



**GECEKONDU DÖNÜŞÜM ALANLARINDA BİR DEĞERLENDİRME
MODELİ ÖNERİSİ: ANKARA AKTAŞ, DEMETEVLER, GÜLTEPE VE
PAMUKLAR YERLEŞİMLERİ**

Ömer Faruk MUTLU

**DOKTORA TEZİ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

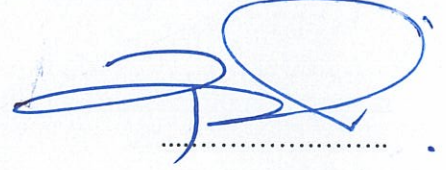
AĞUSTOS 2019

Ömer Faruk MUTLU tarafından hazırlanan “GECEKONDU DÖNÜŞÜM ALANLARINDA BİR DEĞERLENDİRME MODELİ ÖNERİSİ: ANKARA AKTAŞ, DEMETEVLER, GÜLTEPE VE PAMUKLAR YERLEŞİMLERİ” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Gazi Üniversitesi Mimarlık Ana Bilim Dalında DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Prof. Dr. Pınar DİNÇ KALAYCI

Mimarlık Ana Bilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.



Başkan: Prof. Dr. Nazan KIRCI

Mimarlık Ana Bilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.



Üye: Prof. Dr. Sare SAHİL

Mimarlık Ana Bilim Dalı, Gazi Üniversitesi

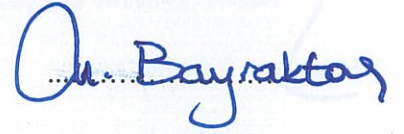
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.



Üye: Prof. Dr. Nuray BAYRAKTAR

Mimarlık Ana Bilim Dalı, Başkent Üniversitesi

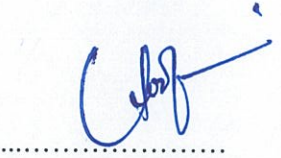
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.



Üye: Prof. Dr. Soofia Tahira ELİAS ÖZKAN

Mimarlık Ana Bilim Dalı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.



Tez Savunma Tarihi: 05/08/2019

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Doktora Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....
Prof. Dr. Sena YAŞYERLİ
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.


Ömer Faruk MUTLU
05/08/2019

GECEKONDU KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA BİR DEĞERLENDİRME
MODELİ ÖNERİSİ: ANKARA AKTAŞ, DEMETEVLER, GÜLTEPE VE PAMUKLAR
YERLEŞİMLERİ
(Doktora Tezi)

Ömer Faruk MUTLU

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Ağustos 2019

ÖZET

Türkiye’de 1950’lerden başlayan plansız yerleşme ve sağlıksız yapılaşma günümüze kadar hızla artmıştır. Bu nedenle, başta büyükşehirler olmak üzere plansız yerleşmeler ve sağlıksız yapılaşmalar şehirlerin çeperlerinde oluşmaya başlamış, gecekondulaşmada ciddi düzeyde artış meydana gelmiştir. Şehirlerimizde mimarlık mühendislik hizmeti almamış sağlıksız yapılaşmaların dönüşümü için son olarak yapılan düzenleme 31/05/2012 tarihinde yasalaşan 6306 sayılı “Afet Alanları Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”dur. Bu kanun uyarınca yaklaşık 6,7 milyon konutun dönüştürülmesi planlanmaktadır. Araştırma ile daha önce dönüştürülmüş bulunan alanlara ilişkin bir değerlendirme yapılarak bundan sonra yapılacak çalışmalar için tasarıma yönelik referans sonuçlar ortaya konulması hedeflenmiştir. Bu kapsamda TOKİ tarafından Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinde gerçekleştirilmiş gecekonda dönüşümleri araştırmaya konu edilmektedir. Bahsedilen yerleşimlerin değerlendirilmesinde ön değerlendirme ve kullanıcı memnuniyeti ölçümü aşamalarından oluşan iki aşamalı bir model geliştirilmiştir. Araştırmanın sonucunda yerleşimlerin performans değerleri belirlenmiş, yerleşimlerin performans değerleri arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılıklar bulunup bulunmadığı saptanmış, kullanıcı memnuniyeti üzerinde anlamlı etkisi olan özellikler tespit edilmiştir. Araştırma sonucunda ortaya çıkan sonuçlar çerçevesinde bundan sonra gerçekleştirilecek uygulamalarda daha başarılı sonuçlar alınması için öneriler getirilmiştir. Araştırma sonuçlarının gelecekte yapılacak uygulamalar bakımından faydalı olması ümit edilmektedir.

Bilim Kodu : 80107
Anahtar Kelimeler : Kentsel dönüşüm, gecekonda konut, toplu konut, konuttan memnuniyet
Sayfa Adedi : 279
Danışman : Prof. Dr. Pınar DİNÇ KALAYCI

AN EVALUATION MODEL PROPOSAL IN SQUATTER TRANSFORMATION
AREAS: ANKARA AKTAŞ, DEMETEVLER, GÜLTEPE AND PAMUKLAR
SETTLEMENTS

(Ph. D. Thesis)

Ömer Faruk MUTLU

GAZİ UNIVERSITY

GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

August 2019

ABSTRACT

Unplanned settlement and unhealthy construction has increased rapidly beginning from 1950's to till today. For this reason, unplanned settlements and unhealthy constructions, especially in metropolitan cities, started to form on the walls of cities and squatters have increased significantly. The last regulation for the transformation of unhealthy constructions that have not received architectural and engineering services in our cities is dated 31/05/2012 law no 6306 "Afet Alanları Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun". By this law, it is planned to convert approximately 6,7 million houses. The aim of the study was to evaluate the previously transformed areas and to provide reference results about design for future studies. In this context, the squatter transformations carried out by TOKİ in Aktaş, Demetevler, Gültepe and Pamuklar settlements are the subject of the research. In the evaluation of the mentioned settlements, a two-stage model consisting of pro evaluation and user satisfaction measurement stages has been developed. As a result of the research, the performance values of the settlements were determined, it was determined whether there were statistically significant differences between the performance values of the settlements and the features that had a significant effect on user satisfaction were determined. Within the framework of the results of the research, suggestions have been made in order to obtain more successful results in the applications to be carried out thereafter. It is hoped that the results of the research will be beneficial in terms of future applications.

Science Code : 80107

Key Words : Urban transformation, squatter house, mass housing, residential satisfaction

Page Number : 279

Supervisor : Prof. Dr. Pınar DİNÇ KALAYCI

TEŞEKKÜR

Tez alıŐmasının baŐından sonuna kadar her tŸrlŸ desteğini yanımda hissettiğim değerli danışman hocam Prof. Dr. Pınar DİNÇ KALAYCI'ya, tez izleme sŸresince katkılarını sunan değerli hocalarım Prof. Dr. Sare SAHİL ve Prof. Dr. Nuray BAYRAKTAR'a, tez savunma jŸrisi Ÿyeleri Prof. Dr. Nazan KIRCI ve Prof. Dr. Soofia Tahira ELİAS ÖZKAN'a, desteklerini esirgemeyen Toplu Konut İdaresi Başkanlığı personeline, araştırmanın yapılmasına özveri gŸstererek katılım sağlayan tŸm katılımcılara teŐekkŸr ederim. Çalışma sŸresince her tŸrlŸ desteklerini daima yanımda hissettiğim ve her zaman kalplerinde olduğumu bildiğim kıymetli aileme teŐekkŸrlerimi sunarım.



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xii
RESİMLERİN LİSTESİ	xvi
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xvii
1. GİRİŞ.....	1
2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI	11
2.1. Türkiye’de Gecekondulaşma Süreci ve Gecekondu Olgusu	11
2.2.1. Gecekondu alanlarında dönüşüm süreci	21
2.2. TOKİ Hakkında Kurumsal Bilgi.....	25
2.3. Konut ve Toplu Konut Araştırmaları	27
2.3.1. Konut ve toplu konut tanımları.....	28
2.3.2. Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler	29
2.3.3. Toplu konut alanları planlama ve tasarım ilkeleri	30
2.4. Konutlarda Kullanıcı Memnuniyeti Araştırmaları.....	34
2.4.1. Ulusal düzeyde kullanıcı memnuniyeti araştırmaları	37
2.4.2. Uluslararası düzeyde kullanıcı memnuniyeti araştırmaları	48
3. ARAŞTIRMA MODELİ	59
3.1. Model Kurgusu	60
3.2. Ön Değerlendirme ve Bileşenleri.....	66
3.2.1. Künye bilgileri	66

	Sayfa
3.2.2. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri.....	66
3.2.3. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri	72
3.3. Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümü ve Bileşenleri	76
3.3.1. Demografik özellikler.....	76
3.3.2. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri.....	76
3.3.3. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri	77
3.3.4. Genel memnuniyet ve aidiyet	77
4. ALAN ÇALIŞMASI	81
4.1. Ön Değerlendirme.....	83
4.1.1. Ankara Altındağ Aktaş kentsel dönüşüm projesi	84
4.2.1. Ankara Yenimahalle Demetevler kentsel dönüşüm projesi	91
4.3.1. Ankara Altındağ Gültepe kentsel dönüşüm projesi	98
4.4.1. Ankara Yenimahalle Pamuklar kentsel dönüşüm projesi.....	106
4.2. Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümü	116
4.2.1. Anket güvenilirliği.....	116
4.2.2. Demografik özellikler.....	120
4.2.3. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri.....	125
4.2.4. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri	159
4.2.5. Genel memnuniyet ve aidiyet özellikleri.....	179
4.3. Kullanıcı memnuniyeti ölçümü sonucunda genel memnuniyet ve aidiyet düzeyi üzerinde etkili özelliklerin tespiti.....	196
4.3.1. “Genel memnuniyet ve aidiyet düzeyi” üzerinde demografik özelliklerin etkisi	196
4.3.2. “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler.....	201
4.3.3. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler	204
4.3.4. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler	207

Sayfa

4.3.5. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler	210
5. SONUÇ	223
KAYNAKLAR	229
EKLER.....	237
EK-1. TOKİ uygulamalarına ilişkin bilgiler ve üretim raporu	238
EK-2. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar mahal listeleri	240
EK-3. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme.....	245
EK-4. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri vaziyet planları.....	254
EK-5. “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri	258
EK-6. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanları katılımcıların demografik özellikleri.....	275
ÖZGEÇMİŞ	279

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Türkiye’de nüfus sayım dönemlerine göre kır ve kent nüfusu	18
Çizelge 2.2. Analiz tablosu	45
Çizelge 2.3. Araştırmacılar tarafından kullanıcı memnuniyeti bağlamında kullanılan değişkenler.....	53
Çizelge 3.1. Ön değerlendirme bileşenleri ve yöntem-bina ve çevresi fiziksel özellikleri (a)	71
Çizelge 3.2. Ön değerlendirme bileşenleri ve yöntem- birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri (b).....	75
Çizelge 3.3. Kullanıcı memnuniyeti anketi.....	77
Çizelge 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri.....	84
Çizelge 4.2. Aktaş kentsel dönüşüm projesi 1. 2. ve 3. etaplar B1 ve C tipi birim konut ve mekân büyüklükleri	87
Çizelge 4.3. Demetevler kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri	91
Çizelge 4.4. Demetevler kentsel dönüşüm projesi B2, C ve C2 tipi birim konut ve mekan büyüklükleri	94
Çizelge 4.5. Gültepe kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri	98
Çizelge 4.6. Gültepe kentsel dönüşüm projesi B1, B2, C ve G tipi birim konut ve mekân büyüklükleri	101
Çizelge 4.7. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri.....	106
Çizelge 4.8. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi B2 ve C tipi birim konut ve mekan büyüklükleri.....	109
Çizelge 4.9. Aktaş, Gültepe, Demetevler ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme özeti	114
Çizelge 4.10. Güvenirlilik istatistikleri	117
Çizelge 4.11. Konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri	197
Çizelge 4.12. Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri.....	197
Çizelge 4.13. Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri.....	198

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.14. Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri	199
Çizelge 4.15. “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri	201
Çizelge 4.16. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nin etkileri.....	204
Çizelge 4.17. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri	207
Çizelge 4.18. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri.....	210
Çizelge 4.19. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “demografik özellikleri”nin etkileri.....	214
Çizelge 5.1. Çok değişkenli regresyon analizi sonucuna göre etkili olduğu saptanan özellikler.....	226

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 3.1. Araştırma modeli, bileşenleri ve aşamaları	65
Şekil 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı.....	85
Şekil 4.2. Aktaş kentsel dönüşüm projesi B1 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları..	88
Şekil 4.3. Aktaş kentsel dönüşüm projesi B1 ve C blok tipi konutların kat planları	88
Şekil 4.4. Demetevler kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı	92
Şekil 4.5. Demetevler kentsel dönüşüm projesi B2, C ve C2 tipi konutların fonksiyon şemaları.....	95
Şekil 4.7. Gültepe kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı	99
Şekil 4.8. Gültepe kentsel dönüşüm projesi B1, B2 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları.....	102
Şekil 4.9. Gültepe kentsel dönüşüm projesi G tipi (G1, G2) konutların fonksiyon şemaları.....	103
Şekil 4.10. Gültepe kentsel dönüşüm projesi B1, B2 ve C tipi konutların kat planları ..	103
Şekil 4.11. Gültepe kentsel dönüşüm projesi G tipi konutların kat planları	103
Şekil 4.12. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı.....	107
Şekil 4.13. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi B2 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları.....	110
Şekil 4.14. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi B2 ve C blok tipi konutların kat planları.....	110
Şekil 4.15. Eğitim kurumlarına yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği	117
Şekil 4.16. Spor tesislerine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği	118
Şekil 4.17. Konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin etkileri güç testi.....	119
Şekil 4.18. Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde bina ve çevresi fiziksel özellikleri ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin etkileri güç testi.....	120
Şekil 4.19. Demografik özelliklere ilişkin bulgular.....	122

Şekil	Sayfa
Şekil 4.20. Konut alanlarına göre şehir merkezine yakınlık düzeyleri	126
Şekil 4.21. Aktaş kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar	127
Şekil 4.22. Demetevler kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar	128
Şekil 4.23. Gültepe kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar	128
Şekil 4.24. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar	129
Şekil 4.25. Konut alanlarına göre eğitim kurumlarına yakınlık düzeyleri.....	129
Şekil 4.26. Konut alanlarına göre sağlık kurumlarına yakınlık düzeyleri	131
Şekil 4.27. Konut alanlarına göre spor tesislerine yakınlık düzeyleri	133
Şekil 4.28. Konut alanlarına göre alışveriş yerlerine yakınlık düzeyleri.....	135
Şekil 4.29. Konut alanlarına göre ibadet yerlerine yakınlık düzeyleri	137
Şekil 4.30. Konut alanlarına göre site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyleri	139
Şekil 4.31. Konut alanlarına göre ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği düzeyleri	140
Şekil 4.32. Konut alanlarına göre otoparkların yeterliliği düzeyleri	143
Şekil 4.33. Konut alanlarına göre yaya ve araç yolları yeterliliği düzeyleri.....	145
Şekil 4.34. Konut alanlarına göre ulaşım imkânlarının yeterliliği düzeyleri.....	148
Şekil 4.35. Konut alanlarına göre yeşil alanların yeterliliği düzeyleri	149
Şekil 4.36. Konut alanlarına göre kalabalıklık/insan yoğunluğu düzeyleri.....	151
Şekil 4.37. Konut alanlarına göre binanın site içindeki konumu düzeyleri.....	152
Şekil 4.38. Konut alanlarına göre binalar arası boşluk düzeyleri	154
Şekil 4.39. Konut alanlarına göre bina kat sayısı düzeyleri.....	156
Şekil 4.40. Konut alanlarına göre yönlenme düzeyleri.....	157
Şekil 4.41. Konut alanlarına göre konut büyüklüğü düzeyleri	160
Şekil 4.42. Konut alanlarına göre salon büyüklüğü düzeyleri.....	161
Şekil 4.43. Konut alanlarına göre oturma odası büyüklüğü düzeyleri.....	162
Şekil 4.44. Konut alanlarına göre mutfak büyüklüğü düzeyleri	164

Şekil	Sayfa
Şekil 4.45. Konut alanlarına göre ebeveyn yatak odası büyüklüğü düzeyleri.....	165
Şekil 4.46. Konut alanlarına göre çocuk yatak odası büyüklüğü düzeyleri.....	166
Şekil 4.47. Konut alanlarına göre antre ve koridor büyüklüğü düzeyleri.....	167
Şekil 4.48. Konut alanlarına göre banyo büyüklüğü düzeyleri.....	169
Şekil 4.49. Konut alanlarına göre lavabo-tuvalet büyüklüğü düzeyleri.....	170
Şekil 4.50. Konut alanlarına göre balkon büyüklüğü düzeyleri.....	171
Şekil 4.51. Konut alanlarına göre konutun kullanılabilirliği düzeyleri	172
Şekil 4.52. Konut alanlarına göre konut malzeme kalitesi düzeyleri	173
Şekil 4.53. Konut alanlarına göre kışın ısınma düzeyleri	174
Şekil 4.54. Konut alanlarına göre gün ışığından faydalanma düzeyleri	175
Şekil 4.55. Konut alanlarına göre havalandırma düzeyleri.....	176
Şekil 4.56. Konut alanlarına göre ses yalıtımı düzeyleri	177
Şekil 4.57. Konut alanlarına göre görsel mahremiyet düzeyleri.....	178
Şekil 4.58. Konut alanlarına göre komşuluk ilişkileri düzeyleri	179
Şekil 4.59. Konut alanlarına göre konutun beklentileri karşılama düzeyi.....	180
Şekil 4.60. Konut alanlarına göre konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi	182
Şekil 4.61. Konut alanlarına göre konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi	183
Şekil 4.62. Konut alanlarına göre konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi	185
Şekil 4.63. Konut alanlarına göre bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyleri.....	186
Şekil 4.64. Konut alanlarına göre birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri düzeyleri.....	190
Şekil 4.65. Konut alanı ayrımında genel performans değerleri	192
Şekil 4.66. Konut alanı ayrımında “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “genel memnuniyet ve aidiyet” performans değerleri	195
Şekil 4.67. Memnuniyet ve aidiyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerden “eğitim durumu”nun performans değeri.....	200

Şekil	Sayfa
Şekil 4.68. “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler.....	202
Şekil 4.69. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nden etkisi olan özellikler	205
Şekil 4.70. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler.....	208
Şekil 4.71. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler.....	212
Şekil 4.72. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler	216
Şekil 4.73. Cinsiyete göre konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyleri .	218
Şekil 4.74. “Genel memnuniyet ve aidiyet düzeyi” üzerinde etkili olan özellikler.....	219

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü	84
Resim 4.2. Demetevler kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü.....	91
Resim 4.3. Gültepe kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü.....	98
Resim 4.4. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü	106
Resim 4.5. Gültepe yüzme havuzu	134
Resim 4.6. Alışveriş yerleri (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar).....	136
Resim 4.7. Aktaş kentsel dönüşüm projesi - TOKİ Tepebaşı Cami	138
Resim 4.9. Ortak buluşma ve toplanma alanları (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)	142
Resim 4.10. Ortak buluşma ve toplanma alanları - Altındağ Kültür Sarayı.....	142
Resim 4.11. Otoparklar (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)	144
Resim 4.12. Yaya ve araç yolları (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar) ..	146
Resim 4.13. Yerleşimler-girişler (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar) ...	147
Resim 4.14. Yeşil alanlar (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)	150
Resim 4.15. Blokların konumu-yerleşimi (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar).....	154
Resim 4.16. Bina kat sayısı (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)	157
Resim 4.17. Yönlenme-Pamuklar	159
Resim 4.18. Otopark, çocuk oyun alanı ve istinat duvarı (Pamuklar)	188
Resim 4.19. Oturma dinlenme alanı (Pamuklar)	188
Resim 4.20. Park, çocuk oyun alanı (Pamuklar).....	188
Resim 4.21. Genel görünüm (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar).....	189
Resim 4.22. Konutlar (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)	191

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

Açıklamalar

ha	Hektar
km	Kilometre
m	Metre
m²	Metrekare
m³	Metreküp

Kısaltmalar

Açıklamalar

ABBİY	Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
KB	Kalkınma Bakanlığı
MPYY	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
PATİY	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

1. GİRİŞ

Konut bir haktır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 57. maddesinde: "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." hükmü yer almaktadır (Türkiye Büyük Millet Meclisi [TBMM], 1982). 1950'lerden bugüne, ülkemizde konut ihtiyacının karşılanması konusunda arz talep dengesinin sağlanamadığı görülmektedir. Arz talep dengesizliği, vatandaşların kendi problemlerine kendi çözümlerini ürettikleri bir gerçeğin, diğer bir ifadeyle kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Sonuç olarak, başta büyük şehirler olmak üzere şehirlerimizde kaçak, mimarlık/mühendislik hizmeti almamış yapılar yoğun bir şekilde yayılmıştır. Konuya ilişkin çeşitli yasal düzenlemeler yapılmış olmasına karşın plansız, kaçak ve sağlıksız şehirleşmenin önüne geçilememiştir. Ülkemizdeki yaklaşık 23 milyon mevcut konut stokundan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (ÇŞB) yaklaşık olarak 6,7 milyon konutun yenilenmesi gerektiği belirtilirken, önümüzdeki beş yıllık süreçte (2019-2023) her yıl 300 000 konut olmak üzere toplamda 1 500 000 konutun dönüşüme tabi tutulacağı ifade edilmektedir (www.csb.gov.tr, 2019). Bir deprem ülkesi olduğumuz göz önünde bulundurulduğunda mevcut durum, en kısa sürede ülkemizdeki konut stokunun yenilenmesi gereğini ortaya koymaktadır.

Konut konusunda bahsedilen arz talep dengesinin sağlanamamasının çeşitli sebepleri bulunmaktadır. Köyden kente göç, tarım istihdamındaki azalışa koşut sanayi istihdamındaki artış, sosyo-ekonomik gelişmeler bu sebepler arasındadır. Bu gelişmeler çerçevesinde Türkiye'de gecekondu bölgeleri, 1950'li yıllardan sonra hızla artmıştır. Gecekondular, imar kanununa aykırı olması, yapı denetimi konusunda hiçbir yaptırımın söz konusu olmaması, altyapı eksikliğinden dolayı oluşan çevre ve sağlık sorunlarının ciddi boyutlarda olması gibi sadece mekânsal değil sosyal ve ekonomik boyutlarıyla da büyük bir sorun teşkil etmiştir. Gecekondular ilk aşamada sosyo-ekonomik durumu çok düşük olan vatandaşların barınma ihtiyacının karşılandığı unsurlar iken zamanla yapılan kanuni düzenlemeler ve aflarla ticari bir boyut kazanmıştır.

Ülkemizdeki gecekondu sorunu uzayan süreç içinde politik bir boyut da kazandığından, soruna köklü bir çözüm getirilmesi mümkün olamamıştır. Politik hale gelen konu çıkarılan

aflarla karşılıklı bir rant aracı haline dönüşmüştür. Böylece şehirlerin son yıllarda yoğun bir şekilde çözülmeye çalışılan sorunları daha da katlanarak bugünlere ulaşmıştır. Türkiye Onuncu Kalkınma Planı döneminde (2014-2018); kentsel dönüşüm uygulamalarına devam edildiği, konut açığının azalma eğiliminin sürdüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından % 89'u sosyal konut olmak üzere 239 000 konut üretildiği (Strateji ve Bütçe Başkanlığı [SBB], 2019: 24) belirtilmiştir. Konut açığının kapatılması noktasında devletin düzenleyici ve denetleyici otoritesini ortaya koyarak yeni uygulamaların bilimsel veriler ışığında, teknik gereklere uygun olarak, belirli planlama ve tasarım ilkeleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesi, bugün çözmek zorunda kaldığımız sorunların tekrarlanmaması için son derece önemlidir.

On Birinci Kalkınma Planında kentsel dönüşüm başlığı altında amaç: “Afet tehlikesi ve riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve araziler, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürülecektir.” şeklinde tanımlanırken, kentsel dönüşüme ilişkin politika ve tedbirler:

“Kentsel dönüşüm; yatay mimari anlayışıyla, yaşam kalitesini yükseltme ve kentlilik bilincini geliştirme amacı çerçevesinde tarihi merkezlerin yenilenmesini içerecek şekilde yürütülecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında tarihi kent merkezi alanlarının yenilenmesinin yaygınlaştırılması, bu kapsamda yerel yönetimlerle paylaşımlı bir finansman modeli oluşturulması sağlanacak ve 81 ilde tarihi kent merkezleri kent kimliğini ön plana çıkaracak şekilde dönüştürülerek, yatay mimari ve insan odaklılık anlayışıyla tasarımları gerçekleştirilecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında il bazında hazırlanan kentsel dönüşüm stratejileri esas alınacaktır.

İl ve ilçe bazında riskli ve rezerv alanlara ilişkin verileri, sosyal yapı analizini, ekonomik bütünleşme, altyapı durumu, finansman modelleri ve il bazında dönüşüm hedeflerini içeren kentsel dönüşüm stratejileri hazırlanacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri katılımçılık esasları dikkate alınarak, kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle yerinde dönüşüm ilkesi benimsenerek, mevcut sosyal yapının mekânsal ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran çözümlerle kent dokusuyla uyumlu ve alan bazlı olarak yürütülecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları öncesinde sosyal etki analizi yapılacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinde katılımçılık esasları tanımlanacak ve sürecin işbirliği içerisinde ilerlemesi sağlanacaktır.

Afet riskli alanların tespiti ve ilanına ilişkin mevcut kriterler geliştirilecek ve netleştirilecek; yüksek öncelikli alanlar çok ölçütlü değerlendirme sistemiyle önceliklendirilerek ivedilikle dönüştürülecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerleşim alanı bazında önceliklendirme için çok ölçütlü değerlendirme modeli, can ve mal kaybına neden olma açısından afet riskleri, tehlikesi, etkilediği nüfusun büyüklüğü, mali ve finansal gereksinim, rezerv alanın mevcudiyeti gibi parametrelerin esas alındığı kriterler ve puanlama sistemi çerçevesinde geliştirilecek ve yerleşim alanları bu kapsamda önceliklendirilecektir.

Tehlikeli ve riskli alanlardaki yapıların risk önceliklendirilmesi yapılarak ülke çapında konutların ve şehir içinde kalmış sanayi sitelerinin illerden gelen talep ve ihtiyaçlara göre kentsel dönüşüm hizmetleri yürütülecektir.

Kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alanlarının altyapılarının oluşturulması, idari ve çevresel düzenlemeler ve kira yardımları ile hak sahiplerinin mali ihtiyaçlarının karşılanması için finansman modeli geliştirilecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak sağlanmasına yönelik hazineye ait sanayi parselleri küçük sanayi kooperatiflerine satılacaktır.

İstanbul'da fay hattına yakın olan alanlar tespit edilerek kentsel dönüşüm çalışmalarında önceliklendirilmesi sağlanacaktır.

İstanbul'da mevcut yapılaşmış alanlarda yapı stoku dikkate alınarak, kentsel dirençliliğin artırılması amacıyla mevcut altyapı sistemlerinde afet risk önceliklendirme çalışması yapılarak ihtiyaç duyulanlar yenilenecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ve imara yeni açılacak alanlar ile sanayi alanlarının dönüşümü kapsamında şehir planlaması yapılırken şehrin afet geçmişi, afet tehlikeleri ve riskleri göz önünde bulundurulacaktır.

Mekânsal planlama faaliyetlerinde AFAD tarafından hazırlanan Afet Riski Azaltma Sisteminin kullanılması sağlanacaktır.

Afet risklerinin planlama aşamasında gözetilmesine yönelik imar planlaması kriterleri geliştirilecek ve afet tehlike ve risklerine uygun imar planlaması yapılması sağlanacaktır.

Kentsel dönüşüm çalışmalarının yerli ve yenilikçi malzemelerin üretilmesini destekleyecek şekilde yapılması sağlanacaktır.

Kentsel dönüşümün yerli ve yenilikçi üretimi destekleyecek şekilde uygulanmasına yönelik usul ve esaslar belirlenerek mevzuat bu yönde geliştirilecektir.” şeklinde açıklanmıştır (SBB, 2019: 175-177).

On Birinci Kalkınma Planında; 2018 yılı itibariyle “Kentsel Dönüşüm strateji Belgesi” hazırlanan il sayısının 2 olduğu belirtilirken 2023 yılında bu sayının 81 olması öngörülmektedir (SBB, 2019: 177).

TOKİ tarafından 2018 yılı itibariyle üretilen toplam konut sayısı 837 572 adettir (Bkz. EK-1, Şekil 1.1). 837 572 konut üretimiyle TOKİ bu alandaki en büyük aktör konumundadır. TOKİ'nin, sosyal konut, yoksul grubu, alt gelir grubu, orta gelir grubu, kentsel dönüşüm, gelir paylaşım ortaklığı vb. şeklinde farklı içeriklerde konut sunum modelleri bulunmaktadır.

Araştırmaya, ülkemizdeki en büyük konut üreticisi konumunda bulunan TOKİ tarafından Ankara'da gecekondu alanlarında gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm projeleri konu edilmiştir. Araştırmayla, gerçekleştirilmiş gecekondu kentsel dönüşüm alanlarındaki uygulamaların araştırmacı tarafından değerlendirilmesi, kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayabilme, kullanıcı memnuniyetini sağlama düzeyi bakımından ne durumda oldukları hususları ele alınarak istatistiksel olarak da anlamlı sonuçların ortaya konulması hedeflenmektedir.

Problem durumu/konunun tanımı

Kentsel dönüşüm uygulamaları, son yıllarda hem kamu otoritesinin hem de vatandaşların gündeminde yoğun olarak yer alan konulardan biridir. “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak da bilinen 6306 sayılı “Afet Alanları Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” 31/05/2012 tarihinde yasalaşmıştır. Söz konusu Yasa ile birlikte; ülkemizdeki yaklaşık 23 milyon civarındaki yapı stokunun %60'ından fazlasının bu kapsamda ele alınarak, depreme dayanıklı bir şekilde yenilenmesinin yolu açılmış bulunmaktadır. İlk etapta dönüşümü acilen yapılması gerektiği belirtilen yaklaşık 6,7 milyon konutun dönüşümü kapsamında harcanacak olan kaynakların olabildiğince doğru, verimli ve iktisatlı olarak kullanılması gerektiği açıktır. Bununla birlikte, dönüşümü gerçekleştirilen konutların kullanıcı memnuniyetini sağlayacak nitelikte planlanması ve tasarlanması da son derece önem arz etmektedir.

İnsan odaklı, nitelikli uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için yapılacak olan kentsel dönüşüm ve yenilemelerin; fiziksel, sosyolojik, ekonomik, hukuki disiplinler bakımından insan hayatı üzerinde doğrudan etkiye sahip olduğu dikkate alınarak, yapılacak her uygulamanın ve atılacak her adımın analizlerinin yapılması ve doğuracağı sonuçların iyi irdelenerek hayata geçirilmesi gerektiği ortadadır. Bu kapsamda, araştırmayla dönüşüm uygulamaları kapsamında gelecekte yapılacak uygulamaların tasarımlarında esas alınabilecek güvenilir bilgi araştırılmaktadır.

Araştırmanın kapsamı

Ülkemizdeki yapı stokunun dönüşümü kararlı bir anlayışla devam ettirilirse, yaklaşık 30 yıllık projeksiyonda kentsel dönüşümün en önemli uygulama araçlarından biri olacağı değerlendirilmektedir. Bu fikirden hareketle, kentsel dönüşüm konusunu ele almayı hedefleyen araştırmanın, hali hazırda yapımı tamamlanmış ve kullanılmakta olan kentsel dönüşüm uygulamalarından seçilmesi gerektiği, bugüne kadar 837 572 adet konut üretimi gerçekleştirmiş bulunan TOKİ projelerinden belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Bu çerçevede TOKİ'nin konut sunum modelleri ve Ankara ilinde TOKİ tarafından gerçekleştirilmiş tüm uygulamaların listesi çıkarılmıştır. Buna göre; Haziran 2018 tarihli konut üretim raporuna göre TOKİ'nin uygulamalarının %86,46'sı sosyal konut (717 154 adet), %13,54'ü kaynak geliştirme (112 262 adet) ve diğer projelerden oluşmaktadır. Sosyal konut uygulamalarının %17,24'ü ise kentsel dönüşüm uygulamalarından (143 021 adet) oluşmaktadır (Bkz. EK-1, Şekil 1.1).

a) Sosyal Konut (%86,46): 1) Yoksul grubu 45-65 m² arası konutlar, 2) Alt gelir grubu 65-87 m² arası konutlar, 3) Orta gelir grubu 87-146 m² arası konutlar, 4) Kentsel dönüşüm (%17,24),

b) Kaynak geliştirme (%13,54),

c) Diğer: 1) Tarımköy projeleri, 2) Göçmen konutları, 3) Taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonuna destek veren krediler, 4) Kooperatif kredileri, 5) Konut kredileri, 6) Harp malullerine konut kredileri, 7) Şehit aileleri ve terör malulleri kredilerinden oluşmaktadır.

Bu grupların içerisinde, Ankara'da TOKİ tarafından gecekondudan dönüşüm şeklinde gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm uygulamaları araştırmaya konu edilmiştir. Bahsedilen yerleşimlere ilişkin kentsel dönüşüm projeleri araştırmacı tarafından tespit edilerek idaresinden bunlara ilişkin veriler elde edilmiştir (Bkz. EK-1, Çizelge 1.1).

Araştırma alanının sınırlandırılması amacıyla ekte (EK-1, Çizelge 1.1.) yer alan projelerden; a) şehir merkezinde (<10 km) yer alan, b) etapları tamamlanmış ve kullanılmakta olan projelerin araştırmaya konu edilmesi planlanmıştır. Karacaören projesi şehir merkezine

mesafesi nedeniyle, Kuzey Ankara ve Yatıkmsuluk projeleri ise projeye ilişkin etaplar henüz tamamlanmadığından araştırma kapsamına alınmamıştır. Bunların dışında kalan Ankara’da 2007-2011 yıllarındaki protokoller çerçevesinde gerçekleştirilmiş diğer gecekondur kentsel dönüşüm projeleri araştırma kapsamında yer almaktadır. Buna göre araştırma kapsamında ele alınacak olan gecekondur kentsel dönüşüm projeleri:

- 1) Altındağ Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi (3 etaptan oluşmaktadır),
- 2) Yenimahalle Demetevler Kentsel Dönüşüm Projesi,
- 3) Altındağ Gültepe Kentsel Dönüşüm Projesi (3 etaptan oluşmaktadır),
- 4) Yenimahalle Pamuklar Kentsel Dönüşüm Projesi’dir.

Araştırmanın amacı ve önemi

Araştırmanın, Türkiye’de bundan sonra dönüşüm yapılacak alanlarda, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” bağlamında, bir çevreden ve konuttan duyulan memnuniyeti belirleyen fiziki faktörleri tasarıma dair referans sonuçlar olarak ortaya koyması hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda araştırmanın ana amacı, konut ve çevresine ilişkin fiziksel özellikler bakımından, geliştirilmiş model çerçevesinde ulaşılan sonuçları ortaya koyarak buna dair genel performans değerleri ile hangi özelliklerin kullanıcı memnuniyeti üzerinde etkili olduğunu saptamaktır. Gecekondur alanlarında yapılmış dönüşümlerin hangi yönlerinin başarılı olduğu, hangi yönlerinin nasıl daha iyi hale getirilebileceği, bu konuda kullanıcının beklentisinin neler olduğu ve memnuniyet düzeyine ilişkin sorulara da bir bakıma cevap aranmaktadır.

Araştırma kapsamında; konut ve toplu konut, kullanıcı memnuniyeti kavramlarının literatürde nasıl ele alındığı, yaklaşımların nasıl şekillendiği, hangi ilkelere dayandığı ve ne şekilde çalışıldığı incelenerek araştırmacıların ortaya koydukları hususlar tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında, gelecek uygulamalara özellikle tasarım boyutuyla katkısı olacağı ümit edilen araştırma modeli oluşturulmuştur. Araştırma modeli, ön değerlendirme ve kullanıcı memnuniyeti ölçümü ana bileşenlerinden oluşmaktadır. Ön değerlendirme kapsamında araştırmacı tarafından proje okuması, yerinde inceleme, tespit ve gözlemler yapılmıştır. Kullanıcı memnuniyeti ölçümü kapsamında ise araştırmaya konu 4 farklı yerleşimde kullanıcılarla memnuniyet anketi gerçekleştirilmiştir. Kullanıcı memnuniyeti ölçümü ile

elde edilen sonuçların, mevzuat/standartlar düzleminde gerekçelendirilmesi, ön değerlendirme bileşeni sonucunda ulaşılan tespitler çerçevesinde yapılmıştır. Model, Ankara'da gecekondular alanlarında dönüşüm gerçekleştirilmiş 4 farklı yerleşimde uygulanmıştır. Araştırma modeliyle, "bina ve çevresi fiziksel özellikleri" ile "birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri" bağlamında gelecek uygulamalar açısından kullanıcı memnuniyet düzeyinin yükseltilmesine katkı sunacak sonuçların ortaya konulması önem arz etmektedir.

Araştırmanın hipotezleri

Araştırma neticesinde hem yerleşimlerin kendi özelliklerinin değerlendirilmesi hem de diğer yerleşimlerle kıyaslanması mümkündür. Böylece hem farklı yerleşim alanlarının her birinin kendi performansını hem de yerleşimlerin birbirine göre kıyasını ortaya koymak mümkündür. Araştırma kapsamında aşağıda yer verilen hipotezler belirlenmiştir.

H1: Standartlaştırılmış proje çözümü ve uygulamaların 4 farklı yerleşimde; a) bina ve çevresi fiziksel özellikleri, b) birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri, c) genel memnuniyet ve aidiyet değişkenleri bağlamında birbirine eş kullanıcı memnuniyet düzeyleri oluşturacağı öngörülmüştür.

H2: a) Bina ve çevresi fiziksel özellikleri ve tüm bileşenlerinin, b) birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri ve tüm bileşenlerinin; standartlaştırılmış proje çözümü ve uygulamaları kapsamında kurgulanmış 4 farklı yerleşimde yaşayanların, genel memnuniyet ve aidiyet değerlendirmelerine eş derecede etki edeceği öngörülmüştür.

Araştırmanın yöntemi

Araştırma modeli a) ön değerlendirme, b) memnuniyet düzeyi ölçümü olmak üzere 2 ana bileşenden oluşmaktadır. Araştırma modeli kapsamında yapılacak iş ve işlemler doğrultusunda, öncelikle araştırmaya konu kentsel dönüşüm projelerinin vaziyet planları, mimari uygulama projeleri elde edilmiştir. Mimari projeler ve vaziyet planı üzerinden yapılan okumalar sonrasında araştırmacı tarafından yerinde gözlem yapılmıştır. Mimari proje ve vaziyet planı okumalarında, projeler ve sosyal donatı alanlarında aranacak olan standartlar ve/veya asgari zorunluluklarda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY),

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (PATİY), Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği (ABBİY) mevzuat hükümleri referans alınmıştır. Ön değerlendirme safhasıyla binanın künye bilgilerinin çıkartılması, vaziyet planı üzerinden yerleşim, yönlenme vb. kararlarının tespit edilerek değerlendirilmesi, mimari uygulama projesine göre binanın ve konutun mimari özelliklerinin ortaya konularak değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca araştırmacı ile kullanıcının bakış açısı arasındaki farklar da bu safha vasıtasıyla belirlenmiştir.

Araştırmada uygulanan kullanıcı memnuniyeti anketi; “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “genel memnuniyet ve aidiyet” ana başlıklarından oluşmaktadır. Kullanıcılarla gerçekleştirilen memnuniyet anketleri SPSS programı aracılığıyla değerlendirilmiştir. Tek yönlü varyans analizleri ve çok değişkenli regresyon analizleri ile kullanıcıların memnuniyet düzeyleri ölçülerek yerleşimler arasındaki farklar belirlenmiş, kullanıcı memnuniyeti üzerinde etkili olan özellikler saptanmıştır. Memnuniyet düzeyi ölçümü, kullanıcıların içinde yaşadıkları konuttan ve konut çevresinden duyulan memnuniyet derecesini ortaya koymasından önemlidir.

Kullanıcılar bu konutta yaşamaktan ne derece memnundurlar? Konut ve çevresi kullanıcıların beklenti düzeyini karşılayabilmekte midir? Konut ve çevresinin fiziksel özelliklerinin kullanıcılarda aidiyet hissi oluşturabilme bakımından etkisi nedir? Hangi değişkenler çerçevesinde kullanıcı memnuniyeti nasıl şekillenmektedir? Konut ve çevresine ilişkin özelliklerden hangileri genel memnuniyet ve aidiyet üzerinde etkilidir? sorularının cevaplarının bulunabilmesi, uygulamacı tarafından başlangıçta ortaya konulan amaçların, ne derecede gerçekleştirilip gerçekleştirilemediğini, kullanıcı memnuniyeti açısından uygulamanın ne derecede başarılı olup olmadığını ortaya koymuştur.

Proje okumasından elde edilen veriler ile anket sonucunda memnuniyet düzeyi üzerinde istatistiksel olarak anlamlı etkisi olduğu tespit edilen başlıklar arasındaki ilişki/bağlantı regresyon analizleri aracılığıyla tespit edilmiştir. İki safhanın beraberce değerlendirilmesi neticesinde de, hem standartlar/zorunluluklar yerine getirilirken hem de kullanıcı memnuniyetinin en üst düzeyde sağlanabildiği tasarım, planlama ve uygulama prensiplerinin neler olduğu/olabileceği konusunda tanılar ortaya konulmuştur.

Araştırma kapsamında veri toplama yöntemi; a) TOKİ'den mimari proje, teknik verilerin elde edilmesi ve okunması, b) yerleşim alanlarında yerinde inceleme, gözlem ve tespit yapılması, c) anket yöntemiyle kullanıcı memnuniyet düzeyinin ölçülmesi olarak belirlenmiştir.

Araştırma Ankara'da gecekondularında gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm neticesinde elde edilen toplu konut alanlarında yapıldığından, bundan sonraki bölümde konut, toplu konut, toplu konut tasarımı ilkeleri ve kullanıcı memnuniyeti başlıkları ile gecekondular ve Türkiye'de gecekonduların dönüşüm sürecinden bahsedilerek sonrasında da konuya ilişkin yapılmış araştırma ve tez çalışmaları ele alınmıştır.





2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Araştırmaya, gecekondulu kentsel dönüşüm alanları konu edildiğinden, Türkiye’de gecekondulaşma süreci ve gecekondulu olgusu, konut ve toplu konut araştırmaları ile konutlarda kullanıcı memnuniyeti araştırmalarına ilişkin daha önceki araştırma ve çalışmalar taranarak literatür araştırması gerçekleştirilmiştir.

2.1. Türkiye’de Gecekondulaşma Süreci ve Gecekondulu Olgusu

30.07.1966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondulu Kanununda gecekondulu: “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak belirtilmiştir.

Ülkemizde gecekondulu alanlarının ilk ortaya çıkışı, İkinci Dünya Savaşı sonrasıdır. Türkiye’de ilk gecekondulu örnekleri Ankara’nın başkent olmasıyla ortaya çıkmıştır (Tekeli, 2009: 55-56; Yaman, 2011: 83). Tarihsel seyir içinde; 1950’ler İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem, 1960’lar Geleneksel Konut Politikaları Dönemi, 1970’ler Hükümetlerin Kolaylaştırıcı Olduğu Dönem, 1980’ler Konut Finansmanının Politika Aracı Olarak Kullanıldığı Dönem, 1990’lar Konut Piyasalarının ve Kentlerin Gelişimi Dönemi, 2000’ler Küresel Kent ve Konut Politikaları Dönemi olarak nitelendirilebilir.

Konuyla ilgili; 1923-1950, 1950-1960, 1960-1971, 1971-1980 dönemleri ve gelişmeleri ile 1980 sonrası dönem ele alınmıştır. Sonrasında da kalkınma planları açısından konuya değinilmiştir.

1923-1950 döneminde kurulan hükümetlerin programlarında önceliğin ekonomik ve toplumsal sorunların çözümüne verildiği, demiryolları yapımının, harap olan yol, köprü vb. bakımı ve onarımının hükümetler açısından önde geldiği, kentleşme sürecinin ortaya çıkardığı sorunların -ki bu sorunların başında konut sorunu gelmektedir- yerel ölçekte belediye olanakları ile çözülmeye çalışıldığı bu dönemde merkezi hükümette kurumsal yapının yeterince gelişmemiş olmasının da konut sorununun çözümünde görevlerin

belediyelere bırakılmaları için bir gerekçe oluşturduğu (Tekeli, 1991: 62-65; Bayraktar, 1998) ifade edilmiştir.

1950 öncesinde çıkartılan 5218, 5228 ve 5431 sayılı Yasaların gecekonduların yapımını önleyemediği hatta destekleyici politikalarla gecekondular sorununu daha da arttırdığı, 5218 sayılı Yasanın Ankara'da kentleşmenin neden olduğu konut sorununun çözümü için hazırlandığı, Yasa kapsamında, belediye aracılığı ile gecekondulara yapacakları gecekondular için arsa tahsisi yapılması ve belediye sınırları içerisinde yer alan gecekonduların durumlarının iyileştirilmesi gerekliliğinin belirtildiği, 5218 sayılı Yasadaki Ankara Belediyesi sınırlarıyla sınırlandırılan arsa üretiminin 5228 sayılı Yasa ile ülke genelinde yaygınlaştırıldığı, 5431 sayılı Yasayla Bakanlar Kurulu kararı ile belediye meclislerine kentte yeni dokunulmaz bölgeler tanımlama yetkisinin verildiği (Yaman, 2011: 84, 85) ifade edilmiştir.

1950-1960 Dönemi başlarında gerçekleşen iktidar değişimiyle birlikte benimsenen politikalar sonucunda, tarım mekanizasyonu, köyden kente göç, göçle birlikte ortaya çıkan konut sorunu ve gecekondulaşmanın, dönemin belirleyici olgularının arasında olduğu (Bayraktar, 1998) ifade edilmiştir. Bu dönemde gecekondunun tek konut ölçeğinde ele alınması eğiliminin yaygın olduğu, soruna belediye olanakları ile çözüm arandığı, kentlerin iyileştirilmeleri için yeni projeler geliştirilmesinin gereğinin vurgulandığı (Erim, 1982: 439-451; Bayraktar, 1998) belirtilmiştir.

Gecekondunun 1950'ler ve 1960'larda artık kentin bir parçası olduğu ancak nüfusunun kentlileşmesi gerektiği (Aksoy ve Kocataş, 2017) ifade edilmektedir. Bununla birlikte Kentsel nüfusun 1950 ve 1960 yılları arasında toplam ülke nüfusuna oranla %80'e varan bir artış gösterdiği (Ataöv ve Osmay, 2007) belirtilmiştir.

1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Belediye Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile belediyelerin konut uygulamaları konusundaki görevlerinin zorunlu hale getirilmesinde belediye meclislerinin yetkili kılındığı, 1580 sayılı Belediye Kanunundaki belediyelerin kiralık konut yapmakla sınırlı olan görev alanlarının değiştiği, belediyelerin arazi satın alarak, bu araziler üzerinde yaptıkları konutları 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa bağlı kalmadan hemşerilerine devredebilmelerinin karar altına alındığı, belediyeler vatandaşların konut sahibi olabilmeleri için 1950 sonrasındaki tüm çabalarını bu

konuya yönelttikleri, sağlanan arsalar üzerinde gereksinim duyanlara proje vererek ve kredilendirerek ya da doğrudan gerçekleştirdikleri ucuz konutlar ile konut sorununu çözmeye çalıştıkları (Bayraktar, 1998) ifade edilmiştir.

Bu Yasanın ardından 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Yapılar Hakkında Kanunun belediyelerin mülkiyetlerinde bulunan ya da mülkiyetlerine geçecek olan arazi ve arsalarından, belediye meclisi kararı ile belirleneceklerin bu Yasa hükümleri çerçevesinde konut yapımına tahsis edilebileceğine ilişkin olduğu, bu Yasa ile belediyelere, hazinenin, özel idarenin ve -vakıflar hariç- katma bütçeli dairelerin mülkiyetinde veya devletin tasarrufunda olup da belli bir amaca tahsis edilmemiş arsalarından ev yapımına uygun olanları devralma hakkının sağlandığı, diğer af yasalarında olduğu gibi yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapılmış izinsiz yapıların affedildiği, sonrakilere yasak getirildiği (Bayraktar, 1998) ifade edilmiştir.

6188 sayılı Kanunun çıkarıldığı 1953 yılında, söz konusu konutların gecekondur değil “izinsiz yapılan binalar” olarak nitelendirildiği, bu kanunla, belediyelerin, ucuz konut yaparak bu konutların maliyet bedeli ile gecekondur sahiplerine tahsisi konusunda yetkilendirildiği, diğer yandan da izinsiz bina yapımına bu tarihten itibaren ceza getirildiği, İmar ve İskân Bakanlığı ve belediyelerin yetkilendirilerek temel aktör olarak tanımlandığı (Kayıkçı, 2013) dile getirilmiştir.

1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanununa ek yönetmelikle de belediye sınırları içinde yapılan tüm yapılara ruhsat alma zorunluluğunun getirildiği, bu sınırlar içinde yapılan yapıların bir imar planına bağlı olmaları için gerekli sistemin düzenlenmesinin hedeflendiği, bu Yasa ile belediyelere aynı zamanda imar planına aykırı yapılaşmaları önleyici geniş yetkiler verildiği (Bayraktar, 1998) belirtilmiştir.

1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun ile de hazinenin mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan arazi ve arsalarından belediye sınırları içinde bulunanların, imar planı bulunsun ya da bulunmasın 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Yapılar Hakkında Kanunda yazılı amaçlarla kullanılmak üzere belediyelerin mülkiyetine geçmelerinin öngörüldüğü (Tekeli, 1991; Bayraktar, 1998) ifade edilmiştir.

1950-1960 Dönemi boyunca çıkarılan yasalarda genel tavrın, mevcut gecekonduların iyileştirilmelerinin sağlanmaya çalışılması; ancak yenilerinin yapılmalarına izin verilmemesi yönünde olduğu (Bayraktar, 1998) dile getirilmiştir.

1960-1971 döneminde, gerçekleşen yasal düzenlemelerin, dönemin planlama anlayışını desteklediği ve gecekonduların yasallaşmasını öngördüğü, belediye başkanının halk tarafından doğrudan seçilmesini getiren ve gecekonduların sakinlerini politikacılar üzerinde baskı oluşturmaya imkân veren 307 sayılı Belediye Yasasının 1963 yılında, özellikle kent merkezindeki ruhsatlı az yoğun ve az katlı konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşmesine imkân veren ve bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının genişletilmesini destekleyen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1965 yılında, ıslah-imar planları yoluyla gecekonduları yasallaştıran ve ticarileştiren 775 sayılı Gecekondular Kanununun 1966 yılında yasalaştığı (Ataöv ve Osmay, 2007) ifade edilmiştir.

1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Kanununda ilk defa “gecekondular” ibaresinin kullanıldığı, böylece gecekonduların varlığı kabul edilerek gecekondular politikasında “ıslah, tasfiye ve yeniden gecekondular yapımının önlenmesi” yollarının benimsendiği (Kayıkcı, 2013) ifade edilmiştir.

Bu dönemde, Devletin ekonomik gelişme açısından planlı ekonomiyi benimsediği, sosyal adalet ilkesinin yaşama geçirilmesinin temel politika olduğu, bu politika uyarınca bu dönemde öncelikle ve özellikle dar gelirli vatandaşların konut sahibi olmalarını sağlayacak tedbirler üzerinde yoğunlaşıldığı, genel eğilimin ihtiyacı olanlara arsa sağlamak ve ucuz evler inşa etmek olduğu, konut sorununu çözmek için benimsenen politikaların özünün vatandaşın ev sahibi yapmak olduğu, genel tavrın gecekondular sahiplerine alternatif bir barınma olanağı sağlanmadan gecekonduların yıktırılmaması olduğu, 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondular Kanunuyla da gecekondular yerleşimlerinin elektrik, su, kanalizasyon, fosseptik ve yol gereksinimlerinin giderilmeye çalışıldığı (Bayraktar, 1998) ifade edilmiştir.

Ataöv ve Osmay (2007) tarafından konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesislerinin yapımında arsa ve arazi sağlamak için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kurulmasına imkân veren 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununun 1969 yılında yasalaştığı belirtilmiştir.

1971-1980 döneminde, 1973 ve 1977 yılları arasında ortaya çıkan Yeni Belediyecilik Hareketi ile yerel belediyelerin kentleşme sorunlarına karşı merkezi yönetimden daha fazla duyarlılık göstermeye başladığı (Ataöv ve Osmay, 2007) belirtilmiştir.

1976 yılında çıkarılan 1990 Sayılı Yasa ile Gecekondu Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak o güne kadar yapılmış gecekonduların yasallaştırıldığı, 1960'lı yıllarda konut alanında ikinci plana itilmiş olan belediyelerin, 1973 sonrası önemli toplu konut projelerini yaşama geçirerek büyük bir atılım gerçekleştirdiği, dönem sonlarında kentlerde nüfusun hızla artması nedeniyle belediye hizmetlerinin yeterince sağlanamamasına gerekçe olmak üzere uygulamacı birimler belediyeler olmasına karşın, yetki ve olanakların merkezi yönetimde toplanmış olmasının daha sık gündeme getirilmeye başladığı, belediyelerin beklenen hizmetleri yerine getirebilecek maddi ve teknik donanımına sahip olmadıklarına ilişkin tartışmaların yoğunlaştığı günlerde; bu sorunların çözümünün merkezi yönetimce sağlanması gereğine olan inançla; yeni bir kentleşme modelinin ortaya konulması çağrısının ardından çarpık kentleşme ve yapılaşmanın önlenmesini sağlayacak yasal düzenlemelerin gerçekleştirilmesinin istendiği (Bayraktar, 1998) belirtilmiştir.

1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamanın bulunduğu, 1980'li yıllarda gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin birçoğunun kamu-özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirildiği, bu projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarken, kamunun temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlendiği (Akkar, 2006: 31-32; Aydınli ve Turan, 2012) belirtilmektedir.

1980 sonrası dönemde kentlerde toplumsal ve mekânsal yapıda artık belirleyici olmaya başlayan gecekondu yerleşimleri ile ilgili olarak yeni düzenlemeler gündeme getirildiği, 1983 yılında çıkarılan 2805 Sayılı Yasa ile belediyelere ıslah imar planları hazırlama görevi verildiği, 1984 yılında çıkarılan 2981 Sayılı Yasa ile 2805 Sayılı Yasanın kapsamının genişletildiği, Yasada bir önceki Yasanın değiştirilerek gecekondu tapu verilmesi ve konunun köklü bir şekilde sonuçlandırılmasının amaçlandığının belirtildiği, bu Yasanın, o güne dek getirilen af yasaları içinde en geniş kapsamlı olanı olduğu, 1990'lı yıllarda ise özellikle büyük kentlerde nüfusun çoğunluğunu oluşturan gecekondu nüfusun belediyeler

açısından da potansiyel oy kaynağı olarak değerlendirildiği, kentsel hizmetlerden yararlanmada gecekonduların yerleşimlerinin öncelikli olduğu ve belediyeler tarafından verilen kat artış kararları ile gecekonduların değer kazanma sürecinin hızlandığı (Bayraktar, 1998) belirtilmiştir.

İlk önceleri barınma amaçlı oluşan gecekonduların zaman içerisinde artan göç oranı ve popülist politikalar ile şekillenen af uygulamaları ile bir taraftan kentsel mekanda önemli bir alana sahip olurken, diğer taraftan nüfusunu spekülasyon ortamlara taşıdığı, kentlerin ekonomik ve fiziksel mekanda büyümesi ile gecekonduların alanlarının rant değerinin gittikçe artan merkezi alanlarda yeniden değerlendirilen, bunun farkına varan gecekonduların barınma olarak gördüğü gecekondusundan en yüksek faydayı elde etme arayışı içinde olduğu (Dündar, 2003; Yüksel, 2007: 52) ifade edilmiştir. Bu kapsamda, yapılan mevzuat düzenlemeleri/af yasaları göstermektedir ki, gecekondular sorunu bütüncül bir bakış açısı ile ele alınarak problemin kesin çözümüne yönelik düzenlemeler yapılamamıştır. Bu durum da, sorunun çözülmek yerine zamanla daha da büyüyen çözümleri gittikçe zorlaşan bir sarmal haline gelmesinin önünü açmıştır.

Ülkemizde kalkınma planlarının başlangıcı 1963 yılı olmak üzere kalkınma planları sırasıyla; Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967), İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972), Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977), Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983), Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989), Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994), Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000), Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005), Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013), Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) yıllarını (www.sbb.gov.tr, 2019) kapsamaktadır.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1963-1967) kent sorunlarının bütün olarak ele alındığı, planda, öncelikle gecekondular sorunu ve sosyal adalet ilkesine ayrıntılı yer verildiği, gecekondular yasasının etkisiyle, gecekonduların içinde yaşayanlara yer bulmadan yıkılmaması düşüncesiyle hareket edildiği, bu amaçla, iyileştirme, tasfiye ve gecekondular yapımını önlenmesi ilkelerinin benimsendiği (Yaman, 2011: 95),

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1968-1972) gecekondular politikasının, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'ndaki gecekondular bölgelerine yönelik amaçlarla benzerlik taşıdığı, amaçları gerçekleştirecek araçların kalkınma planı içerisinde yer almadığı, gecekondular

yapımının önlenmesinin planda öngörüldüğü (Keleş, 2010: 505; Yaman, 2011: 95), gecekondunun çözümünün yalnız belediyelere bırakılmayacağı devletin de yerel yönetimlerin yanında gecekondunun çözümü gerektiği görüşünün önem kazandığı (Keleş, 1983: 220; Yaman, 2011: 95),

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1973-1977) gecekondunun çözümüyle ilgili olarak, diğer kalkınma planlarındaki benzer söylemlerin yer aldığı, gecekondunun sayısına ilişkin tahminler yapılarak, yenilenmesi gereken gecekondularla ilgili sayısal verilere kalkınma planında yer verildiği (Keleş, 1983: 220), gecekondunun ortadan kaldıran çözümden çok gecekondulaşma ile uyumlu kent planlaması anlayışının kentsel gelişme süreçlerine hâkim olduğu (Keleş, 2010: 506; Yaman, 2011: 96),

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1979-1983), gecekondunun alanlarının temel ihtiyacı olan altyapı hizmetlerinin çözülmesine öncelik verildiği, hazine arazileri üzerine gecekondunun yapan kesimlere uzun süreli kullanma hakkı verilmesinin gündeme geldiği, 1966 yılında çıkartılan Gecekondunun Kanununda 1976 yılında 1990 sayılı Yasa ile değişiklik yapılsa da yasanın bütünlüğünün korunduğu (Keleş, 2010: 506; Yaman, 2011: 96),

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1985-1989), gecekondulara ilişkin ayrıntılı ilkelere yer verilmediği, 1984 tarihli 2981 sayılı Af Yasası İmar ve Gecekondunun Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği, gecekonduların yasallaştırılmaya çalışıldığı, 2981 sayılı Af Yasasının geniş bir biçimde uygulandığı kalkınma planı dönemi olarak adlandırıldığı (Keleş, 2010: 507; Yaman, 2011: 96),

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1990-1994), gecekondulaşmanın önlenmesi amacıyla kendi evini yapana yardım yönteminin benimsendiği, önceki kalkınma planlarındaki önlemlere devam edildiği,

Belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürecekleri, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" programı içinde nüve konut projeleri hazırlayacakları, konutun çevresi ile bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkân sağlayacak mevzuatın geliştirileceği (DPT, 1989: 316),

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1996-2000), gecekonduların yasalarının günün yasalarıyla uyumlaştırılmasının ve bununla ilgili uygulama yapılması gerekliliğinin yeterli görüldüğü,

Büyük şehirlerdeki konutların yarıdan fazlasının gecekondular ve ruhsatsız konut olduğu, kentlerde arsa temini, altyapının geliştirilmesi, konut ve altyapı konularının bir bütün olarak ele alınacağı, yeni gecekondulaşmalara imkân vermemek için yaratılan rantların kamuya aktarılmasının sağlanacağı, gecekondular mevzuatının günün şartlarına uygun hale getirileceği (DPT, 1995: 172, 180, 181),

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (2001-2005), gecekondular yapımı yanında kaçak yapı kavramına yer verildiği, gecekondulaşmanın ve kaçak yapılaşmanın önleneceği, önlemler alınacağı şeklinde ifadelerle yer verilirken, bunların neler olacağı hususunda ayrıntılı açıklamalara yer verilmediği (Keleş, 2010: 507; Yaman, 2011: 97)

Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda (2007-2013), kentleşme, konut ve gecekondular konularıyla ilgili herhangi bir başlığa yer verilmediği, kentleşme sonucu ortaya çıkan sorunların azaltılması için alınacak önlemlerin vurgulandığı (Yaman, 2011: 97) belirtilmiştir.

Onuncu Kalkınma Planı'nda (2014-2018), şehir nüfusunun toplam nüfusa oranının yüzde 67,5'ten yüzde 72,3'e yükseldiği, 2012 yılı itibarıyla Türkiye'de nüfusu bir milyonun üzerinde olan şehir sayısının 10'a ulaştığı, kentsel dönüşümün planlanması ve uygulanmasında özellikle merkezi ve mahalli idarelerin teknik, mali ve idari kapasitelerinin hızlı ve yaygın şekilde güçlendirilmesinin önem arz ettiği (KB, 2013: 25, 127) belirtilmiştir.

Çizelge 2.1. Türkiye'de nüfus sayım dönemlerine göre kırsal ve kent nüfusu

Yıl	Toplam	Kırsal	Kırsal (%)	Kent	Kent (%)
1927	13 648 270	10 342 391	75,8	3 305 879	24,2
1950	20 947 188	15 702 851	75,0	5 244 337	25,0
1970	35 605 176	21 914 075	61,5	13 691 1012	38,5
1980	44 736 957	25 091 950	56,1	19 645 007	43,9
1990	56 473 035	23 146 684	41,0	33 326 351	59,0
2000	67 803 927	23 797 653	35,1	44 006 274	64,9
2010	73 722 988	17 500 632	23,7	56 222 356	76,3
2012	75 627 384	17 178 953	22,7	58 448 431	77,3
2017	80 810 052	6 060 754	7,5	74 749 298	92,5

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre (Çizelge 2.1.) Türkiye’de kır ve kent nüfusu değişimine bakıldığında kent nüfusunun artarken kır nüfusunun azaldığı (Doğanay ve Eskin, 2018) ifade edilmiştir. 2012 yılında yasalaşan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile ilgili Kanunla birlikte de kent nüfusu oranının %92,5 seviyelerine ulaştığı (Doğanay ve Eskin, 2018) belirtilmiştir. Yıllar itibariyle kent nüfusundaki artış, yeni konut ihtiyacı doğmasına sebep olurken dönüşüm uygulamalarını da gerekli hale getirmiştir.

TÜİK verilerine göre ülkemizde bulunan 81 il açısından nüfus yoğunluğuna bakıldığında da en yoğun illerin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirler başta olmak üzere sanayi ve istihdam açısından en fazla imkâna sahip olan iller olduğu (TÜİK, 2019: 4) belirtilmektedir. 1950’lerden günümüze, nüfus yoğunluğu artan şehirlerde ciddi kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma görülmektedir. Bu kapsamda ülkemizde mevcut konut stokunun yarısından fazlası mühendislik mimarlık hizmeti almaksızın, kaçak olarak yapılmış konutlardan oluşmaktadır. Bahsedilen konutlardan öncelikli olarak 6,7 milyonunun olası afetlere karşı yeterli dayanıma sahip olmaması sebebiyle dönüştürülmesi gerektiği ilgili kamu otoriteleri tarafından belirtilmektedir. Bu çerçevede, içinde gecekonduların da yer aldığı bahsedilen yapılar için bir dönüşüm gerekliliği ve ihtiyacı ortaya konularak, 31/05/2012 tarihinde yasalaşan 6306 sayılı “Afet Alanları Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve buna ilişkin ikincil mevzuat düzenlemeleri yapılmıştır. Bu kapsamda, dönüştürülen alanlarda önerilecek/gerçekleştirilecek uygulamaların olası afetler karşısında can ve mal güvenliğini sağlaması en önemli hususlardan biri olmakla birlikte, dönüştürülen alanların/konutların; yakınlıklar, yeterlilikler, bina özellikleri, büyüklükler, fonksiyonellik ve performans özellikleri ile kullanıcı memnuniyetini ve aidiyet hissini sağlayabilen uygulamalar olması da son derece önem arz etmektedir. Bu sağlanamazsa, kullanıcı memnuniyeti sağlanamayan konut çevrelerinin oluşması da kaçınılmaz olacaktır. Yapılan eksik veya yanlış uygulamaların kısa süre sonra tekrar dönüştürülmesi gündeme gelecektir ki, bu durum mali kaynaklar açısından sürdürülebilir değildir. Ayrıca eksik veya yanlış uygulamaların nitelik bakımından şehirlerimizde bıraktığı iz, dokuya uyum, kimlik ve özgünlük hususları da başka olumsuzluklara kapı aralayacaktır.

Bu kapsamda gecekondular, çoğu zaman hazine arazisi üzerinde bir yer işgal etmek suretiyle kullanıcılarının o gün ki ihtiyaçları çerçevesinde yapılmış, ihtiyaçlar değiştikçe veya arttıkça eklemeler/revizyonlar yapılarak varlığını sürdürmüş yapılardır. Mimarlık ve mühendislik

hizmeti almaksızın yapılan gecekondular afetler karşısında can ve mal güvenliğini koruyacak dayanımdan yoksundur. Bununla birlikte, araştırmada ele alınan bina ve çevresi fiziksel özellikleri (yakınlıklar, yeterlilikler, bina özellikleri) ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri (büyüklükler, fonksiyonellik, performans) açısından yeterli olmadıkları, kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verme, beklentilerini karşılama ve memnuniyetini sağlama noktasında eksik kaldıkları değerlendirilmektedir.

Araştırmaya konu olan Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinin tamamı öncesinde gecekondular alanıdır. Uygulanan projeler bakımından konu ele alındığında, idare tarafından öncesinde gecekondular alanı da olsa, boş bir alan da olsa yoğunlukla standartlaştırılmış proje çözümleri çerçevesinde uygulama yapılmaktadır. Bu bağlamda; araştırma neticesinde ortaya çıkan sonuçların, sadece gecekondular alanlarındaki uygulamalar için değil, TOKİ tarafından uygulanan sosyal konut projelerinin geneli için de geçerli olabilecek yargılar ortaya koyduğu değerlendirilmektedir. Bu durum araştırmanın kapsayıcılığı bakımından önemlidir.

Konut sorununun ülke gündemindeki önemini farklı boyutlarıyla koruduğu, kırdan kente göç ve hızlı nüfus artışı sonucu ortaya çıkan konut açığını gidermeye yönelik olarak planlanan konut üretimi uygulamaları sonucunda mesafe alındığı görülse de, çeşitli yollarla gerçekleştirilen toplu konut birimlerinin ve çevrelerinin niteliksel yetersizliklerinin açıkça görüldüğü, günümüzde kitlesel konut üretimi süreçlerinde, tasarımcı ile kullanıcı arasında yüz yüze ilişki bulunmadığı, ister kamu eliyle, isterse özel kuruluşlarca üretilen konutların; sosyo-ekonomik özellikleri, yaşam tarzı ve beklentileri bilinmeyen kullanıcı grupları için tasarım yapılmakta olduğu ve kullanıcı grubunun gelecekteki yaşam çevresine ait kararların büyük bir çoğunluğunun, kullanıcı dışındaki grupların getirdiği kısıtlamalarla alındığı, konutun çok yönlü özellikleri nedeniyle bu tür sorunların ancak, kullanıcı grubunun ihtiyaçlarının belirlenebilmesi veya kararlara katılabilmesi amacıyla, programlama aşamasında görüşlerine başvurulması ve kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları aracılığı ile konut çevrelerinin çeşitli yönlerine ilişkin kapsamlı ve güvenilir veri sağlanması ile çözümlenebileceği, bu nedenle toplu konutlardaki kalite sorunlarını kullanıcı değerlendirmeleri yoluyla saptayarak, yeni tasarımlar için veri birikimi oluşturmanın önem kazandığı (www.ekoyapidergisi.org, 2011) belirtilmiştir.

Araştırmayla, kullanıcılar tarafından deneyimlenmiş yerleşimlerden elde edilecek verilerin bahsedilen veri birikiminin oluşmasına katkı sunacağı değerlendirilmektedir.

2.2.1. Gecekondu alanlarında dönüşüm süreci

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Türk metropoliten kentlerinin ilk dönüşüm örneklerinin gecekondulaşma olduğu, 1950'lerden bugüne metropoliten kentlerde kentsel dönüşümün üç farklı döneme göre farklılaştığının gözlemlendiği, ilk dönemin ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve sanayileşmenin yaşandığı 1950 ve 1980 yılları arası olduğu, ikinci dönemin büyük kentlerin dışı açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği 1980 ve 2000 yılları arası olduğu, son dönem yani 2000'li yılların, yerel yönetimin özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı ve ilk defa dönüşümün strateji olarak tanımlandığı dönem olduğu (Ataöv ve Osmay, 2007) ifade edilmiştir.

Türk kentlerinde 1950'li yıllardan başlayarak hızlı bir kentleşme süreci yaşandığı, 1980'lere gelindiğinde ise İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde hızlı kentleşmenin yanı sıra kentsel dönüşümün önem kazanmaya başladığı (Uzun, 2006), Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusunu ele alan yasal düzenlemeler yapılmaya kadar bu konuda çok fazla belirsizlik, düzensizlik gözlemlendiği, özellikle 1980'lerden sonra Türk kentlerinde de diğer ülke kentlerinde olduğu gibi kentsel dönüşümün giderek önem kazandığı (Aydınlı ve Turan, 2012) ifade edilmektedir.

1980'lerle birlikte kentlerin gündeminde önemli bir yer tutmaya başlayan kentsel dönüşüm projelerinin yerel yönetimler için önemli bir araç olarak ortaya çıktığı, kentsel dönüşüm projelerinin kentlerin çöküntü alanlarının iyileştirilmesi ve gecekondu alanlarının yerine daha sağlıklı yaşam çevreleri üretilmesini kolaylaştırması için büyük önem taşıdığı (Uzun, 2006) dile getirilmiştir.

Uzun (2006) tarafından gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde, 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" başlıklı son af kanununun önemli bir rol oynadığı, bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşmasının dolaylı olarak sağlandığı, ayrıca gecekondu alanlarında kat sayısının artmasının, gecekondu alanlarının alınıp

satılmasının ve müteahhitlere verilmesinin mümkün kılındığı, ancak bu kanunda gecekonduların probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunmasının İslah İmar Planları ile gecekonduların alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaklı kılmadığı, uygulanan ıslah imar planları sonunda sadece fiziksel bir dönüşümün gerçekleştiği, kentsel dönüşümün temel hedeflerinden olan ekonomik, sosyal ve çevresel dönüşümün gerçekleşmediği ifade edilmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm araştırmalarının üzerinde yoğunlaştığı araştırma alanlarından birisinin de gecekonduların olduğu, gecekonduların mahallelerinin 2000’li yıllar sonrasında ıslah edilme amacıyla tekrar dönüşüm sürecine girdiği Tuğcu ve Arslan (2018) tarafından belirtilirken, son yıllarda çıkartılan çeşitli yasalarla da kentsel dönüşüm plan ve projeleri için yasal çerçeve oluşmaya başladığı Aydın ve Turan (2012) tarafından ifade edilmiştir.

Kentsel dönüşümün 2000 sonrası dönemde yasalarda yer almasının en önemli gelişme olduğu, buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçlarının kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlandığı, stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabaların yaygınlaşmaya başladığı (Ataöv ve Osmay, 2007) belirtilmiştir.

Bu kapsamda 2000’li yıllardan sonra bahsedilen dönüşüm sürecinin hız kazanarak devam ettiği, kamu kurumu olarak TOKİ’nin de özellikle Başbakanlığa bağlandıktan sonraki süreçte dönüşüm süreçlerinde aktif şekilde rol aldığı belirtilmelidir.

2000’li yıllardan sonra konuya ilişkin olarak yapılan yasal düzenlemelere kronolojik olarak bakıldığında:

1-12/03/2004 tarihinde yasalaşan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,

2-23/07/2004 tarihinde yasalaşan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,

3-05/07/2005 tarihinde yasalaşan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,

4-13/07/2005 tarihinde yasalaşan 5393 sayılı Belediye Kanunu,

5-31/05/2012 tarihinde yasalaşan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olmak üzere, yasal düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir.

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu 12/03/2004 tarihinde yasalaşmıştır. Kanunun amacı “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” olarak belirtilmiştir. Uzun (2006) tarafından, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkartılmasıyla kentlerin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önünün açıldığı dile getirilmektedir. Ayrıca “kentsel dönüşüm” ifadesi ilk defa bu kanun ile birlikte bir kanunun başlığında yer almaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 23/07/2004 tarihinde yasalaşmıştır. 5216 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisinin verildiği, Belediyeler tarafından hazırlanan ve usulüne uygun olarak yürürlüğe giren kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin, bizzat belediye tarafından uygulanabileceği gibi uygulanması kamu kurumlarına veya özel hukuk kişilerine de bırakılabileceği belirtilmiştir.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 05/07/2005 tarihinde yasalaşmıştır. Kanunun amacı “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50 000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz

varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” şeklinde tanımlanmıştır. Kanun ile tarihi varlıkların yenilenmesi ve korunmasının yeniden düzenlendiği, Kayıkçı (2013) tarafından bu konudaki aktörlerin il özel idaresi, belediye, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ve TOKİ olduğu belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu 13/07/2005 tarihinde yasalaşmıştır. Kanunun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanı” başlıklı 73. maddesi ile kentsel dönüşüm konusunda belediyeler yetkilendirilerek hem merkezde hem de yerelde kentsel dönüşümün yasal, kurumsal yapısı oluşturulmuştur.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31/05/2012 tarihinde yasalaşmıştır. Kanunun amacı, “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek” şeklinde tanımlanmıştır. Bugün itibariyle 6306 sayılı Yasa, Kentsel Dönüşüm uygulamalarının çerçeve düzenlemesi niteliğindedir. Yasa kapsamında ülke genelinde kentsel dönüşüm uygulamaları devam etmektedir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreci ile ilgili olarak araştırmacılar tarafından:

Dönüşüme plan dahilinde ve kent bütününde ekonomik ve sosyal olguları ile birlikte bütüncül yaklaşma gerekliliği, mekânsal iyileştirme ile birlikte topluma katılma/entegre olma yollarının araştırılması, bu anlamda sosyal bütünleşme hedefine ulaşım ortamlarının yaratılması, sosyal dayanışma ağlarının dönüşümde tetikleyici olarak kullanılması, diğer bir deyişle kendine özgünlüğün sınırlayıcı değil, olanak olarak değerlendirilmesi hususlarının dönüşümün başarısı ve sürekliliği açısından gerekli olduğu (Aksoy ve Kocataş, 2017) vurgulanmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında dönüşüm projelerinin, kimi zaman mevcut aksaklıkların giderilmesine yönelik çözüm önerisi olmaktan öte bazı çıkar gruplarına rant sağlamak amaçlı da yapılabildiği, bu nedenle yapılacak yasal düzenlemelerde denetim mekanizmalarının aktif hale getirilmesi, yönetimlere tanınan takdir yetkilerinin ‘yerindelik’ ilkesine, stratejik planlara uygunluğunun da değerlendirilmesi gerektiği, kentsel dönüşüm

projelerinin, uzmanlardan idareye, sivil toplum kuruluşlarından o yerin halkına kadar uzanan geniş bir katılım grubu ile gerçekleştirilirse daha verimli sonuçlar alınabileceği, fiziksel mekânın dönüştürülmesinin yanında problemin sosyal ve kültürel boyutlarının da dikkate alınması gerektiği, kentlerin farklı problemlerine tek ve aynı çözüm yerine kentin yerleşim ve imar özelliklerine göre farklı çözümler üretilmesi gerektiği (Aydınlı ve Turan, 2012) hususları ifade edilmiştir.

Ataöv ve Osmay (2007) tarafından, kentsel dönüşüm planlamasının bütüncül bir yaklaşım, ortaklıklar, katılım ilkeleri ve dönüşüm sürecinin tasarımıyla tutarlı olarak uygulanması gerektiği, dönüşüm uygulamalarının 'her duruma uygun' hazır çözümler yerine 'duruma uygun' çözümlerin üretilmesine yönelik katılımcı bir planlama yaklaşımı ile farklı etaplandırmaları içerebilecek şekilde yönetilmesi gerektiği, tarihsel analizin Türkiye'de dönüşüm alanlarının bağlamsal özelliklerini öğrenmeden ve tanımadan müdahale etmenin sınırlı ve parçacı fiziksel değişimden ileriye gidemeyeceğini gösterdiği, bugün geçerli yeni planlama ve müdahale paradigmasına uygun olarak dönüşümün yapılacağı alanın yerel özelliklerinin dikkate alınması, yerel yönetimin yanı sıra diğer iddia sahiplerinin de sürece katılımı, ortaklıkların kurulması ve çok yönlü bir değişim sürecinin yönetilmesi gerektiği, yapılacak dönüşüm uygulamaları için bu doğrultuda yeni bir yaklaşıma ihtiyaç bulunduğu ifade edilmiştir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında genel olarak dönüşümün sadece fiziksel boyutuyla ele alındığı hususunun Uzun (2006), Ataöv ve Osmay (2007), Aydınlı ve Turan (2012), Kömürcü (2013), Aksoy ve Kocataş (2017), Tuğcu ve Arslan (2018), gibi birçok araştırmacı tarafından dile getirilerek konuya dikkat çekildiği, bunun yerine bütüncül bakış açısıyla dönüşüm sürecinin yönetilmesi gerektiği hususları ifade edilmiştir. Bununla birlikte dönüşüme muhatap olan kitle ve bu kitlenin sürece aktif katılımı önemli hususlardan biridir. İhtiyaç programlarının şekillenmesinde kullanıcı kitlesinin gereksinimlerinin dikkate alınması önemlidir.

2.2. TOKİ Hakkında Kurumsal Bilgi

TOKİ, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, genel idare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılında da Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmış böylece idare kaynakları azalmıştır. TOKİ, 2002 yılına kadar 19 yılda 43 145 konutu tamamlamış, yaklaşık 950 000 konutu kredilendirmiştir (www.toki.gov.tr, 2019).

28.6.2001 tarihli ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun yürürlükten kaldırılması üzerine TOKİ, 14/8/2003 tarihli ve 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-4-2003-1010 sayılı tezkeresi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16/1/2004 tarihli ve 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-1-2004-54 sayılı tezkeresi ile Başbakanlığa, 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır (www.toki.gov.tr, 2019).

TOKİ'nin, 17/3/1984 tarihinde yasalaşan 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda tanımlanan/belirlenmiş görevleri;

“Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,

Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,

Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,

Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,

Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,

Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

Yurtdışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,

Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,

Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,

Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak” şeklinde belirtilmiştir (www.toki.gov.tr, 2019).

Hızla artan konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, yıllardır kentlerin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmasına neden olduğu, gecekondular ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stokunun da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıktığı, uygun olmayan araziler üzerinde, kalitesiz malzemelerle, temel mühendislik ve yapı tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutların, hem içinde yaşayanların sağlığını hem de şehirlerin dokusunu tehdit eder hale geldiği, çözümün önündeki en büyük engelin ise konut alım gücü bulunmayan dar gelirli kesime yönelik sosyal konut politikalarının uzun yıllar hayata geçirilememiş olmasından kaynaklandığı, TOKİ'nin, bir yandan gecekondular ve kaçak yapı alanları ile afet riski altındaki alanları dönüştürürken, diğer yandan dar gelirli vatandaşlar için ürettiği konutlarla yeni gecekondular bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalıştığı (www.toki.gov.tr, 2019) ifade edilmektedir.

TOKİ Başbakanlığa bağlandığı 16/01/2004 tarihinden itibaren ülke genelinde, dönüşüm süreciyle ilgili aktif pozisyonda görev almıştır. Bu dönemde Ankara'da gecekondular dönüşüm alanlarında çok sayıda kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir (Bkz. EK-1, Çizelge 1.1). Araştırmaya konu edilmiş kentsel dönüşüm projeleri bu projeler arasından belirlenmiştir.

2.3. Konut ve Toplu Konut Araştırmaları

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'da gecekondular dönüşümü sonucunda elde edilen yerleşimler toplu konut niteliğinde olduğundan bu başlık altında konut/toplu konutların; üretim amaçları, nitelikleri, tasarım kriterleri/standartları, bunlarda bulunması gereken özellikler vb. hususlardaki araştırmalar yer almaktadır.

2.3.1. Konut ve toplu konut tanımları

Konuta ilişkin farklı tanımlar bulunmakla birlikte konut, Hasol (2010) tarafından “İnsanın dünyaya geldiği andan itibaren kendisini içinde bulunduğu, kişilik ve benlik gelişmesinde ilk adımların atıldığı, toplumsal ilişkilerin, kuralların ve toplumsal değerlerin edinildiği fiziksel bir mekân” olarak tanımlanmıştır. Toplu konut ise “belirli ölçülere göre bir komşuluk birimi ya da bu birimin bir kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir arazi parçası üstünde, fiziksel ve toplumsal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen, insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan ve genellikle çok katlı binalardan oluşan yerleşim bütünü ve bunlarla ilgili sosyal tesisler” (Hesapçioğlu, 2010: 9) olarak tanımlanmıştır.

Orhon (1989: 87) ise daha geniş tanımı ile toplu konutun, insanların barınma gereksinimini karşılayan, topluma yeni bir anlayış getiren, eski mahalle, komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik, sosyal boyutlar kazandıran, bina ve bina topluluklarının oluşturduğu yerleşme düzeyinde ele alınan bir hizmet üretim aracı olduğunu, bu çevrelerde yaşayan bireylerin, barınma gereksinimlerini karşılarken yaşam biçimlerinin de yeni boyutlar kazandığını ifade etmiştir (Cezaoğlu, 2010: 19).

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 uyuşmadığı, dolayısıyla toplu konut kavramının, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebildiği Kılıç (2006) ve Cezaoğlu (2010: 19) tarafından vurgulanmıştır.

Keleş (1996) ise toplu yapının organizasyon sorunlarını irdelediği çalışmasında toplu konutu “toplulu yapı” olarak nitelendirmiş, belli ölçülere göre bir komşuluk birimi ya da böyle bir birimin bir kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir alan üzerinde yerleşen insanların ihtiyaçlarını karşılayan ikametgâh toplulukları ve ilgili sosyal tesislerin toplu yapıyı oluşturduğunu belirtmiştir (Cezaoğlu, 2010: 19)

Türkiye’nin gündemde olan konut politikaları ve bunların içinde toplu konutun yerinin; a) üst gelir gruplarına yönelik kapalı yerleşimler b) kent merkezinde parsel bazında yükselen rezidanslar c) konut kredileri ve mortgage ile hareketlenen inşaat sektörü d) TOKİ’ nin kentsel dönüşüm ve toplu konut projeleri e) belediyelerin alt, orta-alt gelir grubu için

başlattığı konut projeleri olarak özetlenebileceği (Ilıcalı, 2006; Cezaoğlu, 2010: 48) ifade edilmiştir.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentleşme hızının, sanayileşmenin önüne geçmesi ve bu gelişmelerin beraberinde “göç olgusu”nu getirmesi ile barınma gereksiniminin karşılanmasındaki güçlüklerin, kentler için en önemli sorunların başında geldiği, konut fiyatlarının yüksek olduğu ve yeni konut yapımı için kent toprağı üretiminin yetersiz olduğu kentlerde sorunun kronik bir hal aldığı, bu durumda kente göç eden birçok ailenin kentte tutunabilmek için barınma ihtiyacını alt yapıdan yoksun, düşük standartlı konutlarda karşılamak zorunda kaldığı, neticede göçlerle büyüyen ve kalabalıklaşan kentlerde, artan konut talebi doğrultusunda gecekondulaşmanın da önlenmesi hedeflenerek, gerek dış çeperlerde, gerekse dönüşüme uğrayan kent parçalarında sosyal ve toplu konut uygulamalarının önemli boyutlara ulaştığı (Cezaoğlu, 2010: 38) ifade edilmiştir.

2.3.2. Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler

Altıntaş (1989), toplu konutu ortaya çıkaran nedenleri:

a) Sosyal nedenler: Toplumsal dayanışma duygularını güçlendirmenin, bireyleri ve aileleri, komşuluk birimleri ve küçük topluluklar içinde kaynaştırıp bütünleşmenin, toplu konut yaşamı ile sağlanabildiği,

b) Ekonomik nedenler: Bireylerin, arsa maliyetinden tasarruf sağlayabilmelerinin, ödeme koşullarındaki kolaylıklardan ve toplu konut kredilerinden yararlanabilmelerinin, toplu konutu ekonomik bakımdan tercih sebebi haline getirdiği,

c) Planlama nedenleri: Yapılan toplu konut alanlarının yeterli miktarda donatım fonksiyonlarını içermesinin, ticaret, sosyal, kültürel, idari, sağlık, eğitim ve rekreasyonel gibi donatılardan bir arada yararlanabilmelerinin toplu konutu tercih sebebi haline getirdiği (Altıntaş, 1989; Kılıç, 2006; Aysu, 2011: 20) belirtilerek toplu konutu ortaya çıkaran nedenler 3 ana bölümde açıklanmıştır.

Koşaner (1989) ve Kılıç (2006)’a göre toplu konutların üretilme amaçları: Planlı kentsel gelişmeyi sağlamak, düşük gelirli gruplar için konut elde etmek, kentsel çevrenin

şekillendirilmesinde halk katılımını sağlamak, fiyatları azaltmak için ekonomik kullanımları meydana getirmek, kısıtlı kentsel fonun kooperatifleşmeyi çözmekten dolayı çözülmemiş problemlerde kentsel yaşamın bir yolunu yaratmak (Koşaner, 1989; Kılıç, 2006; Cezaoğlu, 2010: 21-22) şeklinde sıralanmıştır.

Araştırma kapsamındaki Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinde bulunan gecekonduların yerine kentsel dönüşüm yapılarak yoğunlukla 13-14 katlı toplu konut niteliğinde blokların inşa edilmesinde; 2000 sonrası dönüşüm politikası ve bu ekseninde ekonomik yaklaşımın başlıca etkili sebepler olduğu değerlendirilmektedir. Düşük gelirli gruplar için konut elde etmenin en kolay yollarından birisinin toplu konut üretimi şeklinde gerçekleşeceği şüphesizdir. Gecekonudan dönüştürülen alanlarda alt-orta gelir grubuna hitap edecek toplu konut projesi üretiminin ekonomik olması açısından tercih sebebi olduğu söylenebilir. Ayrıca gecekondu alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, uygulama sonrası artan toplam inşaat alanları (emsal) sayesinde elde edilen gelir ile başka proje ve yatırımlar için finansman kaynağı oluşturmaktadır.

2.3.3. Toplu konut alanları planlama ve tasarım ilkeleri

Toplu konutlarda planlama ve tasarım, hiyerarşik olarak genelden özele; blokların oluşturduğu yapı topluluğu, birim konutun yer aldığı blok ve birim konut şeklinde sistematik olarak ele alınabilir.

Özbilen (2014), “Toplu Konutlarda Konut Topluluğu Ölçeğinde Bir Değerlendirme Yöntemi Önerisi: Toki Ankara Örneği” isimli çalışmasında:

a) Konut topluluğu ölçeğindeki genel tasarım yaklaşımının arsa seçimi, yerleşim sistemi seçimi, blok yerleşimi (blok yönü, bloklar arası mesafe, blok yerleşim düzeni, mevcut dokuya uyum, manzara), çevresel donatının yerleşimi (düzenlenmiş yapılaşmış alanlar, düzenlenmiş açık alanlar) olarak ele alınması gerektiği,

b) Konut bloğu ölçeğindeki tasarım yaklaşımının temel olarak blok girişi, sirkülasyon elemanları (koridorlar), düşey sirkülasyon elemanları (merdiven, yangın merdiveni ve asansörler) ve yardımcı elemanlar (aydınlatma elemanları, çöp bacası, duman detektörü vb.) olarak ele alınabileceği,

c) Toplu konutlarda konut birimleri ölçeğindeki tasarım yaklaşımlarında genel konut tasarımındaki ilkelerin geçerli olduğu belirtilmiştir.

Aydemir (1991) tarafından toplu konut alanlarının planlanmasında; a) toplu konut alanı yer seçimi, b) planlama ilkeleriyle uygun konut kullanımının elde edilmesi, c) konut-konut, konut-açık mekân ilişkisinin sağlıklı bir şekilde oluşturulmasının gerektiği ifade edilmektedir.

Toplu konut yerleşiminin tasarımında mimari tasarıma başlanırken özellikle tasarımın yapılacağı arazinin fiziksel özelliklerinin bilinmesi gerektiği, arsaya ait fiziksel özelliklerin; arsanın büyüklüğü ve konumu, topoğrafik durumu, iklim yönü ve bölgedeki etkin rüzgârlar, ulaşım durumu, altyapı donatımı, çevrenin imar durumu ve yapı yönetmelikleri, çevrenin doğal güzellikleri ve manzara durumu olarak sıralanabileceği (Erke, 2004; Aysu, 2011: 29) ifade edilmiştir.

Peköz (1997), 'Toplu Konutlarda Mekân Standartları'nın geliştirilmesindeki amacın, Türkiye'de çoğunlukla şehirlerde yapılacak toplu konut projelerinin daha sağlıklı ve kullanıcı gereksinmelerini karşılamaya yardımcı olacak mekân standartlarını belirlemek olduğunu ifade etmektedir. Belirlenecek standartların konutların yaşam kalitesi ile yakından ilgili olduğu, farklı gelir gruplarının, konutlarının, gerek nicel, gerekse nitel yönlerden standartlarının düzeylerinin karşılaştırılması ve bu kesimlerin konutlarındaki standartların alt ve üst düzeyinin belirlenmesinin önemli olduğu (Peköz, 1997; Aysu, 2011: 23) ifade edilmiştir.

Kentlerde yapılan toplu konutların ya ucuz mal olması için çok düşük kalitede, ya da dar gelirlili alt-orta gelir grubunun satın alamayacağı derecede lüks ve yüksek standartta inşa edildiği, bu nedenle toplu konut politikasının amaçladığı gelir grubuna yardımcı olamadığı, buradan toplu konutun kullanıcıların hane halkı yapıları, ekonomik durumları, yaşam biçimleri konusunda bilgi eksikliği olduğu sonucunun çıkabileceği, ayrıca hane halklarının konutları konusundaki şikâyetleri, konut alanları, oda sayıları, vb. açılardan neler bekledikleri, tercih ettikleri mekân büyüklükleri ve ilişkilerinin toplu konut mekân standartlarıyla belirlenebileceği (Peköz, 1997; Aysu, 2011: 24) ifade edilmiştir.

Peköz (1997)'ün temas ettiği nokta, tasarımın hitap edeceği kullanıcı kitlesinin özelliklerinin önemini ortaya koymaktadır. Üretilen konutların hangi hedef kitle için üretildiği sorusunun cevabı, uygun tasarımın yapılabilmesi bakımından önem arz etmektedir. Konut veya toplu konuta ilişkin her ne kadar sabit ve rijit standartlardan bahsetmek mümkün olmasa da, tasarımın hangi kitle için yapıldığı, kullanıcı kitlesinin beklentilerini karşılarken memnuniyetlerini de sağlayacak unsurların neler olabileceği hususunda yapılan araştırmalar, kullanıcı memnuniyetinin sağlanması ve beklentilerin karşılanması bakımından daha başarılı olacaktır. Nitekim bu araştırmayla da gecekondular alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde memnuniyet, aidiyet ve beklentileri karşılama anlamındaki kullanıcı geri dönüşlerinin nasıl sonuçlar ortaya koyduğu irdelenmekte, buradan elde edilecek sonuçlarla gelecek tasarımlara bir takım anahtar referans bilgileri sunulması amaçlanmaktadır.

Konut/toplu konutlar fiziksel altyapısı, çevresi ve sosyal tesisleri ile bir bütündür. Dolayısıyla toplu konutların mekân ve yaşam kalitesi bağlamında değerlendirilmesinde konut çevresinin nitelikleri ile beraber göz önünde bulundurulması gerekir. Yeğin'in (1993) de ifade ettiği üzere konutu tek bir yapı olarak düşünmek mümkün değildir. Konut; çevresi, arsası, altyapısı, sosyal ilişkileri ile yalnızca fiziki bir barınak değil, insanların refahı, mutluluğu için gerekli tüm sosyal tesisleri ve hizmetleri de kapsayan bir bütündür (Yeğin, 1993; Aysu, 2011: 32). Yeğin (1993) ve Aysu (2011) tarafından ifade edilen bu husus, konut/toplu konut değerlendirmelerinde çevreye dair fiziksel özellikler bağlamında araştırma kapsamında yakınlıklar ve yeterlilikler olarak yer alan özelliklerin dikkate alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Toplu konutlarda dış mekân tasarımı

Toplu konutlarda dış mekân planlama ve tasarım ilkelerini etkileyen faktörlerin: Doğal faktörler (topografya, jeolojik yapı, iklim, gün ışığı, bitki, manzara, su), kullanımlar arası ilişkiler (fonksiyonel bağlantılar), sosyal ve psikolojik faktörler, estetik faktörler, teknik faktörler, düzenleyici yasal faktörler, güvenlik sağlayıcı faktörler (düşman saldırılarına karşı savunma, yangına karşı korunum, doğal afetlere karşı korunum, sosyal afetlere karşı korunum), hijyenik faktörler (hava kirliliği, gürültü, temizlik ve bakım), esneklik faktörü, ekonomik faktörler olduğu (Karagülle, 1978; Girginer, 2006: 109, 110) belirtilmektedir.

Toplu konut alanlarında, konut- açık mekân ilişkisinde; açık alanların sağlık ve sosyal açıdan yeterli alanlar olarak düzenlenmesi, yaya-taşıt trafiğinin sağlıklı bir şekilde çözümlenmesi, dış mekânın, görünüm ve rahatsız edici etkenlerden korunması, yapı ve yapılar arasındaki ilişkinin en olumlu şekilde sağlanması gerektiği ifade edilmektedir (Aydemir, 1991; Özdemir, 2006; Cezaoğlu, 2010: 25).

Tandy (1975)'e göre toplu konut alanlarında, dış mekân planlamasında göz önünde bulundurulacak öğeler (Perçin, 1982; Özdemir, 2006; Cezaoğlu, 2010: 29); iklim, güneş, rüzgâr; sirkülasyon ve dolaşım; kot farklılıkları; servisler ve bağlantılar; bahçe ve ev karakteri; komşuluk ilişkileri; yapı sınırları; toprak, mevcut bitki örtüsü; dış görünüm, iç elemanlar, kapalı yerler olarak sıralanmaktadır.

Türel (1994) tarafından, Londra'da yapılan bir araştırmada daha çok yapılaşmış alanlarda sorumlu bir çevrenin nasıl olabileceği konusundaki araştırmalarından yola çıkarak, toplu konutlarla ilgili;

Geçirgenlik: Toplu konut alanlarında hareketlilik ve erişilebilirlik boyutunun çok iyi düşünülmesi, bir toplu konut alanının, bir ana ulaşım aksı yanında birkaç erişim alternatifi sunabilmesi gerektiği,

Çeşitlilik: Tip projelerini geliştirilerek çeşitliliğin sağlanması gerektiği,

Anlaşılabilirlik: Toplu konut alanlarının kullanıcı tarafından anlaşılabilir olması için dış mekânların belirli bir sistemi olması, yoğunluğu sık olan ve alansal açıdan dar yerlerde, yoğunluğun verdiği negatif etkiyi minimize edebilecek kullanışlı tasarımlara yer verilmesi gerektiği,

İşlevsel çeşitlilik: Toplu konut alanlarında çeşitli sosyal, kültürel, sportif vb. faaliyetlerin gerçekleştirilebileceği mekânlara yer verilmesi gerektiği,

Görsel uygunluk: Tekil bloklar yerine bütüncül çözümlere gidilmesi, bitişik nizam boşluklu bir planlama ile dış mekânla görsel bir uygunluk sağlanması gerektiği,

Zenginlik: Uygulanan projenin her noktasının titizlikle düşünülmesi, görsel estetik, kullanılabilirlik ve kalite açısından zenginliğin sağlanması gerektiği,

Kimliklendirme: Toplu konut alanlarında yaratılan her mekânın, orada yaşayacak nüfusa hitap etmesi gerektiği,

Ekoloji: Bir toplu konut yerleşmesinde, aynı tip blokların iyi yöne yönlendirilmesi, konut iç mekan kalitesinde önemli bir rol oynarken, dış mekanda zorlanmalara ve negatif mekanların oluşmasına yol açabileceği, bu sebeple toplu konut alanlarında ekolojik açıdan uygunluğun yanında tasarım boyutunun da göze alınması gerektiği (Girginer, 2006: 113, 114) belirtilmektedir.

2.4. Konutlarda Kullanıcı Memnuniyeti Araştırmaları

Kişinin yaşadığı ortamı değerlendirmesinin, tepkisinin, tavrının, tüm sosyal ve fiziksel çevre ile ilgili duygusal yanıtının, bir anlamda kullanıcıların bakış açısının vurgulanması olan memnuniyetin, o ortamı kullanan kişiye sağlayacağı yarar ile özdeşleştiği, memnuniyetin sadece iç mekânla sınırlı kalmadığı gibi konut dışı mekân, bölge, semt ve komşuluk gibi kavramların da memnuniyetle birlikte değerlendirilmesi gerektiği ayrıca memnuniyet seviyesinin, beklentilerin ve nesnenin algılanma şekli ile ilişkili olduğu (Çerçi, 1997; Girgin, 2007: 16) belirtilmiştir.

Memnuniyet ölçümünde dikkat edilecek konulardan biri, herhangi bir nesneden memnuniyetin ölçümünün değişken olduğudur. Memnuniyet derecesi kişiye, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişiklik göstermektedir (Kellekci ve Berköz,2006: 170).

Bazı araştırmacıların kullanıcı memnuniyetini tanımlarken duygusal bileşenlerden oluşan bir tanım yaparken, diğer bazı araştırmacılar algılamanın etkin olduğu bir tanım yaptıkları, duygusal bileşenlerin ağırlık kazandığı tanımlarda kullanıcı memnuniyetinin, memnuniyet ve mutluluk hislerinin yaşanılan mekâna karşı duyulması olduğu; bilişsel bileşenin (algılamanın) ağırlıklı olduğu tanımlarda ise kullanıcı memnuniyetinin, içinde buldukları durum ile standartlar arasındaki beklenti ve istekleri arasındaki karşılaştırmalarından oluştuğu, kullanıcıların istek ve zorunlu ihtiyaçları arasındaki aralık küçülüyorsa, kullanıcı memnuniyetinin arttığı (Kellekci ve Berköz, 2006: 170) belirtilmektedir.

Memnuniyetin, bireylerin beklentileri, daha önce yaşadıkları konut tecrübeleri, algılama şekli, sosyal ve ekonomik statüsü ve daha iyi şartlarda yaşama isteğine göre biçimlendiği, kişilerin buldukları çevreyi, eğitim seviyelerinin, arzu ve inançlarının etkisi ile değerlendirdiklerini savunan görüşlerin bulunduğu, konut çevresinden memnuniyetin ölçülmesi konusunda en yaygın olan çalışmaların memnuniyeti yaşam kalitesi olarak ele alan ve fiziksel çevre kalitesinin memnuniyet ile yakından ilgili olduğunu savunan çalışmalar olduğu (Çerçi,1997; Girgin, 2007:17) ifade edilmektedir.

Fiziksel çevreyle ilgili olarak konut yaşam çevresinde (binalar arası sıklık, otopark ve yeşil alan yetersizliği vb.) değişik yaş gruplarına hitap edecek oturma dinlenme, yeşil alan ve sosyal aktivite alanlarının olmasının, güvenli ve çocuk oyun alanları olan yerler, konut çevresinin planlı, düzenli, bakımlı olması ve mimari çeşitliliğin kullanıcı memnuniyetini etkileyen en önemli parametreler olduğu (Çerçi, 1997; Girgin, 2007: 20) belirtilmektedir.

Konut ve konut dışı mekân kişinin algılamasıyla değerlendirildiği, bunun sonucunda mekânın bireyler üzerindeki etkilerine göre mekânın benimsendiği, algılamanın kişilerin yaşadıkları ortama, eğitim durumlarına, arzu, inanç ve beklentilerine göre farklılık gösterdiği (Özer, 1998; Girgin, 2007: 20) ifade edilmiştir.

Konut alanı memnuniyeti, kullanıcıların (davranışsal ve algısal) özellikleri, fiziksel ve sosyal çevre özelliklerini inceleyen pek çok deneysel çalışmada kullanılmıştır.

Wiedemann ve Anderson (1985) tarafından da kullanılan, konut alanı memnuniyeti araştırması: (a) konut alanı kalitesinin değerlendirildiği bir kriter olarak konut alanı memnuniyeti çalışmaları (bu kategoride memnuniyet bağımlı değişkendir); (b) ikinci kategori konut alanı hareketliliğini araştırılan çalışmalar olarak iki farklı kategoride gruplanabileceği, bu bakımdan, konut alanı memnuniyetinin davranış olarak algılanıp, bağımsız bir değişken olarak ifade edildiği (Kabadayı, 2006: 48) belirtilmiştir.

Araştırmaların, konut alanı memnuniyetinin, konutların durumu, konut alanının güvenliği, konutların kalitesi, yaşanabilir bir yer olması, komşulardan memnun olma gibi pek çok değişkenle ilgili olduğunu gösterdiği (Bruning, 2004; Kabadayı, 2006: 48) belirtilmiştir.

Konut alanı memnuniyeti ve konut kalitesinin karşılıklı olarak bağlantılı iki kavram olduğu, bazı çalışmalarda, çevrenin algısı ve değerlendirmesine etkisinin ölçülmesi açısından, konut alanı kalitesinin bir kriter olarak değerlendirildiği (Altaş ve Özsoy, 1998; Kabadayı, 2006: 48) belirtilmiştir. Konut alanı memnuniyetini, kullanıcının özellikleri, konut alanı özellikleri, konut alanı yönetimi, çevresel ve yerel faktörler gibi değişkenler etkilemektedir. Literatürde kullanılan, memnuniyeti etkileyen parametrelerin: Kullanıcıyla ilgili parametreler, çevre ile ilgili parametreler, binalarla ilgili parametreler, konut ile ilgili parametreler, insan ihtiyaçları ile ilgili parametreler olduğu (Ergenoğlu, 2003; Kabadayı, 2006: 50) ifade edilmiştir.

Amerigo ve Aragonés (1990)'in konut alanı çevresi ve kullanıcının kişisel özellikleri doğrultusunda konut alanı memnuniyeti belirleyicilerini araştırdıkları çalışmaları sonucunda, komşulara bağlılığın, komşularla ilişkilerin ve konut alanı yapısı ile dış dünya arasındaki bağlantının memnuniyet üzerinde önemli belirleyici olduğunu belirtilmiştir.

Konut kullanıcı memnuniyeti ve konut çevresiyle ilişkili faktörleri belirlemek ve yüksek konut binalarında konutun bulunduğu katın bu faktörler ve kullanıcıların kişisel özellikleri üzerindeki etkilerinin belirlenmesi amacıyla yapılan çalışmada; konut ünitesinin fiziksel kalitesi, güvenlik, sosyal ilişkiler, kendini ifade etme/yer-kişilik, komşuluk çevresinin fiziksel kalitesi, idare/bakım olmak üzere 6 önemli faktörün açığa çıktığı, Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'ndeki yüksek konut binalarının bulunduğu 8 kentte yapılan araştırmada, varsayımın tersine yüksek konut binalarında yaşayan kullanıcıların konutlarından memnun olduklarının ortaya çıktığı, çoklu regresyon analizleri, konut ünitesinin fiziksel kalitesi ve idare/yönetimin konut kullanıcı memnuniyeti ve konut çevresinde önemli belirleyiciler olduğunu gösterdiği (Kim, 1997; Bodur, 2012: 53-54) ifade edilmiştir.

Marans (2003) tarafından yapılan çalışmada, konut alanı memnuniyetinin objektif ve sübjektif değerlendirmelerle arasındaki bağlantıyı gösterdiği, bu modeldeki bir yaklaşıma göre, herhangi bir yerleşimin (şehir, mahalle, konut gibi) kalitesi tek ölçütle sınırlandırılmaması gerektiği, çoklu niteliklerden oluşan ölçütlerle yerleşmelerin sorgulanması gerektiği, bir başka yaklaşıma göre ise, konutlarda yaşayanların hayatının sübjektif bir olgu olarak kaliteye yansıdığı (Kabadayı, 2006: 63) ifade edilmektedir.

Yaşanabilirlik ve yaşam kalitesinin üst üste çakıştığı yelpazede, insan ve çevre etkileşiminde ortaya çıkan kesin çizgilerle ayrılmayan bu alanların: a) Yaşam biçimi (kişisel gelişme/davranış/tercihler), b) Kültür (değerler/sanat/mahremiyet), c) Toplum (kalabalık/grup ilişkileri/sosyal ağlar/aile), d) Güvenlik ve güvence (trafik/suç/doğal afet riski), e) Doğal çevre (yaban hayatı/peyzaj/iklim), f) Doğal kaynaklar (beslenme/enerji/su/kirlenme), g) Yapılı çevre (atık uzaklaştırma/kentsel tasarım/konut), ğ) Kamu hizmetlerine erişebilirlik (toplu taşıma/yeşil alanlar/rekreasyon/sağlık/eğitim), h) Ekonomi (gelir/iş gücü), ı) Sağlık (ruhsal/bedensel), i) Kişisel özellikler (belirgin kişilik özellikleri/hane halkı özellikleri/yaş) olduğu (Tekel ve diğerleri 2006; Girgin, 2007: 15-16) ifade edilmiştir.

2.4.1. Ulusal düzeyde kullanıcı memnuniyeti araştırmaları

Ulusal kullanıcı memnuniyeti araştırmaları; genel konut alanlarında yapılan araştırmalar, TOKİ alanlarında yapılan araştırmalar ve TOKİ tarafından yapılan araştırmalar olmak üzere sınıflandırılarak 3 alt başlıkta yer almaktadır.

Genel konut alanlarında yapılan araştırmalar

a) “Toplu Konutlarda Kullanıcı İhtiyaçlarına Bağlı Planlama ve Tasarımı Etkileyen Faktörler” (Hesapçıoğlu, 2010) başlıklı araştırmanın amacı, bir ömür boyu kullanıcının eylemlerini, hareketlerini geçirdiği konutun, yaşam döngüsü ile birlikte gelişimi, değişimi ve esnekliğini koruyabilmesi; böylece ailenin bu süreçte tüm ihtiyaçlarını, isteklerini sağlayabilmesi için tercihleri doğrultusunda mekân kullanımını şekillendirip şekillendiremeyen konut tasarım yaklaşımlarının irdeleneceği şeklinde belirtilmiştir.

Mimari biçimleniş ve mimari program açısından kullanıcı gereksinimleri: 1) Fiziksel kullanıcı gereksinimleri: a) mekansal kullanıcı gereksinimleri (boyutsal gereksinimler), b) fiziksel çevreye ilişkin kullanıcı gereksinimleri: iklimik gereksinimler, görsel gereksinimler; işitsel gereksinimler, sağlık gereksinimleri; yapısal güvenlik ve emniyet gereksinimleri; 2) Psikososyal kullanıcı gereksinimleri ise; gizlilik mahremiyet gereksinimleri, davranışsal gereksinimler, estetik gereksinimleri, toplumsal gereksinimler (Ünügür, 1986; Hesapçıoğlu 2010: 60-61) olarak ifade edilmiştir.

Kullanıcıların mekân değerlendirmesi ile ilgili değişkenler; mekânın boyutları, mekânın biçimsel özellikleri, mekânın boyutları arasındaki oranlar, mekânda egemen olan renkler ve aydınlatma özellikleridir.

Boyutsal gereksinmelerin belirlenmesinde rol oynayan kullanıcı ile ilgili değişkenler ise; kullanıcının kültür grubu, kullanıcının eylemleri, eylemlere bağlı olarak kullandığı araçlar, kişisel özellikleri, kullanıcı sayısı, kullanıcılar arası ilişki sayısı, şeklinde sıralanır.

Hesapçıoğlu (2010: 251) tarafından çalışmanın sonucunda; apartmanlaşma sürecinde yapım sistemlerinin daha çok betonarme olduğu ve bitmiş binalar halinde kullanıcılara teslim edildiği, bu nedenle Avrupa'dakine benzer bir prefabrike elaman üretimi piyasası ve yapı elemanlarında standardizasyon sisteminin gelişmediği, binaların mimari niteliklerinden ve kullanılabilirliklerinden ziyade konut adedi önemli sayıldığından, ona göre toplu konut alanları yaratılmaya başlandığı, tasarımda kullanıcı katılımının ise tasarım ve uygulama hızını düşüreceği için TOKİ, mimarlar ve inşaat firmaları tarafından pek düşünülmediği, günümüzde ancak yeni yeni yapılan, nispeten daha lüks ve üst gelir grubuna hitap eden toplu konut projelerinde, mimari unsurlara, yapım ve kullanım kalitesine daha fazla dikkat edildiği, bu durumda kullanıcıların eskisine oranla daha bilinçli olması ve yeni isteklerde bulunmalarının etkili olduğu hususları belirtilmiştir.

b) “Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Projeleri: Ankara Örneği, Şentepe Kentsel Dönüşüm Projesi” adlı çalışmanın (İveynat, 2008) temel amacı, kentsel ve toplumsal yaşam kalitesini belirleyen bileşenleri fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik açıdan belirlemek, bu bileşenler doğrultusunda Şentepe Kentsel Dönüşüm Projesinin başarı düzeyini belirlemek ve gecekondu alanlarında uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinin başarı düzeyini arttırmak için tanımlanan bu bileşenler üzerinden objektif (nicel) ve sübjektif (nitel) yaklaşımlar geliştirmek şeklinde açıklanmıştır. Kentsel ve toplumsal yaşam kalitesini sağlayan dünyadaki en iyi uygulamalardan biri olduğu belirtilen Cruddas Park Kentsel Dönüşüm Projesi (Newcastle, İngiltere)’nin deneyimlerinden yararlandığı ifade edilmiştir.

Kentsel ve toplumsal yaşam kalitesini belirleyen fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik faktörler çerçevesinde çalışma kapsamında uygulanan anketin oluşturulduğu, bunun yanı sıra sahada kullanıcılarla yüz yüze görüşmeler de yapıldığı, bu kapsamda 80 adet anket ile 10 adet görüşme yapıldığı (İveynat, 2008: 90) belirtilmiştir. Anket kapsamındaki fiziksel ve

çevresel yönler: konut standartları, kamusal açık alanlar, sosyo-kültürel alanlar, kentsel tasarım, şehir planlama standartları, halka açık alanlar ve mesafeleri, altyapı (temiz su, kanalizasyon, elektrik, telekomünikasyon), çevresel problemler (hava, su, gürültü), ulaşım ve yerleşimlerle entegrasyonu; sosyal ve ekonomik yönler: demografik yapı, cinsiyet, yaş, eğitim, meslek, köken, sitede yaşam süresi, gelir düzeyi, işsizlik oranı, her yaş grubu için boş zaman etkinlikleri, yaşam standartları, güvenlik, yabancı dil bilme oranı, sitede internet erişimi, Şentepe’de yaşamaktan duyulan memnuniyet olarak sınıflandırılmıştır.

Bu kapsamda Şentepe kentsel dönüşüm projesinin başarılı ve başarısız bulunduğu yönleri belirtilerek değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Gecekondu yerleşimlerinde iyileşen şartların yanı sıra, değişen davranış ve kullanıcıların algı göstergelerinin de ele alınması gerektiği ifade edilmiştir.

c) “Toplu Konutlarda Kullanım Aşaması Kalite Değerlendirmesi - Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması” adlı çalışmanın (Orhan, 2008) amacı, seçilen pilot bir toplu konut alanında, kullanıcı değerlendirme yöntemiyle, toplu konutlarda ortaya çıkan sorunların nelerden kaynaklandığının saptanması ve ileride yapılacak toplu konut projelerine girdi vermesi için tasarım ve yapım evrelerine kalite değerlendirme verileri/ölçütleri oluşturmak olarak açıklanmıştır.

Toplu konutlara yönelik kurgulanan analizle, yapı bileşenlerinin mevcut kalitesinin değerlendirilmesi yapılmış, bu bağlamda, mülakat, anket ve yerinde uzman gözüyle incelemelerin yardımıyla, kullanıcının mekân içerisinde, gözle görerek algıladığı yapı bileşenlerinin bitiş yüzeylerine ve bunların kullanımında karşılaşılan sorunlar tespit edilmiştir. Tespit edilen sorunların ve bu sorunlara yönelik yapılmış olan değişikliklerin nedenleri mimar gözüyle yorumlanmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan anket çalışması ile a) konutun genel özellikleri, b) kullanıcıların genel özellikleri, c) konutta karşılaşılan sorunlar, d) konuta taşınmadan önce/taşındıktan sonra yapılan değişiklikler ve nedenleri irdelenerek kullanım sırasında göze çarpan düşük kalite irdelenmiştir (Orhan, 2008: 51).

Bu araştırmanın, konut mekânının fiziksel kalitesiyle sınırlı kalarak yapımdan kaynaklı kalite problemlerini ele aldığı görülmektedir. Araştırma sonucunda, kullanıcıların büyük

kısının ya inşaat sırasında ya da konuta taşındıktan sonra konutta değişiklik yaptığı, toplu konut projelerinin genellikle ilk yatırım maliyetleri düşük olan projeler olduğu, bu nedenle düşük kaliteli yapım ve işçilikten dolayı kullanım dönemi boyunca oluşan yeniden işleme maliyetinin oldukça yüksek çıktığı, düşük kaliteli yapım ve işçilik nedeniyle, kullanıcının konutundan tatmin olmadığı ve kullanım döneminde yoğun bir yenileme, değiştirme ve ekleme süreci içerisine girildiği yargılarına varılmıştır.

d) “Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Bir Değerlendirme: Batıkent Örneği” başlıklı tez çalışması (Girgin, 2007) ile Batıkent’te konut yaşam çevrelerinde fiziksel açıdan bir değerlendirme yaparak, kullanıcı memnuniyeti ölçütleri aracılığı ile memnuniyet düzeyini ölçmeyi amaçlanmıştır. Çalışmada Batıkent’te bulunan 7 mahalleden 3 tanesi seçilmiş, bu her 3 mahalleden de 3 site seçilmiştir. Tez çalışması kapsamında Batıkent’te farklı üç mahallede, 9 farklı konut yaşam çevresinde, 13 sorudan oluşan 90 adet anket tesadüfi örnekleme yöntemi ile uygulanmıştır. Anketlerde kullanıcı memnuniyetinin belirleyicilerinden olan: kullanıcılara ait demografik bilgiler, konut ve çevresinin fiziksel özellikleri ve kullanıcıların konut çevresi algıları sorgulanmaktadır.

Anketin ilk bölümü hane halkı bilgilerine yönelik soruları içermektedir. Kullanıcıların yaşı, mesleği, kadın meslekleri, ebeveyn eğitim durumları ve ailelerin gelir seviyelerine yönelik tespitler anketin bu bölümünde yer almaktadır. Anketin ikinci bölümünde, öncelikle mülkiyet durumuna ilişkin sorular bulunmaktadır. Kullanıcılara ev sahipliği ve konut kullanımını nasıl buldukları sorulmuştur. Mülkiyete ilişkin cevaplar memnuniyet düzeyinde etkilidir. Aynı bölümde konut yaşam çevresinin fiziksel özellikleri; kullanıcıların sosyokültürel ve rekreatif alanlardan ne derece faydalandıkları ve buraları yeterli bulup bulmadıkları sorulmuştur. Böylece sosyal donatıların kullanımı ve yeterliliği ölçülmüştür. Anketin üçüncü bölümünde kullanıcıların mahallelerin ve sitelerin olumlu/olumsuz özellikleri üzerine algıları ve beklentileri sorgulanmıştır.

Çalışmanın sonunda varılan sonuçlar: Konut yaşam çevrelerinde kullanıcı memnuniyetini ölçmek için bazı değişkenlerden yararlanıldığı, bu değişkenlerin başında kullanıcıların yaşları, eğitimleri, meslekleri ve gelir düzeyleri gibi demografik özelliklerin geldiği, diğer değişkenin konut çevresinin içerdiği rekreatif, sportif, sosyal, kültürel donatılar, eğitim ve sağlıkla ilgili özellikleri yani konut çevresinin fiziksel özellikleri olduğu, kullanıcıların

konut çevresini algılamalarının, kullanıcıların mekânla olan bağlantılarının, geçmişteki deneyimlerinin, kültürleri ve statülerinin de kullanıcıların memnuniyetini etkileyen bir diğer değişken olduğu, memnuniyetin yaşam kalitesi olarak ele alındığı ve fiziksel çevre kalitesinin memnuniyetle yakından ilgili olduğu yönündeki yaklaşımların konut çevresi kullanıcı memnuniyetini ölçmekte başarılı olduğu, fiziksel mekânın, kullanıcılara sağladığı yarar ölçüsünde memnuniyeti gerçekleştirdiği,

Batıkent'teki kullanıcıların eğitim seviyeleri, gelir seviyeleri, meslekleri vb. sosyal niteliklerinin iyileştikçe mekândan beklentilerinin arttığı, demografik özelliklerdeki farklılaşmanın mekândan beklentileri de farklılaştırdığı, Batıkent'te yapılan incelemelerin kullanıcıların sosyal statülerindeki yükselişin sosyal alan kullanımıyla ters orantılı olarak gerçekleştiği, gelir ve eğitim seviyesinin en yüksek olduğu kent merkezinde sosyal alan kullanımının, gelir ve eğitim seviyesinin daha düşük olduğu Batı Sitesi Mahallesi ve İnönü Mahallesi'ne kıyasla daha düşük olduğu, artan sosyo-ekonomik değerlerin mekânın sosyal açıdan yetersiz algılanmasına fakat zaman darlığı vb. gerekçelerle kullanımın azalmasına neden olduğu, sosyal donatı alanlarının kullanımında etkili olan bir diğer değişkenin çocuk sahipliği olduğu, Batıkent'te yapılan anketlerin, çocuk sahibi olan kullanıcıların çoğunun, site içi park ve oyun alanlarını belirli sıklıklarda kullandıklarını ortaya çıkardığı, gelir seviyesinin kullanıcı memnuniyetini de etkileyen önemli bileşenlerden olduğu, ekonomik özellikleri yetersiz olan kişilerin elde ettikleriyle yetindiklerinden ve daha fazlasını hayal edemediklerinden yaşadıkları mekândan memnun oldukları, Batıkentlilerin yaşadıkları çevreden memnun olmalarında etkili olan değişkenlerden en önemlilerinin konut niteliği ve ev sahipliği olduğunun düşünüldüğü, Batıkent'te yaşayan kullanıcıların büyük çoğunluğunun kendi evlerinde yaşadığı ve konut kullanımının "iyi" olduğunu düşündükleri, kullanıcıların çevrenin fiziksel olanaklarından yeterince yararlanmasalar da, yaşadıkları çevreden memnun olduklarını ifade ettikleri, kullanıcı memnuniyetinin sağlanmasında diğer etkili değişkenlerin, Batıkent'in sakin, planlı yapısı, alışveriş yerlerine yakınlığı ve kentsel servis olanakları olarak sıralandığı, kullanıcıların Batıkent için ifade ettikleri eksikliklerin ise sırasıyla: sosyo-kültürel (sinema, tiyatro, kütüphane vb.) tesisler, hastane ve spor tesisleri olduğu, belediye hizmetlerinde ve altyapıda ki eksikliklerin de yetersizlikler arasında gösterildiği, fiziksel mekândaki kalitenin, kullanıcı memnuniyeti üzerindeki belirleyiciler arasında yer almasına rağmen memnuniyeti belirlemede tek başına etkili olmadığı, kullanıcı memnuniyetini ölçmeye yönelik yapılan anketlerde, memnuniyetin sağlanmasında konut

yaşam çevrelerinin fiziksel niteliklerinin yanı sıra algısal özelliklerin ve kullanıcıların öznel niteliklerinin öne çıktığının gözlemlendiği (Girgin, 2007: 158-159) ifade edilmiştir.

e) Kellekci ve Berköz'ün (2006: 167-178) yaptığı "Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler" başlıklı çalışmaya göre kullanıcıların memnuniyetini arttırmada etkili olan faktörler aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

Kolay erişilebilirlik; eğitim kurumlarına, rekreasyon alanlarına, sağlık kurumlarına ve toplu taşıma araçlarına erişilebilirlik faktörü olarak açıklanırken bu aktivitelere yakınlığın kullanıcıların memnuniyetini arttırdığı,

Çevre temizliği; bakımlı bir konut çevresinin pozitif bir imaj oluşturduğu ve konut kullanıcılarının konut çevresiyle ilgili şikâyetlerini azalttığı, çevre kalitesini artırarak memnuniyeti yükselttiği,

Çevresel kalite değişkenlerini gösteren beş faktör grubunun, önem derecelerine göre; rekreasyon alanlarından memnuniyet (gezinti alanları, spor alanları, yeşil alan ve çocuk oyun alanı), merkezi konumda bulunmaktan memnuniyet (eğlence yerlerine, alışveriş yerlerine yakınlık), yerleşmenin sosyal yapısından-fiziksel özelliklerinden memnuniyet (komşuluktan, altyapıdan, sosyal etkinliklerden ve manzaradan), ulaşım ve erişilebilirlikten memnuniyet (yaya yolları, otoparklar ve toplu taşıma erişilebilirlik), sosyal donatılardan memnuniyet (sağlık ve eğitim kurumlarından) olarak belirlendiği,

Yüksek derecede memnuniyetin planlı yerleşim ve topluluğa sağlanan imkânlarla ilişkili olduğu, konut yaşam çevresinin bu özelliklere sahip olmasının kullanıcı memnuniyetine pozitif etki ettiği,

Konut ve çevresinin yapısal ve çevresel güvenliğinin yaşam memnuniyetini etkileyen faktörlerden olduğu, güvensiz çevrenin kullanıcı memnuniyetini olumsuz etkilediği,

Toplu konut alanı kullanıcı memnuniyeti konusunda etkili olan diğer faktörün ise komşuluk ilişkileri olduğu, sosyal homojenlik sayesinde sosyal bütünleşme ve mesafeli komşulukla mahremiyetin sağlandığı ortamlarda memnuniyet derecesinin arttığı,

Konut çevresinin fiziksel görünümü ve kullanıcı statüsü ile uyumluluk faktörünün de memnuniyeti etkilediği, literatürdeki araştırmaların, konut kullanıcısı, konut ve konut çevresi memnuniyeti ile konut çevresindeki görsel kalitenin algılanması arasında anlamlı bir ilişkinin olduğunu gösterdiği, yapılan bir çalışmada, konut çevresi görünümüyle (güzellik, çekicilik, temizlik) ilgili cevapların konut kullanıcılarının yaşadıkları çevreyle ilgili memnuniyetlerinde doğrudan ve dolaylı etkisinin olduğunu gösterdiği (Kellekci ve Berköz, 2006: 173) hususları ifade edilmiştir.

Konut ve konut yaşam çevresi memnuniyetini ölçmek için araştırmacıların çeşitli değişkenlerden yararlandığı, bunların; a) konut kullanıcısının demografik özellikleri (hane halkı bilgileri, yaş, eğitim, gelir seviyesi ve meslek), b) konut çevresinin fiziksel özellikleri (konut alanı yoğunluğu, yer seçimi, konut tipi, sahip olduğu sosyal donatılar, rekreatif olanaklar), c) kullanıcıların konut çevresini algılamaları (komşuluk, güvenlik, erişilebilirlik, konut çevresi görünümü) gibi değişkenler olduğu (Kellekci ve Berköz, 2006) belirtilmiştir.

f) Türkoğlu (1997) tarafından “İstanbul’da planlı ve gecekondu alanlarında memnuniyet ölçümü”ne ilişkin yapılan araştırmada: a) konutun büyüklüğü ve durumu, b) şehir merkezine, iş alanına, hastaneye, alışveriş alanına ve belediye hizmetlerine erişilebilirlik, c) sosyal, rekreasyon ve eğitim hizmetlerinin varlığı, d) sosyal ve fiziksel çevre sorunları, e) konutta ısınma kontrolü, f) komşulardan memnuniyet olmak üzere altı faktör kullanılmıştır.

Araştırmada; merkez, yeni planlanan, geleneksel gecekondu ve yeni gecekondu alanları olmak üzere bu konut alanlarında yapılan anket sonuçları; merkez alanda yaşayanların yeni planlanan alanlarda yaşayanlara göre konut ve konut alanı çevresiyle ilgili faktörlerden daha az memnun olduğu, yeni gecekondu alanlarında yaşayanların sosyal ve eğitim hizmetlerinin varlığı ile sosyal ve çevresel sorunlar faktörleri hakkında daha az memnun olduğu, yasal konut alanlarında (merkez ve yeni planlanan alanlar) yaşayanların gecekondu (geleneksel ve yeni gecekondu alanları) yaşayanlara göre daha memnun olduğu hususlarını ortaya koymuştur.

g) İmamoğlu ve diğerleri (1996), “Ankara’daki toplu konut bölgelerinde insan, konut ve çevre değişkenlerinin değerlendirildiği” araştırmada farklı toplu konut bölgelerinde farklı sosyo-ekonomik düzeyde kişilerle yapılan çalışmada, a) hane halkının ve konutun genel özellikleri, b) görüşülen kişinin evi, fiziki çevresi, komşuları ve mahallesine ilişkin algı ve

değerlendirmeleri, c) kent yaşamı, konut ve çevreye ilişkin genel tutum ve yargıları konularının temel alındığı, bu kapsamda yapılan ankette: a) hane halkıyla ilgili demografik bilgiler (sosyo-ekonomik düzey, aile tipi, yoğunluk, diğer özellikler), b) konutla ilgili genel bilgiler (bölge, konut tipi, fiziki ölçümler, mimari ve yapım açısından değerlendirme, fiziki çevreye ilişkin mimarların değerlendirmeleri), c) görüşülen kişinin evi ve çevresi ile ilgili algı ve değerlendirmeleri (ev ile ilgili algı ve değerlendirmeler, fiziki çevre ile ilgili algı ve değerlendirmeler, sosyal çevre ile ilgili algı ve değerlendirmeler), d) konut ve çevre ile ilgili genel tutum ve yargılar (kişinin çevresini kontrol edebilme gücü, apartman yaşamına ilişkin tutum ve öneriler, apartman veya bağımsız evde oturma algılanan olumlu ve olumsuz yanları, evlerden memnuniyet ve ideal ev imgeleri, konut ve çevresine ilişkin önemli değişkenlerin algılanan temel boyutları, kent yaşamının algılanan olumlu yanları) konuları yer almaktadır.

TOKİ alanlarında yapılan araştırmalar

h) “Adana Kent Metropolünde Yerel Yönetimler ve TOKİ Tarafından Uygulanan Toplu Konutların Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi” başlıklı çalışmada (Aysu, 2011) bina değerlendirme teknikleri kullanılarak fiziksel mekân analizleri yapılmış, toplu konut uygulamalarındaki planlama, tasarım ve uygulama sorunları saptanmıştır. Toplu konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyi belirlenmiştir.

Kullanıcı anket formunda toplam 18 soru bulunmaktadır. Bu sorular; kapalı uçlu sorular, açık uçlu sorular, yarı açık sorular ve anlamsal farklılık skalalarından oluşmaktadır. Konut çevresinin değerlendirilmesi sıfatlar (çok iyi, iyi, orta, kötü, çok kötü) yardımıyla yapılmıştır. Kullanıcı anketleri 355 kullanıcıya yöneltilmiştir. Kullanıcı anket formlarının değerlendirilmesinde 350 kullanıcının cevapları dikkate alınmıştır. Kullanıcı anket formları 3 başlıkta toplanıp değerlendirilmiştir. Kullanıcı ile ilgili genel özellikler, konut ile ilgili genel özellikler, konut performans düzeylerinin değerlendirilmesi: a) teknik performans değerlendirilmesi, b) işlevsel performans değerlendirilmesi, c) davranışsal performans değerlendirilmesinden oluşmaktadır. Çalışmada, Adana’da uygulanan toplu konutların kullanım sürecinde değerlendirilmesi kapsamında teknik, işlevsel, davranışsal performans düzeyleri değerlendirilmiştir. Sonuçların ülkemizde yapılacak olan toplu konut uygulamalarında da yol göstermesi hedeflendiği belirtilmektedir.

Araştırmanın sonucunda; a) toplu konut uygulama alanlarının fiziksel yapı özelliklerinin (jeolojik yapı, topografik yapı, iklimsel veriler, verimli tarım arazisi olmaması) dikkate alınarak planlama ve tasarımı yapılması gerektiği, b) toplu konut alanı, konutu ve çevresiyle barındırdığı nüfus itibariyle yoğun ölçekli yerleşim birimi oluşturduğundan konutun ve çevresiyle birlikte, kullanıcıların optimal gereksinimlerini karşılayacak, sağlıklı bireylerin oluşumuna katkı sağlayacak nitelikli yaşam çevreleri oluşturması gerektiği, c) toplu konut uygulamalarında teknolojinin yarattığı olanaklardan yararlanılması ve enerji verimliliğinin sağlanması gerektiği, d) toplu konut uygulamalarının; kültürel değerler, bölgesel ve yöresel mimari özellikler yok edilmeden, gelecek kuşaklara miras olarak bırakılabilecek ve sivil mimariye örnek olabilecek kimlikli yapılar şeklinde inşa edilmesi gerektiği (Aysu, 2011: 275) hususları belirtilmiştir.

i) “Toplu Konut Alanlarında Planlama ve Kentsel Tasarım İlkeleri: TOKİ Kayseri Uygulamaları Üzerinden Bir İnceleme” başlıklı çalışmada (Cezaoğlu, 2010) TOKİ'nin Kayseri’de uygulamış olduğu 20 toplu konut projesi kentsel tasarım boyutuyla incelenmiştir.

Çizelge 2.2. Analiz tablosu

		Açıklamalar
Proje Adı		
Proje Tipi		
Proje Başlama-Bitiş Tarihi		
Uygulanma Oranı (%)		
Yaklaşık Nüfus (kişi)		
Yoğunluk (kişi/ha)		
Kent Merkezine Uzaklık (km)		
Konut Sayısı		
Konut Tipleri		
Kat Adetleri		
Otopark		
Çocuk Oyun Alanı		
Yeşil Alan		
Sosyal Donatılar	Eğitim	
	Dini	
	Ticaret	
	Sosyo-Kültürel	
	Spor	
Kentsel Mobilyalar	Bank	
	Pergola-Gazebo	
	Aydınlatma Elemanı	
	Çöp Toplama Birimi	
Doğal Yapı	Eğim	
	İklim	
	Yönlenme	

Çalışma kapsamında TOKİ'nin Kayseri'de 2004 yılından 2010'a kadar üretmiş olduğu toplam 10 078 konutu kapsayan 20 toplu konut projesi incelenmiş olup Çizelge 2.2.'de yer alan analiz tablosu esas alınmıştır.

Cezaoğlu (2010) tarafından çalışmanın sonucunda: Kentsel tasarımın, kentleşme sürecinde yadsınamayacak derecede öneme sahip olduğu, kentin bütün parçalarında uygulanması gerektiği, kentin her parçasında farklı planlama ve tasarım çeşitliliğinin ve yöreye özgü değerlerin dikkate alınmamasının bütünlüğü olmayan bağımsız uygulamaların çoğalarak kent bütününde olumsuz etki yarattığı, toplu konut alanlarında, tasarım ilkelerinin ekonomik kaygıların gölgesinde kaldığı, kentle bütünleşmeyen, kent planlarıyla uyumsuz, düzensiz ve saçaklanmış kent formları oluşmasını tetiklediği, toplu konut alanlarında konut üretiminin hızlı ve maliyetinin düşük olması konut ihtiyacına cevap verebilmesi açısından olumlu olsa da, bu ölçütlerin fiziksel kalite ve kentsel bütünlük ve kimlik bileşenlerinin önünde gelmesinin beklenen sonuçların alınmasını engellediği, maliyeti düşürme çabasıyla, dar alana daha çok konut birimi sığdırma ve tüm bunları en kısa zamanda bitirme kaygısı içinde mimari ve çevresel kalite kavramının ikinci plana atıldığı, sonuç olarak kentlerin formunu olumsuz etkileyen, kullanıcı memnuniyetsizliklerini artıran, nitelik açısından yoksun yetersiz projeler ve kent parçalarının ortaya çıktığı,

TOKİ'nin belirlemiş olduğu konut üretim modellerinden Kayseri'de 3 farklı tipte (alt gelir grubu konutları, dar ve orta gelir grubu konutları ve kırsalda Tarımköy konutları) gerçekleştirilen proje uygulamalarında, yapı yaklaşma sınırları, emsal değerleri, maksimum yapı yükseklikleri, yol-kaldırım genişlikleri gibi ilkelere uyulduğu, ancak bu durum sağlanırken tasarım boyutunun göz ardı edildiği, kentsel tasarımın, planlama sürecinin bir parçası olduğu dikkate alınarak, yakın çevre ve kent ile bütünleşen, üst düzey plan kararları ile uyum içinde, estetik kaygı taşıyan, çevresel kalite, üçüncü boyut gibi ilkeleri içeren uygulamalara yönelmesi gerektiği,

Uygulanan konut tiplerinde çeşitlilik olduğu görülse de bu çeşitliliğin sadece konut büyüklüğü, kat adedi ile sınırlı kaldığı ve görsel estetikten uzak dış cephe renklerindeki farklılıktan ibaret olduğu, birbiri ile uyum içinde farklı ve modern dış cephe seçenekleri ve kat adetleri ile üçüncü boyutta uygun hareketliliğin kazandırıldığı tasarımlar ile toplu konut alanlarında görsel estetiğe katkıda bulunulması gerektiği,

Yeşil alan varlığı, temiz hava, güneşten yararlanma ve hareketliliği sağlama gibi hususların planlama bileşenleri içerisinde yer aldığı, incelenen projelerde aktif yeşil alan varlığının standardın altında olduğu, tasarım boyutunda ise bu alanların ortak mekân yaratma kaygısından uzak, basit yaya yolu çözümleri ile niteliksiz kent mobilyalarından oluştuğu, projelerde yeşil sistem kurulmaması ve yaya çözümleri ile sistemin güçlendirilmemesinin önemli eksiklikler olduğu (Cezaoğlu, 2010: 164-165) sonuçlarına ulaşılmıştır.

j) Pulat ve diğerleri (1996) yürütücülüğünde, “T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan araştırma” toplu konutların niteliksel değerleri/kalite kavramını incelerken yola çıkılan üç temel parametre: a) fiziksel parametreler (konutların boyutsal özellikleri ve algılanışları, fiziksel çevre koşulları vb.), b) görsel (estetik) parametre (çevresel konum organizasyonu, yüzeysel kompozisyon, hacimsel devinim vb.), c) sosyal etkileşim parametresi (konutların komşuluk ilişkilerini güçlendirme özellikleri vb.)’dir.

Pulat ve diğerleri (1996) çalışmasının değerlendirme kriterleri: Konuttan genel memnuniyet (oda büyüklüğü, pencere biçim ve boyutları, tasarım, çamaşır kurutma ve depolama yeri, merdiven boyutları, esneklik, görsel mahremiyet), konut nitelikleri memnuniyeti ve konutun psikolojik etkinliği (yuva hissi, modernlik, estetik kalite, renk, doku vb.), konut nitelikleri memnuniyeti ve fiziksel yapı özellikleri etkinliği (ısınma, temizlik, sağlamlık, rutubet, aydınlatma, gürültü), konutun farklı iç mekânlarında yer alan eylemlerin sıralanması (oturma odası, salon, çalışma odası, ebeveyn yatak odası. Çocuk yatak odası, mutfak, tuvalet ve banyo), konutun farklı iç mekânlarında performans değerlendirmesi (büyüklük, aydınlatma, havalandırma, ısınma, ses konforu) kriterlerinden oluşmaktadır.

TOKİ tarafından yapılan araştırmalar

k) TOKİ, uygulamış olduğu “toplular alanlarındaki kullanıcıların memnuniyetini ölçme”ye, onların istek ve beklentilerini tespit edip bu doğrultuda projeler uygulamaya yönelik 5 il kapsamında (Diyarbakır, Ankara, Nevşehir, Sakarya ve Kars) toplam 1029 müşterinin görüşünün alındığı anket uygulaması gerçekleştirmiştir. Yapılan bu anket çalışması kapsamında çevresel düzenlemelerden duyulan memnuniyete yönelik sorular da bulunmaktadır. Buna göre toplular alanlarında çevresel düzenlemeler kapsamında şu kategoriler: Yeşil alanlar-parklar-çocuk oyun alanları, alışveriş merkezleri (market, manav

vb.), otoparklar, güvenlik, ibadet yerleri, bisiklet yolları, spor alanları-koşu yolları vb. eğitim tesisleri-okullar'dır (TOKİ, 2006).

Anket çalışması ile toplu konut kullanıcılarının çevrelerinden beklentilerinin, konutlardan beklentilerinden daha yüksek olduğu, çevre şartları hakkındaki memnuniyetsizliğin sebebinin de beklentilerin yüksek tutulmasından kaynaklandığı,

TOKİ müşterilerinin büyük bölümü kurumdan sadece bir konut değil, bir hayat standardı satın aldığı, konutları bu beklentilere cevap verse bile, konutların çevresinin vermediği, kullanıcıların daha çok çevresel düzenlemelerin, dış mekândaki ortak kullanım alanlarının ve kentsel tasarımın başarılı olduğu toplu konut alanları beklediği (TOKİ, 2006; Cezaoğlu 2010: 62-63) belirtilmiştir.

2.4.2. Uluslararası düzeyde kullanıcı memnuniyeti araştırmaları

1) Dinç, Özbilen ve Bilir (2013) tarafından yapılan "A Multi-Dimensional Scale For Measuring Residential Satisfaction (Rs) In Mass Housing Projects" çalışmasında değişkenler; a) toplam konut memnuniyeti, 2) genel konut memnuniyeti, 3) kullanıcı ve konut özellikleri olarak belirlenmiştir. Araştırmada, konut memnuniyeti konusuna bütüncül bir bakış açısı ile yaklaşılması gerektiği vurgulanmaktadır. Çalışmanın amacı gelecekte devlet eliyle yapılacak benzer konut projelerine rehber olmaktır. Araştırma, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman semtinde 6 yıllık 252 TOKİ konutunu (1+1, 2+1, 3+1 birim konutlardan oluşmak üzere) kapsamakta ve kullanıcı memnuniyeti anketi yapılarak gerçekleştirilmektedir. Anket kullanıcılar ve ikametlerine ilişkin; cinsiyet, yaş, eğitim, ikamet süresi, birim konut boyutu ve durumuna ilişkin 21 adet soru ile başlamaktadır. İkinci grup sorular toplam memnuniyetin 5 alt ölçütünü içermektedir. Bunlar: a) konut alanının belli aktivitelere ve çevresindekilere mesafesi, b) sitede ve apartmanlarda algılanan konut alanı özellikleri, c) birim konutun büyüklük, yeterlilik ve fiziksel nitelikleri, d) birim konutta malzeme ve yapım kalitesi, e) site yönetimi ile ilgili konular'dır. anketin son kısmı ise kullanıcıların a) yaşadıkları konut alanından (siteden) ve b) birim konuttan memnuniyetini sorgulamaktadır. Memnuniyet ölçümleri için değerlendirmede sıralı likert ölçeği kullanılmıştır.

POLSAN yerleşkesinde 252 kullanıcıdan 108 tanesi anketi kabul etmiş, eşitlik açısından 30 sorudan oluşan anket çalışması sitedeki farklı katlarda (alt, orta ve üst katlar) ve katta farklı yerleşimlerde (köşe, orta, doğu, batı vb.) dağıtılmıştır. 108 anketten 80 tanesi (% 74) cevaplandırılmıştır.

Çalışmanın sonucunda; konut alanının (yerleşim yerinin) belli aktivitelere mesafesi (özellikle sağlık merkezlerine), birim konut büyüklükleri (toplam büyüklük ve belirli alanların büyüklüğü), yapının belirli öğelerinin kalitesi ve yönetim başlıkları, Devlet tarafından yapılmış olan POLSAN yerleşiminde konut memnuniyetini etkileyen anahtar değişkenler olarak belirlenmiştir.

m) Cho ve Kang (2011) tarafından yapılan “A study on the evaluation of healthy housing quality of apartments” adlı çalışmada, Kore’de kısa sürede gökdelen şeklinde yüksek yoğunluklu konut uygulamalarının yaygın hale geldiği ve şehirlerde en çok tercih edilen konut tipi haline geldiği ifade edilmektedir. Araştırma kapsamında sağlıklı konut kalite göstergeleri değerlendirilmiştir. Çalışmanın amacı, kullanıcıların hayat kalitesi perspektifinden, apartmanların sağlıklı konut kalitesini değerlendirmektir. Anket çalışması 100 kullanıcı ile gerçekleştirilmiştir

Anket çalışmasında kullanılan performans göstergeleri, fiziksel (27 ölçüt), ruhsal (22 ölçüt), sosyal (20 ölçüt) ve yönetsel (18 ölçüt) olmak üzere 4 boyuttan ve 87 ölçütle oluşmaktadır.

Fiziksel ölçütler (konfor, hijyen, güvenlik, kolaylık); duygusal ölçütler (yaşam, denge, iftihar, güvenlik); sosyal ölçütler (kişisel yeterlilik, sosyal bütünleşme, kimlik, yerleşim dengesi); yönetsel ölçütler (işletme, bakım, bilgi yönetimi, organizasyon yönetimi)’dir.

Araştırmanın sonucunda; sağlıklı yaşam çevreleri için kullanıcıların fiziksel ve ruhsal boyutları kritik olarak algıladıkları, kullanıcıların memnuniyetleri üzerinde en büyük etkinin fiziksel ölçütlere ait olduğu ortaya konulmaktadır. İlaveten kullanıcıların memnuniyet düzeylerinde; fiziksel boyut güvenlik ölçütleri, duygusal boyut denge ölçütü ve yönetsel boyut organizasyon işlemleri ölçütü özellikle etkili olmuştur.

n) The National Affordable Homes Agency (2008) tarafından yapılan “Housing Quality Indicators (HQI)” adlı çalışmada, konut kalite göstergeleri sistemi, konut şemalarının

maliyetten ziyade kalite temelinde değerlendirilmesi için tasarlanmış bir ölçme ve değerlendirme aracıdır. Ulusal Ekonomik Konut Ajansının kaliteyi ölçme bakımından kullandığı 10 ana konut kalite göstergesi (HQI) bulunmaktadır.

Bunlar: a) konum (kolaylıklar/imkanlar, oyun ve eğlence, yükümlülükler, gürültü, kabul edilebilir mesafeler, uzaklık ölçümleri), b) konut alanı görsel etki, plan ve peyzajı (görsel etki, peyzaj), c) konut açık alanı (kamu ve özel açık alanı, konut alanı güvenlik, çocuk oyun alanları, ortak alanlar, özel açık alan, otopark, kapalı otopark, misafir otoparkı), d) konut alanı yolları ve hareket (konuta erişim), e) birim konut boyutu (iç mekan boyutları, konut boyut değerlendirmesi yapılırken izin verilen/verilmeyen özellikler, yaşam alanları sayısı açısından boyut), f) birim konut planı (mobilya, etkinlik ve erişim bölgeleri, oda matris yaklaşımı, ek özellikler -depolama alanları, mobilya ebatları vb.-), g) birim konutta gürültü, aydınlatma, servisler ve adapte olabilirlik (gürültü kontrolü, ışık kalitesi-cephe-manzara, servisler), ğ) birim konutta erişilebilirlik, h) birim konut sürdürülebilirlik (sürdürülebilirlik konut için kodlar), ı) dış çevre olarak (The National Affordable Homes Agency, 2008) belirlenmiştir. Ajans tarafından yukarıda ana ve alt başlıkları verilen özelliklerle ilgili olarak standart puanlama yapılmak suretiyle hesaplanarak konut kalitesi tespit edilmektedir.

o) Adriaanse (2007) tarafından yapılan “Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS)” adlı çalışmada, bütünleştirici ve kapsamlı konut çevre memnuniyeti ölçümü ortaya konulmaktadır. Çalışmada konut çevre memnuniyeti için çok boyutlu sonuç ölçümünün gelişimi ve geçerliliği açıklanmaktadır. Çalışma 2002 Hollanda Ulusal örnek konut talebi araştırmasına dayanan konut çevre memnuniyeti ölçeğini (RESS-DLV) genişletmektedir.

Konut memnuniyeti ile ilgili ampirik çalışmalarda iki yaklaşımdan bahsedilebilir (Weidemann and Anderson 1985). Birinci yaklaşım konut memnuniyetini, davranış belirleyicisi olarak göz önünde bulundurmaktadır (Speare 1974; Newman and Duncan 1979). Diğer yaklaşım ise konut memnuniyetini, konut kalite kriteri olarak ele almaktadır (Marans and Rodgers 1975; Galster and Hesser 1981; Bonaiuto ve diğerleri 1999; Amerigo and Aragonés, 1990, 1997; Parkes et al. 2002; Pinquart and Burmedi 2004).

Çalışmada (Adriaanse, 2007) Hollanda Ulusal örnek konut talebi araştırmasında da yer alan 18 adet soru kullanıcılara mevcut kullanımlarının ve memnuniyetlerinin değerlendirilmesine

ilişkin olarak 1-5 seviyeli likert ölçeğinde sorulmuştur. Anket kapsamında; a) konutundan memnunum, b) konutun planı kullanışlıdır, c) konutun koruması zayıftır, d) konutun hoş bir atmosferi vardır, e) konutun yeterince açık alanı vardır (balkon, bahçe), f) yaşam ortamımdan memnunum, g) mahalledeki binalar ilgi çekicidir, ğ) bu mahallede yaşamak rahatsız edicidir, h) mahalleden taşınmak istiyorum, ı) mahalleye bağlılık hissediyorum, i) mahallede evimde gibi hissediyorum, j) komşularıyla sıkı ilişkilerim var, k) mahalledeki diğer sakinler ile sıkı ilişkilerim var, l) mahalledeki yaşamda sorumluluğum olduğunu hissediyorum, m) mahalle sakinleri birbirlerine iyi davranırlar, n) rahat bir mahallede uyum içinde yaşıyorum, o) mahallede insanlar birbirini nadiren tanır, p) mahalle nüfusunun sosyal farklılığından memnunum sorularının kullanıcılar tarafından değerlendirilmesi istenilmektedir.

p) Jaafar, Hasan, Mohamad ve Ramayahi (2005) tarafından yapılan “The Determinants of Housing Satisfaction Level: A Study on Residential Development Project by Penang Development Corporation (PDC)” adlı araştırma konut memnuniyetini belirleyen faktörleri geliştirmeyi amaçlamaktadır. Malezya’da yapılan konut memnuniyeti çalışmasında ölçütler geliştirilerek anket yoluyla kişilere sorulmuştur. Anket çalışmasında 550 adet anketten 223 tanesinin geri dönüşümü sağlanabilmiş bunların da 213 adedi değerlendirmeye alınabilmiştir. Anket kapsamında yer alan ölçütler: Konut özellikleri, proje tipi, birim konut maliyeti, konum, kişi sayısı (kalabalıklık), ikamet süresi, konut sahipliği, proje konumu, demografik özellikler, yaş, gelir seviyesi, cinsiyet’tir.

Jaafar ve diğerleri (2005) tarafından yapılan araştırmanın hipotezleri: “H1) Konut özellikleri ile konut memnuniyeti arasında önemli bir ilişki vardır. H1a) Proje tipi ile konut memnuniyeti arasında önemli bir ilişki vardır. H1b) Konut maliyeti ile konut memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki vardır. H1c) Konum, kişi sayısı (kalabalıklık) ile konut memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki vardır. H1d) İkamet süresinin uzunluğu ile konut memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki vardır. H1e) Konut sahipliği ile konut memnuniyeti arasında önemli bir ilişki vardır. H2) Konut konumu ile konut memnuniyeti arasında önemli bir ilişki vardır. H3) Demografik özellikler ile konut memnuniyeti arasında önemli bir ilişki vardır. H3a) Yaş ile konut memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki vardır. H3b) Gelir seviyesi ile konut memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki vardır. H3c) Erkek ve kadınlar arasında konut memnuniyeti açısından önemli bir fark vardır” şeklindedir.

Çalışmanın sonucunda proje tipi (H1a), konut maliyeti (H1b) ve ikamet süresinin uzunluğu (H1d) kullanıcı memnuniyetini etkileyen önemli faktörler olarak ortaya çıkmıştır.

r) İsveç'te “Konut alanı kullanıcılarının konut alanından beklentilerini ve konut memnuniyetini etkileyen önceliklerin belirlenmesi”ne yönelik yapılan bir araştırmada, ikamet edilen konut alanını tercih etmede etkili olan; konut alanı değeri, konut büyüklüğü, konut üniteleri fonksiyonları, konut alanındaki fonksiyonlar, yönetim organizasyonu, konut alanı yeri ve estetik gibi özelliklerin önem sırasına göre sıralanmaları istenmiştir. Araştırma sonucunda konut alanı büyüklüğünün en önemli tercih sebebi olduğu, bunu önem sırasına göre konut alanı yeri, estetik, konut ünitelerinin fonksiyonları, konut değeri, yönetim organizasyonu ve konut alanı fonksiyonları takip etmiştir (Arias, 1993, Kellekci, 1998: 18-19).

s) ABD’de “Çevresel tercih, insan davranışı ve kullanıcı memnuniyeti” çerçevesinde yapılan çalışmalarda, konut alanı kullanıcılarının daha büyük konuta sahip olmak, iş yerine daha kolay ve rahat ulaşabilmek, rekreasyon imkanlarına erişilebilirliğin kolay olması, ekonomik açıdan ileriye dönük yatırım yapmak, daha modern bir konuta sahip olmak, ulaşım hizmetleri, alışveriş alanlarına erişebilirlik, bina yönetimi, konut alanı görünümü, çocuklar için olan yerel imkanlara erişilebilirlik, sessiz ve temiz bir ortamda yaşama gibi nedenlerden konutlarını değiştirdikleri saptanmıştır (Michell, 1977, Kellekci, 1998: 19).

Araştırmacılar veya kurumlar tarafından kullanıcı memnuniyeti çerçevesinde gerçekleştirilen araştırmalar ve bu araştırmalarda esas alınan değişkenler aşağıda verilmektedir (Çizelge 2.3).

Literatür araştırması genel değerlendirme

Literatür araştırması çerçevesinde ulusal ve uluslararası çalışmalar taranmıştır. Kullanıcı memnuniyeti kapsamında araştırmalarda ele alınan değişkenler belirlenmiştir (Çizelge 2.3). Literatür araştırmaları çerçevesinde, bir çevreden ve konuttan duyulan memnuniyeti belirleyen fiziksel ve çevresel faktörleri tasarıma dair referans sonuçlar olarak ortaya koymayı hedefleyen araştırmanın önerdiği model; “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ve “genel memnuniyet ve aidiyet” başlıkları altında kurgulanmıştır.

Araştırma “bir çevreden ve konut alanından duyulan memnuniyeti belirleyen fiziki faktörleri sonraki çalışmalar için referans tasarım verisi olarak sunma”yı amaçlamaktadır. Dolayısıyla araştırmayla önerilen modelin kurgulanmasında, daha önce yapılmış çalışmalarda esas alınan ve bu araştırmanın amacıyla örtüşen faktörlerden/ölçütlerden faydalanılmıştır.

Konut ve konut yaşam çevresi memnuniyetini ölçmek için araştırmacıların kullandığı değişkenlerden birinin de demografik özellikler olduğu Kellekci ve Berköz (2006) tarafından ifade edilmiştir. Nitekim bazı çalışmalarda memnuniyete etkisi gözlenen faktörlerin, diğer bazı çalışmalarda memnuniyete etkisinin olmadığına ortaya çıkması, çalışmaların yapıldığı ülkelerin farklılığına, demografik yapısına, sosyo-ekonomik durumuna bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Konut yaşam çevrelerinde kullanıcı memnuniyetini ölçmek için kullanılan değişkenlerin başında kullanıcıların yaşları, eğitimleri, meslekleri ve gelir düzeyleri gibi demografik özelliklerin geldiği, demografik özelliklerdeki farklılaşmanın mekândan beklentileri de farklılaştırdığı Girgin (2007) tarafından ortaya konulmuştur. Bunların dışında Dinç ve diğerleri (2013), Orhan (2008), Pulat ve diğerleri (1996) ile İmamoğlu ve diğerleri (1996) gibi bazı diğer araştırmacılar da demografik özellikleri araştırmalarında kullanmışlardır. Bu kapsamda araştırmanın “kullanıcı memnuniyeti ölçümü” safhasında önceki araştırmacılara benzer şekilde demografik özelliklere yer verilmiştir.

Bina ve çevresi fiziksel özelliklerinin, memnuniyet üzerindeki etkisi olan önemli parametrelerden biri olduğu Bruning (2004), Çerçi (1997), Ergenoğlu, (2003), Dinç ve diğerleri (2013), Kellekci ve Berköz (2006), Cho ve Kang (2011), Girgin (2007) gibi araştırmacılar tarafından ortaya konulmuştur. Kellekci ve Berköz (2006) konum, erişilebilirlik, konut fiziksel çevresi, sosyal donatı alanları, ulaşım, yeşil alan, yaya yolları, otopark, çocuk oyun alanı/park özelliklerini ele almıştır. Bu özelliklerin birçoğu, Çizelge 2.3.’ten de görüleceği üzere diğer araştırmacılar tarafından da çalışmalarında kullanılmıştır. Bu kapsamda, araştırmada da benzer özellikler yer alacak şekilde, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” (yakınlıklar ve yeterlilikler ve bina özellikleri) araştırma modelinde yer almaktadır.

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin de memnuniyet araştırmalarında yer verilen ölçütlerden olduğu Pulat ve diğerleri (1996), İmamoğlu ve diğerleri (1996), Dinç ve diğerleri (2013), Kellekci ve Berköz (2006)’ün araştırmalarında

ifade edilmektedir. Konuta ilişkin büyüklükler; Pulat ve diğerleri (1996), İmamoğlu ve diğerleri (1996), Türkoğlu (1997), Aysu (2011), Dinç ve diğerleri (2013), Cho ve Kang (2011), Arias (1993) ve Michell (1977) tarafından araştırmalarında kullanılmıştır. Yine konut fonksiyonelliği, aydınlatma/gün ışığı, ses yalıtımı, havalandırma, komşuluk ilişkileri, malzeme/kalite gibi özellikler de Çizelge 2.3.'te görüldüğü üzere birçok araştırmacı tarafından esas alınan özelliklerdendir. Bu kapsamda, araştırmada da benzer özellikler yer alacak şekilde “ birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” araştırma modelinde yer almaktadır.

Bu kapsamda araştırma modelinin iki bileşeninden birisi olan “kullanıcı memnuniyeti ölçümü” bileşeni: “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “genel memnuniyet ve aidiyet” başlıklarından oluşacak şekilde kurgulanmıştır. Kullanıcı memnuniyeti ölçümü bileşeni daha önce farklı araştırmacılar tarafından da yapılmış ve yoğun olarak da kullanılan memnuniyet ölçümü çalışmalarıyla benzerlik göstermektedir. Bununla birlikte modelin diğer bileşeni ise “ön değerlendirme”dir. Ön değerlendirme bileşeni araştırmacı tarafından bina ve çevresi fiziksel özellikleri (yakınlıklar, yeterlilikler ve bina özellikleri) ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerine (büyüklükler, fonksiyonellik ve performans) ilişkin inceleme, değerlendirme, gözlem ve tespit yaparak bunların sonuçlarının ortaya konulmasını ifade etmektedir. Bu bileşen vasıtasıyla kullanıcı memnuniyeti ölçümü neticesinde ortaya çıkan istatistiksel olarak anlamlı sonuçların gerekçelendirilmesi ve nedenselliklerinin belli bir mevzuat hükmüne/standarda dayanarak açıklanması sağlanmıştır. Ayrıca araştırmacı ile kullanıcı arasındaki bakış açısı ve değerlendirme farkı da ortaya konulmuştur. Bahsedilen nitelik itibarıyla araştırmanın diğer çalışmalardan farklılaştığı, bu durumun aynı zamanda araştırmanın özgünlüğünü de ortaya koyduğu ifade edilmelidir.

Ayrıca ülkemizde 1999-2017 yılları arasında kentsel dönüşümle ilgili olarak yapılmış tez çalışmalarına bakıldığında genel olarak özetle (Tuğcu ve Arslan, 2018: 108-109):

Sosyal boyutta; a) dönüşüm süreci öncesinde alanın sosyal, ekonomik, fiziksel verilerinin ve ihtiyaçlarının belirlenerek bu doğrultuda politikalar geliştirilmesi, b) halkın dönüşüm uygulamaları hakkında bilgilendirilmesi, onların da fikir ve görüşlerinin alındığı saha çalışmalarının yapılarak proje sürecine dahil olmalarına imkan sağlanması, c) sürdürülebilir

kentsel dönüşüm için dönüşüm yapılacak alanlarda kullanıcı ayrımı yapılmadan, alan kullanıcılarının bütünleştirici şekilde ele alınması, d) soylulaştırma yerine sosyal ıslah ve iyileştirme politikalarının öncelikli olması, e) çöküntü alanlarının ıslah edilmesinde sosyal ve kültürel problemlere çözüm getirebilecek anaokulu, sağlık merkezi, mesleki eğitim kursları gibi hizmet birimlerinin getirilmesi ve sosyal entegrasyon programlarının oluşturulması, f) mevcut düzendeki komşuluk ilişkilerinin devam ettirilebileceği cami, park, oyun alanı, okul gibi birimlerin düşünülmesi, g) halk, yerel ve merkezi yönetimler, üniversiteler, STK'lar, özel sektör, akademik odalar ile çok boyutlu katılımın sağlanması, h) toplu konut uygulaması yapılacak bölgelerin yerel mimari ve iklim özelliklerinin dikkate alınarak tasarım yapılması, ı) yerel ekonomik aktivitelerin sürdürülmesinin sağlanması,

Kültürel boyutta; a) tarihi bölgelerde gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarında koruma planlarına, kurul kararlarına ve tarihin izlerine göre hareket edilmesi, b) tarihi, kültürel ve mimari öğelerin korunarak kentte 'aitlik' ve sürekliliğin sağlanması, c) yerelin kimliği analiz edilerek yeni uygulamalar için altlık oluşturulması,

Fiziksel boyutta; a) kentsel dönüşüm yapılanmalarının kentsel planlama ilkelerine göre yapılması, bunun için üst ölçekli strateji planlarının belirlenmesi, b) dönüşüm yapılacak alanların kent bütünü içerisinde ihtiyaca göre belirlenmesi ve kentten soyutlanmadan düşünülmesi, c) parsel bazlı dönüşüm uygulamalarında üst ölçekli planların göz önüne alınarak, yoğunluk, sosyal donatı alanları, ulaşım, altyapı planları gibi parametrelerin bütüncül olarak düşünülmesi,

Yasal boyutta; a) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda yer alan belirsiz ifadelerin netleştirilerek uygulamada birliğin sağlanması, b) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun üst ölçekli planlara bağlı kılınması, c) katılıma ilişkin yöntem ve esaslar ile sürdürülebilirlik kavramına 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda yer verilmesi, d) mülkiyet ve dağıtımın sorunlarının çözülmesinde matematiksel model önerilerinin geliştirilmesi,

Yönetimsel boyutta; a) yerel yönetimlerde 'kentsel dönüşüm' birimlerinin kurulması ve tüm yerel yönetimlerce dönüşüm uygulamalarının aynı sistematığe oturtulması, b) yerel

yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak alandaki kullanıcılar arasında köprü görevi görece kent konseylerinin kurulması, c) yerel yönetimlerin bünyesinde kentsel dönüşüm konusunda uzmanların (şehir plancıları, mimarlar, vs.) bulunması, d) süreç yönetiminde planlama, organizasyon, koordinasyon, yetkilendirme ve denetim fonksiyonlarının önceden planlanması, e) merkezi yönetim tarafından süreç işleyişi için denetim mekanizmasının kurulması,

Ekonomik boyutta; a) kat karşılığı modeli yerine alternatif finansman modelleriyle teşvik edilmesi, b) özel, kamu, sivil toplum kuruluşu, üniversite iş birliklerine dayanan ortaklık modellerinin kurulması, c) projelerin etap etap yapılması sağlanarak kendi kendine kaynak üretilmesinin sağlanması, d) taşınmaz değerlerinin gerçek zamanlı olarak veri tabanlarına aktarılması, taşınmazların değer artışlarına yönelik finansal tedbir alınması ve kontrolünün sağlanmasının önerildiği (Tuğcu ve Arslan, 2018) belirtilmelidir.

3. ARAŞTIRMA MODELİ

Gecekondu alanlarında gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin fiziksel, çevresel, ekonomik, sosyal, kentsel vb. gibi başlıklar altında farklı disiplinlerde çeşitli araştırmalar yapılmıştır. Tuğcu ve Arslan (2018) tarafından da ifade edildiği üzere konuya ilişkin olarak yapılan araştırmalar neticesinde sosyal, kültürel, fiziksel, yasal, yönetsel, ekonomik boyutta öneriler ortaya konulmuştur. Araştırmayla, Ankara'da Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar gecekondu alanlarında gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm uygulamalarının değerlendirilmesi, kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesi, elde edilen bu deneyim sonucunda kullanıcı memnuniyetinin sağlandığı daha nitelikli tasarımlar yapılmasına yardımcı olması beklenen tasarıma dair referans yargıların ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Kullanıcı memnuniyetini tanımlarken bazı araştırmacıların duygusal bileşenlerden oluşan bir tanım yaptığı diğer bir grup araştırmacının ise algılamanın etkin olduğu bir tanım yaptıkları, duygusal bileşenlerin ağırlık kazandığı tanımlarda kullanıcı memnuniyeti, memnuniyet ve mutluluk hislerinin yaşanılan mekâna karşı duyulması iken; bilişsel bileşenin (algılamanın) ağırlıklı olduğu tanımlarda ise kullanıcı memnuniyeti, içinde buldukları durum ile standartlar arasındaki beklenti ve istekleri arasındaki karşılaştırmalarından oluştuğu Kellekci ve Berköz (2006) tarafından ifade edilmiştir. Araştırmanın bu anlamda bilişsel bileşen (algılama) etkin bir kurguya sahip olduğu ifade edilmelidir.

Dinç ve diğerleri (2013), Orhan (2008), Girgin (2007), Aysu (2011), Cho ve Kang (2011) gibi araştırmacılar tarafından da daha önce yapıldığı üzere, araştırma çerçevesinde kullanıcı memnuniyet ölçümü için kullanıcı memnuniyet anketi uygulanmıştır. Literatür araştırması kapsamında yapılan inceleme ve değerlendirmeler çerçevesinde; ön değerlendirme ve kullanıcı memnuniyeti ölçümü ana bileşenlerinden oluşan, bir çevreden ve konuttan duyulan memnuniyeti belirleyen fiziki faktörleri tasarıma dair referans sonuçlar olarak ortaya koymayı hedefleyen araştırma modelinin iskeleti oluşturulmuştur. Bu kapsamda kullanıcı memnuniyeti ölçümünün yanı sıra anket sonucu elde edilecek sonuçların değerlendirilmesi ve gerekçelendirilmesini sağlayabilmek bakımından “ön değerlendirme” bileşeni de modelin aşamalarından biri olarak kurgulanmıştır. Böylece diğer araştırmalardan

farklılaşırken araştırma sonucunda istatistiksel olarak anlamlı ve teknik olarak da açıklanabilir sonuçları ortaya koymayı hedefleyen özgün bir model kurgulanmaya çalışılmıştır. Bahsedilen model “ön değerlendirme” ve “kullanıcı memnuniyeti ölçümü” bileşenlerinden oluşmaktadır. Ön değerlendirme bileşeni çerçevesinde “künye bilgileri”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”; kullanıcı memnuniyeti ölçümü çerçevesinde: “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ve “genel memnuniyet ve aidiyet” başlıkları ele alınmıştır.

3.1. Model Kurgusu

Araştırmayla Ankara'daki gecekondular alanlarında dönüşüm kapsamında gerçekleştirilmiş Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinde “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”, “genel memnuniyet ve aidiyet” ekseninde bir araştırma modeli kurgulanarak, gecekondular kentsel dönüşüm alanlarının performans değerleri ile “genel memnuniyet ve aidiyet” başlıkları üzerinde etkili olan özellikler saptanmıştır.

Bahsedilen yerleşimlerin değerlendirilmesi kapsamında a) ön değerlendirme ve b) kullanıcı memnuniyeti ölçümü safhalarından oluşan iki aşamalı özgün bir değerlendirme modeli önerisi getirilerek, bu model çerçevesinde yerleşimler ele alınmıştır.

a) Ön değerlendirme, araştırmacı tarafından mevzuat ve literatürde yer alan hüküm ve standartlar esas alınmak suretiyle, araştırma kapsamındaki yerleşimlerin; bina ve çevresi fiziksel özellikleri (yakınlıklar, yeterlilikler ve bina özellikleri) ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerine (büyüklükler, fonksiyonellik ve performans) ilişkin inceleme, değerlendirme, gözlem ve tespit yaparak bunların sonuçlarının ortaya konulmasını ifade etmektedir. Bu bileşen, araştırmacı ile kullanıcı arasındaki bakış açısı ve değerlendirme farkını ortaya koyması bakımından özgün bir niteliğe sahiptir.

Ön değerlendirme safhasında “künye bilgileri”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” (17 özellik), “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” (12 özellik) yer almaktadır.

Ön değerlendirme safhasının süreçleri şu şekildedir: Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinin Google Earth programı üzerinde konumları belirlenerek harita konum bilgisi verilmiştir. Bahsedilen konut alanları yerinde görülmüş ve gözlem yapılmıştır. Harita üzerinden yapılan ölçümler ve yerinde yapılan gözlemler sonucunda her yerleşimin; şehir merkezine, eğitim kurumlarına, sağlık kurumlarına, spor tesislerine, alışveriş yerlerine ve ibadet yerlerine mesafesi belirlenmiştir.

İdare ile yapılan görüşme neticesinde Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projesi alanlarına ait mimari projeler, vaziyet planları ve teknik veriler elde edilmiştir. Bu verilerden konum, alan (ha), toplam konut/blok sayısı, yapım sistemi tespit edilerek künye bilgisi şeklinde her bir yerleşim için verilmiştir. Vaziyet planı, kat planları, kesit ve görünüşler üzerinden proje okumaları gerçekleştirilmiştir. Proje okumaları ve yerinde yapılan gözlemler neticesinde her bir yerleşimin site içi parklar ve çocuk oyun alanı, ortak buluşma toplanma alanları, otopark, yaya ve araç yolları, ulaşım imkanları, yeşil alan yeterlilikleri ve kalabalıklık/insan yoğunluğu; vaziyet planı üzerinden bina site içi konumu, binalar arası boşluk, bina kat sayısı (yüksekli), yönlenme; kat planları üzerinden birim konut büyüklükleri, salon, oturma odası, mutfak, ebeveyn yatak odası, çocuk yatak odası, antre ve koridorlar, lavabo-tuvalet ve balkon büyüklükleri; kat planlarından fonksiyon şemaları; mahal listelerinden kullanılan malzemeler tespit edilmiştir.

Belirlenen/tespit edilen tüm yakınlıklar, yeterlilikler ve büyüklüklerin mevzuat hükümlerine (MPYY, PATİYY, ABBİYY vb.)/standartlara uygunluğu değerlendirilerek yorumlanmıştır. Ön değerlendirme tespitlerine kullanıcı memnuniyet düzeyi ölçümü neticesinde ulaşılan sonuçların gerçekleştirilmesi ve nedenselliklerinin açıklanmasında başvurulmuştur.

b) Kullanıcı memnuniyeti ölçümü, araştırmaya konu yerleşim alanlarında kullanıcı memnuniyet anketinin gerçekleştirilmesi, sonuçlarının değerlendirilmesi ve istatistiksel olarak anlamlı sonuç yargılarının saptanması safhasıdır. Kullanıcı memnuniyet anketiyle; Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinde, teknik gereklilikler ve imar mevzuatına ilişkin hükümler yerine getirildikten sonra hayata geçirilmiş projelerin, kullanıcılar açısından nasıl değerlendirildiğinin ve kullanıcı memnuniyet düzeyinin ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Kullanıcı memnuniyeti anketi ile “standartlaştırılmış proje çözümü ve uygulamaların 4 farklı yerleşimde; a) bina ve çevresi fiziksel özellikleri, b) birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri, c) Genel memnuniyet ve aidiyet değişkenleri bağlamında birbirine eş kullanıcı memnuniyet düzeyleri oluşturacağı” ile “a) bina ve çevresi fiziksel özellikleri, b) birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri, c) genel memnuniyet ve aidiyet değişkenlerinin standartlaştırılmış proje çözümü ve uygulamalarında yaşayanların memnuniyet düzeylerine eş derecede etki edeceği” hipotezleri test edilmiştir.

Kullanıcı memnuniyeti anketi, öncelikle ana başlıklar, alt başlıklar ve bunların altında sorgulanacak özellikler yer alacak şekilde tasarlanmıştır. Ana başlıklar ve soru kalıplarının belirlenmesinde bina çevresi, bina ve birim konut hiyerarşisi esas alınarak bina ve çevresi fiziksel özellikleri (yakınlıklar, yeterlilikler, bina özellikleri) ve birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri (büyüklükler, fonksiyonellik, performans) ile genel memnuniyet ve aidiyetin sorgulanması amaçlanmıştır.

Araştırma kapsamında geliştirilen kullanıcı memnuniyeti anketi a) demografik özellikler, b) bina ve çevresi fiziksel özellikleri, c) birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri d) genel memnuniyet ve aidiyet başlıklarından oluşmaktadır.

“Demografik özellikler” başlığı altında; cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek, gelir, mülkiyet durumu, konutta yaşam süresi, konutta yaşayan kişi sayısı, konutu tercih sebebi, daha önce yaşadığı konut olmak üzere 10 adet özellik,

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” başlığı altında; yakınlıklar (şehir merkezine yakınlık, eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık kurumlarına yakınlık, spor tesislerine yakınlık, alışveriş yerlerine yakınlık, ibadet yerlerine yakınlık); yeterlilikler (site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği, ortak buluşma ve toplanma alanları, otoparkların yeterliliği, yaya ve araç yolları yeterliliği, ulaşım imkânları, yeşil alan yeterliliği, kalabalıklık/insan yoğunluğu); bina özellikleri (binanın site içindeki konumu, binalar arası boşluk, bina kat sayısı, yönlenme) olmak üzere 3 adet alt başlıkta 17 adet özellik,

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” başlığı altında; büyüklükler (konut büyüklüğü, salon büyüklüğü, oturma odası büyüklüğü, mutfak büyüklüğü, ebeveyn yatak odası büyüklüğü, çocuk yatak odası büyüklüğü, antre ve koridor

büyüklüğü, banyo büyüklüğü, lavabo-tuvalet büyüklüğü, balkon büyüklüğü); fonksiyonellik (konutun kullanılabilirliği), performans (konutun malzeme kalitesi, kışın ısınma, gün ışığından faydalanma, havalandırma, ses yalıtımı, görsel mahremiyet, komşuluk ilişkileri) olmak üzere 3 adet alt başlıkta 18 adet özellik,

“Genel memnuniyet ve aidiyet” başlığı altında; konutun beklentileri karşılama düzeyi, konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi, konuttan duyulan genel memnuniyet, konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet sorgulanmaktadır.

Aysu (2011) ve Girgin (2007) tarafından yapılan araştırmalara benzer şekilde, 5 dereceli (çok iyi, iyi, idare eder, kötü, çok kötü) likert ölçeği kullanılarak, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut yeterlilik, fonksiyonellik ve performans özellikleri”, “genel memnuniyet ve aidiyet” başlıkları altında kullanıcılara sorular yöneltilmiştir. Cevapların puanlamasında “1-1,8 çok iyi, 1,81-2,60 iyi, 2,61-3,40 idare eder, 3,41-4,20 kötü, 4,21-5,00 çok kötü” skalası esas alınmıştır.

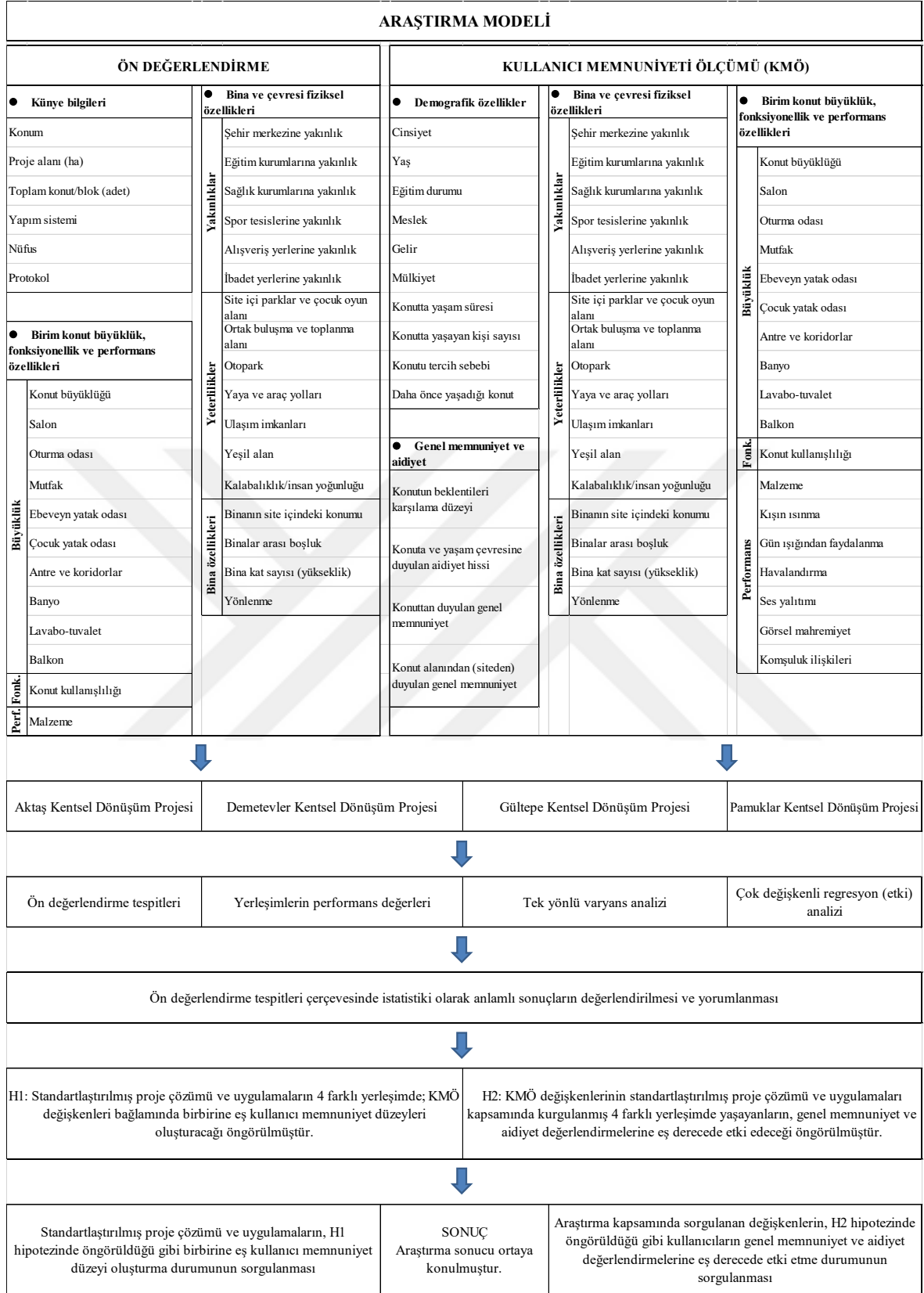
Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinde araştırmacı tarafından 2017 Kasım-2018 Mart arasında 148 adet anket gerçekleştirilmiştir. Anketlerin bir kısmı araştırmacı tarafından yüz yüze, diğer kısmı da kullanıcıların posta kutularına bırakılıp site yönetimi aracılığıyla geri toplanmak suretiyle gerçekleştirilmiştir.

148 adet ankette elde edilen veriler SPSS programına girilerek değerlendirilmiştir. Öncelikle anket güvenilirliği saptanmış olup sonrasında analizler gerçekleştirilmiştir. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri, birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri, genel memnuniyet ve aidiyet başlıkları altında sorgulanan her bir özelliğin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği “Tek yönlü varyans analizleri” ile araştırılmıştır. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi”, “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi”, “konuttan duyulan genel memnuniyet” ve “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” başlıkları üzerinde kullanıcı memnuniyeti anketi kapsamında sorgulanan özelliklerden hangilerinin istatistiksel olarak anlamlı etkisi bulunduğu ise “Çok değişkenli regresyon analizleri” ile araştırılmıştır.

Her iki bileşenin sonucunda, elde edilen veriler ile her 4 yerleşimin performans değerleri gerekçelendirilerek yorumlanmış, beklenen ve beklenmeyen sonuçlar üzerinde

değerlendirmeler yapılmıştır. Ayrıca kullanıcıların beklentileri karşılama düzeyi, konuttan duyulan genel memnuniyet, konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet ve konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkisi olan özellikler belirlenmiştir.





Şekil 3.1. Araştırma modeli, bileşenleri ve aşamaları

Modelde yer alan ön değerlendirme ile memnuniyet düzeyi ölçümü bileşenleri ve alt başlıkları belirtilmiştir. Bunun yanı sıra memnuniyet düzeyi tespitinin de kendi içerisinde ilişkili olduğu başlıklar bulunmakta olup aşağıda yer almaktadır.

3.2. Ön Değerlendirme ve Bileşenleri

Araştırma modeli aşamalarından birisi olan ön değerlendirmenin alt bileşenleri ve bu aşamada yapılan işlemlerin ne şekilde yapıldığı, hangi referans verilerle hareket edildiği ve yöntemi aşağıda verilmektedir. Buna göre;

3.2.1. Künye bilgileri

Konum: Projenin konum bilgisi verilmiştir.

Proje alanı (ha): Proje alanının büyüklüğü bilgisi verilmiştir.

Toplam konut/blok (adet): Proje kapsamındaki toplam konut/blok sayısı verilmiştir.

Yapım sistemi: Proje kapsamındaki konutların yapım sistemi bilgisi verilmiştir.

Nüfus: Proje kapsamında yer alan nüfus bilgisi verilmiştir.

Protokol: Proje protokol paydaşı kamu idarelerinin bilgisi verilmiştir.

3.2.2. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

Bina ve çevresi fiziksel özelliklerinin alt başlıkları: yakınlıklar, yeterlilikler ve bina özellikleridir. Yakınlıklar alt başlığı altında: şehir merkezine yakınlık, eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık kurumlarına yakınlık, spor tesislerine yakınlık, alışveriş yerlerine yakınlık, ibadet yerlerine yakınlık; yeterlilikler alt başlığı altında: site içi parklar ve çocuk oyun alanı, ortak buluşma ve toplanma alanı, otopark, yaya ve araç yolları, ulaşım imkânları, yeşil alan, kalabalıklık/insan yoğunluğu; bina özellikleri alt başlığı altında: binanın site içindeki konumu, bina arası boşluk, bina kat sayısı, yönlendirme özellikleri yer almaktadır.

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri kapsamında, hakkında mevzuat hükmü bulunan özellikler için MPYY, ABBİY hükümleri esas alınmıştır.

Yakınlıklar

Şehir merkezine yakınlık

Yerleşimin şehrin belli bir referans noktasına göre konumu ve mesafesi esas alınmıştır. Şehir merkezine yakınlık başlığı altında referans noktası olarak Kızılay alınmıştır. Mesafe değerlendirmesi vaziyet planı ve Google Earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.

Eğitim kurumlarına yakınlık

Okul öncesi eğitim kurumları (anaokulu) ve orta öğretim kurumları (ilkokul, ortaokul ve lise) dikkate alınmıştır. Eğitim kurumları için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 m, ortaokullar takriben 1 000 m, liseler ise takriben 2 500 m olarak kabul edilmiştir. Mesafe değerlendirmesi vaziyet planı ve Google Earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.

Sağlık kurumlarına yakınlık

Aile sağlığı merkezleri ve devlet hastaneleri dikkate alınmıştır. Aile sağlığı merkezleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir. Mesafe değerlendirmesi vaziyet planı ve Google Earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.

Spor tesislerine yakınlık

Spor tesisleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir. Mesafe değerlendirmesi vaziyet planı ve Google Earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.

Alışveriş yerlerine yakınlık

Ticaret yapılarında kullanıcı sayısına uygunluk kriteri 7 000 kişi için 30-70 m² arası 5-20 dükkân olarak alınırken, kullanım yarıçapı 800-1 500 m olarak (Ersoy, 2009) kabul

edilmiştir. Mesafe değerlendirmesi vaziyet planı ve Google Earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.

İbadet yerlerine yakınlık

İbadet yerleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca küçük ibadet yeri için 250 m, orta ibadet yeri için 400 m olarak kabul edilmiştir. Mesafe değerlendirmesi vaziyet planı ve Google Earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.

Yeterlilikler

Site içi parklar ve çocuk oyun alanı

Site içerisinde bulunan park ve oyun alanları tespit edilmiştir. Park ve çocuk oyun alanlarının tespiti vaziyet planı üzerinden yapılacak olup yerinde de gözlemlenmiştir.

Ortak buluşma ve toplanma alanı

Site içerisinde insanların ortak buluşma eylemini gerçekleştirebildikleri bir alanın tasarlanıp tasarlanmadığı, var ise bu alanın büyüklüğü belirlenmiştir. Ortak buluşma alanları komşuluk ilişkileri ile yakından ilgilidir. Ortak buluşma alanlarının tespiti vaziyet planı üzerinden yapılmış olup yerinde de gözlemlenmiştir.

Otopark

Otopark Yönetmeliğinin Genel Esaslar Başlıklı 4. maddesi uyarınca binek otoları için birim park alanı en az 20 m²'dir. Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin (ABBİY) Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddesi uyarınca;

Ortalama Daire Alanı (101) m²'ye kadar net 2 daire için 1,

Ortalama Daire Alanı (101-150) m² net 1 daire için 1,

Ortalama Daire Alanı (151-180) m² net 2 daire için 3,

Ortalama Daire Alanı (180) m² fazla üzeri net 1 daire için 2 adet otopark düzenlenmesi gerekmektedir. Otoparklar için ayrılması gereken alanın ve gerekli otopark sayısının yeterliliği vaziyet planı üzerinden hesaplamak suretiyle tespit edilmiştir.

Yaya ve araç yolları

Yaya yolları için TS 12576 standardı esas alınmaktadır. Buna göre; yaya kaldırımlarının genişliği kullanma yoğunluğu ile yol sınıfına ve grubuna göre boyutlandırılmalı ve TS 7937'ye uygun olarak yapılmalıdır. Tüm yayaların serbestçe hareket edebilmeleri için yaya kaldırımı en az net 150 cm olmalıdır. Yaya kaldırımı net ölçüsüne ilâveten mülkiyet yanında en az 25 cm, bordür taşı tarafında bordür taşı dâhil 50 cm emniyet şeridi olmalıdır. Kaldırım genişliğine ve yol gruplarına göre emniyet şeritleri mülkiyet sırasında 50 cm'ye ve bordür taşı tarafında 120 cm'ye kadar olabilir. Site içerisindeki araç yolları en az 2 m²/kişi olacak şekilde tasarlanmalıdır (Akayoğlu, 2008). Site içerisindeki yaya ve araç yollarının durumu vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümler ve yerinde yapılan gözlemlerle tespit edilmiştir.

Ulaşım imkânları

Yerleşim çevresinde otobüs, dolmuş, metro vb. toplu ulaşım imkanlarının varlığı, bunların mesafesi belirlenmiştir. Toplu ulaşım imkânları alanda yapılan çalışmayla tespit edilmiştir. Konut alanlarının sahip oldukları toplu ulaşım imkânları ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Yeşil alan

MPYY standartları esas alınmış olup söz konusu yönetmelikte yeşil alanlara ilişkin standart kişi başı 10 m² olarak belirlenmiştir. Site içerisindeki yeşil alanlar vaziyet planı üzerinde hesaplanmak suretiyle tespit edilmiştir.

Kalabalıklık/insan yoğunluğu

Yerleşimdeki toplam bağımsız birim x 4 (her bağımsız birimde ortalama 4 kişinin yaşadığı kabulünden hareketle) formülü ile yerleşim toplam nüfusu verilmiştir. Toplam nüfusun arsa

alanına bölünmesi ile de yoğunluk (kişi/ha) tespit edilecektir. Yoğunluk vaziyet planı ile kat planlarından yararlanmak suretiyle tespit edilmiştir.

Bina özellikleri

Binanın site içindeki konumu

Blokların hâkim rüzgâr yönü ile güneş yönü dikkate alınarak yerleştirilip yerleştirilmediği belirlenmiştir. Bina yerleşimi gün ışığından faydalanma performansı ile yakından ilgilidir. Bina yerleşimleri vaziyet planından yararlanmak suretiyle tespit edilmiştir.

Bina arası boşluk

Blokların arasındaki mesafe tespit edilmiştir. Blokların yerleşiminde aralarında bulunan mesafe görsel mahremiyet, gölge, manzara gibi konular açısından önemlidir. Binalar arası mesafe plan düzleminde vaziyet planından, yükseklik olarak ise kesit ve görünüşlerden yararlanmak suretiyle tespit edilmiştir.

Bina kat sayısı (yükseklik)

Binaların kat sayıları tespit edilmiştir. Bina yükseklikleri kesit ve görünüşler üzerinden tespit edilmiştir.

Yönlenme

Yönlenmeden, binaların güney, güney-doğu, güney batıya yönelip yönelmedikleri kastedilmektedir. Zira bina kütleleri düzenlenirken konuttaki her salon veya oturma odasının Eylül-Mart ayları arasında en az 3 saat güneş alması sağlanmalı ve her konutun en az iki odası doğu, güneydoğu, güney veya güneybatı yönlerinde olmalıdır (TOKİ, 2010: 96). Bina yönlenmesi bağımsız bölümlerin kışın ısıtma performanslarıyla yakından ilgilidir. Yönlenme manzaraya veya düzenlenmiş herhangi bir alana yönelme şeklinde ele alınabilir. Ancak araştırmada bina yönlenmesi için coğrafi yönelme esas alınmıştır. Binaların yönelme durumları vaziyet planı üzerinden tespit edilmiştir.

Çizelge 3.1. Ön değerlendirme bileşenleri ve yöntem-bina ve çevresi fiziksel özellikleri (a)

BİNA ve ÇEVRESİ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	
Yakınlıklar	
Şehir merkezine yakınlık (km)	Mesafe, vaziyet planı ve google earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.
Eğitim kurumlarına yakınlık (m)	Eğitim kurumları için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 m, ortaokullar takriben 1 000 m, liseler ise takriben 2 500 m olarak kabul edilmiştir.
Sağlık kurumlarına yakınlık (m)	Aile sağlığı merkezleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir.
Spor tesislerine yakınlık (m)	Spor tesisleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir.
Alışveriş yerlerine yakınlık (m)	Ticaret yapılarında kullanıcı sayısına uygunluk kriteri 7 000 kişi için 30-70 m ² arası 5-20 dükkan olarak alınırken, kullanım yarıçapı 800-1 500 m olarak (Ersoy, 2009) kabul edilmiştir.
İbadet yerlerine yakınlık (m)	İbadet yerleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca küçük ibadet yeri için 250 m, orta ibadet yeri için 400 m olarak kabul edilmiştir.
Yeterlilikler	
Site içi parklar ve çocuk oyun alanı	Site içi parklar ve oyun alanları vaziyet planı üzerinden tespit edilerek yerinde gözlemlenmiştir.
Ortak buluşma ve toplanma alanı	Ortak buluşma alanları vaziyet planı üzerinden tespit edilerek yerinde gözlemlenmiştir.
Otopark	ABBİY'in Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddesi uyarınca; Ortalama Daire Alanı (101) m ² 'ye kadar net 2 daire için 1, Ortalama Daire Alanı (101-150) m ² net 1 daire için 1, Ortalama Daire Alanı (151-180) m ² net 2 daire için 3, Ortalama Daire Alanı (180) m ² fazla üzeri net 1 daire için 2 adet otopark düzenlenmesi gerekmektedir.
Yaya ve araç yolları	Yayaların serbestçe hareket edebilmeleri için yaya kaldırımı en az net 150 cm olmalıdır. Site içerisindeki araç yolları en az 2 m ² /kişi olacak şekilde tasarlanmalıdır (Akayoğlu, 2008).
Ulaşım imkânları	Yerleşim çevresinde otobüs, dolmuş, metro vb. toplu ulaşım imkanlarının varlığı, bunların mesafesi belirlenmiştir.
Yeşil alan	Yeşil alanlar MPYY uyarınca kişi başı 10 m ² olarak belirlenmiştir.
Kalabalıklık/insan yoğunluğu	Yerleşimdeki toplam daire sayısı x 4 (her dairede ortalama 4 kişinin yaşadığı kabulünden hareketle) formülü ile yerleşimin toplam nüfusu bulunmuştur. Arsa alanının toplam nüfusa bölünmesi ile de yoğunluk (kişi/ha) tespit edilmiştir.

Çizelge 3.1. (devam) Ön değerlendirme bileşenleri ve yöntem-bina ve çevresi fiziksel özellikleri (a)

Bina özellikleri	
Binanın site içindeki konumu	Blokların hâkim rüzgâr yönü ile güneş yönü dikkate alınarak yerleştirilip yerleştirilmediği belirlenmiştir. Bina yerleşimleri vaziyet planından yararlanmak suretiyle tespit edilmiştir.
Binalar arası boşluk	Blokların arasındaki mesafe (m) tespit edilmiştir.
Bina kat sayısı (yükseklik)	Binaların kat sayıları tespit edilmiştir.
Yönlenme	Yönlenmeden, binaların güney, güney-doğu, güney batıya yönlenip yönlenmedikleri kastedilmektedir. Araştırmada coğrafi yön kabulü ile bina yönlenmesi başlığı değerlendirilmiştir. Konuttaki her salon veya oturma odasının Eylül-Mart ayları arasında en az 3 saat güneş alması sağlanmalı ve her konutun en az iki odası doğu, güneydoğu, güney veya güneybatı yönlerinde olmalıdır (TOKİ, 2010: 96).

3.2.3. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin alt başlıkları; büyüklükler, fonksiyonellik ve performanstır. Büyüklükler alt başlığı altında: konut büyüklüğü, salon, oturma odası, mutfak, ebeveyn yatak odası, çocuk yatak odası, antre ve koridorlar, banyo, lavabo-tuvalet, balkon; fonksiyonellik alt başlığı altında: konutun kullanılabilirliği; performans alt başlığı altında: malzeme özellikleri yer almaktadır.

Birim konut mekân büyüklüklerinin değerlendirilmesinde PATİY hükümleri esas alınmıştır.

Büyüklükler

Konut Büyüklüğü (m²)

Birim konutun net alanı belirlenmiştir. Birim konut alanları (net) kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Birim konut büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiş, farklı konut alanlarındaki birim konutların kıyası yapılmıştır.

Salon (m²)

Birim konuttaki salon net alanı belirlenmiştir. Salon alanı kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Salon büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Oturma odası (m²)

Birim konuttaki oturma odası net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerekmektedir. Oturma odası alanı kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Oturma odası büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Mutfak (m²)

Birim konuttaki mutfak net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m² büyüklüğünde bir mutfak veya yemek pişirme yeri bulunması gerekmektedir. Mutfak büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Ebeveyn yatak odası (m²)

Birim konuttaki yatak odası net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerekmektedir. Ebeveyn yatak odası alanı kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Yatak odası büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Çocuk yatak odası (m²)

Birim konuttaki yatak odası net alanı belirlenmiştir. Çocuk yatak odası alanı kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Çocuk yatak odası büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Antre ve koridorlar (m², m)

Birim konuttaki antre ve koridor net alanları belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta hol ve koridor genişliklerinin 1,10 m'den az olmaması gerekmektedir. Antre ve koridor alanları kat planları üzerinden tespit edilmiştir.

Banyo (m²)

Birim konuttaki banyo net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m² büyüklüğünde bir banyo veya yıkanma yeri bulunması gerekmektedir. Banyo büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Lavabo-tuvalet (m²)

Birim konuttaki lavabo-tuvalet net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m² büyüklüğünde bir wc bulunması gerekmektedir. Ayrıca 3 veya daha az odalı konutlarda wc ile banyonun aynı yerde düzenlenebileceği ifade edilmektedir. Wc alanı kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Wc büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Balkon (m²)

Birim konuttaki balkon net alanı belirlenmiştir. Balkon alanı kat planları üzerinden tespit edilmiştir. Balkon alanlarının büyüklükleri ile kullanıcıların memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

Fonksiyonellik*Konut kullanılabilirliği*

Yerleşimdeki birim konut plan çözümlerinin fonksiyon şemaları ortaya konulmuştur. Kullanıcılardan konutlarının kullanılabilirliğine ilişkin alınacak cevaplar neticesinde fonksiyon

şemaları ile kullanıcı memnuniyeti arasında anlamlı bir ilişki bulunup bulunmadığı tespit edilmiştir. Fonksiyon şemaları kat planları üzerinden tespit edilmiştir.

Performans

Malzeme

Birim konutlarda her mekân için mahal listelerinde verilen malzemeler tespit edilmiştir. Anket formunda kullanıcılardan malzeme kalitesini değerlendirmeleri istenmiştir. Kullanıcıların memnuniyet düzeylerine göre tercih edilen malzemelerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi tespit edilmiş, ortaya çıkan memnuniyet değeri üzerinden farklı konut alanları kıyaslanmıştır. Birim konutta kullanılan malzemeler mahal listelerinden tespit edilmiştir.

Çizelge 3.2. Ön değerlendirme bileşenleri ve yöntem- birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri (b)

BİRİM KONUT BÜYÜKLÜK, FONKSİYONELLİK ve PERFORMANS ÖZELLİKLERİ	
Büyüklükler	
Konut büyüklüğü (m ²)	Her birim konutun net alanı belirlenmiştir.
Salon (m ²)	Birim konuttaki salon net alanı belirlenmiştir.
Oturma odası (m ²)	Birim konuttaki oturma odası net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m ² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerekmektedir.
Mutfak (m ²)	Birim konuttaki mutfak net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m ² büyüklüğünde bir mutfak veya yemek pişirme yeri bulunması gerekmektedir.
Ebeveyn yatak odası (m ²)	Birim konuttaki e. yatak odası net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m ² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerekmektedir.
Çocuk yatak odası (m ²)	Birim konuttaki çocuk yatak odası net alanı belirlenmiştir.
Antre ve koridorlar (m ² , m)	Birim konuttaki antre ve koridor net alanları belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta hol ve koridor genişlikleri 1,10 m'den az olamayacağı öngörülmektedir.
Banyo (m ²)	Birim konuttaki banyo net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m ² büyüklüğünde bir banyo veya yıkanma yeri bulunması gerekmektedir.

Çizelge 3.2. (devam) Ön değerlendirme bileşenleri ve yöntem- birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri (b)

Lavabo-tuvalet (m ²)	Birim konuttaki Lavabo-tuvalet net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m ² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerekmektedir.
Balkon (m ²)	Birim konuttaki balkon net alanı belirlenmiştir.
Fonksiyonellik	
Konut kullanılabilirliği	Yerleşimdeki konutların plan çözümleri, fonksiyon şemaları ortaya konulmuştur.
Performans	
Malzeme	Birim konutlarda her mekân için mahal listelerinde verilen malzemeler tespit edilmiştir.

3.3. Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümü ve Bileşenleri

Kullanıcı memnuniyeti anketi; “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”, “genel memnuniyet ve aidiyet” ana başlıklarından oluşmaktadır. Kullanıcı memnuniyet düzeyini ölçmek üzere kullanıcılarla gerçekleştirilen anket (Çizelge 3.3.) aşağıda yer almaktadır.

3.3.1. Demografik özellikler

Demografik özellikler başlığı altında; cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek, gelir, mülkiyet durumu, konutta yaşam süresi, konutta yaşayan kişi sayısı, konutu tercih sebebi, daha önce yaşadığı konut olmak üzere 10 adet özellik sorgulanmaktadır.

3.3.2. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri başlığı altında; yakınlıklar (şehir merkezine yakınlık, eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık kurumlarına yakınlık, spor tesislerine yakınlık, alışveriş yerlerine yakınlık, ibadet yerlerine yakınlık); yeterlilikler (site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği, ortak buluşma ve toplanma alanları, otoparkların yeterliliği, yaya ve araç yolları yeterliliği, ulaşım imkânları, yeşil alan yeterliliği, kalabalıklık/insan yoğunluğu); bina özellikleri (binanın site içindeki konumu, binalar arası boşluk, bina kat sayısı, yönlenme) olmak üzere 3 adet alt başlıkta 17 adet özellik sorgulanmaktadır.

3.3.3. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” başlığı altında; büyüklükler (konut büyüklüğü, salon büyüklüğü, oturma odası büyüklüğü, mutfak büyüklüğü, ebeveyn yatak odası büyüklüğü, çocuk yatak odası büyüklüğü, antre ve koridor büyüklüğü, banyo büyüklüğü, lavabo-tuvalet büyüklüğü, balkon büyüklüğü); fonksiyonellik (konutun kullanılabilirliği), performans (konutun malzeme kalitesi, kışın ısınma, gün ışığından faydalanma, havalandırma, ses yalıtımı, görsel mahremiyet, komşuluk ilişkileri) olmak üzere 3 adet alt başlıkta 18 adet özellik sorgulanmaktadır.

3.3.4. Genel memnuniyet ve aidiyet

“Genel memnuniyet ve aidiyet” başlığı altında; konutun beklentileri karşılama düzeyi, konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi, konuttan duyulan genel memnuniyet, konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet sorgulanmaktadır. Bu kapsamda, yukarıda yer alan ana başlıklar altındaki özelliklerin sorgulandığı kullanıcı memnuniyet anketi (Çizelge 3.3.) oluşturularak kullanıcıların cevaplandırması istenmiştir.

Çizelge 3.3. Kullanıcı memnuniyeti anketi

KULLANICI MEMNUNİYETİ ANKETİ						
<p>Bu anket, kullanıcıların konutlarından ve konut çevresinden duyduğu memnuniyeti ölçmeye yönelik bir çalışmadır. Çalışma, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık ABD’ de yapılan ve “Gecekondu Dönüşüm Alanlarında Bir Değerlendirme Modeli Önerisi: Ankara Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar Yerleşimleri” konulu Doktora tez çalışmasının bir parçasıdır. Vereceğiniz cevaplar, gecekondu alanlarında yeni yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı biçimlenmelerine temel oluşturacaktır.</p> <p>Ayracağınız zaman ve göstereceğiniz ilgi için teşekkür ederiz.</p> <p>Prof. Dr. Pinar DİNÇ KALAYCI Yüksek Mimar Ömer Faruk MUTLU (Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü)</p>						
Demografik Özellikler	1. Cinsiyetiniz	<input type="checkbox"/> Erkek	<input type="checkbox"/> Kadın			
	2. Yaşınız					
	3. Eğitim Durumunuz	<input type="checkbox"/> İlkokul	<input type="checkbox"/> Ortaokul	<input type="checkbox"/> Lise	<input type="checkbox"/> Üniversite	<input type="checkbox"/> Y. Lisans ve üstü
	4. Mesleğiniz	<input type="checkbox"/> Kamu	<input type="checkbox"/> Özel Sektör	<input type="checkbox"/> Serbest Meslek	<input type="checkbox"/> Esnaf	<input type="checkbox"/> Kendi işi
	5. Aylık Geliriniz					
	6. Mülkiyet Durumunuz	<input type="checkbox"/> Ev Sahibi	<input type="checkbox"/> Hak Sahibi Ev Sahibi	<input type="checkbox"/> Kiracı		
	7. Ne kadar süredir bu konutta yaşıyorsunuz?					
	8. Konutta kaç kişi yaşamaktadır?					
	9. Bu konutu tercih etme sebebiniz nedir?					
	10. Bundan önce yaşadığınız konut	<input type="checkbox"/> Gecekondu	<input type="checkbox"/> Apartman Dairesi	<input type="checkbox"/> Müstakil ev		
Konutunuzun bulunduğu; blok, kat ve cephesini yazınız.						
Blok:		Kat:		Cephe:		

Çizelge 3.3. (devam) Kullanıcı memnuniyeti anketi

Konutunuza ve çevresine ilişkin olarak aşağıda sorulan soruları memnuniyet derecenize göre değerlendiriniz.						
		Çok İyi	İyi	İdare eder	Kötü	Çok Kötü
Bina ve çevresi fiziksel özellikleri	Yakınlıklar					
	1. Şehir merkezine yakınlık					
	2. Eğitim kurumlarına yakınlık					
	3. Sağlık kurumlarına yakınlık					
	4. Spor tesislerine yakınlık					
	5. Alışveriş yerlerine yakınlık					
	6. İbadet yerleri yakınlığı					
	Yeterlilikler					
	7. Site içi parklar ve çocuk oyun alanı yeterliliği					
	8. Ortak buluşma ve toplanma alanı yeterliliği					
	9. Otopark yeterliliği					
	10. Yaya ve araç yolları yeterliliği					
	11. Ulaşım imkanları yeterliliği					
	12. Yeşil alan yeterliliği					
	13. Kalabalıklık / İnsan yoğunluğu					
	Bina özellikleri					
	14. Binanızın site içindeki konumu					
15. Binalar arası boşluk						
16. Bina kat sayısı (Yükseklik)						
17. Yönlenme						
Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri	Büyüklükler					
	18. Konutunuzun büyüklüğü					
	19. Salonun büyüklüğü					
	20. Oturma odasının büyüklüğü					
	21. Mutfağın büyüklüğü					
	22. Ebeveyn yatak odası büyüklüğü					
	23. Çocuk yatak odası büyüklüğü					
	24. Antre ve koridorların büyüklüğü					
	25. Banyo büyüklüğü					
	26. Lavabo-Tuvalet büyüklüğü					
	27. Balkon büyüklüğü					
	Fonksiyonellik					
	28. Konutunuzun kullanılabilirliği					
	Performans					
	29. Konutunuzun malzeme kalitesi					
	30. Kışın Isınma					
	31. Gün ışığından faydalanma					
	32. Havalandırma					
33. Ses yalıtımı						
34. Görsel mahremiyet						
35. Komşuluk ilişkileri						

Çizelge 3.3. (devam) Kullanıcı memnuniyeti anketi

Genel Memnuniyet&Aidiyet	1. Konutunuzun beklentilerinizi karşılama düzeyi					
	2. Konutunuza ve yaşam çevrenize duyduğunuz aidiyet hissi					
	3. Konutunuzdan genel memnuniyetiniz					
	4. Konut alanınızdan (sitenizden) genel memnuniyetiniz					

Tutarlı ve sağlıklı sonuçlar elde edilebilmesi bakımından öncelikle kullanıcıların memnuniyet anketini anlayarak cevaplandırması önemlidir. Bu şekilde cevaplandırılmış anket sonuçlarından elde edilmiş verilere göre her bir yerleşimin bina ve çevresi fiziksel özellikleri (yakınlıklar, yeterlilikler, bina özellikleri) ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerine (büyüklükler, fonksiyonellik ve performans) ilişkin memnuniyet değerleri saptanmıştır. Bahsedilen özelliklerden hangilerinin; konutun beklentileri karşılama düzeyi, konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi, konuttan duyulan genel memnuniyet ve konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyleri üzerinde etkisinin bulunup bulunmadığı belirlenmiştir.



4. ALAN ÇALIŞMASI

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerine ilişkin ön değerlendirme bileşeni altında yer alan başlıklar kapsamında proje okuması, yerinde yapılan inceleme, gözlem, tespit ve bunlara ilişkin değerlendirmelere "Ön Değerlendirme" bölüm başlığı altında yer verilmiştir. Uygulanan kullanıcı memnuniyeti anketi sonucunda elde edilen veriler ve kullanıcı memnuniyeti üzerinde etkisi olduğu belirlenen değişkenler de izleyen bölümde yer almaktadır.

Araştırmaya konu 4 yerleşim ile ilgili olarak bazı benzeşen veya ayrışan yönlerin belirtilmesinde fayda bulunmaktadır. Demografik özellikler bakımından tüm yerleşimlerdeki katılımcıların yaklaşık %75'i erkek, %25'i kadındır. Eğitim durumu açısından Aktaş ve Demetevler'de lise ve öncesi mezuniyet ağırlıklı iken (Aktaş %67, Demetevler %71), Gültepe ve Pamuklar'da üniversite mezuniyet oranı (Gültepe %66, Pamuklar %50) daha yüksektir. Eğitim durumu açısından Aktaş ile Demetevler benzeşirken, Gültepe ile de Pamuklar benzeşmektedir. 41-64 yaş bandında yer alan kullanıcılar Aktaş'ta %44, Demetevler'de %50, Gültepe'de %51, Pamuklar'da %36 oranındadır. Pamuklar'da 17-40 yaş bandı %57 oranı ile diğer yerleşimlerden ayrışmaktadır. Pamuklar'daki kullanıcıların diğer yerleşimlere göre daha genç yaş grubundan olduğu görülmektedir. Gelir seviyesi bakımından tüm yerleşimlerde kullanıcıların yarısından fazlasının 1 000-4 000 TL bandında yer aldığı, bununla birlikte yerleşimler arasında 4 001-8000 TL gelir düzeyinde en yüksek oranın Gültepe'ye (%37) ait olduğu görülmektedir. Kullanıcıların Aktaş'ta %47'si, Demetevler'de %22'si, Gültepe'de %61'i ve Pamuklar'da %50'si kamu çalışanıdır. Demetevler'de diğer yerleşimlerden farklı olarak %43 oranında emekli bulunmaktadır. Bu kapsamda Aktaş, Gültepe ve Pamuklar benzeşirken Demetevler'in bunlardan ayrıştığı görülmektedir. Yerleşimlerin tamamında kullanıcıların yoğunlukla konutta 3-4 kişi olarak yaşadıkları, bu oranın Aktaş'ta %60, Demetevler'de %65, Gültepe'de %68 ve Pamuklar'da %47 olduğu görülmektedir. Kullanıcıların konutu tercih sebebi açısından, Aktaş'ta konum (%51), Demetevler'de hak sahipliği (%22), Gültepe ve Pamuklar'da ekonomiklik (%45) nedenleriyle yaşadıkları konutu tercih ettikleri görülmektedir. Tercih sebepleri bakımından Gültepe ve Pamuklar benzeşmektedir. Tüm yerleşimlerdeki kullanıcıların daha önce apartmanda yaşadıkları, daha önce apartmanda yaşayanların oranı Aktaş'ta %54, Demetevler'de %71, Gültepe'de %84 ve Pamuklar'da %81'dir (Bkz. Ek-6).

4 yerleşim arasından Aktaş, Demetevler ve Gültepe yerleşimlerinde, konut projesi bir takım sosyal donatı projeleri (okul, sağlık ocağı, cami, kütüphane, karakol vb.) ile birlikte ihale edilmiştir. Pamuklar yerleşimi ise sadece konut projesi olarak ihale edilmiştir. Aktaş, Gültepe ve Demetevler yerleşimleri gerçekleştirildikleri alan (>10 ha) itibariyle Pamuklar yerleşimine göre daha büyük alanda gerçekleştirilmiştir. Pamuklar yerleşimi; Aktaş, Gültepe ve Demetevler yerleşimlerine nazaran genel olarak daha eğimli bir araziye sahiptir. Yerleşimlerin tamamındaki konutlar tünel kalıp sistemiyle inşa edilmiştir. Yerleşimlerin projelerinin tamamında standartlaştırılmış proje çözümleri -aynı plan tipolojisi (Gültepe-G blok hariç) ve fonksiyon şeması kullanılmış, mahal listelerinde aynı veya benzer malzemeler- tercih edilmiştir.

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler pozitif yönde, Pamuklar ise negatif yönde diğer yerleşimlerden farklılaşmaktadır. Her 4 yerleşim de şehir merkezinde yer almakla birlikte kendi içlerinde bazı alt merkezlere olan yakınlıklarının (Örneğin Demetevler’in 12. Cadde ile-Aktaş ve Gültepe’nin Ulus ile) yerleşimlere avantaj sağladığı, bilhassa yakınlıklara ilişkin değerlendirmelere olumlu yansıdığı görülmektedir. Bunun yanı sıra, yapıldıklarında belki de şehrin çeperlerinde yer alan gecekondular zamanla hızlı şehirleşme sonucu şehir merkezlerinde kalmaktadır. Her 4 yerleşim için de bu durumun geçerli olduğu söylenmelidir. Bu açıdan düşünüldüğünde, her 4 yerleşim için de daha önce yapılaşmış bir çevrede bulunuyor olmalarından ya da zamanla gecekonduların çevresi de hızla yapılaştığından şehir merkezine, eğitim, sağlık kurumlarına, alışveriş ve ibadet yerlerine yakınlık açısından olumlu olarak değerlendirildikleri görülmektedir.

Aktaş, Demetevler, Gültepe yerleşimlerinin “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” açısından genel performans değerlerine bakıldığında, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” (17 özellik) açısından değerlerin “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans” (18 özellik) özelliklerine göre daha olumlu olduğu dikkat çekmektedir. Pamuklar için ise bu durumun tam tersinin geçerli olduğu söylenmelidir. Aktaş, Demetevler ve Gültepe yerleşimleri için birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin daha düşük puanlı değerlendirilmesi, bu özelliklerin alt başlıkları olan 18 ölçüte ilişkin performansın kullanıcılar tarafından yeterli bulunmadığını veya bu noktadaki beklentilerinin daha yüksek olduğunu ortaya koymaktadır.

Bu sonuç; planlama, tasarım ve uygulamaya ilişkin alınan kararların bir daha gözden geçirilmesi gerektiği hususunu ortaya koymaktadır. Alınan sonuçlara göre araştırma kapsamındaki yerleşimlerde standartlaştırılmış proje çözümleri (aynı plan tipolojisi ve fonksiyon şeması) kullanılması, mahal listelerinde aynı malzemelerin tercih edilmesi, mekânların büyüklükleri açısından genel olarak PATİY asgari şartları sağlansa bile kullanıcılar açısından bahsedilen büyüklüklerin “çok iyi” veya “iyi” kategorisinde değerlendirilmemesi, konutun yapım sistemi nedeniyle ses yalıtımının tam anlamıyla sağlanamamış olması gibi hususların bu sonucun sebepleri arasında yer aldığı değerlendirilmektedir. Ayrıca özgün proje yerine standart proje çözümleri tercihinin, yüksek dereceli kullanıcı memnuniyetini sağlayamadığı göz önünde bulundurulduğunda, tasarımcı ve karar vericiler tarafından bu konudaki uygulamaların gözden geçirilmesinde yarar bulunduğu değerlendirilmektedir. Komşuluk ilişkilerinin de kötüye yakın “idare eder” kategorisinde değerlendirilmiş olmasından, bahsedilen konut alanlarında yaşayan kullanıcıların yeterli sosyal iletişiminin/etkileşiminin bulunmadığı, ortak buluşma ve toplanma alanlarının da yeterli görülmediği anlaşılmaktadır. Nitekim bu iki başlık birbiriyle ilişkili bulunmaktadır. Bu kapsamda, insanların sosyalleşmelerine olanak sağlayacak birimlerin/mekânların/düzenlemelerin yerleşim bünyesinde tasarlanmasının memnuniyeti artırıcı bir faktör olacağı değerlendirilmektedir.

4.1. Ön Değerlendirme

Araştırmaya konu Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projelerine ait; “künye bilgileri”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ve “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin ön değerlendirme tespitleri, her bir yerleşimin kendine ait başlığı altında yer almaktadır. Ayrıca Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projelerine ait toplu ön değerlendirme çizelgesi ekte (Bkz. Ek-3) yer almaktadır.

4.1.1. Ankara Altındağ Aktaş kentsel dönüşüm projesi



Resim 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü

Künye bilgileri

Çizelge 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri

Konum	Aktaş - Altındağ
Proje alanı	12,30 ha
Toplam konut/blok (adet)	25 blokta 1 226 konut, 1 adet cami, kütüphane
Yapım Sistemi	Tünel kalıp
Nüfus	$1\ 226 \times 4 = 4\ 904$ kişi
Protokol	TOKİ-Altındağ Belediyesi - 14.06.2005, 06.05.2008 ve 21.11.2011 tarihli protokoller



Şekil 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

Yakınlıklar

Aktaş kentsel dönüşüm proje alanı şehir merkezine 6,3 km mesafede bulunmaktadır. Yerleşimdeki MPYY’de yer alan erişim mesafeleri içinde eğitim kurumu, alışveriş yerleri, ibadet yeri bulunmaktadır. Ancak sağlık kurumuna yürüme mesafesi MPYY uyarınca öngörülen 500 m’den daha uzaktır. Ayrıca yerleşim çevresinde spor tesisi bulunmamaktadır.

Yeterlilikler

Yerleşimde; park ve çocuk oyun alanları ile açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır. 613 adet otopark ihtiyacı bulunan yerleşim için 641 adet otopark düzenlenmiş olup ABBİY’in Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddesi hükümlerini yerine getirmektedir. Yaya yolları bakımından yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını sağlamaktadır. Araç yolları ihtiyacı karşılamaktadır. Yerleşime ulaşım otobüs ile sağlanmaktadır. Yoğunluğun 398 kişi/ha olduğu Aktaş’ta kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 10 m² olup MPYY standardını sağlamaktadır.

Bina özellikleri

Yerleşimde Z+10, 11 ve 14 katlı 25 blok bulunmaktadır. Blokların tamamında her katta 4 bağımsız birim bulunduğundan hâkim rüzgâr yönü ile güneş yönü dikkate alınarak bir tasarım söz konusu olamamaktadır. Bloklar arası mesafe 20-27 m arasında değişmekte olup en az olduğu yerde 20 m'dir. Blok girişlerinin daha çok kuzeye yönlendiği belirlenmiştir.

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

Büyüklükler

Yerleşimde yer alan blok tiplerindeki birim konutların büyüklükleri 65,55 m² ile 91,96 m² arasında değişmektedir. Salon alanları 16,10 m² ile 22,62 m², oturma odası alanları 11,74 m² ile 13,84 m², mutfak alanları 7,35 m² ile 9,62 m², ebeveyn yatak odası alanları 9,72 m² ile 11,74 m², çocuk yatak odası alanları 8,06 m² ile 10,35 m², antre alanları 4,48 m² ile 5,88 m², koridorlar ise 3,45 ile 7,30 m, banyo alanları 4,59 m² ile 5,99 m², tuvalet alanları 1,78 m² ile 2,76 m², balkon alanları 2,52 m² ile 3,90 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. Plan şemalarında standartlaştırılmış proje çözümleri uygulanmış, tip mahal listeleri tercih edilmiştir. Birim konutta yer alan mekânlar PATİY hükümlerini sağlarken 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,74 m²'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.

Yerleşim alanında B1 ve C tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi uygulanmıştır. Her farklı tipteki konutun net alanları ile mekânların büyüklükleri aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.2).

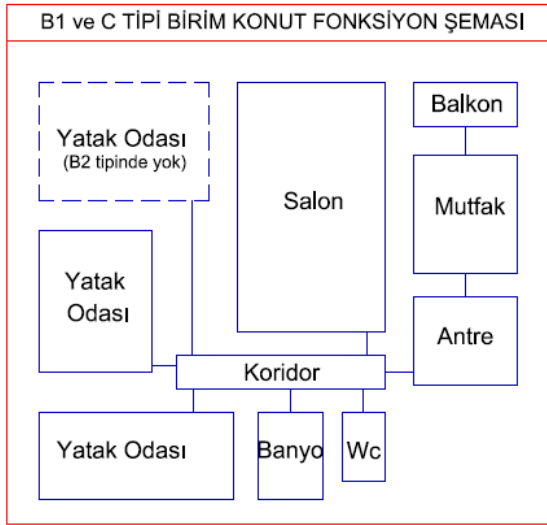
Çizelge 4.2. Aktaş kentsel dönüşüm projesi 1. 2. ve 3. etaplar B1 ve C tipi birim konut ve mekân büyüklükleri

		1. etap C blok tipi	2. etap C blok tipi	3. etap B1 blok tipi	3. etap C blok tipi
Salon	En (mt)	3,90	3,90	3,60	3,90
	Boy (mt)	5,80	5,80	4,47	5,75
	Alan (m ²)	22,62	22,62	16,10	22,42
Oturma odası	En (mt)	2,68	3,00	3,50	2,70
	Boy (mt)	4,65	3,90	3,95	5,04
	Alan (m ²)	12,55	11,74	13,84	13,49
Mutfak	En (mt)	2,10	2,60	2,50	2,60
	Boy (mt)	3,50	3,50	3,25	3,70
	Alan (m ²)	7,35	9,10	8,14	9,62
E. yatak odası	En (mt)	2,80		2,50	3,00
	Boy (mt)	3,40		3,88	3,40
	Alan (m ²)	10,07	10,76	9,72	11,07
Ç. yatak odası	En (mt)	2,40	2,37	-	3,09
	Boy (mt)	3,40	3,40	-	3,40
	Alan (m ²)	8,16	8,06	-	10,35
Antre	En (mt)	2,10	2,15	2,10	1,90
	Boy (mt)	2,40	2,60	2,20	2,35
	Alan (m ²)	4,48	5,88	4,64	4,48
Koridor	En (mt)	1,10	1,10	1,10	1,10
	Boy (mt)	7,30	7,30	3,45	6,90
	Alan (m ²)	8,03	8,03	3,79	7,92
Banyo	En (mt)	1,70	1,80	1,80	2,60
	Boy (mt)	2,68	2,70	2,78	2,67
	Alan (m ²)	4,59	4,86	5,02	5,99
Lavabo-tuvalet	En (mt)	1,10	1,20	1,00	1,33
	Boy (mt)	2,10	2,30	1,78	2,00
	Alan (m ²)	2,31	2,76	1,78	2,72
Balkon	En (mt)	1,50	1,50	1,10	1,50
	Boy (mt)	2,10	2,60	2,10	2,60
	Alan (m ²)	3,25	3,90	2,52	3,90
Toplam alan (m ²)		83,41	87,71	65,55	91,96

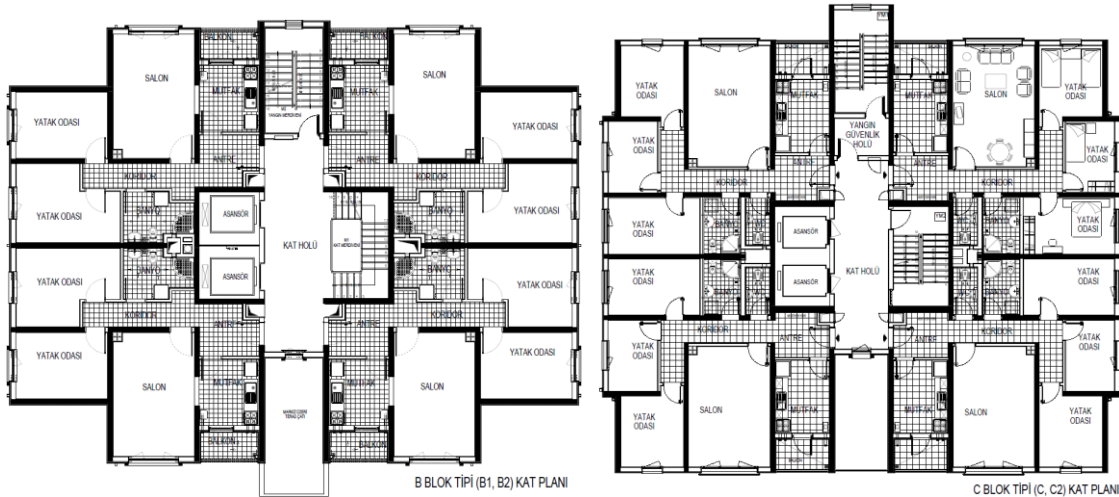
Yerleşimde, B1 ve C tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi uygulanmıştır. 1. etap C blok: 83,41 m²; 2. etap C blok: 87,71 m²; 3. etap B1 blok: 65,55 m²; 3. etap C blok: 91,96 m² büyüklüktedir. 65,55 m² ile 91,96 m² arasında değişen büyüklükteki birim konutların kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacağı değerlendirilmektedir. B1 blok tipinde çocuk yatak odası bulunmamaktadır. 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,74 m²'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır. Birim konutlardaki diğer mekânlar PATİY gereklerini sağlamaktadır.

Fonksiyonellik

Aktaş'ta uygulanan B1 ve C tipi konutların plan şemasından standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanıldığı görülmektedir. Kullanıcılar açısından kullanılabilirliğin önemli olduğu dikkate alındığında fonksiyon ilişkilerinin ihtiyaca cevap verebilecek şekilde çözümlendiği değerlendirilmektedir. Yerleşim alanında uygulanan B1 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları aşağıda verilmektedir.



Şekil 4.2. Aktaş kentsel dönüşüm projesi B1 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları



Şekil 4.3. Aktaş kentsel dönüşüm projesi B1 ve C blok tipi konutların kat planları

Performans

Konutların mahal listelerinde yer alan malzemelerin büyük oranda benzer veya aynı olduğu görülmektedir. Malzemeler açısından bakıldığında salon, odalar gibi yaşam alanlarında zeminde ahşap ve bukle halı tercih edilirken, ıslak hacimler ile antre ve koridorlarda seramik döşeme kaplamalarının tercih edildiği görülmektedir. Yaşam mekânlarında duvar ve tavanda sıva+boya tercih edilirken, ıslak hacimlerde duvarlarda seramik/fayans, tavanda ise metal asma tavan tercih edildiği görülmektedir.

Genel değerlendirme

Altındağ Aktaş Kentsel Dönüşüm Proje alanı Aktaş Mahallesiinde yer almaktadır. Proje alanı 12,30 ha'dır. Konutlar tünel kalıp yapım sistemi ile inşa edilmiştir. Proje TOKİ ile Yenimahalle Belediyesi arasında 14.06.2005, 06.05.2008 ve 21.11.2011 tarihlerinde düzenlenen protokoller çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Proje kapsamında 1. etap 9 blokta 426 konut, 2. etap 10 blokta 442 konut ve 3. etap 6 blokta 358 konut olmak üzere toplamda 1 226 konut yapılmıştır. Bahsedilen 1 226 konut; 1. etapta 9 adet C tipi, 2. etapta 10 adet C tipi, 3. etapta 4 adet C tipi ve 2 adet B1 tipi olmak üzere 25 bloktan oluşmaktadır.

Altındağ Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesinin şehir merkezine uzaklığı 6,3 km'dir. Yerleşim ilkokul, ortaokul ve lise dahil olmak üzere tüm eğitim kurumlarına yürüyerek erişilebilir durumdadır. Sağlık kurumuna yürüme mesafesi MPYY uyarınca öngörülen 500 m'den daha uzaktır. Yerleşimde MPYY standartlarına uygun şekilde bir spor tesisi yer almamaktadır. Hacı Bayram Bulvarı ve Plevne Caddesi üzerinde yer alan ticari üniteler kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olup, kullanım yarıçapları referans değerler açısından uygundur. Konutlarla beraber cami (TOKİ Tepebaşı Cami) inşa edilmiş olup yürüme mesafesi dahilindedir. Yerleşimde oturma-dinlenme amaçlı elemanlar bulunmaktadır. Asgari 613 adet otopark ihtiyacı bulunan yerleşim içerisinde düzenlenmiş bulunan 641 adet araç otopark, ABBİY hükümleri açısından nicelik olarak yeterlidir. Araç yolları ve yaya yolları ihtiyaçları karşılar niteliktedir. Yerleşime, Mevlana Caddesi üzerinden otobüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Kişi başına düşen yeşil alan MPYY standardını sağlamaktadır.

Vaziyet planından da görüleceği üzere proje kapsamında 3 etapta 25 blok bulunmaktadır. 1. etapta yer alan C bloklardan 3 tanesinin girişlerinin doğuya, 6 tanesinin ise kuzey ve kuzeydoğuya, 2. etapta yer alan C bloklardan 8 tanesinin girişlerinin kuzey ve kuzeydoğuya, 2 tanesinin doğuya, 3. etapta yer alan C bloklardan 6 tanesinin kuzey ve kuzeybatıya, B2 blokların ise batıya yönlendiği görülmektedir. Blokların yönlmesi ve konumlandırılmasındaki çeşitlilikten, hakim rüzgar ve güneş yönü gibi unsurların genel olarak etkili olmadığı değerlendirilmektedir. Binalar arası boşluk bakımından vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümlerde, binalar arası mesafenin 20 ile 27 m arasında değiştiği, en az olduğu yerde 20 m olduğu tespit edilmiştir.

Her iki blok tipinde de her katta 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1. etap C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 83,41 m², 2. etap C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 87,71 m², 3. etap B1 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 65,55 m², 3. etap C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 91,96 m²'dir. B1 ve C blok tiplerinin fonksiyon şemalarının aynı olduğu görülmektedir. Benzer plan tipolojisi kullanımının öncelikle tünel kalıp yapım sisteminden kaynaklandığı düşünülmektedir. Tünel kalıp sistemi ekonomiklik ve hızlı üretim imkânı sağlasa da özgünlük, kimlik, tasarım çeşitliliği bakımından nitelikli uygulamalar gerçekleştirilmesine imkân sağlamamaktadır. Konutların mahal listelerinde benzer veya aynı malzemelerin tercih edildiği görülmektedir.

Genel olarak birim konutta yer alan mekânların (oturma odası hariç) PATİY'in öngörmüş olduğu en dar kısa kenar ve alan büyüklüklerine uygun olduğu görülmektedir.

4.2.1. Ankara Yenimahalle Demetevler kentsel dönüşüm projesi

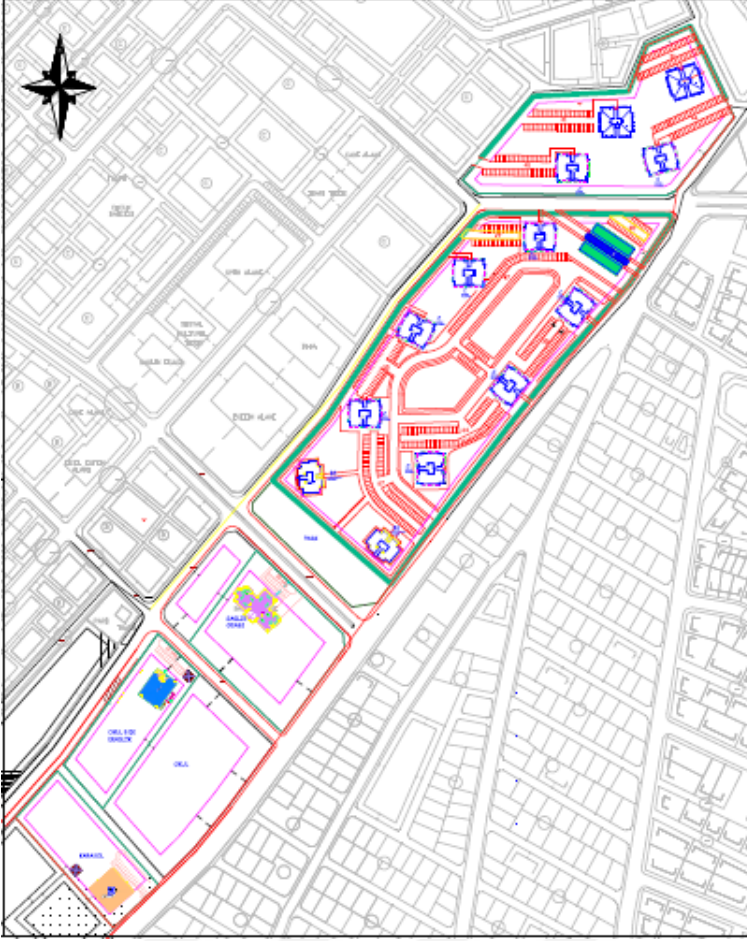


Resim 4.2. Demetevler kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü

Künye bilgileri

Çizelge 4.3. Demetevler kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri

Konum	Demetevler Mahallesi
Proje alanı	13 ha
Toplam konut/blok (adet)	13 blokta 740 konut, ayrıca ilköğretim okulu 8 ek derslik, karakol ve sağlık ocağı
Yapım Sistemi	Tünel kalıp
Nüfus	740 x 4 = 2 960 kişi
Protokol	TOKİ-Yenimahalle Belediyesi - 24.07.2007 tarihli protokol



Şekil 4.4. Demetevler kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

Yakınlıklar

Demetevler kentsel dönüşüm proje alanı şehir merkezine 9,4 km mesafede bulunmaktadır. MPYY’de yer alan erişim mesafeleri içinde eğitim kurumu, sağlık kurumu, alışveriş yerleri, ibadet yeri bulunmaktadır. Ancak yerleşim çevresinde MPYY standartlarına uygun spor tesisi bulunmamaktadır.

Yeterlilikler

Yerleşimde; park ve çocuk oyun alanları ile açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır. 433 adet otopark ihtiyacı bulunan yerleşim için 470 adet otopark düzenlenmiş olup ABBİY’in Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması

başlıklı 8. maddesi hükümlerini yerine getirmektedir. Yaya yolları genişliği en az 150 cm olma şartını sağlamaktadır. Araç yolları ihtiyacı karşılamaktadır. Site içindeki araç yolları ise yaklaşık 2,14 m²/kişi'dir. Yerleşime ulaşım otobüs ile sağlanmakla birlikte metro aktarması yapmak mümkündür. Demetevler kentsel dönüşüm proje alanında kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 13 m² olup MPYY standardını sağlamaktadır.

Bina özellikleri

Yerleşimde Z+12, 13 ve 14 katlı, 13 blok bulunmaktadır. Bloklar arası mesafe en az olduğu yerde 13 m'dir. Yerleşim alanında yoğunluk 227 kişi/ha'dır. Blokların tamamında her katta 4 bağımsız birim bulunmaktadır. Blok girişlerinin daha çok kuzeye yönlendiği belirlenmiştir.

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

Büyüklükler

Birim konut büyüklükleri 72,76 m² ile 105,67 m² arasında değişmektedir. Salon alanları 19,52 m² ile 28,27 m², oturma odası alanları 11,74 m² ile 14,40 m², mutfak alanları 7,54 m² ile 9,10 m², ebeveyn yatak odası alanları 11,19 m² ile 12,55 m², çocuk yatak odası alanları 8,16 m² ile 10,68 m², antre alanları 4,77 m² ile 7,83 m², koridorlar ise 5,05 ile 7,75 m², banyo alanları 3,82 m² ile 5,85 m², tuvalet alanları 2,22 m² ile 3,57 m², balkon alanları 3,5 m² ile 4,72 m² arasında değişen büyüklüklerde. Plan şemalarında standartlaştırılmış proje çözümleri uygulanmış, tip mahal listeleri tercih edilmiştir. Birim konutta yer alan mekânlar PATİY hükümlerini sağlarken C blok tipindeki oturma odası 2,70 m dar kenar uzunluğu ve 11,74 m²'lik alanıyla PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.

Yerleşim alanında B2, C ve C2 tipi olmak üzere 3 farklı konut tipi uygulanmıştır. Her farklı tipteki konutun net alanları ile mekânların büyüklükleri aşağıda verilmiştir.

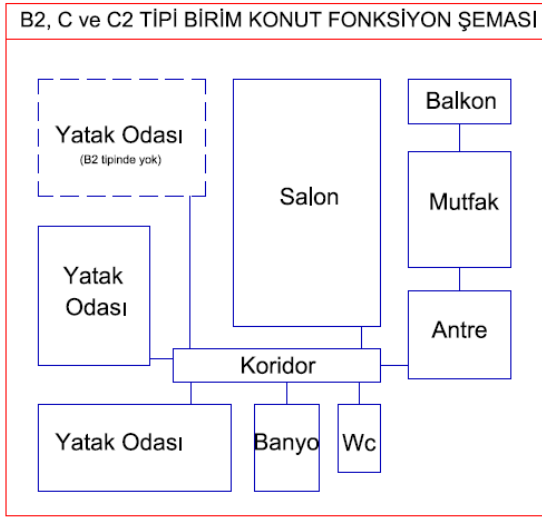
Çizelge 4.4. Demetevler kentsel dönüşüm projesi B2, C ve C2 tipi birim konut ve mekan büyüklükleri

		B2 Blok Tipi	C Blok Tipi	C2 Blok Tipi
Salon	En (mt)	3,55	3,90	4,20
	Boy (mt)	5,50	5,80	6,75
	Alan (m ²)	19,52	22,62	28,27
Oturma odası	En (mt)	3,45	2,70	3,00
	Boy (mt)	4,55	4,35	4,80
	Alan (m ²)	13,60	11,74	14,40
Mutfak	En (mt)	2,60	2,60	2,60
	Boy (mt)	2,90	3,50	3,50
	Alan (m ²)	7,54	9,10	9,10
E. yatak odası	En (mt)	2,90	3,00	3,00
	Boy (mt)	4,00	3,40	4,00
	Alan (m ²)	11,60	11,19	12,55
Ç. yatak odası	En (mt)	-	2,40	3,14
	Boy (mt)	-	3,40	3,40
	Alan (m ²)	-	8,16	10,68
Antre	En (mt)	2,30	2,28	2,60
	Boy (mt)	2,60	2,60	3,23
	Alan (m ²)	5,42	4,77	7,83
Koridor	En (mt)	1,10	1,10	1,10
	Boy (mt)	5,05	7,00	7,75
	Alan (m ²)	5,54	7,70	8,70
Banyo	En (mt)	1,70	1,86	1,95
	Boy (mt)	2,25	2,70	3,00
	Alan (m ²)	3,82	4,99	5,85
Wc	En (mt)	1,20	1,21	1,40
	Boy (mt)	1,85	2,30	2,55
	Alan (m ²)	2,22	2,76	3,57
Balkon	En (mt)	1,35	1,70	1,90
	Boy (mt)	2,60	2,60	2,60
	Alan (m ²)	3,50	3,90	4,72
Toplam alan (m ²)		72,76	86,93	105,67

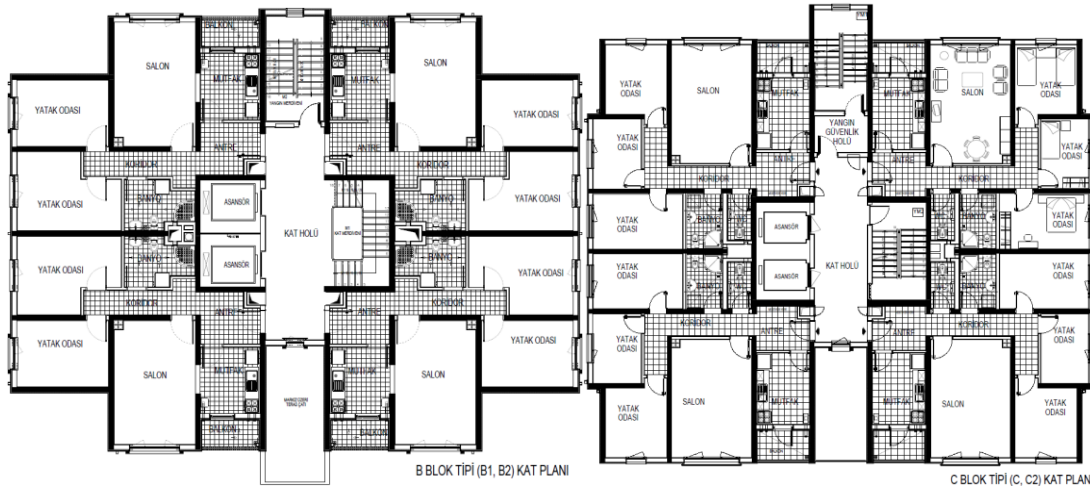
Yerleşimde, B2, C ve C2 tipi olmak üzere 3 farklı konut tipi uygulanmıştır. B2, C ve C2 tipi olmak üzere 3 farklı konut tipi uygulanmıştır. B2 blok 72,76 m²; C blok 86,93 m²; C2 blok 105,67 m² büyüklüktedir. 72,76 m² ile 105,67 m² arasında değişen büyüklükteki birim konutların kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacağı değerlendirilmektedir. C blok tipindeki oturma odası 2,70 m dar kenar uzunluğu ve 11,74 m²'lik alanıyla PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır. Birim konutlardaki diğer mekânlar PATİY gereklerini sağlamaktadır.

Fonksiyonellik

Demetevler’de uygulanan B2, C ve C2 tipi konutların plan şemasından standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanıldığı görülmektedir. Kullanıcılar açısından kullanılabilirliğin önemli olduğu dikkate alındığında fonksiyon ilişkilerinin ihtiyaca cevap verebilecek şekilde çözümlendiği değerlendirilmektedir. Yerleşim alanında uygulanan B2, C ve C2 tipi konutların fonksiyon şemaları aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.5. Demetevler kentsel dönüşüm projesi B2, C ve C2 tipi konutların fonksiyon şemaları



Şekil 4.6. Demetevler kentsel dönüşüm projesi B2, C ve C2 tipi konutların kat planları

Performans

Konutların mahal listelerinde verilen malzemelerin büyük oranda benzer veya aynı olduğu görülmektedir. Malzemeler açısından bakıldığında salon, odalar gibi yaşam olanlarında zeminde ahşap malzeme tercih edilirken ıslak hacimler ile antre ve koridorlarda seramik döşeme kaplamalarının tercih edildiği görülmektedir. Yaşama mekânlarında duvar ve tavanda sıva+boya tercih edilirken, ıslak hacimlerde duvarlarda seramik/fayans, tavanda ise metal asma tavan tercih edildiği görülmektedir.

Genel değerlendirme

Yenimahalle Demetevler kentsel dönüşüm proje alanı, Yenimahalle Demetevler Mahallesi'nde yer almaktadır. Proje alanı 13 ha'dır. Konutlar tünel kalıp yapım sistemi ile inşa edilmiştir. Proje TOKİ ile Yenimahalle Belediyesi arasında 24.07.2007 tarihinde düzenlenen protokol çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Yenimahalle Demetevler kentsel dönüşüm projesinin şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 9,4 km'dir. Proje kapsamında 740 Konut, ilköğretim okulu 8 ek derslik, karakol ve sağlık ocağı inşaatları yapılmıştır. Bahsedilen 740 konut; B2 (2 adet), C (9 adet) ve C2 (2 adet) blok tipleri olmak üzere toplamda 13 bloktan oluşmaktadır.

Yerleşim bünyesinde 8 derslikli okul inşa edilmiş olduğundan yürüme mesafesinde eğitim kurumu mevcuttur. Ortaokul ve lise gibi eğitim kurumları da erişilebilir niteliktedir. Yine proje kapsamında sağlık ocağı inşa edilmiş olduğundan sağlık kurumuna yürüme mesafeleri içerisinde ulaşım mümkündür. İmar planına göre yerleşime 210 m mesafede spor tesis alanı ayrılmışsa da henüz inşa edilmemiştir. İvedik Caddesi ve 506. Cadde üzerinde yer alan ticari üniteler kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olup kullanım yarıçapları da referans değerler açısından uygundur. Yerleşime 170 m yürüme mesafesinde cami bulunmaktadır. Asgari 433 adet otopark ihtiyacının olduğu yerleşimde düzenlenen 470 adet araç otoparkı nicelik olarak yeterli olup, araç yolları ve yaya yolları ihtiyaçları karşılar niteliktedir. Yerleşime otobüsle ulaşım sağlanabilmekle birlikte İvedik Metro İstasyonuna aktarma yapılarak metro ile ulaşım da mümkündür. Kişi başına düşen mevcut yeşil alan ise MPYY standardını sağlamaktadır.

Vaziyet planından da görüleceği üzere proje kapsamında bir adada 4, diğerinde de 9 blok olmak üzere toplamda 13 adet blok bulunmaktadır. Blokların; 2 adeti B2, 9 adeti C ve 2 adeti C2 tipindedir. Blokların büyük kısmının girişlerinin kuzey, kuzeydoğu ve kuzeybatıya yönlendiği görülmektedir. Blokların konumlandırılmasında proje alanının orta kısmında yer alan sosyal alana doğru bir yönelmenin olduğu görülmektedir. Orta kısımda oluşturulmuş olan bu alan her ne kadar vaziyet planı üzerinden ortak sosyal alan veya rekreasyon alanı şeklinde okunuyor ise de bu amaca hizmet edebilecek nitelikli bir düzenleme bulunmadığı görülmektedir. Dolayısıyla blokların yönelmesi ve konumlandırılmasında hakim rüzgar yönü, güneş yönü gibi unsurların etkili olmadığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte binalar arası boşluğun en az olduğu yerde 13 m olduğu tespit edilmiştir.

Tüm bloklarda her katta 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır. B2 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 72,76 m², C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 86,93 m² ve C2 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 105,67 m²'dir. Tüm blok tiplerinin fonksiyon şemalarının aynı olduğu görülmektedir. Benzer plan tipolojisi kullanımının öncelikle tünel kalıp yapım sisteminden kaynaklandığı düşünülmektedir. Yapıları olabildiğince ekonomik ve hızlı şekilde inşa etme gayretinin bir sonucu olarak da aynı plan tipolojisinin tekrarlandığını söylemek mümkündür. Konutların mahal listelerinde benzer veya aynı malzemelerin tercih edildiği görülmektedir.

Genel olarak birim konutta yer alan mekânların (oturma odası hariç) PATİY'in öngörmüş olduğu en dar kısa kenar ve alan büyüklüklerine uygun olduğu görülmektedir.

4.3.1. Ankara Altındağ Gültepe kentsel dönüşüm projesi



Resim 4.3. Gültepe kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü

Künye bilgileri

Çizelge 4.5. Gültepe kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri

Konum	Gültepe - Altındağ
Proje alanı	22,30 ha
Toplam konut/blok (adet)	54 blokta 2 342 konut, 32 derslikli ilköğretim okulu, sağlık ocağı, 16 derslikli ilköğretim okulu, cami.
Yapım Sistemi	Tünel kalıp
Nüfus	$2\ 342 \times 4 = 9\ 368$ kişi
Protokol	TOKİ-Altındağ Belediyesi, 04.04.2006, 06.05.2008 ve 24.08.2011 tarihli protokoller



Şekil 4.7. Gültepe kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

Yakınlıklar

Gültepe kentsel dönüşüm proje alanı şehir merkezine 6,6 km mesafede bulunmaktadır. MPYY’de yer alan erişim mesafeleri içinde eğitim kurumu, sağlık kurumu, spor tesisi, alışveriş yerleri, ibadet yeri bulunmaktadır.

Yeterlilikler

Yerleşimde; park ve çocuk oyun alanları ile açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır. 1. ve 2. etaplardaki otopark sayısı yeterli olup 3. etapta 603 otopark bulunması gerekirken 475 adet otopark düzenlenmiştir. Toplamda ise 1 327 adet otopark

ihtiyacı bulunan yerleşim için 1 306 adet otopark düzenlenmiş olup ABBİY'in Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddesi hükmüne uygun değildir. Yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını sağlamaktadır. Araç yolları ihtiyacı karşılamaktadır. Yerleşime ulaşım otobüs ile sağlanmaktadır. Yoğunluğun 420 kişi/ha olduğu Gültepe'de kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 12 m² olup MPYY standardını sağlamaktadır.

Bina özellikleri

Yerleşimde Z+7 ile Z+13 kat arasında değişen 54 blok bulunmaktadır. Bloklar arası mesafe en az olduğu yerde 13,2 m'dir. Blokların tamamında her katta 4 bağımsız birim (G blokta her katta 3 bağımsız birim) bulunmaktadır. Blok girişlerinin yoğunlukla güney, güneydoğuya yönlendiği görülmektedir.

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

Büyüklükler

Yerleşimde yer alan blok tiplerindeki birim konut büyüklükleri 63,86 m² ile 107,73 m² arasında değişmektedir. Salon alanları 16,10 ile 24,57 m², Oturma odası alanları 11,88 ile 20,51 m², Mutfak alanları 7,54 ile 10,18 m², Ebeveyn yatak odası alanları 9,72 m² ile 13,48 m², Antre alanları 2,41 m² ile 8,33 m², koridorlar ise 3,50 ile 7,60 m, Banyo alanları 4,20 m² ile 5,88 m², Tuvalet alanları 1,70 m² ile 3,00 m², Balkon alanları 2,52 m² ile 8,87 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. Plan şemalarında standartlaştırılmış proje çözümleri uygulanmış, tip mahal listeleri tercih edilmiştir. Birim konutta yer alan mekânlar PATİY hükümlerini sağlarken 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,88 m²'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.

Yerleşim alanında B1, B2, C ve G tipi olmak üzere 4 farklı konut tipi uygulanmıştır. Her farklı tipteki konutun net alanları ile mekânların büyüklükleri aşağıda verilmiştir.

Çizelge 4.6. Gültepe kentsel dönüşüm projesi B1, B2, C ve G tipi birim konut ve mekân büyüklükleri

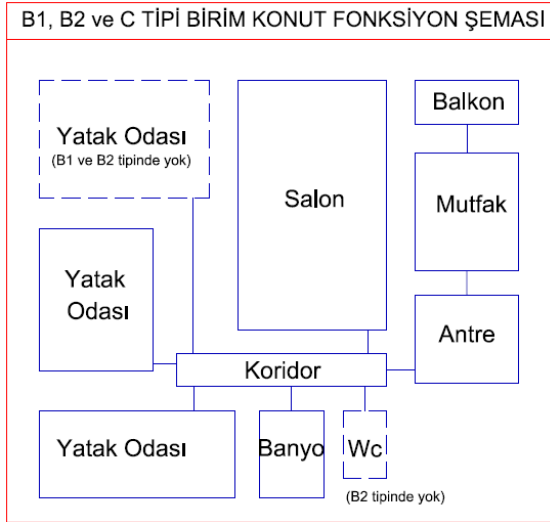
		1. etap C blok tipi	2. Etap C blok tipi	2. etap B2 blok tipi	3. etap B1 blok tipi	3. etap C blok tipi	3. etap G blok tipi (G1)	3. etap G blok tipi (G2)
Salon	En (mt)	3,90	3,90	3,55	3,30	3,90	3,90	4,00
	Boy (mt)	6,30	5,80	5,40	4,88	5,80	5,95	6,07
	Alan (m ²)	24,57	22,62	19,52	16,10	22,62	23,24	24,28
Oturma odası	En (mt)	3,00	2,70	3,45	3,32	2,67	3,50	3,20
	Boy (mt)	4,20	4,40	4,55	4,10	5,04	6,10	4,50
	Alan (m ²)	12,60	11,88	13,60	13,71	13,48	20,51	14,40
Mutfak	En (mt)	2,60	2,60	2,90	2,10	2,60	2,50	2,50
	Boy (mt)	3,50	3,50	2,60	3,88	3,50	4,07	3,97
	Alan (m ²)	9,10	9,10	7,54	8,14	9,10	10,18	10,18
E. yatak odası	En (mt)	3,45	3,00	2,90	2,70	3,00	3,50	2,50
	Boy (mt)	3,60	3,40	4,00	3,60	4,30	3,85	4,17
	Alan (m ²)	11,17	10,75	11,60	9,72	11,20	13,48	10,18
Ç. Yatak odası	En (mt)	2,60	2,40	-	-	3,14	3,17	-
	Boy (mt)	3,40	3,40	-	-	3,40	3,40	-
	Alan (m ²)	8,88	8,16	-	-	10,67	10,78	-
Antre	En (mt)	2,60	2,40	2,28	1,15	2,23	1,48	2,30
	Boy (mt)	3,18	2,60	2,60	2,10	2,60	4,47	2,38
	Alan (m ²)	8,33	5,82	5,44	2,41	5,34	6,54	5,48
Koridor	En (mt)	1,10	1,10	1,10	1,15	1,10	1,10	1,10
	Boy (mt)	7,60	7,25	5,05	3,50	6,90	5,15	6,80
	Alan (m ²)	8,14	8,03	6,04	4,02	8,40	7,33	7,42
Banyo	En (mt)	1,60	1,80	2,25	1,75	1,85	2,15	2,00
	Boy (mt)	3,00	2,70	3,10	3,32	2,67	2,17	2,75
	Alan (m ²)	5,70	4,97	5,88	5,54	4,94	4,20	5,60
Wc	En (mt)	1,20	1,20	-	1,00	1,20	1,20	1,15
	Boy (mt)	2,50	2,30	-	1,70	2,30	2,17	2,20
	Alan (m ²)	3,00	2,88	-	1,70	2,76	2,60	2,76
Balkon	En (mt)	1,50	1,48	1,25	1,20	1,50	1,50	1,40
	Boy (mt)	2,60	2,60	2,60	2,10	2,60	6,30	5,00
	Alan (m ²)	3,90	3,85	3,25	2,52	3,90	8,87	7,00
Toplam alan (m ²)		95,39	88,06	72,87	63,86	92,41	107,73	87,30

Yerleşimde, B1, B2, C ve G tipi olmak üzere 4 farklı konut tipi uygulanmıştır. B2, C ve C2 tipi olmak üzere 3 farklı konut tipi uygulanmıştır. B1 blok 63,86 m²; B2 blok 72,87 m², 1. etap C blok 95,39 m², 2. etap C blok: 88,06 m², 3. etap C blok 92,41 m², 3. etap G1 blok 107,73 m², 3. etap G2 blok 87,30 m² büyüklüktedir. 63,86 m² ile 107,73 m² arasında değişen büyüklükteki birim konutların kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacağı değerlendirilmektedir. 2.

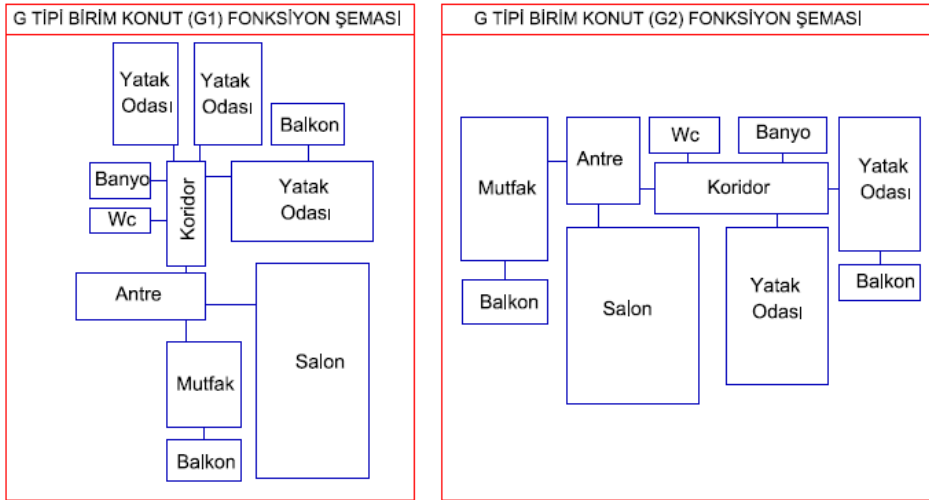
Etap C blok tipindeki oturma odası 11,88 m²'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır. Birim konutlardaki diğer mekânlar PATİY gereklilerini sağlamaktadır.

Fonksiyonellik

Gültepe'de uygulanan B1, B2 ve C tipi konutların plan şemasından standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanıldığı görülmektedir. G tipi konutların farklılaştığı görülmektedir. G tipi konutlar için plan çözümünün farklılaşmasının hem 2 boyut hem 3 boyut açısından projelere zenginlik katacağı değerlendirilmektedir. Çözümlerin farklılaştırılması, standart tekrarlardan uzaklaşarak alternatifli özgün çözümler üretilmesine olanak sağlayacaktır. B1, B2, C ve G tipindeki fonksiyon ilişkilerinin ihtiyaca cevap verebilecek şekilde çözümlendiği değerlendirilmektedir. Yerleşim alanında uygulanan B1, B2, C ve G tipi konutların fonksiyon şemaları aşağıda verilmiştir.



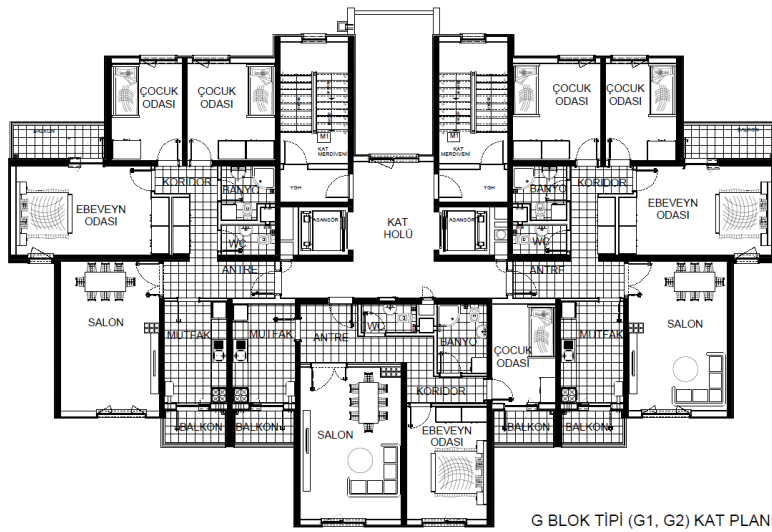
Şekil 4.8. Gültepe kentsel dönüşüm projesi B1, B2 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları



Şekil 4.9. Gültepe kentsel dönüşüm projesi G tipi (G1, G2) konutların fonksiyon şemaları



Şekil 4.10. Gültepe kentsel dönüşüm projesi B1, B2 ve C tipi konutların kat planları



Şekil 4.11. Gültepe kentsel dönüşüm projesi G tipi konutların kat planları

Performans

Konutların mahal listelerinde verilen malzemelerinin de büyük oranda benzer veya aynı olduğu görülmektedir. Malzemeler açısından bakıldığında salon, odalar gibi yaşam alanlarında zeminde ahşap ve bukle halı tercih edilirken ıslak hacimler ile antre ve koridorlarda seramik döşeme kaplamalarının tercih edildiği görülmektedir. Yaşama mekânlarında duvar ve tavanda sıva+boya tercih edilirken, ıslak hacimlerde duvarlarda seramik/fayans, tavanda ise metal asma tavan tercih edildiği görülmektedir.

Genel değerlendirme

Altındağ Gültepe kentsel dönüşüm alanı Gültepe Mahallesiinde yer almaktadır. Proje alanı 22,30 ha'dır. Konutlar tünel kalıp yapım sistemi ile inşa edilmiştir. Proje TOKİ ile Altındağ Belediyesi arasında 04.04.2006, 06.05.2008 ve 24.08.2011 tarihlerinde düzenlene protokoller çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Proje kapsamında 1. etap 14 blokta 784 konut, 2. etap 21 blokta 664 konut ve 3. etap 19 blokta 894 konut olmak üzere toplamda 2 342 konut yapılmıştır. Bahsedilen 2 342 konut; 1. etapta 14 adet C tipi, 2. etapta 12 adet C tipi, 9 adet B2 tipi, 3. etapta 3 adet C tipi, 3 adet B1 tipi ve 13 adet G tipi olmak üzere 54 bloktan oluşmaktadır.

Altındağ Gültepe Kentsel Dönüşüm Projesinin şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 6,6 km'dir. Yerleşim ilkokul, ortaokul ve lise dahil olmak üzere tüm eğitim kurumlarına yürüyerek erişilebilir durumdadır. Sağlık kurumları yerleşimden yürüyerek erişilebilir durumdadır. Proje alanına komşu Altındağ Belediyesi Gültepe Kapalı Yüzme Havuzu bulunmaktadır. Plevne Caddesi üzerinde yer alan ticari üniteler kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olup kullanım yarıçapları da referans değerler açısından uygundur. Yerleşime yürüme mesafesinde ibadet mekânı (Gültepe 50. yıl camii) bulunmaktadır. Yerleşim alanında oturma-dinlenme amaçlı elemanlar bulunmaktadır. Yerleşim içerisinde düzenlenmiş bulunan 1 306 adet araç otopark nicelik olarak yeterli değildir. Araç yolları ve yaya yolları ise ihtiyaçları karşılar niteliktedir. Yerleşime, Gültepe Caddesi ve Mevlana Caddesi üzerinden otobüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Kişi başına düşen yeşil alan MPYY standardını sağlamaktadır.

Vaziyet planından da görüleceği üzere proje kapsamında 3 etapta B1, B2, C ve G bloklardan oluşan toplamda 54 blok bulunmaktadır. Bahsedilen bloklardan G blok hariç diğerlerinde katta 4 bağımsız bölüm bulunurken, G blokta katta 3 bağımsız bölüm yer almaktadır. Vaziyet Planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; hakim rüzgar yönü ve yoğunlukla güneş yönü dikkate alınarak yerleşim yapıldığı görülmektedir. Bununla birlikte Vaziyet Planı üzerinden yapılan ölçümlerde binalar arası mesafenin en az olduğu yerde 13,2 m olduğu tespit edilmiştir.

1. etap C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 95,39 m², 2. etap C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 88,06 m², 2. etap B2 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 72,87 m², 3. etap B1 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 63,86 m², 3. etap C blok tipi bağımsız bölüm net alanı 92,41 m², 3. etap G1 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 107,73 m² ve 3. etap G2 blok tipi bağımsız bölüm net alanı 87,3 m²'dir.

B1, B2 ve C blok tiplerinin fonksiyon şemalarının aynı olduğu görülmektedir. G blok tipi fonksiyon şeması ise diğerlerinden farklılaşmaktadır. Konutların mahal listelerinde benzer veya aynı malzemelerin tercih edildiği görülmektedir.

Genel olarak birim konutta yer alan mekânların (oturma odası hariç) PATİY'in öngörmüş olduğu en dar kısa kenar ve alan büyüklüklerine uygun olduğu görülmektedir.

4.4.1. Ankara Yenimahalle Pamuklar kentsel dönüşüm projesi

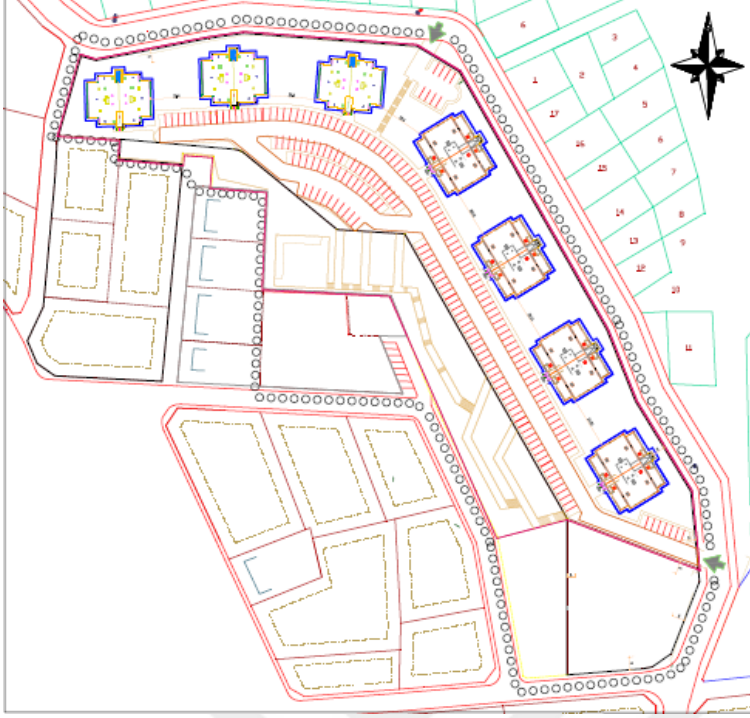


Resim 4.4. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü

Künye bilgileri

Çizelge 4.7. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi künye bilgileri

Konum	Pamuklar Mahallesi
Proje alanı	3,40 ha
Toplam konut/blok (adet)	7 blokta 422 konut
Yapım Sistemi	Tünel kalıp
Nüfus	422 x 4 = 1 688 kişi
Protokol	TOKİ-Yenimahalle Belediyesi – 12.08.2009 tarihli protokol



Şekil 4.12. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

Yakınlıklar

Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanı şehir merkezine 9,6 km mesafede bulunmaktadır. MPYY’de yer alan erişim mesafeleri içinde ilkokul hariç diğer eğitim kurumları, sağlık kurumu, alışveriş yerleri, ibadet yeri bulunmaktadır. Yerleşim çevresinde MPYY standardına uygun spor tesisi bulunmamaktadır.

Yeterlilikler

Yerleşimde; park ve çocuk oyun alanları ile açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır. ABBİY’in Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddesi uyarınca 211 adet otopark ihtiyacı bulunan yerleşim için 188 adet otopark düzenlenmiş olup ABBİY asgari şartlarını yerine getirmemektedir. Yerleşim alanı içerisindeki yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını bazı bölümlerde sağlamamaktadır. Site içi araç yolları 1,43 m²/kişi'dir. Ulaşım otobüs, dolmuş ve teleferik aktarmasıyla

sağlanabilmektedir. Yoğunluğun 496 kişi/ha olduğu Pamuklar'da kişi başına düşen yeşil alan 4 m² olup MPYY standardını sağlamamaktadır.

Bina özellikleri

Yerleşimde Z+13 katlı 7 blok bulunmaktadır. Bloklar arası mesafe en az olduğu yerde 20,2 m'dir. Blokların tamamında her katta 4 bağımsız birim bulunmaktadır. B2 bloklar güney yönüne, C bloklar ise güney-batı yönüne yönelmiş durumdadır.

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

Büyüklükler

Yerleşimde yer alan blok tiplerindeki birim konut büyüklükleri 71,36 m² ile 90,61 m² arasında değişmektedir. Salon alanları 19,10 m² ile 22,18 m², oturma odası alanları 13,83 m² ile 13,95 m², mutfak alanları 7,80 m² ile 9,10 m², ebeveyn yatak odası alanları 11,08 m² ile 11,12 m², çocuk yatak odası alanı 10,35 m², antre alanları 5,07 m² ile 5,39 m², koridorlar ise 5,05 ile 5,80 m, tuvalet alanları C blokta 2,28 m², balkon alanları 3,25 m² ile 3,90 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. Plan şemalarında standartlaştırılmış proje çözümleri uygulanmış, tip mahal listeleri tercih edilmiştir. Birim konutta yer alan mekânlar PATİY hükümlerini sağlarken C blok tipindeki oturma odası 2,65 m'lik dar kenar uzunluğu ile yönetmeliğin en az 3 m dar kenar şartını sağlamamaktadır.

Yerleşim alanında B2, C tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi uygulanmıştır. Her farklı tipteki konutun net alanları ile mekânların büyüklükleri aşağıda verilmiştir.

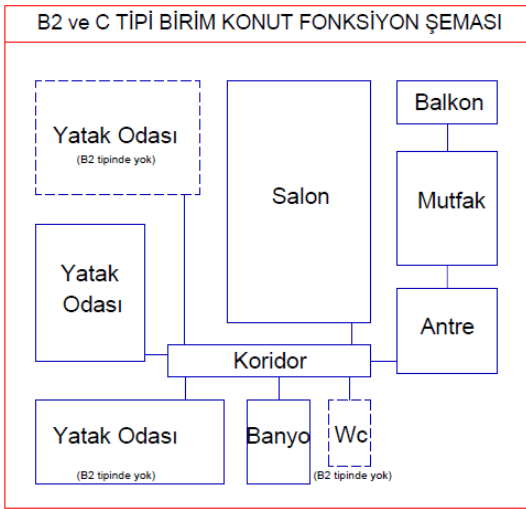
Çizelge 4.8. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi B2 ve C tipi birim konut ve mekan büyüklükleri

		B2 Blok Tipi	C Blok Tipi
Salon	En (mt)	3,55	3,90
	Boy (mt)	5,38	5,75
	Alan (m ²)	19,10	22,18
Oturma odası	En (mt)	3,55	2,65
	Boy (mt)	4,55	5,26
	Alan (m ²)	13,83	13,95
Mutfak	En (mt)	2,60	2,60
	Boy (mt)	3,08	3,50
	Alan (m ²)	7,80	9,10
E. yatak odası	En (mt)	2,88	3,00
	Boy (mt)	4,00	4,25
	Alan (m ²)	11,12	11,08
Ç. yatak odası	En (mt)	-	3,09
	Boy (mt)	-	3,40
	Alan (m ²)	-	10,35
Antre	En (mt)	2,10	2,13
	Boy (mt)	2,60	2,60
	Alan (m ²)	5,39	5,07
Koridor	En (mt)	1,15	1,15
	Boy (mt)	5,05	5,80
	Alan (m ²)	5,57	7,93
Banyo	En (mt)	2,30	1,37
	Boy (mt)	3,05	2,17
	Alan (m ²)	5,30	4,77
Wc	En (mt)	-	1,10
	Boy (mt)	-	2,07
	Alan (m ²)	-	2,28
Balkon	En (mt)	1,25	1,50
	Boy (mt)	2,60	2,60
	Alan (m ²)	3,25	3,90
Toplam alan (m ²)		71,36	90,61

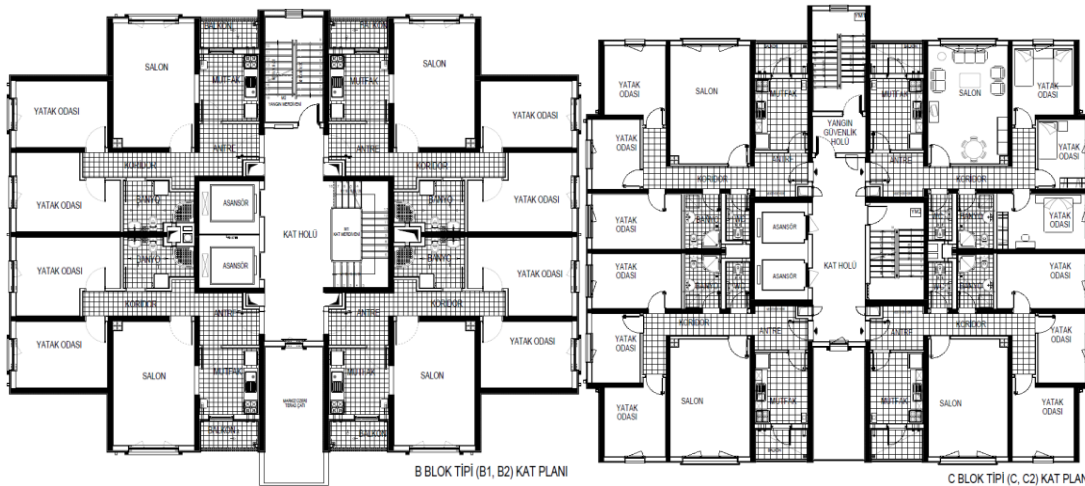
Yerleşimde, B2, C tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi uygulanmıştır. B2 blok:71,36 m²; C blok 90,61 m² büyüklüktedir. 71,36 m² ile 90,61 m² arasında değişen büyüklükteki birim konutların kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacağı değerlendirilmektedir. C blok tipindeki oturma odası 2,65 m'lik dar kenar uzunluğuyla PATİY'in en az 3 m dar kenar olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır. Birim konutlardaki diğer mekânlar PATİY gereklerini sağlamaktadır.

Fonksiyonellik

Pamuklar'da uygulanan B2 ve C tipi konutların plan şemasından standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanıldığı görülmektedir. Kullanıcılar açısından kullanılabilirliğin önemli olduğu dikkate alındığında fonksiyon ilişkilerinin ihtiyaca cevap verebilecek şekilde çözümlendiği değerlendirilmektedir. Yerleşimde uygulanan B2 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.13. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi B2 ve C tipi konutların fonksiyon şemaları



Şekil 4.14. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi B2 ve C blok tipi konutların kat planları

Performans

Konutların mahal listelerinde verilen malzemelerinin de büyük oranda benzer veya aynı olduğu görülmektedir. Malzemeler açısından bakıldığında salon, odalar gibi yaşam alanlarında zeminde ahşap malzeme tercih edilirken ıslak hacimler ile antre ve koridorlarda seramik döşeme kaplamalarının tercih edildiği görülmektedir. Yaşama mekânlarında duvar ve tavanda sıva+boya tercih edilirken, ıslak hacimlerde duvarlarda seramik/fayans, tavanda ise metal asma tavan tercih edildiği görülmektedir.

Genel değerlendirme

Pamuklar Kentsel Dönüşüm Proje alanı Yenimahalle Pamuklar Mahaltesinde yer almaktadır. Proje alanı 3,4 ha'dır. Konutlar tünel kalıp yapım sistemi ile inşa edilmiştir. Proje TOKİ ile Yenimahalle Belediyesi arasında 12.08.2009 tarihinde düzenlene protokol çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Yenimahalle Pamuklar Kentsel Dönüşüm Projesinin şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 9,6 km'dir. Proje kapsamında 422 adet konut yapılmıştır. Bahsedilen 422 konut; B2 (3 adet) ve C (4 adet) blok tipleri olmak üzere toplamda 7 bloktan oluşmaktadır.

Yerleşimin, ilkokul haricindeki diğer eğitim kurumlarına mesafesi MPYY standartlarına uygundur. Sağlık ocağı ve aile sağlığı merkezi üniteleri yürüyerek erişilebilir durumdadır. Yerleşim çevresinde spor tesisi bulunmamaktadır. Kızılcahamam ve Ayvalı Caddesi üzerinde yer alan ticari üniteler kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olup kullanım yarıçapları da referans değerler açısından uygundur. Yerleşime 300 m yürüme mesafede Lale cami bulunmaktadır. Ortak buluşma ve toplanma amacı ile düzenlenmiş oturma-dinlenme amaçlı elemanlar bulunmaktadır. Ancak arazinin eğimli topoğrafik yapısı nedeniyle ortak alanların, park ve oyun alanlarının kullanıcılar tarafından tercih edilmek istenmeyeceği değerlendirilmektedir. Yerleşimde mevzuat gereği 211 adet araç otoparkı yapılması gerekirken 188 adet otopark düzenlendiği belirlenmiştir. Otoparkların yeterli olmadığı yerinde yapılan gözlemde de dikkat çekmektedir. Ayrıca arsanın eğimli yapısı gereği B2 blokların bulunduğu alana hizmet eden otoparkların özellikle kış aylarında kullanımının problem teşkil edeceği gözlemlenmektedir. Yerleşime Kızılcahamam ve Seval Caddeleri üzerinden otobüs ile ulaşım sağlanabilmekle birlikte Yenimahalle Metro

İstasyonuna aktarma yapan Şentepe Teleferik İstasyonunun da kullanımını mümkündür. Kişi başına düşen 4 m² yeşil alan ise MPYY standardını sağlamamaktadır.

Vaziyet planından da görüleceği üzere proje kapsamında 3 adet B2, 4 adet C blok olmak üzere toplamda 7 adet blok bulunmaktadır. B2 blokların girişlerinin güney, C blokların girişlerinin ise batı yönüne baktığı görülmektedir. Blokların konumlandırılmasında arsa büyüklüğü ve şeklinin büyük oranda etkili olduğu görülmektedir. Pamuklar 3,4 ha arsa alanı ile araştırma kapsamındaki yerleşimler arasında en küçük alana sahiptir. Blokların yönlenmesi ve konumlandırılmasında hakim rüzgar yönü, güneş yönü gibi unsurların etkili olmadığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte binalar arası boşluğun en az olduğu yerde 20,4 mt olduğu tespit edilmiştir.

Her iki blok tipinde de her katta 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır. B2 blok tipi 3B+Z+13 kat olarak tasarlanmış olup her blokta 60 bağımsız bölüm yer almaktadır. Her bir bağımsız bölümün net alanı ise 71,36 m²'dir. C blok tipi 2B+Z+14 (62 bağımsız bölüm) ve 3B+Z+13 (60 bağımsız bölüm) olarak tasarlanmış olup her bir bağımsız bölüm net alanı 90,61 m²'dir. B2 ve C blok tiplerinin fonksiyon şemalarının aynı olduğu görülmektedir. Benzer plan tipolojisi kullanımının öncelikle tünel kalıp yapım sisteminden kaynaklandığı düşünülmektedir. Konutların mahal listelerinde benzer veya aynı malzemelerin tercih edildiği görülmektedir.

Genel olarak birim konutta yer alan mekânların PATİY'in öngörmüş olduğu en dar kısa kenar ve alan büyüklüklerine uygun olduğu görülmektedir.

Ön değerlendirme sonucunda Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimleri için genel olarak:

Araştırma kapsamındaki Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinin tamamı TOKİ tarafından hayata geçirilmiştir. Bina çevresi özellikleri-yakınlıklar bakımından genel olarak kabul edilen yürüme mesafeleri dâhilinde eğitim, sağlık, alışveriş ve ibadet mekânları bulunmaktadır. Ancak Gültepe hariç diğer yerleşimlerde öngörülen yürüme mesafeleri içerisinde spor tesisleri bulunmamasından kaynaklı olarak kullanıcıların spor tesislerini kullanma ihtiyacına cevap verilememektedir. Bina çevresi özellikleri yeterlilikler başlığı altında ise her 4 yerleşim açısından da nitelikli ortak buluşma ve toplanma alanları ihtiyacına

cevap verecek yeterli yapısal düzenlemeler yapılmamış olduğu dikkat çekmektedir. Her 4 yerleşimde de parklar veya yeşil alanlar içerisinde veya komşuluğunda bulunan oturma-dinlenme elemanlarıyla bu ihtiyaca cevap verilmeye çalışılmaktadır. Otoparklar açısından Pamuklar hariç diğer yerleşimlerde nicel olarak ABBİY asgari şartları sağlanmış olsa da, yerleşim içerisindeki/çevresindeki yolların kenarına otopark olmadığı halde araçların park edildiği gözlemlenmektedir. Özellikle güvenli ve etrafı çevrili kapalı site şeklinde planlanmamış bulunan Gültepe ve Aktaş yerleşimleri için bu duruma sıkça rastlandığı yerinde de gözlenmiştir. Pamuklar ve Gültepe (3. etap) yerleşimlerinde ABBİY uyarınca asgari otopark ihtiyacını karşılayacak sayıda otopark bulunmamaktadır. Pamuklar'da otopark sayısı yetersizliğinin kullanıcılar açısından problem teşkil ettiği yerinde de gözlemlenmiştir. Bina özellikleri bakımından blokların yönlendiği ve konumlandırılmasında hakim rüzgar yönü, güneş yönü gibi unsurların genellikle etkili olmadığı değerlendirilmektedir. Nitekim projeler her katta 4 bağımsız bölüm olacak şekilde tasarlanmış olduğundan yaşama mekânlarının tamamının güneş yönü esas alınarak planlanması mümkün olamamaktadır. Hatta Pamuklar'da arsanın topoğrafyası, büyüklüğü ve şekli, blokların yerleşiminde belirleyici unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Diğer yerleşimler açısından bazı blokların yerleşim ve yönlendirmelerinde bu faktörlerin göz önünde bulundurulduğu, bazılarında ise tasarım kabullerinin gereği olarak dikkate alınmadığı gözlemlenmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde tespit edilen en önemli hususlardan biri de, her 4 yerleşim için de binalar arası boşlukların, çevre yapılaşmadaki bina arası boşluklara nazaran daha fazla olduğundan daha ferah mekan algısını oluşturduğudur.

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans alt başlıkları açısından bakıldığında büyüklüklerin genel anlamda PATİY'de istenilen; dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m² büyüklüğünde bir oturma odası, dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m² büyüklüğünde bir mutfak, dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m² büyüklüğünde bir yatak odası, dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m² büyüklüğünde bir banyo, dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerektiği ve hol/koridor genişliklerinin 1,10 m'den az olamayacağı hükümlerinin yerine getirildiği görülmektedir. Ancak bazı blok tiplerindeki birim konutlarda oturma odalarının dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması şartını sağlamadığı belirtilmelidir. Konut büyüklüğünün yeterli olup olmaması konutta yaşayan kişi sayısına bağlı olmakla birlikte mimari projeler üzerinden yapılan okumalarda özellikle yerleşimlerdeki B blok tiplerinin daha düşük m²'ye sahip birim konutlar olduğu

(Aktaş'ta 65,55 m², Demetevler'de 72,76 m², Gültepe'de 63,86-72,87 m², Pamuklar'da 71,36 m²), bu blok tiplerinde çocuk yatak odasının bulunmadığı, bu nedenle büyüklüğün kullanıcılar açısından yeterli olamayabileceği değerlendirilmektedir. Plan tipolojisi bakımından standartlaştırılmış proje çözümleri benimsenirken yine bu yaklaşımın devamı niteliğinde mahal listeleri açısından her 4 yerleşimde yer alan konutlar için benzer veya aynı malzemelerin tercih edildiği görülmektedir. Yerleşimler farklı olsa da kullanılan malzemeler açısından farklılaşma söz konusu değildir. Bununla birlikte fonksiyonellik başlığı açısından da yerleşimdeki konutlar arasında farklılaşma olmadığı söylenmelidir. Standartlaştırılmış proje çözümlerinin ekonomiklik ve hızlı inşa bakımından tercih edildiği değerlendirilmekte ise de, oluşturulan konut ve çevresinin mimari kimliği, özgünlüğü, tasarım çeşitliliği ve estetik değeri açısından niteliksel sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Ön değerlendirme başlığı altında gerçekleştirilen inceleme, tespit ve değerlendirmeler sonucunda Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar proje alanları için oluşan özet çizelge aşağıda yer almaktadır (Çizelge 4.9).

Aktaş, Gültepe, Demetevler ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme özeti

Çizelge 4.9. Aktaş, Gültepe, Demetevler ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme özeti

BİNA ve ÇEVRESİ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ				
Yakınlıklar				
Özellikler	Aktaş	Demetevler	Gültepe	Pamuklar
Şehir merkezine yakınlık (km)	6,3 km	9,4 km	6,6 km	9,6 km
Eğitim kurumlarına yakınlık (m)	Tüm eğitim kurumları uygun	Tüm eğitim kurumları uygun	Tüm eğitim kurumları uygun	İlkokul uygun değil, ortaokul ve lise uygun
Sağlık kurumlarına yakınlık (m)	Uygun değil	Uygun	Uygun	Uygun
Spor tesislerine yakınlık (m)	Uygun değil	Uygun değil	Uygun	Uygun değil
Alışveriş yerlerine yakınlık (m)	Uygun	Uygun	Uygun	Uygun
İbadet yerlerine yakınlık (m)	Uygun	Uygun	Uygun	Uygun

Çizelge 4.9. (devam) Aktaş, Gültepe, Demetevler ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme özeti

Yeterlilikler				
Site içi parklar ve oyun alanları	Uygun	Uygun	Uygun	Uygun
Ortak buluşma alanları	Uygun	Uygun	Uygun	Uygun
Otopark (adet)	Uygun	Uygun	Uygun değil	Uygun değil
Yaya ve araç yolları	Uygun	Uygun	Uygun	Uygun değil
Ulaşım imkânları	Otobüs	Otobüs+metro (2 alternatif)	Otobüs	Otobüs+dolmuş (2 alternatif)
Yeşil alanlar (m ²)	Uygun	Uygun	Uygun	Uygun değil
Kalabalıklık/insan yoğunluğu (kişi/ha)	398 kişi/ha	227 kişi/ha	420 kişi/ha	496 kişi/ha
Bina özellikleri				
Binanın site içindeki konumu	Uygun değil	Uygun değil	Kısmen uygun	Uygun değil
Binalar arası boşluk (m)	En az 20 m	En az 13 m	En az 13,2 m	En az 20,4 m
Bina kat sayısı	Z+10, Z+11 ve Z+14 katlı	Z+12, Z+13, Z+14 katlı	Z+7 ile Z+13 arası katlı	Z+13 katlı
Yönlenme	Uygun değil	Uygun değil	Kısmen uygun	Uygun değil
BİRİM KONUT BÜYÜKLÜK, FONKSİYONELLİK ve PERFORMANS ÖZELLİKLERİ				
Büyükükler				
Özellikler	Aktaş	Demetevler	Gültepe	Pamuklar
Birim konut büyüklüğü (m ²)	65,55 m ² ile 91,96 m ² arası	72,76 m ² ile 105,67 m ² arası	63,86 m ² ile 107,73 m ² arası	71,36 m ² ile 90,61 m ²
Salon (m ²)	16,10 m ² ile 22,62 m ² arası	19,52 m ² ile 28,27 m ² arası	16,10 m ² ile 24,57 m ² arası	19,10 m ² ile 22,18 m ² arası
Oturma odası (m ²)	Uygun değil - 11,74 ile 13,84 m ² arası	Uygun değil - 11,74 ile 14,40 m ² arası	Uygun değil - 11,88 ile 20,51 m ² arası	Uygun değil - 13,83 ile 13,95 m ² arası
Mutfak (m ²)	Uygun - 7,35 ile 9,62 m ² arası	Uygun - 7,54 ile 9,10 m ² arası	Uygun - 7,54 ile 10,18 m ² arası	Uygun -7,80 ile 9,10 m ² arası
Ebeveyn yatak odası (m ²)	Uygun - 9,72 m ² ile 11,74 m ² arası	Uygun - 11,19 m ² ile 12,55 m ² arası	Uygun - 9,72 m ² ile 13,48 m ² arası	Uygun - 11,08 m ² ile 11,12 m ² arası
Çocuk yatak odası (m ²)	8,06 m ² ile 10,35 m ² arası	8,16 m ² ile 10,68 m ² arası	8,16 m ² ile 10,78 m ² arası	10,35 m ²
Antre ve koridorlar (m ² , m)	Uygun - Antre:4,48 m ² ile 5,88 m ² ; Koridor: 3,45 ile 7,30 m arası	Uygun - Antre: 4,77 m ² ile 7,83 m ² ; Koridor: 5,05 ile 7,75 m arası	Uygun - Antre: 2,41 m ² ile 8,33 m ² ; Koridor: 3,50 ile 7,60 m arası	Uygun - Antre: 5,07 m ² ile 5,39 m ² ; Koridor: 5,05 ile 5,80 m arası

Çizelge 4.9. (devam) Aktaş, Gültepe, Demetevler ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme özeti

Banyo (m ²)	Uygun - 4,59 m ² ile 5,99 m ² arası	Uygun - 3,82 m ² ile 5,85 m ² arası	Uygun - 4,20 m ² ile 5,88 m ² arası	Uygun - 4,77 m ² ile 5,30 m ² arası
Lavabo-tuvalet büyüklüğü (m ²)	Uygun - 1,78 m ² ile 2,76 m ² arası	Uygun - 2,22 m ² ile 3,57 m ² arası	Uygun - 1,70 m ² ile 3,00 m ² arası	Uygun - 2,28 m ²
Balkon	2,52 m ² ile 3,90 m ² arası	3,5 m ² ile 4,72 m ² arası	2,52 m ² ile 8,87 m ² arası	3,25 m ² ile 3,90 m ² arası
Fonksiyonellik				
Konut kullanışlılığı	Standartlaştırılmış proje çözümü	Standartlaştırılmış proje çözümü	Standartlaştırılmış proje çözümü	Standartlaştırılmış proje çözümü
Performans				
Malzeme	Tip mahal listesi tercihi	Tip mahal listesi tercihi	Tip mahal listesi tercihi	Tip mahal listesi tercihi

4.2. Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümü

Araştırma kapsamındaki iki bileşenli modelin bir diğer bileşeni olan kullanıcı memnuniyeti ölçümü için hazırlanan kullanıcı memnuniyet anketi; Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinde toplam 148 kullanıcı ile gerçekleştirilmiştir. 148 adet anketten elde edilen veriler SPSS programına girilerek değerlendirilmiştir. Öncelikle anket güvenilirliği saptanarak sonrasında gerekli tek yönlü varyans analizleri ve çok değişkenli regresyon analizleri gerçekleştirilmiştir. Bahsedilen analizler sonucunda kullanıcı memnuniyet anketi çerçevesinde sorgulanan özellikler bakımından yerleşimler arasında istatistiksel olarak anlamlı farklar bulunup bulunmadığı hususu ile genel memnuniyet ve aidiyet alt başlıkları üzerinde etkisi olduğu belirlenen özellikler saptanmıştır.

4.2.1. Anket güvenilirliği

Anket kapsamındaki maddelerin güvenilirliğini belirlemek üzere hesaplanan Cronbach's Alpha ile ölçülen değerlendirmede Cronbach's Alpha=0,928 ve Standartlaştırılmış Cronbach's Alpha=0,931 bulunmuştur. Bölgelere ve genel güvenilirlik düzeyine göre anket güvenilirliği istatistikleri aşağıdaki çizelgede yer almaktadır (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10. Güvenirlik istatistikleri

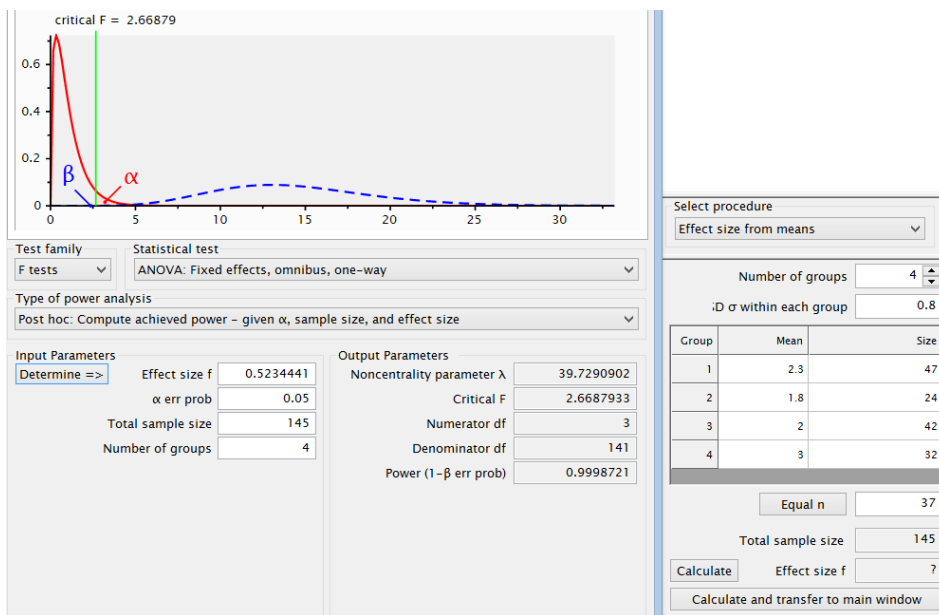
Bölge	Cronbach Alpha	Cronbach Alpha (Standartlaştırılmış)	Madde Sayısı	Denek Sayısı
Aktaş	0,860	0,858	39	34
Demetevler	0,949	0,956	39	18
Gültepe	0,901	0,912	39	39
Pamuklar	0,942	0,940	39	27
Genel	0,928	0,931	39	118

Çizelge 4.10.'daki sonuçlar (Cronbach's Alpha değerleri) anket formunda yer alan sorulara verilen cevapların güvenirlüğünün çok yüksek olduğunu göstermektedir.

Tek yönlü varyans analizi testlerinin güvenirlüğü

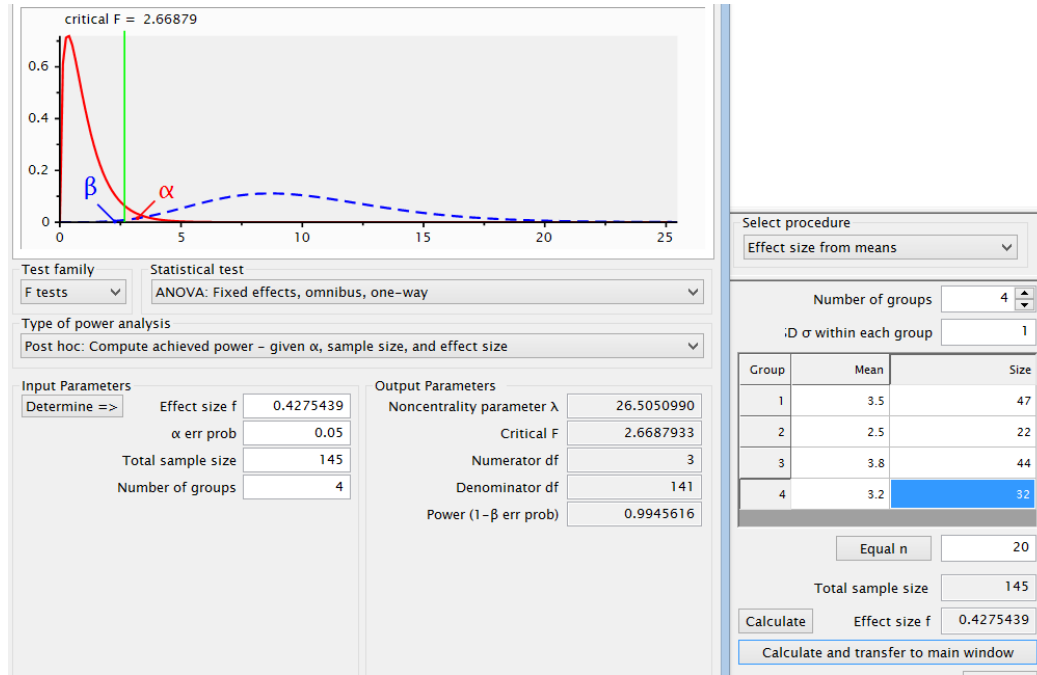
Çalışmada birçok tek yönlü varyans analizi yer almaktadır. Çalışmada yer alan tek yönlü varyans analizi testleri arasında tesadüfi olarak ikisi seçilmiş ve testin gücü hesaplanmıştır (Şekil 4.15).

Birinci örnekte (eğitim kurumlarına yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği tek yönlü varyans analizi uygulaması) test analizi sonuçlarına göre (alfa=0,05, grup sayısı=4, Toplam gözlem sayısı 145, Etki büyüklüğü =0,52) testin gücü (1-B)= %99 bulunmuştur.



Şekil 4.15. Eğitim kurumlarına yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Diğer bir değerlendirmede ise (spor tesislerine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği tek yönlü varyans analizi uygulaması) ($\alpha=0,05$, grup sayısı=4, Toplam gözlem sayısı 145, Etki büyüklüğü =0,43) yine testin gücü $(1-B)= %99$ bulunmuştur. Bu hesaplamalardan yapılan varyans analizleri testlerinin gücünün (güvenirliliğinin) çok yüksek olduğu söylenebilir.

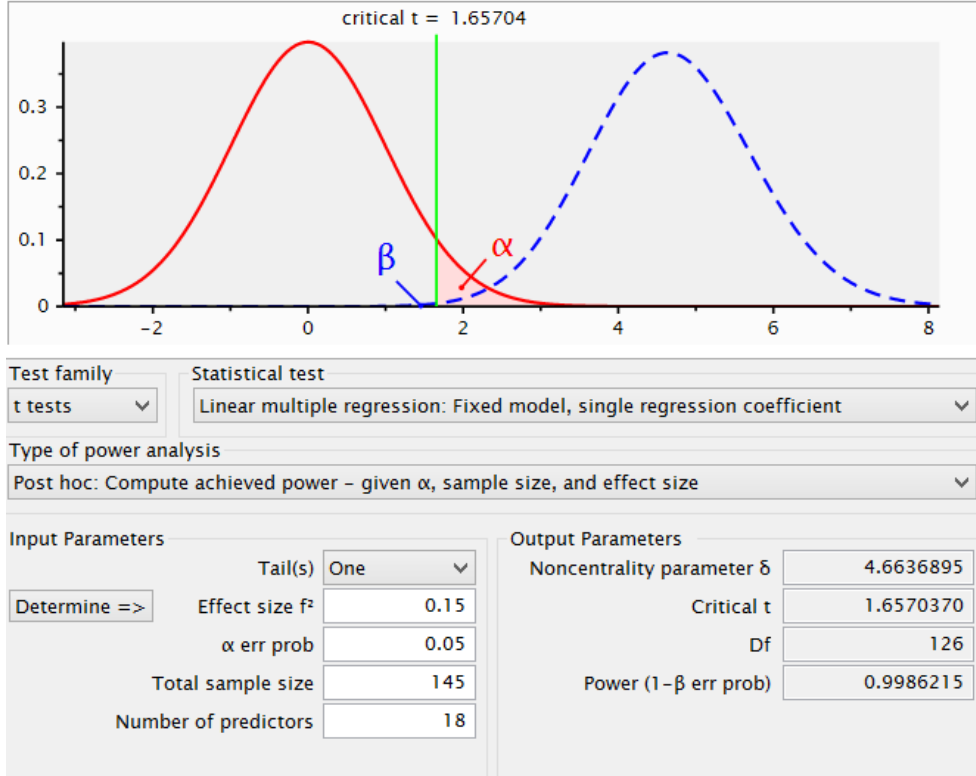


Şekil 4.16. Spor tesislerine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Regresyon analizlerinde testin gücü

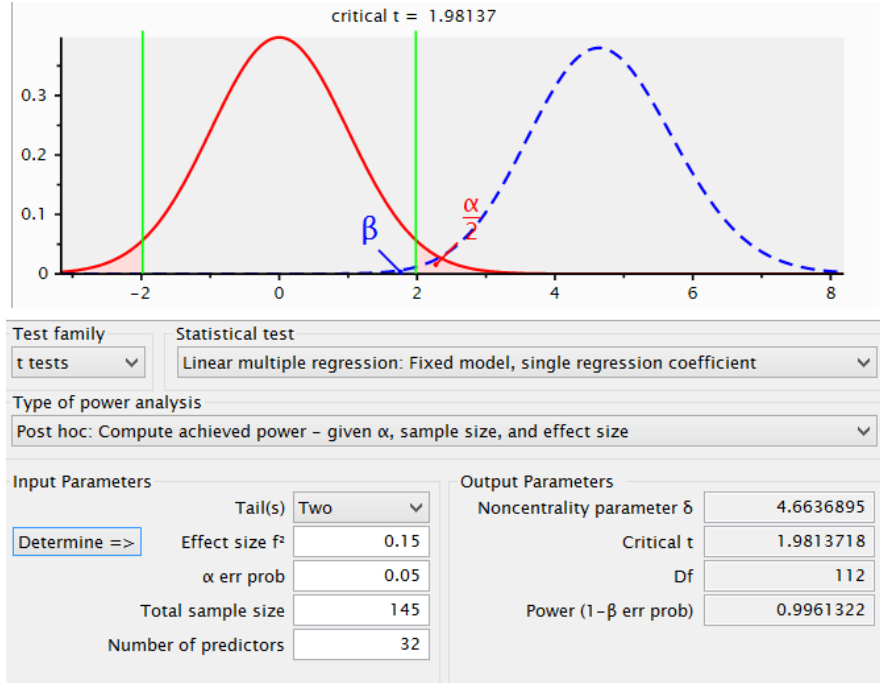
Çalışmada çok sayıda yer alan regresyon analizi testleri arasında tesadüfi olarak ikisi seçilmiş ve testin gücü hesaplanmıştır. Çeşitli bağımlı değişkenleri açıklamak üzere planlanan ve model katsayıları hesaplanan modellerinden tesadüfi seçilen ikisine ilişkin testin gücü uygulamaları aşağıdadır.

Birinci örnekte (Konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin etkileri) güç test analizi sonuçlarına göre ($\alpha=0,05$, Etki büyüklüğü =1,25, örnek büyüklüğü=145, modelde değişken sayısı=18, modelde anlamlı değişken sayısı=2) ve testin gücü $(1-B)= %99,9$ bulunmuştur.



Şekil 4.17. Konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin etkileri güç testi

İkinci örnekte (Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde bina ve çevresi fiziksel özellikleri ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin etkileri) güç test analizi sonuçlarına göre ($\alpha=0,05$, Etki büyüklüğü =1,25, örnek büyüklüğü=145, modelde değişken sayısı=32, modelde anlamlı değişken sayısı=4) ve testin gücü ($1-B$)= %99,6 bulunmuştur.



Şekil 4.18. Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde bina ve çevresi fiziksel özellikleri ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özelliklerinin etkileri güç testi

Hem çok değişkenli regresyon analizlerinin hem de tek yönlü varyans analizlerinin güç değerlendirmelerinin 0,99 düzeyinde olması denek sayısının (148 adet) yeterli olduğunu göstermektedir.

4.2.2. Demografik özellikler

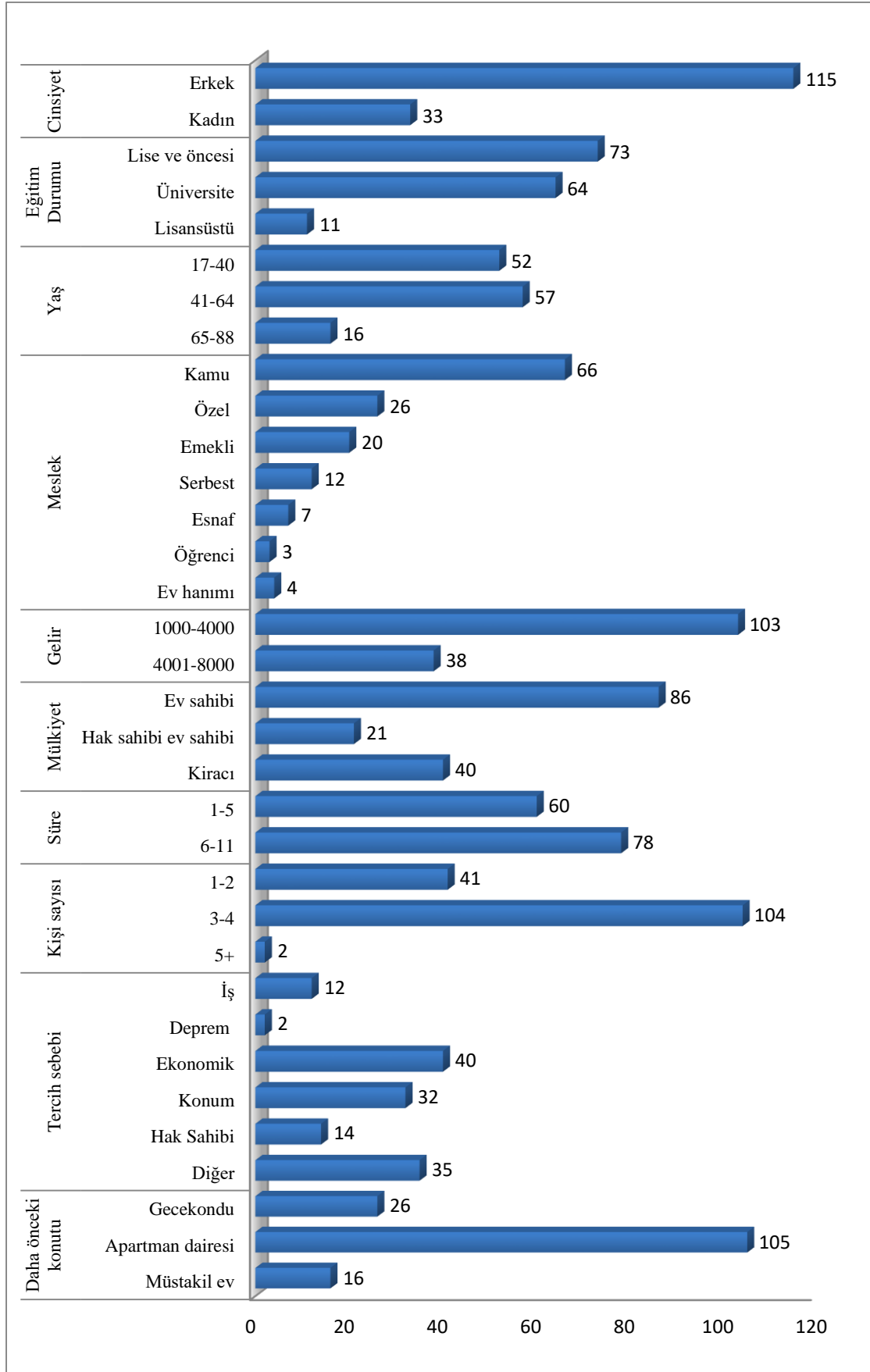
Bu başlık altında demografik özelliklere ilişkin bulgular ve demografik özelliklerin “genel memnuniyet ve aidiyet” alt başlıkları üzerindeki etkisi yer almaktadır.

Demografik özelliklere ilişkin bulgular

Demografik özellikler bağlamında araştırmaya katılan tüm yerleşimlerdeki kullanıcıların; %78’inin erkek, %22’sinin kadın olduğu, %49’unun lise ve öncesi, %43’ünün üniversite, %7’sinin lisansüstü eğitim aldığı, %35’inin 17-40 yaş, %39’unun 41-64 yaş, %11’inin 65-88 yaş grubunda yer aldığı, %45’inin kamu, %18’inin özel sektör, %14’ünün emekli, %8’inin serbest meslek çalışanı olduğu, %70’inin 1 000-4 000 TL, %26’sının 4 001-8 000 TL gelir seviyesine sahip olduğu,

%58'inin ev sahibi, %27'sinin kiracı, %14'ünün hak sahibi ev sahibi olduğu, %41'inin 1-5 yıldır, %53'ünün 6-11 yıldır araştırmaya konu konutta yaşadığı, %70'inin 3-4 kişi,%28'inin 1-2 kişi olarak konutta yaşadığı, %27'sinin ekonomik olması, %22'sinin konumu, %10'unun hak sahipliği, %8'inin işi nedeniyle araştırmaya konutu tercih ettikleri, Araştırmaya konu konutta yaşayanların %71'inin bu konuttan önce apartman dairesinde, %18'inin gecekonduda, %11'inin müstakil evde yaşadığı tespit edilmiştir.

Demografik özellikler bağlamında cevap alınan toplam denek sayısı 145'tir. Güç analizleri dikkate alındığında bu denek sayısının sonuç çıkarmada yeterli olacağını söylemek mümkündür.



Şekil 4.19. Demografik özelliklere ilişkin bulgular

Şekil 4.19.'da araştırmaya katılan tüm katılımcılara ilişkin demografik özellikler verilmektedir. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanlarından ankete katılım sağlayan kullanıcıların her bir yerleşim özetindeki demografik özelliklerine ilişkin bulgular ise ekte yer almaktadır (Bkz. EK-6). Bu kapsamda;

Aktaş kentsel dönüşüm proje alanından ankete katılım sağlayan kullanıcıların:

%77'sinin erkek, %23'ünün kadın olduğu,
 %67'sinin lise ve öncesi, %29'unun üniversite, %4'ünün lisansüstü eğitim aldığı,
 %43'ünün 17-40 yaş, %44'ünün 41-64 yaş, %13'ünün 65-88 yaş grubunda yer aldığı,
 %47'sinin kamu, %17'sinin özel sektör, %7'sinin emekli, %17'sinin serbest meslek çalışanı,
 %7'sinin esnaf, %5'inin ev hanımı olduğu,
 %95'inin 1 000-4 000 TL, %5'inin 4 001-8 000 TL gelir seviyesine sahip olduğu,
 %62'sinin ev sahibi, %23'ünün kiracı, %15'inin hak sahibi ev sahibi olduğu,
 %46'sının 1-5 yıldır, %54'ünün 6-11 yıldır araştırmaya konu konutta yaşadığı,
 %60'ının 3-4 kişi, %25'inin 1-2 kişi olarak konutta yaşadığı,
 %51'inin konumu, %12'sinin ekonomik olması, %9'unun hak sahipliği, %5'inin işi nedeniyle araştırmaya konutu tercih ettikleri,
 Araştırmaya konu konutta yaşayanların %54'ünün bu konuttan önce apartman dairesinde, %27'sinin gecekonduda, %19'unun müstakil evde yaşadığı tespit edilmiştir (Bkz. Ek-6, Şekil 6.1).

Demetevler kentsel dönüşüm proje alanından ankete katılım sağlayan kullanıcıların:

%75'inin erkek, %25'inin kadın olduğu,
 %71'inin lise ve öncesi, %21'inin üniversite, %8'inin lisansüstü eğitim aldığı,
 %21'inin 17-40 yaş, %50'sinin 41-64 yaş, %29'unun 65-88 yaş grubunda yer aldığı,
 %22'sinin kamu, %22'sinin özel sektör, %43'ünün emekli, %9'unun serbest meslek çalışanı, %4'ünün esnaf olduğu,
 %76'sının 1 000-4 000 TL, %24'ünün 4 001-8 000 TL gelir seviyesine sahip olduğu,
 %38'inin ev sahibi, %25'inin kiracı, %37'sinin hak sahibi ev sahibi olduğu,
 %42'sinin 1-5 yıldır, %58'inin 6-11 yıldır araştırmaya konu konutta yaşadığı,
 %65'inin 3-4 kişi, %31'inin 1-2 kişi olarak konutta yaşadığı,

%9'unun konumu, %17'sinin ekonomik olması, %22'sinin hak sahipliği, %13'ünün işi nedeniyle araştırmaya konutu tercih ettikleri,

Araştırmaya konu konutta yaşayanların %71'inin bu konuttan önce apartman dairesinde, %21'inin gecekonduda, %8'inin müstakil evde yaşadığı tespit edilmiştir (Bkz. Ek-6, Şekil 6.2).

Gültepe kentsel dönüşüm proje alanından ankete katılım sağlayan kullanıcıların:

%82'sinin erkek, %18'inin kadın olduğu,

%27'sinin lise ve öncesi, %66'sının üniversite, %7'sinin lisansüstü eğitim aldığı,

%42'sinin 17-40 yaş, %51'inin 41-64 yaş, %7'sinin 65-88 yaş grubunda yer aldığı,

%61'inin kamu, %18'inin özel sektör, %5'inin emekli, %2'sinin serbest meslek çalışanı,

%7'sinin esnaf, %7'sinin öğrenci olduğu,

%63'ünün 1 000-4 000 TL, %37'sinin 4 001-8 000 TL gelir seviyesine sahip olduğu,

%66'sının ev sahibi, %30'unun kiracı, %4'ünün hak sahibi ev sahibi olduğu,

%39'unun 1-5 yıldır, %61'inin 6-11 yıldır araştırmaya konu konutta yaşadığı,

%68'inin 3-4 kişi, %18'inin 1-2 kişi olarak konutta yaşadığı,

%10'unun konumu, %45'inin ekonomik olması, %2'sinin hak sahipliği, %18'inin işi nedeniyle araştırmaya konutu tercih ettikleri,

Araştırmaya konu konutta yaşayanların %84'ünün bu konuttan önce apartman dairesinde, %9'unun gecekonduda, %7'sinin müstakil evde yaşadığı tespit edilmiştir (Bkz. Ek-6. Şekil 6.3).

Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanından ankete katılım sağlayan kullanıcıların:

%75'inin erkek, %25'inin kadın olduğu,

%38'inin lise ve öncesi, %50'sinin üniversite, %12'sinin lisansüstü eğitim aldığı,

%57'sinin 17-40 yaş, %36'sının 41-64 yaş, %7'sinin 65-88 yaş grubunda yer aldığı,

%50'sinin kamu, %20'sinin özel sektör, %17'sinin emekli, %7'sinin serbest meslek çalışanı,

%6'sının ev hanımı olduğu,

%78'inin 1 000-4 000 TL, %22'sinin 4 001-8 000 TL gelir seviyesine sahip olduğu,

%59'unun ev sahibi, %31'inin kiracı, %10'unun hak sahibi ev sahibi olduğu,

%63'ünün 1-5 yıldır, %37'sinin 6-11 yıldır araştırmaya konu konutta yaşadığı,

%47'sinin 3-4 kişi, %44'ünün 1-2 kişi olarak konutta yaşadığı,

%14'ünün konumu, %45'inin ekonomik olması, %14'unun hak sahipliği nedeniyle araştırmaya konutu tercih ettikleri,

Araştırmaya konu konutta yaşayanların %81'inin bu konuttan önce apartman dairesinde, %13'ünün gecekonduda, %6'sının müstakil evde yaşadığı tespit edilmiştir (Bkz. Ek-6. Şekil 6.4).

Şekil 4.19.'da araştırma kapsamındaki ankete katılım sağlayan kullanıcıların demografik özelliklerine ilişkin bilgiler yer almaktadır. Sonuçların bu veriler göz önünde bulundurularak yorumlanması önem arz etmektedir. Nitekim memnuniyet düzeylerinin kullanıcıların algıları çerçevesinde şekillendiği (Özer 1998), bahsedilen algının oluşmasında da demografik özelliklerin etkili olduğu bilinmektedir. Memnuniyet ölçümünün değişken olduğu, memnuniyet derecesinin kişiye, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişiklik gösterdiği Kellekci ve Berköz (2006) tarafından da ifade edilmiştir. Dolayısıyla demografik özelliklerdeki farklılıkların memnuniyet ölçümünde etkili parametrelerden biri olduğu önceki araştırmalarda belirtilmiştir.

4.2.3. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” başlığı altında yer alan özelliklerin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği “Tek Yönlü Varyans Analizi” ile araştırılmıştır. Analizlere ilişkin çizelgeler ekte (bkz. EK-5) yer almaktadır. Bu bölümde verilen tüm grafiklerin puanlama değerlendirmesinde; “1-1,8 çok iyi, 1,81-2,60 İyi, 2,61-3,40 idare eder, 3,41-4,20 kötü, 4,21-5,00 çok kötü” skalası esas alınmıştır.

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” başlığı altında;

Yakınlıklar (şehir merkezine yakınlık, eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık kurumlarına yakınlık, spor tesislerine yakınlık, alışveriş yerlerine yakınlık, ibadet yerlerine yakınlık);

Yeterlilikler (site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği, ortak buluşma ve toplanma alanları, otoparkların yeterliliği, yaya ve araç yolları yeterliliği, ulaşım imkânları, yeşil alan yeterliliği, kalabalıklık/insan yoğunluğu);

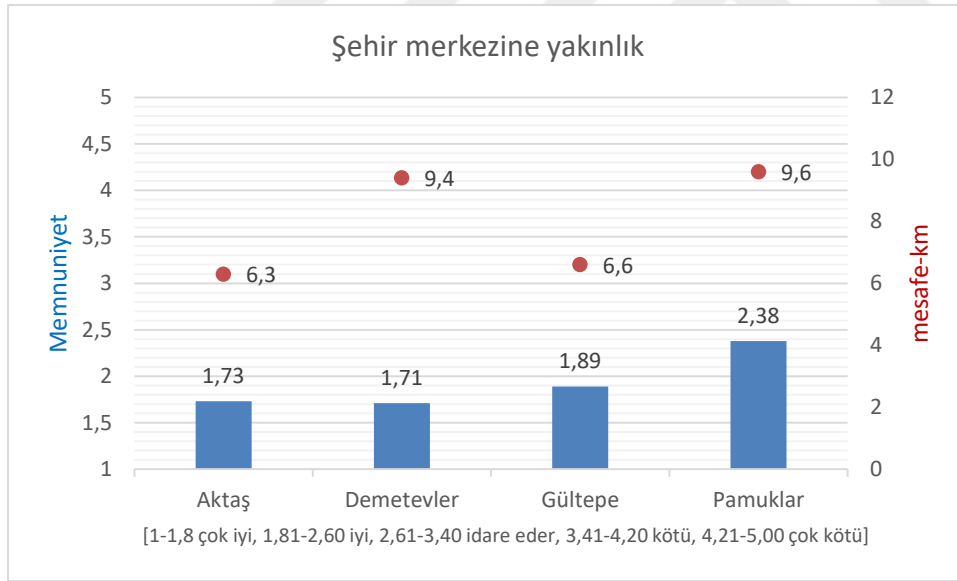
Bina özellikleri (binanın site içindeki konumu, binalar arası boşluk, bina kat sayısı, yönlenme) olmak üzere 3 adet alt başlıkta 17 adet ölçüt yer almaktadır.

Yakınlıklar

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” yakınlıklar alt başlığı altında; şehir merkezine yakınlık, eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık kurumlarına yakınlık, spor tesislerine yakınlık, alışveriş yerlerine yakınlık ve ibadet yerlerine yakınlık özellikleri yer almaktadır.

Şehir merkezine yakınlık

Şehir merkezine yakınlık düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar, Demetevler ile Pamuklar’dır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.1).



Şekil 4.20. Konut alanlarına göre şehir merkezine yakınlık düzeyleri

Şehir merkezine yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (çok iyi), Aktaş (çok iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (iyi) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ve Aktaş ile Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır. Google Earth üzerinden yapılan ölçümlerde karayolu ile şehir merkezine Aktaş 6,3 km, Demetevler 9,4 km, , Gültepe 6,6 km, Pamuklar 9,6 km mesafededir. Şehir merkezine en uzak olan Pamuklar kullanıcılar tarafından en az memnun olunan yerleşim

olarak değerlendirilmiştir. Pamukların, şehir merkezine en uzak mesafeye sahip olması ve merkeze ulaşım imkânlarının diğer yerleşimlere göre daha fonksiyonel olmamasından kaynaklı olumsuz olarak değerlendirildiği düşünülmektedir. Pamuklardan sonra şehir merkezine en uzak mesafede olan Demetevler en memnun olunan yerleşim olarak değerlendirilmiştir. Demetevler'in Aktaş ve Gültepe'ye göre şehir merkezine daha uzak mesafede olmasına rağmen daha olumlu değerlendirilmesinde şehir merkezine alternatifli (otobüs+metro) ve kolay ulaşım imkanlarından kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Bahsedilen mesafeler kullanıcılar açısından şehir merkezine ulaşımında kabul edilebilir nitelikte bulunduğundan "çok iyi" ve "iyi" kategorisinde değerlendirilmiştir.

Araştırma konusu yerleşimler için yakınlıklar kapsamında ele alınan eğitim kurumlarına, sağlık kurumlarına, spor tesislerine, alışveriş yerlerine ve ibadet yerlerine erişim mesafeleri her bir yerleşim için aşağıda verilmektedir.



Şekil 4.21. Aktaş kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar



Şekil 4.22. Demetevler kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar



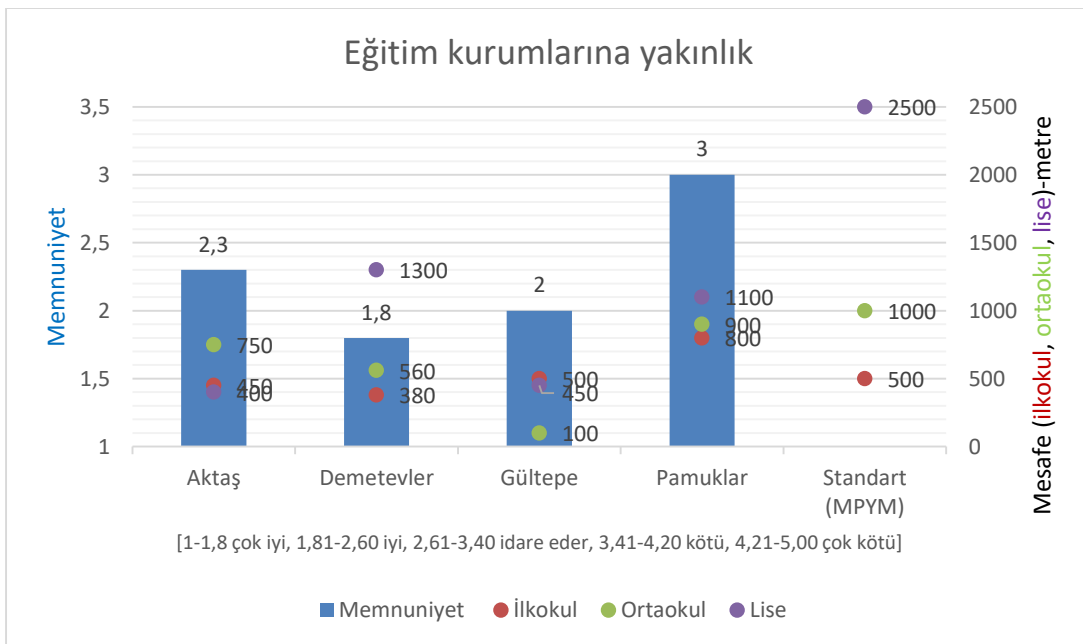
Şekil 4.23. Gültepe kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar



Şekil 4.24. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi - yakınlıklar

Eğitim kurumlarına yakınlık

Eğitim kurumlarına yakınlık düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Pamuklar; Demetevler ile Aktaş, Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.2).



Şekil 4.25. Konut alanlarına göre eğitim kurumlarına yakınlık düzeyleri

Eğitim kurumlarına yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (ok iyi), Gültepe (iyi), Aktaş (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında, Aktaş ile Demetevler ve Pamuklar arasında, anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Eğitim kurumları için yürüme mesafeleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY) uyarınca anaokulu ve ilkokul fonksiyonlarına takriben 500 m, ortaokullara 1 000 m, liselere ise 2 500 m olarak kabul edilmiştir.

Aktaş'ta yer alan konutların mesafesi; ilkokula (Atilla İlkokulu) uzaklığı 450 m, ortaokula (Polis Amca Ortaokulu) 750 m, liseye (Aktaş Atatürk Mesleki ve Anadolu Teknik Lisesi) uzaklığı 400 m'dir.

Demetevler'de yer alan konutların mesafesi; anaokuluna (Yeşilevler Anaokulu) 490 m, ilkokula (Celayir İlkokulu) 380 m, ortaokula (şehit İlker Aydın Ortaokulu) 560 m, liseye (Cemalettin kten Anadolu İmam Hatip Lisesi) 1 300 m'dir.

Gültepe'de yer alan konutların mesafesi; ilkokula (TOKİ Malazgirt İlkokulu) uzaklığı 500 m'dir. Ortaokul (Gültepe Ortaokulu) yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır. En yakın lise ise (Aktaş Atatürk Mesleki ve Anadolu Teknik Lisesi) 450 m mesafededir.

Pamuklar'da yer alan konutların en yakın ilkokula (ağlar İlkokulu) uzaklığı 800 m, ortaokula (İsmail Enderuni Ortaokulu) uzaklığı 900 m, liseye (şentepe şehit Volkan Canöz Anadolu Lisesi) 1 100 m'dir.

Eğitim kurumlarına yakınlık düzeyi açısından Aktaş, Demetevler ve Gültepe'de bulunan eğitim kurumlarının tamamı MPYY'ce kabul edilen yürüme mesafelerine uygundur. Pamuklar'da ise ilkokula erişim mesafesi MPYY'ce kabul edilen yürüme mesafelerine uygun olmayıp ortaokul ve liseye erişim mesafesi uygundur. MPYY uyarınca ilkokula yürüme mesafesi 500 m olarak kabul edilirken Pamuklar'ın ilkokula mesafesi 800 m'dir.

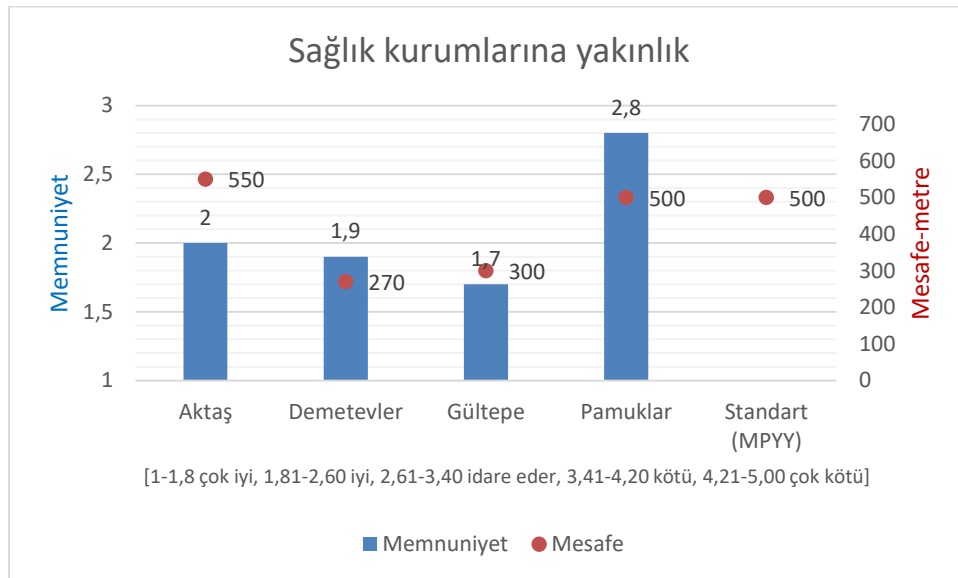
Demetevler, Gültepe ve Aktaş yerleşimlerinin Pamuklardan ayrışarak daha olumlu değerlendirilmesi, MPYY'ce kabul edilen eğitim kurumlarına yürüyerek erişim mesafelerinin Pamuklardan daha kısa olmasından kaynaklanmaktadır. Eğitim kurumlarına

yakınlık düzeyi açısından Demetevler'in en olumlu değerlendirilmesinde Demetevler kentsel dönüşüm projesi kapsamında 8 derslikli ilköğretim okulu yapılmış olmasının etkisinin bulunduğu düşünülmektedir. Benzer şekilde Gültepe kentsel dönüşüm projesi kapsamında da okul yapılmıştır. Bu durumun bir sonucu olarak da kullanıcılar tarafından Demetevler ve Gültepe yerleşimleri en olumlu değerlendirilen iki yerleşim olarak öne çıkmıştır.

Sonuç olarak, yerleşimlerin eğitim kurumlarına erişim mesafesi azaldıkça memnuniyetin arttığı, uzaklaştıkça memnuniyetin azaldığı görülmektedir. Kellekci ve Berköz'ün (2006) araştırmasında da eğitim kurumlarına yakınlık, kullanıcıların memnuniyetini arttırmada etkili olan faktörlerden olduğu ifade edilmiştir.

Sağlık kurumlarına yakınlık

Sağlık kurumlarına yakınlık düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.3).



Şekil 4.26. Konut alanlarına göre sağlık kurumlarına yakınlık düzeyleri

Sağlık kurumlarına yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (çok iyi), Demetevler (iyi), Aktaş (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Gültepe, Demetevler ve Aktaş ile Pamuklar arasında anlamlı derecede

farklılık bulunmaktadır.

Aile sağlığı merkezleri için yürüme mesafesi MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir.

Aktaş'ın sağlık ocağına (Sait Yazıcı Sağlık Ocağı) uzaklığı 550 m, Ankara Eğitim ve Araştırma Hastanesine uzaklığı 650 m'dir.

Demetevler'in sağlık ocağına uzaklığı 270 m'dir.

Gültepe'nin sağlık ocağına (Gültepe Aile Sağlığı Merkezi) uzaklığı 300 m, Ankara Eğitim ve Araştırma Hastanesine uzaklığı 1 900 m'dir.

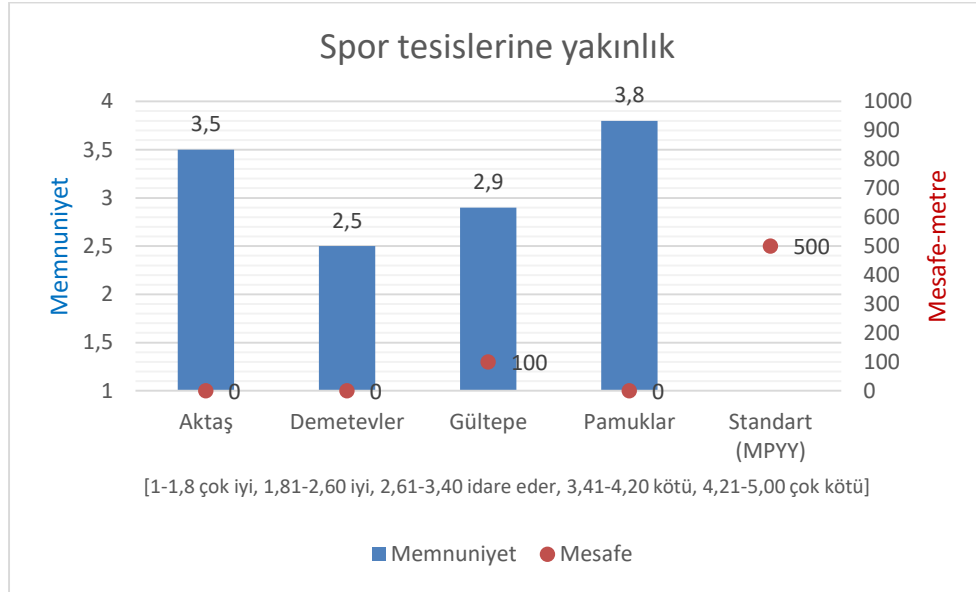
Pamuklar'ın sağlık ocağına (Şehit Kubilay) uzaklığı 500 m, Yenimahalle 5 Nolu Aile Sağlığı Merkezine uzaklığı 750 m'dir.

Bu durumda, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar MPYY uyarınca kabul edilen yürüme mesafelerini sağlarken, Aktaş 550 m'lik uzaklığıyla kabul edilen 500 m yürüme mesafesinin 50 m farkla üzerindedir.

Sağlık kurumlarına yakınlık bakımından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Demetevler kentsel dönüşüm projesi kapsamında sağlık ocağı yapılmış olmasının, Gültepe ve Aktaş yerleşimlerinin ise daha büyük bir sağlık kurumu olan Ankara Eğitim ve Araştırma Hastanesine komşu olmalarının kullanıcıların olumlu değerlendirmelerinde pay sahibi olduğu düşünölmektedir. Sağlık kurumuna en yakın olan Demetevler ve Gültepe'nin en olumlu yerleşimler olarak değerlendirilmesi, sağlık kurumlarına erişim mesafesi kısaltıkça kullanıcı memnuniyetinin arttığını göstermektedir. Kellekci ve Berköz'ün (2006) araştırmasında da sağlık kurumlarına yakınlığın, kullanıcıların memnuniyetini arttırmada etkili olan faktörlerden olduğu belirtilmiştir. Dinç ve diğerleri (2013) tarafından yapılan araştırmada konut alanının (yerleşim yerinin) sağlık merkezlerine mesafesi, konut memnuniyetini etkileyen bulgulardan birisi olarak saptanmıştır.

Spor tesislerine yakınlık

Spor tesislerine yakınlık düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler; Demetevler ile Aktaş, Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.4).



Şekil 4.27. Konut alanlarına göre spor tesislerine yakınlık düzeyleri

Spor tesislerine yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (idare eder), Aktaş (kötü) ve Pamuklar (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ile Aktaş ve Pamuklar arasında, Gültepe ile Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Spor tesisleri için yürüme mesafeleri, MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir.

Gültepe dışındaki yerleşimlerde MPYY'ce kabul edilen yürüme mesafesinde spor tesisi bulunmamaktadır.

Spor tesislerine yakınlık bakımından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Demetevler'de yaklaşık 200 m mesafede spor tesis alanı ayrılmış olmasına rağmen henüz bir spor tesisi inşa edilmemiştir. MPYY uyarınca kabul edilen yürüme mesafesinde spor tesisi bulunmasa da Demetevler'in en

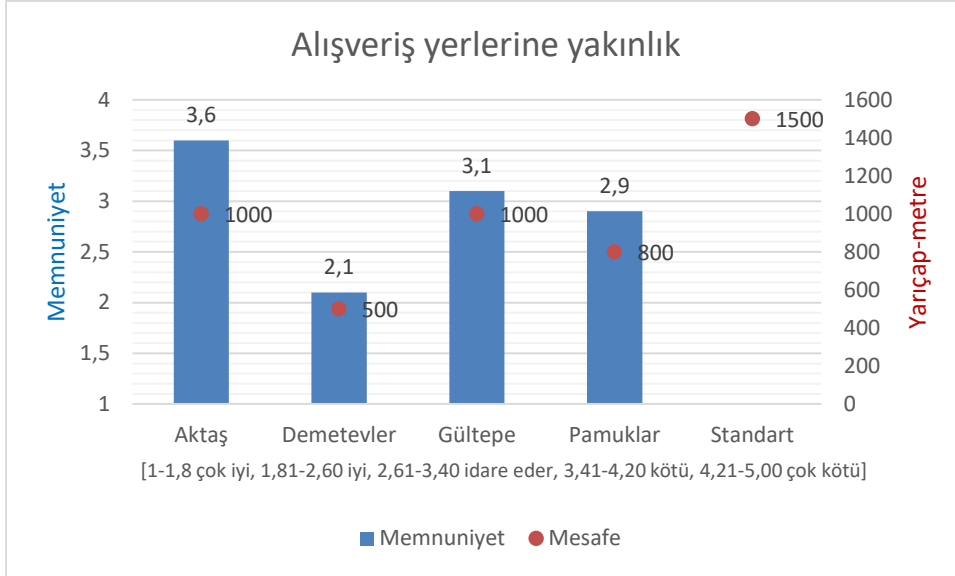
olumlu değerlendirilmesinde yakın çevredeki başka spor tesislerinin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Gültepe’de kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır (Resim 4.5). Bu erevrede Gültepe’nin en olumlu değerlendirilen proje olması beklenmekte ise de kullanıcıların yüzme dışındaki farklı spor alanlarına ilişkin beklentilerinden/ihtiyaçlarından kaynaklanmış olabileceği düşünülmektedir. Aktaş ve Pamuklar’ın çevresinde ise MPYY standartlarına uygun spor tesisi bulunmamaktadır. Bu fiili durum çerçevesinde her iki yerleşim de “kötü” kategorisinde ve en olumsuz değerlendirilen yerleşimlerdir.



Resim 4.5. Gültepe yüzme havuzu (a: n cephe-giriş, b: arka cephe)

Alışveriş yerlerine yakınlık

Alışveriş yerlerine yakınlık düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Pamuklar; Demetevler ile Aktaş, Gültepe; Gültepe ile Demetevler; Pamuklar ile Aktaş’tır (Bkz. EK-5, izelge 5.5).



Şekil 4.28. Konut alanlarına göre alışveriş yerlerine yakınlık düzeyleri

Alışveriş yerlerine yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Pamuklar (idare eder), Gültepe (idare eder) ve Aktaş (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ve Pamuklar ile Aktaş arasında, Demetevler ile Gültepe arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Ticaret yapılarında kullanım yarıçapı 800-1 500 m olarak (Ersoy, 2009) kabul edilmiştir.

Aktaş'ta 1 000 m yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (Hacı Bayram Bulvarı ve Plevne Caddesi üzerinde) bulunmaktadır.

Demetevler'de 500 m yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (506. Cadde ve İvedik Caddesi üzerinde) bulunmaktadır.

Gültepe'de 1 000 m yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (Plevne Caddesi üzerinde) bulunmaktadır.

Pamuklar'da 800 m yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (Kızılcamaham ve Ayvalı Caddeleri üzeri) bulunmaktadır.

Yerleşimlerin tamamında da 800 - 1 500 m yarıçap içerisinde alışveriş yerleri ve ticari üniteler bulunmaktadır. Alışveriş yerlerinin yakınlaştıkça kullanıcıların memnuniyetleri

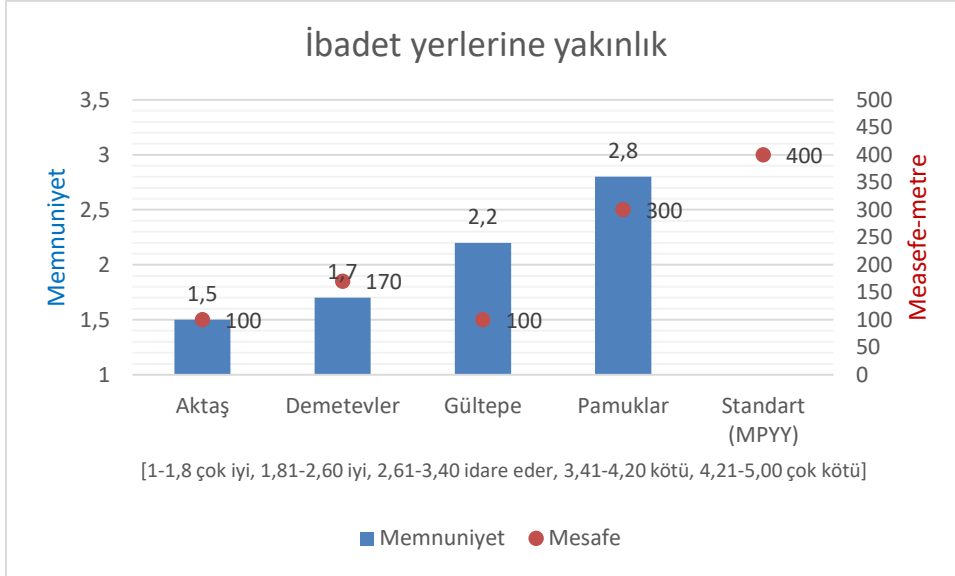
artmaktadır. Bu çerçevede alışveriş yerlerine yakınlık bakımından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Aktaş'tır. Demetevler'de kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ünite (market) bulunması sebebiyle en olumlu olarak değerlendirildiği düşünülmektedir. Diğer yerleşimlerin değerlendirme sıralamasının ise mevcut ticari ünitelerin kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılama düzeyleri, sektör çeşitliliği ile bağlantılı olarak şekillendiği düşünülmektedir.



Resim 4.6. Alışveriş yerleri (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

İbadet yerlerine yakınlık

İbadet yerlerine yakınlık düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe, Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Aktaş, Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.6).



Şekil 4.29. Konut alanlarına göre ibadet yerlerine yakınlık düzeyleri

İbadet yerlerine yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (çok iyi), Demetevler (çok iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Aktaş ile Gültepe arasında, Pamuklar ile diğerlerinin tamamı arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

İbadet yerleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca küçük ibadet yeri için 250 m, orta ibadet yeri için 400 m olarak kabul edilmiştir.

Aktaş'ta 100 m, Demetevler'de 170 m, Gültepe'de 100 m, Pamuklar'da 300 m mesafede cami bulunmaktadır.

Yerleşimlerin tamamında MPYY'ce kabul edilen yürüme mesafesinde ibadet mekânı bulunmaktadır. İbadet yerlerine yakınlık bakımından en olumlu değerlendirilen yerleşim Aktaş, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Aktaş kentsel dönüşüm projesi kapsamında cami inşa edilmiş olmasının (Resim 4.7) yerleşimin en olumlu değerlendirilmesinde etkili olduğu düşünülmektedir. Yerleşimler arasındaki sıralamanın katılımcıların ibadet mekânlarına ulaşmaları (yürüyüş güzergâhı, topoğrafyası vb.) çerçevesinde oluştuğu düşünülmektedir.



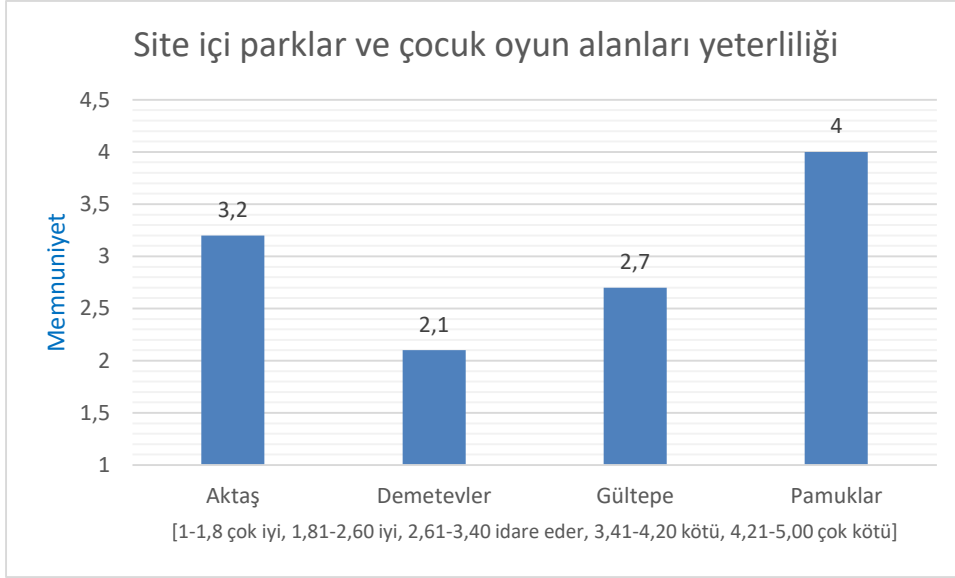
Resim 4.7. Aktaş kentsel dönüşüm projesi - TOKİ Tepebaşı Cami

Yeterlilikler

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” yeterlilikler alt başlığı altında; site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği, ortak buluşma ve toplanma alanları, otoparkların yeterliliği, yaya ve araç yolları yeterliliği, ulaşım imkânları, yeşil alan yeterliliği, kalabalıklık/insan yoğunluğu özellikleri yer almaktadır.

Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği

Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Pamuklar; Demetevler ile Aktaş, Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.7).



Şekil 4.30. Konut alanlarına göre site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyleri

Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ile Aktaş arasında, Pamuklar ile diğerlerinin tamamı arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

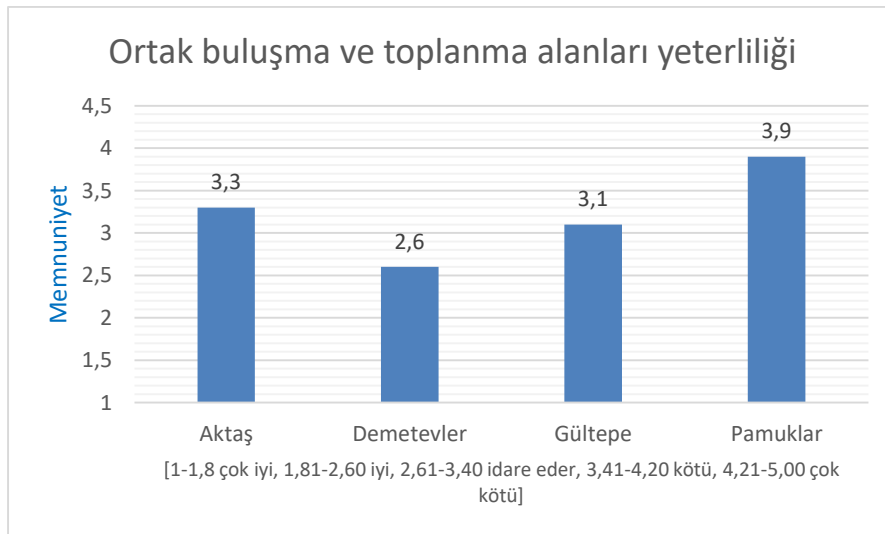
Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyi açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Demetevler'de yer alan park ve çocuk oyun alanının, konum olarak yerleşim alanının ortasında kalması, bu durumun ebeveynlerin çocuklarını izleme kolaylığı sunması, çocuk oyun alanının düzayak olması nedeniyle kullanım kolaylığı sağlaması gibi sebeplerden kaynaklı olarak Demetevler'in en olumlu değerlendirilen yerleşim olduğu düşünülmektedir. Pamuklar'daki park ve çocuk oyun alanlarının, topoğrafyanın (eğim) olumsuz etkisi nedeniyle istinat duvarlarıyla çevrelenmiş olduğu, eğim nedeniyle düz bir zemin elde edebilmek için beton kullanılarak toprak ve yeşil bulunmayan suni çocuk oyun alanlarının oluşturulduğu, bu durumun kullanıcıların olumsuz değerlendirmelerine yansiyarak Pamukların en olumsuz yerleşim olarak değerlendirildiği düşünülmektedir. Ayrıca Pamuklar'da bloklar arasına sıkıştırılmış bulunan çocuk oyun alanının ebeveynlerin çocuklarını kontrol açısından kolay bir kullanım sunmadığı belirtilmelidir. Araştırmacı tarafından yerinde de en rahat ve kolay kullanımın Demetevler'de, en zor kullanımın ise Pamuklar'da olduğu gözlenmiştir. Aktaş ve Gültepe'de yer alan çocuk oyun alanlarının ise Pamuklar'a nispetle kullanım açısından daha fonksiyonel olduğu yerinde gözlenmiştir (Resim 4.8).



Resim 4.8. Parklar, çocuk oyun alanları (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği

Ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.8).



Şekil 4.31. Konut alanlarına göre ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği düzeyleri

Ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (idare eder), Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile Demetevler ve Gültepe arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Yerleşimlerin tamamında yeşil alan içerisinde veya parkların komşuluğunda oturma/dinlenme elemanlarının bulunduğu gözlenmiştir (Resim 4.9). Ancak mevcut oturma/dinlenme elemanlarının yerleşimi, kullanımı, niteliği gibi hususların değerlendirmede etkili olduğu düşünülmektedir. Demetevler'in en olumlu değerlendirilmesinde yerleşim alanının ortasında 7 adet bloğun yönlendiği alanda bulunan oturma/dinlenme alanının etkili olduğu değerlendirilmektedir. Bu alanda yer alan oturma/dinlenme elemanları diğer yerleşimdekilere göre daha kullanışlı bir kullanım imkânı sunmaktadır. Bununla birlikte Demetevler ve Gültepe'de büyük bir kısmı tanımsız boşluklar olarak bırakılmış fonksiyonsuz alanlar da bulunmaktadır. Gültepe'de ayrıca Altındağ Belediyesi tarafından bünyesinde 1 500 kişilik çok amaçlı salon bulunan Altındağ Kültür Sarayı bulunmaktadır (Resim 4.10). Ancak kültür merkezinin memnuniyet üzerinde ciddi anlamda etkisi bulunmadığı kullanıcıların değerlendirmelerinden anlaşılmaktadır. Pamuklar'ın en olumsuz değerlendirilmesinde arsanın eğimli topoğrafik yapısının olumsuz etkisi olduğu değerlendirilmektedir. İstinat duvarı dibinde veya yüksek katlı blokların arasında bulunan oturma/dinlenme alanları kullanıcıların memnuniyetini sağlayamamaktadır. Nitekim Pamuklar "kötü" kategorisinde değerlendirilmiştir.



Resim 4.9. Ortak buluşma ve toplanma alanları (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

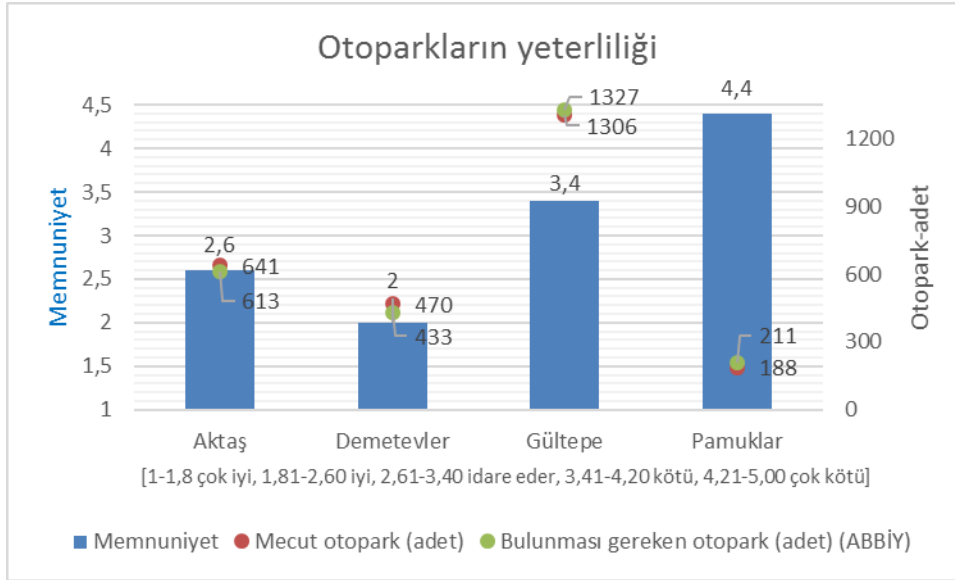


Resim 4.10. Ortak buluşma ve toplanma alanları - Altındağ Kültür Sarayı

Otoparkların yeterliliği

Otoparkların yeterliliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe, Pamuklar; Demetevler ile Gültepe, Pamuklar;

Gültepe ile Aktaş, Demetevler, Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.9).



Şekil 4.32. Konut alanlarına göre otoparkların yeterliliği düzeyleri

Otoparkların yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (idare eder), Gültepe (idare eder) ve Pamuklar (çok kötü) olarak değerlendirilmiştir. Gültepe ile Demetevler ve Aktaş arasında, Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Aktaş'ta ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı 613 adet olup mevcut otopark sayısı ise 641 adettir.

Demetevler'de ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı 433 adet olup mevcut otopark sayısı ise 470 adettir.

Gültepe'de ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı 1 327 adet olup mevcut otopark sayısı ise 1 306 adettir. 1. ve 2. etaplardaki otopark sayısı yeterli olmasına rağmen 3. etapta 603 otopark bulunması gerekirken 475 adet otopark düzenlenmiştir.

Pamuklar'da ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı 211 adet olup mevcut otopark sayısı ise 188 adettir.

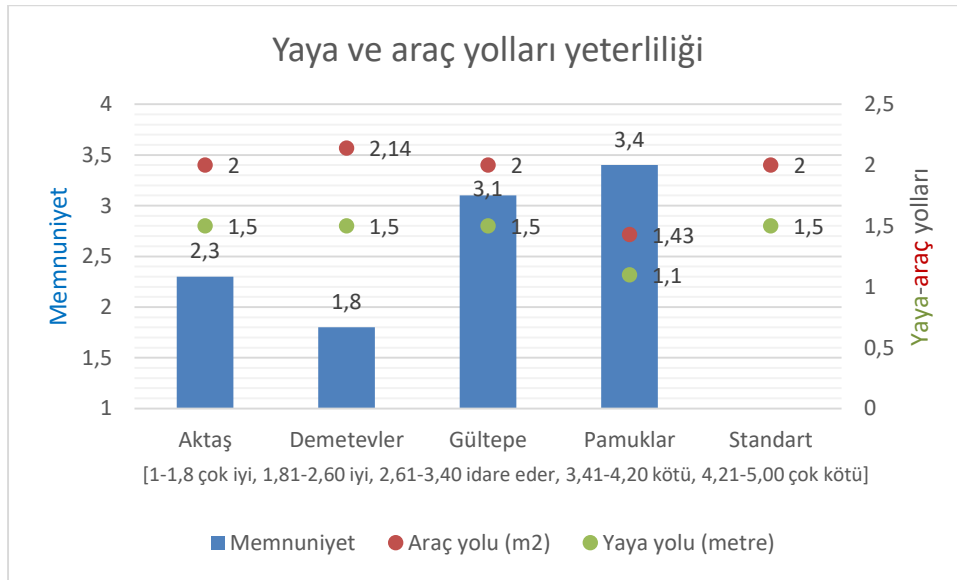
Otoparkların yeterliliği açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Demetevler'de ABBİY uyarınca bulunması gereken en az otopark sayısının sağlanması, otoparkların kullanım olarak uygun olması sebepleriyle en olumlu yerleşim olarak değerlendirildiği düşünülmektedir. Pamuklar'daki mevcut otopark sayısı ise ABBİY uyarınca bulunması gereken en az otopark sayısını sağlamaması, bununla birlikte Pamuklar'da arsanın eğimli yapısı nedeniyle otoparkların kullanımının fonksiyonel olmaması hususlarının Pamuklar'ın "çok kötü" kategorisinde değerlendirilmesine sebep olduğu düşünülmektedir. Yerinde yapılan gözlemde de Pamuklar'daki otopark yeterliliği ve kullanım sıkıntısı dikkat çekmektedir (Resim 4.11). Gültepe de ABBİY uyarınca bulunması gereken en az otopark sayısı 1. ve 2. etapta sağlanırken 3. etapta sağlanamamış ve yerleşim kötüye yakın "idare eder" kategorisinde değerlendirilmiştir. Otopark sayılarının yetersizliğinin, Pamuklar ve Gültepe'ye ilişkin kullanıcı değerlendirmelerine de yansıtıldığı görülmektedir. Kullanıcı memnuniyetini sağlama bakımından yerleşimde ihtiyaç duyulan otopark ihtiyacının karşılanması gerekmektedir.



Resim 4.11. Otoparklar (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Yaya ve araç yolları yeterliliği

Yaya ve araç yolları yeterliliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe, Pamuklar; Demetevler ile Gültepe, Pamuklar; Gültepe ile Aktaş, Demetevler; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.10).



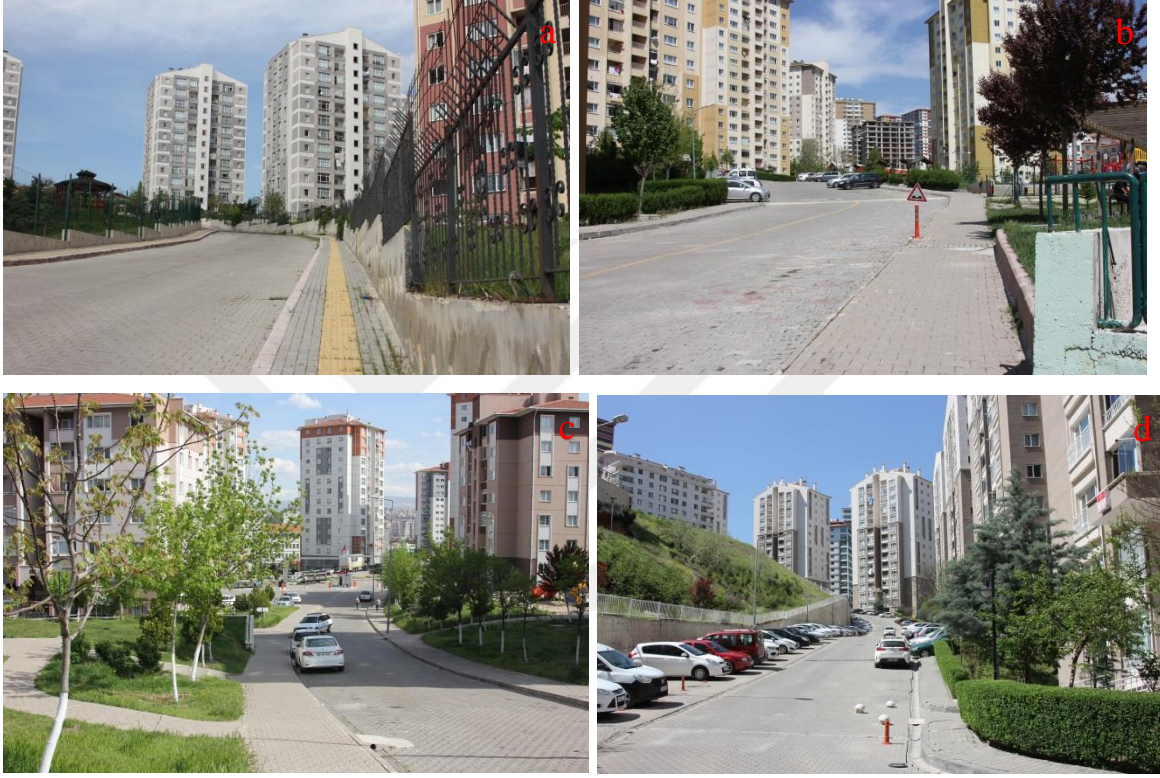
Şekil 4.33. Konut alanlarına göre yaya ve araç yolları yeterliliği düzeyleri

Yaya ve araç yolları yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (iyi), Gültepe (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Gültepe ile Demetevler ve Aktaş arasında, Pamuklar ile Demetevler ve Aktaş arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Site içerisindeki araç yolları en az 2 m²/kişi olacak şekilde tasarlanması gerektiği (Akayoğlu, 2008) belirtilmiştir.

Yaya ve araç yollarının yeterliliği açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Demetevler'de kişi başı araç yolu 2,14 m²/kişi, Pamuklar'da ise 1,43 m²/kişi olması, Demetevler açısından en olumlu ve Pamuklar açısından en olumsuz değerlendirilmenin gerekçesini ortaya koymaktadır. Vaziyet planlarından görüleceği üzere Aktaş ve Gültepe kentsel dönüşüm projeleri 3'er etaptan oluşmakta olup etaplar arasındaki imar planı yolları da araç yolu olarak kullanılmaktadır. Bu

durumdan kaynaklı olarak kişi başı araç yolu hesabı yapmak mümkün olamamaktadır. Pamuklar dışındaki yerleşimlerde yaya yolları genişliği 150 cm olma şartını sağlarken Pamuklar'da yaya yolları bazı kesimlerde 150 cm olma şartını sağlamamaktadır. Bu durum kullanıcıların yaya yolunu kullanmalarını zorlaştırmaktadır. Pamukların en olumsuz yerleşim olarak değerlendirilmesinde bu durumun da etkisi bulunmaktadır (Resim 4.12).



Resim 4.12. Yaya ve araç yolları (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

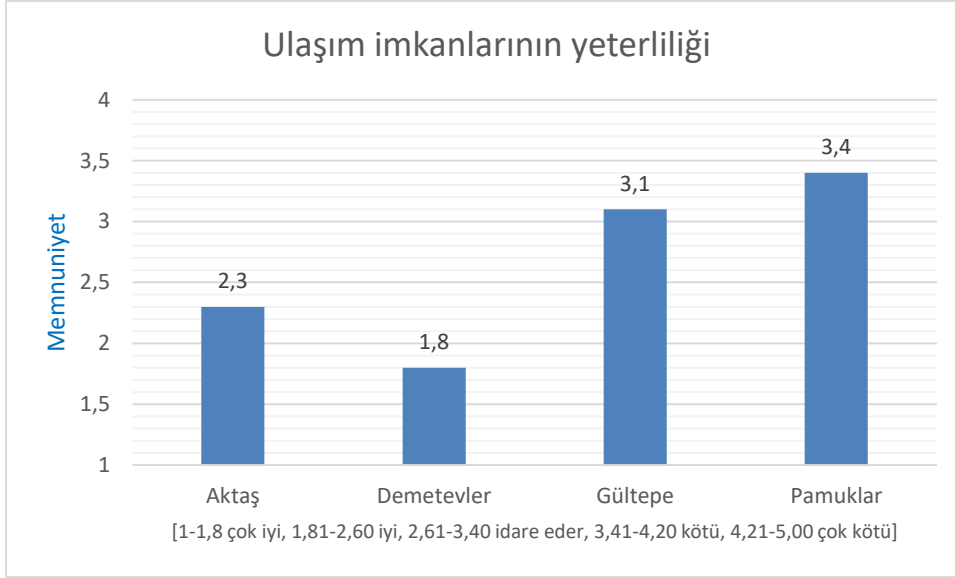
Ayrıca Aktaş ve Gültepe kentsel dönüşüm projeleri 3'er etap halinde birden fazla adada gerçekleştirilmiştir. Bazı etapların etrafının duvarla çevrildiği, bazılarının açık olduğu belirlenmiştir. Aktaş ve Gültepe kentsel dönüşüm projeleri kapsamındaki konutların, Demetevler ve Pamuklar'daki gibi girişleri tam kontrol altında güvenli site şeklinde planlanmadığı gözlenmiştir (Resim 4.13).



Resim 4.13. Yerleşimler-girişler (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Ulaşım imkânlarının yeterliliği

Ulaşım imkânlarının yeterliliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe, Pamuklar; Demetevler ile Gültepe, Pamuklar; Gültepe ile Aktaş, Demetevler, Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.11).



Şekil 4.34. Konut alanlarına göre ulaşım imkânlarının yeterliliği düzeyleri

Ulaşım imkânlarının yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (iyi), Gültepe (idare eder) ve Pamuklar (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Gültepe ile Demetevler ve Aktaş arasında, Pamuklar ile Demetevler ve Aktaş arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Ulaşım imkânlarının yeterliliği açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır.

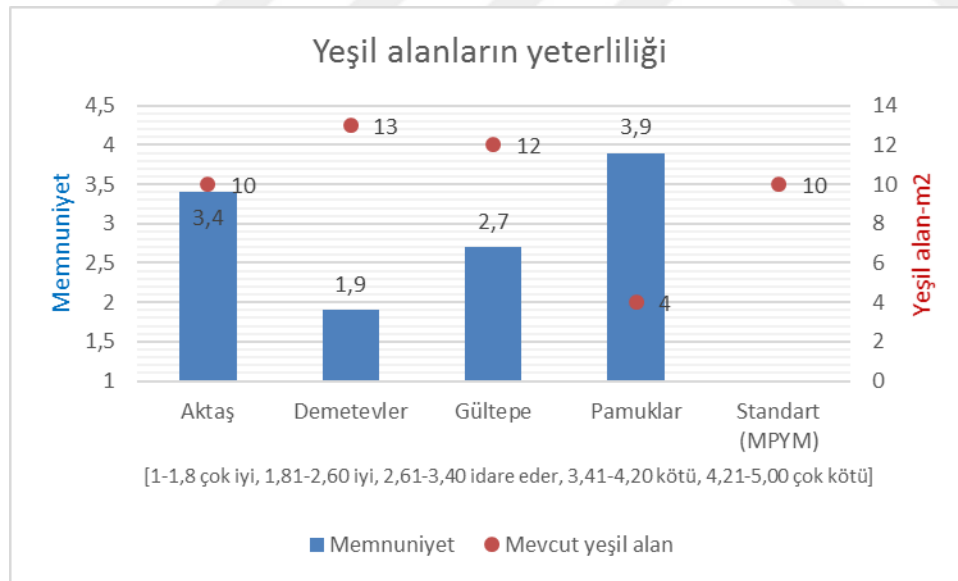
Tüm yerleşimlere otobüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Aktaş'ta Otobüs durakları Mevlana Caddesi üzerinde yer almaktadır. Demetevler'de 508. cadde üzerinde 27 ve 28 nolu otobüs durakları yer almaktadır. Ayrıca otobüs vasıtasıyla İvedik Metro istasyonuna aktarma yapılarak metro ile ulaşım da sağlanmaktadır. Gültepe'de otobüs durakları Gültepe Caddesi ve Mevlana Caddesi üzerinde yer almaktadır. Pamuklar'da otobüs durakları Kızılcahamam ve Seval Caddeleri üzerinde yer almakta olup dolmuş ile de ulaşım sağlamak mümkündür. Ayrıca Pamuklar'da teleferik aktarması mümkün olmakla beraber bunun çok fonksiyonel olmadığı yerinde gözlemlenmiştir. Bu kapsamda, ulaşım imkânı açısından daha fazla alternatifte sahip bulunan Demetevler'in kullanıcılar tarafından en olumlu değerlendirilen yerleşim olduğu görülmektedir. Pamuklar'da da alternatifli ulaşım imkânı bulunuyor olmasına rağmen kullanıcıların olumsuz değerlendirmesinde bahsedilen ulaşım imkânlarının sefer sıklığı, güzergâh planı vb. operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanmış olabileceği değerlendirilmektedir. Aktaş ve Gültepe'nin birbirlerine çok yakın iki yerleşim oldukları göz

önünde bulundurulduğunda, aradaki memnuniyet farkının Pamuklar'da olduğu gibi ulaşım operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanmış olabileceği değerlendirilmektedir.

Türel (1994) tarafından da konut alanlarında erişilebilirlik boyutunun çok iyi düşünülmesi gerektiği ve konut alanının bir ana ulaşım aksı yanında birkaç erişim alternatifi sunabilmesi gerektiği hususu vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra Kellekci ve Berköz'ün (2006) araştırmasında da toplu taşıma araçlarına erişilebilirlik, kullanıcıların memnuniyetini arttırmada etkili olan faktörlerden sayılmıştır.

Yeşil alanların yeterliliği

Yeşil alanların yeterliliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Gültepe; Demetevler ile Aktaş, Gültepe, Pamuklar; Gültepe ile Aktaş, Demetevler, Pamuklar; Pamuklar ile Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.12).



Şekil 4.35. Konut alanlarına göre yeşil alanların yeterliliği düzeyleri

Yeşil alanların yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ile diğer tüm yerleşimler arasında, Gültepe ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

MPYY uyarınca yeşil alanlara ilişkin standart kişi başı 10 m² olarak belirlenmiştir.

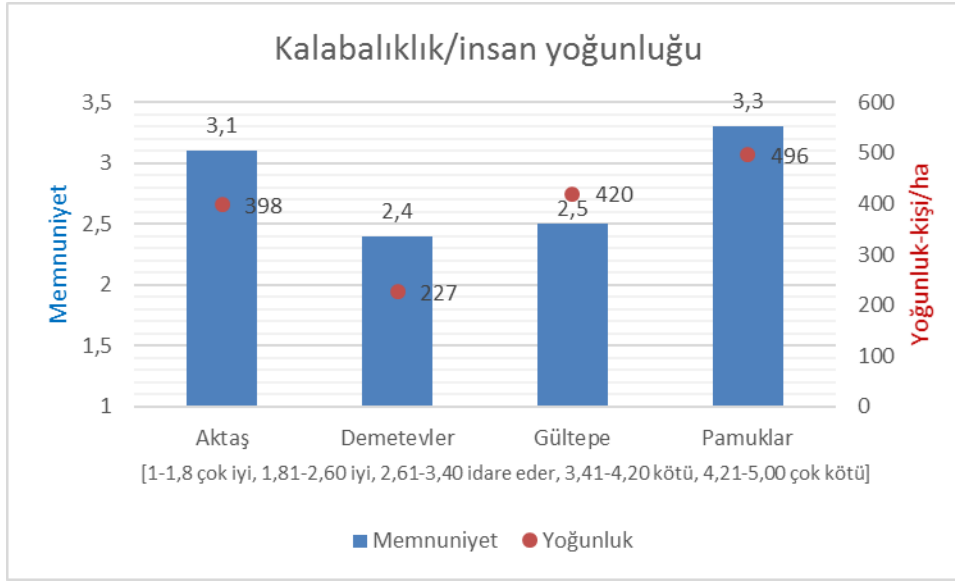
Yeşil alanların yeterliliği açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Kişi başına düşen yeşil alan Aktaş'ta 10 m²/kişi, Demetevler'de 13 m²/kişi, Gültepe'de 12 m²/kişi, Pamuklar'da 4 m²/kişi'dir. Pamuklar'daki yeşil alan miktarının MPYY standardına uygun olmadığı, nitekim bu durumun kullanıcıların değerlendirmesine de yansıdığı ve Pamukların "kötü" kategorisinde değerlendirildiği görülmektedir. Ayrıca Pamuklar'da bulunan yeşil alanların büyük kısmının arsanın eğimli yapısı nedeniyle kullanıma uygun olmadığı belirtilmelidir. Bahsedilen eğim faktörünün Aktaş'ta bulunan yeşil alanların bir kısmı için de geçerli olduğu, bu durumun Aktaş'ta kullanıcıların değerlendirmesine yansıdığı, bu nedenle Aktaş'ın kötüye yakın "idare eder" kategorisinde değerlendirildiği düşünülmektedir. Diğer yerleşimlerin yeşil alan m²'leri birbirine yakın olmakla birlikte aralarındaki sıralamada yeşil alanların niteliğinin/bakımının etkili olduğu düşünülmektedir. Demetevler ve Gültepe'deki yeşil alanların yerinde yapılan gözlemlerde de kullanıcı değerlendirmelerinde ortaya çıkan sonuçla örtüştüğü ifade edilmelidir (Resim 4.14). Yeşil alan miktarı arttıkça kullanıcı memnuniyetinin arttığı görülmektedir.



Resim 4.14. Yeşil alanlar (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Kalabalıklık/insan yoğunluğu

Kalabalıklık/insan yoğunluğu düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.13).



Şekil 4.36. Konut alanlarına göre kalabalıklık/insan yoğunluğu düzeyleri

Kalabalıklık/insan yoğunluğu düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (iyi), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

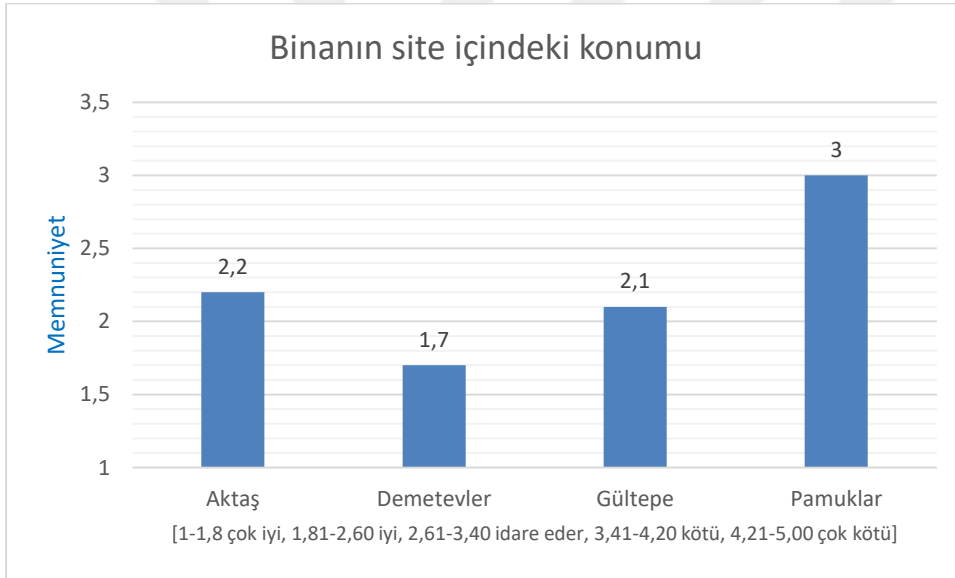
Kalabalıklık/insan yoğunluğu açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Plan yapım usul ve esasları çerçevesinde her bir konutta 4 kişinin yaşadığı kabul edilmektedir. Buna göre yoğunluk Aktaş'ta 398 kişi/ha, Demetevler'de 227 kişi/ha, Gültepe'de 420 kişi/ha, Pamuklar'da 496 kişi/ha'dır. En az yoğunluğa sahip olan Demetevler'in en olumlu, en fazla yoğunluğa sahip Pamukların ise en olumsuz yerleşim olarak değerlendirildiği görülmektedir. Kalabalıklık/insan yoğunluğu arttıkça memnuniyetin azaldığı görülmektedir. 4 yerleşim açısından da yoğunluğa ilişkin sayısal değerler bu durumu teyit etmektedir.

Bina özellikleri

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” yeterlilikler alt başlığı altında; binanın site içindeki konumu, binalar arası boşluk, bina kat sayısı, yönelme özellikleri yer almaktadır.

Binanın site içindeki konumu

Binanın site içindeki konumu düzeyi açısından yerleşim alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Pamuklar; Demetevler ile Aktaş, Pamuklar; Gültepe ile Demetevler; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe’dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.14).



Şekil 4.37. Konut alanlarına göre binanın site içindeki konumu düzeyleri

Binanın site içindeki konumu düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (çok iyi), Gültepe (iyi), Aktaş (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Aktaş 1. etapta: 9 adet C tipi blok, 2. etapta: 10 adet C tipi blok, 3. etapta: 2 adet B, 4 adet C tipi blok yer almaktadır. Vaziyet Planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; hakim rüzgar yönü ve güneş yönü dikkate alınarak yerleşim yapılmadığı görülmektedir. Bu çerçevede Aktaş (iyi) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Demetevler’de 2 adet B2, 9 adet C ve 2 adet C2 tipi blok yer almaktadır. Vaziyet planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; 2 adet C2 ve 6 adet C tipi bloğun girişlerinin kuzeye, 1 adet B2 tipi bloğun girişinin ise kuzeydoğu yönüne baktığı, dolayısıyla bahsedilen blokların hakim rüzgar yönü dikkate alınmadan yerleşim yapıldığı görülmektedir. Yerleşim alanının ortasında bulunan sosyal/rekreasyon alanına göre blokların konumlandırıldıkları, kullanıcıların değerlendirmelerinde hakim rüzgar yönünden ziyade bu durumun dikkate alındığı düşünülmektedir.

Gültepe’de 1. etapta: 14 adet C tipi blok, 2. etapta: 9 adet B2 tipi, 12 adet C tipi blok, 3. etapta: 3 adet B1, 3 adet C tipi ve 13 adet G tipi blok yer almaktadır. Vaziyet Planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; hakim rüzgar yönü ve yoğunlukla güneş yönü dikkate alınarak yerleşim yapıldığı görülmektedir. Bu durumda, Gültepe’nin en olumlu değerlendirilen yerleşim olması beklenmekte ise de Gültepe Demetevler’den sonra en olumlu değerlendirilen yerleşimdir.

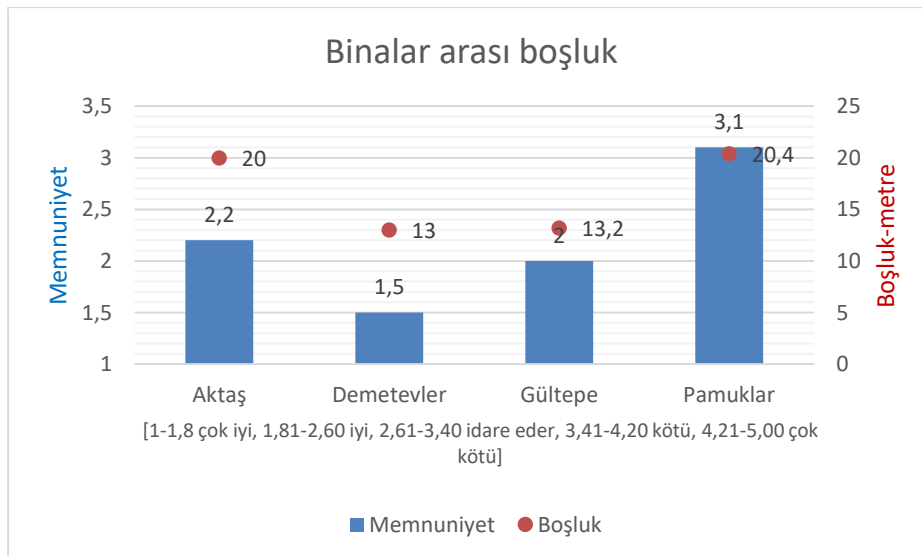
Pamuklar’da 3 adet B2, 4 adet C blok yer almaktadır. Vaziyet Planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; B2 blok girişlerinin güneye yönlendiği, C blok girişlerinin ise güney-batıya yönlendiği, binaların yerleşim ve yönlenmesinde arsanın yapısı, topoğrafya (eğim) durumunun etkili olduğu görülmektedir. Bahsedilen etki sonucunda Pamuklar en olumsuz yerleşim olarak değerlendirilmiştir.



Resim 4.15. Blokların konumu-yerleşimi (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Binalar arası boşluk

Binalar arası boşluk düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Pamuklar; Demetevler ile Aktaş, Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.15).



Şekil 4.38. Konut alanlarına göre binalar arası boşluk düzeyleri

Binalar arası boşluk düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (çok iyi), Gültepe (iyi), Aktaş (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

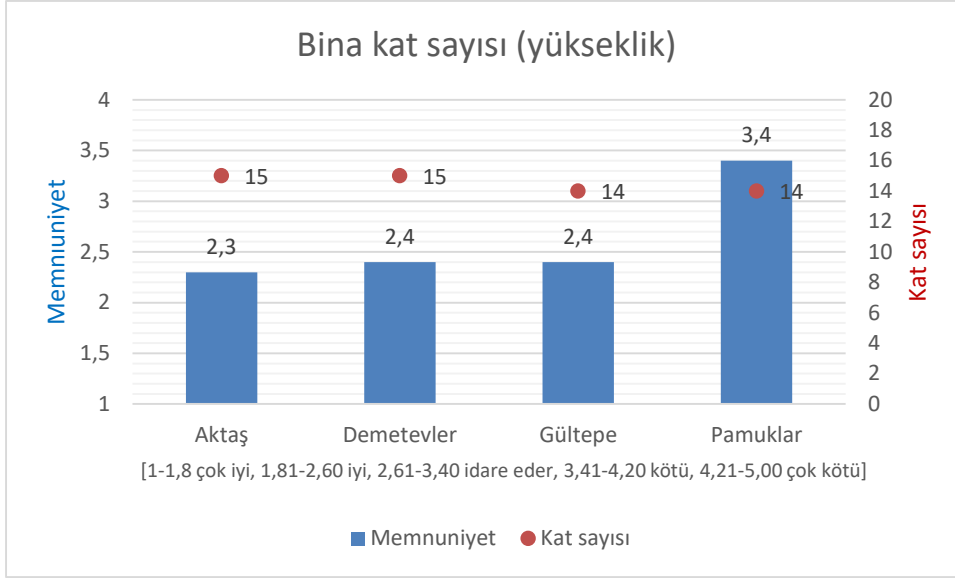
Vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümlerde; Aktaş'ta binalar arası mesafenin 20 ile 27 m arasında değiştiği, en az olduğu yerde 20 m olduğu, Demetevler'de binalar arası mesafenin en az olduğu yerde 13 m olduğu, Gültepe'de binalar arası mesafenin en az olduğu yerde 13,2 m olduğu, Pamuklar'da binalar arası mesafenin 20,4 m olduğu tespit edilmiştir.

Binalar arası boşluk açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Binalar arası boşluğun 13 m civarında olduğu Demetevler ve Gültepe yerleşimlerinin, binalar arası boşluğun 20 m civarında olduğu Aktaş ve Pamuklar'a nazaran daha olumlu değerlendirildiği görülmektedir. Bu durum, Demetevler ve Gültepe'de binalar arasında bırakılmış boşlukların kullanıcılar tarafından daha uygun ve memnuniyeti sağlama bakımında daha başarılı olduğunu ortaya koymaktadır.

Her 4 yerleşimin de civarındaki konut alanlarının PATİY hükümleri çerçevesinde ve parsel bazında ön-yan-arka bahçe çekme mesafelerine göre yapılaştığı göz önünde bulundurulduğunda, araştırmaya konu yerleşimlerde yer alan binalar arası boşluklar genel yapılaşmaya göre pozitif yönde farklılık göstermektedir.

Bina kat sayısı (yükseklik)

Bina kat sayısı açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.16).



Şekil 4.39. Konut alanlarına göre bina kat sayısı düzeyleri

Bina kat sayısı (yükseklik) düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (iyi), Demetevler (iyi), Gültepe (iyi), ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

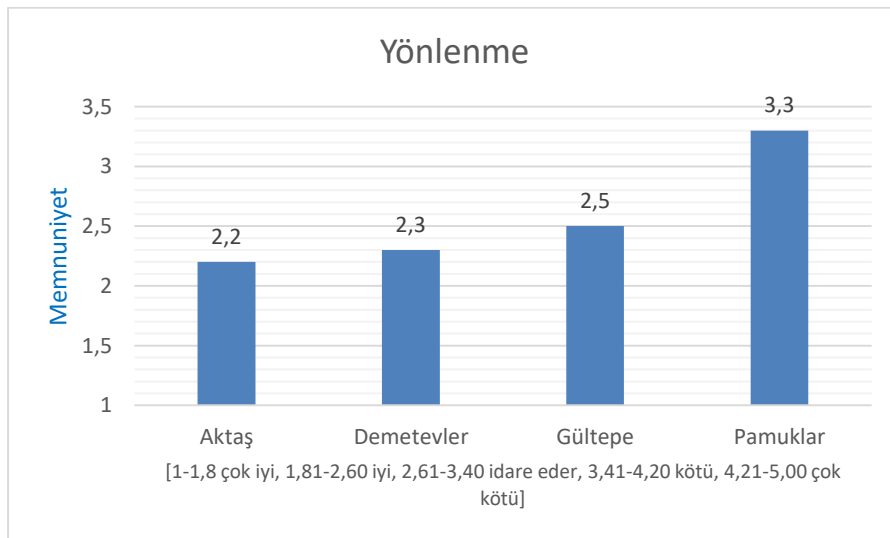
Aktaş'ta Z+10, Z+11 ve Z+14 katlı; Demetevler'de Z+12, Z+13, Z+14 katlı, Gültepe'de Z+7 ile Z+13 arasında değişen katlı ve Pamuklar'da Z+13 katlı bloklar inşa edilmiştir. Bina kat sayısı açısından Aktaş, Demetevler ve Gültepe yerleşimlerinin değerlendirmeleri birbirine çok yakın olup tamamı "iyi" kategorisinde değerlendirilmiştir. Esasında kat sayısı bakımında Pamuklar da diğer yerleşimlerle benzer kat sayısına sahip olmasın rağmen daha olumsuz değerlendirilmiştir. Bu durumda, Pamuklar'ın 3,4 ha gibi daha küçük ve eğimli bir arsada inşa edilmiş olmasının, kullanıcıların algıladıkları kat yüksekliğini daha arttırmış kaynaklı olarak bu şekilde değerlendirildiği düşünülmektedir (Resim 4.16).



Resim 4.16. Bina kat sayısı (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Yönlenme

Yönlenme düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.17).



Şekil 4.40. Konut alanlarına göre yönlenme düzeyleri

Yönlendirme düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (iyi), Demetevler (iyi), Gültepe (iyi), ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Konuttaki her salon veya oturma odasının Eylül-Mart ayları arasında en az 3 saat güneş alması sağlanmalı ve her konutun en az iki odası doğu, güneydoğu, güney veya güneybatı yönlerinde olmasının gerektiği (TOKİ, 2010: 96) belirtilmekte ise de, araştırma kapsamındaki yerleşimlerin tamamında uygulanan bloklarda (Gültepe G blok hariç) her katta 4 bağımsız birim olacak şekilde tasarım yapıldığından güneş yönü açısından bir konumlandırma tasarım gereği mümkün olmamaktadır.

Vaziyet planları üzerinden, Aktaş'ta blok girişlerinin daha çok kuzeye yönlendiği, Demetevler'de blokların konumlarının proje alanının ortasında oluşturulmuş bulunan sosyal alan/rekreasyon alanına göre belirlendiği, Gültepe'de blok girişlerinin güney, güney-doğuya yönlendiği, Pamuklar'da ise arsa durumu gözeticilerle B2 Blokların güneye, C Blokların ise güney-batıya yönlendiği belirlenmiştir. Pamuklar'da binaların yönlendirilmesinde arsa yapısının ve şeklinin de önemli ölçüde belirleyici faktör olduğu değerlendirilmektedir (Resim 4.17).

Aktaş, Demetevler ve Gültepe yerleşimleri birbirlerine yakın şekilde "iyi" kategorisinde değerlendirilirken, Pamukların bunlardan daha olumsuz değerlendirildiği görülmektedir. Blok girişlerinin güney, güney-doğuya yönlendiği Gültepe'nin en olumlu değerlendirilen yerleşim olması beklenmekte ise de blok girişlerinin daha çok kuzeye yönlendiği Aktaş en olumlu değerlendirilen yerleşimdir. Bu durum araştırmacı tarafından beklenmeyen bir durumdur. Pamuklar'da blokların yönlendirilmesinde arsa durumunun (şekil, büyüklük vb.) zorunlu olarak etkili olmasının kullanıcıların değerlendirmelerine yansıdığı düşünülmektedir.



Resim 4.17. Yönlendirme-Pamuklar

4.2.4. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” başlıkları altında yer alan özelliklerin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği “Tek Yönlü Varyans Analizi” ile araştırılmıştır. Analizlere ilişkin çizelgeler ekte (bkz. EK-5) yer almaktadır. Bu bölümde verilen tüm grafiklerin puanlama değerlendirmesinde; “1-1,8 çok iyi, 1,81-2,60 İyi, 2,61-3,40 idare eder, 3,41-4,20 kötü, 4,21-5,00 çok kötü” skalası esas alınmıştır.

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” başlığı altında;

Büyüklükler (konut büyüklüğü, salon büyüklüğü, oturma odası büyüklüğü, mutfak büyüklüğü, ebeveyn yatak odası büyüklüğü, çocuk yatak odası büyüklüğü, antre ve koridor büyüklüğü, banyo büyüklüğü, lavabo-tuvalet büyüklüğü, balkon büyüklüğü);

Fonksiyonellik (konutun kullanılabilirliği),

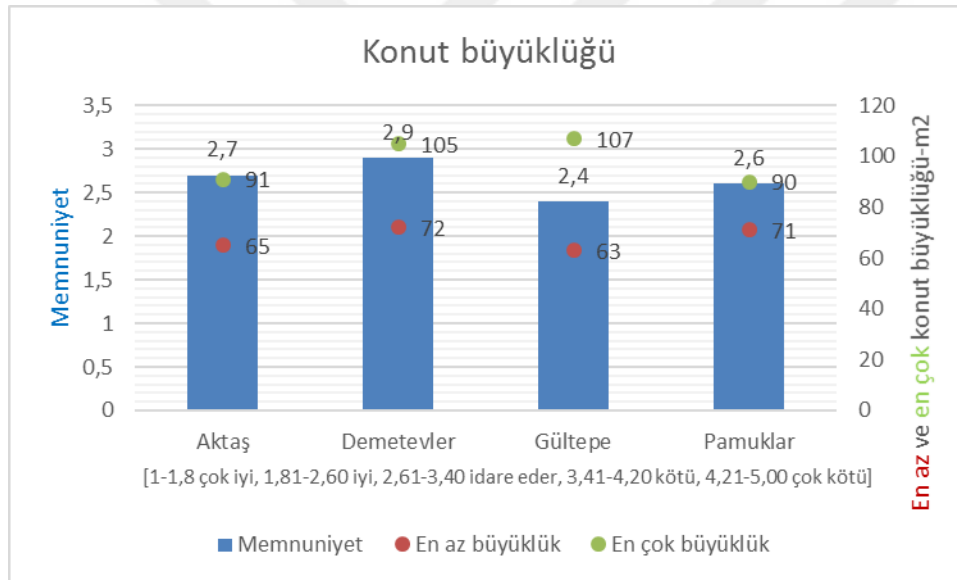
Performans (konutun malzeme kalitesi, kışın ısınma, gün ışığından faydalanma, havalandırma, ses yalıtımı, görsel mahremiyet, komşuluk ilişkileri) olmak üzere 3 adet alt başlıkta 18 adet ölçüt yer almaktadır.

Büyüklikler

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” büyüklükler alt başlığı altında; konut büyüklüğü, salon büyüklüğü, oturma odası büyüklüğü, mutfak büyüklüğü, ebeveyn yatak odası büyüklüğü, çocuk yatak odası büyüklüğü, antre ve koridor büyüklüğü, banyo büyüklüğü, lavabo-tuvalet büyüklüğü, balkon büyüklüğü özellikleri yer almaktadır.

Konut büyüklüğü

Konut büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.18).



Şekil 4.41. Konut alanlarına göre konut büyüklüğü düzeyleri

Konut büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Pamuklar (iyi), Aktaş (idare eder) ve Demetevler (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

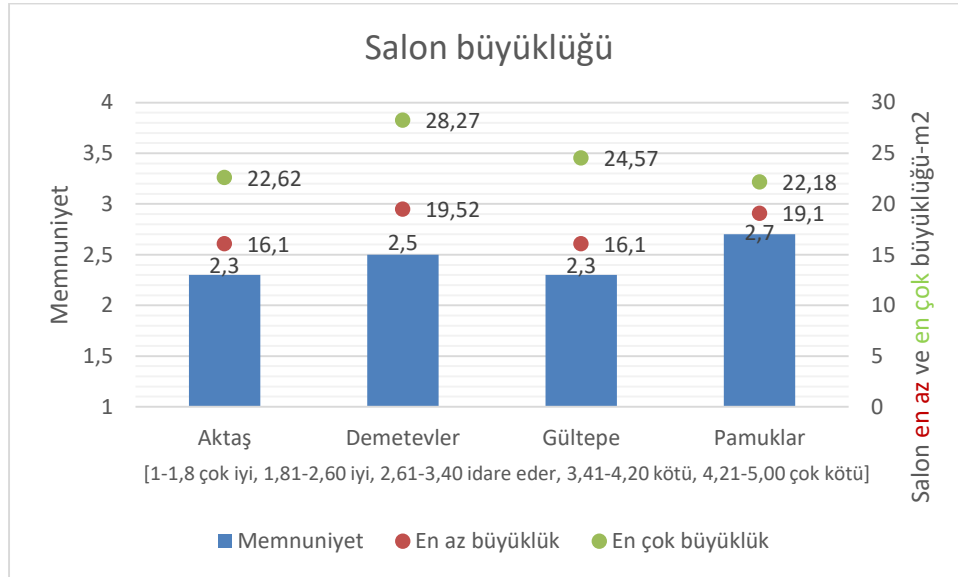
Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar’a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle konut büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre konut büyüklükleri; Aktaş’ta 65-91 m², Demetevler’de 72-105 m², Gültepe’de 63-107 m², Pamuklar’da 71-90 m² arasında değişmektedir. Standartlaştırılmış proje çözümleri ve benzer konut büyüklüklerinin tercih edilmesi nedeniyle, konut büyüklüğü açısından yerleşimler arasında

anlamli bir farklılık ortaya çıkmadığı değerlendirilmektedir. Konut büyüklükleri bakımından yerleşimler arasında anlamli fark olmasa da konut büyüklüğü 107 m² ile en fazla olan Gültepe'nin daha olumlu değerlendirildiği görülmektedir. Hem en az hem en çok konut büyüklüğü Aktaş ve Pamuklar'dan daha fazla olan Demetevler'in bunlardan daha olumsuz değerlendirilmesi beklenmeyen bir durumdur.

Türel (1994) tarafından yapılan araştırmada da bugüne kadar yapılan toplu konut alanlarında blok planları ya aynı tipin tekrarı ya da bir oda eklemek veya çıkartmak şeklinde elde edilmiş en fazla dört tipi içeren planlar olduğu, bu sebeple tip projelerin geliştirilmesi gerektiği belirtilmişse de bu anlamda çok fazla yol kat edilemediği ifade edilmiştir. Araştırma kapsamında yer alan yerleşimlerde de standartlaştırılmış proje çözümlerinin uygulandığı, benzer uygulamaların devam ettiği görülmektedir.

Salon büyüklüğü

Salon büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.19).



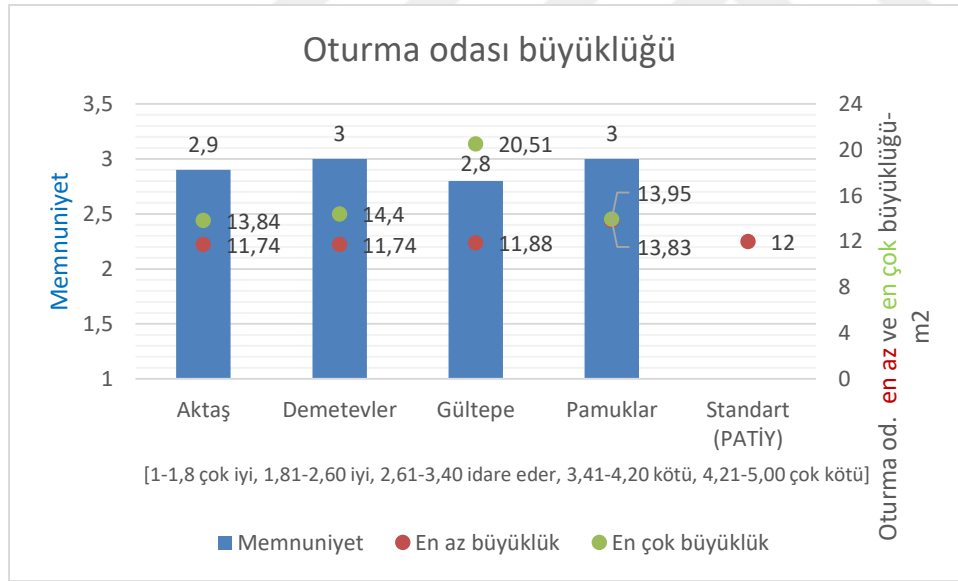
Şekil 4.42. Konut alanlarına göre salon büyüklüğü düzeyleri

Salon büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Aktaş (iyi), Demetevler (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Projeler arasında anlamli derecede farklılık bulunmamaktadır.

Standartlaştırılmış proje çözümleri ve benzer salon büyüklüklerinin tercih edilmesi nedeniyle salon büyüklüğü açısından anlamlı bir farklılığın ortaya çıkmadığı düşünülmektedir. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle salon büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre salonlar; Aktaş'ta 16,10-22,62 m², Demetevler'de 19,52-28,27 m², Gültepe'de 16,10-24,57 m², Pamuklar'da 19,10-22,18 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. 16,10-24,57 m² arasında değişen salon büyüklüğüne sahip Aktaş ve Gültepe'nin en olumlu değerlendirilmesinden hareketle bahsedilen büyüklüklerin, araştırma kapsamındaki kullanıcılar açısından en uygun büyüklükler olarak algılandığını ifade etmek mümkündür.

Oturma odası büyüklüğü

Oturma odası büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.20).



Şekil 4.43. Konut alanlarına göre oturma odası büyüklüğü düzeyleri

Oturma odası büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder), Demetevler (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerekmektedir.

Standartlaştırılmış proje çözümleri ve benzer oturma odası büyüklüklerinin uygulanması nedeniyle oturma odasının büyüklüğü açısından anlamlı bir farklılık ortaya çıkmadığı değerlendirilmektedir. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle oturma odası büyüklükleri belirlenmiştir.

Aktaş'ta oturma odası alanları 11,74 ile 13,84 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,74 m²'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.

Demetevler'de oturma odası alanları 11,74 ile 14,40 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. C blok tipindeki oturma odası 2,70 m dar kenar uzunluğu ve 11,74 m²'lik alanıyla PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.

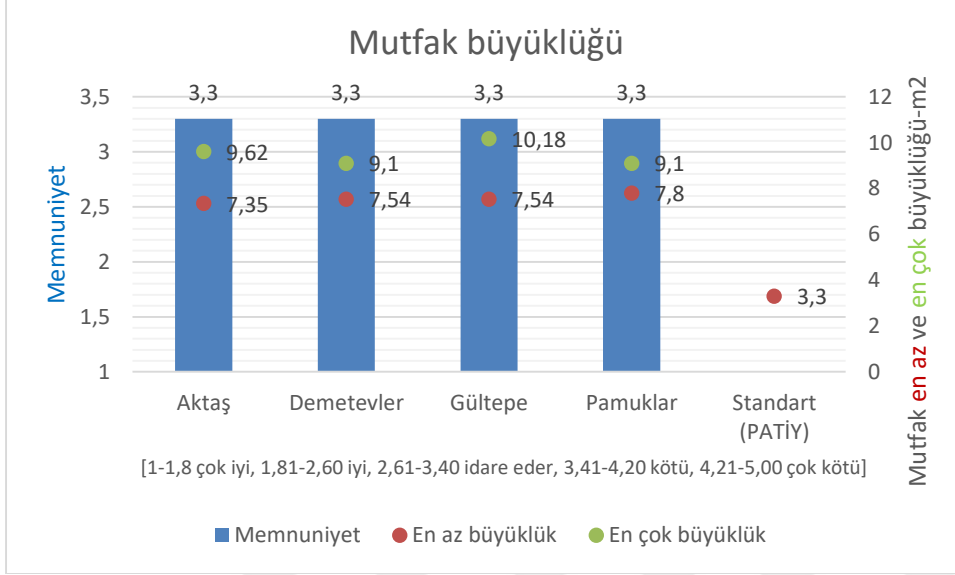
Gültepe'de oturma odası alanları 11,88 ile 20,51 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,88 m²'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.

Pamuklar'da oturma odası alanları 13,83 ile 13,95 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. B2 tipindeki oturma odası PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerektiği şartını sağlarken, C blok tipindeki oturma odası 2,65 m'lik dar kenar uzunluğu ile yönetmeliğin en az dar kenar şartını sağlamamaktadır.

Oturma odasının büyüklüğü açısından her 4 yerleşim de PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerektiği şartını sağlamamaktadır. Bu durum kullanıcıların değerlendirmelerine de yansımış, yerleşimlerin tamamı "idare eder" kategorisinde değerlendirilmiştir. PATİY hükmü sağlanmış olsa bile, oturma odaları büyüklüğü açısından kullanıcı memnuniyetinin daha iyi seviyede olması bakımından 12 m²'den daha büyük mekânların tasarlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Mutfak büyüklüğü

Mutfak büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.21).



Şekil 4.44. Konut alanlarına göre mutfak büyüklüğü düzeyleri

Mutfağın büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (idare eder), Demetevler (idare eder), Gültepe (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m² büyüklüğünde bir mutfak veya yemek pişirme yeri bulunması gerektiği hükmü yer almaktadır.

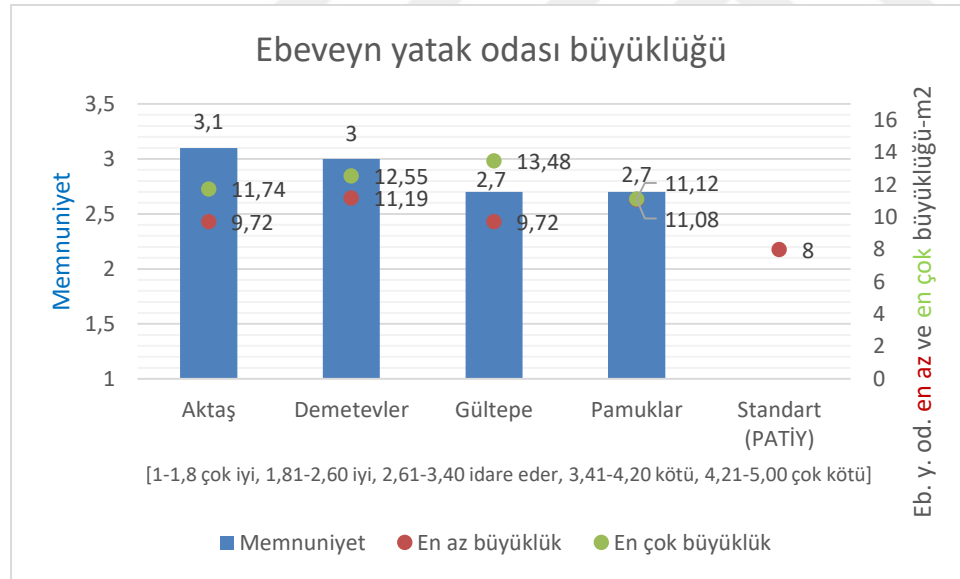
Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle mutfak büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre mutfaklar; Aktaş'ta 7,35-9,62 m², Demetevler'de 7,54-9,10 m², Gültepe'de 7,54-10,18 m² ve Pamuklar'da 7,80-9,10 m² arasında değişen büyüklüklerdedir.

Her 4 yerleşim için de PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m² büyüklüğünde bir mutfak veya yemek pişirme yeri bulunması gerektiği şartının sağlandığı görülmektedir. Her 4 yerleşim de kötüye yakın "idare

eder” kategorisinde aynı derecede değerlendirilmiştir. Standartlaştırılmış proje çözümleri ve benzer mutfak büyüklükleri nedeniyle mutfak büyüklüğü açısından anlamlı bir farklılık ortaya çıkmadığı değerlendirilmektedir. Ancak her ne kadar her müstakil konutta dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m² büyüklüğünde bir mutfak bulunması gerektiği şartı sağlanmışsa da, yerleşimlerin tamamı kötüye yakın şekilde “idare eder” kategorisinde değerlendirilmiştir. Bu durum, mutfak büyüklüklerinin yeterli bulunmadığını ve mutfak büyüklüğü açısından kullanıcı memnuniyetinin sağlanamadığını göstermektedir. Kullanıcı memnuniyetinin daha iyi seviyede sağlanması bakımından, mutfak mekânlarının 7,35-10,18 m²’den daha büyük tasarlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Ebeveyn yatak odası büyüklüğü

Ebeveyn yatak odası büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar’dır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.22).



Şekil 4.45. Konut alanlarına göre ebeveyn yatak odası büyüklüğü düzeyleri

Ebeveyn yatak odası büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (idare eder), Pamuklar (idare eder), Demetevler (idare eder) ve Aktaş (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Aktaş ile Gültepe ve Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

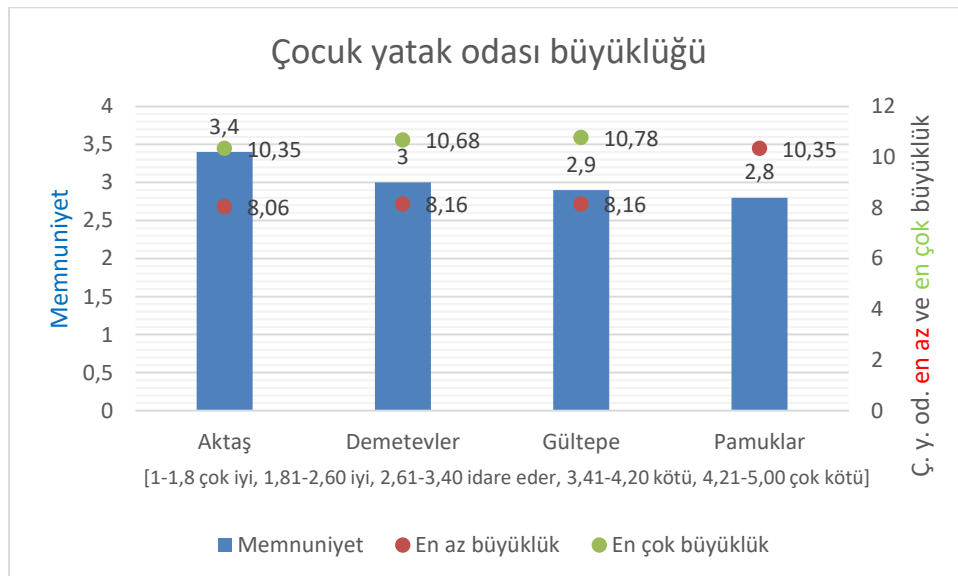
PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerekmektedir.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle ebeveyn yatak odası büyüklükleri belirlenmiştir. Ebeveyn yatak odaları; Aktaş'ta 9,72-11,74 m², Demetevler'de 11,19-12,55 m², Gültepe'de 9,72-13,48 m² ve Pamuklar'da 11,08-11,12 m² arasında değişen büyüklüklerde dir. Tüm yerleşimlerdeki konutlarda bulunan ebeveyn yatak odaları PATİY'in dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerektiği şartını sağlamaktadır.

Tüm yerleşimler katılımcılar tarafından "idare eder" kategorisinde değerlendirilmiştir. Ebeveyn yatak odası büyüklüğü açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Pamuklar, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Aktaş'tır. Pamuklar'daki ebeveyn yatak odalarının en az ve en çok büyüklükleri (11,08-11,12 m²) arasındaki fark, Aktaş'taki ebeveyn yatak odalarının en az ve en çok büyüklükleri (9,72-11,74 m²) arasındaki farktan daha azdır. Değerlendirmede bu durumun etkili olduğu düşünülmektedir.

Çocuk yatak odası büyüklüğü

Çocuk yatak odası büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar'dır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.23).



Şekil 4.46. Konut alanlarına göre çocuk yatak odası büyüklüğü düzeyleri

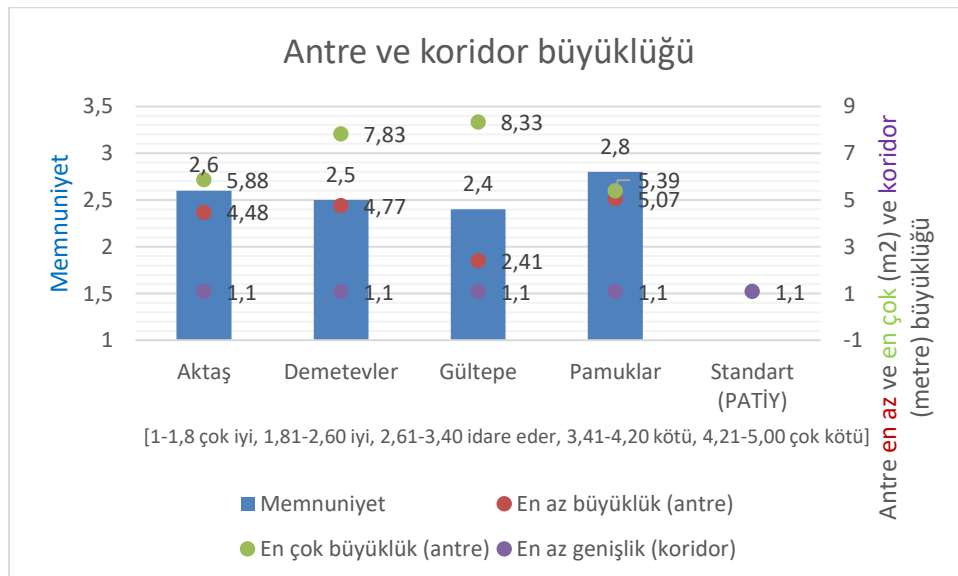
Çocuk yatak odası büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere projeler sırasıyla Pamuklar (idare eder), Gültepe (idare eder), Demetevler (idare eder) ve Aktaş (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Aktaş ile Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle çocuk yatak odası büyüklükleri belirlenmiştir. Çocuk yatak odaları; Aktaş'ta 8,06-10,35 m², Demetevler'de 8,16-10,68 m², Gültepe'de 8,16-10,78 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. Pamuklar'da ise 10,35 m²'dir.

Çocuk yatak odası büyüklüğü açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Pamuklar, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Aktaş'tır. Pamuklar'daki çocuk yatak odası büyüklüğü 10,35 m² iken Aktaş'taki en az çocuk odası büyüklüğü 8,06 m²'dir. Kullanıcıların değerlendirmelerinden 8 m²'lik çocuk yatak odalarından memnun olmadıkları anlaşılmaktadır. Çocuk yatak odası büyüklüğü arttıkça kullanıcı memnuniyetinin de arttığı görülmektedir.

Antre ve koridor büyüklüğü

Antre ve koridor büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.24).



Şekil 4.47. Konut alanlarına göre antre ve koridor büyüklüğü düzeyleri

Antre ve koridorların büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Demetevler (iyi) ve Aktaş (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir.

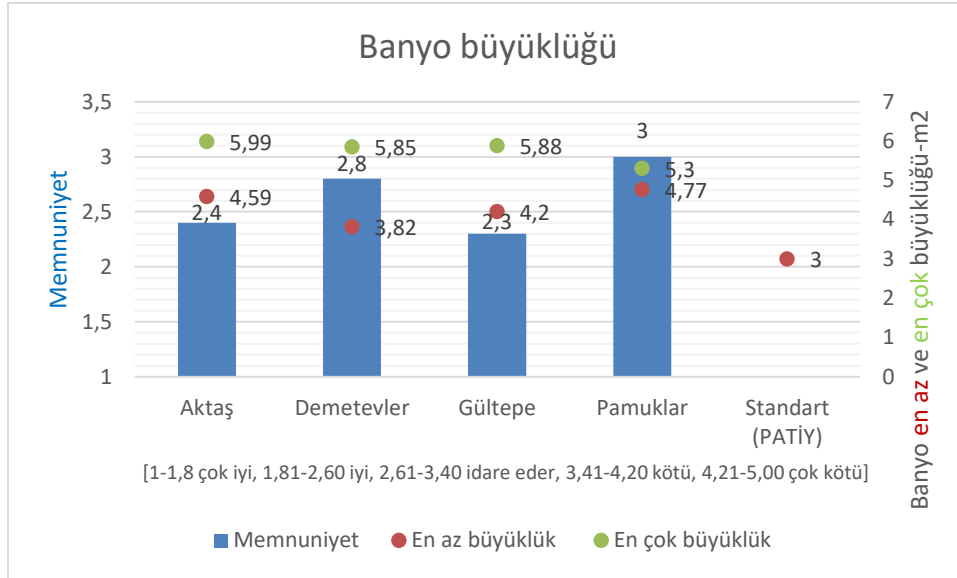
PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta hol ve koridor genişlikleri 1,10 m'den az olamayacağı belirtilmektedir.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle antre büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre antreler; Aktaş'ta 4,48-5,88 m², Demetevler'de 4,77-7,83 m², Gültepe'de 2,41-8,33 m² ve Pamuklar'da 5,07-5,39 m² arasında değişen büyüklüklerde. Yerleşimlerin tamamındaki konutlarda PATİY'in koridor genişliklerinin 1,10 m'den az olamayacağı şartı sağlanmaktadır.

Antre ve koridorların büyüklüğü açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Ancak antre ve koridorların büyüklüğü düzeyi açısından yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık da bulunmamaktadır. Memnuniyet değerlerinin oluşumunda, yukarıda verilen antre büyüklükleri ve bu mekanlarda bulunan fonksiyonların (vestiyer, depolama vb.) etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Banyo büyüklüğü

Banyo büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.25).



Şekil 4.48. Konut alanlarına göre banyo büyüklüğü düzeyleri

Banyo büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Aktaş (iyi), Demetevler (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile Aktaş ve Gültepe arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

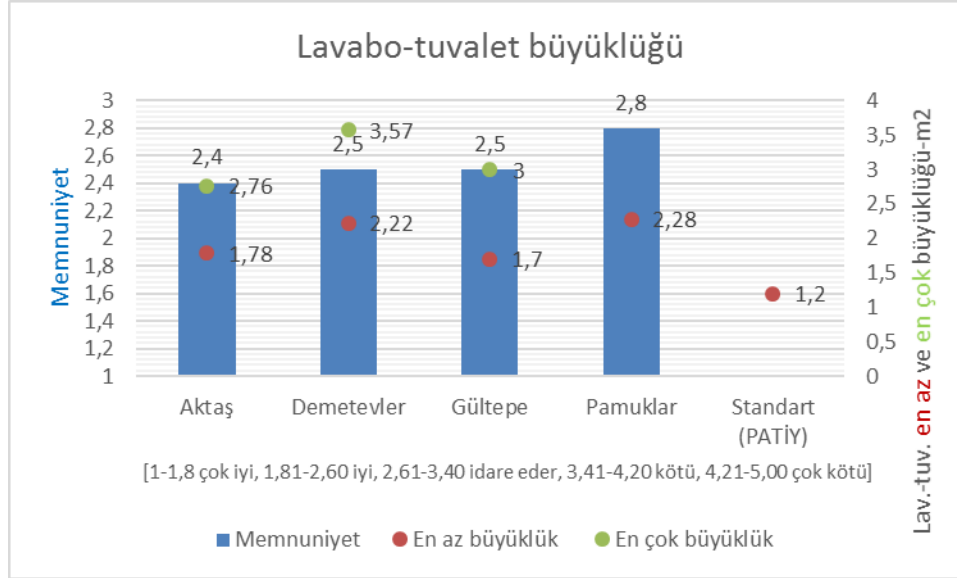
PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m² büyüklüğünde bir banyo veya yıkanma yeri bulunması gerekmektedir.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle banyo büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre banyolar; Aktaş'ta 4,59-5,99 m², Demetevler'de 3,82-5,85 m², Gültepe'de 4,20-5,88 m² ve Pamuklar'da 4,77-5,30 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. Tüm yerleşimler PATİY'in dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m² büyüklüğünde bir banyo bulunması gerektiği şartını sağlamaktadır.

Banyo büyüklüğü açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Yerleşimler arasında banyo en çok büyüklüğü en az olan Pamuklar (5,3 m²) en olumsuz yerleşim olarak değerlendirilmiştir. Banyo mekânlarının daha büyük tasarlanmasıyla kullanıcı memnuniyetini sağlama bakımından daha başarılı olacağı değerlendirilmektedir.

Lavabo-tuvalet büyüklüğü

Lavabo-tuvalet büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.26).



Şekil 4.49. Konut alanlarına göre lavabo-tuvalet büyüklüğü düzeyleri

Lavabo-tuvalet büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (iyi), Gültepe (iyi), Demetevler (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir.

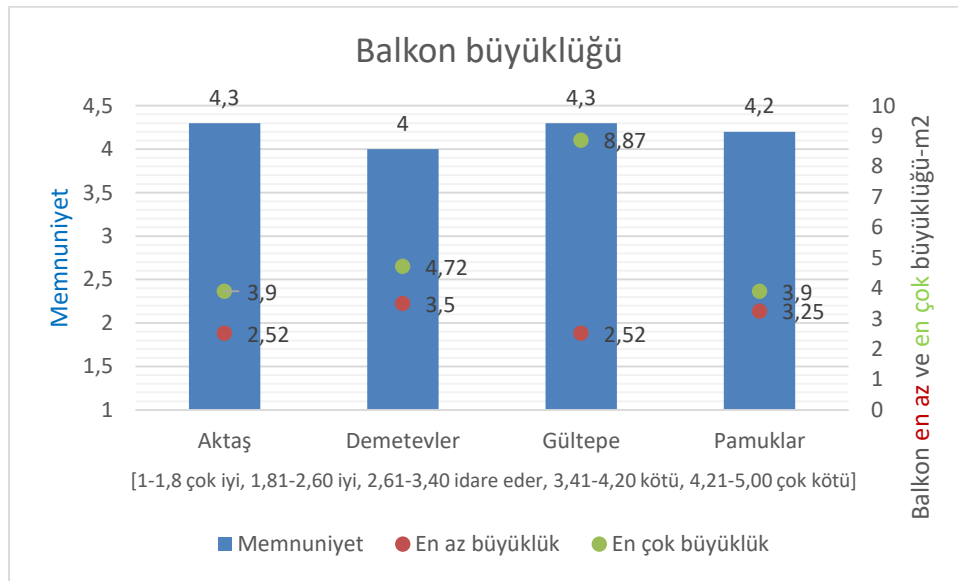
PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m² büyüklüğünde bir wc bulunması gerekmektedir.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle lavabo-tuvalet büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre lavabo-tuvaletler; Aktaş'ta 1,78-2,76 m², Demetevler'de 2,22-3,57 m², Gültepe'de 1,70-3,00 m² arasında değişen büyüklüklerdedir. Pamuklar'da ise 2,28 m²'dir. Tüm konutlardaki wc'ler PATİY'in dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m² büyüklüğünde bir wc bulunması gerektiği şartını sağlamaktadır.

Lavabo-tuvalet büyüklüğü açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Aktaş, en olumsuz değerlendirilen yerleşim Pamuklar'dır. Lavabo-tuvalet büyüklüğü düzeyi açısından yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

Balkon büyüklüğü

Balkon büyüklüğü düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.27).



Şekil 4.50. Konut alanlarına göre balkon büyüklüğü düzeyleri

Balkon büyüklüğü düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (kötü), Pamuklar (çok kötü), Aktaş (çok kötü), Gültepe (çok kötü) olarak değerlendirilmiştir. Balkon büyüklüğü düzeyi açısından yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar'a ait mimari uygulama projeleri kat planları üzerinden yapılan ölçümle balkon büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre balkonlar; Aktaş'ta 2,52-3,90 m², Demetevler'de 3,50-4,72 m², Gültepe'de 2,52-8,87 m² ve Pamuklar'da 3,25-3,90 m² arasında değişen büyüklüklerdedir.

Balkon büyüklüğü açısından Demetevler "kötü"; Aktaş, Gültepe ve Pamuklar ise "çok kötü" kategorisinde değerlendirilmiştir. Standartlaştırılmış proje çözümleri ve benzer balkon

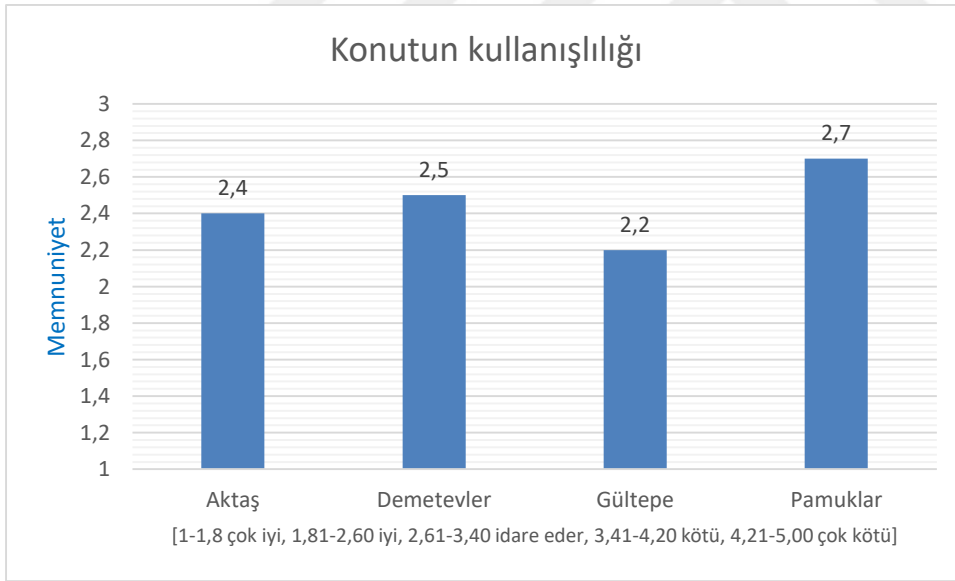
büyükükleri nedeniyle balkon büyüklüğü açısından anlamlı bir farklılık ortaya çıkmadığı değerlendirilmektedir. Tüm yerleşimlerdeki konutların balkon büyüklüklerinin kullanıcılar tarafından yeterli bulunmadığı ve kullanıcı memnuniyetinin sağlanamadığı görülmektedir. Bu durumda, balkon büyüklüklerinin artırılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Fonksiyonellik

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” fonksiyonellik alt başlığı altında; konutun kullanılabilirliği özelliği yer almaktadır.

Konutun kullanılabilirliği

Konutun kullanılabilirliği düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.28).



Şekil 4.51. Konut alanlarına göre konutun kullanılabilirliği düzeyleri

Konutun kullanılabilirliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Aktaş (iyi), Demetevler (iyi), Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Konutun kullanılabilirliği düzeyi açısından yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

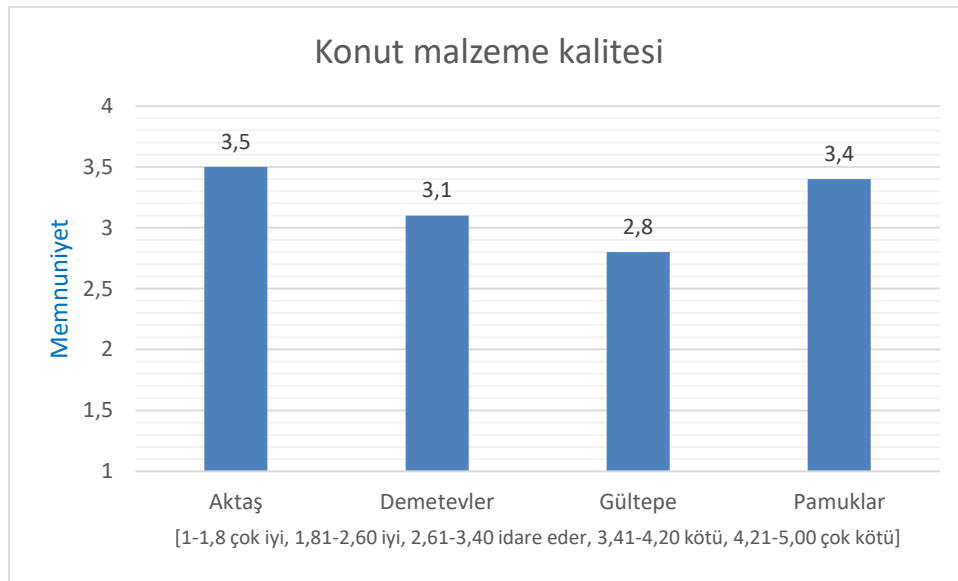
Yerleşimlerden Aktaş'ta B1 ve C tipi; Demetevler'de B2, C ve C2 tipi; Gültepe'de B1, B2, C ve G tipi; Pamuklar'da B2 ve C tipi bloklar kullanılmıştır. Standartlaştırılmış proje çözümlerinin tercih edilmesi nedeniyle fonksiyon şemalarının da aynı olduğu (Gültepe-G blok hariç), dolayısıyla konutun kullanılabilirliği açısından bir farklılaşmanın beklenmemesi gerektiği düşünülmektedir. Fonksiyon şemalarına bakıldığında kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek plan çözümleri yapıldığı görülmektedir. Ancak fonksiyonellik bağlamında kullanıcıların memnuniyetlerini daha üst seviyede sağlayacak plan çözümlerinin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Performans

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” performans alt başlığı altında; konut malzeme kalitesi, kışın ısınma, gün ışığından faydalanma, havalandırma, ses yalıtımı, görsel mahremiyet, komşuluk ilişkileri özellikleri yer almaktadır.

Malzeme

Konut malzeme kalitesi düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.29).



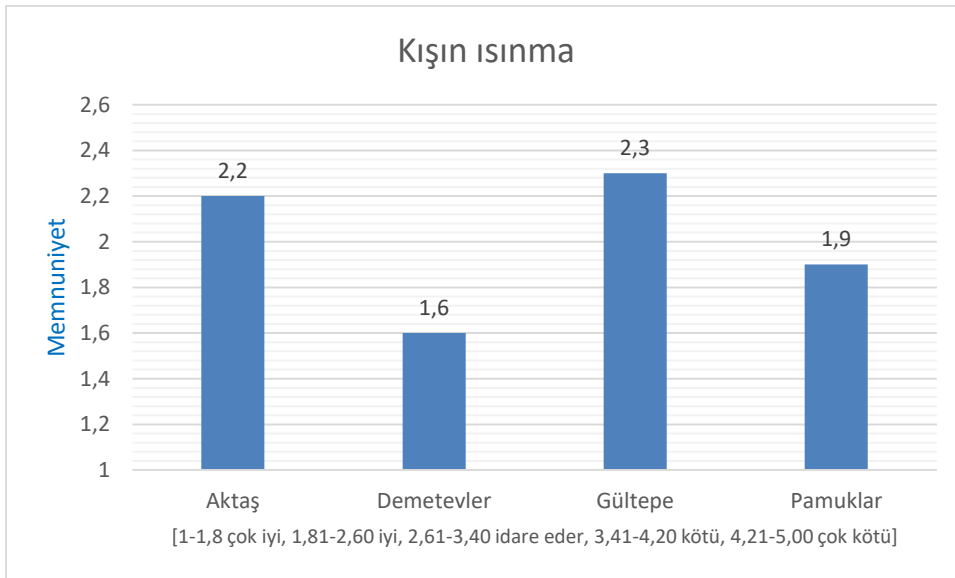
Şekil 4.52. Konut alanlarına göre konut malzeme kalitesi düzeyleri

Konut malzeme kalitesi düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (idare eder), Demetevler (idare eder), Pamuklar (idare eder) ve Aktaş (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Aktaş ile Gültepe arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Standartlaştırılmış proje çözümlerinin tercih edilmesi nedeniyle mahal listelerinin ve konutlarda kullanılan malzemelerin aynı ya da benzer olduğu görülmektedir (Bkz. EK-2). Konutun malzeme kalitesi açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Aktaş'tır. Aynı veya benzer malzemeler kullanılmasına rağmen Aktaş ile Gültepe arasındaki anlamlı farkın, işçilikten/uygulamadan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Genel anlamda konutun malzeme kalitesinin "idare eder" ve "kötü" kategorisinde değerlendirildiği göz önünde bulundurulduğunda, kullanıcı memnuniyetinin sağlanabilmesi için tercih edilen malzemelere ve işçiliğe daha fazla dikkat edilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

Kışın ısınma

Kışın ısınma düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Demetevler ile Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.30).



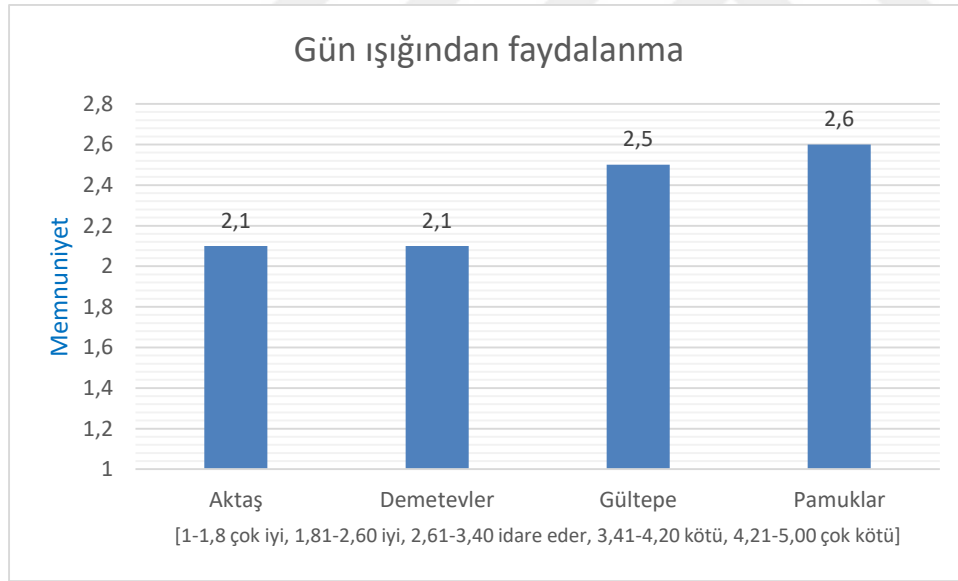
Şekil 4.53. Konut alanlarına göre kışın ısınma düzeyleri

Kışın ısınma düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (çok iyi), Pamuklar (iyi), Aktaş (iyi) ve Gültepe (iyi) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ile Gültepe arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Kışın ısınma açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Gültepe'dir. Demetevler ile Gültepe arasındaki farkın her yerleşimin ısınma konusundaki kendi operasyonel faaliyetinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Yerleşimlerde merkezi ısıtma sistemi kullanıldığından genel olarak değerlendirmenin "çok iyi" ve "iyi" kategorisinde değerlendirildiği düşünülmektedir.

Gün ışığından faydalanma

Gün ışığından faydalanma düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.31).



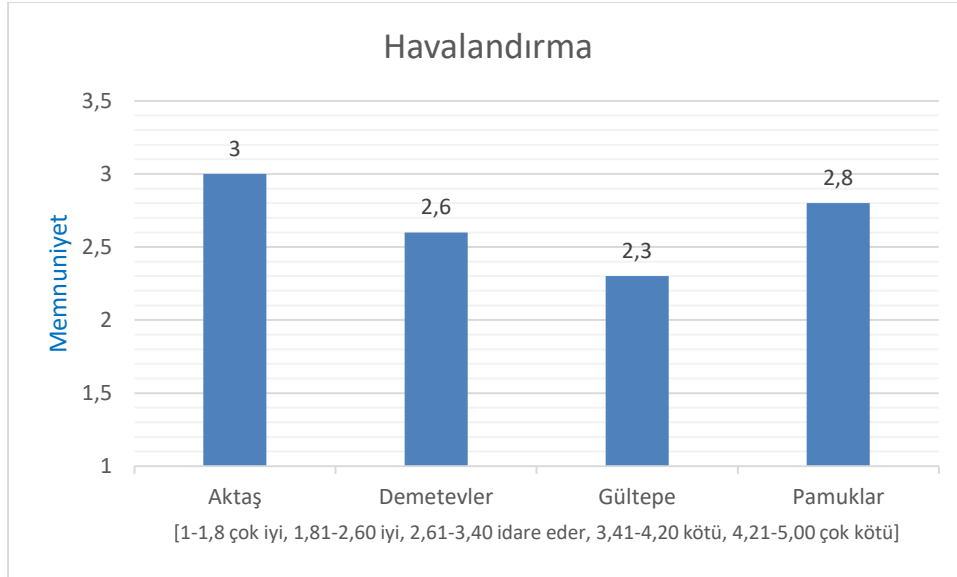
Şekil 4.54. Konut alanlarına göre gün ışığından faydalanma düzeyleri

Gün ışığından faydalanma düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (iyi), Demetevler (iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (iyi) olarak değerlendirilmiştir. Gün ışığından faydalanma düzeyi açısından yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

Gün ışığından faydalanma açısından en olumlu değerlendirilen yerleşimler Aktaş ve Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Her 4 yerleşim için de katta 4 bağımsız birim olacak şekilde tasarım yapıldığından güneş yönü açısından bir konumlandırmanın tasarım gereği mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Havalandırma

Havalandırma düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.32).



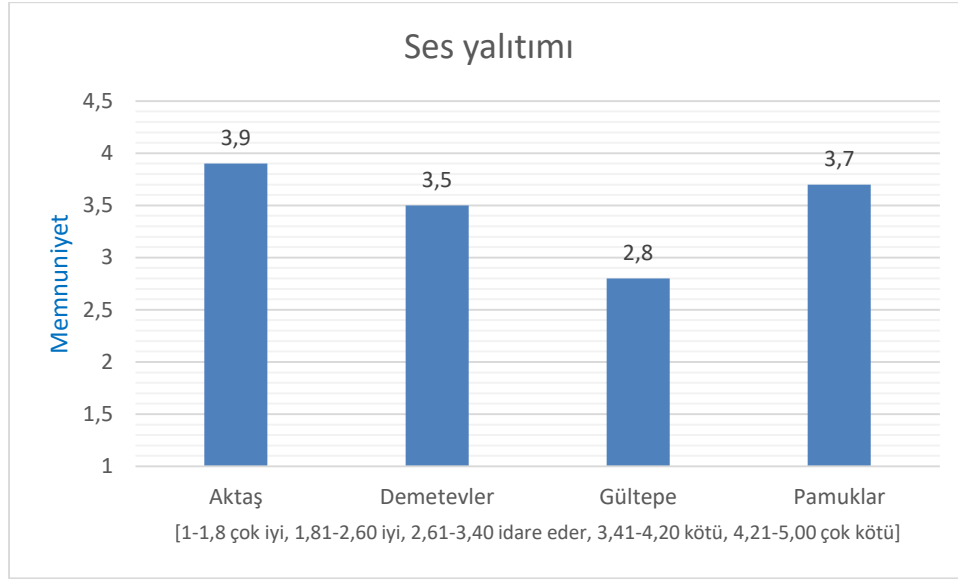
Şekil 4.55. Konut alanlarına göre havalandırma düzeyleri

Havalandırma düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Demetevler (iyi), Pamuklar (idare eder) ve Aktaş (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Aktaş ile Gültepe arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Havalandırma açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Aktaş'tır. Yerleşimlerin kullanıcıların değerlendirmelerindeki sıralamanın oluşumunda, yerleşimlerin kullanıcılar tarafından deneyimlenen havalandırma performansları çerçevesinde gerçekleştiği değerlendirilmektedir.

Ses yalıtımı

Ses yalıtım düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Gültepe; Gültepe ile Aktaş, Pamuklar; Pamuklar ile Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.33).



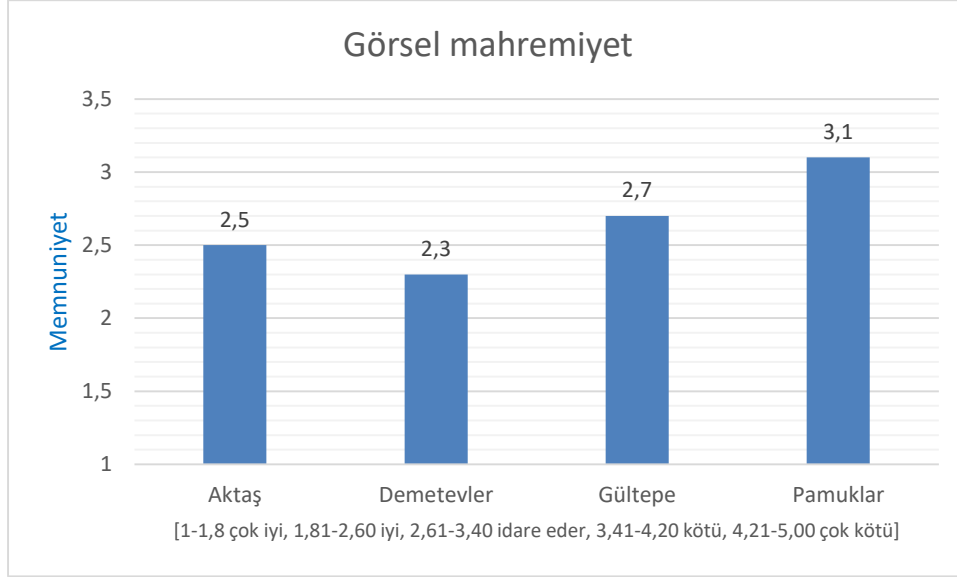
Şekil 4.56. Konut alanlarına göre ses yalıtımı düzeyleri

Ses yalıtımı düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (idare eder), Demetevler (kötü), Pamuklar (kötü) ve Aktaş (kötü) olarak değerlendirilmiştir. Gültepe ile Aktaş ve Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Ses yalıtımı açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim Aktaş'tır. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projelerinde tünel kalıp sistemi kullanılmıştır. Tünel kalıp uygulamasında hem iç hem dış duvarlarda beton duvarların yer alması, betonun boşluksuz yapısı gereği ses iletimi sağlaması nedenleriyle ses yalıtımı performansının Gültepe'de "idare eder", diğer yerleşimlerde "kötü" kategorisinde değerlendirildiği düşünülmektedir. Tünel kalıp sisteminin tercih edilmesine sebep olan avantajlar (ekonomik, hızlı) bulunmakla birlikte ses yalıtımı gibi dezavantajlı ve kullanıcı memnuniyetini olumsuz etkileyen durumlar da meydana gelebilmektedir. Bu nedenle, tünel kalıp sisteminin tercih edildiği projelerde, etkin ses yalıtımı sağlayacak alternatif çözümler geliştirilmesi, tedbirler alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Görsel mahremiyet

Görsel mahremiyet düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.34).



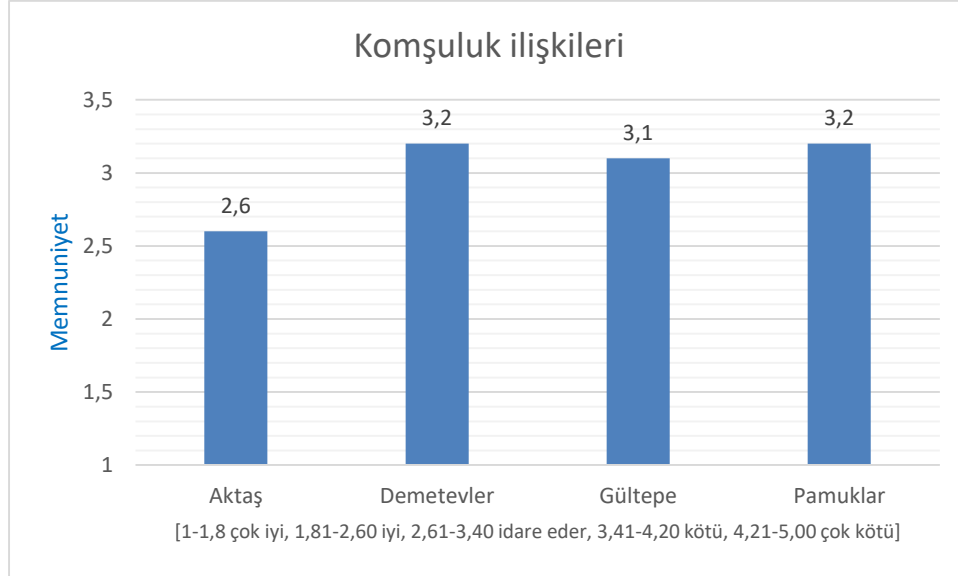
Şekil 4.57. Konut alanlarına göre görsel mahremiyet düzeyleri

Görsel mahremiyet düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere projeler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (iyi), Gültepe (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile Aktaş ve Demetevler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Görsel mahremiyet açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Pamuklar'ın arsanın topoğrafyası ve sınırlı büyüklüğünün doğal sonucu olarak, blokların yerleşiminde diğer yerleşimler kadar rahat hareket edilememesi ve alternatifli çözüm üretilememesi nedeniyle en olumsuz yerleşim olarak değerlendirildiği düşünülmektedir. Bu bağlamda, görsel mahremiyet düzeyi ile binanın site içindeki konumu düzeyleri performans değerlerinin benzerlik gösterdiği görülmektedir. Blokların site içindeki yerleşiminin, birbirlerine göre konumlarının görsel mahremiyet performansında etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Komşuluk ilişkileri

Komşuluk ilişkileri düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar'dır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.35).



Şekil 4.58. Konut alanlarına göre komşuluk ilişkileri düzeyleri

Komşuluk ilişkileri düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (iyi), Gültepe (idare eder), Demetevler (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile Aktaş arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Aktaş, Demetevler ve Gültepe'de kullanıcıların sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri oturma-dinlenme amaçlı sosyal alanların kullanımının Pamuklara göre daha kolay ve fonksiyonel olduğu, aradaki farkın bundan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Ayrıca komşuluk ilişkilerinin düzeyi üzerinde yerleşimde yaşayan insanların demografik özelliklerinin de etkisinin bulunduğu değerlendirilmektedir.

4.2.5. Genel memnuniyet ve aidiyet özellikleri

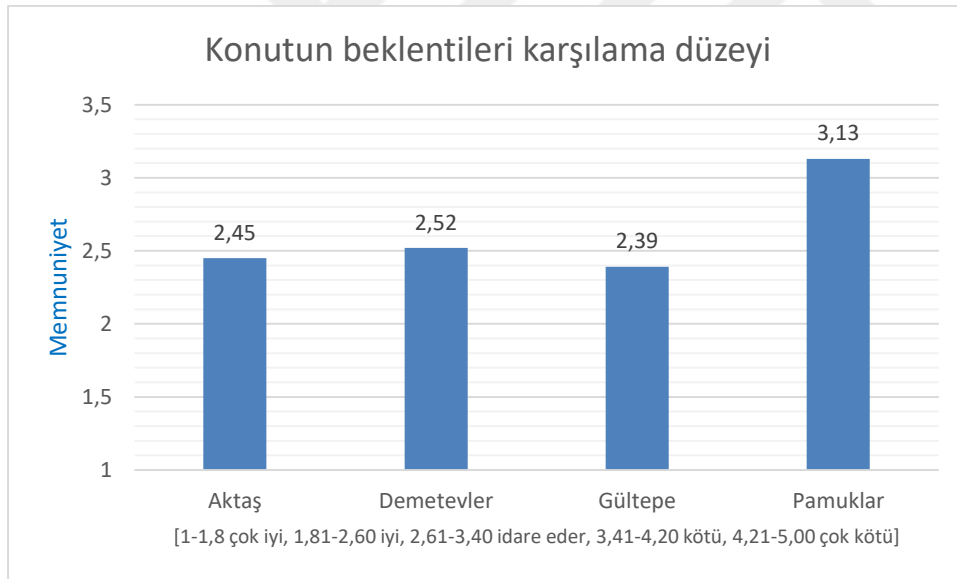
“Genel memnuniyet ve aidiyet” başlığı altında yer alan özelliklerin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği “Tek Yönlü Varyans Analizi” ile araştırılmıştır. Analizlere ilişkin çizelgeler ekte (bkz. EK-5) yer almaktadır. Bu bölümde verilen tüm grafiklerin

puanlama değerlendirmesinde; “1-1,8 çok iyi, 1,81-2,60 İyi, 2,61-3,40 idare eder, 3,41-4,20 kötü, 4,21-5,00 çok kötü” skalası esas alınmıştır.

Kullanıcı memnuniyeti anketinin “genel memnuniyet ve aidiyet” bölümünde “konutun beklentileri karşılama düzeyi”, “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi”, “konuttan duyulan genel memnuniyet” ve “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” sorgulanmıştır.

Konut alanlarına göre konutun beklentileri karşılama düzeyi

Konutun beklentileri karşılama düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe’dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.38).



Şekil 4.59. Konut alanlarına göre konutun beklentileri karşılama düzeyi

Konutun beklentileri karşılama düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Aktaş (iyi), Demetevler (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

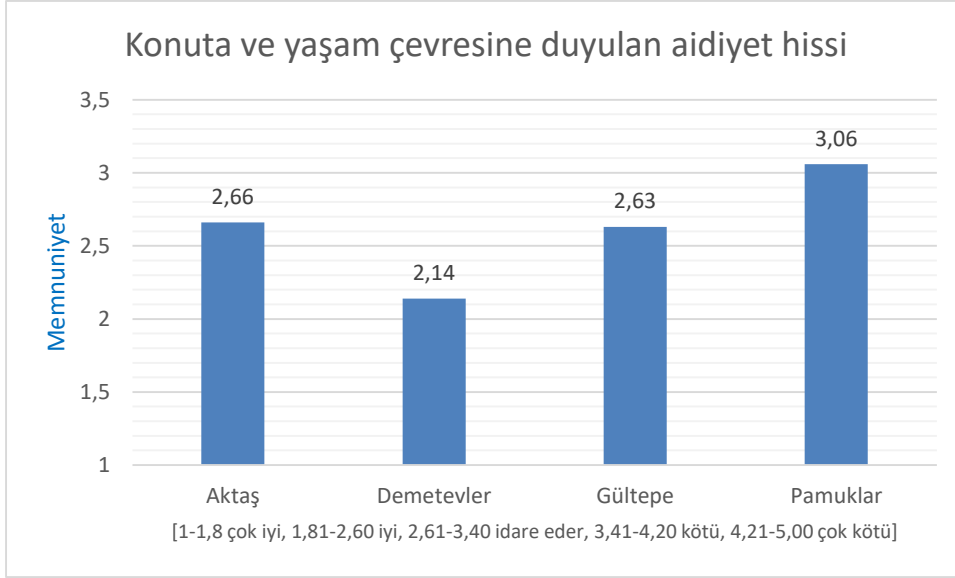
Konutun beklentileri karşılama düzeyi açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Gültepe, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar’dır. Konutun beklentileri

karşılama düzeyi bakımından; Aktaş, Demetevler ve Gültepe katılımcılar tarafından “iyi” kategorisinde değerlendirilmiş olup değerleri birbirine çok yakındır. Pamuklar ise konutun beklentileri karşılama düzeyi bakımından diğer yerleşimlere nazaran daha olumsuz değerlendirilmiştir. “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” değerlendirmelerinde en olumsuz değerlendirilen Pamuklar’ın, konutun beklentileri karşılama düzeyi bakımından da en olumsuz proje olması ankette sorgulanan özelliklerin, kullanıcıların beklentilerine de karşılık geldiğini göstermekle birlikte tutarlı olduğu değerlendirilmektedir. “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin değerlendirmenin konutun beklentileri karşılama düzeyi açısından benzerlik göstermesi gerektiği araştırmacı tarafından da beklenen bir durumdur.

Ayrıca Pamuklar’ın en olumsuz yerleşim olarak değerlendirilmesinde, diğer yerleşimlere göre 17-40 yaş grubu kullanıcı oranının daha yüksek olmasının (%57) etkisinin bulunduğu düşünülmektedir. Nitekim daha genç yaş grubunda olan kullanıcıların beklenti eşiklerinin daha yüksek olacağı değerlendirilmektedir. Bunun yanı sıra beklentileri karşılama düzeyi bakımından ekonomik gelir seviyesinin de etkili olabileceği beklenmekte ise de, 4 001-8 000 gelir diliminde en yüksek orana sahip Gültepe’nin (%37) en olumlu değerlendirilmesi bu beklentiye karşılamamaktadır. Gelir seviyesi bakımından en iyi durumdaki Gültepe yerleşimindeki kullanıcıların, konutun beklentilerini karşılama düzeyi bakımından en memnun grup olduğu görülmektedir.

Konut alanlarına göre konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi

Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Demetevler ile Pamuklar’dır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.39).



Şekil 4.60. Konut alanlarına göre konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi

Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler ile Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

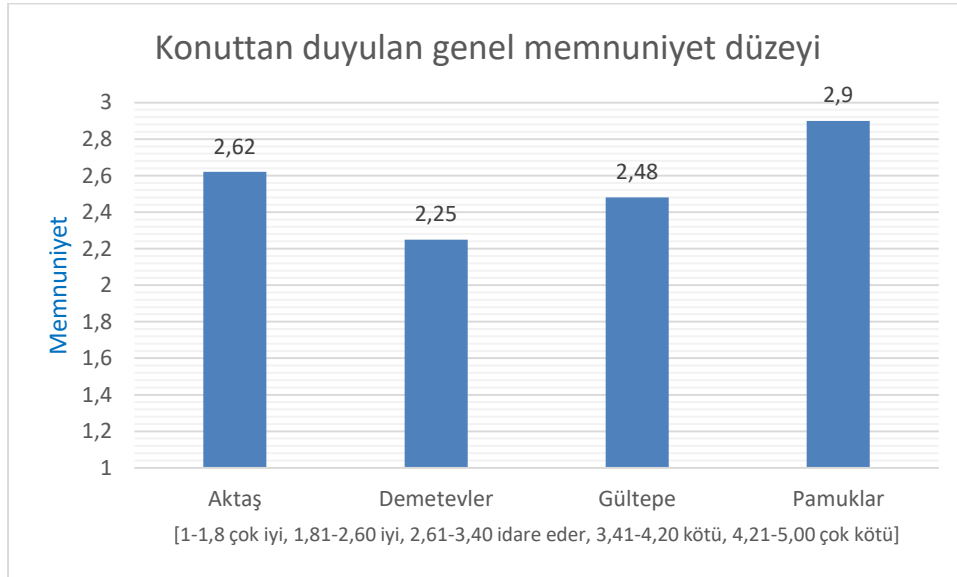
Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi ile bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyi değerlendirmeleri benzerlik arz etmektedir. Demetevler'in diğer yerleşimlere nispetle daha olumlu değerlendirilmesinde, bina ve çevresi özellikleri bakımından da diğer yerleşimlere göre daha olumlu değerlendirilmesinin etkisi bulunmaktadır. Bu noktadan hareketle, bina ve çevresi özellikleri bakımından memnuniyeti sağlayabilmenin aidiyet hissi ile ilgili değerlendirmeye pozitif etki edeceği, bir başka anlatımla bina ve çevresi özellikler bakımından kullanıcı memnuniyeti sağlayabilen yerleşimlerin aidiyet hissi oluşturmada da başarılı olacağı değerlendirilmektedir.

Yerleşimler arasında, kullanıcıların Aktaş'ta %62'si, Demetevler'de %38'i, Gültepe'de %66'sı, Pamuklar'da %59'u ev sahibidir. Hak sahibi olarak ev sahibi olanların oranı ise Aktaş'ta %15, Demetevler'de %37, Gültepe'de %4, Pamuklar'da %10'dur. Bu kapsamda hak sahibi olarak ev sahibi olanların konuta ve yaşam çevresine duydukları aidiyet hissini daha olumlu olduğu görülmektedir.

Ayrıca regresyon analizi sonucunda konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde demografik özelliklerden etkisi olduğu belirlenen “eğitim durumu” açısından konuya bakıldığında; en olumlu değerlendirilen Demetevler’deki kullanıcıların %71’inin lise ve öncesi, %21’inin üniversite mezunu olduğu görülmektedir. Demetevler lise ve öncesi mezuniyet oranında tüm yerleşimler arasında en yüksek orana sahiptir. Bununla birlikte üniversite mezuniyeti bakımından en yüksek orana sahip Gültepe (%66) ve Pamuklar (%50)’in Demetevler’e nazaran daha olumsuz değerlendirildiği görülmüştür. Kullanıcıların eğitim seviyesi yükseldikçe konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissini azalttığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, eğitim seviyesi yükseldikçe konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissini azaltan sebepler araştırılarak gerek idare gerekse tasarımcı tarafından bunlara yönelik tedbirler alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Konut alanlarına göre konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi

Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Demetevler ile Pamuklar’dır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.40).



Şekil 4.61. Konut alanlarına göre konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi

Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (iyi), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak

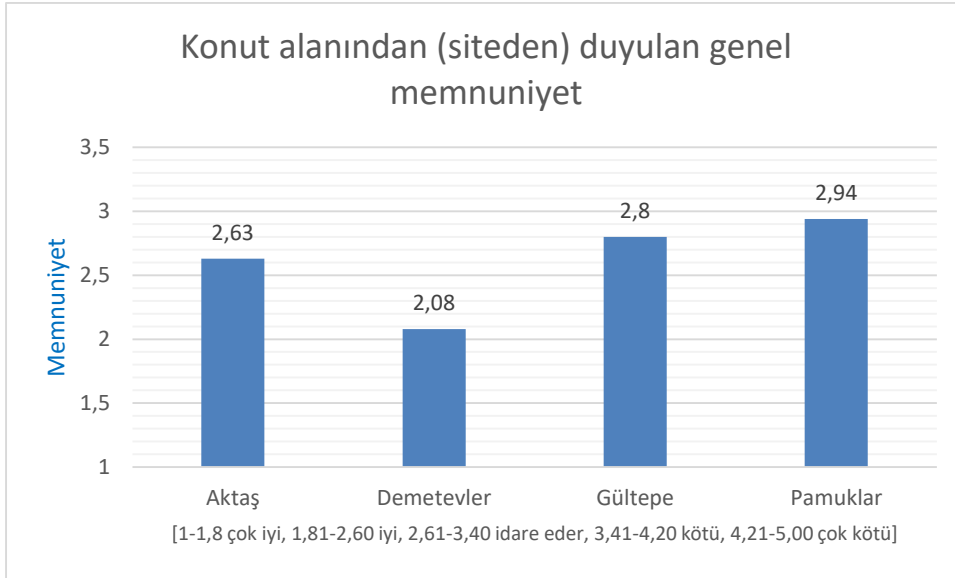
değerlendirilmiştir. Demetevler ile Pamuklar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Katılımcıların, Aktaş'ta %62'sinin ev sahibi, %23'ünün kiracı, %15'inin hak sahibi ev sahibi olduğu; Demetevler'de %38'inin ev sahibi, %25'inin kiracı, %37'sinin hak sahibi ev sahibi olduğu; Gültepe'de %66'sının ev sahibi, %30'unun kiracı, %4'ünün hak sahibi ev sahibi olduğu; Pamuklar'da %59'unun ev sahibi, %31'inin kiracı, %10'unun hak sahibi ev sahibi olduğu belirlenmiştir. Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi bakımından, hak sahibi konut sahibi olanların memnuniyet düzeylerinin tüm yerleşimler arasında en olumlu değerlendirildiği görülmektedir.

Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi ile konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi ve bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyi sonuçları benzerlik arz etmektedir. Yerleşimlerin tamamında standartlaşmış proje çözümlerinin, aynı/benzer mahal listelerinin tercih edildiği belirtilmişti. Bu bakımdan konut alanları farklılaşsa da uygulamanın, çözümlerin ve kullanılan malzemelerin farklılaşmadığı dikkat çekmektedir. Farklı yerleşimlerde aynı standart çözümlerin kullanıcılar tarafından birbirine yakın şekilde değerlendirilmesi tutarlı ve beklenen bir durumdur. Ancak memnuniyet değerleri itibariyle "iyi" veya "idare eder" kategorisinin daha da üzerinde kullanıcı memnuniyetini sağlayan tasarımlar yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Konut alanlarına göre konuttan alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi

Konuttan alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Pamuklar; Demetevler ile Pamuklar; Gültepe ile Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.41).



Şekil 4.62. Konut alanlarına göre konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi

Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (idare eder), Gültepe (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar'dır. Yapılan regresyon analizleri sonucunda konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerden "eğitim durumu"nın etkili olan özellik olduğu tespit edilmişti. Eğitim durumu bakımından kullanıcıların: Aktaş'ta %67'si lise ve öncesi, %29'u üniversite; Demetevler'de %71'i lise ve öncesi, %21'i üniversite; Gültepe'de %27'si lise ve öncesi, %66'sı üniversite; Pamuklar'da %38'i lise ve öncesi, %50'si üniversite mezunudur (Bkz. Ek-6). Eğitim seviyesi yüksek olan Gültepe ve Pamuklar'ın Aktaş ve Demetevler'e nazaran daha olumsuz değerlendirildikleri görülmektedir. Kullanıcıların eğitim seviyesi yükseldikçe konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyleri azalmaktadır. Bu durumda, eğitim seviyesi yükseldikçe konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyini azaltan sebepler araştırılarak gerek idare gerekse tasarımcı tarafından bunlara yönelik tedbirler alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi ile konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi ve bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyi sonuçları benzerlik göstermektedir. Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi ile bina ve çevresi fiziksel özellikleri yakından ilişkilidir. Yerleşimlerden bina ve çevresi fiziksel özellikleri bakımından en olumlu değerlendirilen Demetevler, en olumsuz değerlendirilen ise Pamuklar'dır. Bu bakımdan, konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyinin yükseltilmesinin; bina ve çevresi fiziksel özellikleri başlığı altında yer alan yakınlıklar, yeterlilikler ve bina özelliklerine ilişkin memnuniyetin arttırılmasıyla sağlanacağı değerlendirilmektedir. Tasarımların bu durum dikkate alınarak şekillendirilmesi, kullanıcı memnuniyetine pozitif yönde etki edecektir. Konut çevresi fiziksel özelliklerinin, konut ve konut yaşam çevresi memnuniyetini ölçmek için yararlanılan değişkenlerden olduğu Kellekci ve Berköz (2006) tarafından da belirtilmiştir.

Genel değerlendirme

Konut alanlarına göre bina ve çevresi fiziksel özellikleri performans değerleri

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmuştur. Farklılık olan bölgeler: Aktaş ile Demetevler, Pamuklar; Demetevler ile Aktaş, Gültepe, Pamuklar; Gültepe ile Demetevler, Pamuklar; Pamuklar ile Aktaş, Demetevler, Gültepe'dir (Bkz. EK-5, Çizelge 5.36).



Şekil 4.63. Konut alanlarına göre bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyleri

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Pamuklar ile diğer tüm yerleşimler arasında, Demetevler ile diğer tüm yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır.

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri”ni teşkil eden 17 özellik bulunmaktadır. Bu kapsamda yakınlıklar (şehir merkezine, eğitim kurumlarına, sağlık kurumlarına, spor tesislerine, alışveriş yerlerine, ibadet yerlerine), yeterlilikler (site içi parklar ve oyun alanları, ortak buluşma ve toplanma alanı, otopark, yaya ve araç yolları, ulaşım imkânları, yeşil alanlar, kalabalıklık/insan yoğunluğu) ve bina özellikleri (site içi konum, boşluk, kat sayısı, yönlenme) sorgulanmıştır.

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri açısından en olumlu değerlendirilen yerleşim Demetevler, en olumsuz değerlendirilen yerleşim ise Pamuklar’dır. Aktaş ve Gültepe ise bunların arasında yer almaktadır. Pamuklar’ın yeterlilikler başlığı altındaki özellikler bakımından diğer özelliklere nispetle daha olumsuz değerlendirildiği görülmektedir. Site içi park ve çocuk oyun alanı yeterliliği, ortak buluşma ve toplanma alanı yeterliliği, otoparkların yeterliliği ve yeşil alanların yeterliliği özellikleri “kötü” kategorisinde değerlendirilmiştir. Pamuklar’daki arsa büyüklüğü ve topoğrafik yapısının, bahsedilen özelliklerin olumsuz değerlendirilmesinde etkili olduğu düşünülmektedir. Nitekim otoparkların (Resim 4.18.), yeşil alanların (Resim 4.19.) ve parkların (Resim 4.20.) eğimli arazi yapısı nedeniyle kullanımları zorlaşmaktadır. Bu durum kullanıcıların değerlendirmelerine yansımaktadır. Bahsedilen eğim nedeniyle istinat duvarları da oluşmaktadır.

Demetevler’deki kullanıcıların Pamuklar’daki kullanıcılara göre daha üst yaş grubunda yer alması nedeniyle, başka bir anlatımla Pamuklar’daki katılımcıların daha genç olmasından kaynaklı olarak Demetevler’in Pamuklar’a nazaran daha olumlu değerlendirilmiş olabileceği düşünülmektedir.



Resim 4.18. Otopark, çocuk oyun alanı ve istinat duvarı (Pamuklar)



Resim 4.19. Oturma dinlenme alanı (Pamuklar)



Resim 4.20. Park, çocuk oyun alanı (Pamuklar)

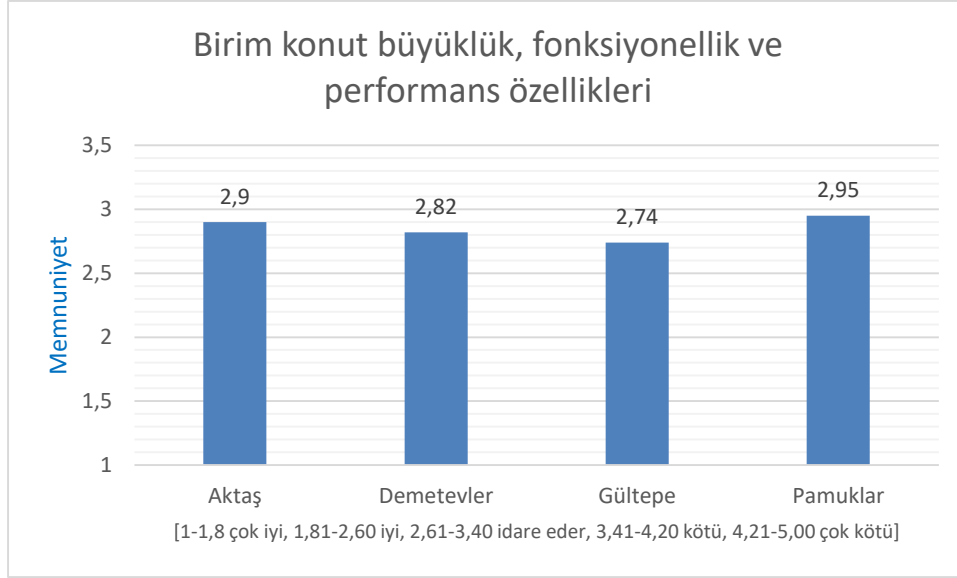
Fiziksel mekânın, kullanıcılara sağladığı yarar ölçüsünde memnuniyeti gerçekleştirdiği Girgin (2007) tarafından vurgulanmıştır. Bu kapsamda Demetevler'in yukarıda yer alan 17 özellik bakımından kullanıcılarına sağladığı yararın araştırma kapsamındaki diğer konut alanlarından daha fazla, Pamukların ise tam tersi daha az olduğunu ifade etmek mümkündür. Bununla birlikte Aktaş ve Gültepe'nin yan yana iki konut alanı olduğu düşünüldüğünde özellikle yakınlıklar başlığı altındaki özellikler açısından aynı/benzer imkânlarla sahip olmaları gereği aynı memnuniyet değerine sahip olmaları beklenen ve tutarlı bir durumdur.



Resim 4.21. Genel görünüm (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Konut alanlarına göre birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri performans değerleri

Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri düzeyi açısından konut alanlarına göre farklılık bulunmamaktadır (Bkz. EK-5, Çizelge 5.37).



Şekil 4.64. Konut alanlarına göre birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri düzeyleri

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (idare eder), Demetevler (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri düzeyi açısından yerleşimler arasında anlamlı derecede farklılık bulunmamaktadır.

“Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ni oluşturan 18 adet özellik bulunmaktadır. Büyüklük başlığı altında, bağımsız birim olarak konutun ve konutta yer alan mekanların (salon, oturma odası, mutfak, ebeveyn yatak odası, çocuk yatak odası, antre ve koridorlar, banyo, lavabo-tuvalet, balkon) büyüklükleri ile konutun fonksiyonelliği, malzeme kalitesi ve performans özellikleri (kışın ısınma, gün ışığından faydalanma, havalandırma, ses yalıtımı, görsel mahremiyet, komşuluk ilişkileri) sorgulanmıştır.

Yerleşimlerin performanslarının birbirlerine çok yakın olup aralarında fark da bulunmamasında en etkili faktörün tüm yerleşimlerde standartlaştırılmış proje çözümleri tercih edilmesinden kaynaklanmaktadır. Standartlaştırılmış proje çözümü tercih edilmesinin sonucu olarak yerleşimler farklılaşsa da konutların aynı fonksiyon şemasına, mahal listesine ve benzer büyüklüklere sahip oldukları görülmektedir (Resim 4.22). Bu kapsamda kullanıcı değerlendirmelerine ilişkin sonuçların birbirine çok yakın çıkması, araştırmacı tarafından da beklenen bir durumdur. Bununla birlikte tüm yerleşimlerin “idare eder” kategorisinde

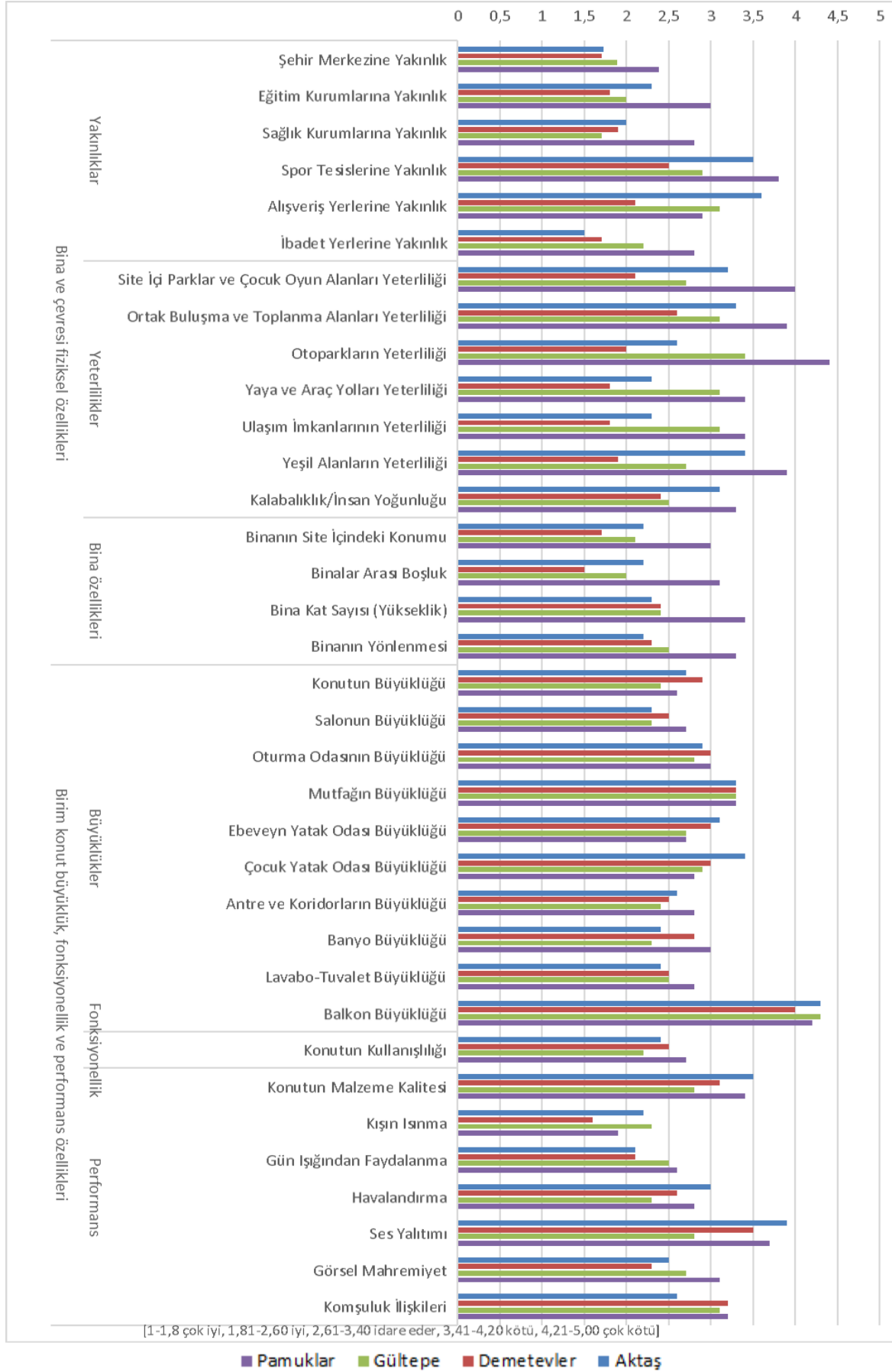
değerlendirilmiş olması, kullanıcı memnuniyetinin artırılması bakımından standart proje tercihi yerine, kullanıcı ihtiyaçlarına cevap veren, farklılaşan daha özgün tasarımlar yapılması gerektiği sonucunu ortaya koymaktadır.

Yerleşimlerin “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” memnuniyet değerleri kıyaslandığında: Pamuklar “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” bakımından “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri”ne göre daha olumlu değerlendirilmişken; Aktaş, Demetevler ve Gültepe ise “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” bakımından “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne göre daha olumlu değerlendirilmiştir.



Resim 4.22. Konutlar (a: Aktaş, b: Demetevler, c: Gültepe, d: Pamuklar)

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimleri için “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” 17 özellik, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” 18 özellik olmak üzere toplam 35 özellik için oluşan performans değerleri toplu olarak ele alındığında (Şekil 4.65):



Şekil 4.65. Konut alanı ayırımında genel performans değerleri

Şehir merkezine yakınlık düzeyi açısından her 4 yerleşim de kullanıcılar tarafından “iyi” kategorisinde değerlendirilmiştir. Google Earth programı üzerinden yapılan ölçümlerde belirlendiği üzere şehir merkezine yakınlık bakımından Aktaş 6,3 km, Demetevler 9,4 km, Gültepe 6,6 km ve Pamuklar 9,6 km mesafededir. Bahsedilen mesafeler kullanıcılar açısından şehir merkezine ulaşımında kabul edilebilir bulunduğundan “iyi” kategorisinde yer aldığı değerlendirilmiştir.

Yakınlıklar başlığı altında spor tesislerine yakınlık en olumsuz değerlendirilen başlıklardan birisidir. Ön değerlendirme aşamasında belirtildiği üzere, Gültepe haricindeki diğer 3 yerleşimde yürüyerek erişim mesafesi içinde spor tesisi bulunmamaktadır. Gültepe’de kapalı yüzme havuzu bulunmasına rağmen “idare eder” kategorisinde değerlendirildiği görülmektedir. Kapalı yüzme havuzu bulunmasına rağmen Gültepe’nin “idare eder” kategorisinde değerlendiriliyor olmasının, kullanıcıların yüzme havuzunu kullanmadıkları/tercih etmedikleri veya daha farklı spor dallarını yapmaya imkân verecek başka spor tesislerine ihtiyaç duydukları gibi gerekçelerle izah edilebileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca alışveriş yerlerine yakınlık başlığının Aktaş’ta “kötü”, Gültepe ve Pamuklar’da “idare eder” kategorisinde değerlendirildiği, esasında bu yerleşimlerde uygun kullanım yarıçapında alışveriş imkânına sahip ticari üniteler bulunmasına rağmen bu şekildeki değerlendirmede, mevcut ticari ünitelerin kullanıcılara sunduğu ticari ürün/hizmet çeşitliliğinden kaynaklanmış olabileceği değerlendirilmektedir.

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri (yeterlilikler) bakımından her 4 yerleşim için de en olumsuz değerlendirilen özellik “ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği” olmuştur. Her 4 yerleşim için de yerinde yapılan gözlemlerde açık alanlarda oturma/dinlenme alanlarının bulunduğu gözlenmiştir. Ancak bu alanların kullanıcılar tarafından yeterli ve istenilen nitelikte bulunmamasının sonucu olarak değerlendirmenin bu şekilde ortaya çıktığı düşünülmektedir. Ayrıca Gültepe’de 1 500 kişilik Kültür Sarayı bulunmakta iken diğer yerleşimlerde bu amaca hizmet edecek herhangi bir mekân bulunmamaktadır. Ortak buluşma ve toplanma alanlarının varlığı kullanıcılar arasındaki sosyal ilişkilerin gelişmesi bakımından önemli olmakla birlikte komşuluk ilişkilerinin sağlanmasına/geliştirilmesine de katkı sunacağı değerlendirilmektedir. Otoparkların yeterliliği bakımından Pamuklar “kötü” kategorisinde değerlendirilen tek projedir. Nitekim yerinde yapılan gözlemlerde Pamuklar’da ABBİY gereği bulunması gereken asgari sayıda otoparkın bulunmadığı tespit edilmiştir. Otoparkların yeterliliği açısından diğer yerleşimler için mevzuatta yer alan asgari otopark

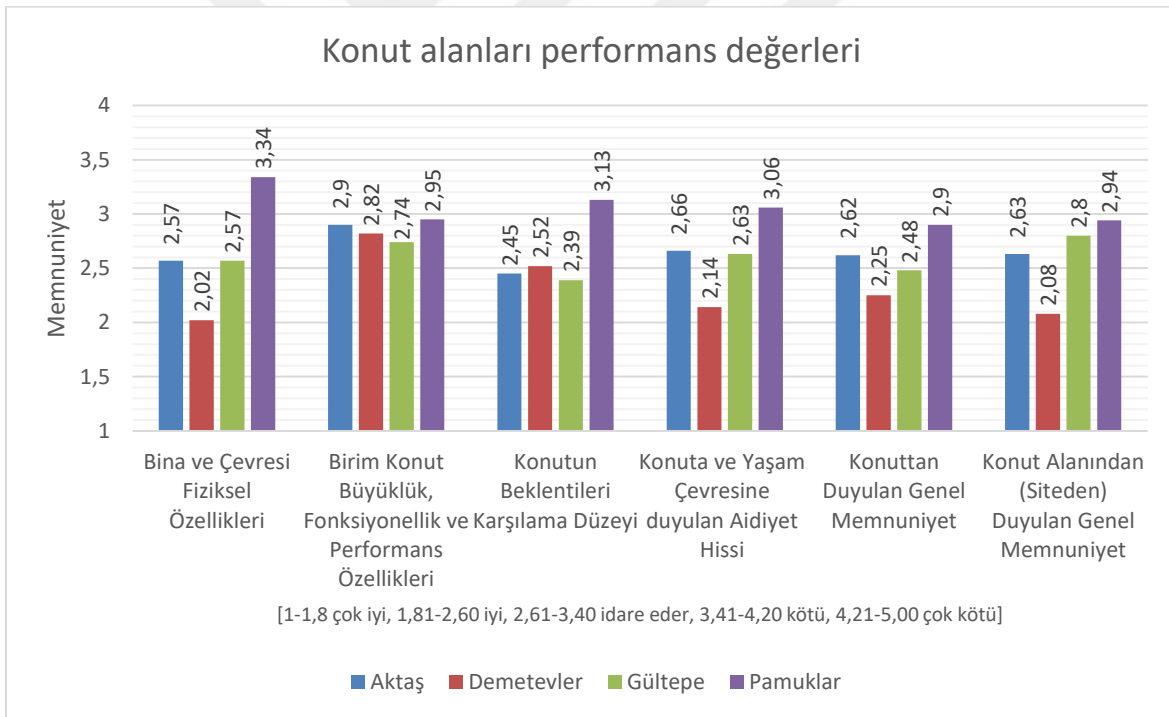
sayılarının sağlandığı görülmüştür. Pamuklar'daki arazinin topoğrafik (eğimli) yapısının site içi park ve çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, yaya ve araç yolları başlıklarının olumsuz değerlendirilmesinde etkili olduğu düşünülmektedir. Bina özellikleri bakımından genel olarak yerleşim ve yönlenmede hakim rüzgar, güneş yönü gibi faktörlerin uygulanmadığı söylenebilir. Ancak Pamuklar projesinde arsanın yapısı, büyüklüğü ve şeklinin yerleşim ve yönlenmede baskın faktör olduğu gözlemlenmiştir.

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri bakımından 4 yerleşim arasından en olumsuz değerlendirmenin Pamuklar için yapıldığı, Pamuklar dışındakilerin genel olarak diğer özellikler bakımından "idare eder" ve "iyi" kategorisinde değerlendirildiği görülmektedir. Bununla birlikte Pamuklar bina özellikleri bakımından "idare eder" kategorisinde değerlendirilirken, diğer yerleşimlerin genel olarak "iyi" kategorisinde değerlendirildiği görülmektedir.

Birim konut özellikleri "büyüklükler" bakımından her 4 yerleşimde yer alan genel olarak 2,5-5 m² civarında değişen balkonlar kullanıcılar tarafından "kötü" kategorisinde değerlendirilmiştir. Balkon büyüklüğü açısından mevzuatta öngörülen asgari bir şart bulunmamakta ise de konutlarda kullanıcı ihtiyaçları çerçevesinde uygun büyüklükte balkon alanlarının bulunması gerektiği değerlendirilmektedir. Mutfak mekânlarının kötüye yakın "idare eder" kategorisinde değerlendirildiği görülmektedir. Dolayısıyla her 4 yerleşimde yer alan 7-9,1 m² büyüklüğünde değişen mutfakların kullanıcıların ihtiyacını karşılama bakımından yetersiz kaldığı değerlendirilmektedir. Bu büyüklükteki mutfakların, PATİY'in kısa kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m² büyüklüğünde bir mutfak bulunması gerektiği şartını sağlamakta ise de araştırma kapsamındaki kullanıcıların %70'inin konutta 3-4 kişi olarak yaşadığı göz önünde bulundurulduğunda, mutfak büyüklüklerinin yeterli olmadığı değerlendirilmektedir. Bu iki başlık dışında büyüklüklere ilişkin diğer başlıkların genel olarak "iyi" veya "idare eder" kategorisinde değerlendirildiği görülmektedir. Yerleşimlerin mahal listelerinden, konutlarda kullanılan malzemelerin birbirinin aynısı veya benzeri olduğu belirlenmişti. Konutun malzeme kalitesi başlığının Aktaş için "kötü", diğerleri için "idare eder" kategorisinde değerlendirilmesi dikkat çekici olmakla beraber uygulayıcı idare açısından malzeme kalitesinin iyileştirilmesi bakımından tedbirler alınması gerektiği sonucunu ortaya koymaktadır. Ses yalıtımı Gültepe için "idare eder", diğer yerleşimler "kötü" kategorisinde değerlendirilmiştir. Her 4 yerleşimin de tünel kalıp sistemiyle yapılması, tünel kalıp sistemlerinde hem iç hem dış duvarlarda brüt beton

yüzeylerin yoğunlukla bulunması ve betonun iletken olmasından kaynaklı olarak ses yalıtımının istenilen düzeyde sağlanamadığı ve kullanıcıların değerlendirmesinin bu teknik gerekçe çerçevesinde olduğu değerlendirilmektedir. Brüt beton yüzeylerin fazlaca bulunduğu bu şekildeki proje çözümlerinde, teknik olarak ses yalıtımını sağlamaya yönelik daha etkin çözümler üretilmesi gerektiği düşünülmektedir. Komşuluk ilişkileri bakımından Aktaş “iyi”, diğer 3 yerleşim ise “idare eder” kategorisinde değerlendirilmiştir. Her 4 yerleşim açısından da sosyal ilişkilerin gelişmesine olanak sağlayacak yeterli nitelikli mekan/alanlar bulunmadığı sahada yapılan gözlemlerde tespit edildiğinden araştırmacıyla kullanıcı değerlendirmesinin örtüştüğü görülmektedir.

Konut alanlarına göre “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “genel memnuniyet ve aidiyet” özellikleri performans değerleri



Şekil 4.66. Konut alanı ayırımında “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “genel memnuniyet ve aidiyet” performans değerleri

“Konutun beklentileri karşılama düzeyi” ve “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi”, “konuttan duyulan genel memnuniyet” ve “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” başlıklarına bakıldığında en olumsuz değerlendirilen yerleşimin Pamuklar, en

olumlu değerlendirilen yerleşimin Demetevler olduğu, Aktaş ve Gültepe'nin ise Pamuklara göre daha olumlu değerlendirildiği görölmektedir.

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” bakımından Pamukların kötüye yakın şekilde “idare eder”, diğer yerleşimlerin ise “iyi” kategorisinde değerlendirildiği görölmektedir. “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” bakımından her 4 yerleşimin de “idare eder” kategorisinde değerlendirildiği görölmektedir. Aynı plan tipolojisinin kullanıldığı, aynı veya benzer malzemelerin tercih edildiği, benzer mekân büyüklüklerine sahip yerleşimlerin, aralarında fark olmayacak şekilde değerlendirilmesi tutarlı olmakla birlikte araştırmacı tarafından da beklenen bir durumdur. Her 4 yerleşim açısından da bu şekilde bir değerlendirme yapılmış olması, mevcut çözümlerin sorgulanması ve iyileştirilmesi gerektiği sonucunu ortaya koymaktadır.

4.3. Kullanıcı memnuniyeti ölçümü sonucunda genel memnuniyet ve aidiyet düzeyi üzerinde etkili özelliklerin tespiti

“Konutun beklentileri karşılama düzeyi”, “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi”, “konuttan duyulan genel memnuniyet” ve “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” başlıkları üzerinde kullanıcı memnuniyeti anketi kapsamında sorgulanan özelliklerden hangilerinin istatistiksel olarak anlamlı etkisi bulunduğu bu bölümde yer almaktadır.

4.3.1. “Genel memnuniyet ve aidiyet düzeyi” üzerinde demografik özelliklerin etkisi

Demografik özelliklerin; “konutun beklentileri karşılama düzeyi”, “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi”, “konuttan duyulan genel memnuniyet” ve “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” başlıkları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı etkisi bulunup bulunmadığı çok değişkenli regresyon analizi ile araştırılmıştır. Buna göre;

Çizelge 4.11. Konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	2,010	0,538		3,734	0,000
Cinsiyet	-0,061	0,179	-0,033	-0,340	0,734
Yaş	0,161	0,116	0,151	1,390	0,167
Gelir Seviyesi	0,152	0,161	0,090	0,948	0,345
Eğitim Durumu	0,088	0,075	0,131	1,174	0,243
Meslek	-0,038	0,038	-0,105	-1,008	0,315
R ²			0,054		
Düzeltilmiş R ²			0,013		
F			1.303		
p			0,268		

Çok değişkenli regresyon analizi sonuçlarına göre “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde; cinsiyet, yaş, gelir seviyesi, eğitim durumu ve meslek demografik özelliklerinin istatistiksel olarak anlamlı etkisi bulunmadığı ($p > 0,050$) saptanmıştır.

Çizelge 4.12. Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	2,153	0,573		3,757	0,000
Cinsiyet	-0,177	0,191	-0,090	-0,924	0,357
Yaş	0,120	0,123	0,107	0,978	0,330
Gelir Seviyesi	-0,159	0,172	-0,089	-0,923	0,358
Eğitim Durumu	0,185	0,078	0,266	2,370	0,019**
Meslek	0,020	0,040	0,052	0,496	0,621
R ²			0,062		
Düzeltilmiş R ²			0,020		
F			1.481		
p			0,202		

Çok değişkenli regresyon analizi sonuçlarına göre demografik özelliklerden “Eğitim durumu”nun “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi” düzeyi üzerinde istatistiksel

olarak anlamlı etkisi ($p < 0,050$, $p = 0,019$) bulunduğu saptanmıştır. Cinsiyet, yaş, gelir seviyesi ve meslek demografik özelliklerinin ise “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi” düzeyi üzerinde istatistiksel olarak anlamlı etkisi bulunmadığı ($p > 0,050$) saptanmıştır.

Çok değişkenli regresyon denklemi $Y = 2,153 + 0,185X_1$ (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Eğitim durumu)

Çizelge 4.13. Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	2,277	0,596		3,818	0,000
Cinsiyet	-0,011	0,199	-0,006	-0,057	0,955
Yaş	0,025	0,129	0,022	0,194	0,846
Gelir Seviyesi	-0,031	0,178	-0,017	-0,175	0,861
Eğitim Durumu	0,087	0,083	0,121	1,052	0,295
Meslek	-0,009	0,042	-0,022	-0,204	0,838
R^2			0,014		
Düzeltilmiş R^2			-0,028		
F			0,338		
p			0,889		

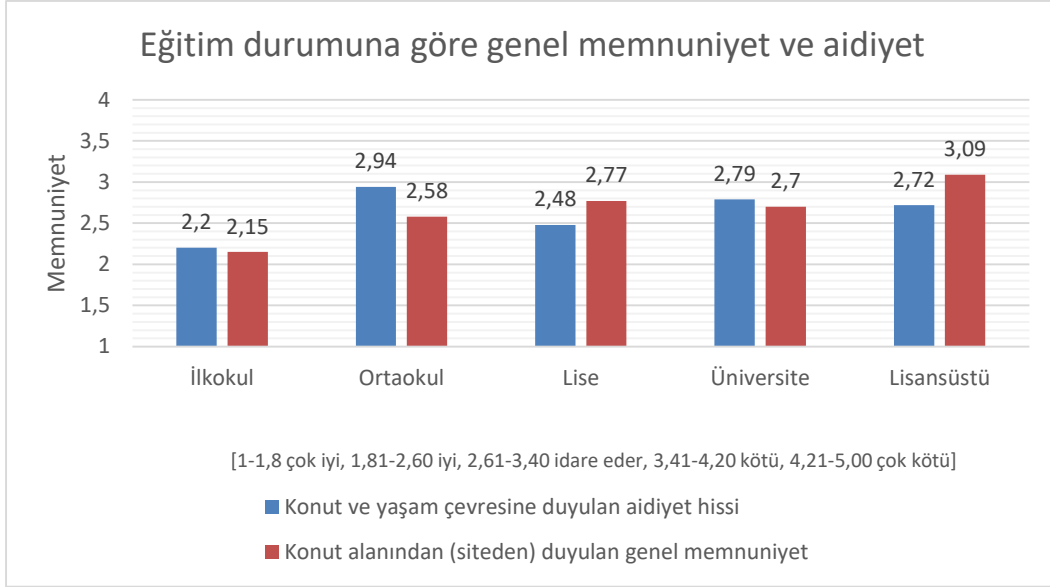
Çok değişkenli regresyon analizi sonuçlarına göre “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde; cinsiyet, yaş, gelir seviyesi, eğitim durumu ve meslek demografik özelliklerinin istatistiksel olarak anlamlı etkisi ($p > 0,050$) bulunmamaktadır.

Çizelge 4.14. Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	1,846	0,662		2,787	0,006
Cinsiyet	0,281	0,221	0,121	1,268	0,207
Yaş	0,085	0,143	0,064	0,593	0,554
Gelir Seviyesi	0,005	0,198	0,003	0,028	0,978
Eğitim Durumu	0,160	0,092	0,193	1,734	0,086**
Meslek	-0,075	0,047	-0,165	-1,593	0,114
R ²			0,081		
Düzeltilmiş R ²			0,041		
F			2,005		
p			0,083		

Çok değişkenli regresyon analizi sonuçlarına göre demografik özelliklerden “Eğitim Durumu”nun “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” düzeyi üzerinde anlamlı etkisi ($p < 0,050$, $p = 0,086$) bulunduğu saptanmıştır. Cinsiyet, yaş, gelir seviyesi ve meslek demografik özelliklerinin ise “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” düzeyi üzerinde istatistiksel olarak anlamlı etkisi bulunmadığı saptanmıştır.

Çok değişkenli regresyon denklemi $Y = 1,846 + 0,160X_1$ (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Eğitim durumu)



Şekil 4.67. Memnuniyet ve aidiyet düzeyi üzerinde demografik özelliklerden “eğitim durumu”nun performans değeri

Kullanıcıların demografik özelliklerinden “eğitim durumu”nun “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” ile “Konut ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi” üzerinde anlamlı etkisi olduğu görülmektedir. Performans değerlerinden de görüleceği üzere, kullanıcıların eğitim seviyesi arttıkça memnuniyet eşikleri doğru orantılı olarak artmaktadır. Yine eğitim seviyesi arttıkça, konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi eşiği de yükselmektedir. Konut ve konut dışı mekânın kişinin algılamasıyla değerlendirildiği göz önünde bulundurulduğunda, algılamının kişilerin yaşadıkları ortama, eğitim durumlarına, arzu, inanç ve beklentilerine göre farklılık gösterdiği Özer (1998) tarafından da ortaya konulmuştur. Girgin (2007) tarafından Batıkent’te farklı kooperatif birlikleri tarafından yapılan toplu konut alanlarında kullanıcı memnuniyetine ilişkin yapılan araştırmada da benzer şekilde kullanıcıların eğitim seviyeleri arttıkça mekândan beklentilerinin arttığı tespit edilmiştir. Araştırma çerçevesinde yapılan analizlerde, önceki çalışmalarda da saptandığı üzere eğitim seviyesinin konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet ile konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi üzerinde anlamlı etkisi olan demografik özelliklerden biri olduğu saptanmıştır.

4.3.2. “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler

Çizelge 4.15. “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri

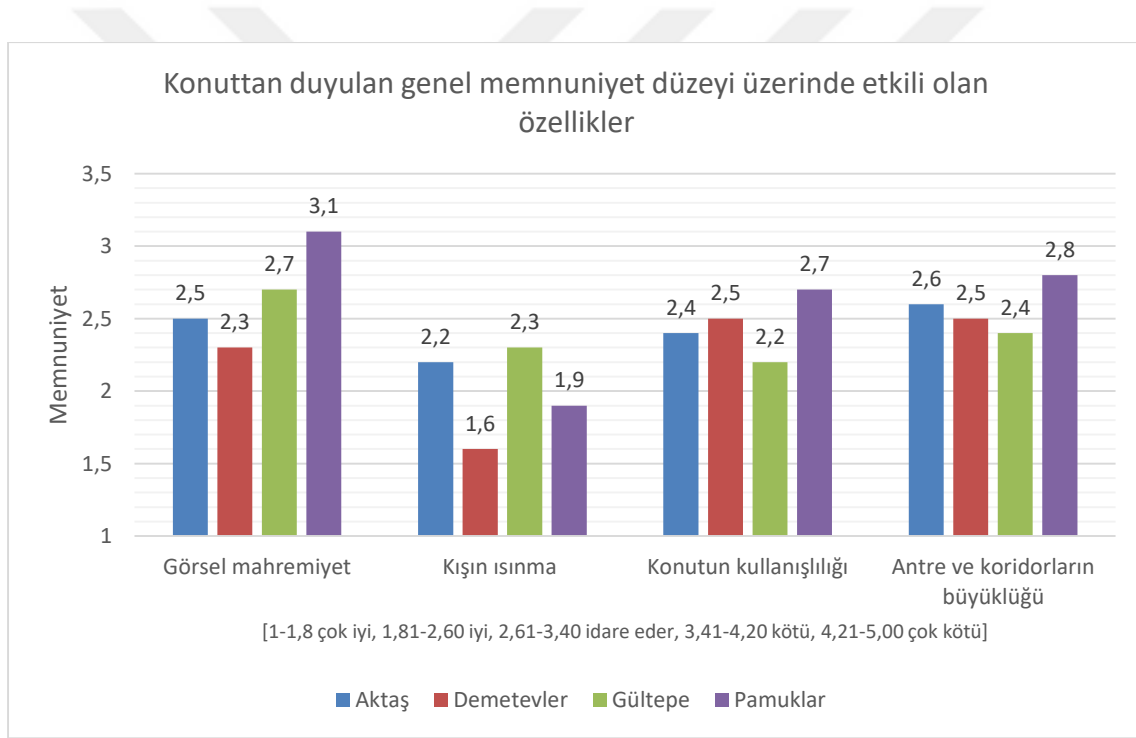
Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	0,01	0,36		0,03	0,975
Konutun Büyüklüğü	0,13	0,12	0,12	1,10	0,274
Salonun Büyüklüğü	0,01	0,12	0,01	0,10	0,918
Oturma odasının büyüklüğü	0,01	0,10	0,01	0,06	0,95
Mutfağın büyüklüğü	-0,04	0,09	-0,04	-0,47	0,638
Ebeveyn yatak odası büyüklüğü	-0,12	0,10	-0,13	-1,27	0,206
Çocuk yatak odası büyüklüğü	-0,08	0,09	-0,09	-0,87	0,388
Antre ve koridorların büyüklüğü					0,001*
	0,34	0,10	0,34	3,55	*
Banyo büyüklüğü	-0,01	0,11	-0,01	-0,09	0,93
Lavabo-Tuvalet büyüklüğü	-0,05	0,10	-0,05	-0,52	0,603
Balkon büyüklüğü	0,03	0,07	0,03	0,35	0,729
Konutun kullanılabilirliği					0,014*
	0,28	0,11	0,25	2,51	*
Konutun malzeme kalitesi	0,05	0,07	0,06	0,68	0,497
Kışın Isınma					0,021*
	0,18	0,08	0,18	2,34	*
Gün ışığından faydalanma	0,00	0,08	0,00	-0,03	0,978
Havalandırma	0,08	0,08	0,09	0,98	0,328
Ses yalıtımı	0,02	0,07	0,02	0,23	0,815
Görsel mahremiyet					0,022*
	0,20	0,09	0,21	2,32	*
Komşuluk ilişkileri	0,03	0,06	0,03	0,42	0,675
R ²			0,513		
Düzeltilmiş R ²			0,303		
F			4,198		
p			0,000		

“Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler çok değişkenli regresyon analizi ile araştırılmıştır. Modelin “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde

“birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin bu konudaki değişkenliği açıklama oranı $R^2=0,513$ ’dir.

Çok değişkenli regresyon denklemi: $Y=0,01+0,20X_1+0,18X_2+0,28X_3+0,34X_4$ ’tür. (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Görsel mahremiyet, X_2 :Kışın ısınma, X_3 :Konutun kullanılabilirliği, X_4 :Antre ve koridorların büyüklüğü).

Modelde yer alan değişkenlerin, değişkenliği açıklama payı (ExpB) ve anlamlılık düzeyleri (p): Antre ve koridorların büyüklüğü (0,34, $p<0,05$), Konutun kullanılabilirliği (0,25, $p<0,05$), Kışın ısınma (0,18, $p<0,05$) ve Görsel mahremiyet (0,21, $p<0,05$).



Şekil 4.68. “Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler

“Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler: 1) Görsel mahremiyet 2) Kışın ısınma, 3) Konutun kullanılabilirliği, 4) Antre ve koridorların büyüklüğü’dür.

Görsel mahremiyet, konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde etkili olan özelliklerden biridir. Görsel mahremiyet “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” başlığı altında sorgulanan özelliklerdendir. Dolayısıyla kullanıcılar

tarafından etkili bir özellik olarak görülen görsel mahremiyetin sağlanması noktasında, tasarımcı tarafından blokların site içindeki yerleşimine, blokların birbirlerine göre konumlarına dikkat edilmesi gerekmektedir. Görsel mahremiyetin sağlanması noktasındaki tedbirlerin alınması, çözümlerin geliştirilmesi gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Kışın ısınma performansı da konuttan duyulan memnuniyet açısından etkili bir özellik olarak saptanmıştır. Kışın ısınma düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (çok iyi), Pamuklar (iyi), Aktaş (iyi) ve Gültepe (iyi) olarak değerlendirilmiştir. Kışın ısınma özelliğinin etkili bir özellik olarak saptanması, kullanıcılar tarafından kışın ısınma performansının önemsendiğini, memnuniyetin sağlanması kapsamında önemli bir unsur olarak değerlendirildiğini ortaya koymaktadır.

Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden fonksiyonellik (kullanışlılık) etkili özelliklerden biridir. Konutta; büyüklükler, malzeme, performans ilişkili özelliklerden ziyade kullanışlılığın ön plana çıkması kullanıcıların fonksiyonellik noktasındaki beklentisinin, diğerlerinden daha önemli olduğunu ortaya koymaktadır. Araştırmaya konu yerleşimlerde standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanıldığı, bu bağlamda fonksiyon şemalarının aynı olduğu dikkat çekmektedir. Memnuniyetin artırılmasına yönelik olarak plan çözümlerinin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Fonksiyonellik etkili bir özellik olarak ön plana çıkarken, konut veya konutta yer alan mekânların büyüklükleri etkili özelliklerden değildir. Dinç ve diğ. (2013) tarafından yapılan araştırmada birim konut büyüklükleri (toplam büyüklük ve belirli alanların büyüklüğü) konut memnuniyetini etkileyen değişkenlerden biri olarak belirlenmiştir. Ergenoğlu (2003) tarafından da konut büyüklüğünün bir parametre olarak ele alındığı görülmektedir. Ancak bu araştırma açısından konut veya konuttaki mekanların büyüklüğüne ilişkin özelliklerin etkili olmadıkları (antre ve koridorların büyüklüğü hariç) sonucuna ulaşılmıştır. Araştırma bu sonuç itibarıyla daha önce yapılmış, bahsedilen araştırmalardan farklılaşmıştır. Antre ve koridorların büyüklüğü özelliğinin etkili bir özellik olarak saptanmasında, Aktaş'ta 4,48-5,88 m², Demetevler'de 4,77-7,83 m², Gültepe'de 2,41-8,33 m² ve Pamuklar'da 5,07-5,39 m² arasında değişen mevcut antre büyüklüklerinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Konutta zamanın büyük kısmının geçirildiği mekanların dışında antre ve koridorların büyüklüğünün etkili olan bir özellik olarak ortaya çıkması araştırmacı tarafından beklenmeyen bir durumdur.

4.3.3. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler

Çizelge 4.16. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nin etkileri

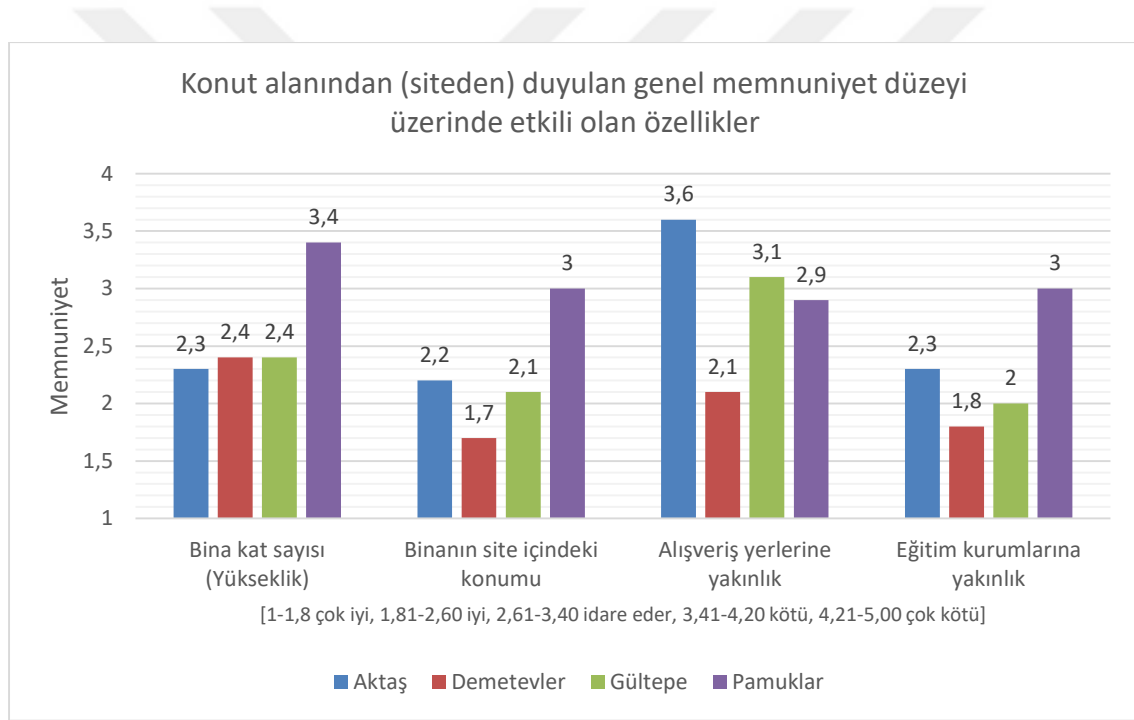
Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	0,68	0,34		2,00	0,048
Şehir Merkezine Yakınlık	-0,07	0,14	-0,05	-0,49	0,623
Eğitim Kurumlarına Yakınlık	-0,30	0,14	-0,28	-2,11	0,037**
Sağlık Kurumlarına Yakınlık	0,10	0,13	0,09	0,75	0,454
Spor Tesislerine Yakınlık	-0,07	0,10	-0,08	-0,69	0,491
Alışveriş Yerlerine Yakınlık	0,21	0,09	0,25	2,24	0,027**
İbadet Yerlerine Yakınlık	0,05	0,11	0,05	0,47	0,638
Site İçi Parklar ve Çocuk Oyun Alanları Yeterliliği	0,06	0,11	0,07	0,51	0,610
Ortak Buluşma ve Toplanma Alanları yeterliliği	0,02	0,09	0,03	0,23	0,819
Otoparkların Yeterliliği	0,07	0,11	0,09	0,67	0,504
Yaya ve Araç Yolları Yeterliliği	-0,16	0,12	-0,19	-1,35	0,178
Ulaşım İmkanlarının Yeterliliği	0,17	0,09	0,20	1,86	0,066
Yeşil Alanların Yeterliliği	0,12	0,09	0,15	1,27	0,206
Kalabalıklık / İnsan Yoğunluğu	-0,01	0,10	-0,01	-0,11	0,911
Binanın Site İçindeki Konumu	0,48	0,13	0,45	3,75	0,000**
Binalar Arası Boşluk	-0,17	0,11	-0,17	-1,50	0,137
Bina Kat Sayısı (Yükseklik)	0,27	0,11	0,27	2,58	0,011**
Yönlenme	-0,07	0,09	-0,08	-0,79	0,434
R ²			0,402		
Düzeltilmiş R ²			0,308		
F			4,272		
p			0,000**		

“Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nden etkisi olan özellikler çok değişkenli regresyon analizi ile araştırılmıştır. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde

“bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nin bu konudaki değişkenliği açıklama oranı $R^2=0,402$ 'dir.

Çok değişkenli regresyon denklemi: $Y=0,68+0,27X_1+0,48X_2+0,21X_3+-0,30X_4$ 'tür. (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Bina kat sayısı (Yükseklik), X_2 :Binanın site içindeki konumu, X_3 :Alışveriş yerlerine yakınlık, X_4 :Eğitim kurumlarına yakınlık)

Modelde yer alan değişkenlerin, değişkenliği açıklama payı (ExpB) ve anlamlılık düzeyleri (p): Eğitim kurumlarına yakınlık (0,28, $p<0,05$), Alışveriş yerlerine yakınlık (0,25, $p<0,05$), Binanın site içindeki konumu (0,45, $p<0,05$) ve Bina kat sayısı (0,27, $p<0,05$).



Şekil 4.69. “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nden etkisi olan özellikler

“Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nden etkisi olan özellikler: 1) Bina kat sayısı (yükseklik), 2) Binanın site içindeki konumu, 3) Alışveriş yerlerine yakınlık, 4) Eğitim kurumlarına yakınlık’tır.

Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde etkili olan özelliklerden, “alışveriş yerlerine yakınlık” ve “eğitim kurumlarına yakınlık” özellikleri “yakınlıklar” alt başlığı altında; “bina kat sayısı (yükseklik)” ve “binanın site içindeki

konumu” özellikleri “bina özellikleri” alt başlığı altında yer almaktadır. “Yeterlilikler” alt başlığı altındaki özelliklerden hiçbirinin etkili özellik olarak saptanmaması dikkat çekicidir.

Bina kat sayısı (yükseklik) etkili olduğu saptanan özelliklerden biridir. Yerleşimlerdeki bloklar Aktaş'ta Z+10-14 kat, Demetevler'de Z+12-14 kat, Gültepe'de Z+7-13 kat arasında ve Pamuklar'da Z+13 katlıdır. Aktaş, Demetevler ve Gültepe'nin kat yükseklikleri kullanıcılar tarafından “iyi”; Pamuklar ise “idare eder” kategorisinde değerlendirilmiştir. Bahsedilen kat yüksekliklerinin, kullanıcıların memnuniyetini olumsuz yönde etkilemediği görülmektedir.

Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde eğitim kurumlarına yakınlığın etkili olmasında, %70'i 3-4 kişilik ailelerden oluşan katılımcıların çocuklarının eğitim ihtiyacının karşılanması gereksiniminden kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte her ailenin temel bir takım alışveriş (hizmet/ürün) ihtiyacının bulunmasının doğal sonucu olarak alışveriş yerlerine yakınlığın da etkili özelliklerden birisi olduğu değerlendirilmektedir.

Binanın site içindeki konumu, yerleşimdeki blokların; konumlanma, erişim, gün ışığından faydalanma, yönlendirme hususlarını etkileyen bir özelliktir. Bu bakımdan, kullanıcılar tarafından binalarının site içindeki konumunun önemsendiği ve bunun sonucunda etkili özelliklerden biri olarak saptandığı değerlendirilmektedir.

4.3.4. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler

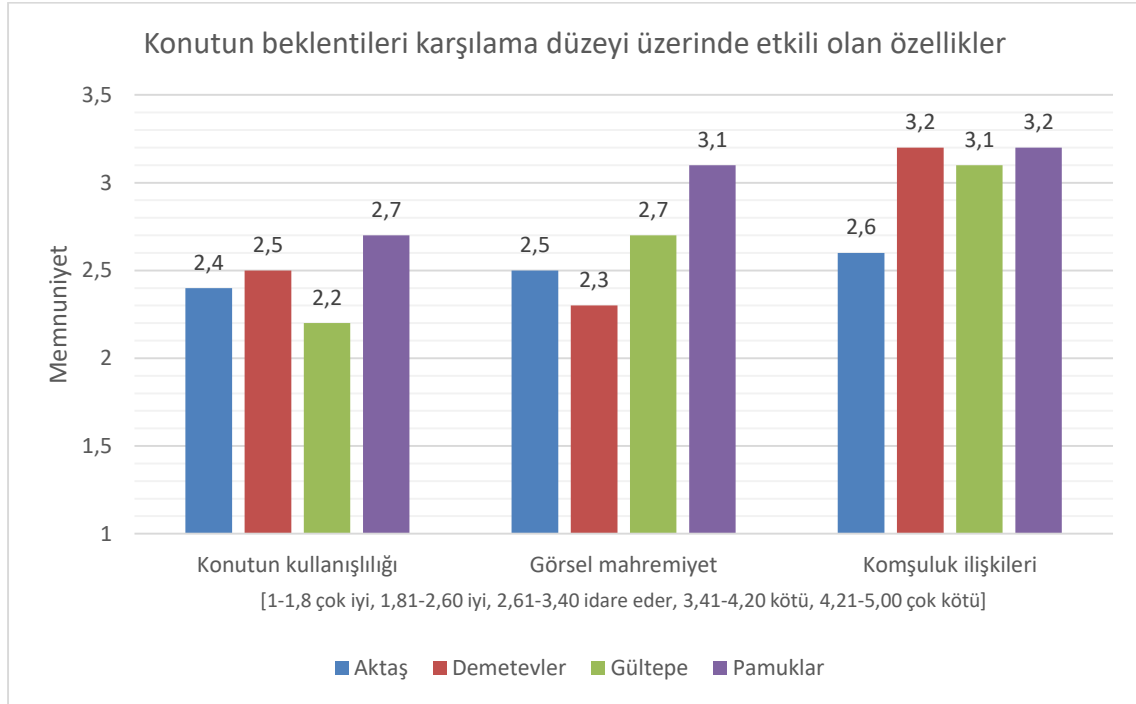
Çizelge 4.17. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	-0,06	0,30		-0,19	0,849
Konutun Büyüklüğü	0,11	0,10	0,11	1,12	0,264
Salonun Büyüklüğü	0,13	0,10	0,12	1,24	0,217
Oturma odasının büyüklüğü	-0,01	0,09	-0,01	-0,11	0,914
Mutfağın büyüklüğü	-0,04	0,07	-0,05	-0,62	0,534
Ebeveyn yatak odası büyüklüğü	0,02	0,08	0,03	0,30	0,765
Çocuk yatak odası büyüklüğü	-0,13	0,07	-0,16	-1,71	0,090
Antre ve koridorların büyüklüğü	0,07	0,08	0,08	0,86	0,392
Banyo büyüklüğü	0,02	0,09	0,02	0,18	0,858
Lavabo-Tuvalet büyüklüğü	0,08	0,08	0,08	0,89	0,373
Balkon büyüklüğü	0,10	0,06	0,13	1,66	0,099
Konutun kullanılabilirliği	0,36	0,09	0,36	3,89	0,000**
Konutun malzeme kalitesi	0,10	0,06	0,16	1,85	0,067
Kışın Isınma	0,01	0,07	0,01	0,08	0,935
Gün ışığından faydalanma	0,04	0,06	0,04	0,55	0,581
Havalandırma	-0,10	0,06	-0,13	-1,62	0,108
Ses yalıtımı	-0,03	0,06	-0,04	-0,44	0,663
Görsel mahremiyet	0,15	0,07	0,16	1,98	0,050**
Komşuluk İlişkileri	0,12	0,05	0,16	2,28	0,024**
R ²			0,577		
Düzeltilmiş R ²			0,510		
F			8,580		
p			0,000**		

“Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler çok değişkenli regresyon analizi ile araştırılmıştır. Modelin “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin bu konudaki değişkenliği açıklama oranı $R^2=0,577$ ’dir.

Çok değişkenli regresyon denklemi: $Y = -0,06 + 0,36X_1 + 0,15X_2 + 0,12X_3$ (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Konutun kullanılşılığı, X_2 :Görsel mahremiyet, X_3 :Komşuluk ilişkileri)

Modelde yer alan değişkenlerin, değişkenliği açıklama payı (ExpB) ve anlamlılık düzeyleri (p): Konutun kullanılşılığı (0,36, $p < 0,05$), Görsel mahremiyet (0,16, $p < 0,05$) ve Komşuluk ilişkileri (0,16, $p < 0,05$).



Şekil 4.70. “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler

“Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler: 1) Konutun kullanılşılığı, 2) Görsel mahremiyet, 3) Komşuluk ilişkileri’dir.

Konutun kullanılşılığı beklentileri karşılama düzeyi üzerinde de etkili olan özelliklerden biridir. Beklentileri karşılama bakımından, birim konuta ilişkin sadece kullanılşılığın etkili bir özellik olarak saptanması dikkat çekicidir. Araştırmacı tarafından kullanılşılık ile birlikte büyüklüklere dair bir takım özelliklerin de etkili başlıklardan olması beklenmekte ise de sonuç bu şekilde ortaya çıkmıştır.

Görsel mahremiyet, konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde etkili olduğu tespit edilen başlıklardan bir diğeridir. Kullanıcıların görsel mahremiyetin sağlanması noktasında beklentilerinin olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Bu durumda tasarımın görsel mahremiyeti sağlayacak şekilde gerçekleştirilmesi kullanıcı memnuniyetini arttıran bir unsur olacaktır. Araştırmaya konu yerleşimlerde binalar arası boşlukların 13-20 m arasında değiştiği, her 4 yerleşimde yer alan konutların da, çevrelerindeki yapılara göre binalar arası boşluklarının daha fazla olduğu, bunun da kullanıcılar üzerinde daha ferah bir konut alanında yaşadıkları hissini uyandırdığı değerlendirilmektedir. Görsel mahremiyetin sağlanması açısından binalar arası boşluklar kadar binaların konumlanmasının da etkisi olduğu, bu kapsamda blok yerleşimleri ve blokların birbirlerine göre konumlarının, görsel mahremiyet düşünülerek tasarlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

“Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi”nde olduğu gibi “konutun kullanılabilirliği” ve “görsel mahremiyet” özellikleri “konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde de etkili olan özelliklerindedir.

Komşuluk ilişkileri beklentileri karşılama düzeyi üzerinde etkili olan özelliklerden bir diğeridir. Araştırmada komşuluk ilişkileri düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Aktaş (iyi), Gültepe (idare eder), Demetevler (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Daha önce yapılan araştırmalarda da komşuluk ilişkilerinin memnuniyet üzerindeki etkisi dile getirilmiştir. Memnuniyetin sadece iç mekânla sınırlı kalmadığı gibi konut dışı mekân, bölge, semt ve komşuluk gibi kavramların da memnuniyetle birlikte değerlendirilmesi gerektiği Çerçi (1997) tarafından belirtilmiştir. Bruning (2004) tarafından yapılan çalışmada konut alanında memnuniyet üzerinde, komşulardan memnun olma durumunun etkili olduğu ifade edilmiştir. Kellekci ve Berköz (2006) tarafından yapılan araştırmada da komşuluk ilişkileri kullanıcı memnuniyeti konusunda etkili olan bir faktör olarak belirlenmiştir. Yine Pulat ve diğerleri (1996) tarafından yapılan araştırmada da komşuluk ilişkileri sosyal etkileşim parametrelerinden birisi olarak ele alınmıştır. İnsanlar arasındaki sosyal ilişkinin komşuluk ilişkileriyle doğru orantılı olacağı düşünüldüğünde, kullanıcıların ortak zaman geçirmelerini sağlayacak ortak buluşma ve toplanma alanları, site içi rekreasyon ve park alanları vb. sosyal alanların geliştirilmesi gerektiği açıktır. Kullanıcılara bina çevresi fiziksel özellikleri bakımından nitelikli sosyal alanlar sunulması, komşuluk ilişkilerinin daha iyi seviyeye gelmesine katkı sunacaktır.

4.3.5. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde etkisi olan özellikler

Çizelge 4.18. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	0,07	0,35		0,19	0,846
Şehir Merkezine Yakınlık	--0,01	0,10	--0,01	--0,08	0,937
Eğitim Kurumlarına Yakınlık	--0,13	0,11	--0,15	--1,24	0,217
Sağlık Kurumlarına Yakınlık	0,12	0,10	0,13	1,18	0,243
Spor Tesislerine Yakınlık	0,07	0,08	0,10	0,94	0,349
Alışveriş Yerlerine Yakınlık	--0,14	0,08	--0,21	--1,83	0,071
İbadet Yerlerine Yakınlık	--0,05	0,09	--0,06	--0,58	0,562
Site İçi Parklar ve Çocuk Oyun Alanları Yeterliliği	0,21	0,09	0,32	2,42	0,018* *
Ortak Buluşma ve Toplanma Alanları yeterliliği	--0,11	0,07	--0,16	--1,61	0,111
Otoparkların Yeterliliği	--0,16	0,08	--0,26	--1,94	0,055
Yaya ve Araç Yolları Yeterliliği	0,04	0,09	0,06	0,48	0,633
Ulaşım İmkanlarının Yeterliliği	0,06	0,07	0,09	0,92	0,361
Yeşil Alanların Yeterliliği	0,01	0,07	0,01	0,10	0,920
Kalabalıklık / İnsan Yoğunluğu	--0,01	0,08	--0,02	--0,19	0,848
Binanın Site İçindeki Konumu	0,33	0,10	0,39	3,18	0,002* *
Binalar Arası Boşluk	--0,07	0,09	--0,09	--0,83	0,407
Bina Kat Sayısı (Yükseklik)	0,09	0,08	0,11	1,04	0,303
Yönlenme	0,01	0,08	0,02	0,14	0,885
Konutun Büyüklüğü	0,06	0,11	0,06	0,51	0,611
Salonun Büyüklüğü	0,13	0,11	0,12	1,18	0,241
Oturma odasının büyüklüğü	--0,06	0,09	--0,07	--0,66	0,513
Mutfağın büyüklüğü	0,00	0,07	0,00	-0,05	0,961
Ebeveyn yatak odası büyüklüğü	0,09	0,09	0,10	0,94	0,350
Çocuk yatak odası büyüklüğü	--0,03	0,09	--0,04	--0,35	0,724
Antre ve koridorların büyüklüğü	0,05	0,09	0,05	0,52	0,603

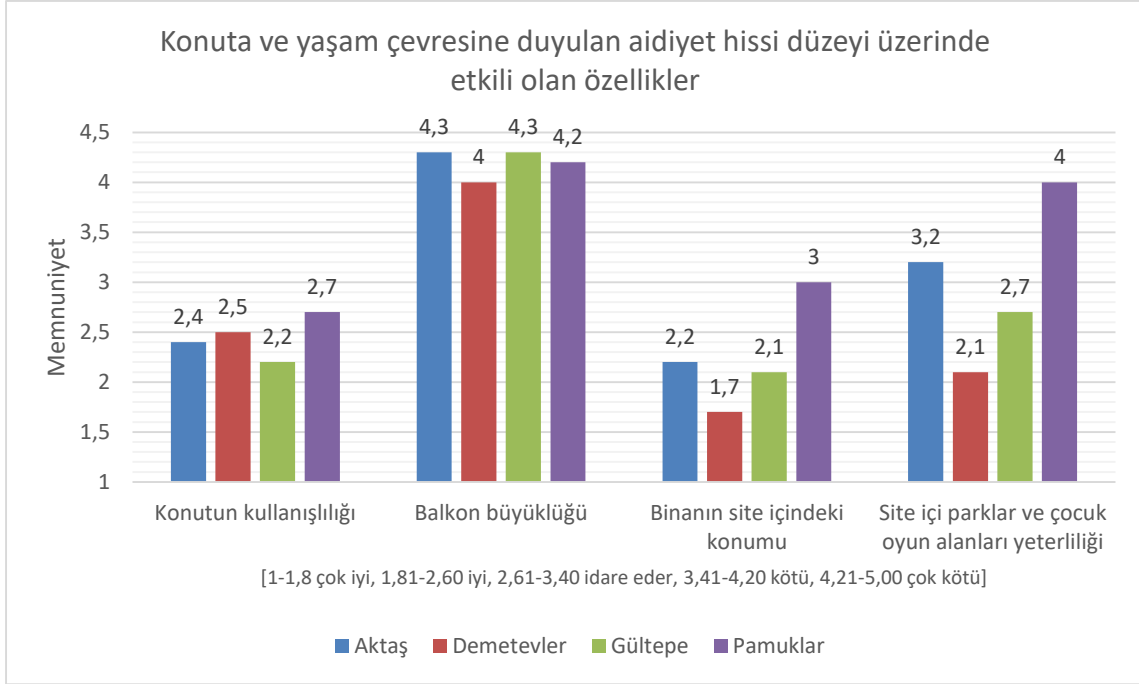
Çizelge 4.18. (devam) “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkileri

Banyo büyüklüğü	--0,05	0,11	--0,05	--0,45	0,654
Lavabo-Tuvalet büyüklüğü	0,12	0,09	0,14	1,33	0,188
Balkon büyüklüğü	0,15	0,07	0,19	2,03	0,046* *
Konutun kullanışlılığı	0,28	0,11	0,28	2,43	0,017* *
Konutun malzeme kalitesi	0,01	0,07	0,01	0,09	0,925
Kışın Isınma	--0,02	0,07	--0,03	--0,31	0,755
Gün ışığından faydalanma	--0,01	0,08	--0,01	--0,09	0,928
Havalandırma	--0,09	0,07	--0,11	--1,23	0,224
Ses yalıtımı	--0,04	0,07	--0,06	--0,59	0,554
Görsel mahremiyet	0,06	0,09	0,07	0,75	0,453
Komşuluk İlişkileri	0,09	0,06	0,12	1,46	0,149
R ²			0,681		
Düzeltilmiş R ²			0,548		
F			5,119		
p			0,000**		

“Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden, etkisi olan özellikler çok değişkenli regresyon analizi ile araştırılmıştır. Modelin “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin bu konudaki değişkenliği açıklama oranı $R^2=0,681$ ’dir.

Çok değişkenli regresyon denklemi $Y=0,07+0,28X_1+0,15X_2+0,33X_3+0,21X_4$ (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Konutun kullanışlılığı, X_2 :Balkon büyüklüğü, X_3 :Binanın site içindeki konumu, X_4 :Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği)

Modelde yer alan değişkenler, değişkenliği açıklama payı (ExpB) ve anlamlılık düzeyleri (p): Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği (0,32, $p<0,05$), Binanın site içindeki konumu (0,39, $p<0,05$), Balkon büyüklüğü (0,19, $p<0,05$) ve Konutun kullanışlılığı (0,28, $p<0,05$).



Şekil 4.71. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler

“Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler: 1) Konutun kullanılabilirliği, 2) Balkon büyüklüğü, 3) Binanın site içindeki konumu, 4) Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği’dir.

Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi insanların yaşadıkları konut alanını ve çevresini ne kadar yuva olarak sahiplendiklerinin/benimsediklerinin de bir göstergesidir. Bu kapsamda, etkili olduğu tespit edilen başlıklara bakıldığında, araştırma kapsamındaki kullanıcıların kullanışlı bir konuta sahip olmalarının, binalarının site içerisindeki konumları ile site içinde yeterli park ve çocuk oyun alanlarının bulunmasının ve yeterli balkon büyüklüğünün, konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkili özellikler olarak saptandığı görülmektedir.

Konutun kullanılabilirliğinin “konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” ve konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde etkili bir özellik olarak saptandığı gibi “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde de etkili olduğu saptanmıştır. Bu sonuç çerçevesinde kullanışlı bir konuta sahip olan kullanıcıların, konutlarına karşı duydukları aidiyet hissini pozitif yönde söylemek mümkündür.

Konutun veya konut içindeki mekânların büyüklükleri konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi üzerinde etkili değilken balkon büyüklüğünün etkili bir özellik olarak ortaya çıkması dikkat çekici olup araştırmacı tarafından da beklenmeyen bir durumdur. Araştırma kapsamındaki konutlarda yaşayan aile tiplerine bakıldığında, kullanıcıların %70'inin 3-4 kişi olarak yaşadığı görülmektedir. Balkon büyüklüğünün konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi üzerindeki etkili özelliklerden biri olmasında, 3-4 kişilik aileler için Aktaş'ta 2,52 m² ile 3,90 m², Demetevler'de 3,5 m² ile 4,72 m², Gültepe'de 2,52 m² ile 8,87 m², Pamuklar'da 3,25 m² ile 3,90 m² arasındaki mevcut balkon büyüklüklerinin yetersiz kalmasından kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Ayrıca araştırmacı tarafından her 4 yerleşim için de yapılan anket ve saha çalışmaları aşamasında balkon büyüklüklerinin en fazla şikâyet edilen hususlardan birisi olduğu not edilmiştir.

“Binanın site içindeki konumu” ve “site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği” özellikleri “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” başlığı altında yer almaktadır. Nitekim literatürde bu yönde benzer sonuçlara ulaşılmış bulunan Kelekçi ve Berköz (2006), Girginer (2006), Çerçi (1997), Girgin (2007) vd. gibi çok sayıda çalışma bulunmaktadır. Site içi parklar ve çocuk oyun alanlarının yeterliliğinin etkili bir özellik olarak ortaya çıkmasının, araştırma kapsamındaki yerleşimlerde yaşayan çocuklu ailelerin beklentisinin doğal bir sonucu olduğu değerlendirilmektedir. Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (kötü) olarak değerlendirilmiştir.

Binanın site içindeki konumu özelliği, konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkili olan özelliklerden bir diğeridir. Blokların hâkim rüzgâr yönü ile güneş yönü dikkate alınarak yerleştirilip yerleştirilmediği gibi hususlar kullanıcıların konfor şartlarını etkilediğinden, binanın site içindeki konumunun da etkili olan özelliklerden biri olarak tespit edildiği değerlendirilmektedir.

Çizelge 4.19. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “demografik özellikleri”nin etkileri

Değişken	B	Standart Hata	Exp(B)	t	p
Sabit	1,42	1,18		1,20	,237
Şehir Merkezine Yakınlık	0,37	0,16	0,36	2,30	,027**
Eğitim Kurumlarına Yakınlık	-0,19	0,18	-0,22	-1,04	,306
Sağlık Kurumlarına Yakınlık	0,11	0,15	0,13	0,73	,467
Spor Tesislerine Yakınlık	0,10	0,11	0,15	0,94	,354
Alışveriş Yerlerine Yakınlık	0,06	0,12	0,09	0,52	,607
İbadet Yerlerine Yakınlık	-0,17	0,13	-0,19	-1,24	,224
Site İçi Parklar ve Çocuk Oyun Alanları Yeterliliği	0,21	0,16	0,30	1,31	,197
Ortak Buluşma ve Toplanma Alanları yeterliliği	-0,04	0,11	-0,06	-0,39	,695
Otoparkların Yeterliliği	-0,22	0,15	-0,34	-1,47	,148
Yaya ve Araç Yolları Yeterliliği	0,00	0,11	0,00	0,00	,999
Ulaşım İmkanlarının Yeterliliği	-0,01	0,10	-0,02	-0,13	,895
Yeşil Alanların Yeterliliği	0,26	0,12	0,38	2,26	,030**
Kalabalıklık / İnsan Yoğunluğu	0,06	0,13	0,07	0,47	,639
Binanın Site İçindeki Konumu	0,21	0,15	0,24	1,40	,169
Binalar Arası Boşluk	-0,28	0,13	-0,33	-2,17	,036**
Bina Kat Sayısı (Yükseklik)	0,02	0,14	0,02	0,15	,880
Yönlenme	-0,01	0,13	-0,01	-0,05	,960
Konutun Büyüklüğü	0,14	0,18	0,15	0,83	,414
Salonun Büyüklüğü	-0,37	0,19	-0,34	-1,92	,062
Oturma odasının büyüklüğü	0,36	0,19	0,40	1,93	,060
Mutfağın büyüklüğü	0,00	0,13	0,00	0,02	,988
Ebeveyn yatak odası büyüklüğü	-0,24	0,19	-0,25	-1,31	,199
Çocuk yatak odası büyüklüğü	0,11	0,17	0,12	0,67	,509
Antre ve koridorların büyüklüğü	0,01	0,14	0,01	0,09	,930
Banyo büyüklüğü	0,07	0,16	0,07	0,45	,654
Lavabo-Tuvalet büyüklüğü	0,36	0,21	0,35	1,72	,093
Balkon büyüklüğü	-0,17	0,13	-0,21	-1,31	,199
Konutun kullanılabilirliği	0,03	0,18	0,02	0,14	,889
Konutun malzeme kalitesi	-0,02	0,11	-0,02	-0,16	,872
Kışın Isınma	-0,02	0,15	-0,02	-0,13	,898

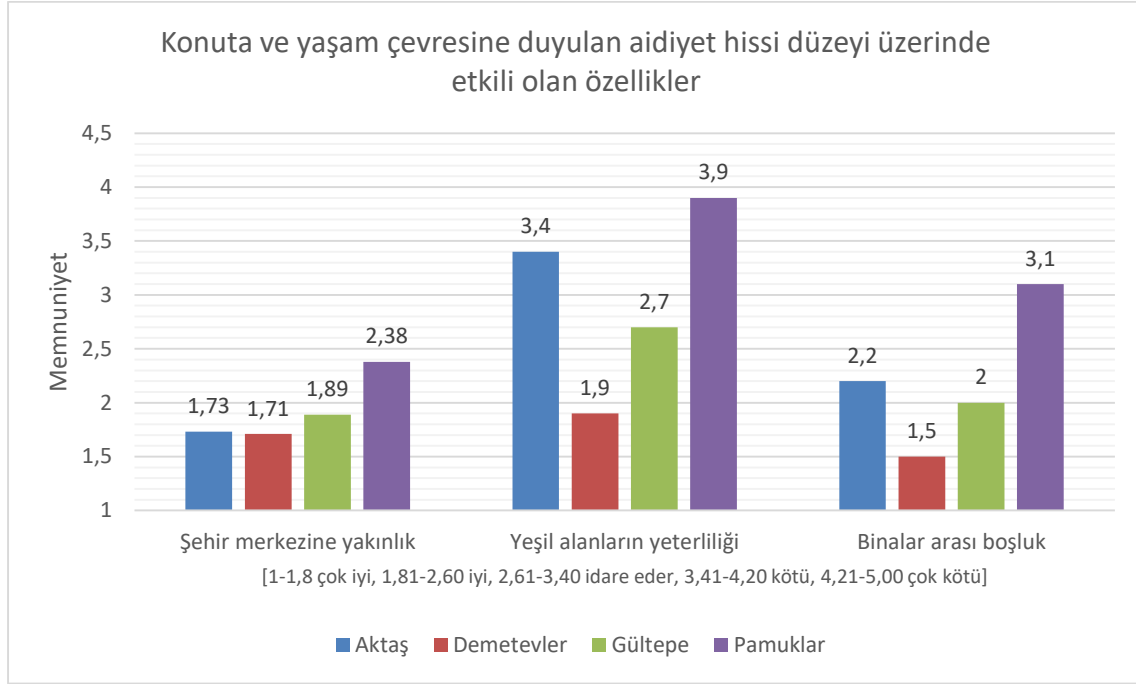
Çizelge 4.19. (devam) “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “demografik özellikleri”nin etkileri

Gün ışığından faydalanma	0,06	0,15	0,07	0,39	,702
Havalandırma	0,10	0,12	0,11	0,83	,413
Ses yalıtımı	-0,14	0,11	-0,19	-1,19	,240
Görsel mahremiyet	0,18	0,16	0,17	1,15	,257
Komşuluk İlişkileri	0,00	0,10	0,00	-0,04	,969
Cinsiyet	-0,61	0,27	-0,33	-2,29	,028**
Yaş	-0,01	0,01	-0,12	-0,72	,479
Eğitim durumu	0,08	0,10	0,12	0,81	,421
Meslek	0,06	0,05	0,16	1,23	,227
Gelir	0,00	0,00	0,02	0,09	,927
Mülkiyet durumu	0,02	0,10	0,02	0,20	,841
Konutta ikamet süresi	0,03	0,03	0,10	0,78	,441
Konutta yaşayan kişi sayısı	-0,08	0,10	-0,10	-0,80	,428
Konutu tercih sebebi	-0,04	0,05	-0,09	-0,84	,405
Daha önce yaşadığı konut	-0,06	0,20	-0,03	-0,30	,769
R ²			0,757		
Düzeltilmiş R ²			0,484		
F			2,773		
p			0,001**		

“Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “demografik özellikleri”nden etkisi olan özellikler çok değişkenli regresyon analizi ile araştırılmıştır. Modelin “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “demografik özellikleri”nin bu konudaki değişkenliği açıklama oranı $R^2=0,757$ ’dir.

Çok değişkenli regresyon denklemi $Y=1,42+0,37X_1+0,26X_2+-0,28X_3+-0,61X_4$ (Y:Çok değişkenli regresyon denklemi, X_1 :Şehir merkezine yakınlık, X_2 :Yeşil alanların yeterliliği, X_3 :Binalar arası boşluk, X_4 :Cinsiyet)

Modelde yer alan değişkenlerin, değişkenliği açıklama payı (ExpB) ve anlamlılık düzeyleri (p): Şehir merkezine yakınlık (0,36, $p<0,05$), Yeşil alanların yeterliliği (0,38, $p<0,05$), Binalar arası boşluk (0,33, $p<0,05$), Cinsiyet (0,33, $p<0,05$).



Şekil 4.72. “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler

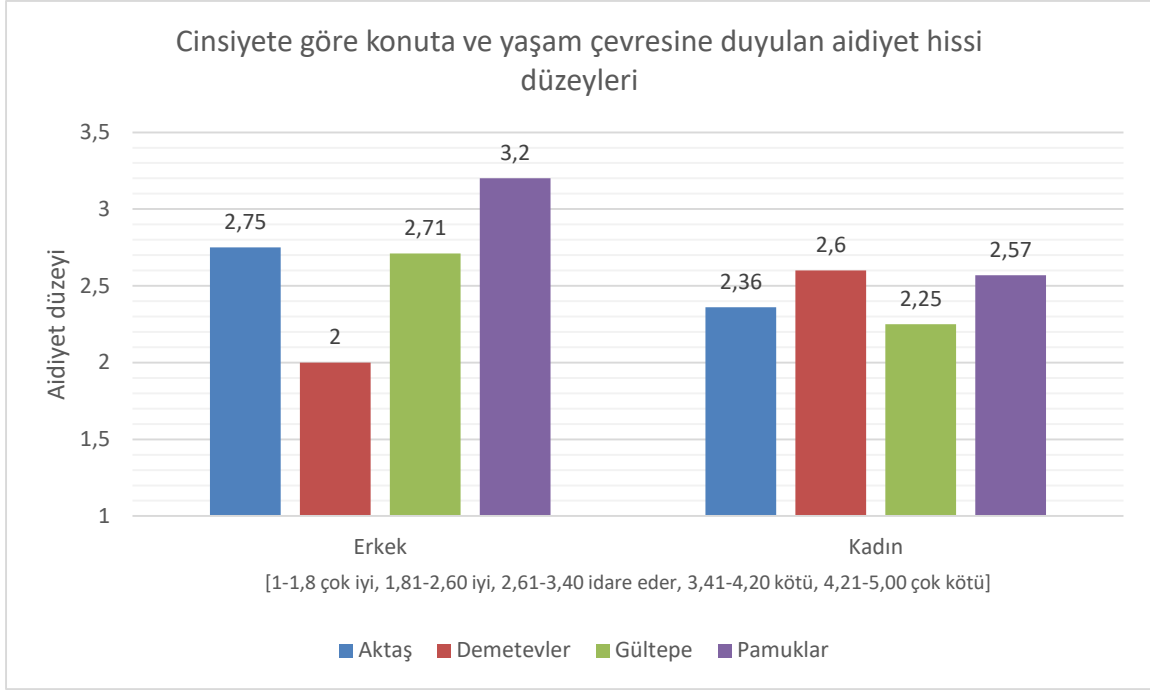
“Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden etkisi olan özellikler: 1) Şehir merkezine yakınlık, 2) Yeşil alanların yeterliliği, 3) Binalar arası boşluk’tur.

Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkili olan özelliklerden şehir merkezine yakınlık, yeşil alanların yeterliliği ve binalar arası boşluk özelliklerinin tamamı, bina ve çevresi fiziksel özellikleri başlığı altında yer almaktadır. Bununla birlikte “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans” özellikleri altında yer alan özelliklerden hiç birisinin etkili bulunmaması dikkat çekicidir. Bu durumda ortaya çıkan sonuç daha önce yapılmış araştırmalarda ortaya konulan; memnuniyetin sağlanmasında konut yaşam çevrelerinin fiziksel niteliklerinin öne çıktığı (Girgin 2007), fiziksel çevre kalitesinin memnuniyet ile yakından ilgili olduğu (Çerçi 1997) gibi saptamalarla örtüşmektedir.

Araştırma kapsamındaki yerleşimlerin şehir merkezine uzaklıkları, Aktaş 6,3 km, Demetevler 9,4 km, , Gültepe 6,6 km, Pamuklar 9,6 km olarak tespit edilmiştir. Bu mesafeler çerçevesinde şehir merkezine yakınlık düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (çok iyi), Aktaş (çok iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (iyi) olarak değerlendirilmiştir. Şehir merkezine yakınlığın etkili özelliklerden biri olarak saptanmasıyla kullanıcıların yerleşimlerin konumları üzerinden aidiyet duygusu geliştirdikleri sonucuna ulaşılmaktadır. Bu kapsamda yeni yapılacak projeler açısından şehir merkezine yakınlığın verilecek kararlarda göz önünde bulundurulmasının önemli olduğu değerlendirilmektedir.

Yeşil alanların yeterliliği, kullanıcıların konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkili olan özelliklerden bir diğeridir. MPYY uyarınca yeşil alanlara ilişkin standart kişi başı 10 m² olarak belirlenmiştir. Araştırmayla yeşil alan miktarı ile kullanıcı memnuniyetini doğru orantılı olduğu görülmüştür. Aynı zamanda yeşil alanların aidiyet duygusu geliştirmede de etkili olduğu göz önünde bulundurulduğunda yeni yapılacak projeler açısından kişi başı asgari yeşil alan miktarlarının sağlanmasının gerektiği değerlendirilmektedir. Nicelik ve nitelik bakımından yeterli yeşil alanların kullanıcı memnuniyetini arttıracığı değerlendirilmektedir.

Binalar arası boşluk özelliği de konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkilidir. Yerleşim ve konumlandırmaya ilişkin kararlar alınırken binalar arasında kullanıcıların ihtiyaç duydukları optimum boşlukların bırakılmasının gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

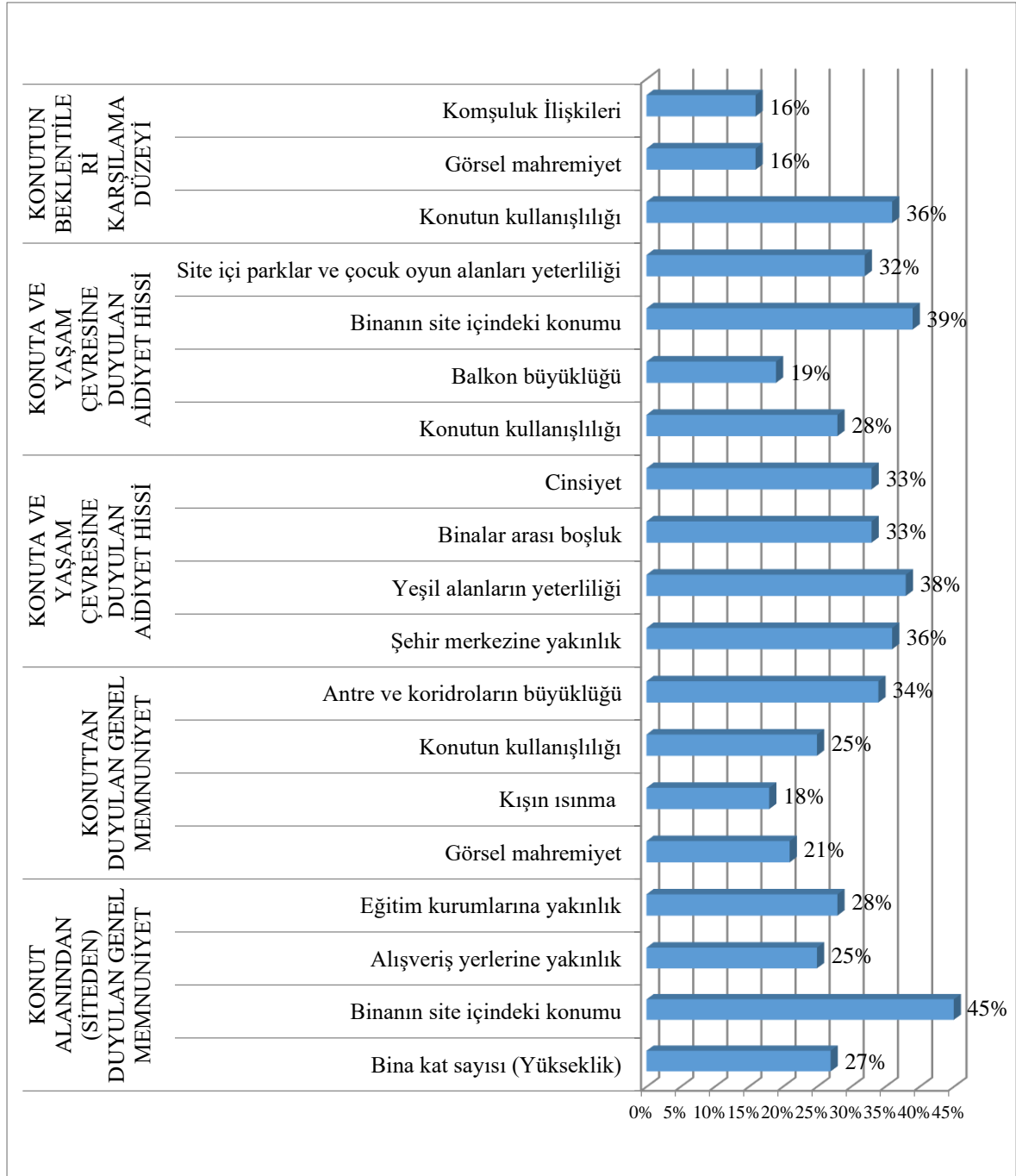


Şekil 4.73. Cinsiyete göre konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyleri

“Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “demografik özellikleri”nden etkisi olan özellik cinsiyet’tir.

Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi üzerinde etkili olan özellikleri belirlemek için analize demografik özellikler de eklendiğinde cinsiyetin etkili bir özellik olarak ortaya çıktığı görülmektedir.

Erkek kullanıcıların memnuniyetleri bakımından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Gültepe (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Kadın kullanıcıların memnuniyetleri bakımından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (iyi), Aktaş (iyi), Demetevler (iyi) ve Pamuklar (iyi) olarak değerlendirilmiştir. Demetevler’de erkeklerin; Aktaş, Gültepe ve Pamuklar’da ise kadınların daha memnun oldukları tespit edilmiştir. Bununla birlikte katılımcıların: Aktaş’ta %77’sinin erkek, %23’ünün kadın; Demetevler’de %75’inin erkek, %25’inin kadın; Gültepe’de %82’sinin erkek, %18’inin kadın; %75’inin erkek, %25’inin kadın olduğu belirtilmelidir.



Şekil 4.74. “Genel memnuniyet ve aidiet düzeyi” üzerinde etkili olan özellikler

Konutun kullanılabilirliğinin; “konutun beklentileri karşılama düzeyi”, “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiet hissi” ve “konuttan duyulan genel memnuniyet” olmak üzere 3 başlık üzerinde de etkili olduğu saptanmıştır. Araştırma kapsamındaki kullanıcılar tarafından birim konuta ilişkin özellikler arasından en fazla “konutun kullanılabilirliği” özelliğinin önemsendiği vurgulanmalıdır. Ancak standartlaştırılmış proje çözümleri yerine, fonksiyonelliğin sağlandığı farklı plan çözümlerinin geliştirilerek kullanıcı memnuniyetinin artırılmasının hedeflenmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Kullanılabilirliğin beklentileri

karşılama düzeyi, konut ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi ve konuttan duyulan genel memnuniyet olmak üzere her 3 başlık için de etkili bir özellik olarak tespit edilmesi, kullanılabilirlik/fonksiyonelliğin tasarımcılar tarafından en fazla dikkat edilmesi gereken hususlardan biri olduğunu ortaya koymaktadır.

Görsel mahremiyetin; “konutun beklentileri karşılama düzeyi” ve “konuttan duyulan genel memnuniyet” olmak üzere 2 başlık üzerinde de etkili olduğu saptanmıştır.

Binanın site içindeki konumunun; “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi” ve “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” olmak üzere 2 başlık üzerinde de etkili olduğu saptanmıştır.

Bu kapsamda özetle;

Memnuniyet düzeyi ölçümünden elde edilen veriler çerçevesinde yapılan regresyon analizleri sonucunda, “genel memnuniyet ve aidiyet” üzerinde hangi özelliklerin etkili oldukları saptanmıştır. “Genel memnuniyet ve aidiyet”in alt başlıkları üzerinde, demografik özelliklerin etkisi; “Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkisi; “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”, “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” ile “demografik özellikleri”nin etkisi; “konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nin etkisi; “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde” ise “bina ve çevresi fiziksel özellikleri”nin etkisi esas alınmıştır. Buna göre;

“Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” ve “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde demografik özelliklerden “eğitim durumu” etkilidir.

“Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde; 1) Görsel mahremiyet 2) Kışın ısınma, 3) Konutun kullanılabilirliği, 4) Antre ve koridorların büyüklüğü özellikleri etkilidir.

“Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde; 1) Bina kat sayısı (yükseklik), 2) Binanın site içindeki konumu, 3) Alışveriş yerlerine yakınlık, 4) Eğitim kurumlarına yakınlık özellikleri etkilidir.

“Konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde; 1) Konutun kullanılabilirliği, 2) Görsel mahremiyet, 3) Komşuluk ilişkileri özellikleri etkilidir.

“Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde; 1) Konutun kullanılabilirliği, 2) Balkon büyüklüğü, 3) Binanın site içindeki konumu, 4) Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği özellikleri etkilidir. Bu regresyon analizine “demografik özellikleri” de eklendiğinde ortaya çıkan etkili özellikler; 1) Şehir merkezine yakınlık, 2) Yeşil alanların yeterliliği, 3) Binalar arası boşluk, 4) Cinsiyet olmaktadır.

Hem “konutun beklentileri karşılama düzeyi” üzerinde hem de “konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyi” üzerinde “konutun kullanılabilirliği” ve “görsel mahremiyet” özellikleri etkilidir. Fonksiyonellik kullanıcı açısından önemli görülen bir özellik olarak ön plana çıkmaktadır. Her 4 yerleşimin de civarındaki konut alanlarının PATİY hükümleri çerçevesinde ve parsel bazında ön-yan-arka bahçe çekme mesafelerine göre yapılaştığı göz önünde bulundurulduğunda, araştırmaya konu yerleşimlerde yer alan binalar arası boşluklar genel yapılaşmaya göre pozitif yönde farklılık göstermektedir.

Binalar arasında bırakılmış boşlukların önemli olduğu, kullanıcı tarafından önemsendiği, memnuniyete de olumlu katkısı olduğu değerlendirilmektedir. Binalar arası yeterli, uygun ve düzenlenmiş boşlukların memnuniyet üzerindeki etkisi ile beraber kullanıcıların daha ferah bir çevrede yaşam isteğinin de bir sonucu olduğu değerlendirilmektedir. Binaların birbirlerine göre konumları ve binalar arası boşluklar aynı zamanda görsel mahremiyetin sağlanması noktasında da önemli ve etken başlıklardır. Nitekim görsel mahremiyet memnuniyet üzerinde etkili olan özelliklerden birisi olarak tespit edilmiştir. Planlama ve tasarım aşamasında görsel mahremiyeti sağlayacak şekilde binaların konumlandırılması, aralarında gerekli tasarlanmış boşlukların sağlanması, tasarımcı ve idare açısından ortaya çıkan dikkate alınmaya değer sonuçlardır.

Komşuluk ilişkilerinin konutun beklentileri karşılama düzeyi üzerinde etkili bir başlık olarak ortaya çıkması, insanların barınma ihtiyacı karşılanırken etrafındaki insanlarla da belli

seviyede sosyal ilişki içerisinde olma isteğinin bir sonucu olarak görülmektedir. Nitekim salt fiziksel ihtiyaçların karşılanması kullanıcılar açısından yeterli olmamakta, kullanıcılar arasında sosyal ilişkilerin geliştirilmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kapsamda yerleşimlerin ortak toplanma ve buluşma alanlarına sahip olması gerektiği, konut alanı içerisinde sosyal ilişkilerin kurulabileceği ve komşuluk ilişkilerinin tesis edilebileceği düzenlenmiş alanlara ihtiyaç bulunmaktadır. Ayrıca bu amaca hizmet etmeye yönelik olarak, site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği, yeşil alanların yeterliliği ile binanın site içindeki konumu özellikleri kişilerin yaşam çevresine duydukları aidiyet hissi üzerinde de etkili olan başlıklardır. İnsanların yaşam çevrelerine duydukları aidiyet hissini sağlamak/arttırmak için konutlarının yanı sıra konut çevresiyle de ilişkilerinin sağlanmasıyla gerçekleştirilebileceği değerlendirilmektedir. Nitekim memnuniyet ölçümü çerçevesinde daha önce yapılmış araştırmalarda da sosyal etkileşim/iletişim parametresi altında komşuluk ilişkilerinin memnuniyete etki eden özelliklerden olduğu saptanmıştır.

Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi üzerinde eğitim kurumlarına yakınlık ve alışveriş yerlerine yakınlığın etkili olduğu görülmektedir. Dönüşüm gerçekleştirilecek olan alanda kullanıcıların ihtiyaç duyacağı hizmetlerin erişebilir mesafelerde olması önemlidir. Bu kapsamda gerçekleştirilecek projelerde mevcut doku bünyesinde bu ihtiyaçlar karşılanmamış ise, planlanan projede ihtiyaca cevap verebilecek nitelikte çözümler geliştirilmesi hem mevzuatın hem de kullanıcı memnuniyetinin sağlanması açısından gereklidir. Binanın site içindeki konumu ile binaların kat yüksekliği de konut alanından duyulan memnuniyet üzerinde etkili olan özelliklerdir. Binanın site içindeki konumu yönlenme, yerleşme, gün ışığından faydalanma, görsel mahremiyet gibi özelliklerle yakından ilişkili olduğu ve bu özelliklerin kullanıcılar tarafından önemsendiği değerlendirilmektedir. Kullanıcıların bahsedilen özelliklerin iyi çözümlendiği projelerden daha fazla memnuniyet duyacakları sonucuna ulaşılmaktadır. Kat yüksekliği açısından da proporsiyon dengesi gözetilerek tasarlanmış yapıların kullanıcı memnuniyetine pozitif katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

5. SONUÇ

Ankara'daki gecekondular alanlarında dönüşüm kapsamında gerçekleştirilmiş Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri araştırmaya konu edilmiştir. Gerek gecekondular alanlarında gerekse yeni yapılan toplu konut alanlarında kullanım süreci ile ilgili olarak güvenilir ve tutarlı geri bildirimler almak önemlidir. Yerleşimlerin değerlendirilmesi kapsamında a) ön değerlendirme ve b) memnuniyet düzeyi ölçümü safhalarından oluşan iki aşamalı özgün bir değerlendirme modeli önerisi geliştirilmiştir.

Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinin “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” bağlamında her birinin performans değerleri tespit edilmiş, aralarında anlamlı farklılık bulunan yerleşimler saptanmıştır. Ayrıca “demografik özellikler”, “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”nden; “konuttan duyulan genel memnuniyet”, “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet”, “konutun beklentileri karşılama düzeyi” ve “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi” düzeyleri üzerinde etkili olan özellikler tespit edilmiştir.

Araştırmanın hipotezleri çerçevesinde;

Standartlaştırılmış proje çözümü ve uygulamaların 4 farklı yerleşimde; a) bina ve çevresi fiziksel özellikleri, b) birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri, c) genel memnuniyet ve aidiyet değişkenleri bağlamında birbirine eş kullanıcı memnuniyet düzeyleri oluşturmadığı,

Bina ve çevresi fiziksel özellikleri ve tüm bileşenleri ile birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri ve tüm bileşenlerinin, standartlaştırılmış proje çözümü ve uygulamaları kapsamında kurgulanmış 4 farklı yerleşimde yaşayanların, genel memnuniyet ve aidiyet değerlendirmelerine eş derecede etki etmediği tespit edilmiştir.

“Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” düzeyi açısından en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Demetevler (iyi), Aktaş (iyi), Gültepe (iyi) ve Pamuklar (idare eder) olarak

değerlendirilmiştir. “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” düzeyi açısından ise en iyiden başlamak üzere yerleşimler sırasıyla Gültepe (idare eder), Demetevler (idare eder), Aktaş (idare eder) ve Pamuklar (idare eder) olarak değerlendirilmiştir. Aktaş, Demetevler ve Gültepe yerleşimlerinin “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” performans değerleri “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” performans değerlerinden daha iyidir. Pamuklar yerleşiminin ise “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri” performans değerleri “bina ve çevresi fiziksel özellikleri” performans değerlerinden daha iyidir. Bu çerçevede;

Dönüşüm projelerinin özellikle mümkün olduğunca geniş alanlarda (parsel bazından ziyade ada veya bölge bazında) yapılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim daha geniş alanlarda gerçekleştirilmiş Aktaş (12,30 ha), Demetevler (13 ha) ve Gültepe (22,30 ha) yerleşimlerinde hem mevzuatın gereklerinin yerine getirilmesi hem de kullanıcı memnuniyetinin sağlanabilmesi açısından daha dar bir alanda gerçekleştirilen Pamuklar yerleşimine (3,4 ha) göre daha başarılıdır. Daha büyük alanlarda gerçekleştirilecek projelerin, idarenin hareket alanını genişleteceği, sosyal donatı alanlarının planlama ve tasarımını kolaylaştıracağı, şehre adaptasyonu hızlandıracağı, kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek daha alternatifli çözümler üretilmesini sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca ortaya çıkan sonuçlar bakımından kamu otoritesinin; a) yapılacak olan dönüşüm projelerinde araştırma modeli gibi değerlendirmeye esas kullanıcı memnuniyetini esas alan bir model geliştirerek sürecin bir parçası haline getirmesi, b) mevcut mevzuat hükümleri içerisinde, kullanıcı memnuniyetinin sağlanmasında yeterli olmayan veya güncel ihtiyaçlar çerçevesinde ihtiyacı karşılayamadığı veya revize edilmesi gerektiği düşünülenler var ise bunların takibinin yapılarak güncellenmesinin sağlanması durumunda, hem uygulamanın niteliğinin artırılması hem de üst seviyede kullanıcı memnuniyetinin sağlanması açısından faydalı olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim araştırma kapsamında yer alan Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar yerleşimlerinin tamamı uygulama öncesinde gecekondular alanıken bugün itibari ile toplu konut niteliğindeki yerleşimler haline gelmiştir. Uygulama sonrası, müstakil gecekonduların yer aldığı aynı alanda artık 8 ile 15 kat yüksekliğinde bloklar yer almaktadır. Yoğunluk artarken bina çevresi fiziksel özelliklerin yeterliliği ve kolay kullanımı göz önünde bulundurulmalı, buna göre önlemler mutlaka alınmalıdır. Pamuklar sadece konut içerikli bir uygulama iken Aktaş, Demetevler ve Gültepe’de konutun yanı sıra eğitim, kütüphane, sağlık, ibadet vb. sosyal donatı unsurları bulunmaktadır. Bina

ve çevresi fiziksel özellikleri bakımından Pamuklar'ın; Aktaş, Demetevler ve Gültepe'den negatif yönde farklılaşmasının temelinde bu sebepler bulunmaktadır. Yerleşimler farklılaşsa da standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanıldığı görülmektedir. Standartlaştırılmış proje çözümlerinin kullanılması yerine, uygulama alanının niteliksel ve fiziksel özelliklerini dikkate alan ve o yere özgü olarak muhtemel kullanıcı kitlesinin ihtiyaçlarını ve beklentilerini karşılayacak, memnuniyetlerini sağlayabilecek çözümler geliştiren/öneren tasarım ve uygulamalarla daha başarılı sonuçlar alınacağı değerlendirilmektedir. Belirtilmesi gereken bir diğer husus da tasarımın hangi kitle için yapıldığının önceden bilinmesi veya öngörülmesidir. Muhtemel kullanıcı kitlesinin beklentilerini karşılayacak, memnuniyetlerini sağlayacak unsurları barındıran uygulamaları hayata geçirebilmek önemlidir. Muhtemel kullanıcı kitlesinin tamamen tespiti mümkün değilse de, uygulamanın hitap etmesi beklenen kesimin demografik özellikleri, çevre dokunun yapısı vb. unsurlar dikkate alınarak tasarımın şekillenmesinin sağlanmasının mümkün olabileceği değerlendirilmektedir.

Herhangi bir kural veya standarda bağlı olmaksızın yapılaşan gecekonduların yerine dönüşüm sonucu yapılan uygulamaların, kullanıcı memnuniyetini sağlama bakımından daha başarılı olması beklenmektedir. Bahsedilen başarı veya memnuniyet düzeyi göreceli olmakla birlikte, dönüştürülen alanların/yapıların, gerek daha önce gecekonduların gerekse de diğer kullanıcıların memnuniyetlerini tatmin edici bir düzeyde sağlayabilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Geliştirilen model çerçevesinde araştırmanın tasarıma yönelik ortaya koyduğu en önemli ve özgün sonuç; "Bina ve çevresi fiziksel özellikleri" ile "Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri" kapsamında yapılan çok değişkenli regresyon analizleri sonucunda "genel memnuniyet ve aidiyet" başlıkları üzerinde etkili olduğu saptanan özelliklerdir (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1. Çok değişkenli regresyon analizi sonucuna göre etkili olduğu saptanan özellikler

		Konuttan duyulan genel memnuniyet	Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet	Konutun beklentileri karşılama düzeyi	Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi	
BİNA VE ÇEVRESİ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	YAKINLIKLAR	Şehir merkezine yakınlık			•	
		Eğitim kurumlarına yakınlık		•		
		Alışveriş yerlerine yakınlık		•		
	YETERLİLİKLER	Site içi parklar ve çocuk oyun alanları				•
		Yeşil alanlar				•
	BİNA ÖZELLİKLERİ	Binanın site içindeki konumu		•		•
		Binalar arası boşluk				•
		Bina kat sayısı		•		
	BİRİM KONUT BÜYÜKLÜK, FONKSİYONELLİK ve PERFORMANS ÖZELLİKLERİ	BÜYÜKLÜKLER	Antre ve koridorların büyüklüğü	•		
Balkon büyüklüğü					•	
FONKSİYONELLİK		Konutun kullanılabilirliği	•		•	
PERFORMANS		Kışın ısıtma	•			
		Görsel mahremiyet	•		•	
		Komşuluk ilişkileri			•	

“Konuttan duyulan genel memnuniyet” düzeyi üzerinde 4 özellik, “konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet” düzeyi üzerinde 4 özellik, “konutun beklentileri karşılama düzeyi” düzeyi üzerinde 3 özellik ve “konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi” düzeyi üzerinde 7 özellik olmak üzere; “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ni oluşturan toplam 35 özellikten 14’ünün “genel memnuniyet ve aidiyet” üzerinde etkili olduğu tespit edilmiştir. Bunlar: 1) şehir merkezine yakınlık, 2) eğitim kurumlarına yakınlık, 3) alışveriş yerlerine yakınlık, 4) site içi parklar ve çocuk oyun alanları, 5) yeşil alanlar, 6) binanın site içindeki konumu, 7) binalar arası boşluk, 8) bina kat sayısı, 9) antre ve koridorların büyüklüğü, 10) balkon büyüklüğü, 11) konutun kullanılabilirliği, 12) kışın ısıtma, 13) görsel mahremiyet ve 14) komşuluk ilişkileri özellikleridir. Ayrıca “Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyi” ve “Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyi” üzerinde demografik özelliklerden “eğitim durumu”nun etkili olduğu tespit edilmiştir. Etkili olduğu tespit edilen her bir özelliğin, kullanıcı memnuniyeti bağlamında referans tasarım verisi

olarak başta tasarımcı olmak üzere idare, karar vericiler ve diğer paydaşlar açısından dikkate alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Ülkemizde yaklaşık 23 milyon konut stokunun bulunduğu ve bunların yaklaşık yarısının kaçak, mimarlık mühendislik hizmeti almaksızın yapılmış yapılar olduğu düşünüldüğünde, yukarıda bahsedilen ve etkili olduğu saptanan tüm özelliklerin yanı sıra, uygulayıcı ve karar verici otorite bakımından yapılacak olan projelerin, canlı ve ruhu olan bir organizma olarak şehre, dokusuna ve kimliğine neler kattığı, aksayan yönlerin neler olduğu, mevcut durumun iyileştirilmesi için neler yapılabileceği, hataların tekrarlanmaması için nasıl bir yol haritasının izlenmesi gerektiği hususlarını da içerecek şekilde disiplinler arası bütüncül bir bakış açısı ile planlama, tasarım ve uygulama faaliyetlerinin yerine getirilmesinin sağlıklı ve sürdürülebilir olacağı değerlendirilmektedir. Yapılan bu araştırma sonucunda ortaya çıkan sonuçların da bu amaca yönelik olarak yapılacak konut ve yapılaşmaya ilişkin faaliyetlere ışık tutacağı, faydalı olacağı ümit edilmektedir.



KAYNAKLAR

- Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Housing and The Built Environment*, 22, 287-304.
- Akayoğlu, T. (2008). *İzmir Kentinde Örnek Olarak Seçilen Toplu Konut Alanları Dış Mekanlarının İncelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 54.
- Akkar, M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama*, (36), 29-38.
- Aksoy, E. ve Kocataş, Ö.G. (2017). Gecekondu alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin meşruiyet zemini olarak yoksulluk ve suç. *Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(14).
- Altaş, N. E. and Özsoy, A. (1997). Spatial adaptability and flexibility as parameters of user satisfaction for quality housing. *Building and Environment*, 33(5), 315-323.
- Altıntaş, M. (1989). *Toplu Konut Yerleşimlerinde Bir Tasarım Rehberi Denemesi*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Amerigo, M. and Aragonés, J.I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, Academic Press Limited. 17,47-57.
- Arias, G. E. (1993). The meaning and use of housing. *Athenaeum Press Ltd*, Newcastle upon Tyne.
- Ataöv, A. ve Osmay S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yönetsel bir yaklaşım. *Middle East Technical University Journal of Faculty of Architecture* 2007/2, (24:2) 57-82.
- Aydemir, S. (1991). *İzlenen toplu konut politikaları ışığında toplu konut ve yakın çevreleri tasarımı eksiklikleri nelerdir*. Türkiye'de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 147-155.
- Aydınlı, H.İ. ve Turan, H. (2012). Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye'de kentsel dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28, 62-70.
- Aysu, A. (2011). *Adana Kentmetropolünde Yerel Yönetimler ve Toki Tarafından Uygulanan Toplu Konutların Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana, 20, 23-24, 29-32, 275.
- Bayraktar, N. (1998). Toplumsal değişim sürecinde konut ve gecekondu sorunu, yasalar ve belediyeler. *İller ve Belediyeler Dergisi*, (631), 294-300.
- Bodur, A. (2012). *Gecekondu Dönüşüm Projelerinde Hanehalklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kağıthane Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 53-54.

- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M., and Ercolani, A. P. (1999). Multidimensional perception of residential environmental quality and neighbourhood attachment in the urban environment. *Journal of Environmental Psychology*, 19, 331-352.
- Bruning, S.D. (2004). Examining city-resident relationships: linking community relations, relationship building activities, and satisfaction evaluations. *Public Relations Review, Elsevier*, 30, 335-345.
- Cezaoğlu, S. (2010). *Toplu Konut Alanlarında Planlama ve Kentsel Tasarım İlkeleri: Toki Kayseri Uygulamaları Üzerinden Bir İnceleme*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 19, 21, 22, 25, 26, 28-30, 36, 38, 48, 62-63, 162, 164, 165, 167.
- Cho, S.H. and Kang, N. N. (2011, February). *A study on the evaluation of healthy housing quality of apartments*, 5th International Symposium on Sustainable Healthy Buildings, Seoul, Korea.
- Çerçi, S. (1997). *Konut Yaşam Çevresinin Kullanıcı Bilişsel Duygusal ve Davranışsal Parametrelere Bağlı Olarak Değerlendirilmesi*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 9-13,106-111.
- Dinç, P., Özbilen, E., Bilir, M., B. (2014). A multi-dimensional scale for measuring residential satisfaction (rs) in mass housing projects. *Indoor and Built Environment*, 23(6), 864-880.
- Doğanay, S., Eskin B., (2018). Aksaray ili kentsel dönüşüm uygulamaları. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(445), 54.
- Dündar, Ö. (2003). *Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir tartışma*. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 66-67.
- Ergenoğlu, S.A. and Çağdas, G. (2003). Morphology and user satisfaction as components of housing quality, *Quality of urban life_policy versus practice*, p.263-273, Eds. Gülersoy, N.Z., Esin, N. and Özsoy, A., İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama ve Araştırma Merkezi, İstanbul.
- Erim, A. (1982). *Fiziksel çevre düzenlemesinde örgüt karmaşası*, Türkiye Şehircilik Kongresi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi. 439-451.
- Erke, D. (2004). *Adana Metropolünde Uygulanan Toplu Konutların Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri*, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Ersoy, M. (2009). *Kentsel planlamada arazi kullanım standartları*. Ankara: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Şehir Plancıları Odası Yayını, 3-205.
- Galster, G. and Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction: compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior*, 13, 735-758.

- Girgin, Ç. (2007). *Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Bir Değerlendirme: Batıkent Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 15-17, 20, 158-159.
- Girginer, S. (2006). *Kentsel Tasarım ile Ekolojik Sürdürülebilirliğin İlişkilendirilmesi ve Toplu Konut Gelişme Bölgelerinde Örneklenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 6, 23, 75, 78, 113-114.
- Hasol, D. (2010). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. (11. Baskı, YEM Yayınları). İstanbul.
- Hesapçıoğlu, B. (2010). *Toplu Konutlarda Kullanıcı İhtiyaçlarına Bağlı Planlama ve Tasarımı Etkileyen Faktörler*, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne, 9, 60-61, 251.
- İlcalı, M. (2006). Dünden Bugüne Türkiye’de ve Dünyada Konut Politikaları, Sorunlar, Konut Kurultayı-Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm, İstanbul, 47-52.
- İmamoğlu, E. O. ve İmamoğlu, V. (1996). İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması, Konut Araştırmaları Dizisi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, *ODTÜ Basım İşliği*, 15, 1-8
- İnternet-1: ÇŞB, (2019). Web: <https://www.csb.gov.tr/bakan-kurum-kentsel-donusumu-vatandaslarimizla-el-birligi-icinde-yonetecegiz-bakanlik-faaliyetleri-26506> adresinden_01.06.2019 tarihinde alınmıştır.
- İnternet-2: Özsoy, A. (Ocak, 2011). Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi, *Ekoyapı* Web: <https://www.ekoyapidergisi.org/82-toplu-konut-uygulamalarinin-gelisimi.html> adresinden 01.01.2019 tarihinde alınmıştır.
- İnternet-3: SBB, (2019). Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Web: <http://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden 01.08.2019 tarihinde alınmıştır.
- İnternet-4: TOKİ, (2019). Web: <https://www.toki.gov.tr>, adresinden 01.08.2019 tarihinde alınmıştır.
- Jaafar, M., Hasan N.L., Mohamad, O., Ramayahi T., (2005). The determinants of housing satisfaction level: a study on residential development project by penang development corporation (pdc). *Universiti Teknologi Malaysia Jurnal Kemusiaan*, (3)2.
- Kabadayı, H. (2006). *Yaşam Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Kentsel Tasarımdaki Etkisine Çok Boyutlu Yaklaşım*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 48, 50, 53-59, 63, 65.
- Karagülle, S. (1978). *Toplu Konutlarda Yerleşim İlkeleri ve Uygulama Önerisi*, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi Kent Planlama Bölümü, Kent Mimarlığı, İzmir, 1.

- Kayıkçı, S. (2013). Türkiye’de kentsel dönüşüm politikası analizi. *Bilgi* (26). 62-94.
- Keleş, R. (1983). *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Gerçek Yayınevi, 220.
- Keleş, R. (1996). *Toplu yapının organizasyon sorunları*, Konut Paneli-3, 1-23, İstanbul.
- Keleş, R. (2010). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi, 505,506.
- Kellekci, Ö.L. (1998). *Toplu Konut Kullanıcılarının Konut Çevresinden Memnuniyetlerinin Belirlenmesi: Bahçeşehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 18-20.
- Kellekci, Ö.L., Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler, *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, 5(2), 167-178.
- Kılıç, A. (2006). *Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi ve Ataşehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 40-49.
- Kim, S. (1997). *Modelling resident satisfaction: comparison of the francescato and fishbein-ajzen tra models*. University Of Illionis at Urbana- Champaign, USA.
- Koşaner, Y. (1989). A critical review of Batıkent, *Anadolu Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları*, Eskişehir.
- Kömürcü, S. S. (2013). *Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Barınma Hakkı Bağlamında Değerlendirilmesi: Çamlıtepe (Derbent) Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 139.
- Marans R.W. (2003). Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 das and itsuse of subjective and objective indicators, *Landscape And Urban Planning*, Elsevier. 65, 73-83.
- Marans, R. W. and Rodgers, S. W. (1975). *Toward an understanding of community satisfaction*. In A. Hawley & V. Rock (Eds.). Metropolitan America in contemporary perspective, New York: Halstead Press.
- Michell, W. (1977). *Environmental choice, human behavior and residential satisfaction*, New York.
- Newman, S. J., Duncan, G. J. (1979). Residential problems, dissatisfaction, and mobility, *Journal of the American Planning Association*, 45,154-166.
- Orhan, V. (2008). *Toplu Konutlarda Kullanım Aşaması Kalite Değerlendirmesi - Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Orhon, İ. (1989). Toplu konut yerleşmelerinin işletme sorunları, çeşitli yönleriyle toplu konut, *Toplu Konut Yatırımcıları Derneği*, İstanbul, 87.

- Özbilen E. (2014). *Toplu Konutlarda Konut Topluluğu Ölçeğinde Bir Değerlendirme Yöntemi Önerisi: Toki Ankara Örneği*, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 31.
- Özdemir, L. (2006). *Karabük İli Beşbinevler Toplu Konut Alanında Konut-Açık ve Yeşil Alan İlişkisinin İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın, 1, 11, 14-16, 42-44.
- Özer, M. N. (1998). *Planlı ve tasarlı yaşam alanlarının kent kimliği üzerindeki etkileri, Antalya örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 35-50.
- Parkes A., Kearns, A., and Atkinson, R. (2002). The determinants of neighbourhood dissatisfaction. *CNR Paper*, 1.
- Peköz, A. (1997). *Türkiye’de Gerçekleştirilen Yüksek Konut Binalarında Perdeli Sistem Uygulama Örneklerinin İncelenmesi*, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Perçin, H. (1982). *Ankara Kenti Toplu Konutlarının Peyzaj Mimarisi Yönünden Çevre Düzenleme İlkelerinin Saptanması*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Pinquart, M. and Burmedi, D. (2004). Correlates of residential satisfaction in adulthood and old age: A meta-analysis, *Annual Review of Gerontology and Geriatrics*, 195-222.
- Pulat, G. (1996, Temmuz). *Toplu Konutlarda Kullanıcı Memnuniyetinin Değerlendirilmesi Yerleşmelerde Sosyal Etkileşimin İrdelenmesi*. Konut Araştırmaları Sempozyumu, Konut Araştırmaları Dizisi 1, Ankara.
- Speare, A. J. (1974). *Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility*, *Demography*, 11(2), 173-188.
- Tandy, C. (1975). *Hand Book of Urban Landscape*. The Architecture Journal Technical Section, London.
- Tekel, A., Bayraktar, N., Tamer, N.G. ve Erdoğanaras, F. (2006). Yaşanabilir mekanlar oluşturmada planlama-tasarım ilişkisi: Batıkent-Eryaman örneği, *Gazi Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projesi*, Ankara, 9-11,23-24,44,
- Tekeli, İ. (1991). Günümüzde belediyelerin konut girişimleri üzerine bir değerlendirme, *İller ve Belediyeler Dergisi*, 544, 62-65.
- The National Affordable Homes Agency. (2008). *Housing Quality Indicators*, 721 HQI v4.
- TOKİ, (2006). *Müşteriye danışma süreci araştırma çalışması-TOKİ Araştırma Dizisi- 3*, Analitik Araştırma ve Danışmanlık, Ankara, 10, 59-66.

- TOKİ, (2010). *Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler sistemi Önerisi*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi, Ankara, 96.
- Tuğcu, P., Arslan, T.V. (2018). Kentsel dönüşüm konulu tez çalışmalarında (1999-2017) öne çıkan konular, sorunlar ve öneriler, *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 14(1), 108-109.
- TÜİK, (2019). *İstatistiklerle Türkiye 2018*. Türkiye İstatistik Kurumu, Ankara, 4.
- Türel, G. (1994). *Toplu Konut Alanlarında Dış Mekan Kalitesinin Yükseltilmesi Yanında Enerji Ağırlıklı Plan Ölçütlerinin Geliştirilmesi*, 5. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, İstanbul, 310-316.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1982). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler Bölümü*. Ankara: Türkiye Büyük Millet Meclisi.
- Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı. (1989). *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı, 316.
- Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı. (1995). *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı, 172, 180, 181.
- Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı. (2013). *Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı, 25, 127.
- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2019). *On Birinci Kalkınma Planı 2019-2023*. Ankara: Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 24, 175-177.
- Türkoğlu, H.D. (1997). Residents' satisfaction of housing environments: The case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning*, 39(1), 55-67.
- Uzun, C. N. (2006). Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm etkileri, *Planlama*, 2006/2. (8 Kasım 2006 tarihinde düzenlenen Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda sunulmuş bildirinin genişletilmiş hali)
- Ünügür, M. (1986). İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Bina Bilgisi Ders Notları, İstanbul.
- Yaman, M. (2011). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3. Etap Örneği*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 83,95.
- Yeğin, M. (1993). *İstanbul Metropolünde Yapılan Toplu Konut Uygulamalarının Mekansal, Alansal ve Boyutsal Analizleri*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 52.

Weidemann, S. and Anderson, J. R. (1985). A conceptual framework for residential satisfaction. In I. Altman and C. H. Werner (Eds.), *Home Environments*. New York: Plenum Press.







EKLER

EK-1. TOKİ uygulamalarına ilişkin bilgiler ve üretim raporu

Çizelge 1.1. TOKİ gecekondü dönüşüm proje listesi

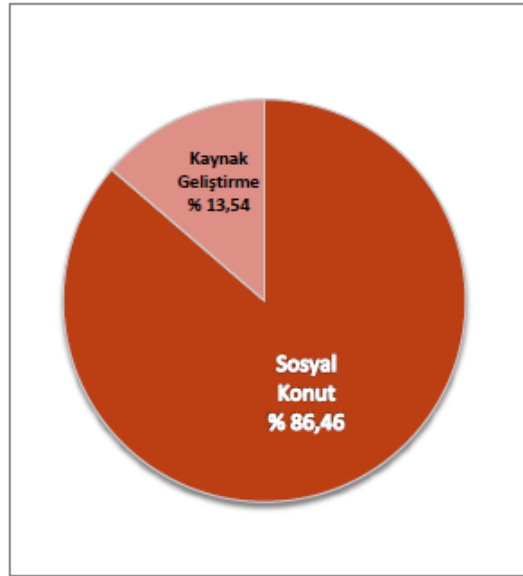
İl	İlçe	Konut Dağılım	Mevki	İşin Adı	Konut Sayısı	Durumu
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Altındağ Aktaş 2.Etap	Ankara Altındağ Aktaş 2.Etap	442	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Altındağ Gültepe Mah. Karakol	Ankara Altındağ Gültepe Mah., Karakol	664	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Kuzey Kent Girişi 10. Etap	Ankara Kuzey Kent Girişi 10. Etap, 2 ticaret merkezi, 90825 ada 4 parsel A-Tip 1 cami	824	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Kuzey Kent Girişi 12. Etap	Ankara Kuzey Kent Girişi 12. Etap, ilk-32, lise-40	533	100%
Ankara	Mamak	Gecekondü Dönüşüm	Mamak Yatıkmusluk	Ankara Mamak Yatıkmusluk	132	100%
Ankara	Mamak	Gecekondü Dönüşüm	Mamak Yatıkmusluk 2.Etap	Ankara Mamak Yatıkmusluk 2.Etap	176	100%
Ankara	Mamak	Gecekondü Dönüşüm	Mamak Yatıkmusluk 3.Etap,	Ankara Mamak Yatıkmusluk 3.Etap, cami	424	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (2. Bölge)	Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (2. Bölge)	496	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (3. Bölge)	Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (3. Bölge) + sosyal donatı (ilköğretim24, lise24, 2 spor salonu)	480	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (4. Bölge)	Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (4.Bölge) + sosyal donatı (kreş, ticaret mrkz., cami-şadırvan, sağlık ocağı, kütüphane, imamevi, kafeterya)	1.008	100%
Ankara	Altındağ	Gecekondü Dönüşüm	Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (1. Bölge)	Ankara Pursaklar Karacaören Mh. Protokol Yolu (1. Bölge)	480	100%
Ankara	Yenimahalle	Gecekondü Dönüşüm	Yenimahalle Pamuklar	Ankara Yenimahalle Pamuklar 61055-61056 Ada	422	100%
Ankara	Yenimahalle	Gecekondü Dönüşüm	Yenimahalle-Demetevler	Ankara-Yenimahalle-Demetevler ilköğretim, karakol, sağlık ocağı	740	100%

EK-1. (devam) TOKİ uygulamalarına ilişkin bilgiler ve üretim raporu

TOKİ KONUT ÜRETİM RAPORU

- 81 il, 3.613 ŞANTİYEDE, 837.572 KONUT RAKAMINA ULAŞILMIŞTIR.
- Satılan konut sayısı 695.572'dir.
- Teslim edilen konut sayısı 655.194'tür.
- Yapım ve proje işleri aşamalarında 104,7 milyar (KDV dâhil) TL'lik 5.923 ihale sonuçlandırılmıştır.

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI %		
Sosyal Konut Üretimi	717.154*	%86,46
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	20.933	%2,52
Kay. Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	91.332	%11,02
Toplam Kaynak Geliştirme	112.265	%13,54
İhalesi Yapılan Konut	829.419	
İhale sürecinde	8.153	
GENEL TOPLAM	837.572	
2018 Konut Rakamı	24.014	



SOSYAL DONATI UYGULAMALARI			
	TOKİ	Protokol	Toplam
Okul	577	478	1.055 23.284 derslik
Üniversite	-	19	19
Spor Salonu	529	464	993
Yurt Pansiyon	4	185	189 71.873 kapasite
Hastane	-	266	266 (266'sı Sağlık Bak. Protokolü)
Sağlık Ocağı	92	4	96
Ticaret Merkezi	928	-	928
Kütüphane	42	-	42
Cami	704	-	704
Kamu Hizmet Binası	2	196	198
Stadyum		19	19
Sanayi Sitesindeki İşyeri	7 ilde (Aksaray, Bolu, Bursa, Diyarbakır, Kayseri, Trabzon ve Uşak)		4.842
Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı			14.351
03.01.2018-19.06.2018 Sosyal Donatı Uygulaması			74 (+3.659 Dükkan)

* 717.154 olan sosyal konut uygulamasının 143.021'i Gecekondu Dönüşüm kapsamında olup, toplam üretimin % 17,24'ünü oluşturmaktadır.

Şekil 1.1. TOKİ konut üretim raporu

EK-2. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar mahal listeleri

Çizelge 2.1. Aktaş 1. 2. ve 3. etap B1 ve C tipi birim konutların mahal listeleri

1. Etap C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Bukle halı	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması	Fayans Duvar Kaplaması	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Asma Tavan	Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Mdf Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
2. Etap C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması	Fayans Duvar Kaplaması	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
3. Etap B1 ve C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması	Fayans Duvar Kaplaması	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Fasarit+Plastik Boya	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik

EK-2. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar mahal listeleri

Çizelge 2.2. Demetevler B2, C ve C2 tipi birim konutların mahal listeleri

B2 Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Masif Kayın Parke 14 mm	Masif Kayın Parke 14 mm	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)
Duvar	Su bazlı saten boya	Su bazlı saten boya	Su bazlı saten boya	Su bazlı saten boya	Su bazlı saten boya	Seramik (20x25)	Seramik (20x25)	Akrilik Dış Cephe Boyası
Tavan	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Alüminyum Panel Asma Tavan	Alüminyum Panel Asma Tavan	Akrilik Dış Cephe Boyası
Süpürgelik	Masif Kayın	Masif Kayın	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke	Laminat Parke	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (20x20,30x30,33x33)	Seramik (20x20,30x30,33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı + Plastik Boya	Saten Alçı + Plastik Boya	Saten Alçı + Plastik Boya	Saten Alçı + Plastik Boya	Su bazlı saten boya	Fayans	Fayans	Akrilik Dış Cephe Boyası
Tavan	Fasarit + Plastik Badana	Fasarit + Plastik Badana	Fasarit + Plastik Badana	Fasarit + Plastik Badana	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Akrilik Dış Cephe Boyası
Süpürgelik	Ahşap	Ahşap	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
C2 Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke	Laminat Parke	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (30x30 veya 33x33)	Seramik (20x20,30x30,33x33)	Seramik (20x20,30x30,33x33)	Seramik (30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı + Plastik Boya	Saten Alçı + Plastik Boya	Saten Alçı + Plastik Boya	Saten Alçı + Plastik Boya	Su bazlı saten boya	Fayans (20x25, 25x33)	Fayans	Akrilik Grenli Dış Cephe Boyası
Tavan	Fasarit + Plastik Badana	Fasarit + Plastik Badana	Fasarit + Plastik Badana	Fasarit + Plastik Badana	Plastik Badana+Alçı Kartonpiyer	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Akrilik Dış Cephe Boyası
Süpürgelik	Ahşap	Ahşap	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik

EK-2. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar mahal listeleri

Çizelge 2.3. Gültepe B1, B2, C ve G tipi birim konutların mahal listeleri

1. Etap C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemesler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik	Seramik
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması	Fayans Duvar Kaplaması	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
2. Etap C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemesler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması (20x20, 25x33, 30x30, 33x33)	Fayans Duvar Kaplaması (20x20, 25x33, 30x30, 33x33)	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
2. Etap B2 Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemesler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	-	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması (20x20, 25x33)	-	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	-	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
3. Etap B1 Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemesler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	-	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması (20x20, 25x33)	-	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	-	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Ahşap Süprügelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik

EK-2. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar mahal listeleri

Çizelge 2.3. (devam) Gültepe B1, B2, C ve G tipi birim konutların mahal listeleri

3. Etap C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemesler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması (20x20. 25x33.	Fayans Duvar Kaplaması (20x20. 25x33.	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
3. Etap G Blok Tipi (G1-G2) Birim Konut Mahal Listesi-Malzemesler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Saten Alçı+Plastik Boya	Fayans Duvar Kaplaması (20x20. 25x33.	Fayans Duvar Kaplaması (20x20. 25x33.	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	Baskı Çıtalı Alüminyum Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik

EK-2. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar mahal listeleri

Çizelge 2.4. Pamuklar B2 ve C tipi birim konutların mahal listeleri

B2 Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	-	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Fayans Duvar Kaplaması	-	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Asma Tavan	-	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik
C Blok Tipi Birim Konut Mahal Listesi-Malzemeler								
	Salon	Odalar	Mutfak	Antre	Koridorlar	Banyo	Wc	Balkon
Döşeme	Laminat Parke (Özel)	Laminat Parke (Özel)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)	Seramik (20x20, 30x30, 33x33)
Duvar	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Saten Alçı+Plastik Badana	Fayans Duvar Kaplaması	Fayans Duvar Kaplaması	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Tavan	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Fasarit+Plastik Badana	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Baskı Çıtalı Asma Tavan	Akrilik esaslı dış cephe boyası
Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Ahşap Süpürgelik	Seramik	Seramik	Seramik	-	-	Seramik

Özellik	Değerlendirme kriteri/yöntem	Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi	Demetevler Kentsel Dönüşüm Projesi	Gültepe Kentsel Dönüşüm Projesi	Pamuklar Kentsel Dönüşüm Projesi
BİNA ve ÇEVRESİ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ					
Yakınlıklar					
Şehir merkezine yakınlık (km)	Mesafe, vaziyet planı ve google earth programı üzerinden ölçülmek suretiyle tespit edilmiştir.	Aktaş'ın Kızılay olarak esas alınan şehir merkezine uzaklığı 6,3 km'dir.	Demetevler'in Kızılay olarak esas alınan şehir merkezine uzaklığı 9,4 km'dir.	Gültepe'nin Kızılay olarak esas alınan şehir merkezine uzaklığı 6,6 km'dir.	Pamuklar'ın Kızılay olarak esas alınan şehir merkezine uzaklığı 9,6 km'dir.
Eğitim kurumlarına yakınlık (m)	Eğitim kurumları için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 m, ortaokullar takriben 1 000 m, liseler ise takriben 2 500 m olarak kabul edilmiştir.	Atilla İlkokulu 450 m, Polis Amca Ortaokulu 750 m, Aktaş Atatürk Mesleki ve Anadolu Teknik Lisesi uzaklığı 400 m mesafededir. Eğitim kurumlarının yerleşime mesafesi MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşime, Yeşilevler Anaokulu 490 m, Celayir İlkokulu 380 m, Şehit İlker Aydın Ortaokulu 560 m, Demetevler Anadolu İmam Hatip Lisesi 1 700 m mesafededir. Tüm eğitim kurumlarının yerleşime mesafesi MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşimin Malazgirt İlkokuluna uzaklığı 200 m'dir. Gültepe ortaokulu ise yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır. Yerleşim alanına en yakın lise ise Aktaş Atatürk Mesleki ve Anadolu Teknik Lisesi olup uzaklığı 450 m'dir. Tüm eğitim kurumlarının yerleşime mesafesi MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşim, Çağlar İlkokuluna 800 m, İsmail Enderuni Ortaokuluna 900 m, Şentepe Şehit Volkan Canöz Anadolu Lisesine 1 300 m mesafededir. İlkokul haricindeki diğer eğitim kurumlarının yerleşim alanına mesafesi MPYY standartlarına uygundur.
Sağlık kurumlarına yakınlık (m)	Aile sağlığı merkezleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir.	Dr. Sait Yazıcı Aile Sağlığı Merkezi 550 m, Ankara Eğitim ve Araştırma Hastanesine 650 m mesafededir. Sağlık kurumlarının yerleşim alanına mesafesi MPYY standartlarına uygun değildir.	Yerleşim alanında yer alan sağlık ocağının konutlara uzaklığı 270 m olup MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşim alanı Gültepe Aile Sağlığı Merkezine 300 m mesafede olup MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşim alanına, Şehit Kubilay Sağlık Ocağı 500 m, Yenimahalle 5 Nolu Aile Sağlığı Merkezi 750 m mesafededir. MPYY standartlarına uygun mesafede sağlık kuruluşu bulunmaktadır.

Spor tesislerine yakınlık (m)	Spor tesisleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca 500 m olarak kabul edilmiştir.	Yerleşim alanı çevresinde MPYY standartlarına uygun olarak spor tesisi bulunmamaktadır.	Mevcut Uygulama İmar Planına göre yerleşim alanına 210 m mesafede spor tesis alanı ayrılmış olup henüz tesis inşa edilmemiştir.	Yerleşim alanına komşu olarak Altındağ Belediyesi Gültepe Kapalı Yüzme Havuzu yer almaktadır. MPYY standardına uygun spor tesisi bulunmaktadır.	Yerleşim alanına MPYY standartlarına uygun şekilde bir spor tesisi yer almamaktadır.
Alışveriş yerlerine yakınlık (m)	Ticaret yapılarında kullanıcı sayısına uygunluk kriteri 7 000 kişi için 30-70 m ² arası 5-20 dükkân olarak alınırken, kullanım yarıçapı 800-1 500 m olarak (Ersoy, 2009) kabul edilmiştir.	1 000 m yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (Hacı Bayram Bulvarı ve Plevne Caddesi üzerinde) bulunmaktadır.	1 000 m yarıçapında 506. Cadde ve İvedik Caddesi üzerinde kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca proje alanı içerisinde kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ünite bulunmaktadır.	1 000 mt yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (Gültepe Plevne Cad. üzerinde) bulunmaktadır. Bunun yanı sıra bazı blokların zemin katları ticari birim olarak planlanmıştır.	Yerleşim alanının 1 000 m yarıçapında kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari üniteler (Kızılcahamam ve Ayvalı Caddeleri üzeri) bulunmaktadır.
İbadet yerlerine yakınlık (m)	İbadet yerleri için yürüme mesafeleri MPYY uyarınca küçük ibadet yeri için 250 m, orta ibadet yeri için 400 m olarak kabul edilmiştir.	Yerleşimde TOKİ Tepebaşı Cami bulunmakta olup MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşim alanında yer alan caminin konutlara uzaklığı 170 m olup MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşim alanında 50 m mesafede Gültepe 50. yıl Cami bulunmakta olup MPYY standartlarına uygundur.	Yerleşim alanına 300 m mesafede Lale Cami bulunmakta olup MPYY standartlarına uygundur.
Yeterlilikler					
Site içi parklar ve çocuk oyun alanı	Site içi parklar ve oyun alanları vaziyet planı üzerinden tespit edilerek yerinde gözlemlenmiştir.	Yerleşimde park ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır.	Yerleşimde park ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır.	Yerleşimde park ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır.	Yerleşimde park ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır.
Ortak buluşma ve toplanma alanı	Ortak buluşma alanları vaziyet planı üzerinden tespit edilerek yerinde gözlemlenmiştir.	Yerleşimde yapı anlamında ortak bir buluşma/toplanma alanı bulunmamakla birlikte açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır.	Yerleşim alanında yaklaşık 6 500 m ² büyüklüğünde ortak sosyal alan-rekreasyon alanı bulunmaktadır. Yapı anlamında ortak buluşma/toplanma alanı bulunmamakla birlikte açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır.	Yerleşimde alanında Altındağ Belediyesi tarafından yapılan 1 500 kişilik çok amaçlı Altındağ Kültür Sarayı bulunmaktadır. Açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır.	Yerleşimde yapı anlamında ortak bir buluşma/toplanma alanı bulunmamakla birlikte açık alanlarda oturma/dinlenme elemanları bulunmaktadır.

Otopark	ABBİY'in Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddesi uyarınca; Ortalama Daire Alanı (101) m ² 'ye kadar net 2 daire için 1, Ortalama Daire Alanı (101-150) m ² net 1 daire için 1, Ortalama Daire Alanı (151-180) m ² net 2 daire için 3, Ortalama Daire Alanı (180) m ² fazla üzeri net 1 daire için 2 adet otopark düzenlenmesi gerekmektedir.	1. etapta 426 adet konut yer almakta olup 216 adet otopark düzenlenmiştir. 2. etapta 442 adet konut yer almakta olup 221 adet otopark düzenlenmiştir. 3. etapta 358 adet konut yer almakta olup 204 adet otopark düzenlenmiştir. Tüm etaplarda yer alan konutlar 100 m ² 'den küçük olduğundan 2 daire için 1 otopark düzenlenmesi gerekmektedir. Toplam konut sayısı 1226 (426+442+358) olduğundan otopark ihtiyacı $1226/2=613$ adettir. Düzenlenen otopark 641 (216+221+204) adet olduğundan ABBİY asgari şartlarını yerine getirmektedir.	Yerleşim alanı içerisinde 13 blok 740 konut için 470 adet otopark düzenlenmiştir. Yerleşimde yer alan; B2 blok tipi konutlar 72 m ² olup her 2 daire için 1 otopark; C blok tipi konutlar 87 m ² olup her 2 daire için 1 otopark, C2 blok tipi konutlar 105 m ² olup her 1 daire için 1 otopark ihtiyacı bulunmaktadır. B2 bloktaki konut sayısı 56, C bloktaki konut sayısı 58, C2 bloktaki konut sayısı 58'dir. Proje kapsamında 2 adet B2 blok, 9 adet C blok, 2 adet C2 blok yer almaktadır. Bu kapsamda ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı: $(2 \times 56/2) + (9 \times 58/2) + (2 \times 58) = 433$ adettir. Yapılan otopark sayısı 470 adet olduğundan ABBİY asgari şartlarını yerine getirmektedir.	Yerleşim alanı içerisinde 1. etapta 784, 2. etapta 664, 3. etapta 894 adet konut bulunmaktadır. 1. etapta 394, 2. etapta 437, 3. etapta 475 adet otopark düzenlenmiştir. 3. Etapta 312 konut 100 m ² 'den büyüktür. ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı $784/2+664/2+582/2+312=1327$ adettir. Düzenlenen otopark sayısı 1306 (394+437+475) olduğundan ABBİY asgari şartlarını sağlamamaktadır.	Yerleşimde yer alan; B2 blok tipi konutlar 71,36 m ² olup her 2 daire için 1 otopark, C blok tipi konutlar 90,61 m ² olup her 2 daire için 1 otopark ihtiyacı bulunmaktadır. B2 bloktaki daire sayısı 180, C bloktaki daire sayısı 242'dir. Proje kapsamında 3 adet B2 blok, 4 adet C blok yer almaktadır. Bu kapsamda ABBİY uyarınca proje kapsamındaki toplam daire sayısına göre en az otopark ihtiyacı: $(180/2)+(242/2)=211$ adettir. Yapılan otopark sayısı ise 188 adettir. Dolayısıyla ABBİY asgari şartlarını sağlamamaktadır.
Yaya ve araç yolları	Yayaların serbestçe hareket edebilmeleri için yaya kaldırımı en az net 150 cm olmalıdır. Site içerisindeki araç yolları en az 2 m ² /kişi olacak şekilde tasarlanmalıdır (Akayoğlu, 2008).	Yerleşimde yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını sağlamaktadır. Proje kapsamındaki 3 etap, 6 adet adada gerçekleştirilmiş olup adalar arası yollar araç yolu olarak kullanılmaktadır.	Yerleşim alanı içerisindeki yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını sağlamaktadır. Site içerisindeki araç yolları yaklaşık olarak $6350/2960=2,14$ m ² /kişi'dir.	Yerleşim alanı içerisindeki yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını sağlamaktadır. Proje kapsamındaki 3 etap, farklı adalarda gerçekleştirilmiş olup imar planında belirtilmiş bulunan yollar araç yolu olarak kullanılmaktadır.	Yerleşim alanı içerisindeki yaya kaldırımları en az 150 cm olma şartını bazı bölümlerde kaldırımlar 150 cm'den daha dar olduğundan sağlamamaktadır. Site içerisindeki araç yolları $2430/1688=1,43$ m ² /kişi'dir.

EK-3. (devam) Aktaş, Demelevler, Gültepe ve Pamuklar Kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme

Ulaşım imkânları	Yerleşim çevresinde otobüs, dolmuş, metro vb. toplu ulaşım imkanlarının varlığı ve kullanım fonksiyonelliği belirlenmiştir.	Yerleşime otobüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Otobüs durakları Mevlana Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Yerleşime otobüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Yerleşimin yer aldığı 508. Cadde üzerinde 27 ve 28 nolu otobüs durakları yer almaktadır. Ayrıca otobüs vasıtasıyla İvedik Metro istasyonuna aktarma yapılarak metro ile ulaşım da sağlanmaktadır.	Yerleşime otobüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Otobüs durakları Gültepe Caddesi ve Mevlana Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Yerleşime otobüs ve dolmuş ile Kızılcahamam ve Seval Caddeleri üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Yenimahalle Metro İstasyonuna aktarma yapan Şentepe Teleferik İstasyonuna proje alanının uzaklığı 850 m'dir. Teleferik ile de ulaşım imkânı sağlanabilmektedir.
Yeşil alan	Yeşil alanlar MPYY uyarınca kişi başı 10 m ² olarak kabul edilmiştir.	Yerleşimde kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 10 m ² olarak tespit edilmiştir. MPYY standardına uygundur.	Yerleşimde kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 13 m ² olarak tespit edilmiştir. MPYY standardına uygundur.	Yerleşimde kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 12 m ² olarak tespit edilmiştir. MPYY standardına uygundur.	Yerleşimde kişi başı düşen yeşil alan yaklaşık 4 m ² olarak tespit edilmiştir. MPYY standardına uygun değildir.
Kalabalıklık /insan yoğunluğu	Yerleşimdeki toplam daire sayısı x 4 (her dairede ortalama 4 kişinin yaşadığı kabulünden hareketle) formülü ile yerleşimin toplam nüfusu bulunmuştur. Toplam nüfusun arsa alanına bölünmesi ile de yoğunluk (kişi/ha) tespit edilmiştir.	Yerleşim alanı 12,30 ha'dır. İskan edilen kişi sayısı ise 4 904 kişidir. Bu durumda yoğunluk 398 kişi/ha'dır.	Yerleşim alanı 13 ha'dır. İskan edilen kişi sayısı ise 2 960 kişidir. Bu durumda yoğunluk 227 kişi/ha'dır.	Yerleşim alanı 22,30 ha'dır. İskan edilen kişi sayısı ise 9 368 kişidir. Bu durumda yoğunluk 420 kişi/ha'dır.	Yerleşim alanı 3,4 ha'dır. İskan edilen kişi sayısı ise 1 688 kişidir. Bu durumda yoğunluk 496 kişi/ha'dır.

Bina özellikleri					
Binanın site içindeki konumu	Blokların hâkim rüzgar yönü ile güneş yönü dikkate alınarak yerleştirilip yerleştirilmediği belirlenmiştir. Bina yerleşimleri vaziyet planından yararlanmak suretiyle tespit edilmiştir.	Yerleşimde; 1. etapta: 9 adet C tipi blok, 2. etapta: 10 adet C tipi blok, 3. etapta: 2 adet B, 4 adet C tipi blok yer almaktadır. Vaziyet Planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; hakim rüzgar yönü ve güneş yönü dikkate alınarak yerleşim yapılmadığı görülmektedir.	Yerleşimde; 2 adet B2, 9 adet C ve 2 adet C2 tipi blok yer almaktadır. Vaziyet planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; 2 adet C2 ve 6 adet C tipi bloğun girişlerinin kuzeye, 1 adet B2 tipi bloğun girişinin ise kuzeydoğu yönüne baktığı, dolayısıyla bahsedilen blokların kuzey kökenli hakim rüzgar etkisine maruz kalacak şekilde konumlandırıldığı görülmektedir.	Yerleşimde; 1. etapta: 14 adet C tipi blok, 2. etapta: 9 adet B2 tipi, 12 adet C tipi blok, 3. etapta: 3 adet B1, 3 adet C tipi ve 13 adet G tipi blok yer almaktadır. Vaziyet Planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; kısmen hakim rüzgar yönü ve güneş yönü dikkate alınarak yerleşim yapıldığı görülmektedir.	Yerleşimde; 3 adet B2, 4 adet C blok yer almaktadır. Vaziyet planı üzerinden bina yerleşimlerine bakıldığında; B2 blok girişlerinin güneye yönlendiği, C blok girişlerinin ise güney-batıya yönlendiği, binaların yönlenmesinde arsa durumunun etkili olduğu görülmektedir.
Bina arası boşluk	Blokların arasındaki mesafe (m) tespit edilmiştir.	Vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümlerde binalar arası mesafenin 20 ile 27 m arasında değiştiği, en az olduğu yerde 20 m olduğu tespit edilmiştir.	Vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümlerde binalar arası mesafenin ez olduğu yerde 13 m olduğu tespit edilmiştir.	Vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümlerde binalar arası mesafenin en az olduğu yerde 13,2 m olduğu tespit edilmiştir.	Vaziyet planı üzerinden yapılan ölçümlerde binalar arası mesafenin 20,4 m olduğu tespit edilmiştir.
Bina kat sayısı (yükseklik)	Binaların kat sayıları tespit edilmiştir.	Yerleşimde; Z+10, Z+11 ve Z+14 katlı bloklar inşa edilmiştir.	Yerleşimde; Z+12, Z+13, Z+14 katlı bloklar inşa edilmiştir.	Yerleşimde; Z+7 ile Z+13 arasında değişen bloklar inşa edilmiştir.	Yerleşimde; Z+13 katlı bloklar inşa edilmiştir.

Yönlenme	Yönlenmeden, binaların güney, güney-doğu, güney batıya yönlenip yönlenmedikleri kastedilmektedir. Araştırmada coğrafi yön kabulü ile bina yönlenmesi başlığı değerlendirilmiştir. Konuttaki her salon veya oturma odasının Eylül-Mart ayları arasında en az 3 saat güneş alması sağlanmalı ve her konutun en az iki odası doğu, güneydoğu, güney veya güneybatı yönlerinde olmalıdır (TOKİ, 2010: 96).	Yerleşimde blokların tamamı her katta 4 bağımsız birim olacak şekilde tasarlanmış olduğundan, güneş yönü açısından bir konumlandırma tasarımı gereği mümkün olmamaktadır. Bununla birlikte blokların birliğinde blok girişlerinin daha çok kuzeye yönlendiği görülmektedir.	Yerleşimde blokların tamamı her katta 4 bağımsız birim olacak şekilde tasarlanmış olduğundan, güneş yönü açısından bir konumlandırma tasarımı gereği mümkün olmamaktadır. Bununla birlikte blok girişlerinin ortasında oluşturulmuş bulunan sosyal alana/rekreasyon alanına göre belirlendiği görülmektedir.	Yerleşimde blokların G blok hariç tamamı her katta 4 bağımsız birim olacak şekilde tasarlanmıştır. Dolayısıyla bu bloklarda güneş yönü açısından bir konumlandırma tasarımı gereği mümkün olmamaktadır. Bununla birlikte blok girişlerinin güney, güney-doğuya yönlendiği görülmektedir. G blokta ise katta 3 daire bulunmaktadır.	Yerleşimde yer alan blokların tamamı her katta 4 bağımsız birim olacak şekilde tasarlanmış olduğundan, güneş yönü açısından bir konumlandırma tasarımı gereği mümkün olmamakla birlikte arsa durumu gözetilerek B2 bloklar güney yönüne, C bloklar ise güney-batı yönüne yönlenmiş durumdadır.
BİRİM KONUT BÜYÜKLÜK, FONKSİYONELLİK ve PERFORMANS ÖZELLİKLERİ					
Büyüklükler					
Konut büyüklüğü (m ²)	Her birim konutun net alanı belirlenmiştir.	Yerleşimde, B1 ve C tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi uygulanmıştır. 1. etap C blok: 83,41 m ² ; 2. etap C blok: 87,71 m ² ; 3. etap B1 blok: 65,55 m ² ; 3. etap C blok: 91,96 m ² büyüklüktedir.	Yerleşimde; B2, C ve C2 tipi olmak üzere 3 farklı konut tipi uygulanmıştır. B2 blok 72,76 m ² ; C blok 86,93 m ² ; C2 blok 105,67 m ² büyüklüktedir.	Yerleşimde, B1, B2, C ve G tipi olmak üzere 4 farklı konut tipi uygulanmıştır. B1 blok:63,86 m ² ; B2 blok 72,87 m ² , 1. etap C blok 95,39 m ² , 2. etap C blok: 88,06 m ² , 3. etap C blok 92,41 m ² , 3. etap G1 blok 107,73 m ² , 3. etap G2 blok 87,30 m ² büyüklüktedir.	Yerleşimde, B2, C tipi olmak üzere 2 farklı konut tipi uygulanmıştır. B2 blok:71,36 m ² ; C blok 90,61 m ² büyüklüktedir.
Salon (m ²)	Birim konuttaki salon net alanı belirlenmiştir.	Salon alanları 16,10 m ² ile 22,62 m ² arasında değişen büyüklüklerde dir.	Salon alanları 19,52 m ² ile 28,27 m ² arasında değişen büyüklüklerde dir.	Salon alanları 16,10 m ² ile 24,57 m ² arasında değişen büyüklüklerde dir.	Salon alanları 19,10 m ² ile 22,18 m ² arasında değişen büyüklüklerde dir.

Oturma odası (m ²)	Birim konuttaki oturma odası net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m ² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerekmektedir.	Oturma odası alanları 11,74 ile 13,84 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,74 m ² 'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m ² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.	Oturma odası alanları 11,74 ile 14,40 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. C blok tipindeki oturma odası 2,70 m dar kenar uzunluğu ve 11,74 m ² 'lik alanıyla PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere alanın en az 12,00 m ² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.	Oturma odası alanları 11,88 ile 20,51 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. 2. etap C blok tipindeki oturma odası 11,88 m ² 'lik alanıyla PATİY'in alanın en az 12,00 m ² olması gerektiği yönündeki hükmünü sağlamamaktadır.	Oturma odası alanları 13,83 ile 13,95 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. B2 tipindeki oturma odası PATİY'in dar kenarı en az 3 m olmak üzere en az 12 m ² büyüklüğünde bir oturma odası bulunması gerektiği şartını sağlarken, C blok tipindeki oturma odası 2,65 m'lik dar kenar uzunluğu ile yönetmeliğin en az dar kenar şartını sağlamamaktadır.
Mutfak (m ²)	Birim konuttaki mutfak net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m ² büyüklüğünde bir mutfak veya yemek pişirme yeri bulunması gerekmektedir.	Mutfak alanları 7,35 ile 9,62 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m ² büyüklüğünde bir mutfak bulunması gerektiği şartını sağlamaktadır.	Mutfak alanları 7,54 ile 9,10 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m ² büyüklüğünde bir mutfak bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Mutfak alanları 7,54 ile 10,18 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m ² büyüklüğünde bir mutfak bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Mutfak alanları 7,80 ile 9,10 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,50 m olmak üzere en az 3,30 m ² büyüklüğünde bir mutfak bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.
Ebeveyn yatak odası (m ²)	Birim konuttaki ebeveyn yatak odası net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m ² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerekmektedir.	Ebeveyn yatak odası alanları 9,72 m ² ile 11,74 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m ² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Ebeveyn yatak odası alanları 11,19 m ² ile 12,55 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m ² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Ebeveyn yatak odası alanları 9,72 m ² ile 13,48 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m ² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Ebeveyn yatak odası alanları 11,08 m ² ile 11,12 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 2,40 m olmak üzere en az 8,00 m ² büyüklüğünde bir yatak odası bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.

Çocuk yatak odası (m ²)	Birim konuttaki çocuk yatak odası net alanı belirlenmiştir.	Çocuk yatak odası alanları 8,06 m ² ile 10,35 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. B1 blok tipinde çocuk yatak odası bulunmamaktadır.	Çocuk yatak odası alanları 8,16 m ² ile 10,68 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. B2 blok tipinde çocuk yatak odası bulunmamaktadır.	Çocuk yatak odası alanları 8,16 m ² ile 10,78 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. B1, B2 ve G2 blok tiplerinde çocuk yatak odası bulunmamaktadır.	Çocuk yatak odası 8,16 m ² ile 10,78 m ² arasıdır. B2 blok tipinde çocuk yatak odası bulunmamaktadır.
Antre ve koridorlar (m ² , m)	Birim konuttaki antre ve koridor net alanları belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta hol ve koridor genişlikleri 1,10 m'den az olamayacağı belirtilmektedir.	Antre alanları 4,48 m ² ile 5,88 m ² , koridorlar ise 3,45 ile 7,30 m arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in koridorların genişliklerinin 1,10 m'den az olamayacağı şartı sağlanmaktadır.	Antre alanları 4,77 m ² ile 7,83 m ² , koridorlar ise 5,05 ile 7,75 m arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in koridor genişliklerinin 1,10 m'den az olamayacağı şartı sağlanmaktadır.	Antre alanları 2,41 m ² ile 8,33 m ² , koridorlar ise 3,50 ile 7,60 m arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in koridor genişliklerinin 1,10 m'den az olamayacağı şartı sağlanmaktadır.	Antre alanları 5,07 m ² ile 5,39 m ² , koridorlar ise 5,05 ile 5,80 m arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in koridor genişliklerinin 1,10 m'den az olamayacağı şartı sağlanmaktadır.
Banyo (m ²)	Birim konuttaki banyo net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m ² büyüklüğünde bir banyo veya yıkanma yeri bulunması gerekmektedir.	Banyo alanları 4,59 m ² ile 5,99 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m ² büyüklüğünde bir banyo bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Banyo alanları 3,82 m ² ile 5,85 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m ² büyüklüğünde bir banyo bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Banyo alanları 4,20 m ² ile 5,88 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m ² büyüklüğünde bir banyo bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Banyo alanları 4,77 m ² ile 5,30 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,20 m olmak üzere en az 3,00 m ² büyüklüğünde bir banyo bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.
Lavabo-tuvalet (m ²)	Birim konuttaki Lavabo-tuvalet net alanı belirlenmiştir. PATİY'in 38. maddesi uyarınca her müstakil konutta dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m ² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerekmektedir.	Tuvalet alanları 1,78 m ² ile 2,76 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m ² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Tuvalet alanları 2,22 m ² ile 3,57 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m ² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Tuvalet alanları 1,70 m ² ile 3,00 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir. PATİY'in dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m ² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.	Tuvalet alanları C blokta 2,28 m ² 'dir. B2 blokta lavabo-tuvalet banyo içerisinde yer almaktadır. PATİY'in dar kenarı en az 1,00 m olmak üzere en az 1,20 m ² büyüklüğünde bir tuvalet bulunması gerektiği şartı sağlanmaktadır.
Balkon (m ²)	Birim konuttaki balkon net alanı belirlenmiştir.	Balkon alanları 2,52 m ² ile 3,90 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir.	Balkon alanları 3,5 m ² ile 4,72 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir.	Balkon alanları 2,52 m ² ile 8,87 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir.	Balkon alanları 3,25 m ² ile 3,90 m ² arasında değişen büyüklüklerdedir.

EK-3. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Panuklar kentsel dönüşüm projeleri ön değerlendirme

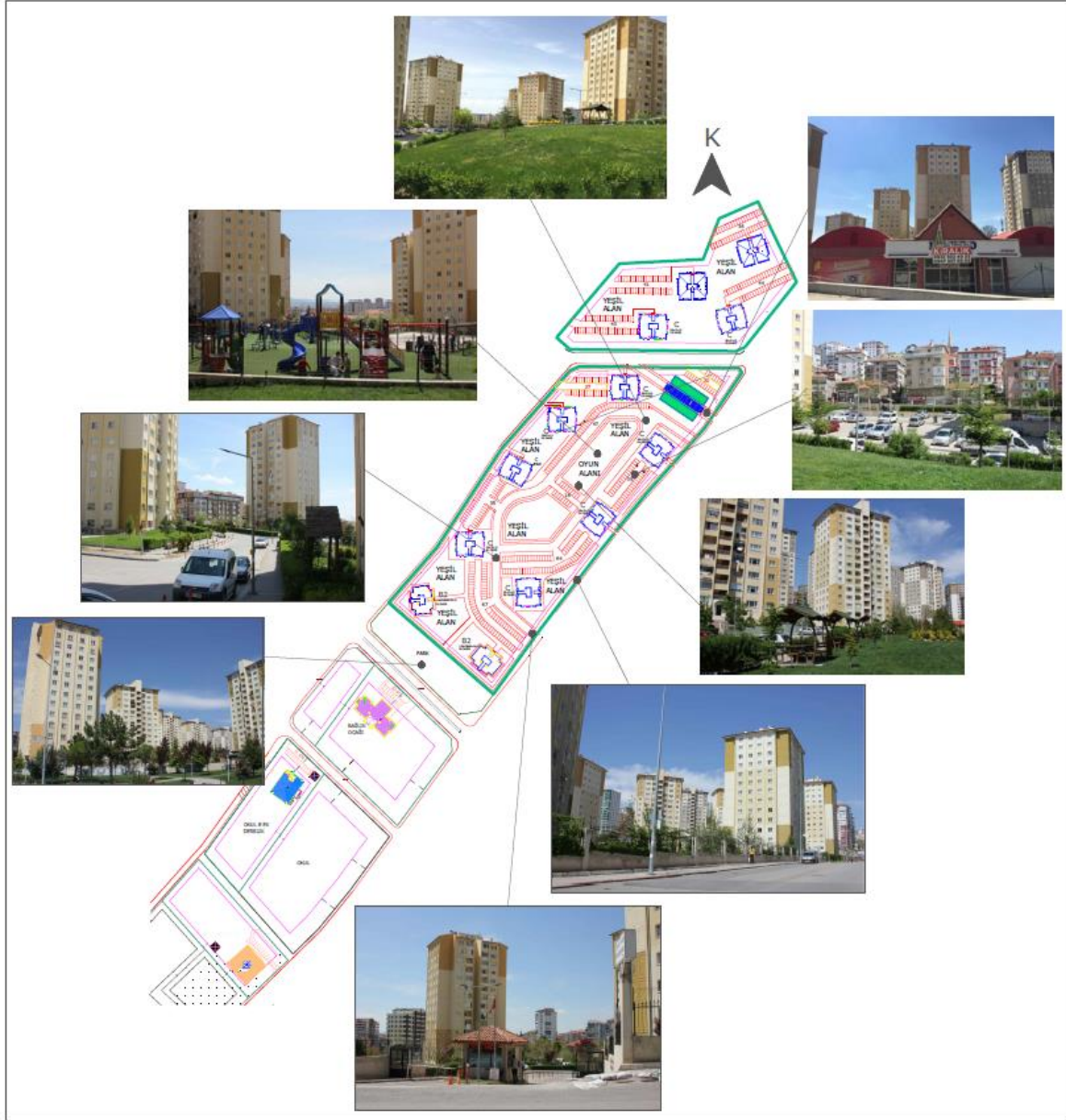
Fonksiyonellik					
Konut kullanışlılığı	Yerleşimdeki konutların plan çözümlerinin fonksiyon şemaları ortaya konulmuştur.	Standartlaştırılmış proje çözümlerinin uygulandığı belirlenmiştir.	Standartlaştırılmış proje çözümlerinin uygulandığı belirlenmiştir.	Standartlaştırılmış proje çözümlerinin uygulandığı belirlenmiştir.	Standartlaştırılmış proje çözümlerinin uygulandığı belirlenmiştir.
Performans					
Malzeme	Birim konutlarda her mekân için mahal listelerinde verilen malzemeler tespit edilmiştir.	Tip mahal listelerinin tercih edildiği belirlenmiştir.	Tip mahal listelerinin tercih edildiği belirlenmiştir.	Tip mahal listelerinin tercih edildiği belirlenmiştir.	Tip mahal listelerinin tercih edildiği belirlenmiştir.

EK-4. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri vaziyet planları



Şekil 4.1. Aktaş kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

EK-4. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri vaziyet planları



Şekil 4.2. Demetevler kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

EK-4. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri vaziyet planları



Şekil 4.3. Gültepe kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

EK-4. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm projeleri vaziyet planları



Şekil 4.4. Pamuklar kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı

EK-5. “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.1. Şehir merkezine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yakınlıklar]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Şehir merkezine yakınlık	1.Aktaş	47	1,73	1	6,7	0,000	1-4; 2-4 4-1,2
	2.Demetevler	24	1,71	0,6			
	3.Gültepe	42	1,89	0,6			
	4.Pamuklar	32	2,38	0,8			
	Toplam	145	1,92	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.2. Eğitim kurumlarına yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yakınlıklar]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Eğitim kurumlarına yakınlık	1.Aktaş	47	2,3	1	13,1	0,000	1-2,4; 2-1,4 3-4; 4-1,2,3
	2.Demetevler	24	1,8	0,6			
	3.Gültepe	42	2	0,6			
	4.Pamuklar	32	3	0,8			
	Toplam	145	2,3	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.3. Sağlık kurumlarına yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yakınlıklar]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Sağlık kurumlarına yakınlık	1.Aktaş	47	2	0,7	12,8	0,000	1-4;2-4;3-4 4-1,2,3
	2.Demetevler	24	1,9	0,7			
	3.Gültepe	44	1,7	0,8			
	4.Pamuklar	32	2,8	0,8			
	Toplam	147	2	0,8			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.4. Spor tesislerine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yakınlıklar]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Spor tesislerine yakınlık	1.Aktaş	47	3,5	1,1	8,5	0,000	1-2;2-1,4 3-4;4-1,2
	2.Demetevler	22	2,5	1,1			
	3.Gültepe	44	2,9	1,1			
	4.Pamuklar	32	3,8	0,8			
	Toplam	145	3,2	1,1			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.5. Alışveriş yerlerine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yakınlıklar]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Alışveriş yerlerine yakınlık	1.Aktaş	46	3,6	1,1	11,8	0,000	1-2,4;2-1,3 3-2;4-1
	2.Demetevler	24	2,1	0,8			
	3.Gültepe	44	3,1	1,1			
	4.Pamuklar	31	2,9	0,9			
	Toplam	145	3	1,1			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.6. İbadet yerlerine yakınlık düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yakınlıklar]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
İbadet yerlerine yakınlık	1.Aktaş	48	1,5	0,8	15,8	0,000	1-3,4;2-4 3-1,4;4-1,2,3
	2.Demetevler	24	1,7	0,7			
	3.Gültepe	44	2,2	0,8			
	4.Pamuklar	31	2,8	1			
	Toplam	147	2	0,9			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.7. Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Site içi parklar ve çocuk oyun alanları yeterliliği	1.Aktaş	48	3,2	1,1	19,0	0,000	1-2,4;2-1,4 3-4;4,1-2,3
	2.Demetevler	24	2,1	1			
	3.Gültepe	43	2,7	0,9			
	4.Pamuklar	32	4	1			
	Toplam	147	3	1,2			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.8. Ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Ortak buluşma ve toplanma alanları yeterliliği	1.Aktaş	46	3,3	1,1	6,3	0,000	2-4;3-4 4-2,3
	2.Demetevler	24	2,6	1,3			
	3.Gültepe	43	3,1	1			
	4.Pamuklar	31	3,9	0,9			
	Toplam	144	3,3	1,2			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.9. Otoparkların yeterliliği düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Otoparkların yeterliliği	1.Aktaş	48	2,6	1	35,5	0,000	1-3,4;2-3,4 3-1,2,4;4-1,2,3
	2.Demetevler	24	2	0,9			
	3.Gültepe	44	3,4	1,1			
	4.Pamuklar	32	4,4	0,8			
	Toplam	148	3,1	1,3			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.10. Yaya ve araç yolları yeterliliği düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Yaya ve araç yolları yeterliliği	1.Aktaş	48	2,3	1	15,3	0,000	1-3,4;2-3,4 3-1,2;4-1,2
	2.Demetevler	24	1,8	0,8			
	3.Gültepe	44	3,1	1,1			
	4.Pamuklar	32	3,4	0,9			
	Toplam	148	2,7	1,1			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.11. Ulaşım imkanlarının yeterliliği düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Ulaşım imkanlarının yeterliliği	1.Aktaş	48	2,3	1	15,3	0,000	1-3,4;2-3,4 3-1,2;4-1,2
	2.Demetevler	24	1,8	0,8			
	3.Gültepe	44	3,1	1,1			
	4.Pamuklar	32	3,4	0,9			
	Toplam	148	2,7	1,1			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.12. Yeşil alanların yeterliliği düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Yeşil alanların yeterliliği	1.Aktaş	46	3,4	1	22,3	0,000	1-2,3;2-1,3,4 3-1,2,4;4-2,3
	2.Demetevler	24	1,9	1			
	3.Gültepe	42	2,7	1			
	4.Pamuklar	32	3,9	1			
	Toplam	144	3,1	1,2			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.13. Kalabalıklık/insan yoğunluğu düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri [Yeterlilikler]	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Kalabalıklık/insan yoğunluğu	1.Aktaş	48	3,1	0,9	8,4	0,000	1-4;2-4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	24	2,4	0,8			
	3.Gültepe	43	2,5	0,9			
	4.Pamuklar	31	3,3	1			
	Toplam	146	2,9	1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.14. Binanın site içindeki konumu düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Binanın site içindeki konumu	1.Aktaş	45	2,2	0,7	12,1	0,000	1-2,4;2-1,4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	23	1,7	0,7			
	3.Gültepe	44	2,1	0,8			
	4.Pamuklar	31	3	1,1			
	Toplam	143	2,2	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.15. Binalar arası boşluk düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Binalar arası boşluk	1.Aktaş	46	2,2	0,9	21,5	0,000	1-2,4;2-1,4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	24	1,5	0,7			
	3.Gültepe	44	2	0,6			
	4.Pamuklar	32	3,1	0,9			
	Toplam	146	2,2	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.16. Bina kat sayısı (yükseklik) düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Bina kat sayısı (yükseklik)	1.Aktaş	47	2,3	0,8	11,7	0,000	1-4;2-4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	24	2,4	0,9			
	3.Gültepe	43	2,4	0,8			
	4.Pamuklar	32	3,4	1			
	Toplam	146	2,6	1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.17. Yönlenme düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Bina ve Çevresi Fiziksel Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Yönlenme	1.Aktaş	47	2,2	0,9	7,8	0,000	1-4;2-4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	23	2,3	1,1			
	3.Gültepe	44	2,5	1,1			
	4.Pamuklar	31	3,3	1,1			
	Toplam	145	2,5	1,1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.18. Konut büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyüklük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konut büyüklüğü	1.Aktaş	47	2,7	0,9	2,2	0,095	Yok
	2.Demetevler	24	2,9	0,9			
	3.Gültepe	44	2,4	0,8			
	4.Pamuklar	32	2,6	0,7			
	Toplam	147	2,6	0,8			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.19. Salon büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyüklük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Salon büyüklüğü	1.Aktaş	45	2,3	0,6	2,7	0,050	Yok
	2.Demetevler	24	2,5	0,8			
	3.Gültepe	44	2,3	0,8			
	4.Pamuklar	32	2,7	0,7			
	Toplam	145	2,4	0,7			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.20. Oturma odası büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyüklük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Oturma odası büyüklüğü	1.Aktaş	47	2,9	0,9	0,7	0,556	Yok
	2.Demetevler	24	3	0,9			
	3.Gültepe	44	2,8	0,9			
	4.Pamuklar	32	3	0,8			
	Toplam	147	2,9	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.21. Mutfak büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Mutfak büyüklüğü	1.Aktaş	46	3,3	0,9	0,1	0,960	Yok
	2.Demetevler	24	3,3	0,9			
	3.Gültepe	44	3,3	1			
	4.Pamuklar	32	3,3	0,8			
	Toplam	146	3,3	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.22. Ebeveyn yatak odası büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Ebeveyn yatak odası büyükükü	1.Aktaş	46	3,1	0,9	3,1	0,029	1-4; 4-1
	2.Demetevler	24	3	1,2			
	3.Gültepe	44	2,7	0,8			
	4.Pamuklar	30	2,7	0,5			
	Toplam	144	2,9	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.23. Çocuk yatak odası büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyüklük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Çocuk yatak odası büyüklüğü	1.Aktaş	46	3,4	1	3,6	0,016	1-4, 4-1
	2.Demetevler	24	3	1			
	3.Gültepe	44	2,9	0,9			
	4.Pamuklar	31	2,8	0,7			
	Toplam	145	3,1	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.24. Antre ve koridorların büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyüklük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konutun büyüklüğü	1.Aktaş	47	2,6	0,9	2,0	0,113	Yok
	2.Demetevler	24	2,5	0,8			
	3.Gültepe	43	2,4	0,8			
	4.Pamuklar	32	2,8	0,8			
	Toplam	146	2,5	0,8			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.25. Banyo büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Banyo büyüklüğü	1.Aktaş	45	2,4	0,7	6,0	0,001	1-4;3-4 4-1,3
	2.Demetevler	24	2,8	1			
	3.Gültepe	43	2,3	0,7			
	4.Pamuklar	32	3	0,9			
	Toplam	144	2,5	0,9			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.26. Lavabo-tuvalet büyüklüğü düzeylerinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Lavabo-tuvalet büyükükü	1.Aktaş	47	2,4	0,8	1,7	0,165	Yok
	2.Demetevler	24	2,5	0,9			
	3.Gültepe	44	2,5	0,8			
	4.Pamuklar	29	2,8	1			
	Toplam	144	2,5	0,8			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.27. Balkon büyüklüğü düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyük­lük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Balkon büyüklüğü	1.Aktaş	47	4,3	1	0,6	0,639	Yok
	2.Demetevler	24	4	1			
	3.Gültepe	44	4,3	1			
	4.Pamuklar	32	4,2	0,9			
	Toplam	147	4,2	1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.28. Konutun kullanılışlılığı düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyük­lük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Kullanışlılık	1.Aktaş	46	2,4	0,6	2,2	0,086	Yok
	2.Demetevler	23	2,5	0,8			
	3.Gültepe	44	2,2	0,7			
	4.Pamuklar	32	2,7	0,9			
	Toplam	145	2,4	0,7			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.29. Konutun malzeme kalitesi düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyük­lük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konut malzeme kalitesi	1.Aktaş	47	3,5	1,2	3,7	0,014	1-3;3-1
	2.Demetevler	24	3,1	0,9			
	3.Gültepe	44	2,8	1,2			
	4.Pamuklar	32	3,4	1			
	Toplam	147	3,2	1,1			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.30. Kışın ısınma düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyük­lük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Kışın ısınma	1.Aktaş	46	2,2	0,8	5,2	0,002	2-3;3-2
	2.Demetevler	24	1,6	0,7			
	3.Gültepe	44	2,3	0,8			
	4.Pamuklar	32	1,9	0,9			
	Toplam	146	2,1	0,8			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.31. Gün ışığından faydalanma düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Gün ışığından faydalanma	1.Aktaş	47	2,1	1	1,9	0,134	Yok
	2.Demetevler	24	2,1	0,9			
	3.Gültepe	44	2,5	1			
	4.Pamuklar	32	2,6	0,9			
	Toplam	147	2,3	1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.32. Havalandırma düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Havalandırma	1.Aktaş	47	3	1,1	4,4	0,005	1-3;3-1
	2.Demetevler	24	2,6	1			
	3.Gültepe	44	2,3	0,9			
	4.Pamuklar	31	2,8	1			
	Toplam	146	2,7	1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.33. Ses yalıtımı düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Ses yalıtımı	1.Aktaş	47	3,9	1,1	9,6	0,000	1-3;3-1,4 4-3
	2.Demetevler	24	3,5	1,1			
	3.Gültepe	44	2,8	1			
	4.Pamuklar	32	3,7	1,1			
	Toplam	147	3,5	1,1			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.34. Görsel mahremiyet düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyükük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Görsel mahremiyet	1.Aktaş	46	2,5	0,7	4,3	0,006	1-4;2-4 4-1,2
	2.Demetevler	23	2,3	0,8			
	3.Gültepe	43	2,7	0,8			
	4.Pamuklar	31	3,1	1,1			
	Toplam	143	2,6	0,9			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.35. Komşuluk ilişkileri düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

Birim Konut Büyüklük, Fonksiyonellik ve Performans Özellikleri	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Komşuluk ilişkileri	1.Aktaş	47	2,6	0,7	3,7	0,013	1-4;4-1
	2.Demetevler	24	3,2	1,3			
	3.Gültepe	44	3,1	1			
	4.Pamuklar	31	3,2	1			
	Toplam	146	3	1			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.36. Bina ve çevresi fiziksel özellikleri düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Bina ve çevresi fiziksel özellikleri	1.Aktaş	37	2,57	0,39	28,97	0,000	1-2,4;2- 1,3,4 3-2,4;4- 1,2,3
	2.Demetevler	20	2,02	0,60			
	3.Gültepe	40	2,57	0,49			
	4.Pamuklar	29	3,34	0,60			
	Toplam	126	2,66	0,66			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

Çizelge 5.37. Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Birim konut yeterlilik, fonksiyonellik ve performans özellikleri	1.Aktaş	41	2,9	0,48	1,24	0,299	Yok
	2.Demetevler	22	2,82	0,61			
	3.Gültepe	41	2,74	0,47			
	4.Pamuklar	28	2,95	0,51			
	Toplam	132	2,85	0,51			

*: p<0,05 ; **: p<0,01

EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.38. Konutun beklentileri karşılama düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konutun beklentileri karşılama düzeyi	1.Aktaş	47	2,45	0,717	7,06	0,000	1-4;2-4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	23	2,52	0,846			
	3.Gültepe	44	2,39	0,618			
	4.Pamuklar	31	3,13	0,885			
	Toplam	145	2,59	0,796			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.39. Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konuta ve yaşam çevresine duyulan aidiyet hissi	1.Aktaş	47	2,66	0,760	5,54	0,001	2-4;4-2
	2.Demetevler	22	2,14	0,710			
	3.Gültepe	43	2,63	0,757			
	4.Pamuklar	31	3,06	1,063			
	Toplam	143	2,66	0,865			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

Çizelge 5.40. Konuttan duyulan genel memnuniyet düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konuttan duyulan genel memnuniyet	1.Aktaş	47	2,62	0,644	3,24	0,001	2-4;4-2
	2.Demetevler	24	2,25	0,897			
	3.Gültepe	44	2,48	0,762			
	4.Pamuklar	31	2,9	1,012			
	Toplam	146	2,58	0,829			

*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

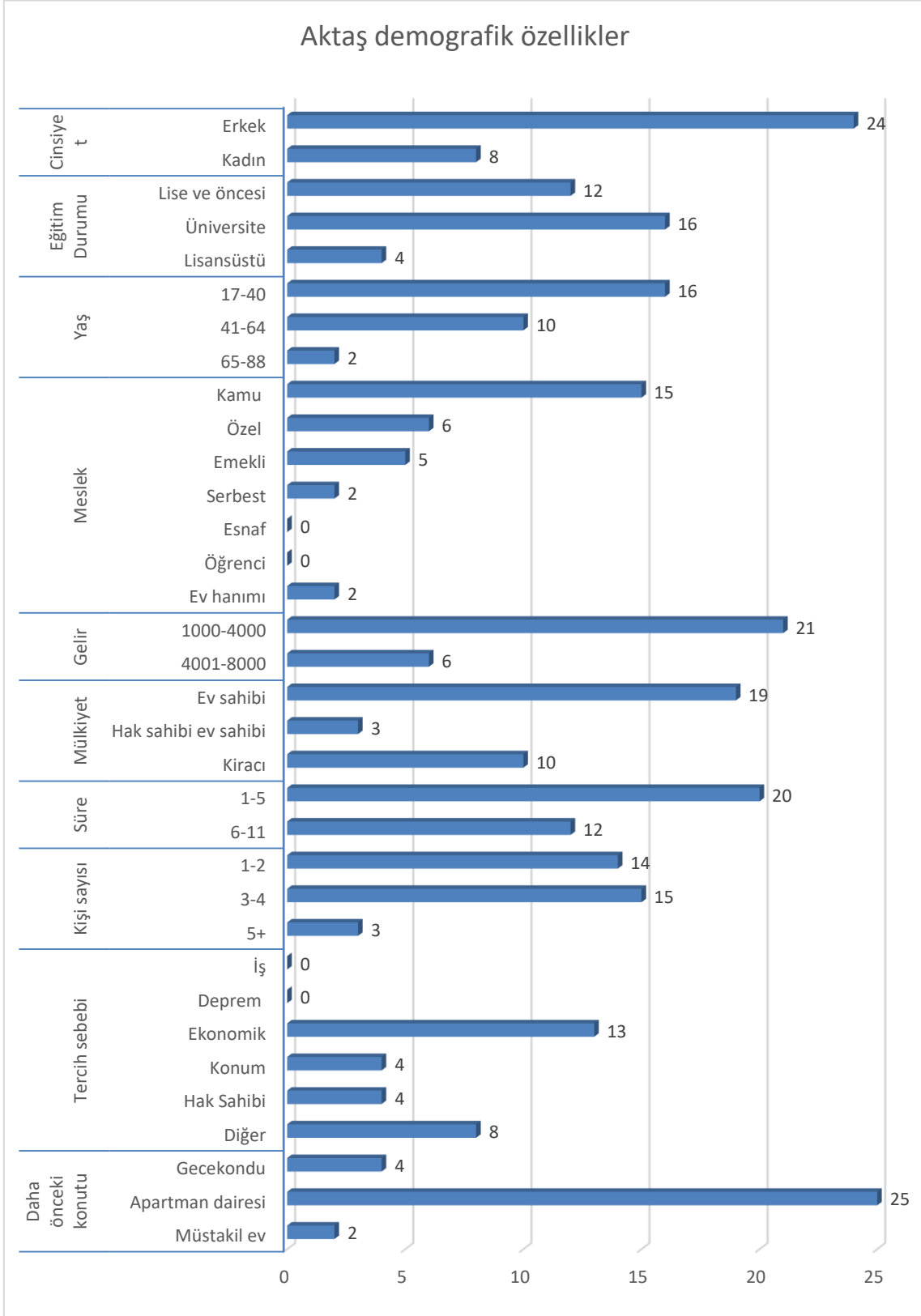
EK-5. (devam) “Bina ve çevresi fiziksel özellikleri” ile “Birim konut büyüklük, fonksiyonellik ve performans özellikleri”ne ilişkin tek yönlü varyans analizi çizelgeleri

Çizelge 5.41. Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet düzeyinin konut alanlarına göre farklılık gösterip göstermediği

	Konut Alanı	N	Ort.	Standart Sapma	F	p	Fark
Konut alanından (siteden) duyulan genel memnuniyet	1.Aktaş	46	2,63	0,826	4,321	0,006	1-4;2-4 3-4;4-1,2,3
	2.Demetevler	24	2,08	0,881			
	3.Gültepe	44	2,8	0,978			
	4.Pamuklar	31	2,94	1,031			
	Toplam	145	2,66	0,960			

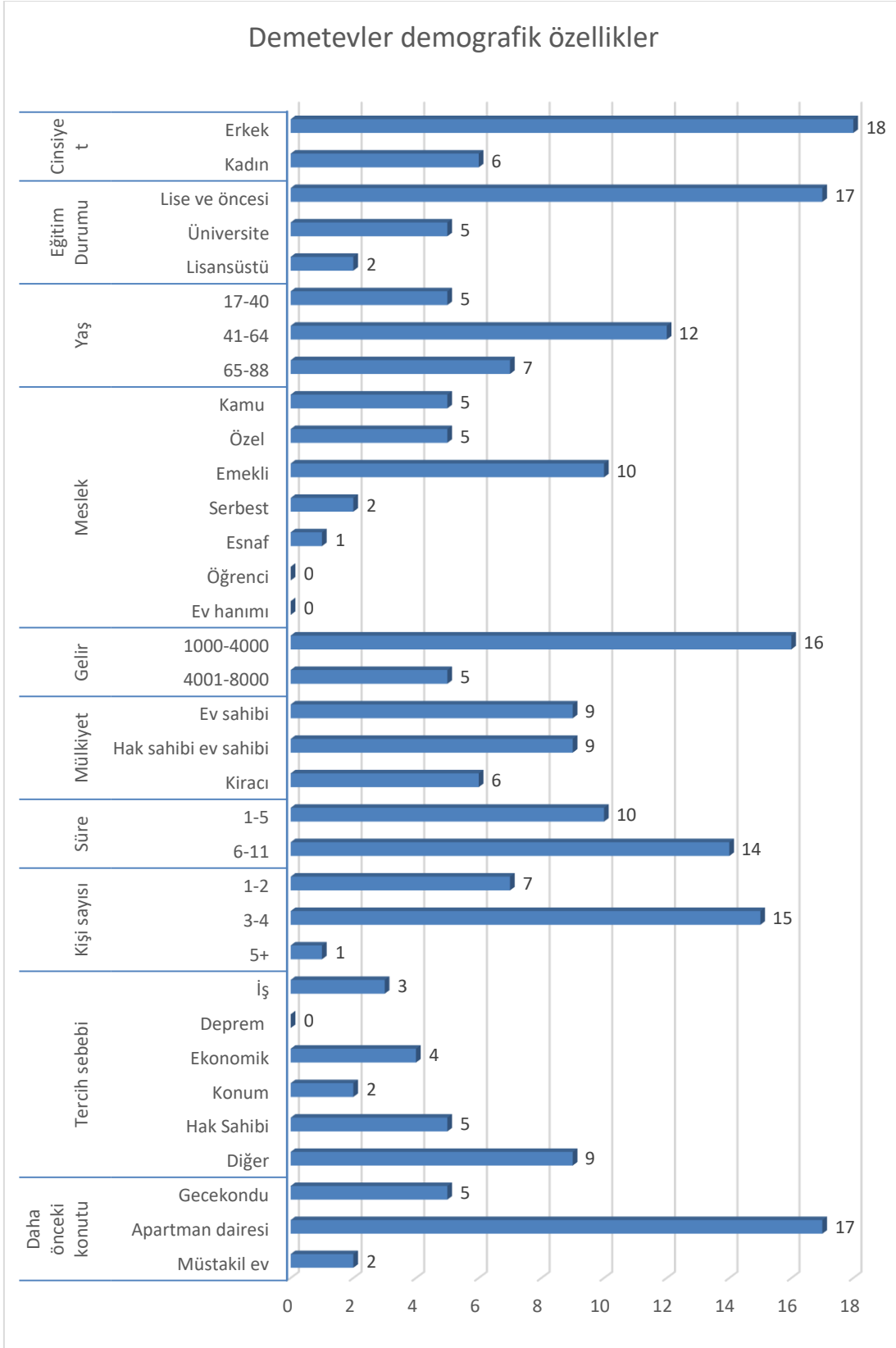
*: $p < 0,05$; **: $p < 0,01$

EK-6. Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanları katılımcıların demografik özellikleri



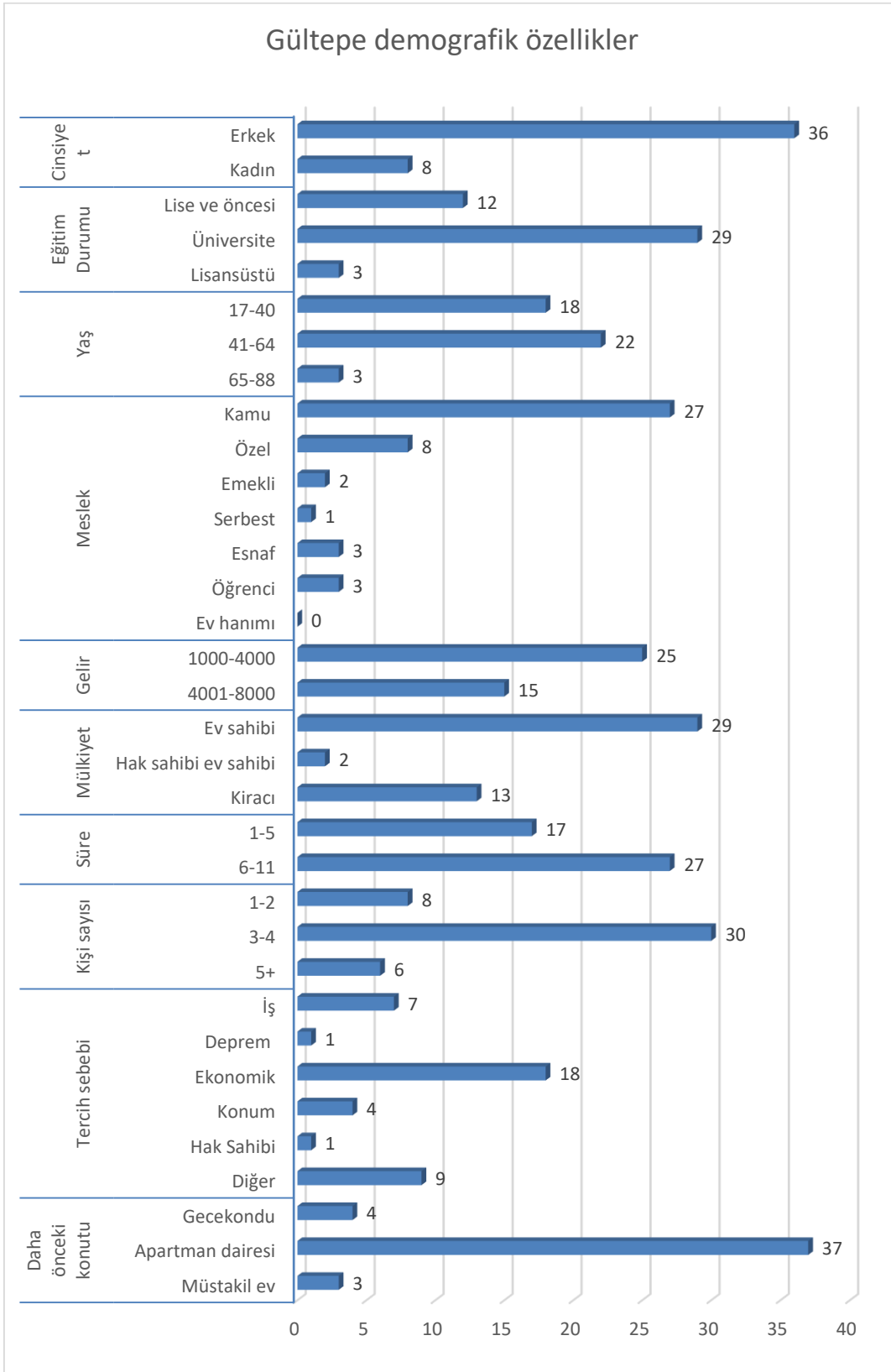
Şekil 6.1. Aktaş kentsel dönüşüm proje alanı katılımcılarının demografik özellikleri

EK-6. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanları katılımcıların demografik özellikleri



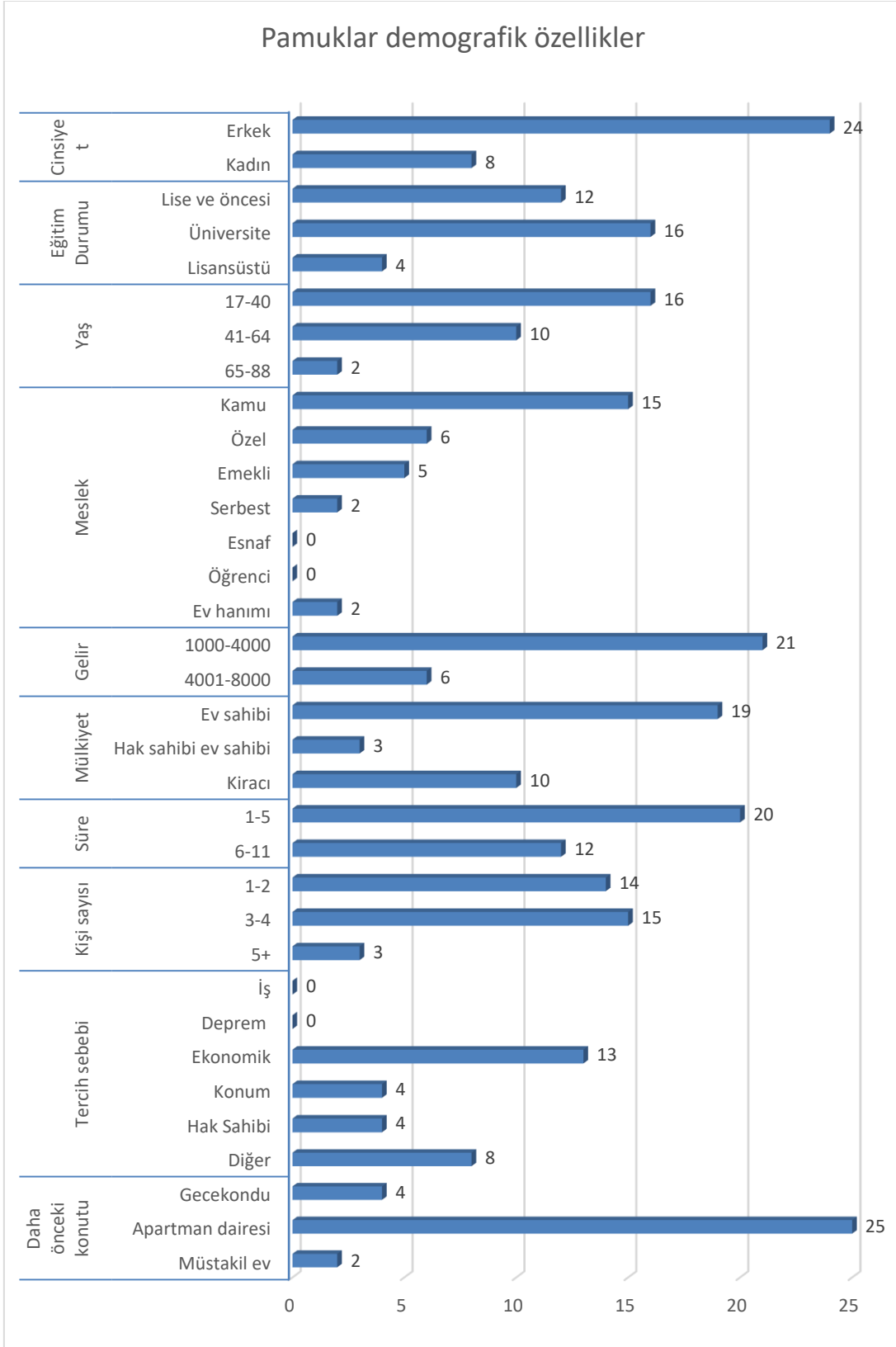
Şekil 6.2. Demetevler kentsel dönüşüm proje alanı katılımcılarının demografik özellikler

EK-6. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanları katılımcıların demografik özellikleri



Şekil 6.3. Gültepe kentsel dönüşüm proje alanı katılımcılarının demografik özellikleri

EK-6. (devam) Aktaş, Demetevler, Gültepe ve Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanları katılımcıların demografik özellikleri



Şekil 6.4. Pamuklar kentsel dönüşüm proje alanı katılımcılarının demografik özellikleri

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : MUTLU, Ömer Faruk
 Uyuğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 13.11.1983, Gerede
 Medeni hali : Evli
 e-mail : ofarukmutlu@gmail.com



Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Doktora	Gazi Üniversitesi / Mimarlık A.B.D.	Devam ediyor
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi / Mimarlık A.B.D.	2011
Lisans	Selçuk Üniversitesi / Mimarlık	2007
Lise	Özel Yavuz Sultan Fen Lisesi	2002

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2010-Halen	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Müfettiş
2007-2009	Özel Sektör	Mimar

Yabancı Dil

İngilizce

Hobiler

Yüzme, Doğa Yürüyüşü, Tarih.



GAZİ GELECEKTİR..