

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**2000'Lİ YILLARDA ÜST GELİR GRUBU KONUTLARINDA KULLANICI
MEMNUNİYETİ: ATAKÖY ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Tülin BARUTÇULAR
1520001090**

**Ana Bilim Dalı: Mimarlık
Programı: Mimarlık - Mimari Tasarım**

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU

HAZİRAN 2018

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**2000'Lİ YILLARDA ÜST GELİR GRUBU KONUTLARINDA KULLANICI
MEMNUNİYETİ: ATAKÖY ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tülin BARUTÇULAR

1520001090

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 29 Mayıs 2018

Tezin Savunulduğu Tarih: 8 Haziran 2018

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Nur ESİN

Doç. Dr. Emel BİRER

HAZİRAN 2018

Kardeşim Cem'e ...

Enstitü : Fen Bilimleri Enstitüsü
Anabilim Dalı : Mimarlık
Programı : Mimarlık - Mimari Tasarım
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Haziran 2018

ÖZET

2000'Lİ YILLARDA ÜST GELİR GRUBU KONUTLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİ: ATAKÖY ÖRNEĞİ

Tülin BARUTÇULAR

Konut kullanıcıları için konut seçimi ve memnuniyeti en önemli yaşamsal faktörlerden biridir. İstanbul Ataköy yerleşimi birçok bakımdan konut memnuniyetinin üst düzeyde olduğu semtlerden biridir. Alanda önceki yıllarda memnuniyet üzerine çeşitli çalışmalar yapılmış olmakla birlikte zaman içinde yeni binalarla genişleyen bu alan hala araştırmacılar için öğretici önemdedir. Araştırmada, Ataköy’de 2006 yılında teslim edilen ve on iki yıldır kullanılan “Ataköy Konakları” ile 2016’da teslim edilen ve iki yıldır kullanılan “Yalı Ataköy” siteleri üzerinden, yeni veriler elde edilmesi hedeflenmiştir. Ataköy’de memnuniyet ve yere aidiyet birbiri içine geçmiş kavramlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Komşuluk önem verilen bir değer olarak ortaya çıkarken, yerleşim kararlarını da etkilemektedir. Bu açıdan Ataköy özellikli bir bölgedir. Araştırmada fenomenolojik bir yaklaşım benimsenmiş; derinlemesine görüşmelerle kullanıcıların yanıtları doğrudan alınarak mahalle, komşuluk, memnuniyet ve aidiyet kavramları yorumlanmıştır.

Anahtar sözcükler: Kullanıcı Memnuniyeti, Aidiyet, Ataköy-İstanbul

University : İstanbul Kültür University
Institute : Institute of Sciences
Department : Architecture
Programme : Architecture - Architectural Design
Supervisor : Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU
Degree Awarded and Date : MA - June 2018

ABSTRACT

USER SATISFACTION IN HIGH INCOME HOUSING IN THE 2000'S:

ATAKÖY CASE

Tülin BARUTÇULAR

Housing choice and satisfaction are among the most important factors for users in housing areas. İstanbul Ataköy is one of the areas where housing satisfaction is at the highest level in many respects. This area, which has expanded over time with new buildings, is still very instructive for researchers, although various studies on satisfaction have been carried out in the past. In this study, the aim is to obtain new data by means of Ataköy Konakları, which was completed in 2006 and has been in use for twelve years, and Yalı Ataköy which was completed in 2016 and has been in use for two years. Satisfaction and sense of belonging in Ataköy are intertwined concepts. While neighborliness is seen as a value that is important, it also affects settlement decisions. In this respect, Ataköy is a very special region. A phenomenological approach has been adopted in the research and by means of in-depth interviews, taking the answers of the users directly, the concepts of neighborhood, neighborliness, satisfaction and sense of belonging have been interpreted.

Keywords: User Satisfaction, Sense of Belonging, Ataköy-İstanbul

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca görüş ve önerileriyle yol gösteren, emek veren, dostluğunu esirgemeyen, her zaman yanımda olan değerli tez danışmanım Prof. Dr. Neslihan Dostoğlu'na, bu çalışmaya başlamama vesile olan, bilgisini, sevgisini cömertçe paylaşan jüri üyesi Prof. Dr. Nur Esin'e, lisanüstü çalışmam süresince desteğini, dostluğunu yanımda hissettiğim jüri üyesi Doç. Dr. Emel Birer'e katkılarından ötürü teşekkür eder, sevgi ve saygılarımı sunarım.

Aileme, hayatıma renk katan sevgili kızlarım Sedef ve Başak'a verdikleri destek için çok teşekkür ederim.

Alan çalışması döneminde beni evlerine içtenlikle kabul eden görüşme yaptığım tüm ev sahiplerine teşekkürü borç bilirim, onlar olmasaydı bu çalışma tamamlanamazdı.

Katkıları ve değerli paylaşımları için Y. Mimar Erdal Aktulga'ya, Y. Mimar Fadime Yalçınkaya Çalışkan'a ve özverili yardımları için çok değerli kuzenim Prof. Dr. Füsün Alkaya'ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Haziran 2018

Tülin BARUTÇULAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	x
KISALTMALAR	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı.....	3
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....	3
1.3. Çalışmanın Yöntemi	5
1.4. Bölüm Özeti	6
2. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ	7
2.1. Tanımlar ve Kavramlar	7
2.1.1. Konut, Ev, Yuva	7
2.2. Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi	10
2.3. Bölüm Özeti.....	22
3. KULLANICI MEMNUNİYETİ, AİDİYET VE YERE BAĞLILIK	23
3.1. Memnuniyet Kavramı	23
3.2. Aidiyet ve Yere Bağlılık.....	26
3.3. Bölüm Özeti.....	29

4. ALAN ÇALIŞMASI	30
4.1. Alanın Genel Tanıtımı ve Tarihçe	30
4.1.1. İstanbul Ölçeğinde Bakırköy ve Ataköy'ün Konumu	30
4.1.2. Ataköy Yerleşimi	32
4.1.3. Ataköy'ün Tarihçesi.....	33
4.2. Seçilen Örneklerin Tanıtımı	54
4.2.1. Ataköy Konakları Projesi	54
4.2.2. Yalı Ataköy Projesi.....	62
4.3. Araştırma Sonuçları ve Bulgular	75
4.3.1. Kullanıcı Bilgileri Bulguları	77
4.3.2. Kullanıcı Memnuniyet Unsurları Bulguları	80
4.3.3. Konutta Değişiklik Yapılan Konu ve Alanlar	84
4.3.4. Kullanıcı Genel Eleştiri Konuları	89
4.4. Bölüm Özeti.....	93
5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER	95
KAYNAKÇA	98
EKLER	108
ÖZGEÇMİŞ	131

ŞEKİL LİSTESİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
3.1. Kullanıcı memnuniyeti modeli	25
3.2. Konut alanında memnuniyet ile ilgili tahminler	25
3.3. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi	26
4.1. İstanbul'da Bakırköy ilçesinde Ataköy'ün konumu	31
4.2. Ataköy bölgesinin sınırları	33
4.3. Moltke'nin 1836 tarihli haritası	34
4.4. Ataköy'de günümüze kalan eski yapılar	36
4.5. Baruthane'den günümüze kalan yapılar	37
4.6. İspirtohane, restorasyondan önce	38
4.7. İspirtohane, restorasyondan sonra	38
4.8. Baruthane, restorasyondan önce	39
4.9. Baruthane, restorasyondan sonra	39
4.10. Baruthane Kulesi	40
4.11. Baruthane'den kalan bir bina	40
4.12. Baruthane Kulesi, Ataköy yönünden görünüş	40
4.13. Baruthane Su Kulesi	41
4.14. Baruthane Su Kulesi	41
4.15. Baruthane Su Kulesi	41
4.16. Ataköy için hazırlanan yerleşim planı; Baruthane Proje Bürosu	43
4.17. Ataköy vaziyet planı maketi	44
4.18. Ataköy 1. Mahalle	45
4.19. Ataköy 2. Mahalle	46
4.20. Ataköy 3-4. Mahalle	47
4.21. 1960'lı yıllarda Ataköy	47
4.22. Ataköy 5. Mahalle	48
4.23. 1980'lerde Ataköy sahili	49
4.24. Ataköy 9 - 10. Mahalle	50
4.25. Ataköy 7-8-11. Mahalle	51
4.26. Ataköy 6. Mahalle	52

4.27. Ataköy 2018	52
4.28. Ataköy sahili 2008	53
4.29. Ataköy sahili 2018	53
4.30. Ataköy Mahalleler 2017	53
4.31. Ataköy Konakları, Kuzey - Batı yönünden görünüş	54
4.32. Ataköy Konakları, Güney - Batı yönünden görünüş	54
4.33. Ataköy Konakları Projesi vaziyet planı	55
4.34. Ataköy Konakları A Blok normal kat planı	56
4.35. Ataköy Konakları A Blok görünüşü	56
4.36. Ataköy Konakları B Blok normal kat planı	57
4.37. Ataköy Konakları B Blok görünüşü	57
4.38. Ataköy Konakları C Blok normal kat planı	57
4.39. Ataköy Konakları C Blok görünüşü	58
4.40. Ataköy Konakları D Blok normal kat planı	58
4.41. Ataköy Konakları D Blok görünüşü	58
4.42. Ataköy Konakları, sosyal tesis	59
4.43. Ataköy Konakları, sosyal tesis açık havuzu	59
4.44. Ataköy Konakları, açık spor alanları	59
4.45. Ataköy Konakları, site içi yollar	59
4.46. Ataköy Konakları, giriş kapısı	60
4.47. Ataköy Plus AVM	60
4.48. Ataköy Konakları dış görünüşler	60
4.49. Ataköy Konakları, dış görünüşler	60
4.50. Ataköy Konakları, dış görünüşler	60
4.51. Ataköy Konakları, dış görünüşler	60
4.52. Ataköy Konakları, bahçeden görünüşler	60
4.53. Ataköy Konakları, bahçeden görünüşler	60
4.54. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları	61
4.55. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları	61
4.56. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları	61
4.57. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları	61
4.58. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları	61
4.59. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları	61
4.60. Ataköy Konakları, balkon fotoğrafları	61

4.61. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları.....	61
4.62. Ataköy Konakları, iç mekan fotoğrafları.....	61
4.63. Yalı Ataköy sahildeki konumu	63
4.64. Yalı Ataköy, vaziyet planı	64
4.65. Yalı Ataköy, kuzeyden görünüş	65
4.66. Yalı Ataköy, doğudan görünüş	65
4.67. Yalı Ataköy, A bloktan manzara	65
4.68. Yalı Ataköy, bahçe	65
4.69. Yalı Ataköy, Galleria – Marina kavşağı girişi	65
4.70. Yalı Ataköy, A2 blok girişi	66
4.71. Yalı Ataköy, kapalı yüzme havuzu.....	66
4.72. Yalı Ataköy, otopark katları	66
4.73. Yalı Ataköy, açık yüzme havuzu.....	66
4.74. Yalı Ataköy, C bloktan bahçenin gece görünüşü	66
4.75. Yalı Ataköy, C bloktan bahçenin gündüz görünüşü.....	66
4.76. Yalı Ataköy, A Blok normal kat planı.....	67
4.77. Yalı Ataköy, B Blok normal kat planı	68
4.78. Yalı Ataköy Projesi, C Blok giriş kat planı (dükkânlar)	68
4.79. Yalı Ataköy C Blok 1-4. katlar.....	69
4.80. Yalı Ataköy 5. kat planı.....	69
4.81. Yalı Ataköy, C Blok normal kat planı	70
4.82. Yalı Ataköy Projesi 1. Bodrum kat planı	71
4.83. Yalı Ataköy Projesi 2. Bodrum kat planı	71
4.84. Yalı Ataköy, Sosyal tesis - Bahçe ve 1. bodrum kat planları	72
4.85. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.86. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.87. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.88. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.89. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.90. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.91. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.92. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	73
4.93. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	74
4.94. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	74

4.95. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	74
4.96. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	74
4.97. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	74
4.98. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları.....	74
4.99. Yalı Ataköy, balkon fotoğrafları	74
4.100. Alan çalışması yapılan iki konut projesinin Ataköy'deki konumu	75
4.101. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Lokasyon	81
4.102. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Manzara	82
4.103. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Site avantajları.....	82
4.104. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Bahçe (yeşil alan)	83
4.105. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Komşuluk	83
4.106. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Aile birlikteliği	84
4.107. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Malzeme değişikliği	87
4.108. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Mutfak değişikliği	87
4.109. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Banyo değişikliği.....	88
4.110. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Mekan birleştirme (plan tadilatı).....	88
4.111. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Sabit imalat dolap.....	89
4.112. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Malzeme (kalite, işçilik, renk).....	90
4.113. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Sosyal tesis	91
4.114. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Çocuk oyun alanı.....	92
4.115. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Çamaşırılık	92

ÇİZELGE LİSTESİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
4.1. Ataköy Konakları Kullanıcı Bilgileri Çizelgesi	78
4.2. Yalı Ataköy Kullanıcı Bilgileri Çizelgesi	79
4.3. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Memnuniyet Unsurları	80
4.4. Karşılaştırmalı Değişiklik Yapma Durumu	85
4.5. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Genel olarak değişiklik yapılan konu ve alanlar	86
4.6. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Genel eleştiri konuları.....	89

KISALTMALAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AVM	Alışveriş Merkezi
İTÜ	İstanbul Teknik Üniversitesi
ODTÜ	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
TDK	Türk Dil Kurumu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

1. GİRİŞ

Her dönemde var olan anlamına yeni anlamlar katarak evrilen konut; en bilinen tarifıyla “başını sokacak bir dam” olmaktan öte günümüzde “yeni bir ev”, “önemli bir rant aracı”, “teknolojik üstünlük”, “maddi/manevi varlığını sergileme alanı”, “içinde yaşanan yer” gibi farklı ifadelerle tanımlanmakta, başarabilenler için ise “yuva” olarak görülmektedir. Bu araştırmada insan yaşamının büyük bölümünün geçtiği bu mekânın kullanımı, yani “ev”in kullanıcının ihtiyaçlarını ne ölçüde karşıladığı ve memnun ettiği, kullanıcı tarafından ne kadar yuva haline getirilebildiği, “kullanıcı memnuniyeti” üzerinden ele alınmıştır.

Türkiye’de konuta ve konut politikalarına yaklaşım 20. yüzyılın ortalarından itibaren beraberinde apartmanlaşmayı, gecekondulaşmayı, düzensiz kentleşmeyi ve bunlara bağlı olarak 20. yüzyılın sonlarında mekânsal ve sosyal ayrışma ile birlikte kapalı siteleri gündeme getirmiştir. İstanbul, öncelikle göçe bağlı önlenemez nüfus artışıyla, alanı giderek sınırlarını zorlayan bir kent haline gelmiştir. 1999 depreminden sonra kentin banliyölerinde, kendine güvenli konut arayışında olan üst gelir grubu kullanıcısı sonraki yıllarda, çocukların okulu, işe ulaşım, akrabalarla görüşme gibi nedenlerle merkezden uzaklaşmanın zorlukları ile baş başa kalınca şehrin merkezine dönmenin yollarını aramaya başlamıştır. Ancak, plansız kentleşmenin getirdiği yoğunluk, merkezde yapılaşmaya müsait arsaların yetersizliği, sektördeki konut üreticisini ve karar verici mekanizmaları yeni alternatifler aramak zorunda bırakmıştır. Kent dışında yeni konut alanları ve kent içinde belli bölgelerde kentsel dönüşüm farklı çözüm yolları olarak gündeme gelirken, imar mevzuatındaki değişikliklerle daha önce başka amaçlarla

kullanılan alanların yapılaşmaya açılması bir diğer çözüm yolu olmuştur. Bu son gruba örnek olarak Ataköy bölgesindeki iki kapalı konut projesi verilebilir: Ataköy Konakları ve Yalı Ataköy projeleri.

Konut konusu önemli bir araştırma alanıdır. Konutu ve evrimleşmesini çeşitli açılardan inceleyen çok sayıda yayın bulunmaktadır. Bu yayınlar yapım tekniği, malzeme ve diğer teknik boyutlardan, kullanıma dair değişimlere, alansal çalışmalara, mülk yönetimine kadar çeşitlenen çalışmaları içermektedir. Yapılan araştırmaların önemli bir bölümü kullanıcı memnuniyeti ve sosyal-psikolojik değişkenler üzerinedir. Bu çalışma da kullanıcı memnuniyeti ve tercihleri üzerine yapılan bir alan çalışmasıdır.

Bu amaçla incelenmek üzere seçilen Ataköy yerleşimi, 1950'lerde ilk yapıldığı günden bu yana konutun evrimini, dönemsel değişimlerini, kullanıcı profilini, yapı kalitesi ve özelliklerini bir laboratuvar açıklığı ile en iyi yansıtan yerleşim alanlarından biri olarak ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Önceki çeşitli çalışmalarda çok farklı boyutlarıyla incelenen Ataköy yerleşiminde 2000'li yıllarda gerçekleştirilen iki önemli konut alanında çalışılarak Ataköy üzerindeki araştırmaların bir ölçüde devamının sağlanması ve veri birikimi hedeflenmiştir. Çalışmada konutta "tercih nedenleri" ve "kullanıcı memnuniyeti" kavramlarının "üst gelir grubu" kullanıcıları için önemi ve anlamı ortaya konmaktadır. Tüm alanıyla bir çeşit kapalı konut bölgesi olan bu geniş yerleşimde on iki yıllık bir geçmişi olan alan "Ataköy Konakları" ve iki yıllık bir geçmişi olan "Yalı Ataköy Projesi" konu alınmıştır. Ataköy konakları daha önce yerleşim ve enerji etkinliği bakımından araştırılmış (Çalışkan, 2011) ancak bu alanda konut kullanımına ve memnuniyete ilişkin bir çalışma yapılmadığı saptanmıştır. On iki yıllık bir süre bu çalışmanın yapılması için yeterli bir süre olarak düşünülebilir. Öte yandan, iki yıllık bir kullanımın söz konusu olduğu Yalı Ataköy konut alanı ise hiç çalışılmamış olup, konut tercih nedenleri hakkında önemli bilgi vereceği düşünülmüştür. Her iki bölgede de konutların içine girilerek ve yüz yüze görüşme yapılarak gerçekleştirilmiş bir araştırma tespit edilmemiştir.

Çalışmada bu açıklamaların, paylaşımların, söylencelerin anlamı üzerinde durulacak ve Ataköy'de bu iki konut alanı üzerinde memnuniyet üzerine görüşmeler aracılığıyla okumalar yapılacaktır.

1.1. Çalışmanın Amacı

Üst gelir grubu için üretilen çağdaş konutların kullanıcının ihtiyaçlarını ne ölçüde karşıladığı, kullanıcı memnuniyetinin anlamı ve memnuniyeti oluşturan unsurların sorgulanması bu araştırmanın başlıca amacıdır. Ataköy yerleşimi, tarihsel gelişimi sürecinde farklı çalışmalarda değişik boyutlarıyla incelenmiştir. Bu araştırma kullanıcıyı, tercihlerini/seçimlerini, kullanım sonrası değerlendirmelerini, özetle tercihleri sonucundaki memnuniyetini odağa alan bir saha çalışmasıdır. Ataköy’de, son on beş yılda gerçekleştirilen iki kapalı konut alanına odaklanılarak, daha önce yapılan araştırmaların devamının sağlanması, bundan sonra yapılacak çalışmalara veri temin edilmesi hedeflenmiştir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Bu inceleme memnuniyet kavramı üzerine odaklandığı için İstanbul Ataköy yerleşiminde daha önce bu anlamda incelenmemiş olan iki yeni konut alanı ile sınırlandırılmıştır. Bu şekilde Ataköy çalışmalarına katkı sağlayacak bilgi birikiminin elde edilmesi de amaçlanmıştır.

Araştırmanın birinci bölümünde çalışmanın amacı açıklanmış, seçilen bölge ve çalışma yapılan projeler belirtilerek kapsamın sınırları çizilmiş, araştırma öncesi tespit edilen hipotezler açıklanmıştır. Çalışmanın metodolojisi bölümünde ise derinlemesine görüşme tekniği ve fenomenolojik yaklaşım hakkında bilgi verilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde konutla ilgili tanımlar ve kavramlar irdelenerek, toplu konutun tarihsel gelişimi üzerinde durulmuştur. Özellikle, son dönemlerde konutun gelişiminde gelinen noktada, büyük kentlerde hızla çoğalan kapalı konut yerleşimlerinin, içinde yer aldıkları mevcut konut çevreleriyle ilişkileri, kamusal alanlarda yarattıkları dönüşüm, mekânsal ve sosyal ayrışma konuları, kentte yaşanan değişim bağlamında irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde çalışmanın konusu olan memnuniyet kavramı, aidiyet ve yere bağlılık incelenerek, konutta memnuniyeti etkileyen unsurlar araştırılmıştır. Türkiye'deki ilk toplu yerleşimlerden olan Ataköy'de, üst gelir grubunun yer aldığı iki konut alanında memnuniyeti sağlayan faktörlerle bağlantı kurularak, kurulan hipotezlerin karşılığı tespit edilmeye çalışılmıştır.

Dördüncü bölüm olan alan çalışmasında, seçilen bölgenin önemi üzerinde durulmuş, tarihi gelişimi incelenmiştir. 2000'li yıllarda konutun gelişimine paralel olarak bölgede son yıllarda tamamlanmış iki kapalı konut alanının kullanıcıları ile görüşülerek memnuniyet, aidiyet ve yere bağlılık sorgulanmıştır. Görüşme sonuçları ve gözlemler yoluyla elde edilen bulgular üzerinden tespitler yapılmıştır.

Beşinci bölümde, çalışmanın araştırma kapsamında sonuçları değerlendirilmiş, bu değerlendirme doğrultusunda öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

Araştırmanın Hipotezleri

Araştırma öncesinde yapılan en önemli tespit, Ataköy'ün planlanması, geçirdiği aşamalar, gelişimi ve kuruluşundan günümüze oluşan kullanıcı profilinin, artan bir toplumsal/ekonomik değer olarak "Ataköylülük" aidiyetini oluşturduğu yönünde olmuştur. Aidiyet kavramının vurgulanması araştırmanın Ataköy yerleşiminde yer almasının bir sonucudur. Araştırmanın aidiyet bağlamında hipotezleri; üst gelir grubunda kullanıcı memnuniyetini sağlayan en önemli faktörlerden birinin "Ataköylülük" olması, Ataköy'de aidiyet ve yer değiştirmenin Ataköy içinde veya yakın çevresinden (Yeşilköy, Yeşilyurt, Florya) bu tarafa taşınarak gerçekleşmesi ve Ataköy üst gelir grubu konut kullanıcısının konut değişikliğini Ataköy içinde kalarak gerçekleştirmesidir. .

Çalışmanın memnuniyet, yer seçimi ve konut tercihi bağlamındaki hipotezleri ise farklı bir konuya işaret etmektedir. Ataköy tercih edilen ve bir kez oturulduktan sonra vazgeçilemediği ifade edilen sosyal/mekânsal kendine özgü bir çevredir. Bu çevre ile aileler bütünleşmektedir. Ön çalışmalar göstermiştir ki, Ataköylülerde komşuluk önemlidir. Aile birliği ve komşuluk, komşuların önemli yer değişikliği kararlarında

birlikte hareket etmesi gibi memnuniyete ilişkin önemli ipuçları vermektedir. Bu durum diğer memnuniyet araştırmalarında bu anlamıyla ortaya konmamıştır. Ataköy Konakları projesi, on iki yıllık kullanım süresiyle bu çalışma için yeterli süreyi sağlamaktadır. Henüz iki yıllık kullanım süresi olan Yalı Ataköy araştırması, memnuniyet verilerini elde etmek için erken bir aşamdadır. Bu alanın başlıca tercih nedenleri; Ataköy’de olmak, manzara, yeni binaya/konuta taşınmak olarak tanımlanabilir.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Araştırma temel yaklaşımıyla fenomenolojik bir yaklaşımdır. Fenomenolojik yaklaşımın kökeni Edmund Husserl’a dayanır (<https://www.iep.utm.edu/husserl/>, Nisan 2018). Bireyin (burada ailenin) davranışlarını (tercih nedenlerini ve memnuniyetini) anlayabilmek için onun kendine özgü algılayışını ve yaşantısını bilmemiz gerekir. Fenomenolojik yaklaşım, araştırmacının doğrudan sürecin içinde yer aldığı bir araştırma sürecine gönderme yapar. Araştırmacının araştırılan obje/süje* ile arasına mesafe koymasını ve araştırılan nesnenin/objenin/süje davranışını etkilememesini öneren bilimsel yaklaşımdan farklı olarak; bu yaklaşım araştırmacının bizzat araştırma sürecini değiştirdiği, oluşturduğu varsayımına dayanır. Araştırmacı bu bölgede uzun sayılabilecek sürelerde çalışmıştır. Bu nedenle incelenen konutlara ve ailelere erişebilirliği vardır.

Çalışmada seçilen metodolojinin gereği olarak, nitel yöntemler kullanılmıştır. Standart anket tekniği yerine alanda gerçekteştirilecek ve gözlemlerle desteklenecek bir görüşme modelinin daha fazla veri üreteceği ana fikrinden hareket edilerek, çalışmanın kullanıcı ile “yüz yüze görüşme” şeklinde yapılmasına karar verilmiş, araştırmada değerlendirilecek olası verilerin ana başlıkları tespit edilerek hazırlanan “Görüşme Formu” kullanıcılarla yapılan tüm görüşmelerde kullanılmıştır.

*Süje: TDK süjeyi “konu” ve “özne” olarak açıklar. Felsefede ise bilgi arayışında olan, bilen, insan olarak adlandırılabilir.

(http://www.tdk.org.tr/index.php?option=com_karsilik&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5b3160e327fc42.88421611, Mayıs 2018)

Ataköy’de son on beş yılda hayata geçirilen projeler üzerinde durularak, alan çalışmasının farklı tipte ve iki proje üzerinden yapılmasına karar verilmiştir. Üst gelir gruplarının yaşadığı konutlarda araştırma yapmanın zorluklarına rağmen çeşitli yöntemlerle ulaşılabilen bu iki konut alanında (Yalı Ataköy Apart ve Ataköy Konakları projeleri) çalışma yapılarak, toplam otuz iki konut kullanıcısı ile yüz yüze görüşülmüştür.

1.4. Bölüm Özeti

Ataköy bölgesi, konumu, kuruluşundan günümüze kadar geçirdiği mimari aşamaları, yapım teknolojileri ve yıllar içinde oluşan kullanıcı profili ile Türkiye’nin uygulama dönemlerindeki sosyal, politik, ekonomik özelliklerini yansıtması açısından önemli ve özelliği olan bir yerleşim alanıdır. İstanbul’da Türkiye Emlak Bankası’nın hayata geçirdiği ilk toplu konut projelerinden biri olma ayrıcalığını, yıllar içinde korumayı başarmış bölgelerden biridir. Coğrafi olarak Bakırköy ilçesi içindeki sınırları ile kendi içinde kapalı bir site olarak görülebilir. Bu bölümde, bölgede yapılan çalışmanın amacı, kapsamı ve metodolojisi üzerinde durulmuş, son yıllarda tamamlanan iki kapalı site üzerinden gelişimi açıklanarak, tarihsel sürecin sürekliliği tespit edilmeye çalışılmıştır.

2. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ

2.1. Tanımlar ve Kavramlar

2.1.1. Konut, Ev, Yuva

*Geç Olmadan Eve Dön **

Günlük yaşam içinde “nohut oda, bakla sofa”, “salon - salomanje”, “1+1, 2+1, 3+1 ve dubleks”, “villa”, “site”, “rezidans”, akıllı ev” gibi sık kullanılan tanımlar ile “Türkiye’de konutun serüveni”, “Bir rant aracı olarak konut”, “Konut fiyatları nereye gidiyor?” vb. gibi gündem maddeleri insanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacına işaret eder.

Konut, insanın var olduğu ilk dönemlerden bu yana farklı ifadelerle tanımlanmış, zaman içinde ekonomik koşullara ve gelişen teknolojiye bağlı olarak yeni anlamlar üstlenmiştir. Türk Dil Kurumu (TDK) “konut” kelimesini fiziksel bir barınak olarak aşağıda görüldüğü gibi tanımlar (<http://www.tdk.gov.tr>):

- “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh.”
- “İnsanların oturması için yapılıp düzenlenen yer.”

* Bir anne cümlesi olmasının yanı sıra, 2016 yılında Vitra Çağdaş Mimarlık Dizisi'nin beşinci sergisi "Geç Olmadan Eve Dön" başlığını taşımaktadır. (Akpınar ve Uz, 2016) (<http://www.arkitera.com/soylesi/837/cem-sorguc-ile-vcmd-sergisi-soylesisi>, Mart 2018)

- “Kum çukurlarından mağaralara, kaya oyuklarından ağaç kabuklarına, siperliklerden değişik biçimdeki kulübelere, çadırlardan ağaç ve taştan yapılma evlere kadar genişleyen; insanın yatıp kalktığı, kötü havalardan, yırtıcı hayvanlardan, baskınlardan korunduğu, işinin dışında barındığı yer.”
- “Bir kimsenin yerleşmek amacıyla oturduğu yer.”
- “Bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma, tuvalet gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak.”

Rapoport (1969), mekânı şekillendiren ana faktörün kültür olduğundan söz ederek, konutu kültür ve çevre ilişkileri bağlamında tanımlamıştır. Konut, insanın yerleşik düzene geçtikten sonra geliştirdiği bir yapı tipi olarak ortaya çıkarken, ev tanımının içine yukarıda görüldüğü gibi, bireyin mekânla kurduğu ilişki, duygular, kimlik, çevreyle ilişkiler de girmekte, yaşananlar konutu bir ev haline getirmektedir. Cooper (1971), evin insanın kendisini yansıttığından söz ederek, kendisini içerden nasıl gördüğünü, Jung’un maske ve kişilik tanımlamalarıyla bağlantı kurarak dışarıya nasıl yansıttığıyla ilişkilendirerek açıklamıştır. Bachelard (1996) ise evi, insanın düşünüyü barındıran, düş kurmasını sağlayan ve düş kuranı koruyan yer olarak ifade etmiştir. Evi, bir “mutluluk mekânı” olarak ele aldığı *Mekânın Poetikası*’nda “ruhumuzun bir oturma yeri” olduğunu söyleyerek “biz evleri, odaları sürekli anımsayarak kendi içimizde oturmayı öğreniriz”, “ev, insan yaşamında kazanılmış şeylerin korunmasını sağlar, bunları sürekli kılar” diye devam eder.

Sharr (2016), *Heidegger’in Kulübesi*’nde, küçük evi (kulübeyi) “*düşünmeyi ayakta tutan yer*” olarak tanımlar ve Heidegger’in kendini, “*içinde evinde hissettiğinden*” söz eder.

Yıldız’a göre (2007), insanın, aidiyet meselesi söz konusu olduğunda aklına ilk gelen ‘kendi evi’dir. Ayrımların aksine (home/house), Türkçe’de çok geniş bir anlam kümesini içinde barındırır. ‘Ev’ aslında ailenin uzantısı olan, insanın aidiyet olgusunu tamamlayan, özel ve bireysel alanlarını tanımlayan fiziksel çevrenin ismidir ve tekil bir örnektir. Dovey (1985), ev ve konut kavramları arasındaki farklılığı ”ev” ve ”evsizlik” kavramları altında açıklamıştır. Bu kavramlar fiziksel mekân ve ev deneyimi ile

tanımlanmaktadır. Ev ve evsizlik, fiziksel mekânın varlığında duygusal deneyimin olmadığı, ya da her hangi bir fiziksel mekân olmaması durumunda da yaşanan çevreyle duygusal bir bağ kurulabileceğini göstermektedir. Dovey'e (1985) göre, evin anlamı içerisinde bizi rahat, güvenli, tehlikeden uzak hissettiren bir mekân olma durumu vardır.

Çotuksöken (2009), “evi yaşamak” ve “evde yaşamak” kavramları üzerinde durarak, evin deneyimle yoğrulmuş kültürün ürünü olduğunu, “*keyfiliğin kıskacına düşmüş toplumlarda*” insanların sadece evde yaşadığını, oysa içi dışıyla evi yaşamak gerektiğini ifade eder.

Ev aynı zamanda ailenin, akrabaların, hemşehrilerin ve komşuların sürekli birlikte vakit geçirebildikleri bir mekân olarak karşımıza çıkmaktadır. Dünyada ve Türkiye’de bu konuda yapılmış pek çok çalışma bulunmaktadır. Örneğin İstanbul Derbent’te yapılan bir araştırmada, mahalleliler için, içinde yaşadıkları ev, bu evin bulunduğu sokak ve mahalle “yuva” olarak görülmektedir (Yücel, vd., 2012)

Edebiyatta, Ziya Osman Saba aile sevgisini ve evi tema olarak çok sık kullanmıştır. Şiirlerinde aile hayatının yaşandığı evi hayatın sembolü gibi ele alan şairin aşağıda görülen şiirinde, geleceğe yönelik ümitler taşıyan ev, umuda atıfta bulunarak beyaz renkle ifade edilmiştir:

Beyaz Ev
Gözlerimin önünde hep aynı beyaz ev.
Her dağ yamacına kurduğum,
Beliren her su kenarında,
Pembe damlı, yeşil pancurlu, balkonlu,
Balkonuna tırmanan sarmaşık.
Gece, pencerelerinden sızacak ışık,
Kışın tütecek bacası.
(Ziya Osman Saba)

Edebiyatta Necati Cumalı ve İlhan Berk gibi şairler de farklı dönemlerde ev ve yuva özlemini, sevgisini ya da serzenişini şiirleriyle dile getirmişlerdir;

Eve dönerken
Dolandım dolaştım boşandı yağmur
Saçım ıslak kunduram çamur

*Eve döndüm yağmur getirdim
Ev yeşerdi ben yeşerdim.
(Necati Cumalı)*

*Odadır, ev.
Bir ada.
Kendi halinde
Bir içe çağrı.
Kapalılığa, yalnızlığa övgü.
Ama biz bir evi görürüz hep.
Oysa ev seyircidir.
Gezinir, yokmuş gibi yaşar.
Açar kapar kapıları
Evde her şey birbiri için vardır
(İlhan Berk)*

Özetleyecek olursak, ev, konut ve yuva kavramları araştırmacılar tarafından literatürde birbirinden farklı tanımlarla ifade edilmiştir. Maslow'un (1970) ihtiyaçlar listesinde ilk sırada yer alan barınma ihtiyacının karşılığı, farklı ifade edilmiş olsa da karşımıza bu değişik tanımlamalarla çıkmaktadır. Konut daha genel, resmi, toplumsal anlamlar taşımakta, ev ise daha özel, içinde yaşayan kişilere ait duygusal çağırışlar içermektedir. Bir tasarım ürünü olan, içinde farklı eylemlerin karşılanması için düzenlenmiş bölümlerden oluşan ve insanların içinde yaşamlarını sürdürdükleri konuttan farklı olarak "ev" ve "yuva" bu fiziksel tanımdan daha fazla anlam içermektedir. Ev, nesnelere kadar anılarımızı ve düşlerimizi de biriktirdiğimiz, hüznümüzü, içine taşıdığımız bir mekândır (Güzer, 2002). Bu duygusal değerlerinin yanı sıra ev, zaman içinde kullanıcı tarafından benimsenen, sahiplenilen ve kendine özgü farklılaşan yaşam biçimlerini barındıran bir yuva olma özelliğini de taşımaktadır.

2.2. Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi

Toplu konut, en genel ifadesiyle tek defada çok sayıda üretilen konutlar için kullanılan bir terimdir. Modernleşme sürecinde, Batı dünyasında yaşanan demografik değişimler sonucu ortaya çıkan kitlesel barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla geliştirilen konut üretimi biçimini tanımlar (Bingöl, 2015) (<https://xxi.com.tr/i/mimari-bir-tipoloji-olarak-toplu-konut>, Mayıs, 2018). Türkiye'de toplu konut yerleşmeleri Osmanlı döneminin son

elli yılındaki örneklerle başlayıp, Cumhuriyet döneminden sonra devam eden bir süreç içinde ele alınabilir.

Türkiye'deki toplu konutun gelişimi araştırılırken, birçok çalışmada konunun kronolojik olarak dört dönem içinde ele alındığı görülmüştür. Aşağıda görülen bu dönemler, Türkiye'deki toplumsal, ekonomik ve sosyal gelişmelerin konuta yansımaları şeklinde düşünülebilir.

1. Cumhuriyet öncesi dönem (1850'lerden 1923'e kadar süren dönem),
2. 1923 - 1950 dönemi,
3. 1950 - 1980 dönemi,
4. 1980 sonrası dönem.

Bölümlerin başında ve sonunda yaşanan, Cumhuriyet'in kurulması, kırsal alanlardan kentlere toplu göç hareketinin başlaması, Beş Yıllık Kalkınma Planları ve çıkarılan kanunlar gibi olaylar, dönemlerin kırılma noktalarıdır.

Bu çalışmada yukarıda belirtilen dört döneme ek olarak, çalışmanın alan çalışmasının da içinde yer aldığı yıllar olan 2000'li yıllar, dört dönem açıklandıktan sonra, ayrıca irdelenecektir.

Cumhuriyet Öncesi Dönem

Sey (1998), bu dönemde Osmanlı İmparatorluğu'nun izlediği bir konut politikasının varlığına dair net bir bulgunun olmadığını belirtmektedir. Ancak, konut politikalarını belirleyen yerleştirme politikalarının, devletin en önemli meselelerinden olduğu anlaşılmaktadır.

19. yüzyıldan itibaren Osmanlı İmparatorluğu'nun parçalanma sürecinde elden çıkan ve kaybedilen değişik yerlerdeki topraklardan gelen iki milyon göçmen, Cumhuriyet'in kurulmasına kadar geçen süre zarfında Anadolu'ya ve İstanbul'a yerleştirilmiştir (Erder, 1978). Ortaya çıkan konut açığının devlet eliyle sağlanabilmesinin güçlüğü nedeniyle, göçmenlerin kredi ve arsa yardımıyla kendi konutlarını bireysel olarak yaptıkları görülmektedir (Sey, 1998).

Toplumda modernleşme sürecini temsil eden kesim orta ve üst gelir grupları ile bürokrat yönetici tabaka olmuştur. Özellikle İstanbul, İzmir gibi kentlerde örgütlü bir konut üretim faaliyeti bu gruplar için olmuştur (Tümer, 2006). Bu dönem öncesinde ortaya çıkan konut biçimlenişlerinden farklı olarak geleneksel ahşap konutların değişime uğraması ile bitişik apartmanlar, sıra evler ve bahçe içinde banliyö konutları gibi yeni konut tipleri inşa edilmeye başlamıştır. Yücel (1996), bu tipolojilerin birtakım gelişmelerin sonucu olarak ortaya çıktığını belirterek, bu değişim ve yenilikleri; göç olgusunun etkisiyle kentin kalabalıklaşması, Batılılaşmanın kurumsal/yönetimsel yapıda doğurduğu değişimler (bunların kent yönetimine, mülkiyete ve meslek örgütlenmesine olan etkileri), Batılılaşmanın, toplumsal yaşam, tüketim, beğeni ve değer sistemleri üzerine etkileri, toplum yapısındaki değişimler (cemaatlerden kent toplumuna, geleneksel aileden modern aileye geçiş süreci), dışa açılan ekonominin konuta etkileri (yapı malzemeleri, teknoloji, vb.), ulaşım sistemindeki değişmelere bağlı olarak kent içi hareketliliğin artması, yangınlar ve yangın sonrası imar hareketleri ve hukuki önlemlerin etkisi olarak açıklamaktadır.

19. yüzyılın ikinci yarısından başlayarak büyük kentlerde, özellikle de İstanbul'da belirli kullanıcı grupları için örgütlü bir konut faaliyetinin yürütülmeye başladığı görülmektedir. Batılılaşma hareketi paralelinde Batı'daki örneklerden esinlenerek gerçekleştirilen bu konut grupları Osmanlıdan günümüze kalan küçük ölçekli toplu konut örnekleridir. Müslüman ve gayrimüslim tüccar, esnaf, zanaatkâr ve orta-küçük bürokratlardan oluşan bir kullanıcı kesim ait olan bu konutlar eski İstanbul konut tipinden çok farklı bir biçimlenme göstermektedir. Sultan Abdülaziz tarafından 1870 yılında saray mensupları için inşa edilen Beşiktaş'taki Akaretler evleri ile 1890 yılında yapılan Taksim Surp Agop sıra evleri bu döneme ait önemli örneklerdir (Sey, 1998).

Yaygın konut tipini ahşap evlerin oluşturması nedeniyle, İstanbul sık sık çıkan yangınlardan büyük zarar görmüştür. 1918 yılında 7500 konutun yok olmasına neden olan yangında, konutlarını yitiren ailelerin bir kısmı için bağış yoluyla ve Vakıflar'a ait bir arsa üzerinde 124 konut ve 25 dükkândan oluşan Harikzedegan Apartmanları yaptırılmıştır. Dört bloktan oluşan ve Mimar Kemalettin Bey'in tasarladığı bu konutlar, ilk apartman tipi toplu konut yapılaşması olarak ortaya çıkmıştır (Sey, 1998). Apartmanların yapımı, gayrimüslim azınlığın bulunduğu Galata ve Beyoğlu'nda 1882

yılına, Kadıköy’de Yel Değirmeni’nde ise 1909 yılına kadar giden bir geçmişe sahiptir. (Ünal, 1979). 19. yüzyılın ikinci yarısında Osmanlı kentinin değişim süreci bir modernleşme hareketi olarak görülebilir. Ancak Osmanlı İmparatorluğu sanayileşemediği için kent planlaması da Batı’daki anlayıştan farklı olarak gelişmiştir. Bununla birlikte, bu dönemde yaşanan değişimlerin Batı’dan esinlendiği ve veya kaynaklandığı anlaşılmaktadır (İncedayı, 2002).

1923-1950 Dönemi

Osmanlı İmparatorluğu’ndan Türkiye Cumhuriyeti’ne geçişle birlikte mekânsal örgütlenme biçimlerinde ve buna bağlı olarak modernleşme projesinde önemli değişimler yaşanmıştır. Tek partili Cumhuriyet rejimine geçildikten sonra, ülkenin bir ulus-devlet mekânına dönüştürülmesi ve kentlerin “modernite”nin yeri olarak düzenlenmesi için stratejiler hayata geçirilmiştir (Tekeli, 1998a). 1. Dünya Savaşı, uluslararası büyük hareketlenmeleri beraberinde getirmiş, ortaya çıkan siyasal, ekonomik ve sosyal değişimler tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye’yi de etkilemiştir. Cumhuriyet kurulana kadar ekonominin en canlı olduğu yer olan İmparatorluğun başkenti İstanbul, tüm bu özelliklerini yitirmiş ve buna bağlı olarak kent nüfusu azalmıştır. Bu dönemde İstanbul yerini, ulus-devletin başkenti olarak Ankara’ya bırakmıştır (Saygıcı, 2004). Yeni demiryollarının yapımıyla, yabancı şirketlerin elindeki hatlar da devletleştirilerek, Ankara merkezli bir demiryolu ağı oluşturulmuş, iç pazarın bütünlüğü sağlanarak başkent in ülke üzerindeki denetimi güçlendirilmiştir. Yeni sanayi yatırımlarının da bu demiryollarıyla bağlantılı alanlarda yapılandırılması öngörülmüştür. (Tekeli, 2012).

Şehir planlamalarında önemli projeler, Cumhuriyet sonrasında yabancı mimarlara hazırlanmıştır. 1928 yılında Hermann Jansen’e hazırlatılan Ankara planıyla şehir planlaması kavramı Türkiye’ye girmiştir (Sey, 1984).

Cumhuriyetin ilk yıllarından 2. Dünya Savaşı’na kadar olan bu dönemde, ülke geneline bakıldığında, nüfus artışının ve kentleşme hızının düşük olması nedeniyle ortaya çıkan konut ihtiyacı, bireysel konut üretimi ile karşılanmıştır. Aynı zamanda 20. yüzyılın başlarında ortaya çıkan apartman tipi konut üretimi de yaygınlaşmaya başlamıştır. Buna

karşın Ankara'nın başkent olması nedeniyle ve sanayileşmeye başlayan Anadolu kentlerinde konut sorunu kendini göstermeye başlamıştır. Bireysel üretimin ihtiyaçları karşılayamaması üzerine iki farklı konut sunum biçimi gündeme gelmiştir (Tümer, 2006).

Birinci konut sunum biçimi lojman konutlardır. Türkiye'de ilk aşamada askeri personel ve bürokratlar için düşünülen bu konutlar, daha sonraları fabrikalarda çalışan nitelikli personel için de sanayi tesisleri ile birlikte tasarlanarak hayata geçirilmiştir. Lojman konutların üretilmesinin bir amacı da, yaşama ve bir arada durma tarzı oluşturarak modern toplumun inşasına katkıda bulunmaktır (Bilgin, 1994). Ankara Saraçoğlu Mahallesi'ndeki konutlar ile Karabük, Ereğli, İzmit ve Hereke'deki fabrikalar için devletin üretmiş olduğu konutlar ve 1940'lı yıllarda Sümerbank ve Devlet Demir Yolları için üretilen işçi konutları, bu yeni modele ilk örnekler olarak sayılabilir (Batur, 1998).

İkinci sunum biçimi olan konut kooperatifçiliği modeli, Batı'da konut sorununu doğrudan yaşayan kesimlerin kendi aralarında bir dayanışma biçimi olarak ortaya çıkarken, ülkemizde mülk konut üreten bir yapılanma haline gelmiştir. Ankara'da kurulan 169 üyeli Bahçelievler Yapı Kooperatifi, kooperatif yolu ile mülk konut edindirmenin bir örneğini teşkil etmektedir, Bu süreçte, 1926 yılında 844 sayılı kanunla Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur (Bilgin, 1994). İlerleyen yıllarda Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülen bu banka, konut sahibi olmayan halka düşük faizli, uzun vadeli kredi sağlama ana gayesi ile kurulmuş, 1951 yılına kadar Türkiye'de konut kooperatiflerini finanse eden tek kurum olmuştur (Keleş, 1967).

Bu döneme ait lojman ve kooperatif konutlarının ortak özellikleri, az katlı ve düşük yoğunluklu yerleşme biçimleriyle bahçe-şehir geleneği içinde yer almalarıdır. Bunun en önemli nedeni, o yıllarda bağımsız mülkiyetin yapılabileceği en küçük birimin arsa olmasıdır (Saygıcı, 2004).

1950-1980 Dönemi

2. Dünya Savaşı sonrasında sanayileşmeyle yaşanan gelişmeler, dünya ile birlikte Türkiye'de de etkilerini göstermeye başlamıştır. Bu dönem, Türkiye'de yaşanan ekonomik ve politik değişimlerle birlikte, bir dönüm noktası niteliğindedir. Çok partili

siyasal yaşama geçilmesi, hızlı bir kentleşme ve sanayileşme yaşanması birçok alanda önemli değişimlere neden olmuştur. 1950 sonrasında uygulanan liberal ekonomi politikalarının yol açtığı hızlı ve plansız kentleşme konut ihtiyacını büyük boyutlara ulaştırmıştır (Sey, 1998).

Sanayileşmenin gereklerinden biri de insan ve mal taşımacılığının gelişmesi, yaygınlaşması ve standartlaşmasıdır. Bir önceki dönemi demiryolu ağının belirmesi gibi bu dönemi de karayolu şebekesinin hızla yayılması belirlemiştir. İstanbul - Ankara - Adana şehirlerini birleştiren karayolunun Anadolu'yu gelişme açısından ikiye bölmeye ile Batı'daki bölgeler sanayileşme, kentleşme ve nüfus çekimini yoğun biçimde yaşarken, doğuda kalan bölge nüfus kaybetmiştir. İstanbul tekrar önem kazanırken, İstanbul - Kocaeli - Bursa bölgesi, İzmir ve çevresi, Adana ve Çukurova, Ankara ve çevresi, yoğun göç alan merkezler haline gelmiştir (Tümer, 2006). Kentsel nüfus artışı, 1940-1950 yılları arasında % 20,1 iken, 1950-1960 yılları arasında %80,2 değerine ulaşmıştır (Keleş, 1978). Oluşan kitlesel konut talebini karşılamak amacıyla birbirinden farklı özellikler içeren üç ayrı konut sunum biçimi ortaya çıkmıştır. Bu modeller, yap-satçı üretim, kooperatif üretimi ve gecekondü üretimi olarak özetlenebilir (Bilgin, 1992).

Yaşanan hızlı kentleşme ve yeterli imarlı arsa üretilmemesi gibi nedenlerle tüm kentlerde arsa fiyatları çok yükselmiş, kent toprakları üzerinde önemli bir rant oluşmuştur. Rant faktörü ve bir parsel üzerinde sadece tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralı nedeniyle alt ve orta gelir gruplarının konut sahibi olması imkânsız hale gelmiştir. Tüm bu olumsuzluklar, apartmanlaşma ve kat mülkiyetinin olanaklı kılınması ile aşılmıştır (Tekeli, 2012). 1954 yılında, tek parsel üzerinde birden fazla kişinin biraraya gelerek yaptıkları apartmanlarda bir kat sahibi olmalarını sağlayan "Kat Mülkiyeti Yasası" çıkartılmıştır. Böylece yap-satçı üretim, % 40-45'lik payıyla o dönemin en çok yasal konut üreten, konut sunum biçimi haline gelmiştir.

Devletin bu dönemde Türkiye'deki konut sorununa ana yaklaşımı Beş Yıllık Kalkınma Planları özetlenerek incelenebilir (Saygıcı, 2004). Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1963-1967) konut yatırımlarının üretken olmadığı varsayımı ile sanayi yatırımlarına öncelik verildiği görülmektedir. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1968-1972) ise, konut sorununu kentleşme ve yerleşme sorunları ile birlikte

ele almak gibi olumlu bir yaklaşım bulunmaktadır. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1973-1977) konut sorunu ekonomik kalkınma ile ilişkilendirilerek istihdam sorunları ile birlikte ele alınmış, Dördüncü Beş Yıllık kalkınma Planı döneminde de (1978-1983) konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının artırılması amaçlanmıştır (Ökte ve diğ., 1983).

Yap-satçı konut sunum biçimi çoğunlukla kent içindeki mevcut imarlı alanlarda ve onların gelişme alanlarında gerçekleşir. Kat mülkiyeti yasası ile bu modelde, küçük arsa sahibi, küçük sermaye sahibi müteahhit ve küçük birikim sahibi konut alıcısı elverişli ve güvenli bir piyasa ortamında buluşmaktadır (Bilgin, 1996). Bütün bunların yanı sıra, bu sunum biçimi, imar haklarının artırılması için baskı yaratması, henüz ekonomik ve yapısal ömrü tükenmeyen binaların yıkılmasına sebebiyet vermesi, tarihsel dokuların tahribine yol açması, sağlıksız yapılaşma ve apartmanlaşmaya yol açması nedeniyle sürekli olarak sorgulanmıştır (Tekeli, 1998b).

1950 - 1980 döneminin bir diğer konut sunum biçimi ise kooperatif üretimidir. Düşük ancak düzenli bir gelire sahip olanların, uygun kredi ve arsa olanaklarıyla konut edinmesini sağlayan kooperatif üretimi, dönemin konut üretiminin yaklaşık % 10'luk bir payına karşılık gelmektedir (Bilgin 1996). Konut kooperatifleri, 1960'lı yıllardan sonra Sosyal Sigortalar Fonu'nun sadece bu şekilde kullanılabilmesine izin verilmesi ve Emlak Kredi Bankası'nın kredi olanakları sayesinde belli ölçüde önem kazanmıştır. Bu çerçevede, Emlak Kredi Bankası'nın en önemli ve ilk toplu konut girişimlerinden birisi 391 konutluk 1. Levent Mahallesi'dir. Bankanın 1949-1959 yılları arasında gerçekleştirmiş olduğu konut projeleri, 1987 tarihli, Emlak Kredi Bankası Çalışma Raporu'nda şu şekilde özetlenmiştir: İstanbul Levent Mahallesi (1374 Konut), İstanbul Emekli Subay Evleri (956 Konut), Ankara Gülveren Evleri (492 Konut), Ankara Yenimahalle Blok Apartmanları (1263 Konut), Ankara Emekli Subay Evleri (600 Konut), Ankara Telsizler Sosyal Konutları (3000 Konut), İzmir Alsancak Konutları (99 Konut), İzmir Deniz Bosnalısı (665 Konut), Adana Evleri (86 Konut), Diyarbakır Evleri (98 Konut), İstanbul Koşuyolu Mahallesi (419 Konut), İstanbul Atatürk Bulvarı Blok Apartmanları (94 Konut), İstanbul Ataköy Sahil Sitesi (5339 Konut), Şenesevler (54 Konut), Manisa Evleri (40 Konut), Çankırı Evleri (40 Konut) ve Eğridir Evleri (122 Konut) (Saygıcı 2004).

Enformel sektörü oluşturan gecekondular üretimi, bu dönemdeki üçüncü konut sunum biçimidir. Göç, gecekondulaşmaya neden olan ana faktörlerden biridir. Önceki dönemlerden farklı olarak 1950 - 1980 dönemi, yaşanan yoğun göçler sonucunda talep edilen kitlesel konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olmuştur. Gecekondular, kırsal alandan kente göç etmiş, düzenli işi olmayan düşük gelir gruplarının yasal konut üretiminin gerekliliklerini yerine getirememesi nedeniyle, çoğunlukla kentin imarlı alanlarının dışında kamuya ait arazilerde, ağırlıklı olarak sanayi bölgeleri yakınlarında, barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yaptıkları yasadışı konut sunum biçimidir. Sanayinin emek talebi ve devletin bu gruplara yasal yoldan konut edinme olanağı sağlayamaması, gecekondularda yaşayan kesimin haklılıklarının temel dayanağını oluşturmuştur (Tekeli, 1998b).

Gecekondular bölgelerinde oturan nüfusun hızla artması ve seçmen olarak büyük önem kazanması sonucunda, çıkarılan çeşitli aflarla, bu yerleşimlerin yasallaşması sağlanmış ve çıkarılan yasalar ile gecekondular yerleşim bölgelerinin alt yapı kalitesi artırılmaya çalışılmıştır. Bu bölgelere götürülen hizmet, çıkarılan yasalar ve iyileştirme çabaları gecekondular yapımına ticari bir anlam yüklenmesine yol açmıştır. Bir süre sonra toplumun bu kesimi için gecekondular yalnız bir barınak olmaktan çıkarak, kentin oluşan rantından nemalanmayı sağlayacak bir yatırım aracı haline gelmiştir Özellikle 1970'li yılların ikinci yarısında, gecekondular bölgeleri yasallaştıktan ve imar haklarını elde ettikten sonra, çevre kalitesi daha düşük olan yap-sat bölgelerine dönüşmüştür (Bilgin, 1994).

Özet olarak bu dönemde, konut talebinin karşılanmasında kullanılan en yaygın konut sunum biçimleri, yap-sat üretimi, konut kooperatifçiliği ve gecekondular üretimi olmuştur. Ancak, her üç model de, nitelikli yaşama çevreleri oluşturmada başarılı olamamıştır.

1980 Sonrası Dönem

1980 askeri müdahalesi sonrası ekonomik politikaların değişmesi, konut sektörünü desteksiz kalmıştır. Oluşan durgunluktan konut sektörü ve dolayısıyla ona bağımlı olan diğer sektörler de etkilenince konut yatırımlarının ekonomi içindeki önemli rolü anlaşılmıştır. Bu durgunluk dönemi, devlet tarafından konut sektörüne yapılan

yatırımlarla aşılmıştır. Konut kredisi vermek üzere yeni bir fon (Toplu Konut Fonu) oluşturulması, vergi ve imar kanunlarında konut üretimini teşvik edici değişikliklerin yapılması ve Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılması piyasayı canlandırmak için devlet tarafından yapılan önemli müdahalelerdir. Bu yeni düzenlemelerle Cumhuriyet tarihinde, devlet tarafından konut piyasasına yönelik en etkin müdahale yapılmıştır (Sey, 1998).

Bu dönemde uygulanan konut politikaları, küçük ölçekli konut üreticilerinin yerine büyük ölçekli girişimlerin örgütlenmesine yönelik olmuştur. Devlet, TOKİ aracılığıyla toplu konut üretiminde önceki dönemlerden farklı bir piyasa oluştururken, kooperatiflere ve büyük müteahhit firmalara kredi sağlayarak büyük ölçekli projelerin gerçekleşmesine yardımcı olmuş, özellikle İstanbul ve Ankara gibi kentlerde girişimci olarak sektörde yerini almıştır. Kaynak kullanımında önceliğin kooperatiflere verilmesi nedeniyle, kısa sürede birçok kooperatif kurulmuştur. Ancak bu kooperatifler nitelik ve yerleşmelerin ölçeği bakımından 1950-1980 dönemi kooperatiflerinden ayrılmaktadır (Bilgin, 1996). Ankara'daki Batıkent, İstanbul'daki Beylikdüzü Uydukent projeleri bunlara örnek olarak verilebilir (Sey, 1998).

Özel sektör konut üretiminde en büyük paya sahip aktör olarak, öncelikle orta gelir grubuna hitap eden konutlar üretmeye başlamış, zaman içerisinde hedef kitesini değiştirerek üst ve üst-orta gelir grubuna yönelmiştir. Büyük sermaye gruplarının gayrimenkule yatırımlarının artması sonucunda önceleri büyük kentlerde, kent içi boş alanlarda başlayan üst gelir gruplarının büyük ölçekli konut projeleri, giderek kentlerin yakın çevrelerinde yer almıştır (Sey, 1998). Yüksek duvarlarla çevrili, güvenli bir ortam yaratma vaadi sunan, her türlü teknik ve sosyal alt yapıyı barındıran dışa kapalı bu yerleşimler, temelde benzer özellikler taşımaktadır. “Rezidans” ve “Site” olarak adlandırılan bu oluşumlar, özellikle 1990 sonrasında büyük bir artış göstermiştir, konut sektörünün en cazip yatırım alanı haline gelmiştir (Özgür, 2006). Dışa kapalı konut yerleşimlerinin İstanbul'da görülen örnekleri birbirlerinden farklılaşarak üç ayrı sunum biçimi oluşturmuştur (Saygıcı, 2004). Bunlardan ilki, “Apartman bloklarından oluşan siteler”dir. Bu yerleşimlere Ulus Platin Konutları ve Palmiye Evleri örnek olarak verilebilir. İkincisi kent merkezinde yükselen çok katlı konut bloklarından oluşan “Konut kuleleri”dir. Bu projelerin kapsamında çeşitli sosyal donatı alanları

bulunmaktadır. Polat Tower Residence ve Metrocity bu yapılaşmaların örnekleri olarak görülebilir. Üçüncü grup ise şehir içerisinde veya dışında yukarıda verilen örneklere göre daha geniş alanlarda oluşan “Villakentler”dir. Bu yerleşimlere verilebilecek örnekler Alkent 2000, Kasaba ve Kemer Country projeleridir.

Önemli toplu konut uygulamalarının da bu dönemde devlet kanalıyla gerçekleştirildiği görülmektedir. İstanbul’da Halkalı Toplu Konutları, Ankara’da Eryaman projeleri örnek verilebilir. Bu dönemde üretimini artıran Emlak Bankası da, başta İstanbul olmak üzere çeşitli kentlerde yeni projeler gerçekleştirmiştir. İstanbul Esenyurt Belediyesi’nin Esenkent projeleri ile Ankara Belediyesi’nin hazırladığı Dikmen Vadisi, yerel yönetimler tarafından hayata geçirilen projelerine örnek gösterilebilir.

Temel nedenlerinden biri ekonomik gelişmeler olan iç göç hareketi, yanlış politikalar sebebiyle büyük bir artış göstererek devam etmiş, enformel konut üretimi bu dönemde de hızla faaliyet göstermiştir. 1983 - 1988 yılları arasında, İslah İmar Planı Yasa grubu başlığı altında toplanan beş adet af yasası çıkartılmıştır. Gecekondu alanlarındaki mülkiyet sorununu çözerek, bu alanlara hızla yasal statü kazandırmak ve gecekonduların düzenli apartman türü konut stokuna dönüştürülmesini sağlamak amacıyla çıkarılan yasalar sonrasında, bu bölgelerde çok büyük bir hareketlilik başlamıştır. İstanbul’da Sultanbeyli İlçesi, gecekondulaşmanın en dikkat çekici örneklerindedir (Şenyapılı, 1998).

1980’lerden itibaren küresel düzlemdeki eğilimler sonrası izlenen ekonomik ve siyasi politikalar nedeniyle, toplumsal kutuplaşmalar artmıştır. Bu değişimlerin Türkiye’de en belirgin biçimde gözlenebileceği kent ise İstanbul’dur. Küreselleşmenin sınıflar arası parçalayıcı etkisi İstanbul kentinin mekânsal kurgusunda önemli değişikliklere yol açmıştır (Enlil, 2003). Üst-orta sınıfın mekânsal tercihi değişmiş, toplu konutlar onlar için ideal konut olmaktan çıkmış, villakentlere, apartman sitelerine ve rezidanslara yönelmişlerdir. Bu kapsamda dışa karşı daha korumalı, her türlü sosyal ihtiyacın kendi içerisinde karşılanmasına olanak veren, sosyal olarak tamamen homojen siteler inşa edilmiştir (Kurtuluş, 2002). Bu dönemde, hızla üretim gösteren kapalı siteler ile gecekondu bölgeleri, kentteki karşıt iki sosyal grubu oluşturmaktadır.

2000’li Yıllar Dönemi

Bu bölüm araştırmanın konusu ile ilgili seçilen örneklerin de yer aldığı bir dönem olduğu için daha ayrıntılı üzerinde durulacaktır. Araştırılan kaynaklar, konu üzerinde çalışan birçok araştırmacının 2000’li yılların yeni bir kırılma noktasına işaret ettiğine dikkat çekmektedir.

Bal (2011), 2000’li yılların, Türkiye’de 1980 sonrası “erken neoliberal kentleşme evresi” olarak adlandırılan dönemin tamamlayıcısı niteliğindeki yeni bir kentleşme evresi olan “neoliberal kentleşme evresi”ne karşılık geldiğini ifade etmektedir. Bunun en temel unsurları olarak, imar mevzuatında gündeme gelen ve neoliberal izler taşıyan çok sayıdaki yasal düzenleme ve kentlerde neoliberal politikalar ekseninde ortaya çıkan somut mekânsal örnekler olduğunu savunmaktadır. Bu kapsamda 2000’li yıllardaki neoliberal kentleşme evresinin laboratuvarı olarak İstanbul önem kazanmaktadır (Çoban, 2012). Kent neoliberal politikalar temelinde devlet ve sermayenin aktörlüğünde yeniden organize olmaktadır. Bu politikaların mekânsal somut örnekleri, kentsel dönüşüm projeleri, büyük ölçekli kentsel projeler, kapalı konut siteleri, rezidanslar ve alışveriş merkezleri olarak öne çıkmaktadır.

Devletin sürecin içindeki etkin konumu, bu yapılanmaların gerçekleşmesine ilişkin kararlar üretmek ve imar mevzuatı kapsamında yasal düzenlemeler geliştirerek, süreci yönlendirecek kurumsal yapılara etkin roller vermek şeklinde iki yoldan olmaktadır. Sürecin aktörleri her zaman devlet ve sermaye olurken, sermayenin, yani özel sektörün ağırlıklı rol aldığı durumda, özel sektörün yaptığı kar oranı yüksek yatırımlar yoluyla mekânsal parçalar özelleşmektedir. Devletin rolü bu süreçte, özel sektörün faaliyet alanını kolaylaştırmak yönünde olmaktadır. Bu işleyişin örnekleri rezidanslar, kapalı konut siteleri ve alışveriş merkezleridir.

Kapalı Konut Siteleri

Kapalı siteler 1990’lı yılların başında kentleşme pratiğine girmiş, ilk örnekleri İstanbul’da görülmeye başlanmıştır. Ancak 2000’li yıllarda büyük oranda artmıştır.

Neoliberal politikalar, yasal düzenlemeler ve üst gelir grubu kentli sınıfın beklentilerinin birleşmesi inşaat sektöründeki üretimi hızlandırmıştır (Arslan, 2014).

Pérouse ve Daniş (2005), kapalı/korunaklı sitelerin temel özelliklerini; farklı büyüklükte gayrimenkulden oluşan, korunaklı duvarlarla çevrili, çeşitli hizmet ve ekipmanla donatılmış, yönetimi yerel, kamusal iktidarların dışında kalan yerleşimler olarak tariflemektedir. Kapalı siteler çoğunlukla, metropol kentlerde görülmekte, öncelikle kent çeperlerinde yer almaktadır. Ancak zaman içinde, konum olarak avantajlı kent içi bölgelerde, çok katlı ve/veya karma projeler olarak görülmeye başlanmıştır.

Çok çeşitli tarifleri yapılmakla birlikte, özet olarak kapalı siteler, etrafı duvarlarla çevrili, girişin özel kapılarla denetlendiği, yüksek güvenlik önlemleri ile korunan, içinde sosyal donatıları mevcut, kendi içinde oluşturulan yaşam tarzı ile kendine yetmesi kurgulanmış konut alanları olarak tanımlanabilir (Yönet, 2011).

İstanbul'da kapalı konut sitelerinin yer aldığı alanlara bakıldığında kent çevresinde olanların tarım, sit, orman ve havza alanlarında yerleşme eğiliminde olduğu, kent merkezinde yer alma yönünde olanların ise daha çok konum avantajına sahip, deniz manzaralı ve korunaklı alanlar olduğu görülmektedir.

Kapalı yerleşimlerin üretimi için büyük sermaye yatırımı gerekmektedir. Üreten firmaların yapısına bakıldığında kendi alanında bilinen güçlü firmalar olduğu görülmektedir. Sermaye tarafından karar verilen ve inşa edilen tekil uygulamalar olmakla birlikte, kendilerini tekrarladıkları görülmektedir. Sonuç olarak güçlü bir mekânsal örüntü yarattıkları izlenmektedir. Burada dikkati çeken husus, kapalı siteler aracılığıyla sermayenin yer seçtiği alanların çoğunlukla, orman ve tarım alanları, sit alanları ve havzalar gibi doğal alanlar olması ve bu alanların büyük sermaye grupları ile toplumun küçük bir alıcı grubunun baskısı sonucu yerleşmeye açılmasıdır (Bal, 2011).

Siyasi iradenin sözü edilen yapılanmayı durduracak gücü olmasına rağmen, plan kararlarıyla bu yerleşimlerin gelişmesine ve ilerlemesine izin vermesi, büyük bölümünün inşasının mevzuata aykırı olmasına rağmen görmezden gelmesi, sürecin sermayenin kontrolüne bırakıldığını göstermektedir.

2.3. Bölüm Özeti

Konut sorunu her dönemde güncelliğini korumuştur. Özellikle 1950'lerden sonra gözle görülür bir artış gösteren konut eksikliği sorununun çözümlenmesi ülkedeki toplumsal, politik ve ekonomik istikrarsızlığın giderilmesi ile yakından ilgilidir. Çözümüne yönelik zaman zaman liberal, zaman zaman da devlet müdahaleleri denenmiştir. Ancak, kentsel toprakların değer artışı, arsa spekülasyonlarının önlenememesi ve maliyetlerin denetlenmemesi özellikle dar gelirliilerin konut edinmelerini engellemiştir (Sey, 1998).

Genel olarak ele alındığında devlet, sorunlara zaman zaman gerekli gördüğü yöntemlerle müdahale etmiştir. Gerek Beş Yıllık Kalkınma Planları, gerekse de çıkarılan kanunlar aracılığı ile yapılan müdahaleler başarısız olsa bile, Türkiye bu sorunları anında çözümler üreterek giderebilme yolunu bulabilmiştir. Bundan sonra önemli olan konut sorunlarına uygun modellerin uygun koşullarda hayata geçirilmesi ile çözüm bulmaktır.

Henüz sanayileşme sürecini tamamlayamamış olan ülkemizde, günümüzde bilgi toplumu sürecine girilmiştir. İki farklı üretim sisteminin bir arada faaliyet gösterdiği ve birinden diğerine geçiş sürecinin yaşandığı bu dönemde, toplumsal ve siyasi gelişmeler ülkenin geleceği belirlemede etkili olacaktır.

Yaşanan gelişmelere bağlı olarak, devlet kurumlarına ve yerel otoritelere büyük bir görev düşmektedir. Önceki dönemlerden günümüze kadar devam eden arsa spekülasyonları, rant oluşumları ve uygun olmayan politikalar göz önüne alınarak, günümüz gereksinimlerine ve insanın en temel hakkı olan barınma ihtiyacına her kesimin faydalanacağı çözümler üretilmeli, üzerinde ayrıntılı düşünüldükten sonra uygulanmalıdır.

3. KULLANICI MEMNUNİYETİ, AİDİYET VE YERE BAĞLILIK

3.1. Memnuniyet Kavramı

Türk Dil Kurumu memnuniyeti, “memnun olma durumu, sevinç duyma, sevinme” olarak tanımlar. Arapçası memnūniyyet olan kelimenin İngilizce anlamı satisfaction, Latince *satis* yeterli, kâfi ve *facere* (başarmak, sağlamak) köklerinden türemiştir. En yalın tanımıyla, yeterliliğin arandığı noktanın sağlanması, beklentilerin karşılanması olarak açıklanabilir.

Enüstün (2018) memnuniyeti, “*en geniş tanımı ile memnuniyet (veya zevk veya haz) hayata metafizik anlamda eşlik eden, yapılan eylemin bir sonucu ve ödülüdür*”, olarak ifade eder ve “*zevk veya haz olarak adlandırılacak memnuniyet duygusu, hem başarılı bir eylemin duygusal anlamda karşılığının alınması hem de yapılmakta olan işin devam etmesi için bir teşviktir*” diye açıklar. (<http://arsiv.ntv.com.tr/news/136067.asp>, 2 Nisan 2018)

Konut çevrelerinin değerlendirilmesinde bir kriter olarak kabul edilen kullanıcı memnuniyeti, bir başka benzer tanımla tatmin, çok kapsamlı bir konudur. İnsanın ihtiyaçları ve beklentileri karşılandığı durumlarda memnuniyetten söz edilebilmekte ve konutla birebir ilişkide olan kullanıcının gereksinimleri tespit edilebildiği ölçüde kullanıcı memnuniyetini anlamak mümkün olabilmektedir. İnsan gereksinimleri incelendiği zaman, gereksinme bir zorunluluk ve gereklilik olarak kullanıcının kişisel, sonu gelmeyen nitelik ve nicelikteki amaçlarını tanımlayan istekten farklıdır. Mutfak

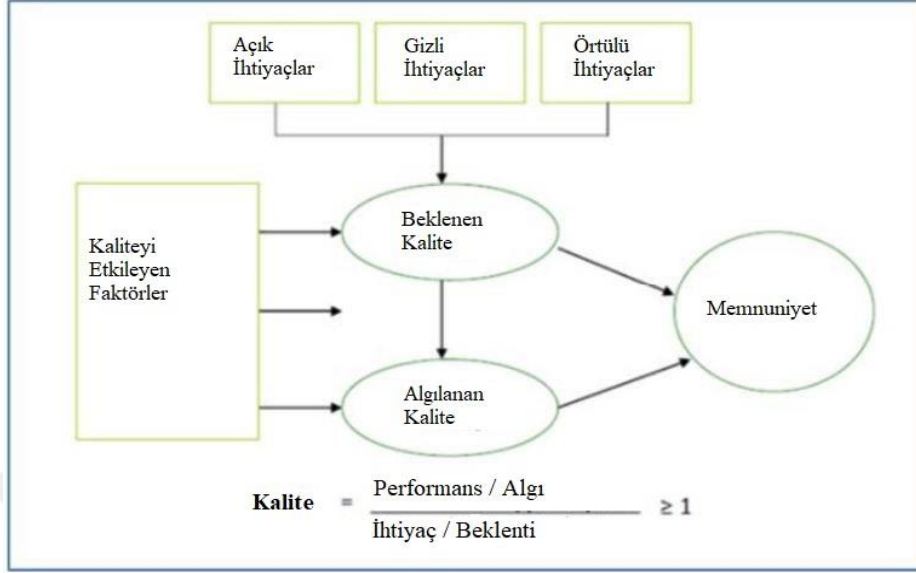
tezgâhının standart yüksekliği ve buzdolabı, fırın gibi cihazlar gereksinim, ancak mutfaktaki bir oturma köşesi veya ikinci buzdolabı istektir.

Eyüce (1991), konuyu fiziksel kullanıcı gereksinimleri (mekân, sağlık, fiziksel çevre şartları ve güvenlik olmak üzere) ve psiko-sosyal kullanıcı gereksinimleri (gizlilikle ilgili, davranışsal, estetik ve toplumsal) olarak iki başlıkta inceler. Memnuniyet, nesnenin ölçüsünün değişken olması nedeniyle, kişiye, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişkenlik göstermektedir.

Bu konuda yapılan birçok araştırmada memnuniyet farklı bakış açılarıyla değerlendirilmektedir. Gür ve Dostoğlu (2010), Bursa’da yapılan bir çalışmada memnuniyet kriterlerini; sosyal donatılar ve açık alanlar, çevresel nitelikler, konutun fiziksel özellikleri, erişilebilirlik ve ulaşım, güvenlik, konutun iklimsel kontrolü ve komşuluk ilişkileri olarak belirlemişlerdir.

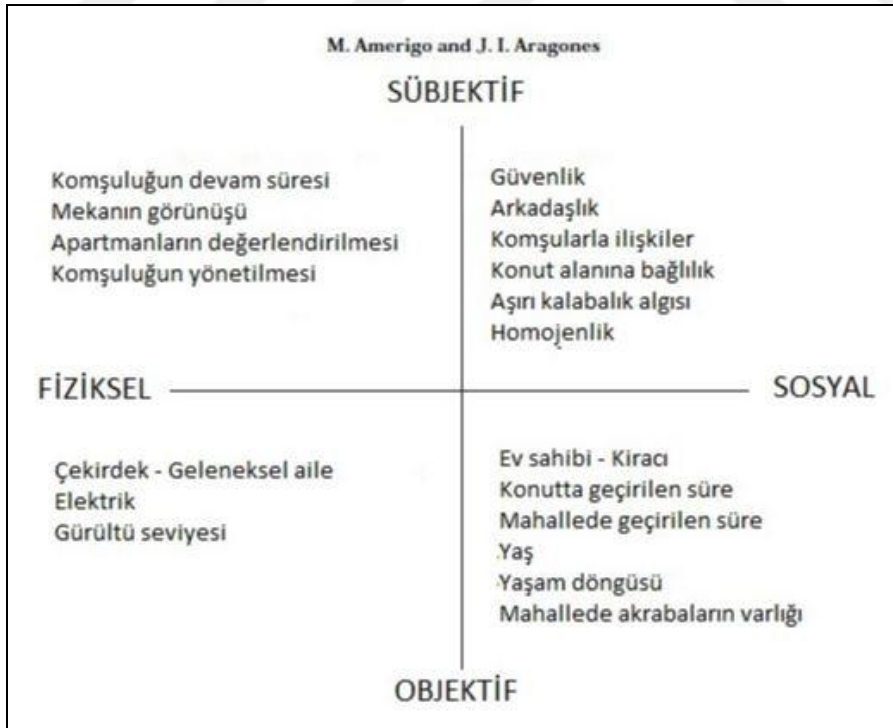
Konutun yer aldığı bölge, aynı zamanda kullanıcılar tarafından bir yatırım aracı olarak da görülmektedir. Bir diğer önemli etken, kalite olarak öne çıkmaktadır. Konutun fiziksel yapı kalitesinin yanı sıra çevresel faktörler, sosyo-kültürel profil, konutun kullanım sürecine bağlı olarak kullanım süresinin kalitesi, kullanıcı için büyük önem taşımaktadır. Bu koşullar süreye, kullanıcıya göre değişen birçok başlık aşağıda verilen bir çizelgede incelendiği zaman, memnuniyetin çok kapsamlı ve karmaşık bir kavram olduğu görülmektedir. Konutta kullanıcının tatminini hazırlayan ve tercihlerini etkileyen birçok parametre zaman zaman iç içe geçmektedir.

Forte ve Russo (2017) memnuniyet bağlamında kalitenin iyileştirmesi için yaptıkları bir vaka çalışmasının sonuçlarını (Şekil 3.1)’de görülen şemayla açıklamışlardır (açık, örtülü, gizli ihtiyaçlar - beklenen ve algılanan kalite - memnuniyet). Bu konudaki araştırma yapan Amerigo ve Aragonés (1997) ise, kullanıcı memnuniyetini fiziksel-sosyal, subjektif-objektif boyutlarıyla, farklı parametreler altında değişik çalışmalardan elde ettikleri bir sınıflandırma şeması ile açıklamışlardır (Şekil 3.2).



Kullanıcı Memnuniyet Modeli

Şekil 3.1. Kullanıcı memnuniyeti modeli (Forte ve Russo, 1997)
(Çeviri araştırmacı tarafından yapılmıştır)



Şekil 3.2. Konut alanında memnuniyet ile ilgili tahminler (Amerigo ve Aragones, 1997)
(Çeviri araştırmacı tarafından yapılmıştır)

3.2. Aidiyet ve Yere Bağlılık

Türk Dil Kurumu (TDK) “aidiyet” kelimesinin Arapça *‘ā’idiyyet* isminden geldiğini vurgular, anlamını “ilişkin olmak” ve “ilgi” olarak açıklar. Aidiyet Arapça’da âid olma hâli, âitlik, dâirlik anlamlarını taşır.

Aidiyet bağlanma duygusudur ve insanın en temel ihtiyaçlarından biridir. ABD’li psikolog Abraham H. Maslow (1970) “İhtiyaçlar Piramiti” nde, insan davranışlarını belirleyen ihtiyaçların neler olduğunu en temel olandan en karmaşık olana doğru bir piramitle açıklar (Şekil 3.3) . Piramitte fizyolojik ve güvenlikle ilgili ihtiyaçlardan sonra ait olma / aidiyet ihtiyacı gelmektedir. İnsan sosyal bir varlık olarak diğer insanlarla birlikte olma, bir grubun içinde güvende olma ihtiyacı hisseder.



Şekil 3.3. Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi (1970).

(<https://medium.com/t%C3%BCrkiye/maslowun-ihtiya%C3%A7lar-hiyerar%C5%9Fisi-d3b99924c49b>, Mart 2018)

Cüceloğlu’na göre (2002) ise insanın ihtiyaçları, başarı, sosyal kabul, bağımsızlık, bağımlılık, açgözlülük, güçlü olma, uyma, belirginlik, yardım etme, düzenlilik ve saygı gösterme olarak sıralanmaktadır. Ona göre bu gereksinimler kültürden kültüre farklılık göstermektedir. Bir örnek verilirse Türk kültüründe sosyal kabul ihtiyacı, insanlarla

uyum içinde olma önemliken, Amerikan kültüründe kendi kendine yetme ve bağımsızlık ihtiyacı ön plana çıkar.

Psikolog Henry Tajfel, bir grubun kısa bir süre içinde, üyeler birbirlerini görmeseler, birbirlerini tanımasalar dahi, bu gruptan herhangi bir maddi veya manevi çıkar beklentileri olmadan, kolayca grup oluşturulduklarını ortaya koyan bir çalışma yapmıştır. Bir grubun üyesi olmak, o gruba yönelik çeşitli anlam ve değerlere sahip olmayı da beraberinde getirmektedir. Grupla özdeşleşme, bireyin üyesi olduğu gruba yönelik aidiyet ve bağlılık duygusu olarak tanımlanmaktadır (https://ipfs.io/ipfs/QmR1gzPYUwxEUWHbeRggZzfYy5Fxsd8Qc7hXUUnJQwxrZq/wiki/Sosyal_kimlik_kuram%C4%B1.html, Mart 2018). Grupla özdeşleşmenin gerçekleşmesi için grubun diğer üyeleriyle olan ilişkilerin olumlu olması gerekli değildir. Grubun bireyi olumlu olarak değerlendirmesi, bireyin grupla özdeşleşmesi için yeterli olabilir. Grupla yüksek özdeşleşme yaşamak, bireyin grubun normlarına uygun davranışlar üretme olasılığını da arttırmaktadır. (Hog ve Abrams, 1998)

Tanyeli (2009), aidiyeti, kişinin hangi toplumsal ve kültürel bütüne ait olduğunu, kuşku duymadan bilme hali olarak tanımlar (https://www.bisav.org.tr/tr-tr/Bulten/36/652/turkiye_mimarligi_turkiye_de_mimarligi_kimlik_baglaminda_tartisma_k_, Nisan 2018). Ait olma duygusu, gönüllülük zemininde yükselen güven ihtiyacını karşılamaya yönelik bir güç ortaklığında, ait olan ve ait olunan arasındaki karşılıklı sorumluluk almayı harekete geçiren bir duygudur. Aidiyet, her ne kadar bireysel seçimlere dayansa da, bireyin bağlılık ve sadakat ilişkileri geliştirebileceği bir grupla özdeşleşme tecrübesidir ve dolayısıyla tek başına yaşanan bir tecrübe değildir. Üstelik aidiyet duygusu sosyal ve kültürel etkileşimlerin sonucuna bağlı olarak güçlenip zayıflayabilir (Alptekin, 2011). Bir diğer anlatımla, bireyin bir kişiye, kuruma, gruba, topluma, kültüre, kimliğe veya bir alan veya mekâna aidiyetinden söz edilebilir (Duru, 2015).

İnsan-çevre ilişkilerine ait gözlem ve çalışmalar, insanın yaşadığı mekânları kişiselleştirme ve kendileme eğiliminde olduğu konusunda birleşmektedir (Alptekin, 2011). İnsanın bir yere ve bunun ötesinde de bir yer kimliğine ya da “burası” noktasına ihtiyacı vardır. İnsanın yaşadığı mekânları kişiselleştirmesi, karşıtlıklar kurma yoluyla

gerçekleşen kimlik oluşumu gibi bu mekânları diğerlerinden farklılaştırmasını içermektedir. Farklılaştırma süreci, insanın bir “burası” noktası kurmasıyla başlamaktadır; “burası” noktası, yaşanan evin diğer evlerden, yaşanan kentin diğer kentlerden ayırt edilmesi ve “benim evim”, “benim kentim” şeklinde nitelendirilmesiyle gerçek veya sembolik olarak inşa edilmektedir. Bununla birlikte “burası” noktası, büyük kentler veya metropoller bağlamında, genellikle kentin bütününe değil, sadece bir kısmını kendi yeri gibi görmek şeklinde belirlemektedir (Bilgin ve Göregenli, 2002).

Kişinin, kendini bir mekâna ait hissetmesi duygusal, fonksiyonel ya da kavramsal bir bağ ile gerçekleşebilmektedir. Kullanıcı, kendi için anlamı ve değeri olan mekânlar ile duygusal bağ, belirli bir aktiviteyi takip etmek için ise fonksiyonel bir bağ kurmaktadır (Solak, 2017). Çevre psikolojisi, coğrafya, mimarlık, tasarım ve planlama gibi birçok farklı disiplin tarafından çalışılan “yere bağlılık” konusu, insanın mekânla kurduğu ilişkinin sorgulanması ve içinde yaşadığı çevreyle tıpkı diğer insanlarla veya nesnelere kurduğu biçimde özgün bir ilişki kurduğunun anlaşılması açısından büyük bir öneme sahiptir (Göregenli, 2010).

İnsanların mekânla olan ilişkilerini veya mekâna bağlılıklarını ifade eden ve kavramsal olarak farklılıkları konusunda sözbirliğine varılmamış pek çok kavram vardır. “Topluluk Bağlılığı”, “Yere Bağlılık”, “Yer Kimliği”, “Yer Bağımlılığı” ve “Yer Duygusu” bunlardan bazılarıdır. Farklı ölçeklerdeki mekânlara bağlılığın anlaşılmasına imkân tanıyacak bu çeşitliliğe rağmen, çevre psikolojisi alanında yere bağlılıkla ilgili yapılan araştırmaların büyük bir çoğunluğu orta ölçekli bir mekân olan mahalleyi ele almaktadır. Çok az bir kısmı evi ve sadece birkaçı da kent ve kentten daha büyük ölçekli mekânları ele almıştır (Hidalgo ve Hernandez, 2001). Dolayısıyla literatürde aynı araştırmada farklı boyutlardaki mekânlara ilişkin bağlılıkları anlamaya çalışan araştırma sayısı oldukça azdır. Literatürde bu konuda yapılan araştırmalara bakıldığında, Hidalgo ve Hernandez’in (2001) ev, mahalle ve kente bağlılık düzeylerini karşılaştırdıkları çalışmaları öne çıkmaktadır. (Göregenli vd., 2014)

Galster (2001) mahalleleri, sadece coğrafi açıdan belirli sınırlara sahip mekânlar olarak algılamamış, bazı niteliklerine göre gruplara ayırmıştır. Bunlar, yerleşim yerlerinin ve yerleşim dışındaki alanların yapısal özellikleri (malzeme, alan ölçüleri ve yerleşim

sıklığı), çevresel özellikleri (yeşil alanlar, su kaynakları, çevre kirliliğinin ölçülmesi), sosyal etkileşim düzeyi (komşuluk ilişkileri, yerel aktivitelere katılım) ve duygusal özelliklerdir (mekânla özdeşleşme, bölgenin veya yapıların tarihi anlamı).

Yere ve topluluğa bağlılık, bireyin sosyal ilişkileri içerisinde köklenmektedir ve birçok insan topluluk bağlılıkları içerisindeki sürekliliğe ihtiyaç duymaktadır (Göregenli vd., 2014). Bu anlamda bir yerde yaşama süresi arttıkça, o yere olan bağlılık ve o yerdeki topluluğa aidiyet hissi artmaktadır (Duru, 2015).

Filistinli şair Mourid Barghouti, tüm ömrünü aradan otuz yıl geçmesine rağmen, Filistin'e geri dönmek için harcamış ve yazdığı şiirlere yansıtmıştır:

Şairin Filistini

“Balık

Balıkçının ağındayken bile

Hala

Taşır üstünde denizler kokusunu”

(Barghouti, *Şairin Filistini*, 2004:148)

3.3. Bölüm Özeti

Memnuniyet, aidiyet ve yere bağlılık konuları incelendiğinde, bu kavramların birbiriyle çok ilişkili olduğu gözlenmektedir. Kullanıcı konut ve çevresinde geçirdiği süreye bağlı olarak sosyal ve fiziksel çevre ile ilişki kurmakta ve sahiplenmektedir. Yer aidiyeti, insanın bulunduğu çevreye bağlanmasıdır. Beklentilerin karşılandığı, yaşam standartlarından hoşnut olunan bir çevrede, geçirilen süreyle birlikte memnuniyetin arttığı görülmektedir. Komşuluk, çevreyle kurulan ilişkiler, eğitim, sosyal konum gibi unsurlar, yere bağlılığı desteklemekte, kişileri birleştirmektedir. Yakın olma, paylaşma insanlar için önemlidir. Sözü edilen bu özelliklerden ötürü, kişi bulunduğu ve kendini ait hissettiği ortamda, kabul görmektedir. Araştırma konusu olan çevre ve özellikleri ile kullanıcı profili bu tespitlerin gözlemlenmesine olanak vermiştir.

4. ALAN ÇALIŞMASI

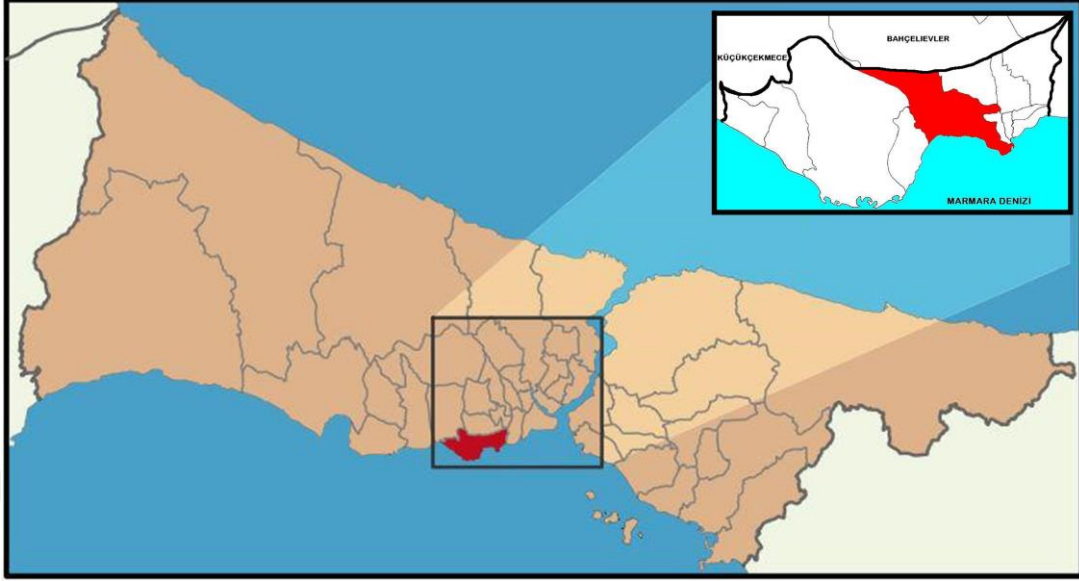
4.1. Alanın Genel Tanıtımı ve Tarihçe

4.1.1. İstanbul Ölçeğinde Bakırköy ve Ataköy'ün Konumu

*İstanbul deyince aklıma martı gelir
Yarısı gümüş, yarısı köpük
Yarısı balık yarısı kuş
Bedri Rahmi Eyüboğlu*

Ataköy semti, İstanbul'un Avrupa yakasında, Bakırköy ilçesinin sınırları içinde bulunmaktadır. Coğrafi konum olarak Bakırköy, İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, doğudan Zeytinburnu ilçeleri ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir (Şekil 4.1).

1989 yılına kadar sahip olduğu 275 kilometrekarelik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri sürecinde önce Küçükçekmece, daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüş, bugünkü sınırlarına 1992 yılında ulaşmıştır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 kilometrekarelik bir alana sahiptir.



Şekil 4.1. İstanbul'da Bakırköy ilçesinde Ataköy'ün konumu
(https://it.wikipedia.org/wiki/File:Istanbul_location_Bak%C4%B1rk%C3%B6y.svg, Şubat 2016)

Bakırköy, M.S 384 yılında Konstantin tarafından kurulmuştur. Bizans döneminde askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon, daha sonra Jeptimun, Makrohorı, Makriköy isimleri ile anılan bir bölge olmuş (<http://www.bakirkoy.bel.tr/bakirkoy/ilcemiz/tarihce.html>, Nisan 2018), 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında bugünkü Bakırköy adını almıştır. İstanbul'un tarihi gelişiminin okunabildiği bölgelerden olan biri olan Bakırköy, en çok göç alan yerlerden biri olmasına rağmen, hala eski semt dokusu ve mahalle yapısı özelliklerini korumaya çalışmaktadır.

İlçenin en önemli özelliklerinden biri de hava (Yeşilköy Atatürk Havalimanı ve özel askeri havalimanı), deniz (İDO-deniz otobüsü) ve kara ana ulaşım hatlarının (E-5 Kara Yolu ve Sahil Yolu) geçtiği bir merkez oluşudur. Bakırköy, toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahallelerin isimleri; Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Basıncıköy, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy ve Yenimahalle, olarak geçmektedir. (www.bakirkoy.bel.tr, Mart 2018)

4.1.2. Ataköy Yerleşimi

Kuzeyde E-5 karayolu ile Bahçelievler'den ayrılan, güneyde Marmara Denizi'ne kadar dayanan Ataköy bölgesi, doğuda Bakırköy'e komşu olup, batıda ise Ayamama Deresi ile Yeşilköy'den ayrılmaktadır (Şekil 4.2).

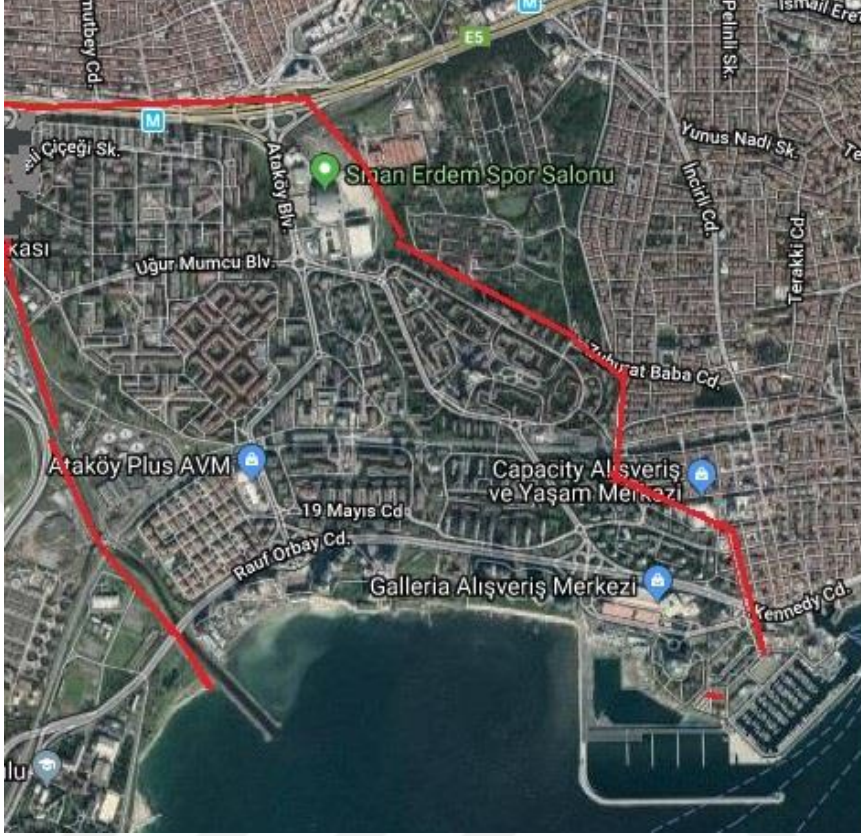
Türkiye'de uygulanmış ilk uydu kent projelerinden biri olan Ataköy, Emlak Bankası'nın bir projesi olarak 1950'li yıllarda faaliyete geçmiştir. Topkapı, Aksaray gibi merkezlere yakınlığı, deniz kenarında bir sahil şeridinde sahip olması, toplu konut projesi olarak tasarlandığından zengin bitki ve ağaç faunası ile park ve yeşil alanlara Türkiye standartlarının üstünde yer ayrılması, çevresinde alışveriş merkezlerinin, devlet ve özel hastanelerin bulunması, Ataköy Marina-Yat Limanı, deniz otobüsü (İDO) ve Atatürk Havalimanı'na çok yakın olması gibi nedenlerle İstanbul'un önemli konut yerleşim alanlarından biri durumundadır.

Ataköy içinde bulunduğumuz dönemde dört muhtarlık tarafından yönetilmektedir.* Bunlar, Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi ve Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi'dir. Günümüzde de Ataköy kentsel alanı, sözü geçen 4 mahalleye yayılan apartman blokları ve sahil şeridinde son 15 yılda inşa edilen yerleşimlerle giderek artan yoğun bir nüfusa sahip önemli bir bölge konumunda olma özelliğini korumaktadır.

Lynch (2010), kent imgesinin içeriğini açıklarken yollardan, kenarlardan, düğüm noktalarından, işaret öğelerden söz eder. Ataköy yerleşim olarak, geçmişten kalan tarihi yapıları, zaman içinde oluşmuş ortak hafızası, yeşil alanları ve yürüme yollarıyla, geçmişten kalan ve kendi gelişim süreci içinde oluşmuş imgelere sahiptir. (Baruthane'den günümüze kalan yapılarda, mevcut örnekler açıklanmıştır).

* Ataköy'ün kuruluş aşamasında, Ataköy'ün bölümleri "Kısım" olarak adlandırılmaktadır. (Ataköy 5. Kısım gibi). Ancak birçok kaynakta "Mahalle" olarak da anılmaktadır. Bu çalışmada, Ataköy'ün planlama ve uygulama aşamalarında "Mahalle" kelimesi tercih edilmiştir.

Son dönemde mahallelerin birleştirilme aşamasından sonra, Bakırköy Belediyesi'nin web sayfasında, resmi tarif olarak her iki tanımın birlikte kullanıldığı görülmektedir. (2-5-6. Kısım Mahallesi gibi)



Şekil 4.2. Ataköy bölgesinin sınırları (<https://www.haritatr.com/atakoy-haritasi-e719>, Nisan 2018)

4.1.3. Ataköy'ün Tarihçesi

Ataköy'ün eski adı “Baruthane”dir. Bu adı 2. Mahmut döneminde burada tesis edilmiş olan Baruthane-i Amire'den almıştır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde şehir içinde faaliyet gösteren barut imalathanelerinin şehir için tehlike oluşturması nedeniyle şehir dışına çıkarılması uygun görülmüştür. 1700 yılında bu alan seçilerek inşaaata başlanmıştır, 1772 yılında tamamlanarak barut imalathaneleri hizmete girmiştir. Moltke'nin 1836 tarihli haritası Baruthane alanın 19. yüzyıldaki konumu hakkında bilgi vermektedir (Şekil 4.3).

Osmanlılardaki ilk baruthane, İstanbul'da kurulan At Meydanı Baruthanesi'dir. Ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemekle birlikte, 2. Bayezid zamanında faal olduğuna göre, kuruluşunu Fatih Sultan Mehmed zamanına kadar götürmek mümkündür.



Şekil 4.3. Moltke'nin 1836 tarihli haritası. (İpek, 2014)

(<http://www.hsrarebooks.com/products/exceedingly-rare-map-of-constantinople/>, Mart 2018)

Hicri 895 (Miladi 1489-90) yılında yıldırım düşmesi sonucu Baruthane'de meydana gelen patlama ve yangında civardaki dört mahalle harabe haline gelmiş, çok sayıda insan hayatını kaybetmiştir.

Daha sonra Kâğıthane'de yeni bir baruthane inşa edilmiştir. 2. Bayezid tarafından inşa ettirildiği kabul edilmekle beraber, Fatih zamanında yaptırıldığını belirten yazarlar da vardır. İlk yapıldığında ahşap olan Baruthane, Kanuni Sultan Süleyman zamanında kâgire çevrilmiş ve üzeri kurşunla kaplanmıştır. Bu Baruthane Sultan İbrahim devri sonlarına kadar faaliyetini devam ettirmiştir.

Şehremini Baruthanesi'nin de ne zaman kurulduğu tam olarak bilinmemektedir, 1663 yılında faal olduğuna dair kayıtlar vardır, dolayısıyla bu tarihten önce kurulmuş olmalıdır. 1698 senesinde çarkların kızmasından meydana gelen kıvılcım, depolanmış barutlara sıçrayarak büyük bir yangın ve patlamaya neden olmuştur. Yangın sonucu çalışanlardan yedi kişi hayatını kaybetmiş, civarda bulunan 425 ev yıkılmış, Aksaray, Fatih, Edirnekapı ve Silivrikapı gibi semtlerde bazı yüksek binaların ve camilerin camları kırılmıştır.

Bu noktada Şehremini Baruthanesi tamir edilmemiş, şehir dışında yeni bir baruthane inşası için teşebbüse geçilmiştir. Yeni baruthanenin yeri için Kazlıçeşme ile Bakırköy (Makri karyesi) arasında bulunan İskender Çelebi bahçesinin Bakırköy tarafı (bugünkü Ataköy) seçilmiştir. Araziden bir derenin (Ayamama) geçmesinin gerekli suyu temin edeceği, deniz kenarında olmasının ise nakliye kolaylığı sağlayacağı düşünülmüştür. 1700 yılında başlayan inşaat iki yılda tamamlanmıştır. 1725 yılındaki büyük bir yangından sonra Baruthane 1727 yılında tekrar faaliyete geçmiş, 1791'de atlattığı yangın tehlikesinden sonra ise bir tedbir olarak tamamen kâgir olarak yapılmıştır. (<https://www.tarihtarih.com/>, <https://islamansiklopedisi.org.tr/baruthane-i-amire>, Mart 2018)

3. Selim döneminde Baruthane Nazırlığı kurularak bütün baruthaneler buraya bağlanmış, eski Baş Defterdar Mehmed Şerif Efendi nazır olarak görevlendirmiştir (Nisan 1794). Mehmed Şerif, Bakırköy Baruthanesi'nde iyi kaliteli barut yapılmasını sağlamış, ayrıca cami, padişah kasrı ve daha birçok bina yaptırarak burayı büyük bir tesis haline getirmiştir.

Cumhuriyet döneminde Askeri Fabrikalar İdaresi'ne geçen ve metruk halde olan baruthane tesisleri, 1955'te geniş arazisiyle birlikte Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu'na devredilmiş olup, 1958 yılına kadar "Baruthane" olarak adlandırılmıştır.

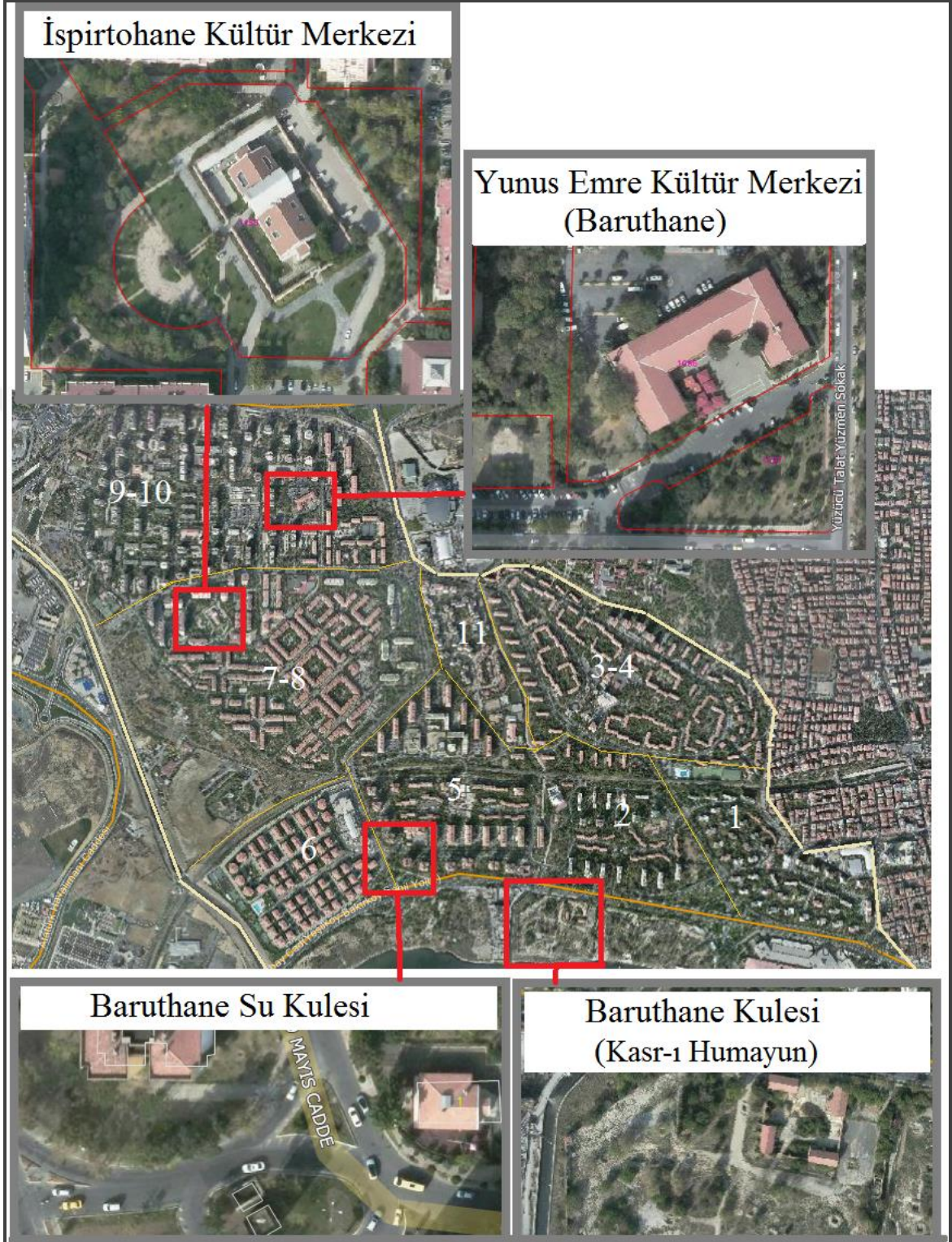
Osmanlı Devleti'nin en büyük ve en modern baruthane tesislerinin bugünkü Ataköy semtini oluşturan mahallelerin geniş arazisi üzerinde yer aldığı bilinmektedir. Bir ucu Zuhuratbaba tarafına, diğer ucu Ayamama Deresi'ne kadar uzanan bu uçsuz bucaksız

tesislerden günümüze kalmış kimi yapılar, yeni yapılan çok katlı binaların arasında tarihi güzellikleriyle günümüzde de yer almaktadır.

Baruthane'den günümüze kalan bugün hale ayakta bu binalar arasında, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi'nde yer alan İspirtohane Kültür Merkezi (İspirtohane), Yunus Emre Kültür Merkezi (Baruthane) ve bunlardan daha farklı ve yaşça eski olan, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi'nin sahilinde yer alan Baruthane Kulesi ile Su Kulesi eski Makriköy Baruthanesi'nin büyüklüğü, genişliği ve içinde barındırdığı dönemin özellikleri ve yapıların mimarisi hakkında bilgi vermektedir (Şekil 4.4 ve 4.5). (<https://emlakkulisi.com/baruthane-kulesi-gokdenelere-ragmen-ayakta/20860>)



Şekil 4.4. Ataköy yerleşimi üzerinde, İspirtohane (1), Yunus Emre KM (2), Baruthane Kulesi (3), Baruthane Su Kulesi (4)



Şekil 4.5. Baruthane'den günümüze kalan yapılar

İspirtohane Kültür Merkezi

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, 7-8. Kısım’da bulunan tarihi İspirtohane binası, 19. yüzyılda “Baruthane-i Amire” olarak adlandırılan yapı kompleksi içinde yer almaktaydı (Akın vd., 2002). Teknolojinin ve kimya endüstrisinin ilerlemesiyle 19. yüzyılın ikinci yarısında Osmanlı İmparatorluğu’nun dumansız barut üretme ihtiyacından dolayı barutu yakmaya gerekli ispirtoyu elde etmek için, 11.967 metrekarelik alan üzerine inşa edilmiş ve imparatorluğun son dönemine kadar faaliyetlerini sürdürmüş olan bu yapı grubu, Cumhuriyet Dönemi’nden önce “Askeri Fabrikalar” idaresine, daha sonra da “Makine Kimya Enstitüsü”ne devredilmiştir. 1958-1959 yıllarında Emlakbank’tan Toplu Konut İdaresi’ne geçen bölge, yerleşim alanı içerisinde yıllarca boş, sahihsiz ve metruk bir halde iken, Bakırköy Belediye Başkanlığı’nın girişimleriyle adı geçen bankadan 49 yıllığına kiralanarak, 1998 yılının Ekim ayında dönemin Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel tarafından konservatuar haline getirilmesi için restorasyon çalışması başlatılmıştır. İspirtohane’nin restorasyon sürecinde projenin yapılması, yürütülmesi gibi teknik konular İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) tarafından gerçekleştirilmiş, maliyeti ise Bakırköy Belediyesi’nce karşılanmıştır. İspirtohane 2000 yılı Ekim ayında faaliyete geçmiştir (Şekil 4.6 ve 4.7). (http://www.bakirkoy.bel.tr/files_upload/kurumsalmenu/1469003093.pdf, Mart 2018)



Şekil 4.6. ve 4.7. İspirtohane, restorasyondan önce ve sonra

(<https://tr.foursquare.com/v/ispirtohane-k%C3%BClt%C3%BCr-ve-sanat-merkezi/4d7e4b253633a09383017c9d?openPhotoId=59257e35747ecd2e3ce2be4c>, Nisan 2018)

Yunus Emre Kültür Merkezi

Yunus Emre Kültür Merkezi, Ataköy 9 - 10. Mahallesi'nde yer alır. 18. yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu'nun barut ihtiyacını karşılamak üzere Baruthane - i Amire adıyla Bakırköy'n yerleşim bölgesinin dışında kurulan Baruthane, 1960'lı yıllarda Emlakbank'ın bu bölgede başlattığı "Uydu Kent" projesinin içinde yer almaktaydı. İkinici derece korunması gereken tarihi yapı niteliği taşıyan bu binanın dış kabuğu muhafaza edilerek, inşaat ve restorasyonu iki yılda tamamlanıp modern i donanımıyla ağdaş bir mekân oluşturularak 3 Mart 1993'te "Yunus Emre Kültür Merkezi" adıyla açılmıştır (şekil 4.8 ve 4.9). 13.000 metrekarelik arsa üzerine 2.562 metrekare olarak inşa edilen, yeşil alanla çevrili kültür merkezinin içinde, 365 kişilik tiyatro salonu, sergi alanı ile 14 Ekim 1997'de faaliyete geçen toplam 230 kişilik "Turhan Tuzcu Sahnesi", otopark ve kafeterya bulunmaktadır. (http://www.bakirkoy.bel.tr/files_upload/kurumsalmenu/1469003093.pdf, Mart 2018, Mart 2018)



şekil 4.8 ve 4.9. Baruthane, restorasyondan önce ve sonra

(<http://v2.arkiv.com.tr/popup/watermarkc771-2.jpg?src=32035.jpg>, Mart 2018)

(Karıptaş ve Güney, 2018)

Baruthane Kulesi (Kasr-ı Humayun - Hünkar Köşkü)

Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi'nde, 5. Mahalle karşısında, eski Baruthane rıhtımında yükselen Baruthane Kulesi ya da eski adıyla Kasr-ı Humayun (Hünkar Köşkü) 1792 yılında, 3. Selim tarafından bir seyir ya da dinlenme köşkü olarak yapılmıştır. Kare

planlı olup iki katlıdır (Şekil 4.10). Osmanlı İmparatorluğu döneminde, Sultan 3. Selim, Sultan 2. Mahmut ve Sultan Abdülmecid'in Baruthane'yi ziyarete geldiklerinde, çıkıp oturdukları, kahvelerini içip Baruthane'nin ileri gelen yöneticileriyle sohbet ettikleri bir yer olduğu bilinmektedir (Şekil 4.12).



Şekil. 4.10 ve 4.11. Baruthane Kulesi ve Baruthane'den kalan bir bina

(<https://www.cnnturk.com/ekonomi/atakoy-sahilindeki-dev-arazi-toki-park-olacak?page=4>, Mart 2018) (Kariptaş ve Güney, 2018)



Şekil 4.12. Baruthane Kulesi, Ataköy yönünden görünüş.

(<http://www.radikal.com.tr/turkiye/toki-haric-herkes-baruthane-park-olsun-diyor-1494335/>, Mayıs 2018)

Baruthane Su Kulesi

Baruthane'den günümüze kalan bir diğey yapı da dikdörtgen tabanlı bir su kulesidir. Ataköy'de 5. Mahalle'de bulunmaktadır (Şekil 4.13). Günümüzde yan yolda bulunan bir kavşak noktasında yer aldığı ve etrafındaki çok katlı blokların arasında kaldığından dikkat çekmemektedir (Şekil 4.14 ve 4.15) .



Şekil 4.13. Baruthane Su Kulesi (<http://mapio.net/pic/p-8417184/>, Mart 2018)



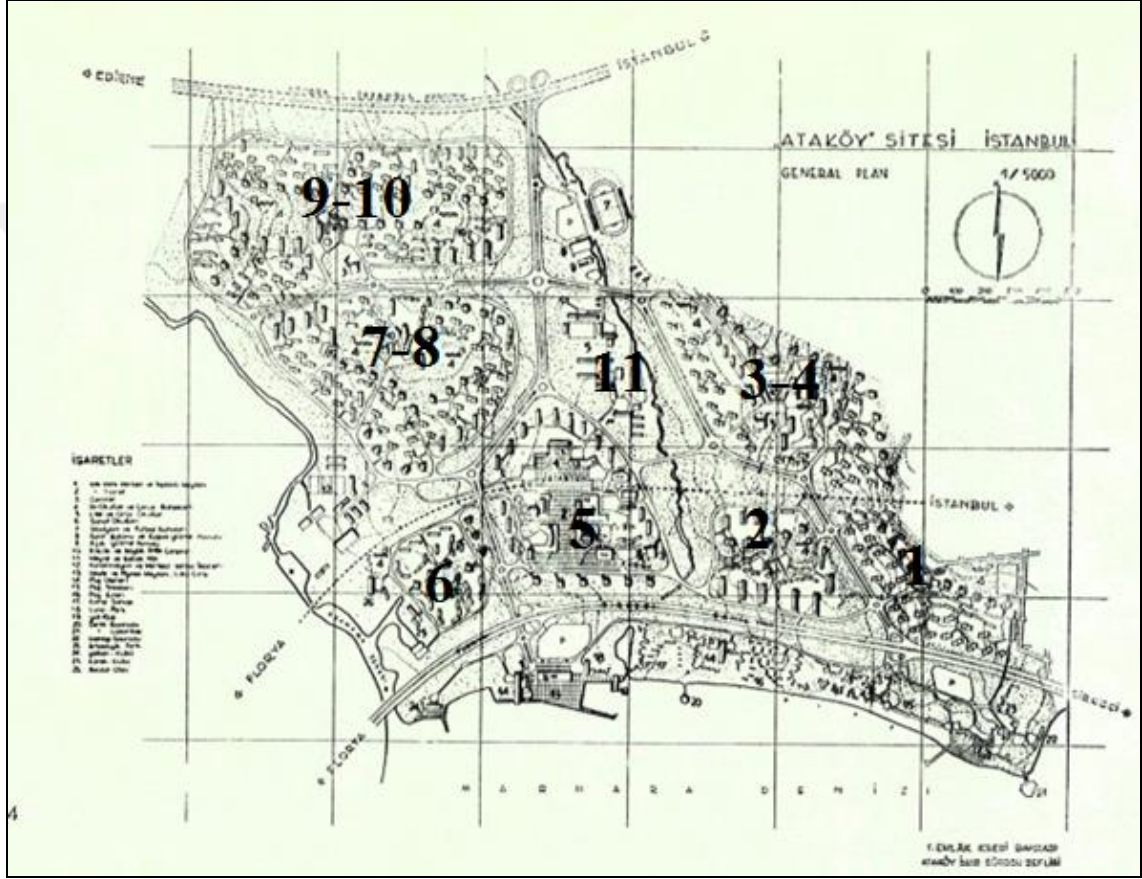
Şekil 4.14 ve 4.15. Baruthane Su Kulesi (Yandex'ten alınmıştır, Mayıs 2018)

Cumhuriyet döneminde “Baruthane” konum olarak, İstanbul Avrupa yakasının batı gelişme eksenini üstünde, uluslararası havaalanı ile kent merkezi arasında stratejik öneme sahip bir kesimde bulunmaktadır. O dönemde İstanbul’da kamuya ait arazilerin tümü gibi gecekondulaşma baskısı altında kalmıştır. Bölge, İstanbul kent merkezine tren yolu ile 10 kilometre uzaklıktadır. Ataköy’ü İstanbul’a bağlamak için iki ana ulaşım arteri kullanılması düşünülmüştür. Bunlardan birincisi kuzeyde o dönemdeki adı ile Londra asfaltı (şimdiki ismiyle E-5), ikincisi güneydeki Sirkeci – Florya Sahil Yolu olarak planlanmıştır.

Türkiye Emlak Kredi Bankası Demokrat Parti döneminde, 1945’lerden sonra ortaya çıkan toplu konut yapımıyla yeni kentler kurma eğilimi doğrultusunda, İstanbul’da Türkiye’nin ilk büyük toplu konut projesi için Baruthane arazisini Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu’ndan (büyük bir bedel karşılığında) satın almıştır. Projede, büyük bir kısmı bataklık olan 377 hektarlık bir alanda, 60 bin nüfuslu bir yerleşim hedeflenmiştir (<http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/28.pdf>, Nisan 2018). Konut alanının planları 1956 yılında düzenlenen bir yarışmayla elde edilmek istenmiş, ancak netice alınamamış, jüri beğenilen projelerin bir sentezini oluşturmayı önermiştir (Yöney, 2018). Daha sonra kentsel planlama ve mimari tasarım projelerini hazırlamak üzere, Ertuğrul Menteşe yönetiminde “Baruthane Proje Bürosu” oluşturulmuş, alanda terk edilmiş bir yapı yenilenerek büroya verilmiştir.

Genel yerleşim planı, projeler ve sahilde 50 hektarlık turistik bölge, Şehir Plancı - Mimar İtalyan Prof. Luigi Piccinato'nun danışmanlığında Y. Mimar Ertuğrul Menteşe, Y. Mimar Eyüp Kömürcüoğlu ve Y. Mimar Muhteşem Giray'ın da aralarında bulunduğu Baruthane Proje Bürosu tarafından hazırlanmıştır (Ek:1. Menteşe, 1958). Temel atma törenini devrin Başbakanı Adnan Menderes'in yaptığı Baruthane yerleşimine isim bulmak için 1956 yılında bir yarışma açılmıştır (Ağat, 1989). “*Dönemin ünlü tarih, edebiyat ve siyasetçilerinden Cemal Kutay, Fahrettin Kerim Gökay, Ahmet Hamdi Tanpınar, Yahya Kemal Beyatlı, Falih Rıfki Atay ve Abdülhak Şinasi Hisar'dan oluşan jüri tarafından, Mustafa Kemal Atatürk'ten esinlenerek, bu yeni kentsel alana 'Ataköy' adı verilmiştir*” (Yöney, 2018). Bölge sahildeki plaj, turistik ve sosyal tesisler, eğitim

alanları, spor tesisleri, mahalle çarşıları ve yeşil alanlarıyla, 10 mahalle olarak planlanmış, ancak 1987 yılında yapılan kısmi bir plan tadilatıyla mahalle sayısı 11'e çıkarılmıştır (Şekil 4.16 ve 4.17)



Şekil 4.16. Ataköy için hazırlanan yerleşim planı; Baruthane Proje Bürosu, 1957 (Menteşe 1958) (<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3211.pdf>, <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3204.pdf>, Mart 2018)



Şekil 4.17. Ataköy vaziyet planı maketi (<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3204.pdf>, Mart 2018)

Yaklaşık 20 hektarlık alanı kapsayan 1. Mahalle'nin yapımı 1957 – 1962 yılları arasında tamamlanmıştır. Üst gelir grubu için tasarlanan Ataköy 1. Mahalle yerleşimi Türkiye'deki modern mimarlık örneklerindedir (<http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/28.pdf>, Nisan 2018). En küçük daireler 110 metrekaredir, ancak konutların çoğunun salonu 100 metrekare, toplam alanları ise yaklaşık 250 metrekaredir. Çalışanlar için de mekânlar barındıran bu konut tipleri yerden kolonlar üzerinde yükseltilmiş Le Corbusier binalarını andırmaktadır. Bu büyüklükte konut yapmak bankanın amacı dışında olmakla beraber muhtemelen yüksek getiri beklentisiyle, arsa için yapılan büyük yatırım bir an önce karşılanmak istenmiştir (Özsoy vd. 1995).. Ayrıca, bir cazibe oluşturmak amacıyla plaj tesisleri de öncelikle yapılmıştır. Ancak konutların satışı beklenen düzeyde olmamıştır. 1. Mahallede toplam 662 konut bulunmaktadır. Toplam konut taban alanı 143.592 metre kare, toplam konut alanı ise 756.000 metre karedir (Şekil 4.18).



Şekil 4.18. Ataköy 1. Mahalle, 662 konut (1957-1962)

Yapımına 1959 yılında başlanıp, 1964 yılında tamamlanan ve 18 hektarlık alana sahip olan 2. Mahalle’de 852 daire bulunmaktadır (Şekil 4.19). 2. Mahalle için, 85 ile 140 metrekare arasında daha küçük alanlı konutlar projelendirilmiş, bu nedenle daha fazla ilgi görmüştür. Mahallenin merkezinde tek katlı dükkânlardan oluşan bir çarşı ve ilkokul bulunmaktadır. Bu dönemde 1960 yılında darbe olmuş, Demokrat Parti hükümeti devrilmiştir. (<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3204.pdf>, Nisan 2018)



Şekil 4.19. Ataköy 2. Mahalle, 852 konut (1959-1964)

İlk etaptan sonra başlayan Ataköy 3 - 4. Mahalle konutları, 1. Mahalle'den farklı olarak sosyal konut ihtiyacına uygun olarak planlanmış, daha küçük alanlı, sıra bloklar biçimindedir (Şekil 4.20). Bu yıllarda Emlak Bankası adeta yeniden kuruluş amacına dönmüş ve dar gelirliler için uygun nitelikte konutlar üretmiştir. Mekân büyüklüğü ve yapı kalitesi değerlendirildiğinde buradaki konutlar sosyal konut olarak tanımlanabilir (Özsoy vd. 1989). 47 hektarlık alan üzerinde yer alan 3. ve 4. Mahalle'nin yapımı 1963 yılında başlamış, 1974'te tamamlanmıştır (Şekil 4.21). 3. Mahalle'yi 4. Mahalle'den ayıran kesin bir doğal sınır olmadığı için bu bölge 3. ve 4. Mahalle olarak beraber anılmaktadır. Bu iki mahallede toplam 2630 konut yer almaktadır (Ağat, 1989). 1., 2. ve 3 - 4. Mahalle inşaatının yapımını Emlak Bankası'nın iştiraki olan TİMLO şirketi üstlenmiştir.



Şekil 4.20. Ataköy 3-4. Mahalle, 2630 konut (1963-1974)



Şekil 4.21. 1960'lı yıllarda Ataköy. (<http://semtler.istanbulium.net/2011/10/atakoy.html>, Nisan 2018)

35 hektarlık bir alanı kaplayan 5. Mahalle, sitenin merkez mahallesi konumundadır ve 2993 konut içermektedir (şekil 4.22). Yapımına yine Timlo üstleniciliğinde 1976 yılında başlanan 5. Mahalle inşaatı, ilerleyen yıllarda 1980 askeri darbesi öncesinde oluşan olumsuz siyasi ve ekonomik etkiler nedeniyle kesintiye uğramış ve birkaç yıl süren bekleme girmiştir. 1980 yılından sonraki dönemde ise yine siyasi etkilerle Timlo'ya bağlı çeşitli özel müteahhit gurupları taşeron gibi devreye sokularak 1983'te tamamlanmıştır. 5. Mahalle'ye konutların yanı sıra büyük bir çarşı ve iki ilkokul yapılmıştır.



Şekil 4.22. Ataköy 5. Mahalle, 2993 konut (1976-1983)

1957 – 1983 yılları arasında ilk beş mahallenin yapımları tamamlanmıştır. (Şekil 4.23, <https://tr.pinterest.com/mehmetzaferunal/old-bakirköy>, Mart 2018). Araştırılan kaynaklarda ve Arkitekt dergisinde yayımlanan birçok makalede, “Baruthane Proje Bürosu”nda, Y. Müh. Armağan Sökmen, Y. Mimar Erdem Süral, Y. Mimar Firuzan

Baytop, Y. Mimar Nihat Ülken, Y. Mimar Şinasi Şahingiray, Y. Müh. Saffet Güneş, Y. Mimar Ümit Asutay, Y. Mimar Yümnü Tayfun, Y. Müh. Alexandr Simohin, Y. Mimar Tuğrul Akçura'nın isimleri görülmektedir. Adı geçen mimar ve mühendislerin betondaki hatıra el izleri, Ataköy 2. Mahalle çarşısında bir kafenin zemininde halen yer almaktadır (Ek:2 ve Ek:3). (<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/4/313/4451.pdf>, Mart 1958).

Ataköy'ün yapımına 6. Mahalle yerine 9-10. Mahalle ile devam edilmiş, 6. Mahalle'nin diğer mahallelerin tamamlanmasından sonra, denize yakın daha prestijli bir mahalle olarak yapılması öngörülmüştür. Bu kararda en önemli etken, E-5 karayolu tarafından müdahale edilmesinin önlenmek istenmesi olmuştur. Buna rağmen İstanbul Belediye'sinin 9-10. Mahalle'de büyük bir otopark yapma isteği, bilimsel tepkiler sonucunda önlenmiştir (Aktulga, 2016).



Şekil 4.23. 1980'lerde Ataköy sahili. (<https://tr.pinterest.com/mehmetzaferunal/old-bakirkoy>, Nisan 2018)

9 - 10. Kısım, Ataköy'e ayrılan arazinin kuzey batısında E-5 karayolu sınırına yerleştirilmiştir. Bu alanda inşaat 1980 darbesi sonrasında 1983 yılında iktidara gelen Anavatan Partisi'nin "Özal Dönemi" olarak anılan yıllarında başlamıştır. Toplam 3100 konuttan oluşan 9 - 10. Mahalle'nin yapımına 1985 yılında başlanıp 1988 yılında tamamlanmıştır. (Şekil 4.24). Bu dönemde Emlak Bankası'nın genel müdür yardımcılığına Y. Mimar Ertuğrul Özakdemir getirilmiştir. Yüklenici firma Timlo devreden çıkarılmış, yüklenici olarak Mesa, Kutlutaş ve Sutek firmaları devreye

sokularak, tüm projeler bu firmalara yaptırılmıştır. Blokların yapımında tünel kalıp ve prefabrike inşaat sistemleri kullanıldığından yapım süreci kısalmıştır.



Şekil 4.24. Ataköy 9 - 10. Mahalle, 3100 konut (1985-1988)

1987 yılında kısmi bir plan tadilatı yapılarak, Siyavuş Paşa Deresi yanında yer alan eğitim tesisleri alanı konut alanına dönüştürülerek mahalle sayısı 11'e çıkarılmıştır. Ataköy yerleşimi ile çok sayıda araştırma yapılmıştır. ODTÜ'de 1988 yılında, toplu konutla ilgili sempozyumda sunulan bildirimlerden biri de, Ataköy 1., 2., 3-4., 5. 9. ve 10. mahallelerde uygulanan plan tipleri ve kullanım örnekleri üzerinedir (Ek: 4).

4348 konuttan oluşan 7 - 8. ve 11. mahallelerin yapımına 1989 yılında başlanıp 1991 yılında tamamlanmıştır. (Şekil 4.25). 7 - 8. Mahalle, Mesa ve Sutek firmalarına yaptırılmıştır. Bu dönemde Prof. Dr. Mehmet Çubuk, Prof. Dr. Baykan Günay, Y. Mimar Yılmaz Erpi, Mimar Akın Önder de ekipte görev almıştır (Baykan 1995, Aktulga 2016). Bu mahallenin 2. etap ihalesine 11. Mahalle de dahil edilerek Mesa ve 3M firmasına verilmiştir. 9 - 10. ve 7 - 8. ile 11. mahallelerin konutları diğerlerinden farklı

olarak alıcılara ankastre beyaz eşyalarla birlikte teslim edilmiş, açık spor sahaları, kent mobilyaları, sanat objeleri içeren peyzaj düzenlemeleri yapılmıştır. (Günay 1995)



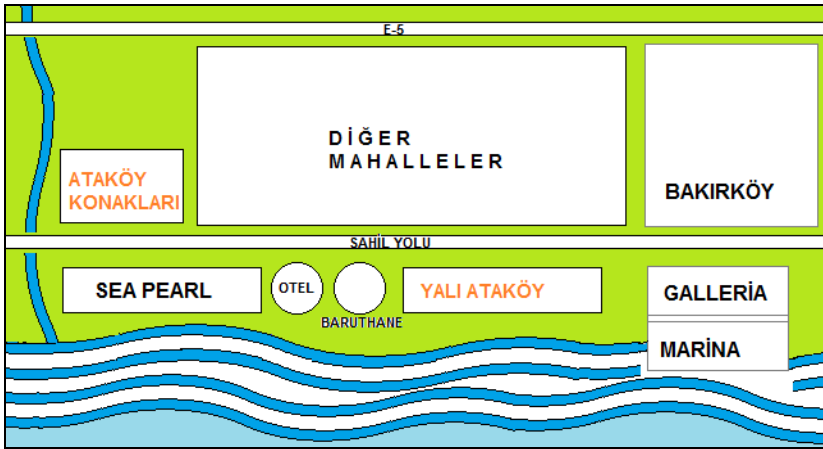
Şekil 4.25. Ataköy 7-8-11. Mahalle, 4348 Konut (1989-1991)

Böylelikle Ataköy’de Emlak Bankası tarafından yaptırılan konutlar tamamlanmıştır. 2001 yılında Emlak Bankası tasfiye edilmiş, 6. Mahalle arazisi ile tüm sahil şeridi ve bankanın mülkiyetindeki diğer bazı arsalar TOKİ’ye geçmiştir (Aktulga 2016). Bu dönemde İstanbul’un çeşitli bölgelerinde olduğu gibi Ataköy’de de kapalı sitelerin (İng. gated communities) yapımına başlandığı görülmektedir. Bunun ilk örnekleri Ataköy’de Novus ve Ataköy Konakları projeleridir. 6. Mahalle bir TOKİ hasılat paylaşım projesi olarak yapılmıştır. 6. Mahalle’nin, yeni adıyla Ataköy Konakları’nın yapımına 2003 yılında başlanıp 2007 yılında tamamlanmıştır (Şekil 4.26). Giriş-çıkışı kontrollü, etrafi koruma duvarlarıyla çevrili olan Ataköy Konakları, park ve yeşil alanları, yaya yürüyüş yolları, teknik altyapısı ve peyzaj düzenlemeleriyle, Ataköy’ün bütünlük gösteren genel dokusuna aykırı düşmüştür. Ataköy Konutları “Alan Çalışması” bölümünde ayrıntılı olarak ele alınmıştır.



Şekil 4.26. Ataköy 6. Mahalle, 950 konut (2003-2007)

2000’li yıllara gelindiğinde, konut politikalarına bağlı olarak Kıyı mevzuatında yapılan düzenleme ve değişikliklerle sahil şeridinde, kuzeyde Sahil Yolu (Rauf Orbay Caddesi), doğuda Marina, batıda ise Ayamama Deresi arasında kalan alanın imara açılmasıyla (Akay, 2018), bu bölgede “Yalı Ataköy” projesinin yanı sıra bir otel ve başka bir karma proje (konut ve otel) ile yapılaşmanın başladığı görülmektedir (Şekil 4.27, 4.28 ve 4.29). Tarihi Baruthane Binası’nın bulunduğu parsel ise kamuoyu gündeminde halen tartışma konusudur.



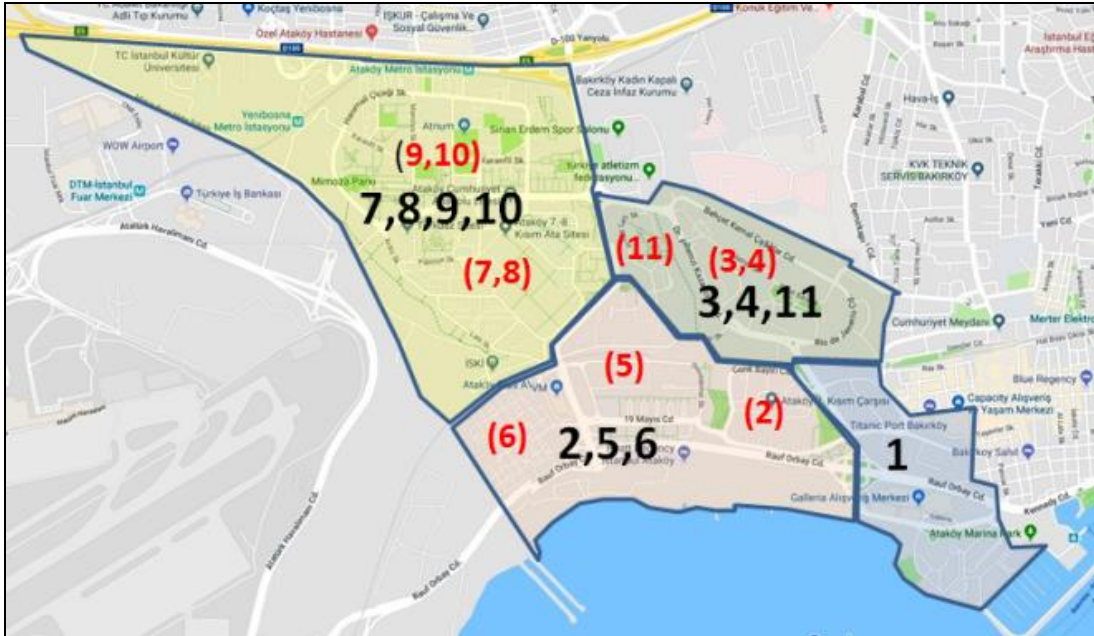
Şekil 4.27. Ataköy 2018



Şekil 4.28. (sol) Ataköy sahili 2008
<https://odatv.com/atakoy-sahili-katarkoy-olacak-0505151200.html> (30 Mart 2018)

Şekil 4.29. (sağ) Ataköy sahili 2018
<https://odatv.com/atakoy-sahili-katarkoy-olacak-0505151200.html> (30 Mart 2018)

1. Mahalle ile başlayan Ataköy yerleşiminde, Ataköy Konakları olarak geçen 6. Mahalle'nin de inşa edilmesinden sonra mevzi imar planındaki 11 mahalle tamamlanmıştır. Böylece Ataköy dört farklı mahalle idaresine bölünmüş bir semt olmuştur. (Şekil 4.30)



Şekil 4.30. Ataköy Mahalleler 2017. (Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5- 6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3- 4-11. Kısım Mahallesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi)

4.2. Seçilen Örneklerin Tanıtımı

4.2.1. Ataköy Konakları Projesi

Ataköy Konakları, Ataköy’de 214 dönüm alan üzerine yapılaşmış, 58 adet beş ve altı katlı bloktan oluşan bir sitedir. Toplam 950 konut bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Delta İnşaat’ın (bir konsorsiyum olarak) birlikte yürüttüğü bir “hasılat paylaşımı” modeli olup, 6. Mahalle’de 2003-2007 yılları arasında tamamlanmıştır (Şekil 4.31 ve 4.32). Ataköy Konakları, HH Sarı Mimarlık, Mimar Hüseyin Sarı ve proje ekibi tarafından projelendirilmiştir (<https://www.kelesoglu.com/TR/projeler/konutlar/atakoy-konaklari>, Mart 2018)



Şekil 4.31. Ataköy Konakları, Kuzey - Batı yönünden görünüş (2008)
<http://ozenliforum.com/archive/index.php/thread-2746.html> (31 Mart 2018)

Şekil 4.32. Ataköy Konakları, Güney - Batı yönünden görünüş (2008)
<http://ozenliforum.com/archive/index.php/thread-2746.html> (31 Mart 2018)

Sitenin güney yönünde Rauf Orbay Caddesi olarak bilinen Sahil Yolu, batıda Ayamama deresi, kuzeyde ise Ataköy 5. Mahallesi bulunmaktadır. Siteye ulaşım Ataköy Plus Alışveriş Merkezi (A Plus AVM olarak anılmaktadır) yönündeki tek güvenli kapıdan yapılmaktadır. Güvenlik birimi tarafından daire sahiplerinin onayı alınarak içeri girilebilen sitenin giriş bölümünde oto tanıma sistemi bulunmaktadır. Yeşilköy ve Atatürk Havalimanı tarafından gelenler siteye, Sahil Yolu üzerinde bulunan bir kavşak ile alt geçidi kullanarak, E-5 yönünden gelenler Ataköy Ahmet Cömert Spor Salonu

önünden 7-8. Mahalleleri takip ederek ulaşmaktadır. Bakırköy yönünden erişim ise Sahil Yolu'nu izleyerek veya Ataköy'ün içinde çeşitli yollardan mümkün olmaktadır.

Sınırları içinde bağımsız bir bina olarak sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzları, spor ve oyun alanları ve bu alanların hizmet mekânları bulunmaktadır. Yapılaşma alanı ve bahçenin altında kapalı otoparklar ve depolar yer almaktadır. Sitede bahçe düzenlemesine çok önem verilmekte, bu konu ile ilgili sitenin içinde bulunan bir birim hizmet vermektedir. Alanın hemen yanında (doğuda), siteye komşu bir de alışveriş merkezi (A Plus AVM) bulunmaktadır. (Şekil 4.33)



Şekil 4.33. Ataköy Konakları Projesi vaziyet planı.
(<http://www.atakoykonaklar.com/>, Mart 2018)

İnşa edildiği dönemde, bulunduğu semtte güvenli bir site olarak tasarlanması, her dairenin kendine ait kapalı otoparkının bulunması ve Ataköy'de mevcut konut stoğunda bulunan dairelerden daha yüksek konfor şartlarına sahip olması nedeniyle; gerek Ataköy'deki mahallelerde oturan, gerekse civardaki Bakırköy, Yeşilköy gibi semtlerde ikamet eden bu beklentideki birçok ailenin ihtiyacına cevap veren bir yerleşim olmuştur. Satış süreci içinde ciddi fiyat artışları görmesi ve devam eden süreçte ikinci elde de talep

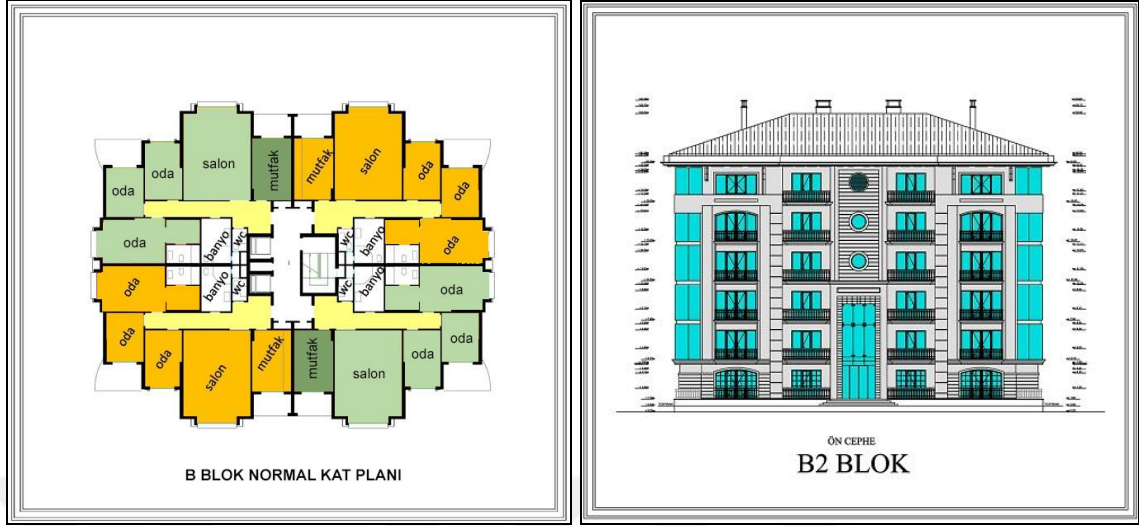
edilen bir proje olması nedeniyle, bölgede önemli yerleşim alanlarından biri olma özelliğini taşımaktadır.

Sitede, A, B, C ve D olarak isimlendirilmiş farklı büyüklükte dört ayrı plan tipi mevcuttur. Bloklarda aynı tipte daireler bulunduğu için, bloklar da bu harflerle anılmaktadır. En yüksek metrekareye sahip A (Şekil 34 ve 4.35) ve B tipleri, dört oda-salon (4+1) olarak tasarlanmış ve büyüklük olarak yakın metrekarelerdedir. Vaziyet planında Sahil Yolu'na en yakın ve deniz gören cephelerde A ve B bloklar, kuzey yönüne yakın bölümde C bloklar, Ayamama Çayı yönünde sıralanmış D bloklar yer almaktadır.



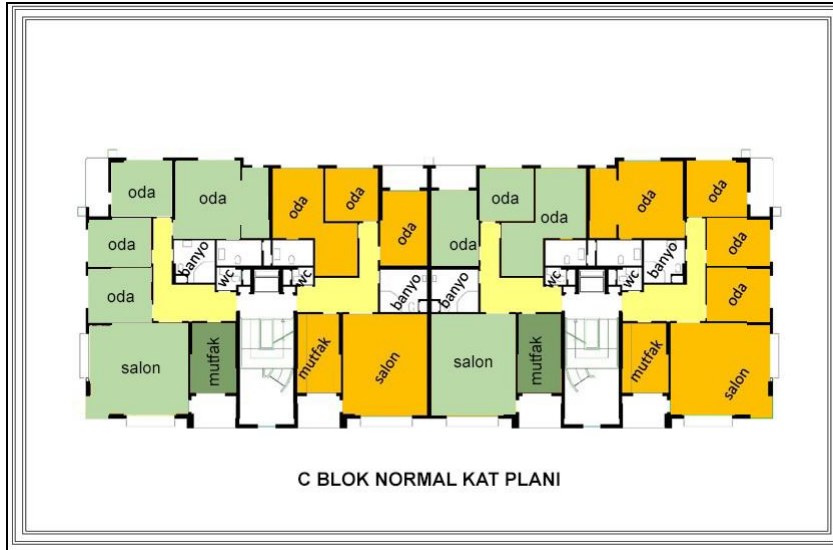
Şekil 4.34. ve 4.35. Ataköy Konakları A Blok normal kat planı ve görünüşü. (Çalışkan, 2011)

A bloklardaki 4 oda-salon (4+1) olan daireler 270, B bloklarda dört oda-salon (4+1) olan B tipi daireler 260 metrekaredir (Şekil 4.36 ve 4.37). Her iki blokta da yatak odalarında ebeveyn banyosunun yanı sıra bir de soyunma odası bulunmaktadır. A tipi dairelerde balkon misafir yatak odasının önünde, B tiplerinde ise mutfak önünde yer almaktadır. Balkonun mutfak önünde olması, genel olarak kullanıcılar tarafından B bloklar için olumlu bir özellik olarak değerlendirilmektedir.

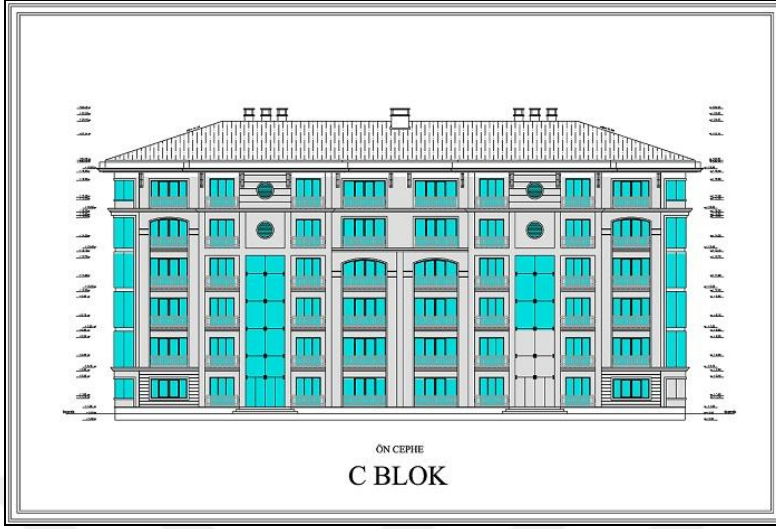


Şekil 4.36. ve 4.37. Ataköy Konakları B Blok normal kat planı ve görünüşü (Çalışkan, 2011)

C bloklar iki girişlidir. Bunlar karma bloklar olup her katta, 2 adet dört oda-salon (4+1), iki adet üç oda-salon (3+1) yer almaktadır (Şekil 4.38 ve 4.39). Bu dairelerin büyüklüğü 211 metrekare ve 184 metrekaredir.



Şekil 4.38. Ataköy Konakları C Blok normal kat planı (Çalışkan, 2011)



Şekil 4.39. Ataköy Konakları C Blok görünüşü (Çalışkan, 2011)

Sitede iki oda-salon (2+1) tipi daireler, sadece D bloklarda, giriş katında ve önde olup, her blokta iki adet bulunmaktadır. Ancak D bloklarda üç oda-salon (3+1) daireler de mevcuttur. Aynı plana sahip bu dairelerden her katta dört adet yer almaktadır ve büyüklük olarak 176 metrekaredir (Şekil 4.40 ve 4.41).



Şekil 4.40. ve 4.41. Ataköy Konakları D Blok normal kat planı ve görünüşü (Çalışkan, 2011)

Sitenin içinde bulunan iki katlı bir sosyal tesiste (Şekil 4.42, 4.43), site yönetim birimi, açık ve kapalı havuzlar, yemek yeme ve kafe alanları, fitness, sauna ve Türk hamamı gibi site kullanıcılarının faydalanacağı aktivite mekânları bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra geniş bir alana yayılan bahçede çok çeşitli bitki ve ağaç türleri, yürüme yolları (Şekil 4.44 ve 4.45), süs havuzları, çocuk oyun alanları, dinlenme ve açık spor alanları mevcuttur. Blokların altında bulunan ve bloklardan birbirine geçme imkanı sağlayan iki bodrum katta, kapalı otoparklar ve depolar yer almaktadır. Her daire sahibine kapalı otopark katında iki araçlık otopark yeri ve yaklaşık 4-5 metre kare büyüklüğünde bir depo verilmektedir. Depolar birbirinden hava geçirgenliğini sağlayan metal file ızgaralarla ayrılmıştır.



Şekil 4.42. ve 4.43. Ataköy Konakları, sosyal tesis ve açık havuzu (<http://www.atakoykonaklar.com/>, Mart 2018)



Şekil 4.44. ve 4.45. Ataköy Konakları, açık spor alanları ve site içi yollar (<http://www.atakoykonaklar.com/>, Mart 2018)

Ataköy Konaklarının girişi (Şekil 4.46), Ataköy 7-8. Mahalle'den Sahil Yolu'na çıkış yolu üzerinde, site arazisinin yanında bulunan Ataköy Plus AVM ile (Şekil 4.47) yan yanadır. (Şekil 4.48 ve 4.53 arasında Ataköy Konakları dış mekân, (Şekil 4.54 ile 4.62) arasında görüşmelerde çekilen iç mekan ve balkon fotoğrafları yer almaktadır).



Şekil 4.46. ve 4.47 Ataköy Konakları giriş kapısı ve Ataköy Plus AVM
(<http://www.atakoykonaklar.com/>, Mart 2018)



Şekil 4.48. ve 4.49. Ataköy Konakları, dış görünüşler
(<http://www.atakoykonaklar.com/>, Mart 2018)



Şekil 4.50. ve 4.51. Ataköy Konakları, dış görünüşler
(http://www.beyazgayrimenkul.com.tr/atakoy-konaklari/TP_5/, Mart 2018)



Şekil 4.52. ve 4.53. Ataköy Konakları, bahçeden görünüşler
(<http://www.atakoykonaklar.com/>, Mart 2018)



Şekil 4.54. ve 4.55. Ataköy konakları iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.56., 4.57. ve 4.58. Ataköy Konakları iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.59. ve 4.60. Ataköy Konakları iç mekan ve balkon fotoğrafları



Şekil 4.61. ve 4.62. Ataköy Konakları iç mekan fotoğrafları

4.2.1. Yalı Ataköy Projesi

Yalı Ataköy projesi, Ataköy’de 2-5-6. Kısım Mahallesi’nde bulunmaktadır. Sahil Yolu ile Marmara Denizi arasında kalan (Ataköy projesinin faaliyete geçtiği dönemde, turistik ve sosyal tesisler, plaj, spor tesisleri bulunan alanda) ve son dönemde imara açılan bölgede TOKİ, Özyazıcı İnşaat ve Karadeniz Örme ortaklığından oluşan bir hasılat paylaşımı projesidir. 2011 yılı Haziran ayında projelendirme aşaması tamamlanıp satışa çıkmıştır. Ancak “Kıyı Kanunu”nun değişmesi ile süreç aynı yıl Eylül ayında kesintiye uğramıştır. Bu aşamada TOKİ’nin yaptığı emsal ve yükseklik revizyonu projeye uygulanarak mimari proje değiştirilmiş, blokların sayısı yediden beşe düşürülmüş, yükseklik 70 metreye indirilmiş ve 2013 yılı Nisan ayında inşaat yeniden başlamıştır. Yalı Ataköy Apart projesinde inşaat ile satış birlikte ilerlemiş, “topraktan satış / maketten satış” yöntemi benimsenmiştir. Mimari proje ve kontrolörlük, Alpar Mimarlık / Y. Mimar Tahsin Alpar ve grubu tarafından yapılmıştır (Ek: 5. Alpar, T. Kişisel Görüşme. 18 Mayıs 2018).

Kıyı Kanunu’na göre denizin hemen yanındaki projelerde deniz kıyısından itibaren 50 metre yeşil alan bırakma zorunluluğuna bağlı olarak, arsanın ilk 10 metresi yaya yolu, sonraki 40 metresi yeşil alan olarak ayrılmış, yapılaşma 50 metre sonra başlayacak şekilde planlanmıştır.

Arazi, kuzey yönünde Rauf Orbay Caddesi olarak bilinen Sahil Yolu ile güneyde ise 450 metreye varan deniz cephesi ile sınırlanmıştır. Batı yönünde tarihi eser kapsamında korunan Baruthane Binası, doğusunda da bir kavşakla ayrılmış olan Galleria AVM bulunmaktadır (Şekil 4.63). Alan büyüklüğü olarak 73 dönüme yakın olup, sınırları içinde bulunan Anıtlar Kurulu tescilli 25 adet künyesi bulunan anıt ağaç ile 260’a yakın daha küçük ağaç korunmuştur. Mevcut ağaçların bakımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun denetiminde yapılmakta, periyodik olarak ilgili kurum tarafından görevlendirilen uzmanlar tarafından kontrol edilmektedir. Anıt ağaçların en yaşlısı olan batı çınarı yeşil alan içinde bulunmakta ve yüksekliği 25 metreye ulaşmaktadır. Sitenin iki güvenli girişi bulunmaktadır (Şekil

4.49). Sahil Yolu'nda Yeşilköy'den Bakırköy yönünde bulunan ilk girişe bir yan yolla ulaşılmaktadır. Bu yan yol aynı zamanda site içinde bulunan C bloğun zemin katındaki dükkânlara da erişim sağlanmaktadır. İkinci giriş, yapımı devam eden Marina ile Galleria AVM kavşağındadır. E-5 ile Bakırköy ve Sirkeci yönünden ulaşım bu girişten sağlanmaktadır. Site 24 saat görev yapan personel ve güvenlik kameraları ile üst düzeyde korunmaktadır. Ayrıca her blokta giriş holünde bulunan güvenlik personeli ikinci kontrol noktası olarak görevlendirilmiştir.



Şekil 4.63. Yalı Ataköy sahildeki konumu (Katalog)

Proje deniz kenarında tamamı deniz gören dört blok (toplam 320 ünite) ile sahil yolu kenarında konumlanan ve ilk beş katı ticari, sonraki on üç katı daha küçük metrekareye sahip ünitelerden oluşan beşinci bloktan oluşmaktadır. Önde bulunan dört bloktan doğu ve batı yönünde arsa sınırlarına yakın olanlar A1 ve A2, ortadaki iki blok B1 ve B2 olarak, sahil yolu kenarında bulunan blok ise C olarak adlandırılmıştır (Şekil 4.64 Katalog). A ve B tipi bloklar zemin ve 18 kat, 19. kat ise dubleks olarak düşünülmüş, C blok ise zemin ve 18 kat olarak planlanmıştır. C blokta bulunan ticari ünitelerle birlikte sitede toplam 583 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Şekil 4.64. Yalı Ataköy, vaziyet planı (Katalog)

Alan olarak en büyük ünitelerden oluşan A bloklarda (Şekil 4.65), her katta üçer daire bulunmakta ve bu dairelerin tamamı salon ve beş odadan oluşmaktadır. İki köşede bulunan daireler simetrik olup aynı plana sahiptir ve 317 metrekare büyüklüktedir (Şekil 4.76). Planda ortada bulunan salonu, mutfuğı ve dört odası deniz manzarasına sahip ünite ise 305 metrekare büyüklüğünde olup, içinde banyosu bulunan bir hizmetli odası da mevcuttur (beşinci oda). Prensipte salon ve beş odaya sahip tüm ünitelerde (5+1) ebeveyn odası dışında banyolu bir oda daha bulunmaktadır. Girişte bulunan bahçe katlarında ise bahçe kullanım alanı düşünülmüştür. A tipi blokların 19. katı ve üstü üç adet dubleks olarak planlanmıştır. Altı oda-iki salondan (6+2) oluşan bu tiplerde 150 metrekareyi geçen teraslar denize her yönden hakim durumdadır.

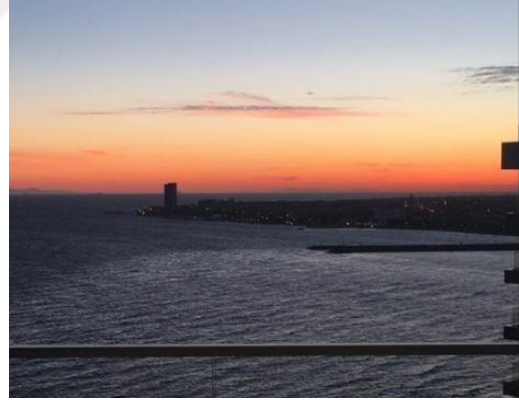
(Şekil 4.66 ile 4.75 arasında Yalı Ataköy projesinin konum, dış mekân, site giriş ve sosyal alanlarının fotoğrafları verilmiştir.)



Şekil 4.65. Yalı Ataköy, kuzeyden görünüş (www.yaliatakoy.com)



Şekil 4.66. Yalı Ataköy, doğudan görünüş (www.yaliatakoy.com)



Şekil 4.67. Yalı Ataköy, A bloktan manzara



Şekil 4.68. Yalı Ataköy, bahçe



Şekil 4.69. Yalı Ataköy Galleria – Marina kavşağı girişi



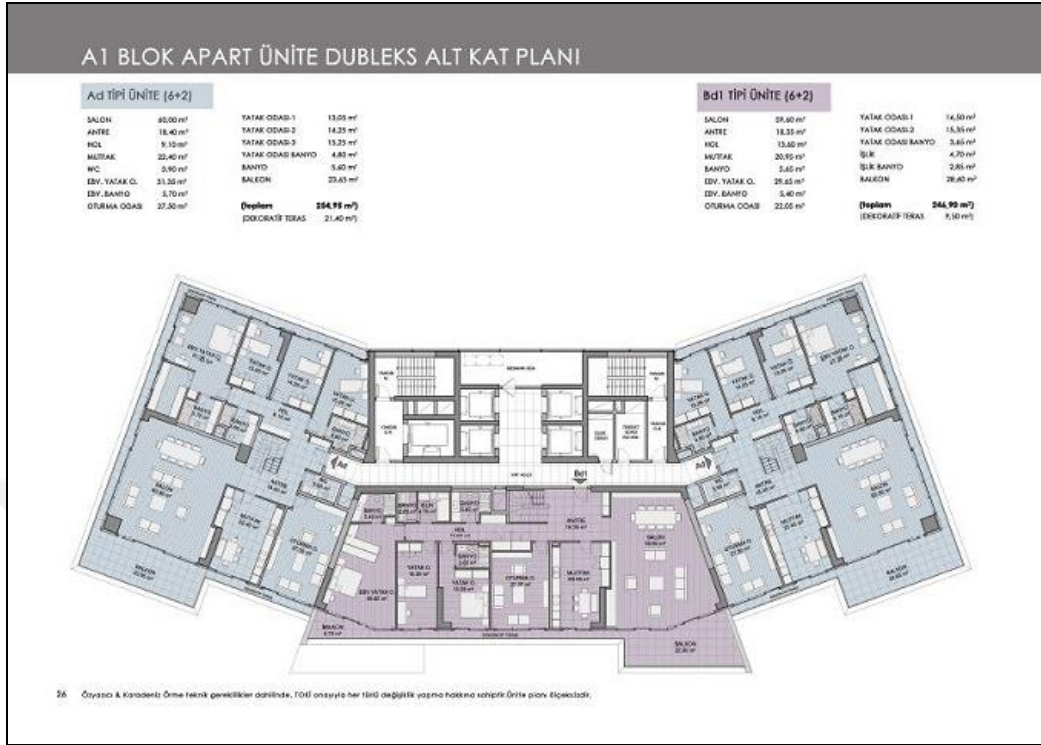
Şekil 4.70. ve 4.71. Yalı Ataköy, A2 blok girişi ve kapalı yüzme havuzu



Şekil 4.72. ve 4.73. Yalı Ataköy, otopark katları ve açık yüzme havuzu



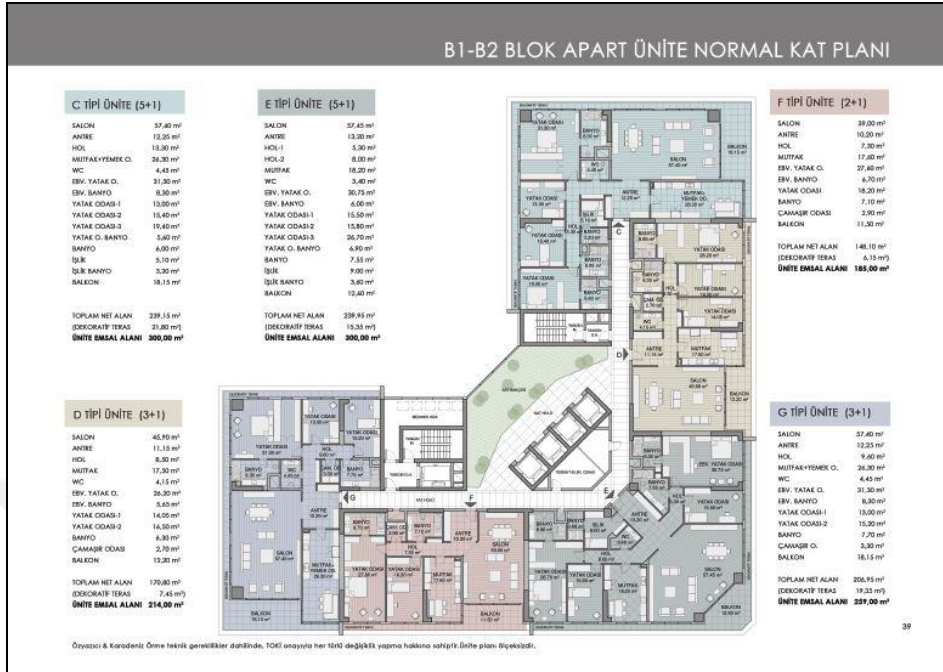
Şekil 4.74 ve Şekil 4.75. Yalı Ataköy, C bloktan bahçenin gece ve gündüz görünüşü



Şekil 4.76. Yalı Ataköy, A Blok normal kat planı (Katalog)

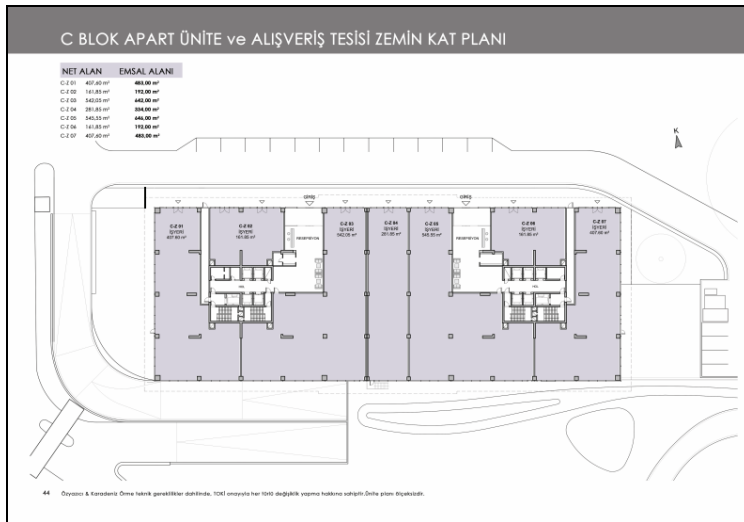
B bloklar her katta beş daire olarak tasarlanmıştır. Bu katlarda; iki adet 300 metrekare büyüklüğünde beş oda-bir salon ünite (5+1), iki adet farklı büyüklükte plana sahip üç oda-bir salon ünite (3+1) ve bir adet de iki oda-bir salon ünite (2+1) bulunmaktadır (Şekil 4.77). Beş odalı ünitelerin beşinci odası banyolu hizmetli odası olarak düşünülmüştür.

Her katta, A tipi bloklarda olduğu gibi toplam dört yolcu asansörü ve bir adet yük asansörünün yanı sıra teknik oda ve çöp odası niteliğinde hizmet mekânları yer almaktadır. Bahçe katlarındaki ünitelerde A bloklarda olduğu gibi bahçe kullanım alanı bulunan bahçe daireleri bulunmaktadır. B tipi bloklarda 19. kat ve üstü beş adet dubleks ünite olarak planlanmış olup; üç adet dubleks ünite iki salon-altı oda (6+2), iki adet dubleks ünite dört oda-iki salon (4+2) olarak farklı planlara sahiptir. Değişik metrekarelere sahip dubleks dairelerin farklı büyüklükteki terasları her yönden deniz manzaralıdır.

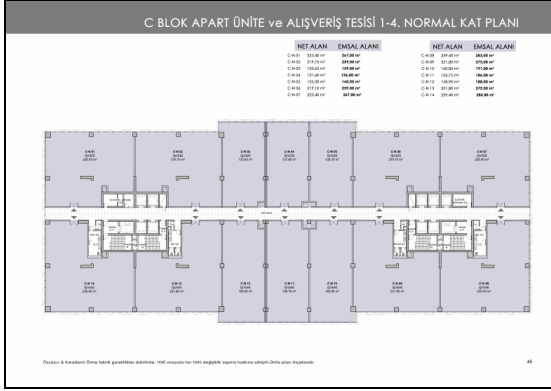


Şekil 4.77. Yalı Ataköy, B Blok normal kat planı (Katalog)

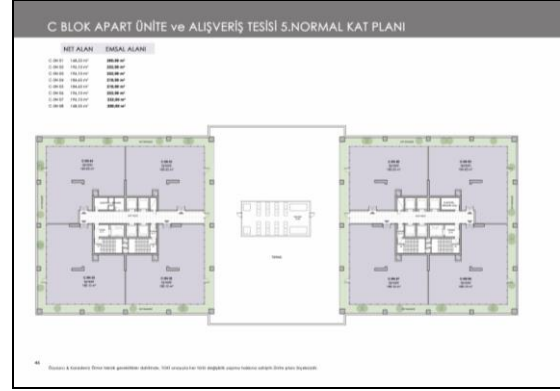
Sahil Yolu üzerindeki beşinci blok olan C blok ise karma bir bloktur. Giriş katta yedi adet dükkân (Şekil 4.78), sonraki dört katta 56 adet ofis, (Şekil 4.79), ortası teraslı farklı bir plan olarak tasarlanmış olan 5. katta da 8 ofis bulunmaktadır (Şekil 4.80). 5. kattan sonra iki kule olarak yükselen 13 katta, alan olarak küçük toplam 192 adet (1+1) ve (2+1) apart ünite yer almaktadır.



Şekil 4.78. Yalı Ataköy Projesi, C Blok giriş kat planı (dükkânlar)



Şekil 4.79. Yalı Ataköy C Blok 1-4. katlar (Katalog)



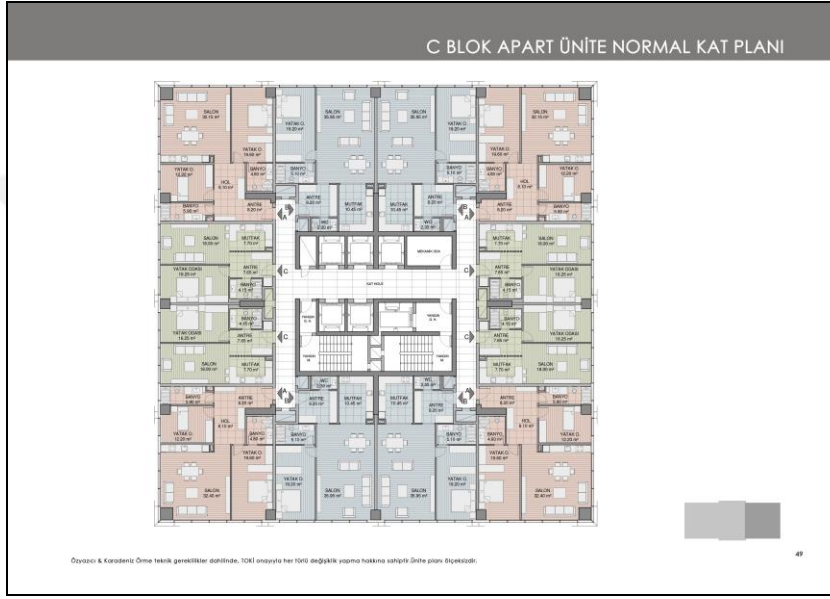
Şekil 4.80. Yalı Ataköy 5. kat planı (Katalog)

Giriş katta bulunan yedi adet ticari ünitenin girişi, sahil yolundan rahat ulaşılan bir yan yol ile sağlanmıştır. Bu ünitelerin büyüklükleri 192 metrekare ile 646 metrekare arasında değişmekte olup tavan yükseklikleri 5.00 metre civarındadır. Kaba inşaat halinde satılan (sadece dış cepheleri tamamlanmış) bu ünitelerden doğu ve batı yönünde yer alan ikisinde 75-120 metrekare arasında değişen dış mekân kullanma imkânı sağlanmıştır. Ticari ünitelerin içlerinde kendi ek servis alanlarını (mutfak, WC, depo, ofis vb.) oluşturmayı olanaklı kılacak tesisat bacaları bulunmaktadır. İç mekânlar fonksiyon değişikliğine göre alıcı tarafından düzenlenecektir.

Giriş katın üzerindeki beş kat ise ofis kullanımına yönelik olarak planlanmıştır. Büyüklükleri 156 metrekare ile 283 metrekare arasında değişen 64 ofis ünitesi, giriş katındaki ticari üniteler gibi kaba inşaat olarak teslim edilmekte, ünite sahibinin kendi çalışma alanına göre düzenleme yapmasına olanak verilmektedir. Bu ünitelerin, bloğun altında bulunan üç otopark katında ünite büyüklüğüne göre 3-5 araçlık kapalı otopark yeri bulunmakta, depo alanı bulunmamaktadır. Giriş ve ilk beş katta bulunan ünitelerin satışı TOKİ tarafından, önceden resmi kanallarda duyurularak, açık artırma - ihale sistemi ile gerçekleştirilmiştir.

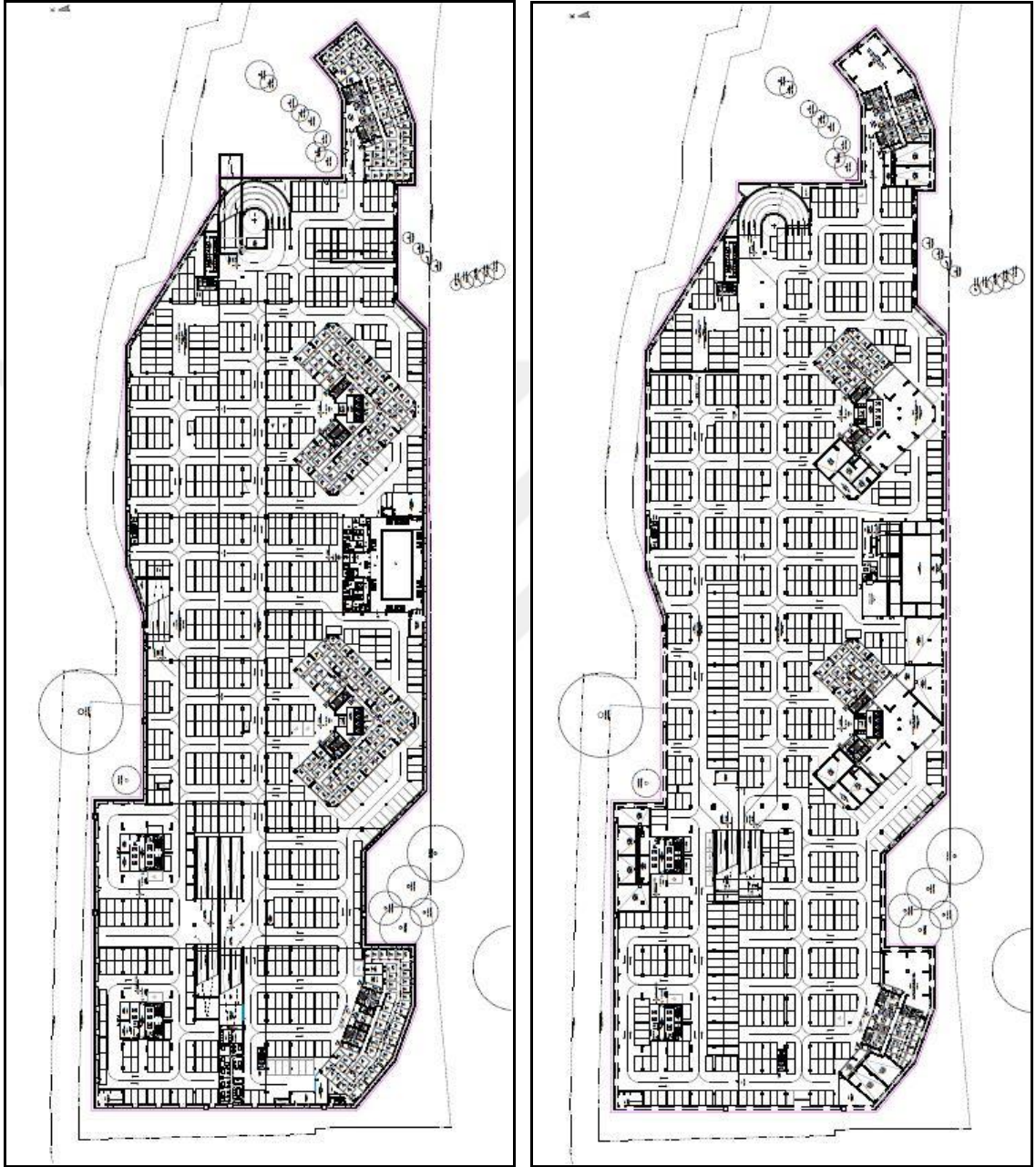
Altıncı kat ve üzeri toplam 13 katta ise sitenin en küçük birimleri olan bir oda-salondan (1+1) oluşan 66 ve 99 metrekarelik üniteler ile iki oda-salondan (2+1) oluşan 112 metrekarelik üniteler bulunmaktadır. Köşeleri (2+1)'ler olarak düzenlenen planda, her

katta her birinden dörder adet olmak üzere toplam 12 ünite yer almaktadır. (Şekil 4.81) Doğu (Galleria) ve batı (Yeşilköy) yönünde bulunan üniteler 66 metrekare, güney (deniz) ve kuzey (Sahil Yolu) yönündeki üniteler ise 99 metrekare olarak tasarlanmıştır. Her katta uzun kulede beş yolcu-bir yük, kısa kulede dört yolcu-bir yük asansörü olmak üzere asansörler, genel WC'ler ve yangın merdivenleri ile tesisat odaları yer almaktadır.



Şekil 4.81. Yalı Ataköy, C Blok normal kat planı (Catalog)

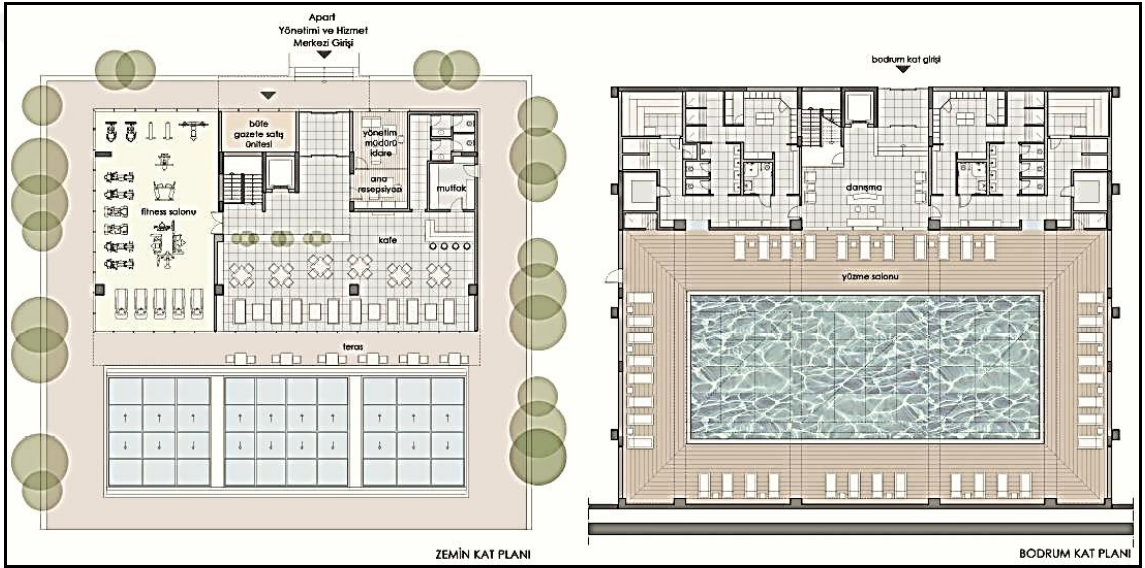
İnşaat yapılan arazide blokların ve bahçenin altı iki bodrum kat (C Blok'ta eğimden dolayı üç kat) olarak planlanmış, bu alanlar otopark ve depo alanları olarak ayrılmıştır. Binaların altında otopark ve sığınaklar, bahçenin altında ise kapalı otopark yerleri bulunmaktadır. Bu katlarda yönetim ve teknik odaların yanı sıra sosyal tesisin kapalı havuz, duş alma ve sauna bölümleri de yer almaktadır. A ve B bloklarda dublekslere dört araçlık, (5+1) ve (3+1) olan dairelere üç araçlık, (2+1) olan dairelere iki araçlık, C blokta ise (1+1)'lere bir araçlık, (2+1)'lere iki araçlık otopark yeri daire numaraları verilerek ayrılmıştır (Şekil 4.48 ve 4.49). Ayrıca A ve B bloklarda her dairenin 9 ile 11 metrekare arasında değişen büyüklükte depoları bulunmaktadır. C blok otopark katları güvenlik geçişli kapılarla öndeki A ve B bloklardan ayrılmıştır (Şekil 4.82 ve 4.83)



Şekil 4.82. ve 4.83. Yalı Ataköy, 1. Bodrum ve 2. Bodrum kat planları.

Otopark ve depo alanları (Alpar Mimarlık)

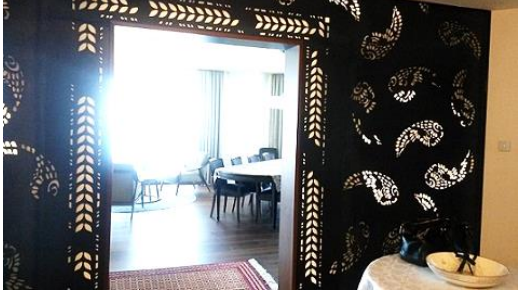
Sitenin sosyal tesisi bağımsız bir bina olarak B1 ve B2 bloklarının arasında yer alan iki katlı bir yapıdır (Şekil 4.84). Zemin katta kafe, küçük bir dükkan, kapalı spor salonu, 1. bodrum katta ise kapalı havuz, kadın ve erkek için ayrı sauna ve duşlar yer almaktadır. Bu kattan otopark katına sağlanan bağlantı ile tüm bloklardaki kullanıcılar, dış mekâna çıkmadan her bloğa ulaşabilmekte, havuz katını kullanabilmektedir.



Şekil 4.84. Yalı Ataköy, Sosyal tesis - Bahçe ve 1. bodrum kat planları (Katalog)

Sitede blokların arasında bulunan bahçede suni bir gölet, çocuk oyun alanları, dinlenme köşeleri, tenis kortları ve basketbol sahası ile açık bir havuz yer almaktadır. Açık havuz A2 blok ile B2 blok arasında, üstü açılabilen cam kaplı kapalı havuz ise sosyal tesisin önünde bahçenin altında 1. bodrum katta bulunmaktadır. Kapalı havuz ile sosyal tesise bahçeden ve otopark katlarından ulaşılmaktadır. Sosyal tesisin giriş katında bir kafe ile spor salonu, dış cephede ise sitenin günlük ihtiyaçlarına yönelik bir küçük dükân bulunmaktadır.

(Şekil 4.85 ile 4.99 arasında Yalı Ataköy projesinden, iç ve dış mekânlardan fotoğraflar verilmiştir)



Şekil 4.85. ve 4.86. Yalı Ataköy iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.87. ve 4.88. Yalı Ataköy iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.89. ve 4.90. Yalı Ataköy iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.91. ve 4.92. Yalı Ataköy iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.93., 4.94. ve 4.95. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.96. ve 4.97. Yalı Ataköy, iç mekan fotoğrafları



Şekil 4.98. ve 4.99. Yalı Ataköy, iç mekan ve balkon fotoğrafları

4.3. Araştırma Sonuçları ve Bulgular

Araştırma için seçilen her iki konut projesinde (Şekil 4.100), Ataköy Konakları'nda bulunan farklı dört konut tipinden dörder aile ile (toplam 16 görüşme), Yalı Ataköy'de ise farklı sekiz plan tipinden ikişer aile ile (toplam 16 görüşme) görüşme planlanmıştır. Araştırmacı tarafından gerçekleştirilen, önceden günü ve saati tespit edilerek gidilen, toplam 1,5 – 3 saat arasında süren bu buluşmalarda, açık uçlu ancak yapılandırılmış formattaki sorulara sadık kalınarak, konutların içinde ve aile üyelerinden biri veya ikisi ile yüz yüze derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Her iki konut alanında da önceden hazırlanan aynı “Görüşme Formu” kullanılmıştır (Ek: 6. Görüşme Formu).

Görüşülen kişilere araştırmanın amacının, bilimsel katkı sağlamak üzere yapılan bir çalışmada kullanılacak verileri elde etmeye yönelik olduğu konuşmanın başında açıklanmıştır. Görüşme formunda yer alan; aile, oturdukları konut ve çevre ile ilgili fikirleri ve beyanları alınırken, araştırmacı tarafından yorum yapılmamış, anlatılanlar üzerinden gidilerek detaylı bilgilere ulaşılmaya özen gösterilmiştir.



Şekil 4.100. Alan çalışması yapılan iki konut projesinin Ataköy'deki konumu

Görüşme formunun ilk sayfasında çalışmacının amacını anlatan ve verilen katkıya teşekkür eden bir metin bulunmaktadır. Daha sonraki bölümlerde, aşağıda başlıkları verilen alanlar da görülen sorular yer almıştır (Ek: 6)

KULLANICI BİLGİLERİ

Bu bölümde ailenin yapısını anlamaya yönelik; toplam kişi ve çocuk sayısı, meslek, faaliyet alanı, ailedeki bireylerin eğitim, çalışma durumları ve gelir düzeyini (üst gelir grubu: konut birimi aidatı, konut dekorasyonu ve yaşam biçimi baz alınmıştır) anlamaya yönelik sorular sorulmuştur. Bu sayfada, çalışmacının amacını anlatan ve verilen katkıya teşekkür eden bir metin bulunmaktadır.

A. ORTAK ALANLAR (KAPALI ve AÇIK)

Bu bölümde, sitenin açık ve kapalı sosyal, hizmet ve spor alanları ile otopark ve depo alanlarını değerlendirmeye yönelik sorular yöneltilmiştir.

B. İDARİ ve TEKNİK KONULAR

Bu başlık altında bulunan sorularla kullanıcının yönetim ve servis hizmetlerinin kalitesini değerlendirmesi istenmiştir.

C. KONUTUN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ, İŞLEYİŞİ ve DEĞİŞİKLİK

Kullanıcıya, konutun planı, tavan yüksekliği, dış cepheleri, balkonları hakkında sorular sorulmuştur. Ayrıca konut içinde ihtiyaca yönelik değişiklik yapma ihtiyacı sorgulanarak, kullanıcının konutu kendi ihtiyaçları doğrultusunda nasıl değerlendirdiği araştırılmıştır.

D. KARŞILAŞTIRMA, MEMNUNİYET, BEKLENTİLER

Son bölümde, daha önce oturlan konut ve özellikleri hakkındaki sorularla, taşınma ve tercih nedenleri sorgulanmıştır. Kullanıcının sitede bulunduğu ortam, insan ilişkileri,

komşuluk, sosyal ve fiziksel çevre ile konutun bedelinin karşılığını anlamaya yönelik sorularla, beklentileri ve eksik gördüğü konular tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.3.1. Kullanıcı Bilgileri Bulguları

Görüşme formundaki aile yapıları değerlendirildiğinde (Tablo 4.1. ve 4.2) iki projedeki kullanıcı profili aşağıda görüldüğü gibidir:

Ataköy Konakları Kullanıcı Bilgileri:

Dört farklı daire tipinde yaşayan dörder aile ile görüşülerek toplamda 16 konutta görüşme yapılmıştır. 1-4 bireyden oluşan aileler bir veya iki çocukludur. Altı aile ise tek kişiden oluşmaktadır. Ailelerde yaş grubu, üç aile dışında, 50 yaş üzerindedir. Aile reisleri kendi işinin sahibi, yönetici ve serbest meslek sahibi (5/16 doktor) olup, 14/16'sı üniversite mezunudur. Eşlerin 8/16'sı üniversite mezunudur ancak 12/16'sı çalışmamaktadır. Tüm ailelerin gelir seviyeleri yüksek olup, üst gelir grubu alım gücündedirler (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1011, Haziran 2018) (Ek: 7. TÜİK raporu).

Yalı Ataköy Kullanıcı Bilgileri:

Görüşülen 16 konutta biri hariç çocuklu ya da çocuksuz çiftlerden oluşan aileler yaşamaktadır. Bir konutta ise anne ve kızı beraber hayatlarını sürdürmektedir. Aile bireylerinin sayısı 2-6 arasındadır. Aileler, iki aile dışında 40 ve üzeri yaş grubundadır. Aile reisleri genellikle kendi işinin sahibi (sanayici, tekstilci vd.), yönetici ve serbest meslek sahibi olup 12/16'sı üniversite mezunudur. Eşlerin 8/16'sı üniversite mezunudur, ancak 11/16'sı çalışmamaktadır. Tüm ailelerin gelir seviyeleri yüksek olup, üst gelir grubu alım gücündedirler (Ek:7, TÜİK raporu).

Tablo 4.1. Ataköy Konakları Kullanıcı Bilgileri Çizelgesi

ATAKÖY KONAKLARI KONUT KULLANICI PROFİLİ																	
	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE	AİLE		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	A (4+1) 270 m2	A (4+1) 270 m2	A (4+1) 270 m2	A (4+1) 270 m2	B (4+1) 260 m2	B (4+1) 260 m2	B (4+1) 260 m2	B (4+1) 260 m2	C (4+1) 260 m2	C (4+1) 260 m2	C (4+1) 260 m2	C (4+1) 260 m2	D (3+1) m2	D (3+1) m2	D (3+1) m2	D (3+1) m2	
YAŞ *	E 68 K 65	E 55 K 47	E 60 K 55	E 68 K 61	E 58 K 53	E 43 K 38	E 53 K 53	E 34 K 33	E 70 K 62	K 64	E 38 K 34	K 88	K 56	K 62 (A) K 81 (B) E 89	K 67	K 60	
MESLEK	E Doktor K Doktor	E İlaçleme K İlaçleme	E Doktor K Doktor	E Doktor K Doktor	E İlaçleme K İlaç	E Müh. K Hukuk	K DişHek.	E Halk. İl. K Reliham	E Doktor K İlaç	K İlaç	E Hukuk K Psiko.	K Ev Han.	K Eczacı	K Doktor K Doktor	K Biyolog	K	AKADEMİ
ÇALIŞMA ALANI	E Öğr. Üye K Serbest	E Serbest K Emekli	E Özel K Özel	E Özel K Özel	E Sanayi K Emekli	E Serbest K Serbest	E Serbest K Serbest	E Serbest K Serbest	E Öğr. Üye K Emekli	K Serbest	E Özel K Serbest	K Ev Han.	K Serbest	K Serbest	K Serbest	K (VANIF)	
AİLEDEKİ KİŞİ SAYISI	3	3	3	4	3	4	3	3	2	1	3	2	2	3	1	1	
ÇOCUK SAYISI ve YAŞ	E 29 E 36 Evli	E 15	E 29	E 30 E 24	K 31	E 4 E 6	K 29 E 23	E 2		K 36 Evli E 43 Evli	E 5		K 27		K 41 Evli E 44 Evli		
EŞ ÇALIŞMA DURUMU	K EVET	K HAYIR	K EVET	K EVET	K HAYIR	K EVET	K EVET	K EVET	K HAYIR	K EVET	K EVET	K HAYIR	K EVET	K EVET	K EVET	K HAYIR	

Tablo 4.2. Yalı Ataköy Kullanıcı Bilgileri Tablosu

YALI ATAKÖY PROJESİ KONUT KULLANICI PROFİLİ																	
	AİLE 1	AİLE 2	AİLE 3	AİLE 4	AİLE 5	AİLE 6	AİLE 7	AİLE 8	AİLE 9	AİLE 10	AİLE 11	AİLE 12	AİLE 13	AİLE 14	AİLE 15	AİLE 16	
	B (2+1) 180 m2	B (2+1) 180 m2	B (3+1) 214 m2	B (3+1) 214 m2	B (3+1) 259 m2	B (3+1) 259 m2	B (5+1)E 300 m2	B (5+1)E 300 m2	B (5+1)E 300 m2	(5+1)G 300 m2	(5+1)G 300 m2	B (6+2) 430 m2	A (5+1) 305 m2	A (5+1) 317 m2	A (5+1) 317 m2	A (6+2) 430 m2	
YAŞ *	K 48 K 76 (A)	E 53 K 46	E 65 K 58	E 45 K 42	E 33 K 31	E 35 K 32	E 42 K 37	E 47 K 42	E 60 K 49	E 56 K 40	E 45 K 39	E 68 K 63	E 62 K 57	E 51 K 44	E 73 K 65	E 50 K 38	
MESLEK	K Eczacı K Ev Han.	E Doktor K Bankacı	K Doktor K Doktor	E İşletme K İşletme	E İşletme K İşletme	E Hukuk K Ulus. İi.	E Ekonom. K Halk. İi.	E Turizm K Bankacı	E İse K İse	E Mühen. K Mühaz.	E İşletme K İse	K Doktor K Doktor	E İse K İse	E İse K İse	E Mimar K İse	E Doktor K Ev Han.	
ÇALIŞMA ALANI	K Ev Han. K Serbest	E Özel K Emekli	E Emekli K Özel	E Serbest K Emekli	E Serbest K Ev han.	E Serbest K Ev Han.	E Sanayi K Ev Han.	E Serbest K Emekli	E Serbest K Ev Han.	E Serbest K Ev Han.	E Serbest K Ev Han.	E Serbest K Serbest	E Serbest K Serbest	E Serbest K Serbest	E Serbest K Ev Han.	E Sanayi K Ev Han.	
AİLEDEKİ KİŞİ SAYISI	2	4	2	3	4	3	4	4	4	2	2	5	4	2	6	2	6
ÇOCUK SAYISI	YOK	E 20 E 17	E 34 Evli	K 12 E 2	K 2 E 2	E 1	K 11 K 5	K 13 E 8	K 25 E 20	K 3 E 2	K 18 E 16 E 7	E 32 E 26	E 34 Evli E 32 Evli	K 25-K 18 K 22-K 5	K 43 Evli K 41 Evli	E 12-K 7 E 12-K 5	
EŞ ÇALIŞMA DURUMU	K EVET	K HAYIR	K EVET	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K EVET	K EVET	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR	K HAYIR

4.3.2. Kullanıcı Memnuniyet Unsurları Bulguları

Görüşmeler sonunda elde edilen veriler değerlendirildiğinde kullanıcının konutta memnuniyetini sağlayan bilgiler elde edilmiştir. Bu bulgular (Tablo 4.3) üzerinden elde edilen dilim diyagramları ile açıklanmıştır.

Tablo 4.3. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Memnuniyet Unsurları

	YALI ATAKÖY PROJESİ		
	MEMNUNİYET (n=16)	f %	DOLAYLI MEMNUNİYET
LOKASYON (YALI ATAKÖY)		93,75	6,25
MANZARA (YALI ATAKÖY)		87,5	12,5
SİTE AVANTAJI (YALI ATAKÖY)		75	25
BAHÇE (YEŞİL ALAN) (YALI ATAKÖY)		43,75	56,25
KOMŞULUK (YALI ATAKÖY)		56,25	43,75
AİLE BİRLİKTELİĞİ (YALI ATAKÖY)		43,75	56,25
ATAKÖY KONAKLARI			
	MEMNUNİYET (n=16)	f %	DOLAYLI MEMNUNİYET
LOKASYON (ATAKÖY KONAKLARI)		93,75	6,25
MANZARA (ATAKÖY KONAKLARI)		25	75
SİTE AVANTAJI (ATAKÖY KONAKLARI)		87,50	12,5
BAHÇE (YEŞİL ALAN) (ATAKÖY KONAKLARI)		100	0
KOMŞULUK (ATAKÖY KONAKLARI)		75	25
AİLE BİRLİKTELİĞİ (ATAKÖY KONAKLARI)		56,25	43,75

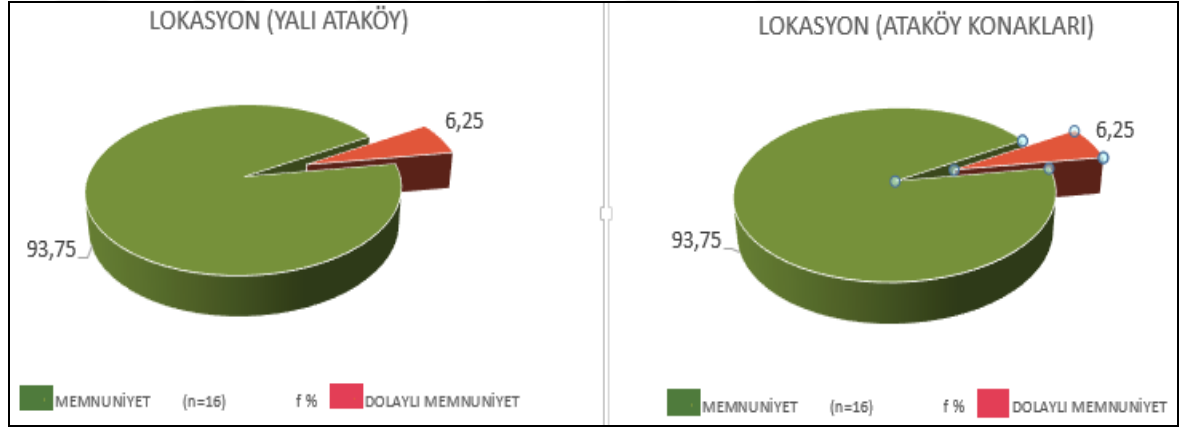
Tablo verileri doğrultusunda, aşağıda görülen görselleştirilmiş dilim diyagramlarında yeşil renkle gösterilen yüzdeler kullanıcının memnuniyet ile ilgili birinci sıradaki düşüncelerini yansıtmaktadır. Pembe renk, diğer memnuniyet unsurlarını içinde barındırdığı için “dolaylı memnuniyet” olarak tanımlanmıştır.

Tabloda birinci ve üçüncü sırada bulunan “lokasyon” ve “site avantajı”, her iki projede çakışmaktadır. İkinci sırada bulunan “manzara”nın Ataköy Konakları’ndaki düşük yüzde oranı (%25) ilgili diyagramda açıklanmıştır.

Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Memnuniyet Unsurları:

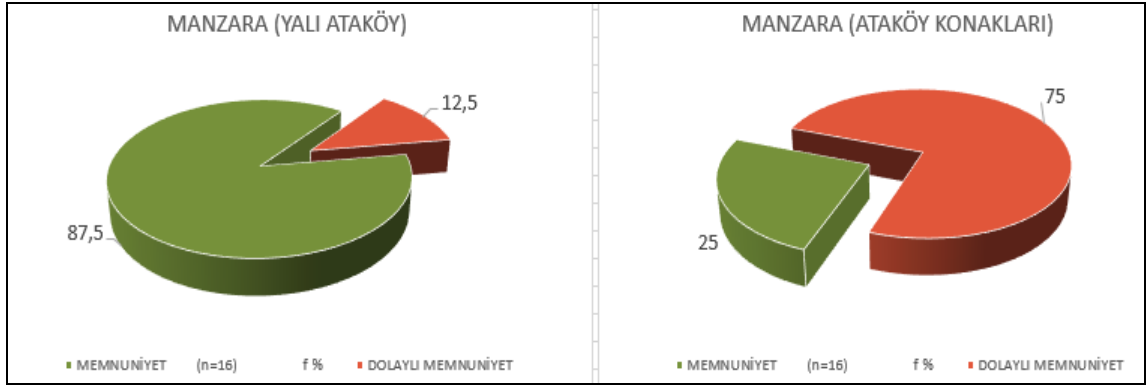
Görselleştirilmiş Diyagramlar

Lokasyon her iki konut alanında birinci sırada yer almaktadır (Şekil 4.101). Her iki projede de görüşülen 16 kullanıcıdan 15'i, bu yerleşim alanında olmayı, memnuniyet önceliği olarak göstermiştir. Ataköy'de konut hareketliliği, semt içinde, yeni yapılan konut alanına taşınma şeklinde gerçekleşmektedir. Her iki sitede de tercih ve taşınma nedeni olarak ilk sırada "Lokasyon" (yani Ataköy) vurgulanmıştır.



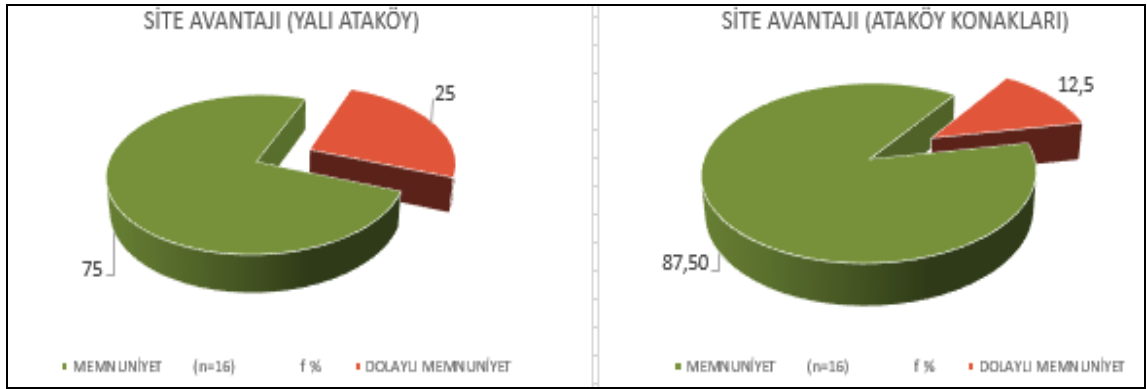
Şekil 4.101. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Lokasyon

Yalı Ataköy'de 14 kullanıcı, ilk tercihinde manzarayı belirtirken, Ataköy Konakları'nda 4 kullanıcı manzara hakkında olumlu görüş bildirmiştir. (Şekil 4.102) de görüldüğü gibi Yalı Ataköy'de manzara % 87,5 oran ile ikinci sırada yer alırken, Ataköy Konakları'nda manzara konusundaki memnuniyet oranı % 25 olarak görülmektedir. Sitenin ilk yerleşim yıllarında sahil şeridi yeşil alan ve az katlı turistik tesis iken, 2014 yılında bu alanda yapımı başlayan yeni sitenin çok katlı olması ve manzarayı engellemesi nedeniyle memnuniyet oranı düşmüştür. Sitede fazla sayıda aile, bu nedenle Yalı Ataköy projesine taşındığını ifade etmiştir. (Tablo 4.3'te renklendirilme ile gösterilmiştir)



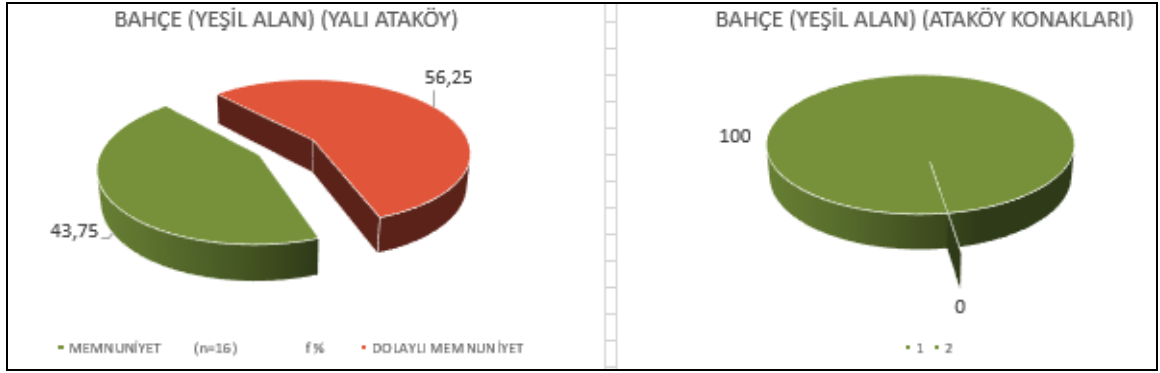
Şekil 4.102. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Manzara

Site olma avantajı, memnuniyet sağlayan unsurlarda üçüncü sırada yer almaktadır (Şekil, 4.103). Yalı Ataköy’de 12, Ataköy Konakları’nda ise 14 kullanıcı taşınma nedeni olarak manzarayı göstermiştir. Ataköy Konakları’nda bu unsurla ilgili oranın daha yüksek olması, iki yıllık kullanım süresine sahip Yalı Ataköy’e göre, yaşamın daha önce başlaması ve geçen süre içinde sitenin işleyişinin sağlanmış olması ile açıklanabilir.



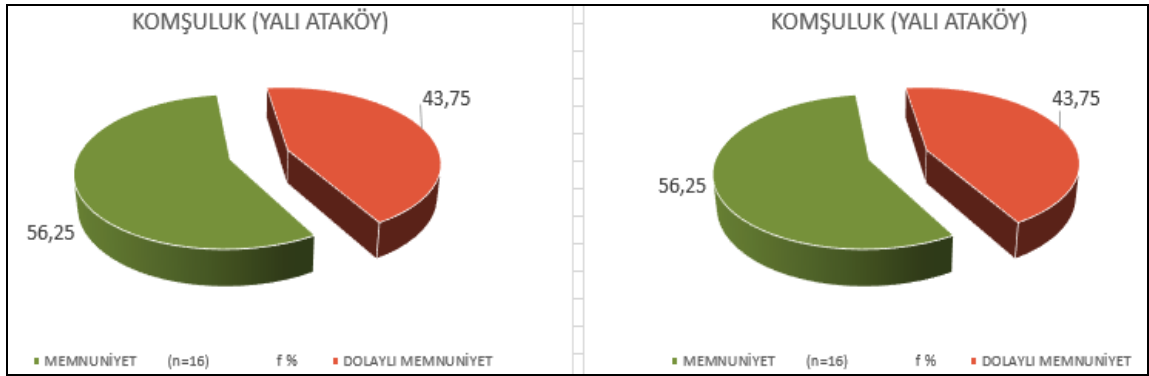
Şekil 4.103. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Site avantajları

Ataköy Konakları’nda memnuniyet düzeyinde en yüksek oran (% 100), bahçe olarak görülmüştür. (Şekil 4.104). Hem kullanım süresi on yılı geçmiş olan bir proje olarak, hem de çok özen gösterilmesi nedeniyle, bahçe, yürüme yolları, nadide ağaç ve bitkileriyle kullanıcıların en memnun kaldıkları unsur olarak öne çıkmaktadır. Yalı Ataköy ise iki yıllık bir geçmişe sahiptir. Bu nedenle peyzaj çalışmasının sonuçları yeterince alınamamıştır.



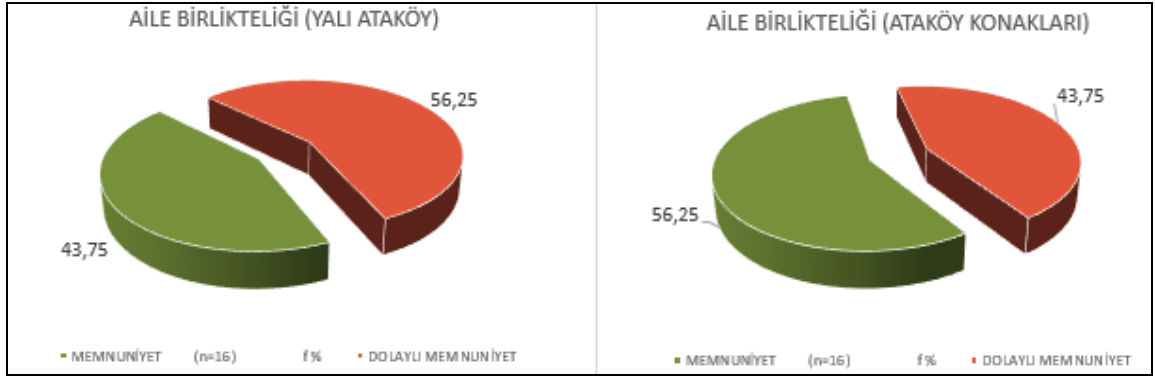
Şekil 4.104. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Bahçe (yeşil alan)

Her iki projede de görüşülen 16 aileden, 9 aile komşuluğa verdiği değeri vurgulamış, komşuluk her iki konut alanında da % 56.25'lik oranla önemli bir bulgu olarak ortaya çıkmıştır (Şekil 4.105).



Şekil 4.105. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Komşuluk

Aileye, arkadaşlara, dostlara yakınlık, tanıdık çevrede olma isteği önemli bir memnuniyet oranı ile desteklenmekte ve tercih nedeni olarak görülmektedir (Şekil 4.106). Bu görüş, Yalı Ataköy'de 7 aile (% 43.75), Ataköy Konakları'nda 9 aile (% 56.25) tarafından desteklenmiştir. Komşuluk ve arkadaşlık ilişkilerinden ötürü birlikte hareket etme eğilimi de gözlenmiştir.



Şekil 4.106. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Aile birlikteliği

4.3.3. Konutta Değişiklik Yapılan Konu ve Alanlar

Görüşmeler sonucunda kullanıcıların konutlarında yaptıkları değişiklikler ve istekleri sorgulanmış ve nedenleri üzerinde durulmuştur. Ayrıca değişiklik yapma isteğinde olanların görüşleri alınarak değerlendirilmiştir.

Ataköy Konakları ve Yalı Ataköy projelerinde konutların içinde yapılan değişiklikler iki grup halinde incelenmiştir. Birinci grupta ailenin ihtiyaçları doğrultusunda yaptığı mekân birleştirme, fonksiyon değiştirme gibi daha kapsamlı tadilatlar bulunmaktadır. İkinci grupta ise malzeme değişikliği (duvar ve zemin kaplaması, kapı ve aydınlatma) ile mutfak ve banyo yenileme, dolap ilave etme gibi gerekli ve/veya estetik amaçlı yapılan çalışmalar yer almaktadır.

Projelerdeki sözü edilen uygulamalara bakıldığında Yalı Ataköy’de, görüşülen (2+1) ve (3+1) plan tiplerinin (toplam altı aile) hiçbirinde planda değişiklik yapılmadığı, (5+1) ve dublekslerde ise görüşülen 10 kullanıcının 8’inin (% 80) kapsamlı mekânsal fonksiyon değişikliği yaptığı izlenmiştir. Toplam görüşme yapılan konutlarda bu oran (% 50) olarak bulunmuştur. Ataköy Konakları’nda ise tam tersi bir durum söz konusudur. Görüşülen tüm kullanıcılar konutlarında fonksiyonel değişikliğe ihtiyaç duymadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4. Karşılaştırmalı Değişiklik Yapma Durumu (Birinci Grup: Mekân birleştirme-Fonksiyon değişikliği)

KONUTTA DEĞİŞİKLİK YAPMA DURUMU							
YALI ATAKÖY				ATAKÖY KONAKLARI			
2 + 1	3 + 1	5 + 1	DUBLEKS	A	B	C	D
0 / 2	0 / 4	6 / 8	2 / 2	0 / 4	0 / 4	0 / 4	0 / 4

Yalı Ataköy’de ikinci grupta tarif edilen değişikliklerin (çamaşırılığa dolap ekleme, girişe ve/veya koridora yerine göre portmanto dolabı yaptırma gibi ilavelerin), teslim aşamasında mevcut olmadığından, ünitelerin tamamında yapıldığı tespit edilmiştir. (Yalı Ataköy’de mutfak ve banyo dışındaki bu alanlarda, yüklenici tarafından sabit imalat yapılmamıştır). (2+1) ve (3+1) ünitelerin bazılarında mutfak ve banyonun yeniden düzenlendiği, zemin ve duvar malzemesi değişikliğine gidildiği gözlemlenmiştir. Sitedeki (5+1) ve dubleks tipi ünitelerin çoğunda kapsamlı tadilatın içinde zaten ikinci grupta bahsedilen yenileme çalışmaları da yer almaktadır.

Ataköy Konakları’nda birinci grupta görülen tadilatlar rastlanmamıştır (sadece iki aile, geniş bir alana sahip banyoya çamaşırılık eklemiştir). Bu projede de banyo dolaplarına ve mutfığa ek dolap yapılması, koridora yerine göre dolap ekleme gibi ikinci grupta yer alan çalışmalara rastlanmıştır. Bu durum, kullanıcıların kendi tercih ettikleri malzemelerin yerinde uygulanmasından duydukları memnuniyet ile ilişkilendirilebilir.

Ataköy Konakları’nda, konutlar teslim edilmeden önce satın alma aşamasında, kullanıcılara konutta uygulanacak malzemeler konusunda üç alternatif sunulmuştur. Kullanıcı, kendi evindeki duvar, zemin kaplama, mutfak ve banyolarda kullanılacak malzemeyi, beğenileri doğrultusunda seçme imkânı bulmuştur. Görüşmeler değerlendirildiği zaman, sözü geçen malzeme seçimlerinde, seçenekler arasından karar verebilmenin kullanıcıyı olumlu yönde etkilediği gözlemlenmiştir.

Yalı Ataköy’de bu seçimler yüklenici ve mimari grup tarafından yapılmıştır. TOKİ’nin bir hasılat paylaşımı modeli olan proje için yapılan anlaşmada, ortaklar arasında “anahtar teslimi” (tamamlanmış) proje üzerinden teslim yapılması kararı alınmıştır.

Taahhüt edilen sürenin bitiminde, TOKİ'nin kesin kabulünden sonra, konutlar sahiplerine teslim edilmiştir. Böyle bir durumda kullanıcının, kişisel seçimlerini ve isteklerini iletme durumu kalmamıştır.

Görüşmelere göre konutta yapılan değişiklikler bir tabloda özetlenmiştir. (Tablo 4.5) Tablodan alınan veriler dilim diyagramları ile açıklanmıştır.

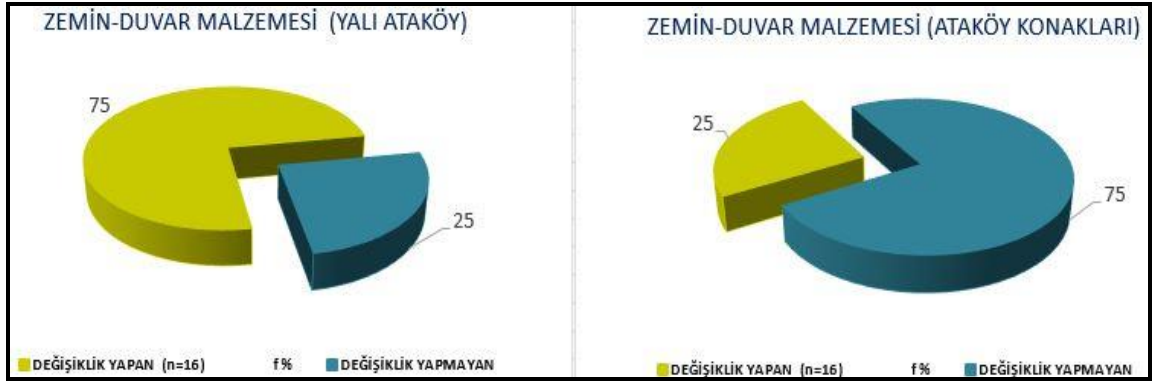
Tablo 4.5. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Genel olarak değişiklik yapılan konu ve alanlar.

YALI ATAKÖY PROJESİ		
	DEĞİŞİKLİK YAPAN (n=16)	DEĞİŞİKLİK YAPMAYAN
ZEMİN-DUVAR MALZEMESİ (YALI ATAKÖY)	75	25
MUTFAK (YALI ATAKÖY)	50	50
BANYO (YALI ATAKÖY)	43,75	56,25
MEKAN BİRLEŞTİRME (YALI ATAKÖY)	50	50
SABİT İMALAT (YALI ATAKÖY)	100	0
ATAKÖY KONAKLARI		
	DEĞİŞİKLİK YAPAN (n=16)	DEĞİŞİKLİK YAPMAYAN
ZEMİN-DUVAR MALZEMESİ (ATAKÖY KONAĞI)	25	75
MUTFAK (ATAKÖY KONAĞI)	12,5	87,5
BANYO (ATAKÖY KONAĞI)	6,25	93,75
MEKAN BİRLEŞTİRME (ATAKÖY KONAĞI)	0	100
SABİT İMALAT (ATAKÖY KONAĞI)	31,25	68,75

Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Değişiklik Yapılan Konu ve Alanlar:

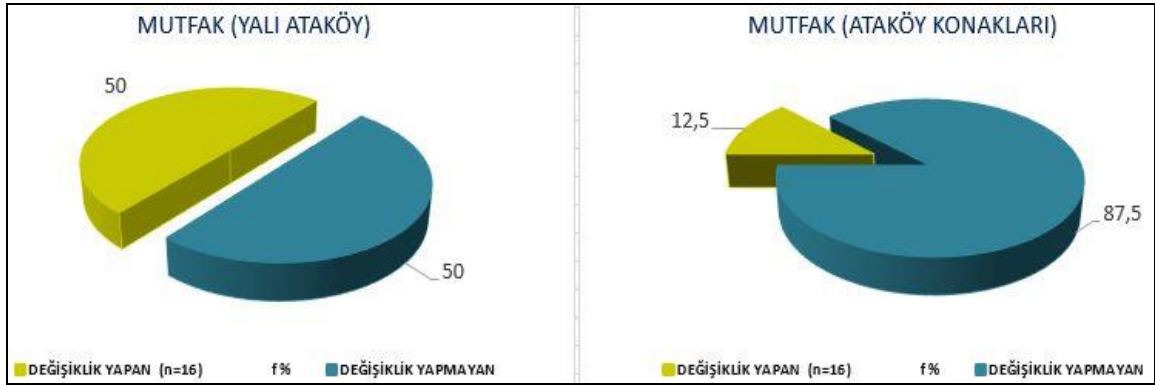
Görselleştirilmiş Diyagramlar

Yalı Ataköy'de görüşülen 16 aileden 12'sinin (% 75) zemin kaplamalarını değiştirdiği (Şekil 4.107), duvarda farklı malzemeler kullandığı görülmüştür. Ataköy Konakları'nda ise 16 aileden sadece 4 ailenin bu tür yenileme çalışması yaptığı izlenmiştir (% 25). Oturma süresi göz önüne alınırsa yıpranma ve eskime faktörlerinin de bir neden olduğu düşünülebilir.



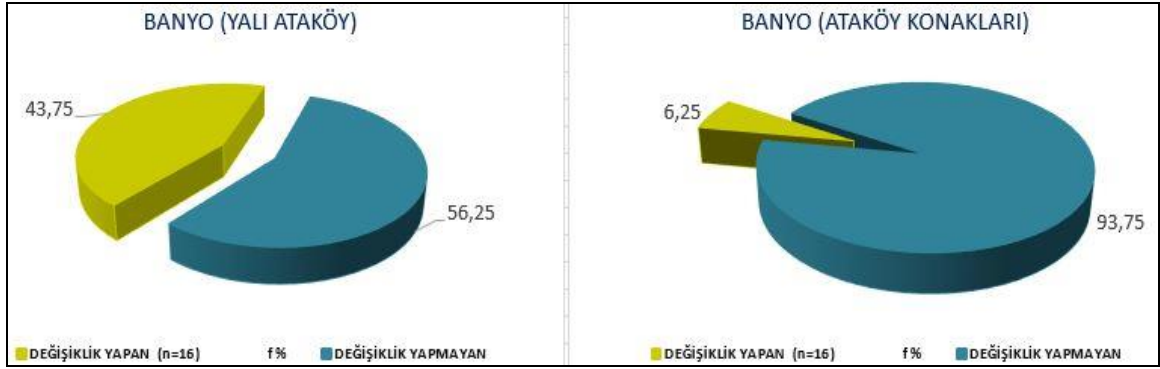
Şekil 4.107. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Malzeme değişikliği

Yalı Ataköy’de 16 aileden 8 aile (% 50), Ataköy Konakları’nda ’de ise 16 aileden 2 aile (% 12.5) mutfak değişikliği yapmıştır (Şekil 4.108). Yalı Ataköy kullanıcıları mutfak değişikliğinin nedeni olarak, kullanılan renkleri (doğal ceviz kaplama ve krem rengi lake) ve tüm mutfaklarda aynı malzemenin kullanılmasından duydukları hoşnutsuzluğu dile getirmişlerdir.



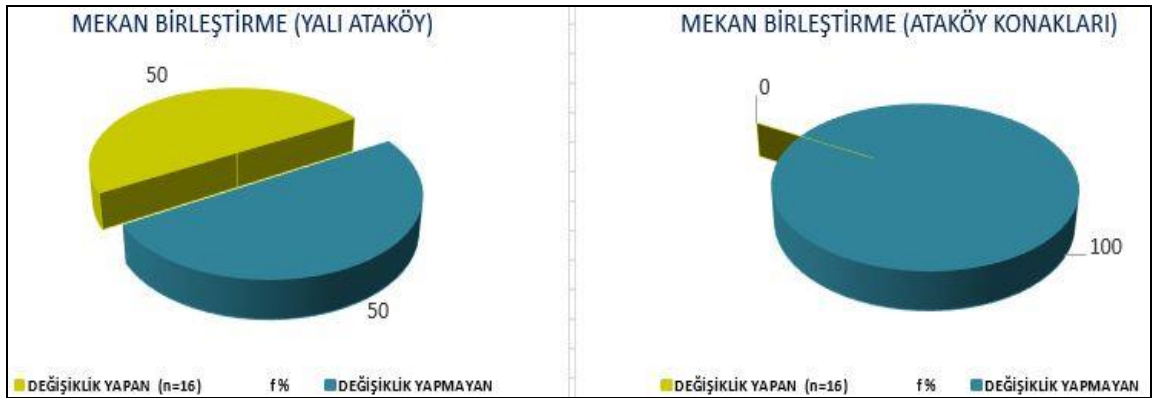
Şekil 4.108. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Mutfak değişikliği

Yalı Ataköy’de 16 aileden, 7 aile (% 43.75), Ataköy Konakları’nda ise 16 aileden, 1 aile (% 6.25) banyo değişikliği yapmıştır (Şekil 4.109). Yalı Ataköy’de kullanıcılar, mutfaklarda olduğu gibi, banyolarda da tek tip malzeme kullanılması ve koyu renk kaplama seçimi nedeniyle değişiklik yapıldığını belirtmişlerdir. Ataköy Konakları’nda bir banyoda yapılan değişiklik, banyodan bir çamaşırılık alanı elde etmek şeklinde gerçekleştirilmiştir.



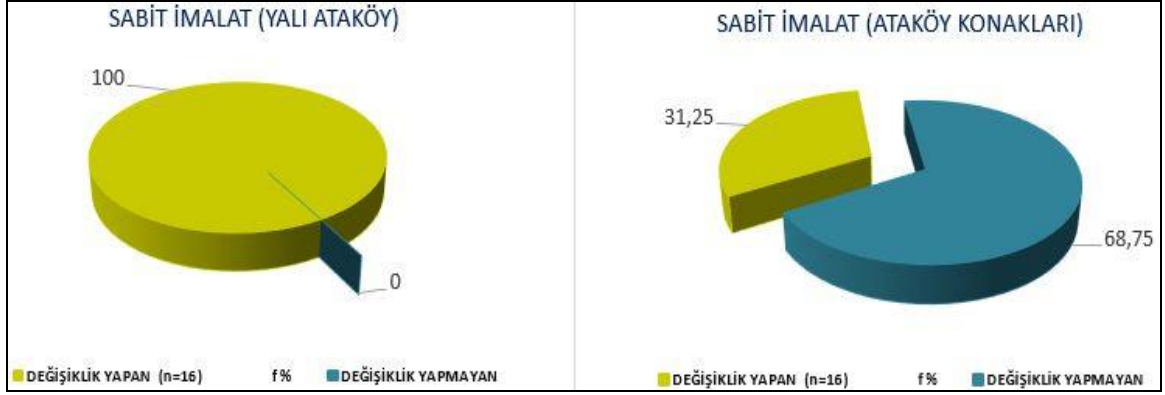
Şekil 4.109. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Banyo değişikliği

Yalı Ataköy’de 16 konuttan, 8’inde (% 50) plan tadilatı (mekân birleştirme, fonksiyon değişikliği) görülmüştür (Şekil 4.110). Ataköy Konakları’nda görüşülen aileler ise böyle bir duruma ihtiyaç duymadıklarını belirtmişlerdir. Bu sonuç araştırmanın en ilginç bulgularından biri olarak düşünülebilir.



Şekil 4.110. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Mekan birleştirme (plan tadilatı)

Yalı Ataköy’de görüşülen tüm dairelerde dolap vb. ekleme çalışmaları yapıldığı görülmüştür (% 100). Ataköy Konakları’nda ise bu tür ilaveler 5 konutta (% 32.25) görülmüştür (Şekil 4.111). Daha önce açıklandığı gibi, Yalı Ataköy’ün proje tesliminde mutfak ve banyo dışındaki alanlarda dolap yapılmamıştır. Bu nedenle aileler ihtiyaçlarına göre bu imalatları kendileri yerine getirmiştir.



Şekil 4.111. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Sabit imalat dolap

4.3.4. Kullanıcı Genel Eleştiri Konuları

Görüşme sonuçlarında her iki projede kullanıcıların en çok eleştirdikleri konular tespit edilerek bir tablo hazırlanmıştır (Tablo 4.6). Tabloda görüldüğü gibi eleştiri konuları; malzeme ve işçilik, sosyal tesis, çocuk oyun alanı ve çamaşırılık olarak tespit edilmiştir. Tablodan elde edilen veriler pasta diyagramları ile açıklanmıştır.

Tablo 4.6. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Genel eleştiri konuları.

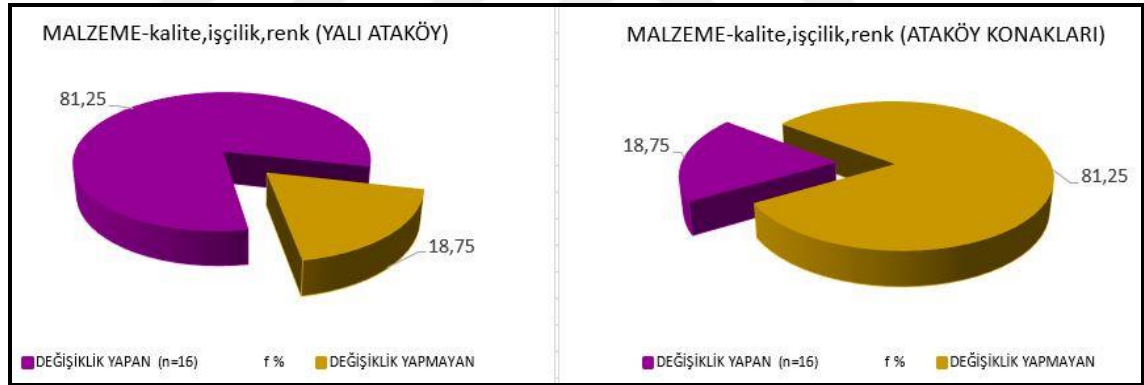
	YALI ATAKÖY PROJESİ		DEĞİŞİKLİK YAPMAYAN
	DEĞİŞİKLİK YAPAN (n=16)	f %	
MALZEME-kalite,işçilik,renk (YALI ATAKÖY)		81,25	18,75
SOSYAL TESİS (YALI ATAKÖY)		62,5	37,5
ÇOCUK OYUN ALANI (YALI ATAKÖY)		56,25	43,75
ÇAMAŞIRLIK (YALI ATAKÖY)		12,5	87,5
	ATAKÖY KONAKLARI		DEĞİŞİKLİK YAPMAYAN
	DEĞİŞİKLİK YAPAN (n=16)	f %	
MALZEME-kalite,işçilik,renk (ATAKÖY KONAKLARI)		18,75	81,25
SOSYAL TESİS (ATAKÖY KONAKLARI)		31,25	68,75
ÇOCUK OYUN ALANI (ATAKÖY KONAKLARI)		12,50	87,5
ÇAMAŞIRLIK (ATAKÖY KONAKLARI)		87,5	12,5

Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları - Genel Eleştiri Konuları:

Görselleştirilmiş Diyagramlar

Ataköy Konakları'nda kullanıcılar teslim sırasında ciddi problemler yaşamadıklarını belirtmişlerdir. Yalı Ataköy'de ise teslim aşamasında, zaman sıkışmasından dolayı işçilikten kaynaklanan sorunlar yaşandığı sıkça dile getirilmiştir. Yükleniciler, bu sıkıntıların yaşandığı dairelerde malzeme değişikliği yaparak sorunu giderme yoluna gitmişlerdir.

Yalı Ataköy'de 12 kullanıcı (% 81.25) işçilikten ve malzemenin hoşnutsuzluğunu dile getirmiştir (Şekil 4.112). Ataköy Konakları'nda 3 aile malzeme ile ilgili sıkıntı yaşadığını belirtmiştir (% 18.75).

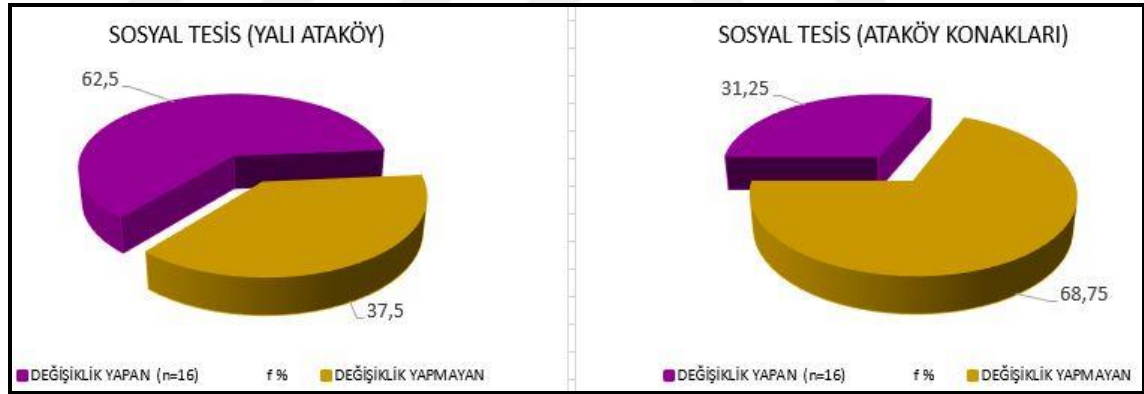


Şekil 4.112. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Malzeme (kalite, işçilik, renk)

Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları malzeme olarak karşılaştırıldığında; gerek malzeme kalitesi ve işçilik, gerekse renk uyumu açısından Ataköy Konakları'nda kullanıcılarının beğeni düzeyinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Görüşülen aileler on yıldan uzun bir süre geçmesine rağmen, sonrasında Yalı Ataköy'ü gezdiklerinde, kendi evlerinde kullanılan malzemeyi daha kaliteli bulduklarını belirtmişlerdir. Karşılaştırılan malzemenin seramik (Ataköy Konakları) ve doğal mermer (Yalı Ataköy) olduğu düşünülürse, seçim yapabilmiş olmanın, beğenilerini yansıtabilme açısından önemli olduğu ve bu nedenle memnuniyet duyulduğu gözlemlenmektedir.

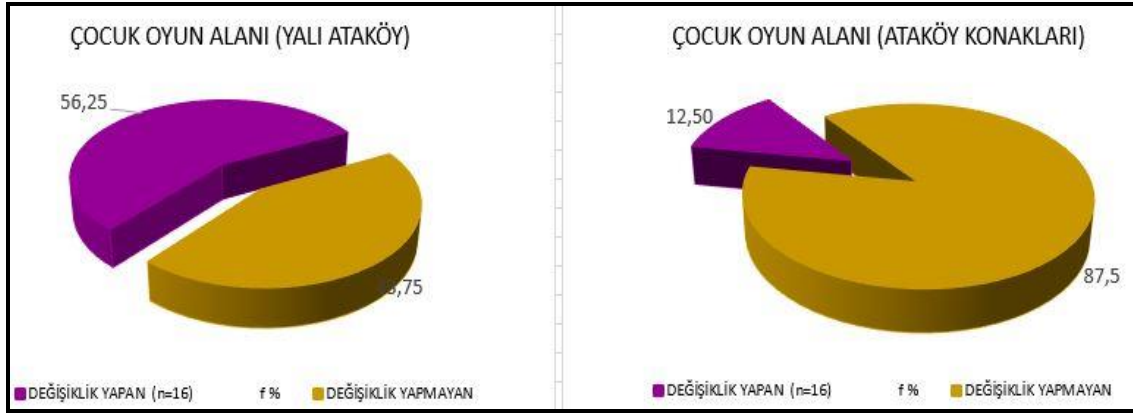
Bir diğer nokta ise, konut kullanıcısının malzeme kalitesini işçiliğe bağlı olarak göreceli olarak değerlendirmesidir. İşçiliğin yeterli olmadığı durumlarda malzeme kalitesini de gerçek değerinden farklı algılamaktadır (örneğin; doğal kaplama bir banyo dolabı kapağının, laminat bir malzeme ile karşılaştırılması gibi). Bitiş detaylarındaki işçiliğin, malzemenin özelliklerini ortaya koymasından kullanıcıyı olumlu/olumsuz yönde etkilediği anlaşılmaktadır.

Yalı Ataköy’de görüşülen 16 aileden 10’u (% 62.5), sosyal tesisi, sitenin büyüklüğüyle orantılı olarak küçük bulunduğunu dile getirmiştir (Şekil 4.113). Ataköy Konakları’nda 5 kullanıcı havuzu küçük bulunduğunu belirtmiş, 11 kullanıcı ise olumlu görüş bildirmiştir (68.75). Ataköy Konakları kullanıcısı sosyal tesisi aktif olarak kullanmakta, özel günlerini bu binadaki farklı salonlarda kutlamaktadır. Çocuklar için sosyal tesis içinde de ayrılmış kapalı alanlar mevcuttur.



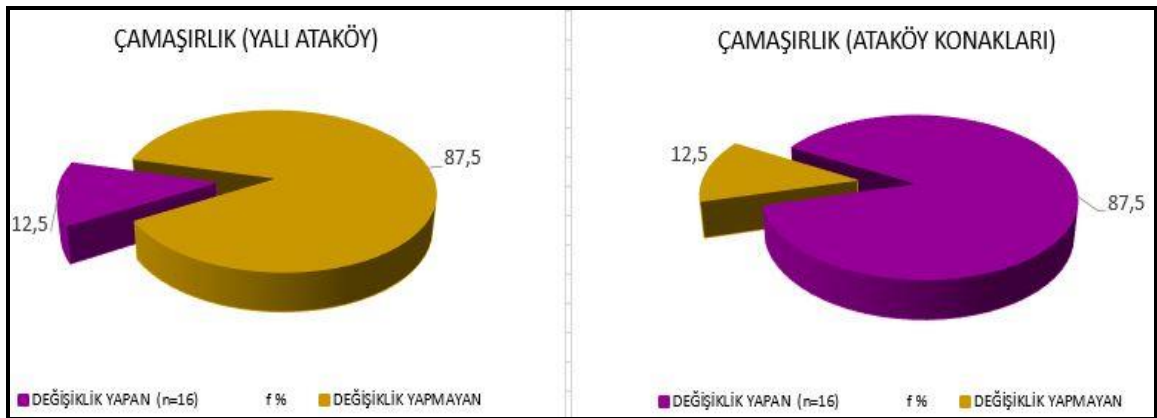
Şekil 4.113. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Sosyal tesis

Yalı Ataköy’de 9 kullanıcı, sitede çocuklara oyun için ayrılan yerleri çok küçük ve yetersiz bulmaktadır (% 56.25). Sitede çocuklar için iki açık oyun alanı ayrılmıştır. Kapalı alanda çocuklar için ayrı bir mekan mevcut değildir. Çocuklu aileler bu şikâyetlerini yönetime de sıkça dile getirdiklerini ve çözüm beklediklerini ifade etmişlerdir (Şekil 4.114). Ataköy Konakları’nda sadece 2 aile bu duruma eleştiri getirmiştir (% 31.25).



Şekil 4.114. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Çocuk oyun alanı

Ataköy Konakları'nda evlerde ayrı bir çamaşırılık alanının olmaması 14 aile (% 87.5) tarafından eleştirilen konu olarak görülmüştür (Şekil 4.115). Ailelerin bazıları büyük metrekaredeki banyoda tadilat yaparak çamaşırılık alanı yaratmaktadır. Yalı Ataköy'ün planında banyolardan ayrı bir çamaşırılık düşünülmüş olması 14 kullanıcı tarafından memnun eden özelliklerden biri olarak tespit edilmiştir (% 87.5).



Şekil 4.115. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Çamaşırılık

4.4. Bölüm Özeti

Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları'nda görüşmelerden elde edilen veriler değerlendirilmiş ve alan çalışması sonuçlarının ana başlıkları olarak aşağıda özetlenmiştir:

- Kullanıcı profili olarak, her iki konut alanında 40 yaş ve üzeri üst gelir grupları yaşamaktadır (Ek: 7 TÜİK verileri). Daha detaylı olarak bakıldığında bu ailelerden bazılarının ebeveynlerinin de bu sitelerde veya Ataköy'de oturduğu, aynı iş kolunda beraber çalışıldığı düşünülürse, gerçek yaş grubunun, alım gücü olarak aslında 50 ve üzeri yaş grubu olduğu ortaya çıkmaktadır.
- Çocuk sayısı 1 – 4 arasındadır. Çocuklar yaş gruplarına göre civardaki özel ilkokul ve orta öğrenim kurumlarında eğitim almaktadır. Üniversite grubunda yer alan gençler ise genellikle yine civardaki özel bir üniversiteye devam etmekte veya mesafe olarak uzak bir üniversite tercih ettilerse, bu üniversitenin yurtlarında kalmaktadır. Evli çocukların da Ataköy civarında oturdukları gözlemlenmiştir. Aile reislerinin çoğu kendi firmasında (tekstil, kimya ve sanayi vb. dallarda), serbest çalışmaktadır. Her iki projede de eşlerin % 50'si üniversite mezunu olup, % 75'i çalışmamaktadır.
- Ataköy Konakları'nda oturan 16 aileden, 2 aile Bakırköy'den, 4 aile Yeşilköy ve Yeşilyurt'tan, 2 aile Yeniköy ve İstinye'den, 8 aile Ataköy'ün muhtelif mahallelerinden bu siteye taşınmıştır. Yalı Ataköy'e taşınan ailelerden, 1 aile Dubai'den, 3 aile Florya'dan, 4 aile Yeşilköy'den, 1 aile Bakırköy'den, 1 aile Bahçelievler'den, 6 aile de Ataköy'den Yalı Ataköy'e gelmiştir.
- Her iki projede de kullanıcının memnuniyet ve tercih unsurlarında "Ataköy'de yaşamak birinci sırada görülmüştür ki bu çalışmanın beklenen bir sonucu olarak doğrulanmıştır. Her iki projede de site avantajı (güvenlik başta olmak üzere sosyal tesis, otopark, depolar) önemli memnuniyet ve tercih nedeni olarak görülmektedir. Manzara, çoğu Ataköy'de doğmuş, büyümüş, yetişmiş ve yine

burada aile kurmuş kullanıcılar için önemlidir. Yalı Ataköy’de tercih nedeni olarak ikinci sırada yer alması, Ataköy Konakları’nın da satın alınan dönemde manzaraya yönelmiş bir proje olması (bulduğumuz dönemde sahil alanında Ataköy Konakları’nın önünde başka bir site bulunmaktadır) bu veriyi desteklemektedir. Bahçe, komşuluk ve aile birlikteliği diğer tercih ve memnuniyet unsurları olarak izlenmiştir.

- Konutta yapılan değişikliklerin oranı Yalı Ataköy’de, tamamlanmış konut teslim edilmesinden ötürü Ataköy Konakları’na göre çok yüksek çıkmıştır. Ataköy Konakları’nda kullanıcının evini kişiselleştirebilmesine olanak sağlayan malzeme ve donatılar, alternatifler üzerinden tercih yapabilmesi, Ataköy Konakları kullanıcılarını memnun eden unsurlardan biri olarak gözlemlenmiştir.
- Genel eleştiri konuları, malzeme ve işçilik, sosyal tesis, çocuk oyun alanları ve çamaşırılık olarak tespit edilmiştir.

5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Metodolojik açıdan araştırma değerlendirildiğinde, uygulanan derinlemesine görüşme tekniği ile 32 konuta girilmiş olması ve doğrudan uzun süreli karşılıklı görüşmeler yapılması araştırmanın hedeflenen sonuca ulaşmasını sağlamıştır. Bu çalışmada istatistik sonuçlar hedeflenmediğinden genel kanaatlerin oluşması önemli görülmüştür. Konutlarda yaşam süresi uzadıkça memnuniyet ölçümleri daha gerçekçi sonuçlar verebilir ve karşılaştırmalı anketlerle istatistiksel sonuçlar elde edilebilir.

Araştırmanın temel hipotezleri bakımından bulgular yorumlandığında şu sonuçlara ulaşılmaktadır: Araştırmanın aidiyet bağlamında hipotezi, üst gelir grubunda kullanıcı memnuniyetini sağlayan en önemli faktörlerden birinin “Ataköylülük” olduğudur. Bu durum on iki yıllık kullanım süresine sahip Ataköy Konakları projesinde görüşmelerde önemle üzerinde durulan bir tercih ve memnuniyet faktörü olarak ortaya konmuştur.

Ataköy’de aidiyet ve yer değiştirme Ataköy içinde veya yakın çevresinden (Yeşilköy, Yeşilyurt, Florya) Ataköy’e taşınarak gerçekleşmektedir. Ataköy üst gelir grupları konutlarını Ataköy içinde kalarak gerçekleştirmektedir. Görüşmelerle ortaya çıkan bu hipotez Ataköy’de “yere aidiyet” kavramına gönderme yapmaktadır. Bunun başlıca nedeni yerin taşıdığı ayrıcalıklı özelliklerdir.

Çalışmanın memnuniyet bağlamındaki hipotezi ise mahalle kavramına ve komşuluğun önemine işaret etmektedir. Aileye yakınlık ve komşuluk % 50 civarındadır. Komşular, Ataköy içinde önemli yer değişikliği kararlarında birlikte hareket etme eğilimi

göstermiştir. Yeni binalara geçenler (Yalı Ataköy) yakın komşularını da ikna etmeye çalışmışlardır.

Bu çalışmanın sonucunda görüldüğü gibi, memnuniyet kullanım sonrası bir değerlendirme ölçütüdür. Bu nedenle Ataköy Konakları'nda rahatlıkla ölçülebilmektedir. Bu sitede on iki yıl içinde oldukça az değişiklik görülmüş, bunlar da tali değişiklikler şeklinde gerçekleşmiştir. Yerleşimin az katlı, yeşil alan içinde yer alan, aile yapısının mahremiyet alanlarının önem taşıdığı bölgeler içinde olması, özel otopark ile depolama alanlarının varlığı da memnuniyeti etkileyen faktörler olmuştur.

Çalışmanın yer seçimi ve konut tercihleri bağlamındaki hipotezi iki yıllık kullanımı olan Yalı Ataköy araştırması üzerinedir. Başlıca tercih nedenleri Ataköy'de olmak, manzara, yeni binaya/konuta taşınmak olarak tanımlanabilir. Bu konutlardaki memnuniyet henüz gerçek yaşamı yansıtmaya kadar deneyimlenmediğinden ön memnuniyet olarak algılanmalıdır.

Bulduğumuz dönemde her alanda ve konuda yaşanan gelişmeler, çalışma içinde geçen kavramların da çağa uygun olarak değiştiğini, evrildiğini göstermektedir. Örneğin, uzun yıllar Ataköy'ün değişik mahallelerinde yaşadıkdan sonra, Ataköy Konakları'na veya Yalı Ataköy'e taşınan (bu ailelerden bazılarının, evli çocukları ve ailenin diğer fertleri ile birlikte hareket ettiği de görülmektedir) kullanıcının, eski ikamet ettiği çevreden farklı olarak, kapalı bir konut alanında yaşamasına rağmen "Ataköylülük"ü ve komşuluğu vurgulaması, bu kavramların içeriğinin de günümüzde farklı boyuta taşındığını ve tekrar yorumlanması gerektiğine işaret etmektedir.

Araştırmanın bir diğer önemli tespiti olarak, konutta kullanıcının memnuniyetini hazırlayan unsurlar iki proje üzerinden incelendiğinde, Ataköy Konakları ve Yalı Ataköy açısından iki farklı uygulamanın söz konusu olduğu ortaya çıkmıştır. Her iki proje de TOKİ ve yüklenici ortaklı, hasılat paylaşımı modeli projelerdir. Ancak, farklı uygulamalar yapılmıştır. Ataköy Konakları'nda kullanıcı, konutun planı dışındaki seçimlerde imkan dahilinde (üç alternatif arasından) söz sahibi olmuştur. Kendi evini "yaratma", kişiselleştirebilme, son kararlara dahil olma kullanıcıyı tatmin etmiştir.

Yalı Ataköy projesinde ise kullanıcı, hiçbir seçimde bulunmadan tamamlanmış bir evi teslim almış, tercihlerini yansıtamadığı için değişiklik yapma ihtiyacı hissetmiştir. Ortaya çıkan ürün kalite ve malzeme açısından yeterli düzeyde olsa dahi, kullanıcının düşüncesinde “standart ve tek tip bir ürün” olarak görülmüş, tatminsizlik yaratmıştır. Özellikle bu grup kullanıcı profilinde, varlığını göstermek istediği statü ve yansıması önemlidir. Farklı olma arzusunu, en somut olarak “ev”iyle dışarıya göstermek istemektedir. Dolayısıyla, kişisel tercihlerini gösterebilmek için konutun oluşumuna dahil olma / katılma ihtiyacındadır. Bu nedenle, Yalı Ataköy’de birçok ailenin değişiklik ihtiyacından kaynaklanarak kırıp-dökme yaptığı, çıkarılan yeni malzemelerin çoğunun ziyan edildiği, bunun da gereksiz bir israf olduğu göz önünde bulundurulursa, TOKİ’nin bundan sonraki projelerinde kullanıcıyı konutun oluşumuna katmasının gerekliliği önemli bir durum olarak ortaya çıkmaktadır.

Kullanıcının, profesyonel destek alarak veya kendi tercihleri yönünde gerçekleştirdiği konut iç mekân düzenlemelerinde tüketici kalıplarına uyulduğu görülmektedir. Statü seviyesinin bu kalıplar yolu ile ifade edilebileceği düşüncesiyle konutların birçoğunda, günün geçerli dekorasyon ürünlerinin, tarz, malzeme ve renk olarak seçiminde ailenin geleneksel ve işlevsel kullanımından daha çok prestij ve sergileme ihtiyacı ön planda tutulmaktadır.

Günümüzde birçok ülkede inşaat sektöründe, işveren/yüklenici firmalar, konutlarda kullanıcı memnuniyetini ölçen çalışmalar yapmakta, değerlendirilen sonuçlar tasarım ve uygulamanın iyileştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla takip eden projelerde kullanılmaktadır. Araştırmada ortaya çıkan bir diğer veri, çalışma kapsamında incelenen örneklerde, kullanım sonrası bu içerikte bir çalışma yapılmadığı yönünde olmuştur.

Projelerin tamamlanma aşamasından sonra kullanıcı bilgileri, genellikle sonraki projeler için potansiyel müşteri bilgileri olarak görülmekte ve irtibat bilgisi olarak saklanmaktadır. Projelerin tamamlanmasından ve yaşam başladıktan sonra alınan geri bildirimler, daha çok eksiklik giderme, hatalı imalat değişikliği vb. konuları telafi etme amacıyla olmaktadır. İleriye yönelik iyileştirme ve geliştirmede önemli veri sağlayabilecek kullanım sonrası bilgileri için, her iki projede de, memnuniyet ölçme ve değerlendirme ile ilgili çalışma yapıldığı saptanmamıştır.

KAYNAKÇA

Ağat, N. 1989. *Ataköy'ün Tarihi Gelişimi ve Çağdaşlığın Tartışılması*, Editörler: A. Özsoy, N. Esin, G. Pulat. Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi Panel Bildirileri, İstanbul, 3-8.

Akay, M. Z. 2018. “Beklenen Batı İstanbul Kentsel Dönüşümün Odağı Olarak Bakırköy Alt Merkezi”, *Mimar.ist Dergisi*, no 61, 69-76.

Akın, N. Kahya, Y., Salman, Y. 2002. “20. Yüzyıl Endüstri Mirasının Korunmasına Bir Örnek: Bakırköy İspirtohane Binası”, *Arredamento Mimarlık*, Sayı 5, 110-116, İstanbul.

Akpınar, İ., Uz, F. 2016. “Vitra Çağdaş Mimarlık Dizisi Sunar: Geç Olmadan Eve Dön Konutun Serüveni Üzerine Bir Sergi”, *Vitra ve Türk Serbest Mimarlar Derneği*, 3. İstanbul Tasarım Bienali.

Aktulga, E. 2016. “Ataköy'ün Gelişim Sürecinin Siyasi, Sosyoekonomik ve Teknolojik Bir Analizi”, *Mimar.ist Dergisi*, no 2016/3, 109-111.

Alptekin, D. 2011. *Toplumsal Aidiyet ve Gençlik: Üniversite Gençliğinin Aidiyeti Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, T.C. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyoloji Anabilim Dalı, Konya.

Amerigo, M., Aragones, J. I. 1997. “Theoretical And Methodological Approach To The Study Of Residential Satisfaction”, *Journal of Environmental Psychology*, no 17, 47-57.

Arslan, H. 2014. “Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi, Türk Dünyası Araştırmaları Vakfı”, *Akademik Bakış Dergisi*, Sayı 40. [ISSN:1694-528X]

Bachelard, G. 1996. *Mekanın Poetikası*, çev. Derman, A., Kesit Yayıncılık, İstanbul.

Bal, E. 2011. *Türkiye’de 2000 Sonrası Neoliberal Politikalar Çerçevesinde İmar Mevzuatındaki Değişimler ve Yeni Kentleşme Pratikleri: İstanbul Örneği*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, İzmir.

Balamir, M., 1996. *Türkiye’de Apartkentlerin Oluşumu, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme*, çev. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 335-344

Batur, A. 1998. *1925-1950 Döneminde Türkiye Mimarlığı*, Y. Sey (Editör), 75. Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. Tarih Vakfı Yayınları. İstanbul, 209-234.

Bilgin, İ. 1992. *Konut Üretiminin Karşılaştırılmalı Analizi*, Doktora Tezi, YTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.

Bilgin, İ. 1994. *Yapı Üretim Sürecinde Ürün-Süreç İlişkisi*, YTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.

Bilgin, İ., 1996. *Anadolu’da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme*, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 472-490.

Bilgin, N. Göregenli, M. 2002. “Kentsel Katılım ve Çoğulculuk”, ed. Yıldırım, F., *Kentte Birlikte Yaşamak Üstüne*, Demokrasi Kitaplığı, İstanbul, 51-64.

Cooper C. M. 1971. “*The House as Symbol of the Self*”, ed. Lang, J., Burnette, C., Moleski, W., Vachon, D., University of California, Berkeley, USA. 130-145

Cüceloğlu, D. 2002. *İnsan ve Davranışı: Psikolojinin Temel Kavramları*, Remzi Kitabevi, İstanbul.

Çalışkan, F. Y. 2011. *Toplu Konut Yerleşmelerinin Güneş Işınımı Kazancı Açısından Değerlendirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Çoban, A. N. 2012. “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt 67, no. 3, 75-108.

Çotuksöken, B. 2009. *Ev Nedir?*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Konut Sempozyumu, 43-49.

Dovey, K. 1985. “Home and Homelessness”, *Home Environments*, 33-64. [DOI 10.1007/978-1-4899-2266-3_2]

Duru, E. 2015. “Genel Aidiyet Ölçeğinin Psikometrik Özellikleri: Geçerlik ve Güvenirlilik Çalışması”, *Türk Psikolojik Danışma ve Rehberlik Dergisi*, no 5 (44), 37-47.

Enlil, Z. M. 2003. “1980 Sonrası İstanbul’da Toplumsal Ayrışmanın Mekansal İzdüşümleri”, H.B.Tuna (Editör), Dosya: Kentin Çeperleri. *Mimarist Dergisi*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, sayı: 8., 84-89.

Erder, L., 1978. *İç Göçler, Türkiye’de Uygulanan Yerleşme Politikaları*, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, D-26, Ankara, 46.

Eruzun, C. 2003. “Türkiye’de İskan ve Konut”, *II. Mimarist Dergisi*, No: 8, 26-33.

Esin, N., Özsoy, A. 1993. *Toplu Konutlarda Büyüklük, Değişme ve Esneklik Analizi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre ve Şehircilik Uygulama – Araştırma Merkezi.

Eyüce, Ö. 1991. “*Toplu Konut; Sorunlar ve Nedenleri, Konut Çevrelerinin Mekânsal Gerekliliklerine Bireyin Tatmini Açısından Psikolojik Bir Yaklaşım*”, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Forte, F., Russo, Y. 2017. “Evaluation of User Satisfaction in Public Residential Housing – A Case Study in the Outskirt of Naples, Italy”, IOP Conf. Series: Material Science and Engineering no.245. [doi:10.1088/1757-899X/245/5/052063 (IOP Publishing)]

Galster, G. 2001. “On The Nature Of Neighbourhood”, *Urban Studies*, Volume 38, 2211-2124, Detroit, USA. (DOI: 10.1080/00420980120087072)

Göregenli, M. 2010. *Çevre Psikolojisinde Temel Konular*. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Göregenli, M., Karakuş, P., Kösten, E. Y. Ö., Umuroğlu, İ. 2014. “Mahalleye Bağlılık Düzeyinin Kent Kimliği ile İlişkisi İçinde İncelenmesi”, *Türk Psikoloji Dergisi*, no.29 (73), 73-85.

Günay, B. 1995. "Ataköy 7. ve 8. Mahalleler: Bir Tasarım Deneyimi", *Mimarlık*, Temmuz 264.

Gür, M. A. ve Dostoğlu, N. T. 2010. “TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyeti: Fırsatlar ve Sorumluluklar”, *Mimarlık*, no. 355, 32-36.

Gür, Ş. Ö. 2000. *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.

Güzer, C. A. 2002. *Konut Üzerine Denemeler*, Mimarlar Derneği 1927, Ankara.

Hidalgo, M. C., Hernandez, B. 2001. “Place Attachment: Conceptual and Empirical Questions”, *Journal of Environmental Psychology*, no. 21, 273-281. [doi:10.1006/jevp.2001.0221]

Hogg, M. A., Abrams, D. 1998. *A Social Psychology of Intergroup Relations and Group Processes*, Routledge, New York.

İncedayı, D. 2002. *Mimari Tasarım Sürecine Katılımcı Yaklaşım / Demokrasi Kültüründe Mesleki Boyutun İrdelenmesi*, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları No: 28, İstanbul.

İpek, A. 2014. “The Rebuilding of Istanbul: The Role of Foreign Experts in the Urban Modernisation in the Early Republican Years” *New Perspectives on Turkey*, no. 50, 59-92

Karıptaş F. S., Güney C. 2018. “Bakırköy’ün Endüstri Mirasının Değerlendirilmesi”, *Mimar.ist Dergisi*, no 61, 46-53.

Keleş, R., 1967. *Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri*, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi, Ankara, 42.

Keleş, R., 1978. *Konut Sorunları ve Politikası, Şehircilik*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara, 26.

Kurtuluş, H. 2002. *İstanbul’da Ayrıcalıklı Konut Alanları ve Yoksulluğa Kentsel Kaynak Transferleri Çerçevesinden Bir Bakış*, Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu, Ümit Matbaacılık, Ankara, 215-230.

Lynch, K. 2010. *Kent İmgesi*, çev. Başaran, İ., Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.

Maslow, A. H., 1954. *Motivation and Personality*, Harper & Row, Publishers, Inc. NY, USA.

Ökte, Bilge, Ergüden, Selman, 1983. “Türkiye’de İnşaat ve Konut Sektörlerine Genel Bir Bakış ve Gelecek İçin Beklentiler, Yapı Dergisi”, 52, 27.

Özgür, F. E. 2006. “Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği”, *Planlama*, no.2016/4, 79-95.

Özsoy, A., Altaş, N. E., Pulat, G., 1989. *Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi Panel Bildirileri*, 14 Nisan 1989, İ.T.Ü., İstanbul.

Özsoy, A., Altaş, N. E., Ok, V., Pulat, G., 1995. *Toplu Konutlarda Davranışsal Verilere Dayalı Nitelik Değerlendirilmesi*, Proje No. INTAG-102, İ.T.Ü., İstanbul.

Pérouse, J. F., Daniş, A. D. 2005. “Güvenliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul’da Güvenlikli Siteler”, *Toplum ve Bilim*, no.104, 92-123.

Rapoport, A. 1969. *House, Form and Culture*, Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, N. J., USA.

Saygıcı, H. S., 2004. *Üst Gelir Grubuna Yönelik Tasarlanan Konut Alanlarının Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Sey, Y., Önal Ş. 1999. *Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme*, Tepe Mimarlık Kültürü Merkezi, İstanbul, I – VIII.

Sey, Y., 1984. “To House The New Citizens; Housing Policies and Mass Housing, Modern Turkish Architecture”, , Eds. Holod R., Evin A., University of Pennsylvania Press, Philadelphia, PA, 153-177.

Sey, Y., 1998. *Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 273-300.

Solak, S. G. 2017. “Mekân-Kimlik Etkileşimi: Kavramsal Ve Kuramsal Bir Bakış”, *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Cilt 6, Sayı 1.

Sharr, A. 2016. *Heidegger'in Kulübesi*, Dergâh Yayınları, İstanbul.

Şenyapılı, T., 1998. *Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekondu'nun 50. Yılı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 301-316.

Tekeli, İ., 1996a. *Konut Tarihi Yazıcılığı Üzerine Düşünceler, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul 6-14.

Tekeli, İ., 1996b. *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, TOKİ Yayınları, Ankara, 9.

Tekeli, İ., 1998a. “Atatürk Türkiye'sinde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, *Arredamento Mimarlık*, 107, 61-63.

Tekeli, İ., 1998b. “Türkiye'nin Konut Politikaları Üzerine”, *Arredamento Mimarlık*, 101, 70-73.

Tekeli, İ., 2012. *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü, 1923-1980*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Tümer, H. Ö., Dostoğlu, N. 2008. “Bursa’da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Oluşum Süreci ve Sınıflandırılması”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Dergisi*, no.13(2), 53–68.

Tümer, H. Ö., 2006. *Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Bursa’daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisan Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.

Ünal, M., 1979. “Türkiye’de Apartman Olgusunun Gelişimi: İstanbul Örneği”, *Çevre Dergisi*, Temmuz, Ağustos, 71-77.

Yönet, N. A., 2011. *Korumalı Yerleşimlerin Tercih Sebeplerinde Etkili Olan Faktörleri Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Yöney, N. B., 2018. “Modern Bir Planlama Deneyimi; Ataköy”, *Mimar.ist Dergisi*, no 61, 58-68.

Yücel, A., 1996. İstanbul’da 19. Yüzyılın Kentsel Konut Biçimleri, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Ed. Sey, Y.,Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 298-312.

Yücel, H., Aksümer, G., Çakır, S. 2012. “Konut” İçin ‘Yuva’dan Olmak! Yıkım Tehdidi Altındaki Gecekondu Mahallelerinde Mahalle ve Mahallelilik Algısı Sarıyer Derbent Mahallesi Örneği”, *Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokiyumu, Mekânsal Değişim ve Dönüşüm*”, Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Ankara.

WEB SİTELERİ

<http://www.atakoykonaklar.com/> (Mart 2018)

<http://www.arkitera.com/soylesi/837/cem-sorguc-ile-vcmd-sergisi-soylesisi> (Mart 2018)

<http://arsiv.ntv.com.tr/news/136067.asp> 2 (Nisan 2018)

www.bakirkoy.bel.tr (Mart 2018)

http://www.bakirkoy.bel.tr/files_upload/kurumsalmenu/1469003093.pdf (Mart 2018)

https://www.bisav.org.tr/tr-tr/Bulten/36/652/turkiye_mimarligi_turkiye_de_mimarligi_kimlik_baglaminda_tartismak_ (Haziran 2018)

<https://www.cnnturk.com/ekonomi/atakoy-sahilindeki-dev-arazi-toki-park-olacak?page=4> (Mart 2018)

<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3211.pdf> (Mart 2018)

<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3204.pdf> (Mart 2018)

<https://emlakkulisi.com/baruthane-kulesi-gokdenelere-ragmen-ayakta/20860> (Mart 2018)

<http://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/1112353-kentsel-donusum-ile-birlikte-atakoyun-son-durumu> (Nisan 2018)

<https://www.haritatr.com/atakoy-haritasi-e719> (Nisan 2018)

<http://www.hsrarebooks.com/products/exceedingly-rare-map-of-constantinople/> (Mart 2018)

<https://www.iep.utm.edu/husserl/> (Nisan 2018)

<http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/28.pdf> (Nisan 2018)

https://ipfs.io/ipfs/QmR1gzPYUwxEUWHbeRggZzfYy5Fxs8Qc7hXUUnJQwxrZq/wiki/Sosyal_kimlik_kuram%C4%B1.html (Mart 2018)

https://it.wikipedia.org/wiki/File:Istanbul_location_Bak%C4%B1rk%C3%B6y.svg
(Şubat 2016)

<http://mapio.net/pic/p-8417184/> (Mart 2018)

<https://medium.com/t%C3%BCrkiye/maslowun-i%C3%A7tiya%C3%A7lar-hiyerar%C5%9Fisi-d3b99924c49b> (Mart 2018)

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=51&RecID=1249> (Şubat 2018)

<http://www.radikal.com.tr/turkiye/toki-haric-herkes-baruthane-park-olsun-diyor-1494335/> (Mayıs 2018)

<http://semtler.istanbulium.net/2011/10/atakoy.html> (Nisan 2018)

<https://www.tarihtarih.com/>, <https://islamansiklopedisi.org.tr/baruthane-i-amire> (Mart 2018)

<http://www.tdk.gov.tr/> (Nisan 2018)

<https://tr.foursquare.com/v/ispirtohane-k%C3%BClt%C3%BCr-ve-sanat-merkezi/4d7e4b253633a09383017c9d?openPhotoId=59257e35747ecd2e3ce2be4c>

http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1011 (Haziran 2018)

<http://v2.arkiv.com.tr/popup/watermarkc771-2.jpg?src=32035.jpg> (Mart 2018)

<http://v3.arkitera.com/h54539-gecmisin-modern-mimarligi---2-bakirkoy.html> (Nisan 2018)

<http://www.yaliatakoy.com>

<https://xxi.com.tr/i/mimari-bir-tipoloji-olarak-toplu-konut> (Mayıs 2018)

EKLER

EK 1: Ertuğrul Mentеше Belgesi

EK 2: “Baruthane Proje Bürosu”nda Çalışan Mimar ve Mühendislerin El İzleri
(Kaynak, Erdal Aktulga)

EK 3: Ataköy 2. Mahalle Çarşısı – Kafe Zeminindeki El İzleri

EK 4: Toplu Konutta Çağdaş Çevre Arayışları Sempozyumu, 1988. ODTÜ, Ankara.
‘Toplu Konutta Yaşam Çevresi’ Özsoy, A. ve Esin, N. (bildiriden alınmıştır)

EK 5: Röportaj - Y. Mimar Tahsin Alpar / Alpar Mimarlık (Yalı Ataköy Projesi, Proje Müellifi)

EK 6: Alan Çalışması - Görüşme Formu

EK 7: TÜİK Üst Gelir Verileri

EK 1: Ertuğrul Mentеше Belgesi (Toplam 4 sayfa)

ATAKÖY SİTESİ HAKKINDA RAPOR

Giriş

Ana şehir İstanbul'a nazaran Baruthane mevki: Eski şehirlerin kuruluşu unanıyla merkezden yayılan dalıyı veya damı sistemine geçmiştir. Eskişehirli ademi merkezliyet sistemi prensibine uymadığından bu şehirlerin islahı daima güçtür. Halbuki Beğazici ve Hacı boyuna, üç ayrı bölgede kurulmuş İstanbul'un Strüktürü bu modern şehirlik prensibine yakın olmakla islahı daha kolaydır. Zira Beğaz köyleri olan Marmara sahillerinde olsun mesken toplulukları aralarında mevcut geniş yeşil sahalarla şimdiden ayrılmış bulunmakta.

Misal olarak Yedikule'den Florya'ya sıralanan köyler arasında Baruthane sitesi tam bu sistemin içerisinde bulunmaktadır.

Baruthane Bakırköy hastahanesi ve yeşilliklerle Bakırköyden ayrılmıştır. Keza Yeşilköy ve Florya'dan Tayyare meydanından ayrılmıştır. Keza Veliefendi çayırı ve hipodrom sahası Zeytinburnu ve Bakırköy arasında tabii bir yeşil bölümdür. Surlardan Zeytinburnu mantıkasını hastahanelerin ve eski mezarlıkların yeşillikleri ayırmıştır. Bu yeşillikler sayesinde 25.000 ilâ 50.000 kişilik şehirler birbirinden ayrılmıştır. Bu sayede büyük metropol İstanbul'un aralıksız kesef ve sıkıca bir şekilde büyümesini ve bütün yaya ve motorlu trafiğin bir tek merkezde toplanması batenmiş bulunuyor. Bu sistemin yerine getirilebilmesi sayesinde Baruthane Şanlı bir vaziyettedir. Zira hem müstakil bir bünyeye sahiptir hem de İstanbul'un bir parçasıdır. Müstakildir, çünkü straf agrémorasyonlardan ayrı bir bünyeye sahiptir. İstanbul'un bir parçasıdır. Çünkü Devlet Yolu, Elektrikli Tren, Florya turistik yolu ve deniz yolu ile tayyare meydanı kendisini sımsıkı İstanbul'a bağlamıştır. Baruthane İstanbul'un yaşamına halel getirmeyen kendi kendine yaşayabileceği gibi İstanbul'a yeni bir hayatı verebilecek durumdadır.

Baruthane hem lüks mesken şehri, hem

sayılı şehri vasıflarını haiz olacaktır. Bu iki vasfı ekonomik otonomi vasfı katabilirse de «Comple» bir şehir olabilir. Fakat ilerde İstanbul sanayi mantıklarının yerleri tesbit edildikçe belki küçük Çekmece Liman ve tamamı olarak kabul edilirse Baruthane bir şehre lüzumlu bütün kaliteleri kendinde toplamış olabilir. Baruthane'nin önemli bu vaziyetden bakıldığı takdirde bütün önemli meydana çıkar.

En son telâkkilere göre kurulacak olan şehirde dairelerin :

% 18	85 M ²
% 50	110 M ²
% 25	140 M ²
% 7	200 ve 240 M ²

100 inerinden Klassifiye edilmiştir.

Baruthane Şehri Nisam İmar Planı İzah Raporu:

Ana Şehir İstanbul'a nazaran Baruthane'nin Mevkii ve hususiyetleri.

İnsanlara topla yaşamalarının ifadesi olan şehirlerimizin tarih boyunca değiştiklerini ve bu değişimlere muvazir olarak teknik, sosyal, artistik ve iktisadi kıymetlerinde değişikliklerini görürüz.

Türkiyenin kalkınma devresinde İstanbul, İnkıapların mühim bir anını yaşamaktadır. Asırlarca ağır bir tempo ile yürümüş olan Türkiye İmar hareketleri bugün bilhassa İstanbul'da ve diğer büyük şehirlerde hızla ilerlemektedir.

Birbirine eklenmiş kültür ve yaşayış tarzını bağrında toplayan şanlı ve tarihi İstanbul'u tabii güçlükleri içinde uyumaktan kurtulmakta olduğuna şevişle müşahade ediyoruz.

İstanbulun şehirlik problemi, diğer eski metropoller gibi, kendine has tarihi kuruluş şekilleri içinde kalmak problemi ile karşı karşıyadır.

Halbuki günün yaşayış tarzı ve genelinde organik bir şekilde strüktürünün değiştirilmesi lâzımdır. Bu sanada lüzumlu amelîyeler, eski mahallelerin

ihyası ve Yeni bir ŞEHİRCİLİK ORGANİZMASININ KURULMASIDIR. Yani kendi bünyesi içinde kapanmış olan şehir tepeköylüğüne; ferah, açık ve ademi merkezli bir sistemde birbirine eklenmiş ve mektep, çarşı, spor eğlence merkezlerinin etrafında tertiplenmiş mesken gruplarından ibaret küçük şehirler sistemine götürmektedir.

Bu şak şehirler birbirine yeni bir otomobil yolu sistemi ile irtibatlandırılır. Bu ana kadar aralardan gerek şehirden mahallelerine gerekse yeni inkişaf eden mahallelerine seyriseferi dağıtarak nüfus edilir.

İstanbul'un usmî plan prensibinin bu yolda hazırlandığını da görüldükten sonra; diyebiliriz ki takriben 53.000 kişilik Baruthane satallite şehri İstanbul'un yukarıda bahsettiğimiz küçük yeni şehirlerinden bir tanesidir.

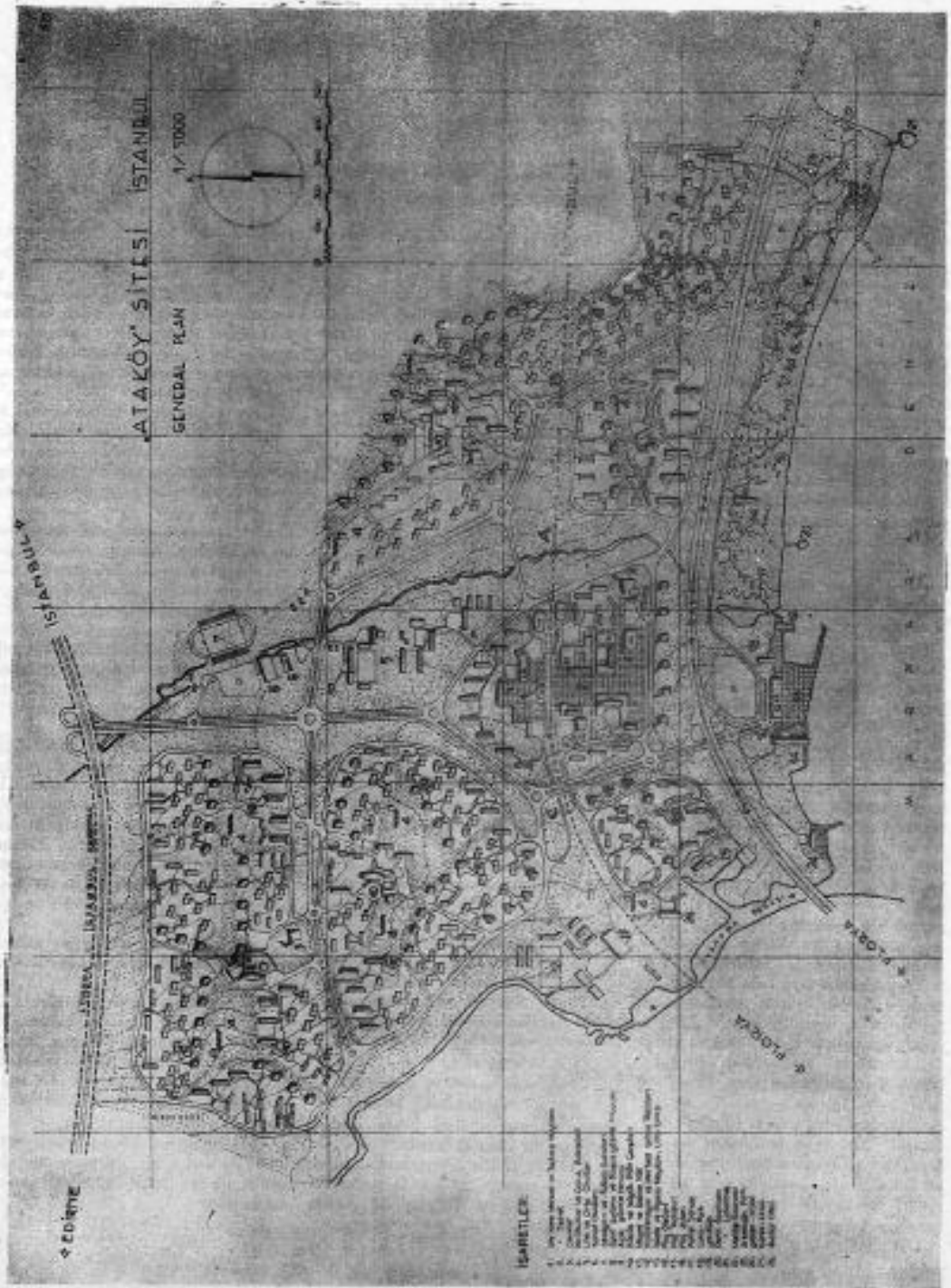
Burada zamanımızın şehirlik anlayışına göre bir şehir kurmak emelindedir. Baruthane birbirinden yeşil seritlerle ayrılmış 3.000 ilâ 7.000 kişilik 10 mahallede teşekkül edecektir.

Her mahallenin eğitim, eğlence, idari ve ticari ve sosyal bir büyük merkez bulunacaktır. İstanbul Belediyesi'nin bir cür'ünü teşkil edecek müstakbel Baruthane Satallite şehrinin kurulacağı arazi parçası Şimalde devlet yolu, Cenupta Cenupta Marmara denizi, doğuda 25000 nüfuslu Bakırköy merkez, Batıda Yeşilköy Tayyare meydanının teorik ve inkişaf sahasıyla çevrilidir.

Arazinin ortasından geçen Sirkeci-Halkalı Elektrikli tren sirkeciye 20 dakikada ulaşır.

Sitenin devlet yolu ile Aksaray meşafesi 10 m. dir. Tathike başlanan 38 metrelik Sarayburnu - Florya turistik sahili yolu Baruthane sahili yakınlardan geçmekte ve Sirkeciye kadar sıralanan Sarıyazı, Eby ve mahalleleri Baruthane ile irtibatlandırmaktadır.

Şehir hattı vapurları ile ilerde ATAKÖY ile ana şehir deniz münakalesi irtibatının da temin edileceği ihtimal dahilindedir.



Topografik vaziyeti :

Topografik bakımdan tatlı bir me-yulle Marmaraya doğru dahi deniz manzarasından istifade ettirmek imkânları mevcuttur.

Haydarpaşa, Kadıköy, Bostancı, Adalar ve İmit sahil dağ sisileleri, Yalova, Katarlı, Barbaros ve hattâ berrak havalarda Uludağ bile Ataköy'den görünür. Hafif bir köy teşkil eden Baruthane sahilinden batıda bir körpü teşkil eden Yeşilyurt ve Yeşilköy feneri yakın bir perspektif temin eder. Perspektifin bitim noktası Çınar otelidir.

Kış yaz değişen güneş batışı garp cihetindeki manzaraya da ayrı bir zenginlik vermektedir. Florza'ya nazaran Baruthane sahilinin fazla Ataköy'ün lehindedir, zira Florza sahil denize doğru bombelendir, Ataköy sahil ise geniş bir halka şeklinde Marmarayı kuşaklar.

Geolojik Vaziyeti :

Bakırköy kil tabakalarının burada devam ettiği tahmin edilir. Sondaj noticesi burada zeminin 2. kilya çalışabileceği anlaşılmıştır. Bataklık kısmı azdır ve kolayca tahsil edilebilir. Arazinin batı kenarındaki Ayazma dereasının suyu beşir ve sâhilleri tabii bir mesire yeridir. Ancak arazinin ortasından şimal cennap istikametine akan Siyavuşpa dereasının menbağında araştırma yapılarak bu dereanın suyunu bolca Akmasını temin etmek yeni şehrimiz için çok faydalı olacaktır. Bugün dar olan sahil kumluk seridini genişletmek şarttır.

İklim:

Lodosuz maruz tatlı bir Akdeniz iklimidir. Sert şimal rüzgârlarına fazla maruz değildir.

Şehir Plânı bugünkü anlamda :

Bir şehir imar plânı sosyal ve ferdi hayatın ihtiyaçlarını en iyi cevaplandırılan hal suretidir.

İnsanların Barınmak - Çalışmak - Dinlenmek (Kültür ve beden terbiyesi) ve hareket etmek (Trafik) ihtiyaçlarını en iyi tatmin, terip eden plân fonksiyonel bir imar plânıdır.

Normal olarak insan Barınmak - Çalışmak ve ilk eğitim işlerini günün 24 saati içerisindeki meşayen saatlerde görür.

Halkın eğlence ve yüksek kültüre vurduğumuz zamanlar gayri meşayendir.

Zaman içinde hasil olan çeşitli insan faaliyetlerini bir de mekân içinde araziye tatbik ederseñ Barınma ve çalışma gereğinin çoğu zaman birbirine gicift olduklarını görürüz. Dolayısıyla Barınma ve Çalışma muhallerinin birbirine yakın olması zarureti vardır. Misal olarak, çalışma faaliyetlerini dahil ettiğimiz alışveriş faaliyetlerinin şüphesiz ilk eğitim merkezlerine yakın olması mesken topluluklarında başlıca aranılan bir şeydir. Mektep ve çarşı, Barınma ile ilgili ve barınmanın tabii bir devamı olarak tatbik edilmelidir.

İnsanların hareket etmek ihtiyacını yani trafik faaliyetlerine gelince, makine devrinde trafigin insan hayatında getirdiği tehlike ve rahatsızlıklar her gün gelişiminin önündedir.

İnsanların oturdıkları şehit kendileri gibi sevselerimiz temin etmek gereklilik ilminde aranan başlıca gayedir. Onun için bugün iskan mahallelerinin içine motorlu vasıtaları sokmamak prensip olarak kabul edilmiştir. Kema bugün yolları birbirine katettirmeden geçirmek tehlikeli kuruvazmanları önlemek prensip olmuştur. Hattâ yollar nevelerine göre ayarlanır ve plânlarda hafif, ağır, süratli, yavaş ve yaya yolu ile ayrılır. Bu bakımdan yayaların yolları ile motorlu vasıta yolları birbirine kesmeden halledilmiştir.

Arazinin Site Olarak Kıymetlendirilmesi :

İmar plânının tanziminde bir evvelki maddede zikredilen prensipler dahilinde hareket edilmekle beraber 400 hektarlık büyük arazi parçası içerisindeki tabii ve sunî kaynaklardan azami şekilde istifadennmek yoluna gidilerek organik bir nazım plân vücuda getirmek ve esasen mevki itibariyle kıymetli olan bu araziye bir kat daha değerlendirmek gayemiz olmuştur. Bu neticeye varabilmek amacıyla D. Yolu hattının ideta bir demir perde gibi ikiye böldüğü arazimizi şimalde kaynaştırmak suretiyle demiryolu şimalindeki arazinin 2/3 kısmı cennap kısımları kadar kıymetlendirmek olmuştur.

Bu maksatla A ve B kısımlarında dolmadan geçen demiryolu hattı 200 metre bir mesafede direkler üzerine oturtulmuş, C noktasında bir estetik köprü ile 3 üncü bir ana irtilat temin edilmiştir.

Şehrin kalbi asyılması lâzım gelen (Centre Civique) yani, idari, ticari ve

soyal merkez, istasyon binasının şimal ve cenubunda tertiplenmek ve D. yolu üstünden ve altından yaya ve vesalit geçileri temin edilmek suretiyle yokpare ve bütünlük arzeden şehrin bir tek büyük merkezi vücuda getirilebilmiştir. Etüder sırasında nazarı itibara alınması gereken başlıca «Donelerden» ve Faktörlerden biri de 35 metrelik Sarayburnu - Florza Turistik asfalt yolunun Baruthane arazisinden geçişi olmuştur. İkmal edilmek üzere bulunan bu 36 metrelik yolun sahilden 200 ile 250 metre arazında geriden geçirilmesinin 2 faydası olmuştur.

1 — Sahil trafigi otomatikman arazinin içinden geçirilmesini temin ile Baruthanenin toprak değerini arttırmaş.

2 — Bu sahil yolu 200 Mt. denizden uzak geçmekle beride meskenlerin denize kadar gelmesini önlemiş, Önde takriben 45 hektarlık bir eğlence, plaj, Spor ve otel kazino vesaire gibi Turistik tesisler sahnesinin meydana gelmesine sebep olmuştur.

Bu karekterde devamlı bir plaj ve eğlence tesislerinin ise deniz ortasında bulunan ve buna rağmen plajları mahdut olan İstanbulumuzna ne derece büyük bir değer ilâve ettiği meydandadır.

Yol Şebekesi :

Baruthanenin 1 Numaralı yolu Siyavuşpa dereasının araziye giriş noktası civarında Devlet yolundan alt üst geçile ayrılarak cenuba doğru uzanır. İstanbul cihetinden Baruthane'ye girmek ne kadar normal ise, vesaitin kullandığı yolun arazinin en az kıymetli ve münhat yerinden geçirilmesinde de fayda mülâhaza edilmiştir. Bu şekil kabul edilmekle istasyon etrafında tertiplenen ve sitemin kalbi olacak ticari ve idari merkez istikametine bir görüş sağlanmış ve batıda mevcut tatlı surlar motorlu vesaitin tehlike ve gürdütüsünden uzakta bırakılmış oldu.

1 p yolu cenuba doğru ilerledikçe 600 metre mesafeyi kat ettikten sonra bezi bir kavaktan doğuya 3 No. lu kola ayrılır. Bu damar batı surlarındaki mesken topluluklarına ulaşır. Bu kavaktan itibaren doğuya ayrılan 2 No. lu yol doğu surlarındaki mesken topluluklarını ve sahil yoluna ulaşır. Orta yeşil rezafta ve 1 No. lu yolun tipinde olan 2 No. lu yol demiryolu altından geçerek 2 No. lu alt üst geçit sayesinde sahil yoluna ve sahil eğlence plaj mntakasına ulaşır.

Devlet yolundan 1 km. mesafeden batıya kıvrılıp ticari ve idari merkezin etrafından dolayarak Devlet yolunu 20 Metre genişlikte ve 100 Metre uzunlukta estetik bir köprü vasıtasıyla atılarak sahil piyasa caddesine ve Sarayburnu-Florya yoluna 1 No.lu alt üst geçitler sayesinde ulaşır.

Diğer yollar 4 ve 5 inci derecede olmak umumiyetle 9 mesken mahalleleri etrafından dolayarak yer yer ayrılan kollarla bu mahallelerin içlerini besler. Kabul edilen prensip 5 inci derecede yolların mesken topluluklarının ortasını küt ettilmesidir.

Sitenin Ana merkezleri İstasyon ve civarı :

İstasyon ve civarı Bakırköy ve Yeşil-yurt İstasyonlarından aynı mesafede yapılacak Ataköy İstasyon binası Baruthane sitesinin mihverindedir. İstanbul na-zım plânına uygun bir yerdedir.

Şimal ve Cenup tarafında çıkırları olacak İstasyon binasının etrafında Ticari ve idari merkez ile hemen bu merkez ile etrafında gene meskenler tertiplenecektir. İstasyon direkleri üzerinde tertiplenmiş olup yayalara ve vesaitin iki tarafa geçmesini kolaylaştırmıştır.

Merkezî Teshin-Kanalizasyon tasfiye havuzları, Umumi çamaşırhane Umumi garaj Hal ve işe limanı ile küçük sanayi merkezi :

8 ilâ 10 hektarlık bir Demiryolu şimalinde ve Ayamama kenarında bu maksatla ayrılmıştır. Takalar Ayamama deresinden Demiryolu köprüsü altından buraya kadar nakliyat yapabilecekleri gibi 1 numaralı site yolundan buraya bir kol ayrılmıştır. Ayrıca her mesken topluluğu için bir ticari ve idari merkez düşünülmüştür.

Kültür Merkezi :

Sitenin kültür merkezi Siyavuşpaşa deresıyla 1 No. lu yol arasında şimalden

cenuba yayılan geniş yeşil park içinde düşünülmüştür. 1 Lise, 1 Sanat okulu ve 2 Orta okul şehrin kültür merkezini teşkil eder.

Ayrıca her mesken topluluğu için birer ilk mektep düşünülmüştür.

Spor Merkezi :

1 No.lu yolun doğusunda ve arazinin şimalinden Devlet Karayoluna yakın 15.000 kişilik bir Stod kapalı salon ve antrenman sahalarıyla, tenis, basketbol sahalarını ihtiva edecektir.

Ayamama deresini kenarında ve müsait yerlerde spor ve tenis sahaları serpiştirilecektir.

Piyasa Meydanı İskele :

240 x 100 Metre ebadında bir meydan fısıkiyelî havuzlar yeşil tarhlar dekoratif ağaçlar rahim kenarında meydanın vapur iskelesi bir mendirek ile ledos rüzgârlarından korunmuştur. Şehir hatları vapur iskelesi ve bir yat kulübü ile bütün barada mevcut diğer binalar meydan'a gece gündüz daimî bir canlılık verebilecek tiptedir. Sitenin 2,5 kilometre ve 200 Metre derinlikteki sahil kısmı bahçeler içinde serpilmiş oteller, moteller, lüna park, ucuz kamp binaları 250 ve 110 odalıklı diğer iki otel, kapalı ve açık sinemalar, kur kahveleri, aştı poligonu, (Volier) çocuk bahçesi, ufak çapta bir hayvanat bahçesi gibi tesislerle bütün yaz günleri zarında tabiat içerisinde ve denize karşı insanlara eğlence spor ve istirahatlarını cevaplandırarak şekilde tertiplenmiştir.

Siyavuşpaşa deresinden doğudaki 250 kişilik teraslı otel kadar bütün sahil boyu umumi plaj ve eğlence sahası olarak kullanılacaktır.

Plaj tesisleri 1957 de açılmış ve büyük rağbet görmektedir.

— Yınamın devamı Plaj'a hasredilecektir. —

250 odalıklı otelin hoti yükseklikte (denizden 8 Mt. yüksek) mevcut 45 Mt. Kuturlu havuzun etrafında komple bir

çocuk bahçesi yapılacaktır; daha doğuda bir barın gismosun Bakırköy sahilleri ve adalara mütevaccihen inşa edilecektir.

Bu sahil eğlence yeşil şaridi 5 Mt. irtifadan geçecek Karayolları köprüsü altından Ayamama deresi boyunca Demiryolu köprüsüne kadar tevsî edilmiştir.

Yeşil Sahalar :

Yeni kurulacak Baruthane sitesinde yeşil sahalara fazlasıyla önem verildiği plândan derhal anlaşılır. Siyavuşpaşa deresinin 2 tarafında şimalden cenuba yayılan park sahil boyunca tamâm edilen bahçelerle birleştiği gibi muhtelif kollar halinde her mesken bölgesinin ortalarına kadar yayılmıştır. Bu mesken bölgelerin ortasındaki yeşil sahalara yalnız yayalar dolayabilmekte ve her bölgenin ilk mektep ve çarşısına azami 10 dakikada her spartmandan gidilebilmektedir.

Mahalleden mahalleye yaya gidilmek istendiği takdirde vesaitin kullandığı yolları yaya geçitlerle tehlikesizce aşmak imkânları da sağlanacaktır.

2,5 Kilometrelik sahil yeşil şeridinin doğudaki yüksekliklere kadar ve Ayamama deresinin içerisine doğru uzatılmasında yeşil ve istirahat yerlerine ne derece ehemmiyet verildiğini gösterir.

Netice :

Projelerden ve izah notundağ daha mufassal bir şekilde anlatılacağı üzere Baruthane arazisinin modern bir şehir haline getirilmesi yalnız İstanbul'un mesken ihtiyacının mühim bir kısmını karşılamakla kalmıyacak aynı zamanda 2,5 Km. uzunluğundaki sahil ile Turistlerin ve İstanbulluların plaj ve eğlence ihtiyacını en modern bir şekilde karşılayacaktır.

Saygılarımla

Türkiye Emîlak Kredi Bankası

Y. Mimar - Şehirci

Ataköy İmar Bürosu Şefi

Ertuğrul NENTEŞE

EK 2: Baruthane Proje Bürosu – El İzleri, E. Aktulga Arşivinden (Toplam 3 sayfa)







EK 3: Ataköy 2. Mahalle Çarşısı – Kafe Zeminindeki El İzleri (Mayıs 2018)



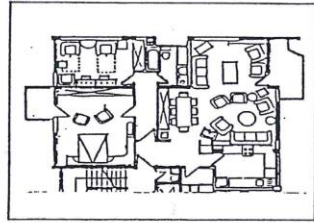
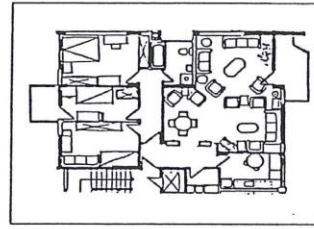
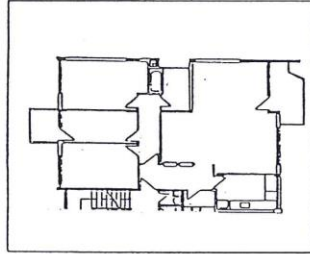
EK 4: Toplu Konutta Yaşam Çevresi, Ahsen Özsoy-- Nur Esin, 1988. (Toplam 4 sayfa)
Toplu Konutta Çağdaş Çevre Arayışları Sempozyumu, ODTÜ Konut Araştırmaları Merkezi (KAM)

14

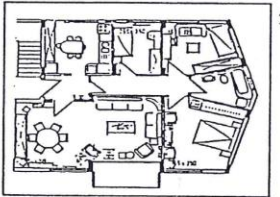
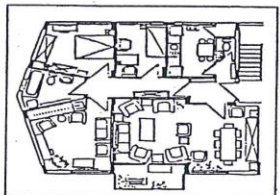
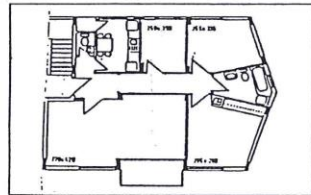
PLAN TİPİ : 3 ODALI
YATMA ve YAŞAMA BÖLGELERİ
AYRILMIŞ

KULLANIM ÖRNEKLERİ :
DEĞİŞİK MEKAN KULLANIMLARINDA
DONATI DÜZENLERİ

5.Mahalle, B Tipi



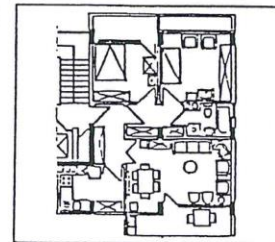
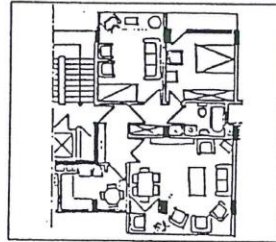
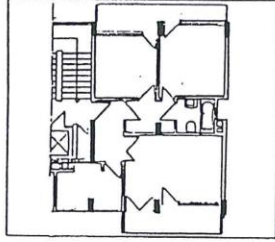
5.Mahalle, C Tipi



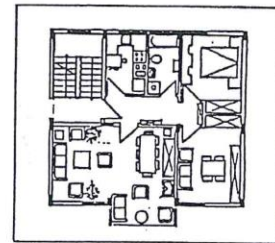
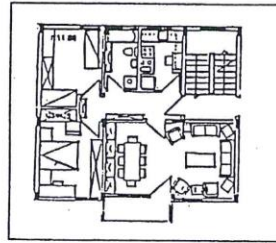
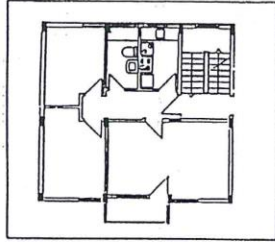
PLAN TİPİ : 2 ODALI
YATMA ve YAŞAMA BÖLGELERİ
AYRILMIŞ

KULLANIM ÖRNEKLERİ :
DEĞİŞİK MEKAN KULLANIMLARINDA
DONATI DÜZENLERİ

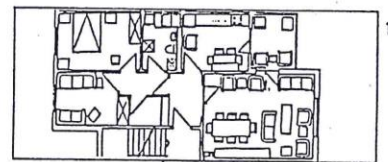
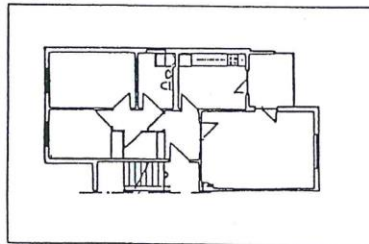
2.Mahalle, H Tipi



3.-4.Mahalle, TO Tipi



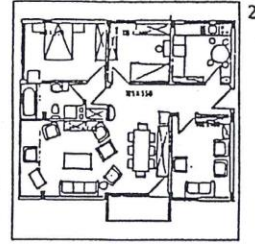
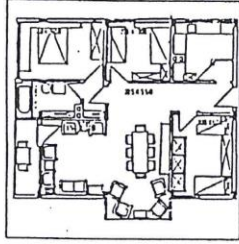
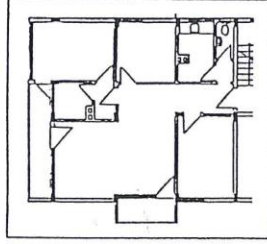
9.-10.Mahalle, D ve F Tipleri



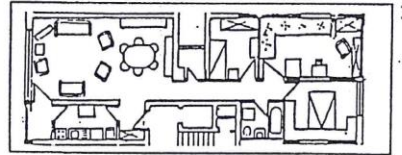
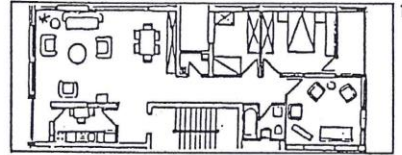
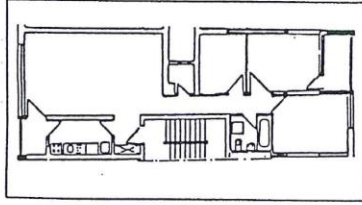
PLAN TİPİ : 3 ODALI
YATMA BÖLGESİNE YAŞAMA
BÖLGESİNDEN GEÇİŞLİ

KULLANIM ÖRNEKLERİ :
DEĞİŞİK MEKAN KULLANIMLARINDA
DONATI DÜZENLERİ

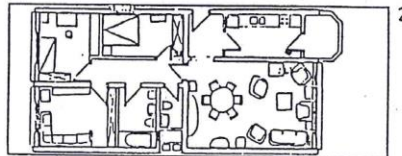
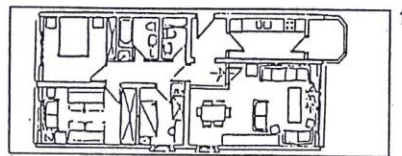
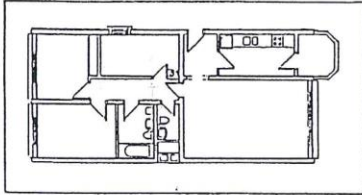
3.-4.Mahalle, TO Tipi



5.Mahalle, E Tipi



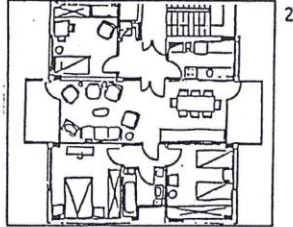
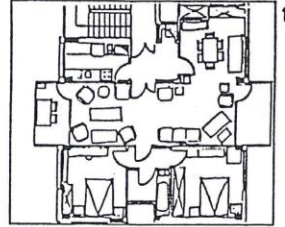
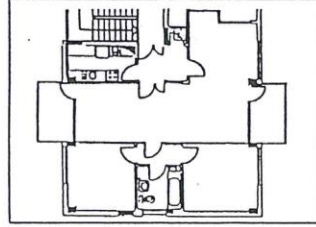
9.-10.Mahalle, A Tipi



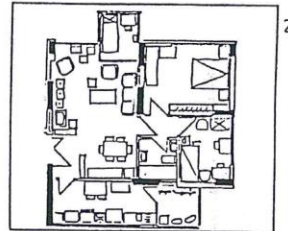
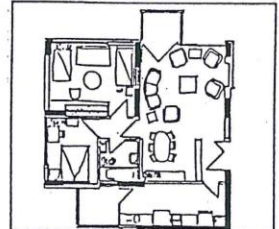
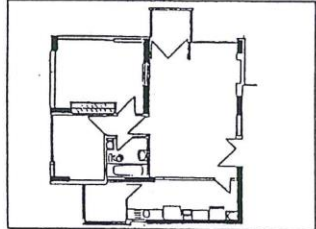
PLAN TİPİ : 2 ODALI
YATMA BÖLGESİNE YAŞAMA
BÖLGESİNDEN GEÇİŞLİ

KULLANIM ÖRNEKLERİ :
DEĞİŞİK MEKAN KULLANIMLARINDA
DONATI DÜZENLERİ

1.Mahalle, I Tipi



2.Mahalle, K Tipi



EK 5: Röportaj - Y. Mimar Tahsin Alpar / Alpar Mimarlık (Yalı Ataköy Projesi, Proje Müellifi), 18 Mayıs 2018 (Toplam 4 sayfa)

(TA: Tahsin Alpar, TB: Araştırmacı)

- **TB: Öncelikle bu sohbet ve açıklamalarınız için teşekkür ederim. Yalı Ataköy projesinin tasarlama aşamasında ne tür zorluklar yaşadınız?**

- **TA:** Rica ederim. Bu fırsatı verdiğiniz için ben teşekkür ederim. Arazi alanı, proje için çok değerli ve zor bir alandı. Uygulama açısından çok ciddi zorlukları olduğu için, yaklaşık yedi yıl süren zorlu bir süreç yaşandı. Biz tasarım ve proje yönetimi grubu olarak, tüm seçimlerde ve bu sürecin her aşamasında içinde yer aldık.

Arazi deniz kenarında ve deniz manzarasına tamamıyla hakim bir alanda yer almaktadır. Bu verinin çok iyi kullanılması için, tüm ünitelerin manzaradan faydalanması gerektiğini düşündük. Uygulama açısından önemle dikkate almamız gereken konulardan biri ise, arazide bulunan 25 adet anıt ağaç ve başka nitelikli ağaçların değerlendirilmesi idi. Bu ağaçların konumu ve mimari planlamada kullanılması önemli bir kriterdi. Anıt ağaçlar özenle korundu. Bakımları ise Kültür Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kontrolünde, periyodik denetimlerle yapıldı ve devam ediyor. Mevcut ağaçlardan bazıları zarar verilmeden projedeki uygun yerlere taşınmak durumunda kaldı. Koruma Kurulu'nca niteliksiz olarak değerlendirilen ve kaldırılması istenen ağaçların yerine yeni ağaçlar dikildi. Proje tamamlandığında anıt ağaçlar dışında peyzajda 260'a yakın ağaç bulunmaktadır.

İkinci ve daha da zor olan konu ise, denize yakın bu yapıların her yönü ile güvenli olmasıydı. Otopark katlarında deniz seviyesinin iki kat altına inilmesi gerekiyordu. İTÜ ilgili mühendislik bölümlerinin ve zemin danışmanlık firmalarının önerileri doğrultusunda kapsamlı zemin etütleri yapılarak statik - betonarme projeleri hazırlandı. Bu çalışmalarla birlikte en uygun ve güvenli sistemlere karar verildi. Projede, son yıllarda deniz kenarında yapılan projelerdeki (Türkiye'de çok az projede kullanılmıştır) temel çevresinde uygulanan “diyafram iksa perde” sistemi

kullanıldı. Yapımı zor ve maliyetli bir yöntemdi, ama başarıyla uygulandı. Bilgisayarla istenilen derinlikte sert zemine, devasa çelik kalıplar indiren özel vinçleri olan iksa makineleri kullanıldı. 80 cm genişliğinde yapılan bu su geçirimsiz betonarme duvarlar, güvenli zemine kadar indirildi. Zemin durumuna göre kazık sistem ve radye-temel uygulandı. Ayrıca bu diyafram perde sistemi ile yapıların tüm çevresinde inşaat alanının dışında, 1.00 metre genişliğinde çevre galerisi oluşturuldu. Böylece binaların temel duvarları ile iksa perdeleri arasında kalan bu galerilerden, yukarıya açılan menfezlerle havalandırma sağlanarak otopark katlarında nem oluşması önlenmiş ve tüm yapıların çevresinin kontrolü sağlandı. Bodrumdaki otopark katlarının ferah olması için kat yüksekliğinin fazla olması çok önemliydi (kaset döşemede brüt 3.50 metre, net 2.80 metre). Ayrıca otopark ölçülerine özen gösterilerek, rahat park edilebilmesi sağlandı. Otopark üzerindeki peyzaj alanlarında min. 110 cm nitelikli toprak katmanı ile oluşturularak, peyzajdaki ağaç ve bitkilere gerekli yaşam altyapısı sağlandı. .

- **TB: Projenin tasarım aşamasında projede hedeflediğiniz kriterler nelerdi, proje tamamlandıktan sonra sonuçtan memnun kaldınız mı?**
- **TA:** Arazinin değerine bağlı olarak, alım gücü yüksek müşteri profili için, konfor seviyesi üst düzeyde bir site isteniyordu. Uzun yıllar bu hat üzerinde (Bakırköy- Yeşilyurt-Yeşilköy-Florya) konut projeleri ve siteleri tasarladığımız için, hedeflenen grubun büyük ve kullanışlı alanlar istediğini biliyorduk. Proje çözümlerimizde sayıca ağırlıklı olarak 5+1 (salon + oturma + 4 yatak odası) ve özellikle deniz manzarasına hakim geniş balkonlu üniteler planlamamız bu düşüncelerin sonucudur. Bu ünite planlarında genel eğilime ve isteklere uyularak ebeveyn suiti dışında ikinci bir banyolu oda, gerekirse yardımcı odası konumu düşünüldü. Genel kullanım alanlarının (giriş, salon, mutfak gibi) geniş ve ferah olmasına önem verdik.

Projenin tamamında betonarme kaset döşeme sistemi kullanıldı. Üniteler arası ses yalıtımına özellikle önem verilerek üst düzeyde yalıtım sağlandı. Ünite içlerindeki duvarlar ise çift taraflı, ses yalıtımlı alçıpano duvar olarak uygulandı. Gerek tavanda, gerekse duvarlarda tüm tesisat gizlendiği için temiz yüzeyler elde edildi. Dış cepheler, manzaradan olabildiğince faydalanmak için, zeminden tavana kadar,

2.60 metre yüksekliğinde cam cephe olarak düşünöldü. Ünitelerde, öndeki büyük balkonlar dışındā, cepheyi çevreleyen yaklaşık 60 cm genişliğinde çepeçevre balkon oluşturuldu. Salon, mutfak ve tüm odalardan bu balkonlara sürme cam kapılarla çıkılması ile büyük boyuttaki cephe camların istenilen zamanda temizlenebilmesi sağlandı. Balkonlar ve iç mekanlardan da bakıldığında manzaraya kesintisiz hakim olabilmek için tamamı güvenli ve olabildiğince şeffaf 'ekstra clear' cam parapetler uygulandı.

Cephelerde klasik sürme sistemleri dezavantajlarını ortadan kaldıran yeni bir sürme sistemi dizayn ettirilerek, yüksek yapılarda önemli rüzgâr - su geçirimsizliğini sağlayan sistem, bu inşaatta ilk olarak kullanılmıştır. (Hava geçirimsizlik en üst sınır A4 - Su geçirimsizlik sınır 1200 Pa (RE) olarak uygulandı). Ayrıca manzara önemi nedeni ile tamamı cam olarak düşünölen cephe doğramalarında ısı kaybını minimize edebilmek için iki boşluklu üç katman cam kullanıldı. Böylece ısı kaybı TS825 $U_t=1W/m^2K$ değerlerinin altına çekilerek önemli derecede ısı tasarrufu sağlandı (Avrupa Standartlarının üstünde). Isıtma sistemi olarak yerden ısıtma sistemi tercih edildi. Havalandırma ve soğutma için her üniteye, kendi içinde bağımsız çalışan VRV sistemi kullanıldı. Bu nedenle katlarda sistemin dış ünitelerinin bulunduğu, dışarıya açık mekanik alanlar tesis edildi. Ünite içindeki tüm mekânlarda, duvar veya el kumandası ile her mahallin ayrı ayrı istenen değerlerde iklimlendirilebilmesi sağlandı. Malzeme seçimlerinde tüm detaylarda üst segment kalitede olabildiğince yerli ürünleri kullanmaya önem verdik. Zemin kaplamaları olarak doğal taş, lamine parke ve cephelerde büyük ebatlarda granit seramik kullanıldı. Duvarlar kullanıcıların değışiklik yapabilmesine imkân veren açık renk saten boyalı bırakıldı. Lake kapılar ve sabit dolaplarda yine açık dingin renkler tercih edildi. Mutfak ve banyo dolaplarında ise doğal ahşap kaplama kullanıldı.

Projede önemli alt yapı gerektiren akıllı ev sistemi uygulandı. Giriş kapısının yanına yerleştirilen ekrandan, internet üzerinden yol durumu, meteoroloji bilgileri vb. tüm genel bilgilerin dışında site yönetimi ile iletişim kurulup, her türlü site ile ilgili bilgilere ulaşılmaktadır. İstendiğinde site dışından cep telefonu ile üniteyle ilgili her türlü ısıtma-soğutma vb. eylemlere müdahale edilebiliyor. Ayrıca bu sisteme

istenildiği taktirde, farklı hizmetler için ek programlar da yüklenebiliyor. Her bloktaki yük asansörü ve girişlerinin ayrı olması, diğer ünite sakinleri rahatsız edilmeden eşya taşınması, konfor açısından önemliydi.

Sonuç olarak düşüncemiz, her ünite sahibine, site avantajları ile beraber site içinde ama bağımsız, özgür bir ortamda manzaraya hakim, evine gelince yalnız kalabileceği bir yalı ünitesi ve konforu sağlamaktı. Projede insanların çocuklarını güvenle evlerinde bırakabilecekleri, bahçesinde rahat yürüyebilecekleri, spor ve sosyal aktivitelerinden yararlanabilecekleri huzurlu bir ortam oluşturmaya çalıştık. Tüm yapım aşamasındaki zorluklarına rağmen sonuçtan memnun olduğumuzu belirtmek isterim.

- **TB: Çok teşekkür ederim.**

EK 6: Alan Çalışması - Görüşme Formu (Toplam 5 sayfa)

TARİH:

..... PROJESİ - KULLANICI GÖRÜŞME FORMU

KULLANICI BİLGİLERİ

Adı, Soyadı :

Yaş :

Meslek :

Çalışma Alanı :

Serbest / Ücretli :

Ailedeki kişi sayısı :

Ailedeki çocuk say../yaş/öğrenim durumu :

.....
.....
.....

Eşiniz çalışıyor mu? :

Ailede çalışan kişi sayısı :

Blok tipi, konut tipi-büyüklüğü, oda sayısı :

ÖNEMLİ AÇIKLAMA

Aşağıda cevaplayacağınız sorular; konutunuzu nasıl kullandığınızı anlamaya yönelik olup, bilimsel bir araştırmaya kaynak olarak ve sadece tespit amacıyla hazırlanmıştır.

Bu nedenle vereceğiniz katkı bizim için çok önemlidir. Duyduğunuz güven ve ayırdığınız değerli zaman için teşekkür ederiz.

Tülin Barutçular, Mimar

İstanbul Kültür Üniversitesi, Mimarlık Y. Lisans Programı

A. ORTAK ALANLAR (KAPALI ve AÇIK)

1. Site içinde bulunan sosyal alanları (kapalı ve açık), yeşil alanları ve varsa diğer hizmet alanlarını değerlendirir misiniz?

.....

2. Sitenin otopark alanları ve depo alanları ihtiyacınızı karşılıyor mu?

.....

3. Bulduğunuz site ulaşım açısından (özel araç/toplu taşıma) size kolaylık sağlıyor mu?

.....

4. Yukarıda sorulan sorularda ele alınan konular konutunuzu satın almanızda ne kadar etkili oldu?

.....

.....

B. İDARİ ve TEKNİK KONULAR

5. Yönetim hizmetlerinden memnun musunuz?

.....

- Sorunlarınız zamanında çözülüyor mu?
- Yönetimdeki görevlilerin davranış biçiminden memnun musunuz?

.....

5. Servis hizmetlerinden (temizlik, güvenlik, teknik destek vb.) memnun musunuz?

.....

- Sorunlarınız zamanında çözülüyor mu?
- Bu hizmeti veren personelin davranış biçiminden memnun musunuz?

.....

7. Konutunuzun teknik sistemlerinden (elektrik, ısıtma, havalandırma vd.) memnun musunuz?

.....

C. KONUTUN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ, İŞLEYİŞİ ve DEĞİŞİKLİK

8. Genel olarak konutunuzun planından, tavan yüksekliğinden ve balkonundan memnun musunuz?

.....

9. Konutunuzun yer aldığı binanın dış cephelerinden memnun musunuz?

.....

10. Konutunuzda değişiklik yapma ihtiyacı hissettiniz mi?

.....

11. 10. Sorunun cevabı **EVET** ise

- Planda değişiklik yaptınız mı? Hangi nedenle yaptınız?

.....

- Islak hacimleri (banyo, WC, çamaşırılık vb.) konum ve sayı olarak uygun buldunuz mu? Bu konuda değişiklik yaptınız mı? Lütfen açıklayınız.

(Banyo)

(WC)

(Çamaşırılık)

- Mutfak konumu ve donanımı sizin için yeterli miydi? Bu konuda değişik yaptınız mı? Lütfen açıklayınız.

.....

.....

- Kullanılan malzeme açısından konutunuzu değerlendirir misiniz? Seçim yapma imkânınız oldu mu? Bu konuda değişiklik yaptınız mı? Lütfen açıklayınız.

.....

.....

12. Değişiklik yapmadınızsa, yapmak ister miydiniz?

Sorunun cevabı **HAYIR**, ise nedenini açıklar mısınız?

.....

EVET, ise ne şekilde yapmak isterdiniz? (plan, dış cephe, malzeme vb.)

.....

D. KARŞILAŞTIRMA, MEMNUNİYET ve BEKLENTİLER

13. Daha önce hangi semtte oturuyordunuz?

.....

14. Eski konutunuzdan taşınma nedeniniz nedir?

.....

15. Eski konutunuzun büyüklüğü ve oda sayısı nasıldı?

.....

16. Özellikle sitede oturma nedeninizi açıklayabilir misiniz?

.....

17. Bu sitede oturmak istemenizin nedeni nedir?

.....

18. Dekorasyon konusunda profesyonel yardım aldınız mı?

.....

19. Bulduğunuz site; aile yapısı/sosyal konum vb. açılardan sizi ve ailenizi memnun ediyor mu?

.....

.

20. Komşuluk ilişkileri yeterli mi?

.....

21. Değerlendirme yaparsanız konutunuzu satın alırken ödediğiniz bedelin beklentilerinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

.....

.

22. Taşındıktan sonra eksiklik hissettiğiniz ilk üç konuyu önem derecesine göre açıkla mısınız?

.....
.....
.....

23. Taşındıktan sonra sizi memnun eden ilk üç konuyu önem derecesine göre açıkla mısınız?

.....
.....
.....

Teşekkür ederiz.

EK 7: TÜİK Üst Gelir Grubu Verileri

Hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı yüzde 20'lik gruplar itibarıyla yıllık hanehalkı kullanılabilir gelirin dağılımı, 2006-2016						
Distribution of annual household disposable income by quintiles ordered by household disposable income, 2006-2016						
Yüzde 20'lik gruplar - Quintiles						
	Toplam Total	İlk %20 ⁽¹⁾ First quintile ⁽¹⁾	İkinci %20 Second quintile	Üçüncü %20 Third quintile	Dördüncü %20 Fourth quintile	Son %20 ⁽¹⁾ Last quintile ⁽¹⁾
2012						
Yüzde (%) - Percentage (%)	100,0	6,5	11,0	15,6	22,0	45,0
Ortalama (TL) - Mean (TL)	26 577	8 584	14 585	20 706	29 209	59 797
Medyan (TL) - Median (TL)	20 618	9 100	14 502	20 618	28 858	48 600
2013						
Yüzde (%) - Percentage (%)	100,0	6,6	10,9	15,4	21,8	45,2
Ortalama (TL) - Mean (TL)	29 479	9 683	16 107	22 752	32 186	66 670
Medyan (TL) - Median (TL)	22 650	10 256	15 992	22 650	31 660	54 738
2014						
Yüzde (%) - Percentage (%)	100,0	6,5	11,0	15,6	22,2	44,7
Ortalama (TL) - Mean (TL)	32 000	10 376	17 572	24 972	35 548	71 530
Medyan (TL) - Median (TL)	24 918	11 002	17 508	24 918	35 165	59 792
2015						
Yüzde (%) - Percentage (%)	100,0	6,3	10,9	15,5	22,0	45,3
Ortalama (TL) - Mean (TL)	36 039	11 338	19 554	27 896	39 691	81 618
Medyan (TL) - Median (TL)	27 906	12 000	19 500	27 908	39 313	67 559
2016						
Yüzde (%) - Percentage (%)	100,0	6,3	10,6	15,2	21,6	46,3
Ortalama (TL) - Mean (TL)	41 399	12 957	22 015	31 448	44 758	95 811
Medyan (TL) - Median (TL)	31 330	13 763	21 936	31 330	44 276	76 613
TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması						
TURKSTAT, Income and Living Conditions Survey						
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyecektir.						
Figures in table may not add up to totals due to rounding.						
Gelirlerin referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.						
Reference period of incomes is the previous calendar year.						

TÜLİN BARUTÇULAR

E : tulinsb@yahoo.com
tulinsb@gmail.com



İŞ DENEYİMİ

- 2013 -2016 TOKİ-Özyazıcı-Karadeniz Örne / Yalı Ataköy Projesi, Ataköy-İstanbul
Teknik Danışman
- 2007 -2011 TMMOB Mimarlar Odası (MO) Genel Merkezi, İstanbul Ofisi
Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi (SMGM) - Genel Sekreter Yrd.
Mimarlık Akreditasyon Kurulu (MIAK) Yürütücü Sekreteri
- 2004 -2007 Century 21 / Royal Florya Evleri, Florya-İstanbul
Satış Müdürü
- 2000 -2002 Anne Çocuk Eğitim Vakfı (AÇEV), İstanbul
Danışman, Bölge Sorumlusu
- 1994 -1999 Koleksiyon Mobilya AŞ, Sarıyer-İstanbul
Toplu Satış Proje Müdürü
- 1992 -1994 Barocco Mobilya AŞ, Avcılar-İstanbul
Tasarım Departmanı Yöneticisi
- 1985 -1991 Reel Mühendislik, Bakırköy-İstanbul
Mimar
- 1982 -1984 Urart Atelyeleri, Yeniköy-İstanbul
Tasarımcı

EĞİTİM

- 2016 -2018 İstanbul Kültür Üniversitesi (İKÜ), İstanbul
Yüksek Lisans; Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü
- 1976 -1981 Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), Ankara
Lisans; Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü
- 1969 -1975 İstanbul Kız Lisesi (Ortaokul ve Lise), İstanbul
Fen Bölümü