



T.C.

KTO Karatay Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı

**YEREL YÖNETİMLER YOLUYLA ÜRETİLMİŞ TOPLU KONUT  
PROJELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ: KONYA ÖRNEĞİ**

Betül HATİPOĞLU

KONYA

*Aralık, 2015*



YEREL YÖNETİMLER YOLUYLA ÜRETİLMİŞ TOPLU KONUT  
PROJELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ: KONYA ÖRNEĞİ

Betül HATİPOĞLU

KTO Karatay Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Mimarlık Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı

Yüksek Lisans Tezi

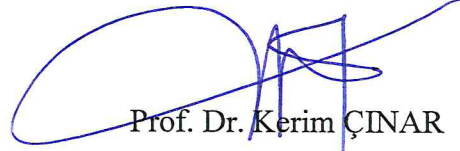
KONYA  
*Aralık, 2015*

Fen Bilimleri Enstitüsü Onayı



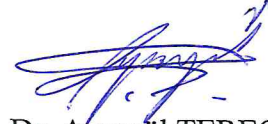
Doç. Dr. Hüseyin Bekir YILDIZ  
Enstitü Müdürü

Bu yüksek lisans tezinin yapılması gereken bütün gereklilikleri yerine getirdiğini onaylıyorum.



Prof. Dr. Kerim ÇINAR  
Anabilim Dalı Başkanı

Betül HATIPOĞLU tarafından hazırlanan YEREL YÖNETİMLER YOLUYLA ÜRETİLMİŞ TOPLU KONUT PROJELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ: KONYA ÖRNEĞİ başlıklı bu çalışma 24.12.2015 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jüri tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



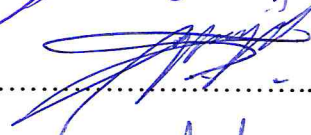
Yrd. Doç. Dr. Ayşegül TERCİ  
Tez Danışmanı

Tez Jüri Üyeleri

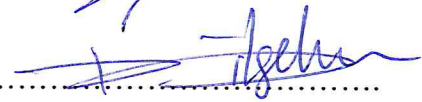
Başkan: Prof. Dr. S. Güven BİLSEL.....



Üye: Yrd. Doç. Dr. Ayşegül TERCİ.....



Üye: Yrd. Doç. Dr. Bilgehan YILMAZ ÇAKMAK.....



## TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak ve kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

24.12.2015

Betül HATİPOĞLU



## ÖZET

### YEREL YÖNETİMLER YOLUYLA ÜRETİLMİŞ TOPLU KONUT PROJELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ: KONYA ÖRNEĞİ

HATIPOĞLU, Betül

Yüksek Lisans- Mimarlık Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Ayşegül TEREÇİ

Aralık, 2015

İnsanoğlu, en temel gereksinmesi olan barınma ihtiyacını gidermek için yıllar boyunca çeşitli konutlar inşa etmiştir. Konutlar kentleri oluşturan en önemli yapı grubudur. Toplumsal ve ekonomik yapının farklılaşmasıyla; kırdan kente hızlı göç, kentlerin yapısının değişmesine neden olmuştur. Kentlerdeki artan nüfusun etkisiyle konut nitelik ve nicelik olarak bir sorun haline almıştır. Bu sorunun çözümüne yönelik çeşitli arayışlardan biri de toplu konut üretimidir.

Bu çalışma kapsamında; yerel yönetimler öncülüğünde üretilen toplu konutların mekânsal olarak incelenmesi ve kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesini amaçlamıştır. Çalışma alanı olarak; belediyelerin konut üretiminde oldukça aktif olduğu Konya kenti seçilmiştir. Belirlenen 5 adet toplu konut bölgesindeki kullanıcılara yönelik anket uygulaması gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasında memnuniyeti ölçmeye yönelik; çeşitli fiziksel mekan özellikleri, açık-yeşil alan, erişilebilirlik, konfor koşulları, sosyal ilişkiler ve kullanıcı profiline uyum olarak adlandırılan parametreler belirlenmiştir. Bu alanda, rastgele seçilen 280 katılımcıya anket uygulanmış; veri analizi ve sonuçlar istatistiksel açıdan değerlendirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Toplu konut, Kullanıcı memnuniyeti, Mekan analizi, Yerel yönetimler, Konya.

## **ABSTRACT**

### **USER SATISFACTION OF MASS HOUSING THAT CONSTRUCTED BY LOCAL GOVERNMENTS: EXAMPLE OF KONYA**

HATIPOĞLU, Betül

M.Sc.- Architecture

Ass. Prof. Dr. Ayşegül TEREÇİ

December 2015

In order to fulfill the need of sheltering, which is the most essential requirement, humankind has constructed several houses through long ages. Houses are the most important building group forming the cities. Due to the differentiation of social and economic structure, rapid migration from rural to urban areas has led to changes in the structure of the cities. Housing has become a qualitative and quantitative problem with the impact of urban population increase. The social housing has been one of the alternative solution to resolve this problem.

The purpose of thesis is to examine spatially social houses constructed under the leadership of local governments and to measure the users satisfaction. Konya city, active in the construction of housing by local governments, was selected as a study area. The survey was conducted to the people who live in the determined five social housing area. . In this survey study the parameters; physical space features, open green areas, accessibility, comfort conditions, social relations and adaptation to user profiles were determined in order to measure the user satisfaction. In this study area, the survey was conducted -to 280 participant selected randomly, the data were analyzed, and the results were evaluated in view of statistic.

**Key words:** Social housing, user satisfaction, space analysis, local governments, Konya

## TEŞEKKÜR

Akademik hayatımın başlangıç noktasını oluşturan bu çalışmada, sürecin başından beri engin görüşlerini esirgemeyen değerli Hocam Sayın Prof. Dr. Kerim ÇINAR'a şükranlarımı sunarım.

Kent konusunda düşünmemi sağlayan ve bu konu üzerinde beni çalışmaya teşvik eden Sayın Prof. Dr. S. Güven BİLSEL'e teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmanın her aşamasında yanımda olan, beni fikirleriyle aydınlatan, değerli Danışman Hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Ayşegül TERECİ'ye sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Çalışmaya yönelik değerli görüşlerini benimle paylaşan ve katkılarını eksik etmeyen Hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Bilgehan YILMAZ ÇAKMAK'a teşekkür ediyorum.

Çalışma alanına dair bilgileri edinmemde yardımlarını esirgemeyen Karatay Belediyesi Sayın Başkan Yardımcısı Hüseyin BARAN'a ve Şehir Plancısı Betül TAŞCI'ya teşekkürlerimi sunuyorum.

Çalışma boyunca desteğini eksik etmeyen, anket uygulamasının her aşamasında yanımda olan değerli çalışma arkadaşım Arş.Gör. Merve ATMACA'ya ve desteklerinden dolayı KTO Karatay Üniversitesi'ndeki çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

Manevi desteklerini her zaman hissettiğim sevgili arkadaşlarım Dr.Ş.Işık DİŞÇİ'ye, Kimya Mühendisi Serem DÜŞMEZ'e, Şehir Plancısı Belida Nur ÖNLÜ'ye, Mimar Tuğçe Nur AKBAŞ'a teşekkürlerimi sunuyorum.

Son olarak hayatımın her anında yanımda olan, desteklerini esirgemeyen, her konuda yol gösteren değerli babam Ali HATİPOĞLU ve sevgili annem Sümeyye HATİPOĞLU'na; sevgi ve ilgilerini her zaman hissettiğim canım kardeşlerim Elif Tuba SEVİM, Talha HATİPOĞLU ve Yasin HATİPOĞLU'na şükran ve teşekkürlerimi sunuyorum.

Betül HATİPOĞLU  
Konya-2015



## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER	vi
ÇİZELGELER LİSTESİ	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
KISALTMALAR	xii
1. GİRİŞ	1
2. KONUT KAVRAMI	5
3. KENTLEŞME-TÜRKİYE’DE KONUT SORUNU VE TOPLU KONUT KAVRAMI	13
3.1. Kent, Kentleşme, Türkiye’de Kentleşme	13
3.1.1. Kent Kavramı	13
3.1.2. Kentleşme	15
3.2. Konut Sorunu	18
3.2.1. Türkiye’de Konut Politikaları	23
3.2.1.1. 1923-1950 Dönemi	23
3.2.1.2. 1950-1980 Dönemi	26
3.2.1.3. 1980-2000 Dönemi	31
3.2.1.4. 2000 Sonrası Dönemi	34
3.3. Toplu Konut	35
3.3.1. Toplu Konut Kavramı	38
3.3.2. Toplu Konut Kavramının Tarihsel Gelişimi	40
3.3.3. Toplu Konut Uygulamalarında Planlama İlkeleri	42
3.3.3.1. Yer Seçimi İlkesi	42
3.3.3.2. İç Mekan İlkeleri	45
3.3.3.3. Dış Mekan İlkeleri	49
4. KONUTLARDA KULLANICI MEMNUNİYETİ	52
5. ARAŞTIRMA ALANI, UYGULAMA VE ANALİZ TEKNİKLERİ	57
5.1. Araştırma Alanına İlişkin Bilgiler	57
5.1.1. Konya İli	57
5.1.2. Karatay İlçesi ve Araştırma Alanındaki Toplu Konutlar	
5.2. Araştırma Alanındaki Toplu Konutların Analizi	69
5.2.1. Akyıldız Toplu Konutunun Analizi	69
5.2.1.1. Akyıldız Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı	69

5.2.1.2. Akyıldız Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi	71
5.2.2. Akçaşehir Toplu Konutunun Analizi	75
5.2.2.1. Akçaşehir Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı	75
5.2.2.2. Akçaşehir Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi	78
5.2.3. Aksaray Toplu Konutunun Analizi	81
5.2.3.1. Aksaray Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı	81
5.2.3.2. Aksaray Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi	84
5.2.4. Akbel Toplu Konutunun Analizi	87
5.2.4.1. Akbel Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı	87
5.2.4.2. Akbel Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi	89
5.2.5. Aksarıç Toplu Konutunun Analizi	91
5.2.5.1. Aksarıç Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı	91
5.2.5.2. Aksarıç Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi	95
5.3. Toplu Konut Alanlarındaki Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması	97
5.3.1. Kullanıcı Profiline Yönelik Analizler	101
5.3.2. Farklı Değişkenlerle, Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümünde Yararlanılan Faktörlerin Karşılaştırılması Sonucunda Edinilen Bulgular	104
6. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE ÖNERİLER	109
6.1 Araştırmaya Dair Bulgular	109
6.2 Sonuç ve Öneriler	116
KAYNAKLAR	121
EKLER	133
ÖZGEÇMİŞ	148

## ÇİZELGELER LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1 Maslow'un gereksinimler hiyerarşisi	8
Çizelge 2.2 Konutu etkileyen faktörlerin yazar ve düşünürler tarafından sınıflandırılması	12
Çizelge 3.1 Türkiye'de kırsal ve kentsel nüfusun gelişimi ve oranları	16
Çizelge 3.2 İller itibariyle ruhsatlı konut açığına göre sıralanmış konut ihtiyacı ve ruhsatlı konut sayısı	21
Çizelge 3.3 Acil Eylem Planı dahilinde üretilen konut miktarı	35
Çizelge 3.4 Kentsel dönüşüm kapsamında başlatılan konut uygulamaları	35
Çizelge 3.5 Konut iç mekanında gerçekleştirilen eylemler	45
Çizelge 3.6 Konuttaki iç mekanların birbirleriyle olan ilişkileri	48
Çizelge 4.1 Memnuniyeti Etkileyen Parametreler	53
Çizelge 4.2 Konut memnuniyetini ile ilgili faktörler	54
Çizelge 5.1 Konya iline ait imar planları	60
Çizelge 5.2 Konya ili nüfus bilgileri	61
Çizelge 5.3 1927-2014 yılları arasındaki Konya ili nüfus değişimi	61
Çizelge 5.4 Konya'da toplam konut ihtiyacı öngörülleri	62
Çizelge 5.5 Konya ili merkez ilçeler nüfus göstergesi	63
Çizelge 5.6 Akyıldız Toplu Konutu blok özellikleri	70
Çizelge 5.7 Akçaşehir Toplu Konutu blok özellikleri	77
Çizelge 5.8 Aksaray Toplu Konutu blok özellikleri	83
Çizelge 5.9 Anakütle Büyüklükleri ve Tolerans Gösterilebilir Örneklem Hatasına Göre Örneklem Hacimleri	96
Çizelge 5.10 Örneklem sayısının toplu konut alanlarına orantısal dağılımı	96

Çizelge 5.11 Faktör analizi sonuçları	98
Çizelge 5.12 Güvenirlilik analizi sonuçları	99
Çizelge 5.13 Katılımcılara ait genel özellikler	101
Çizelge 5.14 Faktör gruplarının cinsiyet değişkenine göre T-Testi sonuçları	103
Çizelge 5.15 Faktör gruplarının konut sahipliği-kiracı olma değişkenine göre T-Testi sonuçları	104
Çizelge 5.16 Faktör gruplarının fert sayısı değişkenine göre T-Testi sonuçları	104
Çizelge 5.17 Faktör gruplarının eğitim durumu değişkenine göre varyans analizi sonuçları	105
Çizelge 5.18 Faktör gruplarının iş durumu değişkenine göre varyans analizi sonuçları	106
Çizelge 5.19 Faktör gruplarının yaş aralığı değişkenine göre varyans analizi sonuçları	106
Çizelge 5.20 Faktör gruplarının konut alanı değişkenine göre varyans analizi sonuçları	108
Çizelge 5.21 Regresyon analiz sonuçları	108
Çizelge 6.1 Katılımcıların fiziksel mekan özellikleri faktöründeki memnuniyet düzeyleri	109
Çizelge 6.2 Katılımcıların açık-yeşil alan faktöründeki memnuniyet düzeyleri	110
Çizelge 6.3 Katılımcıların erişilebilirlik faktöründeki memnuniyet düzeyleri	110
Çizelge 6.4 Katılımcıların konfor koşulları faktöründeki memnuniyet düzeyleri	111
Çizelge 6.5 Katılımcıların sosyal-komşuluk faktöründeki memnuniyet düzeyleri	111
Çizelge 6.6 Katılımcıların kullanıcı profiline uyum faktöründeki memnuniyet düzeyleri	112

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 3.1 İstanbul- Fikirtepe Mahallesi genel görünümü	19
Şekil 3.2 Ankara-Bahçelievler Mahallesi	25
Şekil 3.3 Vatan Caddesi yapımında yıkılan yapılar	29
Şekil 3.4 Ankara Batıkent Yerleşmesi	32
Şekil 3.5 Alkent 2000 Sitesi genel görünümü	33
Şekil 3.6 İstanbul-Levent rezidans yoğunluğu	37
Şekil 3.7 Preston, Lancashire(1844) İşçi Konutları örneği	40
Şekil 3.7 Harikzedegan Konutları	41
Şekil 3.9 Bursa TOKİ örneği	42
Şekil 3.10 Eğimli-eğimsiz yerleşim farklılığı	43
Şekil 3.11 Sıcak iklim yerleşmelerine örnek	43
Şekil 4.1 Le Corbusier'in inşa ettiği işçi konutları ve değişim yapılmış halleri	52
Şekil 5.1 Türkiye'de Konya ilinin konumu ve komşu iller	56
Şekil 5.2 Konya'nın tarihi süreç içerisinde medeniyetlerin etkisi altında gelişimi	57
Şekil 5.3 Konya ili ilçeler haritası	63
Şekil 5.4 Çalışma alanının Konya ili içerisindeki konumu	64
Şekil 5.5 Çalışma alanı ve çevresi genel görünümü	65
Şekil 5.6 Araştırma alanındaki toplu konutların konumu	67
Şekil 5.7 Akyıldız Toplu Konutu Ulaşım Aksı	68
Şekil 5.8 Akyıldız Toplu Konutu genel görünümü	69
Şekil 5.9 Akyıldız Toplu Konutu 85 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	71

Şekil 5.10 Akyıldız Toplu Konutu 105 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	72
Şekil 5.11 Akyıldız Toplu Konutu 135 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	73
Şekil 5.12 Akçaşehir Toplu Konutu Ulaşım Aksı	75
Şekil 5.13 Akçaşehir Toplu Konut alanı genel görünüm	75
Şekil 5.14 Akçaşehir Toplu Konutu 100 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	78
Şekil 5.15 Akçaşehir Toplu Konutu 135 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	79
Şekil 5.16 Aksaray Toplu Konutu Ulaşım Aksı	81
Şekil 5.17 Aksaray Toplu Konut alanın genel görünümü	81
Şekil 5.18 Aksaray Toplu Konutu 100 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	84
Şekil 5.19 Aksaray Toplu Konutu 130 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	85
Şekil 5.20 Akbel Toplu Konutu Ulaşım Aksı	87
Şekil 5.21 Akbel Toplu Konut alanın genel görünümü	87
Şekil 5.22 Akbel Toplu Konutu 130 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	89
Şekil 5.23 Aksarnıç Toplu Konutu Ulaşım Aksı	90
Şekil 5.24 Aksarnıç Toplu Konut alanı genel görünüm	91
Şekil 5.25 Aksarnıç Toplu Konutu 100 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	93
Şekil 5.26 Aksarnıç Toplu Konutu 130 m <sup>2</sup> 'lik konut tipi incelemesi	94

## KISALTMALAR

Kisaltmalar	Açıklama
D.P.T. GYODER	Devlet Planlama Teşkilatı Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
İMO	İnşaat Mühendisleri Odası
TDK	Türk Dil Kurumu
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TOKİ-ODTÜ MATPUM	Toplu Konut İdaresi-Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Araştırmaları Merkezi Araştırma Projeleri
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

## 1. GİRİŞ

İnsanoğlunun varoluşundan beri en temel gereksinmelerinden biri barınma olmuştur. Barınma gereksinmesini karşılayan mimari ürün konut olarak karşımıza çıkmaktadır. Fiziksel bir mekan olmasının yanı sıra sosyal, psikolojik bir yapıya sahip olan konut aynı zamanda kentleri oluşturan en önemli yapı grubudur. Bireylerin mağarayla başlayan barınma gereksinmesini giderme çabası, güvenli siteler ve rezidanslara kadar devam etmiştir. Konutun mekânsal olarak bu evrimi birçok faktörden etkilenerek hala sürmektedir. Bu değişime sebep olan en önemli faktörler ekonomik yapının değişime uğraması ve bu nedenle oluşan toplumsal yapının değişmesi olarak belirlenebilir. Özellikle Sanayi Devrimiyle birlikte başlayan bu toplumsal değişime, teknoloji ve endüstriyel üretim tekniklerinin kullanılmaya başlanması neden olmuştur. Bu değişimle kırdan kente yoğun bir göç başlamış ve kentsel nüfus giderek artmıştır. Artan nüfusla birlikte fiziksel ve sosyal olarak bu duruma hazır olmayan kentler, altyapı imkansızlıklarıyla birlikte karşı karşıya gelmiştir. Düzensiz yapılaşmalar kentlerin çehresini değiştirmiştir.

Türkiye bu dönemi 1950’li yıllardan itibaren yaşamaya başlamış ve kentlerin çehresi de bu tarihten itibaren değişmeye başlamıştır. Bu değişimler en fazla göç alan büyük kentleri etkilemiş ve nüfusun sürekli artmasından dolayı bu kentlerde kaçak yapılaşmalar ve gecekondulaşma ortaya çıkmıştır. Devlet süregelen yıllarda düzensiz kentleşmeye yönelik önlem almaya ve ürettiği konut politikalarıyla bu duruma engel olmaya çalışmıştır. Bu amaçla, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” ve Toplu Konut İdaresinin kurulması toplu konut projelerinin hayata geçirilmesi amacıyla atılan büyük bir adımdır. TOKİ dar ve orta gelir grubu kişileri konut edindirmeye yönelik çok sayıda uygulama yapmış ve yaptığı uygulamalar kentlerin görünümünü ve yapısını değiştirmiştir.

Ayrıca 2005 yılında 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ile yerel yönetimlere toplu konut yapmak, satmak, kiralamak, arazi satın almak, kamulaştırma yapmak,



bankalarla işbirliği yapmak gibi görevler verilmiştir. Bu yasayla belediyeler de toplu konut uygulamalarını hızlı bir şekilde yapmaya başlamıştır.

Bu tez çalışmasının amacı; kentte meydana gelen bu değişim sonrası Belediyeler eliyle üretilmiş olan toplu konutların mekânsal özelliklerini analiz etmek ve çeşitli parametreler oluşturarak konut kullanıcılarının memnuniyet düzeylerini ölçüp, analiz etmektir. Çalışma alanı olarak seçilen Konya Kenti; Türkiye'nin yedinci büyük kenti olması ve coğrafi konumu nedeniyle, sanayi potansiyeli yüksek ve sosyo-kültürel pek çok imkana sahiptir. Bu potansiyeli dolayısıyla Konya kentinde de kentsel yaşam, kırsal bölgelerde büyük bir tarım potansiyeli olmasına rağmen daha cezbedici hale gelmiştir. Bu nedenle yaşanan göçlerle, kent çeperlerinde yerleşim alanları oluşmuş ve bu alanlar kendilerine özgü kırsal konut niteliğini korumuştur. Ancak yaşanan dönüşümlerle birlikte bu konutlar yerini yavaş yavaş toplu konutlara bırakmaktadır. Konya-Karatay ilçesi de özellikle bu değişimin oldukça yoğun yaşandığı bir bölgedir. İlçe Belediyesi, 2004-2015 yılları arasında 22 adet toplu konut üretimine öncülük etmiştir. Alan çalışması için seçilen yerler 5393 sayılı "Belediye Kanunu" gereğince yerel yönetimlerin öncülüğünde gerçekleştirilmiş uygulamaları içermektedir. Çalışmada seçilen 5 toplu konutun 2005-2010 yılları arasında yapımına başlanmış ve 4'ünün yapımı hala devam etmektedir. Bu alanların seçilme amacı aynı bölgede bulunmaları ve yapım yıllarının birbirlerine yakın zaman dilimlerinde olmasıyla o bölgedeki genel yapıyı anlayabilmek açısından dikkate değer bulunmasıdır. Toplu konut üretilecek alanlardaki mevcut konutların tamamı yıkılıp, yerine en az 10 blok şeklinde planlanan 6 katlı bloklar tasarlanmıştır. Bu nedenle bu tasarlanan yerleşkelerde, fiziksel mekanla olan ilişkinin değiştiği, bahçe-konut ilişkisinin farklılaştığı, sosyal yaşamın değiştiği, komşuluk bağlarının farklı boyutlarda yaşandığı öngörülmektedir. Bu çalışmayla öngörülen bu varsayımların doğruluğu test edilmiştir.

Alan çalışmasına başlarken öncelikle seçilen konutlar plan bazında incelenmiş, organizasyon şemaları oluşturulmuş ve görünür alan analizleri yapılmıştır. Konut planlama ilkeleri doğrultusunda konutlar değerlendirilerek, memnuniyet araştırılması

yapılmıştır. Bu doğrultuda alandan 280 kullanıcı rastgele seçilmiş ve anket uygulaması yapılmıştır. Araştırmada fiziksel, sosyal, ekonomik ve psikolojik parametreler, memnuniyetin belirleyici faktörleri olarak seçilmiştir. Bu amaçla katılımcılara 44 soru sorulmuş ve cevaplar SPSS Statistics 20 programında değerlendirilmiştir. Bu sorular katılımcıların profilini oluşturmaya yönelik genel sorular, memnuniyeti ölçmeye yönelik sorular olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Çıkan sonuçlar; anlaşılabilir bir biçimde okunabilmesi için tablolaştırılmıştır.

Çalışmada oluşturulan varsayımlar şöyledir:

1. Ev hanımı ve tam gün çalışan kullanıcıların memnuniyetleri arasında her faktör grubunda olmasa da anlamlı farklılıklar beklenmektedir. Tüm gününü dışarıda geçiren bireylerle, zamanının tümünü konut ve çevresinde geçiren bireylerin memnuniyet düzeylerinde değişim olmalıdır.
2. Konutta yaşayan birey sayısının memnuniyet düzeyine etki edeceği öngörülmüştür. Özellikle oda sayısı ve büyüklüğü değişkenlerini barındıran fiziksel mekan özellikleri faktöründe, birey sayısının az olduğu grubun diğer gruba göre memnuniyet düzeyinin yüksek olması beklenmektedir.
3. Toplu konut alanları kent merkezine yakın olması ve çevresinde ulaşım imkanlarının yoğun olması nedeniyle erişilebilirlik faktöründeki kullanıcı memnuniyetinin yüksek olması öngörülmektedir.
4. Toplu konutların yapım yıllarıyla memnuniyet düzeyi arasında ilişki olduğu varsayılmaktadır. Tamamlanan ve sistemi oturan toplu konutlardaki memnuniyet düzeyi, henüz tamamlanmamış, yapımına devam eden toplu konutlardakine göre daha yüksek olmalıdır.

Bu çalışmada kanıtlanmak istenen temel hipotezler şöyledir:

1. Toplu konut alanlarında yaşayan kadın-erkek kullanıcıların her faktör grubunda olmasa da memnuniyet düzeylerinde farklılıklar vardır.
2. Eğitim seviyesi arttıkça belirlenen parametrelerin çoğunda kullanıcı memnuniyet düzeyi azalmaktadır.
3. Mekanlar arasındaki mesafelerin yakın olması, fiziksel mekandan memnuniyet faktöründeki memnuniyeti artıran bir etmendir.

Tez çalışması 6 bölüme ayrılmıştır. Birinci bölümde; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirlenerek giriş yapılmıştır. İkinci bölümde; konut kavramı araştırılmış, konutun fiziksel çevreyle ilişkisi, sosyo-kültürel sistemin bir parçası olması, insan gereksinimleri karşısındaki rolü gibi kavramlar üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde; kentleşme kavramı, konut sorununun ortaya çıkışı ve Türkiye’de bu soruna yönelik üretilen çözümlerin dönem bazlı incelenmesi, toplu konutun ortaya çıkışı ve tarihsel süreci, toplu konutlardaki planlama ilkeleri ele alınmıştır. Dördüncü bölüm; konutta kullanıcı memnuniyetinin hangi parametreler kullanılarak ortaya konulabileceğinin irdelendiği bölümdür. Beşinci bölüm çalışma alanının ve bu alandaki toplu konutların analizinin yapıldığı bölümdür. Ayrıca bu bölümde, yapılan anket uygulamasının sonuçları ortaya konulmuş ve bu analizlerin değerlendirilmesi yapılmıştır. Son bölümde ise oluşturulan hipotezler değerlendirilmiş ve çeşitli öneriler sunulmuştur.

## 2. KONUT KAVRAMI

İnsanoğlu eski çağlardan beri en temel gereksinmesini karşılamak için barınaklara ihtiyaç duymuştur (1) Sözlük anlamıyla barınmak, doğa etkilerinden korunmak için kapalı bir yere sığınmak/yerleşmek olarak tanımlanmaktadır. (2) Barınmak sözcüğünün kökenine bakıldığında “bar-mak” sözcüğünden geldiği görülmektedir. “Bar-mak, bir yerde var olmak bir yerde varlığını göstermek, var olduğunu kanıtlamaktır.” (3) “Dolayısıyla fiziksel bir barınak oluşturarak korunmayı ifade eden “barınma” fiilinin kökeninde “bir yerde var olmak” anlamı yatmaktadır. Barınma eylemi; insan için herhangi bir etkinlik değil, kendi yaşantısını ve dünyada varoluş biçimini tanımlayan; insanın, yaşamı boyunca, mekan ile sürdürdüğü fiziksel, sosyal ve psikolojik ilişkilerin tümünü kapsamaktadır.” (4) Bu ilişkilerin tümünü karşılayan mimari yapı konut olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konut kavramı farklı zaman dilimlerinde birçok şekilde açıklanmıştır. Sözlükte konut; insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh olarak tanımlanmaktadır. (5) Ancak bu tanımlama konut gibi karmaşık bir kavram için oldukça sığ kalmaktadır. Bu sebeple konutu bir kavram olarak ele alan düşünürlerin, tanımlamalarından faydalanmak bu konunun daha iyi açıklanmasını sağlayacaktır.

Mimari tasarım konusunda önemli çalışmaları olan Arcan ve Evcı’ye göre “konut, insanların barınma gereksinimini karşılayan, onları dış etmenlerden koruyan ve güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmesini sağlayan ilk ve en önemli yapı türü” olarak açıklanmaktadır. (1) Bu tanımlamada barınma ihtiyacına korunma ve güvenlik gereksinimleri de eklenmiştir. İnsanlar, ilk çağ mağara ve barınaklarından, günümüz apartman daireleri ve güvenli sitelerine kadar uzanan süreçte, doğanın olumsuz koşulları ve fiziksel çevrenin olumsuz etkilerinden (soğuk, yağış, toz, gürültü vb.) korunabilmek için çeşitli konutlar üretmişlerdir. (6)

Arcan ve Evcı’nin tanımına ek nitelikte Ersoy konutu; “insanın özel ve temel fiziksel eylemleri ile gereksinimlerini karşılayan ve bir üst bağlamdaki fiziksel çevresi ile ilişkilenen fiziksel bir yapı” olarak tanımlamıştır. (4) Bu tanımlamada

konutun temel gereksinimleri karşılayan bir yapı olmasına, fiziksel çevresiyle bağı olan bir kavram olduğu eklenmiştir. Konut çevresi, içinde yaşayan bireylerin gereksinmelerinin karşılanması, tatmin olması-kişisel doyuma ulaşması ve bireylerin/toplumun genel sağlığının iyileşmesi, yaşanabilir bir bölge yaratması açısından temel bir kavramdır. (7) Çevresiyle birlikte yaşayan bir organizma olan konut; sadece içinde yaşayan aileyi ya da bireyi değil, bulunduğu çevreyi de etkilemektedir. (8) Konutun bulunduğu çevreden izole edilmiş ve bu çevreden ayrı düşünülmemeyeceğini söyleyen Rapoport'u destekler nitelikte Çubuk da "konuttaki yaşamın dört duvar içinde geçmediği, dış çevreden izole olmuş dışla ilişkileri kopuk bir yaşam olmadığını, konutun yakın-uzak çevresiyle çok yakından bir ilişkisi olduğunu" belirtmiştir. (9) Çevreyle girilen bu yakın ilişkide, karşılaşılan kişiler, paylaşılan duygu ve düşünceler, bireyleri ortak bir değerler bütününde birleştirir. Bu da bireyin çevresi tarafından kabul görme, bir topluluğa ait olma ihtiyacını gidermektedir. (10) Bu noktada "konutu mekânsal ve sosyal sistemin ayrılmaz bir parçası" olarak görmek mümkündür. (11) Konut, bireylerin temel gereksinmelerini karşılarırken aynı zamanda çevreyle kurduğu ilişkiyle sosyal sistemin içinde var olan canlı bir yapı olma özelliği gösterir. Bu anlamda, konut; bireylerin sağlıklı, rahat ve temiz bir çevrede yaşamasıyla ilgili toplumsal işlevler yüklenmiştir. (12). Çevre ve konut ilişkisinin önemine dair, 1996 yılında Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri İkinci Konferansında sunulan Ulusal Eylem Planı Raporunda, yaşanabilirlik kriterleri çerçevesinde konut tanımlamasına çevresel faktörlerin de katılması gerektiği vurgulanmıştır. (13) Bu bağlamda konutun çevresinden bağımsız düşünülmemeyen ve çevresinde meydana gelen fiziksel, sosyal, toplumsal değişimlerden etkilenen bir kavram olduğunu söylemek mümkündür.

Konutun sosyal bir kavram olduğu ve birçok faktörden etkilenecek şekilde şekillendiğini, Lawrence, "konut; sosyo-demografik, psikolojik, politik ve ekonomik faktörler ile tanımlanan komplike bir olgudur." tanımlamasıyla belirtmiştir. (7) Bu tanımlamaya göre konutun salt fiziksel mekan olmadığını, birçok faktörlerle birlikte tamamlanarak karmaşık bir yapıya sahip olduğunu söyleyebiliriz.

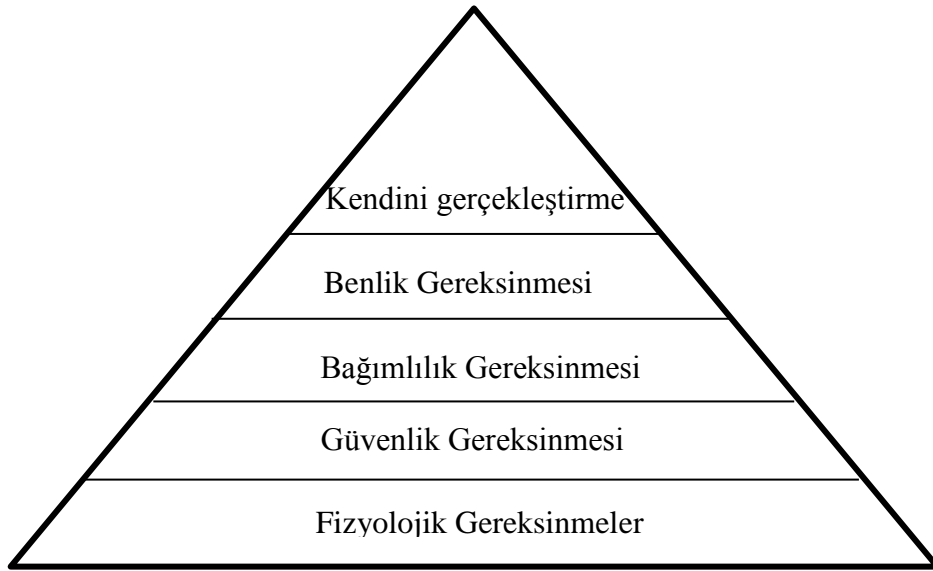
Konutu tanımlamaya yardımcı olan sosyo-demografik faktörleri; yaş, cinsiyet, etnik grup, din, meslek, eğitim, medeni hal, aile yapısı vb. olarak tanımlamak mümkündür. Toplumları şekillendiren sosyo-demografik faktörlerin, konut oluşum ve biçimlenmesine önemli bir etkisi vardır. Örneğin; “aile yapısı ve evlilik biçimlerindeki farklılıklar, ortaya çok farklı konut biçimleri, plan şemalarındaki değişimleri ortaya çıkarmaktadır.” (14) Örneğin; Geleneksel Osmanlı Konutunda aile yapısındaki değişimler sonucunda, oda sayılarının artması, sofa ile ilişkilerin farklılaşması sonucunda farklı plan tipleri ortaya çıkmıştır. (15) Aile içi ilişkiler ile sosyal statü gibi diğer sosyo-demografik faktörler de konutun biçimlenmesinde etkilidir. İtalya’da, geleneksel burjuva konutunda, özel ve kamusal mekanlar ayrımı çok güçlüdür. Mutfak, yatak odaları ve aile yaşam alanı dışındaki resmi nitelikli sosyal alanların, konut içindeki ağırlığı çok baskındır. Geleneksel halk konutunda ise, çocuk odası dahi yoktur, çünkü çocuk, küçükken ebeveyni ile birlikte yatar, büyüyünce yemek odasında barınır. Vaftiz, düğün gibi törenler ve bayram yemekleri için bu evlerde, yemek odaları büyük tutulmaktadır. Modern evlerde ise, çok amaçlı salon büyük tutulmakta, konuktan çok, aile tarafından kullanılmaktadır. (14,16) Aynı toplumun içinde sosyal statü ve aile içi ilişkilerden, konut biçimlenişlerinde farklılıklar doğmaktadır. Bu da konutun biçimlenmesinde birçok faktörün etkili olduğunun göstergesi niteliğindedir.

Lawrence’nın konut tanımında var olduğunu belirttiği psikolojik etmenleri, Soygeniş, insanın konutunda “güven, insanlık gururu ve rahatlık gibi duyguları koruması” gerekliliğinden bahsederek destekler. (17) Bireylerin genel olarak karşılanması gereken fiziksel gereksinmelerine psikolojik gereksinmeleri de eklenmiştir. Bu noktada gereksinmelerin tanımlanması açısından, yaygın olarak kullanılan, çevre psikolojisi alanında çalışmaları bulunan Maslow’un “İnsan Gereksinmeleri Hiyerarşisi Modeli” önemli bir kaynaktır. Çizelge 2.1’de görülen modelde, gereksinmelerin yalından karmaşığa doğru gittiği, aşamalı bir özellik gösterdiği ve belirli bir hiyerarşi içinde sıralandığı modelde, alt düzeydeki gereksinmeler karşılanmadan, üst düzeydeki gereksinmelerin karşılanamayacağı belirtilmiştir. (18)

“Maslow, bireyin ruhsal sağlığı ve potansiyeli üzerinde yaptığı çalışmalarda, bireyin içindeki potansiyeli anlayabilmesinin, en derin insani değerlerini ve gereksinimlerini sorgulamasıyla mümkün olabileceği görüşündedir. Her birey bilinçli ya da bilinçsiz olarak içindeki potansiyeli yakalamaya ve kendini gerçeklemeye motivedir. Bu durum ancak kişisel gereksinimlerin karşılanmasıyla mümkün olabilmektedir.”

(10,19)

**Çizelge 2.1** Maslow’un gereksinimler hiyerarşisi (19)



Maslow’un modeline göre insan için en güçlü gereksinmelerin fizyolojik gereksinmeler olduğunu söylemek mümkündür. Bunlar beslenme, dinlenme, barınma, giyinme, hareket, üreme, su, hava gibi en temel gereksinimlerdir. İkinci basamaktaki güvenlik gereksinmesi; güven duyma, tehlikelerden uzak durma gibi duyguları içermektedir. Bu “duyguları tatmin edebilme ihtiyacıyla birey, sığındığı, korunduğu ve rahatladığı durağan bir mekna” ihtiyaç duyar. (10) Buradan konutun fiziksel olarak tanımında geçen barınma, korunma ve güvenlik gereksinmelerinin en temel gereksinmeler olduğu görülebilir. nc basamakta karşımıza çıkan bağımlılık gereksinmeleri arkadaşlık, beraberlik ve toplumsallık gibi kavramları içermektedir. Dördüncü basamaktaki benlik gereksinmesi öz sayđı, öz benlik, sayđı görme, beğerilme gibi gereksinimleridir. Son basamakta bulunan “kendini

gerçeklemeden kasıt bireyin kişisel doyuma ulaşmasıdır.” (10) Bu model incelendiğinde psikolojik gereksinmelerin karşılanmasının çok önemli olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Benlik gereksinmelerinin karşılanmadan bireyin içindeki potansiyeli tam olarak kavrayamayacağı yani bireyin kendini gerçekleyemeyeceği sonucu çıkmaktadır. Tüm bu modelde yer alan fiziksel ve psikolojik gereksinmeleri karşılayan, aynı zamanda onların var olmasıyla tanımlanan mimari yapı konuttur.

Lawrence’ın konutu tanımlayan etkenlerde belirttiği politik ve ekonomik faktörlerin, konutun barındırdığı toplumun üretim biçimi ve ilişkilerine ve de bunların sonucu olarak ortaya çıkan kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, gelir dağılımı, nüfus artışı, nüfusun mekanda dağılımı gibi etkenlerden oluştuğunu söylemek mümkündür. (20) Aynı zamanda Tekeli’nin konutu bir barınak, üretilen bir meta, bir tüketim malı, spekülasyona konu bir yatırım malı ve gelecek güvencesi olarak tanımlaması konutun ekonomik faktörlerin etkisinde kaldığının da bir göstergesi niteliğindedir. (21) Bununla birlikte konut, ekonomik anlamda bireylerin statüsünü simgeleyen bir gösterge olarak kabul edilebilir.

Konut kavramına etki eden bir başka faktör kültürdür. Konut-kültür ilişkisi ile ilgili çeşitli çalışmaları bulunan Gür, “insanı etkileyen her şey evini de etkiler” diyerek, konutun insani ve kültürel değişkenlerle birlikte ele alınmasının gerekliliğine vurgu yapmış, konutun, insanın başını sokabileceği bir delik değil, adeta insanla birlikte yoğrulması gereken bir doku olarak anlaşılması gerektiğini belirtmiştir. (16) Rapoport’ a göre binalar, özellikle de konutlar sadece fiziksel ürünler değil, aynı zamanda birer kültürel üründürler. (22) “İnsanlar, belirli bir kültürel edinim ve yaşam koşulları çerçevesinde, içinde yaşadıkları toplumdan öğrendikleri kültürü içselleştirerek, duygu, davranış kalıpları ve yaşam şekilleri ile kendi öz çevrelerini oluştururlar. Bu öz çevrenin, fiziksel mekana yansması da, konut olgusuyla gerçekleşir. İnsanın, kültürel içerik ve toplumsal yaşamdan öğrendiği ve zaman içinde geliştirdiği kodlar, tercihler ve alışkanlıkların somut yansımaları, konutun kurgusunda, biçimlenmesinde ve bileşenlerinde görülebilir. Bu anlamda konut, insanla birlikte var olan, yaşayan ve anlam kazanan toplumsal bir olgu ve yaşamın



bir ögesidir.” (14) Konut ait olduğu kültürün yapısı ve bileşenlerini, davranış kurallarını, yaşam biçimini, zaman ve mekana ait değerlerini yansıtır. (23)

“Boş bir ev, ilk taşındığında insan için bir şey ifade etmez. O konutu yaşanılır yapan ve hayatının parçası haline getiren, insanın kattığı değerler ve konutun içinde yaşadıklarıdır. Orada yer, içer, eğlenir, üretir, çalışır, dinlenir ve vakit geçirir. Dolayısıyla, konut yalnızca ona barınma imkanı sağlayan ve onu dışarıdaki tehlikelerden veya soğuktan koruyan bir yapı olmaktan çıkar, hayatının bir parçası haline gelir. Hayatında bu denli büyük bir yer tutacak olan konuta yerleşirken insan, onu kendine uygun bir şekile dönüştürür. Bu dönüştürme işlemi de, toplumdan aldığı kültürel edimlerini kullanır ve konuta yansıtır.” (14) Bunun sonucu olarak kültürel etkilerle değişen mekan organizasyonu yoluyla, konutlarda farklılıklar ortaya çıkması kaçınılmazdır. Her toplum kendi kültürünü yansıtarak konutun oluşmasında ve şekillenmesinde söz sahibidir. Bu noktadan hareketle aynı iklim şartlarında konumlanmış olan farklı kültürdeki kullanıcıların konutlarının farklılaşması da bunu kanıtlar niteliktedir. (24) Örneğin Muğla’da kültürel farklılıkların konutlara yansımaları göze çarpar. Rum konutları sokağa dönük bir yapılanmaları varken, Müslüman-Türk evlerinde avluya dönük bir kurgu vardır. (25)

Konutun bir başka alt tanımı da bireyin ve ailesinin mahremiyetinin koruduğu mekandır. (26) Mahremiyet kavramı, düşmandan gizlenmek şeklinde barınma ve sığınmanın bir parçası olarak ilk insan ile beraber başlamıştır. (27). Buna ilişkin Dener konuttaki yaşantıyı şöyle tanımlar: “Toplumun yapısını yoğunlaşmış biçimde taşıyan aile bireyleri, konutta toplumsal yaşamdakinden farklı davranırlar. Konut, politik ilişkilerin en aza indiği, rahat ve gereken mahremiyetin sağlandığı bir mekandır.” (28)

Mahremiyet anlayışı, çeşitli toplumlarda inanç sistemiyle de birleşerek konutun şekillenmesinde pay sahibi olmuştur. Bu beraberliğe, ailenin iç yaşantısının yabancıardan gizlenmesi, aile bireyleri arasında farklı cinsiyetten olan kişilerin bir arada bulunmasına getirilen sınırlamalar şeklinde, İslamiyet’in Geleneksel Türk

Evi'nin şekillenmesindeki etkisi örnek olarak gösterilebilir. Bu bağlamda; Geleneksel Türk Evi'nde gusülhanelerde asıl binadan ayrı olarak küçük çapta özel hamamlar olarak tasarlanarak, yıkanma eyleminin diğer aile bireylerinden gizliliğinin korunması amaçlanmıştır. (29)

Konutun karmaşık bir kavram olduğu gerçeği, birçok kavramı etkilemesi ve birçok kavramdan da etkilenmesiyle görülmektedir. Bu kavramlardan biri de kentle olan ilişkisidir. Konut kentten hem etkilenen hem de kenti etkileyen bir oluşumdur. Bu bağ kentlerin şekillenmesinde önemli bir rol oynar. Kentsel mekan, büyük ölçekte yapılmış bir mimarlık ürünü olarak görülmektedir. (30) Bu mimarlık ürününün oluşmasında “dünyanın her yerinde bir kenti oluşturan yapı bütünüünün önemli bir çoğunluğunu oluşturan konutlar” görev alır. (31) Konutlar kentlerin oluşmasında görev aldığı gibi, kentlerde meydana gelen değişimlerden de etkilenir. Kentin; kentleşme hızı, kentleşmeye gösterdiği fiziksel tepki, bünyesinde oluşacak sorunlar, konut birimini en çok etkileyecek kavramlardır. Konutun kentle, kentin yaşam biçimiyle, fiziksel biçimi ve imgesiyle, yani yapısıyla ayrılamaz bir bağı vardır. (32) Ayrıca dönemselsel olarak öne çıkan bazı uygulamalar da konutun değişmesini ve etkilenmesini sağlamıştır. Örneğin; son dönemlerde mimarlık alanının tartışmalı konularından biri olan “kentsel dönüşüm” konut ve çevresinin fiziksel olarak değişmesine neden olmuştur. Bu da kentlerin yeni bir çehreye bürünmesini sağlayarak, toplumda konut kavramının tartışılmasına sebebiyet vermiştir.

Özetle, konutu fiziksel bir barınak olmanın yanında birçok faktörden etkilenen yaşayan bir organizma olarak tanımlamak mümkündür. Çizelge 2.2'de görüldüğü üzere, konutu etkileyen fiziksel, sosyal, kültürel ve psikolojik faktörler düşünürlerin farklı zaman dilimlerinde yaptıkları sınıflandırmalara göre tablolştırılmıştır.

**Çizelge 2.2** Konutu etkileyen faktörlerin yazar ve düşünürler tarafından sınıflandırılması

	<b>Fiziksel Faktörler</b> (İklim-Çevre-Doğa etkileri)	<b>Sosyo-ekonomik Faktörler</b>	<b>Kültürel Faktörler</b> (Kültürel süreklilik, alışkanlıklar)	<b>Psikolojik Faktörler</b>
Rapoport(1980)	X	X	X	
Lawrence(1987)	X	X		X
Arcan,Evci(1982)	X			
Soygeniş (1995)	X	X		X
Tekeli(1996)	X	X		
Gür (2000)	X		X	

Konut, fiziksel çevresini birçok anlamda etkiler ve şekillenmesinde önemli bir rol oynar. Aynı zamanda çevresindeki sosyal ilişkiyle birlikte toplumsal yaşantının sürekliliğini sağlar. Toplumsal yaşantı ve sosyal bağlar konutun şekillenmesini sağlarken, bu şekillenmeye kültür de etki eder. Konutta, kültürün etkisi, farklı mekanların ortaya çıkışında, mekanların büyüklük ve önem sırasında, mekan organizasyonunda ve mekanların kullanım amaçlarındaki farklılıklarda gözlenmektedir. Kültürün bu denli konut oluşumunda etkili olması bu iki kavramın birbirinden bağımsız olarak düşünülemeyeceğinin bir göstergesidir. Konutun kentle olan bağı düşünüldüğünde kentleşmenin getirdiği sonuçlar konutun toplumsal ve fiziksel bir sorun olmasına yol açmıştır. Bu durum ancak kentleşmenin konut üzerindeki etkisi ve konutun kent için bir sorun olmasının temelinde yatan nedenlerin açıklanmasıyla mümkün olacaktır.

### **3. KENTLEŞME-TÜRKİYE’DE KONUT SORUNU VE TOPLU KONUT KAVRAMI**

#### **3.1. Kent, Kentleşme, Türkiye’de Kentleşme**

##### **3.1.1. Kent Kavramı**

Kent kelimesi sözlükte şehir olarak tanımlanmıştır. Şehir ise nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı olarak açıklanmıştır. (5)

Hasol’a göre bir yerleşime kent denilebilmesi için yerleşimde tarım dışı üretimin ağırlık kazanması, üretim araçları ve nüfusun orada yoğunlaşmasına ihtiyaç vardır. (33) Kentteki tarım dışı faaliyetler; sanayi, ticaret, hizmet gibi ekonomik etkinlikleri kapsar. Bu etkinliklerin ışığında “kenti kavramlaştırmada nüfus büyüklüğünden çok üretim biçimine ve üretimin dağıtımına önem veren Ankara Mimarlar Odası ise kenti şöyle tanımlamaktadır: kent tarımsal olmayan üretimin yapıldığı ve daha önemlisi hem tarımsal hem de tarım dışı üretimin dağıtımının yapıldığı, kentsel fonksiyonların toplandığı belirli teknolojik gelişme seviyelerine göre büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme biçimidir. Başka bir anlatımla kent nüfusun, üretim araçlarının, konutların ve öteki yapıların, teknik altyapı sistemlerinin, eğitim-kültür-sanat-yönetim örgütlerinin yoğunlaştığı yerleşme merkezleridir.” (34) Bu tanımı destekler nitelikte, Wirth, kentin sahip olması gereken nitelikleri; nüfus büyüklüğü, yoğunluk ve heterojenlik olarak üç özellekle tanımlamıştır. (35) Wirth’e göre “kent görelî olarak büyük, yoğun ve toplumsal olarak heterojen kişilerin devamlı yerleşmesidir.” (35) Buradaki heterojenlik ifadesini; “belirlenmiş bir alanda yoğunlaşmış nüfusun sosyal bakımdan tabakalaştığı, mesleksen rollerin artarak farklılaştığı, çeşitli sosyal grupları barındıran, sivil toplum örgütlerinin etkinliklerinin gittikçe arttığı, merkezi ve yerel yönetimi temsil eden yönetsel kurumların bulunduğu, yerel bölgesel ya da uluslararası ilişki ağlarına sahip bir toplum” olarak açıklamak mümkündür. (36) Genel olarak kentteki ilişkiler ferdiyetin ve özgürlüğün gelişmiş olduğu bir çevrede gerçekleşmekte ve bu ilişkilerde geleneklerin hakim olduğu enformel yollar değil, formel yolların tercih edildiği gözlenmektedir. (37) (36) Kentteki insan ilişkilerindeki değer ve semboller, toplumsal ve politik olarak

yeniden üretilmektedir. (38) “Kent nüfusunun büyük ölçeği kent toplumundaki bir kişinin, bir başka kişiyi yakından ve derinliğine tanınmasını olanaksızlaştırmaktadır. Bu ise toplumda kişiler arasında kurulan ilişkilerin niteliğini, kırsal alandakinden çok farklı hale getirir; kurulan ilişkiler, anonim, gayri şahsi, yüzeysel, geçici ve kısmi olmaktadır.” (39,40,41,42)

Türkiye’de kent tanımı zaman içerisinde nüfus faktörünün etkisiyle değişiklik göstermiştir. 1924 tarih 442 sayılı Köy Kanununda kent nüfusu 20.000’den fazla olan yerler olarak tanımlanmıştır. Öte yandan, 1930 tarih ve 1580 sayılı Belediye Kanunu’nda, “yerleşim biriminin belediye tüzel kişiliğine dönüştürülmesi için 2.000’den fazla nüfuslu yerleşim birimlerinin, gerekli yasal süreç işletilerek, belediye tüzel kişiliğine dönüştürüleceği hüküm altına alınmıştır.” “Dolayısıyla, “Köy Kanunu” na göre 20.000’ den çok nüfuslu yerleşim birimleri kent olarak kabul edilirken, “Belediye Kanunu”na göre bu rakam 2.000 olarak belirlenmektedir.” Devlet Planlama Teşkilatı İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda “kent” için gerekli nüfus büyüklüğünü 10.000 olarak belirlemiş olmakla birlikte, 1982 tarihli “Kent Eşiği Araştırması”ndan sonra bu rakam 20.000’ e yükseltmiştir. (43)

Kentlerde meydana gelen toplumsal, bilimsel, siyasal ve ekonomik ilişkiler ve değişimlerin sonucunda birçok problem meydana gelir. Kentler aynı zamanda bu problemlere çözüm bulunan, her türlü yenilik ve gelişmeler açık olan yerlerdir. (44) Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren süregelen kentleşme süreci, kentlerde birçok problem ve bu problemlere üretilen çözümleri beraberinde getirmiştir.

### 3.1.2. Kentleşme

Kentleşme, “dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatır. Kentsel nüfus, doğumlarla ölümler arasındaki farkın birinciler lehine olması sonucunda ve aynı zamanda köylerden ve kasabalardan gelenlerle, yani göçlerle artar.” (41)

“Kentleşme, her ne kadar, kent sayısının artması ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade etse de, kentleşme olayının incelenmesinde, kentlerdeki nüfus artışlarının veri olarak alınması, kentleşme olgusunun sadece bir nüfus artışı olarak görüldüğü izlenimi verebilir. Oysa kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması, mevcut kentlerin büyümesine yol açan, toplumda artan oranda iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim sürecidir.” (41) Bu süreç tanımını destekler nitelikte Suher kentleşmeyi “mekânda bir yerleşme, bir nüfus toplanması ve nüfus yoğunluğu, yerel örgütlenme, sosyal tabakalaşma, kurumlaşma, üretimde farklılaşma, uzmanlaşma, yeni bir yerleşme biçimlenmesi ve sosyo-ekonomik ve kültürel değişime yol açan bir nüfus toplanması süreci" olarak tanımlamaktadır. (46) Buradan kentleşmenin demografik, sosyal, ekonomik ve kültürel bir değişime yol açtığı ve kentin bu faktörlerden etkilendiği anlaşılmaktadır.

Ülkemizde, kentleşme hızı 1950 sonrası kırsaldan kente göç nedeniyle artmıştır. Böyle bir kentleşme “nüfus toplanması süreci” şeklinde tanımlanan “demografik” bir kentleşmedir. (46) Kentleşmenin, demografik olarak kentleri etkilemesi, 1950’li yıllarla, günümüzdeki nüfus büyüklükleri göz önüne alındığında kolayca tespit edilebilmektedir. Kaynağını kırsal alanın itici faktörlerinden ve kentlerin çekim özelliklerinden alan hızlı kentleşme süreci ile kentsel nüfus büyük bir artış göstermiştir. Çizelge 3.1’de listelendiği gibi idari ölçüte göre 1950’de kent nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı % 25 gibi oldukça düşük bir düzeydeyken, bu oran 1960’ta % 31,9’a, 1980’de % 43,9’a ulaşmıştır. Kentsel nüfus miktarında büyük ölçüde kırdan kente göçlerin neden olduğu artış, bu tarihten sonra da sürmüştür. Böylece, kentsel nüfus ilk kez 1985’te kırsal nüfusu geride bırakarak % 53’e yükselmiştir. 2000 yılı

nüfus sayımının ortaya koyduğu sonuçlar ise kentsel nüfus oranının % 65'e ulaştığını göstermektedir. (47) 2014 yılı TÜİK verilerine göre kentsel nüfus % 91,75'tir.

**Çizelge 3.1** Türkiye’de kırsal ve kentsel nüfusun gelişimi ve oranları ( (55) 1927-2000 verileri Işık, 2005'ten; 2007 yılı verileri Demir ve Çabuk, 2010'dan; 2010 ve 2013,2014 yılı verileri Türkiye İstatistik Kurumu verilerinden alınmıştır.)

Yıllar	Kentsel Nüfus	%	Kırsal Nüfus	%
1927	3.305.879	24,2	10.342.391	75,8
1935	3.802.642	23,5	12.355.376	76,5
1940	4.346.249	24,4	13.474.701	75,6
1950	5.244.337	25,0	15.702.851	75,0
1955	6.927.343	28,8	17.137.420	71,2
1960	8.859.731	31,9	18.895.089	68,1
1965	10.805.817	34,4	20.585.604	65,6
1970	13.691.101	38,5	21.914.075	61,5
1975	16.869.068	41,8	23.478.651	58,2
1980	19.645.007	43,9	25.091.950	56,1
1985	26.865.757	53,0	23.798.701	47,0
1990	33.326.351	59,0	23.146.684	41,0
2000	44.006.274	65,0	23.797.653	35,0
2007	49.747.859	70,4	20.838.397	29,5
2010	56.222.356	76,3	17.500.632	23,7
2013	70.034.413	91,3	6.630.451	8,7
2014	71.286.182	91,75	6.409.722	8,25

Buradan görülebileceği gibi 60 yıl içerisinde kentsel nüfus %25'lik bir orandan % 91'lik bir orana yükselmiştir. Kentleşmenin ülkemizin coğrafi bölgelerindeki oranı da birçok faktörün etkisiyle farklılaşmıştır. Bu oranlar, Marmara Bölgesi'nde %79, İç Anadolu Bölgesi'nde %69, Güneydoğu Bölgesi'nde %63, Ege Bölgesi'nde %62, Akdeniz Bölgesi'nde %60, Doğu Anadolu Bölgesi'nde %53 ve Karadeniz Bölgesi'nde %49 dolaylarındadır. (48)

Kentleşme hareketlerine neden olan, her biri bir diğerinden etkilenen etmenleri, Keleş dört faktörde gruplandırmıştır. Bunlar; ekonomik, teknolojik, siyasal ve psiko-sosyolojik etmenlerdir. (45) Değişen ekonomik koşullar; tarım kesiminin içinde bulunduğu koşulları farklılaştırarak köylü nüfusu köyünden iten etkiler yaratmaktadır. Tarımda çağdaş üretim araçlarının kullanılması, makinalaşmanın

tarıma girmesi, teknolojik olarak üretim tekniklerinin gelişmesi, tarımdaki iş kapasitesini düşürerek daha az insan gücüne ihtiyaç duyulmasını sağlamaktadır. Bu durum da kırsalda yaşayan bireylerin kente göç etmesini sağlayan itici bir güçtür. (45) Gelişen teknolojiyle birlikte ortaya çıkan; elektrik enerjisinin sanayide kullanılması, kara, deniz ve hava yolu ulaşımındaki değişimler, otomobil çağının ortaya çıkışı, bilgisayar ve iletişim teknolojisindeki gelişmeler kentlere göçteki önemli faktörlerdendir. Ayrıca kent ve köy yaşam biçimleri arasındaki ayrımlar da itici bir güç olmaktadır. Kentler için verilen siyasal kararlar ve yönetim yapısının özellikleri kentleşmeye neden olan siyasal etmenler olarak gösterilebilir. (45) Örneğin; Türkiye’de siyasal nedenlerden doğan zorunlu göç nüfus hareketlerinin yaşanmasına neden olmuştur. Türkiye Büyük Millet Meclisi İnsan Hakları Komisyonunun 1999 yılında yayınlamış olduğu Zorunlu Göç Raporu’na göre terör ve güvenlik endişesi sebebiyle doğu illerinde 3428 yerleşim yeri ve köy boşatılmış, binlerce vatandaş yerinden edilerek kente göç etmek zorunda kalmıştır. (49)

Kentleşme sürecinin kentlere olan etkisi göç edenlerin sahip oldukları kültür ve göç ettikleri yere uyum sağlayabilmeleri, yaşadıkları mekanlara sahip çıkmaları açısından önemli konuları barındırmaktadır. (50) Bilgiç, kentleşmeyi yerleşimlerin çehresi ve sosyo-kültürel seviyesini doğrudan etkileyen bir kavram olarak tanımlamaktadır. (51) Bu noktada kentleşmenin salt insanları kente çekme süreci olmadığı, insanların kentin yaşam biçimini benimsemesi anlamına da geldiği belirtilmelidir. (35) Yaşam biçimine uyum ya da kentli kültürün yayılması “kentlileşme” kavramının ortaya çıkmasına neden olur. Kentlileşmeyi, “kırsaldan kente gelen kişilerin kır kökenli kültürel alışkanlıklarının kent kökenli kültürel alışkanlıklara dönüşmesi” olarak tanımlamak mümkündür. (52) Ayrıca bu tanıma, kente göç edenlerin kentli insanın düşünme- davranış biçimini edinmesi, kente özgü tavır ve davranışlara bürünmesi kavramları eklenebilir. (36) “Kentlin ayrıcalığını yaşamak, kısıtlı da olsa kentin sunduğu olanaklarından yararlanmak isteyen kırsaldan göçle gelen gruplar, kentin çeperlerinde olası her yönde, çevresel kaynakların üstlerini hızla örterek düzensiz biçimde yerleşmekte; bütünleşip, kaynaşamadıkları kentin bu yeni yaşam alanlarına kırsal kültürlerini ve alışkanlıklarını taşımaktadırlar.” (53) “Köylü nüfusun kente



gelmesi ve emeğini arz etmesi ve hatta iş bulması onun kente uyumu için yeterli değildir. Kültürel bir değişim geçirmesi kentli yaşam kalıplarını benimsemesi, kentin fırsatlarını değerlendirebilmesi gerekmektedir. Bu kısa sürede gerçekleşen bir olgu değildir.” (39) Bir başka deyişle kentlileşmenin etkileri daha uzun sürelerde gözlenebilen etkilerdir.

Kentlileşme süreci mekan kullanımında da farklı etkiler yaratmaktadır. “Kırsal düzende bir üretim alanı olan ev kentte artık sadece barınılan mekana dönüşmektedir. Örneğin; kırsal düzendeki iç-dış ilişkisi erken dönem gecekondualarında kısmen bulunsa da çok katlı gecekondualarda böyle bir ilişki yok olmuştur topraktan kopma gerçekleşmiştir.” (52)

Türkiye’deki kentleşmeyi, plansız ve karmaşık bir göç olgusunun şekillendirdiği ve bunun sonucunda kentleşmenin düzensiz bir şekilde ilerlediği söylenebilir. Kentlerin hazırlıksız yakalandığı bu kentleşme türünün etkileri, kentsel mekanın büyük bir bölümünü oluşturan konutları etkilemiştir. 1950’li yıllardan itibaren hız kazanan kentleşme süreciyle, var olan konut sayısının göçle gelen nüfusu karşılayamaması sonucu, konut ihtiyacı toplumsal bir sorun olmuştur.

### **3.2. Konut Sorunu**

Konut sorunu, kişilerin konut gereksinmesinin eksik karşılanması ya da hiç karşılanamamasıdır. (54) Türkiye’de “Merkezi ve yerel yönetimler kentlere göçle gelen kitlelerin konut ihtiyaçlarını karşılayamadıkları gibi; bu insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik uygun fiyatlı ve altyapılı arsa üretimini de gerçekleştirememişlerdir.” (55) Bu durum göç eden insanları farklı çözüm arayışlarına sokmuştur. Bu çözüm arayışlarından en belirginini gecekondulaşmadır. Göç eden kişilerden ödeyebileceğinden fazla kira istenmesi gecekondulaşmanın temel nedenlerindedir. Bu çözüm sanayi bölgelerinde fabrika civarlarında, iş merkezlerine yakın yerlerde konut yapma eğilimiyle ortaya çıkarmıştır. (56) Örneğin; Şekil 3.1’de yer alan Fikirtepe Mahallesi, 1950’li yıllarla birlikte başlayan yoğun göçle birlikte İstanbul’da bir ilk olurken, bu yıldan sonra yoğun yasadışı

yapılaşma başlamıştır. 1980 sonrasında çıkan imar afları gecekonduların bir kısmının yasallaştırılmasına ve çok katlılaşmasına yol açmıştır. (57)



**Şekil 3.1** İstanbul- Fikirtepe Mahallesi genel görünümü (58)

Gecekonduların en belirgin özelliği mümkün olduğu kadar az ücret ödeyerek, kalitesiz malzemeden inşa edilmesidir. (59,60,61) Türkiye’de 1955 yılındaki toplam gecekonduların sayısı 50.000 civarında iken, 2002 yılında yapılan Bina Sayımına göre 2.200.000 adet gecekondular bulunmakta ve 11.000.000 insan bu gecekondularda yaşamaktadır. Bu oran toplam nüfusun %27’si gibi bir orana karşılık gelmektedir.. (62) Toplam bina stoğu ve nüfus içindeki oranı, gecekondular kullanımının oldukça yüksek olduğu sonucunu ortaya koymaktadır.

Konut sorununun bir başka boyutu da, nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamalarıdır. Ayrıca nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek kira ödemeleri anlamına gelmesidir. Nitelikli konut ve çevresi; bireylerin yaşam kalitesini artırması ve yaşanabilir özelliği açısından önemlidir. 1996’da yapılan Habitat II İnsan Yerleşimleri Konferansı için hazırlanan Ulusal Rapor’da yaşanabilirlik bireysel ve toplumsal refah ve mutluluk ile kişilerin bir yerleşimde yaşamaktan duyduğu

doyumuna doğrudan katkıda bulunan insan yerleşimlerinin, mekânsal özellik ve nitelikleriyle ilgisi olarak vurgulanmaktadır. (63) Yaşanabilirlik ve yaşam kalitesi konut ve çevresi için vazgeçilemez unsurlardır. Bu unsurları barındıran yeterli konut hakkı Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme ile 1966 yılında kabul edilmiştir. Sözleşmenin 11.1 maddesine göre “Taraf Devletler, herkesin, yeterli beslenme, giyim ve konut da dâhil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler.” (64) Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II için hazırlanan Eylem Planında yeterli konut şöyle tanımlanmıştır: “Yeterli konutun anlamı, başını sokacak bir dam ile sınırlı değildir. Aynı zamanda yeterli mahremiyet; yeterli mekan; fiziksel erişilebilirlik; yeterli güvenlik; yeterli yararlanma güvencesi; yapısal sağlamlık ve dayanıklılık; yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma; su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli temel altyapı; uygun çevresel kalite ve sağlık ile ilgili faktörler; iş ve temel kolaylıklar açısından yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla edinilebilmesi demektir “ (65) İnsan Yerleşmeleri ve Barınma İçin Küresel Strateji Komisyonu, yeterli konutu; “yeterli mahremiyet, yeterli mekan, yeterli güvenlik, yeterli aydınlanma ve havalandırma, iş ve temel kolaylıklara ilişkin yeterli konum ve yeterli temel altyapı’nın uygun maliyetle elde edilebilmesidir.” olarak tanımlamaktadır. (66) Ülkemizde Çizelge 3.2’de görüldüğü üzere 2000 yılında yapılan araştırmaya göre 2.186.881 adet ruhsatlı konut açığı bulunmaktadır. “Konut fazlası görülen illerde ruhsatlı ve ruhsatsız konut fazlası gibi bir ayrıştırmaya gidildiğinde, pek çok ilde ruhsatlı konutun yetersiz kaldığı ve gözlenen konut fazlasının ruhsatsız konut stoğundan kaynaklandığı görülmektedir. Türkiye’de konut probleminin nicelik sorunundan nitelik sorununa dönüştüğü gözlenmektedir.” (67)

**Çizelge 3.2** İller itibariyle ruhsatlı konut açığına göre sıralanmış konut ihtiyacı ve ruhsatlı konut sayısı ([www.konut.gov.tr](http://www.konut.gov.tr), 2000)

İLLER	KONUT İHTİYACI	İNŞAAT RUHSATI İZİNİ SAYILARI	RUHSATLI KONUT AÇIĞI
TOPLAM	9.789.145	6.972.264	-2.816.881
İstanbul	2.542.651	1.518.441	-1.024.210
Gaziantep	204.922	103.067	-101.855
Adana	312.899	217.991	-94.908
Şanlıurfa	134.682	49.256	-85.425
Diyarbakır	133.406	65.607	-67.800
İzmir	817.224	753.908	-63.316
Osmaniye	68.638	6.703	-61.935
<b>Konya</b>	<b>294.233</b>	<b>232.835</b>	<b>-61.398</b>
Ankara	937.139	879.513	-57.626
Kahramanmaraş	110.382	56.470	-53.911
Mardin	63.281	11.230	-52.052
Aksaray	62.473	12.228	-50.244
Hatay	132.300	85.783	-46.518
Van	68.161	22.616	-45.544
Bursa	416.683	371.342	-45.341
Erzurum	106.258	65.382	-40.876
İçel	231.609	191.431	-40.179
Malatya	101.902	65.287	-36.615
Karabük	42.211	5.644	-36.568
Trabzon	109.196	75.472	-33.724
Adıyaman	60.828	27.133	-33.694
Düzce	31.742	819	-30.923
Ağrı	38.363	7.882	-30.481
Batman	40.471	10.524	-29.947
Bitlis	35.373	6.453	-28.920
Tokat	83.650	55.188	-28.462
Yalova	40.717	12.861	-27.857
Şırnak	27.768	632	-27.857
Yozgat	65.356	39.292	-26.064
Eskişehir	150.170	124.243	-25.927
Manisa	194.849	172.422	-22.427
Kars	32.488	12.961	-19.527
Sivas	85.125	65.914	-19.211
Kütahya	84.631	65.876	-18.755
Ordu	84.546	66.943	-17.602
Muş	22.944	6.137	-16.807
Sakarya	113.354	97.493	-15.860
Uşak	52.081	37.323	-14.758
Hakkari	18.127	5.176	-12.951
Karaman	29.229	16.380	-12.850
Kilis	14.618	2.104	-12.514
İğdır	15.741	3.616	-12.125
Samsun	151.540	139.746	-11.795
Erzincan	31.095	20.142	-10.953
Isparta	79.713	68.824	-10.889
Afyon	83.170	72.282	-10.888
Bingöl	20.408	10.412	-9.995
Burdur	42.418	33.153	-9.265
Kayseri	172.427	163.241	-9.187

Kocaeli	184.068	175.049	-9.019
Ardahan	8.496	369	-8.127
Bartın	13.583	5.824	-7.758
Amasya	49.333	41.590	-7.743
Rize	46.862	39.471	-7.391
Gümüşhane	14.470	7.335	-7.135
Tunceli	12.350	5.727	-6.623
Çankırı	28.224	22.229	-5.995
Bilecik	36.003	30.038	-5.965
Giresun	64.343	59.285	-5.058
Bayburt	6.597	1.964	-4.633
Antalya	281.100	277.067	-4.033
Artvin	20.761	16.886	-3.875
Kırşehir	33.256	30.602	-2.654
Niğde	33.358	32.897	-2.461
Kırklareli	58.389	56.133	-2.256
Siirt	21.470	20.327	-1.143

Türkiye'deki toplam bina verileriyle ilgili bilgi sahibi olunması açısından 2000 Yılında yapılan Bina Sayımına göre; toplam 7.838.675 adet binanın var olduğu görülmektedir. Bunların %74,9'u konut amaçlı kullanılmaktadır. (68) İnşaat Mühendisleri Odasının 2009 yılında yaptığı araştırmaya göre 2000 yılı konut ihtiyacı 10.906.368 adet, 2010 yılı konut ihtiyacı 13.766.711 adet, 10 yıllık konut ihtiyacı artışı ise, 2.860.343 adettir. Toplam konutun % 40'ı kaçak ya da ruhsatsız, bina stoğunun % 10'u yenilenmeli, % 30'unun ise onarılması gerekmektedir. Buna göre her yıl konut açığının giderilmesi için 40 bin konut üretilmelidir. (69) Türkiye'deki konut sorununu yalnızca üretim yetersizliğiyle kısıtlamak eksik bir yargı olur. Bu noktada kiracı sayısının yüksekliği, gecekondu alanlarının varlığı sorunu daha üst bir boyuta taşımaktadır. Alt ve orta sınıfın konut edinmesindeki ekonomik güçlükler, bu sınıflara yönelik tutarlı ve uzun süreli bir sosyal konut politikasının olmayışı sorunu büyütmüştür. "Ülkemizdeki bu sorun ancak alt ve orta sınıfa yönelik konut üretiminin artırılmasıyla aşılabılır." (70)

Konut sorununa yönelik gelişmiş ülkelerde getirilen çözümler mevcut konutları korumak ve kalitesini yükseltmek şeklindedir. (71) Ancak Türkiye'de, her yıl ortalama 10-15 bin kadar yapı ömrünü tamamlamadan, daha fazla kazanç getirecek bir yapıya dönüşmesi için yıkılmaktadır. Büyük kentlerde 30-40 yaşındaki yapılar, bazen daha da erken yıkıma zorlanmaktadır. Bu durum konut gereksinmesini

arttırmakta ve halkın daha uzun yıllar ihtiyacına karşılık verecek olan bu yapıların yıkılması ile ekonomiye de zarar verilmektedir. (45) Burada Tekeli'nin de belirttiği gibi konut sorununu yalnızca yeni konutların sayısını artırarak çözüm getirmek değil, konut-çevre kalitesinin yükseltilmesi ve var olan konut stokunun da değerlendirilmesi yöntemine de başvurulabilir. (72) Ancak bu noktada da çeşitli problemler ortaya çıkacağı öngörülmektedir. Örneğin; İstanbul'da mevcut yapı stoğunun %60'ının ruhsatsız ve niteliksiz olduğu göz önünde bulundurulursa; bu yapıları güçlendirmek, ruhsata bağlamak bu kaçak yapı stoğu sorununu daha da büyütecektir. Kaçak, sağlıksız yapı stoğunun yap-sat süreci ile yenilenmesi de "ülkede ruhsatlı ya da ruhsatsız niteliksiz ve her türlü afet riskine açık, çok katlı durduğu yerde yıkılabilen bir konut stoğu üretmiştir." Bu yapı stoğunun değerlendirilip sağlıklı ve nitelikli bir hale gelememesinin nedeni, bu probleme yönelik kalıcı çözüm üretilemeyişindedir. (67)

### **3.2.1. Türkiye'de Konut Politikaları**

Ülkemizdeki toplumsal olaylar belirleyici faktör olarak ele alındığında uygulanan konut politikaları cumhuriyetin kurulmasından sonra dönemsel olarak 4 grupta toplanabilir.

#### **3.2.1.1. 1923-1950 Dönemi**

Cumhuriyetin ilk yıllarını kapsayan ve Plansız Dönem olarak adlandırılan 1923-1950 yılları arasındaki dönemde, devletin konut sorunu ile ilgili geliştirdiği köklü bir politikaya rastlanmamaktadır. (31) Bu dönemde ekonomisi tarıma dayalı, nüfusu köylerde toplanmış bir toplum yapısı mevcuttur. 1950 yılına kadar kentleşme düzeyi oldukça düşüktür. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verilerine göre nüfusu 100,000'in üzerine çıkan kent sayısı 1927 yılında iki, 1950 yılında ise beştir. Nüfusu 10.000'i geçen yerler kent sayıldığında, toplam nüfus içinde kentsel nüfusun oranı 1927 yılında yüzde 16.4 iken, 1950 yılında ancak yüzde 18.5 olmuştur. (73)

Sey'e göre, Cumhuriyet'in ilk yılları konut yapımı açısından durgunluk dönemidir. Bunun nedeni yeni konut yapımına ihtiyaç duyulmamasından ziyade savaştan çıkmış

bir ülkenin kaynaklarının yetersizliğindedir. (74) Bilgin de 1920-30'lu yılları henüz kitlesel konut talebiyle yaygın olarak karşılaşılmadığı dönemler olarak açıklar. (75) Konuya ilişkin Tekeli, bu dönemdeki kitlesel konut talebinin olmayışını, kentleşmenin ve nüfus artış hızının düşük olmasına bağlar. Tekeli'ye göre bireysel konut üretimleri toplumun konut gereksinmesini karşılamak için yeterli olmuştur. (39)

Bu dönemin kentsel politika bakımından dikkati çeken özellikleri olarak, merkezi devletin yerleşmesi, sokakların yeri ve konutların numaralanmasını da içeren biçimde devletin toplum üzerindeki denetim ağlarının oluşturulması, Kemalizmin model bir kenti olarak tasarlanan yeni başkent Ankara'nın imarıyla ilgili çabalar söylenebilir. 1930'lu yılların devletçiliği, sınırlı kaynakları sanayileşmeye ayırdığı için, ülkedeki kentsel dokunun iyileştirilmesine devlet yeterli kaynağı ayıramamıştır. (76, 77) 1930 yılında çıkan "Belediye Kanunu"yla belediyelere; ucuz belediye konutu yapmak ve gelişme alanlarında arazi alarak, bina yapmak isteyenlere satmak görevi verilmiştir. Ancak belediyeler isteğe bağlı bu görev için diğer zorunlu görevlerini yerine getirmeden ve bu iş için bütçe ayıramayacaklarından konut üretme görevini üstlenmemiştir. (77)

1930'lu yıllar ilk defa yapı kooperatiflerinin kurulmaya başlandığı dönemdir. Şekil 3.2 'de görülen ve ilk örnek olan Ankara Bahçelievler Yapı Kooperatifi üst ve orta gelirli bürokratlara yönelik kurulmuş olup, 1945'e kadar yapı kooperatifi sayısı 45'i bulmuştur. (78) Bu dönemdeki en önemli gelişmelerden biri memurların konut ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik çalışmalardır. 1944 yılında "Memur Konutları" yasasının kabul edilmesiyle, memur konutları üretimi devletin görevleri arasında girmiştir. Ankara'da 434 konutluk bir toplu konut uygulaması olan Saraçoğlu Mahallesi üst düzey bürokratlar için yapılmıştır. (77)



**Şekil 3.2** Ankara-Bahçelievler Mahallesi (79)

Bu dönemdeki göçün en büyük etkisi Ankara’da gecekondulaşmanın başlaması şeklinde görülmüştür. 1950’li yıllarda Ankara nüfusunun üçte birinin gecekondularda yaşadığı varsayılmaktadır. Bu durum uygulanan politikaların çözüm niteliğinde olmadığına göstergesidir. 1948 yılında çıkan “5218 sayılı Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında Kanun” belediye sınırları içindeki gecekondular yasal bir duruma dönüştürülmüştür. Bu yasa sayesinde, “gecekonduların işgal ettiği hazine arazisi belediyeye devredilmekte ve bu sayede ucuza üretilen arsalar gecekonduların sahiplerine ya da ev yapmak isteyenlere tahsis edilmektedir.” Ayrıca aynı yıl çıkan 5228 sayılı “Bina Yapımını Teşvik Yasası” da belediye sınırları içindeki tüm hazine arazilerini kapsayarak, belediyelerin konut yapılması için arsa üretme görevini genişletmiştir. İki yasa da üretilen ucuz arsaların satılarak özel mülkiyete geçirilmesinin önünü açmıştır. (77, 80)



### 3.2.1.2. 1950-1980 Dönemi

2.Dünya Savaşı sonrası savaşın izlerini üzerinden atmaya çabalayan bir toplumsal hareketlilik vardır. Kentleşmede yaşanan hızlanmayla birlikte, büyük kentler ciddi oranda kırdan göç almıştır. Bu dönemde ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkarmıştır. Çok partili sisteme geçilmesi, sendikaların kurulmasıyla birlikte 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulması önemli gelişmeler olarak dönemi etkilemiştir. (45)

Bu dönemdeki başlıca sorunu Çoban; “Emekçinin Barınma Sorunu” olarak adlandırmıştır. “Tarımda traktör kullanımının artması emekçinin kırdan kopmasına yol açan bir unsur iken, hem sanayileşme hem de işçi ve memur kesimlerinin ücretlerindeki reel iyileşme, kentleri, kırdaki emekçiler için bir çekim merkezi haline getirmiştir.” (77) Tüm bu etkilerin bir sonucu olarak 1950 yılında %18.5 olan kentsel nüfus, 1980 yılında %45.4'e yükselmiştir. (73) Göç ile gelen bu nüfus kentlerdeki altyapının yetersizliğinden dolayı konut ihtiyacını kent çeperindeki hazine ve özel araziler üzerine gecekondu inşa ederek gidermiştir. (81) Önceki yıllarda yalnızca başkent Ankara'da var olan gecekondu sorunu bu dönemde tüm büyük şehirlerin de sorunu olmuş ve hızla yayılmıştır. Bu dönemdeki konut üretiminin %40'lık bir bölümü gecekondudur. (75) 1953 yılında 80 bin olan gecekondu sayısı, 1960 yılında 240 bine, 1983 yılında 1.5 milyona ulaşmıştır. (41) Devletin bu dönemde gecekondu ile mücadele konusunda çıkardığı birçok yasa bulunmaktadır. 1950'ye kadar yürürlükteki 1580 sayılı “Belediye Kanunu”nda belediyelerin zorunlu görevleri arasında konut üretme olmadığı için belediyeler bu yıla kadar konut üretimine kaynak ayırmamışlardır. (82) 1959 tarih ve 7367 sayılı “Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun” ile de hazine mülkiyetindeki arazi ve arsalardan, belediye sınırları içinde bulunanların, imar planlarının olup olmadığına bakılmaksızın gecekondu yapımının önlenmesi amacıyla belediyelere devredilmesi öngörülmüştür. “1953 tarih ve 6188, 1959 tarih ve 7367, 1976 tarih ve 1990 sayılı “İmar Affı” yasaları ve 1966 tarih ve 775 sayılı “Gecekondu Kanunu” gecekondulaşmayla mücadele konusunda, etkili politikalar geliştirilmesini önlemiştir.” Bu dönemde çıkarılan imar aflarında ve 1966 tarihli Gecekondu

Kanununda ıslah edilebilecek gecekonduların iyileştirilmesini ve yeni gecekonduların yapımının engellenmesini içeren tedbirler bulunmaktadır. (83) Ancak bu tedbirlerle, gecekondular mahallelerdeki konut kalitesi ve altyapı imkânlarının artırılması sonucunda gecekonduların yapımı ticarileşmiş, yasallaşmış ve siyasi çıkarlar doğrultusunda çözülemez bir problem olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. (84) 1972'deki metropoliten alanlarda metropoliten nazım planı yapma yetkisini İmar İskan Bakanlığı'na veren 6735 sayılı "İmar Kanunu"nun etkisiyle Tekeli'nin deyişiyle büyük kentlerin fiziksel mekanında da değişim gerçekleşmiş; boş arsalar yapılaşmış, kente yeni büyük yapı alanları eklenmiş; ve 'azman kentler' oluşmuştur. (85)

1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığının kurulmasıyla, konut ve kentleşme sorunlarına yönelik çözüm üretme görevinin Bakanlığa verilmesiyle; imar planları hazırlama, uygun konut politikaları üretme, uygun yapı malzemesi temin etmek bakanlığın sorumluluğuna girmiştir. (55) Bu görevler doğrultusunda kendine bağlı olan yönetim birimlerini Bakanlık seferber etmiş; gecekondular önleme bölgeleri oluşturma ve evini yapana yardım gibi uygulamalar gerçekleştirmiştir. Ayrıca 1960 sonrası birçok konut seminerleri düzenleyerek konut sorununu yoğun bir ilgi odağı haline getirmeyi amaçlamıştır. (86)

Siyasi olayların da uygulanan konut politikaları üzerindeki rolü tartışılmaz bir gerçektir. Bu dönemin en önemli siyasi olayı, 1960 yılı 27 Mayıs askeri müdahalesidir. Bu müdahale ile Anayasada "sosyal devlet ilkesi" kabul edilmiş, emek ve sermaye arasındaki farkın kaldırılması amaçlanmıştır. Anayasa konut sorununu sosyal bir hak anlayışıyla çözüme kavuşturmayı hedeflemiştir. Bu amaçla 1961 Anayasasının 49. Maddesinde "Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" ifadesi yer almıştır. (85) Ancak tüm bu çözüm arayışlarına rağmen kırdan kente göçle gelenlerin talep ettiği kentsel altyapı ve hizmetler yerel yönetimlerce göz ardı edilmiş, kentsel sorunların çözümleri özel sermaye ve bireysel toplulukların eline bırakılmıştır. (87)

Bu dönemde metropoliten kentlerde yeni iş alanları oluşurken yeni konut biçimleri de ortaya çıkmıştır. Gecekondulaşma hızla devam ederken aynı zamanda kent içinde apartmanlaşma da yaygınlaşmıştır. (88) 1965 yılında çıkan “Kat Mülkiyeti Yasası” ile 1-2 katlı evlerin yıkılıp çok katlı apartmanların yapımı ve yap-satçılığın yaygınlaşması sağlanmıştır. (89) Bu kanun ile belirli bir arsaya yapılacak ödemenin bir grup tarafından paylaşılmasıyla çok katlı apartman bloğu üretilmesinin yolu açılmış ve bu model yaygınlaşmıştır. (90) Bu dönemdeki konut üretiminin %40-45’lik kısmını gecekondu oluştururken, diğer % 40-45’lik kısmı yap-satçı üretim oluşturmaktadır. (91) Genellikle kat karşılığı elde ettiği arsa üzerinde az sermayeyle ürettiği konutları satarak kendisine uygulama alanı bulan yap-satçılık Türkiye’de geniş bir üretim alanı bulmuştur. Ancak “yapsatçılık, birim başına yüksek maliyetli az sayıda konut yapılması ve piyasa koşullarında konuta talebi olan yüksek gelir gruplarına yönelmesi gibi nedenlerle konut sorununun çözümünde bir seçenek üretme kapasitesine sahip değildir.” (77, 92) Bu açıdan yap-satçılık alt ve orta gelir gruplarına yönelik bir çözüm niteliğinde olmamış, “yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan kentler” meydana getirmiştir. (93)

Gecekondulaşma ve yap-satçılığın yanında bu dönemde başlayan bir diğer konut sunum biçimi de kooperatifleşmedir. Konut üretiminin kalan %10’unu oluşturan bu üretim biçimi, düşük ancak düzenli gelir garantisi olan grupların elverişli kredi ve arsa olanaklarıyla mülk konut edinmelerini amaçlamıştır. (91) “Büyük kentlerde 1950’lerde başlayıp, 1960 sonlarına kadar süren apartmanlaşma süreci, 1970’lerde çok daireli tek bloktan, büyük ölçekli konut topluluğu üretimine doğru gelişmeye başlamıştır.” (74) 1969 yılında 1163 sayılı “Kooperatifler Kanunu”nun kabul edilmesiyle kooperatif sayısında belirgin bir artış olmuştur. 1970’li yıllar toplu konut üretiminin yavaş yavaş belirdiği yıllar olmakla birlikte kooperatifçiliğin de üretim biçimi olarak en yaygınlaştığı zamandır. İşçilere konut edinmeleri için kredi imkanı verilmesi, sendikaların kurduğu kooperatiflerle kooperatifçiliğin özendirilmesi sağlanmıştır.

Ayrıca bu dönemde “Menderes İmarı” olarak bilinen uygulamalar da yer almıştır. Tarihi dokuda önemli kayıp ve zararlara neden olan bu uygulamalarda özellikle İstanbul eski kent dokusu yer yer yıkılarak apartmanlaşmış ve geniş yollar açılmıştır. İlk kentsel yenileme örneği olarak kabul edilebilecek olan bu uygulama, eskiyi yıkarak yerine yenisini yapmayı öngörmektedir. (94) Resim 3.3’de görüldüğü üzere Adnan Menderes’in “modern-batılı İstanbul” fikriyle ortaya çıkan, geniş cadde ve bulvarlar açma, meydanlar oluşturma, gökdelenler inşa etme düşüncesi, İstanbul’da büyük yıkımlara neden olmuştur. Aydın Boysan İstanbul imarı ile ilgili şunları söylemiştir: “Eski İstanbul sanki dilimlendi. Yeni caddeler-meydanlar şebekesi ağı, suriçi eski İstanbul’un üstüne çöktürüldü. Her açılan bulvar, şehrin bağrında yüzlerce metre genişlikte şehir şeritlerini kazıdı-kaldırdı. Arada kalan yerlerdeki arazi parçalarına, yüksek katlı bitişik nizam yapı ruhsatları verildi. Nüfus yığılması, düşüncesizce teşvik edildi. İstanbul Üniversitesi, hatta Belediyenin kendisi gibi kuruluşlar, vahşi kitleli binalarla şehrin eski mahallelerine ve tarihi bölgelerine yayıldı. Eski İstanbul’un üzerine yeni bir İstanbul çöktü ve eskisini tarihe gömdü. Eski İstanbul’dan hâlâ gözle görülebilenler, gömülen tarihi şehrin sanki mezar taşlarıdır.” (95)



**Şekil 3.3** Vatan Caddesi yapımında yıkılan yapılar(Aksaray Valide Sultan Cami Meydanı) (96)

Özetle 1950-1980 yılları arası kentleşmenin hızla arttığı, kırdan kente göç eden emekçilerin konut sıkıntısı yaşadığı ve buna çözüm olarak gecekondulaşma, yap-sat, kooperatifleşme gibi sunum şekillerinin ortaya çıktığı bir dönemdir. Yapılan birçok af ve çıkarılan yasalarla gecekondu yasallaşmış ve adeta desteklenmiştir. 1970'lerin sonuna gelindiğinde konut politikasının yetersiz kaldığı Devlet Planlama Teşkilatı'nın resmi belgesinde açıkça belirtilmiştir: "Kamu kesiminin konut yapımında çok yetersiz kalması, arzın talebi karşılayacak düzeyde olmaması ve konut fiyatlarının yüksekliği, özellikle kente yeni göç eden nüfusun barınma gereksiniminin karşılanmasını gecekondulaşmaya bırakmıştır. Büyük kentlerin çevresi gecekondu kuşaklarıyla sarılmış bulunmakta, nüfusun yüzde 50'den çoğu gecekonduarda oturmaktadır." (97) Bu resmi belge gecekondulaşmaya karşı çıkarılan yasalar ve afların başarıya ulaşmadığını destekler niteliktedir. Ayrıca gelişmiş ülkelerin çoktan terk ettikleri yıkıp, yeniden yapma yöntemi de bu dönemde Türkiye'de uygulanmıştır. Tüm bu faktörler birleşince, kapasitesinin üstünde bir yoğunluğa sahip, altyapı problemleri giderilemeyen, problemler kentler ortaya çıkmıştır.

### **3.2.1.3. 1980-2000 Dönemi**

1980 sonrası tüm dünyada süregelen küreselleşme eğiliminin Türkiye'yi de etkilediği ve ekonominin dışa açıldığı bir dönemdir. 1970'lerin sonlarına doğru iflas eden konut politikasıyla birlikte ekonomi de çıkmaza girmiştir. (98) Konutun devlet ve toplum tarafından algılanış biçimi değişmiş, 1970'lerin sosyal devlet anlayışı içerisinde sosyal bir güvence olarak görülen konut, 1980'lerde yatırım ve rant aracı olarak görülmeye başlanmıştır. (99) Yeni liberal politikalarla birlikte, para piyasalarında nakit sıkıntısı, enflasyonu düşürme gayretleri, kamu harcamalarındaki kesintilerin en fazlasının konut sektöründe yaşanmıştır. Ayrıca sanayi birimleri, organize üretim birimlerine dönüştükçe kent dışına çıkmış ve işçi talebini çevresinde kurulan ruhsatsız konutlarda yaşayan kişilerden karşılamıştır. Küçük ölçekli üretim merkezleri de kent içindeki tarihi merkezlerde yer seçmiştir. Böylece kent dışında hem üretim hem de yaşam alanları oluşurken, kent içinde de çalışma birimleri meydana gelmiştir. (88) Oluşan yapı stoğu, kent içinde sağlıklı çevreler

yaratmakta, bu niteliksiz konutlar afet riski karşısında insanların can güvenliğini tehdit etmektedir. (55)

Kentsel nüfusun artışı bu dönemde de hızla devam etmiştir. 1980 yılında %43.9 olan kentsel nüfus, 2000 yılında %65'e yükselmiştir. (100) Göçün bu dönemdeki niteliğinde değişimler olmuştur. Doğu illerindeki siyasi karışıklık nedeniyle köyler boşaltılmış ve göç kaçınılmaz olmuştur. (101)

Bu dönemin en önemli gelişmeleri; yeni bir anayasanın yürürlüğe girmesi, 1984 yılında Toplu Konut İdaresinin kurulması ve konut politikalarıyla ilgili çıkarılan yasalardır. Dönemin başında yürürlüğe giren 1982 Anayasası, konutu "konut hakkı" başlığı altında bir hak olarak düzenlemiştir. 1961 Anayasasındaki yoksul ve dar gelirli kesimin konut gereksinmesinin karşılanması, 1980 sonrası neoliberal kapitalizm politikası gereği olarak terk edilmiştir. Devlet konut gereksinmesini karşılayacak önlemler alacak ve kentlerin ve çevre koşullarını dikkate alan bir planlama yapacak ifadeleri anayasada yer almıştır. (77)

1981'de yürürlüğe giren 2487 sayılı "Toplu Konut Yasası", bütçeden %5'ten az olamamak koşuluyla kaynak ayırmayı amaçlayan, yeterli kaynak bulunamadığından dolayı da uygulama alanı bulamayan bir yasadır. (102) 1984 yılında 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal'ın talimatıyla kurulmuştur. Toplu Konut Kanununun kabul edilmesi konut politikaları açısından önemli bir kırılma noktasıdır. Bu kanun, toplu konut projelerinin hayata geçirilmesini, konut kredisi verilmek üzere Toplu Konut Fonunun oluşturulmasını, gecekonduların dönüştürülmesini ve tarihi konut stokunun iyileştirilmesini amaçlar. Bu kanunun sonucunda birçok kooperatif ve kooperatif birlikleri kurularak çok sayıda konut üretilmiştir. Bu döneme ait en önemli örneklerden bir tanesi Şekil 3.4'de görülen Ankara Batıkent Projesi'dir. Projenin amacı dar gelirli kesimin gecekondulara yönelmesini engelleyerek, konut sahibi yapmak olsa da ilerleyen dönemlerde dar gelirli kesimin ekonomik problemleri nedeniyle, proje orta gelirli gruba hitap etmiştir. Ankara Belediyesi öncülüğünde

kooperatif biçiminde 55 bin konut üretilmiştir. (77) Toplu Konut Yasasının etkin olarak uygulandığı bu yıllarda sektörel bir canlanma meydana gelmiştir. 1977 yılında özel konut yatırımlarının aldığı pay %29,4 iken, 1988 yılında % 36'lık bir paya sahip olmuştur. (98)



**Şekil 3.4** Ankara Batıkent Yerleşmesi (103)

2487 sayılı “Toplu Konut Yasası” ile getirilen “yasadan yararlanmak isteyenlerin alt ve orta gelir grubuna tabi olması” ibaresi 2985 sayılı “Toplu Konut Yasası”nda yer almamıştır. 100 metrekare olan konut kullanım alanı 150 metrekareye çıkarılarak, lüks konut üretiminin önü açılmış, yasa dar ve orta gelirliilerin konut sorunu için bir çözüm olamamıştır. (88) Ayrıca 1984-1997 yılları arasında 885 bine yakın toplu konut projeleri içindeki konuta, Toplu Konut Fonu tarafından kredi verilmiş ancak bu fondan dar gelirliiler yararlanamamıştır. (104)

Bu döneme ait bir başka önemli gelişmeyi, Işık ve Pınarcıoğlu'nun kentleşme süreçlerine dair tespitlerinde görmek mümkündür. Bu döneme, farklılaşma ya da çeşitlenme ile ortaya çıkan ayrışma eğilimleri damgasını vurmuştur. “Bir uçta, kentin çeperinde eskisinden çok farklı yöntemlerle ve ilişkilerle var kalmaya çalışan ve bu uğurda daha önceden yapmayı tasavvur bile edemeyeceği çok şeyi yapmaya hazır kent yoksulları; arada bir yerde kooperatifler yoluyla kentteki paylaşım kavgasına

katılan ve kent çeperindeki geniş arazilere göz diken orta sınıflar ve diğer uça, kentin en prestijli alanlarında ‘kapattığı’ arazilerde özel güvenlik sistemleri ile korunan yüksek duvarların ardında yaşayan ve artık değil terk ettiği kente, topluma bile dönüp bakmayan üst sınıflar.” olduğunu belirtmiştir. (105) Bu ifadelerden de anlaşılacağı üzere kentin homojenitesi bozulmuş, üst gelir grubuna sahip kullanıcılar kent merkezinden uzakta, yalıtılmış, kendi kültür ve gelir düzeyindeki ailelerle birlikte “kapalı siteler”de yaşamlarını sürdürmeye başlamış, Şekil 3.5 ‘deki genel yerleşim planında görüldüğü üzere; kentle olan bağlarını minimuma indirerek, içe dönük bir yaşantıya sahip olmuşlardır. Konut bir statü aracı, gelir durumunu belli eden bir gösterge, yaşam tarzını simgeleyen bir varlık haline gelmiştir. (106, 107) İstanbul’da kapalı siteler ilk örnekleri Kemerburgaz’da görülmüştür., Çekmeköy, Bahçeşehir, Ümraniye, Sarıyer, Silivri, Şile’de kapalı sitelerin yoğunluğu oldukça fazladır. (108)



**Şekil 3.5** Alkent 2000 Sitesi genel görünümü (109)

Bu dönemi Görgülü ve Koca’nın şu ifadeleriyle özetlemek mümkündür: “Nüfusun hızla arttığı 1980’li yıllarda, Toplu Konut Yasası’nın çıkması ve bununla birlikte gelişen teşviklerle konut sektörü büyük bir patlama yaşamıştır. Bu anlamda çeşitli kollardan hızlı konut üretimi yapılmaya başlanmıştır. Daha sınırlı sayıda konut üretimi yapan yap-satçı üretimin yanında, özel sektör kent dışındaki boş ve büyük arazilerde hızlı bir şekilde toplu konut üretmeye başlamıştır. Diğer taraftan, nüfus artışı kent yaşamını daha da problemlili bir hale getirmiş ve kent dışında yapılmaya



başlayan yeni konut projeleri kent yaşamından uzaklaşmak isteyenler için bir çekim merkezi oluşturmaya başlamıştır. (110)

#### **3.2.1.4. 2000 Sonrası Dönemi**

2000 sonrası; kentleşmenin hızlandığı, konut sorununa yeni çözümler üretmek amacıyla yeni yasaların çıktığı, TOKİ'ye verilen yetkilerin arttığı ve belediyelerin konut üretiminde daha fazla söz sahibi olduğu bir dönemdir. Kentleşme oranı 2000 yılındaki %65 iken 2013 yılında bu oran %91.3 olmuştur. (111) Kentleşmenin bu hızına karşılık konut sorunu hala varlığını sürdürmektedir. 2002 yılında Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan 2002- 2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması sonuçlarında; 2000 yılı itibariyle 2.816.881 adet ruhsatlı konuta, 2010 yılı için ruhsatsız konut stoğu da dahil edildiğinde 771.568 adet konuta ihtiyaç vardır. (13) Ayrıca bu araştırmaya göre konut stokunun yaklaşık %62'sinin ruhsatlı olduğu, ancak yapı kullanım izinleri dikkate alındığında bu oranın %33'e düştüğü görülmektedir.

2003 yılında “Yerel Yönetimler ve Şehircilik Sempozyumu”unda Toplu Konut İdaresi Başkanı Erdoğan Bayraktar “büyük şehirlerde ve göç veren şehirlerimizde konut fazlası olduğunu ve bunların izinsiz, ruhsatsız ve düşük nitelikli konutlardan oluştuğunu, ülke genelinde toplu konutların dengesiz dağıldığını ve bu fazlalığa rağmen, hala konut ihtiyacı olan kentlerimizin bulunduğunu belirtmiş ve Devlet İstatistik Enstitüsünün 2000 yılı verilerine göre ülkemizde yıllık 280 bin adet konutun üretilmesi gerekliliğini” ortaya koymuştur. (112)

2003 yılında yapılan değişikliklerle TOKİ'ye bireysel ve toplu konut kredisi vermek, kentsel dönüşüm projelerini kredilendirmek, konutla ilgili şirketler kurmak ve var olan şirketlere ortak olmak gibi yetkilerini genişleten görevler verilmiştir. Buna karşılık TOKİ, 2003-2010 yılları arasında 435 bin konut üretmiştir. (113) Ayrıca TOKİ kentsel dönüşüm konusunda baş aktör durumuna getirilmiş ve bunun sonucunda toplam ürettiği konutun 50 binini kentsel dönüşüm kapsamında üretmiştir. (114) 58.Hükümet Döneminde “Acil Eylem Planı” hazırlanarak konut sorununun

çözümüne yönelik 500 bin konutun üretilmesi amaçlanmıştır. Bu hedef 2011 yılında gerçekleştirilmiş, 2023 yılına kadar yine 500 bin konutluk bir hedef belirlenmiştir. Çizelge 3.3'e göre 2013'de toplamda 609.094 adet konut üretilmiş ve bu konutların 509.154 (%85,74)'ü sosyal konut niteliği taşımaktadır.

**Çizelge 3.3** Acil Eylem Planı dahilinde üretilen konut miktarı (115)

Dar ve Orta Gelir Grubu	236.949	39,90
Alt-Yoksul Gelir Grubu	144.492	24,33
Gecekondu Dönüşüm	84.441	14,22
Afet Konutu Uygulaması	37.688	6,35
Tarım Köy Uygulaması	5.584	0,94
<b>Toplam Sosyal Konut</b>	<b>509.154</b>	<b>85,74</b>
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	22.974	3,87
Kay. Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	61.684	10,39
Toplam Kaynak Geliştirme	84.658	14,26
<b>TOPLAM</b>		<b>593.812</b>

TOKİ yerel yönetimlerle birlikte başlattığı kentsel yenileme programı kapsamında 267.840 konutluk gecekondu dönüşüm çalışmasını projelendirmiştir. Çizelge 3.4'de illere göre dağılımı görülen kentsel dönüşüm çalışmalarıyla 84.441 konutun yapımına başlanmış, 51.246 konut tamamlanarak teslim edilmiştir. (114)

**Çizelge 3.4** Kentsel dönüşüm kapsamında başlatılan konut uygulamaları (114)

İL	KONUT SAYISI	İL	KONUT SAYISI
Adana	1.578	İstanbul	6.489
Adıyaman	363	İzmir	3.888
Afyon	110	Karabük	1.236
Ağrı	1.288	Kars	1.450
Ankara	22.786	Kırıkkale	340
Antalya	1.176	Kırşehir	1.528
Ardahan	1.154	Kocaeli	2.049
Bayburt	156	<b>Konya</b>	<b>1.340</b>
Bingöl	1.333	Malatya	3.835
Bursa	3.533	Mardin	1.423
Çankırı	280	Mersin	720
Çorum	440	Nevşehir	3.019
Denizli	3.180	Niğde	702
Diyarbakır	1.272	Osmaniye	676
Erzincan	1.593	Samsun	3.398
Erzurum	1.700	Sivas	1.220
Eskişehir	1.207	Trabzon	1.514
Gaziantep	5.573	Uşak	912
Iğdır	80	Van	852

Yerel yönetimlere, 2005 tarih ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ile toplu konut yapmak, satmak, kiralamak, arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bankalarla işbirliği yapmak gibi görevler verilmiştir. Ayrıca 2010 tarih 5998 Sayılı “Belediye Kanunu”ndaki değişiklikle belediyelerin kentsel dönüşüm yapacağı alan genişletilmiş, kentsel dönüşüm ile ilgili her türlü sınır ve yetki belediyelere verilmiştir. Bu yetkiler kapsamında “kent içerisindeki kamu arazileri, gecekondu arazileri, açık alanlar, alanlar, büyük ölçekli kentsel yeşil alanlar, tarım alanları ve askeri alanlar” büyükşehir belediyelerine verilen yetkilerle belediyelerin yetkisine bırakılmıştır. Yerel yönetimlere verilen sınırsız yetkiyle, bu bölgelerde lüks konutlar ve rant merkezleri oluşmaya (55) 2012 yılında yürürlüğe konulan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla”; yerel yönetimler afet riski gördükleri yapıları yıktırabilmekte ve yeniden yapılaşmaya izin verebilmektedir. Yasanın amacı kent içindeki riski alanların belirlenerek buradaki yapıların yıkılması, zemine uygun yeni yapıların uygulanmasıdır. Ancak bazı durumlarda “uygulama bütünlüğü açısından” risk taşımayan yapılar da yıkılabilmektedir. (116) Ayrıca yasanın üst ölçekli bir plan zorunluluğu getirmemesinden kaynaklanan; İlçe belediyeleri sınırları içerisinde birden fazla alanın belirlenebilmesi durumu, tüm ilçeyi etkileyebilecek nitelikte olmaktadır. (117)

Bu döneme ait bir diğer önemli oluşum da 1990’larda başlayan üst gelir grubunun kent merkezinden uzakta, kapalı sitelerde yaşama isteğinin devam edip, bunun yanında yeni bir kavramın daha ortaya çıkmasıdır. Lüks konut sitelerinin kent merkezinden uzak yaşamına alternatif olarak, kent merkezine yakın ve çok katlı yapılar olarak oluşturulan “rezidanslar” bu dönemde inşa edilmeye başlar. (110) Şekil 3.6’da görüldüğü üzere İstanbul gibi büyük metropollerde şehir merkezine yakın rezidans bölgeleri oluşmuştur.



**Şekil 3.6** İstanbul-Levent rezidans yoğunluğu

### **3.3. Toplu Konut**

#### **3.3.1. Toplu Konut Kavramı**

Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren başlayan hızlı ve düzensiz kentleşme birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Önceki bölümlerde anlatılan bu sorunlara çözüm olarak toplu konut üretimi gündeme gelmiştir. Özellikle sanayileşen ve kentleşmenin etkilerinin yoğun olarak görüldüğü kentlerde hükümet ve yerel yönetimlerce kullanıcıların, yaşam kalitesi düzeyini arttırdığı düşünülerek toplu konut üretimi desteklenmektedir. (118) 1981 tarihli 2487 sayılı Toplu Konut Kanununda da toplu konut; “Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı tasdiklenmiş ve inşaatı hazır hale getirilmiş yerlerde en az 200, yeni açılacak ve yüzölçümü en az 15 hektar olan yerleşim yerlerinde inşa edilecek 750-1000 meskenin ve bunların ortak kullanılan tesis ve alanlarıyla, işyerlerinin bütünü” olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’na göre “Toplu Konut Bölgesi; Valiliklerce Toplu Konut İskan Sahası olarak onaylanan ve Belediyelerin mülkiyetinde bulunan, içinde en az dört yüz konutun yer alabileceği, Belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve İdare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen alanlar olarak tanımlanmıştır. Ayrıca Toplu Konut

Bölgesinde inşa edilecek konut, Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı kapsamına giren işlerin bütünüdür.” şeklinde tanımlanmaktadır. (119) Kanunlarda tanımlanan toplu konut kavramı; sosyo-coğrafik mekanda; ekonomik, sosyal, kültürel ve psikolojik nedenlerle bir araya gelen kullanıcıların; birbirleriyle ilişkiler kurduğu ve değişik gereksinmelerini gidermek için; sosyal tesisler, yeşil alanlar, dinlenme alanları, peyzaj elemanları, kültürel tesisler, ticaret alanları ve dini yapılar gibi özelleşmiş mekanlar barındıran toplu yaşam alanları olarak açıklanabilir. (120)

Toplu konutu diğer konutlardan ayıran en büyük özelliği altyapıyla birlikte tasarlanmasıdır. (121) Hasol’un belirttiği üzere “toplular konut sosyal ve fiziksel altyapıyla birlikte gerçekleştirilebilen çok sayıda konut birimidir.” Sosyal ve fiziksel altyapının toplu konut ve çevresinin ihtiyaçlarını karşılaması gerekmektedir. (33) Bu yüzden nüfus öngörüsüne bağlı olarak önceden yapılacak olan planlamanın önemi ortaya çıkmaktadır. Kaya’nın nüfus büyüklüklerini baz alarak yaptığı sınıflandırmada; kanunda da belirtilen 700-1000 meskenlik ve daha fazla mesken olan alanlarda bulunması gereken donatılar; çocuk oyun alanları, otopark, ilkököl, ortaokul, çarşı, spor merkezi, semt hizmet merkezi, sosyal tesisler, dini tesisler, tamirhaneler şeklinde belirlenmiştir. (122)

Ayrıca toplu konutlar Aslan’ın ifadesiyle sosyal seviye ve yaşam biçimi çeşitliliğini kapsayacak iç ve dış mekanda farklı sunumlar getirmelidir. (121) Bu yaklaşıma göre “konut dışı alanların insanların konut içinde yapamadıkları biyolojik, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte” bir çevresel kurguya sahip olmaları, yeterli ve gerekli olan donatıların bu alanlarda kullanılmasını içermektedir. Konut dışında geçirilen zamanda oluşacak sosyal ilişkilerin bu alanlarda sağlıklı bir şekilde yürütüleceği düşünülmektedir. (123)

Toplu konutu diğer konut üretim şekillerinden ayıran en önemli özellikler; hızlı bir şekilde üretilmesi, bu hızlı üretim için çoğunlukla ileri teknoloji kullanılması ve ekonomik olmasıdır. (121) “Toplu konut üretim sisteminin hedefi, kullanıcıların ihtiyaç ve isteklerinin optimum düzeyde karşılanması ve aynı zamanda konutları kısa

zamanda ve düşük maliyetle üretilmesidir. Bu amaçlara ulaşmakta teknolojik gelişme faktörünün önemi büyüktür.” (124) Bu bağlamda toplu konut, teknolojik gelişmesiyle birlikte şekillenen ve değişen sistemlerin kullanıldığı bir yapı bütünüdür.

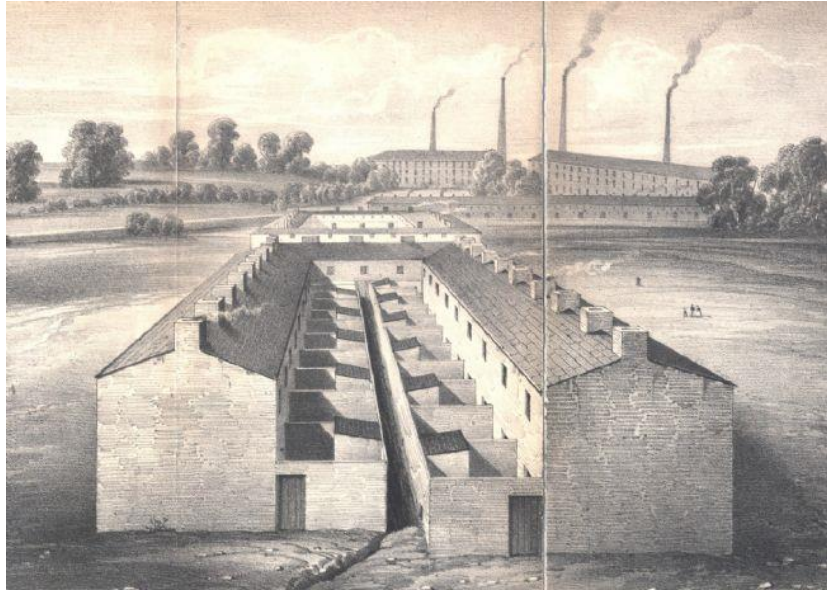
Toplu konut tanımına sosyal ilişkiler yönünden de bir bakış açısı sunan Suher toplu konutu; “insanların barınma gereksinmesini karşılayan, topluma yeni bir anlayış getirerek eski mahalle ve komşuluk ilişkilerine yeni bir boyut katan, bina toplulukları” olarak tanımlamaktadır. (125, 126) Bu ifadeye dayanarak, değişen yaşam koşulları, teknolojik etkiler ve aile yapısındaki değişimler nedeniyle geleneksel mahalle yapısı ve komşuluk ilişkilerinin toplu konut alanlarında dönüştüğü söylenebilir. Gökçe, bu alanlarda sosyal etkileşimin ilerleyebilmesinde, etkileşim alanlarının oluşturulması gerektiğini belirtmektedir. (127) Bu etkileşim alanları komşuluk ilişkilerinin gelişimini sağlayan, konut bahçeleri ve dış mekan kullanımları ile mümkündür. Gökten’in belirttiği üzere; komşuluk ilişkileri çerçevesinde konut tasarımları geliştirildiği gibi, topluluk anlayışı gelişmesi birey ve komşular arasındaki sosyal etkileşimi artırmak içinde konut çevresi dış mekanları tasarlanabilir. (128) Bu doğrultuda toplu konutların dış çevresinde yer alan, konut bahçelerinin sosyal bağların ve ilişkilerin oluşması ve gelişmesindeki yeri oldukça fazladır.

### **3.3.2. Toplu Konut Kavramının Tarihsel Gelişimi**

Tarihsel sürece bakıldığında, dünyadaki ekonomik yapılanmanın büyük değişikliklere uğraması, tarımda makineleşmeyle birlikte meydana gelen kırdan kente göç konut üretiminde de değişikliklere yol açmıştır. Teknolojinin gelişmesiyle endüstriyel yapım yöntemleri oluşturulmuş, üretim hızı yüksek ve ekonomik konutlar üretilmiştir. Öncelikle İngiltere’de daha sonraları Belçika, Almanya ve Fransa’da önemli toplu konut uygulamaları gerçekleşmiştir. (129)

18. yüzyıl endüstride ve üretim yöntemlerinde yapılmış olan icatlar yaşayışın değişmesine neden olmuştur. Bu değişim İngiltere’den tüm dünyaya yayılarak her

alandaki kendini göstermiş, barınma kültürünün de değişime uğramasına yol açmıştır. Öncelikle sanayileşen kentlerde nüfus artmış; Şekil 3.7’de görüldüğü gibi tek katlı, elektriği, suyu, kanalizasyonu olmayan işçi konutları ortaya çıkmıştır. İlerleyen dönemlerde işçi konutları sıra ev şekline alarak “kira konutu” ismini almıştır. (130) İngiltere’de başlayan bu değişim 19.yy’da Almanya’da da, farklı sosyal tabakadaki insanları barındırmayı amaçlayan “Kira Kışlası” adı verilen konutlar üretilmesine neden olmuştur. (131) Bu konutlarda kanalizasyonun olmayışı, yalnızca tek cepheden ışık alması sağlıklı yaşam koşulları oluşturmamaktaydı. Günümüzde neredeyse hiç kalmamış olan bu yerleşmeler, daha sonraları çıkarılan yasalarla değişime uğramıştır. (130)



**Şekil 3.7** Preston, Lancashire(1844) İşçi Konutları örneği (130)

Osmanlı Devletinde 19. yy’ın ikinci yarısında batılılaşma hareketlerinin etkisiyle farklı konut grupları üretilmiştir. 1870 yılında Sultan Abdülaziz tarafından saray mensupları için Beşiktaş Akaretler’de sıra konutlar inşa ettirilmiştir. Ayrıca 1890 yılında Taksim Surp Agop Vakfıyesi olan sıra konutlar ile 1918 yılında Laleli’de bir vakıf arazisi üzerine Harikzedegan Konutları (Şekil 3.8) olarak adlandırılan ve günümüzde Tayyare Apartmanları olarak bilinen 124 konut ve 25 adet dükkan içeren 4 adet konut bloğu inşa edilmiştir. (132,133,125)



**Şekil 3.8** Harikzedegan Konutları (emlakansiklopedisi.com)

1944 yılında, 4626 sayılı “Memur Konutları” yasası kabul edilmiş, Ankara’da 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi, üst düzey bürokratlar için kurulmuştur. (78) 1926 yılında Emlak ve Etyam Bankasının kurulmasıyla, 1947 yılında İstanbul’da Levent Mahallesi ve 1951 yılında İstanbul Koşuyolu Mahallesi kurulmuştur. (134) Bu mahallelerin genel dokusu az katlı ve bahçeli konutların bir araya gelmesi şeklindedir.

İlerleyen yıllarda kentleşme ve hızlı göçün artmasıyla birlikte ev tipi konut yapımından vazgeçilip, apartman tipi konutlara geçilmiş ve 1956-1960 yılları arasında Dördüncü Levent Mahallesi buna örnek olarak kurulmuştur. (135) Dördüncü Levent Mahallesi ile birlikte 1955 yılında projelendirilen ve kamu eliyle üretilen konut programlarının en kapsamlısı sayılabilecek olan Ataköy Mahallesi’nde karma konut tipolojileri yer almış, çok katlı ve az katlı konutlar yan yana tasarlanmıştır. (136)

Toplu konutların gelişiminde önemli bir başka nokta olan, 1984 yılında Toplu Konut İdaresinin de kurulmasıyla birlikte toplu konut üretimi artmış ve dar-orta gelir kullanıcı gruplarının konut sorununu çözmeye toplu konut bir yöntem olarak kullanılmıştır.



### 3.3.3. Toplu Konut Uygulamalarında Planlama İlkeleri

Toplu konutlar planlanırken dikkat edilmesi gereken planlama ilkeleri; yer seçimi, iç mekan ve dış mekan ilkeleri olarak sınıflandırılmaktadır.

#### 3.3.3.1. Yer Seçimi İlkesi

Toplu konut ve çevresinin planlaması yapılırken, diğer yapılar gibi, tasarımın uygulanacağı arsanın özelliklerinin detaylı bir biçimde irdelenmesi gerekmektedir. Arsaya ait; büyüklük, konum, topografya, iklim, rüzgar, ulaşım, altyapı, imar durumu, yönetmelikler ve manzara gibi fiziksel özellikler incelenerek tasarımın bu özelliklerin etkisiyle şekillenmesi gerekmektedir. (137)

Arsanın büyüklüğünün ve geometrik biçiminin bilinmesi; o bölgeye yapılması planlanan binanın büyüklük ve biçimlenmesini etkilemektedir. Arsanın sınırlarındaki yol, yapı ve açık alanlar gibi donatılar da arsanın kullanımını etkiler. (1) Özellikle toplu konut alanlarının yer seçiminde, ranta yönelik parçacıl yaklaşımlar, yükselip-yoğunlaşan, giderek yetersizleşerek sağlıksızlaşan kentsel çevrelerin oluşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle bu alanlar planlanırken üst düzey ve bölgesel politikaların ışığında gelişme stratejileri üretilmelidir. (53) Şekil 3.9’da görüldüğü üzere Bursa kentinde yapılan toplu konut uygulamaları keölçeğinde incelendiğinde bu yaklaşımın kentin dokusuna verdiği zarar görülmektedir.



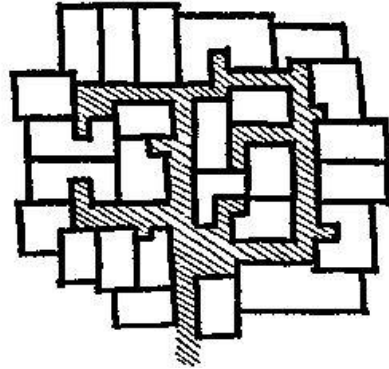
Şekil 3.9 Bursa TOKİ örneği (138)

Arsanın topografyası; eğimi, engebeleri ve diklikleri tasarımı etkileyecek olan faktörlerdendir. Şekil 3.8’de görüldüğü üzere eğimli bir arazide yapılan tasarımla düz bir arazide yapılan tasarım aynı değildir. Eğimle birlikte farklı kotlar ve bu kotlardaki mekanlar ortaya çıkacaktır. (1)



**Şekil 3.10** Eğimli-egimsiz yerleşim farklılığı(Karadeniz Bölgesi dokusu- Konya kenti dokusu) (139) (140)

Arsanın bulunduğu bölgedeki iklim ve oluşan rüzgarlarda tasarımı şekillendiren önemli unsurlardandır. Ülkemizde görülen soğuk, ılıman ve sıcak iklim özellikleri, bölgeler arasındaki iklim karakterlerindeki farkı göstermektedir. Örneğin; soğuk iklim bölgelerinde dışa kapalı bir yerleşmenin planlanması gerekirken, Şekil 3.11’de görüldüğü üzere, sıcak iklim bölgelerinde dışa daha açık, rüzgarın da konutun içine alınmasını sağlayacak çözümler üretilmelidir. Ayrıca günlük yaşamda en uzun süre kullanılan mekanların güneşten en fazla şekilde yararlanması sağlanmalıdır. (135) Güneye bakan mekanlar yaz aylarında güneş ışığını en az alacak şekilde, kış aylarında ise en fazla alacak şekile düzenlenmelidir. (1)



**Şekil 3.10** Sıcak iklim yerleşmelerine örnek (141)

Arsanın çevresindeki yollar ve trafik durumu binalara giriş-çıkışların belirlenmesinde önemli bir kriterdir. (1) Toplu konut alanlarının iş merkezlerine, şehir merkezine, eğitim ve sağlık yapılarına ulaşımının kolay olması erişilebilirlik açısından çok önemlidir. Toplu taşıma araçlarının arsaya yakın noktalardan geçmesi, durakların yakınlığı, planlama yapılacak olan arsa için olumlu sonuçlar ortaya koyar. (141) Ayrıca kamusal alanların (ticaret merkezleri, eğitim yapıları, sağlık yapıları vs.) yayalara erişim uzaklıklarının uygun olması gerekmektedir.

Tasarım yapılacak olan arsada su, elektrik, kanalizasyon, telefon gibi altyapı donatılarının sağlanması kullanıcının konforunu sağlayan etmenlerdendir. Alt yapı donatılarının eksikliği tasarım sürecini de etkileyecektir. Ek tesis ve yardımcı mekanlara gereksinim duyulması bina programını da etkileyerek, alınan tasarım kararlarını değiştirecektir. (1)

Bununla birlikte konut yerleşmelerinde arsanın Kaks, Taks ve Emsal oranları yerleşme tipinin belirlenmesindeki önemli faktörlerdendir. (142) Arsada çok katlı ya da az katlı konut tipinin seçilmesi bu oranların etkisiyle oluşmaktadır. Ayrıca imar yönetmelikleri; bitişik-ayrık durumlu blok, ön-arka-yan bahçe mesafelerini, binanın kaç katlı olabileceğini, mekan standartlarını açıklamaktadır. (1) Bu yönetmeliklerin belirlediği sınırlar içinde tasarım yapılmaktadır.

Konut yerleşmelerinde çok kullanılan mekanların manzaraya ve doğal güzelliklere yönlendirilmesi kullanıcının psikolojisini etkileyen bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. (1)

### **3.3.3.2. İç Mekan İlkeleri**

Kullanıcı, konut iç mekanında fiziksel ve psiko-sosyal gereksinimlerini karşılarken çeşitli eylemler yapmaktadır. Bu eylemler konutta çeşitli mekânsal ayrışmalara yol açmaktadır. Bu mekanları Çizelge 3.5'de görüldüğü gibi, ortak alanlar, bireysel alanlar, teknik alanlar ve sirkülasyon alanları olarak sınıflandırmak mümkündür.

**Çizelge 3.5** Konut iç mekanında gerçekleştirilen eylemler (143)

<b>KONUT</b>	<b>ORTAK ALANLAR</b>	<b>YAŞAMA MEKANI</b>	oturma, çalışma, dinlenme, boş vakitleri değerlendirme (hobi), konuk ağırlama, yemek yeme eylemleri
		<b>YEMEK YEME MEKANI</b>	yemek yeme, konuk ağırlama eylemleri
		<b>BALKON</b>	dinlenme, konuk ağırlama, boş vakitleri değerlendirme (hobi), yemek yeme eylemleri
	<b>BİREYSEL ALANLAR</b>	<b>EBEVEYN YATAK ODASI</b>	uyuma, dinlenme, yıkanma, çalışma eylemleri
		<b>ÇOCUK YATAK ODASI</b>	uyuma, dinlenme, boş vakitleri değerlendirme (hobi), çalışma eylemleri
	<b>TEKNİK ALANLAR</b>	<b>MUTFAK</b>	yemek hazırlama, yemek yeme, depolama, çamaşır yıkama eylemleri
		<b>BANYO</b>	yıkanma, çamaşır yıkama eylemleri
		<b>LAVABO – TUVALET</b>	tuvalet, el yıkama eylemleri
		<b>DEPO – KİLER</b>	depolama eylemi
	<b>SİRKÜLASYON ALANLARI</b>	<b>GİRİŞ, KORİDOR</b>	giriş ve dolaşım eylemleri

Bu mekanlardaki kullanıcı eylemleri; yaşama mekanı eylemleri, beslenme mekanı eylemleri, yatma uyuma mekanı eylemleri, temizlenme-temizlik mekanı eylemleri, giriş-dolaşım mekanı eylemleri olarak sınıflandırılabilir. (1) Bu eylemleri kısaca özetlemek gerekirse;

- Yaşama mekanı eylemleri; kullanıcının günlük hayatının büyük bir bölümünde yaptığı eylemleri kapsar. Bu eylemlerin geçtiği mekan, konut içinde “yaşama mekanı ya da oturma odası” adını alır. Bu mekanda bireyler sohbet etmek, televizyon izlemek, çay-kahve içmek, uzanmak, dinlenmek, oyun oynamak, kitap okumak gibi çeşitli sosyal eylemleri gerçekleştirir.
- Beslenme mekanı eylemleri; kullanıcının yemek hazırlama, yemek yeme, bulaşık yıkama, yiyecekleri depolama gibi eylemlerini içerir. Bu eylemlerin geçtiği mekan, konut içinde “mutfak” adını alır. Konutta kimi zaman da yemek yeme eyleminin geçtiği mekan özelleşerek “yemek odasına” dönüşebilir.

- Yatma-uyuma mekanı eylemleri; kullanıcının dinlenme, yatma, uyuma, soyunma-giyinme, depolama gibi eylemlerini kapsar. Bu eylemlerin geçtiği mekan, konut içine “yatak odası” ismini alır. Ayrıca çocuk yatak odalarında oyun oynama, ders çalışma, hobilerle uğraşma gibi eylemler de eklenir.
- Temizlenme-temizlik mekanı eylemleri; banyo-wc mekanlarında kullanıcının kişisel temizliğini yapma, banyo- wc mekanlarını bulunduran, temizlik için gerekli malzemelerini depolama, ütü işleri gibi eylemleri içerir.
- Giriş ve dolaşım mekanı eylemleri; kullanıcının konuta giriş yaptığı, elbise-ayakkabı giyip-çıkarmak-depolamak, iç mekanlara giriş yapmak gibi eylemleri kapsar. Dolaşım eylemleri de kullanıcının bir mekandan diğer mekana geçiş eylemini tanımlamaktadır. Bu eylemlerin geçtiği mekanlar giriş holü, yatay ve düşey sirkülasyon elemanlarıdır.

Kullanıcının oluşturduğu bu eylemler doğrultusunda meydana gelen iç mekanların planlanmasında, uyulması gereken çeşitli ilke ve kurallar bulunmaktadır.

- Yaşama mekanı planlanırken; konutun en çok kullanılan yeri olmasından dolayı, merkezi ve girişle doğrudan bağlantısı olmasına dikkat edilmelidir. Yaşama mekanlarında kullanılmayan kayıp alanlar en aza indirilecek şekilde tasarlanmalıdır. (137) Yaşama mekanını yönlendirilirken güney yönü seçilmelidir. Batı yönü de önlem almak şartıyla seçilebilir. (1) Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre; her konutta en az 1 adet oturma odası bulunmalı ve oturma odasının eni 2.80 m’den alanı ise 12 m<sup>2</sup>’den az olmamalıdır. (144)
- Mutfak tasarlanırken doğrudan dış kapıyla ilişki kurabilmesi; malzemelerin getirilmesi, çöp, su gibi servislerin doğrudan gelebilmesi açısından çok önemlidir. Depolama, hazırlık, pişirme, servis ve yıkama eylemlerinin birbirleriyle ilişki kurabilmesi sağlanmalıdır. Mutfak için en uygun yönler kuzeydoğu ya da kuzeybatıdır. (141) Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliğine

göre; her bağımsız konutta en az 1 adet mutfak veya mutfak nişi bulunmalı ve mutfağın eni en az 1.50 m, alanı ise 6.00 m<sup>2</sup>'den az olmamalıdır . (144)

- Yatak odaları özel ve mahremiyet gerektiren mekanlardan biri olduğundan; yatak odasını kullanan kişinin diğer konut bireylerince rahatsız edilmesine olanak vermeyecek biçimde düzenlenmeli ve tek girişi olmalıdır. Yatak odaları düzenlenirken; konut dışından kolayca görülmesine engel olunmalıdır. (1) Ebeveyn yatak odası diğerlerinden görsel ve işitsel özellikleri bakımından ayrı olmalı ancak çocukların odasına kolayca ulaşılabilir bir konumda tasarlanmalıdır. Ayrıca banyo ile doğrudan bir ilişki sağlanmalıdır. (141) Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre; her bağımsız konutta en az 1 adet yatak odası bulunmalı ve yatak odasının eni en az 2.40 m ve alanı 8.00 m<sup>2</sup>'den az olmamalıdır. (144)
- Banyoya konut içinde yatak odalarıyla aynı koridordan ulaşılmalıdır. Banyonun yaşama mekanı ve giriş holünden görülmemesi mahremiyet açısından önemlidir. Banyo yatak odalarıyla doğrudan bağlantılı olmalıdır. Tesisat birliği açısından mutfakla ortak duvar oluşturulabilir. (1) Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre; banyo eni en az 1.30 m, alanı ise 3.00 m<sup>2</sup>'den az olmamalıdır. (144)
- Dolaşım alanlarından olan giriş mekanı; konutta mekanlar arasındaki geçişi sağlamalı, mutfak ve yaşama mekanı ile doğrudan bağlantılı olmalıdır. Çok uzun koridorlardan kaçınılmalıdır. (1) Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre bina ana giriş holü genişliği 1.50 m'den ,diğer koridor ve hollerin genişliği 1.20 m'den az olamaz. (144)

Gültek mekanlar arasında bulunması gereken ilişkiyi Çizelge 3.6'da görüldüğü üzere ortaya koymuştur. (145) Bu çizelgeye göre yaşama mekanının salonla, mutfağın yemek odasıyla ve yatak odasının banyoyla kesin ilişkili olması gerekmektedir.

**Çizelge 3.6** Konuttaki iç mekanların birbirleriyle olan ilişkileri (145)0: Hiç ilişkisi yok, 1: Gerekliğinde ilişkili, 2: Kesin ilişkili

MEKAN	Oturma odası	Yemek o.	Çalışma o.	Misafir o.	Yatak o.	Mutfak	Kiler	Depo	Wc	Banyo	Antre	Balkon
Salon	2	2	1	2	0	1	0	0	1	0	1	1
Oturma o.		1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1
Yemek o.			0	1	0	2	1	0	1	0	1	1
Çalışma o.				0	2	0	0	0	1	0	1	0
Misafir o.					0	0	0	0	1	0	1	1
Yatak o.						0	0	1	1	2	1	1
Mutfak							2	1	0	0	1	1
Kiler								0	0	0	0	0
Depo									0	0	1	0
Wc										1	1	0
Banyo											0	0
Antre												0
Balkon												

### 3.3.3.3. Dış Mekan İlkeleri

Toplu konut yerleşmelerinde konutların tasarlanması kadar ve konut dışında kalan alanın da tasarlanması oldukça önemlidir. Bu alanların planlanması yapılırken çeşitli ilkeler benimsenmelidir. Konut çevresinde bulunan yeşil alanlar, sosyal mekanlar, araç-yaya yolları ve otoparklar dış mekanı oluşturan elemanlardır. Bu elemanların kullanıcıların birbirleriyle iletişimini güçlendirmeye yönelik teşvik edici bir yönünün olması beklenmektedir. Dış mekanlar konuttaki yaşantının devamı niteliğinde olmalı ve bu yaşantının güçlenmesini sağlamalıdır. Bu mekanlarda bireylerin birbirleriyle vakit geçirebilecekleri alanlar tasarlanmalı; oluşturulacak yemek yeme yeri, çocuk evi, kütüphane, park gibi alanlarla bireylerin tanışıp, birbirleriyle kaynaşması sağlanmalıdır. (141)

Toplu konut alanının çevresindeki yeşil alanlar planlanırken, yaş gruplarına göre ayırım yapılması gerekmektedir. Hitap edilen yaş grubuna yönelik kentsel donatı elemanları kullanılmalı, yeşil alan gereksinimi bu faktöre göre oluşturulmalıdır. (141) Ayrıca yeşil alan büyüklüğü ve donatı elemanlarının miktarı, toplu konut

ünitelerinde yaşayan nüfus büyüklüğüne göre de yapılmalıdır. Kullanıcıların dinlenebilecekleri, sohbet edebilecekleri, açık ya da gölgelikli donatı elemanlarının bulunduğu oturma ve dinlenme alanları planlanmalıdır. (146) TOKİ-Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Araştırmaları Merkezi Araştırma Projeleri kapsamında, Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışmasında toplu konut yerleşmelerinde 32 m eninde ana yeşil aks, 24 m eninde ise ara yeşil akslar oluşturulması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca toplu konut alanlarında her 5000 nüfus için 8-15 hektar arasında değişecek büyüklükte bir park uygulanması gerektiği önerilmiştir. (147) Toplu konut alanında bulunması gereken çocuk oyun alanları da 7 yaşına kadar olan çocuklar için mutlaka planlanmalıdır. Bu oyun alanları standartlara uygun, araç trafiğine tamamen kapalı bir bölgede konumlandırılmış ve ebeveynin rahatça görüp ulaşabileceği bir yerde olmalıdır. (148)

Toplu konut yerleşmelerinin çevresinde bulunan araç ve yaya yollarının planlanmasında; konut alanı içindeki dolaşımın rahat bir biçimde sağlanması, alan içindeki kullanımın erişilebilir bir hale getirilmesi aynı zamanda alan dışı ulaşımın da çözüme kavuşturulması, kullanıcının yaşam kalitesini artıracak nitelikte çözümlerle sağlanmalıdır. (120)

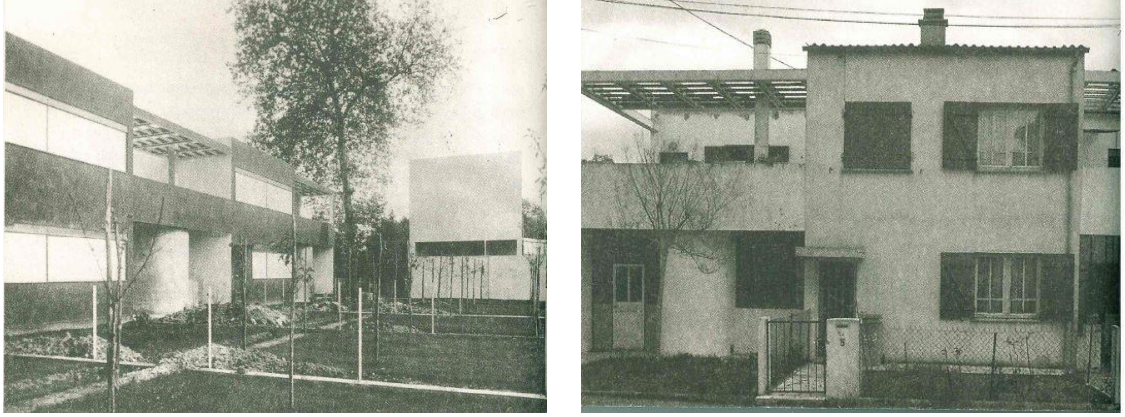
Otopark alanları tasarlanırken toplu konut bölgesinde yaşayacak nüfusa göre planlama yapılması gerekmektedir. Kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte ve sayıda otoparkın bulunması önemlidir. (142) Konutlarda ortalama daire brüt alanı 100 m<sup>2</sup>'ye kadar olan dairelerde 3 daireye 1 otopark, ortalama daire brüt alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan dairelerde 2 daireye 1 otopark ve ortalama daire brüt alanı 150 m<sup>2</sup>'den büyük dairelerde ise 1 daire için 1 otopark yeri ayrılmalıdır. (149) Otoparklardaki park yerlerinin %5'i özürlü otomobilleri için ayrılmalı ve bu bireyler otopark yerlerinden basamaksız olarak ve gerektiğinde standartlara uygun rampalarla asansörlere ve binaların girişlerine ulaşabilmelidir. (144)



Toplu konut alanlarında meydana gelebilecek gürültüyü önlemek için kullanılabilir yöntemlerden birisi bitkilerden faydalanmaktır. Gürültü kaynağı ile konutlar veya dinlenme mekanları arasında yeşil alanların oluşturulmasıyla, bitkilerin gürültüyü azaltma özelliklerinden yararlanılarak bu olumsuz durumun etkileri azaltılabilir. (150)

#### 4. KONUTLARDA KULLANICI MEMNUNİYETİ

Memnuniyet kavramı sözlükte; “memnun olma, sevinç duyma , sevinme” şeklinde tanımlanmıştır. (5) Memnuniyet ve tatmin kavramları birçok kaynakta eş anlamlı şekilde kullanılmaktadır. Tatmin kelimesi de sözlükte “istenen bir şeyin gerçekleşmesini sağlama, gönül doygunluğuna erme, doygunluk” olarak tanımlanmaktadır. (5) Mekansal olarak tatmin; mekanı deneyimleyen kullanıcıların gereksinimlerinin karşılanması, fiziksel ve psiko-sosyal beklentilerine cevap verilmesi olarak tanımlanabilir. Konuta ait tatmin; konut ve çevresindeki problemlere rağmen, olanak ve özelliklerle, kullanıcıda yarattığı duygusal etki ile birlikte kullanıcının mekânsal memnuniyetinin sağlanması olarak tanımlanabilir. (151) Bu duygusal etkinin ve mekânsal memnuniyetin sağlanamaması durumu; istek ve beklentilerin konuttan karşılanamaması, kullanıcının yaşadığı konuttan memnun olmaması, konuta karşı olan tavrının değiştirerek ya uyum sağlamayı seçmesi ya da tamamen konutunu reddedip terk etmesine, konut bünyesinde yapısal değişiklikler yapmasına neden olabilir. (152) Bu değişimleri bir örnekle açıklamak gerekirse; Şekil 3.8’de görülen, 1923 yılında Le Corbusier’in işçi konutları olarak inşa ettiği; kutu gibi görünümlere sahip, uzun dikdörtgen pencereleri olan, düz çatı ve duvarlarıyla birer Modernizm başeseri olan yapılar ilerleyen yıllarda fiziksel değişimlere maruz kalacaktır. Bunun nedeni konutun kullanan işçilerin çalışmak için geldikleri civar köylerini, oradaki yaşantılarını, toprakla olan bağlarını özleyip, evleri olarak tasarlanan bu yapılarda bu özlemlerini karşılayamamalarıdır. Kullanıcılar modern ve sanayinin bir parçası görünümünde olan evlerine, kendi duygusal ihtiyaçlarını karşılamak için; önceki yaşamlarını hatırlatacak ayrıntılar eklemeye başlarlar. Evlerinin çatılarını oluklu malzemeyle kaplayıp, pencerelere ahşap kepenkler takarlar. Beyaz duvarları çiçekli duvar kağıtlarıyla kaplayıp, bahçelerine teller çekip küçük çeşmeler, heykeller koyarlar. (153)



**Şekil 4.1** Le Corbusier'in inşa ettiği işçi konutları ve değişim yapılmış halleri (153)

Memnuniyet, kullanıcıların mekana gösterdikleri tepki olarak da tanımlanırsa bu noktada yalnızca konutun iç mekanına yönelik değil; dış mekan, bölge, semt ve kentin içinde bulunduğu çevreye karşı olan tatmini anlamına da gelmektedir. (154) Bu nedenle memnuniyet düzeyinin ölçülmesinde yalnızca mekana yönelik değişkenler yeterli olmamaktadır. Ayrıca memnuniyet derecesi kişiye, zamana, sosyal duruma, eğitim düzeyine ve beklentilere göre değişebilmektedir. Kişilerin iç dünyalarındaki çeşitlilik algılamalarında da farklılıklar yaratarak çeşitli sonuçlar ortaya çıkartabilir. Bu nedenle mekanın kullanıcıya verdiği duyusal ve bilişsel algı, her kullanıcının bunu farklı anlayıp, yorumlamasına neden olabilir. Bundan dolayı mekandan memnuniyet algısı objektif olmayan, kişiden kişiye farklılaşabilen subjektif bir kavramdır. (155)

Mekansal memnuniyeti etkileyen parametreler hakkında çalışmaları bulunan Ergenoğlu ve Çağdaş memnuniyeti etkileyen parametreleri Çizelge 3.7'de belirtmişlerdir. (156) Bu tabloya göre memnuniyeti; kullanıcı, çevre, bina ve insan ihtiyaçları ile ilgili parametreler belirlemektedir.

Çizelge 4.1 Memnuniyeti Etkileyen Parametreler (156)

<b>Kullanıcıyla İlgili Parametreler</b>	Aile tipi (çocuklu/çocuksuz/kalabalık), sosyo-ekonomik yapı/sosyal seviye, meslek, cinsiyet, yaş, eğitim, gelir ve ikamet süresi
<b>Çevre ile ilgili parametreler</b>	<u>Fiziksel konfor:</u> yoğunluk, genişlik, iklim, trafik yoğunluğu, gürültü seviyesi <u>Görünüş+fiziksel durum:</u> estetik özellikleri, topoğrafya ve manzara <u>Erişilebilirlik/Hizmetler:</u> otopark alanlarının varlığı, yeşil alanlar, rekreasyon alanları, teknik donanım <u>Gelişme</u> <u>Planlama</u> <u>Değer artışı</u> <u>Güvenlik düzeyi</u>
<b>Binalarla ilgili parametreler</b>	<u>Kalite:</u> esneklik, detaylar, teknoloji, yapım ve malzeme, su basıncı, bina dışının kalitesi, duvarların kalitesi, bina içinin kalitesi, yer kaplamasının kalitesi, teçhizat <u>Fiziksel konfor:</u> aydınlatma, gizlilik, izolasyon, havalandırma, ısıtma, genişlik <u>Alansal uyum (tasarım kalitesi+alanlar arası ilişkiler):</u> işlevsel ilişkiler, alansal hiyerarşi, oturma odası, mutfak, giriş, yemek odası, yatak odaları, banyo/WC konumu <u>Konutun büyüklüğü:</u> oturma odası, mutfak, yemek odası, yatak odaları, banyo, girişin büyüklükleri, konutta çocuklar için oyun ve çalışma alanlarının varlığı <u>Konutun konumu:</u> yerden yüksekliği, konutun giriş şekli (balkon, koridor, merdiven), kapsamlı manzara <u>Estetik:</u> estetik özellikleri, iç alanların yoğunluğu
<b>İnsan ihtiyaçları ile ilgili parametreler</b>	Elverişlilik, güvenlik, sosyal bağlantı ihtiyaçları, özgürlük, etkinlik, iş, güzellik, anlam ve değer, sosyal izin

Çizelge 4.2’de görüldüğü üzere konut memnuniyeti ile ilgili faktörleri fiziksel mekandan memnuniyet, bölgesel memnuniyet ve bireysel karakteristik şeklinde üç grupta toplayabilmek mümkündür. Fiziksel mekandan memnuniyet faktörü; konutun iç mekan büyüklüklerinden, genel yapısından, konfor koşullarından, genel görünümünden, çevreyle olan ilişkisinden, dış mekanın kalitesi ve olanaklarından memnuniyet duyma olarak tanımlanabilir. Bu faktör konut kullanıcısının cinsiyetine, yaşına ve mekan kullanım sıklığına göre farklılıklar gösterebilir. Bölgesel memnuniyet faktörü; konutun bulunduğu şehirle olan ilişkisi, ulaşımı, önemli merkezlere olan erişilebilirliği ve bölge için yatırım olma olanaklarından memnuniyet duyma olarak tanımlanabilir. Bireysel karakteristik faktörü ise komşularla kurulan sosyal ilişkiler, bireyin duyumsayacağı rahatlık, huzur, mutluluk gibi psikolojik etmenlerin memnuniyete etkisidir. (155)

**Çizelge 4.2** Konut memnuniyetini ile ilgili faktörler

Fiziksel Mekandan Memnuniyet	İç mekan büyüklükleri, genel görünüm, çevreyle olan ilişkisi, dış mekanın kalitesi vb.
Bölgesel Memnuniyet	Konutun kentle ilişkisi, erişilebilirlik, yatırım olma olanağı vb.
Bireysel Karakteristik	Sosyal ilişkiler, psikolojik etmenler vb.

Çalışmada kullanılan kullanıcı memnuniyeti ölçmeye yönelik ankette kullanıcı parametreleri (yaş, cinsiyet, eğitim durumu, iş durumu, meslek, aylık gelir, aile tipi), çevre ve fiziksel mekandan memnuniyet parametreleri (çevre, yeşil alan, otopark, manzara, mekan büyüklükleri, plan kullanışlılığı, erişilebilirlik), insan ihtiyaçları ve bireysel karakteristikten memnuniyet parametreleri (sosyal ve komşuluk ilişkileri, psikolojik etmenler) kullanılmıştır.

Özellikle TOKİ ve yerel yönetimlerin yaptığı uygulamalara yönelik olan kullanıcı memnuniyet araştırmasının, kentlilik bilincinin geliştirilmesine katkısının olabileceği öngörülmektedir. Bir kentsel mekanın kimliğinin biçimsel ve maddesel nitelikleriyle anlam kazanması, bu noktada kimlik ve anlam kavramlarının yakın ilişkiler kurduğunun göstergesi niteliğindedir. (53) Bu nedenle bir mekanın kimlik sunması ancak izleyici-yorumcu ilişkisinin kurulmasıyla gerçekleşir. (157) “Toplumun ve bireylerin daha demokratik ve yerel halkın daha eğitilmiş olması, iyi eğitilmiş kentlilerin yönetim politikalarını denetleyici ve gözlemleyici ve özellikle de kendi çevrelerini ve yaşam standartlarını etkileyen konularda kendi görüşlerini ifade edebilmeleri ya da ifade edebilecekleri bir ortama sahip olmaları beklenir.” (158) Buradan hareketle özellikle kullanıcı memnuniyet araştırmaları yerel halkın da karar alma sürecine etki etmesini ve söz almasını sağlamayı amaçlanmaktadır. Türkiye’deki uygulamalarda katılımın yasal bir zorunluluk olmaması ve halkın yeterince bilgilendirilip bilinçlendirilmemesi kentler açısından başarısız nitelikte olabilecek örneklerin oluşmasına neden olmuştur. (158)

Halkın katılımının sağlanması için özellikle gelişmiş ülkelerde farklı teknikler uygulanmaktadır. Halk jürilerinin kurulması, karar mercilerin kararlarının tartışıldığı ortamların yaratıldığı halk panelleri, rastgele seçilen bir grup vatandaşla belirli sorunların tartışıldığı planlama hücrelerinin oluşturulması, vatandaşların uzmanlardan oluşan bir grup karşısında belirli başlıkların tartışıldığı uzlaşma konferansları bu tekniklerin başında gelmektedir. (55) Bu tekniklerin uygulanması sayesinde halkın karar alma sürecinde, istek ve ihtiyaçlarının ortaya çıkması amaçlanmaktadır.

“Kentte yaşadığının farkında olan, yaşadığı yeri özümseyen, benimseyen, kente karşı sorumluluklarının ve kentte sahip olduğu haklarının bilincinde olan etkin bireylerin varlığı, nitelikli, kimlikli mekânların oluşumuna yön verecek ve bundan da toplum yararı sağlanacaktır.” (158)

## 5.ARAŞTIRMA ALANI, UYGULAMA VE ANALİZ TEKNİKLERİ

### 5.1. Araştırma Alanına İlişkin Bilgiler

Araştırma alanın olarak seçilen Konya ilinde kentleşme ve konut üretiminin anlatılacağı bu bölümde öncelikle, kentin nüfus, demografik özellikleri, yerleşim ve sosyo-ekonomik yapısından ardından kent için konut bölgelerinde alınan kararlar ve imar planlarına yer verilecektir.

#### 5.1.1. Konya İli

Konya kenti İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde şehrin kendi adıyla isimlendirilmiş Konya bölümünde bulunmaktadır. Şekil 5.1'de görüldüğü üzere, kuzeyden Ankara; güneyden Mersin, Karaman, Antalya; doğudan Niğde, Aksaray; batıdan ise Isparta, Afyonkarahisar ve Eskişehir illerine komşudur. Ayrıca 41.001 kilometrekarelik yüz ölçümü ile Türkiye'nin en büyük yüz ölçümüne sahip kentidir.



Şekil 5.1 Türkiye’de Konya ilinin konumu ve komşu iller

Konya'nın tarihsel olarak gelişimine bakıldığında M.Ö. 7 bin yılından beri çeşitli medeniyetler için yerleşim yeri ve merkez olma özelliği göstermiştir. Eski Yunan, Roma ve Bizans medeniyetlerinde önemli bir şehir haline gelmiş, özellikle Selçuklu, Karamanoğlu ve Osmanlı dönemlerinde bu önemini korumuştur. Konya'nın tarihsel

süreç içindeki gelişimi izlendiğinde savaş ve göçlerin de etkisiyle Şekil 5.2’de görüldüğü üzere, önceki dönemlerde şehrin kenar semtlerine yerleşen göçerlerin, zaman içinde şehrin içlerine doğru geldikleri görülmüştür. (159) Konya, Alaeddin Tepesi çevresinde kurulmuştur. Alaeddin Tepesi eski bir höyük olma özelliğiyle kentin oluşmasındaki en önemli başlangıç noktasıdır.



**Şekil 5.2** Konya'nın tarihi süreç içerisinde medeniyetlerin etkisi altında gelişimi  
(160)

Konya'ya dair imar planları incelendiğine, 1941 yılında kentin hali hazır haritalarının hazırlanmasıyla gerçek anlamda planlı bir dönem başlamıştır. (161) 1946 yılında hazırlanan imar planıyla; sağlıksız ve denetimsiz bir şekilde oluşan kentsel yapı, denetim altına alınmaya çalışılmış, dağınık bir biçimde bölgeye yayılmış olan kentteki konut dokusu yeniden düzeltilmiş ve mevcut yapıların istismalâke uğramamasına özen gösterilmiştir. (162) Ayrıca kentsel gelişme yönü olarak kentin batısındaki istasyon bölgesi seçilmiştir. Çizelge 5.1’de görüldüğü gibi kentin batı ve güney-batı bölümleri yeni konut yerleşimleri için tercih edilmiştir. (159) Çizelge 5.1’de belirtildiği üzere, planlama yaklaşık 816 hektarlık alanı kaplamakta ve bu



alanının %65,4'ü konut bölgesine ayrılmıştır. (162) Geleneksel yerleşim bölgelerindeki organik kent dokusunun aksine, birbirini dik kesen kafes biçimindeki yeni yerleşim dokusu planlanmış ve konut kat yükseklikleri 3 katla sınırlandırılmıştır. (163)

Konya'ya dair 2. İmar Planı 1954 yılında Ferzan Baydar ve Leyla Baydar tarafından yapılmış, bu plan merkezin güneyin yer alan eski garaj bölgesinin otogar alanı seçimiyle önemli bir yenilik getirmiştir. Bu durum da kentin ticaret alanlarının bu bölgeye doğru kaymasına neden olmuştur. (164) Aynı zamanda kentleşmenin verdiği etkiyle nüfus hızla artmış ve konut alanlarının gelişme yönleri kuzeybatı, batı ve güneybatı olarak seçilmiş ve bu alanlara 709 hektarlık bir bölge öngörülmüştür. (165)

Kentin 3. İmar planı 1964 yılında Yavuz Taşçı ve Haluk Berksan tarafından yapılmıştır. Bu plan İller Bankasının açtığı bir yarışma sonucunda elde edilen bir plan olması açısından önemlidir. 1966 yılında yürürlüğü giren planda Alaeddin Tepesi ve Mevlana Külliyesi aksı tamamen yaya trafiğine ayrılarak, Kayalıpark ve çevresinde tarihi meydanlar oluşturulması öngörülmüştür. Aynı zamanda taşıt trafiği için bu aksa paralel kuzey ve güneyde iki adet yol açılarak merkeze ulaşımın kolaylaşması amaçlanmıştır. Ayrıca otogar Nalçacı bölgesine alınıp, trafiğin rahatlaması planlanmıştır. (161) Konut alanları demiryolunun doğusu ve batısı olarak planlanmış ve 1850 hektarlık bölge bu alanlara ayrılmıştır. Ayrıca kentin kuzey yönünde Aydınlikevler Mahallesi, Nalçacı Caddesi üzerinde, Bosna Hersek Mahallesi ve Cumhuriyet Mahallesi gecekondü önleme bölgeleri oluşturulmuştur. (93)

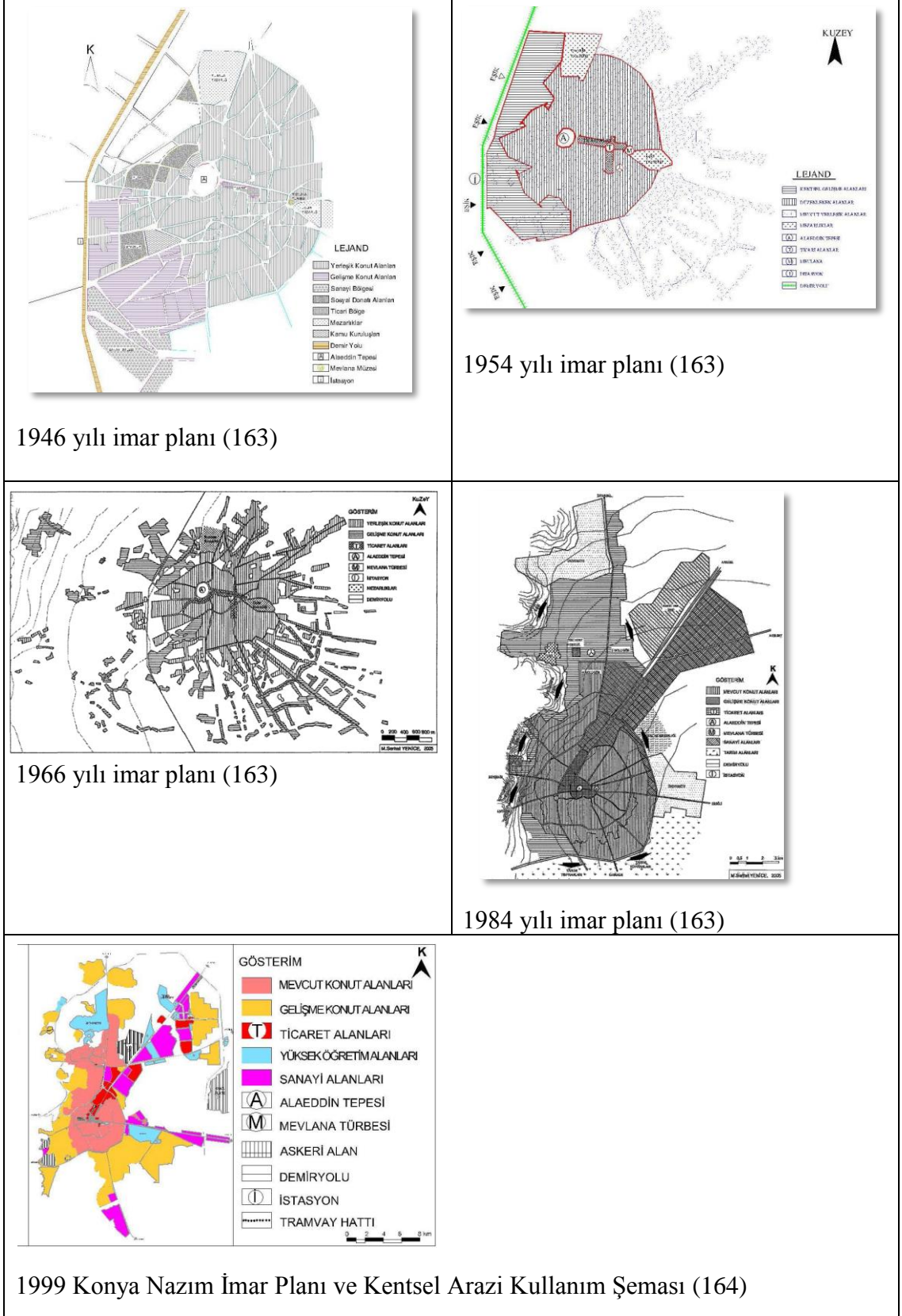
Konya'nın hızla artan nüfusuyla birlikte kentin yeni bir plana ihtiyaç duyduğu görülmüştür. Bu nedenle 1984 yılında kenti kuzey yönde geliştirmeye yönelik bir plan devreye sokulmuştur. 1966 yılındaki gecekondü önleme bölgesinin devamı niteliğinde kentin kuzeyine doğru uzanan bir alan konuta ayrılmıştır. Bu alan tüm planlanan alanın %66'sını kaplamaktadır. Ayrıca üniversite alan seçiminin 1979

yılında plansız bir şekilde seçimi de kentin kuzeye doğru büyümesindeki önemli gelişmelerdendir. (163)

1984 yılında çıkarılan Belediye Kanunu'yla kapsamında, 1989 yılında Konya büyükşehir statüsü kazanmıştır. 1999 yılında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanıp, kent nüfusu 1.800.000 kişi olarak öngörülmüştür. Bu planla yeni konut alanlarının gelişiminin yanında, çeperlerdeki köy ve kasabaların da bu bölgelere eklenmesi öngörülmektedir. Bu bağlamda kentin üç bölgede değerlendirilmiştir. Birincisi Selçuk Üniversitesi ve yakın çevresinin oluşturduğu kuzey-kuzeybatı bölgesidir. İkincisi Ankara- Aksaray karayolları üzerindeki bölgedir. Üçüncüsü Konya-Ereğli, Konya-Karaman karayolları üzerindeki güney bölgedir. (166)

2000 yılı ve sonrasında Konya'daki temel planlama yaklaşımı kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri olmuştur. Kaş, bu döneme dair olan planlama eylemlerini 2 grupta toplar. Bunlardan ilki kent içerisinde işlevini yitirmiş, ömrünü tamamlamış alanların konut ve ticaret alanı olarak yeniden kente kazandırılmasıdır. Buna verilecek en iyi örnek Nalçacı Bölgesindeki eski otogar alanının alışveriş merkezi ve konut alanlarına dönüştürülerek kentin yeniden kullanımına sunulmasıdır. Diğer planlama eylemi ise nitelsiz-kaçak konut bölgelerinin yıkılarak yeniden yapılandırılmasıdır. Bu noktada TOKİ ve belediyeler öncülüğünde kurulan kooperatifler aracılığıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmasıdır. (55)

Çizelge 5.1 Konya iline ait imar planları



Konya nüfus ve yerleşim özelliklerinden bahsetmek gerekirse; 3'ü merkez olmak üzere 31 ilçe ve belediyesi bulunmaktadır. Çizelge 5.2'de görüldüğü gibi Konya'nın 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 2.108.808'dir. (167) Çizelge 5.3'de kentsel ve kırsal nüfus belirtilmiştir.

**Çizelge 5.2** Konya ili nüfus bilgileri (168)

	TOPLAM NÜFUS		YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI (BİNDE)		NÜFUS YOĞUNLUĞU	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>KONYA</b>	2.079.225	2.108.808	13	14.1	53	54
<b>TÜRKİYE</b>	76.667.864	77.695.904	13.7	13.3	100	101

**Çizelge 5.3** 1927-2014 yılları arasındaki Konya ili nüfus değişimi (168)

YILLAR İTİBARIYLA NÜFUSUN GELİŞİMİ					
SAYIM YILI	NÜFUS			TOPLAM İÇİNDEKİ ORANI (%)	
	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY	ŞEHİR	KÖY
1927	504.125	100.946	403.179	20.02	79.98
1935	569.684	114.051	455.633	20.02	79.98
1940	620.936	129.045	491.891	20.78	79.22
1945	661.877	139.877	522.000	21.13	78.87
1950	741.026	157.421	583.605	21.24	78.76
1955	847.723	214.896	632.827	21.35	74.65
1960	982.422	279.878	702.544	28.49	71.51
1965	1.122.622	354.578	768.044	31.58	68.42
1970	1.280.239	455.707	824.532	35.6	64.4
1975	1.422.461	555.172	867.289	39.03	60.97
1980	1.562.139	672.695	889.444	43.06	56.94
1985	1.769.050	852.457	916.593	48.19	51.81
1990	1.750.303	963.128	787.175	55.03	44.97
2000	2.192.166	1.294.817	897.349	59.07	40.93
2007	1.959.082	1.412.343	546.739	72.1	27.9
2008	1.969.868	1.423.546	546.322	72.27	27.73
2009	1.992.675	1.450.682	541.993	72.8	27.2
2010	2.013.845	1.486.653	527.192	73.82	26.17
2011	2.038.555	1.527.937	510.618	74.95	25.04
2012	2.052.281	1.563.863	488.418	76.2	23.79
2013	2.079.225	2.079.225	-	100	-
2014	2.108.808	2.108.808	-	100	-

Konya ilindeki kentsel konut stoku TÜİK 2000 yılı bina sayım istatistiklerinde 341.318 adet olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneğinin (GYODER) 2007 yılındaki çalışmasına göre bu sayı 417.283'tür. 2009 yılında 464 bin adet civarında konut bulunmaktadır. (169)

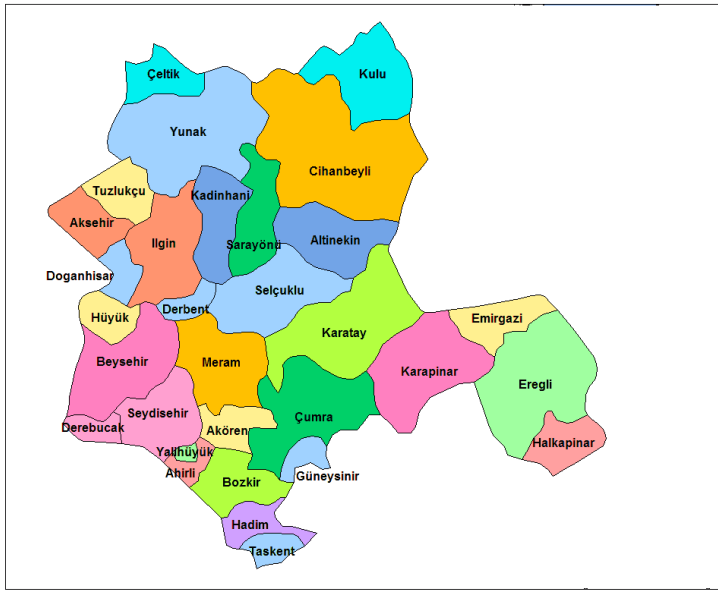
Çizelge 5.4'de görüldüğü gibi GYODER'in yaptığı araştırmada Konya'daki konut ihtiyacı üç başlık altında toplanmıştır. Bunlardan ilki hane halkı sayısındaki artış nedeniyle meydana gelecek ihtiyaçtır. 2010-2015 döneminde kentli hane halkı sayısı artışı 34 bin adet olmuştur. Bu artıştan dolayı konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İkinci başlık kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacıdır. Konya'daki kentsel alandaki toplam 464bin konutun 130 bininin inşaat izni bulunmamaktadır. 2010-2015 döneminde bu konutların her yıl yüzde 3'ünün yani 4 bin adetinin kentsel dönüşüm sürecinde değerlendirilmesi söz konusudur. Üçüncü başlık ise yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır. Konya'da 50 yaş ve üzerinde yaklaşık 60 bin konut bulunmaktadır. Her yıl 2 bin adet konut yenilediğinden yaklaşık 12 bin adet konuta bu nedenle ihtiyaç duyulmaktadır. (169)

**Çizelge 5.4 Konya'da toplam konut ihtiyacı öngörülere (169)**

<b>Yıllar</b>	<b>Hane Halkı Sayısı Artışı Kaynaklı</b>	<b>Kentsel Dönüşüm Kaynaklı</b>	<b>Yenileme Kaynaklı</b>	<b>Toplam</b>
2010	6	4	2	12
2011	6	4	2	12
2012	5	4	2	11
2013	6	4	2	12
2014	5	4	2	11
2015	6	4	2	12
<b>Toplam</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>70</b>

### 5.1.2. Karatay İlçesi ve Araştırma Alanındaki Toplu Konutlar

Araştırma alanı olarak seçilen toplu konut alanlarının bulunduğu Karatay İlçesi Konya'nın üç merkez ilçesinden biridir. Karatay ilçesi Şekil 5.3'de görüldüğü üzere Konya ilinin güneydoğu bölgesinde yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 2780 km<sup>2</sup>'dir. Çizelge 5.5 'de belirtildiği gibi Karatay ilçesinin nüfusu 2014 nüfus sayımına göre 286.355'tir.



Şekil 5.3 Konya ili ilçeler haritası

Çizelge 5.5 Konya ili merkez ilçeler nüfus göstergesi (168)

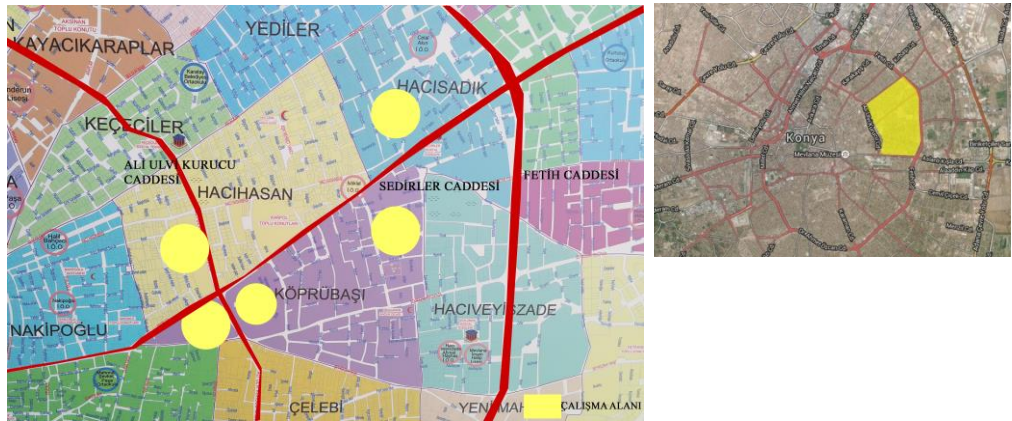
İLÇE	TOPLAM NÜFUS		YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI (BİNDE)		NÜFUS YOĞUNLUĞU(KM <sup>2</sup> /KİŞİ)	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>TOPLAM</b>	2.079.225	2.108.808	13.04	14.1	53	54
<b>KARATAY</b>	<b>286.355</b>	<b>295.332</b>	<b>36.88</b>	<b>30.9</b>	<b>110</b>	<b>113</b>
MERAM	333.988	340.817	22.85	20.2	200	204
SELÇUKLU	565.093	584.644	23.24	34	310	320

Karatay Belediyesi öncülüğünde 2004-2015 yılları arasında 22 kooperatif kurulmuştur. Bu kooperatifler aracılığıyla 11.428 adet konut üretimi amaçlanmıştır. Günümüze kadar 6824 konut teslim edilmiştir. Bu dairelerdeki toplam nüfus 27896

kişidir. Belediye 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nun 69. Maddesi gereğince bu kooperatiflerin kurulmasına öncülük etmektedir. 69. Maddeye göre; “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.”

Çalışma alanı olarak seçilen alan Karatay Belediyesi'nin toplu konut uygulamalarının oldukça yoğun olduğu bir bölgedir. Toplu konut yapımına karar verilen bölgelerde mevcut olan konutları yıkımına karar verilip, hak sahiplerinin arsaları kat karşılığında satın alınmaktadır.

Şekil 5.4’ de görüldüğü üzere araştırma alanı olarak seçilen 5 adet toplu konut, ilçede bulunan Ali Ulvi Kurucu Caddesi ve çevresi ile Fetih Caddesinin sınırladığı bölge arasında kalmaktadır. Mevcut dokunun önemli bir parçası olan Ali Ulvi Kurucu Caddesi, Sedirler Caddesi ve çalışma alanın genel çevresi Şekil 5.5’de görülmektedir.



Şekil 5.4 Çalışma alanının Konya ili içerisindeki konumu



Yıkım yapılmadan önceki doku(Karatay Belediyesi arşivi)



Yıkım yapılmadan önceki doku(Karatay Belediyesi arşivi)



Yıkım yapılmadan önceki doku(Karatay Belediyesi arşivi)



Yıkım yapılmadan önceki doku(Karatay Belediyesi arşivi)



Ali Ulvi Kurucu Caddesi



Ali Ulvi Kurucu Caddesi



Ali Ulvi Kurucu Caddesi



Sedirler Caddesi





Sedirler Caddesi



Sedirler Caddesi



Çalışma alanı genel çevre



Çalışma alanı genel çevre



Çalışma alanı genel çevre



Çalışma alanı genel çevre



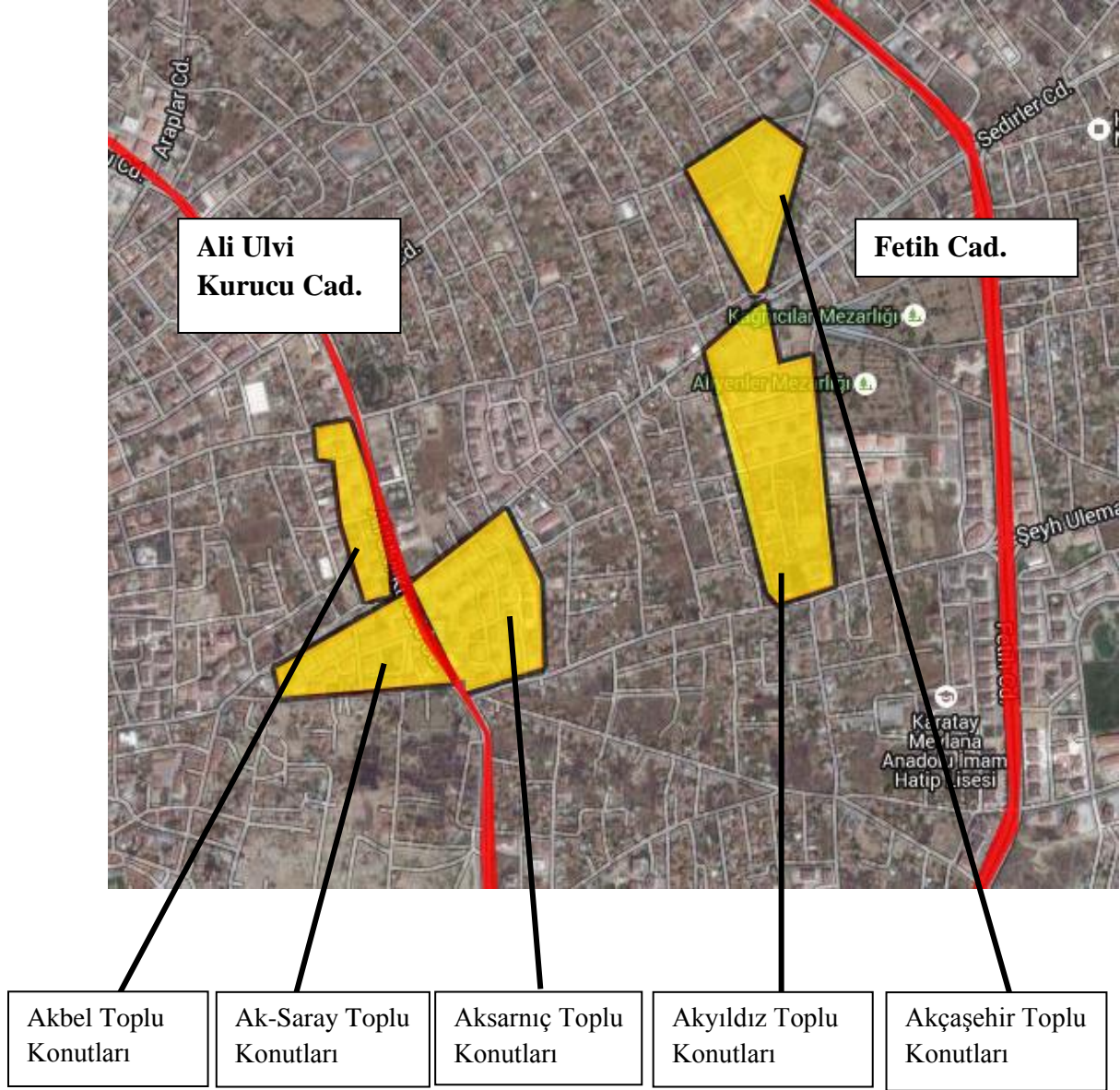
Çalışma alanı genel çevre



Çalışma alanı genel çevre

Şekil 5.5 Çalışma alanı ve çevresi genel görünümü

Çalışma alanı olarak seçilen 5 toplu konut alanı bulunmaktadır. Şekil 5.6’da görüldüğü gibi bunlar Akbel, Aksaray, Akyıldız, Aksarnıç ve Akçaşehir Toplu konutlarıdır. Yapıma başlama tarihleri 2005-2010 yılları arasında değişmektedir. (Geçmiş ve güncel imar planları Ek-1’de yer almaktadır.)



Şekil 5.6 Araştırma alanındaki toplu konutların konumu

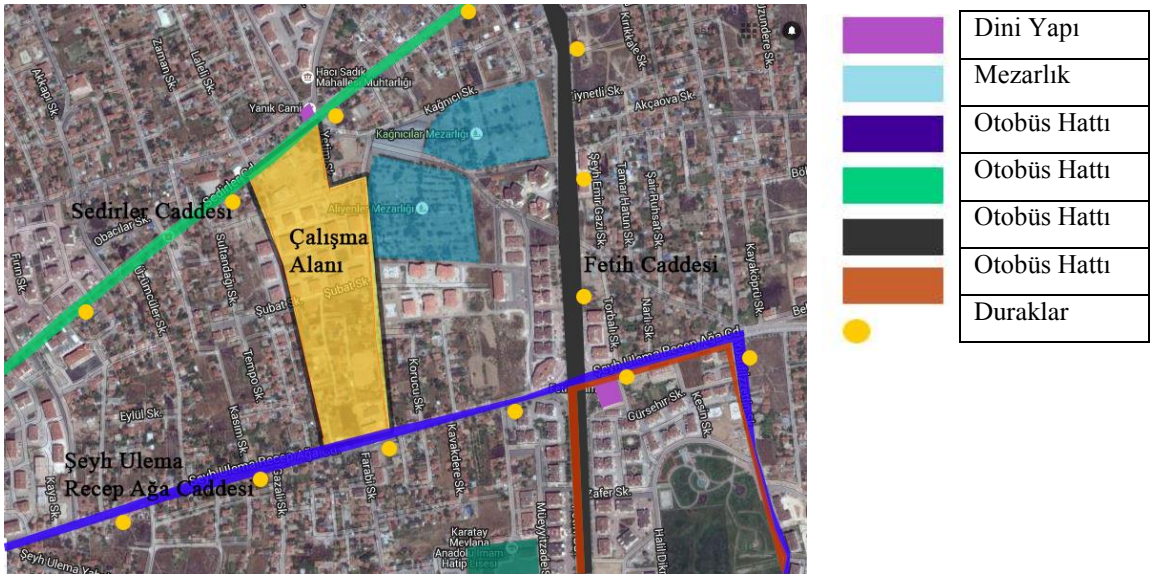
Bu bölümde araştırma alanında bulunan toplu konutlar; toplu konut planlama ilkelerine göre değerlendirilmiştir. ( Toplu konutların morfolojik kartları Ek.2’de sunulmuştur.

## 5.2.1. Akyıldız Toplu Konutunun Analizi

### 5.2.1.1. Akyıldız Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı

Akyıldız Toplu Konut Alanı, Karatay İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, Göçülü Sokakta bulunmaktadır. Toplu konut alanının doğusunda Aliyenler Mezarlığı, kuzeyinde Sedirler Pazar Alanıyla beraber ilkökul, çeşitli ticaret merkezleri ve çevresinde konut alanları bulunmaktadır. Bu konut alanlarının genel yapısı 2 katı geçmeyen, bahçeli tiptir.

Toplu konut alanı, Sedirler ve Şeyh Ulema Recep Ağa Caddelerinin sınırladığı bölgede konumlandırılmıştır. Sedirler Caddesi o bölgede araç yoğunluğuna sahip bir caddedir. Toplu konut alanına 4 farklı otobüs hattıyla ulaşım sağlanabilmektedir. 2 ana caddeden de otobüsler belli aralıklarla geçmektedir. (Şekil 5.7) Şekil 5.8’de Akyıldız Toplu Konut alanının genel görünümü belirtilmiştir.



Şekil 5.7 Akyıldız Toplu Konutu Ulaşım Aksı



Genel görünüm (170)



Kuzey görünüş



Güney görünüş



Doğu görünüş



Batı görünüş

**Şekil 5.8** Akyıldız Toplu Konutu genel görünümü

2010 yılında başlayan uygulama 40 bloktan oluşmakta ve 949 konut olarak planlanmaktadır. Günümüzde 16 blok, 384 konutluk alan tamamlanmıştır. Toplam

81.552 m<sup>2</sup> arsa alanınının 10.174 m<sup>2</sup> alan yeşil alan ve park olarak, 7.028 m<sup>2</sup> ortaöğretim alanı, 2.500 m<sup>2</sup> dini tesis alanı olarak planlanmıştır.

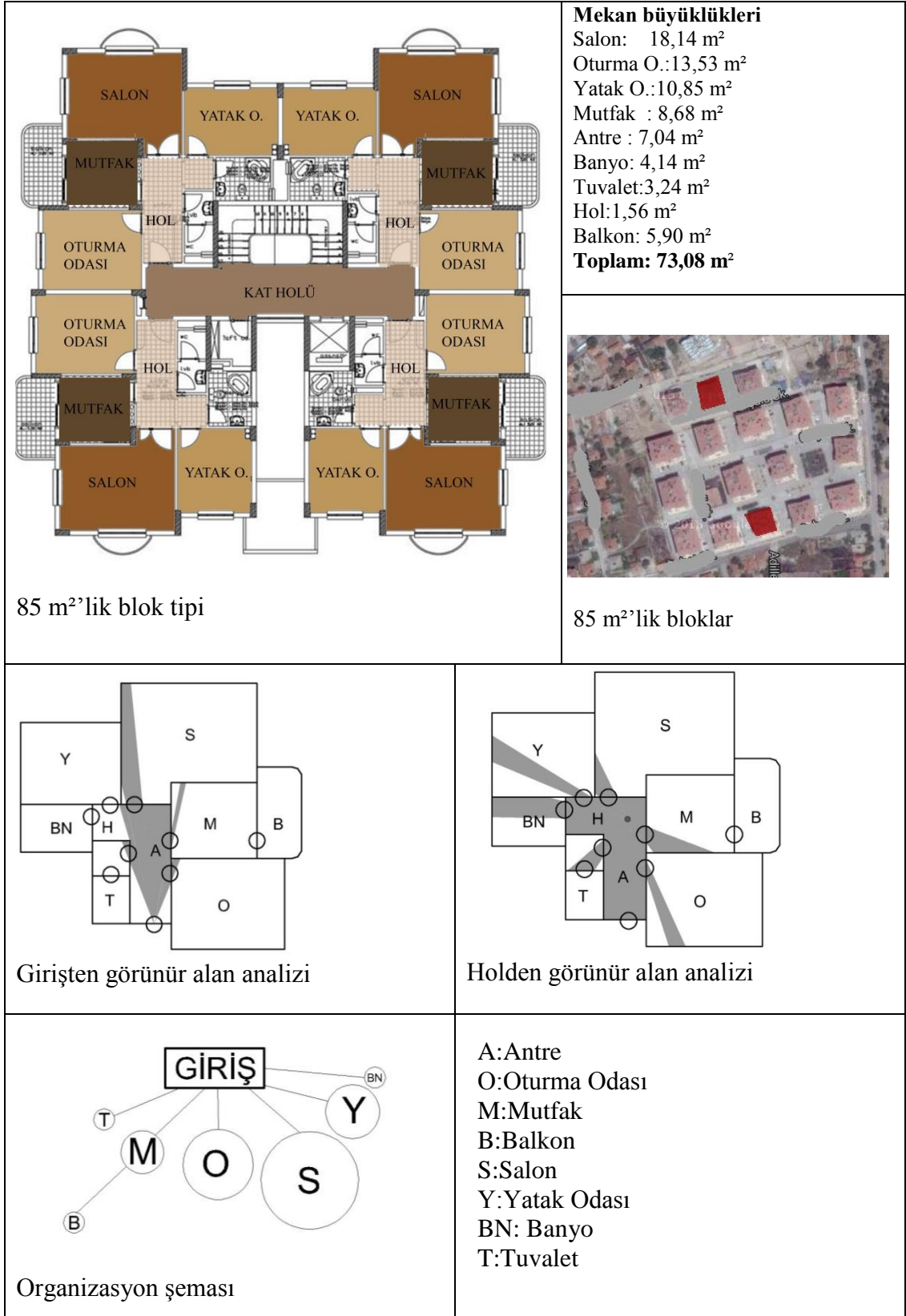
Konutlar 85-105-135 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 3 tipte tasarlanmıştır. Çizelge 5.6'da görüldüğü üzere 16 bloğun; 2 bloğu 85 m<sup>2</sup>, 4 bloğu 105 m<sup>2</sup> ve 10 bloğu 135 m<sup>2</sup>'lik konut olarak tasarlanmıştır. Tamamlanan konutlarda yaklaşık 1632 kişilik bir nüfusun yaşayacağı öngörülmektedir.

**Çizelge 5.6** Akyıldız Toplu Konutu blok özellikleri

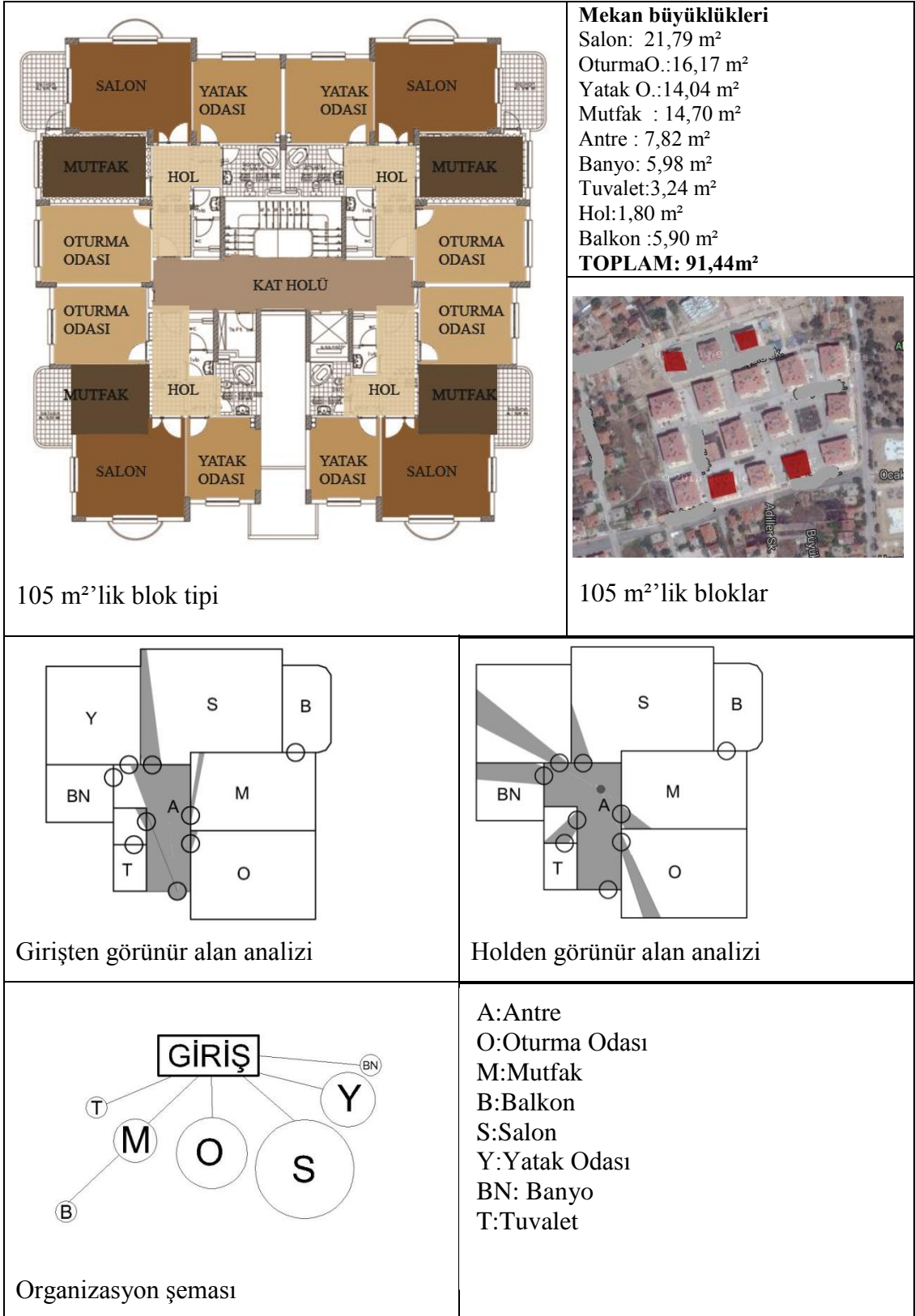
Blok Tipi	85 m <sup>2</sup> 'lik	105 m <sup>2</sup> 'lik	135 m <sup>2</sup> 'lik
Blok adedi	2	4	10
Bloklardaki kat sayısı	6	6	6
Her kattaki daire adedi	4	4	4
Toplam kat adedi	48	96	240
Bir dairede olan oda sayısı	3	3	4
Balkon sayısı	1	1	2

#### **5.2.1.2.Akyıldız Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi**

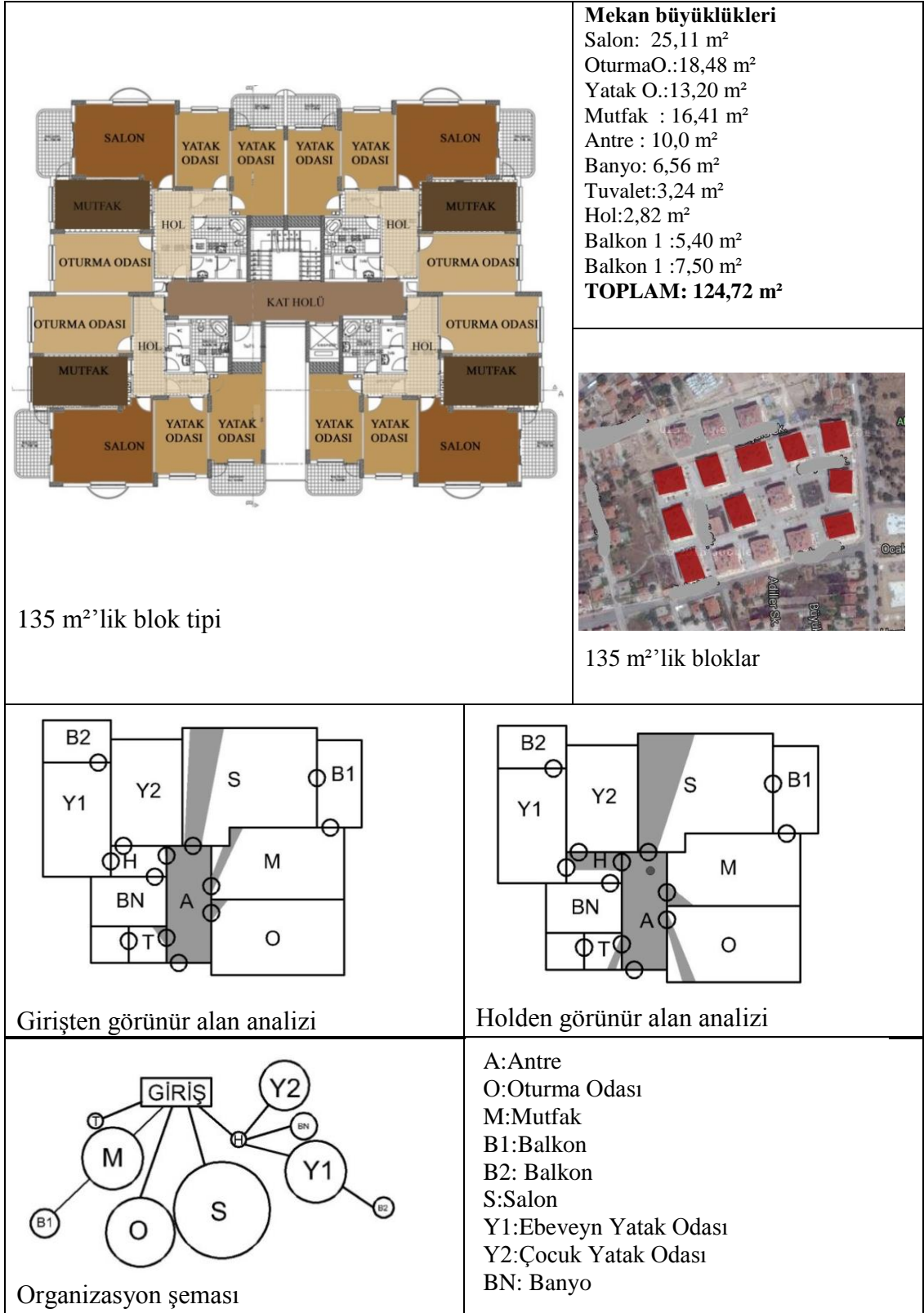
Bu bölümde Akyıldız Toplu Konut alanındaki 85-105-135 m<sup>2</sup>'lik konutların plan şemaları, organizasyon şemaları, mekanlar arası ilişkileri, ve görünür alan analizleri Şekil 5.9, 5.10 ve 5.11' de görüldüğü şekilde incelenmiştir.



Şekil 5.9 Akyıldız Toplu Konutu 85 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi



Şekil 5.10 Akyıldız Toplu Konutu 105 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi



Şekil 5.11 Akyıldız Toplu Konutu 135 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi



85 m<sup>2</sup>'lik- 105 m<sup>2</sup>'lik Konutlar 2 oda, salon, mutfak, tuvalet ve balkondan oluşmaktadır. 105 m<sup>2</sup>'lik dairelerin 85 m<sup>2</sup>'lik dairelerden farkı; salonda balkon bulunması ve m<sup>2</sup>'lerin artmasıdır. Dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak, yatak odası ve salon mekanlarına bu holle giriş yapılmaktadır. 85 m<sup>2</sup>'lik dairelerde mutfakta 1 adet balkon bulunmakta ve dairede başka balkon bulunmamaktadır. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmamasından dolayı özellikle yatak odalarının görüş alanına girmesi olumsuz bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden girişler olumsuz etki yaratmaktadır. Ayrıca kuzeye bakan yatak odaları ve salonlar, batıya bakan oturma odaları, yönlenme konusunda çeşitli problemleri getirmektedir.

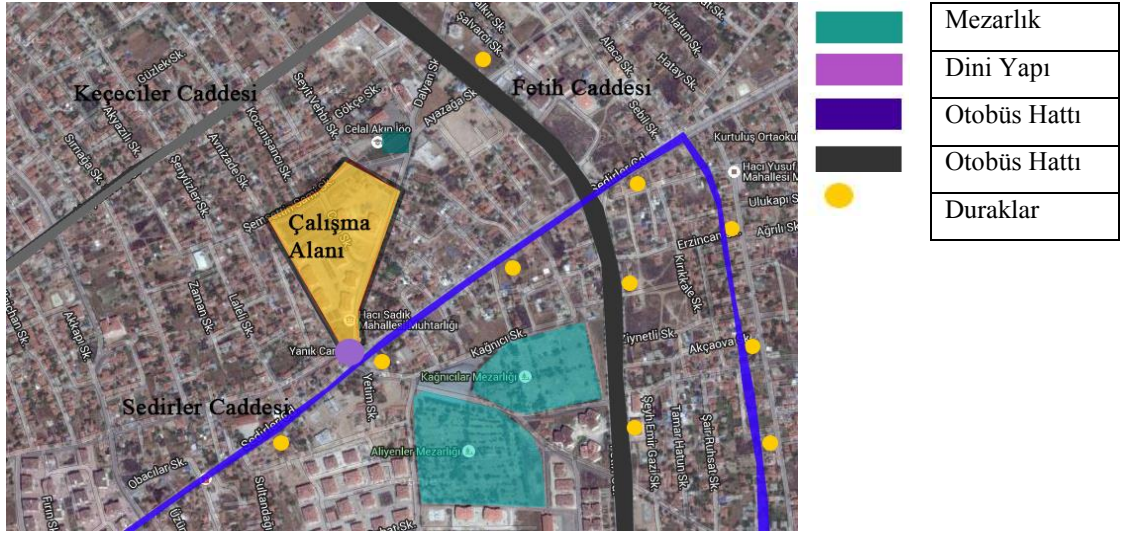
135 m<sup>2</sup>'lik konutlar 3 oda, salon, mutfak, tuvalet ve balkondan oluşmaktadır.. Daireye bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak, salon mekanlarına bu holle giriş yapılmaktadır. Gece holüyle yatak odaları ve banyoya girilmektedir. Mutfakta kullanılan 1 adet balkon bulunmakta ve dairede başka balkon bulunmamaktadır. Görünür alan analizlerinden; gece holünün bulunmasından kaynaklı mahremiyet düzeyi yüksek çıkmaktadır. Ancak yerleşmedeki en yüksek yoğunluğa sahip olan bu bloklarda; mekanların konumlandırılmasında yönlenmeye dikkat edilmediği sonucu çıkmıştır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden girişler olumsuz etki yaratmaktadır.

## **5.2.2. Akçayşehir Toplu Konutunun Analizi**

### **5.2.2.1. Akçayşehir Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı**

Akçayşehir Toplu Konut Alanı Karatay İlçesi, Hacı Sadık Mah. Dalyan Sokak'ta bulunmaktadır. Toplu konut alanının kuzeyinde ilkokul, güneyinde Aliyenler Mezarlığı, cami ve Sedirler Pazar Alanı, çeşitli ticaret merkezleri ve çevresinde konut alanları bulunmaktadır. Bu konut alanlarının genel yapısı 2 katı geçmeyen tiptedir.

Toplu konut alanı, Sedirler ve Keçeciler Caddelerinin sınırladığı bölgede konumlandırılmıştır. Sedirler Caddesi o bölgede araç yoğunluğuna sahip bir caddedir. Toplu konut alanına 2 farklı otobüs hattıyla ulaşım sağlanabilmektedir. 2 ana caddeden de otobüsler belli aralıklarla geçmektedir. (Şekil 5.12) Şekil 5.13'de Akçaşehir Toplu Konut alanının genel görünümü belirtilmiştir.



Şekil 5.12 Akçaşehir Toplu Konutu Ulaşım Aksı



Genel görünüm (170)



Genel görünüm (170)



Donatı elemanları (170)



Donatı elemanları (170)



**Şekil 5.13** Akçaşehir Toplu Konut alanı genel görünüm

2008 yılında başlayan uygulama 2 ada, 12 blok, 288 konut olarak planlanmıştır. Günümüzde 6 blok, 144 konutluk alan tamamlanmıştır. Toplam 42.000 m<sup>2</sup> arsa alanının 31920 m<sup>2</sup>'si alan yeşil alan , otopark ve oyun alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca 5254 m<sup>2</sup>'si okul alanına ayrılmıştır.

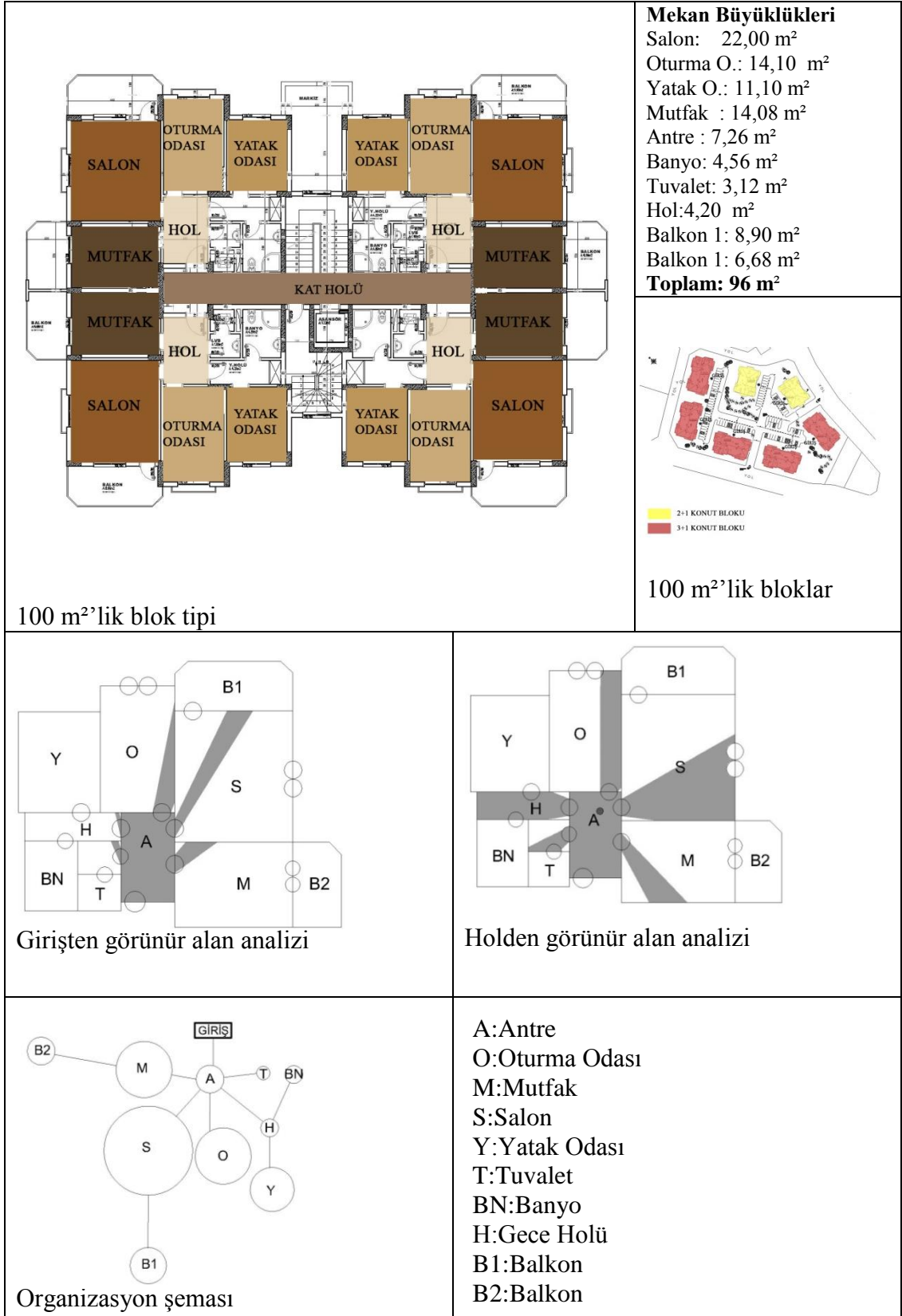
Konutlar 85- 100-135 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 2 tipte tasarlanmıştır. Toplam 12 bloğun; 0,5 bloğu 85 m<sup>2</sup>, 1,5 bloğu 100 m<sup>2</sup>, 10 bloğu 135 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır. Çizelge 5.7'de görüldüğü üzere şimdiye kadar tamamlanan 4 blok 135 m<sup>2</sup>'lik konutlardan, 1,5 blok 100 m<sup>2</sup>'lik konutlardan oluşmaktadır. Tamamlanan konutlarda yaklaşık 768 kişilik bir nüfusun yaşayacağı öngörülmektedir.

**Çizelge 5.7 Akçaşehir Toplu Konutu blok özellikleri**

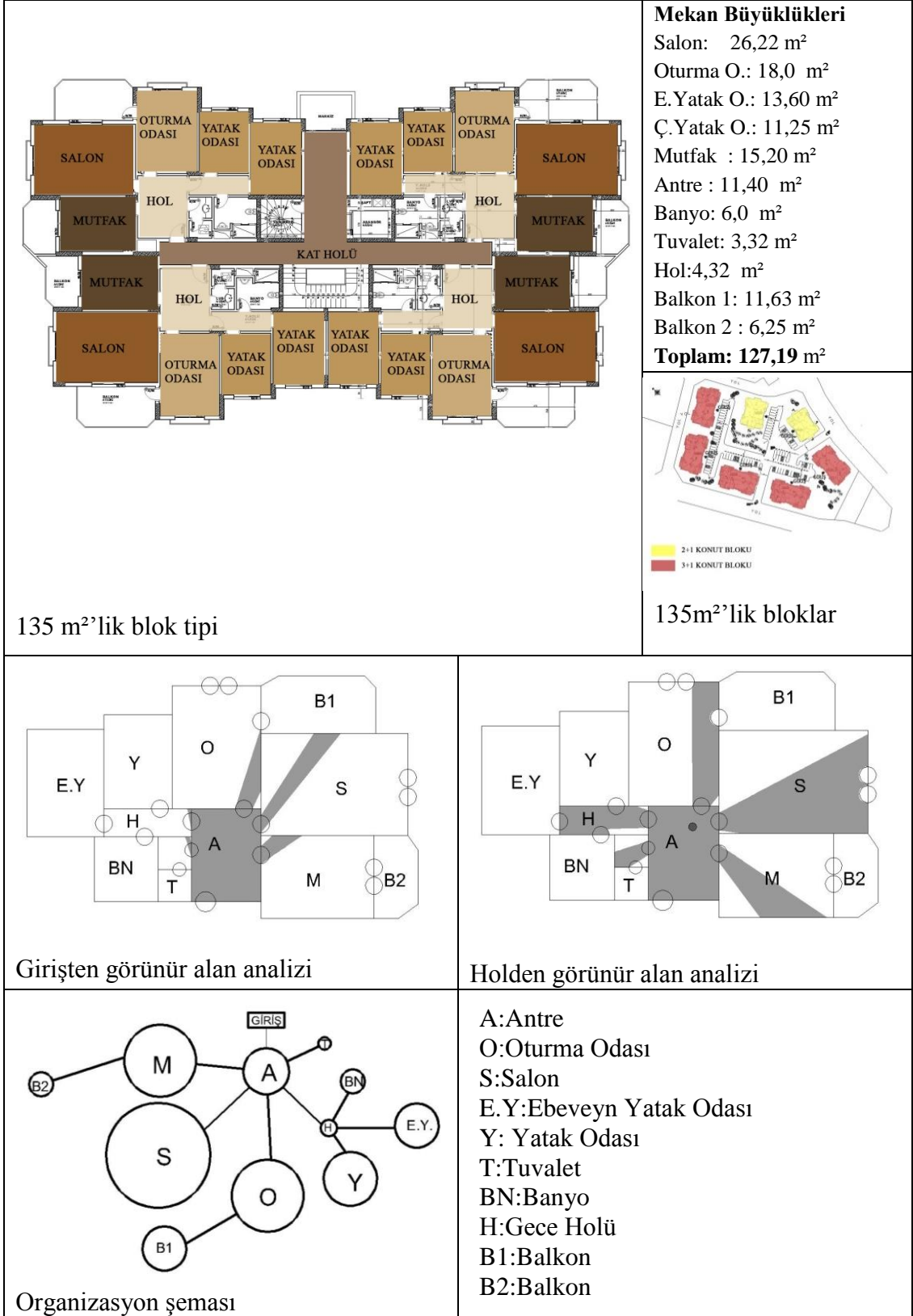
Tamamlanan Blok Tipi	100 m <sup>2</sup> 'lik konutların oluşturduğu blok	135 m <sup>2</sup> 'lik konutların oluşturduğu blok
Blok adedi	1,5	4
Bloklardaki kat sayısı	6	6
Her kattaki daire adedi	4	4
Toplam kat adedi	48	96
Bir dairede olan oda sayısı	3	4
Balkon sayısı	2	2

**5.2.2.2. Akçaşehir Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi**

Bu bölümde Akçaşehir Toplu Konut alanındaki 100-135 m<sup>2</sup>'lik konutların plan şemaları, organizasyon şemaları, mekanlar arası ilişkileri ve görünür alan analizleri Şekil 5.14 ve 5.15'de incelenmiştir.



Şekil 5.14 Akçaşehir Toplu Konutu 100 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi



Şekil 5.15 Akçaşehir Toplu Konutu 135 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi

100 m<sup>2</sup>'lik konutlar 2 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bu dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak, ve salon mekanlarına bu holden giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odası ve banyoya ulaşılmaktadır. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmasından dolayı mahremiyet düzeyi yükselmiştir. Mutfakta ve salonda birer adet balkon bulunmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden girişler olumsuz etki yaratmaktadır. Kuzeye yönelen salon olumsuz bir durum yaratmaktadır.

135 m<sup>2</sup>'lik konutlar ise 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bu dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak, ve salon mekanlarına bu holle giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odası ve banyoya ulaşılmaktadır. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmasından dolayı mahremiyet düzeyi yükselmiştir. Mutfakta ve salonda birer adet balkon bulunmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden girişler ve kuzeye yönelen salon olumsuz etki yaratmaktadır. Çocuk oyun alanı, yeşil alanların yapımı devam etmektedir.

### **5.2.3. Aksaray Toplu Konutunun Analizi**

#### **5.2.3.1. Aksaray Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı**

Aksaray Toplu Konut Alanı Karatay İlçesi, Köprübaşı Mahallesi, Sultanahmet Sokak'ta bulunmaktadır. Toplu konut alanı; Ali Ulvi Kurucu, Sedirler ve Şeyh Ulema Recep Ağa Caddelerinin sınırladığı bölgede konumlandırılmıştır. Güneyinde Mevlana Kültür Merkezi ve Üçler Mezarlığı bulunmaktadır. Toplu konut alanının etrafında toplu konut alanları bulunmaktadır. Şekil 5.16'da görüldüğü üzere toplu konut alanına 3 farklı otobüs hattıyla ulaşım sağlanabilmektedir. 3 ana caddeden de otobüsler belli aralıklarla geçmektedir. Şekil 5.17'de Aksaray Toplu Konut alanının genel görünümü belirtilmiştir.



Şekil 5.16 Aksaray Toplu Konutu Ulaşım Aksı



Genel görünüm (170)



Genel görünüm (170)





**Şekil 5.17** Aksaray Toplu Konut alanının genel görünümü

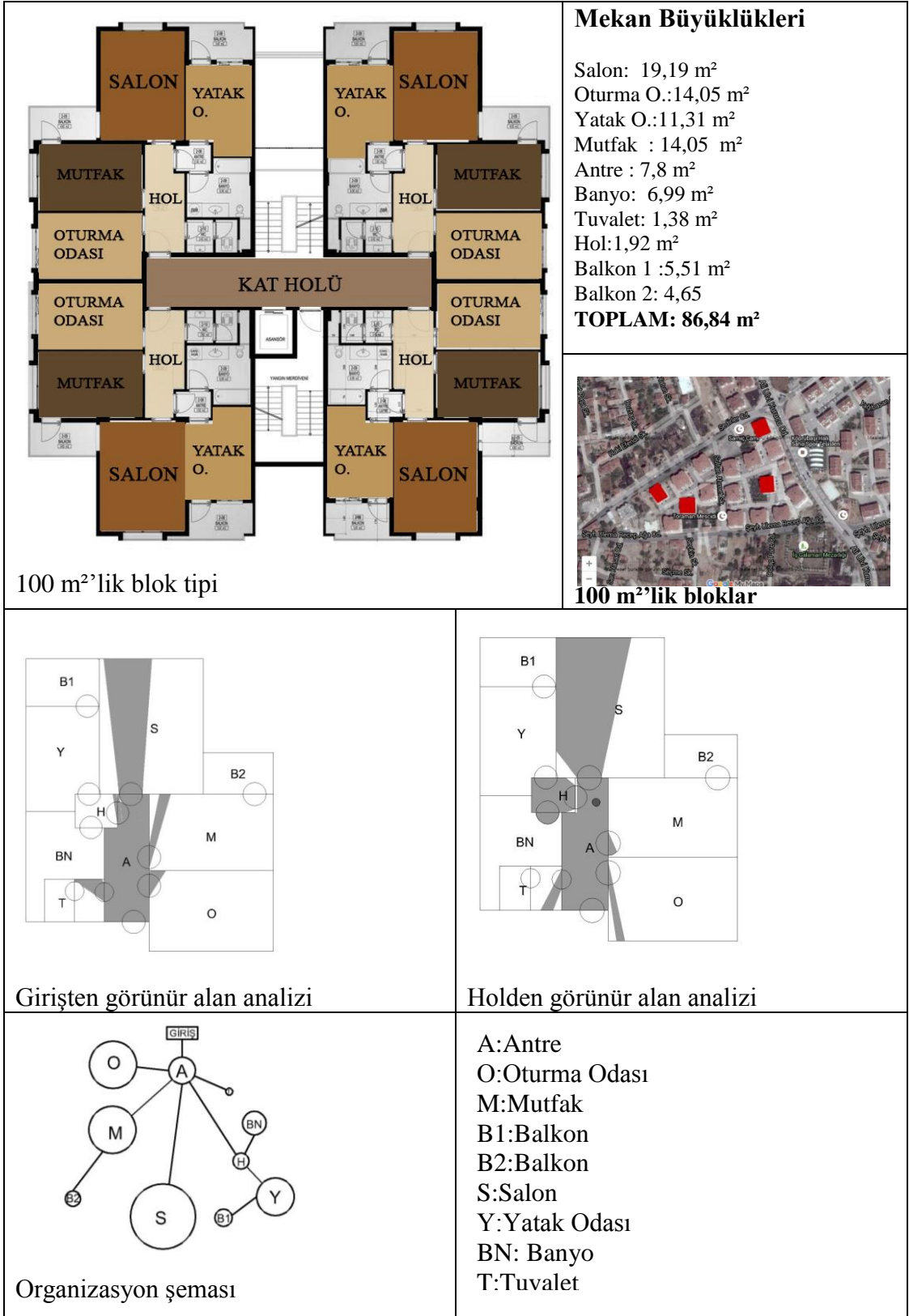
2008 yılında başlayan uygulama 2 ada, 34 blok, 444 konut olarak planlanmıştır. Günümüzde 16 blok, 384 konutluk alan tamamlanmıştır. Konutlar 100-130 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 2 tipte tasarlanmıştır. Çizelge 5.8'de görüldüğü gibi bu iki adada 4 adet 100 m<sup>2</sup> lik, 12 adet 130 m<sup>2</sup> lik blok bulunmaktadır. Yapımı devam eden 3 blok da 130 m<sup>2</sup> lik bloklardan oluşmaktadır. 100 m<sup>2</sup>'lik konutlar 2+1, 130 m<sup>2</sup>'lik konutlar 3+1 daire şeklinde tasarlanmıştır. Her daire için bir otopark alanı tasarlanmıştır. Tamamlanan konutlarda yaklaşık 1488 kişilik bir nüfusun yaşayacağı öngörülmektedir.

**Çizelge 5.8** Aksaray Toplu Konutu blok özellikleri

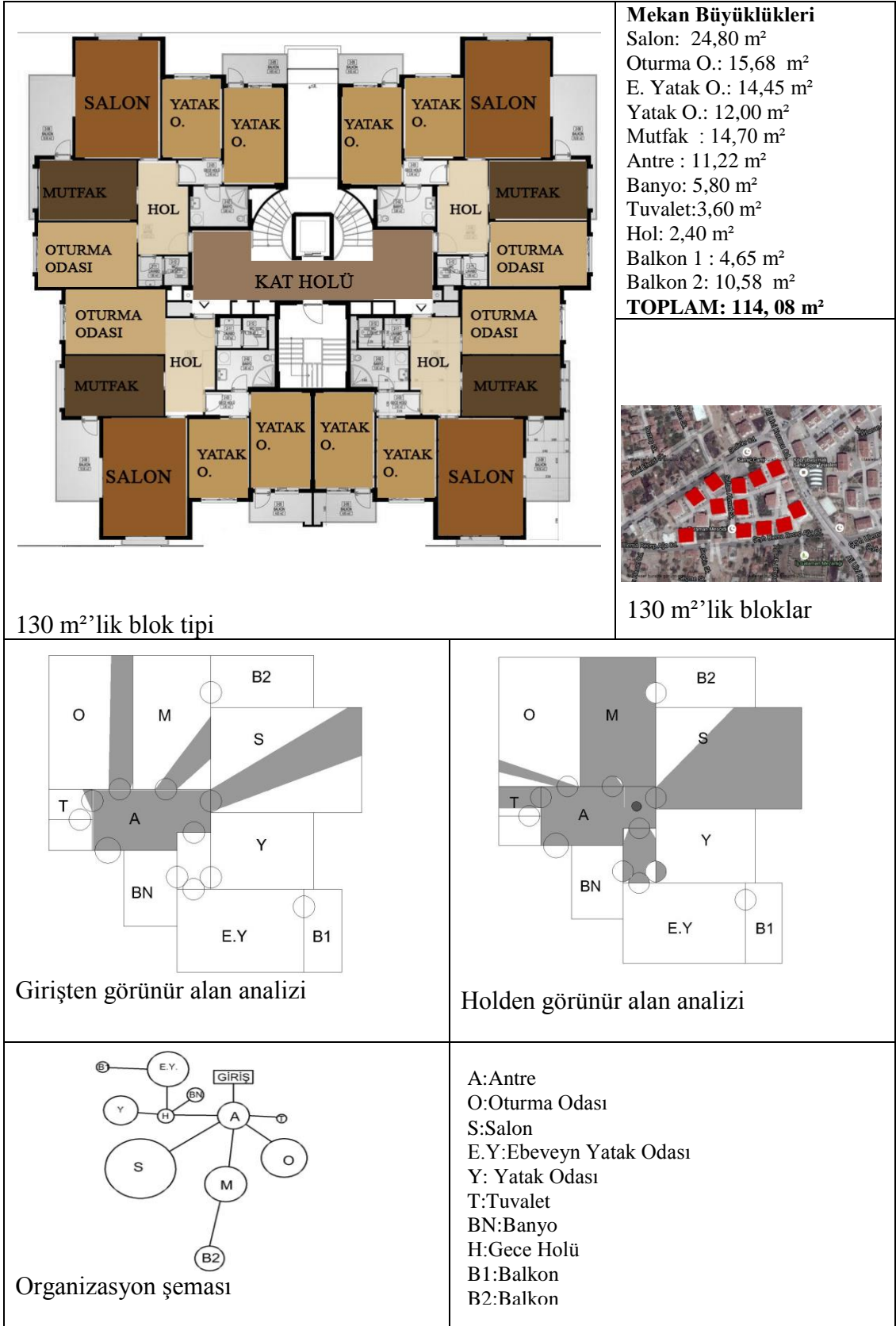
Blok Tipi	100 m <sup>2</sup> 'lik konutların oluşturduğu blok	130 m <sup>2</sup> 'lik konutların oluşturduğu blok
Blok adedi	4	12
Bloklardaki kat sayısı	6	6
Her kattaki daire adedi	4	4
Toplam kat adedi	96	2
Bir dairede olan oda sayısı	3	4
Balkon sayısı	2	2

#### **5.2.3.2. Aksaray Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi**

Bu bölümde Aksaray Toplu Konut alanındaki 100-130 m<sup>2</sup>'lik konutların plan şemaları, organizasyon şemaları, mekanlar arası ilişkileri ve görünür alan analizleri Şekil 5.18 ve 5.19'da incelenmiştir



Şekil 5.18 Aksaray Toplu Konutu 100 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi



Şekil 5.19 Aksaray Toplu Konutu 130 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi

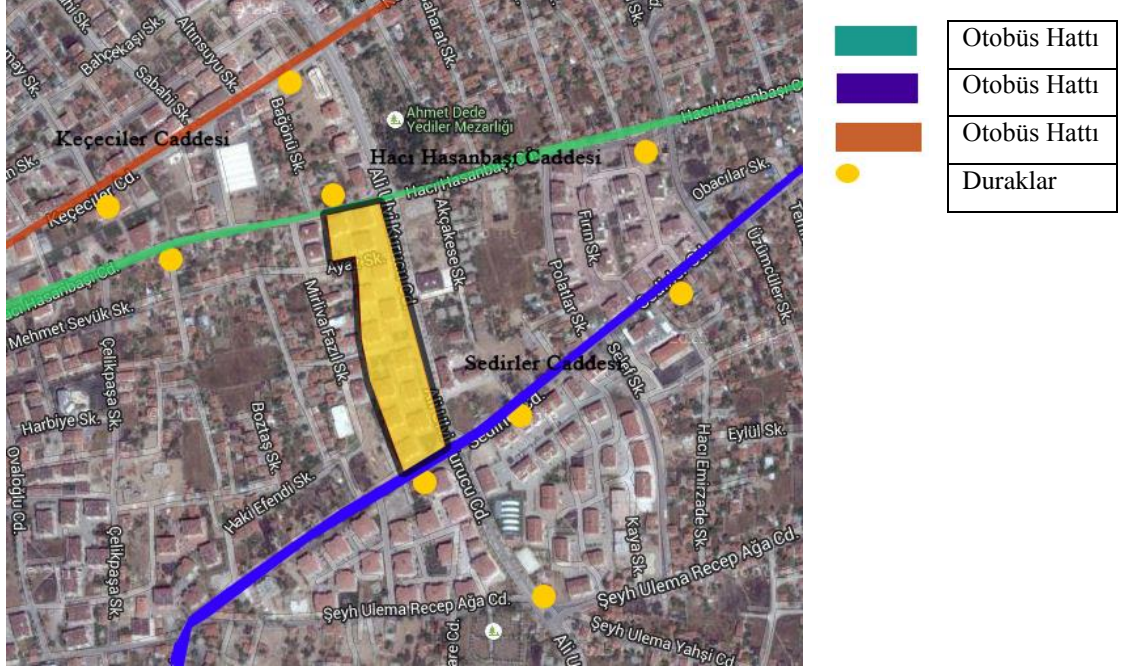
100 m<sup>2</sup>'lik konutlar 2 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bu dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak ve salon mekanlarına bu holden giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odası ve banyoya ulaşılmaktadır. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmasından dolayı mahremiyet düzeyi yükselmiştir. Mutfakta ve yatak odasında birer adet balkon bulunmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden yapılan girişler olumsuz etki yaratmaktadır. Mekanların yönlendirilmesi konusunda herhangi bir kriter dikkate alınmamıştır.

130 m<sup>2</sup>'lik Konutlar ise 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bu dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak ve salon mekanlarına bu holden giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odaları ve banyoya ulaşılmaktadır. Ebeveyn yatak odası ve çocuk yatak odasının yakın olması olumlu bir yöndür. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmasından dolayı mahremiyet düzeyi yükselmiştir. Mutfakta ve ebeveyn yatak odasında birer adet balkon bulunmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden girişler olumsuz etki yaratmaktadır. Mekanların yönlendirilmesi konusunda herhangi bir kriter dikkate alınmamıştır. Çocuk oyun alanı, yeşil alanların yapımı tamamlanmış ve kullanılmaktadır.

#### **5.2.4. Akbel Toplu Konutunun Analizi**

##### **5.2.4.1.. Akbel Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı**

Akbel Toplu Konut Alanı Karatay İlçesi, Sarnıç Mahallesiinde bulunmaktadır. Toplu konut alanı; Ali Ulvi Kurucu, Sedirler ve Hacı Hasanbaşı Caddelerinin sınırladığı bölgede konumlandırılmıştır. Toplu konut alanının etrafında toplu konut alanları ve kentin o bölgesine özgü konutlar bulunmaktadır. Şekil 5.20'de görüldüğü üzere toplu konut alanına 3 farklı otobüs hattıyla ulaşım sağlanabilmektedir. 2 ana caddeden de otobüsler belli aralıklarla geçmektedir. Şekil 5.21'de Akbel Toplu Konut alanının genel görünümü belirtilmiştir.



**Şekil 5.20** Akbel Toplu Konutu Ulaşım Aksı

2005 yılında başlayan uygulama 3 ada, 13 blok, 312 konut olarak planlanmıştır. Günümüzde toplu konut alanını tamamlanmıştır. Tamamlanan konutlarda yaklaşık 1248 kişilik bir nüfusun yaşayacağı öngörülmektedir.

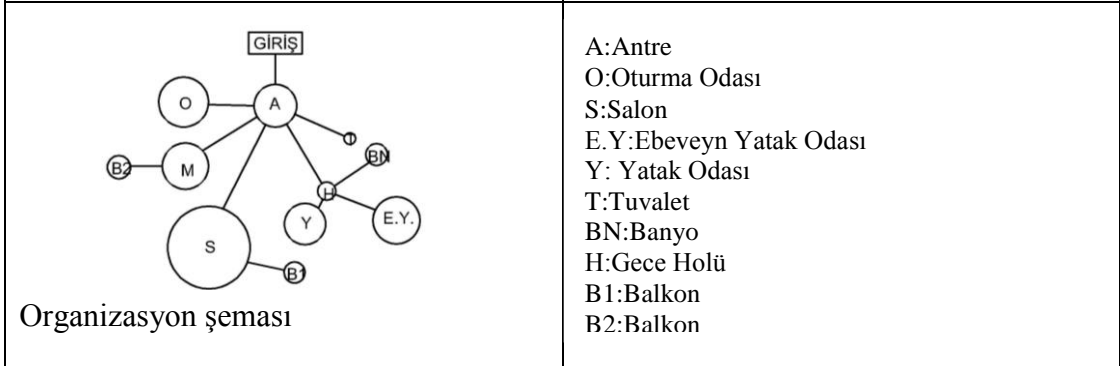
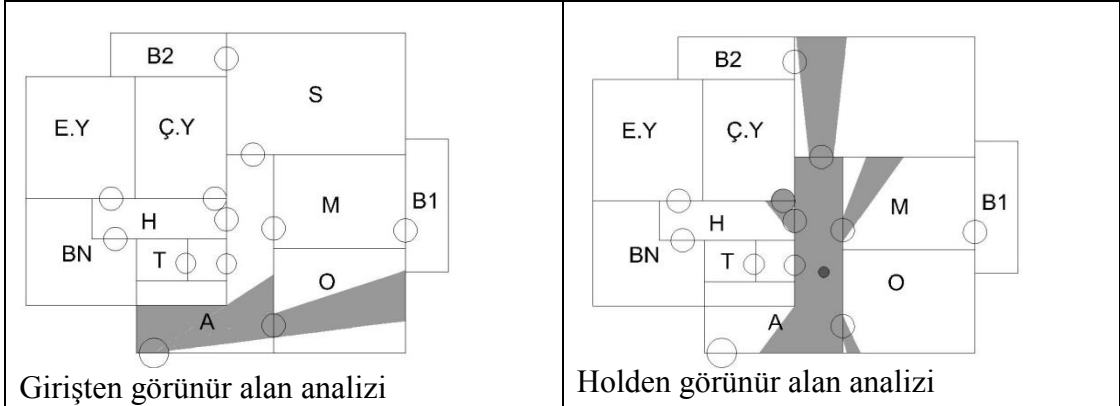
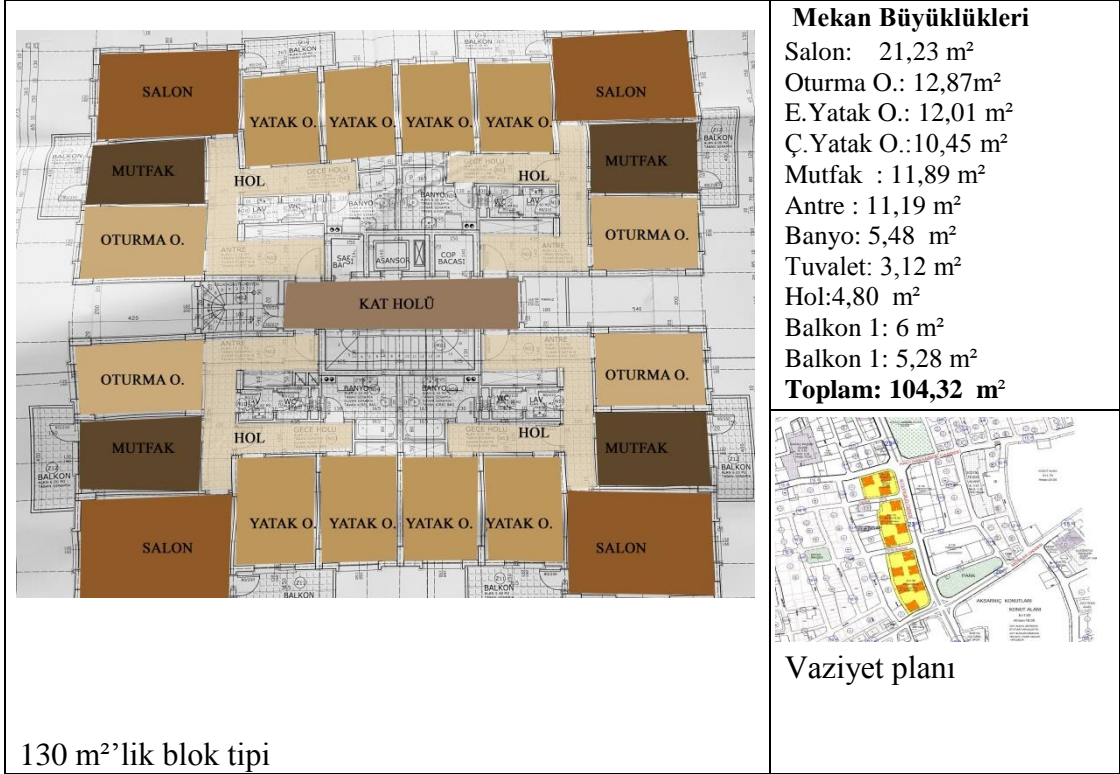




Şekil 5.21 Akbel Toplu Konut alanının genel görünümü

#### 5.2.4.2. Akbel Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi

Bu bölümde Akbel Toplu Konut alanındaki 130 m<sup>2</sup>'lik konutların plan şemaları, organizasyon şemaları, mekanlar arası ilişkileri ve görünür alan analizleri Şekil 5.22'de incelenmiştir.



Şekil 5.22 Akbel Toplu Konutu 130 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi

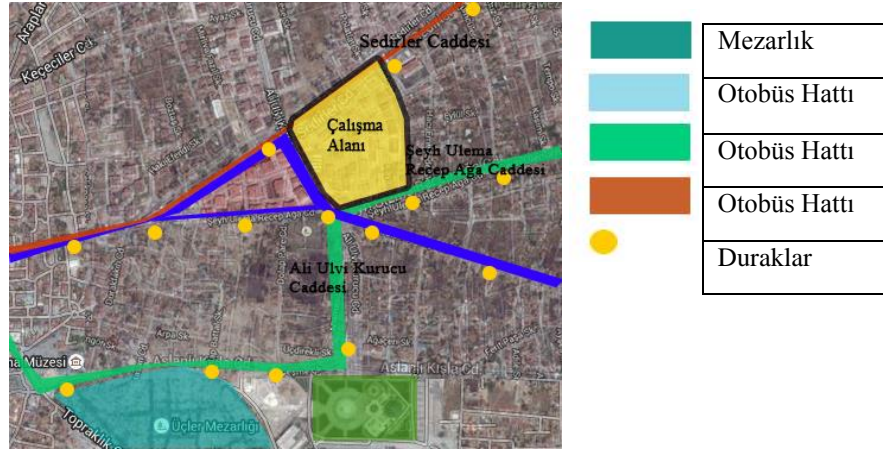


130 m<sup>2</sup>'lik Konutlar 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bir holle girilmekte bu hol bir başka holle bağlanarak oturma odası, mutfak, ve salon mekanlarına giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odaları ve banyoya ulaşılmaktadır. Mutfakta ve ebeveyn yatak odasında birer adet balkon bulunmaktadır. Girişten yapılan görünür alan analizinin sonucunda oturma odasının bir kısmının görünebilir olduğu, konutun diğer hiçbir bölümünün görülmediği sonucu çıkmıştır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Akbel Toplu Konutunun yapımı tamamlandığından çocuk oyun alanları ve sosyal donatılar kullanılmaktadır. Hakim rüzgar yönünden alınan girişler ve bu durum için önlem alınmaması olumsuz bir yöndür. Ayrıca mekanlar yönlendirilirken herhangi bir kriter dikkate alınmamıştır.

## 5.2 5. Aksarnıç Toplu Konutunun Analizi

### 5.2.5.1. Aksarnıç Toplu Konut Uygulamasının Genel Tanıtımı

Aksarnıç Toplu Konut Alanı Karatay İlçesi, Sarnıç Mahallesinde bulunmaktadır. Toplu konut alanı; Ali Ulvi Kurucu, Sedirler ve Şeyh Ulema Recep Ağa Caddelerinin sınırladığı bölgede konumlandırılmıştır. Güneyinde Mevlana Kültür Merkezi ve Üçler Mezarlığı bulunmaktadır. Toplu konut alanının etrafında toplu konut alanları ve kentin o bölgesine özgü konutlar bulunmaktadır. Şekil 5.23'de görüldüğü gibi toplu konut alanına 3 farklı otobüs hattıyla ulaşım sağlanabilmektedir. 3 ana caddeden de otobüsler belli aralıklarla geçmektedir. Şekil 5.24'de Aksarnıç Toplu Konut alanının genel görünümü belirtilmiştir.



Şekil 5.23 Aksarnıç Toplu Konutu Ulaşım Aksı



Genel görünüm (170)



Genel görünüm (170)



Donatı elemanları (170)



Donatı elemanları (170)



Kuzey görünüş



Güney görünüş



Doğu görünüş



Batı görünüş

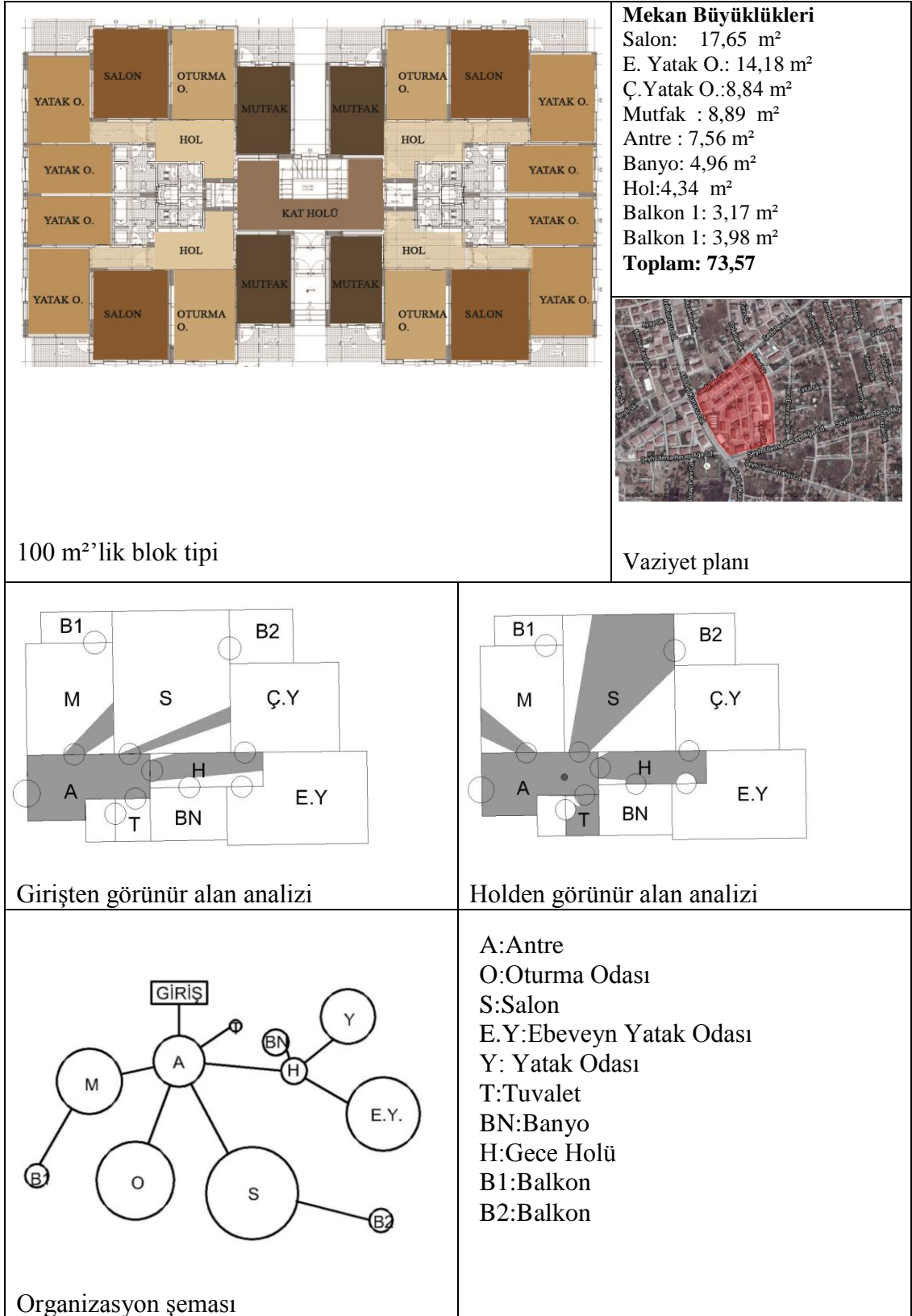
Şekil 5.24 Aksarnıç Toplu Konut alanı genel görünüm

2006 yılında başlayan uygulama 1 ada, 25 blok, 600 konut olarak planlanmıştır. Günümüzde 21 blok, 504 konutluk alan tamamlanmıştır. Tamamlanan konutlarda yaklaşık 2112 kişilik bir nüfusun yaşayacağı öngörülmektedir.

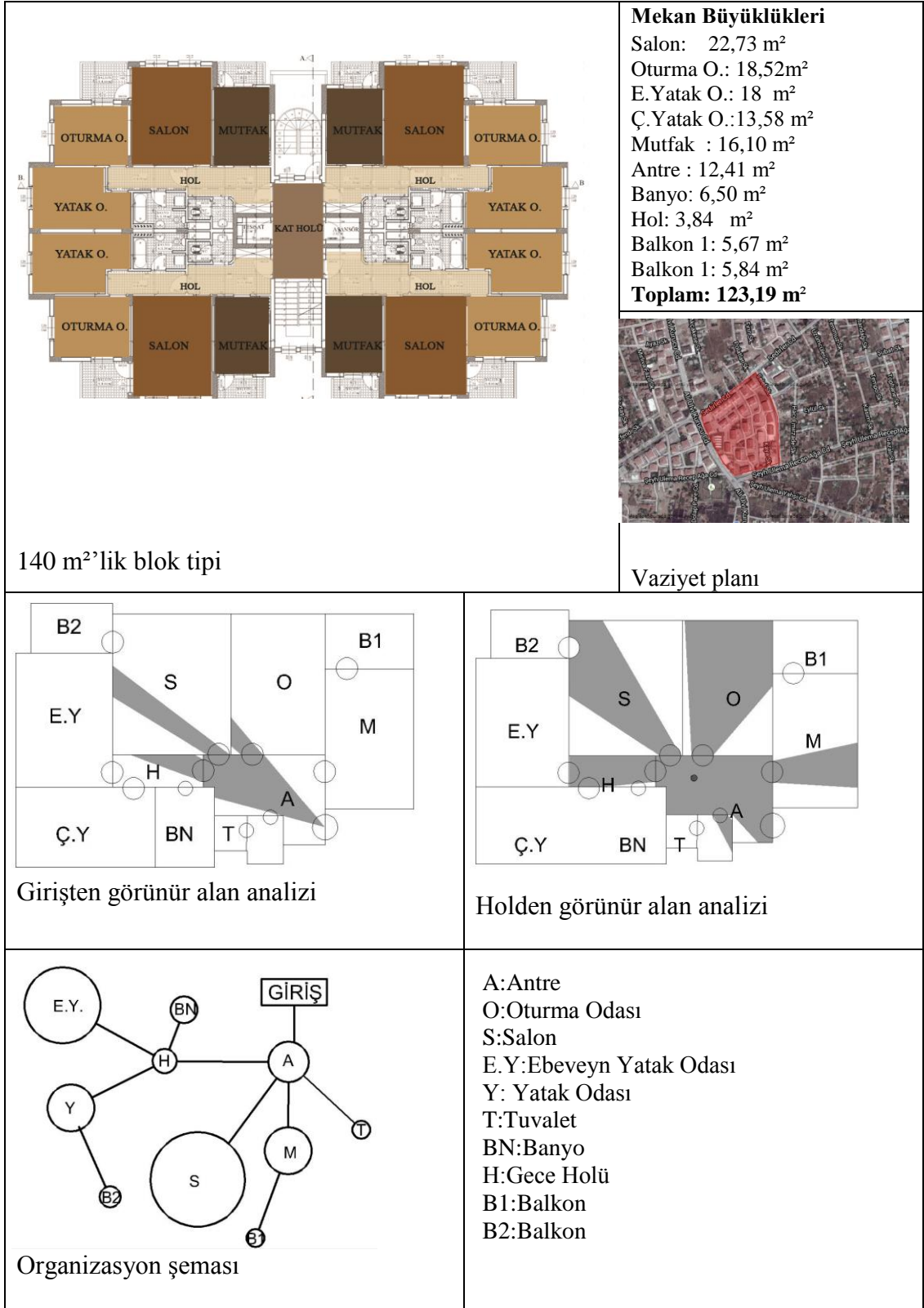
Konutlar 85-100-140 m<sup>2</sup>'lik olmak üzere 3 tipte planlanmıştır. 85 ve 100 m<sup>2</sup>'lik konutlar 2+1, 140 m<sup>2</sup>'lik konutlar 3+1 şeklinde tasarlanmıştır.

#### **5.2.5.2. Aksarıncı Toplu Konut Uygulamasının Mekan Analizi ve Alan Değerlendirmesi**

Bu bölümde Aksarıncı Toplu Konut alanındaki 100-140 m<sup>2</sup>'lik konutların plan şemaları, organizasyon şemaları, mekanlar arası ilişkileri ve görünür alan analizleri Şekil 5.25 ve 5.26'de incelenmiştir.



Şekil 5.25 Aksarnıç Toplu Konutu 100 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi



Şekil 5.26 Aksarnıç Toplu Konutu 130 m<sup>2</sup>'lik konut tipi incelemesi

100 m<sup>2</sup>'lik konutlar 2 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bu dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak ve salon mekanlarına bu holle giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odası ve banyoya ulaşılmaktadır. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmasından dolayı mahremiyet düzeyi yükselmiştir. Mutfakta ve yatak odasında birer adet balkon bulunmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden yapılan girişler olumsuz etki yaratmaktadır. Mekanların yönlendirilmesi konusunda herhangi bir kriter dikkate alınmamıştır.

130 m<sup>2</sup>'lik Konutlar ise 3 oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Bu dairelere bir holle girilmekte, oturma odası, mutfak, ve salon mekanlarına bu holle giriş yapılmaktadır. Ana hol gece holüne bağlanarak yatak odası ve banyoya ulaşılmaktadır. Ebeveyn yatak odası ve çocuk yatak odasının yakın olması olumlu bir yöndür. Görünür alan analizlerinde holden bakıldığında; gece holünün bulunmasından dolayı mahremiyet düzeyi yükselmiştir. Mutfakta ve ebeveyn yatak odasında birer adet balkon bulunmaktadır. Konya İmar Yönetmeliğine göre olması gereken m<sup>2</sup>'ler ve alanlar sağlanmaktadır. Vaziyet planı incelendiğinde bloklara hakim rüzgar yönünden girişler olumsuz etki yaratmaktadır. Mekanların yönlendirilmesi konusunda herhangi bir kriter dikkate alınmamıştır. Çocuk oyun alanı, yeşil alanların yapımı tamamlanmış ve kullanılmaktadır.

### 5.3. Toplu Konut Alanlarındaki Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması

Araştırma alanı olarak seçilen 5 toplu konut alanında örnekleme tekniği olarak tabakalı örnekleme kullanılmış ve örnekleme hacminin oluşturulmasında orantılı dağıtım sağlanmıştır. Toplam 1752 konutluk anakütle grubundan %5'lik tolere edilebilir örnekleme hatası ve %95 güven aralığında örnekleme hacminin 280 olmasına Çizelge 5.9'da görülen hazır tablodan faydalanarak karar verilmiştir. (171)

**Çizelge 5.9** Anakütle Büyüklükleri ve Tolerans Gösterilebilir Örnekleme Hatasına Göre Örnekleme Hacimleri

Anakütle Hacmi	Güven Düzeyi	±%1	±%2	±%3	±%4	±%5
500	%95	475	416	341	273	217
	%99	485	446	394	338	286
1.000	%95	906	706	516	375	278
	%99	943	806	649	510	400
2.000	%95	1655	1091	696	462	322
	%99	1786	1351	961	684	500

Seçilen 280 konutluk anakütle hacmini toplu konut alanlarına Çizelge 5.10'da görüldüğü üzere orantılı olarak dağıtılmıştır.

**Çizelge 5.10** Örnekleme sayısının toplu konut alanlarına orantısız dağılımı

Toplu Konut	Toplam Konut	Örnekleme Hacmine Etkisi
Akbel Toplu Konutları	312 Konut	50 Konut
Ak-saray Toplu Konutları	408 Konut	65 Konut
Aksarıncı Toplu Konutları	504 Konut	81 Konut
Akyıldız Toplu Konutları	384 Konut	61 Konut
Akçaşehir Toplu Konutları	144 Konut	23 Konut
TOPLAM	1752 Konut	280 Konut

Bu toplu konut alanlarındaki yaşayan kullanıcıların memnuniyetlerinin ölçülmesine yönelik yapılan çalışmada, literatürdeki çeşitli tez ve makalelerden faydalanılarak 6 faktör grubu belirlenmiştir. Bu faktörler; konutun fiziksel özellikleri, açık-yeşil alanlar, erişilebilirlik, konfor koşulları, sosyal-komşuluk ilişkileri ve kullanıcı profiline uyum olarak adlandırılmıştır. Konutun fiziksel özellikleri faktörünün belirlenmesinde, Türkoğlu (1997), Gür (2009); açık-yeşil alanlar faktörünün belirlenmesinde Berköz (2008), Gür (2009); erişilebilirlik faktörünün belirlenmesinde Gür (2009); konfor koşulları faktörünün belirlenmesinde, Je& Lee& Chong& Shin, Türkoğlu (1997); sosyal-komşuluk ilişkileri faktörünün belirlenmesinde Türkoğlu (1997), Berköz (2008); kullanıcı profiline uyum faktörünün belirlenmesinde Berköz (2008)'ün çalışmalarından faydalanılmıştır. Memnuniyetinin ölçülmesine yönelik ankette; genel kullanıcı profiline oluşturmaya yönelik 12 adet ucu kapalı, 31 adet 1-5 likert tipinde (1: Kesinlikle katılmıyorum, 2: Katılmıyorum, 3: Ne katılıyorum ne katılmıyorum, 4: Katılıyorum, 5: Kesinlikle katılıyorum) soru sorulmuştur. Ayrıca iç mekanların birbirleriyle olan ilişkisini ölçmeye yönelik “uzak-normal-yakın” cevaplarını içeren 6 adet soru sorulmuştur. (Kullanılan anket formu Ek-3’de yer almaktadır.) (171) (172) (106) (173)

Öncelikle belirlenen faktörlerdeki değişkenlerin arasındaki karşılıklı ilişkilerin incelenmesi ve değişkenlerin daha anlamlı ve özet bir biçimde sunulması için faktör analizi yapılmıştır. Bu analiz değişkenlerin hangi faktörler içinde yorumlanacağını ortaya koyar. (174) “Faktör yük değeri, maddelerin faktörlerle olan ilişkisini açıklayan bir katsayıdır.. Bir faktörle yüksek düzeyde ilişki veren maddelerin oluşturduğu bir küme var ise bu bulgu, o maddelerin birlikte bir kavramı yapıyı-faktörü ölçtüğü anlamına gelir. Bir değişkenin 0.3'lük faktör yükü, faktör tarafından açıklanan varyansın %9 olduğunu gösterir. Bu düzeydeki varyans dikkat çekicidir.” (175)

Çizelge 5.11’de anket formundaki 31 maddeden oluşan soru grubuna faktör analizi uygulanırken faktör yükleri 0,30 üzeri olan maddeler dikkate alınmıştır. Bu analiz sonucunda; konutun fiziksel özellikleri faktöründe bulunan “Yaşadığım konutta



depolama alanları yeterlidir.” maddesi açık-yeşil alanlar faktöründe ve kullanıcı profiline uygunluk faktörü içindeki “Genelde konut alanının görünümünden memnunum.” maddesi sosyal-komşuluk ilişkileri faktöründe eş faktör yüküne sahip oldukları için anket formundan çıkarılmıştır. Ayrıca konfor koşulları faktöründe bulunan “Yaşadığım konut alanında gürültü rahatsız ediyor.” maddesi analiz sonucunda kullanıcı profiline uygunluk faktörüne dahil edilmiştir.

**Çizelge 5.11** Faktör analizi sonuçları

FAKTÖRLER	MADDELER	FAKTÖR YÜKÜ	AÇIKLANAN VARYANS
<b>1.Faktör</b>	Yaşadığım konutta oda sayısı yeterlidir.	,789	18,287
	Yaşadığım konutta yaşama alanı(oturma odası) büyüklüğü yeterlidir.	,857	
	Yaşadığım konutta salon büyüklüğü yeterlidir.	,789	
	Yaşadığım konutta mutfak büyüklüğü yeterlidir.	,825	
	Yaşadığım konutta yatak odası büyüklüğü yeterlidir.	,733	
	Yaşadığım konutta banyo- wc büyüklüğü yeterlidir.	,733	
	Yaşadığım konutta giriş holü- vestiyer alanı büyüklüğü yeterlidir.	,630	
	Yaşadığım konutun planı kullanışlıdır.	,672	
	Yaşadığım konutta depolama alanları yeterlidir	,554	
<b>2.Faktör</b>	Genel olarak yaşadığım konutun çevresinden memnunum.	,668	13,069
	Yaşadığım konutun çevresindeki yeşil alanlar yeterlidir.	,791	
	Yaşadığım konutun çevresindeki çocuk parkı, dinlenme alanları yeterlidir.	,841	
	Yaşadığım konut alanındaki otoparklar yeterlidir.	,747	
	Yaşadığım konutun manzarası genel olarak iyidir.	,721	
	Toplu konut bloklarının birbirlerine olan mesafesi yeterlidir.	,668	
<b>3.Faktör</b>	Yaşadığım konut alanından şehir merkezine gidebilirim.	,796	13,282
	Yaşadığım konut alanından akraba ve arkadaşlarıma gidebilirim.	,815	
	Yaşadığım konut alanından eğitim yapılarına gidebilirim.	,814	
	Yaşadığım konut alanından sağlık kurumlarına gidebilirim.	,801	
	Yaşadığım konut alanından semt ticaret merkezlerine gidebilirim.	,814	
<b>4.Faktör</b>	Yaşadığım konut gün ışığından yeterli şekilde faydalanmaktadır.	,755	10,806
	Yaşadığım konutun genel havalandırması yeterlidir	,729	

	Yaşadığım konut iyi ısınmaktadır.	,860	
	Yaşadığım konut soğuğa karşı iyi yalıtılmıştır.	,860	
<b>5.Faktör</b>	Yaşadığım konut bloğundaki komşularımdan memnunum.	,884	9,723
	Yaşadığım konut bloğundaki komşuluk ilişkilerinden memnunum.	,898	
	Genel olarak sosyal ilişkilerden memnunum.	,828	
<b>6.Faktör</b>	Yaşadığım konut alanında gürültü rahatsız ediyor.	,593	4,527
	Konutum, bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır.	,709	
	Bu konut alanı benim gelir düzeyimi, kariyerimi yansıtmazdır.	,337	

Faktör analizi sonucunda 6 faktör grubu oluşmuştur. Analiz sonucunda elde edilen altı faktör toplam varyansın %69,6'sını açıklamaktadır.

Çalışmada; bir ölçekte yer alan maddeler arasındaki iç tutarlılığı ölçmek için güvenilirlik analizi yapılmıştır. Güvenirlilik katsayısı daima 0 ile 1 arasında değer alır ve en yaygın kullanılan indeks Cronbach Alphadır. Bu indeks değişkenler arasındaki ortalama korelasyonu temel alarak, bir ölçekteki değişkenlerin iç tutarlılığını ölçer. Cronbach Alpha değeri 0,70'in üzerinde olan ölçekler; içsel tutarlılığa sahip yani ele alınan ölçek güvenilirdir. (174) Çizelge 5.12'de oluşturulan 6 faktör için güvenilirlik analizi sonuçları belirtilmiştir.

**Çizelge 5.12** Güvenirlilik analizi sonuçları

<b>Faktörler</b>	<b>Madde Sayısı</b>	<b>Cronbach Alfa</b>
1.Faktör: Konutun fiziksel özellikleri	8	0,924
2.Faktör: Açık-yeşil alanlar	6	0,874
3.Faktör: Erişilebilirlik	5	0,918
4.Faktör: Konfor koşulları	5	0,824
5. Faktör: Sosyal-komşuluk ilişkileri	3	0,845
6. Faktör: Kullanıcı profiline uyum	3	0,279

### 5.3.1. Kullanıcı Profiline Yönelik Analizler

Çalışmaya katılan kullanıcıların genel profilleriyle ilgili yapılan araştırma sonuçları Çizelge 5.13’de sunulmuştur.

Toplam 280 kişinin katıldığı çalışmada katılımcıların %53,6’sı erkek, %46,4’ü kadın kullanıcıdır. Katılımcıların 18-70 yaş arasında olduğu ve en yüksek oranın 25-44 yaş aralığında olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Özellikle 35 yaş kullanıcı 27 adet katılımcıyla çalışmaya katkı sağlamıştır.

Çalışmaya katılan 270 kişiden 83’ü lise mezunu olarak ankete en fazla etki eden gruptur. Ardından ilkokul mezunu- üniversite mezunu ve ortaokul mezunu kullanıcılar gelmektedir. Ayrıca çalışma durumu dikkate alındığında; kullanıcıların %45’i tam gün çalışmaktadır. %28,2 ise ev hanımıdır.

Araştırmaya katılan ev hanımları meslek belirtmediği için meslek analizleri 216 kişi üzerinden yapılmış olup, bu analize göre en yüksek işçi grubu çalışmaya katılmıştır. Konutlarda yaşayan fert sayısı ile ilgili maddede çıkan sonuçta en yüksek 4 kişilik aileler olduğu görülmüştür. Ardından 5 ve 3 kişilik aileler gelmektedir. Konut sahipliğine yönelik araştırmada %68,6 ’lık bir oranla konut sahipliğinin oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Kullanıcıların sosyal güvencelerine dair yapılan araştırmada %59,6 oranında Sosyal Sigortalar Kurumuna bağlı oldukları görülmüştür.

Kullanıcıların aylık gelirlerine yönelik yapılan analizde 1000-2000 TL aralığında aylık gelire sahip kullanıcı grubunun %38,6’lık oran kapladığı görülmektedir. Ardından asgari ücrete sahip grup gelmektedir. Kullanıcıların başka konut sahipliğine dair yapılan analizde 232 kişinin başka konutunun olmadığı sonucu çıkmıştır.

Konut sahibi olan 192 kişinin ödemeleri yapmakta zorluk çekip-çekmediğine yönelik yapılan analizde, sonuçlar birbirine oldukça yakın çıkmıştır. Kullanıcıların toplu

konut alanlarında yaşamadan önce ne tür bir konutta yaşadıklarına dair analizde en yüksek oran apartman olarak çıkmıştır. Ardından tek katlı ev, konut sitesi ve gecekondu gelmiştir.

**Çizelge 5.13** Katılımcılara ait genel özellikler

<b>Kullanıcıya yönelik özellikler</b>	<b>Alt Grup</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
<b>Cinsiyet</b>	Erkek	150	53,6
	Kadın	130	46,4
<b>Yaş Aralığı</b> *Yaş aralığı TÜİK verileri baz alınarak elde edilmiştir.	18-24	26	9,3
	25-44	165	58,1
	45-64	34	12,1
	65-84	51	18,2
<b>Eğitim Durumu</b>	Okur-yazar değil	5	1,8
	Okur-yazar	22	7,9
	İlkokul mezunu	75	26,8
	Ortaokul mezunu	40	14,3
	Lise mezunu	82	29,3
	Üniversite-yüksekokul mezunu	52	18,6
	Lisansüstü	3	1,1
<b>Meslek</b>	İşçi	78	27,9
	Memur	53	18,9
	Serbest Meslek	34	12,1
	Diğer	51	18,2
<b>İş Durumu</b>	Tam gün çalışan	126	45
	Yarım gün çalışan	15	5,4
	Ev hanımı	79	28,2
	Emekli	45	16,1
	İşsiz	11	3,9
<b>Fert Sayısı</b>	1 Kişi	5	1,8
	2 Kişi	28	10,0
	3 Kişi	47	16,8
	4 Kişi	93	33,2
	5 Kişi	62	2,1
	6 Kişi	29	10,4
	7 Kişi	10	3,6
	8 Kişi	4	1,4
	9 Kişi	1	0,4
<b>Konut Sahipliği</b>	Kendinin	192	68,6

	Kira	88	31,4
<b>Sosyal Güvence</b>			
	SSK	167	59,6
	Emekli Sandığı	55	19,6
	Bağkur	28	8,9
	Yok	21	7,5
	Diğer	11	3,9
<b>Aylık Gelir</b>			
	Asgari ücretin altı	15	5,4
	Asgari ücret	73	26,1
	1000-2000 TL	108	38,6
	2000-3200 TL	53	18,9
	3200 TL ve daha üstü	29	10,4
<b>Başka konut sahipliği</b>			
	Evet	48	17,1
	Hayır	232	82,9
<b>Ödemeler</b>			
	Evet	94	48,96
	Hayır	98	51,04
<b>Önceki Konut</b>			
	Gecekondu	21	7,5
	Tek katlı ev	89	31,8
	Apartman	134	47,9
	Konut sitesi	35	12,5

### 5.3.2. Farklı Değişkenlerle, Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümünde Yararlanılan Faktörlerin Karşılaştırılması Sonucunda Edinilen Bulgular

Araştırmanın bu bölümünde, iki bağımsız gruba ait ortalamaların istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığını ölçmek amacıyla t-testi yapılmıştır. T-testine göre p değeri 0.05'den küçükse ilgili gruplar arasında değişkenler açısından anlamlı bir fark sonucuna varılır. (176) Çizelge 5.14'de kadın ve erkek gruplarının, 6 faktör grubuna ait memnuniyet düzeylerinin birbirinden farklı olup olmadığı ortaya konulmaktadır.

**Çizelge 5.14** Faktör gruplarının cinsiyet değişkenine göre T-Testi sonuçları

Faktör Grupları	Kadın(130 kişi)	Erkek(150 kişi)	p	t
<b>Konutun fiziksel özellikleri</b>	<b>3,375</b>	<b>3,599</b>	<b>0,048</b>	<b>1,971</b>
<b>Açık-yeşil alanlar</b>	<b>2,8359</b>	<b>3,0956</b>	<b>0,043</b>	<b>2,036</b>
Erişilebilirlik	3,0938	3,2973	0,129	1,521
Konfor koşulları	3,6192	3,5017	0,379	-0,880
Sosyal-komşuluk ilişkileri	3,6308	3,5422	0,542	-0,610
Kullanıcı profiline uyum	3,1821	3,4044	0,178	1,351

Yapılan t-testine göre kadın ve erkek grupları arasında; konutun fiziksel özellikleri ve açık-yeşil alanlar faktörlerinin memnuniyet düzeylerinde fark görülmüştür. Erkek kullanıcıların memnuniyet düzeylerinin bu iki faktör grubunda kadın kullanıcılara göre daha yüksek olduğu söylenebilir.

Yapılan ikinci t-testinde konut sahipliği ve kiracı olma durumlarının faktörlerle yönelik memnuniyet düzeyinde anlamlı bir fark olup olmadığı irdelenmiştir. Çizelge 5.15'de çıkan sonuçlara göre ev sahibi kullanıcıların memnuniyet düzeyi fiziksel mekan özellikleri faktöründe kiracı kullanıcılara göre daha yüksektir.

**Çizelge 5.15** Faktör gruplarının konut sahipliği-kiracı olma değişkenine göre T-Testi sonuçları

<b>Faktör Grupları</b>	<b>Ev sahibi(192 kişi)</b>	<b>Kiracı(88 kişi)</b>	<b>p</b>	<b>t</b>
<b>Konutun fiziksel özellikleri</b>	<b>3,600</b>	<b>3,266</b>	<b>0,008</b>	<b>-2,665</b>
Açık-yeşil alanlar	2,987	2,948	0,783	-0,276
Erişilebilirlik	3,137	3,345	0,149	1,446
Konfor koşulları	3,566	3,534	0,822	-0,225
Sosyal-komşuluk ilişkileri	3,670	3,393	0,076	-1,781
Kullanıcı profiline uyum	3,354	3,185	0,342	-0,952

Yapılan üçüncü t-testinde konut içinde yaşayan fert sayısının faktörlere yönelik memnuniyet düzeyinde anlamlı bir fark olup olmadığı irdelenmiştir. 1-4 kişilik aileler 1.grup, 5 ve daha üstü ferde sahip aileler ikinci grup olarak sınıflandırılmıştır. Çıkan sonuçlarda konfor koşulları ve kullanıcı profiline uyum faktörlerinde, bu iki grup arasında anlamlı bir fark ortaya çıkmıştır. Çizelge 5.16'ya göre 1. Gruptaki ailelerin her iki faktör grubu için memnuniyet düzeyleri 2.gruptakilere göre daha yüksektir.

**Çizelge 5.16** Faktör gruplarının fert sayısı değişkenine göre T-Testi sonuçları

<b>Faktör Grupları</b>	<b>1.Grup(173 Kişi)</b>	<b>2.Grup(107 Kişi)</b>	<b>p</b>	<b>t</b>
Konutun fiziksel özellikleri	3,517	3,454	0,604	0,519
Açık-yeşil alanlar	3,055	2,849	0,118	1,569
Erişilebilirlik	3,268	3,092	0,204	1,272
<b>Konfor koşulları</b>	<b>3,703</b>	<b>3,311</b>	<b>0,004</b>	<b>2,889</b>
Sosyal-komşuluk ilişkileri	3,606	3,540	0,659	0,441
<b>Kullanıcı profiline uyum</b>	<b>3,445</b>	<b>3,066</b>	<b>0,025</b>	<b>2,246</b>

Karşılaştırılması yapılacak gruplar arasındaki farkın belirlenmesinde ve grup sayısının ikiden fazla olma durumunda kullanılacak yöntemlerden birisi varyans analizidir. Bu analiz genel anlamda bir farkın olup olmadığını tespit etmeye yarar, aynı zamanda farklılığın hangi grup ya da gruplardan kaynaklandığını araştırmaktadır. Farklılığın olması durumunda hangi grubun bu farklılığa neden

olduğunu bulan istatistik post-hoc'tur. (178) Bu yöntemde de p değerinin 0.05'ten küçük olması durumunda anlamlı bir farktan bahsedilebilir.

Eğitim durumunun faktörler üzerindeki memnuniyet düzeyini ölçmeye yönelik post-hoc testinde, erişilebilirlik faktöründe anlamlı bir fark olduğu ortaya çıkmıştır. Çizelge 5.17'de görüldüğü üzere ortaokul mezunu kullanıcıların diğer kullanıcı gruplarına göre memnuniyet düzeylerinin daha yüksek olduğu görülmüştür.

**Çizelge 5.17** Faktör gruplarının eğitim durumu değişkenine göre varyans analizi sonuçları

Faktörler	Okur - yazar değil	Okur - yazar	İlkokul M.	Ortaokul M.	Lise M.	Üni.-yüksek okul mezunu	Lisan süstü	p	F
Konutun fiziksel özellikleri	3,60	3,45	3,387	3,68	3,65	3,281	3,125	0,290	1,233
Açık-yeşil alanlar	2,86	3,16	2,95	3,20	2,95	2,80	1,83	0,302	1,208
<b>Erişilebilirlik</b>	<b>2,72</b>	<b>3,18</b>	<b>3,01</b>	<b>3,65</b>	<b>3,30</b>	<b>3,08</b>	<b>2,13</b>	<b>0,038</b>	<b>2,266</b>
Konfor koşulları	3,80	3,62	3,36	3,71	3,61	3,58	3,50	0,72	0,613
Sosyal-komşuluk ilişkileri	3,06	3,12	3,66	3,68	3,60	3,59	3,77	0,572	0,799
Kullanıcı profiline uyum	2,66	3,15	3,20	3,27	3,3	3,52	3,77	0,752	0,572

İş durumunun faktörler üzerindeki memnuniyet düzeyini ölçmeye yönelik post-hoc testinde, sosyal-komşuluk ilişkileri faktöründe anlamlı bir fark olduğu ortaya çıkmıştır. Çizelge 5.18'e göre ev hanımı kullanıcıların diğer kullanıcı gruplarına göre memnuniyet düzeylerinin en yüksek olduğu, tam gün çalışan kullanıcıların ise en düşük olduğu görülmüştür.



**Çizelge 5.18** Faktör gruplarının iş durumu değişkenine göre varyans analizi sonuçları

Faktörler	Tam gün çalışan (n:126)	Yarım gün çalışan (n:15)	Ev hanımı (n:79)	Emekli (n:45)	İşsiz (n:11)	p	F
Konutun fiziksel özellikleri	3,46	3,69	3,48	3,69	2,209	0,16	1,62
Açık-yeşil alanlar	2,94	2,66	3,03	3,19	2,80	0,45	0,91
Erişilebilirlik	3,17	3,52	3,07	3,37	3,21	0,50	0,83
Konfor koşulları	3,38	3,88	3,78	3,40	3,75	0,62	2,27
<b>Sosyal-komşuluk ilişkileri</b>	<b>3,39</b>	<b>3,64</b>	<b>3,91</b>	<b>3,42</b>	<b>3,54</b>	<b>0,04</b>	<b>2,45</b>
Kullanıcı profiline uyum	3,33	3,22	3,21	3,48	2,72	0,77	0,54

Yaş gruplarının faktörler üzerindeki memnuniyet düzeyini ölçmeye yönelik post-hoc testinde, açık-yeşil alan faktöründe ve konfor koşulları faktöründe anlamlı farklar bulunmaktadır. Çizelge 5.19, açık-yeşil alan faktöründe 45-64 ve 65-84 yaş aralığındaki kullanıcıların 18-24 yaş aralığındaki kullanıcıların memnuniyet düzeyleri arasındaki farkın anlamlı ve bu gruba göre daha yüksek olduğunu göstermektedir. Konfor koşulları faktöründe ise 18-24 yaş aralığındaki kullanıcıların memnuniyet düzeyleri, 45-64 ve 65-84 yaş aralığındaki kullanıcıların memnuniyet düzeyleri arasındaki fark anlamlıdır ve bu gruba göre daha yüksektir.

**Çizelge 5.19** Faktör gruplarının yaş aralığı değişkenine göre varyans analizi sonuçları

Faktörler	18-24 (n:26)	25-44 (n:165)	45-64 (n:77)	65-84 (n:12)	p	F
Konutun fiziksel özellikleri	3,54	3,41	3,58	4,06	0,12	1,95
<b>Açık-yeşil alanlar</b>	<b>2,26</b>	<b>2,91</b>	<b>3,30</b>	<b>3,23</b>	<b>0,001</b>	<b>7,22</b>
Erişilebilirlik	3,34	3,19	3,15	3,30	0,877	0,22
<b>Konfor koşulları</b>	<b>4,27</b>	<b>3,47</b>	<b>3,46</b>	<b>3,70</b>	<b>0,005</b>	<b>4,34</b>
Sosyal-komşuluk ilişkileri	3,41	3,55	3,67	3,77	0,697	0,47
Kullanıcı profiline uyum	3,19	3,25	3,44	3,22	0,748	0,407

Araştırma alanında bulunan 5 toplu konut alanı kullanıcılarının faktör grupları üzerindeki memnuniyet düzeyini ölçmeye yönelik post-hoc testi; açık-yeşil alan eve erişilebilirlik faktörlerimde değişkenler arası anlamlı bir fark ortaya çıktığını göstermiştir. Çıkan sonuca göre; Çizelge 5.20’de görüldüğü üzere Akçaşehir Toplu

Konut alanı kullanıcılarının memnuniyet düzeylerinin, diğer toplu konut kullanıcılarının memnuniyet düzeylerine göre daha düşük olduğu görülmüştür. Memnuniyet düzeyindeki bu düşüşün; Akçaşehir Toplu Konutunun diğer toplu konutlara göre daha yeni yapılaşması ve yakın çevresinin de düzenlenmesinin devam etmesi gösterilebilir. Özellikle açık yeşil alan faktörü ve erişilebilirlik faktöründe anlamlı farklar çıkması bu varsayımı destekler niteliktedir.

**Çizelge 5.20** Faktör gruplarının konut alanı değişkenine göre varyans analizi sonuçları

<b>Faktörler</b>	<b>Akyıldız (n:61)</b>	<b>Aksarıncı (n:80)</b>	<b>Akbel (n:51)</b>	<b>Aksaray (n:63)</b>	<b>Akçaşehir (n:24)</b>	<b>p</b>	<b>F</b>
Konutun fiziksel özellikleri	3,42	3,51	3,63	3,41	3,56	0,76	0,46
<b>Açık-yeşil alanlar</b>	<b>3,12</b>	<b>2,98</b>	<b>3,03</b>	<b>3,09</b>	<b>2,08</b>	<b>0,00</b>	<b>4,95</b>
<b>Erişilebilirlik</b>	<b>3,24</b>	<b>3,08</b>	<b>3,46</b>	<b>3,30</b>	<b>2,69</b>	<b>0,44</b>	<b>2,35</b>
Konfor koşulları	3,59	3,46	3,81	3,35	3,70	0,20	1,492
Sosyal-komşuluk ilişkileri	3,51	3,45	3,83	3,61	3,54	0,50	0,836
Kullanıcı profiline uyum	3,19	3,28	3,68	3,15	3,13	0,25	1,344
						0,25	
						4	

Çalışmada kullanılan bir diğer analiz yöntemi regresyon analizidir. Bu analizle bağımlı ile bir veya daha çok bağımsız değişken arasındaki ilişkiyi incelemek mümkündür. Özellikle birbirleriyle ilişkisi olabileceği öngörülen faktör gruplarına regresyon analizi uygulanmıştır.

Katılımcılara mekanlar arasındaki mesafeleri “yakın-normal-uzak” şeklinde değerlendirilmeleri istenen sorularla, fiziksel mekan özellikleri faktörü arasındaki ilişkiyi değerlendirmek amacıyla regresyon analizi yapılmıştır. Ancak “yakın-normal-uzak” değişkenleri aralıklı ölçüm düzeyinde olmadığı için bu değişkenlerden kukla değişkenler oluşturulmuştur. Her bir değişken 3 gruba sahip olduğu için 2 tane

kukla değişken elde edilmiştir. Kıyaslama yapabilmek amacıyla her bir değişkeninde “yakın” grubu dışarıda bırakılmıştır.

Çizelge 5.21’de belirtilen regresyon modelinde fiziksel mekan özellikleri bağımlı değişken; giriş-oturma odası arası mesafe, giriş-salon arası mesafe, giriş-mutfak arası mesafe, giriş-wc arası mesafe, mutfak-oturma odası arası mesafe ve yatak odası-banyo arası mesafe değişkenleri bağımsız değişken olarak tanımlanmıştır. Modele ilişkin p değerinin 0,05’ten küçük olması modelin istatistiki olarak anlamlı olduğunu ortaya koymaktır. Modeldeki bağımsız değişkenler bağımlı değişkendeki değişimin %21’ini açıklamaktadır.(R<sup>2</sup> değeri) Değişkenlerin Beta katsayılarının yorumunda, standardize edilmiş beta katsayıları göz önüne alınmıştır. Bu modele göre giriş-wc arası mesafe değişkenindeki bir standart sapmalık artış (yakından uzağa geçiş) fiziksel mekan özelliklerinden memnuniyet düzeyini %33 oranında azaltmaktadır. Ayrıca mutfak-oturma odası arasındaki değişkenindeki bir standart sapmalık artış (yakından uzağa geçiş) memnuniyet düzeyini %16 oranında azaltmaktadır.

**Çizelge 5.21** Regresyon analiz sonuçları

<b>Fiziksel Mekan Özellikleri</b>	<b>B</b>	<b>SH</b>	<b>B</b>	<b>T</b>	<b>p</b>
<b>Sabit</b>					
Giriş-oturma odası arası mesafe(NORMAL)	-0,006	0,189	-0,003	-0,029	0,977
Giriş-oturma odası arası mesafe(UZAK)	-0,307	0,301	-0,082	-1,021	0,308
Giriş-salon arası mesafe(NORMAL)	0,241	0,195	0,121	1,236	0,218
Giriş-salon arası mesafe(UZAK)	-0,233	0,292	-0,069	-0,797	0,426
Giriş-mutfak arası mesafe(NORMAL)	-0,155	0,220	-0,079	-0,706	0,482
Giriş-mutfak arası mesafe(UZAK)	0,254	0,319	0,068	0,795	0,427
Giriş-wc arası mesafe(NORMAL)	-0,155	0,213	-0,079	-0,726	0,496
<b>Giriş-wc arası mesafe(UZAK)</b>	<b>-1,233</b>	<b>0,303</b>	<b>-0,337</b>	<b>-4,067</b>	<b>0,001</b>
Mutfak-oturma odası arası mesafe(NORMAL)	0,221	0,228	0,112	0,971	0,333
<b>Mutfak-oturma odası arası mesafe(UZAK)</b>	<b>-0,537</b>	<b>0,268</b>	<b>-0,164</b>	<b>-2,003</b>	<b>0,046</b>
Yatak odası-banyo arası mesafe(NORMAL)	-0,084	0,207	-0,043	-0,407	0,684
Yatak odası-banyo arası mesafe(UZAK)	0,571	0,425	0,122	1,343	0,180
<b>n=280, R=0,468, R<sup>2</sup>=0,21, F=6,237, p&lt;.01 (0.001)</b>					

## 6. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE ÖNERİLER

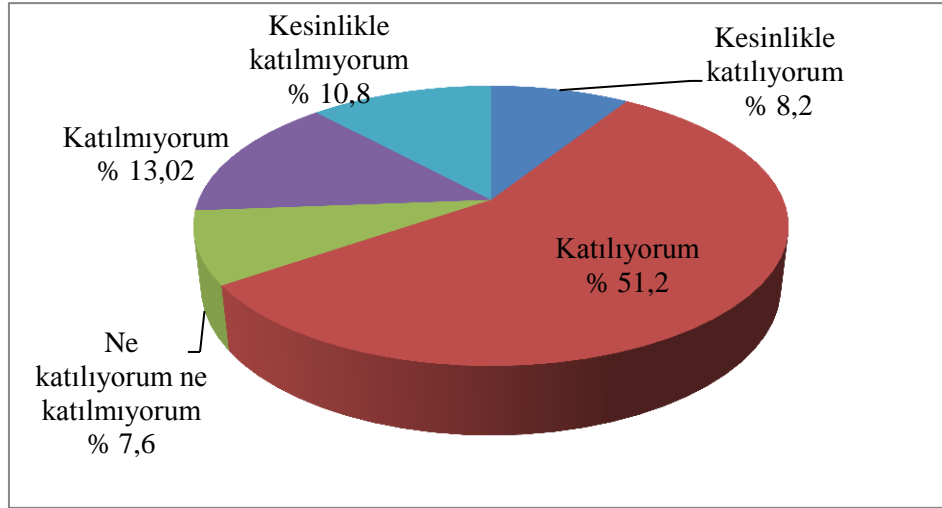
### 6.1 Araştırmaya Dair Bulgular

Çalışmanın son bölümünde araştırma alanında bulunan 5 toplu konut alanında mekan analizlerine yönelik yapılan çalışmanın ve bu toplu konutların kullanıcılarına uygulanan memnuniyetin belirlenmesine yönelik anket çalışmasıyla elde edilen verilerin değerlendirilmesine yer verilecektir.

280 katılımcıya uygulanan ankette faktör gruplarına 1-5 Likert ölçeğinde sorulmuş sorulara katılımcıların verdiği cevaplar Çizelge 6.1-2-3-4-5-6'da belirtilmiştir.

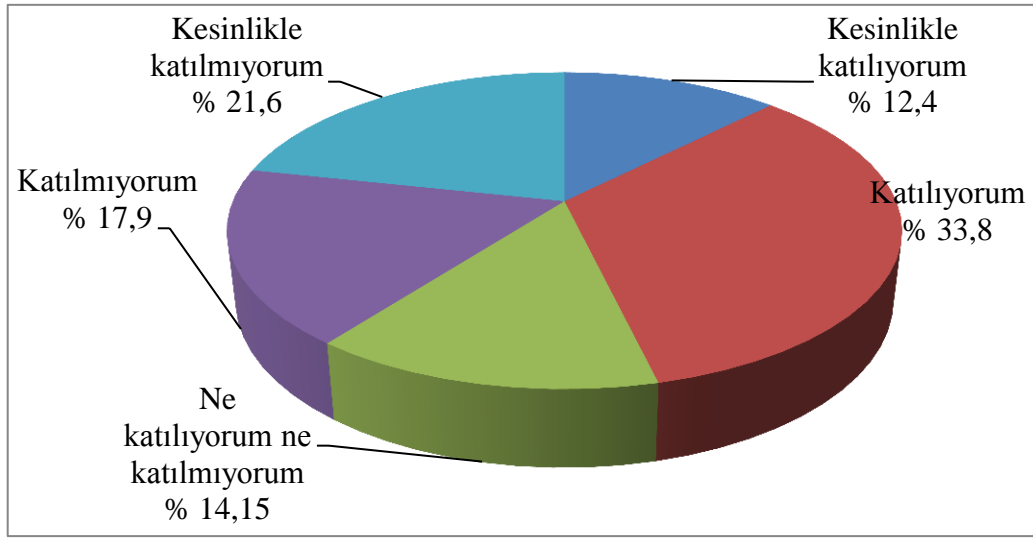
Çizelge 6.1'e göre katılımcıların %60'a yakının; mekan büyüklükleri, plan kullanılabilirliği ve oda sayısı maddelerini içeren fiziksel mekan özelliklerinden memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır.

**Çizelge 6.1** Katılımcıların fiziksel mekan özellikleri faktöründeki memnuniyet düzeyleri



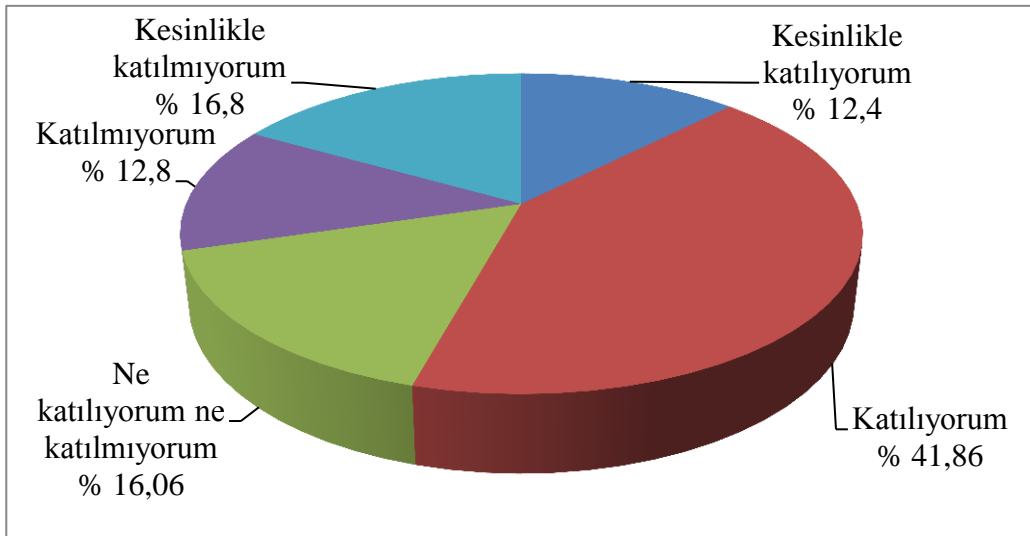
Çizelge 6.2'ye göre katılımcıların yaklaşık %45'inin konut çevresi, yeşil alan, sosyal donatı yeterliliği ve manzara maddelerini içeren açık-yeşil alan faktöründen memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır. Katılımcıların %40'a yakınının ise bu faktöre yönelik memnuniyet düzeyi düşük çıkmıştır.

**Çizelge 6.2** Katılımcıların açık-yeşil alan faktöründeki memnuniyet düzeyleri



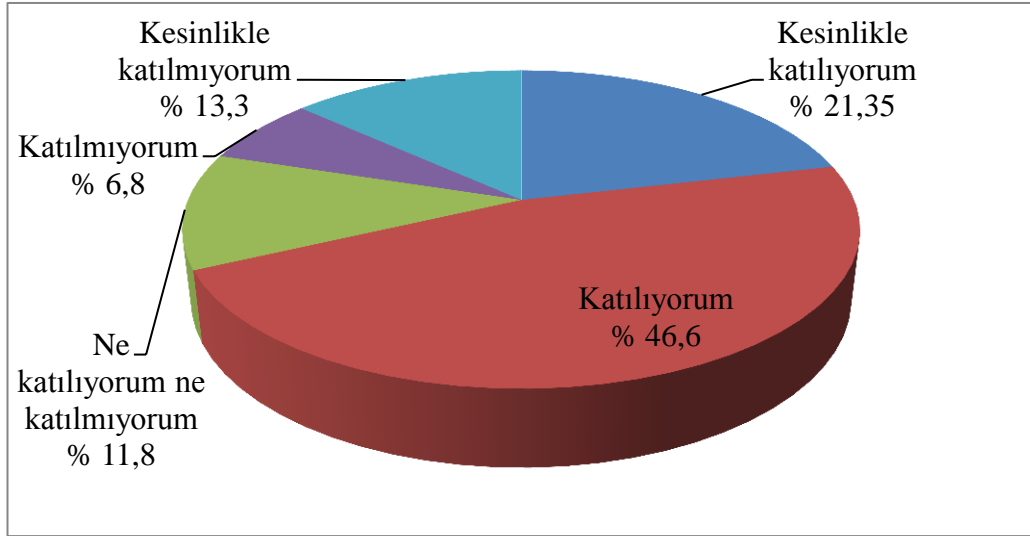
Çizelge 6.3'e göre katılımcıların yaklaşık %53'ünün şehir merkezine, eğitim, sağlık ve ticari yapılara ulaşımını inceleyen maddelerini barındıran erişilebilirlik faktöründeki memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır.

**Çizelge 6.3** Katılımcıların erişilebilirlik faktöründeki memnuniyet düzeyleri



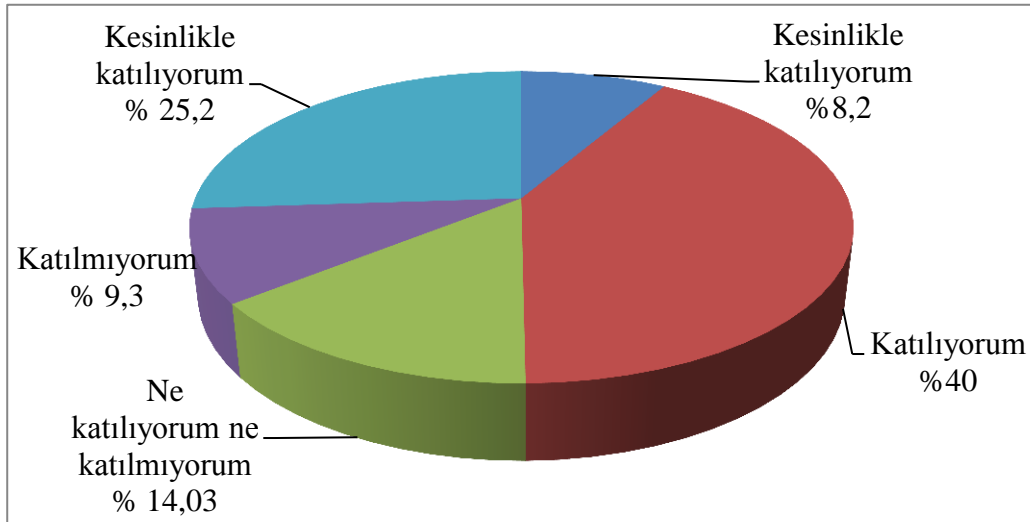
Çizelge 6.4'e göre katılımcıların yaklaşık %67'sinin ısınma, aydınlatma, yalıtım gibi maddeleri içeren konfor koşulları faktöründen memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır. Bu faktördeki memnuniyet düzeyi diğer faktör gruplarına göre en yüksektir.

**Çizelge 6.4** Katılımcıların konfor koşulları faktöründeki memnuniyet düzeyleri



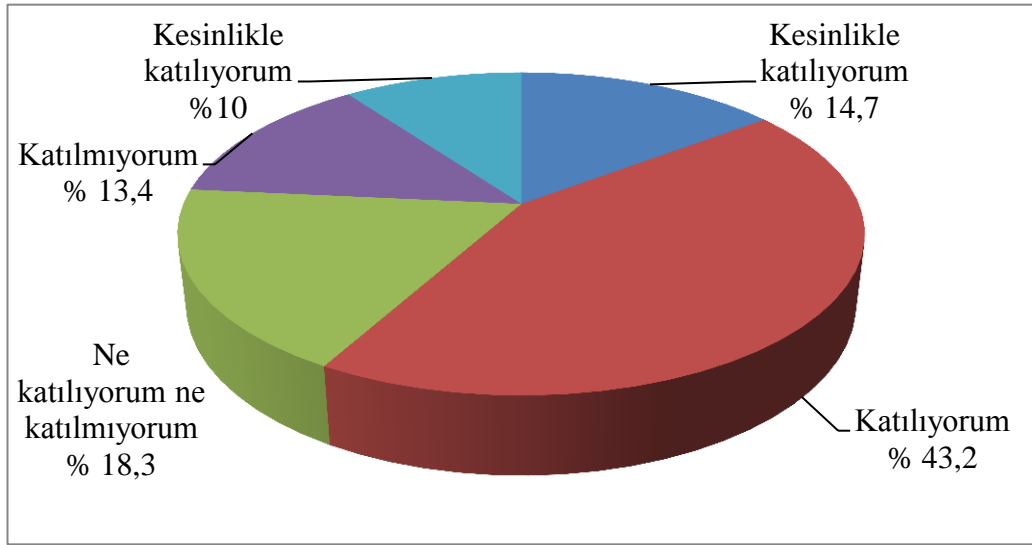
Çizelge 6.5'e göre katılımcıların yaklaşık % 48'inin komşuluk ve sosyal ilişkiler maddelerini içeren sosyal-komşuluk ilişkileri faktöründen memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır. Katılımcıların yaklaşık % 35'inin ise bu gruptaki memnuniyet düzeyi düşüktür.

**Çizelge 6.5** Katılımcıların sosyal-komşuluk faktöründeki memnuniyet düzeyleri



Çizelge 6.6'ya göre katılımcıların yaklaşık %57'sinin konutun gelecek için bir yatırım olması gibi maddeleri barındıran kullanıcı profiline uyum faktöründen memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır. Ancak yapılan güvenilirlik analizi sonucunda bu faktör grubunun güvenilirliği düşük çıktığı için, bu faktör grubu değerlendirme dışı bırakılmıştır.

**Çizelge 6.6** Katılımcıların kullanıcı profiline uyum faktöründeki memnuniyet düzeyleri



Toplu konut alanları planlama ilkeleri doğrultusunda değerlendirildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

- Toplu konut alanlarında yer seçimi ilkesiyle ilgili (konum, topografya, rüzgar, manzara) herhangi bir kriterin dikkat alınmadığı gözlemlenmiştir. Özellikle hakim rüzgar yönünden yapılan blok girişleri ile blokların yapı adalarına konumlandırılış biçimleri bu görüşü destekler niteliktedir.
- Toplu konut iç mekan planlama ilkelerine göre değerlendirildiğinde; mekan büyüklükleri göz önüne alındığında Konya İmar Yönetmeliğine uygun olduğu belirlenmiştir. Oda sayılarının yeterliliğini irdeleyen analizde kullanıcılar, %52 oranında “Katılıyorum” cevabını seçerek oda sayılarının yeterli olduğunu belirtmişlerdir. Konuttaki mekanların birbirlerine olan mesafelerini kullanıcılar yaklaşık %51 oranında “Normal” bulmuşlardır. Yapılan mekan analizlerinde ise Akbel Toplu Konutunda banyoya ulaşmak

için 10 metrelik bir holden geçmek gerektiği görülmüştür. Bu da kullanıcı memnuniyetini düşürmektedir.

- Toplu konut alanlarında mantolama yapıldığı için ısınma da problem yaşanmadığı gözlemlenmiştir. Bu maddeleri içeren sorulara, katılımcıların %20'si “Kesinlikle Katılıyorum”, yaklaşık %45'i ise “Katılıyorum” cevabını vermiştir. Ancak bazı bloklarda kuzey yönüne bakan mekanlar konusunda önlem alınmaması olumsuz bir taraf olarak görülmektedir.
- Konut alanlarının birçoğunda gece holü kullanımı mahremiyet düzeyini artıran bir etkide bulunmuştur. Görsel kontrolün özellikle yatak odalarında sağlanabilmesi için gece holü kullanımı olumlu bir taraf olarak görülmektedir.
- Toplu konut dış mekan planlama ilkeleri dikkate alındığında; otopark alanlarının yeterliliği maddesine katılımcıların yaklaşık %47'lik kısmının memnun olduğu ve toplu konut alanlarında her daireye 1 otopark alanı ayrıldığı gözlemlenmiştir.
- Toplu konut alanları kent merkezine yakın bir yere konumlanmıştır. Yapılan ulaşım analizleri sonucunda bu alanların çevresinden çok sayıda toplu taşıma aracının günün belli saatlerinde geçtiği tespit edilmiştir. Yapılan anket çalışmasındaki erişilebilirlik faktöründe bulunan maddelere kullanıcıların verdiği cevaplar da bu durumu ispatlar niteliktedir.
- Toplu konutların çevresinde manzara niteliğinde alanlar bulunmamaktadır. Ancak katılımcıların %43'lük kısmı manzaradan memnuniyetlerini belirtmişlerdir.

Çalışmaya katılan 150 erkek katılımcıdan 100'ü tam gün çalışmaktadır. 130 kadın katılımcının 79'u ev hanımıdır. Yapılan anket çalışmasında fiziksel mekan özellikleri ve açık-yeşil alan faktörlerinde kadın katılımcıların memnuniyet düzeyleri erkek katılımcılara oranla daha düşük çıkmıştır. Konutunda tüm vaktini geçiren kadın katılımcılar, konut ve çevresindeki problemlerle daha fazla yüz yüze gelmekte iken, konutunda yalnızca akşam vakit geçiren erkek katılımcılar bu problemleri fark edemeyebilmektedir. Bu nedenle kadın katılımcıların özellikle mekan büyüklükleri, kullanılabilirlik, açık-yeşil alanların yeterliliği gibi maddeleri barındıran faktörlerde



memnuniyetleri erkek katılımcılara göre düşük çıkması beklenebilir bir sonuçtur. Bu analizle kadın-erkek kullanıcıların memnuniyet düzeylerinde farklar olabileceğini öngörüsü ile tam gün çalışan ve ev hanımı katılımcılar arasında memnuniyet düzeylerinde farkların olabileceği varsayımı doğrulanmaktadır.

Çalışmaya katılan 192 ev sahibi katılımcının 150'sinin başka bir konutu bulunmamaktadır. Bu nedenle 88 kiracı katılımcıya oranla ev sahibi katılımcıların fiziksel mekan özellikleri faktöründeki memnuniyet düzeyleri yüksek çıkmıştır. Başka bir konutu bulunmayan ev sahipleri, konutunu değiştirmek konusunda birçok alternatifi olan kiracılara göre yaşadıkları konuttan daha memnundur. Bu analiz de ev sahibi-kiracı katılımcıların memnuniyet düzeylerinde farklar olduğunu göstermektedir.

Eğitim düzeyi arttıkça bireylerin konut ve çevresinden beklentilerinin artması, var olan olumsuzluklara karşı tatminlerinin düşmesi beklenmekteydi. Ancak eğitim durumu farklılığının memnuniyet düzeyi üzerindeki etkisini araştıran analizde yalnızca erişilebilirlik faktöründe anlamlı bir fark çıkmış olması bu varsayımı doğrulamamaktadır.

Araştırma alanına konu olan toplu konutlarda oturmadan önce gecekondulu ve tek katlı evde oturan 100 katılımcının mahalle kültürüne alışmış olmaları ve toprakla daha sıkı bir ilişki kurmalarından dolayı, bu konutlardaki sosyal-komşuluk ilişkilerinden ve açık-yeşil alanların yeterliliği ve niteliğinden, diğer katılımcı gruplara göre memnuniyet düzeylerinin daha düşük olması beklentisi vardı. Ancak yapılan t-testindeki p değeri (anlamlılık ölçütü) 0,05'ten yüksek olduğu için anlamlı bir fark ortaya konamamış ve varsayım doğrulanamamıştır.

Çizelge 5.16'da görülmekte olan, çalışmaya katılan 173 katılımcı 1-4 kişilik ailelere, 107 katılımcı 5-9 kişilik ailelere sahiptir. Özellikle konutlardaki oda sayıları ve oda büyüklüklerinin memnuniyet düzeyine etki etmesini öngörüsü analiz sonucunda reddedilmektedir. Ancak çıkan sonuca göre 1-4 kişilik ailelerin konutun ısıtma,

soğuma, aydınlatma, havalandırma koşullarından yani konutun konfor koşulları faktöründen memnuniyet düzeylerinin diğer gruba göre yüksek olduğu sonucu ortaya çıkmıştır.

Çizelge 5.19’da görüldüğü üzere, 45-64 ve 65-84 yaşa aralığındaki katılımcıların açık-yeşil alan faktöründe memnuniyet düzeylerinin daha yüksek olması, bu yaş grubundaki kullanıcıların konutlarının dışında daha çok vakit geçirebildikleri, yaşın ilerlemesiyle birlikte sosyalleşmenin daha çok park, bahçe gibi alanlarda olduğunu göstergesidir.

Çizelge 5.21’de belirtilen, regresyon analiziyle birlikte mekanlar arası mesafelerin yaklaşması, plan kullanılabilirliğini artıran bir etkiye sahip olduğu sonucu çıkmıştır.

Akbel Toplu Konut alanı 2005 yılında başlayan ve çalışma alanındaki toplu konutlar içerisinde tamamlanan tek alandır. Yapılan analizlerde açık-yeşil alan faktörü haricinde tüm faktörlerde Akbel Toplu Konutu kullanıcılarının memnuniyet düzeylerinin diğer toplu konutlara göre yüksek çıktığı belirlenmiştir. Bu durum da yapımı tamamlanan, komşuluk ve sosyal ilişkileri zaman içinde gelişmiş kullanıcıların tatminlerinin daha yüksek olduğunu kanıtlamaktadır.

## 6.2 Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmada; yerel yönetimlerin konut edindirme çabası olarak öncülük ettiği toplu konut kullanıcılarının memnuniyet düzeylerini ölçerek, gelecek uygulamalar için fikir vermesi amaçlanmıştır. Karatay Belediyesi 2004-2015 yılları arasında 22 toplu konut projesine öncülük etmiş ve bu alanlarda tahmini 27.900 kişi yaşamaktadır. Böylesine yüksek bir nüfusa, belediye konut edinme imkanı yaratarak konut sorununu çözmeye amaçlamıştır. Edinilen sonuçlarda, birçoğu hayatı boyunca konut sahibi olma fırsatı yakalayamayan insanlara konut edindirmek hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda; uygulama yapılacak alandaki mevcut konutların tamamı yıkılarak yeni imar planları hazırlanmış ve orada yaşayan insanlara konut bedelleri ödenerek ya da kat karşılıkları verilerek o bölgeden çıkmaları sağlanmıştır. Bu durum o bölgenin eski sahipleri olarak nitelendirilebilecek olan bireylerin; kentin hafızasından silinmelerine, kentin görünümünün değiştiği kadar kimliğinin de değişmesine yol açmıştır.

Gelişmiş pek çok ülkede yerel halk, merkezi ve yerel yönetimlerin karar alma süreçlerine aktif olarak katılmaktadır. Yönetimler halkın bu kararlarını görmezden gelemezler. Ancak gelişmekte olan pek çok ülkede böyle bir uygulama bulunmamaktadır. Bu durum da yönetimler karar mercii makamlardır. Halk katılımı sağlanamadığı için; halkın istekleri, ihtiyaçları tek tipleştirilmektedir. Bu doğrultuda tasarlanan konutlar da kullanıcı profilindeki çeşitliliğe cevap veremeyecek nitelikte olmaktadır. Alan çalışmasında incelenen 5 toplu konuttaki yaklaşık 10 konut tipi; mekan organizasyonu ve plan kullanımı açısından birbirlerine oldukça benzemektedir. Kullanıcıların katılım şansı bulunmadığı uygulamalarda ilerleyen yıllarda konutlarına müdahale ediyor hale gelmeleri kaçınılmaz bir sonuç olmaktadır. Bu durumun halk katılımının sağlanması ve halkın karar alma süreçlerinde aktif rol oynamasının sağlanmasıyla daha iyi bir seviyeye taşınabileceği düşünülmektedir. Özellikle uygulama alanı için yapılacak sunumlar halkı bilgilendirmek açısından önemli olacaktır. Bu bilgilendirmenin ardından halkın fikrinin sorulup, değerlendirilebilecek oylamaların yapılması ve bu uygulamaların tartışılabileceği ortamların yaratılmasının son derece faydalı olacağı düşünülmektedir.

Ayrıca bölgede mevcut konutların yıkılmadığı, imar planları hazırlanan bölgeler bulunmaktadır. Bu alanlarda yaşayan insanlarla, toplu konut alanlarında yaşayan insanlar arasında derin bir sosyal yaşam farkı göze çarpmaktadır. Bu fark, toplumsal ayrışma ve katmanlaşma problemlerini beraberinde getirmektedir. Özellikle ekonomik nedenlerin sebep olduğu bu ayrışma; toplu konut etrafına çekilen duvarlarla giderek altı çizilen bir hal olmuştur. Duvarın içindeki ve dışındaki bireylerin birbirleriyle olan insani bağlarının kesilmemesi adına; ayrışmayı yok edecek mekanlar ve sosyal alanlar tasarlanmalıdır.

İmar planları yapıldıktan sonra birleştirilen adalar, yok sayılan sokaklar mevcut dokuya yönelik bir çalışma yapılmadığının göstergesidir. Ayrıca bu bölgelerdeki konutların tek ya da iki katlı bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Bölgede hala varlığını sürdüren ve kentin dokusunu oluşturan az katlı konutlarla, yeni yapılan çok katlı konutlar arasındaki fark göze çarpmaktadır. Hem kent dokusu hem de hala az katlı konutlarda yaşayan bireyler için bu fark ezici bir güce dönüşmektedir. Bu ezici güç kentin çehresinin değişmesini ve yine bireyler arasında ayrışmayı tetikleyen bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Amacı hızlı üretilmek ve çok yoğun bir nüfusa hizmet vermeyi amaçlayan bu uygulamalarda yalnızca parsel ve ada ölçeğinde tasarım yapmak son derece yanlıştır. Genel kent dokusuna uygun ve saygılı bir biçimde yapılacak olan planlamalar o bölgedeki kullanıcıların da ayrışmamalarını sağlayacaktır.

Konya, mahalle-sokak ilişkisini hala bazı bölgelerinde devam ettirebilen bir kent olma özelliği göstermektedir. Kentin geleneksel dokusunu muhafaza ettiği bölgelerinde, bahçe-konut ilişkisi, mahalle kültürü, konut-sokak ilişkisinin devam ettiği gözlenmektedir. Özellikle kerpiç ve taş malzemenin geleneksel Konya evlerinde kullanıldığı örnekler günümüzde hala varlığını sürdürmektedir. Kente özgü böyle bir yapı stoğunun bulunduğu bölgelerde; Türkiye'nin her yerinde aynı etkiyi bırakan, yerellikten uzak, birbirinin aynısı konut blokları uygulamak Konya'nın geleneksel dokusuna zarar vermektedir. Kente özgülük, yerellik, kültürün etkisi gibi kavramlar bu projelerde görülmemektedir. Bu nedenle kentin çehresi değişip,

tekdüzeleşmeye başlamıştır ve kent kimliğini yitirmeye başlamıştır. Kentin kimliğini oluşturmak adına doğal, ekolojik ve kentin kültürel yapısını yansıtabilecek projeler üretilmelidir. Planlamada kentin özgün dokusuyla birleşerek; kentin bir parçası olma özelliği gösterecek olan; sokak kavramının yeniden canlanabileceği uygulamalar yapılmalıdır. Ayrıca mahalle kültürünün devam etmesi için sosyal donatı elemanları, insanların bir araya gelip vakit geçirebileceği alanlar tasarlanmalıdır.

Uygulama yapılacak alana rastgele atılmış görünümü veren konut blokları planlamada herhangi bir kritere dikkat edilmediğini kanıtlar niteliktedir. Düşünsel bir altyapıya dayanmadan yalnızca yapı adalarında bulunan ve o bölgenin kalkınmasını engelleyen konutların yıkılmasını amaçlayan bu uygulamalarda; yolla, çevreyle, diğer parsellerle olan ilişki göz ardı edilmiştir. Yapı adalarına planlama kriterlerini yok sayan uygulamalarda, en fazla konut yapma ilkesinin edinildiği açıktır. Blokların birbirlerine olan mesafeleri, gün ışığından faydalanma, blokların yeşil alanlarla olan ilişkisi gibi kavramlar yok sayılmıştır. Önceliği hep daha fazla bina yapmak olan uygulamalarla kentin de yapısı değişmektedir.

TOKİ'nin 2014 yılında "7 İklim 7 Bölge Gelenekten Geleceğe Ulusal Mimari Proje Yarışması" geleneksel mimariden ilham alınarak yeni uygulamaların yapılmasını, Türkiye'deki coğrafi bölgelerin farklı özelliklerine göre tasarım yapılmasını amaçlamıştır. Bazı çevrelerden tepki toplamış olmasına karşın, yarışmanın sonucunda birçok proje ortaya çıkmıştır. Çıkan projeler; her bölgenin farklı kimlik, kültür ve karakteristiğinden dolayı çeşitlilik göstermiştir. Yarışmaların mimarlık ortamındaki teşvik edici gücü yadsınamaz bir gerçektir. Bu nedenle tıpkı TOKİ gibi yerel yönetimlerin de, mimarların kenti bu denli etkileyen toplu konut uygulamalarında söz alması gerekliliğinden yarışma gibi organizasyonlarla hareket etmeleri doğru olacaktır.

Yerel yönetimler üniversitelerle de bağ kurarak kullanıcı memnuniyeti, planlama kararları ve tasarım aşamasıyla alakalı fikir alabilirler. Özellikle kentin kimliğini ve kültürünü iyi bilen akademisyenlerin oluşturacağı gruplarla, bu uygulamalara yeni

bir bakış açısı getirilmelidir. Özellikle gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut politikalarının da göz önüne alınacağı, mimarlık ortamında konuşulmaktan çok karar mercilere ve yerel halka bu uygulamaların anlatılacağı çalışmalar bilinçlendirici nitelik taşıyacaktır.

Konut planlaması yapılırken uyulması gereken ilkeler tezin içinde belirtilmiştir. Dış mekan planlamasında özellikle yeşil alanlar önem kazanmaktadır. Yeşil alanların; kent ekolojisine; sıcaklığın dengelenmesi, oksijen üretimi, gürültünün azaltılması, nemin dengelenmesi gibi birçok faydası vardır. Ayrıca insan psikolojisi için doğa ile içi içe olarak, şehir hayatının stresini azaltan ve psikolojik yönden rahatlamaya fayda sağlamaktadır. Bu alanların nitelik ve niceliği düştükçe bıraktığı etki de azalmaktadır. Artan kentsel nüfusla birlikte çevre kirliliği artmakta ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının azalmaktadır. Böylesi bir ortamda kent peyzajının sürdürülebilir bir ekolojiye hizmet vermesi ve sistemli bir şekilde planlanması gerekmektedir. Toplu konut alanları ve çevreleri kentlerde oldukça büyük bir alana sahip olduğundan, bu bölgelerdeki yeşil alan planlaması kent için son derece önem kazanmaktadır. Önceliği bina yapmak olan çalışmalarda yeşil alanlar en sona bırakılan uygulamalar olarak kalmaktadır. Bu nedenle sürdürülebilir bir kent için yeşil alan planlaması ve gerekli disiplinlerin bu konuyla ilgili ciddi çalışmalar sürdürmesi şarttır.

Her bireyin yaşanabilir bir çevre ve nitelikli konutta oturma hakkı olduğu birçok platformda kabul edilmiştir. Yaşanabilir çevrelerin oluşması, konutların niceliğinden daha çok nitelikli yapı gruplarına dönüşmesi, her çeşit sosyal dereceye sahip olan bireyler için vazgeçilmez unsurlar olmalıdır. Konutların yalnızca sayılarla ifade edildiği, nitelikli bir yaşamın gerekliliği için konutun kalitesi gibi kavramların yok sayıldığı uygulamalar bireylerin konuttan tatmini konusunda yeterli değildir. Bireylerin psikolojik olarak “kendini gerçekleştirilebilmeleri” için salt fizyolojik gereksinmelerini karşılamaları yetmez. Yani bir konutun yalnızca barınma gereksinmesini karşılaması, bireyin tatmini açısından yeterli olmamaktadır. Yalnızca bina yapıp etrafına adeta atılmış süsü verilen sosyal donatılarla, yeşil alanlarla bireyin mekana yönelik tatminin oluşması sağlanamaz. Çalışılan alanda bulunan toplu konutlarda genel çerçeveden bakılacak olursa memnuniyet düzeyleri yüksek bir

ortalamada çıkmıştır. Günümüzde bu koşulların varlığından memnun olan kullanıcıların, ilerleyen yıllarda daha iyi imkanların da var olabileceğini fark etmeleriyle memnuniyet düzeylerinin, bu çalışmada edinilen sonuçlara daha düşük çıkması öngörülmektedir. İlerleyen yıllarda yapılacak olan bir başka çalışma bu öngörünün doğruluğunu tespit etmeye yardımcı olacaktır.

## KAYNAKÇA

1. Arcan, E.F., Evcı, F., Mimari Tasarıma Yaklaşım, 2k Yayınları, İstanbul, 1992.
2. Türk Dil Kurumu, 2015.
3. Eyuboğlu, İ.Z., Türk Dilinin Etimoloji Sözlüğü, İstanbul, Sosyal Yayınlar Gözlem Matbaacılık, 1991.
4. Ersoy, Z., 2002, Konut Ve Ev Kavramlarının Karşılaştırmalı Analizi, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi.
5. Tdk, Türkçe Sözlük, 2015.
6. Desagis, M.,Konut Alanı – Yaşam Alanı İlişkisi Açısından Küçük Konutlar,2006, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.
7. Lawrence, R. J., Housing, Dwellings & Homes, John Wiley & Sons, Geneva. 1987.
8. İncedayı, D., Barınmanın Değil Yaşama Biçiminin Birimi Olarak Konut, Mimar.ist Üç Aylık Mimarlık Kültürü Dergisi, 7, 2003.
9. Çubuk, M., Düzenlenmiş Konut Dışı Alan Standardı ve Üç Seminer Çalışması, Ataköy Toplu Konut Uygulamaları Değerlendirmesi Panel Bildirileri, İTÜ, İstanbul, 1989.
10. Yener, S., 2010, Tüketim Yaşam Günümüz Konut Proje Temsilleri Üzerinden Okunması, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bil. Enst., İstanbul.
11. Rapoport, A., Environmental Preference, Habitat Selection And Urban Housing Journal Of Social Issues Vol.36 No 3, 118-133, 1980.
12. Aslan, S., 2000, Günümüz Konut Tasarımı İçin Kullanıcı-Tasarımcı Etkileşiminde Kültür Etkeninin İzmit Örneğinde İrdelenmesi ve Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü
13. Gök, S.F., 2010, Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknoloji Ün., Kocaeli.
14. Erdinç, S.Y., 2009, Konut Oluşumunda Kültür Etkisinin Toplumsal Yaşam Dinamikleri Bağlamında İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.
15. Eldem, S. H., “Türk Evi Plan Tipleri” İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yayınları,İstanbul. 1968.



16. Gür, Ş.Ö., Doğu Karadeniz Örneği'nde Konut Kültürü, Yem Yayın, İstanbul, 2000.
17. Soygeniş, S., 1995, Konut Yerleşmelerinde Konut Tipoloji Ve Yerleşim Örüntülerinin Değerlendirilmesine Yönelik Analitik Bir Çalışma, Doktora Tezi- İtü Fen Bil. Enst., İstanbul.
18. Önal, F., 1997, Yapı Adası İç Boslugunun, Kentsel Mekana Katılımına Yönelik Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
19. Maslow, Motivation And Personality, Harper And Row Publishers, Newyork, 1970.
20. Dostoğlu, N.T, 'Ütopya, Kent Ve Mimarlık Üzerine Düşünceler', Arredamento Mimarlık, Mayıs Sayısı, 2001.
21. Tekeli, İ., Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi,T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 2,Ankara, Odtü Basım İşliğı, 1996.
22. Rapoport, A. House Form And Culture, New Jersey: Prentice Hall, Englewood Cliffs, 1969.
23. Gür, Ş.Ö. Ve Geçkin, Ş., "Konutta Mekan Standartları", Yapı, 173:75-82. 1996.
24. Kalender, E., 1996, Konut Tipleri Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İtü, İstanbul.
25. Aksoy, Y., Akpınar, A., Muğla Evleri, İstanbul Aydın Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, Yıl: 3, Sayı: 8, Sayfa; 129-149, Haziran 2011.
26. Bayraktar, E., Bir İnsanlık Hakkı Konut-Toki' Nin Planlı Kentleşme Ve Konut Üretim Seferberliğı, Boyut Yayınları, İstanbul, 2007.
27. Mutlu, A., Bina Bilgisi, Genel Konular, Dizenkonca Matbaası, İstanbul, 1973.
28. Dener, A., 1994. Sosyal ve Mekansal Değişmenin Etkileşimi Cumhuriyet Sonrası İstanbul Konutları, Doktora Tezi, İTÜ, İstanbul.
29. Tuluk, Ö.İ., Erken 20.yy Çorum Evlerinde Banyo Teknolojisi, METU JFA, 2010.
30. Karagülle, C., 2009, Yerel Verilerin Konut Tasarım Sürecinde Değerlendirilmesi:Mardin Örneğı, Doktora Tezi,İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

31. Özorhon, G., 2009, 1950-1960 Dönemi İstanbul Konut Mimarlığının 21.Yy Konutu Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, Ytü, İstanbul.
32. Rossi, A. The Architecture of The City, The Institute for Architecture and Urban Studies in the Fine Arts, Chicago, 1982.
33. Hasol, D., Mimarlık Sözlüğü, Yem Yayın, İstanbul, 2008.
34. Ertürk, H., Kent Ekonomisi, Ekin Kitabevi, Bursa, 1997.
35. Wirth, L., Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentleşme, 20. Yüzyıl Kenti, İmge Kitabevi, Ankara, 2002.
36. Bal, H., Kent Sosyolojisi, Turhan Kitabevi, Ankara 1999.
37. Yörükhan, A., Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik Temelleri, Nobel Yayınları, 2005.
38. Gül, H., Taşdan, N. and Kiriş, H. M., Kentsel Büyüme Yönetimi ve Isparta'da Komşu (Müçavir) Alan Uygulamaları içinde Dönüşen Kentler ve Değişen Yerel Yönetimler Ankara: Gazi Kitabevi Yayınları, 2008.
39. Tekeli, İ., Türkiye'de İçgöç Sorunsal Yeniden Tanımlama Aşamasına Geldi 'Türkiye'de İç göç, , Tarih Vakfı. İstanbul, 1998.
40. Holton, R.J., Kentler Kapitalizm Ve Uygarlık, İmge Kitabevi, Ankara, 1999.
41. Keleş, R., Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, İstanbul, 1990.
42. Gürpınar, E., Kent Ve Çevre Sorunlarına Bakış, Der Yayınları, İstanbul, 1993.
43. Topal, A.K., Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye'de Kent Neresidir?, Dokuz Eylül Ün., Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt:6 Sayı:1, 2004.
44. Duru, B., Alkan, A., 20.Yüzyıl Kenti, İmge Kitabevi, Ankara, 2002.
46. Suher, H., Kentleşme ve Kentleşme Politikaları, içinde Türkiye'de Kentleşme, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, İstanbul. 1995.
47. Işık, Ş., Türkiye'de Kentleşme Ve Kentleşme Modelleri, Ege Coğrafya Dergisi, İzmir Aegean Geographical Journal, 2006.
48. Türk Yapı Sektörü Raporu, S:19, 2003.
49. Tuncel, G., Gündoğmuş, B., Güneydoğuda Yaşanan Köy Boşaltma Hadiselerinin Siyasal Yansımaları Ve Şırnak İl Ölçeğindeki Seçmen Tercihine Etkisi, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 2013.
50. Khondker, H.H., , Globalization: Against Reductionism And Linearity, Development And Society, Londra, 2000.

51. Erten Bilgiç, D., Kentleşme Sürecinde Konut Olgusunun Geçirdiği Değişimler Çerçevesinde Yukarı Değirmendere-Çarşıiçi Mahallesi Örneği, MEGARON, YTÜ Mim.Fak. E-Dergisi, Cilt 3, Sayı 1, 2008.
52. Inceoğlu, A., 1999, Evin Anlamı ve Kentleşme Süreçleri, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
53. Bilsel, S.G., "Kent Kültürü - Kültürel Süreklilik - Kimlik Sorunsalı Ve Yaşanılan Kentsel Mekan Kavramı Üzerine", 'Kentleşme Ve Yerel Yönetimler Sempozyumu', Çukurova Üniversitesi-Adana Kent Konseyi-Yerel Gündem 21 Yayınları No. 5., Adana, 2006.
54. Ayrım, M.S., 2007, Türkiye’de Konut Sorunu ve İlgili Uygulamalar, Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
55. Kaş, M., 2014, Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüme Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi.
56. Günay, K., 1995, Kentleşme ve Kentsel Çevre Düzenleme Çalışması Trabzon Örneği, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ, Trabzon.
57. Keşoğlu, M., 2015, Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi, İstanbul.
58. <http://www.milliyet.com.tr/> 2012.
59. Kıray, B.M., Toplum Bilim Yazıları, Gazi Üniversitesi, Ankara, 1982.
60. Şenyapılı, T., Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar, Değişen Mekan: Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma Ve Araştırmalara Toplu Bakış 1923-2003 İçinde, Der. A. Eraydın, Dost Kitabevi, Ankara, 2006.
61. Diren, L., 1980, Gecekonduyla Birbiri Üzerine Düşen Eylem Alanları, Yüksek Lisans Tezi, İtü, İstanbul.
62. Öztürk, D., 2005, İstanbul'da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri: Kullanıcı Porfili Açısından Soğanlık, Uğur Mumcu Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ytü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
63. Tmmob Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Elverişli Konut Hakkı Bir İnsan Hakkıdır, Konut Hakkı Sempozyumu , 2013.

65. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi, Habitat Gündemi Ve İstanbul Deklerasyonu, Hedef Ve İlkeler, Taahhütler Ve Küresel Eylem Planı, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat Iı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
66. Koç, H., İzmir’de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler, Tmmob İzmir Kent Sempozyumunda Sunulan Bildiri, 8-10 Ocak, İzmir, S. 515-526. 2009.
67. Tmmob Kentleşme Ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, “Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri” Değerlendirme Raporu. 2004.
68. Türkiye İstatistik Kurumu, 2000.
69. İmo, İnşaat Mühendisleri Odası, Bursa Şubesi, Kentsel Dönüşüm, Bursa. 2009.
70. Karasu, M.A., Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, Ekonomik Ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2005.
71. Devlet Planlama Teşkilatı, 2001.
72. Tekeli, İ., Türkiye’de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 2, Ankara, Odtü Basım İşliği, 1996.
73. Keleş, R. Hamamcı, C., Çoban, A., Çevre Politikası, 6. Baskı (Ankara: İmge). 2009.
74. Sey, Y., Cumhuriyet Döneminde Konut”, Bilanço’98 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, Tarih Vakfı, İstanbul 273-300, 1998.
75. Bilgin, İ., “Anadolu’da Modernleşme Sürecinde Konut Ve Yerleşme”, Habitat Iı Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut Ve Yerleşme”, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1996.
76. Şengül, T. , Kentsel Çelişki Ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar, Wald Demokrasi Kitaplığı, İstanbul, 2001.
77. Çoban, A.N., Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası, Ankara Üniversitesi, Sbf Dergisi, Ankara. 2012.
78. Alsaç, Ü., Türk Kent Düzenlemesi Ve Konut Mimarlığı, İletişim Yayınları, 1993.
79. Kansu, A., Bahçelievler Yapı Kooperatifi 1934-1939, Mimdap, 2009.

80. Yavuz, Fehmi, Ruşen Keleş, Cevat Geray, , Şehircilik: Sorunlar – Uygulama Ve Politika, Ankara: Aü Sbf Yayınları,1978.
81. Ataöv, A., Osmay, S., Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, Metu Jfa, Ankara, 2007.
82. Erdönmez, H., 2007, Türkiye’de Konut Sorunu Ve Konut Finansmanı, Yüksek Lisans Tezi, Sü, Sbe,Konya.
83. Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi Ve Eylem Planı, 2009.
84. Niray, N., Tarihsel Süreç İçinde Kentleşme Olgusu Ve Muğla Örneği, Muğla, 2002.
85. Tekeli, İ., 1998, “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme Ve Kent Planlaması”, 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, 1998.
86. Alkışer, Y., Yürekli, H., Türkiye’de “Devlet Konutu”Nun Dünü, Bugünü, Yarını, İtü Dergisi,Cilt:3, Sayı:1, 63-74 . 2004.
87. Şengül, T., "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri Ve Türkiye Kentleri", Evrensel Kültür Dergisi, 2002.
89. Niray, N., Tarihsel Süreç İçinde Kentleşme Olgusu Ve Muğla Örneği, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Muğla Ün., Muğla. 2002.
90. Sarıyar, A., Pakdil, O.,2012, Endüstrileşmiş Konut Üretiminde Kitlelesel Bireyselleştirme, Megaron Dergisi, Ytü, İstanbul, 2012.
91. Bilgin, İ., Modernleşmenin Ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin. 1998.
92. Tekeli, İlhan, Türkiye’de Kentleşme Yazıları (Ankara: Turhan). 1982.
93. Çağlayan, N.,2010, Kooperatifçilik Yolu İle Konut Üretiminin Konya Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.
94. Şahin, Z. (2003) İmar Planı Değişiklikleri Ve İmar Hakları Aracılığıyla. 2003.
95. Boysan, A., 2004 , Adnan Menderes Belediyeciliği İmar Hareketi Uygulama Ve Sonuçları, Mimarist, İstanbul, Tmmob İstanbul Büyükşehir Şubesi, Yıl:4, Sayı:13. 2004.
96. <http://sinanmeydan.com.tr/>, 2012.
97. Devlet Planlama Teşkilatı, 1979.

98. Boratav, Korkut “İktisat Tarihi (1981-1994)”, Akşin, Sina (Der.), Türkiye Tarihi 5: Bugünkü, 1995.
99. Karasu, M.A., Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rol, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi Y.2009, C.14, S.3 s.245-264, 2009.
100. Işık, O, Pınarcıoğlu, M., Nöbetleşe Yoksulluk: Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları:Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, İstanbul, 2003.
101. Şenyapılı, T., Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar,Değişen Mekan: Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış 1923-2003 içinde, der. A. Eraydın, Dost Kitabevi, Ankara, 2006.
102. Özükren, A.Ş., “Kooperatifler ve Konut Üretimi”, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı , s. 355-365, İstanbul, 2011.
103. <https://www.youtube.com/watch?v=dzo0v5b0l>, 1 temmuz 2014.
104. Alkan, A., Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Ve Konut, 1998.
106. Berköz, L.,: İstanbul’da Korunaklı Tek-Aile Konutları: Konut Kalitesi Ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi, İtü Dergisi. 2008.
107. Özgür, E., Sosyal Ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği, Planlama Dergisi,2006.
108. Aytar, İ., 2010, İstanbul Genelinde Yeni Gelişen Kapalı Sitelerin Yerleşim Verileri Ve Özelliklerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ytü, İstanbul. 2011.
109. [www.alkent2000.com.tr](http://www.alkent2000.com.tr),2015.
110. Görgülü,T., Kaymaz Koca, S.,Türkiye’de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar, 2007.
111. Türkiye İstatistik Kurumu, 2013.
112. Yılmaz, Ö.,2005, 1980 Sonrası İstanbul’da Kent Merkezidışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi,Yüksek Lisans Tezi, Ytü, İstanbul .
113. Geray, Cevat , “Toplumsal Konut Siyaseti Açısından Toki Uygulamaları”, Çalıştay: Toki Çalışmaları Üzerine Değerlendirmeler, 9 Ocak 2009 (Ankara: Tmmob Mimarlar Odası Genel Merkezi Yayını). 2009.
114. Toplu Konut İdaresi, 2013.

115. Argevizyon, Sayı:3, 2013.
116. Uğurlu, Ö., Neoliberal Politikalar Ekseninde Türkiye’de Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi, Türk Tabipleri Birliği Mesleki Sağlık Ve Güvenlik Dergisi. 2013.
117. Dükkancı, U., Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Ve Günümüzdeki Yasal – Yönetmelik Boyutun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ytü, İstanbul, 2012.
118. Salgın, B., Yorgancıoğlu, P., Parlak Biçer, Ö., Toplu Konut Alanlarında Kullanıcı Açısından Çatı Performansının Değerlendirilmesine Yönelik Alan Çalışması: Kayseri Örneği,4. Ulusal Çatı & Cephe Kaplamalarında Çağda Malzeme ve Teknolojiler Sempozyumu, 2011.
119. Çardak, F.S.,2011, Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Aksantaş Toki Örneği,Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Ün., Adana.
120. Tavukoğlu, E., 2008, Toplu Konut Planlama Ve Tasarım Kriterleri İle Kullanıcı İlişkileri; İstanbul Örneği,Yüksek Lisans Tezi, Düzce Ün., Düzce.
121. Aslan F. 2007, Toplu Konut Yerleşimlerinde Peyzaj Tasarımı Ve Yönetimi Sorunlarının Çözümünün, Ankara Koru-Yön Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
122. Kaya, S., Marmara Depremi Sonrası Konut Üretimi Organizasyonu Ve Kocaeli Örneği, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, 2001.
123. İnşaat Mühendisleri Odası ,Türkiye’de Konut Sorunu Ve Konut İhtiyacı Raporu. 2011.
124. Peköz, A., 1997, Türkiye’de Gerçekleştirilen Yüksek Konut Binalarında Perdeli Sistem Uygulama Örneklerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Ün. İstanbul.
125. Suher H. ,Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, Tokyad .
126. Kellekçi Ö.L. 1998, Toplu Konut Kullanıcılarının Konut Ve Çevresinden Memnuniyetlerinin Belirlenmesi: Bahçeşehir Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
127. Gökçe, Ş. 2007, Sosyal Etkileşimi Geliştirecek Peyzaj Tasarımı Üzerine Bir Araştırma: Çukurambar Mahallesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara .

128. Gökten, M. 1991, Toplu Konutlarda İnsan-Mekan İlişkileri. Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ege Üniversitesi, İzmir.
129. Özsoy, A., Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi, Eko Yapı Dergisi. 2011.
130. Başdoğan, S., Konutun Modernleşmesi Ve Modern Dünya'da Mimarın Meşruiyet Sorunu, Güney Mimarlık, Sayı:5 ,2011.
131. Kumbasar, S.B, Konut Gelişiminde Gelecek Vizyonları, Yüksek Lisans Tezi,Ytü, İstanbul , 2008.
132. Aysu, A., 2011, Adana Kentmetropolünde Yerel Yönetimler Ve Toki Tarafından Uygulanan Toplu Konutların Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Adana.
133. Kılıç, A., 2006, Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi Ve Ataşehir, 2006.
134. Altınkaynak, H., 2010,Toplu Konutlarda Yapım Ve Kullanım Evresinde Karşılaşılan Nitelik Sorunlarının Belirlenmesi; Kayseri Örneği,Yüksek Lisans Tezi,Erciyes Üniversitesi, Kayseri.
135. Yeğin, M., 1993, İstanbul Metropolünde Yapılan Toplu Konut Uygulamalarının Mekansal, Alansal Ve Boyutsal Analizleri. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
136. Tapan, M., "Toplu Konut Ve Türkiye'deki Gelişimi", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut Ve Yerleşme, Der. Y. Sey, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, S. 366-378, 1996.
137. Erke, D., Adana Metropolünde Uygulanan Toplu Konutların Mekansal, Alansal Ve Boyutsal Analizleri, 2004, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Ün., Adana.
138. <http://www.mimdap.org>, 24.09.2013.
139. <http://www.bilgilersitesi.com>, 30.09.2013.
140. <http://img03.imgfotokritik.com>, 2012.
141. <http://collections.infocollections.org/ukedu/en/d/Jsk02ce/3.2.html>
142. Beycan Ş., 2004, Çanakkale'de Kamu Eli İle Üretilmiş Toplu Konutların Mekansal, Alansal Ve Boyutsal Analizleri Ve Üretim Sistemleri Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

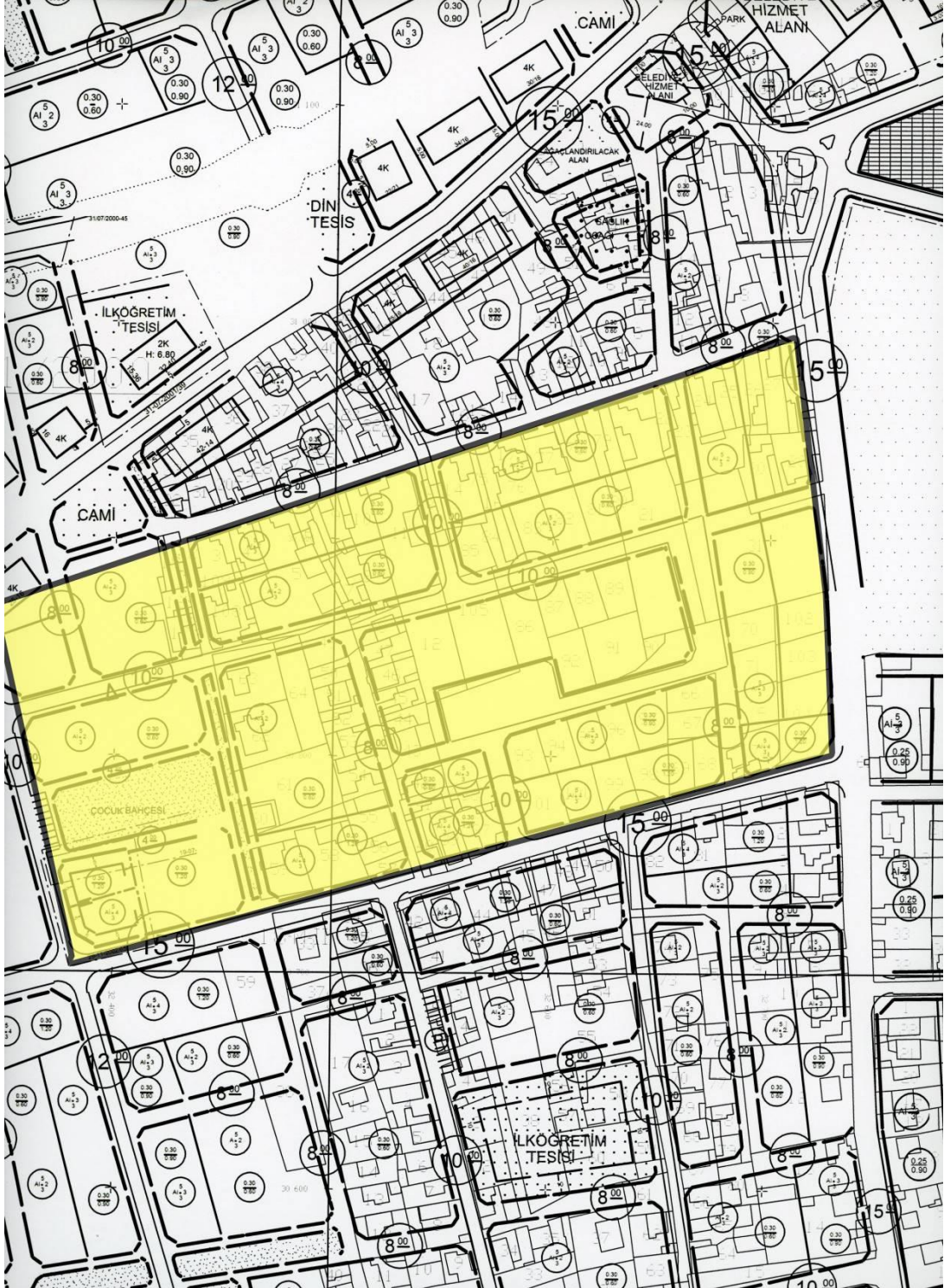


143. Erşan Z.F. 2006, Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi , Çukurova Üniversitesi , Fen Bilimleri Enstitüsü Adana..
144. Konya İmar Yönetmeliği, 2008.
145. Gültek G . 1986, Konut Tasarımında Modüler Koordinasyon, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
146. Bekdemir, A.P., 2003, İstanbul-Bahçeşehir Toplu Konut Yerleşmesinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
147. TOKİ, ODTÜ-MATPUM, Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 2008.
148. Evyapan, G., Tokol, A., Landscape Design Lecturers, Metu Faculty Of Architecture Press, Ankara, 2000.
149. Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2006.
150. Çağlar, T. 1998, Toplu Konut Alanlarında Açık Alanların Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi Ataşehir Örneği, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
151. Yanar, B. Ö., 1994, Konut Ve Çevresinde Kullanıcı Tatmininin İrdelenmesi, Doktora Tezi, İtü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
152. Gül B, 1993, Kullanıcı Çevre Uyum Problemlerinin Çözümlemesi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
153. Botton, A., Mutluluğun Mimarisi, Sel Yayıncılık, İstanbul, 2010.
154. Çerçi, S., 1997, Konut Yakın Çevre Kalitesinin Kullanıcı Bilişsel Duygusal Ve Davranışsal Parametrelere Bağlı Olarak Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, İtü, İstanbul.
155. Yıldız, E., 2011, Konya'da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Araştırması, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.
156. Ergenoğlu, S.A. And Çağdaş, G., Morphology And User Satisfaction Ascomponents Of Housing Quality, In Quality Of Urban Life\_Policy Versus

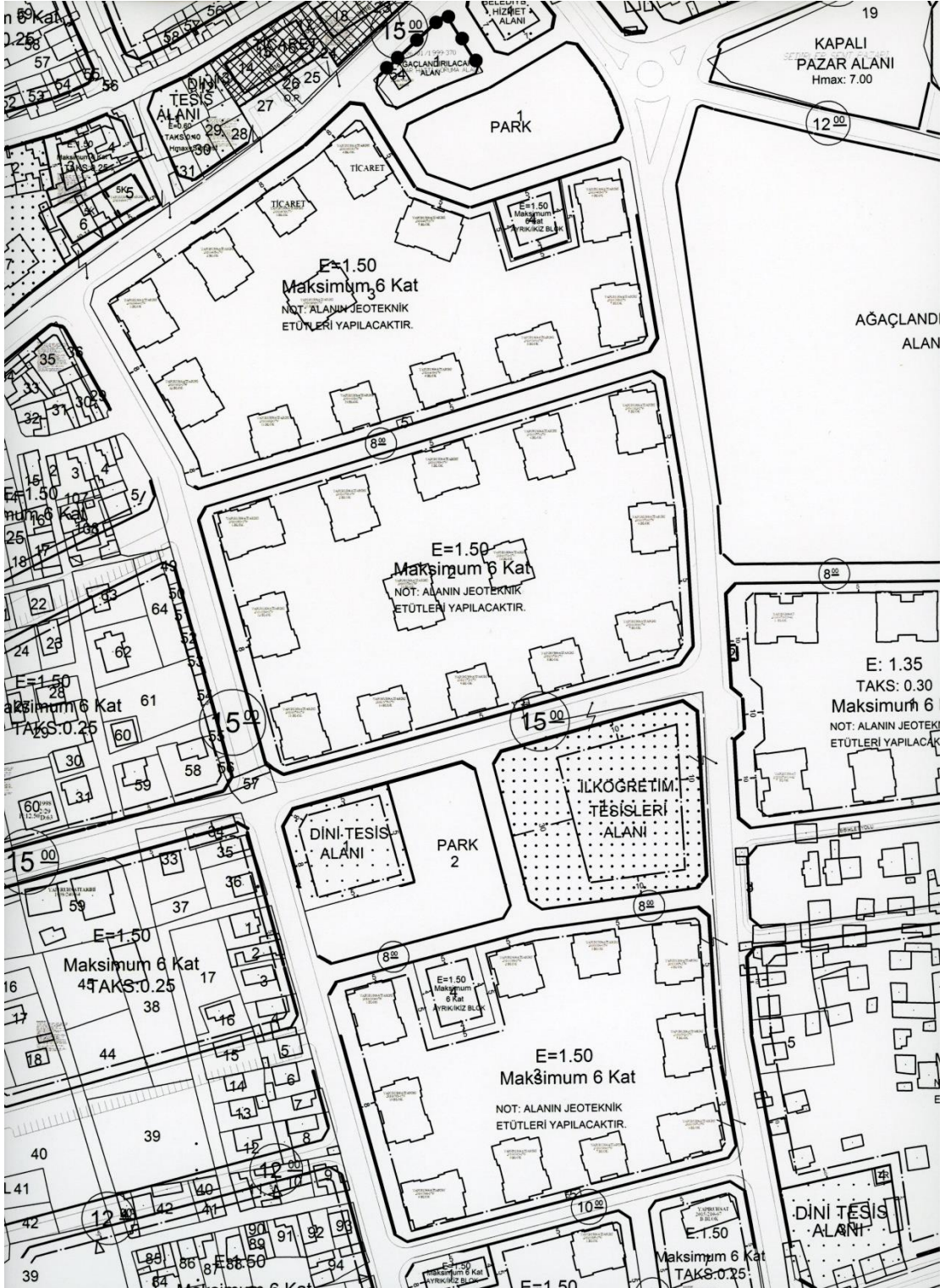
- Practice,P.263-273, Eds. Gülersoy, N.Z., Esin, N. And Özsoy, A., İstanbul Teknik Üniversitesi, 2003.
157. Rowe, Colin, Koetter, Fred ,1978, “Collage City”.
158. Şen Beyazlı, D., Aydemir, Ş., Kentlilik Bilinci Ve Mekan: Trabzon Kenti Örneği, Planlama Dergisi, 2008.
159. Yılmaz Çakmak, B., 2011, Kırsaldan Kente Göç İle Kent Çeperlerinde Oluşan Konutların Mekansal Dizim Yöntemiyle Analizi, Doktora Tezi, Selçuk Üniv., Konya.
160. Topçu M. 2003, Şehir Morfolojisi Üzerine Bir Çalışma, Konya Ve Antakya'nın Tarihi Kent Dokularının Karşılaştırılması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri, Enstitüsü, İtü, İstanbul.
161. Ter, Ü.Ö., 2002, ” Konya Kenti Açık Yeşil Alan Varlığı İçinde Tarihi Kent Merkezinin Kentsel Tasarımı Üzerine Bir Araştırma”, Doktora Tezi, Peyzaj Mimarlığı Ana Bilim Dalı, Ankara.
162. Kömürcüoğlu, A., ”Konya İmar Planlarının Son İzah Raporu Hülasası”, Arkitekt, S:1. 1947.
163. Yenice, M.S., 2005, “Kentsel Planlama Sürecinde Konya Kent Formunun Gelişimi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Şehir Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Konya, 2005.
164. Yenice, M.S., 2012, Tarihi Kent Merkezlerinde Sürdürülebilir Yenileme İçin Bir Model Önerisi: Konya Örneği, Doktora Tezi, S.Ü., Fbe., Şehir Ve Bölge Planlama Abd., Konya.
165. Taşçı Y., Konya 2000 Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, Tağcı Mimarlık Planlama Atölyesi, Kısım 1-2, Ankara, 1983.
166. Taşçı, Y., Konplan 2020 Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu, Plan Final Raporu. 2000.
167. Türkiye İstatistik Kurumu, Nüfus Veriler, 2014.
168. www.konya.gov.tr, 2000.
169. Gayrimenkul Araştırma Raporu-11, 2015.
170. www.karatay.bel.tr, 2015.
171. Gür, M., 2009, Alt Ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Toki Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması: Bursa Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniv.

172. Türkoğlu, H.D., Residents' Satisfaction Of Housing Environments: The Case Of Istanbul, Turkey. Landscape And Urban Planning Volume 39, Issue 1, December 1997.
173. E, H,, Lee, J., Cheong, S., Shin, S. A Study On Residential Quality Index Of Super High-Rise Apart Ment Housing Through Survey With Experts.
174. Bayram, N. 2004. Bilimlerde Spss İle Veri Analizi, Ezgi Kitabevi, Bursa, 2004.
175. Büyüköztürk, Ş., Faktör Analizi: Temel Kavramlar Ve Ölçek Geliştirmede Kullanımı, Eğitim Yönetimi Dergisi, 2002.
176. İslamoğlu, H.,Almaçık Ü., Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014.

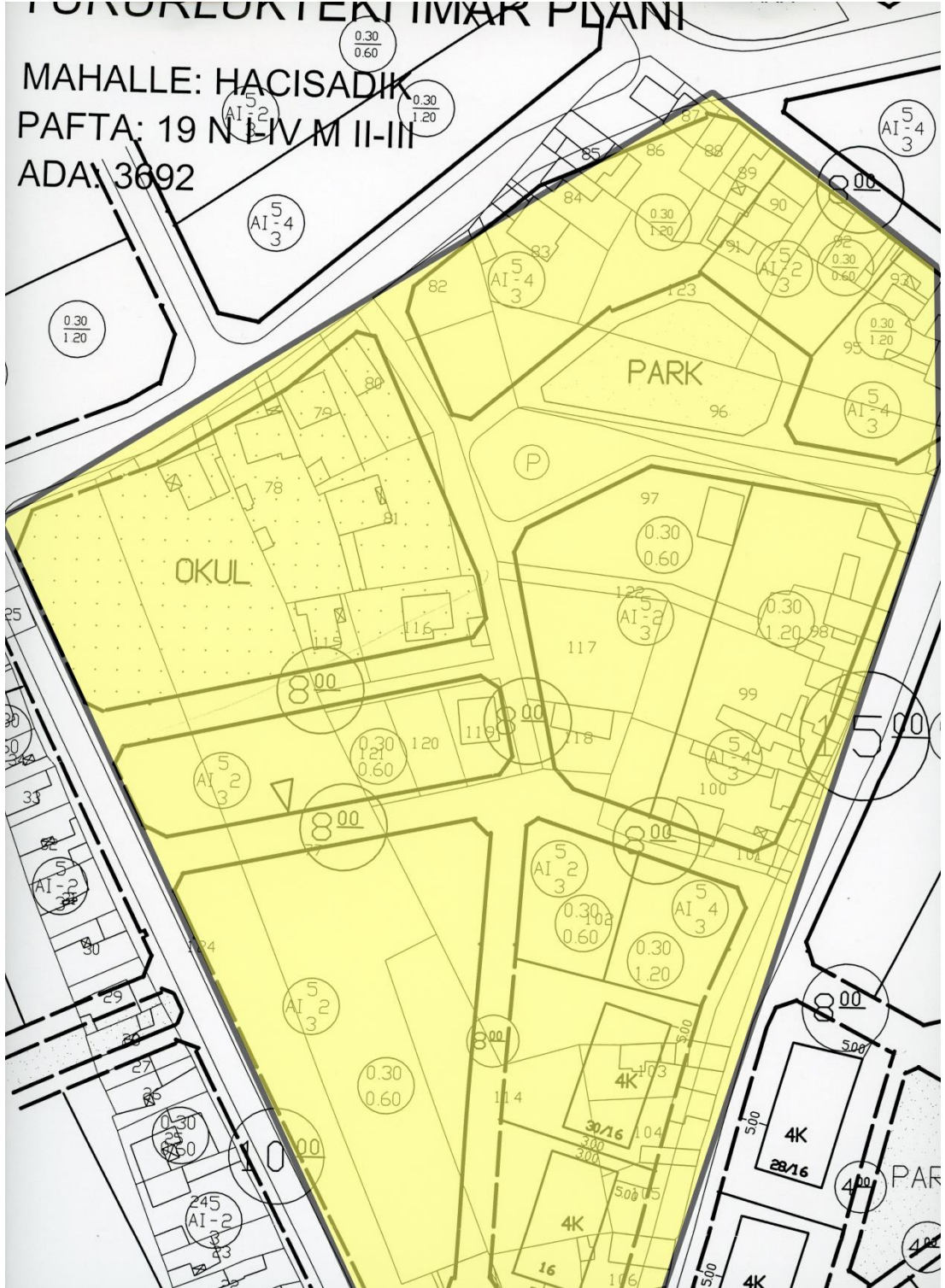
## Ek 1. Toplu Konutlara Ait Geçmiş-Güncel İmar Planları



Toplu konut uygulaması yapılmadan önce Akyıldız Toplu Konut alanı(Karatay Belediyesi arşivi)

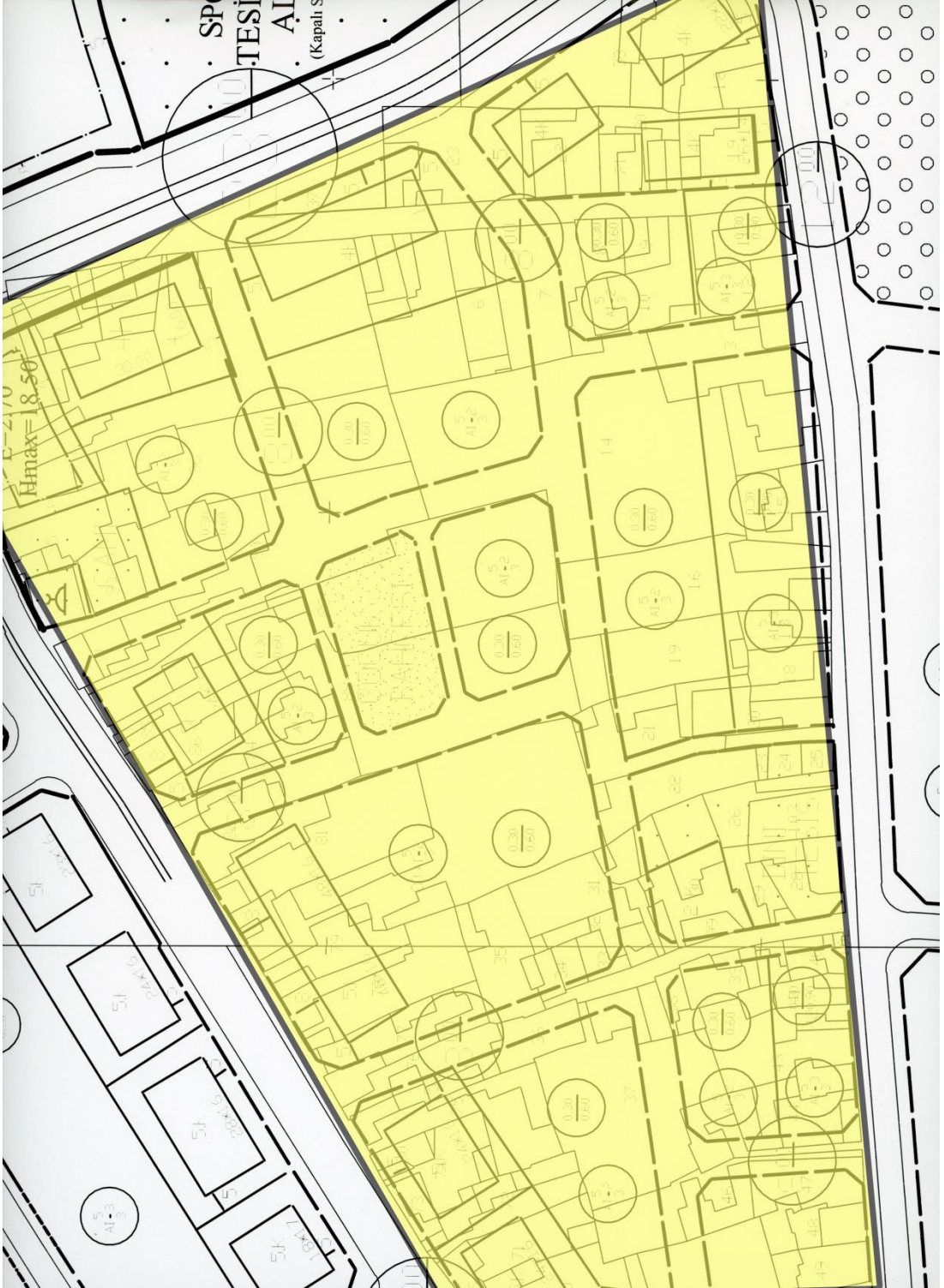


Akyıldız Toplu Konut Alanı güncel imar planı(Karatay Belediyesi arşivi)



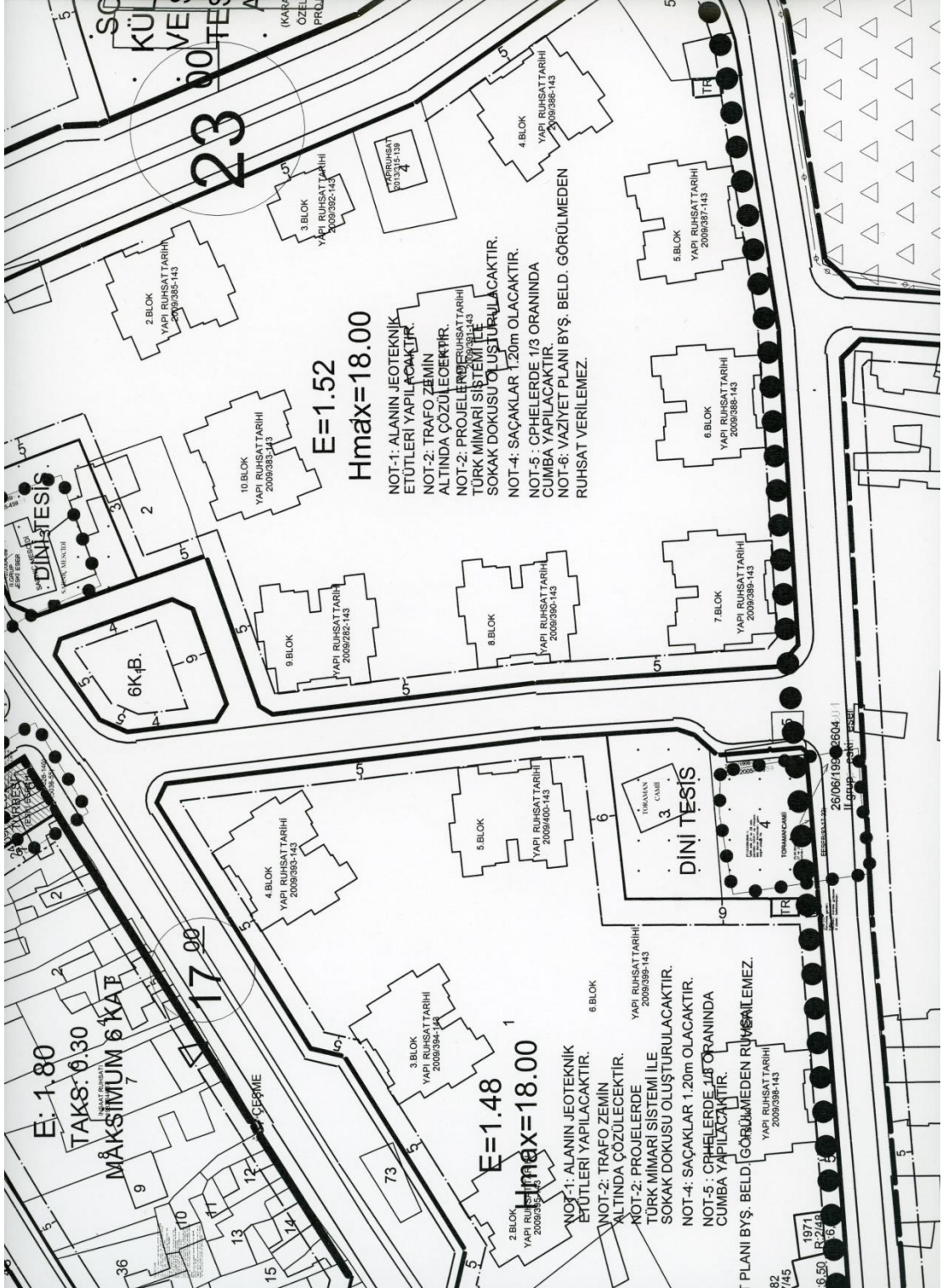
Toplu konut uygulaması yapılmadan önce Akçaşehir Toplu Konut alanı(Karatay Belediyesi arşivi)





Toplu konut uygulaması yapılmadan önce Aksaray Toplu Konut alanı(Karatay Belediyesi arşivi)



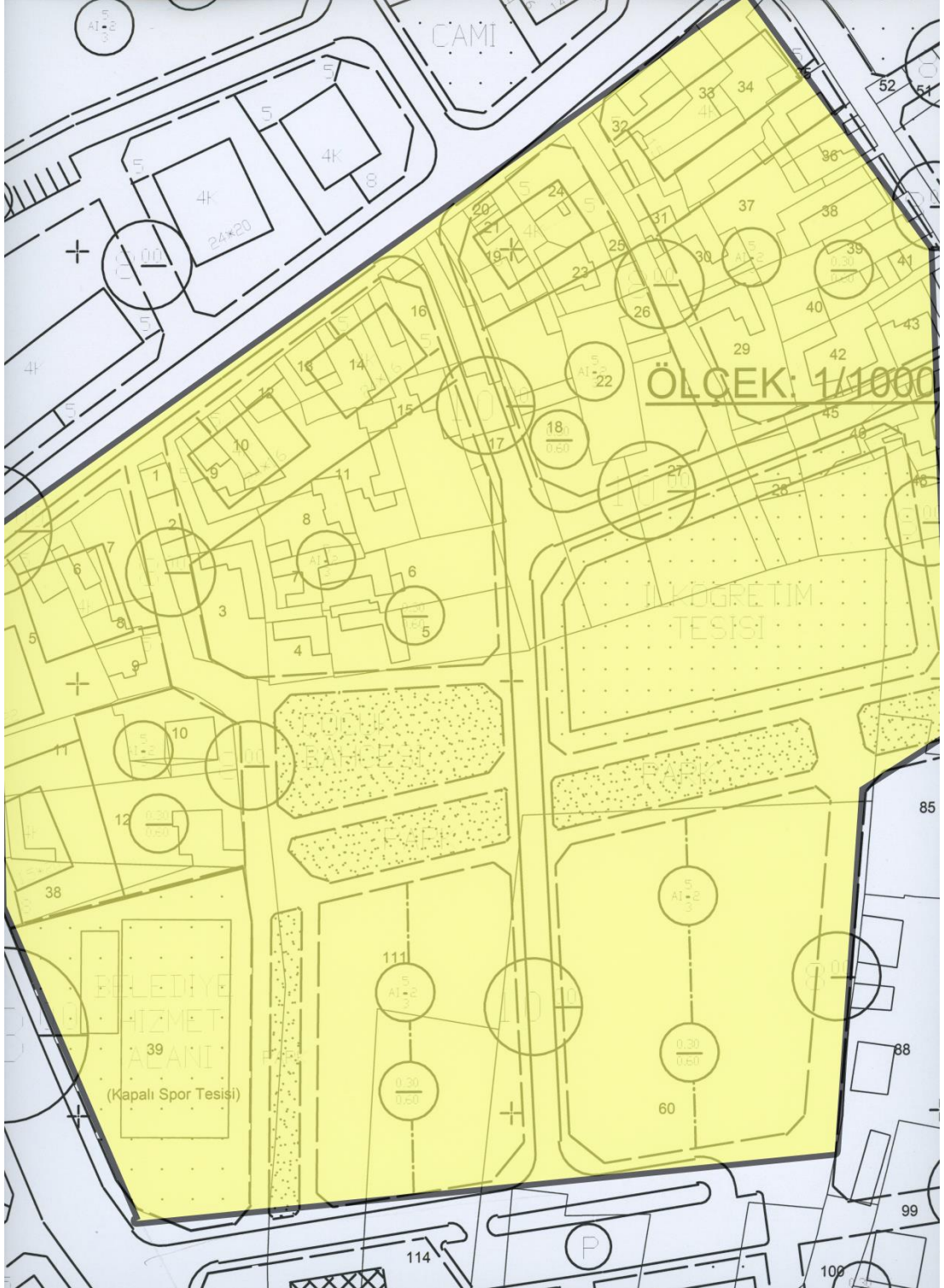




Toplu konut uygulaması yapılmadan önce Akbel Toplu Konut alanı(Karatay Belediyesi arşivi)



Akbel Toplu Konut Alanı güncel imar planı(Karatay Belediyesi arşivi)



Toplu konut uygulaması yapılmadan önce Aksarıncı Toplu Konut alanı(Karatay Belediyesi arşivi)





### **Ek 3. Anket formu**

**Değerli Katılımcı,**

**Bu anket KTO Karatay Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programı öğrencisi, Araştırma Görevlisi Betül HATİPOĞLU'nun yüksek lisans tezi için hazırlanmıştır.**

**Ankette yer alan sorulara vereceğiniz içten ve eksiksiz cevaplar çalışmanın güvenilirliğini artıracaktır.**

**Çalışma sonucunda elde edilecek veriler bilimsel bir amaç dışında hiçbir şekilde başka bir amaçla kullanılmayacak, üçüncü şahıs ya da kurumlarla paylaşılmayacaktır.**

**İlginiz ve desteğiniz için teşekkür ediyoruz.**

#### **SORULAR**

##### **1.BÖLÜM- KULLANICI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

1.Cinsiyetiniz?

- Erkek
- Kadın

2.Yaşınız ?

3.Eğitim durumunuz?

- Okur-yazar değil
- Okur-yazar
- İlkokul mezunu
- Ortaokul mezunu
- Lise mezunu
- Üniversite-yüksekokul mezunu
- Lisansüstü

4.İş durumunuz

- Tam gün çalışan
- Yarım gün çalışan
- Ev hanımı
- Emekli
- İşsiz

5.Mesleğiniz

- İşçi
- Memur
- Serbest Meslek
- Diğer

**1.FAKTÖR; Konutun fiziksel özellikleri**

<b>LÜTFEN AŞAĞIDAKİ SORULARA SİZİ EN İYİ İFADE EDEN CEVABI VERİNİZ.</b>	<b>Kesinlikle katılmıyorum</b>	<b>Katılmıyorum</b>	<b>Ne katılıyorum ne katılmıyorum</b>	<b>Katılıyorum</b>	<b>Kesinlikle katılıyorum</b>
1. Yaşadığım konutta oda sayısı yeterlidir.					
2. Yaşadığım konutta yaşama alanı(oturma odası) büyüklüğü yeterlidir.					
3. Yaşadığım konutta salon büyüklüğü yeterlidir.					
4. Yaşadığım konutta mutfak büyüklüğü yeterlidir.					
5. Yaşadığım konutta yatak odası büyüklüğü yeterlidir.					
6. Yaşadığım konutta banyo- wc büyüklüğü yeterlidir.					
7. Yaşadığım konutta giriş holü- vestiyer alanı büyüklüğü yeterlidir.					
8. Yaşadığım konutta depolama alanları yeterlidir.					
9. Yaşadığım konutun planı kullanışlıdır.					

**2.FAKTÖR; Açık-Yeşil alanlar**

10. Genel olarak yaşadığım konutun çevresinden memnunum.					
11. Yaşadığım konutun çevresindeki yeşil alanlar yeterlidir.					
12. Yaşadığım konutun çevresindeki çocuk parkı, dinlenme alanları yeterlidir.					
13. Yaşadığım konut alanındaki otoparklar yeterlidir.					
14. Yaşadığım konutun manzarası genel olarak iyidir.					
15. Toplu konut bloklarının birbirlerine olan mesafesi yeterlidir.					

**3.FAKTÖR: Erişilebilirlik**

16. Yaşadığım konut alanından şehir merkezine gidebilirim					
17. Yaşadığım konut alanından akraba ve arkadaşlarıma gidebilirim.					
18. Yaşadığım konut alanından eğitim yapılarına gidebilirim.					
19. Yaşadığım konut alanından sağlık kurumlarına gidebilirim.					
20. Yaşadığım konut alanından semt ticaret merkezlerine gidebilirim.					



**4.FAKTÖR: Konfor Koşulları**

21. Yaşadığım konut gün ışığından yeterli şekilde faydalanmaktadır					
22. Yaşadığım konutun genel havalandırması yeterlidir					
23. Yaşadığım konut iyi ısınmaktadır.					
24. Yaşadığım konut soğuğa karşı iyi yalıtılmıştır.					
25. Yaşadığım konut alanında gürültü rahatsız ediyor.					

**5.FAKTÖR: Sosyal- Komşuluk İlişkileri**

26. Yaşadığım konut bloğundaki komşularımdan memnunum.					
27. Yaşadığım konut bloğundaki komşuluk ilişkilerinden memnunum.					
28. Genel olarak sosyal ilişkilerden memnunum.					

**6.FAKTÖR: Kullanıcı profiline uyum**

29. Genelde konut alanının görünümünden memnunum.					
30. Genelde konutum, bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır.					
31. Bu konut alanı benim gelir düzeyimi, kariyerimi yansıtmazdır.					

32. Yaşadığınız konuttaki odaların birbirleriyle olan ilişkilerinin UZAK-NORMAL-YAKIN olarak değerlendiriniz.

- Giriş ve oturma odası mekanları arasındaki ilişki .....
- Giriş ve salon mekanları arasındaki ilişki.....
- Giriş ve mutfak mekanları arasındaki ilişki .....
- Giriş ve wc mekanları arasındaki ilişki.....
- Mutfak ve oturma odası arasındaki ilişki.....
- Yatak odası ve banyo mekanları arasındaki ilişki.....

33. Bağlı bulunduğunuz sigorta kuruluşu hangisidir?

- SSK
- Emekli Sandığı
- Bağkur
- Yok
- Diğer

34. Ailenizin toplam aylık geliri nedir?

- Asgari ücretin altında
- Asgari ücret
- 1000- 2000 TL
- 2000-3200 TL
- 3200 ve daha üstü

35. Ailenizde kaç kişi yaşamaktadır?

36. Yaşadığınız konut kira mı, yoksa kendinize mi ait?

- Kira
- Kendime ait

37. Şu an oturduğunuz konut dışında sahip olduğunuz başka bir konut var mı?

- Evet
- Hayır

38. Aylık gelirinle konut ödemelerini çok zorlanmadan karşılayabiliyor musunuz?  
(Konutları kendilerinin olanlar cevaplayacak.)

- Evet
- Hayır

39. Yaşadığınız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz?

- Gecekondu
- Tek katlı ev
- Apartman
- Konut sitesi

## ÖZGEÇMİŞ

### Kişisel Bilgiler

**Soyadı, Adı** : HATİPOĞLU, Betül  
**Uyruğu** :T.C.  
**Doğum tarihi ve yeri** :17.02.1989 Konya  
**e-mail** :betul.hatipoglu@karatay.edu.tr

### Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi / Mimarlık	2014

### İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2014-	KTO Karatay Üniversitesi	Araştırma Görevlisi

### Yabancı Dil

İngilizce