiracı oranı incelendiğinde sonuç az çok yarı yarıya çıkmıştır. Eski konutunda ev sahibi olanların oranı % 58'ken, kiracılar % 42'de kalmışlardır. Aile tipleri konusunu araştırırken bu % 42'lik kiracı grubunun daha önceki yıllarda orta gelirli aileler olduklarını fakat zamanla gelir düzeylerini düzelterek, lüks konut sitelerinde ev sahibi olabilme şansını elde ettikleri belirtilmişti. Bunun yanında eski konutlarında ev sahibi olanların da zaten yüksek gelir düzeyine sahip oldukları ve konut çevrelerinin bozulmasıyla sözkonusu konut sitesine taşındıkları belirtilmişti.

Kullanıcı grubunun terk ettikleri konutlarına ne olduğuna gelince; Tablo 5.12'de de gördüğümüz gibi bunların % 48'i satılmış, % 42'si kiraya verilmiş, % 2'si ise henüz ne amaçla kullanılacağı bilinmediği için boş beklemektedir. % 8'lik grup ise evlenerek anne, baba evinden ayrılan yeni evli çiftlerin ebeveynlerine bıraktıkları konutları göstermektedir. Bu konudaki araştırmaların esas önemli noktası satılan veya kiraya verilen konutların şu anda ne amaçla kullanıldığıdır. Tablo 5.13'de bunların % 57'sinin yine konut olarak kullanıldığı, % 43'ünün ise işyeri olduğu görülmektedir. İşyerine dönüşen bu konut grubunun konumları araştırıldığında % 61'inin Şişli, yani Nişantaşı, Topağacı, Maçka semtlerinde, % 26'sının Beşiktaş yani Levet, Etiler semtlerinde, % 5'inin ise Kadıköy yani Bağdat Caddesi çevresinde bulunduğu anlaşılmıştır. Demek ki konutların işyerine dönüştüğü, fonksiyonel eskimelerin, bozulmaların en çok söz konusu olduğu ilçenin Şişli olduğu söylenebilir. Bunun yanında Levent, Etiler semtlerinde ve Bağdat Caddesinde de zamanla iş çevresine dönüşme olayının başladığı elde edilen sonuçlarda açıkça görülmektedir.

Araştırmada incelenen kullanıcı grubunun bundan önceki konutlarının ne şekilde bırakıldığı ve ne amaçla kullanıldığının açıklığa kavuşturulmasını takiben, incelenecek diğer bir konu da bu konutların hangi nedenlerle terkedildiğidir. Kendilerine bundan önceki konutlarını bırakmalarının en önemli birinci sebebi sorulduğunda Tablo 5.14 deki sonuçlar elde edilmiştir.

Tablo 5.14. Bundan Önceki Konutun Değiştirilmesinde En Önemli Nedenler

1. Orada kiracıydım burada ev sahibi olduğum için	% 36
2. Ulaşım sorunu olduğu için	% 24
3. Gürültü ve hava kirliliği yüzünden	% 8
4. Otopark sorunu olduğu için	% 12
5. Konut çevresi işyerine dönüştüğü için	% 4
6. Konut çevresindeki sosyal ve kültürel imkanların yokluğu yüzünden	-
7. Konut çevresinde yeşil alan eksikliği yüzünden	% 8
8. Konutun eski olmasının yarattığı problemler yüzünden	% 8

Görüldüğü gibi kullanıcıların konut değiştirmelerindeki en önemli neden kiracılıktan kurtulup ev sahibi olmak olmuştur. Hem insan psikolojisinin bir kuralı olarak, hem de kiracı olmanın getirdiği çeşitli zorluklar yüzünden, ailelerin kendi konutlarına sahip olmaları ve orada oturmaları onlar için bir güven ve rahatlık ifade etmektedir. Bu yüzden önceki evlerinde kiracı olan ailelerin konut değiştirmelerindeki en önemli nedeni yeni evlerinde ev sahibi olmaları olarak göstermeleri beklenen bir sonuçtur. Bunun yanında konut ve konut çevresi ile ilgili problemlerden ulaşım sorunu Tablo 5.14'de de görüldüğü gibi en geçerli şikayet olarak kendini göstermiştir. Kullanıcıların % 24'ü hergün işe gidip gelirken karşılaştıkları ulaşım zorluklarından bıktıklarını ve bu nedenle konum açısından merkezi bir yerde olan bu konut sitesini tercih ettiklerini söylemişlerdir.

Burada üzerinde durulması gereken diğer önemli bir nokta da bu % 24'lük grubun yüzde yüzünün Bakırköy ve Kadıköy ilçelerinden gelip, bu siteye yerleştiğidir. Yani Boğaziçi

Köprüsü ve Londra Asfaltı şehrin Haliç ve Anadolu yakalarını Avrupa yakasına bağlarken, son yıllardaki hızlı gelişmeler sonucu yetersiz kalmakta ve ulaşım sorunları yaratmaktadır.

Böylece konut seçiminde şehrsel konum faktörü büyük değer kazanmakta, ulaşım ağının şehrin her türlü yerine kolay bağlantılar sağladığı bölgeler tercih edilir duruma gelmektedir.

Kullanıcıların konut değiştirmelerindeki diğer önemli bir neden de otopark sorunudur. Gelir düzeyi yüksek olan ailelerde ortalama konut başına düşen araba sayısının ikiye yakın olduğu hatırlanırsa, bu faktörün niçin bu kadar önemli bir rol oynadığı anlaşılır.

Kullanıcılarla yapılan anketin ikinci bölümünün bitiminde incelenecek son konu ailelerin mevcut konutlarında eski konutlarında yüzyüze geldikleri problemlerden kurtulup kurtulamadığıdır. Tablo 5.15'te de görüldüğü gibi ailelerin % 82 gibi büyük bir kısmı eski şikayetlerinden kurtulduklarını söylemişlerdir.

Tablo 5.15. Yeni Konutunuzda Eski Şikayetlerinizden Kurtulabildiniz mi?

Evet diyenler	% 82
Hayır diyenler	% 18

Mevcut konut alanlarından da memnun olmayan % 18'lik grubun en çok şikayet ettiği noktalar ise market, kreş, restaurant gibi sosyal tesislerin eksikliği olmuştur. Bunun yanında çalışmayan ve tüm gününü evde geçiren bazı ev hanımları ise konut çevresinin hareketsizliğinden ve sıkı - cılığından rahatsız olduklarını söylemişlerdir. Şikayetçi olan bu kişiler anket yapılan grubun ufak bir bölümünü oluştursa da, değindikleri konular aslında sitelerin çok önemli eksikliklerini ortaya çıkarmaktadır. Demek ki konut siteleri, kullanıcıların acil ihtiyaçlarını karşılayabilecek

tüm sosyal tesislere sahip olmalı, bunun yanında gündüzleri konut alanlarının yaklaşık % 70'inin işe veya başka aktivitelere gitmesiyle boşalan, durgunlaşan çevreye canlılık getirici fonksiyonlar konmalıdır.

Anket araştırmasının üçüncü bölümünde kullanıcıların söz konusu konut sitesindeki mevcut konutları hakkında elde edilen sonuçları incelenmektedir. İlk olarak ele alınacak konu ailelerin kaç yıldır bu sitede oturduğu ve hangi nedenlerden dolayı bu siteyi seçtiğidir. Konut sitesi genel olarak 1988 yılında kullanıma açıldığı için kullanıcıların hemen hemen tümü 1-2 senedir burada barınmaktadırlar. Aileleri bu siteyi seçmekte etkileyen en önemli faktörün ne olduğu da Tablo 5.16'da gösterilmektedir.

Tablo 5.16. Ailelerin Söz Konusu Konut Sitesini Seçmesine Neden Olan Faktörler

1. İşyerine yakın olduğu için	% 26
2. Alışveriş imkanları ve çocukların okulu açısından merkezi bir yerde olduğu için	-
3. Konut çevresinde tenis sahası, yüzme havuzu, sosyal lokal gibi imkanlar olduğu için	% 28
4. Yeterli otopark imkanı olduğu için	% 10
5. Özellikle çocuklar için daha çok yeşil alan ve parklar olduğu için	% 4
6. Konut çevresinde aşırı yoğunluk, gürültü, hava kirliliği gibi olumsuz etkiler olmadığı için	% 20
7. Dostlarımızla ve yakın çevremizle aynı yerde oturmak istediğimiz için	% 10
8. Güvenli ve kontrollü bir konut çevresi sunduğu için	% 2

Görüldüğü gibi kullanıcılara toplam sekiz alternatif sunulmuş ve kendilerinden bu konut sitesini tercih etmelerinde en etkin faktörün ne olduğunu işaretlemeleri istenmiştir. Sonuçta konut çevresi sosyal, sportif donatımı ve şehirsiz konum faktörlerinin konut seçiminde kullanıcılarda en etkin rolü oynadığı ortaya çıkmıştır.

Ailelerin % 28'i çevredeki sosyal ve sportif tesislerin varlığı nedeniyle burayı seçtiklerini belirtmiş, % 26'sı

ise şehirselsel konum açısından işyerlerine daha kolay ulaşabilir olmanın seçimlerinde en etkin rolü oynadığını söylemişlerdir. Bunun yanında konutların fiziksel çevresi de ailelerin seçiminde önem verdikleri bir unsurdur. Nitekim anket grubunun % 20'si site içinde aşırı yoğunluk, gürültü ve hava kirliliği olmamasının burayı seçmelerine en önemli neden olduğunu belirtmiştir. Ayrıca sosyal çevre ve otopark imkanları faktörleri de yabancı atılmayacak sonuçlar elde etmişlerdir.

Ailelerin % 10'u komşuluk ilişkilerini ön plana almışlar ve yakın dostlarıyla aynı çevre içinde oturmayı en önemli seçim nedeni olarak görmüşlerdir. Bunun yanında otopark imkanlarının da bol olması % 10'luk bir kullanıcı grubunu etkilemiştir.

Sonuç olarak bu konut sitesinde şehirselsel konum, konut çevresi donatımı ve fiziksel çevre özellikleri ailelerin seçiminde en etkin rolü oynayan faktörler olmuşlardır.

Bu amaçla kullanıcılara yöneltilen ilk sorular aile reislerinin işyerlerinin nerede olduğu, oraya nasıl gittikleri ve bu konudaki şikayetleri olmuştur. Sonuçlar Tablo 5.17, 5.18 ve 5.19'da verilmiştir.

Tablo 5.17. Aile Reislerinin İşyerlerinin Konumu

- Avrupa yakası, konut alanı yakın çevresi (Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Gayrettepe)	% 37
- Avrupa yakası, konut alanı uzak çevresi (Şişli, Taksim, Karaköy)	% 32
- Asya yakası	% 14
- Haliç yakası	% 17

Tablo 5.18. İşyerlerine Gidip Geldikleri Vasıta Türü

- Özel arabası ile gidenler	% 76
- Servis ile gidenler	% 4
- Özel şoför-Şirket arabası ile gidenler	% 20

Tablo 5.19. Aile Reislerinin İşe Gidiş Gelişte Karşılaştıkları Problemler

- Herhangi bir şikayeti olmayanlar	% 61
- Trafik sıkışıklığından şikayet edenler	% 33
- Özel araba ve taksi dışında siteye ulaşımın zorluğundan şikayet edenler	% 6

Görüldüğü gibi aile reislerinin toplam % 69'unun işyerleri Avrupa yakasında bulunmaktadır. Bunlardan yarısından çoğu da konut sitesine oldukça yakın bir bölge içinde, Gayrettepe, Mecidiyeköy, Levent, Etiler gibi semtlerde bulunmaktadır. İstanbul gibi büyük ulaşım zorlukları olan bir şehirde, kişilerin işyerlerine bu derece yakın olması gerçekten de onların konutlarının şehirsal konum açısından çok şanslı bir bölgede olduğunu göstermektedir. Bu Tablo 5.19'da elde edilen sonuçlardan da okunabilir. Görüldüğü gibi aile reislerinin % 61'i işe gidiş gelişte herhangi bir problemle karşılaşmadığını belirtmektedir. Trafik sıkışıklığından şikayet eden % 33'lük grup ise, işyerleri Asya ve Haliç yakasında olan aile reisleridir. Boğaziçi Köprüsü ve Londra Asfaltı'ndaki trafik yoğunlukları işe gidiş geliş saatlerinde kendilerini rahatsız etmekte, özel araba veya özel şöförle gitmeleri ise bu rahatsızlıklarını biraz olsun azaltmaktadır.

Sonuç olarak konut alanlarının şehirsal konumu yüksek gelir düzeyine sahip aileler için gerçekten önemli bir faktördür. Genellikle bol işi ve kısıtlı vakti olan bu türden aile reisleri konutlarının işyerlerine mümkün olduğu kadar yakın olmasını tercih edeceklerdir.

Merkezi bir bölgede bulunan bu konut sitesinin tutulmasının en önemli nedenlerinden biri de budur. Son yılların yüksek kaliteli ve seçkin işyeri muhiti olan Mecidiyeköy, Gayrettepe, Etiler ve Levent semtlerine bu derece yakın bir konumda bulunması sitenin son derece popüler olmasında rol oynayan en önemli faktördür.

Şehirsel konum faktörü çalışan aile reislerinin yönünden incelendikten sonra, birde ev hanımlarının ve çocukların bu konuda görüşleri alınmış, okula, alış verişe, ziyarete giderken veya çeşitli diğer amaçlarla site dışına çıkarken karşılaştıkları problemlerin ne olduğu araştırılmıştır. Tablo 5.20, 5.21 ve 5.22'de de görüldüğü gibi bu konuda önemli bir sorun keşfedilememiştir.

Tablo 5.20. Çocukların Okula Gidiş Gelişte Kullandıkları Vasıta

- Özel araba	% 19
- Okul servisi	% 58
- Taksi, dolmuş, otobüs	% 23

Tablo 5.21. Ev Hanımlarının Çeşitli Amaçlarla Site Dışına Çıktığında Kullandığı Vasıta

- Özel araba	% 72
- Taksi	% 20
- Dolmuş - Otobüs	% 8

Tablo 5.22. Çocuklar ve Ev Hanımlarının Siteye Gidiş Gelişte Karşılaştıkları Problemler

- Herhangi bir problemi olmayanlar	% 78
- En yakın dolmuş, otobüs duraklarının siteye olan mesafelerini uzak bulanlar	% 22

Elde edilen sonuç doğaldır. Çünkü söz konusu konut alanında ev hanımlarının % 72'sinin kendi özel arabası bulunmaktadır. Geri kalanın % 20'si gelir düzeyi yüksek olduğu ve masrafını karşılayabildiği için ulaşım aracı olarak taksi kullanmakta, zaten bu kişilerin çeşitli amaçlarla site dışına çıkma saatleri trafiğin yoğun olduğu süreler dışında kaldığından ortaya ulaşım ve konut alanının şehirsel konumu ile ilgili bir problem çıkmamaktadır.

Aynı şekilde çocukların da büyük bir çoğunluğu, yani toplam % 77'si özel otomobil veya servisle okullarına gitmekte, sadece geri kalan % 23'lük grup dolmuş veya otobüs gibi toplu taşıma araçlarına kalmaktadır. Azınlıkta kalan bu grup sadece en yakın dolmuş otobüs durağının mesafesinin siteye uzak olmasından şikayetçi olmakta, fakat bunun çok önemli bir problem oluşturmadığını vurgulamaktadır.

Sonuç olarak konut seçiminde şehrsel konum faktörü yüksek gelir düzeyine sahip ailelerde çalışan aile reisleri açısından büyük önem taşımakta, zaten geniş imkanlara sahip ev hanımları ve çocuklar için ise çok büyük bir değer teşkil etmektedir.

Detayı ile araştırılması gereken diğer bir faktör de konut çevresi donatım özellikleri, yani konut sitesindeki sosyal ve sportif tesislerin niteliği ve kullanıcılar tarafından ne sıklıkta kullanıldığıdır. Sitede mevcut bulunan tenis kortlarının ailelerin ne kadarı tarafından ne sıklıkta kullanıldığını gösteren sonuçlar Tablo 5.23, 5.24 ve 5.25'te gösterilmiştir.

Tablo 5.23. Tenis Oynayanların Ailelere Göre Dağılımı

- Tenis oynayan fertler bulunan aileler	% 72
- Tenis oynayan fertler bulunmayan aileler	% 28

Tablo 5.24. Tenisle ilgilenenler Ne Sıklıkta Oynuyorlar?

- Hergün	-
- Haftada 3-4 kere	% 38
- Haftada 1-2 kere	% 18
- Ayda 2-3 kere	% 26
- Daha seyrek	% 18

Tablo 5.25. Tenisle ilgilenenlerin Bu Sporunu Nerede Yaptıkları

- Özel bir kulübe ait tenis kortlarında	% 40
- Devam edilen veya mezunu olunan bir okula ait tenis kortlarında	% 32
- Siteye ait tenis kortlarında	% 28

Kullanıcıların konut seçiminde etkili olan bu faktörlerin, acaba onların günlük hayatında gerçekten gerekli ve vazgeçilmez olanaklar sağlayıp sağlamadığını görmek amacıyla şehirselsel konum ve konut çevresi donatımı faktörlerini daha detaylı olarak incelemek gerekir. Örneğin bu siteyi tenis kortu ve yüzme havuzu olduğu için seçen bir ailenin günlük hayatında tenis oynamanın veya yüzme sporu yapmanın ne kadar önem taşıdığı araştırılmıştır.

Görüldüğü gibi tenis, gelir düzeyi yüksek ailelerde ilgilenilen ve sevilen bir spor dalıdır. Anketin uygulandığı konut sitesinde toplam ailelerin % 72'sinde tenis oynayan fertler bulunmaktadır. Tablo 5.24'te de verilen sonuçlara göre bu işi gerekli ciddiyette ve sıklıkta yapanlar tüm tenis oynayanların % 56'sını oluşturmakta, geri kalanlar ise ayda 1-2 kere veya daha seyrek olarak bu sporla ilgilenmektedirler.

Dikkate değer diğer bir nokta tenisle ilgilenen kullanıcıların % 72'sinin site dışında herhangi bir özel kulüpte veya kuruluştaki bu sporu yaptığıdır. Yalnızca % 28 oranında bir grup site kortlarını kullanmakta, geri kalanlar ise kalitesinin yeterli olmadığı gerekçesiyle kortlardan uzak durmaktadırlar. Her ne olursa olsun araştırmalardan da görüldüğü gibi tenis yüksek gelir düzeyine sahip aileler arasında sevilen, popüler bir spordur. Konut alanı ve çevresinde amaca yönelik, kaliteli ve bakımlı tenis kortları her zaman için ailelerin ilgisini çekecek, konut seçimi

konusunda kararlarını etkileyecek önemli bir faktör olarak kalacaktır.

Yapılan araştırmalar sonunda aynı durum yüzme sporu için geçerli olamamıştır. Söz konusu konut sitesindeki aileler arasında yüzme sporuyla tüm sene boyunca ilgilenenlerin oranı gerçekten de önemsenemeyecek kadar azdır. Site içinde % 52'sinin yazlık evi bulunan aileler yüzme sporuyla ilgilenme fırsatını ancak oralarda bulabildiklerini söylemişler, fakat sitenin kapalı yüzme havuzunun inşaatı bitip açıldığında kış aylarında da bu sporla ilgilenebilenlerini belirtmişlerdir. Bu konuda elde edilen sonuçlar Tablo 5.26 ve 5.27'de verilmektedir.

Tablo 5.26. Yüzme Sporuyla İlgilenenlerin Ailelere Göre Dağılımı

- Yüzme sporu yapan fertler bulunan aileler	% 18
- Yüzme sporu yapan fertler bulunmayan aileler	% 46
- Sitenin vereceği imkanla yüzme sporuna başlamayı düşünen fertler bulunan aileler	% 36

Tablo 5.27. Yüzmeyle İlgilenenler Ne Sıklıkta Bu Spor Yapıyorlar ?

- Hergün	% 4
- Hafta 3-4 kere	-
- Haftada 1-2 kere	% 18
- Ayda 2-3 kere	% 65
- Daha seyrek	% 13

% 18'lik bir grubu oluşturan yüzme sporuyla ilgilenen kişiler, bu işi üyesi bulundukları özel kulüplerin tesislerinde yapmaktadırlar.

Sonuç olarak gelir düzeyi yüksek olan ailelerde yaygın ve popüler bir spor dalı olmayan yüzme, tesislerin yapımının, bakımının pahalılığı ve zorluğu nedeniyle de, konut alanlarında kullanıcıları etkileyici bir faktör olmamıştır.

Bundan sonra araştırılan konu konut sitesindeki ailelerin daha ne gibi sosyal ve sportif tesislerin sitelerinde bulunmasını istedikleridir. Her hane kendisi için en gerekli ve vazgeçilmez bir sosyal, bir de sportif tesisin ne olduğunu belirtmiş ve Tablo 5.28 ile 5.29'daki sonuçlar elde edilmiştir.

Tablo 5.28. Konut Sitesinde Gelecekte Olması İstenen Sportif İmkanlar

- Mini futbol sahası	% 41
- Jimnastik-Aerobik salonu	% 33
- Squash-Racketball sahası	% 19
- Basketbol-voleybol sahası	% 7

Tablo 5.29. Konut Sitesinde Gelecekte Olması İstenen Sosyal İmkanlar

- Günlük alışveriş merkezi (market)	% 67
- Sosyal lokal (restaurant)	% 17
- Kreş	% 12
- Güzellik merkezi - Kuaför	% 4

Görüldüğü gibi sportif aktivitelerde en büyük ilgi futbol ve jimnastik-aerobik üzerinedir. Sosyal tesislerde ise en çok istenen ve acil olduğu belirtilen tesis günlük alışverişlerin yapılabileceği bir markettir. Bunun yanında site sakinlerinin buluşabileceği bir lokal ve çalışan hanımların isteği olan bir kreş gelecekte yapılması istenen tesisler arasındadır.

Tüm bu tesislerin olması durumunda bile ailelerin birçok ihtiyaçlar için site dışına çıkma gereklilikleri kaçınılmazdır. Yapılan araştırmalarda konut kullanıcılarına hangi amaçlarla site dışına çıktıkları sorulduğunda ziyaret, alışveriş, spor, eğlence gibi birçok aktivite saymışlar, site sosyal ve sportif imkanlarının tam olması durumunda bile haftada en az 3-4 kez site dışına çıkmadan yaşamlarını sürdüremeyeceklerini açıklamışlardır.

Demek ki tamamıyla şehrin fonksiyonlarından kopuk geniş anlamda kendi kendine yetebilecek siteler oluşturmak oldukça zordur.

Anket araştırmasının bitiminde kullanıcılara son olarak gelecekte ne nitelikte ve kent merkezine göre hangi konumda bir konuta sahip olmak isteyebilecekleri sorulmuş, Tablo 5.30 ve 5.31'deki sonuçlar elde edilmiştir.

Tablo 5.30. Gelecekte Bir Sitede Oturmayı İsteyip İstemeyenler

- Gelecekte bir sitede oturmayı isteyenler	% 92
- Gelecekte bir sitede oturmayı istemeyenler	% 8

Tablo 5.31. Gelecekte Konutların Konumlarını Değiştirmek İsteyenler

- Gelecekte metropoliten merkez içinde oturmak isteyenler	% 58
- Gelecekte merkeze uzak, daha sakin ve şehirleşmemiş bölgelerde oturmak isteyenler	% 42

Kullanıcıların % 92 gibi büyük bir kısmı site yaşamından şikayetçi olmadıklarını ve gelecekte de düzenli, bakımlı ve kendini yenileyen bir site içinde oturmak isteyebileceklerini belirtmişlerdir. % 8'lik istisnai bir grup ise konut sitelerini hareketsiz ve sıkıcı bulduklarını söylemişler, bağımsız konut alanlarının ve sokak yaşantısının kendileri için özellikle yaşlılıkta daha çekici ve kolay olacağını belirtmişlerdir.

Demek ki kullanıcıların beklentilerini iyi bir şekilde karşılayabilen, bakımlı siteler gelecekte de aileler tarafından beğenilen, seçkin ve popüler muhitler olacaklardır.

Anketin kapanış sorusu ise ailelerin gelecekte İstanbul'un metropoliten merkezi dışında, henüz şehirleşmemiş bölgelerde

oturmak isteyip istemeyeceklerinin araştırmasını yapmıştır. Tablo 5.31'de de görüldüğü gibi artık şehir merkezinden uzağa, daha sakin bölgelere gitmek isteyen veya gidebilmeyi göze alan aileler oldukça fazladır.

Anket yapılan ailelerin % 42'si, yani yarıya yakını gelecekte, uygun bir ortam sağlandığı takdirde böyle bir olayı benimseyebileceklerini belirtmişler, ancak ulaşım olanaklarının çok konforlu ayarlanması gerektiğini söylemişlerdir. % 58'lik bir grup ise merkezden fazla uzaklaşmanın yarardan çok zarar getirebileceğini, bunun hayatlarını kısıtlayabileceğini, kent merkezi ve sunduğu şehrsel fonksiyonlarla kişi yaşamının bağlantısının kopamayacağını belirtmişlerdir. Böylece yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin % 50'ye yakın bir kısmının artık kent dışı yerleşimlerinde yaşamaya hazır olduğu, diğer bir kısmının ise böyle bir yaşam tarzını benimsemediği sonucuna varılmıştır.

5.3. SÖZ KONUSU OLAN KONUT SİTESİNİN YATIRIMCISI İLE YAPILAN GÖRÜŞMELER VE SONUÇLAR

Nüfus artışı ve toplumsal değişim hızı yüksek olan ülkelerin büyük kentlerinde zaman içinde, çeşitli ekonomik sınıflardan ailelere hitap eden konut alanlarının değişmesinin kaçınılmaz olduğu bilinen bir gerçektir. Şehrsel gelişme de konut alanlarının bu değişim sürecini etkileyen kesimlerin, kullanıcı-yatırımcı-planlamacı olmak üzere toplam 3'e ayrıldığı Bölüm 2'de belirtilmişti.

Kullanıcı kesimini, yeni konut alanlarının seçimi ve değişimi konusunda yönlendirici fiziksel, sosyal ve kültürel faktörlerin etkileri, detaylı olarak, Bölüm 5.2'de yapılan araştırmalarda görüldükten sonra, girişimci kesiminin düşüncelerini öğrenmek amacıyla, aynı konut sitesinin yatırımcısı ile yapılan görüşmelerin sonuçları aşağıda verilmektedir.

Uzun senelerdir konut sektöründe çeşitli çalışmalar yapmış olan söz konusu konut alanının yatırımcısı, günümüze kadar İstanbul'da, yüksek gelir düzeyine sahip ailelere hitap eden, toplam 7 lüks konut sitesi oluşturmuştur. Bunlardan sonuncusu ve en büyüğü 350 ünitelik Akatlar Maya Sitesi - dir. Müşterileri genelde yüksek gelirli aileler olan yatırımcı, baştan itibaren konut sektöründe site anlayışını benimsemiş ve bu doğrultuda girişimlerde bulunmuş olduğu için görüşleri, yapılacak olan araştırmalarda esas olarak alınmıştır.

Üst düzey kullanıcı kesimini yeni konut alanlarının seçimi ve değişimi konusunda yönlendirici en önemli fiziksel, sosyal ve kültürel faktörün hangisi olduğunun ortaya çıkarılması konusunda yatırımcının görüşleri alınmış, oluşturduğu konut alanlarında da üzerinde durarak önemle vurguladığı en önemli faktörler üç ana grupta toplanmıştır.

- o Fiziksel çevre,
- o Sosyal çevre,
- o Şehirselsel konum.

Yatırımcıya göre, günümüzde bu faktörlerin önem kazanması, bugünkü yoğun ve düzensiz metropoliten kentin yarattığı bir sonuçtur. İstanbul'da gittikçe artan nüfus ve yoğun - laşma nedeniyle oluşan sıkışık ve bilinçsiz yerleşme aile - lerde ister istemez geniş alanlar üzerine kurulmuş, bol yeşillikli, trafik kargaşasından uzak, gürültüsüz yerleşim bölgelerinde yaşama isteğini doğurmakta, böylece konut se - çiminde fiziksel çevre faktörü önem kazanmaktadır.

Konut ve konut çevresi yaşamında değer kazanan diğer önem - li bir faktör de sosyal çevre koşullarıdır. Aynı sosyal sınıflardan ailelerin biraraya gelmesiyle, toplumsal yaşa - mın kolaylaştığı, kişilerarası aktivitelerin çoğaldığı ço - ğu kullanıcı tarafından bilinen bir gerçektir. Bunun için

konut seçiminde oldukça sınırsız seçim olanaklarına sahip olan yüksek gelir düzeyine sahip aileler, konut alanlarındaki sosyal çevrenin, kendi yaşam tarzlarına uygun fert - lerden oluşmasına önem verirler.

Yerleşim bölgelerinin oluşturulmasında, yüksek gelirli aileler tarafından seçilmesini ve beğenilmesini sağlamak yönünden değer kazanan diğer bir faktör de konut alanının şehirselsel konumudur. Genelde konut alanının kent içindeki yerinin merkezi iş alanlarına, alışveriş ve eğlence merkezlerine, konforlu ulaşım imkanları sağlayan bir konumda olması aileler tarafından önemle tercih edilen bir konudur.

Özetlenecek olursa, konut alanlarının oluşturulmasında fiziksel çevre, sosyal çevre ve şehirselsel konum olmak üzere üç ana faktörün çok önemli rol oynadığını açıklayan yatırımcı, bu özelliklerin doğru niteliklere sahip olması şartıyla, yerleşim bölgelerinin yüksek gelir düzeyine sahip aileler tarafından tercih edileceğini ve toplum içinde sekin bir yer kazanacağını belirtmiştir.

Konut sitesinin yatırımcısı ile tartışılan bundan sonraki problem ise, İstanbul'da kullanıma hazır boş arsa bulun - masının zorluğu ve kullanıcı isteklerinin zamanla değiş - mesi açısından, konut alanlarının kent içindeki yerleri ve biçimlerinin ne şekilde değişeceği bu itibarla gelecekte ne tür girişimlerde bulunmayı planladığıdır. Bu soru karşısında yatırımcı İstanbul'daki üst düzey konut alanlarında gelecekte oluşacak mekansal ve niteliksel değişimleri iki ana başlık altında toplamış ve konuyu şöyle açıklamıştır:

o Site anlayışı gelişerek devam edecek,

o Üst düzey konut alanları kent dışına kayacak.

İstanbul metropolünde giderek artan sosyal ve fiziksel çevre bozuklukları, aileleri büyük ölçüde konut sitelerine

yerleşmeye yöneltmiştir. Kontrollü bir sistemle kapanmış mülkiyet sınırları dahilinde, fiziksel çevre açısından aşırı yoğunlaşmalara ve bozulmalara, sosyal çevre açısından da kötü yönde oluşumlara karşı, güvenli ve değişmeyecek bir ortam sağlayan konut siteleri, bu nedenlerden dolayı, diğer alışılmış konut alanlarına nazaran çok daha fazla değer kazanacak, gelecekte de gelişerek, yüksek gelirli ailelerin tercih ettiği konut alanlarını oluşturacaklardır. Konut sitelerindeki gelişme sosyal ve sportif tesisler yönünde olacak, birçok kentsel fonksiyonu içinde bulunduran büyük merkezler oluşturularak, ailelerin metropoliten şehirle ilişkileri en aza indirgenmeye çalışılacaktır.

Yani bir anlamda siteler uydu kentler halini alacaktır.

İstanbul'da, metropoliten merkez içinde, geniş kapasiteli lüks siteler inşa etmeye müsait, büyük alanların artık çok zor bulunur hale geldiği bir gerçektir. Bu nedenle gelecekte lüks konut sektöründe yapılacak yatırımların birçoğunda, merkez dışına, henüz şehirleşmemiş bölgelere çıkılacaktır. Bunun sonucunda geniş kapasiteli ve konforlu ulaşım olanakları ile kent merkezlerine bağlanmak şartıyla İstanbul çevresindeki birçok boş arazi yatırımcıların çalışma noktası olacaktır.

Bunlardan en önemlileri ve daha şimdiden dolmaya başlamış olanları, Karadeniz kıyısındaki köylerden, Trakya'da Kilyos, Zekeriyaköy ve civarı, Anadolu yakasında da Riva, Polonezköy ve çevresi, bunun yanında Trakya otoyolunun getirdiği geniş imkanlarla ön plana çıkan Silivri, Büyükçekmece ve Küçükçekmece'nin denizden uzak, boş kalmış iç kısımlarıdır.

Yatırımcıyla yapılan görüşmelerde, tartışma konusu olan son problem ise yine İstanbul'da konut siteleri oluşturmayla müsait boş arsa bulunmasının zorlaşmasıdır.

Girişimcilerin bu sorun yüzünden gelecekte şehir merkezi dışına çıkmak yerine, kent merkezinde değerli alanlar üzerinde kalmış gecekondı bölgelerini, eskimiş ve köhneleşmiş mahalleleri yenileyerek, yerlerine lüks konut alanları oluşturmak için teşebbüste bulunmamalarının nedenini yatırımcı şöyle açıklamıştır.

İstanbul'da merkez içinde kalmış birçok değerli alanda gecekondı bölgelerinin bulunduğu ve buraların lüks konut yerleşimleri ağısından çok uygun olduğu bilinen bir gerçektir. Fakat çok sayıda ailenin mülkiyetinde olan bu alanlarda, kişilerle teker teker anlaşmak güç ve sorun yaratıcı olduğu için, birçok yatırımcı bu olaydan uzak durmaktadır.

Ancak belediyelerin bu konuda yardımcı olması, müteşebbüs firmalara boşaltılmış, sorunsuz, konut yapmaya hazır alanlar sunması halinde bu türden çalışmaların hızlanma ihtimali olacaktır.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Yaşayan organizmalar olarak kentlerin zaman içinde değışime uğraması doğaldır. Özellikle nüfus artışı ve toplumsal gelişim hızı yüksek olan şehirlerde konut, işyeri, sanayi ve diğer kentsel fonksiyon bölgelerinin bu hızlı mekansal ve niteliksel değışimi, problem yaratmaması için planlı, etüdü ve gerçek ihtiyaçları karşılayacak biçimde olmalıdır.

Bu araştırmanın amacı da, şehrsel fonksiyonların değışiminin çok hızlı süregeldiğı İstanbul Metroliten Alanında, yüksek düzeydeki konut alanlarının yer ve nitelik açısından değışimlerinin detaylı olarak incelenmesi, geçmişte oluşan sorunların gelecekte de tekrarlanmaması için, konuya daha doğru ve planlı bir şekilde yaklaşılması gerekliliğinin ortaya konulmasıdır.

Giriş bölümünde de açıkça belirtildiğı gibi problem, aslında toplumda büyük bir çoğunluk ve sorunlu bir kitleyi oluşturmayan, yüksek gelir düzeyine sahip aileler ve bunlara ait konut alanları üzerinde ortaya çıkmakta ve git-tikçe ölçeğı büyüyerek, İstanbul'un birçok bölgesi hatalı yapılaşmalarla dolmaktadır. Yani yüksek gelir düzeyine sahip aileler, yaşadıkları konut alanlarının konumu ve nitelikleri konusunda daha düşük gelirli aileler tarafından örnek alınmakta ve yerleşim özellikleri bu türden ailelerin konut alanlarına yansımaktadır. Bu yüzden ilk olarak ele alınması gereken kesim yüksek gelir düzeyine sahip aileler ve konut alanlarıdır.

Bu amaçla Bölüm 3'te üst düzey kullanıcı kesimini yeni konut alanlarının seçimi ve değışimi konusunda yönlendiren ve böylece yeni yerleşim zihniyetlerinin oluşmasında payı

olan fiziksel, sosyal ve kültürel faktörler ortaya konulmuş, bunların ailelerin seçimlerinde en etkin ve önemli olanları, bir örnek bölge üzerinde kullanıcılarla ve yatırımcıyla yapılan anketler sonucunda ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonunda ailelerin seçiminde en etkin rol oynayan unsurun Bölüm 3'te "Konutun Yeri" başlığı altında incelenen, konut ve konut çevresinin şehirselsel konum, fiziksel ve sosyal çevre özelliklerini kapsayan, faktör olduğu açıklığa kavuşturulmuştur.

Gerçekten de kullanıcıların anket sorularına verdikleri cevaplar bu olayı doğrulamaktadır. Örnek verilecek olursa ailelere söz konusu konut sitesini neden seçtiği sorulduğunda, Tablo 5.16'da gösterilen sonuçlar alınmış, buna göre şehirselsel konum faktörünü ön planda tutan aileler % 26'lık bir orana ulaşarak, bu konut sitesini işyerlerine yakın olduğu için seçtiklerini belirtmişlerdir. Bunun yanında fiziksel çevre özelliklerini mühimsiyerek, otopark imkanları, yeşil alan bolluğu, gürültüsüz ve temiz bir çevreyi bahane eden ve bu konut sitesini seçen ailelerin oranı ise toplam % 34'ü bulmaktadır. Dostlarına yakın olmak için veya kontrollü ve güvenli bir konut çevresinde oturmak istediği için bu konut sitesini seçen ve sosyal çevre özelliklerini ön plana alan aileler ise bütünün % 12'sini oluşturmaktadır.

Böylece "Konutun Yeri" faktörünün etkisi ve yönlendirme - siyle bu konut sitesini seçen kullanıcıların oranı % 72'i bulmaktadır. Bu oran oldukça büyük bir kullanıcı kitlesini oluşturmaktadır.

Bunun yanında Tablo 5.17, 5.18 ve 5.19'da elde edilen bulgulara göre, "Konutun Yeri" faktörünün alt başlıklarından biri olan şehirselsel konum faktörünün, bu türden ailelerde çalışan fertler için ne kadar büyük önem taşıdığı ortaya konmaktadır.

Ayrıca Tablo 5.6'da görüldüğü gibi, aile başına yaklaşık 2 özel arabanın düştüğü bir toplum kesimini oluşturan bu ailelerin otopark imkanlarına ve dolayısıyla fiziksel çevre özelliklerine verdiği önem kaçınılmazdır. Bunun yanında Tablo 5.3'te verildiği gibi, ailelerin % 44'ünün 18 yaşından küçük çocuklara sahip olması, onların ferah, bol yeşillikli, temiz bir fiziksel çevre içinde, kendi yaşam tarzlarına uygun arkadaşlarla büyümesinin ön planda tutulması, fiziksel ve sosyal çevre özelliklerinin önemini bir kez daha vurgulamaktadır.

Halbuki bunun yanında konut çevresi donatımı faktörü çok önemsiz ve geri planda kalmaktadır. Tablo 5.23, 5.24 ve 5.25'te tenis sporuyla ilgili olarak, ayrıca Tablo 5.26 ve 5.27'de yüzme sporuyla ilgili olarak yapılan araştırmalarda, yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin birçoğunun bu sporları, site dışında bazı özel kuruluşların tesislerinde yaptıkları göz önünde bulundurulacak olursa, konut çevresi içinde bulunan bu türden tesislerin aileler için büyük önem taşımadığı kanısına varılabilir. Aynı konu konut çevresinde bulunabilecek, fakat anketlerde ele alınamayan, diğer spor tesisleri ve sosyal yapılar için de geçerlidir. Site içinde bir restaurant veya alışveriş merkezi, çoğu zaman kentin bu konularda sunduğu çeşitlilik ve canlılık yanında sönük kalacak, ancak çok acil ve çaresiz durumlar da başvurulacak bir tesis olacaktır.

Yatırımcıyla yapılan görüşmelerde üst düzey kullanıcı kesimini etkileyen faktörlerin en önemlilerin hangisi olduğu konusunda elde edilen sonuçlar da konut kullanıcılarının verdikleri cevaplarla benzeşmektedir. Bölüm 5.3'te açıklandığı gibi konut sitesinin yatırımcısı, büyük metropoliten şehirlerde artan nüfus ve yüksek yoğunluklara bağlı olarak, konut alanlarında fiziksel ve sosyal çevrelerin çok çabuk bozulduğunu belirtmiş, bu yüzden yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin, konut seçiminde bu türden çevre özellikle rine büyük önem verdiğini vurgulamıştır.

Sonuç olarak olaya hem kullanıcılar hem de yatırımcılar açısından bakıldığında, yeni konut alanlarının seçiminde ve değiştirilmesinde en etkin faktörün, konutun şehirselleşme konumu, fiziksel ve sosyal çevre özelliklerini kapsayan, "Konutun Yeri" faktörü olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bu günümüz büyük metropoliten şehirlerinden biri olan İstanbul'daki fiziksel ve sosyal çevre bozulmalarının, trafik kargaşasının bir sonucudur. Gittikçe yoğunlaşan kent merkezinin kronik sorunları haline gelen nüfus yoğunluğu, gürültü, kirli hava, yeşil alan eksikliği, ulaşım ağı ve alt yapı yetersizliği, aileleri hep olumlu bir fiziksel, sosyal ve şehirselleşme konumu arayışı yönüne itmektedir.

Bu, günümüzde site anlayışının, konut seçiminde büyük ölçüde ekonomik özgürlüğe sahip olan yüksek gelirli aileler tarafından tutulması ve tercih edilmesi sonucunu doğurmaktadır. Kontrollü bir sistemle kapanmış, kendi mülkiyetindeki sınırları dahilinde, etüdü, konforlu ve uygun bir fiziksel ve sosyal çevre içinde, metropoliten şehrin tüm olumsuz koşullarından uzak kalan siteler, kent içinde seçkin yerlerini korumaktadırlar.

İşte yüksek gelir düzeyine sahip aileleri yeni konut alanlarının seçiminde etkin bir şekilde yönlendiren bu faktörlerin, gelecekte İstanbul'da üst düzey yerleşim bölgelerini ne şekilde etkileyeceği, ne türden niteliksel ve mekansal değişimlere yol açacağı, tezin bir diğer araştırma konusudur. Bu amaçla kullanıcılarla yapılan ankette geleceğe yönelik sorulardan alınan cevaplar Tablo 5.30 ve 5.31'de verilmiştir. Buna göre konut alanlarının niteliksel olarak gelecekte de bir site anlayışı içinde gelişeceği elde edilen bulgulara göre varılan bir sonuçtur.

Olaya mekansal açıdan bakıldığında ise ailelerin artık % 42'sinin, yani yarı yarıya yakın bir bölümünün, metropoliten merkez dışına, daha sakin ve şehirleşmemiş bölgelere çıkmayı göze aldığı gözlenmektedir. Ayrıca Bölüm 5.3'te de

gördüğümüz gibi, artık kent içinde geniş konut sitelerinin inşasına müsait, büyük arazilerin bulunamamasından şika - yetçi olan girişimci kesimi de, geleceğe yönelik yatırımlarda, kent dışı boş kalmış bölgelerin esas hedefleri olacağını belirtmiştir.

İşte tüm bu bulgular sonuç olarak bize, İstanbul'da gele - cekte, üst düzey konut alanlarının, niteliksel olarak site anlayışı içinde gelişerek devam edeceğini, hatta her türlü kentsel fonksiyonu içine alan uydu kentler şekline dönüşeceğini, mekansal olarak kent dışına, daha az gelişmiş bölgelere çıkacağını göstermektedir.

Bu anlayış çerçevesinde nüfus yoğunluğu, trafik kargaşası ve suç oranlarının artmasından bunalan birçok aile kent merkezlerinden, kent dışına doğru ters göç hareketini başlatacaklar, otoyolların gelişmesi ve haberleşme imkanlarının artması ile birlikte iş merkezlerine 1 ya da 1,5 saat uzaklıktaki bölgelere yerleşmeye hazırlanacaklardır.

Nitekim Bölüm 5.1'de belirtildiği gibi bunların ilk örnekleri İstanbul'da kendilerini göstermeye başlamışlardır. Böylece Karadeniz kıyı şeridindeki çok sayıda köy ile Yalova ve Boğaz sırtlarındaki yerleşim birimleri, köy ev - lerinin yanında lüks villaların yükselmesiyle oluşan bir yapılaşma içine girmişlerdir.

İşte bu aşamada Bölüm 4'te etraflıca incelenen batılı ülkelerin aynı yöndeki gelişmeleri göz önüne alınmalıdır.

A.B.D. ve İngiltere örneğinde olduğu gibi 19. yüzyılda büyük bir gelişme hızına sahne olan batılı ülkelerde kent merkezleri aşırı nüfus birikimlerinin sonucu olarak sağlıklı konut alanlarıyla dolmuştur. Bu sağlıklı gelişme çok geçmeden kişilerde etkisini göstermiş, giderek kalabalık - laşan şehir hayatının yarattığı sorunlar nedeniyle aileler şehir dışına yerleşmeye yönelmiştir. İşte batılı ülkelerin bizden 100-150 sene önce büyük şehirlerinde yaşadığı bu

konsantrasyon - desantralizasyon oluşumu bugün İstanbul'daki konut alanlarının değişimine benzetilebilir.

İstanbul artık yerleşim alanları açısından konsantrasyon sürecini tamamlamak ve desantralizasyon sürecine adım atmak üzeredir. İşte bu noktada batılı ülkelerin geçirdiği deneyimlerden alınması gereken dersler vardır. Çünkü desantralizasyon süreci bu ülkelerde geri dönülmesi zor, olumsuz sonuçlar yaratmıştır.

Bölüm 4'de açıkça anlatıldığı gibi kent merkezlerinin değerli alanlarındaki fiziksel ve sosyal bozulmalar, kent dışı yerleşimlerindeki şehirsiz mekanlaşmadan yoksun, tek düze yapılaşmalar ve banliyö kent merkezi arasında hergün yaşanan korkunç trafik sorunları, bu sürecin getirdiği olumsuzluklar olmuştur.

Bu bakış açısıyla aynı sorunlar, belki de daha fazlası İstanbul'da da yaşanacaktır. Çünkü İstanbul'da desantralizasyona benzeyen olayda şehrin içinden gelen yüksek gelirli aileler kadar, Türkiye'nin birçok yerinden göç eden düşük gelirli aileler de yer almaktadır. Şehrin çevresinin büyük bir kısmı kırsal kesimden gelen göç dalgasının sonucu olarak gecekondu ve 2., 3. sınıf konut alanlarıyla dolmaktadır. Geri kalan kısımlara da kentten kaçan, yüksek gelirli İstanbul'lu ailelerin yerleşmesiyle ortaya daha karmaşık ve sorunlu bir yapılaşma çıkacaktır.

Yıllar önce İstanbul çevresindeki birkaç küçük köy için oluşturulmuş alt yapıya, göçle gelen düşük gelirli aileler ve kentten kaçan İstanbul'lular ortak olunca, yetersizlik esas kargaşayı yaratacak ve özellikle şehir merkezlerine gidiş gelişte gerekli ulaşım imkanlarında problemler çıkacaktır.

Yapılacak iş desantralizasyon sürecini planlı ve etüdü bir şekilde yürüterek, ailelerin ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli alt yapıyı oluşturmaktır. Özellikle kişilerle

kent merkezlerindeki şehirs el fonksiyonlar arasındaki ilişkinin ne olursa olsun kopamayacağı, ailelerin kendi kendine yeten salt siteler içinde yaşamlarını sürdüremeyeceği düşünülerek, banliy lerle merkezleri birbirine bağlayan ulaşım olanakları geniş kapasiteli ve konforlu olarak planlanmalıdır.

Bunun yanında batılı ülkelerde değeri çok geç anlaşılan rekonsantrasyon, yani kent merkezine geri dönüş ilkesi, İstanbul'da şehir merkezinin gördüğü zarar daha da büyümeden uygulanmalıdır. Yani acil bir problem olan şhiri i yenilemenin özel sektör tarafından bir kenara atılıp, esas çalışma alanının şehir dışı kırsal kesim olmasına izin verilmemeli, bunun için kent içindeki köhneleşmiş, gece - kondulaşmış alanları yenileyip, sağlıklı konut alanları oluşturma fikrini, özel sektör için cazibeli bir hale getirecek formüller düşünülmelidir. Bugün kent merkezlerindeki şehirs el yenileme teşebbüslerini sorunlu ve k r yeline zarar getirici olarak gören özel sektörün, getirilecek bazı kolaylıklarla, bu sahaya kaydırılması, İstanbul metropoliten alanındaki değerli araziler üzerine kurulmuş sağlıksız konut alanlarını yeniden kente kazandıracaktır.

KAYNAKLAR

- [1] BERGEL, E. E., Urban Sociology, New York, U.S.A., 1955.
- [2] COLE, E.W., Urban Society, University of Tennessee, U.S.A., 1958.
- [3] TEKELİ, İ., Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut 81, Kent-Koop. Yayınları, Ankara, 1982.
- [4] DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı, Ankara Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Ankara, 1981.
- [5] ABRAMS, C., Housing in the Modern World, London, Great Britain, 1964.
- [6] GÜVEN, T., Şehir Planlamaları, İmar ve İskan Bakanlığı Yayınları, Komisyon Raporları No: 3, Ankara, 1962.
- [7] ATALIK, G., Türkiye'de Kalkış (Take-off) Aşaması, İ.T.Ü. İstanbul, 1968.
- [8] FOOTE, ABU LUGHOD, FOLEY, WINNICK, Housing Choises and Constraints, U.S.A., 1968
- [9] LING, A., To Provide a Proper Environment in Existing Communities, RIBA Housing Conference Report, London, Great Britain, 1962.
- [10] RAPOPORT A., Human Aspects of Urban Form, Great Britain, 1977.
- [11] BİLSBY, L., Design Problems in Speculative Building, RIBA Housing Conference Report, London, Great Britain, 1962.
- [12] BEYER, H.G., Housing and Society, U.S.A., 1965.
- [13] BURNET, J., A Social History of Housing 1815-1970, University Press. Cambridge, Great Britain, 1978.
- [14] LALONDE, J.L., Tomorrow's Habitat - A Challenge for Harmony in Human Life, Ekistics, Volume 54, Athens, 1987.

- [15] BOLES, D. D., Reordering the Suberbs, Progressive Architecture, U.S.A., May, 1989.
- [16] DAVIES A.B., To Provide a Proper Environment in New Communities, RIBA Housing Conference Report London, Great Britain, 1962.
- [17] MORTON, J., Possibilites for Private Enterprise in Comprehensive Redevelopment, RIBA Housing Conference Report, London, Great Britain, 1962.
- [18] İstanbul Metropolitan Alan Nazım Plan Açıklayıcı Bilgileri, T.C. İmar ve İskan Bakanlığı, Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü, Metropolitan Daire Başkanlığı, Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu Başkanlığı, İstanbul, 1980.
- [19] TÜMERTEKİN, E., İstanbul'da Nüfus Dağılışı, İstanbul Üniversitesi, Yayın No: 2540, İstanbul, 1979.
- [20] KIZILDEMİR, G., Bütün Türkiye İstanbul'da, Hürriyet Gazetesi, İstanbul, 11.Ağustos 1990.
- [21] ARASLI, A., İşyerinde Görüşme, İstanbul, 14 Aralık 1989.
- [22] YARDIMCI, B., Jakuzili, Tabandan Isıtmalı Konutlar, Barometre Gazetesi, İstanbul, 27 Kasım 1989.
- [23] AYDIN, T., Ülke Düzenleme Bakımından Türkiye'de Konut Topluluklarının Özellikleri, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, IV. Konut Paneli, 1. Dönem Toplantısı, Tebliğ Özeti, İstanbul, 1967.
- [24] Günün Haberi; Akıllı Kiracı Arar, Milliyet Gazetesi, İstanbul, 24 Ağustos, 1990.
- [25] GÜNER, A., Kentten Köye Kaçış, Milliyet Gazetesi, 28 Kasım 1990.

EK: A

KONUT KULLANICISI İLE ANKET

Konut Bölgesinin Adı:.....

Adres :.....

Tarih:.....

HANE HALKI İLE İLGİLİ SORULAR

1. Hane halkı kaç kişi?.....

2. Aşağıdakilerden hangi aile tipine dahil olabilirsiniz?

- a) 40 yaşından küçük tek kişi
- b) Genç evli çift - çocuksuz
- c) 12 yaşından küçük çocukları olan evli çift
- d) 12-18 yaşları arasında çocukları olan evli çift
- e) 18 yaşından büyük çocukları olan evli çift
- f) Evli çift çocuksuz
- g) 40 yaşından büyük tek kişi

3. Eğitim durumunuz nedir?

Baba.....Anne.....

Çocuklar.....

4. Ailede kimler çalışıyor?

Baba..... Anne.....

5. Şu anda ailenizce kullandığınız kaç özel arabanız var?

.....

6. Burada ev sahibimisiniz yoksa kiracı mı?.....

7. Aylık geliriniz yaklaşık ne kadar?

BUNDAN ÖNCEKİ KONUT VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ SORULAR

1. Bundan önce nerede oturuyordunuz?.....

Orası da bir sitemiydi?.....

2. Bundan önceki konutunuzda ev sahibimiydiniz, yoksa kiracı mı?.....

Bıraktığınız konutunuz sizden sonra kiraya mı verildi, yoksa satıldı mı?

Ne amaçla?

- a) İş yeri olarak.....
- b) Konut olarak

3. Bundan önceki konutunuzu niçin değiştirdiniz?

- a) Orada kiracıydım, burada ev sahibi olduğum için
- b) Ulaşım sorunu olduğu için,
- c) Gürültü ve hava kirliliği yüzünden,
- d) Otopark sorunu olduğu için,
- e) Konut çevresi işyerine dönüştüğü için,
- f) Konut çevresinde sosyal ve kültürel imkanların yokluğu yüzünden,
- g) Konut çevresinde yeşil alan eksikliği yüzünden,
- h) Konutun eski olmasının yarattığı problemler yüzünden,
- i) Diğer nedenler.....

4. Yeni konutunuzda bu şikayetlerinizden kurtulabildiniz mi?

- a) Evet
- b) Hayırsa daha ne gibi şikayetleriniz var?.....

MEVCUT KONUT VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ SORULAR

1. Kaç yıldır burada oturuyorsunuz?.....

2. Bu siteyi hangi nedenlerden dolayı seçtiniz?

- a) İş yerine yakın olduğu için,
- b) Alış veriş imkanları ve çocukların okulu açısından, merkezi bir yerde olduğu için,
- c) Konut çevresinde tenis sahası, yüzme havuzu ve sosyal lokal gibi imkanlar olduğu için,
- d) Yeterli otopark imkanı olduğu için,
- e) Özellikle çocuklar için daha çok yeşil alan ve parklar olduğu için,
- f) Konut çevresinde aşırı yoğunluk, gürültü ve hava kirliliği gibi olumsuz etkiler olmadığı için,
- g) Dostlarımızla ve yakın çevremizle aynı yerde oturmak istediğimiz için,
- h) Diğer nedenler

3. İş yeriniz hangi semtte?

Nasıl gidip geliyorsunuz?.....

Bu konuda problemleriniz varsa nelerdir?.....

4. Çocuklarınız okula nasıl gidip geliyorlar?.....

Alış veriş, ziyaret gibi çeşitli amaçlarla site dışına çıktığınızda ne tür ulaşım araçları kullanıyorsunuz?.....

Bu konuda problemleriniz varsa nelerdir?.....

5. Ailede tenis oynayan var mı?.....
Nerede ve ne sıklıkta oynuyorlar?.....
6. Ailede yüzme sporu yapan var mı?.....
Nerede ve ne sıklıkta bu sporu yapıyorlar?.....
7. Bu sitede size daha ne gibi sportif imkanlar sunulmasını isterdiniz?.....
8. Bu sitede size daha ne gibi sosyal imkanlar sunulmasını isterdiniz?
9. Hangi amaçlarla site dışına çıkmak zorunda kalıyorsunuz?
.....
10. Gelecekte de bir site de oturmayı istermiydiniz?
Evet.....
Hayırsa nasıl bir çevrede oturmayı isterdiniz?
.....
11. Gelecekte eğer konutunuzu değiştirecek olsaydınız
İstanbul'da nerede oturmak isterdiniz?
a) Metropoliten merkez içinde
b) Merkeze uzak, daha sakin ve şehirleşmemiş bölgelerde
.....

CZGEÇMİS

Yeşim Marulyalı, 30.3.1964'te İstanbul'da doğdu. İlk öğrenimini 1970-1975 yılları arasında Levent Şehit Kubilay ilkokulunda tamamladı. Daha sonra orta ve lise öğrenimini İstanbul Özel Alran Lisesinde 1975-83 döneminde tamamlayarak, 1983 senesinde girdiği İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesinden 1987 yılında mezun oldu. Aynı sene içerisinde, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Şehircilik Anabilim Dalında yüksek lisans öğrenimine başladı, Almanca, İngilizce ve İtalyanca bilmektedir.