

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**FARKLI SOSYO EKONOMİK GRUPLARIN OLUŞTURDUĞU TOPLU
KONUT AÇIK ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN
ÖLÇÜLMESİ: BAĞÇEŞEHİR VE ESENKENT ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Özge POLAT**

Anabilim Dalı: Peyzaj Mimarlığı

Programı: Peyzaj Mimarlığı

HAZİRAN 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**FARKLI SOSYO EKONOMİK GRUPLARIN OLUŞTURDUĞU TOPLU
KONUT AÇIK ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN
ÖLÇÜLMESİ: BAĞÇEŞEHİR VE ESENKENT ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Özge POLAT
(502051764)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 06 Mayıs 2010

Tezin Savunulduğu Tarih : 15 Haziran 2010

**Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Selim VELİOĞLU (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Ahmet Cengiz YILDIZCI (İTÜ)
Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU (İTÜ)**

HAZİRAN 2010

ÖNSÖZ

Farklı sosyo ekonomik grupların oluşturduğu toplu konut alanlarında kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesi: Bahçeşehir ve Esenkent örneği konulu yüksek lisans tez çalışmamı oluştururken bana desteklerini esirgemeyen tez danışmanım Yard. Doç. Dr. Selim VELİOĞLU ve Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU'na, değerli vaktini ayırarak bilgi ve tecrübesiyle katkıda bulunan hocam Prof. Dr. Ahmet Cengiz YILDIZCI'ya teşekkürlerimi sunarım. Tüm hayatım boyunca daima bana inanan, her zaman yanımda olan aileme ve sevgili kardeşim Özhan POLAT'a çok teşekkür ederim.

Haziran 2010

Özge Polat

Peyzaj Mimarı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER	v
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	xi
SUMMARY	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Giriş ve Çalışmanın Amacı	1
2. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ ve TOPLU KONUT AÇIK ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİ..	3
2.1 Toplu Konut Kavramı ve Dünyada Toplu Konutun Gelişimi.....	3
2.2 Türkiye’de Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi.....	7
2.2.1 Türkiye’de Uygulanan Toplu Konut Politikaları	19
2.2.2 Türkiye’de Konut Sektörünün Mevcut Durumu	23
2.3 Toplu Konut Planlamalarında Yerleşim İlkeleri	26
2.3.1 Ekolojik Sürdürülebilirlik Bağlamında Toplu Konut Yerleşim İlkeleri ...	27
2.3.2 Toplu Konutlarda Yer Seçimine Etki Eden Faktörler.....	28
2.4 Toplu Konut Yaşam Çevresi, Kentsel Yaşam Kalitesi, Yaşanabilirlik ve	
Kullanıcı Memnuniyeti Kavramları	30
2.4.1 Konut Yaşam Çevresi	30
2.4.2 Kentsel Yaşam Kalitesi	32
2.4.3 Yaşanabilirlik	36
2.4.4 Kullanıcı Memnuniyeti	38
3. BAHÇEŞEHİR VE ESENKENT TOPLU KONUT ALANLARININ ÖZELLİKLERİ	43
3.1 Bahçeşehir Toplu Konut Alanı Coğrafi Konumu ve Doğal Çevresi.....	43
3.2 Bahçeşehir Toplu Konut Alanına İlişkin Değerlendirmeler.....	45
3.3 Esenkent Toplu Konut Alanı Coğrafi Konumu ve Doğal Çevresi.....	46
3.4 Esenkent Toplu Konut Alanı İlişkin Değerlendirmeler	50
4. FARKLI SOSYO EKONOMİK GRUPLARIN OLUŞTURDUĞU TOPLU KONUT ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN ÖLÇÜLMESİ: BAHÇEŞEHİR VE ESENKENT ÖRNEĞİ	53
4.1 Araştırmanın Amacı	53
4.2 Örneklem ve Veri Analizi	54
4.3 Bulgular	54
4.3.1 Kullanıcıların Sosyo Demografik Özellikleri	55
4.3.2 Toplu Konut ve Çevresinin Fiziksel Özelliklerinin Değerlendirilmesi	57
4.3.3 Sosyal Statü ve İlişkilerden Memnuniyet	61
4.3.4 Genel Memnuniyet ve Tavsiye Edilebilirlik	64
4.4 Bulguların İstatistik yöntemlerle karşılaştırılması	65

5. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME.....	75
KAYNAKLAR.....	83
ÖZGEÇMİŞ.....	89

TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 1.1 : Seçilmiş Bazı Bölgelere Göre Net Göç ve Net Göç Hızı	12
Tablo 4.1 : Kullanıcıların Sosyo Demografik Özelliklerinin Değerlendirilmesi.....	57
Tablo 4.2 : Toplu Konut ve Çevresinin Fiziksel Özelliklerinin Değerlendirilmesi.	58
Tablo 4.3 : Spor Alanları ve Sağlık Tesislerinden Memnuniyet.....	59
Tablo 4.4 : Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanı ve Çevresinin..... Değerlendirilmesi.....	60
Tablo 4.5 : Sosyo Demografik Yapının Etkileri.	61
Tablo 4.6 : Sosyal İlişkilerden Memnuniyet.	62
Tablo 4.7 : Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutlarında sosyo demografik. özelliklerin oluşturduğu farklılığın nedenleri.....	63
Tablo 4.8 : Genel Memnuniyet ve Tavsiye Edilebilirlik.....	65
Tablo 4.9 : Konut Sahipliğinde Kullanıcı Öncelikleri, Beklentiler, Avantajlar,..... Tercih Sebebi.	66
Tablo 4.10 : Toplu Konutların Konum Açısından Değerlendirilmesi.	67
Tablo 4.11 : Toplu Konutlarda Sosyal Statü ve Farklı Sosyo-Ekonomik Grupların. Yarattığı Etki.....	68
Tablo 4.12 : Konut Sahipliğinde Öncelikli Tercihlere Cinsiyet ve Gelir Düzeyi Etkisi	69
Tablo 4.13 : Konut Sahipliğinde Öncelikli Tercihlere Cinsiyetin ve Gelir Düzeyinin Etkisi Chi-Square Tests.....	70
Tablo 4.14 : Toplu Konuttan Beklentilere Cinsiyet ve Gelir Düzeyinin Etkisi.	71
Tablo 4.15 : Toplu Konuttan Beklentilere Cinsiyet ve Gelir Düzeyinin Etkisi Chi- Square Tests	71
Tablo 4.16 : Toplu Konutları Tercih Sebebine Cinsiyet ve Gelir Düzeyinin Etkisi..	72
Tablo 4.17 : Toplu Konutları Tercih Sebebine Cinsiyet ve Gelir Düzeyinin Etkisi.. Chi-Square Tests.	73
Tablo 4.18 : Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanları Genel Değerlendirme..	78

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanlarının Coğrafi Konumu	43
Şekil 3.2 : Bahçeşehir Toplu Konut Alanının Coğrafi Konumu	45
Şekil 3.3 : Esenkent Toplu Konut Alanı Coğrafi Konumu.....	47
Şekil 3.4 : Esenkent Yerleşim Planı.	49
Şekil 4.1 : Toplu Konut ve Çevresinin Fiziksel Özelliklerinin Değerlendirilmesi. ..	58
Şekil 4.2 : Sosyo Demografik Yapının Etkileri.	62
Şekil 4.3 : Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutlarında sosyo demografik özelliklerin oluşturduğu farklılığın nedenleri	64

FARKLI SOSYO EKONOMİK GRUPLARIN OLUŞTURDUĞU TOPLU KONUT AÇIK ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN ÖLÇÜLMESİ: BAHÇEŞEHİR VE ESENKENT ÖRNEĞİ

ÖZET

Toplu konut, belli bir arazi parçası üstünde, çevresiyle, fiziksel ve toplumsal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen konutlardan oluşan yerleşim bütünüdür. Toplu konut, konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan, büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi olarak özetlenebilir Toplu konutlar insanların beraber yaşadığı alanlar olarak sosyal hayatı da etkilemektedir. Bu araştırmada toplu konutların sosyal yaşama etkileri araştırılmıştır.

Konut ve çevresi memnuniyeti, yaşanan çevreye kullanıcıların verdikleri tepkilerin bir yansımasıdır. Memnuniyetin sağlanmasında önemli bir bileşen olan konut çevresi; konut ile konutun bulunduğu alan ve çeşitli olanaklara erişebilirliğini kapsamaktadır. Konut çevresi kelimesi yalnız fiziksel konut alanı bileşenleri ile değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik durumlarla da ilgilidir. Dolayısıyla birey veya hane halkının, konut ve çevresinden bir bütün olarak memnun olma durumu memnuniyeti oluşturur.

Konut ve çevresi memnuniyeti; algıya dayalı olduğundan kullanıcı ihtiyaç ve özelemleri, demografik özellikleri gibi unsurlarla doğrudan ilişkilidir, örnekler farklılaştıkça değişkenlik gösteren bir durumdur.

Ayrıca, yaşam alanından memnuniyeti memnuniyetsizlikten bağımsız düşünmek mümkün değildir. Farklı sosyo ekonomik grupların oluşturduğu toplu konut alanlarında kullanıcı memnuniyetini; fiziksel ve psiko-sosyal çevre özellikleri ve bireyin çevresini değerlendirmesi ile kişisel algılamaları arasındaki etkileşim oluşturmaktadır. Dolayısıyla öznel ve nesnel unsurlar memnuniyet üzerine etkilidir.

Kullanıcının demografik ve sosyal özellikleri, memnuniyetin oluşumunu etkiler. Yaş, cinsiyet, medeni durum, gelir gibi değişkenler de konut ve konut çevresinden memnuniyetin ölçülmesinde etkilidir. Bu konuda yapılmış önceki çalışmalar da genel olarak yüksek sosyo-ekonomik grupların oturdukları konut ve çevresinden memnuniyetinin üst düzeyde olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu durum yüksek sosyo-ekonomik grupların sosyal konumlarının yüksekliği ile artan konut kalitesi ile bağdaştırılabilir.

DIFFERENT SOCIO ECONOMIC GROUPS CREATE USER SATISFACTION IN THE MEASUREMENT OF ALL RESIDENTIAL AREAS: THE CASE OF BAHÇEŞEHİR AND ESENKENT

SUMMARY

Housing estate is a group of building designed as a whole with its social and physical infrastructure as well as its environment on a particular piece of land. The concept of housing estates can be summarized as large wide housing and emplacement attempts by public and private establishments such as housing estates, housing construction associates, building corporations or housing banks in order to meet the housing need of many families.

While housing estates are places where people live collectively, they also affect the social life thereof. This study investigates their effects on social life. Residential satisfaction has long been a major research topic in such disciplines as, sociology, psychology, and planning.cause individuals' subjective evaluations of their housing and neighborhood determine the way they respond to residential environment and form the basis of demands for public action.

Satisfaction with one's residential situation indicates the absence of complaints and a high degree of congruence between actual and desired situations. On the other hand, incongruence between their actual housing or neighborhood and needed conditions may lead to dissatisfaction. This paper examines literature about residential satisfaction and presents a contextual framework for understanding the residential satisfaction.

1. GİRİŞ

1.1. Giriş ve Çalışmanın Amacı

Toplu konutların ortaya çıkış amacı, ekonomik, kolay ve hızlı imal edilebilir konutların büyük kitlelere ulaştırılabilmesidir. Ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle üretilen toplu konutlar; kentlerimizin planlı gelişmelerinde, nüfusun dengeli dağılımının sağlanmasında, bölgeler arası dengesizliğin ve açık alanların yok olmasının önlenmesinde önemli uygulama araçları olarak kabul edilebilirler. Bir başka deyişle toplu konutlar, sosyal ve teknik donatım tesislerini bünyelerinde barındırmaları ve kentteki diğer fonksiyon alanları ve sosyal-teknik altyapı ile güçlü şekilde bütünleşmeleri sağlandığı takdirde sağlıklı bir kentleşmeye yardımcı olmaktadır.

Öte yandan küreselleşme sürecinde; tüm dünyada olduğu gibi, ülkemizde de, insanların değişen yaşam koşulları neticesinde, kullandıkları konuttan ve konut çevresi kalitesinden beklentileri değişmektedir. Bu nedenle toplu konutlar çoğu zaman, kullanıcı verilerine göre tasarlanırlar. Toplu konut alanlarının daha güvenli yaşam alanları, arkadaşlık ve komşuluk ilişkilerini güçlendirecek sosyal etkileşim alanları, mekana ait olma duygusunudestekleyecek düzenli planlarla daha estetik çevreler sunduğu gözlemlenmektedir. Kent çeperlerindeki Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutlarında kullanıcılar tarafından kullanımlarının karşılaştırılmasını kapsayan bu çalışma sonucunda elde edilen sonuçlar ile toplu konutlarda kullanıcı memnuniyet düzeyinin ölçülmesi hedeflenmektedir. Bu çalışma ile farklı sosyal - ekonomik düzeye sahip gruplar üzerinde kullanıcı memnuniyeti ölçülmektedir.

Genel yaşam kalitesinin önemli bir etkeni olarak memnuniyet aynı zamanda kullanıcıların konut ve çevresine ilişkin kişisel değerlendirmelerinin bir sonucudur. Dolayısıyla toplu konut ve konut çevresi özellikleri memnuniyet üzerine etkilidir.

Toplu konut için memnuniyet, kullanıcının tercih ve beklentilerine göre yaşadığı yerden şikâyetinin olmayışını gösterir.

Ancak konut ve konut çevresi ile kullanıcı arasındaki uyumsuzluk ise memnuniyetsizliğe neden olabilir. Memnuniyette, hane halkının yaşadığı ve yaşamak istediği konut ve çevresi arasındaki farkların tespit edilmesi önem taşımaktadır.

Kişinin memnuniyeti, oturduğu ve oturmak istediği yerler arasındaki uyuma, istek ve beklentilerine göre bu yerden bir şikâyetinin olmayışı durumudur. Konut ve çevresi için aranan koşullar arasındaki uyumsuzluk da memnuniyetsizliğe neden olmaktadır. Hane halkının mevcut ve istenilen konut ihtiyaçları arasındaki uyumsuzluk memnuniyetsizliği yaratmaktadır. Konutla ilgili şikâyetler, oturulan konutun ihtiyaçları ne ölçüde karşıladığının bir yanıtıdır. Olumlu veya olumsuz olabilecek konut ve çevresi yararlılığı, memnuniyet veya memnuniyetsizlik ile ilişkilidir. Dolayısıyla konut kullanıcının normlarına uyuyorsa; konut ve çevresi memnuniyete, uyuşmazlık isememnuniyetsizliğe yol açmaktadır. Farklı sosyo ekonomik grupların oluşturduğu toplu konut alanlarında kullanıcı memnuniyeti araştırması, genel olarak memnuniyetin üzerinde; konut, konut çevresi ve kullanıcı özelliklerinin farklı etkilerini ortaya çıkarabilmeyi amaçlamaktadır.

Toplu konut alanlarının tasarım sürecinde kullanıcı memnuniyetinin araştırılması ve sonuçların tasarıma yansması sıkça araştırılan bir konudur. Bu çalışma kapsamında bundan sonra yapılacak toplu konut tasarımlarına girdi olmak üzere değişik sosyo ekonomik kullanıcıları olan iki toplu konut alanında kullanıcı memnuniyeti ölçülmektedir.

Araştırmanın birinci bölümünde genel olarak toplu konutun gelişimi ve konuttan memnuniyet konuları hakkında teorik bilgiler, ikinci bölümünde dünyada ve Türkiye’de toplu konutun tarihsel gelişimi ve toplu konut alanlarında kullanıcı memnuniyetinden bahsedilmekte, üçüncü bölümünde çalışma alanı olarak seçilen Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanlarının özellikleri verilmekte dördüncü bölümünde çalışma alanı olarak belirlenen Esenkent ve Bahçeşehir toplu konut yerleşmelerinde yapılan araştırmanın bulgularına yer verilmektedir. Beşinci bölüm ise sonuç bölümüdür.

2. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ VE TOPLU KONUT ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİ

2.1. Toplu Konut Kavramı ve Dünyada Toplu Konutun Gelişimi

Toplu konut kavramı dilimizde, İngiliz ve Amerikan literatüründe yer alan ‘mass housing’ yada ‘public housing’ kavramlarına karşılık gelse de, bazı yönleriyle içerik ve anlam olarak birebir uyuşmamaktadır. Dolayısıyla toplu konut kavramı, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebilmektedirler. Bununla birlikte toplu konut kelimesinin sözlük anlamlarına birkaç örnek şu şekilde verilebilir; Toplu konut, belli bir arazi parçası üstünde, çevresiyle, fiziksel ve toplumsal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen konutlardan oluşan yerleşim bütünüdür (Ana Britannica , 1992).

Toplu konut, konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan, büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi olarak özetlenebilir (Unutmaz, 1989).

Toplu konut, çok sayıda ailenin barınma gereksinimini birlikte karşılaması için yapılan büyük çaptaki girişimdir(Paralı, 1993).

Baytin’ e (1979) göre; “... çok genel bir yaklaşımla toplu konut, belirli bir alanda benzer nitelikleri olan kişilerin çok sayıdaki konut gereksinmesini karşılamak için bir arada topluca yapılan konutlar topluluğu” dur (Baytin, 1979).

“Tek tek yapılar olarak değil, fakat büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman teknik, toplumsal ve ekonomik kimi yararlar sağlayabilen büyük girişimlere toplu konut adı verilmektedir.” (Keleş, 1978).

Toplu konut, çok sayıda konut birimini içeren bir kavramdır, ancak yalnızca konut biriminin artışı, toplu konutu açıklamakta yeterli olmamaktadır.

“Toplu yapı deyiminden, belli ölçülere göre bir komşuluk birimi ya da böyle bir birimin bir kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir alan üzerinde yerleşen insanların ihtiyaçlarını karşılayan ikametgah topluluklarını ve ilgili sosyal tesislerini anlamak eğilimindeyiz.” (Keleş, 1996.)

Pamir (1982) ise toplu konutu, sosyo-cografik mekânda, ekonomik, sosyal, kültürel ve sosyo-psikolojik nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkileri, çevre ile uyumlu kentsel bir mekânda beraber üretmek ve yaşatmak üzere aralarında fikir birliği sağlanmış, bu birliği farklı bireylerin ve oluşacak sosyal grupların gereksinimlerini dikkate alarak oluşturmuş insan gruplarının toplu yaşamı olarak tanımlamaktadır. (Perçin, 1982.)

Toplu konutu bir başka açıdan, üretim biçiminin bir fonksiyonu olarak ele alan yaklaşımlar da bulunmaktadır. Buna göre; konut düzeni toplumun üretim biçiminin bir fonksiyonudur. Sanayi öncesi üretim düzeninin konut biçimi tek tek evler, buna karşılık sanayileşmiş toplumların üretim düzeninin konut biçimi geniş anlamıyla toplu konutlardır.

Tanımlamalarda toplu konutun en belirgin özelliğinin konut gereksinmesini karşılamak amacıyla bir arada ve çok sayıda konut biriminin gerçekleştirilmesi olduğu görülmektedir. “Teknolojik gelişme ile toplu konut yapımının da doğrudan ilgisi bulunmaktadır. Toplu konutla üretilmek istenen çok sayıda konut birimi yapımda yeni teknolojilerin kullanılmasına olanak tanımaktadır. Ancak uygulamalarda kullanılan teknoloji ülkelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyine ve işin boyutuna göre farklılık göstermektedir.”(Koç,1981).

Dünyada ve Türkiye’de kentlerdeki nüfusun, göç ve çoğalma nedeniyle hızlı artışı nicel olarak bir konut açığı yaratmıştır. Konut açığını gidermek için kamu desteğiyle yaratılan modellerden birisi ise toplu konut üretimidir.

Toplu konut, ülke mekanının uyumlu organizasyonunda büyük kentlerin yığılma haline geçişini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı arttırmamak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğal değerleri korumak, açık alanların kaybolmasını önlemek amacıyla yeni kent politikasının uygun ve verimli bir mekansal uygulama aracı olarak değerlendirilmelidir (Suher, 1989).

Toplu konut girişimlerinde bir yandan konut kredisi, ucuz arsa bulmakta kolaylıklar elde ederken, bir yandan da büyük çapta yapı gereçlerinin zamanında, ucuz ve bol miktar da satın alarak konutun maliyetini düşürebilmektedir. Konut açığının kapatılması için son yıllarda ekonomik yönü ağır basan yasal düzenlemeler yapılmaktadır. Bu düzenlemelerden amaç yeterli olmayan kaynakları en iyi şekilde kullanarak en fazla konutu üretebilmektir. Bunun sonucu olarak ta konut alanlarının küçültülerek teşvik edilmesi söz konusudur. Bu noktada konut mekanlarının minimum ve optimum boyutları önem kazanmaktadır. Diğer bir deyişle, konut mekanlarında insanın yaşam konforu için minimum standartlar geliştirme zorunluluğu vardır.

Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler, üç başlıkta toplanabilir:

Sosyal nedenler: Toplumsal dayanışma duygularını güçlendirme, bireyleri ve aileleri, komşulukbirimleri ve küçük topluluklar içinde kaynaştırıp bütünleşme, toplu konut yaşamı ile sağlanabilmektedir.

Ekonomik nedenler: Bireyler çok katlı binalarda yaşayarak arsa maliyetinden tasarruf sağlayabilme, ödeme koşullarındaki kolaylıklardan ve toplu konut kredilerinden yararlanabilme durumları, toplu konutu ekonomik bakımdan tercih sebebi yapmaktadır.

Planlama nedenleri: Yapılan toplu konut alanlarının yeterli miktarda donatım fonksiyonlarını içermesi, ticaret, sosyal, kültürel, idari, sağlık, eğitim ve rekreasyonel gibi donatılardan bir arada yararlanabilmeleri toplu konutu tercih sebebi yapmaktadır.

Toplu konutlar tek konutlarla karşılaştırıldığında birlikte yapılmaktan doğan olumlu özellikler bulunduğu görülmektedir. Toplu konutların sağladığı bu yararlar aşağıda maddeler halinde sıralanmaktadır (Subaşı, 2000).

- a. Toplu konutların geniş siteler oluşturarak kentlerin planlı, düzenli gelişmesine katkıda bulunabilmesi, konut arzındaki dengelenme ile gecekondular vb. yasal olmayan sağlıklı yapılaşmanın azalmasına yardımı,
- b. Sosyal donatı alanları, yeşil alan standartları, yoğunluk koşulları sağlanmış bir konut dokusu oluşturabilme olanağı,

- c. Bütün olarak planlandığından kent içindeki yapılaşmada tek parsel düzeninin getirdiği sakıncaları önleme olanağı (belirli sınırlarda sıkışıp kalma, yeterli hava alamama, yönlendirme güçlüğü),
- d. Yapım yönteminde yenilikler ile kısa zamanda büyük çapta konut üretiminin gerçekleşebilmesi, konut üretiminde yeni teknolojilerin yeni malzeme ve organizasyon yöntemlerinin uygulanma, denetim ve geliştirilmesine olanak sağlaması,
- e. Standardizasyonu geliştirmesi, maliyette ekonomi sağlanması,
- f. Uygulamada yönetsel kuruluşlara denetim kolaylığı sağlaması,
- g. Toplumsal yaşamda düzenli bir konut dokusunun sağladığı yararları gerçekleştirebilmesi,
- h. Toplumda tabakalar ve sosyo-ekonomik gruplar arasında bütünleşmeyi sağlaması,
- i. Konutlar bittikten sonra bakım ve tamiratının devamlı ve organize bir biçimde yapılması yoluyla konut ömrünün uzaması gibi yararlar sayılmaktadır.

Bilinen tarihe göre ilk toplu konut uygulaması M.Ö. 2500 yılında Mısır'da Kahun yerleşmesinde karşımıza çıkmaktadır. Piramid'lerin inşaatında çalışan işçiler için planlandığı tahmin edilen yerleşme birbirinin tıpatıp aynı olan konutlardan oluşmaktaydı. Benzer bir şemanın beş yüzyıl sonra yine Mısır'da Teli el Amarna yerleşmesinin işçi aileleri için planlanmış olan bölümünde de tekrarlandığı görülmektedir. (Bölen, 1997).

Avrupa'da sanayileşmeyle birlikte, kentlerin fiziksel bakımdan çöküntüye uğraması, aşırı nüfus ve konut yetersizliği, sosyal ayrılıkların ve suç oranının artması gibi sorunlarla karşılaşmıştır.

İlk çözüm önerileri, fabrikaların sahipleri tarafından, kendi işyerlerinde çalışanlara, şehir dışında ve işyerlerine yakın, daha iyi yaşama koşulları sağlayan apartman türü çok katlı konut alanları ve sosyal olanaklar sunmalarıyla başlamıştır (Öztürk,1991).

Düşük gelirli nüfusun barınma ihtiyacını karşılayan bu tür yerleşmelere örnek olarak, İngiltere'de Saltaire ve A.B.D.'de Pulman verilebilir (Suher,1989).

Fransa'da yüksek katlı bloklarla uydu kentler yapılmış, kullanıcılar 1970'li yıllara kadar donatı ve fonksiyonlardaki eksikliklerle yaşamlarını sürdürmüşlerdir. 1956 yılında inşa edilen, büyük ve çok katlı konut komplekslerinin tüm özelliklerini taşıyan 6.000 konutluk Sarcelles Toplu Konut Alanı buna örnek verilebilir.

Amerika’da sosyal konut oluşturmada da büyük atılımlar yapılmıştır. Hkmetler, düşük fiyatla arazi sağlamak, yoğunlukları azaltmak, mali yardımcılar sağlamak, daha dar yollara izin vermek konusunda fedakrlık göstermişlerdir (Langton, 1991).

2.2. Türkiye’de Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi

Ülkemizde toplu konut girişimleri çeşitli amaçlarla ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyaın kökeninde belirli sayıda konut ihtiyaını giderme amacı vardır. Bazı hayır cemiyetlerinin yaptırdığı konutlar ve afetlerden sonra inşa ettirilen deprem konutlarının yanı sıra konut kooperatiflerinin girişimleri ilk toplu konut girişimleri olarak değerlendirilebilir (Karagülle, 1978).

Cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları o dönemde sanayileşmiş ülkeleri örnek alan bir kooperatif uygulaması ile başlar. Ankara’da 1934 yılında Prof. Jansen tarafından memur aileleri için planlanan Bahçelievler Yapı Kooperatifi tek ve ikiz konutlardan oluşturulmuş ve Batıdaki örneklere benzer biçimde tasarlanmıştır (Bölen, 1997).

Toplu konut üretimi ile ilgili diğer girişimler ise, konut sorununa yerel yönetimlerin de çözüm aramaya başladığı 1970’li yılların sonunda görülmektedir. Bu girişimler ilk olarak, İzmit Belediye’sinin 741 ha’lık bir arazi üzerinde 30.000 konutun üretilmesine yönelik çalışmalarıyla başlamıştır. Yerel yönetimlerce gerçekleştirilen toplu konut girişimlerinin en büyüğü, Ankara Belediyesi’nin toplu konut girişimi olan Batıkent uygulamasıdır.

Tarihsel ve toplumsal gelişim süreçlerinin farklılığına rağmen, Türkiyede toplu konut uygulamaları Batı lkelerinin hatalarını tekrarlamaktadır. 1980’li yıllarda uygulanmaya başlanan makineleşmiş toplu üretim sonucu ortaya çıkan toplu konut alanları II.Dünya savaşı sonrasında üretilen çok katlı, kimliksiz, monoton konut düzenlerinden farklı değildir. Diğer taraftan, yakın zamanlarda yaygınlaşmaya başlayan villa tipi toplu konut uygulamaları da çevrelerindeki duvarları ve kentsel yaşamdan kopuk kalmaları sonucu toplumsal ve mekansal sorun alanları olmaya aday alanlardır. Bugün geline nokta toplu konutların konut sorununu sayısal düzeyde çözme çabalarının artık geçerli olmadığı ve konut sorununun toplumsal yaşamı destekleyen, yaşam kalitesini yükselten bir kentsel gelişme düzeni ve kentsel

yaşam ortamı çerçevesinde ele alınması gerektiği açıkça görülmelidir (Bölen, 1997).

Konut açığı sorunu gerek nicel gerekse nitel olarak devlet ve hükümetlerin çeşitli müdahaleleri ile çözülebilmektedir. 1940'lı yıllarda gelişmiş birçok toplumda konut sorununun çözülmesi amacıyla devletin orta ve dar gelirli ailelere satılık ve kiralık konut üretimi dikkat çekmektedir. Devlet konutu; dar gelirli sınıfa hitaben yapılan devletin hakim olduğu konuttur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarından başlayarak devlet memur ve işçi konutlarını önem vermektedir. Bu dönemde ülkenin imarı önemsendiği gibidevlet köy evleri yapılmasını da desteklemektedir.

Konut sorununu çözmek için göçmenlere yönelik Yerleştirme Bakanlığı bu dönemde kurulmuştur. Ayrıca ülkenin imarı için, inşaat sektörüne kredi sağlanması için 1927 yılında 844 sayılı Kanunla itibari sermayesi 20 milyon lira olan Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Batı ülkelerindeki emlak bankaları tarzında bir banka olması arzu edilen Emlak ve Eytam Bankasının, aktif ve pasifi bütün hak ve yükümlülükleriyle birlikte 1946 yılında 4947 sayılı Kanunla kurulan T. Emlak Kredi Bankasına devredilmiştir. 1946 yılından 1988 yılına kadar T. Emlak Kredi Bankası görevlerini yerine getirirken, 1988 yılından itibaren Anadolu Bankası ile birleştirilerek, Türkiye Emlak Bankası (Konutbank) adı altında faaliyetlerini sürdürmüştür (Tezsezen ve Ağaçlı, 1993).

Bu dönemde yeni yerleşmeler için arsa tahsis edilmesi gibi konut sorununu çözmek üzere çeşitli uygulamalar da dikkat çekmektedir. Bir diğer uygulama ise memurlara konut ödeneği verilmesidir. Ankara'nın başkent olması nedeniyle burada yaşayan memur ve bürokratlara yönelik bir konut politikası benimsenmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti hükümetleri memur ve işçi kesimin konut ihtiyacını dikkate almıştır. 1930-1950 yıllarında apartmanlara genel bakış olumsuzdur. 1944'te çıkarılan 4626 sayılı Memur Konutları Yasası ile memur konutları yapma görevi Bayındırlık Bakanlığı'na verilmiştir. 1944-1946 yılları arasında Saraçoğlu Memur Evleri bir toplu konut uygulaması olarak kurulmuştur. Ancak Bakanlığın memurlar için yaptığı konutlar konut ihtiyacını karşılamada yetersiz kalmıştır. Dar gelirli sınıfın konut ihtiyacına cevap verilememesi bu kesimi sorunu kendi çözmeye itmiştir. Cumhuriyet döneminde memur sınıfı toplum üst sınıfı olarak değerlendirildiğinden bu kesime yönelik sosyal konut uygulamaları üst gelir sınıfına hitabeder duruma gelmiştir.

Bu dönemde apartman yapı türüne olumsuz yaklaşım nedeniyle dönemin mütevazı konutları günümüzün önemli konutları olarak görülmektedir.

Türkiye’de Cumhuriyetin ilk yıllarında devlet dar gelirli, işçi ve memur gruplarının konut ihtiyacını temin etmek yönünde çeşitli uygulamalar gerçekleştirmiştir. Bu dönemde nicelik olarak fazla sayıda devlet konutu üretilmemiş olsa da gerçekleştirilen uygulamalar kalite açısından önemli örnekler olmuştur.

1945-1960 yıllarında savaş sonrasında hızlı kalkınmaya paralel olarak kentleşme ortaya çıkmıştır. Kentleşme; Kent, sözlük anlamı olarak “nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim birimi” şeklinde tanımlanmıştır.(Demir M. vd., 2005.)

Kentleşme “İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci” dir.

Gelişmiş ülkelerin yoğunlukta olduğu Avrupa Birliği’nde: planlama bölgeleri, yönetim bölgeleri, sınır ötesi bölgeler, bağımsız bölgeler, türdeş bölgeler ve kutuplaşmış bölgeler gibi; işlevlerine ve yapılarına göre farklılaşmış çeşitli bölgesel yaklaşım vardır. Yerel yönetim ağlarından olan ve kentlerin çıkarlarını Birlik politikaları ile birleştirmek için büyük kentlerin oluşturduğu EUROCITIES, nüfusu 500 bin üzerindeki sanayi yerleşimlerinin katıldığı METREX; konut, altyapı, işsizlik, vb. konularında kent ve belediye sınırlarını aşan hatta sınır ötesi çözümler üretmektedir (Mengi ve Algan,2003).

Batılı ülkelerin temel yaklaşımları nüfus, işsizlik, vb. sorunlarını bölgesel düzeyde tutmak için dışarıdan işçi alımlarını durdurmak, vatandaşlık haklarına sınırlamalar getirmek, ülkeye gelmek isteyenlere vize uygulamak, kısa süreli başvurularda bile geldiği ülkede işinin ya da o ülkede onu davet eden ve sorumlu olacak bir kişinin olması gibi koşullarla sınırlamalar getirmek olmuştur.

Öncelikle nüfus hareketlerinin ve gelir dağılımının kontrol altına alınması, ihtiyaçlardaki değişkenlikleri en aza indirmek, gibi önlemler olarak gerçeğe yakın planlama olanakları yaratılmıştır.

Değişen toplum yapısı, sanayileşme, şehirleşme üretilen konut büyüklükleri gibi pek çok faktör aile yapısını etkilemektedir. Aile yapısında meydana gelen değişiklikler özellikle köyden kente göçün de sebepleri arasındadır.

Geleneksel tarım düzeninin hâkim olduğu, toprak mülkiyetinin henüz farklılaşmadığı dönemlerde geniş aile sistemi yürürlüktedir ve geleneksel geniş aile, kırsal kesimdeki işsizlik sorunlarının doğurduğu buhranları kendi içinde çözümleyen bir mekanizmadır. Geniş ailenin hâkim olduğu geleneksel tarım, pazara açılmamış aile içi ihtiyaçları karşılayan geçimlik bir tarımdır. Böyle bir işletme yapısı gizli işsizliğe, düşük istihdama gayet elverişlidir. Bugün köylerimizdeki aile yapısı geniş aile yapısında değildir. Köydeki toprak mülkiyetinin farklılaşmasına paralel olarak aile yapısı da değişmektedir. Köylerdeki çekirdek aile yapısı gittikçe yaygınlaşmış, geniş aileler ancak büyük işletme sahiplerinde kalmıştır (Yenigül ve Kuntay, 2005).

Eskiden birçok kuşağın birlikte yaşadığı geniş aileler, yerini çekirdek ailelere bırakmıştır. Aileler gittikçe küçülmekte, her yeni çift ayrı bir eve sahip olmak istemektedir. Bu da konuta olan talebi arttırmaktadır. Günümüzde nüfusu hızla artan ve kentleşme hızının arttığı ülkelerde, toplumsal konut yapımı ve var olan düzensiz yapılaşmanın kentsel dönüşüm projeleriyle düzenlenmesi önemsenmektedir. “Toprakların kötüye kullanılmasıyla yaşama olanaklarının kötüleştirilmesi, halk tarafından pahalıya ödenecek bir durumdur.”

Günümüzde, çeşitli nedenlerden kaynaklanan göçlerin yarattığı konut gereksiniminin karşılanmaması nedeniyle oluşan “gecekondulaşma” hemen hemen bütün ülkelerde yaşanmaktadır. 1987 yılındaki bir seminerde de dönemin Uluslararası Kooperatifler Birliği Başkanı Olle Lindstrom’un belirttiği gibi “Almanya ve İngiltere’de güneye, İtalya’da kuzeye, ABD’de güneye, Türkiye’de batıya” göçler görülmektedir (Atala, 1987).

Göç kavramı, durağan bir olgu değil, nedenleri ve sonuçları ile birlikte dinamik bir süreç olarak algılanması gerekir. Göç tanımı içinde, zaman ve mekan, neden ve sonuç unsurları birlikte ele alınarak tanımlar, ölçümler, çözümler ve önerilerin yapılması gerekliliği vurgulanmaktadır. Bu anlamda, göç olgusuna ilişkin çeşitli tanımlar yapılabilmektedir. Nüfusun; devamlı yaşam bölgelerini kişisel olarak, aileler veya gruplar halinde terk edip, geçici veya sürekli olarak yaşamak amacıyla bir başka yere gitmesi hareketine, göç denir (Güllülü, 2007).

Göç, en az iki yerleşme ünitesi arasında yapılan harekettir. Mahalli hareket ise aynı yerleşme ünitesi içinde yapılan yer değiştirmelerdir. Bu eylem içinde mesken değişimi için evini bir binadan diğerine taşımak vardır. Günlük; eğitim, tedavi, çalışma vb. hareketlerle meskenden uzaklaşarak, gidip-gelinen alanlarla ilgili eylemleri de kapsar. Oysa bu eylemler bir yerleşme ünitesinin sınırlarını aşınca durum değişir.

Ortaya çıkan olay yerel hareketin bir uzantısı mıdır, yoksa ondan nitelik olarak çok farklı yorumlanan göç olgusu mudur? Bu noktada doğru yorum yapmak her zaman kolay olmayabilir.

Göç olayında ilginç örnekler konuyla ilgili çalışma yapanları tanım yapmaya ve model oluşturmaya zorlamaktadır.

Bir kişinin A yerleşmesinde oturup, her gün çalışmak veya okumak için B yerleşmesine gitmesi bu noktada verilebilecek tipik bir örnektir. Bir diğer örnek; A yerleşmesinde oturan kişinin işi icabı sürekli olarak, bir veya birkaç günlüğüne B, C, D vb. yerleşmelere gidip, orada yeterince çalışılan konular değildir. Bunlar göç müdür, yoksa yerel hareket midir? Bu soruya bir anda kesin ve kalıcı bir cevap vermek kolay olmayabilir. Bu yüzden konuyla ilgili tanım yapmak ve tiplerini ortaya koymak sorunun netleşmesine büyük katkı yapacaktır. (Akkayan, 2003).

Göç ve kentleşme hızı ve konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki vardır. Göçler Türkiye’de olduğu gibi kırsal kesimden kente olmakla birlikte ekonominin gelişmesi ile kentlerde artan ekonomik faaliyetler dolayısıyla da olabilmektedir.

Kentleşme arttıkça konut ihtiyacı artmakta, varılan konutlar ihtiyaca cevap vermeyince konut talebini artırmaktadır. Yukarıda detaylı olarak açıklanan faktörlerin yanında deprem, sel felaketi gibi doğal afetler de konut açığı oluşturarak konut talebini artırmaktadır. Devlet politikaları, kira denetimi gibi konut arzını artırmayan, konut sorununu çözmekten uzak yöntemler tersine konut talebini artırmaktadır.

Göç edilen yerde mekân ve yaşam kalitesinin düşmesi, doğal olarak göçle birlikte kentsel sağlık sorunlarının artması göçün diğer olumsuz etmenlerindendir. Bununla birlikte zorunlu göç mağdurlarının temel ihtiyaçlarının giderilmesi, konut, temiz su, sosyal güvence ile huzur ve güven verilmesi gibi temel gereksinimlerin karşılanması gerekmektedir. Asgari düzeydeki ihtiyaçlar kısa vadeli çözümler ile hemen

karşılanamaz ise, sorunun boyutu büyüyecek ve uzun vadeli toplumsal sorunlara dönüşecektir.

Tablonun incelenmesinden de anlaşılacağı gibi İstanbul, Batı Marmara, Ege, Doğu Marmara ve Batı Anadolu Bölgeleri göç alan (net göç hızı pozitif); Orta Anadolu, Batı Karadeniz, Doğu Karadeniz, Kuzeydoğu Anadolu, Ortadoğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ise göç veren (net göç hızı negatif) bölgelerdir (Tablo 1.1).

Ülkemizdeki göç hareketleriyle ilgili veriler şöyledir (Tablo 1.1).

Tablo 1.1: Seçilmiş Bazı Bölgelere Göre Net Göç ve Net Göç Hızı

Bölge	2000 Daimi İkametgâh nüfusu	Aldığı göç	Verdiği Göç	Net göç	Net göç hızı (%)
Toplam	60 752 995	4 098 356	4 098 356	0	0,0
İstanbul	9 044 859	920 955	513 507	407 448	46,1
Batı Marmara	2 629 917	240 535	172 741	67 794	26,1
Ege	8 121 705	518 674	334 671	184 003	22,9
Doğu Marmara	5 201 135	432 921	351 093	81 828	15,9
Batı Anadolu	5 775 357	469 610	378 710	90 900	15,9
Akdeniz	7 726 685	413 044	410 316	2 728	0,4
Orta Anadolu	3 770 845	205 108	300 113	-95 005	-24,9
Batı Karadeniz	4 496 766	219 008	450 799	-231 791	-50,3
Doğu Karadeniz	2 866 236	151 193	227 013	-75 820	-26,1
Kuzeydoğu Anadolu	2 202 957	144 315	256 922	-112 607	-49,8
Ortadoğu Anadolu	3 228 793	170 568	280 156	-109 588	-33,4
Güneydoğu Anadolu	5 687 740	212 425	422 315	-209 890	-36,2

Kaynak : TÜİK

Yukarıdaki tablo seçilmiş bazı bölgelere göre net göç ve net göç hızını vermektedir.

Net göç hızına göre İstanbul Bölgesi %46 ile en fazla göç alan, Batı Karadeniz ve Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi ise yaklaşık %50 ile en fazla göç veren bölge durumundadır. Akdeniz Bölgesi'nde ise net göç hızı yaklaşık %0'dır. İstanbul Bölgesi en fazla göçü Batı Karadeniz Bölgesi'nden almaktadır.

Göçlerin sebep olduğu konut gereksiniminin karşılanmaması nedeniyle oluşan ve hızlı kentleşme ile artış gösteren “gecekondulaşma” hemen hemen bütün ülkelerde yaşanmaktadır. Türkiye’de ve Dünya’da gecekonducular farklı kaynaklarda farklı adlarla yer almaktadır.

“Bütünleşmemiş kentsel yerleşmeler”(Alman Vakfı tarafından 1972 yılında

kalkınmakta olan ülkeler için düzenlenen toplantıda), “çöküntü bölgesi”, “varoş”(Tansı Şenyapılı tarafından belirtildiği gibi), Batı ülkelerinde “squatter house”, “slums”, “shanty”, “blechstadt” Kuzey Amerika’da, “ghetto”, “hobo jungles”, Çin’de “penghu”, İspanya’da “chabolas”, Şili’de “callampa”, Peru’da “barriada”, Burma’da “kwetthit”, Venezuela ve Panama da “rancho”, Brezilya’da “favelas”, Arjantin’de “villa miseria”, Meksika’da “ciudades perdidas(kayıp kentler)” ya da “jacale”, Tunus’ta “gourbeville”, Cezayir’de “casbah”, Fas’ta “bidonville”, Hindistan’da “jhugi” ya da “bustee”(çeşitli kaynaklarda belirtildiği gibi) gibi çeşitli adlarla tanımlanan ve büyük kent nüfusunun yüzde 20-70’ini kapsayan; temelde altyapı, ekonomik, sağlık ve kültürel sorunların ağırlıklı olduğu barınma alanları bütün ülkelerde görülmekle birlikte, çözüm arayışları üçüncü dünya ülke ekonomilerini daha olumsuz etkilemektedir (Keleş,1990).

Halen dünyada 900 milyon kişi gecekonduda yaşamaktadır. Eğer günün yerel, ulusal ve uluslararası politikaları aynen devam ederse, bu sayının 2020 yılına kadar 2 milyara ulaşabileceği tahmin edilmektedir (Kilcullen, 2005). 1945-1960 yıllarında kentleşme ile kentlerde gecekondular oluşmuştur.

1930’lu yıllarda Ankara çevresinde ilk olarak karşılaşılan gecekondular savaş sonrasında diğer büyük kentlerin çevresinde de sayıca artış göstermiştir. Bunun sonucu olarak Cumhuriyet’in ilk yıllarında memur konutlarına olan ilgi gecekondular ve işçi konutlarına kaymıştır. Türkiye gündemine 1940’lı yılların sonunda giren gecekondunun ilk yasal tanımı, 20 Temmuz 1966 tarih 775 sayılı Gecekondular Kanunu’nda, en kapsamlı tanımı 1984 tarihli 2981 sayılı Yasa’da yapılmıştır (Bayraktar, 2007).

Savaş döneminde özel sektör sermaye birikimi yaratmış ve buna bağlı işçi sayısı artmıştır. 1945 yılı bu açıdan önem taşımaktadır. Sendikalar, Sosyal Sigortalar Kurumu, İmar ve İskan Bakanlığı Türkiye Emlak Kredi Bankası konut kooperatiflerini desteklemeye başlamıştır (Türkoğlu,1991).

1945 sonrasında da İstanbul hızlı gelişimini sürdürmüştür. Ülkenin imarı için, inşaat sektörüne kredi sağlanması için 1927 yılında 844 sayılı Kanunla itibari sermayesi 20 milyon lira olan Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Batı ülkelerindeki emlak bankaları tarzında bir banka olması arzu edilen Emlak ve Eytam Bankasının, aktif ve pasif bütün hak ve yükümlülükleriyle birlikte 1946 yılında 4947 sayılı Kanunla

kurulan T. Emlak Kredi Bankasına devredilmiştir. 1946 yılından 1988 yılına kadar T. Emlak Kredi Bankası görevlerini yerine getirirken, 1988 yılından itibaren Anadolu Bankası ile birleştirilerek, Türkiye Emlak Bankası (Konutbank) adı altında faaliyetlerini sürdürmüştür (Tezsezen ve Ağaçlı, 1993).

1946 yılında Türkiye Emlak Bankası'nın amaçları yeniden belirlenmiştir. Ucuz kredi sağlamak, konut üretip satmak, kooperatiflere destek sağlamak amaçları dahilindedir (Pulat,1992). 1947 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası Belediye ile ortak bir şirket kurmuştur. 1950'lere gelindiğinde nüfus artışına paralel göçler dikkat çekerken bunların sonucu olarak konut talebi ve üretimi de artış göstermiştir. 1946 ve 1962 yılları arasındaki dönemde sadece Sosyal Sigortalar Kurumu ve Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın uygulamaları olan kooperatiflere destek olunmuş ve bu kooperatifler ile Türkiye konut stoğunun % 4.5 kadarı inşa edilmiştir (Türkoğlu,1991). 1950'lerde kentleşme ile konut sorunu daha da artmıştır. Bu sorun gecekondular, apartmanlar ve kentsel alanların planlandığı uygulamalarla aşmaya çalışılmıştır.

1958'te İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve konut ihtiyacını karşılamak üzere toplu konut uygulamaları gerçekleştirmiştir. 1945 ve 1960 yılları arasında Sosyal Sigortalar Kurumu ve Türkiye Emlak Kredi Bankası imkanlarından orta sınıf ve üst sınıf bürokratlar faydalanabilmiştir. Bu dönemde devletin konut üretimi azalmış ve bu görevini yerel yönetimlere devretmeye çalışmıştır. Böylece devletin kredi sağladığı kooperatifler ve çeşitli kamu kuruluşları özellikle dar gelirli için konut üretmeye başlamıştır.

1960'lı yıllarda ise ekonomideki olumsuzluklar sebebiyle konut sorununu çözmek amacıyla gecekondular üretiminin iyileştirilmesine çalışılmıştır.1960'tan sonra toplumsal değişime bağlı olarak toplu konut uygulamaları konusunda da gelişmeler olmuştur. 1963 yılı sonrasında maliyeti düşük konut üretimi desteklenmek suretiyle dar gelirli için devlet yardımı yapılarak konut sahipliğinin artırılması hedeflenmiştir.

1950-1980 arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme kente göçü hızlandırmış ve hızlı bir kentleşmeyi getirmiştir. Göç eden nüfus konut ihtiyacını kent çeperinde hazine veya özel arazilerde gecekondulaşma ile çözmeye çalışmıştır. Bu dönemde sanayileşmeye paralel olarak kente göçün ortaya çıkması kentlerde sosyo-ekonomik değişimler yaratmıştır. Bu durum altyapı eksikliklerini ve konut stoku yetersizliği

sonuçlarını doğurmuştur.

Gecekondu bir anlamda dar gelirli kesimin konut ihtiyacına çözüm olmuştur. Bu yerleşmeler ana yollara yakın olarak konumlanmış, aralarındaki boş alanlar da zaman içerisinde dolmuş ve böylelikle bu yerleşimler bütünleşip genişleyerek ilçeler oluşturmaya başlamışlardır. Metropolen kentlerde yeni iş alanları oluşurken yeni konut çeşitleri de ortaya çıkmıştır. Kırdan kente göç kent çeperlerinde gecekondulaşmanın yanısıra apartmanlaşmayı da hızlandırmıştır. Gecekonduların bazıları çok katlı apartmanlara, yapsatçı girişimcilerce üretilen bireysel konutlara, meslek kuruluşlarının veya bankaların desteği ile toplu konuta dönüşmüştür.

1960'da Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve merkeziyetçi bir planlama anlayışı gelişmiştir. Bu dönemde yasal düzenlemelerle gecekonduların konut alanlarına dönüştürülmesi için çalışılmıştır.

Sosyal konut ,Yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış en az boyut sosyal konut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konut, halk konutu çekirdek konut Türkiye'de özellikle son 25 yılda yoğun bir toplu konut üretimi çabası görülmektedir. Hızla artan nüfus, kırsal alanda kente göç büyük kentlerde büyük sorunlar yaratmıştır. Bu sorunlardan biri olan barınma büyük kentlerimizde konut ihtiyacını da beraberinde arttırmaktadır (Eruzun,1991).

Dar gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında destekler veren sosyal güvenlik kurumları; SSK, Bağ-Kur, Ordu Yardımlaşma Kurumu ve Emekli Sandığı'dır.SSK'nın arsa ve konut politikalarının sürdürülmesinde aktif desteği genelde konut kooperatiflerinin desteklenmesi yönünde olup; kurumun arsa stoku, kurumun yönetsel ihtiyaçlarının karşılanmasında değerlendirilmektedir.

Toplu konut fonu kuruluncaya kadar konut finansmanında aktif rol alan SSK, 1963–1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi sağlamıştır. SSK kendisine prim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere %4–5 sabit faizle 15 yıl vadeli kredi kullanmıştır.

1963 ve 1980 arasındaki dönemde kamunun konut sektörüne iştirakçi olarak değil geliştirici ve düzenleyici anlamda etkisi olmuştur. 1970 li yıllarda ruhsatlı konut stoğu kent içinde çok katlı apartman lara dönüşürken 'yapsatçılar' da ruhsatsız

apartmanlar üretmeye başlamıştır. Kentlerimizde küçük girişimci olarak tanımlanan tek yapı üreten ‘yap-satçı’ grupla konut açığı giderilememiştir. Bu durum toplu konut yapımının örgütlenmesine neden olmuştur. Çok katlı toplu konutlarda, düşük ve orta gelirli gruplar, alacağı konutun nitelikleri üzerinde fazla durmadan sadece barınma ihtiyacını karşılamaya çalışırken, yüksek gelirli gruplar, öncelikle konut çevresinin nitelikleri ve konutun çevre ile olan ilişkisi üzerinde durmaktadır (Tokay ve Kalkan,1991).

1970’lerde özel sektör yatırımları dikkat çekmekte ve kentsel ölçekli konut yerleşmeleri önem kazanmaktadır. 1980 öncesinde gecekondular yasallaşmaya başlamış ve pazarlanabilmiş olması dönemin sosyo-ekonomik yapısında etkili olmuştur.

1980’li yıllarda kooperatif ve kooperatif üst birlikleri, Toplu Konut İdares (TOKİ), yerel yönetim ve TOKİ işbirliği, özel girişimciler ve Türkiye Emlak Bankası’nın toplu konut uygulamaları yaygınlaşmıştır. Türkiye Emlak Bankası’nın yapmış olduğu uygulamalar yüksek gelir grubuna hitabederken diğerleri dar gelirli kesime yönelik gerçekleştirilmiştir. 1980’ler ve sonrasında kamu veya özel sektör şehirlerdeki uygun kiralık konut ihtiyacını karşılayamadığından gecekondulaşma oranı artış göstermiştir. Konut üretimindeki yetersizlik günümüzde kiralık gecekondular sayısının artışına neden olmuştur. Konut sorununa çözüm olarak üretilen modellerden biri toplu konuttur.

Toplu konut üretimi, Türkiye Emlak Bankası, Toplu Konut İdaresi, kooperatifler ve özel şirketler tarafından gerçekleştirilmektedir ve belediyelerde toplu konut üretiminde rol oynamaktadır. 1926’da konut sorununun çözümüne hizmet amaçlı kurulan 1946 yılında konut sektörünü kredilendirmek üzere yeniden yapılandırılan ve 1988’de Anadolu Bankası ile birleştirilen ve Türkiye Emlak Bankası ismini alan oluşumun görevi örnek yerleşim alanları kurma, konut üretme, yapı sektörü ve yapı malzemeleri sanayisine yatırımda bulunma kamuya özel fonları konut sektörüne yarar sağlamak amaçlı kullanma tasarruf sandıkları oluşturmaktır. 1984 te 2985 sayılı yasa ile Toplu Konut Fonu, konut talebinin karşılanması, konut inşaatlarının denetlenmesi ve devlet desteğinin yönlendirilmesi amacıyla oluşturulmuştur.

1984 tarih 2981 sayılı Yasa’daki gecekondular tanımı: “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi veya

arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar; imar mevzuatına aykırı yapı ise, ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine fen ve sağlık kurullarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan, komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılar"dır(Akdemir,1998). 1984'de 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Toplu Konut Kanunu kentsel dönüşüm açısından da belirleyici olmuştur.

Toplu konut projelerinin hayata geçirilmesi ve gecekonduların alanlarının dönüştürülmesini konut ihtiyacının giderilmesi amacıyla öngörerek kent çeperinde yeni konut alanlarının oluşturulması ve gecekonduların mahallelerinin konut alanlarına dönüşmesi bu yasanın uygulanması ile gerçekleşmiştir.

1980 sonrası gecekondular apartmanlaşarak dönüşmüştür ve sanayileşmeye bağlı olarak gecekondular da çok katlı, tek katlı, apart konutlar olmak üzere dönüşümünü sürdürmüştür. Öte yandan kent içinde ruhsatlı, ruhsatsız ve dönüşemeyen konut alanları ve kent dışında çalışma ve yaşam alanlarını içeren yeni yerleşmeler de mevcuttur. 1985 ve sonrasında Toplu Konut Fonu'nun %81.4 lük kısmını ferdi ve toplu konut kredileri oluşturmaktadır.

Toplu Konut Fonu kredilerinin konut maliyetleri içindeki payı %40'tan %20'lerin altına inmiştir. İkinci konutlar ve yazlıklara kredi verilmesi ve konutların küçük bir bölümünün 80 metrekare altında olması toplu konut fonunun orta ve üst gelir grubuna hizmet ettiğini göstermektedir. Toplu Konut Fonu ve Türkiye Emlak Bankası ortak çalışmasında devlet ve özel kesim yüksek katlı konutlar üretmiş ancak bu uygulamalarda tasarım düzeyi 1930'ların çok altında kalmıştır. 1955'de sayısı 50 bin olan gecekondular 1980'lere gelindiğinde 1 milyona ulaşmıştır. 1984 Toplu Konut Kanunu sosyal konut politikasını amaçlamamış ve hükümet kontrollü bir fon olması hedeflenmiştir.

Dolayısıyla kamu konutları sayıca artmamış ve gecekonduların artmasına engel olunamamıştır. Konut özelleştirmeleri halk konutlarına yönelik olarak uygulanmış, kamu konutları bu durumdan etkilenmemiştir. 1980'li yıllarda konut alımı artmıştır. 1960-1980 döneminde özel sektörün önem kazanması kamu arazilerinin değerini yitirmesine neden olmuştur. 1980'lerden sonra konut üretiminde kaynak sağlamak

üzere görev almıştır. Bu dönemde TOKİ uygulamaları dikkat çekmektedir ancak bu uygulamalar dar gelirli kesime hitabedememiş ve gecekondulaşma en üst düzeye ulaşmıştır.

Konut müsteşarlığı; kalkınma planlarına ve yıllık programlar ile bölgesel ve yerel planlar arasında uyumu sağlamak için yatırım sektörleri, kamu tesisleri ve her çeşit konut için ihtiyaç duyulan arsa üretimini sağlamak ve konut politikaları üretmek ve bu politikaların uygulanmasını sağlamak için 2001 yılında kurulmuştur.

Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip bir kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 28.06.2001 günlü, 4698 sayılı Yasanın 5.maddesine göre Konut Müsteşarlığı'nın bağlı kuruluşu durumuna getirilmiştir. Konut Müsteşarlığı, 31.07.2003 günlü, 4966 sayılı Yasayla kaldırılmış ve 3046 sayılı Yasanın değişik 10. maddesi gereğince; Müsteşarlığın bağlı kuruluşları olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 12.08.2003 günlü Başbakanlık Kararnamesi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, 15 Ocak 2004 günlü Cumhurbaşkanlığı onayı ile de Başbakanlığa bağlanmıştır.

Konut alanında merkezi idarede Konut Müsteşarlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü olmak üzere üç ayrı idare görevli ve yetkili iken, Hükümet Programında yer verilen Devlette genel kurumsal gözden geçirme çalışmalarının yapılarak “benzer işlemler gören yapıların birleştirilmesi” hedefine uygun olarak 31.7.2003 tarihli ve 4966 sayılı Kanunla Konut Müsteşarlığı kaldırılmıştır.

Günümüzde devlet konutu kavramı yok olma durumuna gelmiştir. Konut sorununa çözüm üretemeyen devlete karşı, vatandaş kendi konutunu yaparak çözüm üretmiş ve bu sayede gecekondulaşma ile konut açığı sayı olarak kapatılmaya çalışılmıştır.

Dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması konusuna devletin yaklaşımı Cumhuriyetin ilk yıllarında daha yapıcı olmakla beraber bu olumlu yaklaşım giderek azalmak suretiyle günümüze ulaşmıştır. Konut sorununa devlet özel sektör veya çeşitli konut kuruluşlarıyla çözüm aramış ancak sonuç başarılı olmamıştır. Devletin konut üretiminde aktif rol oynamaması gecekondulaşma ve düzensiz yerleşme gibi daha büyük problemlere yol açmaktadır.

2.2.1. Türkiye’de Uygulanan Toplu Konut Politikaları

Türkiye’de kentleşme süreci iki önemli dönüm noktasından geçmiştir. Bunlardan ilki Cumhuriyetin ilanı, diğeri de II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan sanayileşmedir. Savaş sonrasında yaşanan göçler konut sıkıntısı, gecekondulaşma, kaçak yapılaşma ve plansız büyüyen kentler gibi sorunları beraberinde getirmiştir. TÜİK verilerine göre; 1927 yılında şehir nüfusu %24.22 iken, 1960’ta %31.92’ye çıkmış ve 1980’lerde köy ve kent nüfusu eşitlenme sürecine girmiştir.

2000 yılı sayımına göre ise Türkiye nüfusunun %64.90’ı kentlerde yaşamaktadır. (www.tuik.gov.tr, 2009) 1950-1980 arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme kente göçü hızlandırmış ve hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Göç eden nüfus konut ihtiyacını kent çeperinde hazine veya özel arazilerde gecekondulaşma ile çözmeye çalışmıştır.

Bu dönemde sanayileşmeye paralel olarak kente göçün ortaya çıkması kentlerde sosyo-ekonomik değişimler yaratmıştır. Bu durum altyapı eksiklikleri ve konut stoku yetersizliği sonuçlarını doğurmuştur. Gecekondular dar gelirli sınıfın konut ihtiyacına çözüm olmuştur.

Bu yerleşmeler ana yollara yakın olarak konumlanmış, aralarında kalan boş alanlar da dolmuş böylece bu yerleşimler bütünleşerek ilçeler oluşturmaya başlamıştır. Metropolen kentlerde yeni iş alanları oluşurken yeni konut çeşitleri de ortaya çıkmıştır. Kırdan kente göç kent çeperlerinde gecekondulaşmanın yanısıra apartmanlaşmayı da hızlandırmıştır. Gecekonduların bazıları çok katlı apartmanlara, yapsatçı girişimcilerce üretilen bireysel konutlara, meslek kuruluşlarının veya bankaların desteği ile toplu konuta dönüşmüştür. 1980 sonrası gecekondu apartmanlaşarak dönüşmüştür. 1960 da Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve merkeziyetçi bir planlama anlayışı gelişmiştir. Bu dönemde yasal düzenlemelerle gecekonduların konut alanlarına dönüştürülmesi için çalışılmıştır. 1970’lerde ruhsatlı konut stoğu kent içinde çok katlı apartmanlara dönüşürken ‘yapsatçılar’ ruhsatsız apartmanlar üretmeye başlamıştır. 1980 ve 2000 yılları arasında kent dışında çalışma ve yaşam alanlarını içeren yeni yerleşmeler oluşmuştur. 1980 öncesinde gecekondu yasallaşmaya başlamış ve pazarlanabilmiş olması dönemin sosyo-ekonomik yapısında etkili olmuştur.

Toplu Konut Kanunu ve Kooperatifçiliğin Desteklenmesi Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının

özölmesi, ekonominin canlandırılması amacıyla ve Anayasasın 57. maddesi gereği 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ıkarılmıştır. Aynı zamanda Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve bu fonu idare etmek üzere, genel idari bütçe dışında, tüzel kişiliğe sahip Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur (TOKİ, 2006).

- öncelikle alt gelir grubu ve orta gelir grubundaki konut sahibi olmayan vatandaşların ev sahibi olmalarını sağlanması
- gecekondulu bölgelerinin tasfiye ve dönüşümüyle altyapı hizmetlerinin sağlanacağı
- yeni iskan alanlarının yaratılması konularında alternatifler geliştirilmesi
- konut inşaatları için ihtiyaç duyulan finansmanın temini,
- konut üretimi ve kentleşmeye ayrılacak mevcut kamu kaynaklarının dağınıklıktan kurtarılması ve bir bütünlük içinde etkili bir şekilde kullanılması,
- yeni kaynaklar sağlanması ve yerinde bir kullanımla konuta ayrılan bütün kaynakların harekete geçirilmesi kanunun temel amaçlarıdır.

Türkiye'de toplu konut üretimi, Ziraat Bankasına devredilen Emlak Bankası; Toplu Konut İdaresi; Kooperatifler ve birlikleri ile özel şirketler eliyle gerçekleşmektedir. Devlet kendisi için lojman yapımını bazen bu modellerden biri ile yaptırmaya yönelmiştir. Belediyeler eliyle toplu konut üretimi de bu türlerin türevi olarak yürümektedir. Bu nedenlerle, devlet ve belediyeler eliyle toplu konut yapımı bir tutulabilir.

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1984 yılında Kamu İktisadi Devlet Teşekkölüne dönüşürölmüştür. 1988 yılında da, Bakanlar Kurulu Kararnamesi"yle Anadolu Bankası ile birleştirilmiş ve adı Emlak Bankası olmuştur. Bu uygulamayla uluslar arası rekabete açık bir yapılanma içine giren Banka, ucuz sosyal konut üretiminden uzaklaşarak ticari konut yapımına yönelmiştir. Emlak Bankası"nın farklı aktörleri bir araya getirerek 1988 sonrası yürüttüğü konut projeleri arasında, en dikkat çekeni Bahçeşehir Projesi olmuştur. Bu dönemde uygulamaya konulan diğer projeler ise, Ankara Konurkent ve Ankara Bilkent projeleridir. 2003 yılı sonrasında TOKİ'ye yeni görevler verilmiştir. Ayrıca Kentsel Yenileme/Gecekondulu dönüşümünü kolaylaştıracak yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiş, 5104 sayılı

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılmış ve Dönüşüm Alanları Kanun Tasarısı hazırlanmıştır. Bunun dışında Arsa ve konut üretim süreci tek çatı altında toplanmıştır.

Arsa ve konut üretimi sürecinde söz sahibi olan kuruluşlar kapatılarak, görevleri ve kaynakları TOKİ'ye aktarılış, konut üretimi sürecindeki dağınıklık ve kaynak israfının önüne geçilmiştir.

Bu kurum 1984 yılında 2985 Sayılı Kanun ile kurulmuş ve ülkede hızla artan konut talebinin planlı ve belli bir finansman modeli çerçevesinde karşılanmasını sağlanması için kurulmuştur.

Bu kuruluşun kooperatiflere yaptığı destek, üst birliklere temin edilen ucuz arsa ve konut kredileriyle 1984 ve 2001 yılları arasında 944.000 konuta kredi sağlanmasında ve bu sayede pek çok şehirde yeni site ve mahalleler oluşmasında etkili olmuştur.

Kurum olarak alternatif uygulamalarla konut üretiminin gerçekleşmesini sağlayarak ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli dağılımını sağlamayı, nitelikli, ucuz ve hızlı üretilen konutlarla modern yaşanan yaşam çevrelerinin oluşmasını, dar ve orta gelir grubunun uygun şartlarda ev sahibi olmasını hedeflemektedir(Deliktaş, 2006).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın başlıca görevleri aşağıda belirtilmektedir:

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanması için kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahvillerle her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak önlemleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,

- Ferdi ve Toplu Konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondular alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü durumlarda konut ve sosyal Eklentileri altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

TOKİ Başkanlığı'nın Kentsel Yenileme (Gecekondular Dönüşüm) projelerinde amaç çarpık kentleşmeyi düzeltmek, yaşanabilir mahalleler oluşturmak, kentsel teknik altyapı ve sosyal donatılar açısından yeterli siteler oluşturmaktır. Bu amacı gerçekleştirirken hak sahibi kişi ve kurumların hakları korunarak, hak sahipliği kriterleri çerçevesinde tespit edilen değerler üzerinde yeni proje kapsamında konut, işyeri ve taşınmaz sağlanarak, kimse zor durumda bırakılmadan hareket etmek amaçları arasındadır. Ülkemizde TÜİK ve DPT verilerine göre, yenileme tarzında, dönüşüm tarzında ve nitelikli konut üretimi tarzında olmak üzere 2,5 milyon acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir.

TOKİ, “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çalışmaları kapsamında konut ihtiyacının % 5–10 kadarını karşılamayı hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda TOKİ tarafından, 350 bin konutluk projeksiyon yapılmış, 2006 sonuna kadar 200 bin, 2007 sonuna kadar ise 250 bin konutun yapımına başlanması ve büyük bir bölümünün tamamlanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Mart 2006 tarihi itibarıyla, 78 il ve bu illere bağlı 172 ilçede 439 şantiyede toplam 162 bin konutun ihaleleri tamamlanmış ve büyük kısmının inşaatları başlatılmıştır (Bayraktar, 2007). TOKİ'nin vermiş olduğu krediler konut, belediye, şehit, deprem ve restorasyon kredileri olarak gruplandırmak mümkündür.

2.2.2. Türkiye’de Konut Sektörünün Mevcut Durumu

Toplu Konut uygulamaları geçmişten günümüze değin pek çok aşamadan geçmiştir. Pek çok büyük şehir çeperinde gecekondular yapılırken aynı anda toplu konut siteleri yapımını destekleyen organizasyonlarda dikkat çekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2000 yılı nüfus ve konut sayımı verilerinden yararlanılarak yapılan araştırmaya göre, 2000 yılı itibariyle Türkiye'de, 13 597 676'sı il ve ilçelerde olmak üzere, 16 235 830 adet konut bulunmaktadır.

Bu araştırmaya göre Türkiye'de, kentsel yerlerdeki konut stokunun ortalama % 62'si ruhsatlı olup; inşaat ruhsatları değil de yapı kullanım izinleri dikkate alındığında, bu oran % 33 olmaktadır.(<http://www.ntvmsnbc.com/news/180336.asp>).

Türkiye'de ruhsatsız konut sunumunun fazlalığı nedeniyle; konut açığı değil nitelikli konut sorunu yaşanmaktadır.

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri dikkate alındığı zaman şöyle bir görüntü oluşmaktadır:

TÜİK verilerine illerdeki konutun mülkiyet durumuna göre hane halkı sayılarına bakıldığında; kendi mülkü olanların daha fazla olduğu fakat kiracı pozisyonunda olanların sayısının da dikkate değer derecede yüksek olduğu (3.604,367) görülmektedir (<http://www.tuik.gov.tr>).

Konut Sorunu, “Konut” kavramının geniş çerçevesinde kişilerin gereksinmelerinin eksik karşılanması ya da hiç karşılanamaması durumudur. Konut gereksinmesinin karşılanması amacıyla izlenen ekonomik, politik, sosyal, demografik, kentsel, sanayi, vb. önlemlerin yetersizliği olarak da tanımlanabilir.

Tarihsel süreçte ve zamanın değişken etkenlerine göre önemini koruyan konut sorunu çeşitli ekonomik ve politik önlemlerle giderilmeye çalışılmış; Evrensel İnsan Hakları Beyannamesinde yer alan barınma hakkı, diğer haklar ile birlikte, ülkelerin tarihsel ve politik evrimlerinde rol oynamıştır. Ortaçağdan itibaren insanların sahip olmadıkları topraklarda yaşadıkları ve insanca yaşam hakkının onlara tanınmadığı, günün sınırlı yaşam koşullarında konut sorununun hayatın gerçeği kapsamında algılandığı bir ortamda bulunduklarını görebiliriz (Pirenne, 2005).

Devletin görevi; sosyal politika gereği olarak, ülke koşullarına uygun konut politikası oluşturmak, yasal düzenlemeler yapmak, kamulaştırma yapmak, arsa ve konut vurgunculuğunu önlemek, toplumsal konut üretimini desteklemek, kira düzeyini düşürmek, konutların halka bedelsiz olarak geçici kullanımını vermek, uygun kredi koşullarının sağlamak, lüks konut üretimini sınırlandırmak için gerekli önlemleri

almak, toplumun birlikteliğini sağlamak için bütünleşmeye yönelik kurumlar oluşturmak olmalıdır (Alp, 2006).

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlayarak, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da karşılanmıştır (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2>).

2002 yılından sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından tüm 1070 şantiyede projelendirilen, ihale edilip inşaatları denetlenensayısı 500000 olarak hedeflenen konut yapılaşması yeni bir anlayışın gelişmesinde etkili olmuştur.

Türkiye’de konut talebinin karşılanabilmesi, orta ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak devlet tarafından 1984 yılından, 2003 yılı Nisan ayı sonuna kadar 1.124.134 adet konut kredilendirmiş ve bunlardan 1.072.147 konutun inşaatı tamamlanarak iskana açılmıştır.

Tamamlanan bu konutların % 83’ü Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın denetlediği ve Toplu Konut İdaresi’nin kredi desteği sağladığı kooperatifler yolu ile inşa edilen konutlardır. Ferdi konut kredisi ile inşa edilen konutların oranı ise, % 10 civarındadır. Geri kalan % 7’lik bölüm, belediyeler ile işbirliği içerisinde gerçekleştirilen projeler ve idare mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde konut inşa ettirilmesi yolu ile gerçekleşmiştir.

Topraklarının % 96’sı deprem bölgesinde yer alan ve deprem dışında sel, heyelan gibi diğer doğal afetlerle sık sık karşılaşan ülkemizde, denetimsiz yapılaşma sürecinin ne kadar büyük felaketlere yol açabileceği, 17 Ağustos 1999 Doğu

Marmara Depremi ile kanıtlanmıştır. Yaşanan bu büyük felaketin ardından, halk arasında müteahhit ve yapsatçılığa karşı büyük bir tepki oluşmuş, ve konut talebi çok büyük bir hızla düşmüş olmakla beraber, genelde çok saygın kuruluşlarca imal veya kontrol edilmiş tercihen az sayıda katlı veya müstakil tip konut talebinde artış olmuştur.

İnşaat sektörü, bu büyüme oranlarıyla 2005 yılının ilk yarısında tüm sektörler arasında birinci sırada yer almaktadır. 2010 yılında Türkiye nüfusunun 87 milyona ulaşacağı, en az her dört kişiden üçünün kentlerde yaşıyor olacağı ve konut açığı 7 milyon 300 bin dolayında bulunacağı kestirilmektedir. Bu da her yıl 455 bin kadar konutun üretilmesi gerektiğini göstermektedir.

2004 yılında yaşanan yüksek ekonomik büyüme oranları sektöre yıl içerisinde yansımamıştır. Ancak 2005 yılının ilk altı ayındaki büyüme oranlarının ekonominin iyileşen seyrine bağlı olduğu söylenebilmektedir. 2005 yılında artış gösteren kamu yatırımlarının da yardımıyla, inşaat sektörünün yılsonunda ekonomik kriz döneminden kalan yaralarını sarmış olması beklenmektedir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından başlatılan, "Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı Hazırlama Projesi (KENTGES)" başta olmak üzere, ilgili kurum ve kuruluşların çalışmalarına temel teşkil etmesi amacıyla 27 Mayıs 2008 tarihinde hazırlık toplantıları ile başlatılan Kentleşme Şûrası, 04 - 07 Mayıs 2009 tarihlerinde düzenlenen Genel Kurul çalışmaları ile tamamlanmıştır. Şûra'da komisyonlar tarafından hazırlanan raporlar müzakere edilerek onaylanmıştır. Hedef; ülkemizin kentsel gelişme dinamiklerini sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde değerlendirmek ve yaşanabilir yerleşmelere ulaşmak için akılcı stratejilerle somut eylemlerden oluşan bir program oluşturmaktır.

Önerilen planlama sisteminin, salt kentleri değil, aynı zamanda kırsal yerleşmeleri ve kır - kent sürekliliğini de kapsayacak şekilde oluşturulması, Stratejik Planlama yaklaşımıyla Ülke Mekânsal Gelişme Stratejisinin hazırlanması gerekli görülmektedir.

Yüksek nüfus artışının sürdüğü kentlerde konut sorunu güncelliğini korumaktadır. Talep ile ruhsatlı konut arzı arasında yerleşmelere göre önemli farklılıklar bulunmaktadır.

Düşük ve orta gelir gruplarının konut edinmede karşı karşıya bulunduğu ekonomik zorlukların aşılması konusunda, arsa arzından başlayarak konut ve dönüşüm stratejilerinde bütüncül bir yaklaşım geliştirilmesi gerekmektedir.

Yoksulluk yaşanabilir kentlerin önündeki en önemli engel ve tehdittir. Bir iş bulup çalışmak, öncelikle sürekli ve düzenli bir gelir güvencesine sahip olabilmenin ön koşuludur. Çünkü kişinin fiziksel ve sosyal yönden varlığını sürdürebilmesi, yeterli gelir elde edebileceği bir işe sahip olmasına bağlıdır.

İşsiz bir işçinin yemek, giyinmek gibi temel ihtiyaçlarını gidermesinden önce barınma ihtiyacını gidermesi beklenemez. İşsizlik konusuna daha geniş bir açıdan baktığımızda, bir ülkede işsizlik oranının yüksek olması her türlü üretime olan talebi de olumsuz yönde etkileyecektir. Bu durumda konut arzı mevcut olsa bile talep yetersiz kalacaktır. İş sahibi olan kişiler içerisinde, aldıkları ücretler yeterli olmayan kişilerde konut konusunda sıkıntı çekmektedirler.

Yaygın örgütlenme, sektörel ve yerel kümelenme, kapasite geliştirme, kamu-üniversite-özel sektör işbirliği, yerel halkın ve üreticinin refahını hedefleyen yatırım politikaları ve yerel kaynakların korunarak değerlendirilmesi önemli unsurlar olarak görülmektedir. Ayrıca, kırsal kalkınmayı destekleyecek tedbirlerin alınması gerekmektedir (Kentleşme Surası Sonuç Bildirgesi, 2009). Yeni gecekondulaşmaları önlemek için Devletin Toplu Konut Uygulamalarında son dönemde yarattığı gelişmelerle var olan gecekondu azaltılıp yenilerinin yapılmasının önüne geçilmesi gerekmektedir.

2.3. Toplu Konut Planlamalarında Yerleşim İlkeleri

Toplu konutlarda yerleşim ilkeleri denildiğinde, konutların yerleşim ilkeleri olarak belirlenebileceği anlaşılabılır.

Bunun nedeni, her ikisinin de konut alanlarının düzenlenmesini içermesidir. Ancak her iki konunun farklı yönleri vardır. Toplu konutlar fazla sayıda konutun aynı planda ve aynı plancılar tarafından detayına kadar düzenlenmesine olanak sağlar. Yapılar arası ideal ilişkiler düzeni, toplu konutlarda uygulanabilir ortamı bulur. Oysa normal konut alanlarında plancıyı bağımlı tutan parsel sınırları, mülkiyet vb. faktörler vardır. Toplu konut tasarımı ise diğer faktörleri bağımlı tutan imar

durumu, kat yüksekliği, parsel şekli ve yönü gibi pek çok kısıtlayıcı durum ortadan kalkar.

Toplu konut tasarımlarında bu serbestliğe karşın çok daha fazla faktörün ışığı altında karar verilmesi gerekmektedir. Toplu konutlarda yerleşim ilkelerini etkileyen faktörler aşağıda belirtilmektedir:

- Doğal faktörler (Topoğrafya, jeolojik yapı, iklim, güneş, bitki, manzara, su, vs.)
- Ulaşım
- Fonksiyonel İlişkiler
- Sosyal ve psikolojik faktörler
- Estetik
- Teknik faktörler
- Düzenleyici yasal faktörler
- Güvenlik evresel Sorunlara karşı nlemler (Hava kirliliği, gürültü, temizlik ve bakım)
- Esneklik
- Ekonomi

2.3.1. Ekolojik Sürdürülebilirlik Bağlamında Toplu Konut Yerleşim İlkeleri

Bir toplu konut alanı kentsel tasarım açısından ele alındığında, tasarıma ilişkin yerleşim ilkeleri göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu ilkeler, yer seçimi, yönlenme, ulaşım, iklim gibi kriterlerdir. Bu çalışmada ise; kentsel tasarım bağlamında toplu konut yerleşim ilkeleri, ekolojik sürdürülebilirlik temelli bir yaklaşım ile oluşturulmaya çalışılmıştır:

- Toplu konut yerleşmelerinde, bina kesitlerinin arazi formu, topografya ile uyumlu olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Enerji etkin bina ve yerleşim birimi tasarımında; yer, bina aralıkları, yönlendiriliş durumu, bina biçimi, bina kabuğu optik ve termofiziksel özellikleri, doğal vantilasyon düzeni gibi tasarım parametreleri dikkate alınmalıdır.
- Toplu konut yerleşmelerinde klimatolojik özellikler (güneşlenme-yöneliş,

rüzgar hız ve yön dağılımı, toprak sıcaklığı ve zemin yapısı, rüzgarın yükseklikle değişimi, ağaç ve ağaç grupları-bitki örtüsü, sıcaklık rejimi, sıcaklığın yükseklikle değişimi ve dağılımı, yağış ve nem dağılımı, atmosferik kirlilik) dikkate alınmalıdır.

- Her bloğun manzara, doğal aydınlatma ve havalandırma olanakları arttırılmalıdır.
- Her bir konutun gün ışığından yararlanmasını sağlayacak yerleşim düzeni geliştirilmelidir.
- Çevrenin yeşil dokusuna uyum sağlanmalıdır. Mevcut bitki örtüsünün korunması ve yetiştirilmesi istenen bitkilere yeterli sağlıklı bir ortam sağlamak için gerekli yapı düzenlemeleri yapılmalıdır.
- Yenilebilir enerjilerden aktif, pasif veya karma sistemlerle mümkün olduğunca fazla yararlanılmalıdır.
- Konutlar güneşe ve rüzgara göre konumlandırılmalıdır.
- Bina formları, yerin yapısına ve bölgenin iklimsel özelliklerine göre tasarlanmalıdır. İstenmeyen iklimsel özellikleri tutan, istenenleri ise süzen formlar tercih edilmelidir.
- Yerleşim alanının jeolojik yapısı (toprak yapısı, su durumu, deprem bölgesinde olup olmaması v.s.) yapı düzenlemelerinde göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yerleşim alanındaki fauna özellikleri dikkate alınmalıdır. Tasarımda doğal döngülerin sağlanması amaçlanmalıdır (yağmur sularının toplanması ve tekrar kullanımı, atık suların yeniden kullanımı, çevreci malzeme kullanımı, yenilenebilir peyzaj kullanımı, vb.).
- Ekolojik faktörlerden yararlanmak amacıyla ek mekansal elemanlar mimaride kullanılmalıdır (Rüzgarı ve güneşi yakalayıp, içeriye alan cumbalar gibi).

2.3.2. Toplu Konutlarda Yer Seçimine Etki Eden Faktörler

Kentsel gelişme alanlarındaki fiziki planlamayı etkileyen ve eşik olarak adlandırdığımız çeşitli faktörler mevcuttur. Bu faktörleri genel anlamda doğal ve insan yapısı olmak üzere ikiye ayırabiliriz.

Doğal faktörler arasında; - depremsellik durumu, topografya, jeolojik yapı ve zemin

durumu, iklim durumu ve yönlenme, mevcut ekolojik yapı (orman varlığı veya vahşi hayat gibi) gibi faktörler yer almaktadır.

Deprem durumu: Yüksek deprem riski olan alanlarda yerleşimler için özel tedbirler alınması gerekmektedir. Bina yapım teknolojisinin ve malzemesinin doğru seçilmesi, rezonans olayına göre kat sayısının belirlenmesi, özellikle yerleşimler içinde geniş açık alanların bırakılması bu yönde alınacak tedbirler arasındadır.

Topografik Yapı: Yerleşmeler açısından eğim arttıkça tasarım zorlukları oluşmakta ve katlanılan maliyetler artmaktadır. Belli bir eğim oranından sonra (%15 gibi) altyapı ve yol yapılması, fazladan maliyetleri de beraberinde getirmektedir. Topografik yapı; yapı düzenlerinin ve bina tiplerinin seçiminde de önemli bir rol oynamaktadır. Diğer taraftan tamamen düz alanlarda da (%2 den az) yerleşmek drenaj problemleri oluşturmakta ve bu durum da ek bir maliyeti beraberinde getirmektedir.

Jeolojik Yapı ve Zemin Durumu: Yeni yerleşimler için zeminin sert kayalık olması özel maliyetleri beraberinde getirmekle beraber sağlamlık açısından istenen bir durumdur. Zeminin gevşek veya bataklık olması durumunda ise yerleşme için özel maliyetler gerekebilir. (örnek olarak kazık çekme teknolojisi gibi).

İklim Durumu ve Yönlenme: Gelişme bölgelerinde bazı alanlar; şiddetli iklim etkilerine maruz kalabileceğinden, yapı düzenlerinin ve bina tasarımlarının buna göre seçilmesi gerekmektedir. Şiddetli iklim özelliklerinin var olması, ek maliyetleri de beraberinde getirebilir. Çok yağışlı iklimlerde, dere yataklarına yakın kullanımlarda alınması gereken tedbirle buna bir örnektir. Bunların yanı sıra; özellikle kuzeye karşı yokuşlar, istenmeyen ve daha sonra ek maliyet çıkarabilecek alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mevcut Ekolojik Yapı: Kentlerin fiziksel olarak gelişmesi yakın çevrelerindeki doğal, ekolojik alanların yapıyı çevreye dönüştürerek yok olması anlamına gelmektedir. Bu tür alanların korunamaması, daha sonra geri dönülemeyecek düzeyde sosyal bir maliyet ortaya çıkartmaktadır.

Bu tür maliyetler, doğrudan parasal değer olarak ekonomik analize katılamasa bile toplumun geleceği açısından büyük önem taşımaktadır.

2.4. Toplu Konut yaşam çevresi, kentsel yaşam kalitesi, Yaşanabilirlik ve kullanıcı memnuniyeti kavramları

2.4.1. Konut Yaşam Çevresi

Konut çevresi, hem konutu, hem de komşuluk ve toplumsal çevreyi içeren bir kavramdır ve kişinin çevresindeki karmaşık dünyası ile sosyal ve fiziksel ilişkisi olarak tanımlanmaktadır. Çevre sadece konut, konut alanı ve komşuluktan ibaret bir kavram değil sosyal ve ekonomik bileşenlerle de ilişkilidir. İnsanlar toplumsal ve fiziksel çevrenin ürünüdürler. Doğal veya fiziksel çevre, insanların davranışları üzerine etkili olup bilinçliliğini arttırmaktadır. Bu açıdan çevre insan ilişkisi incelendiğinde insan davranışları ve çevre arasında bütünleşmiş ilişkilerden söz edilebilir.

Konut yaşam çevresinin kişilerce algılanması sonucunda davranışlar ortaya çıkmaktadır. Konut yaşam çevrelerini birbirlerinden ayıran başlıca neden değerler sisteminin farklılaşmasıdır.

Kullanıcıların anlam ve iletişim anlayışına bağlı olarak farklı yaşam çevreleri ortaya çıkmaktadır. Değişik çevrelerin oluşmasında kültür farklılıkları etkilidir. Kişinin yaşadığı yer, barınağı, statüsü, psikolojik ve sosyal pek çok özelliği olan kişilerin kendisini ifade ettiği çevresiyle duygusal ilişkiler kurduğu yerdir. Bu açıdan konut çevresi, konut ile komşuluk ve toplumsal çevreyi de kapsayan kullanıcının çevresi ile fiziksel ve sosyal ilişkisini de içeren bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut yaşam çevresi kullanıcıların beklenti ve gereksinimlerinin karşılanarak memnuniyetin artırılması amaçlarıyla tasarlanan temel yaşam bölgesidir. Bu tanımlamalar ışığında konut ve konut çevresinin toplum sağlığı ve refahı üzerine etkili olduğu sonucuna varılmaktadır.

Konut ve yaşam çevresi koşulları, yaşanabilirliğin ve yaşam kalitesinin başlıca göstergeleridir. Çevre kelimesi sadece konuttan, konut alanı gelişiminden, komşuluktan meydana gelen fiziksel konut alanı bileşenleriyle değil, onun yanında sosyal ve ekonomik (düzenleme ve kuruluşlar) durumlarla da ilgilidir (Kellekci ve Berköz, 2006).

Memnuniyetinin sağlanmasında son derece önemli bir bileşen olan yaşam çevresi; konut, konutun bulunduğu yer, çeşitli hizmet ve olanaklara erişebilirliğini de içerecek şekilde algılanan kalitesinden oluşmaktadır(Amerigo ve Aragones, 1997).

Yaşam çevresi kapsamında, konut ve yakın çevresi en etkili unsurlardır. Dışarıdaki risklere karşı güvenli bir yer olarak tanımlanan konut kalitesi genel kullanıcı memnuniyetinde önem taşımaktadır (Fried, 1982; Lu, 1999; Schwirian ve Schwirian, 1993; Tognoli, 1987; Weidemann vd., 1985). İnsanların çoğu için konut, onların yaşantılarında önemli bir tüketim unsuru ve sığınılan, dinlenen ve memnuniyet duyulan bir yerdir (Adams, 1984).

Konut, gündelik yaşamda sığınak ve temel bazı ihtiyaçların karşılandığı fiziksel mekân olmanın ötesinde; birey veya hane halkının sosyo-ekonomik statüsünün bir yansıması ve yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin gerçekleştiği yerdir (Francescato, 1998, içinde Kellekci ve Berköz, 2006:166).

İnsanlar, mahremiyeti ve kişiselliği olan yaşam çevrelerinin olmasını isterler. Bununla tanımlanmak istenen iyi düzenlenmiş, sıkıntı, gürültü, kalabalık, tehlike, hava kirliliği ve diğer kötü özelliklerin olmadığı bir konut ve çevresidir (Kellekci ve Berköz, 2006). Nitelikli bir konut çevresi ile yaşam kalitesi arasında paralellik bulunmaktadır. Bu anlamda nitelikli bir konut çevresi kullanıcılarının yaşam kalitesini sağlayacak ve bu kaliteyi güçlendirecek bir çevredir. İyi düzenlenmiş ve planlanmış konut çevreleri yaşam kalitesini yükseltir ve memnuniyeti artırır.

Yaşam çevresi, hane halkının yaşamının büyük bir kısmını, özellikle de ev hanımları, yaşlılar ve çocukların yaşantılarının önemli bir bölümünü geçirdikleri yerdir. Konutun duvarları ötesinde, oturulan semtin fiziksel kalitesine yönelik çok sayıdaki değişken, kullanıcı memnuniyeti algılamasında merkezi role sahiptir (Baker, 2003).

Memnuniyette etkili olabilecek sosyo-kültürel fonksiyonlar arasında eğitim kurumlarına (ilköğretim, lise), sağlık tesis ve olanaklarına (hastane, sağlık ocağı, eczane, diş hekimi vb.), çocuk ve yaşlı bakımevlerine, ulaşım olanaklarına-toplu taşıma duraklarına, dini tesislere, eğlence-dinlence, spor tesislerine erişebilirlik de sayılabilir (Bender vd., 1997; Braubach, 2007; Tognoli, 1987; Loo, 1986).

Komşuluk, başkalarıyla sürdürülen ilişkilerin sonucu olarak ortaya çıkar, sosyal etkileşim ve destek sağlar. Komşularla pozitif ilişkiler yaşam çevresinden memnuniyeti artırma da önem taşımaktadır. Sosyal çevre, kentlerde yaşanan kutuplaşma/ayrışma göz önüne alındığında, oldukça önemli bir unsur hâline gelmektedir.

Psikoloji, sosyoloji, coğrafya, antropoloji, mimarlık ve planlama bu çok disiplinli çalışma alanına katkıda bulunmaktadır. Bu alanda yapılan çalışmalar yirmi yılı aşkın bir süredir kullanım sonrası değerlendirme, devingenlik ve yer değiştirme, kültürler arası karşılaştırma, konutta kalabalıklık, yaşlılar gibi özel gruplara yönelik çalışmalar, konut tercihi, konuttan memnuniyet konularını kapsamaktadır.

2.4.2. Kentsel Yaşam Kalitesi

Bilim adamları tarafından 1960’lardan beri ‘yaşam koşulları’ olarak kullanılan ve birçok konuyu içeren (ulaşım, kentlerdeki hijyenik koşullar, halk sağlığı gibi) “yaşam kalitesi” terimi 90’lı yıllardan itibaren sosyologlar tarafından araştırmalarda kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde ise, tek bir tanımlı olmayan ve farklı bakış açılarına (ekonomik ve sosyal) göre anlamı değişen bir kavram haline gelmiştir.

Toplum, ekonomi ve çevre çerçevesinde değerlendirildiğinde kentsel yaşam kalitesi, yaşam ve çevre kalitesinin etkileşiminin değerlendirilmesi ile ifade edilebilir. Çevresel kalite, kalite ile ifade edilebilen parçaların bütünü olarak tanımlanabilir. Açık ve yeşil alanlar, altyapı, yapılı çevre, doğal kaynaklar vb. bu parçaları oluşturur. Dolayısıyla kaliteli bir yaşam çevresi yapılar, ulaşım, açık ve yeşil alanlar arasındaki dengeli ilişkinin bir sonucudur. Kentsel yaşam kalitesi fiziksel çevre, sosyal çevre ve ekonomik çevre kalitesine yönelik bileşenlerin bütünüdür.

Ekonomik çevre kalitesi; yaşam maliyeti ve alım gücü ile, sosyal çevre kalitesi; yaşam biçimi, hizmetlere ulaşılabilirlik, toplumsal faaliyetler, aidiyet, bağlılık, güvenlik, kimlik gibi bileşenlerle tanımlanabilir. Fiziksel çevre kalitesi ise açık ve yeşil alan mevcudiyeti, ulaşım, sosyo-kültürel aktiviteler, konut ve yaşam çevresinin planlı oluşu, doğal ve tarihi değerlerin korunması, rekreasyon alanlarının varlığı gibi özelliklerle tanımlanabilir. Açık ve yeşil alan kullanımları, büyüklükleri, donanımları, fonksiyonları kentsel yaşam kalitesinde etkili bileşenlerdir.

Açık ve yeşil alanlar, rekreasyon, ekoloji ve arazi organizasyonuna ilişkin çok sayıda fonksiyona sahip olup kentlerin sağlıklı gelişimi açısından önemlidir. Sürdürülebilir kentsel gelişme için ekonomik refahı ve istihdamı güçlendirmek, kentsel alanlarda eşitliği, sosyal katılımı ve kentsel yenilemeyi teşvik etmek, kentsel çevreyi korumak ve geliştirmek, kent yönetimine katkıda bulunmak gereklidir.

Kentsel gelişme tüm yapılı çevre ve doğal çevre, sosyal, ekonomik unsurları birbiriyle ilişkili biçimde içermekte; ekonomik ve sosyal gelişimin çevre koruma ve iyileştirme amacı ile birleştirilmesini gerektirmektedir.

Dolayısıyla sürdürülebilirlik ve yaşam kalitesi kavramları birbirlerini destekleyen kavramlardır. Rekreasyon fonksiyonu ile sportif ve eğlence ile ilgili donatılara olanak sağlarlar. Kitle boşluk dengesinde rol oynayan yeşil alanlar araç trafiğini yaya rekreasyon ve yerleşim alanlarından ayırarak güvenliğin sağlanmasında etkilidir. Kentsel yaşam koşullarının iyileştirilmesinde insan ile doğa arasındaki dengeyi korumak suretiyle önemli bir görevi olan açık-yeşil alanların nitelik ve nicelikleri yaşam kalitesinin bir göstergesidir. Yaşam mekanlarının tasarım süreçlerine kullanıcıların katılımı yaşam kalitesini ve mekan kalitesini olumlu yönde etkilemektedir.

Kullanıcıların da dahil edildiği tasarım yaklaşımlarında tasarımcı ve kullanıcı arasında ortak bir dil oluşturularak hedefe etkin şekilde ulaşılabilir. “Yaşam kalitesi”, insanların refahı ile ilişkilidir ve insanların kişisel durumlarını nasıl algıladıkları; ve yaşadıkları çevrenin öznel ya da nesnel ölçütlere göre iyi olması durumu gibi pek çok açıdan değerlendirilebilmektedir.

Sürdürülebilirlik kavramı kentsel gelişme olarak mekansal ölçeğe taşındığında yaşam kalitesinin iyileştirilmesi amacı ile sürdürülebilir kentsel gelişme göstergeleri veya yaşam kalitesi göstergelerinin büyük örtüştüğü görülmektedir.

Yaşam kalitesi, çok genel olarak, kentlinin ihtiyacı olan hizmetlerin ve tüm koşulların arz ve talebi arasındaki oran olarak açıklanmakta ve karmaşık bir göstergeler dizini olarak:

- Açık ve kapalı mekân standartları (çevresel kirlilik, doğal çevre nitelikleri, yeşil alan kullanımları gibi);
- Vatandaşların refahı (gelir seviyesi, işsizlik oranı, suç oranları);

- Hizmet çeşitliliği ve kalitesi (eğitim, eğlence, halk sağlığı, toplu taşıma, belediye hizmetleri, iyi yönetim); gibi konuları içermektedir.

Kent açısından bakıldığında, yaşam kalitesi, doğal ve insan yapımı çevrenin karşılıklı etkileşmesi sonucu oluşmaktadır. Kentsel yaşam kalitesine katkıda bulunan etkenler; iklim, topoğrafya, birki örtüsü, manzara gibi doğaya ilişkin unsurlardır. Bu bileşenler dışında, yapıli çevrenin oluşturulmasında belirleyici olan ekonomik etkenler önem taşır.

Yaşam kalitesine çevre açısından yaklaştığımızda, çevresel kaynaklar sonraki nesillere en iyi şekilde aktarılmalıdır sonucu ortaya çıkar ve bu yaklaşım kendi nesli içindeki eşitsizliklere de duyarlıdır. Toplu konut yerleşmelerinde yaşam kalitesinin elde edilebilmesi için konut dışı alanların yasal düzenlemelerde belirlenen norm ve standartlar gözetilerek konut ile bütün olarak düşünölüp üretilmesi ve bu alanların sürekliliğın sağlanması gereklidir.

Kent yaşamında konut, ulaşım, kamu hizmetleri, iş olanakları, çevre kalitesinde görölen eşitsizlikler yaşam kalitesi üzerine etkili çeşitli unsurlardır. Bu anlamda halkın farklı kesimlerinin çevresel koşulları ne şekilde algıladığı ve bu koşullara davranış olarak yanıtı önem taşımaktadır.

Dolayısıyla yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi için kamu hizmetlerinin etkin kullanımı, ulaşım modeli, güvenlik, kentsel yayılma gibi yaşam kalitesini ilgilendiren konularda halkın davranışını inceleyen çalışmalar faydalı olacaktır.

Ayrıca, çevresel özellikler ve bireysel özellikler de yaşam kalitesi üzerine etkilidir. Hızlı kentleşme ve büyük kentsel alanlarda çok sayıda insanın yaşamaya başlamasının topluluk duygusunun ve mekâna bağlılığın yok olmasına yol açması kentsel yaşam kalitesinin düşmesiyle sonuçlanmaktadır. Sağlık problemlerinin artması yaşam kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olmaktadır.

Çevre planlama ve tasarımının toplumu yürüyüşe teşvik eden nitelikte olması yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından önem taşımaktadır. Kentsel alanlar içinde yürüyüş yapılabilecek kamusal yeşil alanların varlığı insan sağlığı açısından olumlu etkiler yaratmaktadır. Yeşil alanların planlı olarak ele alınması kentsel yaşam kalitesini yükselten önemli bir faktördür. Yürüyüş alanları ve yeşil alanlar insan sağlığı açısından çok önemlidir. Yürüyüş alanları, yeşil alanlar ve parkların yaygın olarak

oluşturulması ve aktif kullanımı kentsel yaşam kalitesini yükseltecektir. Kùltùrel faaliyetlerin yaygınlığı kentsel kalitenin artmasında faydalı olacaktır.

Ulaşım ve yaşam kalitesi yakından ilişkili olmakla birlikte sosyal bütùnleřme ve sürdürülebilirlik bakımından ele alınmalıdır. Ulaşım, yaşam kalitesinin artırılmasında başlıca faktörler arasında yer almakta bu nedenle ulaşım etkinliğinin sağlanması kişilerin yaşam kalitesi ve mutluluğu açısından önem taşımaktadır. Özellikle çalışan kesim için ev ve işyeri arasında etkin ulaşım altyapısı çalışanların verimliliğinin artmasında etkili olmaktadır. İşe ulaşma süresi şehir merkezinde şehrin dışında kalan yerleşim alanları doğru gidildikçe artmaktadır.

Bu süre arttıkça çalışanların ulaşımdan memnuniyeti azalmaktadır.Etkin ulaşım kişilerin kendilerine daha çok vakit ayırabilmesi, özel hayat ve iş hayatı arasında dengenin kurulabilmesi açısından da büyük önem taşımaktadır. Okul ve ev arasında etkin ve ekonomik ulaşım altyapısının sağlanmasının okulda verimliliğin artırılmasında olumlu etkilerinin yanısıra ailelerin ekonomik yapısı bakımından da önem taşımaktadır. Yeterli ve ekonomik ulaşım sistemi kent içerisinde mobilitayı buna paralel olarak sosyal ilişkileri artırmakta ve bu anlamda sosyal bütùnleřmeyi desteklemektedir.

Konut çevresi yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir. Doğru planlanan konut çevreleri yaşam kalitesini yükseltir, memnuniyeti artırır. Konutta kalite, tasarım kalitesi ve uygunluk kalitesi ile ilişkilidir. Tasarım kalitesini fiziksel ve estetik özellikler oluşturur. Tasarım sırasında belirlenen özelliklere üretim sırasında uyumluluk uygunluk kalitesini oluşturur. Kalite, hizmet veya ürüne ilişkin kullanıcıların değerlendirmesi, beklenti ve gereksinimlerin karşılanması ölçütüdür.

Kullanıcıların beklenti ve isteklerinin karşılanması ve bunların gerçekteşmesi için gerekli olan nitelikler kaliteyi ifade etmektedir.

Konut çevresinin fiziksel ve sosyal anlamda ele alınarak sosyal bütùnleřmenin sağlanması yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından önemlidir. Konut çevresi, kent yenilemede ekonomik, sosyal, kùltùrel, çevresel, güvenlik ve ulaşım konularının entegrasyonunda planlama çalışmaları açısından önem taşımaktadır. Kentin kimliğini oluşturan alanların korunması kentin yaşam kalitesini artırmada önem taşımaktadır (Türkoğlu vd., 2008).

Konut ve çevresinden memnuniyet, insanların yaşadıkları çevreye verdikleri tepkilerin bütünüdür. Konuttan memnuniyet bireylerin genel yaşam kalitesinin önemli bir unsuru olarak kabul edilmektedir.

Ayrıca kullanıcı memnuniyeti bireylerin konut ve çevresi hakkındaki kişisel değerlendirmelerinin, onların konut çevresine verdikleri yanıtın ve kamu faaliyetlerini şekillendirmenin bir yolunu oluşturmaktadır(Lu, 1999: 264).

Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, ‘kentleşme ve özellikle yeni yapılaşma’ sorunlarımızın, bu değişimin ışığında sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını gerekli kılmaktadır. Bu bağlamda, mevcut olan ve yeni oluşturulan kentsel alanlarda çevre ve yaşam kalitesi üzerinde önemle durulması öncelik kazanmaktadır. Kentsel çevrelerde kalite arayışları sürecinde, hangi nesnel özelliklerin “iyi kalite”li bir çevreyi belirlediğinin saptanması gereklidir.

2.4.3. Yaşanabilirlik

Ülkemizde de aşırı nüfus artışı ve kırdan kente göçler paralelinde, plansızlık ve denetimsizlik sonucunda ortaya çıkan çarpık kentleşme olgusu, çevrede insanca yaşamaya olanak tanımayan ilkel yerleşimlerin kenti kuşatmasına, merkezde ise var olan dokunun zedelenmesine, tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin yokolmasına ve bunların sonucu olarak, yaşam kalitesinin gittikçe azalmasına neden olmaktadır. Yaşam kalitesini sağlayacak bir çevre yaşanabilir bir çevre olarak kabul edilebilir.

Yaşanabilirliğin bireysel ve toplumsal refah ve mutluluk ile kişilerin bir yerleşimde yaşamaktan duyduğu doyuma doğrudan katkıda bulunan insan yerleşimlerinin mekansal özellik ve nitelikleriyle ilgisi vurgulanmaktadır. Yaşanabilir bir çevre, yalnızca fizyolojik gereksinmelerin değil, aynı zamanda güvenlik ve ait olma gereksinimlerinin tümünün sağlanabileceği koşulları gerektirir. Bu gereksinimlerin sağlanabildiği bir yaşam çevresi sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre olarak nitelenebilir.

Yaşanabilir çevre, yaşayanların sağlığını koruyabilecek bina ve donatılara sahip, tehlikelere karşı güvenli ve sağlam, erişilebilir, kullanıcılarının doğa ile bağlarını kurabilen, onlara kendilerini ifade edebilme olanağı verebilen, iç ve dış mekanların bütünleşebildiği, ortak iletişim alanlarının sağlanmış olduğu bir ortam olarak ifade edilebilir.

Yaşanabilirlik, bir yerleşmenin iyi olarak nitelenebilmesi için gerçekleştirilmesi gereken başarı ölçütleri olarak tanımlanmakta ve “yaşam kalitesi” kavramı ile beraber ele alınan yaşam kalitesine ilişkin göstergeleri içeren insan odaklı bir kavramdır.

Çarpık kentleşmenin yarattığı bu sorunlar adeta bir bunalıma dönüşmüş olup, tüm ülke ekonomisini ve toplumsal gönenci olumsuz yönde etkilemektedir (Oktay, 2001).

Çalışmaya konu olan İstanbul’da nüfus artışı ile yeni konut alanları ortaya çıkarken bunun yanısıra yeşil alanların azalması, ulaşım sistemlerinin gelişmesi ve kentsel yaşam standardının yükselmesine yönelik çalışmalar başlamıştır. Konut, ulaşım, iş imkanları, kamu hizmetleri de yaşam kalitesini etkileyen faktörler arasındadır.

Halkın farklı sosyo ekonomik duruma sahip bireylerinin yaşam kalitesine ilişkin konulardaki davranışı önem taşımaktadır. Yaşanabilirlik ve yaşam kalitesine yönelik konut veya yerleşme ölçeğinde sınırlı sayıda çalışma yapılmıştır. Şehir ölçeğinde yapılan çalışmalar yaşam kalitesinin anlamını kavramada faydalı olmaktadır(Türkoğlu vd., 2008).

Yaşanılabilirlik” (livability) ise kesin ve evrensel tanımlı olmayan çoklu bir kavramdır; dünyanın bir yerinde yaşanılabilir olarak nitelenebilen bir yaşam çevresi, bir başka yerinde bu şekilde algılanmayabilir.

Kentsel yaşanılabilirliğin anlamı yere, zamana, değerlendirmenin amacına ve değerlendirmeyi yapanın değer sistemlerine göre değişir. Ne var ki, yaşanılabilirlik kavramı yine de tüm durumlarda gücünü korumakta ve farklı paydaş gruplarının ortak kamusal politika hedefi olabilmektedir.

“Yaşanılabilir kent” kavramı Platon’dan beri bazı kuramcılar tarafından nüfus ve büyüklük ile, Yunan uygarlığı döneminde ise kent halkının tümünün yüz yüze gelebildiği etkin bir katılımı kenti yönetebilmesi ile ilişkilendirilmiştir. Yaşanılabilirliğin çağımızdaki anlamı ise genellikle sağlık, iş olanakları, gelir durumu, iyi konut alanları, okullar, alışveriş ve eğlence etkinlikleri, erişilebilirlik, kamusal mekânlar ve topluluk kavramları ile eşleşmektedir.

Halkın beğeni ve eğilimleri, ulaşım ilişkileri, kamu hizmetleri ve bölgesel tesislerin kullanımı, güvenlik gibi konulara karşı geliştirilen davranış özelliklerinin

incelenmesi yaşanabilirlik ve yaşam kalitesi konularında belirleyici niteliktedir (Türkoğlu vd., 2008).

2.4.4. Kullanıcı Memnuniyeti

Konutun başlıca amaçlarından birinin de, konut kullanıcılarını memnun etmesi olmasıdır. Konutun hangi eleman ve yönünün insanlar için anlamlı olup olmadığı Konuttan memnuniyetin ölçülmesinin dolaylı bir yaklaşımıdır.

Konut kişilerin yaşamsal ihtiyaçlarını karşılamakla beraber onları yaşamın olumsuzluklarından uzaklaştırarak sosyal ve psikolojik bir tatmin de sağlamaktadır. Konut alanı memnuniyeti, kalite, güvenlik, konutların durumu, yaşanabilirlik ve komşulardan memnuniyet gibi çok sayıda değişken ile ilgilidir. Konut alanından memnuniyette konut alanı özellikleri, yönetimi, çevresel faktörler, yerel faktörler gibi değişkenler haricinde kullanıcının özellikleri de etkili olmaktadır.

1960'lı yıllarda insan-mekan ilişkisini anlamada kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesinin önemi vurgulanmaya başlanmıştır (Tognoloi,1987; Weidmann ve Anderson, 1985; Bilgin, 1990).

Böylece, konut üzerine yapılan araştırmalarda; kullanıcı memnuniyeti göz önüne alınarak mahremiyet, yoğunluk, komşuluk (Pulat, 1995), algısal değerler (Mamoğlu, 1995), kullanım özellikleri ve kolaylıkları (Dülgeroğlu, 1994, 1995), haz alma, memnuniyet, ferahlık ve düzen (Aydınlı,1995) gibi ölçütler de kullanılmaya başlanmıştır.

Kentsel alanlardaki nüfus artışına paralel olarak ortaya çıkan kent çeperlerindeki toplu konut gelişimlerinin kentlerin toplumsal ve mekansal yapısı üzerindeki etkileri yadsınamaz. Kent çeperindeki toplu konut kullanıcısının konutlarından memnuniyeti konusunda çok fazla araştırma gerçekleştirilmemiştir. Ancak kent çeperlerinde hızla yaygınlaşan toplu konut yerleşimleri şehir içi geleneksel konut tipine bir alternatiftir teşkil etmektedir. Bu alternatif konut yerleşimleri kullanıcılarına daha yaşanabilir çevreler sunabiliyor mu?

Bu çalışma kent çeperindeki toplu konutlarda yaşayanların konut ve çevresini kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirmelerini ve toplu konutların kent kullanıcıların ihtiyaçlarını ne ölçüde karşıladığını incelemektedir.

Bir kişinin konuta ilişkin memnuniyeti, o kişinin halen oturduğu ve oturmak istediği yerler arasındaki yuğsek dzuzeyle bir uyuma, ihtiyaç ve ozlemlere gore bu yerden bir şikayetinin olmayişına işaret etmektedir. Diğer taraftan halen oturulan konut ile istenilen koşullar arasındaki uyumsuzluk da muhtemelen memnuniyetsizliği doğuracaktır (Lu, 1999). Kullanıcıların memnuniyetsizliğe yanıtı, konut ihtiyaçlarının duzenlenmesini sağlayan hareketlilik/goc yoluyla olmaktadır.

Konutla ilgili şikayetler, içinde oturulan konutun ihtiyaçları ne oluğde karşıladığının bir ifadesidir ve hareketlilik isteği doğurur. Goc, bir yerin yararlılığını veya ikametgah memnuniyet duzeyini artırma amacıyla gerçekleştirilen bir ayarlama (duzenleme) sureci olarak duşunulur (Wolpert, 1966; Brown ve Moore, 1970).

Konut memnuniyeti, birey veya hane halkının, oturdukları konut ve çevresinden (ikametgah demeti) memnun olma durumudur. Konut memnuniyeti, hareketliliğe ilişkin onemli bir etkiye sahiptir. Bu durum, şehir içi hareketlilikte son derece onemli faktorleri bunyesinde barındırır. Kullanıcı memnuniyeti; aynı kalmayan, aksine algıya dayalı olduğu için birey ve hane halkının ihtiyaç ve ozlemleri, onların demografik nitelikleri ve iş durumu gibi etmenler tarafından etkilenererek bir ornekten diğerine ve zamanla değişebilir bir durumdur. Konut evresi, sosyal evre ve bireysel ozellikler, memnuniyetin oluşmasında etkilidir.

Bu ozellikler butunluk içersinde olmadığında memnuniyetsizlik ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, oturulan yerden memnuniyet (satisfaction), memnuniyetsizlikten (dissatisfaction) bağımsız gelişen bir durum da değildir. Memnuniyet kişisel ozellikler ve bireylerin konut ve çevresini algılama tarzından etkilenir. Dolayısıyla kullanıcının algılama tarzı ile konut çevresine karşı hissettiği bağlılık duzeyi ile yakından ilişkilidir. (Schwirian ve Schwirian, 1993).

Konut ve çevresine ait ozellikler, her birey tarafından farklı yorumlanır, bu nedenle memnuniyetin oluşumu, mevcut durumun dışında algılanmasına da bağlıdır (Lu, 1999). Konutta oturma suresinin artışı, bağlılık ve memnuniyeti yukseltir.

Birey ve hane halkının demografik ve sosyal ozellikleri memnuniyet oluşumunu etkiler. Yaş, cinsiyet, medeni durum, gelir, konut tipi gibi değişkenlerle, konut ve konut çevresinden memnuniyet duzeyleri yakın ilişkilidir.

Yüksek ve düşük sosyo-ekonomik grupların memnuniyet düzeyleri karşılaştırıldığında; düşük sosyo-ekonomik gruplar arasında ikametgâh memnuniyeti, kişilik özelliklerinden çok, gelir ve statü düşüklüğü gibi durumlara bağlı azaldığı saptanmaktadır (Tognoli, 1987). Yüksek sosyo-ekonomik grupların konut ve çevresinden memnuniyeti sosyal konumlarının yüksekliği ile artan konut kalitesiyle ilişkilidir (Fried, 1982).

Ancak bu noktada belirtmek gerekir ki memnuniyetin nedenleri toplumdan topluma daha değişken olduğu halde, memnuniyetsizliğin kaynakları biraz daha evrenseldir (Baker, 2003; Hourihan, 1984).

Konutun fiziksel koşulları da memnuniyette önemli bir başka unsur grubudur. (Sabagh vd., 1969), altyapı yeterliliği (elektrik, su, gaz, kanalizasyon, kablo tv, telefon vb.), ışık ve havadarlık durumu, yalıtım ve ısınma durumu; merkezi ısıtma ve merkezi sıcak su, kapıcı/bekçi olanakları, çok katlı binalarda asansör, otopark, bahçe, yüzme havuzu gibi ev ve bina konforu unsurlarına sahip oluşu gibi etmenler de (Fernandez vd., 2003), oturanlara iyi bir yaşam kalitesi sağlayan konut unsurlarındandır (Türkoğlu, 1997). Bu unsurların sayı ve niteliğindeki artış, bütçe sınırlamaları bir yana konutun tercih edilme düzeyini muhtemelen yükseltecektir.

Memnuniyete yönelik yapılan çalışmalarda fonksiyon alanlarına erişimin kullanıcı memnuniyetinde önemli olduğu ortaya koyulmaktadır (Bender vd., 1997; Braubach, 2007; Kellekci ve Berköz, 2006; Loo, 1986; Tognoli, 1987). Bu anlamda merkeziyetin ana etmen olduğu, kentin merkezi iş sahasına/çarşısına, hane halkı üyelerinin iş yerlerine, alış-veriş merkezlerine, günlük ihtiyaçların karşılandığı yerlere ve eğlence mekânlarına erişebilirlik değişkenlerinden söz edilebilmektedir (Kellekci ve Berköz, 2006).

Bir alanın güvenlik algılaması, alanda yaşayanların huzur içinde serbestçe hareket edebilmesini etkiler ve buna paralel olarak memnuniyeti sağlar (Baker, 2003: 70). Konut ve çevresindeki güvenlik algısı, memnuniyet ile pozitif bir ilişki içindedir (Amerigo ve Aragones, 1997; Braubach, 2007; Bruin ve Cook, 1997; Burby ve Rohe, 1989; Fried, 1982; Greenberg, 1999; Loo, 1986; Tognoli, 1987; Türkoğlu, 1997; Weideman ve Anderson, 1982). Deprem, sel, fırtına, toprak kayması ve çökmesi gibi doğal afetlere, yangın ve diğer beşeri tehlikelere karşı güvenliği de memnuniyet

faktörleri olarak düşünmek gerekir. Dolayısıyla konutun yapısal ve çevresel güvenliği de önemli bir memnuniyet değişkenidir (Kelleci ve Berköz, 2006).

Memnuniyete sosyal çevrenin katkısı önemlidir. Sosyal çevre, birey ve hane halkının katıldığı, bunun yanı sıra yakın çevrede onları kuşatan ilişkileri, etkileşimleri ve sosyal faaliyetleri kapsamaktadır (Baker, 2003).

Bazı araştırmalarda, oturulan yerde güçlü sosyal ağlar olmazsa; konut memnuniyetinin azalacağı ve sosyal ilişkilerin konut ve fiziksel çevresinden daha fazla önemli olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır (Fried ve Gleicher, 1961). Hem öznel hem de nesnel etmenler, ikametgâh memnuniyetini şekillendirir (Amerigo ve Aragonés, 1997).

Sosyal yapı ve konut ilişkisi kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler arasındadır. Sosyal yapıdaki farklar konut biçimleri üzerine etkilidir. Kullanıcı memnuniyetinde etkili bir diğer faktör ise mahremiyettir. Sosyal etkileşim ve bilgi transferinin sınırlandırılması ve koşulların uygun hale getirilmesi ihtiyacı mahremiyetle ilgilidir.

Konutlar için mahremiyet mekanın duvarlarla sınırlandırılması ve mekanların kapılarla ilişkilendirilmesi şeklinde sağlanabilmektedir. Memnuniyetin ölçülmesinde bir başka önemli konu da memnuniyetsizlik nedenleri, genel memnuniyetsizlikle ilişkili olduğu için her zaman çözüm bulunması gereken konunun, gerçek memnuniyetsizlik nedeni olmayabileceğinin de göz önüne alınması gerekliliğidir. (Amerigo, 2002). Konut ve konut çevresinden memnuniyet konusunda çok sayıda alan araştırması yapılmıştır. Bu çalışmada planlanmış iki alan olan Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları örnekleri üzerinden değerlendirmeler yer almaktadır.

Kullanıcıların konut ve konut çevresi ile ilgili konulardaki algıları ve davranış şekilleri, komşularla ilişkiler, açık alanlar, konut koşulları gibi konuların yanısıra kullanıcı yaşı gibi özellikler de dikkate alınarak memnuniyet belirlenmeye çalışılmaktadır.

İyi düzenlenmiş bir konut çevresi kişileri orada yaşamaya teşvik eder ve yaşam kalitesini yükseltir, buna paralel olarak doğru planlama memnuniyeti artırır. Toplu konut projelerinin amacı oluşturulan çevrelerde yaşayanların sosyal, kültürel, biyolojik, güvenlik gibi gereksinimlerini en iyi şekilde karşılayarak yaşayanlara hizmet üretmektir. Toplu konutlarda konut yalnızca iç mekan olarak değil, çevresi ile birlikte düşünülerek planlanmakta aynı zamanda konut çevresinde kullanıcıların

sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler tasarlanmaktadır.

Yaşam kalitesi açısından konut çevresi fiziksel ve sosyal anlamda incelenmelidir. Sosyal kelimesi, toplumu, toplum yapısını ve toplumsal tabakalaşmayı kapsamaktadır. Sosyal yapı, tarihsel süreç içerisinde toplumdaki farklılıklar, kültür, toplum psikolojisi, fiziksel çevrenin etkisi, ekonomik etkinlik, nüfusa bağlı olarak değişiklik göstermekte ve sosyal yapıdaki farklılıklar da kullanıcı memnuniyetini etkilemektedir.

Konuttan memnuniyet çevresel kalitenin bir kriteri olarak düşünüldüğünde kullanıcının sosyo ekonomik durumu ve konut çevresinden memnuniyeti arasındaki ilişki ile bu bağlamda konutun çeşitli sosyal sınıflardan kullanıcılara ne ifade ettiği önem kazanmaktadır.

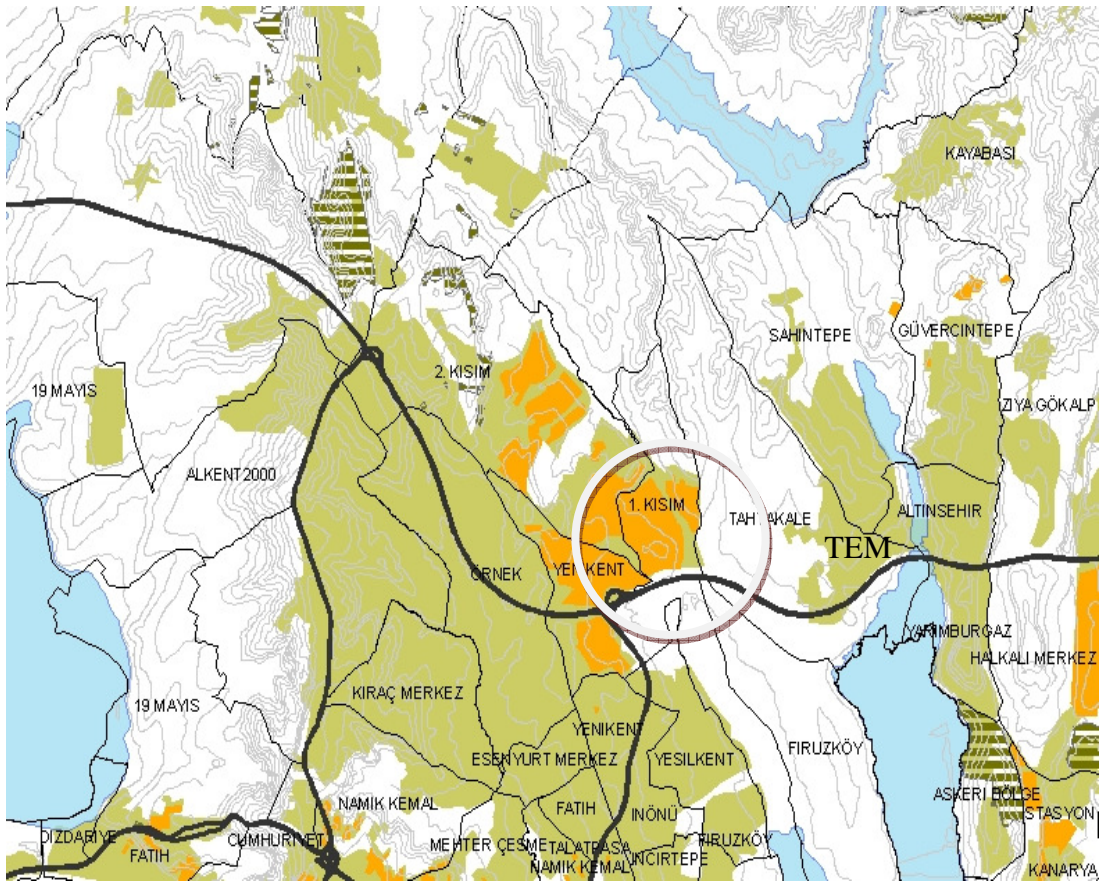
Bireyin ve hane halkının demografik ve sosyal özellikleri, kullanıcı memnuniyetini etkiler. Yaş yapısı ve cinsiyet, medeni durum, gelir, aile yaşam gidişi gibi değişkenlerle konut ve konut çevresinden memnuniyet düzeyleri arasında da ilişkiler saptanmıştır (Baker, 2003).

Çevresel etki alanı ve sosyal ilişkiler de konut çevresinden memnuniyeti oluşturan bir birleştirici olarak görülmektedir. Bir alanda uzun süre yaşayanların konutla ilgili memnuniyetinden bahsetmek mümkündür. Sosyal ilişkiler, arkadaşlık ve komşuluk bağları ile elde edilen insani yatırımlar daha yoğundur. Sosyal ağlar bireyin yaşadığı yerle bağlar kurmasına yol açar. Bu sosyal bağlantının olmadığı durumlarda yalnızlık algısı artar ki bu da memnuniyetinin azalmasına neden olur.

Rekreasyon alanları, zihinsel ve bedensel sağlığın iyileştirilmesi ve korunmasını sağlamaktadır. Rekreasyon olanaklarından faydalanan kişiler arasındaki sosyal ilişkiler sayesinde sosyal bütünleşmenin sağlanması yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından önem taşımaktadır (Türkoğlu vd., 2008).

3. BAHÇEŞEHİR VE ESENKENT TOPLU KONUT ALANLARININ ÖZELLİKLERİ

Çalışma alanı olarak seçilen Bahçeşehir ve Esenkent Toplu konut alanları İstanbul İli'nin Avrupa yakasında, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey batısı ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğusunda yer almaktadır (Şekil 3.1).



Şekil 3.1: Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanlarının Coğrafi Konumu

3.1. Bahçeşehir Toplu Konut Alanı Coğrafi Konumu ve Doğal Çevresi

Kuruluş yeri olarak seçilen alan konum olarak İstanbul İli'nin Avrupa yakasında, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey batısı ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğusunda yer almaktadır.

Bahçeşehir toplu konut alanının kuzey sınırında Trakya otoyolu bulunmakta, doğusunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanmış İstanbul Nazım İmar Planında belirtilen olimpiyat köyünün yer alması planlanmıştır.

Uydu kent niteliğindeki Bahçeşehir toplu konut alanının kuzey ve kuzeybatı bölgelerinde plansız gelişme belirtileri olarak gecekondu tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır. Bahçeşehir Toplu Konut Alanı Uluslar arası İstanbul Fuarı, İ.Ü. Avcılar Kampüsü, İkitelli Sanayi Alanı ve Firüzköy gelişme alanları arasında yer almaktadır. Uydu kent, 1986 da orta üst gelir grubu için sağlıklı bir konut çevresi yaratmak amacıyla planlanmıştır.

Alan içinden geçen D. D. Y. Hattının olduğu vadi ile fiziki olarak ikiye bölünmüştür. Toplu konut alanı 15m. İle 150m. kotları arasında değişmekte olup 470 Ha'lık bir alana yerleşmiştir. Bahçeşehir Toplu Konut Alanı, ihtiyaçlara yönelik sosyal hizmet yapıları ile doğa ile bütünleşmek üzere konumlandırılmış villalar ve apartmanlardan oluşmaktadır.

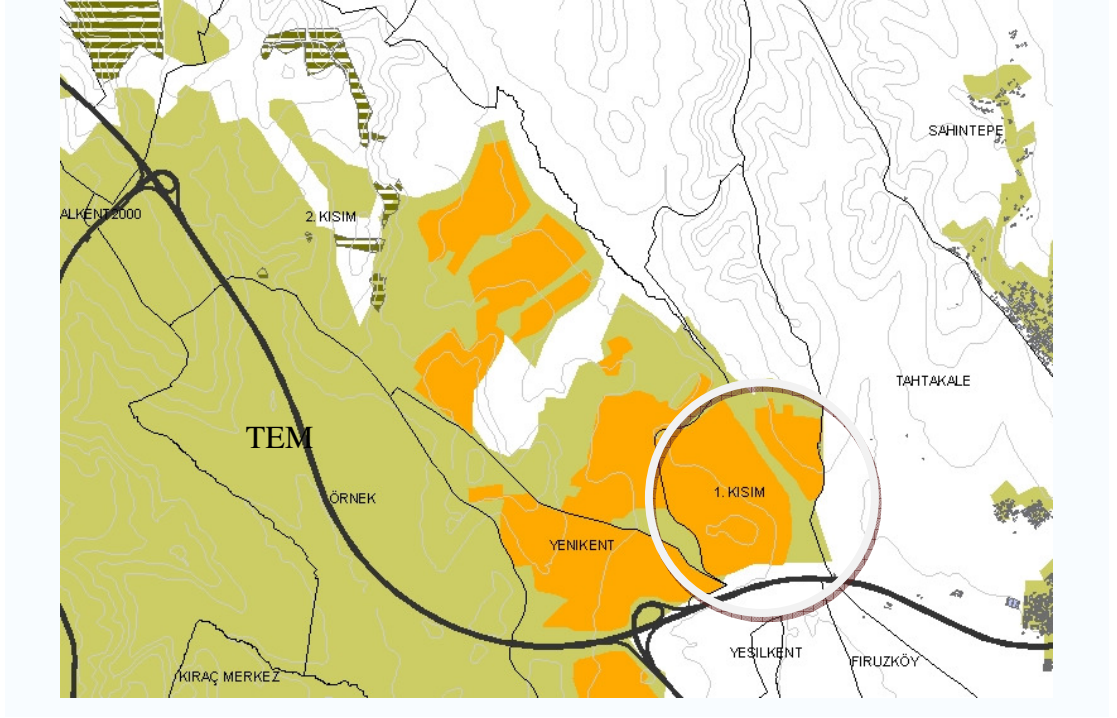
Bahçeşehir Belde Belediyesi, İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi sınırları içerisinde, Bahçeşehir toplu konut alanında, Boğazköy yerleşim birimi ve Hoşdere Köyü'nü de içerisine alan yaklaşık 2500 hektar alan dahilinde büyüyen nüfusa sahip bir beldedir.

Bahçeşehir toplu konut alanı İstanbul şehir merkezine 35 km uzaklıkta bulunmaktadır. Bahçeşehir'e ulaşım E5 karayolundan TEM otoyolu ile sağlanmaktadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan İstanbul Edirne demiryolunun yaklaşık 3 kilometrelik kısmı bu alanın içinden geçmekte, Ispartakule tren istasyonu burada bulunmaktadır (Şekil 3.2).

Bahçeşehir projesi 4.703.000 m²'lik alan içerisinde, toplam 15.400 konutun oluşacağı bir uydu kent projesi olarak planlanmıştır. 16 yıldır yaşanan Bahçeşehir'de nüfus 20000 kişi civarında olup, 5092 konut birimi vardır. 5092 konut biriminin 896 adeti A, B, C, D, E, K, L tipi konutlardır. Bu konutlar az katlı bahçeli müstakil ve bitişik nizam konutlardır. Bahçeşehir'de kişi başına 12 m² yeşil alan düşmektedir.

Yeşil alanlar; Bahçeşehir Toplu Konut yerleşmesinde park, dinlence, yürüyüş, koşu vb. aktiviteler için 122.000 m² alan ayrılmıştır. Kullanım amaçları göz önünde bulundurulmak üzere analiz bölgesinde toplam olarak 162.707 m² yeşil alan bulunmaktadır. Standartlara göre kişi başına düşen yeşil alan miktarı 7 m² olmakla

birlikte Bahçeşehir Toplu Konut yerleşiminde Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 13 m²/kişidir. Bahçeşehir Toplu Konutu'nda bütün yeşil alanlar ortak kullanım alanları olup hiçbir yeşil alan kişi mülkiyetinde değildir.



Şekil 3.2: Bahçeşehir Toplu Konut Alanının Coğrafi Konumu

3.2. Bahçeşehir Toplu Konut Alanına İlişkin Değerlendirmeler

Bahçeşehir Toplu Konut Alanı, kullanıcılara doğayla iç içe bahçeli evler ve apartmanlardan oluşan uydu şehir niteliğinde planlanmış, her türlü sosyal ve teknik altyapıya sahip bir çevre sunmak üzere hayata geçirilmiştir.

Bahçeşehir toplu konut alanı oldukça dik bir arazi üzerine inşa edilmiştir. Bu durumun bir takım olumsuz etkileri alanda hissedilmektedir. Yağışlar topoğrafyanın dik olması nedeniyle toprak kaymasına sebep olmaktadır. Toprak kaymasını önlemek amacıyla alanda yapılan yüksek duvarlar betonarme bir görünüm ortaya koymakla birlikte yeşil alan miktarını da azaltmaktadır.

Topoğrafyanın fazla eğimli oluşu sadece toprak kayması değil yaya ve taşıt hareketliliğini de olumsuz yönde etkilemektedir. Eğim dolayısıyla araç ve insan hareketleri önemli ölçüde kısıtlanmakta aynı zamanda bazı araç yolları ve bu araç yolları üzerinde yer alan otoparkların kullanımı güçleşmektedir.

Toplu konut alanındaki toprak bitki yetişmesine elverişli değildir. Killi ve geçirgen olmayan toprak toplu konut alanında bitki yetişmesini engellemektedir. Bu sebeple alana dışardan toprak taşınması gerekliliği ortaya çıkmakta ve bu durum da maliyetin artmasına neden olmaktadır.

Bahçeşehir Toplu Konut Alanı için en yakın şehir merkezine 20 dakika mesafede ve iş merkezlerine uzakta bulunduğu için yıllardır devam eden bir ulaşım sorunu söz konusudur. Günlük yaşamda ulaşımın etkinliğinin artırılması, etkin ulaşım yapısının varlığı kişilerin verimliliği açısından önemlidir.

İşe ulaşımın Bahçeşehir toplu konut alanı gibi kent çeperlerindeki yerleşmelerde yaşayanlar için işe ulaşım süresi artarken, merkezde yaşayanlar için bu sürenin kısaldığı söylenebilir. İşe veya okula erişim süresi arttıkça ulaşım memnuniyeti de azalmaktadır.

Erişim sorunu Bahçeşehir Toplu Konut Alanı dahilinde de sıkıntı yaratmaktadır. Alan içersinde yer alan eğitim kurumlarına toplu konutun her yerinden yaya olarak ulaşmak mümkün değildir.

Sosyal tesise de yaya olarak ulaşamamakta ve bu durum sosyal tesisin kullanımını kısıtlamaktadır. Kişi başına düşen ticaret alanı Türkiye Standartlarının üzerinde olmasına karşın toplu konutun her yerinden yürüyerek ulaşılabilir mesafede olmadığından günlük ihtiyaçları karşılamak zorlaşmaktadır.

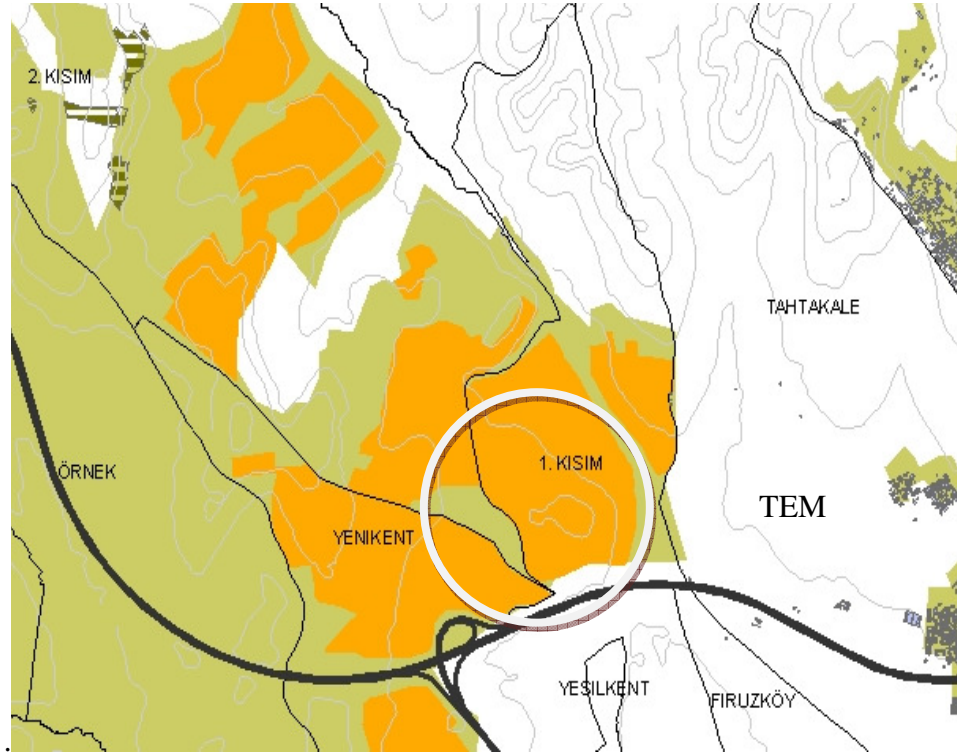
Bahçeşehir Toplu Konut Alanında tüm alt yapı sistemleri tamamlanmıştır. Toplu konutta kişi başına düşen yeşil alan miktarı Türkiye standardının üzerindedir. Toplu konutta bina çevresindeki yeşil alanlar ile diğer tüm yeşil alanlar ortak kullanım alanı kabul edilmektedir.

3.3. Esenkent Toplu Konut Alanı Coğrafi Konumu ve Doğal Çevresi

Esenkent Toplu Konut Alanı 1151 dönüm alana sahip olup İstanbul-Hadımköy yönünde TEM yolu kuzeyinde Esenyurt Belediyesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Esenkent Toplu Konut Alanı Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Esenyurt Beldesi'nde İstanbul-Edirne yönünde TEM (E-6) yolu üzerinde bulunmaktadır. Bahçeşehir Toplu Konut Alanı'na komşudur. Esenkent Toplu Konut Alanı, Küçükçekmece gölünün kuzeyinde, Büyükçekmece Gölü'nün 18 km. kuzeydoğusunda, Topkapı'nın yaklaşık

35 km kuzeybatısında, TEM Otoyolu (E6) üstünde Ispartakule Viyadüğü'nden sonraki sapakta bulunmaktadır.

Esenkent yerleşmesinin doğu sınırında Bahçeşehir Uydukent Yerleşimi, kuzey sınırında Boğazköy kooperatif yerleşimleri, 4-5 km. güneydoğusunda üniversite kampüsü, 6-7 km. doğusunda İkitelli Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Esenkent Toplu Konut Alanı, Bahçeşehir Toplu Konut Alanı'na yakın mesafede bulunması dolayısıyla Uluslar arası İstanbul Fuarı, İ.Ü. Avcılar Kampüsü, İkitelli Sanayi Alanı, Firuzköy gelişme alanları arasında yer almaktadır(Şekil 3.3).



Şekil 3.3: Esenkent Toplu Konut Alanı Coğrafi Konumu

Esenkent Projesi, Mermeriş A.Ş. ye ait olan 1.151.406 m² lik arazinin 06.08.1990 tarihinde Esenyurt Belediyesi tarafından 775 sayılı yasa gereğince kamulaştırılmasıyla başlamıştır. Burada amaç, gecekonduların yapılmasını önlemek ve çağdaş bir kent kurmaktır. Esenkent Projesi, İstanbul, Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Esenyurt Beldesi'nde Kapadık Çiftliği mevkiindedir. İstanbul-Edirne yönünde TEM (E-6) yolu üzerinde bulunan Esenkent Toplu Konut Alanı Bahçeşehir'le komşudur. Esenkent Projesi'ne katılan ilk 7 konut yapı kooperatifi, S.S.Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifler Birliği'ni kurdular. Esenkent Projesi'nin temeli 22 Ağustos 1992'de atıldı. 1992 tarihinde başlayan proje 1997'de

tamamlanmıştır. Alt ve orta gelir gruplarından oluşan insanların oluşturduğu Esenkent Kooperatifleri Birliği'ne o zaman üye olan 45 kooperatife Esenkent Toplu Konut Alanı, Esenyurt Belediyesi'nce tahsis edilmiştir.

Arsa, altyapı ve proje giderleri, Esenkent Kooperatifler Birliği'ne üye kooperatiflerce karşılanmıştır. Daha sonra Esenkent Kooperatifler Birliği'ne üye olan kooperatif sayısı katılımlarla 75 olmuştur.

Genel olarak 3 mahalle yerleşimi tasarlanan Esenkent Projesinde okullar, kreşler, yeşil alanlar, otoparklar, ticaret merkezleri, kültürel tesisler, açık hava tiyatrosu, cami, yollar, sokaklar, spor ve rekreasyon alanları, alt yapı olarak içme suyu, elektrik, telefon, ısıtma, kanalizasyon, çevre aydınlatması öngörülmüştür. Esenkent Toplu Konut Alanı'nda konut, eğitim, sağlık alanı, dini tesis, kentsel hizmet alanı, jandarma ve iki akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

Esenkent, hava kirliliği ve çevre faktörü göz önüne alınarak "bacasız kent" olarak tasarlanmıştır. Bölgesel ısıtma sistemiyle binaların hem ısıtma, hem de sıcak su ihtiyacı karşılanmaktadır. Bu amaçla kurulmuş olan kojenerasyon (Bölgesel Isıtma) sistemiyle çalışan termik santral, elektrik üretmekte ve Esenkent'e kızgın su pompalamaktadır.

2000 yılında yapısal çalışma çoğunlukla bitirilmiş, insanların yerleşmesiyle birlikte yaşamsal süreç başlamıştır. Bu amaçla Esenkent Toplu Yapı Yönetim Planı hazırlanarak Birlik genel kurulunda kabul edilmiştir.

Buna göre Esenkent Toplu Yapı Yönetimi oluşturulmuştur. Toplu Yapı Yönetimi, Esenkent'in ortak alanlarının bakımı, ısınma, eğitim, kültür - sanat etkinlikleri vb. işleri yapmaktadır. Son durumda Esenkent Projesi'nde toplam 7337 konut yer almıştır. 72 m² (1+1) 2332 adet, 108 m² (1+2) 2865 adet, 122/126 m² (1+3) 1860 adet villa (sıra evler) 280 adet Konutların dağılımını göstermektedir. Buna göre, 30.000 insanın yaşayabileceği 7600 konut planlanmıştır (Şekil 3.4).

Binalarda her katta 2 daire, dairelerde cumbalar, balkonlar, pencereler tasarlanmış ve 72 ile 126 m² arasında değişen daire planları oluşturulmuştur.

Esenkent Kooperatifler Birliği de, amaç gerçekleştiğinden tasfiye kararı almış olup tasfiye süreci sürmektedir. Birlik'in yerine geçmek üzere 10 Ağustos 2004

tarihinde Esenkent İşletme Kooperatifi kurulmuştur. 25 Aralık 2005 Tarihinde yapılan Esenkent Kooperatifler Birliği genel kurulunda itfaiye ve kuka araçları ve 125.000 YTL Esenkent İşletme Kooperatifi'ne devredilmesi kararlaştırılmıştır.



Şekil 3.4: Esenkent Yerleşim Planı

Esenkent İşletme Kooperatifi, amaçları doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir. Olayı başından itibaren incelediğimizde Bahçeşehir imara açılırken ve Bahçeşehir'de yaşam başladığında Bahçeşehir de Esenkent'de Esenyurt beldesi içinde yer almaktadır.

Bir dönem Esenkent, Bahçeşehir ve Boğazköy Kırış Beldesi'ne bağlanmış. Bu karar yasal olarak iptal edilince, Bahçeşehir ayrı bir belde yapılarak, Ardışlı evler Bahçeşehir Beldesine bağlanıyor Esenkent'te Esenyurt Beldesi'nde kalıyor.

Ayrıca Esenkent-Boğazköy Spor Kulübünün Yarısı Esenyurt'ta, diğr yarısı Bahçeşehir'de yer almaktadır. Ancak spor kulübü iki belediyeden de gerekli desteğı alamadığından şikayetçi olmaktadır.

Sağlanan rüzgar sirkülasyonu nedeniyle kentte sürekli esinti olduğundan kentin adına da Esenkent denilmiştir. Ayrıca 2003 yılında 205 Ada'da temeli atılan Esenkent Sağlık Ocağı projesi, 2007 de Nurten Öztürk Sağlık Ocağı olarak faaliyete geçirilmiş bulunmaktadır. sağlık ocağının bir doktoru ve iki sağlık görevlisi bulunmaktadır.

3.4. Esenkent Toplu Konut Alanına İlişkin Değerlendirmeler

Esenkent halen bağlı olduğu Esenyurt Belediyesi'ne 6 km. mesafededir. Hemen yanında olan Bahçeşehir Belediyesi'ne ise 25 metre mesafededir. Esenkent, 8 bin 500 konutlu en az 25 bin nüfuslu bir toplu konut alanıdır. Esenkent, Bahçeşehir'le fiziki olarak çok yakın bulunmaktadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan İstanbul-Edirne demiryolunun yaklaşık 3km kadarlık bir bölümü Bahçeşehir'den geçmektedir ve Ispartakule tren istasyonu da burada bulunmaktadır. Esenkent'in Bahçeşehir'e komşu olması ulaşım imkanlarının artmasında etkili olmaktadır.

Bahçeşehir Belediyesi'ne bir milyon 100 bin metrekare üzerinde kurulu, 8 bin 500 konutlu Esenkent'in en uzak yeri 500 metre mesafede bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi ise 5 Km. Fiziki açıdan yakınlığın yanında, sosyal, kültürel, mimari doku ve sosyoekonomik benzerlikler de Esenkent'in Bahçeşehir Beldesi içerisinde olmasını gerektiriyor. Esenyurt Beldesi ile arasından geçen TEM nedeniyle irtibatı kesilmiş olan Esenkent, Bahçeşehir Beldesi ile bir yol ile ayrılmaktadır. Ayrıca Bahçeşehir ile mimari yapısı, sosyal yaşantısı ve diğer hususlar birbiriyle aynıdır.

Esenkent'in coğrafi konumu, fiziki yapısı, mimari dokusu, sosyoekonomik ve kültürel yapısı göz önünde bulundurulduğunda Bahçeşehir'e bağlanmasında yarar olacağı görülmektedir. Esenkent coğrafi konumu, fiziki yapısı, mimari dokusu, sosyoekonomik ve kültürel yapısı gereği ve Tem Oto Yolu'nun Esenyurt Belediyesiyle oluşan doğal sınırı nedeniyle Bahçeşehir'le Esenkent coğrafi bir bütünlük göstermektedir. Habraken (1998) yerleşme davranışının, yani bir mekânı ayırarak içeriye neyin girip neyin girmeyeceğinin kararını vermenin temelde egemenlikle ilgili olduğunu belirtir. Sınırlar ve birey arasındaki belirli bir ilişki aynı zamanda farklı kültürler arası durumlarda farklı şekillerde gözlemlenebilmektedir.

Diğer yandan kullanıcıların amaç ve kişisel isteklerini, farklı insan gruplarının sosyal geleneklerini, tekrar tanımlanan kültürel kurallara göre, mekânlar arası görşelliği ve erişebilirliği belirleyen fiziksel “engeller” olarak hizmet ederler (Lawrence,1987).

Topolojik ilişkiler sınırları ve oluşumlarını anlamak adına çok önemlidir. Piaget ve Inhelder (1956) mekânlara düzen getiren ilk ilişkilerin topolojik türden ilişkiler olduğunu, form veya ölçü değışmezliğinden önce geliştirilmiş olduklarını belirtmektedirler. Ayrıca, topolojinin kesin mesafelerle açı ve alanlarla ilgilenmediğini, onların yerine yakınlık, ayırma, ardıllık-dizi, kapalılık, devamlılık gibi ilişkilerle var olduğuna dikkati çekmektedirler. Mimarlığın ilişkiler anlamında yorumlanmasında insanın baştan beri var olan sınır oluşturma, ilişkileri kurma isteğine bakmak, sınır mantığının algılanmasında diğer bağlantılı kavramlar toplu konut ve toplum yaşıamı başlığında mekânsal ilişkiler açısından **Bahçeşehir ve Esenkent** toplu konut yerleşimleri çerçevesinde incelenmiştir.

Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları birbirlerine yakın mesafede ancak sosyal açıdan farklı özellikler gösteren iki toplu konut alanıdır. Esenkent bağlı olduğü Esenyurt Belediyesi’ne 6 km. mesafededir. Hemen yanında olan Bahçeşehir Belediyesi’ne ise 25 metre mesafededir. Esenkent, 8 bin 500 konutlu en az 25 bin nüfuslu bir toplu konut alanıdır. Esenkent, Bahçeşehir’le fiziki olarak çok yakın bulunmaktadır.

Bahçeşehir Belediyesi’ne Esenkent’in en uzak yeri 500 metre mesafede bulunmaktadır. Bahçeşehir’e fiziki açıdan yakınlığının yanında, sosyal, kültürel, mimari doku ve sosyoekonomik benzerlikleri ile Esenkent’in Esenyurt Beldesi ile arasından geçen TEM nedeniyle irtibatı kesilmiş olan Esenkent, Bahçeşehir Beldesi ile bir yol ile ayrılmaktadır. Esenkent Toplu Konut Alanı’nda yaşayanlar TEM Otoyolu ile İstanbul’un her semtine ulaşabilmektedir. Esenkent yerleşkesine İ.E.T.T. Toplu Taşıma araçları ile ulaşım olanakları mevcuttur.

Esenkent’in coğrafi konumu, fiziki yapısı, mimari dokusu, sosyoekonomik ve kültürel yapısı göz önünde bulundurulduğunda bir milyon 100 bin metrekare üzerinde kurulu, 8 bin 500 konutlu Esenkentin Bahçeşehir ile mimari yapısı, sosyal yaşıantısı ve diğer hususlar bakımından benzerlikler gösterdiği görölmektedir.

Esenkent kooperatif evleri sendikası 1991 de kuruldu ve Esenkent'in inşası 1992 de başladı. Esenkent'in toplam alanı 1.151.406 m² dir ve bu alanın 615.719 metrekare kadarını konut yapı alanı oluşturmaktadır. Esenkent'te 7.337 ev bulunmaktadır. 30.000 orta gelir düzeyinde kullanıcının yaşayacağı tahmin edilmişti. 30.000 kişinin yaşamını sürdürmesi planlanan Esenkent toplu konut projesi için yapısal durum kadar yaşamsal dokunun da planlanması konusu büyük önem taşımaktadır. Esenkent toplu konut projesinde ticaret ve kültür tesis alanları için 59.093 m², ticaret ve hizmet tesis alanları için ise 9.307 m² alan ayrılmıştır. Esenkent projesinde eğitim için ayrılan alanlar, temel eğitim alanı 19.894 m², lise alanı 29.126 m² ve kreş alanı için 10.468 m² dir. Esenkent'te sağlık tesisi için ayrılan alan 10.476 m² dir. Esenkent'te sağlık tesisi için ayrılan alan 10.476 m² dir. Yerleşmede taşıt yolu alanı 149.000 m² olup, ada içi yaya yol alanı 39.042 m² ve park alanı 59.960 m² dir.

Esenkent toplu konut yerleşmesinde rekreasyon alanı 56.845 m² olup, toplam yeşil alan 4.020 m² dir. Esenkent toplu konut alanı, İstanbul'da gecekondulaşmanın önüne geçmeyi amaçlayarak hayata geçirilmiş en büyük projedir. Esenyurt İmar Planı'nda gecekondulu önleme bölgesi olarak belirlenen Esenkent kamulaştırılarak kooperatiflere tahsis edilmiştir. Kooperatifin genel, hukuksal, ekonomik çeşitli tanımları vardır.

Ülkemizde 1969 tarih 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 2004 tarih ve 5146 sayılı yasayla değişen 1. maddesindeki tanıma göre “Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir (Türel, 1995).

4. FARKLI SOSYO EKONOMİK GRUPLARIN OLUŞTURDUĞU TOPLU KONUT ALANLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN ÖLÇÜLMESİ: BAHÇEŞEHİR VE ESENKENT ÖRNEĞİ

4.1. Araştırmanın Amacı

İnsan-konut ilişkisi çoğunlukla barınma yeri olarak görülmele birlikte öncelikle ekonomik, daha sonra fiziksel sağlık ve toplumsal planlama yönleriyle ele alınırken konutun kullanıcı ihtiyaçları ve beklentilerini karşılayıp karşılayamadığı da dikkate alınmalıdır.

İnsan-konut ilişkisine yönelik yapılan araştırmaların çoğunda konut barınma yeri olarak incelendiğinden ekonomik, fiziksel sağlık ve toplumsal planlama açılarından ele alınmış ve bu yaklaşımla kullanıcı ihtiyaçları ve beklentileri dikkate alınmamıştır. Ancak 1960'lı yıllarda çevre psikologlarının insan-mekan ilişkisine katkısı ile kullanıcı memnuniyetinin önemsenmeye başlanmıştır. Kentlerimizde nüfus artışına paralel olarak kent çeperlerinde toplu konut gelişimleri ile konut açığının bir kısmı karşılanmaktadır. Toplu konut gelişimlerinin kent içindeki toplumsal ve mekansal yapıya etkileri önem kazanmış ancak kent çeperlerinde yaşayan toplu konut kullanıcılarının memnuniyeti fazla araştırılan bir konu olmamıştır. Buna karşın toplu konutlar kent çeperlerinde gelişimlerini sürdürmektedir ve bu çalışma kent çeperinde birbirine çok yakın bulunan Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları kullanıcılarının alandan memnuniyeti açısından değerlendirmelerinin karşılaştırmayı amaçlamıştır. Araştırma alanı olarak Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanlarının tercih edilmesinde başlıca sebep İstanbul ve yakın çevresinde var olan çok sayıda toplu konut uygulamaları kapsamında konum itibarıyla birbirine oldukça yakın mesafede olup yerleşme özellikleri ve kullanıcı profili açısından farklılıklar gösteren çarpıcı örnekler teşkil etmeleridir.

4.2. Örneklem ve Veri Analizi:

Araştırmanın evreninde Esenkent ve Bahçeşehir toplu konutlarında yaşayanlar oluşturmaktadır. Her iki alanda yaşayanlar arasından tesadüfî örnekleme yöntemiyle seçilen 100 kişi ile anket gerçekleştirilmiştir.

Toplu konutlarda yaşayanların eğilim ve beğenilerini değerlendirmek üzere hazırlanan anket formları kullanıcılara homojen olarak dağıtılmıştır. Sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek amacıyla anket çalışmaları yüz yüze görüşmeler şeklinde gerçekleştirilmiştir.

Toplu konutları sosyal yaşama etkilerinin araştırmak için yapılan anket puanlanarak bilgisayara girişi yapılmıştır. Görüşmecilere uygulanan anket aşağıdaki konuları içermektedir;

- Kullanıcının sosyo demografik özellikleri
- Konutla ilgili özellikler ve konuttan beklentiler
- Konut çevresine ilişkin değerlendirmeler ve kullanıcıların algıları
- Toplu konut alanı gelişimine ve çevrenin korunmasına ilişkin değerlendirmeler

Daha sonra elde edilen verilerin istatistiksel çözümlemeleri bilgisayar ortamında gerçekleştirilmiştir. Bu amaçla oluşturulan dosyada veriler girildikten sonra, frekans dağılımı, yüzde oranları hesaplanmıştır. Toplu konutlarda yaşayanların demografik bilgilerinin frekans ve yüzdeleri hesaplanmıştır. Daha sonra Esenkent ve Bahçeşehir’de yaşayanlara toplu konutları sosyal yaşama etkileri ile ilgili sorulara soruların cevaplarını frekans ve yüzdeleri hesaplanarak karşılaştırmalar yapılmıştır.

4.3. Bulgular

Veri toplama aracı ile elde edilecek olan bilgiler bilgisayar ortamında sayısal ifadeler olarak kaydedilmiş, ve bilgilerin istatistiksel sonuçlara dönüştürülmesinde Sosyal Bilimler için İstatistik Paket Programları (SPSS 15.0) kullanılmıştır.

Araştırmada veri toplama aracından bilgi toplamak için frekans (f); aritmetik ortalama (x); z-testi ve kıkare testi istatistiki yöntem ve tekniklerden de yararlanılmaktadır.

4.3.1. Kullanıcıların Sosyo Demografik Özellikleri

Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların cinsiyetlerine göre dağılımı; %46 ile “Kadın”, %54 ile “Erkek” şeklindedir. Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların cinsiyetlerine göre dağılımı; %48 ile “Kadın”, %52 ile “Erkek” şeklindedir. Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların yaşlarına göre dağılımı; %8 ile “16-19”, %34 ile “20-24”, %32 ile “25-29” ve %26 ile “30+” şeklindedir. Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların yaşlarına göre dağılımı; %0 ile “16-19”, %28 ile “20-24”, %40 ile “25-29” ve %32 ile “30+” şeklindedir.

Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların eğitim durumlarına göre dağılımı; %40 ile “Lise”, %48 ile “Lisans” ve %12 ile “Yüksek Lisans” şeklindedir. Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların eğitim durumlarına göre dağılımı; %0 ile “Lise”, %46 ile “Lisans” ve %54 ile “Yüksek Lisans” şeklindedir.

Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların gelir düzeylerine göre dağılımı; %42 ile “500-1000”, %52 ile “1000-1500”, %6 ile “1500-2000” ve %0 ile “2000+” şeklindedir. Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların gelir düzeylerine göre dağılımı; %0 ile “500-1000”, %0 ile “1000-1500”, %14 ile “1500-2000” ve %86 ile “2000+” şeklindedir.

Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların kaç yıldır İstanbul’da yaşadıklarına göre dağılımı; %32 ile “5-10”, %28 ile “10-15” ve %40 ile “15+” şeklindedir. Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların kaç yıldır İstanbul’da yaşadıklarına göre dağılımı; %20 ile “5-10”, %46 ile “10-15” ve %34 ile “15+” şeklindedir.

Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların oturdukları konutun sahipliğine göre dağılımı; %60 ile “Evet”, %40 ile “Hayır” şeklindedir. Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların oturdukları konutun sahipliğine göre dağılımı; %76 ile “Evet”, %24 ile “Hayır” şeklindedir.

Araştırmaya Esenkent toplu konutlarından katılanların hane halkı sayısına göre dağılımı; %18 ile “1-2”, %24 ile “3-4”, %36 ile “4-5” ve %22 ile “5+” şeklindedir. Araştırmaya Bahçeşehir toplu konutlarından katılanların hane halkı sayısına göre

dağılımı; %58 ile “1-2”, %42 ile “3-4”, %0 ile “4-5” ve %0 ile “5+” şeklindedir (Tablo 4.1).

Araştırmaya her iki bölgenin de (Esenkent ve Bahçeşehir toplu konutlarından olmak üzere) katılımı, cinsiyetlerine göre; yaklaşık %50 civarındadır.

Araştırmaya her iki bölgenin de (Esenkent ve Bahçeşehir toplu konutlarından olmak üzere) katılımı, yaşlarına göre; yüzdesel olarak birbirlerine yaklaşık değerdedir.

Araştırmaya Esenkent bölgesindeki katılım, eğitim durumlarına göre; Lise yüzdesi (%40) daha fazla, Yüksek Lisans yüzdesi (%12) daha az iken, Bahçeşehir bölgesindeki katılımın eğitim durumlarına göre yüzdesi; bu durumun tersi yönünde değişmiştir.

Araştırmaya Esenkent bölgesindeki katılım, gelir düzeylerine göre; 500-1000 civarında (%43) Bahçeşehir’e göre daha fazla yoğunlaşmışken, Bahçeşehir bölgesindeki katılımda gelir düzeylerine göre; 500-1000 kategorisinde (%0) örnekleme hiç rastlanmamıştır.

Araştırmaya her iki bölgenin de katılımı yüzdeleri, İstanbul’da kaç yıldır yaşamalarına göre; gözle görülür bir farklılık göstermemektedir.

Araştırmaya katılanların, konut sahipliğine göre de bölgeler arasındaki dağılımda önemli bir farklılık görülmemektedir. Araştırmaya katılanların, hane halkı sayısındaki farklılık da ters yönlüdür. Esenkent bölgesindeki katılımın hane halkı sayısı yüksek değerlerde yoğunlaşmışken, Bahçeşehir bölgesindeki katılımın hane halkı sayısı düşük değerlerde yoğunlaşmıştır.

Esenkent’te araştırmaya katılanların, **“Toplu konutlarda fiziksel özelliklerin kullanıcılar tarafından değerlendirilmesine ilişkin”** soruya verilen cevaplar %28 ile “Yakın çevre ilişkileri”, %40 ile “Konut fiyatları” ve %18 ile “Altyapı durumu”, %14 ile “Konumu” ve %0 ile “Bitki Örtüsü” şeklindedir.

Tablo 4.1: Kullanıcıların Sosyo Demografik Özelliklerinin Değerlendirilmesi

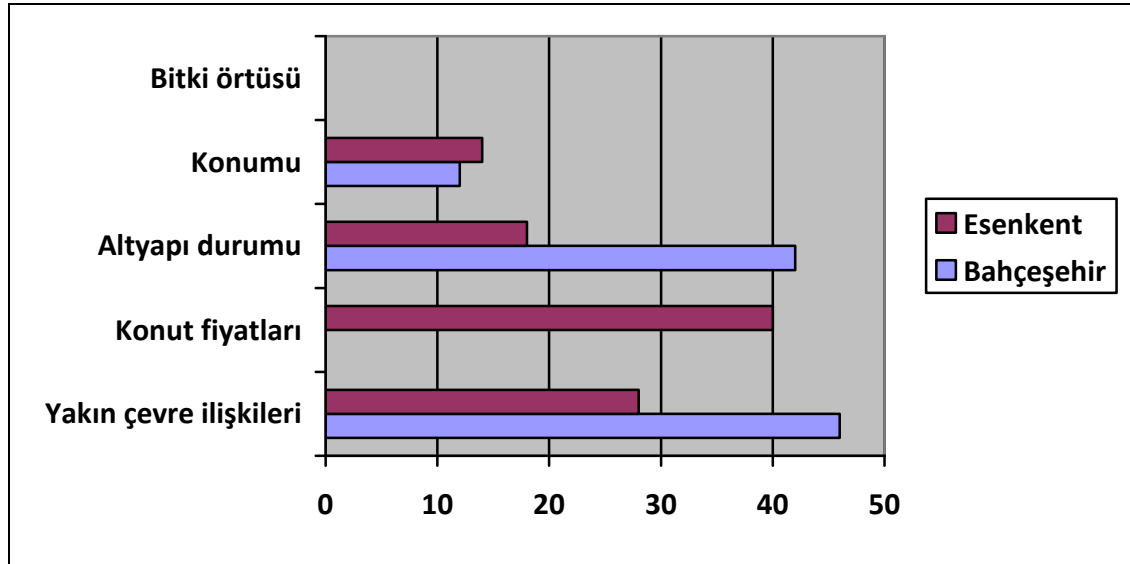
		Esenkent		Bahçeşehir	
		f	%	f	%
Cinsiyet	Kadın	23	46	24	48
	Erkek	27	54	26	52
	Toplam	50	100	50	100
Yaş	16-19	4	8	0	0
	20-24	17	34	14	28
	25-29	16	32	20	40
	30+	13	26	16	32
	Toplam	50	100	50	100
Eğitim durumu	Lise	20	40	0	0
	Lisans	24	48	23	46
	Yüksek lisans	6	12	27	54
	Toplam	50	100	50	100
Gelir düzeyi	500-1000	21	42	0	0
	1000-1500	26	52	0	0
	1500-2000	3	6	7	14
	2000+	0	0	43	86
	Toplam	50	100	50	100
İstanbul'da yaşama süresi	5-10	10	20	16	32
	10-15	23	46	14	28
	15+	17	34	20	40
	Toplam	50	100	50	100
Konut Sahipliliği	Evet	30	60	38	76
	Hayır	20	40	12	24
	Toplam	50	100	50	100
Hane halkı sayısı	1-2	9	18	29	58
	3-4	12	24	21	42
	4-5	18	36	0	0
	5+	11	22	0	0
	Toplam	50	100	50	100

4.3.2. Toplu Konut ve Çevresinin Fiziksel Özelliklerinin Değerlendirilmesi

Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, “**Toplu konutlarda fiziksel özelliklerin kullanıcılar tarafından değerlendirmesine ilişkin**” soruya verilen cevaplar %46 ile “Yakın çevre ilişkileri”, %0 ile “Konut fiyatları” ve %42 ile “Altyapı durumu”, %12 ile “Konumu” ve %0 ile “Bitki Örtüsü” şeklindedir (Tablo 4.2).

Tablo 4.2: Toplu Konut ve Çevresinin Fiziksel Özelliklerinin
Değerlendirilmesi

		Esenkent		Bahçeşehir	
		f	%	f	%
Kullanıcıların yer seçimindeki öncelikli tercihleri	Yakın çevre ilişkileri	14	28	23	46
	Konut fiyatları	20	40	0	0
	Altyapı durumu	9	18	21	42
	Konumu	7	14	6	12
	Bitki örtüsü	0	0	0	0
	Toplam	50	100	50	100



Şekil 4.1: Toplu Konut ve Çevresinin Fiziksel Özelliklerinin Değerlendirilmesi

Esenkent’te araştırmaya katılanların, “**Toplu konutlardaki spor alanlarını yeterli buluyor musunuz?**” sorusuna verdikleri cevaplar %68 ile “Evet” ve %32 ile “Hayır” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, “**Toplu konutlardaki spor alanlarını yeterli buluyor musunuz?**” sorusuna verdikleri cevaplar %68 ile “Evet” ve %32 ile “Hayır” şeklindedir. Anket katılımcıları yaşadıkları toplu konut yerleşmesindeki sosyal etkinlik imkanlarını yeterli bulmaktadır ve bu durum toplu konuta ilişkin düşüncelerini olumlu yönde etkilemektedir.

Esenkent'te araştırmaya katılanların, **“Toplu konutlardaki sağlık alanlarını yeterli buluyor musunuz?”** sorusuna verdikleri cevaplar %60 ile “Evet ve %40 ile “Hayır” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, **“Toplu konutlardaki sağlık alanlarını yeterli buluyor musunuz?”** sorusuna verdikleri cevaplar %54 ile “Evet ve %46 ile “Hayır” şeklindedir (Tablo 4.3).

Tablo 4.3: Spor Alanları ve Sağlık Tesislerinden Memnuniyet

		Esenkent		Bahçeşehir	
		f	%	f	%
Spor alanlarından memnuniyet	Evet	34	68	34	68
	Hayır	16	32	16	32
	Toplam	50	100	50	100
Sağlık tesislerinden memnuniyet	Evet	30	60	27	54
	Hayır	20	40	23	46
	Toplam	50	100	50	100

Esenkent'te araştırmaya katılanların, **“Konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınız?”** sorusuna verdikleri cevaplar %18 ile “Konut mimarisi ve iç mimari”, %20 ile “Konut verimliliği”, %48 ile “Konut maliyeti” ve %14 ile “Peyzaj tasarımı” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, **“Konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınız?”** sorusuna verdikleri cevaplar %22 ile “Konut mimarisi ve iç mimari”, %54 ile “Konut verimliliği”, %0 ile “Konut maliyeti” ve %24 ile “Peyzaj tasarımı” şeklindedir.

Esenkent'te araştırmaya katılanların, **“Toplu konuttan başlıca beklentiniz nedir?”** sorusuna verdikleri cevaplar %42 ile “Daha ucuz maliyeti baz alan toplu konutlar”, %18 ile “Konut verimliliğinin fazla, eğlencenin az olduğu içe dönük toplu konutlar”, %26 ile “Tabana yayılan ve eğlencenin arttırıldığı toplu konutlar” ve %14 ile “Çevrenin kullanıldığı dışa dönük, lüks konutlar” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, **“Toplu konuttan başlıca beklentiniz nedir?”** sorusuna verdikleri cevaplar %0 ile “Daha ucuz maliyeti baz alan toplu konutlar”, %0 ile “Konut verimliliğinin fazla, eğlencenin az olduğu içe dönük toplu konutlar”, %54 ile “Tabana yayılan ve eğlencenin arttırıldığı toplu konutlar” ve %46 ile “Çevrenin kullanıldığı dışa dönük, lüks konutlar” şeklindedir. Esenkent’de araştırmaya

katılanların, “**Toplu konutları diğer konutlara kıyasla cazip kılan avantajı nedir?**” sorusuna verdikleri cevaplar %28 ile “Çok çeşitli kullanıcılara hitap edebilmeleri”, %36 ile “Kullanıcıların evinden bakmak isteyeceği bir çevre sunuyor olması”, %24 ile “Çevreye daha duyarlı olması” ve %12 ile “Sunduğu aktivite alanları ile kullanıcılara sosyal bir yaşam sunması” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, “**Toplu konutları diğer konutlara kıyasla cazip kılan avantajı nedir?**” sorusuna verdikleri cevaplar %0 ile “Çok çeşitli kullanıcılara hitap edebilmeleri”, %14 ile “Kullanıcıların evinden bakmak isteyeceği bir çevre sunuyor olması”, %40 ile “Çevreye daha duyarlı olması” ve %46 ile “Sunduğu aktivite alanları ile kullanıcılara sosyal bir yaşam sunması” şeklindedir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4: Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanı ve Çevresinin Değerlendirilmesi

		Esenkent		Bahçeşehir	
		f	%	f	%
Öncelikli özellikler	Konut mimarisi	9	18	11	22
	Konut verimliliği	10	20	27	54
	Konut Maliyeti	24	48	0	0
	Peyzaj tasarımı	7	14	12	24
	Toplam	50	100	50	100
Konut alanının tasarımı	Daha ucuz maliyeti baz alan toplu konutlar	21	42	0	0
	İçe dönük kapalı özellikte olması	9	18	0	0
	Sosyal donatı elemanlarının artırıldığı toplu konutlar	13	26	27	54
	Çevrenin kullanıldığı dışa dönük, lüks konutlar	7	14	23	46
	Toplam	50	100	50	100
Aktiviteler	Çok çeşitli kullanıcılara hitap edebilmeleri	14	28	0	0
	Kullanıcıların evinden bakmak isteyeceği bir çevre sunuyor olması	18	36	7	14
	Çevreye daha duyarlı olması	12	24	20	40
	Sunduğu aktivite alanları ile kullanıcılara sosyal bir yaşam sunması	6	12	23	46
	Toplam	50	100	50	100

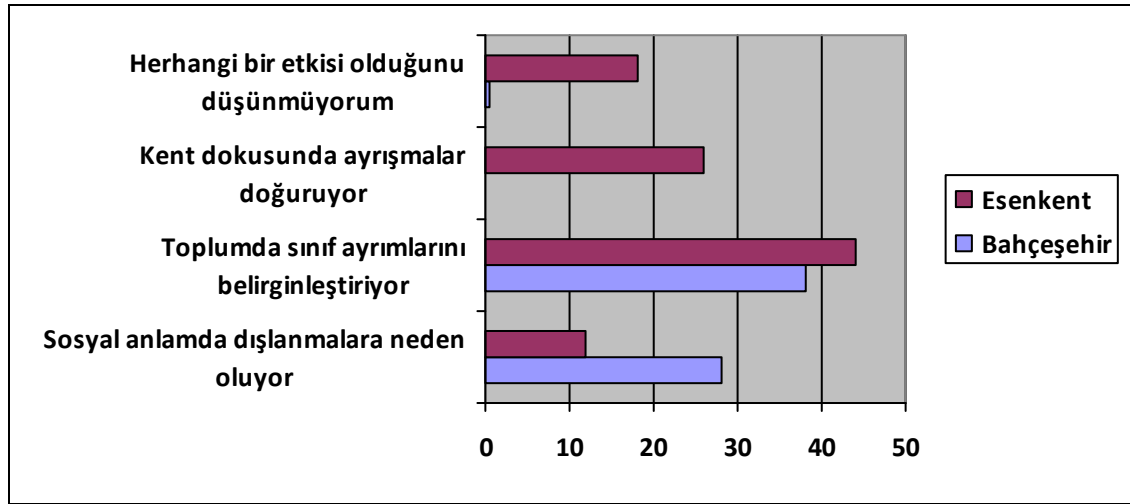
4.3.3: Sosyal Statü ve İlişkilerden Memnuniyet

Esenkent’te araştırmaya katılanların, “**Sosyo demografik yapının etkileri nedir?**” sorusuna verdikleri cevaplar %12 ile “Sosyal anlamda dışlanmalara neden oluyor”, %44 ile “Toplumda sınıf ayrımlarını belirginleştiriyor” ve %26 ile “Kent dokusunda ayrışmalar doğuruyor” ve %18 ile “Herhangi bir etkisi olduğu düşünmüyorum” şeklindedir(Tablo 4.5).

Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, “**Sosyo demografik yapının etkileri nedir?**” sorusuna verdikleri cevaplar %28 ile “Sosyal anlamda dışlanmalara neden oluyor”, %38 ile “Toplumda sınıf ayrımlarını belirginleştiriyor” ve %0 ile “Kent dokusunda ayrışmalar doğuruyor” ve %34 ile “Herhangi bir etkisi olduğu düşünmüyorum” şeklindedir (Şekil 4.2).

Tablo 4.5: Sosyo demografik yapının etkileri

		Esenkent		Bahçeşehir	
		f	%	f	%
Sosyo demografik yapının etkileri	Sosyal anlamda dışlanmalara neden oluyor	6	12	14	28
	Toplumda sınıf ayrımlarını belirginleştiriyor	22	44	19	38
	Kent dokusunda ayrışmalar doğuruyor	13	26	0	0
	Herhangi bir etkisi olduğu düşünmüyorum	9	18	17	34
	Toplam	50	100	50	100



Şekil 4.2: Sosyo demografik yapının etkileri

Esenkent’te araştırmaya katılanların, “**Toplu konutlardaki sosyal ilişkilerden memnun musunuz?**” sorusuna verdikleri cevaplar %48 ile “Evet ve %52 ile “Hayır” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, “**Toplu konutlardaki sosyal ilişkilerden memnun musunuz?**” sorusuna verdikleri cevaplar %40 ile “Evet ve %50 ile “Hayır” şeklindedir (Tablo 4.6).

Tablo 4.6: Sosyal ilişkilerden memnuniyet

		Esenkent		Bahçeşehir	
		f	%	f	%
Sosyal ilişkilerden memnuniyet	Evet	24	48	20	40
	Hayır	26	52	30	60
	Toplam	50	100	50	100

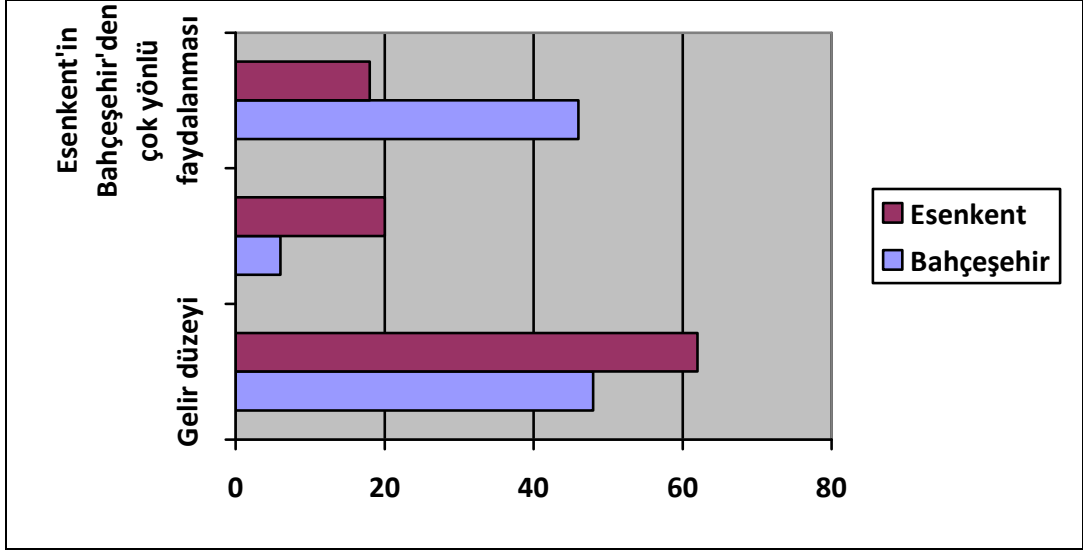
Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, “**Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları arasında yaşanan sosyal statü etkileri nedir?**” sorusuna verdikleri cevaplar %48 ile “Konut sahiplerinin sosyoekonomik koşulları”, %6 ile “İki toplu konutun sadece bir yol ile ayrılmasından dolayı sosyal etkileşimin fazla olması” ve %46 ile “Esenkent toplu konut alanının Bahçeşehir konut alanından çok yönlü olarak faydalanması” şeklindedir (Tablo 4.7).

Esenkent’te araştırmaya katılanların, “**Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları arasında yaşanan sosyal statü etkileri nedir?**” sorusuna verdikleri

cevaplar %62 ile “Konut sahiplerinin sosyoekonomik koşulları”, %20 ile “İki toplu konutun sadece bir yol ile ayrılmasından dolayı sosyal etkileşimin fazla olması” ve %18 ile “Esenkent toplu konut alanının Bahçeşehir konut alanından çok yönlü olarak faydalanması” şeklindedir (Şekil 4.3).

Tablo 4.7: Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutlarında sosyo demografik özelliklerin oluşturduğu farklılığın nedenleri

		Bahçeşehir		Esenkent	
		f	%	f	%
Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutlarında sosyo demografik özelliklerin oluşturduğu farklılığın nedenleri	Konut sahiplerinin gelir düzeyi	24	48	31	62
	Yüksek düzeyde sosyal etkileşim	3	6	10	20
	Esenkent toplu konut alanının Bahçeşehir konut alanından çok yönlü olarak faydalanması	23	46	9	18
	Toplam	50	100	50	100



Şekil 4.3: Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutlarında sosyo demografik özelliklerin oluşturduğu farklılığın nedenleri

4.3.4. Genel Memnuniyet ve Tavsiye Edilebilirlik

Esenkent'te araştırmaya katılanların, **“Toplu konut alanını çevrenizdekilere tavsiye etmeyi düşünüyor musunuz?”** sorusuna verdikleri cevaplar %76 ile “Evet”, %24 ile “Hayır” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, **“Toplu konut alanını çevrenizdekilere tavsiye etmeyi düşünüyor musunuz?”** sorusuna verdikleri cevaplar %60 ile “Evet”, %40 ile “Hayır” şeklindedir.

Esenkent'te araştırmaya katılanların, **“Toplu konut kullanıcılarının toplu konut tercih etmelerindeki en önemli sebep nedir?”** sorusuna verdikleri cevaplar %42 ile “Konut ve çevresel kalite memnuniyeti”, %28 ile “Fonksiyon alanlarına erişebilirlik” ve %30 ile “Oturulan çevrenin çeşitli olanakları” şeklindedir. Bahçeşehir’de araştırmaya katılanların, **“Toplu konut kullanıcılarının toplu konut tercih etmelerindeki en önemli sebep nedir?”** sorusuna verdikleri cevaplar %48 ile “Konut ve çevresel kalite memnuniyeti”, %26 ile “Fonksiyon alanlarına erişebilirlik” ve %26 ile “Oturulan çevrenin çeşitli olanakları” şeklindedir (Tablo 4.8).

Tablo 4.8: Genel Memnuniyet ve Tavsiye Edilebilirlik

		Bahçeşehir		Esenkent	
Tavsiye edilebilirlik	Evet	38	76	30	60
	Hayır	12	24	20	40
Memnuniyet	Konut ve çevresel kalite memnuniyeti	21	42	24	48
	Fonksiyon alanlarına erişebilirlik	14	28	13	26
	Oturulan çevrenin çeşitli olanakları	15	30	13	26

4.4. Bulguların İstatistik yöntemlerle karşılaştırılması

Esenkent'te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,002<0.05$ olduğundan araştırmaya Katılanların **Konut sahibi olmayı düşündüklerinde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate aldıklarına** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Bahçeşehir'de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,008<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Konut sahibi olmayı düşündüklerinde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate aldıklarına** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Esenkent'te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,026<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konuttan başlıca beklentiniz sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Bahçeşehir'de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,571>0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konuttan başlıca beklentiniz sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık yoktur.

Esenkent'te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,116>0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konutları diğer konutlara kıyasla cazip kılan avantajı nedir sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık yoktur.

Bahçeşehir'de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,013<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların

Toplu konutları diğer konutlara kıyasla cazip kılan avantajı nedir sorusuna verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Esenkent'te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,423>0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konut kullanıcılarının toplu konut tercih etmelerindeki en önemli sebep nedir sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık yoktur.

Bahçeşehir'de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,088>0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konut kullanıcılarının toplu konut tercih etmelerindeki en önemli sebep nedir sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık yoktur (Tablo 4.9).

Tablo 4.9: Konut Sahipliğinde Kullanıcı Öncelikleri, Beklentiler, Avantajlar,

Tercih Sebebi

Konut Sahipliğinde Kullanıcı Öncelikleri	Esenkent	Bahçeşehir
Chi-Square(a)	14,48	9,64
df	3	2
Asymp. Sig.	0,002319527	0,008066787
Beklentiler		
Chi-Square(a)	9,2	0,32
df	3	1
Asymp. Sig.	0,026746636	0,571607645
Avantajlar		
Chi-Square(a)	6	8,68
df	3	2
Asymp. Sig.	0,111610225	0,013036528
Tercih Sebebi		
Chi-Square(a)	1,72	4,84
df	2	2
Asymp. Sig.	0,423162082	0,088921617

Esenkent'te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,044<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konutların konum açısından değerlendirilmesinde** verilen yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Bahçeşehir’de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,005<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konutların konum açısından değerlendirilmesinde** verilen yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır (Tablo 4.10).

Tablo 4.10: Toplu Konutların Konum Açısından Değerlendirilmesi

Konum değerlendirilmesi	Esenkent	Bahçeşehir
Chi-Square(a)	8,08	10,36
df	3	2
Asymp. Sig.	0,044386959	0,005628006

Esenkent’te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,008<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Toplu konutlarda meydana gelen kategorizasyonların ne gibi etkilerini gözlemliyorsunuz sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Bahçeşehir’de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,683>0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **toplu konutlarda meydana gelen kategorizasyonların ne gibi etkilerini gözlemliyorsunuz sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık yoktur.

Esenkent’te örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,000<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları arasında yaşanan ve kullanıcılar tarafından belirtilen sosyal anlamda sınıflamaların başlıca sebebi nedir sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Bahçeşehir’de örnekleme uygulanan tek örneklem Kikare testi sonucuna göre anlamlılık sütunundaki değer $p=0,000<0.05$ olduğundan araştırmaya katılanların **Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları arasında yaşanan ve kullanıcılar tarafından belirtilen sosyal anlamda sınıflamaların başlıca sebebi nedir sorusuna** verdikleri yanıtlar arasında anlamlı bir farklılık vardır (Tablo 4.11).

Tablo 4.11: Toplu Konutlarda Sosyal Statü ve Farklı Sosyo-Ekonomik Grupların

Yarattığı Etki		
Sosyal statü	Esenkent	Bahçeşehir
Chi-Square(a)	11,6	0,76
df	3	2
Asymp. Sig.	0,008886889	0,683861409
Sosyo-ekonomik yapı	Esenkent	Bahçeşehir
Chi-Square(a)	18,52	16,84
df	2	2
Asymp. Sig.	0,000	0,000220415

Esenkent ve Bahçeşehir: Konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınıza verilen cevaplara cinsiyetin etkili olup olmadığının araştırması (Tablo 4.12).

Tablo 4.12: Konut Sahipliğinde Öncelikli Tercihlere Cinsiyet ve Gelir Düzeyi Etkisi

Konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınız?					
	Konut mimarisi ve iç mimari	Konut verimliliği	Ucuz maliyeti	Peyzaj tasarımı	Toplam
Esenkent					
Cinsiyet					
Kadın	6	3	10	4	23
Erkek	3	7	14	3	27
Toplam	9	10	24	7	50
Bahçeşehir					
Cinsiyet					
Kadın	6	3	10	4	23
Erkek	3	7	14	3	27
Toplam	9	10	24	7	50
Esenkent					
Gelir düzeyi					
500-1000	3	3	12	3	21
1000-1500	3	7	12	4	26
1500-2000	3	0	0	0	3
Toplam	9	10	24	7	50
Bahçeşehir					
Gelir düzeyi					
1500-2000	4	0	3	7	14
2000+	7	27	9	43	86
Toplam	11	27	12	50	100

Esenkent’te $\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,375 > 0,05$ olduğundan konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınıza verilen cevaplara cinsiyetin etkisi yoktur.

Bahçeşehir’de $\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,434 > 0,05$ olduğundan konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınıza verilen cevaplara cinsiyetin etkisi yoktur.

Esenkent ve Bahçeşehir: Konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınıza verilen cevaplara gelir düzeyinin etkili olup olmadığının araştırması

Esenkent'te $\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,015 < 0,05$ olduğundan konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınıza verilen cevaplara gelir düzeyinin etkisi vardır.

Bahçeşehir'de $\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,006 < 0,05$ olduğundan konut sahibi olmayı düşündüğünüzde konut alanına ilişkin öncelikle hangi özelliği dikkate alırsınıza verilen cevaplara gelir düzeyinin etkisi vardır (Tablo 4.13).

Tablo 4.13: Konut Sahipliğinde Öncelikli Tercihlere Cinsiyetin ve Gelir

Düzeyinin Etkisi-Chi-Square Tests

Cinsiyet	Esenkent			Bahçeşehir		
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3,109(a)	3	,375	1,666775	2	0,434575
Likelihood Ratio	3,158	3	,368	1,67991	2	0,43173
Linear-by-Linear Association	,160	1	,689	0,108541	1	0,741811
N of Valid Cases	50			50		
Gelir Düzeyi						
Pearson Chi-Square	15,818(a)	6	,015	10,171(a)	2	,006
Likelihood Ratio	12,496	6	,052	12,580	2	,002
Linear-by-Linear Association	3,618	1	,057	,005	1	,945
N of Valid Cases	50			50		

Toplu konutları beklentilere cinsiyetin ve gelir düzeyinin etkili olup olmadığının araştırması (Tablo 4.14).

Tablo 4.14: Toplu Konuttan Beklentilere Cinsiyet ve Gelir Düzeyinin Etkisi

Toplu konuttan başlıca beklentiniz nedir?					
	Daha ucuz maliyeti baz alan toplu konutlar	Konut verimliliğini n fazla, eğlencenin az olduğu içe dönük toplu konutlar	Tabana yayılan ve eğlenceni n arttırıldığı toplu konutlar	Çevrenin kullanıldığı dışa dönük, lüks konutlar	Toplam
Cinsiyet					
Kadın	10	3	7	3	23
Erkek	11	6	6	4	27
Toplam	21	9	13	7	50
Gelir düzeyi					
500-1000	11	3	0	7	21
1000-1500	10	6	10	0	26
1500-2000	0	0	3	0	3
Toplam	21	9	13	7	50

$\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,813 > 0,05$ olduğundan toplu konuttan başlıca beklentinize verilen cevaplara cinsiyetin etkisi yoktur.

$\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,000 < 0,05$ olduğundan toplu konuttan başlıca beklentinize verilen cevaplara gelir düzeyinin etkisi vardır (Tablo 4.15).

Tablo 4.15: Toplu Konuttan Beklentilere Cinsiyetin ve Gelir Düzeyinin Etkisi- Chi-

Square Tests

Cinsiyet	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	,954(a)	3	,813
Likelihood Ratio	,967	3	,809
Linear-by-Linear Association	,004	1	,951
N of Valid Cases	50		
Gelir Düzeyi	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	25,948(a)	6	,000
Likelihood Ratio	32,753	6	,000
Linear-by-Linear Association	,213	1	,644
N of Valid Cases	50		

Toplu konutları tercih sebebine cinsiyetin ve gelir düzeyinin etkili olup olmadığının araştırması

Tablo 4.16: Toplu Konutları Tercih Sebebine Cinsiyetin ve Gelir Düzeyinin Etkisi

Toplu konutları tercih sebebiniz nedir?			
	Tabana yayılan ve eğlencenin arttırıldığı toplu konutlar	Çevrenin kullanıldığı dışa dönük, lüks konutlar	Toplam
Cinsiyet			
Kadın	14	10	24
Erkek	13	13	26
Toplam	27	23	50
Gelir düzeyi			
1500-2000	4	3	7
2000+	23	20	43
Toplam	27	23	50

$\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,813 > 0,05$ olduğundan toplu konutları tercih sebebine cinsiyetin etkisi yoktur.

$\alpha = 0,05$ için Pearson Chi-Square değerinin olasılık değeri $0,857 > 0,05$ olduğundan toplu konutları tercih sebebine gelir düzeyinin etkisi yoktur (Tablo 4.17).

Tablo 4.17: Toplu Konutları Tercih Sebebine Cinsiyetin ve Gelir Düzeyinin Etkisi-Chi-

Square Tests			
Cinsiyet	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	,954(a)	3	,813
Likelihood Ratio	,967	3	,809
Linear-by-Linear Association	,004	1	,951
N of Valid Cases	50		
Gelir düzeyi	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	,032(b)	1	,857
Likelihood Ratio	,032	1	,857
Linear-by-Linear Association	,032	1	,859
N of Valid Cases	50		

5. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Bahçeşehir toplu konut alanı 470 Ha'lık bir alana yerleşmiştir. Esenkent toplu konutu için planlanan proje alanı ise 1.151.406 metrekaredir. Esenkent'te konut alanları toplam 679.250,38 m² alan kaplamakta ve bu konut alanlarının 105.489,67 m²'si, %15,6'sı villalardan oluşmaktadır. Esenkent toplu konut alanında bulunan araç yolları 133.983,34 m² alan kaplamaktadır. Esenkent'te otopark alanları konut adaları arasında ve cep otoparkları şeklinde planlanmış olup otopark alanları toplamı 69.290,37 m²'dir. Esenkent'te konut adaları araları otopark olarak değerlendirilmiştir. Yerleşim alanında açık otopark alanına yer verilirken, sadece bir yer altı otoparkı bulunmaktadır. Esenkent'te dinlenme alanları çoğunlukla su ögesi ile birlikte tasarlanmıştır. Bazı konutlar tasarım aşamasında olmadığı halde uygulamada hayata geçirilen yüzme havuzlarına sahiptir. Esenkent Toplu Konut Alanında planlama ve tasarım aşaması ile uygulamalar paralellik göstermemektedir. Park veya rekreasyon alanı olarak planlanan alanların kullanım şekilleri değişerek konut ve ticaret alanına dönüştürülmüştür. Esenkent'te kişi başına düşen yeşil alan miktarının 7,3 m² gibi standartların altında bir değer olması kullanıcılarda rahatsızlığa sebebiyet vermektedir. Rahatsızlıkların bir diğer sebebi ise yeşil alanlarda estetik ve konfor özelliklerinin eksikliği, bakımın yetersizliği ve maliyet kısıtlamalarından kaynaklanmaktadır. Bakım ve denetim çalışmalarının yetersizliğinde kooperatif yasasına göre konut inşaatı bitimi ile kooperatif örgütünün özel ve tüzel kişiliğinin sona ermesinin payı büyüktür. Bu durum toplu konut alanında yaşayanların yaşam çevresinden beklentilerinin karşılanmamasına ve yaşam kalitelerinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olmaktadır.

5092 konut biriminin 896 adeti A, B, C, D, E, K, L tipi konutlardır. Bu konutlar az katlı bahçeli müstakil ve bitişik nizam konutlardır. Bahçeşehir Toplu Konut Alanı, ihtiyaçlara yönelik sosyal hizmet yapıları ile doğa ile bütünleşmek üzere konumlandırılmış villalar ve apartmanlardan oluşmaktadır.

Esenkent projesinde 2000 yılında yapısal çalışma çoğunlukla bitirilmiş, insanların yerleşmesiyle birlikte yaşamsal süreç başlamıştır. 30.000 kişinin yaşamını sürdürmesi planlanan Esenkent toplu konut projesi için yapısal durum kadar yaşamsal dokunun da planlanması önemlidir. Son durumda Esenkent Projesi'nde 115,50 ha. Yerleşim alanı kapsamında 8279 konut bulunmakta ve buna göre net yoğunluk 487,54 kişi/ha'dır. Esenkent yerleşim alanında toplam taban alanı 199.493,84 m²'dir.

Yeşil alanlar; Bahçeşehir Toplu Konut yerleşmesinde park, dinlence, yürüyüş, koşu vb. aktiviteler için 122.000 m² alan ayrılmıştır. Kullanım amaçları göz önünde bulundurulmak üzere analiz bölgesinde toplam olarak 162.707 m² yeşil alan bulunmaktadır. Standartlara göre kişi başına düşen yeşil alan miktarı 7 m² olmakla birlikte Bahçeşehir Toplu Konut yerleşiminde Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 13 m²/kişidir. Bahçeşehir Toplu Konutu'nda bütün yeşil alanlar ortak kullanım alanları olup hiçbir yeşil alan kişi mülkiyetinde değildir. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 17,9 m²'dir. Aktif yeşil alan miktarı ise 7,3 m²'dir.

Esenkent Toplu Konut alanında bulunan toplam 593.084,27 m²'lik yeşil alanın 493.731,88 m²'si konut adalarında, 99.352,39 m²'si ortak yeşil alandır. Bu ortak yeşil alanların 23.036,76 m²'si park alanı, 9.733,12 m² görsel yeşil alanlar, refüj gibi pasif yeşil alan, 66.582,15 m² de rekreasyon alanıdır. Esenkent'te yeşil doku oranı %68,4, sert zemin oranı %31,6'dır. 501.11,38 m²'lik konut açık alanlarının 6.646,97 m²'si spor alanı olarak değerlendirilmiştir ve bu da toplam konut açık alanlarının %1,3'ünü kapsamaktadır.

Kullanıcıların konut alanına ilişkin öncelikleri ölçülürken Esenkent'te yaşayanların Bahçeşehir bölgesine oranla önceliği Ucuz maliyet (%48) de yoğunlaşırken, Bahçeşehir bölgesinde Ucuz maliyetli (%0) olmasının önceliğinin olmadığı, Konut verimliliği (%54) ve Peyzaj tasarımı (%24) konularının çok öncelikli olduğu görülmüştür.

Esenkent bölgesinin daha ucuz maliyeti baz alan toplu konutlar (%42) beklentisinde payın tavanda olduğu, Bahçeşehir bölgesinde ise Tabana yayılan ve eğlencenin arttırıldığı toplu konutlar (%54) beklentisinin en yüksek değere sahip olduğu görülmüştür. Anket sorularıyla yapılan analizlerle her iki toplu konuttaki beklenti ve

tercihlerin saptanmasıyla varılan sonuçta Bahçeşehir’de yaşayanların sosyo ekonomik durumunun Esenkent’te yaşayanlara oranla daha üst düzeyde olduğunu göstermektedir. Araştırmada yapılan analizlerin çıkarımlarına göre iki toplu konutta yaşayanların sosyo-ekonomik durumlarının farklılıkları toplu konut alanları arasında sosyal anlamda sınıflamaların başlıca sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır (Tablo 4.18).

Esenkent yerleşmesinde yaşayanlar için toplu konut alanının avantajları değerlendirildiğinde çeşitli donatılar ve aktivite alanları ile kullanıcılara sosyal bir yaşamın sunulması avatajının %12 ile en az tercih edildiği, Bahçeşehir bölgesinde ise bunun tam tersine, bu yanıtın %46 ile en üst seviyede tercih edildiği görülmüştür. Bu analiz sonucunda Bahçeşehir’de var olan donatı yeterliliği, çeşitliliği ve kalitesinin kullanıcılar tarafından konut alanının bir avantajı olarak nitelendirildiği sonucuna ulaşılmaktadır. Esenkent toplu konut alanının ise Bahçeşehir ile donatı yeterliliği ve fonksiyon alanları açısından karşılaştırıldığında kullanıcılar açısından yeterli bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Anket sorularına verilen cevaplardan yola çıkılarak kullanıcıların toplu konuta ilişkin tatmin duyguları belirlenmiş ve değerlendirilmiştir. Ankete konu olan Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanlarında komşuluk ilişkileri güçlü değildir.

Esenkent bölgesinin, Bahçeşehir bölgesine oranla konut sahipliğinde önceliğini ucuz maliyet (%48) oluştururken, Bahçeşehir bölgesinde konut maliyetinin öncelikler arasında olmadığı buna karşılık konut verimliliği (%54) ve peyzaj tasarımı (%24) konularının çok öncelikli olduğu görülmüştür.

Esenkent bölgesinde beklentiler açısından yapılan incelemede daha ucuz maliyeti baz alan konutlar (%42) beklenti de en yüksek orana sahipken, Bahçeşehir bölgesinde tabana yayılan ve eğlencenin arttırıldığı toplu konutlar (%54) en yüksek beklentiye oluşturmuştur.

Toplu konutların avantajları kapsamında Esenkent’te toplu konut alanının sunduğu aktivite olanakları ile kullanıcılara sosyal bir yaşam sunması avatajının %12 ile en az tercih edildiği, Bahçeşehir bölgesinde ise bunun tam tersine, bu yanıtın %46 ile en üst seviyede tercih edildiği görülmüştür.

Tablo 4.18: Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanları Genel Değerlendirme

		Bahçeşehir		Esenkent	
		f	%	f	%
Öncelikli özellikler	Konut mimarisi	11	22	9	18
	Konut verimliliği	27	54	10	20
	Konut Maliyeti	0	0	24	48
	Peyzaj tasarımı	12	24	7	14
Tasarım	Daha ucuz maliyeti baz alan toplu konutlar	0	0	21	42
	İçe dönük kapalı özellikte olması	0	0	9	18
	Sosyal donatı elemanlarının artırıldığı toplu konutlar	27	54	13	26
	Çevrenin kullanıldığı dışa dönük, lüks konutlar	23	46	7	14
	Çok çeşitli kullanıcılara hitap edebilmeleri	0	0	14	28
	Kullanıcıların evinden bakmak isteyeceği bir çevre sunuyor olması	7	14	18	36
	Çevreye daha duyarlı olması	20	40	12	24
	Sunduğu aktivite alanları ile kullanıcılara sosyal bir yaşam sunması	23	46	6	12
	Lise	0	0	20	40
	Lisans	23	46	24	48
Eğitim durumu	Yüksek lisans	27	54	6	12
	500-1000	0	0	21	42
	1000-1500	0	0	26	52
	1500-2000	7	14	3	6
	2000+	43	86	0	0
Gelir düzeyi	Konut ve çevresel kalite memnuniyeti	21	42	24	48
	Fonksiyon alanlarına erişebilirlik	14	28	13	26
	Oturulan çevrenin olanakları	15	30	13	26

Tavsiye edilebilirliğe ilişkin yapılan araştırmada Bahçeşehir ve Esenkent toplu konut alanları kullanıcılarının anket sorularına verdikleri cevapların büyük farklılık göstermediği görülmüştür. Anket sorularına verilen cevaplardan yola çıkılarak kullanıcıların toplu konuta ilişkin tatmin duyguları belirlenmiş ve değerlendirilmiştir.

Kullanıcıların toplu konut alanlarını tercih sebepleri incelendiğinde; Esenkent ve Bahçeşehir bölgelerinin birbirleriyle orantısal olarak aynı türden sıralamaya sahip oldukları görülmüştür. Bu noktada toplu konutun, kullanıcılarının sosyal gereksinmelerine ne kadar yanıt verebildiği ve kullanıcının bu durumu nasıl yorumladığı sorgulanmaktadır.

Toplu konut alanlarının konumuna yönelik yapılan incelemelerde verilen cevaplara göre; Esenkent bölgesinde konut fiyatlarının %40 ile üst seviyede önem taşıdığı, Bahçeşehir bölgesinde ise konut fiyatlarının belirleyici bir rol oynamadığı tespit edilmiştir.

Sosyo-ekonomik yapının etkisine yönelik Esenkent ve Bahçeşehir bölgelerinde yapılan araştırmalar sonucunda verilen cevaplar birbirleriyle aynı olmasa da, cevapların yüzdelerinin birbirleri arasındaki oranları bölgelere göre eş seyretmiştir.

Toplu konut alanlarında spor alanlarına ilişkin değerlendirmeler de verilen cevapların yüzdeleri dikkate alındığında Esenkent ve Bahçeşehir bölgelerinde aynı olmuştur.

Aynı şekilde sosyal ilişkilerden memnuniyet araştırmaları da Esenkent ve Bahçeşehir bölgelerinde yaklaşık değerlere sahiptir. Sağlık alanlarının yeterliliği konusunda sorulan sorulara verilen cevapların yüzdeleri de, Esenkent ve Bahçeşehir bölgelerinde yaklaşık değerlere sahiptir.

Sosyal yapıdaki farklılıkların ortaya çıkmasındaki etkenlerin araştırılması için sorularan sorulara verilen cevapların yüzdesel karşılaştırmalarında herhangi bir yakınlık bulunmazken, Esenkent bölgesinde verilen cevaplarda konut sahiplerinin sosyoekonomik koşulları yüzdesinin %62 gibi bir değerle göze çarptığı görülmüştür.

Konutlara kimlik ve imaj kazandıran en önemli özellik ankete katılan kullanıcılara göre konutun bulunduğu bölge ve konumudur. Konut çevresinin iyi planlanmış olması kullanıcı memnuniyetini artırmaktadır.

Toplu konut alanlarında yaşanan gerek kentten gerekse diğer konut alanlarından ayrı tutulma durumu sosyal anlamda dışlanmalara neden olmaktadır.

Toplu konut içerisinde topluluk etkileşimi oluşturma da dış mekanların toplumsal yaşam üzerine etkileri dikkate alınarak yapılan tasarımlar etkili olacaktır. Esenkent ve Bahçeşehir örneğinde yaşanan sosyal sınıflamalar yerel yönetimlerdeki

belirsizlikten de etkilenmektedir. Toplu konutlar hayata geçirilirken dikkate alınmayan detaylar zaman içerisinde büyük problemler olarak ortaya çıkarmaktadır. Şu anda alt yapısı hazır olan toplu konut alanları üzerine yeni konutlar inşa edilmesi de geleceğe dönük yeni problemlerin habercisidir. Altyapı olarak belli kapasiteye hizmet vermek üzerine tasarlanmış toplu konut alanlarının kapasitesi üzerinde konut inşa etmek alt yapı sorunlarını artıracaktır. Toplu konut alanındaki kullanıcı çeşitliliği, daha zengin bir topluluğun yaratılması ve geniş kapsamlı bir toplumsal etkileşime imkan vermektedir. Çok çeşitli kullanıcı profiline hitabeden ve tercih edilme sebeplerinden biri de bu olan toplu konutlarda sosyal sınıflamalar ve kategorizasyonlar ortaya çıkmıştır.

Kullanıcı çeşitliliği konut birimlerinde ve bina tiplerinde çeşitliliği de sağlayarak görsel tekdüzeliği ortadan kaldırmaktadır. Ancak kullanıcılara uygun olan düzenlemelerle ve tasarımlarla toplu konut alanları sunulmalıdır. Esenkent ve Bahçeşehir örneğinde olduğu gibi birbirine çok yakın mesafede bulunan iki toplu konut kullanıcıları arasında sosyal dışlanmalar yaşanmaması için dış mekanda birleştirici ve yenilikçi tasarımlar yaratmanın yanı sıra bu alana yerleşecek kullanıcı profiline başlangıçta belirlenmesi ve düzenlemelerin buna uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Konut ve çevresi özelliklerinin belirleyici olduğu memnuniyetsizlik, kullanıcı ihtiyaç ve özlemleri ile konut ve çevresi arasındaki uyumsuzluğu giderme çabası sonucunda memnuniyete dönüştürülebilir. Konut çevresi, sosyal çevre ve bireysel özellikler gibi memnuniyet üzerine etkili unsurların bütünlük içerisinde olması durumunda yüksek düzeyde kullanıcı memnuniyeti sağlanabilir.

Kullanıcıların yaşam kalitelerini azaltan buna bağlı olarak memnuniyetsizlik düzeyini artıran etkenler tespit edilip bu etkileri ortadan kaldırmak suretiyle kullanıcı özlem ve ihtiyaçlarını da temin edecek yeni düzenlemeler yapılarak memnuniyet düzeyi artırılabilir.

Konut ve çevresi özelliklerin memnuniyet üzerine etkileri tasarım sürecinde dikkate alınmalı bunun yanı sıra kullanıcı yakın çevresi, ilişkiler, etkileşimler ve sosyal faaliyetleri içeren sosyal çevrenin memnuniyet üzerine etkisi gözardı edilmemelidir.

Sosyal ağlar ve sosyal ilişkiler, memnuniyet üzerine konut ve fiziksel çevresinden daha etkili olabilmektedir. Konut ve çevresi memnuniyette, kullanıcıların sosyo-

ekonomik, etnik ve demografik bakımından benzer karakteristiklere sahip olması memnuniyetin oluşumunda önem taşır.

Kullanıcı tercih ve beklentileri, kişilik ve algılamaları memnuniyet düzeyinin ölçülmesinde etkili unsurlardandır. Dolayısıyla kullanıcı karakteri ve algılama şekli, konut ve çevresine bağlılık düzeyini belirlemede önem taşır.

Oturma süresinin artışı, memnuniyet düzeyini artıran, bağlılık ile yakından ilişkili bir etkidir. Konut çevresinde kontrol yetersizliği ise, bağlılığının düzeyinin azalmasına ve buna bağlı olarak memnuniyetsizliğe yol açar.

Kullanıcıların temel demografik ve sosyal özellikleri, memnuniyet oluşumunda etkilidir. Yaş, cinsiyet, medeni durum, gelir v.b. değişkenlerle, konut ve konut çevresinden memnuniyet yakından ilişkilidir. Toplu konutların kentten koparılmadan, ayırımsanabilir ancak bütüncül bir anlayışla gerçekleştirilmesi gereklidir.

Toplumsal-kültürel dinamikler toplu konutların düzenlemelerinde dikkate alınmalıdır. Sosyal etkiler sadece iki toplu konut arasında değil kent ve toplu konut arasında da hissedilmektedir. Kentin dışına itilen toplu konut alanları merkeze uzak olmaları dolayısıyla kentten işlevsel anlamda kopuk bir durum sergileyebilmektedir.

Dolayısıyla tüm bu etkenler göz önünde bulundurularak topluluk geliştirme fikri esas alınarak konut çevresi de bu fikir desteklenmek suretiyle düzenlenmelidir. Yapılan tüm çalışmalar toplumsal boyut dikkate alınarak destekleyici olmalıdır.

Toplu konut alanlarında sıkça rastlanan işlevini yitirmiş dış mekanlar toplumsal boyutlar göz önünde bulundurularak yeniden kazanılmaya çalışılmalıdır.

Sosyal dışlanmaların önlenmesi ve farklı boyutlardaki grup etkileşimi için ortak mekanların çeşitliliğinde dengenin sağlanması gerekmektedir. Dolayısıyla ortak alanların doğru değerlendirilmesi ile toplumsal etkileşim ve bir topluluğa aidiyet duygusu desteklenmelidir.

Tasarlanan mekanla algılanan mekan arasındaki farkı minimum düzeye getirebilmek için kullanıcının önemi dikkate alınarak ve kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları değerlendirilerek tasarımlar gerçekleştirilmelidir. Yapılan tasarımlarda tasarımcının öngörülerini güncel bilgilerle desteklenmelidir. Kullanıcıların algısal

değerlendirmelerinin tasarıma yansıtılması tasarım kalitesi açısından daha iyi sonuçlar doğuracaktır. Mekana özelliğini veren ve mekanın duygular üzerindeki etkilerinin algılanmasına dayanan ölçülemeyen boyutudur.

Tasarımcı ile kullanıcı arasında anlam farklılığı olmaması için ortak bir dil olması gereklidir. Tasarım hayata geçirilmeden kullanıcı ile tasarımcı arasında iletişim olmalıdır. Tasarımcı kullanıcıların beklentileri, gelenekleri ve kültürünü kendi bilgi ve tecrübesiyle birleştirerek kullanıcının algılamasını basitleştirebilir. Kullanıcının ve tasarımcının ortak bir kültüre sahip olması tasarlanan mekan ve algılanan arasındaki farkı en aza indirecektir. Tasarımlar hayata geçirildiğinde kullanıcılar ile mekan arasındaki iletişim başlamış olur.

Kullanıcının mekana karşı tepki ve davranışları tasarımcı tarafından yorumlanmalıdır. Kullanıcının mekanı değerlendirilmesi memnuniyet veya memnuniyetsizlik olarak ortaya çıkacaktır. Tasarımlar kullanıcıların algılamasına ve düzenlemelere verecekleri davranışsal tepkiye hakim olmalıdır.

Mekanın kullanıcılar üzerinde çok çeşitli etkileri olabilir. Memnuniyetin veya memnuniyetsizliğin değerlendirilmesi ile konutun kalitesi ortaya çıkar. Memnuniyetin değerlendirilmesinde konut ve konut çevresinin kullanıcı tarafından değerlendirilmesi önemlidir. Kullanıcılar tercihleri, beklentileri ve beğenileri doğrultusunda kimlik ve statülerine göre mekanı algırlar. Toplu konutlara ilişkin beklenti ve isteklerde kullanıcının sosyal statüsü, önceki deneyimleri ile ilişkilidir. Kullanıcının mekanla olan iletişiminden ortaya çıkan veriler tasarımcıya ulaşmadığından mekan ve kullanıcı arasında iletişim kopukluğu yaşanmaktadır.

Bahçeşehir ve Esenkent toplu konutları kullanımı sonrasında yapılan değerlendirmelerin ortaya koyduğu kazanımlar ve deneyimler yeni yapılacak toplu konut yerleşmeleri için bir kaynak oluşturma açısından faydalı olabilecektir. Bu geri bildirimler sayesinde tasarımcı yeni toplu konut tasarımlarında değerlendirmelerden yararlanarak tasarımını gerçekleştirebilir. Konutların kullanım sonrası değerlendirmeleri tasarlama sürecinde kaynak veri oluşturmak suretiyle yeni tasarlanacak yerleşim alanlarını daha kaliteli hale getirecektir. Tasarım sürecinde bilgi eksikliğinin giderilmesinde, sürecin iyileştirilmesi ve yenilenmesinde kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları yararlı olacaktır.

KAYNAKLAR

- [1] **Unutmaz, H.**, 1989. *1980 Sonrası İstanbul'un Anadolu Yakasındaki Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- [2] **Paralı,D.**, 1993. *Toplu Konut Uygulamalarının İmar Planlarına Etkisi*, Yüksek Lisans Tezi, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- [3] **Baytin, D.** 1979. *Kamu toplu konut üretim yöntemleri*, Tebliğ III, Yapı Üretim Kongresi, İzmir.
- [4] **Keleş, R.**, 1978. *100 Soruda Türkiye'de şehirleşme konut ve gecekond*, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
- [5] **Keleş, R.** 1996. *Toplu yapının organizasyon sorunları*, Tebliğ, Konut Paneli III, İ.T.Ü. Mimarlık Fak. Yapı Araştırma Kurumu, İstanbul.
- [6] **Perçin, H.**, 1982. *Ankara Kenti Toplu Konutlarının Peyzaj Mimarisi yönünden Çevre Düzenleme İlkelerinin Saptanması*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.
- [7] **Koç, H.** 1981. *İzmir'de Cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları*, E.Ü. Güzel Sanatlar Fak. Ş.P.B. Şehir Mimarlığı, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- [8] **Suher, H.**, 1989. *Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut*, Toplu Konut Yapımcıları Derneği, İstanbul.
- [9] **Koşaner, Y.**, 1989. *A Critical Review of Batıkent*, Anadolu Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları, Eskişehir.
- [10] **Subaşı, B.** 2000. *İzmir ili Gazimihal ilçesi örneğindeki uygulamalarda Toplu Konut Açıkalanlarının Peyzaj Mimarlığı İlkeleri Çerçevesinde İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim dalı, 95, İzmir.
- [11] **Pirenne, H.**, 2005. *Ortaçağ Kentleri*, çev. Sadan Karadeniz, İletişim Yayınları, 160-162. İstanbul.
- [12] **Alp, A.**, 2006. *Kent Kooperatifçiliği XVIII. İlkbahar Semineri*, TÜRK KENT, Fethiye, 89-93.
- [13] **Langton, P.** 1991. *In Pursuit of Affordability, Multifamily Housing*, Landscape Architecture, **4**, Washington.

- [14] **Bölen, F.**, 1997. *Toplu Konutların Dünü ve Yarını*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi, **2**, 31-36.
- [15] **Öztürk C.** 1991. *Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulanacak Ana İlkeler*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- [16] **Karagülle, S.** 1978. *Toplu konutlarda yerleşim ilkeleri ve uygulama önerisi*, E.Ü.G.S. F. Kent Planlama Bölümü, Kent Mimarlığı, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- [17] **Eruzun C.**, 1991. *Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu*, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- [18] **Tokay, S. ve Kalkan, H.** 1991. *Türkiye’de Çok Katlı Konut Yerleşimlerinde Kullanıcının Konut Birimi Tercihinde Dış Mekân Beklentileri*, Son On Yılda Toplu konut Uygulamaları Sempozyumu, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- [19] **Akkayan, T.**, 2003. *Türkiye’de İç Göçler ve Sorunlar*, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- [20] **Demir, Ömer ve Acar**, 2005. *Mustafa Sosyal Bilimler Sözlüğü*, 6. baskı, İstanbul, Adres Yayınları.
- [21] **Mengi ve Algan**, *Küreselleşme ve Yerelleşme Çağında Bölgesel Sürdürülebilir Gelişme*, AB ve Türkiye Örneği
- [22] **Akkayan, T.**, 2003. *Türkiye’de İç Göçler ve Sorunlar*, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- [23] **Demir, Ömer ve Acar**, *Mustafa Sosyal Bilimler Sözlüğü*, 6. baskı, İstanbul, Adres Yayınları, 2005
- [24] **Kongar, E.**, 1998. *21. Yüzyılda Türkiye*, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- [25] Kaynak DİE, Ankara 1956, 134–138
- [26] **Ökmen, M.**, 1999. *Türkiye’de Kentleşme Sorunları ve Sivas Örneği*, Ankara.
- [27] **Bayraktar**, *Gecekondular ve Kentsel Yenileme*, 49.
- [28] **Akdemir A.**, *Gecekonduların İslah Projeleri Uygulamaları ve Hazine Taşınmaz Malları İle İlişkileri*.
- [29] **Geray C.**, 1968. “*Gecekonduların Sorununa Toplu Bir Bakış*,” *Amme İdaresi Dergisi*, **2**, der.:Emin Atala, “Konut ve Kent İşletmeciliği Uluslararası Semineri.
- [30] **Kafaoğlu A.B.**, 1974. *Türk Ekonomisinin Temel Yapısı*, Cumhuriyet Gazetesi, *Yapı Dergisi*, **7**, 8-9.

- [31] **Eraydın A.**, 2006. *Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış*:1923-2003, der., Ankara, Dost Kitabevi yayınları.
- [32] **Kıray M.**, 1965. “*Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye’ye Has Bazı Eğilimler*,” Mimarlık, TMMOB, **21**, 10-12.
- [33] **Bademli R.**, 2005. *Kentsel Planlama ve Tasarım: Öğrencilerine Notlar*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset.
- [34] **Kaya, F.**, 2005. *Hızlı Kentleşme Sürecinde Çevre Sorunları Önemli Boyutlara Ulaşan Şehirlere İlginç Bir Örnek: Ağrı*, Kastamonu Eğitim Dergisi, 193-209
- [35] **Başar P.**, 1997–2004. *Aydın İli Kent Merkezinde Hava Kirliliği*, Adnan Menderes Üniversitesi Tıp Fakültesi Dergisi, **3**, 11-15.
- [36] **Hamamcıoğlu C.**, 2005. *Kentlerin Suyolu Girişlerinde Geçmişten Günümüze Yaşanan Aşamalar ve Kentsel Tasarım*, Planlama Dergisi, **33**, 3-104.
- [37] **Özbilen, M.V.**, 2005. *Su Sektöründeki Gelişmeler ve Bunun Karşısında Kent ve Bölge Plancılarının Duruşu*, Planlama Dergisi, 53-65.
- [38] **Fişek, N.**, 2007. Prof. Dr. Nusret Fişek’in Kitaplaşmamış Yazıları-II: *Sağlık, Nüfus ve Çevre*, http://www.ttb.org.tr/n_fisek/kitap_2/17.html 23/02/2007
- [39] **Güven, A.**, 1995. *Habitat II, Geniş Tabanlı Katılım ve Sürdürülebilirliğin Sağlanmasında Yerellik Boyutu*, Planlama Dergisi, **13**, 3-31. [40] **Güloğlu, T.**, 2005. *Türkiye’de Kayıtdışı İstihdam Gerçeğine Bir Bakış*, International Programs Visiting Fellow Working Papers, Cornell University, 1-56.
- [41] **Adaman, F., Keyder Ç.**, *Türkiye’de Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma Üzerine Kuşbakışı Bir Değerlendirme*, Türkiye’de Büyük Kentlerin Gecekondu ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma, T.C Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, 16.
- [42] **Yavaş.**, 2006. *Türkiye’de Doğal Afetlerin Merkez-Yerel İlişkiler Açısından Yönetim Sorunları*, 296-300.
- [43] **Akıncıtürk, N.**, 1999. *Ekonomik Ölçekte Yapı Elemanları Ve Malzeme Olgusunun Sürdürülebilir Kentleşmeye Yansımaları*, BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, **1**, 121-125.
- [44] **M.Ali.**, *Isı Yalıtımı ve Konutlarda Enerji Verimliliği*, Isı, Su, Ses ve Yangın Aşkadar, Yalıtımcıları Derneği Yayınları, 54-64.
- [45] **Dağsöz, A., Işık K., Bayraktar K.**, 1999. *Yapılarda Sıcak Etkisinin Getirdiği Problemlerin Isı Yalıtımı ile Çözümü ve Enerji Tasarrufu*, IV.Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi ve Sergisi Bildirileri, 329-340.

- [46] **Akincitürk, N.**, 1997. *Konutlarda Isı Kaybını Yalıtımla Azaltılmasının Enerji Tüketimindeki Olumlu Katkılarının İncelenmesi*, Enerji Bakanlığı Sempozyumu Bildirileri, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, s.1.<http://www20.uludag.edu.tr/~ulucam/kent1.html>
- [47] **Görer, N.**, *Konut Alanlarında Yaya Ağırlıklı Trafik Düzenlemeleri: Hollanda Örneği-Woonerf*, Planlama Dergisi, **6**, 89-92.
- [48] **Başaran, S.**, *Yüksel Yaya Bölgesi*, Planlama Dergisi, **6**, 89/2-3-4, 62-68.
- [49] **Tankut, Gönül.**, 2002. *Ulaşım ve Kentler*, Bilim ve Teknik Dergisi Eki, **14**. *Türkiye Çevre Atlası*, 406-407.
- [50] **Sabancılar, S., Üstündağ, K.**, *Türkiye’de Kentsel Ulaşım İlişkin Sorunlar*, Planlama Dergisi, Ankara, **8**, 42-45.
- [51] **Utkutuğ Z.**, 2006. *Konutta Kalite Kavramı ve Yapı Hasarlar*, Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, **2**, 205-211.
- [52] **Kılıçaslan, Ç.**, 2006. *İkinci Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi*, Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, **1**, 153-156. [53] **American Housing Survey.**, 2008. <http://www.census.gov/prod/2008pubs/h150-07.pdf>
- [54] **Amerigo, M.; Aragones, J. I.**, 1997. *A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfactio*, Journal of Environmental Psychology, **17**, 47-57.
- [55] **Baker, E.**, 2003. *Public housing tenant relocation: Residential mobility, satisfaction, and the development of a tenant’s spatial decision support system*, Ph.D. Thesis, The Adelaide University Departement of Geographical and Environmental Studies, Adelaide, Australia.
- [56] **Bender, A.; Din, A.; Favarger, P.; Hoesli, M.; Laakso, J.**, 1997. *An analysis of perceptions concerning the environmental quality of housing in Geneva*, Urban Studies, **34**, (3), 503-514.
- [57] **Braubach, M.**, 2007. *Residential conditions and their impact on residential environment satisfaction and health: results of the WHO large analysis and review of European housing and health status (LARES) study*, International Journal of Environment and Pollution, **30**, 384-403.
- [58] **Bruin, M. J. ; Cook, C. C.**, 1997. *Understanding constraints and residential satisfaction among low-income single-parent families*, Environment and Behavior, **29**, 532-553.
- [59] **Burby, R. J.; Rohe, W. M.**, 1989. *Deconcentration of public housing: Effects on residents’ satisfaction with their living environment and their fear of crime*, Urban Affairs Quaterly, **25**, 117-141.
- [60] **Çubukçu, E.; Girginer-Akdeniz.**, 2006. *Toplu konut ve kent merkezi konut yerleşimlerinde kullanıcı memnuniyeti*, Ege Mimarlık Dergisi, **57**, 18-21.

- [61] **Fernandez, G. F. M; Pèrez, F. R.; Abuín, J. M.R.**, 2003. *Components of the residential environment and socio-demographic characteristics of the elderly*, Journal of Housing For the Elderly, **18**, 25-49.
- [62] **Fried, M.**, 1982. *Residential attachment: sources of residential and community satisfaction*, Journal of Social Issues, **38**, 107-119.
- [63] **Fried, M.; Gleicher, P.**, 1961. *Some sources of residential satisfaction in an urban slum*, Journal of American Institute of Planners, **27**, 305-315.
- [64] **Fuller, N.**, 1995. *The impact of relocation on public housing tenants: a survey of residents experience*, Australian Planner, **32**, 175-180.
- [65] **Greenberg, M.R.**, 1999. *Improving neighbourhood quality: A hierarchy of needs*, Housing Policy Debate, **10**, 601-624.
- [66] **Horner, M.W.; Mascarenhas, A. K.**, 2007. *Analyzing location-based accessibility to dental services: An Ohio case study*, Journal of Public Health Dentistry, **67**, 113-118.
- [67] **Houriham, K.** 1984. *Context-dependent models of residential satisfaction: an analysis of housing groups in Cork, Ireland*, Environment and Behaviour, **16**, 369-393.
- [68] **Kellekci, Ö.L.; Berköz, L.**, 2006. *Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler*, İTÜ Dergisi/A ,**5**, 165- 176.
- [69] **Loo, C.**, 1986. *Neighbourhood satisfaction and safety: a study of a low-income ethnic area*, Environment and Behaviour, **18**, 109-131.
- [70] **Lu, M.**, 1999. *Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression model*, Growth and Change, **30**, 264-276.
- [71] **McAuley, W. J.; Nutty, C. L.**, 1982. *Residential preferences and moving behavior: A family life-cycle analysis*, Journal of Marriage and the Family, **44**, 301-309.
- [72] **Sabagh, G.; Van Arsdol, M. D.; Butler, E. W.**, 1969. *Some determinants of intrametropolitan residential mobility: Conceptual considerations*, Social Forces, **48**, 88-98.
- [73] **Schwirian, K. P.; Schwirian, P.M.**, 1993. *Neighboring, residential satisfaction, and psychological well-being in urban elder*, Journal of Community Psychology, **21**, 285-299.
- [74] **Türkoğlu, H.** 1997. *Resident's satisfaction of housing environments: The case of Istanbul, Turkey*, Landscape and Urban Planning, **39**, 55-67.
- [75] **Weidemann, S. ; Anderson, J. R.**, 1985. *A conceptual framework for residential satisfaction*, I. Altman ve C. H. Werner, (Ed.), Home Environments içinde, New York. Plenum Press, 153–182.

- [76] **Wolpert, J.**, 1966. *Migration as an adjustment to environmental stres*, Journal of Social Issues, **22**, 91-102.

ÖZGEÇMİŞ

1983 yılında İstanbul'da doğdu. İlköğretimini Özel Doğu Koleji'nde tamamladı. 2001 yılında Özel Doğu Fen Lisesi'nden mezun oldu ve İstanbul Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü'nde lisans eğitimine başladı. 2005 yılında lisans eğitimini bitirerek İstanbul Teknik Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı bölümünde yüksek lisansa başladı. 2005 yılından sonra çeşitli mimari ofis, inşaat firmaları ve yapı denetim şirketlerinde çalıştı. 2007 yılında itibaren ulaştırma alanında altyapıya bağlı hat işleri departmanında Marmaray projesi kapsamında Alstom şirketinde dizayn mühendisi olarak görev yapmaktadır.