



**T.C.
DÜZCE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TOPLU KONUT PLANLAMA VE TASARIM KRİTERLERİ İLE
KULLANICI İLİŞKİLERİ; İSTANBUL ÖRNEĞİ**

ELİF TAVUKOĞLU

AĞUSTOS 2008

**TOPLU KONUT PLANLAMA VE TASARIM KRİTERLERİ İLE
KULLANICI İLİŞKİLERİ; İSTANBUL ÖRNEĞİ**

ELİF TAVUKOĞLU

**DÜZCE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
PEYZAJ MİMARLIĞI ANABİLİM DALINDA
YÜKSEK LİSANS DERECESESİ İÇİN GEREKLİ
ÇALIŞMALARI YERİNE GETİREREK
ONAYA SUNULAN TEZ**

Ağustos 2008

ABSTRACT

THE ASSESSMENT OF PLANNING AND DESIGN CRITERIA WITH USER RELATIONS IN HOUSING ESTATE; EXAMPLE OF İSTANBUL

TAVUKOĞLU, Elif

Master of Science, Department of Landscape Architecture

Supervisor : Assistant Professor Osman UZUN

August 2008-185 pages

The expectation, as the time passes, from the house has appeared to be not only a need for shelter but the that of finding various social and cultural areas and facilities. Housing areas are evaluated with the environmental features and facility areas they have.

In this scope of research, factors effective in users' preferences, their degree of contentment, expectations and desires were attempted to be determined by examining exemplary areas chosen from Başakşehir Housing Estate which and Kağıthane Social Housing which areas in İstanbul with respect to the criterias of planning and design.

Chosen housing areas were examined with geographical, social and cultural sides, with literature scanning, timely observation, different maps and air photographs, and with the half standard methods of survey which was applied to randomly chosen users, and their answers were evaluated with the frequency and factorial analysis in SPSS programme and solutions were offered by putting forward problems.

Whereas the features of housing are underlined on account of choice, contentment and user's features, no important relationship has been noticed as to the outer environment in terms of user's characteristics. In planning and design, functional and aesthetic exercises must be done for the users in every age and against the problems which can occur, attractive, inspiring areas must be constructed simultaneously with buildings by offering suitable solutions in the planning phase. During the time of house planning and design, environments will be better to live if including Landscape Architects and there will be positive developments in users' preference and contentments.

Key Words: Housing estate, social housing, contentment, expectation, planning and design, İstanbul, Başakşehir, Kağıthane

ÖZET

TOPLU KONUTLARDA PLANLAMA VE TASARIM KRİTERLERİ İLE KULLANICI İLİŞKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ; İSTANBUL ÖRNEĞİ

TAVUKOĞLU, Elif

Yüksek Lisans; Peyzaj Mimarlığı Bölümü

Tez Danışmanı: Yrd.Doç.Dr. Osman UZUN

Ağustos, 2008-185 sayfa

Konuttan beklenen barınma ihtiyacının karşılanması isteği, zamanla artmış, çeşitli sosyal ve kültürel alanların, donatıların bulunması beklentisine dönüşmüştür. Konutlar çevre nitelikleri ve sahip oldukları donatılarla birlikte değerlendirilmektedir.

Bu araştırma kapsamında İstanbul kentinde bulunan, orta ve orta üstü gelir düzeyine sahip Başakşehir toplu konut alanı ve orta ve düşük gelir düzeyine sahip Kağıthane Sosyal Konut alanlarından seçilen örnek alanlar planlama ve tasarım kriterleri açısından irdelenerek, kullanıcı tercihlerinde etkili olan etmenler, memnuniyet dereceleri ve istekleri saptanmıştır.

Seçilen konut alanları; coğrafik, sosyal ve kültürel yönden incelenmiş, literatür taramaları, yerinde yapılan gözlem, çeşitli harita ve hava

fotoğraflarıyla, rastgele seçilen kullanıcılara yapılan yarı standart anket yöntemleriyle incelenmiş, alınan cevaplar SPSS programında sıklık ve faktör analizleri yapılarak değerlendirilmiş, sorunlar ortaya konularak çözüm önerileri getirilmiştir.

Kullanıcı özellikleri ile tercih ve memnuniyetler konusunda daha çok konut özellikleri üzerinde durulurken dış mekan konusunda kullanıcı özellikleri ile önemli bir ilişki görülmediği saptanmıştır. Planlama ve tasarımda tüm yaş gruplarındaki kullanıcılar için işlevsel ve estetik uygulamalar yapılmalı, ortaya çıkabilecek sorunlara karşı planlama aşamasında uygun çözüm önerileri getirilerek, çekici, teşvik edici çevreler konutlarla eş zamanlı olarak oluşturulmalıdır. Konut planlama ve tasarım sürecinde Peyzaj Mimarlarına yer verilmesiyle daha yaşanabilir mekânlar oluşturulacak, kullanıcı tercih ve memnuniyetlerinde olumlu gelişmeler olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Toplu konut, sosyal konut, memnuniyet, beklenti, planlama ve tasarım, İstanbul, Başakşehir, Kağıthane

TEŞEKKÜR

Yüksek Lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmada beni öğrenci olarak kabul eden, çalışma boyunca beni yönlendiren, yardımcı olan ve sıkıntılı dönemlerde olumlu yaklaşımlarıyla destek olan değerli danışmanım Yrd.Doç.Dr. Osman UZUN'a, anket değerlendirme çalışmaları konusunda yardımlarını esirgemeyen sayın Doç. Dr. Haldun MÜDERRİSOĞLU'na, Lisans ve Yüksek Lisans dönemime yön veren, olumlu görüşleri ile her zaman yapıcı olan sayın Prof.Dr. Güniz Akıncı KESİM'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Başakşehir ile ilgili materyallere ulaşmam konusunda yardımcı olan Kiptaş (İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.) 'tan Zuhâl KUTALMIŐ'a, Kağıthane ile ilgili materyallere ilgili Mesken Müdürlüğü çalışanlarına, çalışmam boyunca bana sabır ve anlayış gösteren, inanan, destekleyen çalışma arkadaşlarıma ve aileme teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER DİZİNİ

ABSTRACT	iv
ÖZET	vi
TEŞEKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	xiii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xv
KISALTMA DİZİNİ.....	xvii
1. GİRİŞ.....	1
2. KURAMAL TEMELLER.....	10
2.1. Kentleşme Olgusu.....	10
2.2. Kentleşme Süreci ve Karşılaşılan Sorunlar.....	11
2.3. Konut Kavramı.....	13
2.3.1.Konut sorunu.....	13
2.3.2.Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler.....	16
2.4. Gecekondu Kaçak Yapılaşma ve Kentsel Dönüşüm.....	17

2.5. İnsan Çevre Etkileşimi, Kullanıcı İhtiyaç ve İstekleri.....	20
2.5.1. İlgili gruplarının katılımıyla yapılmış bazı toplu konut projeleri.....	22
2.5.2. Konut çevre ilişkileri ve konut kalitesi.....	24
2.5.2.1. Türkiye’de toplu konutlarda çevresel kalite.....	27
2.6. Toplu Konut Alanlarında Planlama ve Tasarım İlkeleri.....	29
2.6.1. Toplu konutlarda peyzaj planlama ilkeleri.....	35
2.6.1.1. Alanın doğal özelliklerinin belirlenmesi.....	35
2.6.1.2. Alana ilişkin kültürel özelliklerin belirlenmesi.....	36
2.6.2. Toplu konutlarda peyzaj tasarım ilkeleri.....	37
2.6.2.1. Estetik yönden peyzaj tasarım ilkeleri	39
2.6.2.2. İşlevsel gereksinimler yönünden peyzaj tasarım ilkeleri.....	40
2.6.3. Konutta kullanıcı memnuniyeti ve memnuniyeti etkileyen faktörler.....	44
3. MATERYAL ve YÖNTEM.....	45
3. 1. Materyal.....	45
3. 2. Yöntem	46

3. 3. Ankete İlişkin Yöntem.....	52
3. 4. Anketin İşlenmesi.....	57
3. 5. Verilerin Analizi.....	58
4. ARAŞTIRMA BULGULARI.....	60
4.1. Araştırma Alanının Tanımı.....	60
4.1.1. Başakşehir ilçesi toplu konut alanı.....	61
4.1.1.1. Başakşehir IV.ve V. etap toplu konut bölgesi doğal peyzaj elemanları.....	64
4.1.1.2. Başakşehir İlçesi IV.ve V. etap toplu konut bölgesi kültürel peyzaj elemanları.....	72
4.1.2. Kağıthane ilçesi Sosyal Konutları.....	77
4.1.2.1. Kağıthane 6913 ve 6940 ada Sosyal Konutları doğal peyzaj elemanları.....	82
4.1.2.2. Kağıthane 6913 ve 6940 ada Sosyal Konutları kültürel peyzaj elemanları.....	82
4.2. Araştırma Yönteminin Seçilen Toplu Konut Alanlarına Uygulanması.....	85
4.2.1. Anket verilerinin analizi.....	85

4.2.1.1. Başakşehir IV.-V. Etap ve Kağıthane 6913 ada-6940 ada tercih faktörlerinin belirlenmesi için faktör analizi.....	106
4.2.1.2. Katılımcı özellikleri tercih, memnuniyet, olması istenen kullanımlar ilişkileri arasındaki korelasyon analizleri.....	114
4.3. Araştırma Alanı Toplu Konut Alanlarının Bazı Planlama ve Tasarım Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi.....	122
5. TARTIŞMA VE SONUÇ.....	140
KAYNAKLAR.....	156
BİBLİYOGRAFYA.....	161
ÖZGEÇMİŞ.....	163
EKLER.....	164
Ek A. Toplu Konutla İlgili Kanunlar.....	164
Ek B. Anket Örneği.....	165
Ek C. Başakşehir Konut Alanından Görünüşler.....	168
Ek D. Başakşehir IV. ve V. Etap Kullanım Büyüklükleri.....	182
Ek E. Kağıthane Sosyal Konutları ve Yakın Çevresinden Görünüşler.....	183
Ek F. Sular Vadisi Projesi.....	184

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa No

Çizelge 1.1. Toplu konut politikalarının geçirdiği dönemler.....	3
Çizelge 1.2. İlçelere göre İstanbul kent nüfusu.....	6
Çizelge 2.1. İstanbul genelinde konut alanlarında nüfus dağılımı.....	19
Çizelge 2.2. Çevresel kalite bileşenleri.....	26
Çizelge 2.3. Kentsel dış mekanlar ve toplu konut dış mekanları arasındaki farklar.....	30
Çizelge 2.4. Sosyo-kültürel veriler ve tasarım	33
Çizelge 2.5. Toplu konutlarda tasarım öğeleri.....	38
Çizelge 4.1 Kullanıcı profili	86
Çizelge 4.2. Çevrede rahatsız eden faktörler ve değiştirmek istedikleri faktörler.....	95
Çizelge 4.3. Katılımcıların oturmak istedikleri konut tipleri.....	97
Çizelge 4.4. Toplu konut alanları anket değerlendirmeleri.....	99
Çizelge 4.5. Konut yakın çevresi tercih edilme sebepleri faktör analizi.....	108

Çizelge 4.6. Başakşehir IV.-V. Etap ve Kağıthane 6913 ada-6940 ada	
tercih faktörleri katılımcı özellikleri analizi.....	109
Çizelge 4.7. Başakşehir IV.-V. Etap ve Kağıthane 6913 ada -6940 ada	
memnuniyet analizleri.....	110
Çizelge 4.8. Başakşehir IV.-V. Etap ve Kağıthane 6913 ada-6940 ada	
alan kullanım analizleri.....	111
Çizelge 4.9. Genel kullanıma özgü alanlar (F2) ile eğitim faktörü analizi.....	112
Çizelge 4.10. Yaşanılan konutun yakın çevresinde hangi kullanımların	
olmasını istedikleri faktör analizi.....	113
Çizelge 4.11. Katılımcı özellikleri ile konut tercihi ilişkileri.....	116
Çizelge 4.12. Katılımcı özellikleri ile memnuniyet ilişkileri.....	119
Çizelge 4.13. Katılımcı özellikleri ile yaşanılan konut yakın çevresinde	
olması istenen kullanımlar arasında bulunan ilişkiler.....	121
Çizelge 5.1. Toplu konut planlama ve tasarımlarında ortaya çıkan	
bazı sorunlar ve öneriler.....	154

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.1. Kağıthane 2005 ve 1982 yıllarına ait hava fotoğrafları.....	2
Şekil 1. 2. Başakşehir 2005 ve 1982 yıllarına ait hava fotoğrafları.....	2
Şekil 3.1 Araştırmaya ilişkin akış diyagramı.....	47
Şekil 4 .1. İstanbul yeni ilçeleri gösteren harita.....	60
Şekil 4.2. Başakşehir yerleşim alanı ve çevresi.....	62
Şekil 4.3. Başakşehir IV. ve V. Etap Onaylı İmar Planı.....	63
Şekil 4.4. Başakşehir’de konut yakınında eğilimli bir alanın düzenlemesi örneği.....	65
Şekil 4.5. a., b., Başakşehir konut alanından görüşler.....	69
Şekil 4.6. Sular vadisi rekreasyon alanından bir görünüm.....	70
Şekil 4.7. Park alanı yakınında oturma ve dinlenme alanı.....	71
Şekil 4.8. Başakşehir Sular Vadisinde bulunan bir pergola örneği	71
Şekil 4.9. Başakşehir Devlet Hastanesi.....	74
Şekil 4.10. Başakşehir’de basketbol alanı	75
Şekil 4.11. Spor tesisi.....	75

Şekil 4.12. Kağıthane ilçe haritası.....	78
Şekil 4.13. Kağıthane 6913 ada Sosyal Konutları ve tasfiyesi	
yapılmış alanlar	81
Şekil 4.14. Kağıthane 6940 ada Sosyal Konutları.....	81
Şekil 4.15. Kağıthane Sosyal Konut çevresindeki spor alanı.....	84
Şekil 4.16. Kağıthane Sosyal Konut yakınında bulunan donatılar.....	84
Şekil 4.17. Başakşehir kent merkezi tasarım projesi yarışma alanı.....	123
Şekil 4.18. Sular Vadisi girişi.....	124

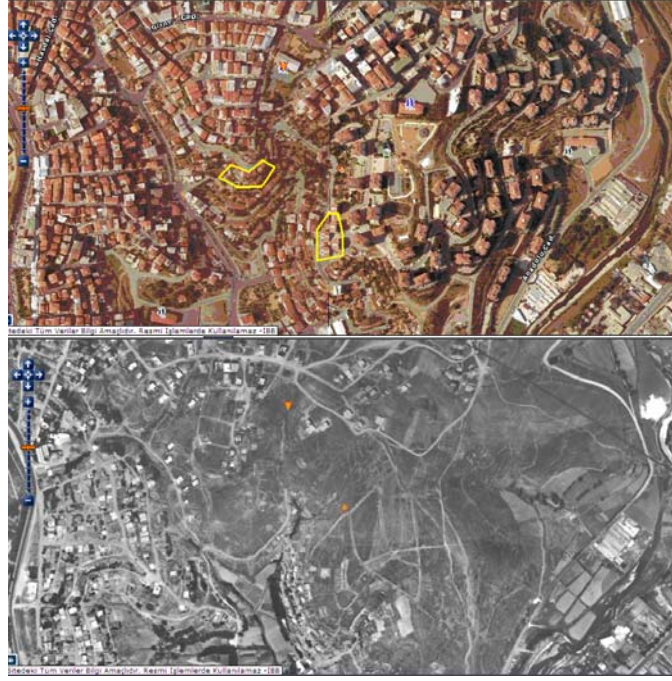
KISALTMALAR DİZİNİ

- DİE Devlet İstatistik Enstitüsü, 2005 yılında Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) adını almıştır
- DPT Devlet Planlama Teşkilatı (1962)
- KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret AŞ. (1994), (1987 yılında İmar Weidleplan adıyla kurulmuştur)
- UNCHS Birleşmiş Milletler Beşeri Yerleşmeleri Merkezi (United Nations Centre for Human Settlement)
- PTT Posta, telefon, telgraf Genel Müdürlüğü
- SSCB Sosyalist Sovyetler Cumhuriyetler Birliği
- SSK Sosyal Sigortalar Kurumu

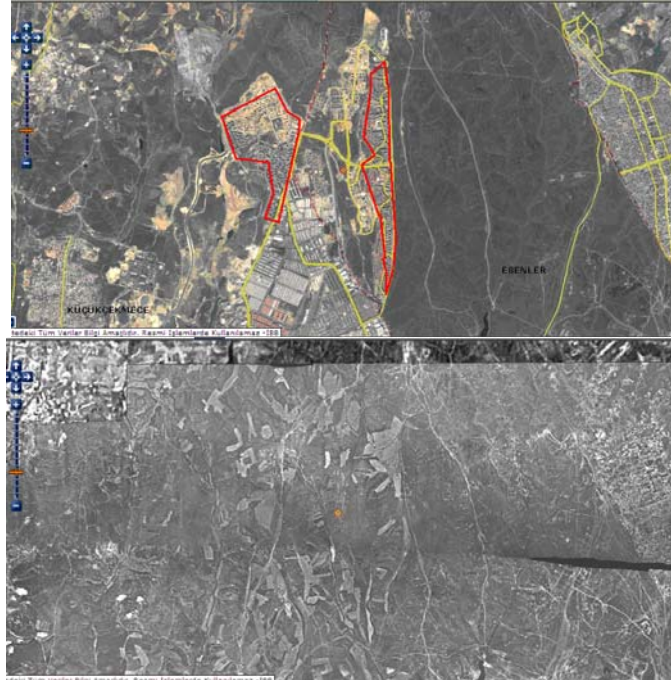
1. GİRİŞ

Sanayi devrimiyle birlikte ekonomik, teknik ve sosyal alanlarda yaşanan gelişmeler değişimleri de beraberinde getirmiştir. Nüfus hareketleri hızlanmış, kırsal alanlardan kentsel alanlara doğru başlayan göçler, kentsel mekân yapısında farklılıklar ortaya çıkarmaya başlamıştır. Var olan kentler giderek büyümüş gelişmiş, yeni kentler oluşmuştur. Çevrede yaşanan bu değişimler doğrudan ve dolaylı olarak insanı da etkilemiş, fiziksel, sosyal, psikolojik yönden yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Nüfusun hızla arttığı kentlerimizde konut, beslenme, sağlık gibi en önemli gereksinimlerden biri haline gelmiştir. Son yıllarda artan nüfus artışı, sanayileşme ve kırdan kente göç hareketleri hızlı bir kentleşme yaşanmasına neden olmuştur. İnsan yoğunluğunun artması yapısal yoğunluğu da arttırmıştır. Yaşanan konut sorununa kendi olanaklarıyla, uygunsuz koşullarda, düşük maliyetli ve kalitesiz olarak üretilen gecekondularla çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Yasal olmayan bu yapılaşma şekli konut sorununa çözüm olmaktan çok, sorunun daha fazla büyümesine, plansız yapılanmanın oluşmasına, teknik alt ve üst yapıların bulunmadığı, sosyal donatıların eksik ya da yoksun olduğu, düzensiz çevrelerin oluşmasına neden olmuştur. Şekil 1.1 ve şekil 1.2’de verilen 1982 ve 2002 yıllarına ait hava fotoğraflarında yapılaşma yoğunluğunun artışı görülmektedir.



Şekil 1.1. Kağıthane 2005 ve 1982 yıllarına ait hava fotoğrafları (Anonim 2008 a)



Şekil 1.2. Başakşehir 2005 ve 1982 yıllarına ait hava fotoğrafları (Anonim 2008 a)

Büyükgöz (1990)'e göre “ailelerin konut gereksinimlerini karşılamak için devletlerce belirlenen önceliklere göre alınması gereken yasal ve eylemsel önlemlere konut politikası denilmektedir” (Yeğin 1993). Konut politikasının geçirdiği dönemler çizelge 1.1.'de özetlenmiştir.

Çizelge 1.1.Toplu konut politikalarının geçirdiği dönemler

Erken Dönem 1930-1950	Genellikle Ankara'da çeşitli düzeydeki memur konutları yapımı ve yeni başkentin konut sorununa çözüm arama çalışmaları yapılmıştır. Ankara Bahçelievler kooperatifi 150 birimlik toplu konut girişimi gerçekleştirilmiştir (1934). 1930 yılında 1580 sayılı Belediyeler Kanunu 1948 yılında 5218 sayılı (gecekonusunu ıslah edecek olanlara konutlarının meşrulaştırılması) 1949 yılında 5431 (ruhsatsız yapıların yıktırılması) 2290 (Belediye yapı ve yollar kanunu) - 1948 yılında 5228 sayılı kanunla (Belediyelere arsa üretme görevi verilmiş, Belediyeler konut üretiminde etkin, Emlak ve Eytam Bankası (Emlak Kredi Bankası)kurulmuştur.
Kentleşme Dönemi 1950-1963	Kentleşme süreci içinde artan nüfus yoğunluğunun konut talebini karşılamaya yönelik konut üremleri gerçekleştirilmiştir. Konut kredileri verilmeye başlanmıştır. SSK (Sosyal Sigortalar Kurumu)kurulmuş ve işçilerce kurulacak konut kooperatiflerine ipotek kredisi verilmeye başlanmıştır. - Konut kooperatifçiliği artmıştır.
Planlı Dönem 1963-1984 1984 ve sonrası	DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) kurulmuştur. 1966 yılında ilk kez gecekondu ifadesi kullanılmıştır. 775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulamaları Arsa ofisi kurulmuştur (1969). Yeni yerleşme alanları politikaları belirlenmiştir (1979) Memurlara konut edinme fonu getirilmiştir (1979) Bankalar yasasında değişiklik yapılmıştır (1979) Milli konut politikalarının uygulanmasına dair esaslar belirlenmiştir (1980) Toplu konut yasası dönemi (toplu konut alanında geniş kapsamlı yasal düzenlemeler getirilmiştir,1981) 487 1. Toplu Konut Kanunu kaldırılmış, 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası getirilmiştir. Toplu konut ve kamu ortaklığı fonu (konut kredisi veren kuruluşlar bir bünyede toplanmış, yeni düzenlemeler yapılmıştır 1984) - Toplu konut yasa yönetmeliği ve toplu konut ve kentsel çevre üretimine ilişkin yönetmelik (1990-1994 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı)

Keleş (1981)'e göre; 1981 yılına kadar yapılan uygulamalara bakıldığında, toplu konut üretimine gerçek bir destek sağlanamadığı, toplu konut firmalarının ürettikleri konutların da daha çok orta ve üst gelir gruplarına yönelik olduğu görülmektedir (Çağlar 1998).

Konut sorunu çözümünde uygulanacak politikaların başarılı olabilmesi için ekonomik, sosyal ve siyasal düzende uygulanabilir ve belirlenen amaca ulaşmayı gerçekleştirebilecek nitelikte olması gerekmektedir (Yeğın 1993).

Hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme ve ekonomideki gelişmeler, kısıtlı yaşam kaynakları üzerinde ağır bir etkiye neden olurken, özellikle çevre, sağlık, eğitim, altyapı ve güvenlik gibi temel alanlarda sorunların artmasında etkili olmaktadır. Kırsal alandan kentlere dönük göçler, bölgesel dengelerin ve sosyo-ekonomik yapıların bozulması, kent dokularının zarar görmesi, çarpık altyapı sistemlerinin oluşması, doğal kaynakların hızlı tüketimi ve çevrenin tahribatı gibi birçok olumsuz gelişme, günümüz Türkiye'sini çözümü zor ve karmaşık bir yaşam ortamına sürüklemektedir (Anonim 2001 a).

Çarpık kentleşmeyi engellemek amacıyla çeşitli yıllarda çıkarılan yasalar da kaçak yapılaşmanın önüne geçmekte yeterli olmamıştır. Ekonomik yetersizlik, sosyal duyarsızlık ve çıkarılan aflar konut sorununu giderek arttırmıştır. Özellikle İstanbul artan nüfusa bağlı olarak, konut sorunun yaşandığı en önemli kentimiz olarak dikkat çekmektedir. İstanbul'un sahip olduğu doğal güzellikler,

tarihi değerler göz önüne alındığında düzensiz yapılaşma ve beraberinde getirdiği fiziksel ve sosyal sorunlar daha da önem kazanmaktadır.

İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu (1995)'unda bildirildiğine göre; İstanbul'un bu kadar hızlı nüfus artışına sahip olması, kente yönelik i glerin fazlalığındandır. İstanbul'un ülke ve bölge ulaşım ağlarının kesişme noktasında bulunması, tüm bölgelerle direkt ulaşımının sağlanması, çeşitli iş olanaklarına sahip olması, altyapı ve sosyal donatı alanlarının diğer bölgelere göre yüksek oranda yer alması ge neden olmaktadır. Ayrıca son dönemlerde gelişen rant avcılığı, g nedenleri içinde en büyük pay sahibi olma yolunda hızla yükselmektedir. Çizelge 1.2'de TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) genel nüfus sayım verilerine göre, ilçelere göre İstanbul kent nüfusu artışları görülmektedir.

İhtiyaçların karşılanması ve artan taleplerin yerine getirilmesi için yapılan çalışmalar yeni kavramlar ve yeni meknlarla tanışmamızı sağlamıştır. Önceleri yalnızca barınma ihtiyacının karşılanması olarak bakılan konut kavramı, zamanla çeşitli ihtiyaçların karşılanabileceği yaşam birimlerine dönüşmüştür. Çok kısa bir zaman içinde doğa, insan, mekân da hızlı bir değişim göstermiş, değişen ihtiyaç ve artan talepler doğrultusunda konut kavramı farklı anlamlar kazanmıştır. Gecekondu, apartman, kooperatif, site yaşam alanları en sonunda çok kapsamlı ve birçok sosyal-rekreasyonel aktivitelerin yapılabileceği çeşitli beğenilere hizmet veren toplu konut kavramına ulaşılmıştır. Toplu konutlar içinde yer alan sosyal donatılar, peyzaj elemanları, kültürel tesisler, ticaret alanlarıyla her türlü ihtiyaa

yanıt verilebilen yaşam merkezleri olarak planlanmaya ve tasarlanmaya başlanılmıştır.

Çizelge 1. 2. İlçelere göre İstanbul kent nüfusu (Anonim 2008 b)

	1970	1975	1980	1985	1990	2000	2007
İLÇELER	nüfus	nüfus	nüfus	nüfus	nüfus	nüfus	nüfus
ADALAR	17600	13171	18232	14785	194413	17760	10460
AVCILAR	11203	165,34	33546	60565	126493	233749	322596
BAĞCILAR	9688	36875	95176	170818	304478	556519	719267
B.EVLER	57159	102735	171040	228593	340419	478623	571711
BAKIRKÖY	112312	150942	165319	183286	215494	208398	214821
B.PAŞA	124085	157367	168756	194723	212570	246006	272196
BEŞİKTAŞ	136105	174931	188117	204911	192210	190813	191513
BEYKOZ	76385	92767	114812	136063	163786	172291	241833
BEYOĞLU	225850	230532	223360	245999	229000	231900	247256
EMİNÖNÜ	136997	122885	933324	93383	83444	55635	32557
ESENLER	33025	64471	113653	161184	254776	380709	517235
EYÜP	114746	139851	162244	182464	211986	235116	325532
FATİH	417662	504127	474578	497459	462464	403508	422941
G.O.PAŞA	125667	160949	219026	289841	393667	658756	1013048
GÜNGÖREN	40160	73593	108440	151991	213109	272950	318545
KADIKÖY	241593	362578	468217	577863	648282	663299	744670
KAĞITHANE	145427	207448	222977	257884	269042	345239	418229
KARTAL	64028	105202	144185	188686	357276	337390	541209
K.ÇEKMECE	77762	123649	192642	255516	352926	5935203	785392
MALTEPE	48360	98160	142380	199930	254256	355384	415117
PENDİK	44496	68067	100603	149921	236446	384668	520486
SARIYER	67902	85262	117659	147503	171872	219032	276407
ŞİLİ	220194	233124	244708	268642	250478	270674	314684
TUZLA	11938	15676	266671	34603	59500	107883	165239
ÜMRANİYE	27740	51938	105045	166887	301257	440859	897260
ÜSKÜDAR	143527	202950	261141	329298	395623	495118	582666
Z.BURNU	117905	123548	124543	147849	165679	247669	288743
B.ÇEKMECE	14658	21062	35903	58365	142910	35860	688774
ÇATALCA	54865	50397	53154	59015	64241	15779	89158
SİLİVRİ	37443	10106	53032	55625	77599	44530	125364
ŞİLE	19427	18648	20424	19310	25372	10262	25169
İSTANBUL TOPLAM	2975909	3803011	5742907	5732962	7371068	14251582	12300078

Son yıllarda yapılan uygulamaların çoğunlukla planlama ve tasarım yönünden toplu yaşama uygun, sosyal ve kültürel yaşama olanak veren, boş zamanların değerlendirilebileceği, eğlence ve dinlenme mekânlarını içinde barındıran açık alanlara sahip olduğu görülmektedir. Konutun sahip olduğu dış

mekân özellikleri konutun değerini, kullanıcıların tercih ve memnuniyetini etkilemektedir.

Bu çalışmada amaç; İstanbul kentinde gelişen konut sektöründe planlama ve tasarım kriterlerinin değerlendirilerek, kullanıcı beklentilerini saptamak, farklı yapım amaçları ve değişik kullanıcı gruplarına hitap etmeleri bakımından Başakşehir Toplu Konut alanında ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yapılan Kağıthane'deki Sosyal Konutlardan seçilen örnek alanlar üzerinde, toplu konut planlama ve tasarım kriterlerinin değerlendirilmesidir. Ayrıca kullanıcı tercih, memnuniyet ve isteklerinin anketlerle belirlenmesi, bazı çözüm önerileri getirilmesidir.

Bu alanların seçilmesinde etkili faktörler :

Başakşehir Toplu Konutları'nda:

- Gelişmekte olan bir konut bölgesinde bulunan Başakşehir Toplu Konut alanının yakın çevresinde yapılmış olan diğer konutlar arasında tercih edilmesinde, planlama ve tasarımın etkili olup olmadığı,

- Kent merkezlerine uzak denilebilecek bu alanlarda yaşamlarını sürdürmek isteyenler için sadece ekonomik nedenler ya da diğer nedenlerin etkileri,

- İstanbul kent merkezlerinden uzakta planlanacak diğer toplu konut alanları için hangi planlama ve tasarım kriterlerinin etkili olacağı,

- Her kesim için uygun planlanmış olan Başakşehir Toplu Konut alanında farklı özellikteki (gelir, eğitim, kültür vb.) kullanıcılara ulaşılabilmesidir.

Kağıthane Sosyal Konutları'nın örnek alan olarak seçilmesinde etkili faktörler :

- İstanbul kent merkezine yakın olması,
- Alana ulaşılabilirliğin kolay olması,
- Alt gelir grubuna yönelik çalışma alanlarından olmasıdır.

Ayrıca yapılan araştırmalar sırasında her iki konut alanı ile ilgili yapılmış çalışmaya rastlanmamıştır. Örnek alanların çalışmalara konu olmaması da yer seçiminde etkili rol oynamıştır.

Tez çalışması sırasında ortaya çıkan sorunlar aşağıda verilmiştir:

- Araştırma yapıldığında 5 etaptan oluşan Başakşehir ile ilgili sadece IV. ve V. Etap planlarına ve uygulama föylerine ulaşılabilmiş, imar planlarında da çok sayıda plan tadilatları yapıldığı saptanmıştır.

- Çalışma alanında bulunan konutlarda yaşayan kişi sayısı tam olarak bilinmemektedir. Anket sayıları ilçe nüfus bilgilerinden yararlanılarak belirlenmiştir.

- Anketlerde katılımcılardan bazı sıralamalar yapmaları istenmiştir. Ancak istenen sıralamaların büyük çoğunlukta yapılmamış olması sebebiyle sıralamalar değerlendirme dışında tutulmuştur. Ayrıca elde edilen bilgilerle, anket değerlendirilmesi sonucu elde edilen bazı veriler birbirleriyle örtüşmemiştir. Bu nedenle bazı yanıtlar değerlendirilmeye alınmamıştır.

- Alanlarda anket çalışması ve fotoğraf çekimleri sırasında özellikle Kağıthane bölgesinde tepkilerin olması zorluk yaşanmasına sebep olmuş, istenilen sayı ve açılarda görüntü elde edilememiştir. Başakşehir toplu konut alanında yapılan fotoğraf çekimleri sırasında güvenlik görevlisinin uyarısıyla karşılaşmıştır.

- Araştırmada üst gelir grubuna ait bir konut alanında anket ve inceleme yapılması istenmiş ancak bu durum site yönetimlerinin izin vermemesi nedeniyle gerçekleştirilememiştir.

2. KURAMSAL TEMELLER

2. 1. Kentleşme Olgusu

Kent sayısının artması, nüfusun kentsel alanlarda yoğunlaşması, işbölümü ve uzmanlaşmanın olması, teknolojik, ekonomik, sosyal değişme ve gelişmelerin yaşanması toplum yapısını değiştirmesi ve sürekli etkilemesidir (Öztürk 1991).

Kentleşme, toplumun sosyal ve ekonomik yapısından kaynaklanan, toplumsal yapı ve gelişmelerin önemli göstergelerindedir. Çok yönlü ve karmaşık bir olaydır. Sosyal ve ekonomik değişim süreci olarak da ifade edilebilir (Karakaş 1990).

Bayhan (1978)'ın bildirdiğine göre; kentleşme olgusu, kentin yayılması ve genişlemesi, büyük ve çok katlı yapılar ve geniş yollar yapılması, kentin büyüme sürecindeki sosyal ve ekonomik değişimlerin etkisi ile, alt yapılar ve diğer donatımların teknik aşama ve endüstrileşmenin yardımı ile yoğun biçimde organizasyonudur. Kentliler organize edilememiş, kentsel alanlar içinde yaşamlarını sürdürmekte, zamanla kazanılan alışkanlıkla uygarca yaşam biçimi ve sağlıklı, donatılmış bir kente özlemlerini de yitirmektedirler (Uçaner 1986).

2.2. Kentleşme Süreci ve Karşılaşılan Sorunlar

Kentleşme süreci sanayi yatırımlarına bağlı olarak gelişme göstermiştir. Nüfus, en fazla sanayi yatırımlarının bulunduğu bölgelerde yoğunlaşmış, sanayi yatırımları da dengeli olarak dağılmadığından belirli kentsel alanlarda toplanmıştır. Sanayi alanları ile kentsel alanlar iç içe girmiş, göç sonucu nüfus belirli kentsel alanlar da yoğunlaşmış, buralarda nüfus yığılması yaşanırken, diğer bölgelerde nüfus kaybı olmuştur (Öztürk 1991).

Ülkemizde kentleşme, ekonomik ve toplumsal yapıyı biçimlendirmede en etkili öğelerden biridir. Türkiye'deki kentleşme hareketlerinin en önemli özelliği hızlı olması ve kentleşme hareketi sonucunda bütün kentlerin aynı ölçüde büyümemesi, büyük kentlerin diğerlerine oranla daha hızlı büyümeleridir. Kentleşme farklı bölgelerde farklı hızlarda gerçekleşmiştir (Yeğin 1993).

Gelişmiş Avrupa ve Amerika ülkeleri için kentleşme o kadar hızlı yaşanmıştır ki, şehircilik bilgileri önceleri bilinmeyen bu olayı zararsız ya da az zararlı atlatılmak için yetersiz kalmış, bilim, kentleşmenin hızına ayak uyduramamış, kentlerin çoğu düzeltilmeleri olanaksız duruma gelmişlerdir (Uçaner 1986).

Kentleşme süreci, kontrollü bir gelişme sağlanamaz ise, bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ülkemizde karşılaşılan en önemli sorun; bölgeler arası refah düzeyindeki farklılıklardır (Öztürk 1991).

Kentleşme sürecinde karşılaşılan sorunlar aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir (Öztürk, 1991):

- a. Sanayi sektöründe kişi başına düşen milli gelirin, tarım sektöründen fazla olması, sanayi yatırımlarının belirli bölgelerde yoğunlaşması,
- b. Kentleşmenin sanayileşmeden daha hızlı olması, kente yeni gelen işgücünü tam olarak istihdam edilememesi,
- c. Kentsel bölgelerin özel sektör yatırımlarından en büyük payı almaları,
- d. Kentlere özgü yaşama kültürünün, belirli bir düzeyin altına düşmesi,
- e. Nüfusun belirli kentsel alanlarda yoğunlaşması sonucunda mevcut altyapı ve sosyal hizmetlerin yetersiz kalması,
- f. Kentlerde konut sıkıntısının başlaması sonucu kira, arsa ve inşaat malzemeleri fiyatlarının artmasıyla, ucuz niteliksiz yapılaşmanın hızlanması ile gecekondü yapımlarına başlanması gibi eğilimler, sorunların iyice artmasına neden olmuştur (Öztürk 1991).

Kentli nüfusun hızla artması çeşitli kentsel sorunları da beraberinde getirmiştir. Ekolojik, sosyolojik, psikolojik ve ekonomik alanlarda ortaya çıkan sorunlar arasında en önemli sorunlardan biri de yaşam alanımızı oluşturan konut sorunu olarak ortaya çıkmıştır.

2.3. Konut Kavramı

Konut, birey ve aile için temel gereksinimlerden biri olan barınak, toplum için ekonomik ve mekânsal içeriği olan bir olgudur (Yeğin 1993).

Konutun barınma ihtiyacı yanında, insanca yaşanabilir koşullarda olması gerekmektedir. İnsan yaşamının büyük bir bölümünü geçirdiği bu yerde rahat bir ortamda olması, insanın en doğal hakkıdır, ayrıca rahat bir yaşam ortamında, üretimin arttığı, bilimsel çevrelerce saptanmıştır (Karakaş 1990).

Konutun fiziksel bir mekân olarak değil; yaşama çevresi, teknik ve sosyal yapıları ile bütün olarak algılanması gerekmektedir. Yeterli altyapı tesislerine sahip olması koruyucu sağlık hizmetlerinin de temelini oluşturmaktadır (Yeğin 1993).

2.3.1. Konut sorunu

Türkiye’de nüfus artışı, kentleşme, doğal afetler, yenilenmeden doğan gereksinimler konut sorununu oluşturan sebeplerdendir (Yeğin 1993), kırsal alandan kentsel alanlara göç, enflasyon, fiyatların sürekli artması, nüfusun sosyo-ekonomik düzeni ve nüfus hareketleri de konut sorunun oluşmasında etkili olmuştur (Karakaş 1990).

İstanbul’a gelen nüfus, önce merkez çevresinde yerleşmiş sonra yerleşim dışına doğru gelişme göstermiştir. Gelir durumu kısıtlı olan nüfusun kendi konutunu

yapmaya başlaması sağlıksız konutların oluşmasına ve konut sorununun farklı boyutlara taşınmasına sebep olmuştur (Yeğin 1993).

Köyden kente göçenler zamanla kentlileşmektedirler. Kentlileşen insan ekonomik ve sosyal olmak üzere iki yönden değişim göstermektedir. Ekonomik kentlileşme; kişinin geçimini tamamen kentte ya da kente özgü işlerle sağlaması, sosyal bakımdan kentleşme, kır kökenli insanın değişik konularda kentlere özgü davranış biçimlerini, sosyal değer yargılarını benimsemesi olarak gerçekleşmektedir (Kartal 1992).

Konut, en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçütlerine uygun, iş yerine, kolayca erişilebilir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, ulaştırma, alışveriş, kültür ve eğlence olanaklarına sahip, altyapı ölçütlerine uygun, oturma birimidir. Konut insanların içinde yaşadığı, zamanının önemli bir dilimini geçirdiği fiziksel çevreyi oluşturan bir yapıdır. Konut sorunu, devletin güvenlik, sağlık ve toplumsal ihtiyaç gerekçesiyle kamu sorunu olarak ele alması gereken bir sorun durumuna gelmiştir (Geray 1983).

Yetersiz, sağlık koşullarına uygun olmayan mekânlarda yaşam sürdüren insanlar bulunmaktadır, bunun sonucunda; sağlıksız bir nesil, çevre kirliliği, çevre düzensizliği, altyapı ve donatım yetersizliği gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır (Karakaş 1990).

Dünya, konut sorununa çözüm bulmak için arayışlar içindedir. Birleşmiş Milletler, 1987 yılında hazırladığı programlarla evi olmayanlara, yetersiz, sağlıklı konut çevrelerinde yaşayanlara ucuz konut üretimi ve yaşadıkları çevrelerin iyileştirilmesini planlamıştır (Karakaş 1990).

Birleşmiş Milletler Beşeri Yerleşmeleri Merkezi (United Nations Centre for Human Settlement; UNCHS) yetkililerinin açıklamalarına göre; Dünya nüfusunun $\frac{1}{4}$ 'ü uygun bir barınağa sahip olmadan, sağlıklı koşullar altında yaşamakta olduğu, yaklaşık 100 milyon insanın hiç bir barınağa sahip olmadığı, yaklaşık 1 milyar insan ise; sağlıklı ve yetersiz barınaklarda yaşamakta olduğu, birçok gecekondulu yerleşim bölgesinde binlerce insanın uygun kanalizasyon sistemlerine sahip bulunmadığı bilinmektedir (Karakaş 1990).

Gelişmiş ülkelere bakıldığında; yapıların yaklaşık % 96'sı az katlı tek ev olarak yapılmış olan Amerika Birleşik Devletleri ve konutlarının çoğunluğu tek ve bir iki evden oluşan Japonya hariç, Avrupa ülkelerinin çoğu konut sorununa çok katlı yapılarla ve toplu sosyal konut ile çözüm bulmuşlardır (Anonim 2001a).

Doğu Bloğu ülkeleri ve SSCB (Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği) konut olayını büyük oranda çok katlı, tam ya da yarı prefabrike toplu konut sistemleriyle çözüm bulmaya çalışmışlardır. Batı Avrupa'da İngiltere, Fransa, Federal Almanya, İtalya ve kısmen İspanya genelde 4-5 veya çok katlı betonarme veya yarı prefabrike yapılar üretmiş ve gelişmiş teknoloji ve ekonomileriyle başarı

kazanmış, özellikle Almanya'da kar gütmeyen konut yapım şirketleri ve konut tasarruf bankaları ile artan nüfusa barınak sağlanmıştır (Anonim 2001a).

Türkiye'de ise kentsel konut ihtiyacı 1980'li yıllara kadar bireysel ve küçük ölçekli girişimlerle karşılanmış, 1980 yılı sonrasında, toplu konut yasaları ve yeni finans kurumları aracılığıyla toplu konut üretimleri başlatılmıştır (Yeğin 1993).

2.3.2. Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler

Pamir (1982)'e göre, toplu konut; sosyal-coğrafik mekânda; ekonomik, sosyal, kültürel ve sosyal psikolojik nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkilerini yeni uyumlu bir kentsel düzeyde birlikte sürdürmek isteyen, değişik gereksinimleri dikkate alarak oluşturan sosyal mekânın fiziki ve fiziki olmayan bileşkeleriyle düzenlenen toplu yaşam alanlarıdır (Uçaner 1986).

Kentleşmeyle artan konut talebinin karşılanması amacıyla tek parsele tek konut inşa edilmesinin yeterli olmadığı anlaşılınca gecekondular kavramı ortaya çıkmış, arsa spekülasyonlarının artmasıyla tek konut yerine çok konut inşa edilmesi yoluna gidilmiştir (Haksal 1995).

Altıntaş (1990)'a göre; toplu konut yapılmasının amacı çok sayıda ailenin barınma ihtiyacını karşılamasıdır. Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler; sosyal nedenler, ekonomik nedenler ve planlama nedenleri olarak 3 başlıkta toplanabilmektedir (Bekdemir 2003).

Sosyal Nedenler: Toplumun dayanışma duygularını güçlendirme, insanları kaynaştırma, bütünleştirebilmesidir (Bekdemir 2003),

Ekonomik Nedenler: Arsa maliyetinden tasarruf edilmesi, kooperatifler yolu ile üretilen toplu konutların ödeme koşullarının ve kredilerden faydalanılması (Bekdemir, 2003), yapıda endüstrileşme ile maliyetin azalmasıdır (Kurt 1999).

Planlama Nedenleri: Toplu konut alanlarının yeterli ticari, sosyal, kültürel, idari, sağlık, eğitim ve rekreasyonel alanlar gibi donatıların bir arada bulundurulması toplu konutun tercih edilme nedeni olmaktadır (Bekdemir 2003).

2.4. Gecekondu Kaçak Yapılaşma ve Kentsel Dönüşüm

Gecekondu, kentsel çevrelerde, bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak kamu arazileri üzerinde yapılan, genellikle plansız, sağlık koşullarına uygun olmayan, dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak olarak tanımlanabilmektedir (Karakaş 1990).

Gecekondu kanunu kapsamında gecekondu; “İmar ve Yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak tanımlanmaktadır (Anonim, 2000).

Konut ihtiyacını karşılayacak yeterli arsa ve konut olmaması, düşük ücretli işlerde çalışan ve niteliksiz işgücüne sahip kitlenin barınma sorununu ucuz

yoldan çözüm bulması da gecekondular olarak tanımlanmıştır (Peynircioğlu ve Üstünişik 1994).

Gecekondulaşmanın en önemli nedenlerinden biri kırsal kesimlerden kentlere yaşanan göçtür. Ülke yatırımlarının büyük bir bölümünün büyük şehirlere yapılması, istihdamın artmasına neden olmaktadır. Geçmiş dönemlerde çıkartılan gecekondular af yasaları ile gecekondulaşma adeta teşvik edilmiştir (Anonim 1998).

Türkiye’de ilk kez 1948 yılında gecekondular olgusu dikkati çekerken, aynı yıl gecekondular yapımını yasaklayan 5218 sayılı yasa çıkarılmıştır. O dönemde 30.000 kadar gecekonduların yapılmış olduğu sanılmaktadır. Bu sayı 1953’de 50.000’e, 1960 yılında 240.000’e, 1970 yılında 500.000’e ve 1972 yılında 700.000’e yükselmiştir. Bu aralarda çıkarılan yasaların (5228, 5431, 6188, 7367, 327, 775, 1990 sayılı yasalar) hiçbiri işe yaramamış, gecekondulaşma süregelmiştir (Karakaş 1990). Toplu Konutla ilgili çıkarılan yasalar Ek A’da verilmiştir.

Türkiye genelinde gecekondular sayısında, 12 yılda % 190’lık ve yılda ortalama % 16’lık bir artış görülmektedir (Anonim 2000).

1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondular yasası ve bu yasayla oluşturulan Gecekondular önleme bölgeleri, ülkemizdeki alt gelir grubunun konut sorununu çözmek amacıyla oluşturulmuş olmasına karşın zaman içinde bu yasanın amacına ulaşamadığı anlaşılmıştır. Abalı ve Önder (1991)’in sundukları “New Settlements of İstanbul Emerging on The Squatter Reclamation Areas” isimli

bildiride alt gelir grubunun konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla oluşturulan 775 sayılı yasanın sosyal, toplumsal ve ekonomik kriterleri irdeleyemediği için amacına ulaşamadığı belirtilmiştir (Öztürk 2005).

Gecekondulaşma sorunu İstanbul'u olumsuz bir şekilde etkilemektedir. Gecekondu ve kaçak yapılaşma nedeniyle su havzaları, yaşam kaynakları, tarihi doku tehdit altında olan İstanbul'un, altyapı, sağlık ve eğitim sorunları da bulunmaktadır. Gecekondulaşma sorunu kentin çarpık ve sağlıksız büyümesine yol açmakta, bu tür konutların yoğun olduğu yerlere belediye hizmetlerinin götürülmesini de zorlaştırmaktadır. Ayrıca heyelan bölgelerine ve dere yataklarına inşa edilen konutlar can ve mal kaybına da neden olabilmektedir (Anonim, 2000).

Anonim (1995)'e göre, Çizelge 2.1'de 1990 yılına ait eski doku, düzenli, düzensiz, gecekondu ve toplu konut alan büyüklükleri ve oranları görülmektedir.

Çizelge 2.1. İstanbul genelinde konut alanlarında nüfus dağılımı (Anonim 1995)

	Alan	%	1990 Nüfusu	%	Konut Alanı	%	Brüt Yoğ.	Net Yoğ.
Eski Doku	1029.5	1,1	205.427	3,3	284.5	0,7	200	722
Düzenli	1184.19	11,8	2.099.915	34,00	5624.35	14,6	188	373
Düzensiz	19057.6	20,1	1.725.711	28,00	8620.75	22,3	90	200
Gecekondu	5.1760.03	54,6	1.667.323	27,00	19006.4	49,2	32	88
Toplu Konut	10588.39	11,2	431.202	7,00	5108.4	13,2	41	84
Toplam	94626.88	100	6.167.696	100,00	38644	100,00	65	160

Barınma sorununa çözüm olarak üretilen gecekondular zamanla kâr elde etmek amacıyla birkaç katlı apartman olarak yapıp satılmaya başlanmışlardır. Bazı gecekonduların sahipleri de zaman içinde, imkân buldukça gecekondularına kat çıkmışlardır (Anonim 2001 a).

İstanbul Valiliği'nce 1993 yılında yaptırılan bir araştırmada, İstanbul'daki gecekonduların yalnızca % 27'sinde sahiplerinin oturduğu, % 73'ünün ise kirada olduğu anlaşılmıştır. Bu durum diğer birçok kentimizde de farklı değildir (Ertürk 1995).

Gecekonduların bölgelerinde düzenli ve planlı oyun alanlarından, parklardan, spor tesislerinden söz etmek mümkün değildir. Bu bölgede yaşayan çocuklar ve gençler okul bahçelerinden kısmen yararlanmakta, spor, rekreasyon ve sosyal aktivite vb ihtiyaçlarını farklı bölgelerde ya da farklı şekillerde karşılamaktadırlar.

2.5. İnsan Çevre Etkileşimi, Kullanıcı İhtiyaç ve İstekleri

Çevre, onu kullanan insanlar ile bünyesinde bulunan elemanlar arasındaki ilişkiyi sağlayan ortamdır. Bireyler arasında psikolojik, sosyal ve kültürel alışverişler bu ortam içerisinde oluşmaktadır. Bu ilişkilerin sağlanmasında ev yaşantısı, okul ve eğitim çevresi, alışveriş ve çalışma ortamı, rekreasyon alanlarının varlığı, boş zamanları değerlendirme için sunulan olanaklar, doğa deneyimi, tedavi edici özelliği olması gibi çevrenin sahip olduğu fonksiyonlar önem kazanmaktadır (Kurt 1999).

İnsan ihtiyaçları aşağıdaki 7 madde de sıralanabilmektedir. Bunlar;

- a. Fizyolojik ihtiyaçlar (Barınma, yemek yeme, vb),
- b. Güvenlik ihtiyaçları (Güvenlik, yerleşik olma, bağılılık, korunma, korkmama, endişe etmeme, düzen, yasa ve sınırların ihtiyaı vb),
- c. Ait olma ve sevgi ihtiyaı (Konutu ve komşuluğı içine alan insanlarla sevgi ilişkileri vb),
- d. Saygınlık ihtiyaçları (Başarılı, yetenekli, becerikli, güçlü olma, güvenilirlik içinde serbest ve zgr olma, n, Őhret ve prestij sahibi olma, vb),
- e. Kendi kendine yetebilme ihtiyaı,
- f. ğrenme kapasiteleri,
- g. Estetik ihtiyaçlar (Düzen, simetri vb)'dir (Kurt 1999).

Ok (1985)'a göre; kullanıcı ihtiyaç ve isteklerinin belirlenmesi kullanıcıyla doğrudan ilişki kurarak ya da kurmadan olmaktadır. Kullanıcının istek ve ihtiyaçlarının belirlenmesinde konut tasarlanacak olan kullanıcının ihtiyaç ve istekleri belirlenmiş olan benzer kullanıcı gruplarından sağlanan veriler planlamalarda kullanılabilir (Der 2005).

Kullanıcı istek ve ihtiyaçlarını belirlemek için; alan çalışmaları, srveyler, laboratuvar çalışmaları, gözlem, dökümanlar, kayıt vb kullanılarak yapılabilmektedir. Kullanıcıların isteklerini saptamada sadece kullanıcılara sorma, yeterli olmamaktadır, kültür, coğrafya, zaman, teknoloji gibi deđiŐkenler de insan ihtiyaçları üzerinde etkili olmaktadır (Der 2005).

2.5.1. İlgili gruplarının katılımıyla yapılmış bazı toplu konut projeleri

Molenvliet – Papendrecht, Hollanda: Hollanda’da da, 1977 yılında, kullanıcılarla yapılan görüşmelerde karşılıklı soru yanıt şeklinde yapılan çalışmada, aile büyüklüğü, kültür ve özel isteklere göre planlarla farklılıklar ortaya çıkmıştır. Yapılan konuşmalarla kullanıcı ve mimar birlikte evin tüm detayları üzerinde çalışmışlardır. Yerleşim gerçekleşikten sonra yapılan memnuniyet ölçme anketinde, çoğunluğunun planlamadan memnun olduğu ve tasarım aşamasına katılmanın taşınmayı azalttığı belirlenmiştir (Der 2005).

Borough Camden, Londra: Konut büyüklüklerinin yapıdan bağımsız olarak oluşturulduğu bir sistem üzerine çalışılmıştır. Oda büyüklüğü ve sayıları istenildiği şekilde düzenlenebilmekte, böylece kullanıcının tasarıma katılması kolaylaştırılmakta ve konutun ailenin değişen ihtiyaçlarına uyum sağlayabilme yeteneği arttırılmaktadır. En önemli özelliği, uygulamada tasarımın ileri aşamalarında bile düzenlemeler yapılabilmesi ve konut üretim sürecinde kullanıcı rolünün öneminin anlaşılmasıdır. Yapılan toplantılarda, slaytlar, planlama formları ve tartışılmalar yapılmış, daha sonra tasarım rehberi verilerek, üç boyutlu maketler oluşturmaları istenmiştir. Karşılıklı konuşmalarla plan son halini almıştır (Der 2005).

İzmit Yeni Yerleşmeler Projesi: Ok (1985)'un belirttiği gibi, İzmit Belediyesi'nin, 1974 yılında başlattığı projenin, her aşamasında katılımın olması hedeflenmiştir. Kullanıcıların belirlenmediği dönemde, olası kullanıcılarla, gereksinimleri saptamak amacıyla ana planlar oluşturulmuş, anketler yapılarak, sohbetler düzenlenmiştir. Konut sahibi olmak isteyenler belirlendiğinde ön tasarım aşamasında gerçek kullanıcıların gereksinimleri, kullanıcıların isteklerinin mekânsal ve mali sonuçlarıyla ilgili bilgiler verilmiştir. Ortaya çıkan ön tasarımlar, kullanıcının kolayca anlayabileceği basit çizimler ve büyük ölçekli maketler yardımıyla, toplu görüşmelerle kullanıcılara tanıtılmıştır. Birlikte oturma tercihleri, sokak grubu oluşturulması, komşuluk ilişkileri ve yerleşme yaşamına ilişkin konular da ele alınmış, son aşamada, kullanıcıların isteklerine göre, ortak kullanımlar içeren, çoğu üç katlı müstakil girişli ve bahçeli projeler oluşturulmuştur. Katılımcı planlamaya engel olanın, halkın yoğun katılımı olması, katılımcıların ilgisizliği olmadığını ortaya koymuştur (Der 2005).

Edirne; Cumhuriyet Mahallesi Projesi: Bektaş (1977)'a göre; İzmit Yeni Yerleşimler Projesiyle aynı yıllarda, bir yapı kooperatifi tarafından Edirne'de yapılmış bir çalışmadır. Kullanıcıların, tasarım aşamasından önce ve tasarım aşamasında, maketler yardımıyla ve eleştirileri yoluyla katılmaları beklenmiştir (Der 2005).

Araştırma aşamasında, yörenin sosyo-ekonomik yapısına ilişkin veriler elde edilmiştir, anket çalışmalarında, hane halkı demografik yapısına, yaşam

biçimlerine, mevcut konutlarına ve konuttaki eylemlerine ilişkin veriler toplanmış, seçilen örneklerle çalışılmıştır. Konut tipleri, anket sonuçlarına göre ve yönetim kurulu isteklerine göre belirlenmiştir. Son aşamada, projenin tanıtılması amacıyla bir sergi ve tartışma düzenlenmiş, ancak eleştiri ve katılım düşük oranda olmuştur. Ok (1985)'a göre, katılanların büyük çoğunluğu önerileri olduğu gibi kabul etmiş diğerleri ise kapı, pencere değişiklikleri gibi konularda önerilerde bulunmuşlardır. Projenin istenen oranda başarılı olamamasının nedeni; toplu konuta ilişkin sorunlardan kaynaklanmaktadır. Örneğin; kullanıcı ihtiyaçlarının, 66 m²'nin yeterli olduğu belirlenmiş ancak, kredi düzeninden dolayı bütün kullanıcılar 100 m² konut istemişlerdir. Ayrıca konutların değer kazanması nedeniyle, inşaatların birinci katları çıktığında mal sahiplerinin % 30'u konutlarını satmış, dolayısıyla kullanıcılar da değişmiştir (Der 2005).

2.5.2. Konut çevre ilişkileri ve konut kalitesi

Çubuk ve ark.(1977)'nin bildirdiğine göre; çevre, kişiyi etkileyen dış durum ve koşulların toplamıdır. Kişi çevre denen ortamda devamlı alışveriş içindedir (Kurt 1999).

Konutu, tek bir yapı olarak düşünmek mümkün değildir. Çevresi, arsası, altyapısı, sosyal ilişkileri ile yalnızca fiziki bir barınak değil, insanların refahı, mutluluğu için gerekli tüm sosyal tesisleri ve hizmetleri de kapsayan bir bütündür (Yeğin 1993).

Özsoy (1994)'a göre, konut ile içinde yaşayan insanlar arasındaki ilişkiler, karmaşık ve derindir. Bireysel ve toplumsal yönleri olduğu gibi, zamana bağlı olarak da önemli özellikler göstermektedir (Der 2005).

Konut ile insan arasındaki etkileşimi iki açıdan görmek olasıdır. Birincisi, kötü konut koşullarının ailenin ve bireylerin yaşamı ve mutluluğu üzerindeki zararlı etkisi, ikinci ise, yaşama ve mutluluğa ulaşma yönünden konutun yapabileceği olumlu etkidir. Kötü konut koşullarının insan sağlığı ve mutluluğu üzerindeki zararlı etkileri, batı ülkelerinde 19. yüzyılın sonlarından itibaren araştırma ve inceleme konusu olmaya başlamıştır (Yeğin 1993).

Aydınlı (1993)'ya göre; yaptıkları bir araştırmaya dayanarak, konut ve çevresinin sosyal, psikolojik ve kültürel açıdan kullanıcı gereksinmelerine uyumu konut kalitesinin önemli bir göstergesi olarak düşünülmektedir (Der 2005).

Bir alanın kalitesi hakkındaki yargıya ise; endüstrinin gelişmişliği, iş merkezi olup olmaması, alışveriş merkezine olan uzaklığı, fiziki veya sosyal homojenliğin sağlanması gibi faktörlerin değerlendirilmesi ile varlabilmektedir. Çevresel değerlendirme, beklentilerden, değer yargılarından, kültürel normlardan ve önceki deneyimlerden etkilenmektedir (Kurt 1999).

Rapaport (1985)'a göre konut dış mekânları çevresel kalite bileşenleri Çizelge 2.2' de özetlenmiştir:

Çizelge 2.2. Çevresel kalite bileşenleri (Kurt 1999)

Plancının ve tasarımcının denetleyemediği bileşenler (İklim, topoğrafya ve diğer nitelikler)	Plancının denetleyebildiği ve tasarımcının denetleyemediği bileşenler	Tasarımcının denetleyebildiği bileşenler
a- Kirlilik düzeyi b- Kentsel servisler c- Suç oranları d- Güvenlik e- Temizlik ve bakım f- Vergiler	a- Bölgenin statüsü b- Algılanan yoğunluk c- Toplumsal faktörler d- Homojenlik-heterojenlik e- Konut sahipliği	a- Kimlik b- Yoğunluk c- Görünüm d- Genel imaj e- Peyzaj f - Konut tipi,biçimi,detayları g- Konut dışı kullanımlar h- Mahremiyet

Kullanıcılar kaliteden çok konut büyüklüğüne özendirilmiştir. Hane halkı ortalaması küçülürken, ortalama konut alanı büyümüştür. Kullanıcı kalite beklentisi gelişmemiştir. İhtiyacından büyük fakat kalitesi sınırlı konutlarda, yüksek giderlerine katlanarak yaşamını sürdüren bir ortalama kullanıcı tipi ortaya çıkmıştır (Anonim 2001 a).

Genç (1994)'e göre; 1950'li yılların sonunda konuya sadece ticarî yönden yaklaşan girişimcilerin gerçekleştirdikleri toplu konut alanlarında, maddî kaygılar nedeniyle, mümkün olduğunca fazla kat, büyük metrekare alanlar ve ucuza mal edip pahalıya satma düşüncesi gelişmiştir. Bu nedenle; kullanıcıların, sadece fiziksel gereksinimleri karşılanmıştır (Çağlar 1998).

2.5.2.1. Türkiye’de toplu konutlarda çevresel kalite

Özsoy (1993)’a göre; konutta kaliteyi artırma arayışları tasarım sürecinde önemli bir amaçtır. Kalite kavramı koşullara ve kişilere bağlı olarak tanımlanabilmektedir. Kalite nesnel, ölçülebilir standartlar ile tanımlanabilirken, öznel değerlere göre de tanımlanabilmektedir. Çevre kalitesi; fiziki konfor, güvenlik gibi ölçütlerin ötesinde çevrenin taşıdığı psikolojik ve sosyo-kültürel anlamla ölçülmektedir. Bu açıdan tasarım, kullanıcıların özel ihtiyaçlarının ve kimliklerinin ifade edilmesine, yansıtılmasına olanak tanınmalıdır (Der 2005).

Gür (1995)’e göre; Türkiye’de toplu konut uygulamalarında çevresel kaliteye yeterince önem verilmemiştir. Bunun nedeni, uygulamaların denetimden uzak kalmasından kaynaklanmaktadır. Bu sorunlar aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir:

a. Ulaşım Sorunu: Arsa maliyetini düşük tutmak amacıyla, kent merkezlerinden uzak olarak yapılan toplu konut uygulamalarında, toplu taşıma ve merkeze ulaşım probleminin çözülmemesi,

b. Fonksiyonel Sorun: Yerleşim alanlarının sadece konut işlevi ile donatılamaması, kentsel olanaklardan yoksun kalması,

c. Konut Dış Mekânları Tasarım Sorunu: Yapıların çevresinde yol, otopark, yeşil alanlar, altyapı ve kentsel donatılar yapılmadan, sonradan yapılması ya da yetersiz olması,

d. Konut Tipolojisi Sorunu: Kooperatifler, tasarım ve arsa maliyetini düşürmek amacıyla tek tip konut üretilmesi, tipolojik çeşitlilik sağlayamaması, estetik, işçilik ve malzeme niteliklerinin denetimsizlikten dolayı yetersiz kalması,

e. Yapım Sistemi Nitelik Sorunu: İlk yatırım maliyetini düşürmek amacıyla, uluslararası standartların altında, kullanıcıyla bütünleşmeyen, iç ve dış mekânlar konfor şartlarının altında niteliksiz yerleşmeler ortaya çıkması,

f. İşletme Sorunu: Yapıların kullanım aşamasında, işletme sorunu çözülmediğinde ortak mekânlarının bakım ve onarımının ihmal edilmesi,

g. Barınma Sorunu: Orta, üst orta ve üst gelir gruplarının satın alma gücüne uygun üretimler gerçekleşmesi, düşük gelir gruplarının barınma sorunu çözümlenmemesi ve gecekondulaşmanın önlenememesi,

h. Araştırma Sorunu: Toplu konutlarda nitelik ile ilgili yeterli araştırmalar yapılmaması, yeterli düzeyde veriler ve standartlar düzenlenmemesidir (Kurt 1999).

Önal (1995)'a göre; kaliteli kentsel dış mekân oluşturmada gerekli unsurlar,

a. Rengin, dokunun malzemenin ve üst düzey teknik yapımın kombine edildiği, zevkle yaşanılabilir kentsel mekânlar ve görsel çekiciliği olan konutlar oluşturulması yolunda, mimarlar, tasarımcılar, kent plancıları, akademik çevreler, vb. tarafından teşvik edilmesi,

b. Mevcut binaların, dış mekânların ve yeşil alanların bakım ve

korunmasının teşvik edilmesi,

c. Kentsel mekânlar için kentsel tasarım planlarının yapılması, gerektiğinde koruma kriterlerinin belirlenmesi ve bunların yapılmasının sağlanması olarak sıralanabilmektedir (Kurt 1999).

Toplu konut çevrelerinin düzenlenmesi, diğer dış mekân düzenlemelerine göre farklı işlev ve etkilere sahiptirler. Uraz ve Ark. (1995)'a göre kentsel dış mekân ve toplu konut dış mekân düzenlemelerinde göz önüne alınması gerekli farklılıklar Çizelge 2.3'de belirtilmiştir (Bekdemir 2003).

Konut bölgeleri düzenlenmesinde arazinin doğal, topoğrafik durumu, yapısı, iklimsel özellikleri, nüfus özellikleri ve ekonomik etmenler rol oynamaktadırlar (Uçaner 1986).

2.6. Toplu Konut Alanlarında Planlama ve Tasarım İlkeleri

Alanının yerleşime uygun olup olmadığına karar verilmesi ile başlayan planlama; yerleşimin alan içinde konumlandırılmasından ve en küçük konut biriminin çevre düzenlemesine kadar geniş bir konuyu kapsamaktadır. Bu tür planlamalarda birinci aşama, çalışma alanının doğal ve kültürel özelliklerinin belirlenmesidir (Açıksöz 1993).

Çizelge 2.3. Kentsel dış mekânlar ve toplu konut dış mekânları arasındaki farklar

(Bekdemir 2003)

Kentsel Dış Mekânlar	Toplu konut Dış Mekânları
Farklı sosyal grupların kullanımı	Benzer sosyal yapıdan kullanıcılar
Kişiler arası iletişimin olmaması	Kişiler arası iletişim olasılığının yüksek olması
Benzer fonksiyonların bir arada olması	Farklı fonksiyonların bir araya gelmesi veya fonksiyonlar arası ayrışma olması
Güçlü mekân ve kuşatılmışlık etkisi	Mekân ve kuşatılmışlık etkisinin zayıf olması
Doğal çevre elemanlarının kullanımı sınırlı çevre binalarla ilişkili fonksiyonlar	Doğal çevre elemanlarının yoğun ve etkin kullanımı söz konusu
Kullanım sınırı görsel mekânın kendisi olabilir	Çevre binalardan bağımsız fonksiyonlar olması
Açık-kapalı mekânların kullanım sürekliliği	Kullanım sınırı mekân duvarlarından bağımsız olabilir
Hareketin ve kullanımın birlikteliği	Açık-kapalı mekânlar arasında görsel ilişki
Zorunlu planlı ve isteğe bağlı etkinliklerin aynı alanda yer alabilmesi	Hareketin ve kullanımın ayrılması
Zamana ve kullanıcılara bağlı olarak değişen çok amaçlı kullanım (böylece farklı gruplara açık olması)	Farklı etkinliklerin aynı alanda yer alması olasılığı zayıf, çoğu kez farklı alanlara yayılma eğiliminin olması
Özel ve kamu denetiminde olan mekânların ayrışması söz konusu değil, bireysel denetim olmaması	Genel kullanım ile özel kullanımın ayrışması ve dengesi, bireyin mahremiyeti ve gerektiğinde topluma katılması
Kentsel mekânların yüksek anlam ve iletişim özelliklerinden dolayı, çevre düzenlemesinin kolayca okunur ve kestirilebilir nitelikte olması	Özel ve kamu denetiminde olan mekânların farklılaşması, mekânsal kademelenmenin gerekliliği
Kişinin fiziksel ve toplumsal çevre aracılığıyla eğitilmesi	İletişimin mekânsal olmayan işaret ve işaretler sistemine bağlı olması
Beğenilir ve benimsenmiş olması yaşanmasını ve kalıcılığını sağlaması	Boş alanları değerlendirme amacı ile kullanılması
	Çevrenin kullanıcılarla çekici olmasını sağlamak endişesi ile daha geçici ve populist tasarlama eğilimi, klişelerin oluşması

Aydemir (1991)'e göre; toplu konut alanlarının planlanmasında;

- a. Toplu konut alanı yer seçimi,
- b. Planlama ilkeleriyle uygun konut kullanımının elde edilmesi,
- c. Konut-konut, konut-açık mekân ilişkisinin sağlıklı bir şekilde

oluşturulması sağlanmalıdır (Çağlar 1998).

Untermann and Small (1977)'a göre; toplu konut alanlarının planlanmasında, farklı aile tiplerine uygun, mümkün olan en düşük fiyatla, yaşanabilir ve sağlıklı çevreler oluşturulması amaçlanmıştır (Uçaner 1986).

Tübitak (1987)'a göre, yaşanan çevrenin, insanları açık alanlarda birlikte olmaya teşvik edici olması gerekmektedir. Dış mekânlar konuttaki yaşantının devamını sağlamalı ve güçlendirmelidir. Çevre tasarımları buna göre yapılmalıdır. Sokak, meydan ve yeşil alanlar insan yaşantısının geçtiği yerler olarak değerlendirilmelidir. İnsanların birlikte zaman geçirebilecekleri alanlar tasarlanmalıdır. Birlikte yemek yeme yeri, çocuk evi, kütüphane gibi mekânlar insanların birbirleri ile tanışıp kaynaşma olanağı sağlayacak alanlara yer verilmelidir (Yeğin 1993).

Farklı nitelikte açık mekanlar, caddeler, yaya yolları, otoparklar, yeşil alanlar, toplanma alanları, çocuk bahçeleri veya bunlardan birkaçının bir araya gelmesiyle oluşan ortak alanlar kullanım büyüklüğü ve düzenlemelerine göre

farklılaşabilmektedirler. Bu açık alanların bir araya gelmesiyle farklı şekillerde ve çok kompozisyonlar oluşturulabilmektedir (Deilman et al 1982).

Aydemir (1991)'e göre; toplu konut alanlarında, konut-açık mekân ilişkisinde; açık alanların, çocuk bahçeleri, park, otopark, spor alanlar, vb içeren, sağlık ve sosyal açıdan yeterli alanlar olarak düzenlenmesi, yaya-taşıt sirkülasyonunun sağlıklı bir şekilde çözümlenmesi, dış mekânın, rahatsız edici etkenlerden en iyi şekilde korunması, yapı ve yapılar arası ilişkinin en olumlu şekilde sağlanması gerekmektedir (Çağlar 1998).

Peyzaj Mimarı Holzhausen (1976)'e göre; toplu yerleşmelerde alan planlamasının ana ilkeleri 5 madde de belirtilmektedir:

- a. Açık alanlar, ağaçlandırma ve zemin biçimlendirilmesine göre bağlantılı olarak düzenlenmelidir.
- b. Açık alanların düzenlenmesinde, çocuklar, gençler ve yetişkinler için etkin kullanılacak, teşvik edici alanlar oluşturulmalıdır.
- c. Blokların önlerindeki şeritler kullanıma uygun olarak ayrı ayrı düzenlenmelidir.
- d. Ana yol yakınlarındaki yayılmalar engellenmelidir.
- e. Çevre düzenleme çalışmalarına konutların yapılması ile birlikte, eş zamanlı olarak başlanmalıdır (Uçaner 1986).

Altaş'a göre; dış mekânın algılanması, beş duyumuza hitap ederek, görerek, duyarak, hissederek, dokunarak gerçekleşmektedir. Mekânın algılanmasıyla birlikte mekân kullanıcısının kavrama, düşünme, hatırlama, hissetme, yorumlama gibi zihinsel işlevlerini harekete geçirmesi beklenmektedir (Çağlar 1998). Sosyal kültürel tasarımlara ait temel gereksinimler ve konuları Çizelge 2.4'de verilmiştir.

Fiziksel çevrenin insan gereksinmelerine uygun olarak tasarlanması, etkinliklerin gerçekleştirilmesini kolaylaştırmakta, konut dış mekânları, insan çevre etkileşiminde önemli bir rol oynamaktadırlar. Bu nedenle kullanıcının sosyal, kültürel ve psikolojik gereksinimleri tasarım kararlarında ön planda tutulması gerekmektedir (Çağlar 1998).

Çizelge 2.4. Sosyo-kültürel veriler ve tasarım (Altaş'tan yararlanılarak, Çağlar 1998)

Temel Gereksinimler	Sosyo-Kültürel Psikolojik Tasarım Konuları
Fizyolojik	Barınma
	Olanak
	Erişebilirlik
Korunma ve güvenlik	Gizlilik
	Kalabalıktan arınma
	Alansallık
	Kolay yönlendirme
Bağlanma Katılım	Ortak iletişim alanları
	Simgesel estetik değerlerin dışa vurumu
	Katılma
Saygınlık	Özdeşleşme
Tanınma	Kendinleme
Yetenekleri geliştirme	Gelişme-geliştirmeye fırsat
	Seçenek özgürlüğü, esneklik, deneyim
Duygusal	Dışavurum
Estetik	Biçimsel estetik

Bina grupları çevreye homojen bir şekilde dağıtıldığında yapılar arasında kullanılmayan açık alan kalmakta, mekânsal çözümler oluşturulmaktadır. Binalar; sokaklar, meydancıklar, avlular oluşturulacak şekilde düzenlenip, doğal çevre de buraların içine alındığında mekânsal karakterde açık alanlar elde edilebilmektedir. Planlamada, binaların arazinin belirli yerlerinde gruplandırılması, doğal çevrenin olumlu bir şekilde kullanılması açısından daha iyi çözümler olarak görülebilmektedir (Öztürk 1991).

Yıldızcı (1988)'ya göre; toplu konut alanlarında var olan iklim, bina ve ulaşım gibi etkenler sonucu ortaya çıkan olumsuzluklar, yeşil alanlarla birlikte ortadan kaldırılabilmektedir. Yeşil alanlar, ısı kontrolü, rüzgar kırma, gürültü, toz ve gaz etkilerini azaltma gibi işlevleriyle kent iklimi üzerinde olumlu etkiler yaratmaktadırlar (Çağlar 1998).

Toplu konut alanlarında oluşabilecek gürültünün olumsuz etkilerinden kurtulmak için en etkili yöntemlerden birisi de bitkilerden yararlanmaktır. Gürültü kaynağı ile konutlar ya da dinlenme yerleri arasında yeşil alanlar oluşturularak bitkilerin gürültüyü azaltma özelliklerinden yararlanılmaktadır (Çağlar 1998).

Bitkilendirme, su ve topografya gibi öğelere tasarımda önem verilerek, çevrenin olumlu bir niteliğe kavuşturulabilmesi, yapılaşma ve doğanın uyumlu olması böylece oluşturulacak yeni çevrenin birer parçaları olmaları sağlanmalıdır (Öztürk 1991).

Elmas (1996)'a göre; en başarılı toplu konut yerleşimleri, yörenin iklim koşullarına uygun olanlardır. Karasal iklimlerde, dar sokaklar, avlulu evler ve ağaçlar kullanılarak gölgeli yaya alanlar oluşturularak, havayı nemlendirerek serinleten su öğeleri kullanılarak psikolojik olarak serinlik duygusu yaratılmalıdır (Çağlar 1998).

2.6.1. Toplu konutlarda peyzaj planlama ilkeleri

Toplu konutlarda peyzaj planlama ilkeleri, alanın doğal özelliklerinin belirlenmesi ve alana ilişkin kültürel özelliklerin belirlenmesi olarak incelenmiştir.

2.6.1.1. Alanın doğal özelliklerinin belirlenmesi

Untermann and Small (1977)'a göre; alanın doğal özelliklerinin belirlenmesinde, alanda yapılan gözlemler oldukça önemlidir. Alan, farklı zamanlarda ziyaret edilerek, alanın potansiyeli ile alanı etkileyen önemli olumlu ve olumsuz özellikler belirlenmelidir (Açıksöz 1993).

Untermann and Small (1977)'a göre; sörvey aşamasından sonra alanın, toprak özellikleri, fiziksel yapısı, jeolojik ve hidrojeolojik yapısı araştırılmalı ve bu konularla ilgili haritalar elde edilmelidir. Bölgeye ait en yakın meteoroloji istasyonundan elde edilen iklimsel veriler, alana ilişkin hava fotoğrafları incelenerek, tüm bilgiler birleştirildikten sonra; alanda yerleşime uygun olan bölgeler ve diğer kullanım kararları da bu verilerden yararlanılarak

saptanabilmektedir. Bunun yanı sıra, planlamanın başlangıç aşamasında ekolojik dengenin devamlılığının sağlanması için var olan doğal bitki örtüsü ve yaban hayatı belirlenmelidir. Doğal bitki örtüsü yok olmuşsa, uygun bitki örtüsü belirlenerek, planlamanın başlangıcından itibaren bitkisel tasarım aşaması gerçekleştirilmelidir (Açıksöz 1993).

2.6.1.2. Alana ilişkin kültürel özelliklerin belirlenmesi

Untermann and Small (1977)'a göre; alan planlaması; konut, açık ve yeşil alan planlamaları, araç ve yaya yollarının planlaması, sosyo-kültürel ve sağlıkla ilgili gereksinimlerinden oluşmaktadır (Açıksöz 1993).

Untermann and Small (1977)'a göre; kullanıcı-alan-konut arasında bulunan ilişkilerin sürekliliği sağlanmalıdır. Alanın kimin için tasarlandığı, kullanıcı özellikleri, özel kullanıcı isteklerinin neler olduğu, konutların hangi tipte ve kaç adet olacağı, otopark gereksinimi, açık alanların tip ve miktarının ne olacağı, diğer dış mekân özellikleri vb dikkate alınarak planlamalar yapılmalıdır (Açıksöz 1993).

Untermann and Small (1977)'a göre; farklı gelenek, istek, gereksinim ve yaşam tarzına sahip olan değişik aile tiplerine uygun, mekânlar oluşturulması, geleneksel özellikler taşıyan ve tek düze olmayan konut alanları oluşturmak planlamanın ilk aşamasında, aile büyüklüğü, aile tipleri ve kullanıcı nüfus niteliği, kullanıcıların sosyo-kültürel özellikleri, ihtiyaçları, özel istekleri de araştırılıp belirlenerek gerçekleştirilebilecektir (Açıksöz 1993).

Yoğunluk yerleşme tipinin belirlenmesinde önemli bir faktördür. Çok veya az katlı yapılaşmanın olumlu ve olumsuz etkileri olmaktadır. Az yoğunluktaki yerleşmeler çok katlı yüksek yoğunluktaki yerleşmelere göre daha olumlu niteliklere sahiptir. Ancak az katlı, çok yoğun toplu konut yerleşmeleri yaygın olarak yapılmamaktadır (Öztürk 1991).

Bayazıt (1982)'a, göre; çok katlı, çok yoğun yerleşme tipi tasarım sorunları en az düzeyde yaygın olarak uygulanmaktadır. Yapılan araştırmalar kullanıcıların bu tip çevrelerden hoşnut olmadığını göstermiştir. Az katlı, az yoğun yerleşme tipi üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir. Çok katlı, az yoğun yerleşmelere de rastlanmaktadır. Az ve çok katlı yüksek yoğunlukta yerleşimlerin yapılması, uygulama koşullarının kolaylaşması için araştırmalar yapılmalıdır. Kent içinde çok katlı yerleşmeler, kent dışında az katlı yerleşmeler uygulanabilmektedir (Yeğin 1993).

2.6.2. Toplu konutlarda peyzaj tasarım ilkeleri

Akdoğan (1985)'a göre; insanı doğaya yaklaştırma konusunda peyzaj, insan ile onu çevreleyen öğeler arasında olumlu bir denge yaratırken, yapı yoğunluğunun psikolojik olarak azalmasını sağlamaktadır. Doğa ile dengeli mekân tasarımında etkin rol oynamakta, bireyin ruhsal sağlığı üzerinde olumlu etkiler oluşturmaktadır. Yeşil alanların perde şeklinde kullanımıyla, özellikle kent içinde trafik, endüstrinin sebep olduğu gürültünün, kontrol edilerek, gürültü sonucu oluşan

ruhsal baskıyı da önemli derecede azaltmaktadır (Çağlar 1998).

Karaman (1989)'a göre, çevre tasarımında insanın temel gereksinimlerini karşılamak ana amaçtır. Kişinin sağlık, mutluluk ve sosyal aktivitesinin devamlılığı da çevreye bağlıdır. Görsel değerler insanı etkileyen çevre yapılanmasına doğrudan etkili tasarım verileri olmalıdır (Öztürk 1991, Yeğin 1993).

Toplu konut tasarımında sorun meydana getirilecek çevrenin önerdiği tasarımda kullanılacak kullanıcı istekleri gibi değerler önemli tasarım kriterleridir (Yeğin 1993). Çubuk ve ark. (1989)'na göre; toplu konutlarda dış mekân tasarımı açık alanların tasarımı ve kullanılacak tasarım öğelerinin bileşimi ile ortaya çıkmaktadır (Kurt 1999). İlgili tasarım öğeleri Çizelge 2.5'de verilmiştir.

Çizelge 2.5. Toplu konutlarda tasarım öğeleri (Kurt 1999'dan değiştirilerek hazırlanmıştır)

Açık Alanlar				Tasarım Öğeleri
Düzenlenmiş Alanlar	Geçiş Alanları	Karşılaşma Alanları	Düzenlenmiş Yapılaşmış Alanlar	- Kentsel Mobilyalar - Bitkisel tasarım öğeleri - Malzemeler - Trafik İletişim - Donatıları
- Çocuk oyun alanları - Dinlenme Alanları (Parklar) - Eğlence Alanları (Satranç, gösteri) - Spor Alanları (Voleybol,basketbol vb) - Park Yerleri	- Ulaşım Yolları - Taşıt Yolları - Yaya Yolları - Bisiklet Yolları	-Meydanlar -Kentsel -Avlular	- Eğitim Hizmet Yapıları - Sağlık Hizmet Yapıları - Alışveriş Merkezleri - Kültür Merkezi - İdari Binalar	

Günlük yaşam içinde, kentlerin hareketli yaşamına ayak uydurmak zorunda kalan insanlar, konut yakın çevrelerinde rahat edebilecekleri donatıları ve serbest alanları bulmak istemektedirler. Donatı alanları, insanları bir araya getirmesi, kişinin ruhsal ve fiziksel gereksinimlerini karşılaması, sosyal alanlar oluşturması, mekânlar arasında geçiş sağlaması, insan ve çevre arasında ölçek oluşturması, yaşam konforu sağlaması açısından önemlidir (Kurt 1999).

Giritlioğlu (1991)'na göre; açık ortak kullanım alanları, kullanıcıların belirli bir amaca yönelik olarak veya rastgele kullandıkları alanlardır (Ancın 1995). Keleş (1980)'e göre, ortak alanlar; yerleşim alanında yaşayanların yararlandıkları açık ve yeşil alanlar olarak tanımlanmaktadır (Kurt 1999). Kentlerin açık ortak kullanım alanlarında, huzurlu ve mutlu olabilmeleri için öncelikle bu alanlardaki gereksinimlerin belirlenmesi ve gereksinimleri karşılayacak öğelerin bu alanlara getirilmesi gerekmektedir (Ancın 1995).

2.6.2.1. Estetik yönden peyzaj tasarım ilkeleri

Peyzajın biçimsel estetiğe katkısı, çevreyi oluşturan diğer kentsel ve mimarî öğelerle birlikte değerlendirilmelidir. Çünkü peyzajın sağladığı görsel doyum ve estetik değerler, yeşil, su, plastik objeler, mimarî öğeler, donatılar gibi elemanlarına ait görsel niteliklerin, kentsel çevreyi oluşturan diğer öğelerle birlikte oluşturdukları algısal etkide belli olmaktadır (Çağlar 1998).

Dış mekânlar konuttaki yaşantının devamlılığını sağlayacak ve güçlendirecek şekilde tasarlanmalıdır. Açık ve yeşil alanlar insan yaşamının sürdürüldüğü yerler olarak değerlendirilmelidir. Konut alanı çevresinde hareket alanları, boş zamanları değerlendirme mekânları kullanıcı gereksinimlerine göre planlanmalıdır (Yeğin 1993).

Motloch (1991)'a göre; peyzaj, çevre kalitesini arttırmakta ve estetik gereksinmesini karşılayarak ve çeşitlilik kavramını oluşturmaktadır. Konut ve çevresinin peyzaj değerinin artması, çevrenin bulunduğu alanda çeşitlilik kazanmasında, monotonluğun yok edilmesinde etkilidir (Çağlar 1998).

Peyzaj tasarımında etkili kriterler; mekân, boyut, aks (eksen), simetri, denge, uzaklık ve konum, biçim (form), doku, ışık ve renktir.

2.6.2.2. İşlevsel gereksinmeler yönünden peyzaj tasarım ilkeleri

Bu başlık altında ulaşım, çocuk oyun alanları, spor alanları, oturma ve dinlenme alanları incelenmiştir.

Ulaşım

Giritlioğlu (1991)'na göre; yerleşimlerin ulaşılabilirliğini ve yaşanabilirliğini sağlayan en önemli kullanım alanlarından birisi de ulaşım için kullanıma ayrılan alanlardır (Ancın 1995).

Ulaşım elemanları konut ve peyzaj mekânı ile birlikte karakter kazanmaktadır. Ulaşım alanlarını; taşıt yolları, yaya yolları, bisiklet yolları ve otoparklar olarak dört grupta toplamak mümkündür (Çağlar 1998).

Konut alanlarında ulaşım ile ilgili bu alt gruplara yer verilmelidir. Konut alanı içinde dolaşımı uygun biçimde sağlamak, alan içi kullanımlar için erişilebilir hale getirmek, alan dışı alana ulaşımını belli bir sistem içinde çözebilmek kullanıcı konforunu artırması yanında alanın ekonomik değerinin de artmasında etkili olacaktır.

Çocuk Oyun Alanları

Driskell ve Goltsman (1992)'na göre, çocuk oyun alanları, güvenli ve teşvik edici olmalıdır. Güvenli bir döşeme kaplaması üzerinde (kum veya ahşap), bir oyun elemanı, geleneksel bir tasarımdır. Oyun elemanlarının yer seçimi ve yerleştirilmesi, çevresinde yeterli alan kalacak şekilde düzenlenmesi önemlidir. Yapılan araştırmalarda, çocuk gelişiminde bunun yeterli olmadığı, çocuk oyun ihtiyacını dar kapsamda karşıladığı görülmüştür. Çocukların, inşa etmek, tünel kazmak, oyun evi yapmak, saklambaç oynamak gibi istekleri oyun alanlarının planlanmasında ve tasarımında düşünülmelidir (Çağlar 1998).

Ülkemizde, toplu konutlar içerisinde yer alan çocuk oyun alanlarına bakıldığında, genelde geleneksel tipik salıncak, kaydırak, tahtravalli vb öğelere rastlanılmaktadır. Son yıllarda daha komplike, işlevsel ve estetik tasarım anlayışıyla

hazırlanmış çocuk oyun alanı elemanları bulunmaktadır. Zaman içinde bu elemanların kullanımlarının genelleşmesi, yayılması beklenmektedir. Ayrıca çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri, kendilerini keşfedebilecekleri ilgili oyun elemanları sayısı yok denecek kadar azdır. Çocuk oyun grupları yaş gruplarına göre farklı nitelikler taşımaktadır.

Spor Alanları

Kılınçaslan (1997)'a göre, yerleşim planlarının hazırlanmasında spor işlevlerinin gerektirdiği alan kullanımlarını belirleme ve alan ayrılması, genel yeşil alanlar planlaması içinde yer alması, gerekli alan özelliklerinin bilinmesi gerekmektedir. Bu alanların açık alan aktiviteleri ile bağlantılarının tanımlanması ve düzenlenen alanın bitkilendirilmesi yaşam kalitesini de artırmaktadır (Çağlar 1998).

Katılımcılar açısından spor olarak tanımlanan bu alanlar, izleyiciler açısından rekreasyonel alan niteliğindedir. Dolayısıyla yapılan planlama çalışmalarında bu alanları rekreasyon açısından da incelemek gerekmektedir. Spor anlayışları, ilgi duyulan spor türleri zamanla değiştiğinden, uzun dönemde, katılanların değişen isteklerine yanıt verecek biçimde esnek tasarlanmalıdır (Çağlar 1998).

Spor alanları uygulamalarında genellikle farklı spor dallarının teşviki yapılmamaktadır. Futbol ve basketbol ülkemizde popülerliği yüksek olan, dolayısıyla kullanımları yoğun olarak tercih edilen spor dalları olarak göze

çarpmaktadır. Bu sebeple, bu sahaların çoğunlukta olduğu söylenebilmektedir. Spor alanları yapımında kullanılacak malzemelerin de spor yapanların yaralanmalarını engelleyecek nitelikte, dayanıklı malzemelerden seçilmeleri kazalar sonucu yaralanmaları en az düzeye indirecektir. Ayrıca dayanıklı malzeme kullanımıyla alanların sürekliliği sağlanabilecektir.

Oturma ve dinlenme alanları: Bu alanları pasif rekreasyon alanı olarak, her yaştaki kullanıcı için oturma, dinlenme, seyretme gibi pasif aktivitelerin yapılabileceği alanlar, gölgeli ve güneşli alanlarda oturma bankları, seyir ve oturma terasları, büyük ağaç altlarında, yol, kavşak ve kenarlarında bir ya da birkaç banklık oturma yerleri olarak düzenlenebilmektedir (Çağlar 1998).

Çocuk oyun alanları çevresinde ailelerin çocuklarını rahatça gözlemleyebileceği oturma alanları yapılmalıdır. Seçilen malzemelerin dayanıklı olması yanında, çevredeki diğer elemanlarla birlikte değerlendirilerek uyumlu olmasına çalışılmalıdır. Oturma ve dinlenme alanları gerek kullanılan malzeme ile, gerekse bitkiler ile gölgeli, görsel açıdan doyurucu, keyifli zaman geçirilebilecek nitelikte tasarlandığında, her yaştan kullanıcının ilgisini çekecek, sosyal ilişkilerin sürdürülebileceği bağlayıcı mekânlar oluşacaktır.

2.6.3. Konutta kullanıcı memnuniyeti ve memnuniyeti etkileyen faktörler

Yanar (1994)'a göre, Canter ve Rees'e dayanarak, konut memnuniyeti kavramı, konut ortamının kullanıcıların hedeflerine ulaşmasına yardımcı olma düzeyi olarak tanımlanmıştır (Der 2005).

Rapoport (2004)'a göre insanlar, konut seçtikleri zaman, sadece konutu değil çevresini de seçmekte, örneğin yolda geçen zamanı, konutun büyüklüğünü ve tipini, semti, konutların kalitesini, komşuların toplumsal niteliklerini, vb dikkate almaktadırlar. Tercih ve seçimlerde kültürle ilişkili olan isteklerin ihtiyaçlardan daha fazla rol oynadığı görülmektedir (Der 2005).

Kişinin yaş, gelir, eğitim durumu gibi özellikleri, çevrenin algılanmasında filtre görevi görmektedir. Bu filtreler, mevcut çevrenin nasıl algılandığını etkilemektedir. Kişinin algıladığı çevre ile beklentileri arasındaki uyum düzeyi ise memnuniyet üzerinde etkili olmaktadır (Der 2005).

3. MATERYAL ve YÖNTEM

3.1. Materyal

Yapılan çalışmada ana materyali, kalabalık ve yoğun nüfusa sahip olan çarpık kentleşme ve buna bağlı olarak birçok fiziksel, sosyal, ekonomik, psikolojik sorunun yaşanmakta olduğu İstanbul'un Küçükçekmece bölgesinde, Kiptaş tarafından yapılan Başakşehir Konutlarının en son tamamlanan farklı konut tiplerine sahip IV. ve V. etaplar ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü tarafından gecekondulaşmanın yoğun olduğu alanlardan Kağıthane Hamidiye mahallesinde bulunan tasfiye çalışmaları sonrasında vatandaşlara verilen, sosyal konut olarak kullanılması amaçlanmış olan farklı parseller üzerindeki Kağıthane Sosyal Konut alanları oluşturmaktadır.

Söz konusu alanlarla ilgili çeşitli ölçekli imar ve vaziyet planları, raporlar, hava fotoğrafları, fotoğraflar, İstanbul Metropolitan İmar Planı, İstanbul Nazım İmar Planları, konuyla ilgili daha önceden yapılmış çalışmalar, çeşitli yayınlar, alanda yaşayanlardan anketler aracılığıyla elde edilen bilgi ve görüşler ve yerinde yapılan gözlemlerden yararlanılmıştır.

Çalışmada ayrıca araştırma alanına ilişkin çeşitli plan ve kaynaklardan yararlanılmıştır. Bunlar;

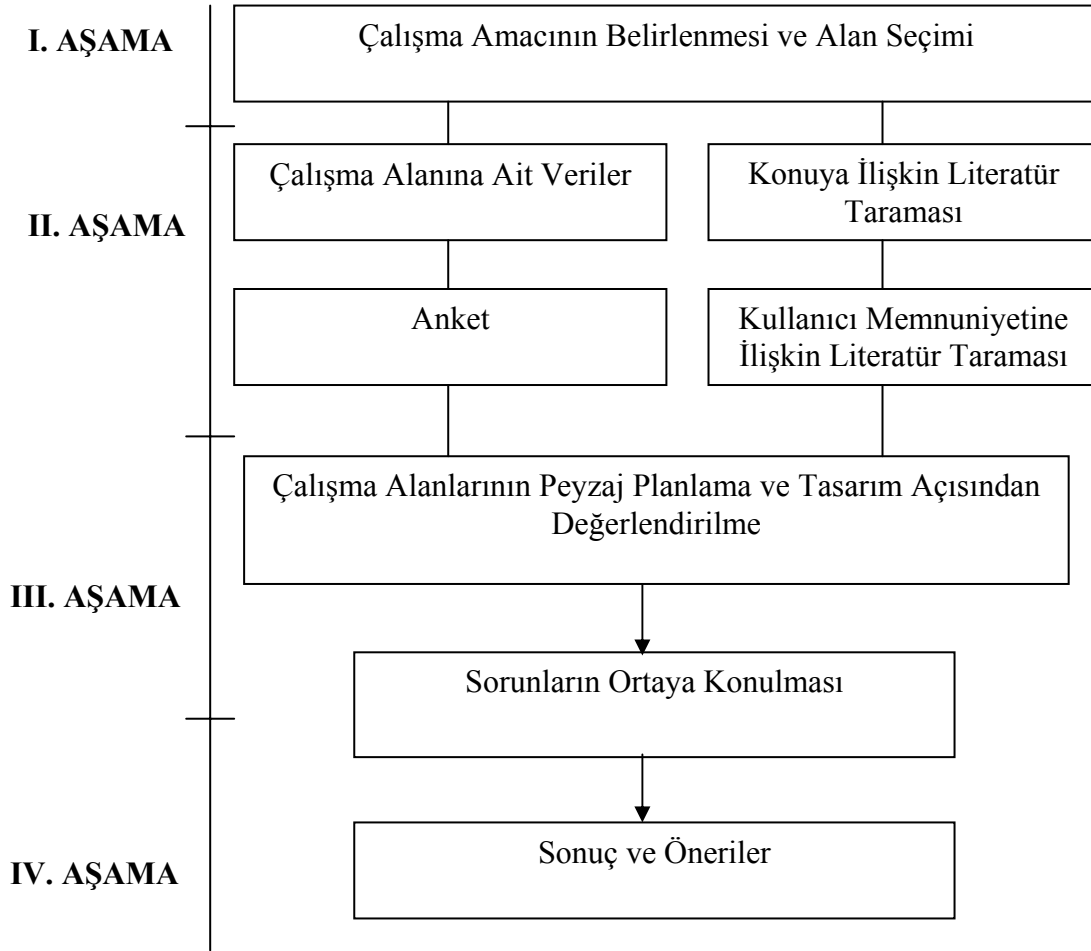
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Plan Arşivinden Başakşehir çevresinin ve Kağıthane bölgesi için 1/5000 ve 1/1000'lik planlar,
- Başakşehir ile ilgili yapılan haritalar 04.07.2003 tarihli (1/1000), 31.08.2001 tarihli (1/5000), 16.05.2005 tarihli (bölgesel), 24.10.2005 ve 16.06.2007 tarihli (1/1000-1/5000 planlarda pek çok parsel üzerinde) yapılan plan tadilatları,
- Kiptaş'tan Başakşehir IV. ve V. etaplarına ilişkin uygulama föyleri, plan kurguları, yöneliş, eğim, yükselti, yerleşilebilir alanlar analizleri,
- 1994 ve 1995 Nazım İmar Planı İkitelli bölgesel yaklaşım plan kararları,
- Arazi kullanış, yoğunluk, yapısal özellik paftaları,
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü'nden Kağıthane ile ilgili vaziyet planları ve sosyal konut alanlarına ilişkin konut projeleri ve alan raporları,
- 1/50000 ölçekli İstanbul alan alt bölge nazım plan raporu, İstanbul geneline ait haritalar, çizelgeler ve grafiklerdir.

3.2. Yöntem

Yöntem birbirini izleyen dört aşamada gerçekleşmiştir. Şekil 3.1'de yönteme ilişkin akış diyagramı görülmektedir.

Birinci aşamada; yer seçimi yapılmıştır. Gelişmekte ve büyümekte olan, alana girişlerin, araştırma ve gözlemlerin rahatlıkla yapılabileceği geniş bir gelir

grubuna hitap eden (üst, orta üstü, orta altı), Kiptaş'ın yapmış olduğu Başakşehir Toplu Konut alanı ve alt gelir grubunu ve kullanıcı gruplarını temsil etmesi bakımından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Sosyal Konut alanlarından Kağıthane Sosyal Konutları örnek alanlar olarak seçilmiştir.



Şekil 3.1. Araştırmaya ilişkin akış diyagramı

İkinci aşamada, çeşitli kaynaklar taranarak konuyla ilgili literatür taraması yapılmıştır. Tezde irdelenen konuları desteklemesi amacıyla örnek

alanlarda yaşıyanlarla yarı standart anket çalışması yapılarak, alanla ilgili uydu ve hava fotoğrafları, imar vaziyet planları incelenmiştir.

Kent, kentleşme olgusu, dünyada ve ülkemizde kentleşme süreci, konut, toplu konut kavramları, insan-konut-çevre ilişkileri, toplu konut alanlarında planlama ve tasarım ilkeleri çeşitli kaynaklardan yararlanılarak incelenmiştir. Elde edilen bu veriler doğrultusunda alanların bir değerlendirmesi yapılmıştır.

Üçüncü aşamada, çalışmada örnek alan olarak seçilen Başakşehir toplu konut alanı ve Kağıthane sosyal konut alanları bazı planlama ve tasarım kriterleri açısından incelenmiştir. Bu değerlendirme; seçilen iki örnek alan için bazı plan ve tasarım kriterleri doğrultusunda yapılmıştır. Plan kriterleri irdelenmesinde, daha önceden yapılmış çalışmalarda incelenen kriterler araştırılarak, genel ve alan özelinde değerlendirmelerde, Açıksöz (1993), Çağlar (1998), Kurt (1999)'dan yararlanılmıştır. Alanda peyzaj planlama çalışmalarında temel olan doğal ve kültürel peyzaj öğelerinin detaylı bir irdelemesi yapılmamış, seçilen alanlarda yer seçimi daha önceden yapılarak yerleşim gerçekleştiği için topoğrafya, eğim, jeoloji, toprak yönünden değerlendirmeye alınmamış, sadece toplu konut planlama ve tasarımına ilişkin temel kriterler çerçevesinde bir değerlendirme yapılmış ve sorunlar ortaya konulmuştur.

Aşağıda değerlendirmeye temel olan planlama ve tasarım kriterleri verilmiştir.

- **Genel Planlama ve Tasarım İlkeleri**

a. İklim: İklimsel verilerin konut yerleşiminde, tasarımında kullanılıp kullanılmadığı ve kullanıcılar açısından değerlendirmeler yapılmıştır.

b. Fonksiyonellik: Toplu konut alanlarında kentsel fonksiyonların (Eğitim, sağlık, spor, ticaret, alışveriş, eğlence vb) yerine getirilip getirilmediği, konut işlevi dışında, planlamada hangi kullanımlara yer verildiği, kullanıcıların bunlardan memnun olup olmadıkları değerlendirilmiştir.

c. Ulaşım: Erişilebilirlik olarak değerlendirilmiştir. İstanbul ulaşım ağı içinde alanlara ulaşım yorumlanmış; alan içindeki sirkülasyon, kullanılan yolların nitelik ve tasarımları incelenerek, anketler yardımıyla kullanıcıların bu konudaki görüşleri alınarak yorumlar yapılmıştır.

d. Konut dış mekân tasarımı: Dış mekânda kullanım alanları, tesisler, donatı elemanları, alanda yer verilen obje ve kullanımlar, bitkisel tasarımlar incelenmiş planlama amaçları yönünden ve farklı kesimlere yönelik iki farklı proje alanında karşılaştırmaları yapılmıştır.

e. Konut tipolojisi: Alanlarda seçilen konut tiplerinde farklılıklar olup olmadığı, farkların olması ya da olmaması durumunda ortaya çıkan ve çıkabilecek olaylar, etkiler çevre ve insan düzeyinde incelenmiştir.

- Toplu Konut Çevresi Planlama ve Tasarım İlkeleri

a. Spor mekânları ve çocuk oyun alanları: İnsanın fiziksel ve ruhsal sağlığı bakımından son derece önemli olan ayrıca çoğu zaman bir sosyalleşme ortamı oluşturan spor alanlarının konut alanı planlamalarındaki yerine değinilerek, araştırma alanındaki varlıkları ve nitelikleri ortaya konulmuş, çocuk oyun alanları kapsamı değerlendirilerek konut çevrelerindeki eksiklikleri ve neler yapılabileceği yorumlanmıştır.

b. Otoparklar, meydanlar, geçiş ve dinlenme alanları: Konut alanlarında bulunan otopark alanları planlama, tasarım, kullanılan malzeme, bitkilendirme bakımından incelenmiş, ihtiyaca yanıt verip vermediği araştırılmıştır. Konut alanları çevresinde pasif rekreasyon alanlarına yer verilip verilmediği, geçiş alanlarının kullanılma durumları değerlendirilmiştir.

c. Çevresel donatılar (Aydınlatma, çöp, bank) , su öğeleri, eğlence alanları (Açık hava gösteri alanı, açık sergi alanı, bitki gösteri alanı), heykel vb. objeler: Ortak kullanım alanında bulunan ve dış mekân düzenlemelerinde önemli parçaları olan donatı elemanlarının varlık durumları ve kullanıcı açısından değerlendirilmeleri yapılmıştır.

Su öğelerine konut yakın çevresinde yer verilme durumu incelenmiş, bu alanların kullanımıyla alanın ve bireylerin kazançları ortaya konulmuştur.

Eğlence Alanları (Açık hava gösteri alanı, açık sergi alanı, bitki gösteri alanı), konut alanı planlamalarında hangi ölçüde yer verildiği incelenmiştir.

Dış mekânlarda heykel, vb plastik objelerin kullanımlarının ihtiyaç olarak görülüp görülmediği değerlendirilmiş, örnek konut alanlarında objelerin kullanım durumları ve kullanıcı düşünceleri incelenmiştir.

d. Gezinti alanları, görsel kalitesi yüksek yerler: Konut alanı planlama ve tasarımında gezinti alanlarının yeri değerlendirilmiş, açık alan düzenlemelerinde görsel kalitesi yüksek yerlere ne derece yer verildiği, kullanıcıların şu anki durum hakkındaki fikirleri, bu alanlara ne derece ihtiyaç duydukları dolayısıyla planlamada bu alanların yeri ve tasarımsal açıdan değerleri incelenmiştir.

e. Özürlüler için uygulamalar: Kendi ihtiyaçlarını kendileri karşıladıklarında, başkalarından yardım almadan konut alanları içinde rahatça dolaşım yapabilecekleri alanların bulunup bulunmadığı, bu konuya plancıların ne derece önem verdikleri, kullanıcıların bu konuya karşı ilgileri ve duyarlılıkları değerlendirilmiştir.

- Bakım ve Yönetim

Alanlardaki mevcut durumlar açıklanmış, ortak kullanım alanlarıyla ilgili sorunların çözümünde ortaya çıkabilecek olumlu-olumsuz etkileri değerlendirilmiştir.

- Sosyal-Kültürel-Psikolojik Tasarım Konuları

Korunma ve güvenlik : Korunma ve güvenliğin konut seçiminde ne derece etkili olduğu değerlendirilerek, planlama ve tasarım aşamasında bu durumun nasıl işlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Yeteneklerin geliştirilmesine yönelik mekânlar: Örnek alanlarda yeteneklerin geliştirilebileceği alanlara yer verilip verilmediği incelenerek, değerlendirmeler yapılmıştır.

Saygınlık ve tanınma: Yaşanılan konutun kişiye belli bir prestij kazandırma durumu ve kişinin konut tercihinde bu durumdan etkilenme durumu değerlendirilmiştir.

Son aşama olan sonuç aşamasında, elde edilen bilgilerden yararlanılarak; toplu konut kullanıcılarının tercihleri, memnuniyet, beklenti ve istekleri doğrultusunda Başakşehir Konut Alanı ve Kağıthane Sosyal Konut Alanları karşılaştırılmış, ortaya çıkan sorunlara bazı çözüm önerileri getirilmiştir.

3.3. Ankete İlişkin Yöntem

İstanbul Başakşehir Toplu Konutlarında ve Kağıthane Sosyal Konutlarında yaşamakta olan; değişik yaş, kültür, gelir ve eğitim gruplarından kişilere anket yoluyla sorular sorularak söz konusu alanda yaşayan kişiler hakkında bilgi

edinilmeye, konut ve yakın çevresi ile ilgili düşünceleri öğrenilmeye, önerileri alınmaya çalışılmıştır. Anketler rastgele seçilen kullanıcılara uygulanmıştır.

Hazırlanan yarı standart anket, 105 sorudan oluşmaktadır. Soruların hazırlanmasında Bekdemir (2003), Öztürk (2005) ve Der (2005)'in yapmış oldukları çalışmalardan yararlanılmıştır. Soruların 16 adeti kişisel profil, 7 adeti konut yakın çevresi kullanımları ve konut, 12 adeti konut yakın çevresi kullanım sıklığı, 25 adeti konut tercihinde etkili olan kriterler, 25 adeti konut yakın çevresiyle ilgili memnuniyetler, 20 adeti yakın çevrede istenilen kullanımlarla ilgili olarak hazırlanmıştır. Yapılan anketin bir örneği Ek B'de verilmiştir.

2007 yılı Kağıthane ve Küçükçekmece ilçe nüfus büyüklükleri sırasıyla 418229, 785392'dir. Anketlerin yapıldığı alanlarda net nüfusa ulaşmak mümkün olmamıştır. Ancak eldeki verilerden yola çıkarak Başakşehir 4. ve 5. Etapta yaklaşık 500.000, Kağıthane Sosyal Konutlarında yaklaşık 1.000 kişinin bulunduğu söylenmektedir. Ancak net sayılara ulaşamaması nedeniyle Kağıthane ve Küçükçekmece İlçe nüfuslarından yola çıkılarak örneklem büyüklükleri tespit edilmiştir. Baş (2003)'a göre, 100.000 ve üzeri bir nüfusa sahip yere % 95 güven aralığında \pm %10 örnekleme hatasına göre $P=0,8$ $Q=0,2$ alınarak 61 anket yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda Başakşehir ve Kağıthane'de 62'şer adet anketten toplam 124 adet anket uygulanmıştır. Anketler örnek konut alanları ve çevresinde yılın farklı zamanlarına yayılarak yapılmıştır.

Örneklem hacminin az olması tesadüfi hatayı artırmaktadır. Ancak yüksek lisans tezi kapsamında malî destek olmaması nedeniyle, Baş (2003) tarafından verilen minimum sayılar kabul edilmiş, yapılan anket sayısı belirli bir standarda yerleştirilmiştir.

Anketler sonucunda elde edilen verilerin değerlendirilmesinde, SPSS 15.1 (Statistical Package for the Social Sciences-Sosyal Bilimler İçin istatistiksel Paket) paket programı kullanılmıştır. Uygulaması yapılan toplam 124 adet anket formu SPSS paket programında değerlendirilerek veriler elde edilmiştir. Sorular yüzde ve sıklık durumuna göre değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler oluşturulan tablo ve grafiklerle desteklenmiştir.

Ölçek güvenilirliği ile ilgili olarak α (alfa) güvenilirlik katsayısı Özdamar (1999)'a göre değerlendirilmiştir. Buna göre α katsayısının değerlendirilmesinde uyulan değerlendirme kriteri;

$0.00 \leq \alpha < 0.40$ ölçek güvenilir değil

$0.40 \leq \alpha < 0.60$ ölçek düşük güvenilir

$0.60 \leq \alpha < 0.80$ ölçek oldukça güvenilir

$0.80 \leq \alpha < 1.00$ ölçek yüksek derecede güvenilir.

Hazırlanan anket; 6 bölümden oluşmaktadır:

1. bölüm; kişisel bilgilerle ilgili sorular yöneltilerek kullanıcı profili belirlenmeye çalışılmıştır. Kullanıcı profilinin belirlenmesi amacıyla cinsiyet, meslek, yaş, konutta yaşayan kişi sayısı, eğitim durumları, kendilerinin ve ailelerinin aylık gelirleri, kaç yıldır bu konutta oturdukları, ne kadar oturmayı planladıkları, mülkiyet durumu, ev sahipleri iseler konuta nasıl sahip oldukları, başka konutları olup olmadığı, başka konutları var ise tercih sebepleri, özel araçları olup olmadığı, yaşadıkları konutun oda sayıları olmak üzere toplam 16 adet soru sorulmuştur.

2. bölümde; boş zamanlarında bazı örnek aktiviteler verilerek (spor yapma, sinema, tiyatro, maça vb gitme, parka gitme, yürüyüş yapma, köpek gezdirme, piknik yapma, alış-veriş, kafede oturma, dinlenme alanlarını kullanma, arkadaşlarla vakit geçirme, dış mekânda kitap okuma ve diğer seçeneği ile farklı bir aktivite var ise yazılması istenmiştir) konut alanı yakın çevresinde neler yaptıkları, günün hangi vakitlerinde kullandıkları (sabah, öğlen, öğleden sonra, akşam üstü, akşam saatleri), çevrede en çok rahatsız eden faktörler (Çöplerin zamanında alınmaması, araç trafiğinin gürültüye neden olması, kullanıcı yoğunluğu, oturma birimlerinin az olması, aydınlatmanın yetersiz olması, çevre temizliğinin iyi yapılmaması, diğer), konut yakın çevresinde neleri değiştirmek istedikleri (Konut büyüklüğü, konut tipi, işe/ okula yakınlığı, sosyal imkânları, çocuk oyun alanı, yeşil alan miktarını, spor tesislerini, konutun bulunduğu semti, komşu özelliklerini, çevresel donanımları), önceki, şimdiki ve oturmak istedikleri konut tipleri olarak

(müstakil ev, gecekonu, apartman dairesi, site içi villa, dubleks daire, tripleks) 7 soru sorulmuştur.

3. bölümde; çevredeki (Spor alanları, oturma ve dinlenme alanları, çocuk oyun alanları, gezinti alanları, kapalı-açık otoparklar, alışveriş merkezleri, sosyo-kültürel tesisler, kafe-restoran, piknik üniteleri, yürüyüş ve koşu parkurları, görsel kalitesi güzel yerler) kullanım alanlarının hangi sıklıkla kullanıldıkları (her gün, haftada ikiden fazla, haftada iki gün, haftada 1 gün, ayda 1-3 gün sıklığında) irdelenmiştir.

4. bölümde; buldukları konutu tercih sebepleri, etkili olabileceği düşünülen 25 soru ile çok etkili, etkili, orta derece etkili, az etkili, etkisiz olarak katılımcı fikirleri alınarak belirlenmeye çalışılmıştır.

5. bölümde; memnuniyet dereceleri 24 farklı nitelik ve diğer seçeneği ile çok iyi, iyi, orta, kötü, çok kötü olarak değerlendirilerek belirlenmesi amaçlanmıştır.

6. bölümde; konut yakın çevresinde hangi kullanımları istedikleri, 19 soru ve farklı bir kullanım isteği belirtilebileceği düşüncesi ile diğer seçeneği de yazılarak toplamda 20 soruda, kesinlikle olmalı, olmalı, olabilir, fark etmez, gerek yok olarak değerlendirmeleri istenmiştir.

3.4. Anketin İşlenmesi

Kullanıcıların özelliklerinin belirlenmesi için cinsiyetleri; 9 grup, meslekleri, medeni durumları; 6 grup, yaşları; 6 grup, kişi sayısı; 8 grup, eğitimleri; 5 grup, gelirleri; 6 grup, kaç yıldır bu konutta oturdukları; 5 grup, kaç yıl oturmayı planladıkları, mülkiyet durumları, 5 grupta ve özel araçları olup olmadığı belirtilmiştir. Daha sonra boş zamanlarında konut yakın çevresinde neler yaptıkları 11 grupta toplanarak seçenekleri işaretlemeleri istenmiştir. Farklı bir kullanım eklenebileceği düşüncesiyle diğer seçeneği de eklenmiştir. Konut mekânlarını günün hangi saatleri kullandıkları 5 seçenek ile, çevrede en çok rahatsız eden faktörler 6 grupta değerlendirme yapmaları istenmiştir. Ekonomik olanaklar dahilinde konut yakın çevresiyle ilgili neleri değiştirmek istedikleri ile ilgili irdeleme yapabilmek için konut ve yakın çevresiyle ilgili 10 özellik verilerek seçimler yapmaları istenmiştir. Daha önce oturdukları konut tipleri, oturdukları konut tipleri ve oturmayı istedikleri konut tipleri için 6 grup oluşturularak katılımcı fikirleri öğrenilmiştir.

Konut çevresinde en çok hangi alanların, hangi sıklıkta kullanıldığının belirlenmesi amacıyla 11 örnek kullanım verilerek her gün, haftada 2'den fazla, haftada 2 gün, haftada 1 gün ve ayda 1-3 gün kullanım sıklıklarında belirlenmeye çalışılmıştır. Katılımcıların farklı bir kullanım belirtebileceği düşüncesiyle diğer seçeneği eklenmiştir. Konutu tercih etmelerinde etkili olabileceği düşünülen 25 etken verilerek etki derecelerini çok etkiliden, etkisize doğru seçenekler verilerek belirtmeleri istenmiştir. Yakın çevresiyle ilgili memnuniyetlerin incelendiği bölümde

24 soru ve diğer seçeneği belirtilerek çok iyi, çok kötü seçenekleri arasında ve konut yakın çevrelerinde hangi kullanımların olmasıyla ilgili 19 soru ve diğer seçeneği verilerek kesinlikle olmalı, gerek yok seçenekleri arasında seçim yapmaları istenmiştir.

Değerlendirmede konut çevrenizde en çok hangi alanların kullanıldığı, Şu an oturlan konutların tercih edilme nedenleri, yaşanan konut yakın çevresiyle ilgili memnuniyetler, Yaşanılan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımları etkileyen kriterlerin etki dereceleri “1” ile “5” arasında değişen sayılarda kodlanmıştır. Belirtilen konularla ilgili en olumlu yargı “1” olarak kabul edilmiştir. Değerlerdeki artışlarla doğru orantılı olarak kodlandırmalardaki rakamlar da artmıştır. Belirtilen konularla ilgili en olumsuz yargı “5” olarak kabul edilmiştir. Ayrıca hatalı işlemler için de 0 değeri kullanılmıştır.

3.5. Verilerin Analizi

Kullanıcı özelliklerinin dağılım sıklıkları ve konut çevresinde en çok hangi alanların kullanıldığı, şu an oturlan konutları tercih etme sebepleri, yaşanan konut yakın çevresiyle ilgili memnuniyetler, yaşanan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlar, tercihi etkileyen kriterlerin her biri için sıklıklar % olarak belirlenmiştir. Alanlarla ilgili kullanılan alan, tercih edilen kullanımlar, memnuniyet ve istenilen kullanımlarla ilgili yargıların açıklanması için faktör analizinden yararlanılmıştır. Ancak tercihlerle ilgili yapılan faktör analizinde bazı kullanıcı

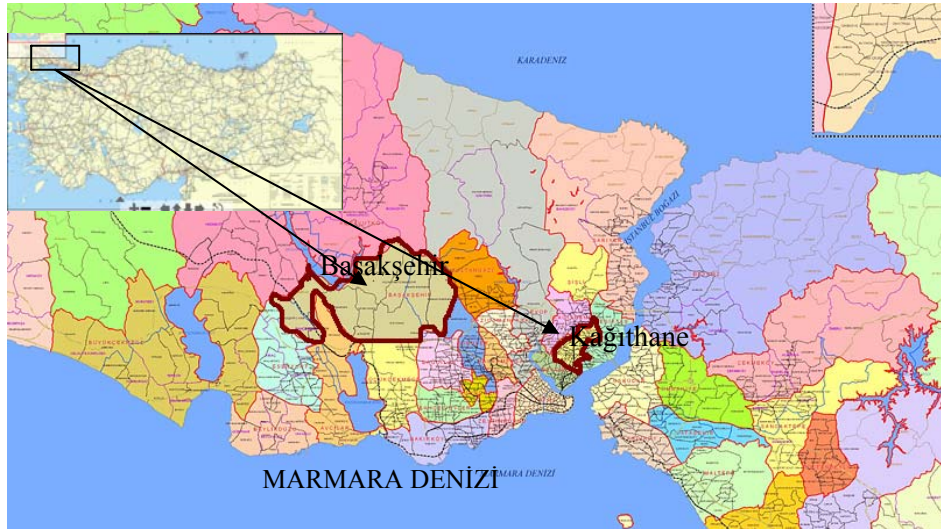
özellikleri ile anlamlı bağlantılar bulunmuş, diğer 2 yargı ile ilgili yapılan faktör analizi sonucunda kullanıcı özellikleri ile aralarında anlamlı bağlantılar bulunmamıştır. Yine de yapılan faktör analizlerine metin içerisinde yer verilmiştir. Böylece her bir sorulan soru için verilen yanıtların aritmetik ortalamalarının da değerlendirilmesi sağlanmıştır.

Konut yakın çevresi tercih edilme sebepleri faktör analizinde, elde edilen faktör gruplarının güvenilirliğini ortaya koymak için Cronbach's Alpha analizi yapılmıştır. Faktör grupları %74 güvenilirliğin üzerinde çıkmıştır. Özdamar (1999)'a göre, alpha değerinin %60 - %80 arasında olması ölçeğin oldukça güvenilir olduğunu kanıtlamaktadır. Katılımcı özellikleri ile konut çevrelerinde en çok hangi alanların kullanıldığı, şu an oturulan konutları tercih etme sebepleri, yaşanan konut yakın çevresiyle ilgili memnuniyetler, yaşanan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlar, tercihte etkili olan kriterler arasındaki ilişkiyi ortaya koymak amacıyla korelasyon analizi yapılmıştır. Elde edilen veriler çizelgeler halinde ilgili bölümlerde verilmiştir.

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Araştırma Alanının Tanımı

Araştırma alanı olarak, farklı gelir gruplarının kullanımında bulunan Başakşehir İlçesindeki Toplu Konut alanı ile Kağıthane ilçesindeki Gecekondu Dönüşüm Alanı olan Sosyal Konutların bulunduğu alanlar seçilmiştir. Başakşehir İstanbul'un Avrupa Yakasında bulunmaktadır ve 2008 yılında ilçe olmuştur. Çevresinde Esenler, Avcılar, Küçükçekmece, Sultangazi ilçeleri bulunmaktadır. Kağıthane 1989 yılında ilçe olmuştur. İstanbul Avrupa yakasında Boğazın batısında kalmaktadır. Eyüp, Beyoğlu, Beşiktaş, Sarıyer, Şişli ilçeleri ile komşudur. İstanbul ili yeni ilçe sınırları, Başakşehir ve Kağıthane ilçeleri şekil 4.1'de görülmektedir. Alanlara ilişkin doğal ve kültürel peyzaj özellikleri aşağıda kısaca verilmiştir.



Şekil 4.1. İstanbul yeni ilçeleri gösteren harita (Anonim 2008 c).

4.1.1. Başakşehir ilçesi toplu konut alanı

“Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde ilçe sayısı 39’a çıkan İstanbul’un yeni haritası hazırlanmış, 104.33 km² yüzölçümü ve 193.750 kişilik nüfusu ile Başakşehir yeni ilçelerden biri olmuştur (Anonim, 2008 c) (Kuş 2008).

Yeni düzenlemeye göre; Başakşehir İlçesi olarak, Sanayi bölgesi, İkitelli köy içi, 1. Etap, Onurkent, Göçmen konutlar ve Oyak Sitesi, Metro Kent, 4. Etap, 5. Etap ve çevresi, Olimpiyat stat ve çevresi, Kayabaşı ve çevresi, Bahçeşehirin bir kısmı, 4. Etap arkasındaki Askeri alan başta olmak üzere Küçükçekmece’eye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir’e bağlı 2’şer mahallenin katılımıyla kurulmuştur (Anonim 2008 d).

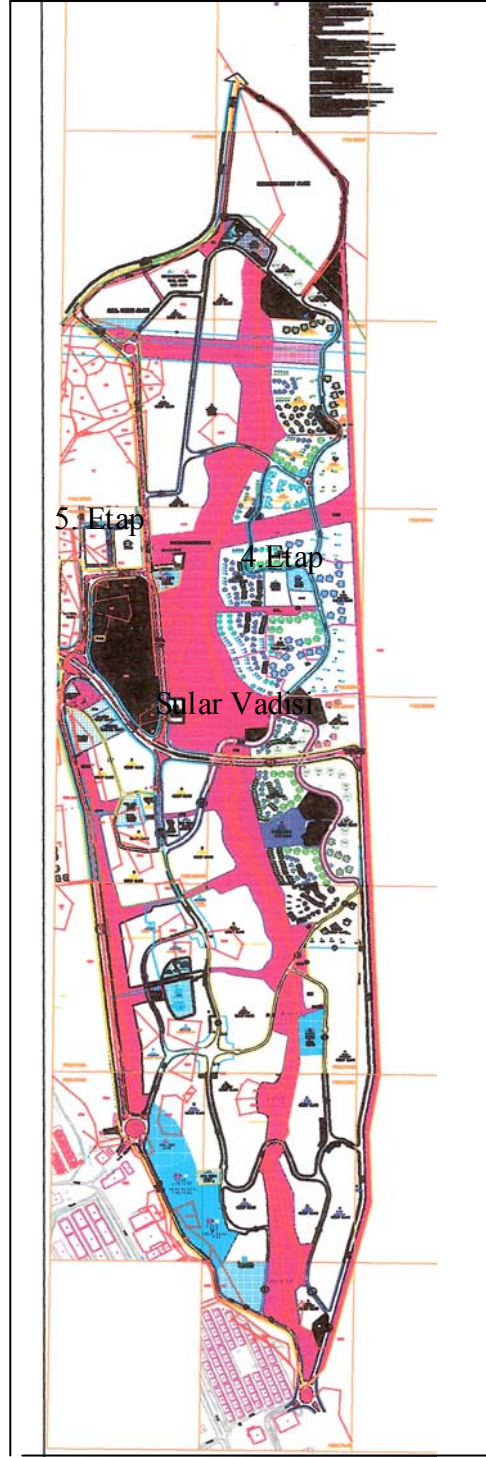
Başakşehir, İstanbul Metropolü’nün batı yakasında, Küçükçekmece ilçesi sınırları içinde; batıda Küçükçekmece vadisi arkeolojik koruma alanları ve Sazlıdere su toplama havzası, kuzeyde orman alanları, doğuda askeri alanlar ve güneyde TEM otoyoluyla sınırlı, konut ve sanayi işlevlerinin ağırlık kazandığı İkitelli alt bölgesinin, kuzeydoğu kesiminde kalmaktadır. Başakşehir konut alanı yakın çevresi ve etapları şekil 4.2’de görülmektedir (Anonim 2003).

Başakşehir konut alanında, I. Etap, II. Etap, IV. Etap ve V. Etap olarak anılan bölgeler etaplar halinde tamamlanmıştır. III. Etap ise kooperatif alanı olarak farklı şirketler tarafından yapılan bloklardan oluşan ada yapılarından oluşmaktadır.



Şekil 4.2. Başakşehir yerleşim alanı ve çevresi (Anonim 2008 a)

Araştırmada genel özellikleri sağlayan toplu konut bölgesinin özellikle IV. ve V. etaplar üzerinde durulmuş Başakşehir içerisinde, tüm etapların genel bir taraması yapılmıştır. Yöntemde belirtilmiş olan 4 ana kriter çerçevesinde araştırma yapılmıştır. Bu etapların seçilmesi alandaki diğer konut alanlarını temsil etme özelliğine sahip olmasıdır. Şekil 4.3'te Başakşehir IV.ve V. etapları görülmektedir. Şekilde pembe renkle ifade edilen vadi IV. ve V. etabı birbirinden ayırmaktadır. Ek C'de Başakşehir Toplu konut alanlarına ilişkin çeşitli fotoğraflar verilmiştir.



Şekil 4.3. Başakşehir IV. ve V. Etap Onaylı İmar Planı (Anonim 2003)

4.1.1.1. Başakşehir IV. ve V. etap toplu konut bölgesi doğal peyzaj elemanları

Topoğrafya

Toplu konut alanı genel topoğrafik yapı olarak güneyde TEM yolundan başlayarak, kuzeyde Habipler yoluna doğru hafif bir eğimle yükselmektedir. Güneye yönelik yerleşme alanı kuzey-güney yönünde iki dere ile yarılmaktadır. Kuzey-güney yönünde bir şerit görünümündeki yerleşme alanı bir sırt ve iki derenin yamaçları olarak da tanımlanabilmektedir. Dere ve kuru dere yataklarını oluşturan vadiler aynı zamanda güneye doğru doğal drenaj işlevini de üstlenmişlerdir. Bu özellikleri ve çok eğimli alanların etekleri olmaları nedeniyle planlamaya rekreasyon alanı kapsamında yeşil alan ve donatı alanı olarak uyumlu olma özelliğindedir (Anonim 2003).

Toplu konut alanının kuzeyinde konumlanan tepeler (sırtlar) aynı zamanda manzara-bakı noktalarını oluşturmaktadırlar. Tepeler manzara olarak TEM yoluna, proje alanındaki vadi ve derelere, doğuda askeri alanlardaki geniş ve açık alanlara hakim konumdadır (Anonim 2003).

Arazinin eğimi sıfırdan başlayarak beş derecelik altı grupta değerlendirilmiştir. Eğim değerleri; 0-15 dereceye kadar yerleşmeye uygun alanlar, 15-25 dereceye kadar zor kullanılabilen alanlar, 25 derecenin üzeri ise yerleşmeye elverişsiz alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yüksek yoğunluk tercihleri birinci grup alanlarda kullanılmıştır. Konut alanında, hakim aşırı engebeli yapı, zaman zaman elverişsiz alanların da altyapı maliyetine rağmen kullanılma zorunluluğunu

getirmektedir (Anonim 2003). Şekil 4.4'te konut yakınında eğimli bir alanın düzenlemesine örnek görülmektedir.



Şekil 4.4. Başakşehir'de konut yakınında eğimli bir alanın düzenlemesi örneği
(Tavukoğlu, 2008).

İklim

İstanbul Akdeniz-Karadeniz ve kıtasal karakterler arasında bir geçiş ikliminin özelliklerini taşımaktadır. Daha çok Akdeniz özelliklerinin etkinliğini gösterdiği Marmara iklimi, genelde sıcak ve kurak bir yaz ile soğuk ve yağışlı bir kış, yağışlı ilk ve sonbahar olarak tanımlanabilmektedir (Anonim 2003).

İstanbul, subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk ılık bölgenin, alçak basınçların ya da karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizel (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır (Anonim 2006).

Soğuk devre, Aralık ayı başından Mart ayı sonuna kadar devam etmektedir. Uzun geçiş devresi ise Nisan başından Haziran ayı sonuna kadar devam etmektedir. Kuzey yönlü hava tipleri devam ederken, güney yönlü hava tiplerinin frekansı azalmaktadır. Sakin hava tiplerinin sayısı artmaktadır. Soğuk mevsimden daha farklı kuzey yönlü tipler olarak serin, serin ılık, sıcaklık tipler olarak ortaya çıkmakta ve zamanla egemen olmaktadır. Hava bulutlu veya kapalıdır. Fakat yağış olasılığı kışa göre biraz daha azalmıştır. Nisanda serin ılık, Mayıs ve Haziranda sıcak hava tipleri görülmektedir (Anonim 2006).

Sıcak devre Temmuzda başlamakta aynı karakterde Ekim sonuna kadar sürmektedir. Hava tiplerinin frekansında ani bir değişiklik olur, kuzeyli hava tipleri artar. Sakin hava tipleri de çoğalmaktadır. Kasım ayı kısa geçiş devresinde güneyli hava tipleri büyük bir frekans kazanır, buna karşılık sakin hava tipleri azalmaktadır. Önce hava soğuk, yağmurlu ve karı daha sonra serin ve yağmurlu olmaktadır. Aralık ayında kuzeyli rüzgarlar birden azalmaktadır, güneyli hava tipleri iki misli artmaktadır, sakin hava tiplerinin sayısı düşmektedir (Anonim 2006).

Sıcaklık: Soğuk bir kış, nispeten serin bir ilkbahar, sıcak bir yaz ve az sıcak bir sonbahar sıcaklık rejimini karakterize etmektedir. Mevsimlerde deniz etkisinden kaynaklanan bir gecikme görülmektedir. En soğuk ay Şubattır. İlkbaharın ilk ayları serinedir. En sıcak ay Temmuz sonu ve Ağustos'tur. Eylül ve Ekim'e kadar sıcaklık sürer. Aralık ayına kadar da genellikle ılıktır. Boğaziçi oluşunun varlığı ve topoğrafik yapısı sıcaklık; basınç, rüzgar gibi iklim elemanlarının değerlerinin

yumuşayamadan güneye taşınmasına neden olmaktadır. Günlük sıcaklık farkları bu olguya bir kanıt olabilmektedir (Anonim 2006).

Basınç ve Rüzgarlar: Rüzgar yıl içinde en çok kuzeyden esmektedir. Sırasıyla Aralık, Kasım ve Ocak ayları fırtınaların en çok görüldüğü aylardır. Yön olarak değerlendirilince, en fazla kuzey (N- Yıldız) yönünden fırtına esmiş olup, bu yönü güney (S-Kible) ve güney - batı (SW-Lodos) yönleri izlemiştir. Hakim yön mevsimlere göre değerlendirilirse kış mevsiminde güney yönlü fırtınalar, ilkbahar ve sonbaharda ise kuzey yönlü esenler hakimdir. Genel olarak İstanbul'da güneyde yıllık ortalama nispi nem % 70-77 arasında, kuzeyde ise %75-83 arasında gerçekleşmiştir (Anonim 2006).

Başakşehir toplu konut alanında yönlenme açısından tercihleri, rüzgar yönleri belirlemektedir. Genellikle soğuk ve kuvvetli olan hakim rüzgar kuzey-doğudan esmektedir. Proje alanının bir kısmı kuzey-doğu rüzgarlarına açıktır (Anonim 2003).

Başakşehir Toplu Konut Alanlarındaki Bazı Tasarım Kriterleri

Konut yerleşmesinin temel ilkeleri; yamaçların ve sırtların yüksek konumlarında yoğun ve orta yoğunlukta yerleşmelerin, derelere yönelen yamaçlarda ise düşük yoğunlukta yerleşmelerin düzenlenmesidir. Böylece tepeden vadiye doğru yapı yoğunlukları ve yükseklikleri kademeli bir geçiş sağlanarak, yüksek yoğunluk

gruplarına eğim ve manzara yönünde görüş zenginliği kazandırılmıştır (Anonim 2003).

Yerleşme düzeni alt yapı ekonomisinin gereği olarak da düşünülmüştür. Düzgün topoğrafyada yoğun yerleşme yol-kanal-su-enerji, peyzaj düzenlemeleri vb harcamaların ekonomik çözümlerini getirmektedir (Anonim 2003).

Başakşehir konut alanlarında toplumsal çeşitliliğe açık planlama ilkeleri benimsenmiştir. Tek odalı 60-70 m² birimlerden başlayarak, 300 m²'ye kadar tasarlanan değişik büyüklükte ve değişik konumdaki konut yerleşmelerinin ekonomik güç, aile büyüklüğü ve sosyal yaşam farklılıklarından kaynaklanan çeşitliliğe yanıt vermesi amaçlanmıştır (Anonim 2003).

İşçi-tüccar, zengin-yoksul, köylü-kentli, çekirdek aile-feodal aile gibi toplumun sosyo ekonomik değerler bakımından değişik katmanlarına yönelen karma bir yapı amaçlanmıştır. Bu sosyal yapıdaki çeşitliliğin mekâna yansımada da esnek planlama ilkeleri benimsenmiştir. İmar adalarının büyük adalar olarak konumlandırılması mekânsal tasarımın organik sistemler içinde çözümüne olanak vermektedir. Bu anlamda sosyal çeşitlilik, mekânsal çeşitliliği de oluşturmaktadır (Anonim 2003).

22 Aralık 1998'de temelleri atılan Başakşehir IV. Etap toplam 1.500 dönüm arazi üzerinde 5.692 daire ve 358 villa olmak üzere toplam 6.050 konuttan oluşmaktadır (Anonim 2008 e).

Başakşehir V. etap konutları toplumun her sosyo-ekonomik kesimine hitap eden konut tipleri bulunmaktadır. Sosyal konut içeriğini taşıyan 95 m²'lik Lale Evleri (sadece evi olmayan vatandaşlar için üretilmiştir) ile 115 m²'lik Çiğdem Evleri; alt gelir grubuna yönelik olarak tasarlanmıştır. 135 m²'lik Kardelen Evleri orta gelir düzeyine; 193 m²'lik Zambak Evleri ise üst gelir düzeyine sahip kalabalık ailelere göre planlanmıştır. Şekil 4.5.a., b.'de Başakşehir konut alanından görüşler sunulmuştur. Konutlarının çevresindeki yeşil alanlara, yürüyüş patikalarına ve parklara da yer verilmiştir. (Anonim 2008 f).



Şekil 4.5. a., b., Başakşehir konut alanından görüşler (Tavukoğlu, 2008).

Başakşehir'de rekreasyon alanlarının düzenlenmesini yönlendiren temel faktör arazinin coğrafyasıdır. 4.5 km. uzunluğunda dere boyu ve vadinin yeşil olarak sürekliliğinin korunması planlanmıştır (Şekil 4.6). Vadi boyunca su oyunları, göletler çevresinde eğlence-dinlenme unsurları gerçekleştirilecek, vadi boyunca ortalama % 3 eğim içinde bisiklet, koşu yolları, spor alanları, lunapark, botanik bahçesi olarak

adlandırılan bitkisel tasarımı yapılmış bir alan, rekreatif aktivitelerin gerçekleştirilebileceği alanlar bulunmaktadır (Anonim 2003).



Şekil 4.6. Sular vadisi rekreasyon alanından bir görünüm (Tavukoğlu, 2008)

Yaklaşık 600.000 m²'lik rekreasyon alanı, İstanbul'daki en büyük rekreasyon alanlarından birisi olarak planlanmaktadır. Mevcut dere yatağı korunarak, doğal göletler, su kanalları, havuzlar, ışıklı şelaleler tasarlanmıştır. Kafeler ve revan köşkleriyle tamamlanacak bu vahada çocuklar oyun alanları, çeşitli aktivitelerin yapılabileceği alanlar. Ayrıca 17.220 m² arazi üzerinde 12.385 m² inşaat alanı olarak yapılmış olup, bodrum katında konferans salonu, arşiv, fitnes salonu, mescit, restoran, mutfak, teknik servisler ve otopark; zemin katta sergi salonu, VIP salonu, lobi ve büroları olan Kamu Hizmet Binası bulunmaktadır (Anonim 2008 e).

Karayolu kuzeyindeki tepe, vadiyi güney yönde derinlemesine algılayan en iyi konumda olduğu için park işlevine ayrılmıştır. Yerleşimin batısından geçen (kuru) dere boyunca düzenlenen yeşil alan ise rekreatif işlevlerden çok, İkitelli Sanayi

uniteleri ile görsel anlamda gerçekleştirilmek istenen görsel sınırlandırmanın gereği olarak düzenlenmiştir (Anonim 2003).

Başakşehir konut alanlarında çocuk oyun grupları konut adaları yakınlarında düşünülmüştür. Çevrelerinde çocukların yakınlarının gözlemleyebileceği oturma bankları yapılmıştır. Şekil 4.7’de park yakınında bulunan oturma ve dinlenme alanı örneği, Şekil 4.8’de Başakşehir Sular Vadisinde bulunan bir pergola örneği görülmektedir.



Şekil 4.7. Park yakınında bulunan oturma ve dinlenme alanı (Tavukoğlu, 2008)



Şekil 4.8. Başakşehir Sular Vadisinde bulunan bir pergola örneği (Tavukoğlu, 2008)

4.1.1.2. Başakşehir İlçesi IV. ve V. etap toplu konut bölgesi kültürel peyzaj elemanları

Sosyal Donatı olarak, ilk ve orta öğrenim tesisleri, kültür tesisleri, sağlık tesisleri, spor tesisleri, yönetim tesisleri tanımlanmaktadır (Anonim 2003).

IV. Etaptaki çarşılar, merkezi konumlarda planlanmışlardır. Açık ve kapalı otoparkları bulunmaktadır. Gün ışığını içeri alan çatı konstrüksiyonu ve atrium galerileriyle ferah ve modern bu mekânlarda, eczane, pastane, fastfood lokantaları bulunmaktadır (Anonim 2008 e).

IV. Etapta ticaret merkezi olarak Piramit çarşı ve İstanbul çarşı yapılmıştır. Bu mekânlarda, eczane, pastane, fastfood lokantalar çeşitli giyim mağazaları, beyaz eşya satıcıları, bay-bayan kuaförleri, 2 banka şubesi, 2 büyük market ve günlük hayatta ihtiyacı karşılayacak çeşitli dallarda hizmet veren firmalar bulunmaktadır. IV. Etapta Osmanlı tarzı ve bölge halkının özel günlerde tüm ihtiyacını karşılayacak büyüklükte bir cami ve dört mescit bulunmaktadır (Anonim 2008 g). Başakşehir IV. Ve V etaplara ilişkin kullanım büyüklükleri Ek D'de verilmiştir.

Okullar- Kültür Tesisleri

İlk öğretim tesisleri mahalle içlerinde ortalama 400-500 m yürüyüş mesafeleri içinde düzenlenmişlerdir. Mümkün olduğu oranda konut alanlarından

toplu taşıma yolları peyzaj planlamasında, mahalle düzenlemelerinde yakın komşuluk grupları ve yaya bağlantısının kurulabileceği düşünülmüştür. Öğrencilerin serbest alan ihtiyaçlarının geliştirilmesi için okullar park alanları ile bir bütünlük içinde konumlandırılmışlardır (Anonim 2003).

İki lise, konut alanları içinde merkezi alanlarda konumlanırken, kapasite olarak daha kapsamlı tasarlanan meslek liseleri, sanayi bölgeleri ile sınır olan alanlarda tasarlanmıştır. Teknik meslek liselerinde, yaya mesafelerinde sanayi ilişkisi geniş bir laboratuvar ve pratik alan ilişkisi olarak yorumlanmıştır (Anonim 2003).

IV. Etap konutlarında kreş, 48 derslikten kütüphanesi, yabancı dil ve bilgisayar sınıfı, fen laboratuvarları, müzik ve resim atölyeleri ve tecrübeli uzman eğitim personeliyle Ahmet Kabaklı İlkokulu, yine 48 derslik kapasiteli diğer ilköğretim okulu, Özel Çınar Koleji, kütüphanesi, arşivi, reviri, beden salonları, yemekhanesi, veli görüşme odasıyla özel eğitim veren ilköğretim kurumu ve 2002-2003 öğretim yılında açılıp İl Millî Eğitim Müdürlüğü'ne devredilen Başakşehir Lisesi ile eğitim öğretim verilmektedir (Anonim 2008 e).

Sağlık Tesisleri

Sağlık tesisi olarak planlanan alanda iki tesis önem kazanmaktadır. Bunlardan birincisi merkezin kuzeyinden geçen, ana toplama yolunun devamı üzerinde konumlanmıştır. Tesis alanının merkeze ve bütün içinde ulaşım odağına yakın olmasına özen gösterilmiştir (Anonim 2003).

İkinci önemli sağlık alanı yerleşmenin güneyinde sanayi ile olan sınır üzerinde konumlandırılmıştır. Bu hastanenin sanayi alanları ilişkisi bağlamında ilk yardım işlevleri ile donatılması tasarlanmıştır (Anonim 2003). Başakşehir’de bir Devlet Hastanesi bulunmaktadır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. Başakşehir Devlet Hastanesi (Anonim 2008c)

Spor Tesisleri

Vadinin kuzey ucunda geniş çaplı spor kompleksi yerleştirilmiştir. Vadi boyunca basit spor ünitelerinin dışında bu spor kompleksinin kapalı-açık alanları ile yerleşme bütününe hizmet verebilecek bir kapasiteye sahip olduğu söylenebilmektedir (Anonim 2003). Şekil 4.10’da konut alanı yakınında bir basketbol sahası, 4.11’de ise spor tesisi görülmektedir.



Şekil 4.10. Başakşehir’de basketbol alanı (Tavukoğlu, 2008)



Şekil 4.11. Spor tesisi (Tavukoğlu, 2008)

Ulaşım Sistemleri

TEM’in paralelinde karayolları Genel Müdürlüğünce önerilen güzergah, bütün Metropolen alanı kuzeyden saran bir çevre yolu niteliğindedir. Hava alanını TEM’e bağlayan ve İkitelli endüstri alanlarını doğudan kuşatan kuzey-güney istikametindeki ana omurgaya planlama alanı bitişiğinde askeri alanlar içinde kavşak vermektedir. Hava alanına ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesine kavşak verirken planlama alt bölgesinin girişini de düzenlemektedir (Anonim 2003).

İkinci öncelikte ulaşım sistemi olan İkitelli Sanayi -Konut Alt bölgesini merkezi konumda doğu batı istikametinde kat eden ve böylece sanayinin doğu sınırından TEM'e ulaşan ana yol planlama alanını etkileyen, sanayi bölgesini geçerek TEM'e ve hava alanına ulaşan trafiği düzenleme işlevi üstlenen sistemdir (Anonim 2003).

Yerleşim içi servis toplama yolları planlama alanı içinde derenin iki yamacında konumlanan mahalleleri birbirine ve devamı olarak ana toplama yollarına ve kent merkezine ulaştıran bu yolların en kesitleri genellikle 15 m olarak seçilmiş, en fazla meyilinin % 10 u geçmemesine özen gösterilmiştir (Anonim 2003).

İkinci kademe servis yolları mahalle içlerinde büyük adaların bölünmesi amacıyla yönelik düzenlemelerdir. Mahalle içi yayalaştırma anlamındaki tali yollar gerek 1/5000 nazım planlarda, gerekse 1/1000 uygulama planlarında önerilmemiştir. Bu yolların mimari projeleri düzenleme sürecinde hatta uygulama aşamasında hafriyat - inşaat pratiğine göre yerinde çözümlere açık olan bir sistem içinde düzenlenmesi uygun görülmüştür (Anonim 2003).

Tali yolların uygulama sırasında planlanması pratik bir çözüm olarak görülmektedir, ancak plan aşamasında tüm detayların düşünülmesi ortaya daha sonradan çıkabilecek sorunları minimum düzeye indirecektir.

Alana ulaşım, otobüs, metrobüs, minibüs- taksi-dolmuş, vb bilinen bütün toplu ulaşım araçlarının organizasyonu ile birlikte, raylı sistem metro projesi ile (metro

sisteminin son durağı olarak) dzenlenmiştir (Anonim 2003). Metronun çok yakın bir zamanda faaliyete geçmesi beklenmektedir.

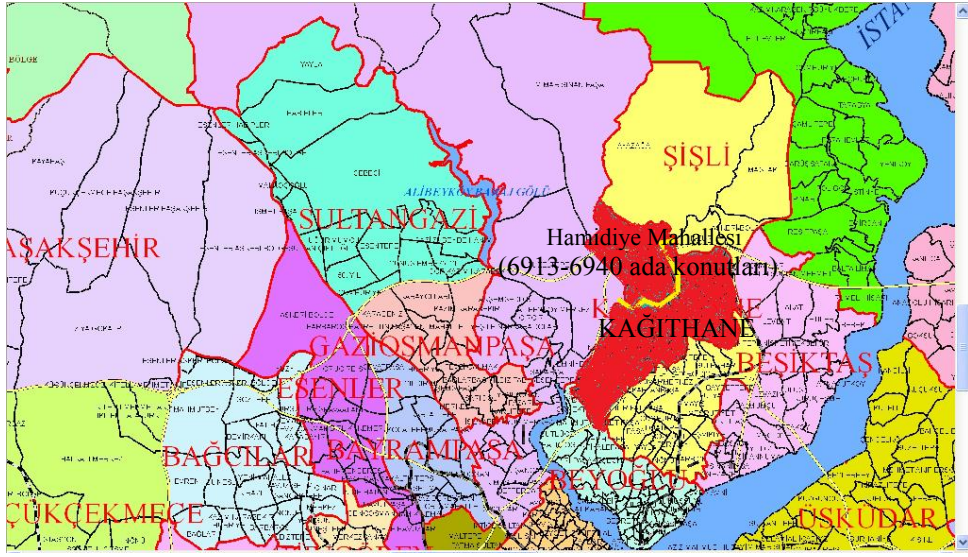
Yönetim Teknik Alt Yapı Hizmet Alanı

Planlama uygulama sürecinde ilgili kurumlardan PTT (telefon santrali), semt karakolu yeri istemleri gelmiştir. Gereksinimleri birlikte karşılamak yolunda bu işlevler ana merkez yanında, ana toplama yolu üzerinde itfaiye, belediye garajı ve benzin istasyonu ile birlikte konumlandırılmıştır (Anonim 2003).

Diğer bir alt yapı alanı olarak kuzey yerleşme bölgesinde yüksek gerilim hatlarının altında belediye hizmet alanından bahsedilebilmektedir. Enerji nakli nedeniyle kentsel işlevler için sakıncalı olan bu alan özellikle belediye hizmet alanına ayrılmıştır (Anonim 2003).

4.1.2. Kağıthane ilçesi Sosyal Konutları

Kağıthane, İstanbul'un ilçelerinden biridir. Kağıthane Karadeniz'i, Marmara denizine birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yer yüzünün önemli sularından biri İstanbul boğazının batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır (Anonim 2008 h). Kağıthane ilçesi mahalleleri şekil 4.12'de görölmektedir.



Şekil 4.12. Kağıthane ilçe haritası (Anonim 2008 b).

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1989 yılına kadar Şişli ilçesinin birer mahallesi konumunda bulunmaktaydı. Kağıthane 1989 yılında Şişli'den ayrılarak ilçe yapılmıştır (Anonim 2008 h).

Kağıthane ilçe alanı, kuzeyden Şişli'ye bağlı Ayaz ağa, güney ve güney doğudan Şişli topraklarıyla çevrilidir. İlçe kuzey doğuda Beşiktaş, güney batıda Beyoğlu, batı ve kuzey batıda da Eyüp ilçelerine komşudur (Anonim 2008 h).

İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan oto yollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçmektedir. Bunlardan 01 (E5) otoyolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturmaktadır. 02 (TEM) otoyolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izlemektedir. Okmeydanı

ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka bağlantı da 01 ve 02 oto yollarını bir birine bağlamaktadır (Anonim 2008 h).

Kağıthane’de, eski dönemlerde su ögesinin de etkisiyle gözde bir mesire yeri olan dinlenme, toplanma ve eğlence yeri olarak kullanılmaktaydı. Sanayi alanında da gelişme göstermiş, dere kıyısında birçok kasır ve saraylar yapılmıştır. Pek çok kültürel ve tarihi özelliği bulunan binalar, gerektiği gibi korunamamış, günümüze ancak kalıntıları kalmıştır. Plansız gelişim, göç, vb sebeplerle Kağıthane eski özelliklerini yitirmiştir (Anonim 2008 h). Günümüzde Kağıthane Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi’nin çalışmalarıyla kentsel dönüşüm çalışmaları sürdürülmektedir.

Gecekondu önleme bölgelerinde sosyal konutların yanı sıra yol, bordür, çocuk oyun alanları, parklar, bahçeler, yeşil alanlar, açık ve kapalı spor sahaları, spor salonları, çevre düzenlemeleri, istinat yapıları, şev düzenlemeleri, dolgu alanları düzenlemeleri, drenaj sistemleri, piknik ve gezi alanları düzenlemeleri, ağaçlandırma çalışmaları gibi pek çok çalışmalar da yapılmaktadır (Anonim 1994).

Kağıthane Sosyal Konutları Mesken Müdürlüğü’nce yapılan sosyal konut alanlarındandır. Konut alanları için gerekli olan yerler Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki arazilerden imarı konut alanına uygun olan arsalar arasından seçilmektedir. Yapılan konutlar sosyal konut niteliği taşıdığından ve konutlar taksitlendirilerek, buna da olanakları yoksa, düşük kira bedelleri ile vatandaşlara

verildiğinden maliyetlerin düşük olması gözetilmektedir. Bu nedenle konut yapım maliyeti dışındaki harcamaların minimum düzeyde tutulmasına temel ihtiyaçların karşılaşılmasına çalışılmaktadır.

İşgallerin kaldırılmasından sonra boş olan parseller üzerine, imara göre konut alanında bulunanlara sosyal konutlar yapılmaktadır. Konutlar ada büyüklüğüne göre, bir ya da çoklu gruplar halinde yapılabilmektedir. Konut alanlarının dışında kalan yeşil alanların biçimlenmesinde, çocuk oyun alanları vb sosyal donatıların getirilmesinde gerekli olan alan ihtiyacı ancak maliyet düşünülerek planlanmaktadır. Bunun sonucunda daha geniş alanlarda yapılan konut planlamaları çevresel açıdan daha nitelikli olmaktadır. Örneğin, Pendik ilçesinde yapılan sosyal konut alanında, alanın büyük olması, blok sayısının fazla olması ve alanın planlamasında bütünsel değerlendirmeler yapılabilmesine dolayısıyla daha olumlu sonuçlar alınmasına sebep olmaktadır.

Kağıthane ilçesi, Hamidiye mahallesinde kentsel dönüşüm çalışmaları sonucunda birçok gecekondü, kaçak ve metruk yapı yıkılarak imar planına göre değerlendirilmiştir. Bu çalışmalar kapsamında, 6913 ada, 22 parselde 6, 6940 adada 5 bloktan oluşan konutlar yapılmıştır. Şekil 4.13'te Kağıthane sosyal konutları ve tasfiyesi yapılmış alanlar, şekil 4.14'de 6940 ada sosyal konutları görülmektedir.



Şekil 4.13. Kağıthane 6913 ada Sosyal Konutları ve tasfiyesi yapılmış alanlar
(Tavukoğlu 2008)



Şekil 4.14. Kağıthane 6940 ada Sosyal Konutları (Tavukoğlu 2008)

İnşa edilecek yapıların zemin ortamının jeoteknik özelliklerinin tespiti amacıyla, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Hamidiye Mahallesi, Ferman Caddesi üzerindeki Hakan Öner sokak, Onur sokak, Çiçek sokağın çevrelediği ada üzerinde incelemeler yapılmıştır (Anonim 2006).

Parsellerin genel jeoteknik davranışının belirlenmesi, zeminin taşıma gücü, temellerdeki oturma durumunun ve yeraltı suyunun temel mühendisliğine olan

etkilerinin incelenmesi, yapı temel derinliğinin belirlenmesi, yapılaşmaya etki eden mühendislik özellikleri ve yerleşime uygunluk koşulları, depremsellik nitelikleri değerlendirilerek raporları hazırlanmış, jeolojik, hidrojeolojik ve jeoteknik etütler yapılarak, parsel alanında jeolojik-jeofizik ölçüm ve yorumlardan faydalanılmıştır (Anonim 2006). Kağıthane Sosyal Konut alanlarına ait fotoğraflar EK E’de verilmiştir.

4.1.2.1. Kağıthane 6913 ve 6940 ada Sosyal Konutları doğal peyzaj elemanları

Sosyal konut alanları topoğrafik olarak bulunduğu bölgenin yamaçlarında ve yerleşimin yer yer yoğun olarak bulunduğu bir alanda kalmaktadır. Alan ve yakın çevresinde eğim % 0-30 derece arasında değişmektedir. İnceleme alanı topoğrafyası genel itibari ile güneye yaklaşık 15-30° eğimli olmakla beraber ada sınırları içerisinde eğim farklılıkları bulunmaktadır. Alanda topoğrafik eğimin 30-80° arasında değiştiği mevcut binaların yapımı sırasında ortaya çıkan şevler mevcuttur (Anonim 2006).

İklim verileri Başakşehir’de verilen bilgilerle aynıdır.

4.1.2.2. Kağıthane 6913 ve 6940 ada Sosyal Konutları kültürel peyzaj elemanları

Konutlar eğim durumuna göre farklı kat sayılarına sahip olabilmektedirler. Konut büyüklükleri ise 90-95-105 m² olarak alan büyüklüğüne göre farklılık göstermektedir. Bodrum katlarında sığınak, tesisat, su deposu, depo, kapıcı

dairesi bulunmakta ayrıca, apartmanlarda asansör, servis ve yangın merdiveni standart olarak yapılmaktadır.

Ada içlerinde çocuk oyun alanı, dinlenme alanı, parklar, eğlence alanları, spor alanları gibi sosyal aktivitelerin yapılabileceği donatı alanları; meydanlar, kentsel avlular, yaya yolları, bisiklet yolu, özürllü yolları gibi kentsel donatılar yapılmamıştır. Alan büyüklüğü ve ekonomik nedenler göz önüne alındığında sosyal konut alanlarında önceliğin konutlara verildiği görülmektedir. Apartmanlar önünde araçların park edilebileceği alanlar otopark olarak düşünülmüş dolayısıyla yol ve otopark alanları asfalt döşeme olarak yapılmıştır. Eğitim binaları, sağlık tesisleri, spor tesisleri gibi kullanım ihtiyaçları için çevrede bulunan mevcut tesislerden yararlanılmaktadır. E-5 ve TEM bağlantı yollarına yakındır, alana her türlü nakil aracı ile ulaşılabilir (Anonim 2006).

6913 ada üzerinde 6 blok yapılmıştır. Bu alanda eğitim fazla olduğu için bazı bloklarda 2-3 bodrum kat bulunmaktadır. Konut alanları arasındaki boşluklar yol, otopark ve geçiş alanı olarak düzenlenmiş, parsel bazında 29 adet otopark yapılmıştır. Bu alanda yaklaşık 424 kişi yaşayacağı düşünülmektedir.

6940 adada yapılan konutlar 1,786 m² alan üzerine inşa edilmiştir. Bodrum, zemin, 2'si 6, 2'si 9, diğeri 8 kattan oluşan 5 bloktan oluşmaktadır. Burada da tesisat, su deposu, depo ve sığınak alanları bodrum katlarda yapılmıştır. İkişer daireden oluşmaktadır. Bu ada üzerinde ortalama 304 kişinin yaşadığı düşünülmektedir. Şekil

4.15'te sosyal konut yakın çevresinde bulunan bir spor alanı, şekil 4.16'da sosyal konut yakınında bulunan donatılar görülmektedir.



Şekil 4.15. Kağıthane Sosyal Konut çevresindeki spor alanı (Tavukoğlu 2008)



Şekil 4.16. Kağıthane Sosyal Konut yakınında bulunan donatılar (Tavukoğlu 2008)

4.2. Araştırma Yönteminin Seçilen Toplu Konut Alanlarına Uygulanması

Bu bölümde öncelikle anket verileri değerlendirilmiş ardından, seçilen toplu konut alanlarının planlama ve tasarım kriterleri açısından değerlendirmesi yapılmıştır.

4.2.1. Anket verilerinin analizi

Kullanıcı profili

Yapılan anket çalışmasında konut alanlarının kullanıcı özelliklerinin belirlenmesi amacıyla katılımcılara, cinsiyetleri, meslekleri, medeni durumları, yaşları, aile büyüklükleri, gelir durumları, konutla ilgili bazı özellikler sorulmuştur. Alınan yanıtlara göre kullanıcı profili belirlenmeye çalışılmıştır. Çizelge 4.1.'de kullanıcı profili verilmiştir. Anketlerde bazı sorular boş bırakıldığı için bazı değerlerin toplamı 100'ü bulmamaktadır.

Kullanıcılar, bu konutta kaç yıldır oturdukları, konuta nasıl sahip oldukları ve konuttaki oda sayısı ile ilgili sorulara verilen yanıtlarla, elde edilen verilerle birbirlerini desteklemedikleri anlaşıldığından değerlendirilmeye alınmamıştır.

Çizelge 4.1. Kullanıcı profili

		Başakşehir (%)	Kağıthane (%)
Cinsiyet	Kadın	40	29
	Erkek	60	71
Meslek	İşçi	13	15
	Öğrenci	16	10
	Emekli	6	5
	Çalışmıyor	10	5
	Memur	20	31
	Esnaf tüccar	8	18
	Ev hanımı	15	6
	İşsiz	3	---
	Serbest meslek	10	8
Medeni durum	Evli	64	74
	Bekar	32	18
Yaş	0-19	11	14
	20-25	16	29
	26-35	31	40
	36-50	40	11
	51-60	2	2
	61 ve üzeri	---	---
Konutta yaşayan kişi sayısı	1	3	2
	2	7	11
	3	19	24
	4	24	32
	5	26	24
	6 ve üzeri	21	7
Eğitim durumu	Hiç okula gitmemiş	---	2
	Okur yazar	2	2
	İlk okul	2	10
	Orta okul	19	13
	Lise	47	24
	Yüksek okul ve üni.	31	44
	Yüksek lisans	---	5
	Doktora	---	2
Bireysel aylık gelir	600YTL'den az	7	8
	600-1000YTL	16	11
	1000-1500	19	45
	1500-2000	15	16
	2000YTL üzeri	19	11
Aile toplam aylık gelir	600-1000	11	8
	1000-1500	24	23
	1500-2000	15	26
	2000-2500	29	23
	2500 ve üzeri	16	18
Kaç yıldır bu konutta oturmakta	1-3 yıl	37	26
	4-6 yıl	27	31
	7-10 yıl	31	18
	11-15 yıl	3	10
	16-20 yıl	---	8
	21 yıl ve üzeri	2	8
Bu konutta ne kadar oturmayı planlanmakta	1 yıl	5	11
	1-3 yıl	5	10
	3-5 yıl	7	5
	5-10 yıl	15	19
	10 yıldan fazla	65	53
Konutun mülkiyet durumu	Ev sahibi	70	61
	Kiracı	29	39

Çizelge 4.1 Kullanıcı profili (devam)

Ev sahibi ise konuta nasıl sahip olundu	Kooperatif aracılığıyla	11	5
	Banka kredisi ile	15	5
	Kendi olanaklarıyla	37	39
	Miras	3	15
Başka konutu var mı	Evet	21	18
	hayır	69	69
Özel aracı var mı	Yok	40	53
	1	55	37
	2	3	5
	3	2	2
	3'den fazla	---	---
Şu an yaşadığı konuttaki oda sayısı	1+1	2	2
	1+2	27	40
	1+3	52	56
	1+4	13	2
	1+5	7	---
Boş zamanlarında konut alanı yakın çevrenizde neler yapmakta	Spor yapma	45.2	25.8
	Sinema, tiyatro, maça vs. Gitme	17.7	38.7
	Parka gitme	37.1	25.8
	Yürüyüş yapma	35.5	43.5
	Köpek gezdirme	1.6	1.6
	Piknik yapma	12.9	16.1
	Alışveriş	43.5	43.5
	Kafede oturma	17.7	12.9
	Dinlenme alanlarını kullanma	1.6	27.4
	Arkadaşlar vakit geçirme	35.5	50
	Dış mekânda kitap okuma	9.7	4.8
Konut dış mekânlarını günün hangi vakitlerinde kullanmakta oldukları	Sabah saatlerinde	11.3	11.3
	Öğlen	21	11.3
	Öğleden sonra	40.3	19.4
	Akşam üstü	40.3	38.7
	Akşam	21	38.7

Anket çalışmaları sonucunda Başakşehir'de katılımcıların % 40'ının kadın, % 60'ının ise erkek olduğu saptanmıştır. Meslek grupları oluşturularak yapılan değerlendirmede, işçiler % 13, öğrenciler % 16, emekliler % 7, çalışmayanlar % 10, memurlar % 19, esnaflar % 8, ev hanımları % 15, işsiz % 3, serbest meslek sahipleri oranının % 10 olduğu gözlenmiştir.

Başakşehir’de kullanıcılardan % 65’lik oranla evli, bekar olanların ise % 32 oranında olduğu görülmektedir.

Kağıthane’de yapılan anket katılımcıları % 71 erkek, % 29 kadın oranlarıyla çoğunluğun erkek olduğu saptanmıştır. Meslek grupları oluşturularak yapılan değerlendirmede, işçiler % 15, öğrenciler % 10, emekli olanlar % 5, çalışmayanlar % 5, memurlar % 31, esnaf % 18, ev hanımı % 7, serbest meslek sahiplerinin % 9 olarak belirlenirken; katılımcıların işsiz yanıtını işaretlemediği gözlenmiştir.

Kağıthane katılımcılarının % 74’lik oranla evli olanların çoğunlukta olduğu, bekar olanların ise % 18 oranında olduğu görülmektedir.

Başakşehir’de yaş gruplarına göre değerlendirme yapıldığında; 36-50 yaş grubu % 40 oranı ile en büyük grubu oluştururken, 26-35 yaş grubu % 31, 0-19 yaş grubu % 11, 20-25 yaş grubu % 16, 51-60 yaş grubu kullanıcılar ise % 2 oran ile en küçük grubu oluşturmaktadır.

Kağıthane sosyal konut kullanıcılarının yaş gruplarının belirlenebilmesi için yapılan incelemede yaş gruplarına göre değerlendirme yapıldığında; 26-35 yaş grubunun % 40 oranla en büyük yaş grubunu oluşturduğu görülmüştür. 20-25 yaş grubunun % 29, 0-19 yaş grubunun %15, 36-50 yaş grubu % 11, 51-60 yaş grubundaki kullanıcıların ise % 2 oran ile en küçük grubunu oluşturduğu belirlenmiştir.

Başakşehir toplu konut alanında aile büyüklüğüne göre yapılan irdelenmede; 5 kişi yaşayan aileler % 26 oran ile en büyük grubu oluşturmaktadır. İkinci büyük grup, % 24 oranı ile 4 kişiden oluşan ailelerdir. Diğer gruplardan 6 ve üzeri kişi yaşayan aileler % 21, 3 kişiden oluşan aileler % 19, 2 kişilik aileler % 7, tek başına yaşayan kullanıcılar ise % 3 oranı ile en küçük grubu oluşturmuşlardır. Geleneksel aile tipinin yüksek oranda olduğu görülmektedir.

Kağıthane sosyal konut alanlarında ise; kişi sayısına göre gruplama yapılarak değerlendirilen aile büyüklüğünde, 4 kişi yaşayan aileler % 32 oran ile çoğunluğu oluşturmaktadır. İkinci büyük grup, % 24 oran ile 2 ve 5 kişiden oluşan ailelerdir. % 11 oranla 2 kişi yaşayan aileler, % 7 oranla 6 ve üzeri kişi yaşayan aileler, % 2 oranla tek başına yaşayan kullanıcılar en küçük grubu oluşturmuşlardır. Kağıthane'de de geleneksel aile tipinin yüksek oranda olduğu belirlenmiştir.

Başakşehir konut alanında eğitim durumuna göre bir değerlendirme yapıldığında, ortaya çıkan sonuçlar; % 47 oranla lise eğitimi almış olan kullanıcılar, % 31 çoğunluk ile yüksekokul veya üniversite, % 19 oranla orta okul, % 2 oranı ile ilkokul, % 2 oranla okur-yazar olanlar takip ettiği şekilde ortaya çıkmıştır.

Kağıthane'de eğitim durumuna göre inceleme yapıldığında, katılımcıların % 44 oranla yüksekokul veya üniversite eğitimi alarak çoğunluğu oluşturmaları dikkat çekmektedir. Bu oranı % 24 oran ile lise, % 13 oranla ortaokul, %

10 oranı ile ilkokul, % 5 yüksek lisans, % 2 oranla okur-yazar olanlar ve doktora yapanlar sıralanmaktadır.

Başakşehir konut alanında katılımcılara ekonomik durumlarının belirlenmesi amacıyla, tahmini aylık gelirler belirli gruplara ayrılarak, ailelerin aylık gelirleri sorulmuştur. Alınan yanıtlara göre; 2000 YTL ve üzeri geliri olanlar ve 1000-1500 YTL geliri olanlar % 19 oranı ile çoğunluğu oluşturan iki gruptur. Aylık geliri 600-1000YTL arasında olanların % 16, 1500-2000YTL geliri olanların % 15, geliri 600'den az olanların % 7 oran ile en az olduğu saptanmıştır. Başakşehir'de yaşayan kullanıcıların gelir düzeylerinin daha yüksek olduğu söylenebilmektedir.

Ankette Kağıthane sosyal konut kullanıcılarının aylık gelirleri; % 45'i 1000-1500YTL arasında, % 16'sı 1500-2000 YTL geliri olanlar, % 11'i 2000 YTL ve üzeri, 600-1000YTL geliri olanlar olarak sıralanmaktadır, 600 YTL'den az geliri % 8 oranı ile en az geliri olan grup olduğu dikkat çekmektedir.

Başakşehir'de yaşayanların aile aylık geliri incelendiğinde 2000-2500 YTL olan kullanıcılar % 29, 1000- 1500 YTL % 24, 2500 YTL ve üzeri % 16, 1500-2000 YTL % 15, 600-1000 YTL olanlar ise % 11 ile en az olanlar gelmektedir.

Kağıthane sosyal konutlarında yaşayanların aile aylık geliri 1500-2000YTL olanlar % 26, 1000-1500 ve 2000-25000YTL olan kullanıcı oranı % 23, 2500YTL ve üzeri % 18, 600-1000YTL olanlar % 8 olarak sıralanmaktadır.

Başakşehir’de yapılan ankette kullanıcıların kaç yıldır bu konutta oturduklarıyla ilgili olarak yapılan değerlendirmede % 37 1-3 yıl, % 31 7-10 yıl, % 27 4-6 yıl, % 3 11-15 yıl % 2 21 yıl ve üzeri zamandır bu konutta oturduklarını bildirmişlerdir. Kağıthane sosyal konutlarında kaç yıldır oturduklarıyla ilgili yapılan irdelemede 4-6 yıl oturanlar % 31, 1-3 yıl oturanlar % 26, 7-10 yıl oturanlar % 18, 11-15 yıldır oturanlar 19, 16-20 ve 21 yıl üzeri oturanların oranı % 9 olduğu görülmektedir. Ancak yapılan konutların bitiş tarihleri ve kullanıcıların konutlara yerleşme zamanları incelendiğinde bu verilerle örtüşmedikleri anlaşılmış, kaç yıldır bu konutla oturduklarıyla ilgili soru tutarsızlık nedeniyle değerlendirilmemiştir.

Anket değerlendirmelerinde, Başakşehir’de anket yapılan kişilerin konutta ne kadar oturmayı planladıkları sorulduğunda % 65 oranla 10 yıldan fazla oturmayı planlayanların en yüksek oranda oldukları görülmektedir. 5-10 yıl oturmayı planlayanlar % 15 oranla ikinci sırada yer almakta, 3-5 yıl oturmayı planlayanlar % 7 oranla üçüncü ve 1 ve 1-3 yıl arasında oturmayı planlar ise % 5 ile izlemektedir.

Yapılan değerlendirmelerinde, katılımcıların Kağıthane Sosyal Konutlarında ne kadar oturmayı planladıkları sorulduğunda 10 yıl üzeri süresinde oturmayı planların % 53 oranla çoğunlukta olduğu, 5-10 yıl % 19, 1 yıl % 11, 1-3 yıl % 10, 3-5 yıl 5 oranlarıyla bulunmuştur.

Başakşehir’de ankete katılan kişilerin yaşadıkları konutla ilgili mülkiyet durumuna bakıldığında, ev sahibi olanların oranı % 69, kiracı olanlar % 29 oranındadır.

Kağıthane Sosyal konut alanlarında ankete katılan kişilerin yaşadıkları konutla ilgili mülkiyet durumuna bakıldığında, ev sahibi olanların oranı % 61 oranla çoğunluk oluştururken, kiracı olanlar % 39 oranında olduğu belirlenmiştir.

Başakşehir toplu konut alanından ankete katılanlar arasında konut sahibi olanlardan konuta kendi olanaklarıyla sahip olanlar % 37 ile en yüksek grubu oluşturmaktadırlar, banka kredisiyle sahip olanlar % 15, kooperatif aracılığıyla sahip olanlar % 11, diğer sebeplerle sahip olanlar % 8, miras olarak sahip olanlar % 3 ile en küçük grubu oluşturmaktadırlar.

Kağıthane kullanıcıları arasında konut sahibi olanlar arasında konuta kendi olanaklarıyla sahip olanlar % 39 ile en yüksek grubu oluşturmaktadırlar, diğer olanaklarla sahip olanlar % 15, banka kredisiyle sahip olanlar ve kooperatif aracılığıyla konuta sahip olduğunu belirtenler % 5 oranındadır. Konut alanlarında kooperatif yapımı seçilmediğinden bu yanıtlar dikkate alınmamıştır.

Başakşehir’de yaşayanların başka konutu olup olmadığı incelendiğinde büyük bir bölümünün ikinci bir konuta sahip olmadığı görülmektedir. Başka bir konuta sahip olmayanlar % 69, başka bir konuta sahip olanlar % 21 oranındadır. Katılımcılardan başka bir konutu olduğu halde Başakşehir’de yaşamayı tercih

sebeplerini çoğunlukla güvenli olması ve yeşil alanların varlığıyla açıklamışlardır. Bunun dışında sakin ve temiz olması, alış-veriş olanakları, muhitin iyi olması, daha güzel olması, ailesine yakın olması, yerleşik düzenlerinin ve ilişkilerin burada olması ve büyük olması olarak belirtmişlerdir.

Kağıthane’de başka konutu olup olmadığı incelendiğinde, büyük bir bölümünün ikinci bir konuta sahip olmadığı görülmektedir. Başka bir konuta sahip olmayanlar % 69, başka bir konuta sahip olanlar % 18 oranındadır. Konutu tercih etme nedeni olarak gecekondumun yıkılması, uygun fiyatlı olması, şehir merkezine yakın olması olarak görüş bildirenler de olduğu görülmüştür.

Katılımcılardan Başakşehir’de yaşayan ve bir araca sahip olanlar % 55 oranla en yüksek orana sahip olduğu görülürken, herhangi bir araca sahip olmayanların oranı ise % 40’tır. İki araca sahip olanlar % 3, üç araca sahip olanlar % 2 ise en küçük grubu oluşturmaktadır.

Sosyal konut alanlarından ankete katılanlar arasında herhangi bir araca sahip olmayanlar % 53 oranla en büyük grubu oluşturmakta, 1 aracı olanlar % 37, iki araca sahip olanlar % 5, üç araca sahip olanlar % 2 oranla sıralanmaktadır.

Şu an yaşadıkları konutla ilgili oda sayısı ile verilen yanıtlarda oda sayıları 1+1, 4+1 olarak yanıtları verildiği ancak Kağıthane konut planlarında konutların bu şekilde yapılmadığı bilindiğinden bu konuyla ilgili soru da değerlendirilmeye alınmamıştır.

Başakşehir’de yapılan anketlerle, kullanıcıların boş zamanlarında konut yakın çevresinde neler yaptıkları konusunda sonuçlar, yapılan faaliyetlerin her biri değerlendirmeye alınarak elde edilmiştir. Bu faaliyetlerin içinde, spor yapma % 45.2, sinema, tiyatro, maç vb gitme % 17.7, parka gitme % 37.1, yürüyüş yapma % 35.5, köpek gezdirme % 1.6, piknik yapma % 12.9, alışveriş yapma % 43.5, kafede oturma % 17.7, dinlenme alanlarını kullanma % 1.6, arkadaşlarla vakit geçirme % 35.5, dış mekânda kitap okuma faaliyetlerinin % 9.7 oranında olduğu ortaya çıkmıştır. Boş zamanlarını camiye giderek geçirdiklerini bildiren kullanıcılar bulunmaktadır.

Sosyal konutlarda yapılan anketlerle, kullanıcıların boş zamanlarında konut yakın çevresinde neler yaptıkları konusunda sonuçlar, yapılan faaliyetlerin her biri değerlendirmeye alınarak elde edilmiştir. Bu faaliyetlerin içinde, yürüyüş yapma, alış-veriş yapma, sinema tiyatro, maça gitme en çok yapılan faaliyetler olarak belirlenmiştir. En sık yapılan faaliyetlerle ilgili oranlar; spor yapma % 25.8, sinema, tiyatro, maç vs. gitme % 38.7, parka gitme % 25.8, yürüyüş yapma % 43.5, köpek gezdirme % 1.6, piknik yapma % 1.6, alış-veriş yapma % 43.5, kafede oturma % 12.9, dinlenme alanlarını kullanma % 27.4, arkadaşlarla vakit geçirme % 50, dış mekânda kitap okuma % 4.8 oranında olduğu ortaya çıkmıştır. Bunun dışında komşu gezmesi yaptığını açıklayan kullanıcı da vardır.

Başakşehir toplu konutlarında konut dış mekânlarının kullanılma saatlerinde ise öğlenden sonra ve akşamüstü kullanımlarının % 40.3 olarak en çok kullanılan zaman dilimleri olduğu, daha sonra % 21 oranla en çok kullanılan zaman

olarak akşam ve öğlen saatleri % 11.3 ile en az kullanılan saatler sabah saatleri olduğu belirlenmiştir. Kullanıcılardan konut yakın çevresini hafta sonu kullandıklarını açıklayanlar da olmuştur.

Kağıthane sosyal konutları dış mekânlarının kullanılma saatlerinde ise, akşam ve akşamüstü kullanımlarının % 38.7 oranla en çok kullanılan zaman dilimleri olduğu, daha sonra % 19.4 oranla en çok kullanılan zaman olarak öğleden sonra saatleri ve % 11.3 ile en az kullanılan saatlerin sabah ve öğlen zaman dilimlerinde kullanıldığı sonucu ortaya çıkmıştır.

Kullanıcılara, çevrede en çok rahatsız eden faktörlerin belirlenmesi amacıyla rahatsız edebileceği düşünülen bazı örnekler verilerek fikirleri alınmıştır. Çizelge 4.2’de kullanıcıları en çok rahatsız eden faktörler ve konutla ilgili değiştirmek istedikleri özellikler verilmiştir.

Çizelge 4.2. Çevrede rahatsız eden faktörler ve değiştirmek istedikleri özellikler

Çevrede en çok rahatsız eden faktörler	Başakşehir (%)	Kağıthane (%)
Çöplerin zamanında alınmaması	11.3	9.7
Araç trafiğinin gürültüye neden olması	22.6	54.8
Kullanıcı yoğunluğu	35.5	1.6
Oturma birimlerinin az olması	16.1	33.6
Aydınlatmanın yetersiz olması	19.4	29
Çevre temizliğinin iyi yapılmaması	32.3	35.6
Ekonomik olanakları dahilinde konut ve yakın çevresiyle ilgili neleri değiştirmek istedikleri	Başakşehir (%)	Kağıthane (%)
Konut büyüklüğü	41.9	53.2
konut tipi	30.6	30.6
İşe/ okula yakınlığı	35.5	29
Sosyal imkânları	56.5	61.3
Çocuk oyun alanı	43.5	38.7
Yeşil alan miktarını	50	48.4
Spor tesislerini	46.8	32.3
Konutun bulunduğu semti	25.8	30.6
Komşu özelliklerini	37.1	38.7
Çevresel donanımları	24.2	29

Başakşehir’de çevrede kullanıcıları en çok rahatsız eden faktörlerin başında % 35.5 ile kullanıcı yoğunluğu, % 32.3 oranla çevre temizliğinin iyi yapılmaması yanıtları verilmiştir. % 22.6 araç gürültüsü, % 19.4 aydınlatmanın yetersiz olması, % 16.1 oturma birimlerinin az olması, % 11.3 çöplerin zamanında alınmaması olarak bildirilmiştir. Kağıthane’de konut yakın çevresinde kullanıcıları en çok rahatsız eden faktörlerin başında % 54.8 ile araç trafiğinin gürültüye neden olması yer alırken diğer faktörler; % 35.6 çevre temizliğinin iyi yapılmaması, % 33.9 oturma birimi az olması, % 29 aydınlatma birimlerinin yetersiz olması, % 9.7 çöplerin zamanında alınmaması, % 1.6 kullanıcı yoğunluğu olarak sıralanmaktadır.

Başakşehir anket katılımcılarına ekonomik olanaklarınız dahilinde konut ve yakın çevresiyle ilgili neleri değiştirmek istedikleri sorulduğunda en çok değiştirmek istekleri % 56.5 oranla sosyal imkânlar olduğu görülmüştür. Yeşil alan miktarı % 50, spor tesisi % 46.8, çocuk oyun alanı % 43.5, konut büyüklüğünü değiştirmek isteyenler % 41.9, işe okula yakınlığı değiştirmek isteyenler % 35.5, konut tipini değiştirmek isteyenler % 30.6, komşu özelliklerini değiştirmek isteyenler % 37.1, konutun bulunduğu semti değiştirmek isteyenler % 25.8, çevresel donanımları değiştirmek isteyenler % 24.2 oranında olduğu ortaya çıkmıştır.

Kağıthane sosyal konut alanlarında ekonomik olanakları dahilinde konut ve yakın çevresiyle ilgili neleri değiştirmek istedikleriyle ilgili olarak yapılan incelemede; en çok değiştirmek istekleri % 61.3 sosyal imkânlar olduğu görülmüştür. Daha sonra % 53.2 oranla konut büyüklüğü, yeşil alan miktarı % 48.4, çocuk oyun

alanı ve komşu özelliklerini değiştirmek isteyen kullanıcı oranı % 38.7, işe okula yakınlığı ve çevresel donanımları değiştirmek isteyenler % 29 oranında olduğu ortaya çıkmıştır.

Katılımcıların konut seçimleri hakkında bilgi elde etmek için daha önce oturdukları, şimdi oturdukları ve oturmayı istedikleri konut tipleri sorulmuştur. Çizelge 4.3’de anket katılımcılarının daha önce oturdukları, şimdi oturdukları ve oturmayı istedikleri konut tipleri sunulmuştur.

Başakşehir toplu konut katılımcıları % 71 oranla daha önce oturdukları konut tipi apartman dairesi olanlar çoğunluktadır. Bu oranı % 16.1. müstakil ev, % 1.6 oranla gecekondü, dubleks ve tripleks konutlar yer almaktadır. Şimdi oturdukları konut oranlarında ise apartman dairesi % 82.3, site içi villa % 6.5 ve dubleks ile tripleks konutlar % 1.6 oranlarında olduğu görülmektedir. Oturmayı istedikleri konut tipinde ise % 30.6 villa, % 24.2 müstakil ev, % 21 apartman dairesi, % 9.7 dubleks ve en az oranda % 4.8 tripleks konut tipi olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.3. Katılımcıların oturmak istedikleri konut tipleri

	Daha önce oturdukları konut tipi (%)		Oturdukları konut tipi (%)		Oturmayı istedikleri konut tipi (%)	
	Başakşehir	Kağıthane	Başakşehir	Kağıthane	Başakşehir	Kağıthane
Müstakil ev	16.1	29	---	12.9	24.2	41.9
Gecekondü	1.6	6.5	---	---	---	---
Apartment dairesi	71	51.6	82.3	79	21	19.4
Site içi villa	---	---	6.5	---	30.6	16.1
Dubleks daire	1.6	---	1.6	---	9.7	6.5
Tripleks	1.6	---	1.6	---	4.8	6.5

Kağıthane sosyal konut alanı katılımcıları % 51.6 oranla daha önce oturdukları konut tipi apartman dairesi, % 29 müstakil ev, % 6.5 oranla gecekondu olduğu görülmektedir. Şimdi oturdukları konut oranlarında ise % 79 apartman dairesi, % 12.9 müstakil ev olarak görülmektedir. Anketler sosyal konut alanlarında yapıldığından müstakil ev planlaması ve uygulaması yapılmadığından şimdi oturdukları konutu müstakil ev olarak işaretleyen kullanıcıların büyüklüğünün de azımsanmayacak oranda olması şaşırtıcıdır. Bu verinin ortaya çıkmasında ifadenin yanlış anlaşılmasının ya da katılımcıların dikkatsizce yanıt vermiş olmasının sebep olabileceği düşünülmektedir. Oturmayı istedikleri konut tipinde ise % 41.9 müstakil ev en büyük grubu oluştururken, % 19.3 daire, % 16.1 villa, % 6.5 oranla dubleks ve tripleks konutlar sıralanmaktadır.

Konut alanı yakın çevresinde kullanılan alanların sıklığının belirlenebilmesi için bazı örnek kullanımlar seçilmiş ve her gün, haftada ikiden fazla, haftada 2 gün, haftada 1 gün, ayda 1-3 gün ve hiçbir zaman olarak gruplandırılmıştır. Anket çalışması kapsamında kullanıcı tercihleri açısından değerlendirme yapabilmek için tercihte etkili olabilecek bazı kriterler verilmiş kullanıcı görüşleri sorulmuştur. Konut ve yakın çevresiyle ilgili memnuniyet durumları ve olmasını istedikleri kullanımlar hakkında sorulara alınan yanıtlar SPSS paket programında değerlendirilerek, ortaya çıkan değerlerle çizelgeler oluşturulmuştur. Çizelge 4.4'te konut alanları anket değerlendirmeleri çizelge halinde sunulmuştur.

Çizelge 4.4. Toplu konut alanları anket değerlendirmeleri

Toplu konut alanı yakın çevre kullanım sıklığı	BAŞAKŞEHİR					KAĞITHANE				
	Her Gün (%)	Haftada 2günden fazla (%)	Haftada 2 gün (%)	Haftada 1 gün (%)	Ayda 1-3 gün (%)	Her Gün (%)	Haftada 2günden fazla (%)	Haftada 2 gün (%)	Haftada 1 gün (%)	Ayda 1-3 gün (%)
Spor alanları	6.5	24.2	6.5	9.7	16.1	4	17.7	6.5	17.7	16.9
Oturma ve dinlenme alanları	8.1	22.6	4.8	19.4	8.1	8.9	15.3	12.1	21.8	8.1
Çocuk oyun alanları	9.7	12.9	3.2	6.5	6.5	8.9	10.5	5.6	9.7	10.5
Gezinti alanları	11.3	14.5	8.1	6.5	11.3	6.5	16.9	13.7	9.7	11.3
Kapalı-açık otoparklar	24.5	4.8	1.6	4.8	14.5	25.8	4.0	0.8	4.0	13.7
Alış-veriş merkezleri	6.5	22.6	9.7	22.6	6.5	8.1	15.3	9.7	26.6	12.9
Sosyo- kültürel tesisler	1.6	3.2	3.2	6.5	16.1	1.6	3.2	5.6	14.5	20.2
Kafe-restoran	1.6	17.7	3.2	6.5	22.6	1.6	12.1	7.3	12.9	23.4
Piknik üniteleri	1.6	4.8	3.8	3.2	19.4	0.8	2.4	2.4	4.0	24.2
Yürüyüş ve koşu parkurları	11.3	11.3	1.6	11.3	12.9	6.5	11.3	6.5	14.5	20.2
Görsel kalitesi yüksek yerleri	6.5	9.7	3.2	12.9	3.2	4.8	12.1	4.8	11.3	12.1
Kullanıcı tercihini etkileyen kriterler	Çok etkili (%)	Etkili (%)	Orta Derece Etkili (%)	Az Etkili (%)	Hiç Etkili Değil (%)	Çok etkili (%)	Etkili (%)	Orta Derece Etkili (%)	Az Etkili (%)	Hiç Etkili Değil (%)
İşyerine yakın olması	12.9	16.1	8.1	11.3	21	9.7	25.8	11.3	9.7	22.6
Eğitim merkezlerine yakın olması	9.7	12.9	12.9	11.3	17.7	6.5	30.6	17.7	6.5	17.7
Alış veriş olanaklarının yakın ve kaliteli olması	14.5	22.6	9.7	6.5	17.7	3.2	30.6	14.5	16.1	17.7
Yakın çevrede sosyal ve kültürel tesislerinin olması	11.3	12.9	11.3	8.1	21	4.8	24.4	17.7	8.1	22.6
Ulaşım kolaylığı	9.7	14.5	9.7	12.9	17.7	25.8	33.9	11.3	3.2	9.7
Akraba ve tanıdıklarının burada olması	22.6	12.9	9.7	6.5	19.4	19.9	19.9	3.2	16.1	19.4
Yakın çevreleri tarafından tavsiye edilmiş olması	11.3	19.4	16.1	4.8	19.4	12.9	19.4	6.5	14.5	25.8
Komşuluk ilişkilerinin iyi olması	11.3	21	11.3	9.7	17.7	11.3	17.7	16.1	14.5	22.6
Oturanların belli bir kültürel seviyede olması	22.6	22.6	6.5	8.1	12.9	6.5	24.2	9.7	14.5	24.2
Depreme karşı dayanıklı olması	46.8	14.5	6.5	3.2	6.5	24.2	41.9	8.1	4.8	6.5
Güvenli olması	48.4	9.7	11.3	4.8	6.5	27.4	27.4	16.1	4.8	6.5
Yakın çevrede spor yapılacak alanların olması	16.1	19.4	16.1	11.3	12.9	8.1	16.1	21	17.7	16.1
Dış mekânlarda oturabilecek sohbet edilebilecek alanlar olması	12.9	32.3	14.5	8.1	8.1	16.1	19.4	22.6	9.7	14.5
Yeşil alanların varlığı ve niteliğinin iyi olması	27.4	37.1	6.5	4.8	8.1	22.6	24.2	19.4	12.9	4.8
Bakımlı ve temiz olması	30.6	21	17.7	3.2	4.8	19.4	29	16.1	9.7	6.5
Sakin ve sessiz olması	27.4	25.8	12.9	6.5	3.2	12.9	17.7	21	16.1	11.3
Manzarasının güzel olması	17.7	14.5	19.4	11.3	11.3	4.8	19.4	21	17.7	14.5
Güneş ışığı alma durumu (sabah ve akşam güneşi vb.)	16.1	19.4	12.9	9.7	11.3	16.1	30.6	21	8.1	6.5
Ekonomik nedenler (ucuz olması)	22.6	6.5	3.2	11.3	27.4	17.7	30.6	16.1	11.3	8.1
Konut büyüklüğünün aileye uygun olması	25.8	19.4	14.5	4.8	12.9	8.1	27.4	22.4	16.1	8.1
Odaların kullanışlı olması	21	17.7	11.3	11.3	11.3	4.8	24.2	29	14.5	6.5
Konut izolasyonu ve ısınma niteliği	25.8	12.9	9.7	12.9	14.5	4.8	17.7	19.4	21	19.4
Kapı pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi	16.1	6.5	14.5	11.3	19.4	3.2	19.4	11.3	19.4	27.4
Mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerin kalitesi	8.1	8.1	9.7	24.2	17.7	3.2	22.6	21	11.3	21
Zemin döşemelerinin kalitesi	14.5	9.7	11.3	11.3	25.8	4.8	17.7	9.7	17.7	27.4

Çizelge 4.4. Toplu konut alanları anket değerlendirmeleri (devam)

Kullanıcı memnuniyet durumları	Çok iyi (%)	İyi (%)	Orta (%)	Kötü (%)	Çok Kötü(%)	Çok iyi (%)	İyi (%)	Orta (%)	Kötü (%)	Çok Kötü(%)
Bulduğunuz konuta ulaşım	6.5	33.9	25.8	6.5	6.5	29	48.4	11.3	1.6	---
Konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım	9.7	35.5	17.7	8.1	3.2	14.5	43.5	24.2	---	---
Yaya yollarının kullanım kolaylığı	14.5	22.6	27.4	4.8	1.6	16.1	48.4	14.5	1.6	---
İşyerine yakınlık	3.2	17.7	25.8	16.1	9.7	16.1	25.8	35.5	9.7	3.2
Eğitim merkezine yakınlık	12.9	25.8	24.2	8.1	1.6	11.3	50	24.2	3.2	---
Alışveriş olanakları	11.3	32.3	29.0	8.1	1.6	21	43.5	25.8	1.6	---
Sosyal ve kültürel tesisler	3.2	17.7	17.7	22.6	9.7	4.8	22.6	37.1	16.1	4.8
Kafe ve restoranlar	6.5	24.2	14.5	21	8.1	4.8	27.4	33.9	11.3	4.8
Otopark alanları	6.5	35.5	22.6	6.5	1.6	11.3	41.9	22.6	4.8	1.6
Çocuk oyun alanları	19.4	33.9	17.7	8.1	1.6	6.5	45.2	24.2	4.8	3.2
Spor alanları	8.1	38.7	19.4	9.7	3.2	6.5	27.4	37.1	16.1	1.6
Ağaç, çalı ve çim alanların varlığı	11.3	40.3	19.4	6.5	1.6	21	30.6	27.4	4.8	1.6
Yeşil alanların tasarımı	6.5	40.3	17.7	8.1	1.6	12.9	33.9	29	4.8	4.8
Meydan, toplanma alanları vb açık alan düzenlemeleri	3.2	16.1	30.6	16.1	3.2	4.8	25.8	32.3	12.9	4.8
Açık alanların estetik görünüşü	6.5	22.6	27.4	12.9	1.6	14.5	25.8	29	12.9	3.2
Dinlenme alanlarının varlığı ve niteliği	3.2	30.6	19.4	14.5	3.2	11.3	25.8	32.3	12.9	4.8
Bakım ve temizlik hizmetleri	4.8	30.6	25.8	9.7	3.2	4.8	35.5	33.9	11.3	1.6
Güvenlik hizmetleri	8.1	29	21	11.3	1.6	4.8	40.3	19.4	8.1	8.1
Depreme karşı dayanıklılık	33.9	35.5	11.3	1.6	1.6	32.3	40.3	6.5	3.2	1.6
Komşuluk ilişkileri	11.3	33.9	25.8	1.6	3.2	16.1	32.3	29	6.5	1.6
Çevredeki yolların engelliler ve yaşlılar için uygunluğu	1.6	22.6	29	9.7	4.8	4.8	27.4	35.5	14.5	3.2
Çevredeki bank, aydınlatma, çöp kutuları vb donatılar	4.8	33.9	24.2	3.2	1.6	3.2	29	30.6	12.9	6.5
Konut büyüklüğü	17.7	17.7	29	4.8	3.2	6.5	45.2	25.8	11.3	---
Yakın çevrede gürültüden etkilenme	9.7	25.8	21	9.7	3.2	6.5	29	30.6	17.7	1.6
Konut yakın çevresinde hangi kullanımları istedikleri	Kesinlikle Olmalı	Olmalı	Olabilir	Fark Etmez	Gerek Yok	Kesinlikle Olmalı	Olmalı	Olabilir	Fark Etmez	Gerek Yok
Çok amaçlı bir merkez (sosyal aktivitelerin vb yapılabileceği)	46.8	27.4	6.5	1.6	1.6	24.2	24.2	25.8	6.5	---
Açık hava gösteri alanı	16.1	14.5	21	17.7	6.5	16.1	16.1	29	17.7	6.5
Açık sergi alanı	11.3	4.8	25.8	25.8	6.5	9.7	9.7	24.2	22.6	14.5
Bitki gösteri alanı	11.3	11.3	19.4	25.8	6.5	8.1	11.3	25.8	29	8.1
Kültür merkezi	40.3	22.6	14.5	4.8	---	33.9	32.3	14.5	3.2	3.2
Spor alanı	51.6	27.4	4.8	1.6	---	45.2	33.9	8.1	1.6	---
Restoran kafe	37.1	22.6	12.9	1.6	1.6	27.4	40.3	12.9	1.6	1.6
Dinlenme alanı	40.3	30.6	4.8	4.8	1.6	30.6	40.3	12.9	---	---
Yüzme Havuzu	37.1	22.6	11.3	6.5	3.2	21	21	29	9.7	3.2
Süs havuzları	24.2	21	17.7	16.1	3.2	3.2	22.6	32.3	16.1	4.8
Gölet	19.4	11.3	25.8	17.7	6.5	6.5	9.7	30.6	24.2	11.3
Şelale	19.4	9.7	24.2	16.1	9.7	4.8	8.1	25.8	22.6	19.4
Doğa parkı	19.4	12.9	19.4	12.9	8.1	8.1	6.5	32.3	22.6	16.1
Atış poligonu	11.3	3.2	11.3	16.1	29	4.8	---	17.7	25.8	32.3
Atlı spor kulübü	8.1	4.8	12.9	17.7	30.6	3.2	3.2	16.1	25.8	32.3
Golf sahası	8.1	6.5	3.2	21	35.5	4.8	4.8	11.3	29	32.3
Hobi bahçesi	16.1	4.8	21	19.4	14.5	3.2	8.1	33.9	19.4	17.7
Gezinti alanları	29	29	6.5	6.5	6.5	29	32.3	11.3	8.1	4.8
Objeler (heykel vs)	4.8	4.8	17.7	12.9	22.6	1.6	6.5	27.4	25.8	19.4

Başakşehir konut alanında her gün % 24.5 kullanım sıklığıyla otopark alanlarının en yoğun kullanıldığı belirlenmiştir. Spor alanları % 24.2 oranla haftada ikiden fazla, alış veriş merkezleri ve oturma dinlenme alanları % 22.6 oranla haftada iki kez ve bir gün kullanım sıklığında olduğu görülmüştür.

Kağıthane sosyal konut alanlarında yakın çevre kullanımlarının yoğun olarak ayda 1-3 gün kullanıldığı görülmektedir. Piknik üniteleri % 24.2, kafe restoranlar % 23.4, yürüyüş ve koşu parkurları ile sosyo kültürel tesisler % 20.2 kullanım sıklığında bulunduğu görülmüştür. Alış-veriş merkezleri haftada 1 gün % 26.6 oranla kullanılmaktadır.

Konut alanlarının kullanıcı tercihinde etkili olabileceği düşünülen nedenler çok etkili, etkili, orta derecede etkili, az etkili ve hiç etkili değil olarak sıralanmış, katılımcılardan bu sıralamaya göre değerlendirme yapmaları istenmiştir.

Başakşehir katılımcıların buldukları konutu tercih etmelerinde çok etkili etkenler % 48.4 oranla güvenli olması, % 46.8 oranla depreme dayanıklı olması, % 30.6 oranla yakın çevresinin bakımlı ve temiz olmasıdır. Tercihinde etkili nedenler olarak % 37.1 yeşil alanların varlığı ve niteliği, % 32.3 dış mekânlarda sohbet edilecek alanlar olması, % 22.6 oturanların belli bir kültürel seviyede olması en etkili nedenler olarak sıralanabilmektedir. Orta dereceli etkili olarak söylenen yanıtların yüzde oranlarının birbirine yakın olduğu görülmektedir. Mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerinin kalitesinin % 24 oranla az etkili nedenler arasında öncelikli olduğu

belirlenmiştir. Katılımcılar etkisiz neden olarak % 27.4 ile ekonomik nedenler, % 25.8 ile zemin döşemelerinin kalitesizliğini, % 21'i yakın çevrede sosyal ve kültürel tesislerin olmasını ve iş yerine yakın olması, % 19.4 oranla akraba tanıklarının burada olmasını, yakın çevrem tarafından tavsiye edilmiş olmasını, kapı ve pencerede kullanılan doğramaların kalitesi olduğu yönünde yanıtlamışlardır.

Yapılan sözlü görüşmelerde Başakşehir kullanıcıları ilk etaplarının erken teslim edilmesinin, arsanın belediye tarafından sağlanması ve altyapı hizmetlerinin yine belediye tarafından karşılanmış olması sebebiyle fiyatların uygun olmasının talebi etkilediğini bildirmişlerdir. Hatta önceleri uzak olduğu için gitmek istemediklerini belirtenler de olmuştur. Daha sonra rant oluştuğunda fiyatların arttığını da belirtmişlerdir.

Kağıthane Sosyal konut katılımcılarının buldukları konutu tercih etmelerinde etkili kriterler ulaşım kolaylığı % 25.8 çok etkili, % 33.9 oranla kullanıcı tercihinde etkili olduğu görülmüştür. Depreme karşı dayanıklı olması % 24.2 çok etkili, % 41.9 oranla etkili olduğu saptanmıştır. Güvenli olması, % 27.4 oranla etkili ve çok etkili olduğu anlaşılmıştır. Eğitim merkezine yakın olması, alışveriş merkezine yakın ve kaliteli olması, evin güneş ışığı alma durumu, ekonomik nedenler % 30.6 oranla etkili oldukları görülmüştür.

Etkisiz neden olarak katılımcılar % 27.4 kapı pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi ve zemin döşemelerinin kalitesi, % 25.8 yakın çevresi tarafından

tavsiye edilmiş olması, % 24.2 oturanların belli bir kültürel seviyede olması olarak görüşlerini bildirmişlerdir.

Yapılan ankette, katılımcıların konut yakın çevresinden memnuniyetini irdelemek amacıyla, açık alanlarla ilgili veriler, beşli skala kullanılarak oluşturulan memnuniyet dereceleri başlıkları ile sorulmuştur.

Başakşehir toplu konut alanında, katılımcıların genel olarak kullanımlardan memnun oldukları görülmektedir. Ağaç, çalı ve çim alanların varlığı ile yeşil alanların tasarımı % 40.3 oran ile memnuniyet derecesi yüksek olan alanlardır. Depreme karşı dayanıklı olmasından memnuniyet derecesi iyi olarak belirtenlerin % 35.5, memnuniyet derecesi çok memnun olarak belirtenlerin % 33.9 oranda oldukları görülmüştür. Spor alanlarından duyulan memnuniyetin % 38.7 ile iyi olduğu belirlenmiştir. Sosyal kültürel tesislerle ilgili memnuniyet derecesi % 22.6 oranla kötü bulunmaktadır. Çok kötü olarak değerlendirilen oranların az olduğu dikkat çekmektedir. Bu nedenle katılımcıların çevredeki kullanımlardan memnun oldukları söylenebilmektedir.

Kağıthane sosyal konut katılımcıları yapılan anket değerlendirmesinde, buldukları konuta ulaşımdan memnuniyet derecesi iyi olanların oranlarının yüksek olduğu görülmektedir. Memnuniyeti iyi olanlar % 48.4, çok iyi olanlar % 29 oranındadır. Çevredeki kullanımlara ulaşım, yeşil alanların varlığı, tasarımı, dayanıklılık ve güvenlik oranlarının yüksek olduğu görülmektedir. Eğitim

merkezlerine yakınlık % 50, yaya yollarının ulaşım kolaylığı % 48.4, konut büyüklüğü ve çocuk oyun alanları % 45.2, konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım ve alış veriş olanakları % 43.5, otopark alanları % 41.9 oranında memnuniyet derecesi iyi olan alanlardır. Güvenlik hizmetleri % 40.3 oranla iyi, depreme karşı dayanıklılık % 40.3 oranla iyi ve % 32.3 oranla çok iyi olduğu bildirilmiştir.

Ulaşım ve yollarla ilgili, alış-veriş ve eğitim merkezlerine yakınlık ve konut büyüklüğünün kötü olduğunu düşünen katılımcı olmadığı görülmüştür. Memnuniyet derecelerine genel olarak bakıldığında katılımcıların memnuniyet derecelerinin iyi oldukları söylenebilir.

Yapılan anketlerde, katılımcıların isteklerinin irdelenmesi amacıyla konut yakın çevresinde hangi kullanımların olmasını istediklerini sorgulayan beşli skala içinde, görüşlerini belirtmeleri istenmiştir. Beşli skala; kullanımların kesinlikle olmalı, olmalı, olabilir, fark etmez, gerek yok olarak sıralanarak değerlendirme yapılmıştır.

Katılımcılar konut yakın çevresinde en yüksek oranlarla spor alanı, çok amaçlı merkez, dinlenme alanı ve kültür merkezi olmasını isteyenler çoğunluktadır.

Başakşehir katılımcıları, yakın çevrede spor alanı olmasını isteyenlerin oranı % 51.6 kesinlikle olmalı, % 27.4 olmalı yönünde görüş bildirilmiştir. Sosyal aktivite vb yapılabileceği çok amaçlı bir merkez yapılmasını kesinlikle isteyenler % 46.8, olmasını isteyenler % 24.7 oranda oldukları belirlenmiştir. Dinlenme alanı

olmasını kesinlikle isteyenler % 40.3, isteyenler % 30.6 oranındadır. Kültür merkezini kesinlikle olması gerektiğini düşünenler % 40.3, olması gerektiğini düşünenler % 22.6 oranında olduğu görülmüştür. Restoran kafe ve yüzme havuzu olmasını kesinlikle olmasını isteyenler % 37.1, olmasını isteyenler % 22.6 oranıyla aynı olduğu sonuçları elde edilmiştir. Katılımcılar, % 30.6 oranla atlı spor kulübü, % 35.5 oranla golf sahasına gerek olmadığı yönünde görüş bildirmişlerdir.

Kağıthane sosyal konut alanında kullanıcıların konut yakın çevresinde hangi kullanımların olmasını istedikleriyle ilgili yapılan irdelemede katılımcılar arasında kültür merkezi, spor alanı, dinlenme alanı ve çok amaçlı merkez olmasını isteyenler çoğunluktadır.

Sosyal aktivite vb yapılabileceği çok amaçlı bir merkez yapılmasıyla ilgili yapılan irdelemede kesinlikle olmalı ve olmalı olarak görüş bildirenlerin % 24.2 oranla aynı oranda olduğu görülmüştür. Kültür merkezi olmasını kesinlikle olmalı olarak görüş bildirenler % 33.9, olmalı yönünde görüş bildirenler % 32.3'dr. Spor alanı kesinlikle olmalı olarak görüş bildirenler % 45.2, olmalı olarak görüş bildirenler % 33.9'dur. Dinlenme alanıyla ilgili olarak % 30.6 kesinlikle olmalı, % 40.3 olmalı olarak görüş bildirilmiştir. Restoran kafe olmasını isteyenler % 40.3, kesinlikle olmasını isteyenler % 27.4 oranında olduğunu bildirmişlerdir.

Kağıthane katılımcıları yakın çevrelerde olmasına gerek görmedikleri kullanımlar olarak atış poligonu % 32.3 gerek yok, % 25.8 fark etmez olarak, atlı spor

kulübü % 32.3 oranla gerek yok, % 25.8 oranla fark etmez olarak, golf sahası; % 32.3 gerek yok, % 29 fark etmez olarak görüş bildirmişlerdir.

4.2.1. 1. Başakşehir IV. - V. etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada tercih faktörlerinin belirlenmesi için faktör analizi

Bu çalışmada 25 adet konut tercih etme kriteri değerlendirmeye alınmıştır. Bu konut tercih etme kriterlerinden en çok etkili olanlar, konutların depreme dayanıklı ve güvenli olması olarak sıralanırken, en az etkili olanlar konut zemin döşeme kalitesi, mutfak banyo malzemelerinin kalitesi, kapı pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi, yakın çevreleri tarafından tavsiye edilmesi, işe yakın olması olarak sıralanmaktadır. Çizelgede görüldüğü üzere konut alanı tercih edilmesi kriterlerini % 63 varyansla açıklayan 4 faktör bulunmuştur. I. faktör % 22 varyansla açıklanmakta ve Cronbach's Alphası 0,92'dir. Hesaplanan alpha değeri bu faktörün yüksek derecede güvenilir olduğunu göstermektedir. I. faktöre 9 adet konut tercih kriteri girmektedir. Bu tercih kriterlerinin ortak özellikleri güvenlik ve çevre başlığı altında toplanmalarıdır. II. Faktör % 15 varyansla açıklanmakta ve Cronbach's Alphası 0,82'dir. Hesaplanan alpha değeri bu faktörün yüksek derecede güvenilir olduğunu göstermektedir. II. faktöre 6 adet konut tercih kriteri girmektedir. Bu tercih kriterlerinin ortak özellikleri "sosyal aktiviteler" başlığı altında toplanmalarıdır. III. faktör % 14 varyansla açıklanmakta ve Cronbach's Alphası 0,89'dir. Hesaplanan alpha değeri bu faktörün yüksek derecede güvenilir olduğunu göstermektedir. III. faktöre 6 adet konut tercih kriteri girmektedir. Bu tercih kriterlerinin ortak özellikleri

“konutla ilgili özellikler” başlığı altında toplanmalarıdır. IV. faktör % 12 varyansla açıklanmakta ve Cronbach’s Alphası 0,75’dir. Hesaplanan alpha değeri bu faktörün güvenilir olduğunu göstermektedir. IV. faktöre 4 adet konut tercih kriteri girmektedir. Bu tercih kriterlerinin ortak özellikleri insan ilişkileri başlığı altında toplanmalarıdır.

Konut tercih ederken katılımcıların dikkat ettiği temel kriterler 4 faktör altında toplanmaktadır. Bu faktörlerden katılımcıları en çok etkileyen F1 Güvenlik ve çevre faktörüdür. Sırasıyla bunu, F2 Sosyal Aktiviteler, F4 insan ilişkileri, F3 Konutla ilgili özellikler faktörleri takip etmektedir (Çizelge 4.5).

Ayrıca F1 faktörünün en çok önemsenen kriteri, depreme dayanıklı olması, F2 faktörünün en çok önemsenen kriteri ulaşım kolaylığı, F3 faktörünün en çok önemsenen kriteri konut büyüklüğünün aileme uygun olması, F4 faktörünün en çok önemsenen kriteri akraba tanıdıklarının orada olması kriterleridir.

Çizelge 4.5. Konut yakın çevresi tercih edilme sebepleri faktör analizi

	Tercih Art. Ort	F1 Güvenlik ve Çevre	F2 Sosyal Aktiviteler	F3 Konut Özellikleri	F4 İnsan İlişkileri
Depreme dayanıklı olması	1,99	,859			
Güvenli olması	2,05	,823			
Yakın çevrede spor yapılacak alanlar olması	3,02	,499			
Dış mekânda oturabilecek sohbet edilecek alanların olması	2,70	,625			
Yeşil alan varlığı ve niteliğinin iyi olması	2,29	,812			
Yakın çevresinin bakımlı ve temiz olması	2,27	,764			
Yakın çevrenin sakin ve sessiz olması	2,53	,751			
Evin manzarasının güzel olması	3,01	,686			
Evin güneş ışığı alma durumu (Sabah ve akşam güneşi vb)	2,59	,471			
İş yerine yakın olması	3,14		,544		
Eğitim merkezlerine yakın olması	3,08		,641		
Alışveriş olanaklarının yakın ve kaliteli olması	3,03		,730		
Yakın çevrede sosyal ve kültürel tesislerin olması	3,23		,745		
Ulaşım kolaylığı	2,67		,780		
Ekonomik nedenler (ucuz olması)	2,84		,651		
Konut büyüklüğünün aileye uygun olması	2,67			,826	
Odaların kullanışlı olması	2,78			,811	
Konut izolasyonu ve ısınma niteliği	3,06			,676	
Kapı pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi	3,40			,638	
Mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerin kalitesi	3,40			,509	
Zemin döşemelerinin kalitesi (parke vb.)	3,46			,528	
Akraba ve tanıdıklarının burada olması	2,89				,846
Yakın çevrem tarafından tavsiye edilmiş olması	3,15				,646
Komşuluk ilişkisi olması	3,13				,594
Oturanların kültürel seviyesi	2,94				,446
<i>VARYANS %</i>		22	15	14	12
<i>ALFA</i>		0,917	0,824	0,886	0,744
<i>ARİTMATİK ORTALAMA</i>		2,617	3,149	3,276	3,209

(1)Çok etkili (2)Etkili (3) Orta Derecede Etkili (4)Az Etkili (5)Etkisiz

Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940ada tercih faktörleri ile Katılımcı özelliklerinin İlişkisi

Yapılan korelasyon analizi ile konutla ilgili özellikler faktörü ile katılımcıların medeni halleri arasında ilişki bulunmaktadır. Evli katılımcılar konutla ilgili özellikleri bekar katılımcılara göre daha az önemli bulmaktadır, konutla ilgili özellikler faktörü ile yaş arasında yapılan korelasyon analizinde ilişki görülmektedir. Ankete katılan kullanıcıların yaş grupları küçüldükçe konutla ilgili özellikler daha önemli duruma gelmektedir (Çizelge 4.6).

Çizelge 4.6. Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada tercih faktörleri ile katılımcı özellikleri ilişkisi

	Pearson's R Değeri	Önem Derecesi
Konutla İlgili Genel Özellikler ile Medeni Durum	-,334	,001***
Konutla İlgili Genel Özellikler Yaş	,279	,005**

*P < .05; ** P < .01; ***P < .001

Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada Memnuniyet Analizleri

Yapılan korelasyon analizi ile konutla ilgili memnuniyet analizlerinde katılımcıların dikkat ettiği temel kriterler 2 faktör altında toplanmaktadır. Bu faktörlerden katılımcıları en çok etkileyen F2 toplu konut içi özellikler faktörüdür. Bunu, F1 konut çevre ilişkileri genel faktörü takip etmektedir (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.7. Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada memnuniyet analizleri

	Memnuniyet Art. Ort.	F1 Konut çevresi genel özellikler	F2 toplu konut içi özellikler
Çocuk oyun alanları	2,35	,626	
Spor alanları	2,66	,734	
Açık alan düzenlemeleri	2,97	,565	
Açık alanların estetik görünüşü	2,68	,476	
Dinlenme alanlarının varlığı ve niteliği	2,76	,767	
Bakım temizlik hizmetleri	2,68	,763	
Güvenlik hizmetleri	2,66	,591	
Çevredeki yolların engelliler ve yaşlılar için uygunluğu	2,91	,583	
Çevredeki bank, aydınlatma vb. donatılar	2,75	,716	
Yakın çevrede gürültüden etkilenmeme	2,74	,255	
Konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım	2,27		,591
Yaya yollarının kullanım kolaylığı	2,19		,689
Eğitim merkezine yakınlık	2,35		,681
Alışveriş olanakları	2,27		,686
Otopark alanları	2,45		,535
Ağaç, çalı ve çim alalarının varlığı	2,32		,668
Yeşil alanların tasarımı	2,49		,702
<i>VARYANS</i>		25	20
<i>ALFA</i>		0,887	0,797
<i>ARTİMASTİK ORTALAMA</i>		2,778	2,349

(1)Çok iyi (2)İyi (3)Orta (4)Kötü (5)Çok kötü

F1 faktörünün en çok önemsenen kriteri; çocuk oyun alanları kriteri, F2 faktörünün en çok önemsenen kriteri; yaya yollarının kullanım kolaylığı kriteridir. İlgili iki faktörle kullanıcı özellikleri arasında her hangi bir ilişki bulunmamıştır. Daha sonraki bölümlerde kullanıcı özellikleri ile her bir memnuniyet kriteri arasındaki ilişkiler analiz edilmiştir

Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada Alan Kullanımı Analizleri

Konut çevresinde en çok hangi alanların kullanıldığına ilişkin yapılan faktör analizinde katılımcılar tarafından dikkat edilen kriterler 2 faktör altında toplanmaktadır. Bu faktörlerden katılımcıları en çok etkileyen F1 kişisel kullanıma özgü alanlar faktörüdür. Bu faktörü F2 genel kullanıma özgü alanlar faktörü takip etmektedir. Ayrıca F1 faktörünün en çok önemsenen kriteri, oturma ve dinlenme alanları F2 faktörünün en çok önemsenen kriteri alış-veriş merkezleri kriteridir (Çizelge 4.8). Faktörlerle kullanıcı özellikleri arasında yapılan anketlerde sadece eğitim faktörü ile F2 genel kullanıma özgü alanlar faktörü arasında bir ilişki belirlenmiştir.

Çizelge 4.8. Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada alan kullanım analizleri

	Alan Kullanım Arit. Ort.	F1 Kişisel Kullanım Alanları	F2 Genel Kullanım Alanları
Spor alanı	4,27	,661	
Oturma dinlenme alanları	3,93	,684	
Gezinti alanları	4,13	,662	
Piknik üniteleri	5,43	,661	
Yürüyüş ve koşu parkurları	4,45	,716	
Kapalı- açık otoparklar	4,18		,614
Alışveriş merkezleri	3,89		,764
Sosyo-kültürel tesisler	5,06		,666
Görsel kalitesi yüksek yerleri	4,67		,505
<i>VARYANS</i>		29	21
<i>ALFA</i>		0,736	0,589
<i>ARİTMATİK ORTALAMA</i>		4,445	4,466

(1)Her gün (2) Haftada2'den fazla (3)Haftada 2 gün (4)Haftada 1 gün (5)Ayda 1-3 gün

Eğitim faktörü ve genel kullanıma özgü alanlar (F2) genel kullanıma özgü alanlar faktörü arasında yapılan korelasyon analizinde, ilişki Çizelge 4.9'da görölmektedir.

Çizelge 4.9 Genel kullanıma özgü alanlar (F2) ile eğitim faktörü analizi

	Pearson's R Değeri	Önem Derecesi
Eğitim faktörü ile genel kullanıma özgü alanlar	-,186	,046*

*P < .05; ** P < .01; ***P < .001

Ankete katılan kullanıcıların eğitim durumu arttıkça genel kullanıma özgü alanları kullanma oranları artmaktadır.

Başakşehir IV. - V. Etap ve Kağıthane 6913 ada- 6940 ada Konut yakın çevresinde neler olmasını istersiniz faktör analizi

Konutla ilgili yaşanan konut yakın çevresinde hangi kullanımların olması gerektiği konusunda katılımcıların istediği temel kriterler 4 faktör altında toplanmaktadır. Bu faktörlerden katılımcıları en çok etkileyen F3 aktif grup kaynaşma alanları faktörüdür. Bunu F1 grup aktivite alanları, F2 plastik öge niteliğindeki kullanımlar ve F4 özel kullanımlar faktörü takip etmektedir.

Ayrıca F1 faktörünün en çok önemsenen kriteri, Çok amaçlı bir merkez (sosyal aktivitelerin vb. yapılabileceği) kriteridir. F2 faktörünün en çok önemsenen kriteri gezinti alanları, F3 faktörünün en çok önemsenen kriteri spor olması, F4 faktörünün en çok önemsenen kriteri hobi bahçesi kriteridir (Çizelge 4.10).

İlgili dört faktörle kullanıcı özellikleri arasında herhangi bir ilişki bulunmamıştır. Sonraki bölümde kullanıcı özellikleri ile yaşanan konut yakın çevresinde hangi kullanımların olması gerektiği konusundaki kriterler arasındaki ilişkiler analiz edilmiştir.

Çizelge 4.10. Yaşanılan konutun yakın çevresinde hangi kullanımların olmasını istedikleri faktör analizi

	Kullanımlara İlişkin Ort.	F1 Grup Aktivite Alanları	F2 Plastik Öğe Niteliğindeki Kullanımlar	F3 Aktif Grup Kaynaşma Alanları	F4 Özel Kullanımlar
Çok amaçlı merkez (sosyal aktivite vb. yapılabileceği)	1,89	,733			
Açık hava gösteri alanı	2,79	,738			
Açık sergi alanı	3,21	,854			
Bitki gösteri alanı	3,14	,783			
Süs havuzları	2,69		,626		
Gölet	3,02		,810		
Şelale	3,19		,693		
Doğa parkı	3,06		,605		
Gezinti alanları	2,13		,621		
Objeler (Heykel vb)	3,68		,492		
Kültür merkezi	1,88			,701	
Spor alanları	1,55			,694	
Restoran-kafe	1,85			,799	
Dinlenme alanı	1,76			,739	
Yüzme havuzu	2,20			,655	
Atış poligonu	3,85				,787
Atlı spor kulübü	3,89				,858
Golf sahası	3,94				,829
Hobi bahçesi	3,32				,611
<i>VARYANS</i>		18	16	15	15
<i>ALFA</i>		0,862	0,781	0,790	0,860
<i>ARİTMATİK ORTALAMA</i>		2,807	3,129	1,887	3,807

(1)Kesinlikle olmalı (2) Olmalı (3)Olabilir (4)Fark etmez (5)Gerek yok

4.2.1.2. Katılımcı özellikleri tercih, memnuniyet, olması istenen kullanımlar arasındaki ilişkileri korelasyon analizleri

Katılımcı özellikleri ile kullanıcı özelliklerinin dağılım sıklıkları ve konut çevrenizde en çok hangi alanların kullanıldığı, şu an oturulan konutları tercih etme sebepleri, yaşanan konut yakın çevresiyle ilgili memnuniyetler, yaşanan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımları etkileyen kriterler için hazırlanan her bir soru için korelasyon analizi yapılmış ve aşağıdaki ilişkiler bulunmuştur. Katılımcı özellikleri ile önemli bir ilişki saptanmayan kriterlere yer verilmemiştir.

Katılımcı Özellikleri Konut Tercih İlişkileri

Katılımcı özellikleri ile tercihleri arasında bulunan ilişkilerin aşağıda özetlendiği gibi olduğu saptanmıştır:

Cinsiyet - Yakın çevrenin bakımlı ve temiz olması

Cinsiyet - Ekonomik özellikler

Cinsiyet - Güvenli olması

Yaş - Konut büyüklüğünün aileme uygun olması

Yaş - Odaların kullanışlı olması

Yaş - Konut izolasyonu ve ısınma niteliği

Yaş - Güvenli olması

Medeni durum - Odaların kullanışlı olması

Medeni durum - Konut izolasyonu ve ısınma niteliği

Medeni durum - Kapı ve pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi

Medeni durum - Mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerin kalitesi

Medeni durum - Zemin döşemelerinin kalitesi

Eğitim Durumu - İş yerine yakın olması

Eğitim Durumu - Ulaşım kolaylığı

Eğitim Durumu - Yakın çevrede spor yapılacak alanların olması

Eğitim Durumu - Dış mekânda oturabilecek sohbet edilebilecek alanlar olması

Eğitim Durumu - Evin güneş ışığı alma durumu (Sabah ve akşam güneşi)

Eğitim Durumu - Ekonomik nedenler (Ucuz olması)

Analiz sonucunda bulunan ilişkiler Çizelge 4.11’de verilmiştir.

Konut yakın çevresinin bakımlı ve temiz olması ile cinsiyet arasında bir ilişki belirlenmiştir. Erkeklerin konut seçiminde “yakın çevresinin bakımlı ve temiz olması” kriterini kadınlara göre daha etkisiz bir kriter olarak gördükleri belirlenmiştir.

Konut tercihinde ekonomik nedenler (Ucuz olması) ile cinsiyet arasında bir ilişki belirlenmiştir. Erkekler için konutun tercihinde ekonomik nedenler çok etkili iken, kadınlarda daha az etkili olmaktadır. Konut tercihinde konutun güvenli olması ve cinsiyet arasında bulunan ilişkide kadın kullanıcılar için konut çevresinin güvenli olması konut tercihinde daha etkili bir kriter olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.11. Katılımcı özellikleri ile konut tercihi ilişkileri

Katılımcı Özellikleri Konut Tercihi İlişkileri	Pearson's R Değeri	Önem derecesi
Konut yakın çevresinin bakımlı ve temiz olması ile cinsiyet	,268	,008**
Ekonomik nedenler ile cinsiyet	-,248	,015*
Güvenlik ile cinsiyet	,232	,020*
Konut büyüklüğü uygunluğu ile yaş	,243	,016 *
Odaların kullanışlı olması ile yaş	,282	,006 **
Konut izolasyonu- ısınma niteliği ile yaş	,277	,006**
Konut güvenliği ile yaş	,257	,010**
Odaların kullanışlı olması-medeni durum	-,287	,007 **
İzolasyonu ısınma niteliği ile medeni durum	-,312	,003 **
Kapı pencerelerde kullanılan doğrama kalitesi ile medeni durum	-,245	,023*
Mutfak ve banyo malzemeleri kalitesi ile medeni durum	-,282	,009**
Zemin döşemelerinin kalitesi ile medeni durum	-,236	,028*
İş yerine yakınlık ile eğitim	-,205	,050*
Ulaşım kolaylığı ile eğitim	-,223	,033*
Yakın çevrede spor alanları olması ile eğitim	-,221	,031*
Dış mekânda oturabilecek sohbet edilecek alanlar ile eğitim	-,206	,042*
Güneş ışığı alama durumu ile eğitim	-,213	,039*
Ekonomik nedenler ile eğitim durumu	-,256	,012 *

*P < .05; ** P < .01; ***P < .001

Konut büyüklüğünün aileye uygun olması kriteri ile yaş arasında bir ilişki saptanmıştır. Konut tercihinde konut büyüklüğünün aileye uygun olması ankete katılan genç kullanıcılarda daha fazla tercih nedeni olmaktadır.

Odaların kullanışlı olması ile yaş arasında bir ilişki belirlenmiştir. Konut tercihinde odaların kullanışlı olması ankete katılan genç kullanıcılarda daha fazla tercih nedeni olmaktadır. Yaş arttıkça odaların kullanışlı olması daha etkisiz hale gelmektedir.

Konut izolasyonu ve ısınma niteliği ile yaş grupları arasında bulunan ilişkide yaş azaldıkça konut tercihinde konut izolasyonu ve ısınma niteliği konusu daha etkili bir kriter olarak ön plana çıkmaktadır.

Konut tercihinde konutun güvenli olması ve yaş arasında bir ilişki bulunmaktadır. Yaş grubu azaldıkça yani daha genç kullanıcılarda konut tercihinde güvenlik daha önemli hale gelmektedir.

Medeni durum ile odaların kullanışlı olması arasında bir ilişki bulunmaktadır. Bekar kullanıcıların odaların kullanışlı olmasına daha fazla önem verdiği belirlenmiştir. Medeni durum ve konut izolasyonu-ısınma niteliği arasındaki ilişkide; bekar olanlar evli olanlara göre izolasyona daha çok önem vermektedir. Medeni durum ve kapı pencerelerde kullanılan doğrama kalitesi ilişkisinde bekar kullanıcıların doğrama kalitesine daha fazla önem verdikleri görülmüştür. Medeni durum ile mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerin kalitesi arasında bulunan ilişkide bekar kullanıcıların malzemeler konusunda daha hassas görüldüğü saptanmıştır. Medeni durum ve zemin döşemelerinin kalitesi arasındaki ilişki bekar kullanıcıların zemin döşemesi konusunda daha hassas oldukları yönünde ortaya çıkmıştır.

Eğitim durumu ve konut tercihinde işyerine yakın olması kriteri arasında bir ilişki bulunmaktadır. Eğitim durumu arttıkça, işyerine yakın olması kriterine verilen önem artmakta, konut seçiminde daha etkili hale gelmektedir. Eğitim durumu

ulaşım kolaylığı arasında bulunan ilişki; eğitim durumuna arttıka konut tercihinde ulaşım kolaylığı daha etkili bir kriter olduğunu ortaya koymaktadır. Eğitim durumu ve yakın çevrede spor yapılacak alanların olması arasındaki ilişkide eğitim durumu arttıka yakın çevrede spor yapılacak alanların olması kriterinin konutun tercih edilmesi daha etkili olduğu bulunmuştur. Eğitim düzeyi arttıka spor faaliyeti yapılabilecek alanların bulunması gibi etkenler öne çıkmaktadır. Eğitim durumu ile dış mekânda oturabilecek, sohbet edilecek alanların olması arasında saptanan ilişkide eğitim durumu arttıka dış mekânda oturabilecek, sohbet edilecek alanların olması kriteri konutun tercih edilmesinde daha etkili olduğu belirlenmiştir. Eğitim durumu ve evin güneş ışığı alma durumu (Sabah ve akşam güneşi vb) arasında ortaya çıkan ilişki eğitim durumunun artmasıyla, konut tercihinde evin güneş ışığı alma durumu daha etkili konuma geldiğini göstermektedir. Eğitim durumu ve konut tercihinde ekonomik nedenler (Ucuz olması) arasında; eğitim durumu arttıka konut tercihinde ekonomik nedenler kriterinin daha etkili hale geldiği yönünde ilişki bulunmuştur (Çizelge 4.11).

Konut tercihleri ile kullanıcı özellikleri arasındaki ilişkilere bakıldığında, genellikle kişilerin konutla bağlantılı tercihler üzerinde durduğu, dış mekâna ilişkin özelliklere fazla önem vermediği görölmüştür.

Katılımcı Özellikleri Memnuniyet İlişkiler

Katılımcı özellikleri ile memnuniyet arasında bulunan ilişkiler aşağıda belirtilmiştir:

Cinsiyet - Yeşil alanların tasarımı

Yaş - Konuta ulaşım

Yaş - Konut içi ulaşım

Medeni durum - Çevrede restoran ve kafe olması

Medeni durum - Yakın çevredeki gürültüden etkilenmeme

Bulunan ilişkiler Çizelge 4.12’te verilmiştir.

Çizelge 4.12. Katılımcı özellikleri ile memnuniyet ilişkileri

Katılımcı Özellikleri Memnuniyet İlişkileri	Pearson’s R Değeri	Önem Derecesi
Yeşil alan tasarımı ile cinsiyet	,283	,004 **
Konuta ulaşım ile yaş	-,197	,046*
Konut alan içi kullanımlara ulaşım ile yaş	-,208	,042**
Çevrede kafe ve restoran bulunması ile medeni durum	-,380	,000***
Yakın çevrede gürültüden etkilenmeme ile medeni durum	-,214	,041*

*P < .05; ** P < .01; ***P < .001

Yeşil alanların tasarımı ve cinsiyet arasında ilişki belirlenmiştir. Yeşil alan tasarımları kadınlarda erkeklere göre memnuniyetini daha fazla etkilemektedir.

Konuta ulaşım konusunda memnuniyet ve yaş grupları arasında ilişki saptanmıştır. Yaş grupları arttıkça konuta ulaşım konusundaki memnuniyet daha fazla önem kazanmaktadır. Genç kullanıcılar için konuta ulaşım konusu daha az etkili bir memnuniyet kriteri olmaktadır. Konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım ve yaş grupları arasında da ilişki bulunmuştur. Yaş grupları arttıkça konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım konusundaki memnuniyet daha fazla önem kazanmaktadır. Genç kullanıcılar için konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım konusu daha az etkili bir memnuniyet kriteri olmaktadır.

Medeni durum ve çevrede kafe ve restoranlar bulunması arasında ilişki saptanmıştır. Bekarların çevrede restoran ve kafe bulunması konusunda memnuniyeti daha fazla bulunmaktadır. Medeni durum ve yakın çevrede gürültüden etkilenmeme arasında bulunan ilişkide; bekar kullanıcıların gürültüden etkilenmeme konusunda memnuniyeti daha fazla bulunmaktadır (Çizelge 4.12).

Katılımcı Özellikleri Yaşanılan Konut Yakın Çevresinde Olması İstenen Kullanımlar İlişkisi

Katılımcı özellikleri ile yaşanılan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlar arasında;

Gelir durumu - Heykel, plastik obje vb. objeler

Gelir durumu - Çok amaçlı merkez

Medeni durum - Atış poligonu

Yaş - Çok amaçlı merkez

Yaş - Kültür merkezi ilişkileri olduğu saptanmıştır.

Katılımcı özellikleri yaşanılan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlar arasında bulunan ilişkiler çizelge 4.13'te verilmiştir.

Yaşadığımız konut yakın çevrenizde hangi kullanımların olmasını isterdiniz sorusundaki objeler (Heykel vb) ile gelir durumu arasında bir ilişki olduğu saptanmıştır. Gelir durumu arttıkça heykel vb objelerin yakın çevrede olması konusundaki istek artış göstermektedir.

Çizelge 4.13. Katılımcı özellikleri ile yaşanan konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlar arasında bulunan ilişkiler

Katılımcı Özellikleri İle Yaşanılan Konut Yakın Çevresinde Olması İstlenen Kullanımlar Arasında Bulunan İlişkiler	Pearson's R Değeri	Önem Derecesi
Heykel vb. plastik objeler ile gelir durumu	-,237	,040*
Çok amaçlı merkez ile aylık gelir durumu	,246	,024*
Gezinti alanları ile gelir durumu	-,296	,006 **
Atış poligonu ile medeni durum	-,240	,024*
Atış poligonu ile yaş	,218	,035*
Çok amaçlı bir merkez ile yaş	,231	,020*
Kültür merkezi ile yaş	,210	,032*

*P < .05; ** P < .01; ***P < .001

Yaşadığınız konut yakın çevrenizde hangi kullanımların olmasını isterdiniz sorusundaki çok amaçlı merkez ile aylık gelir arasında ilişki bulunmuştur. Aylık gelir arttıkça çok amaçlı merkezlerin olmasına gerek duyulmamaktadır. Gelir azaldıkça çok amaçlı merkezlere daha çok ihtiyaç duyulmaktadır.

Yaşadığınız konut yakın çevrenizde hangi kullanımların olmasını isterdiniz sorusundaki gezinti alanları ile gelir durumu arasında ilişki saptanmıştır. Gelir durumu arttıkça çevrede gezinti alanlarının olması gerektiği vurgulanmıştır. Gelir durumu azaldıkça gezinti alanlarının bulunmasına gerek yok denilmiştir. Yaşadığınız konut yakın çevrenizde hangi kullanımların olmasını isterdiniz sorusundaki atış poligonu ile medeni durum arasında bir ilişki belirlenmiştir. Bekar kullanıcıların evli kullanıcılara göre yakın çevrede atış poligonu olması yönünde görüş bildirmişlerdir. Atış poligonu ile yaş arasında da ilişki belirlenmiştir, yaş azaldıkça atış poligonu isteği artmaktadır. Konut yakın çevresinde hangi

kullanımların olmasını istedikleriyle ilgili olarak çok amaçlı bir merkez (Sosyal aktivitelerin vb yapılabileceği) ile yaş arasında ilişki saptanmıştır. Katılımcılardan genç olanlar sosyal aktiviteler için kullanımların, yakın çevrede olmasını daha fazla istemektedir. Yakın çevrelerinde kültür merkezi bulunması isteği ile yaş arasında bulunan ilişkide, katılımcılardan genç olanların kültür merkezi olmasını daha fazla istemektedir (Çizelge 4.13).

Korelasyon analizleri sonucunda katılımcı özellikleri ile dış mekân tasarımları üzerinde memnuniyetleri konusunda önemli ilişkiler görülmemiştir. Konut ve çevresiyle ilgili memnuniyet kriterleri devreye girdiğinde kişilerin dış mekân yerine sosyal ve kültürel birimlerden daha memnuniyet duydukları belirtilmiştir.

4. 3. Araştırma Alanı Toplu Konut Alanlarının Bazı Planlama ve Tasarım Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi

Yöntem akış şemasında Şekil 2.1’de belirtildiği gibi Başakşehir IV. ve V. Etap toplu konut alanı ile Kağıthane İlçesi, Hamidiye mahallesi 6913 ve 6940 ada üzerinde bulunan sosyal konutlar genel planlama ve tasarım ilkeleri, toplu konut çevresi planlama ve tasarım ilkeleri, bakım ve yönetim, sosyal kültürel psikolojik tasarım konuları olmak üzere 4 temel planlama ve tasarım kriteri açısından değerlendirilmiştir.

- Genel planlama ve Tasarım İlkeleri

Başakşehir konut alanı çevrelerinde parklar, otopark alanları rekreasyonel alanlar, bitkisel düzenlemeler yapılmıştır.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı Projeler Müdürlüğünce düzenlenen "Başakşehir Kent Merkezi Kentsel Tasarım Proje Yarışması" iki kademeli olarak 2007 yılında yapılmıştır. Şekil 4.17'de Başakşehir Kent Merkezi Yarışma Alanı Planı görülmektedir. Bu projenin bir kısmının 2008 Temmuz ayında açılışı yapılmıştır (Şekil 4.18). Projenin geri kalan kısmının en yakın zamanda bitirileceği belirtilmektedir. Sular Vadisi Projesi ve fotoğraflar Ek F' de verilmiştir.



Şekil 4.17. Başakşehir kent merkezi tasarım projesi yarışma alanı (Anonim 2008b)



Şekil 4.18. Sular Vadisi girişi (Tavukoğlu 2008)

Sosyal konut alanlarında öncelikli olarak konut ihtiyacının giderilmesi amacı güdülmektedir. Kentin gecekondulardan arınması arazinin imar planına göre park, yol, okul, hastane, konut alanı olarak değerlendirilmesine çalışılmaktadır. Yapılan sosyal konutlara gecekondusu yıkılan veya ihtiyacı olan vatandaşlar bedeli karşılığında yerleştirildiğinden yaşanılabilir ve ekonomik olması düşünülmektedir. Bu görüşle yapılan çalışmalarda yeşil alanlarda, çocuklar için oyun parkları, oturma alanları, otoparklar ve bitkilendirme yapılarak çözüm getirilmektedir. Adalar içinde okul alanı sağlık tesisi, vb donatı alanları yapılmamaktadır, bu alan ihtiyaçları için çevredeki yakın tesislerden yararlanılmaktadır. Açık alan düzenlemelerinde alan büyüklüğü baz alınarak otopark ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmaktadır. Yeşil alanlar oturma ve dinlenme alanları ile tamamlanmaktadır. Bitkilendirme çalışmaları yapılırken her 25 m için 1 adet fidan olmak üzere parsel bazında uygulanmaktadır. Otoparklar yine parsel bütününde mevcut alan dahilinde planlanmaktadır.

Sosyal konut alanlarında sosyal donatı, rekreasyonel faaliyet için kullanılan elemanlar olanaklar dahilinde ihtiyacın karşılanabileceği düzeyde tamamlanmaktadır. Bitkilendirme çalışmalarında konutlar sabit kalmakta diğer donatı elemanlarının yalnızca sayıları sabit kalmak üzere; yerleri, türleri, biçimleri uygulama sırasında değişebilmektedir.

a. İklim: Konut tipleri ve yerleşim yerleri seçilirken iklimsel veriler incelenmiş, ancak uygulamalarda özellikle dört dairesel apartman tiplerinde kuzey bakılarından kaçınılması olası olmamıştır. Güney bakanlı konutların sağladığı fiziksel konforun (Güneşlenme ve ısınma) fiziksel ve ruhsal açıdan kullanıcıları etkilediği bilinmektedir. Bu durum daire fiyatlarında farklılıklar oluşturmaktadır. Ancak sosyal konutların fiyatlandırılmasında baki etkisi göz önüne alınmamaktadır. Sosyal konut alanlarında bazı daireler giriş kotunun altında kalmış, güneşlenme oranı ve manzara etkisi oldukça azalmıştır.

b. Fonksiyonellik: Başakşehir konut alanı etaplar halinde planlanmış yeni bir yerleşim alanıdır. Alan büyüklüğü ve çevresindeki mevcut kullanımlar göz önüne alındığında Başakşehir'i tercih eden kullanıcılar için pek çok ihtiyacın giderilmesi gereği doğmaktadır. Dolayısıyla tüm ihtiyaç ve olanaklar dahilinde bir bütün olarak planlama ve tasarım çalışmaları yapılmıştır.

Başakşehir konut işlevinin yanı sıra kentsel olanaklar, sağlık, kültür, ticaret tesisleri, rekreasyon alanları (Sular Vadisi Projesi), açık alanlar ile kullanıcı gereksinimlerinin toplu konut alanı dışına çıkmadan karşılanması amaçlanmış, diğer

çevre kullarımlarına bağımlılıkları azaltılmıştır.

Sosyal konut sakinleri alan yakın çevresinde bulunan eğitim kurumları, park alanları, spor tesis ve sahalarından yararlanabilmektedir. Ayrıca Kağıthane ilçesinde bulunan Sadabat Kültür Merkezi etkinliklerine de katılabilmektedirler. Eğitim, sağılık hizmetleri, alış-veriş alanı, kültürel tesis alanlarına ilişkin ihtiyaçları yakın alanlardan karşılanmaktadır.

Anket sonuçlarına göre, Başakşehir'de yakın çevrede kültür merkezi olmasını isteyenler % 62.9 oranındadır. Restoran-kafe olmasını isteyenler % 59.7'dir. Bu oranlar Kağıthane'de kültür merkezi olmasını isteyenler % 66.2, Restoran-kafe olmasını isteyenler ise % 67.7 olarak bulunmuştur. Ortaya çıkan sonuçlar insanların toplanıp bir araya gelebileceğı, sosyalleşebileceğı bu alanlara duyulan ihtiyaç ortaya koymaktadır.

Sosyal konut alanları; kent dokusu içinde parçalanmış alanlar üzerinde bulunan bütünün parçaları olarak düşünölebilmektedir. Kent dokusuna uymayan çeşitli imarsız, ruhsatsız gecekondular, vb yapılar yıkılarak kente ait dokular oluşturulmaya çalışılmaktadır. Yapılan konutlar imarı konut alanı olan parsellerin değerlendirilmesiyle oluşmaktadır. Dolayısıyla kentte sınırlı olan konut alanları en fazla kişinin alana getirilmesine çalışılarak düzenlenmektedir. Sosyal donatılar, okul alanları, sağılık tesisleri için yakın çevrede var olan tesislerden yararlanılacağı düşünölmektedir.

Parçacı planlama yaklaşımı; sosyal konut kullanıcılarını çevredeki sosyal, kültürel ve ticarî merkezlere bağlı olmalarına, ulaşım ve kullanıcı yoğunluğu gibi sıkıntıların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

c. **Ulaşım:** Başakşehir toplu konut alanı kent merkezine uzak olmasına karşın son dönemde getirilen yenilikler yardımıyla ulaşımı oldukça kolaylaştırmıştır. Metrobüs hatlarının faaliyete geçmesi trafikte kaybedilen zamanı oldukça azaltmıştır. Ulaşımında büyük kolaylık getirmesi düşünülen ve büyük bir bölümü tamamlanmış olan metro inşaatının, 2008 yılı sonunda hizmete açılması beklenmektedir. Son durak Başakşehir V. Etap'ta bulunan polis karakolunun karşısında, II. Etap'a en yakın durağın ise Başakşehir BP benzin istasyonunun yanında olması planlanmaktadır. Ayrıca alana toplu taşıma araçları otobüs hatları kullanılarak da ulaşılabilir. Ayrıca alana toplu taşıma araçları otobüs hatları kullanılarak da ulaşılabilir.

Başakşehir plan raporlarında ana yollar planlanmış, tali yolların uygulama aşamasında hafriyat ve inşaat pratiğine göre sistem içinde yerinde çözümlerle düzenleneceği belirtilmiştir. Tali yolların uygulama sırasında çözülmesi pratik bir çözüm olarak görülmektedir; ancak planlama aşamasında tüm detayların düşünülmesi ortaya çıkabilecek problemleri en az düzeye indirecektir.

Kağıthane sosyal konutları İstanbul kent merkezlerine daha yakındır. Otobüs, özel halk otobüsü, minibüs gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla ulaşılabilir. 6913 ve 6920 adalar için alanda kullanımların varlığı göz önüne alındığında ulaşım sistemi oluşturma gerekliliği ortadan kalkmaktadır. Arazi yapısı

eğimli olduğu için bloklar arasında istinat duvarları oluşmuş, ortaya çıkan binalar arasındaki geçiş sorunu eğimli yollar ve gerekli durumlarda basamaklarla giderilmeye çalışılmıştır.

Yapılan anketle elde edilen sonuçlara göre; Kağıthane'de yaşayanların konut tercihinde ulaşım % 59.7 ile etkili olmaktadır. Bařakřehir'de bu oran % 24.2'ye dūřmektedir.

d. Konut dış mekân tasarımı: Bařakřehir konut alanında otopark alanları, yollar, sosyal donatılar, eğitim ve sağlık tesisleri, yeşil alanlar ve bunları birbirine bağlayıcı yardımcı elemanlarla evre dūzenlemeleri yapılmıştır. Konut çevreleri; yol, otopark, yeşil alanlar, altyapı ve kentsel donatılar planlanmıştır. Ancak bu planlama içinde, su ögelerinin kullanımı sular vadisi projesiyle sınırlı kalmış, diğer alanlarda su kullanımı görülmemektedir.

Sosyal konut alanlarında konut alanı çevresi bitkilendirmesi ve otoparklar yapılmaktadır. Son dönemde yapılan konut alanlarında ihtiyaçların gelişmesi ve anlayışın değişmesinin bir sonucu olarak ocuk alanları, gazebo ve oturma bankları da alan evre dūzenlemelerinde kullanılmaya başlanılmıştır.

6913 ada ve 6940 ada da konut odaklı planlama yapılmıştır, çoğu dış mekân donatılara yer verilmeden çevredeki kullanımlardan yararlanılma hedeflenmiştir.

e. **Konut tipolojisi:** Başakşehir konut alanlarında farklı sosyal, ekonomik düzeydeki kullanıcılar için değişik beklenti ve ihtiyaçlara yanıt vermesi düşünülen değişik büyüklüklerde daireler ve villalardan oluşan konut grupları oluşturulmuştur. Alan geneline bakıldığında, bir kimlik oluşturduğu ve bütünlük sağlandığı görülmektedir.

Sosyal konut alanlarında ise maliyetin düşünülmesi için tek tip konut uygulaması yapılmaktadır. Konut tipi olarak apartman konut tipi seçilmiştir. Arazi yapısına göre şekillenen konut tipleri genellikle 2 ve 4 daireden oluşan ada bazında tek tip olarak uygulaması yapılmaktadır. Bu durum estetik anlayıştan uzak, monoton, sıkıcı, standart bir kalıba oturtulmuş mekânlar oluşturmaktadır. Kullanıcı açısından estetik tatmin ve psikolojik etkileri olumsuz olarak nitelendirilebilmektedir.

Sosyal konutlarda konutun bulunduğu semt, maliyet dışında, dairenin bulunduğu kat konut bedelini etkileyen en önemli faktördür.

- **Toplu Konut Çevresi Planlama ve Tasarım İlkeleri**

Bu başlık altında spor alanları, çocuk oyun alanları, otoparklar, açık alan düzenlemeleri, meydanlar, geçiş ve dinlenme alanları, çevresel donatılar, su öğeleri, heykel vb. objeler, eğlence alanları, özürllüler için uygulamalar, gezinti alanları, görsel kalitesi yüksek yerler incelenmiştir.

a. Spor m kanları ve  ocuk oyun alanları: BaŐakŐehirde konut adaları arasında basketbol sahaları, açık spor alanları yapılmıştır. IV. Etapta yeni bir kapalı spor tesisi inŐaatı devam etmektedir. Sular vadisi projesi kapsamında golf sahası planlanmıştır. Ancak açık tenis kortu ve yüzme havuzu bulunmaması dikkat çekicidir. Mevcut spor alanı kullanımları için çeşitlilik olmadıŐı söylenebilir. Kullanıcıları özellikle  ocuk ve gençleri farklı spor dallarına yönlendirecek alanlar yapılmamıştır.

Sosyal konut alanları içinde spor alanlarına yer verilmemiştir. Kullanıcılar  vredeki spor alanlarından yararlanmaktadırlar. Bu durumda özel kullanımlı alana sahip olmamakta geniş bir kullanıcı kitlesiyle alanı paylaŐma durumu ortaya çıkmaktadır. Konutlar alana sonradan getirildiŐi için mevcut kullanım alanları için dengeli bir daŐılım olanaksız olmaktadır.

Her iki konut alanında da spor alanlarının  vrede olması talep edilmektedir. Başakşehir'de % 79, Kağıthane sosyal konutlarında % 79.2 oranında olması istenmektedir. Bu durum mevcut spor alanlarının yetersizliğini göstermektedir. Ayrıca Başakşehir'de yüzme havuzu olmasını isteyen katılımcı oranı % 79.8 iken, Kağıthane bu oranın % 42'ye d Őt Đi görülmektedir. Bu sonucun ortaya çıkmasında istekler belirlenirken ekonomik durumun ve alışkanlıkların etkili olduğu düşünülmektedir.

Başakşehir konut alanında çocuk oyun alanlarına oldukça önem verilmiştir. Oyun alanları konut alanları yakınında, konuttan görülebilecek şekilde konumlandırılmıştır. Konut yakın çevrelerinde küçük oyun grupları dışında daha geniş kapsamlı oyun alanları da yapılmıştır. Çocuk oyun alanları zemininde kauçuk malzeme kullanılmıştır. Yetişkinler için oturma alanları, spor yapabilecekleri kondisyon aletleri de açık mekânda park alanıyla birlikte uygulanmıştır. Ancak çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri, farklı oyun elemanları alana getirilmemiştir. Yaş gruplarına göre ayırıcı oyun elemanları seçilmemiştir.

Sosyal konut alanlarında son dönemde yapılan konutlarda çocuk oyun alanları yapımına önem verilmektedir. Kağıthane’de sözü edilen konut alanları içinde 6913 adada çocuk oyun alanı yapılmıştır. Daha önceki dönemlerde tüm mahalle için oyun alanları planlanırken, son dönemde bu görev park bahçeler müdürlüğü tarafından karşılanmakta, sosyal konutlar için parsel üzerinde oyun elemanlarına yer verilmektedir. Alanın durumuna, büyüklüğüne, çevredeki kullanımlara göre zemini kum olan çocuk oyun alanları yapılmaktadır.

b. Otoparklar, meydanlar, geçiş ve dinlenme alanları: Her iki konut alanında da yer üstü otopark yapılmıştır. Başakşehir’de kilitli beton taş kullanılırken, sosyal konutlarda asfalt zemin tercih edilmiştir. Bu seçenekler muhtemelen ekonomik koşullardan kaynaklanmaktadır. Her iki konut alanında da otopark zemininde ayırıcı çizgi kullanılmıştır. Başakşehir villalarında kapalı, özel garajlar bulunmaktadır.

Sosyal konut alanlarında konutlar alana yerleřtirildikten sonra otoparklar dűřünűlmektedir. Otoparklar parsel bűtűnűnde, en çok aracın getirilebileceęi řekilde dűzenlenmiřtir. Araç sahiplięi oranının dűřűk olacaęı dűřűnűldűęűnden yeterli olmaktadır.

Meydanlar, geçiř ve dinlenme alanları, Bařakřehir’de ayrı olarak planlanmamıř, yeřil alanlar ve ocuk oyun alanları ile birlikte dűřűnűlműřtir. ocuk oyun alanı yakınlarına getirilen oturma alanlarıyla birlikte dinlenme alanları yapılmıřtır. Konutlar arası geçiřlerde yollar bitkisel ۆgelerle vurgulanmıřtır. Kullanım alanlarının arasında oluřan kűűk meydanlar gűrsel elemanlarla desteklenmiřtir. Adalar arası geçiřlerde ve park alanlarında yűrűyűř alanlarına yer verilmiřtir. Ayrıca bisiklet yolları yapılmamıřtır. Bisiklet yolları vadi projesi kapsamında yer almaktadır.

Kaęıthane’deki konutlarda planlama ve uygulamalarda sosyal konut nitelięi ۆne çıkmaktadır. Seçilen malzemenen, tasarıma kadar kullanıcı kitlesi ve ekonomisi gűz ۆnűne alınmaktadır. Bakımda masraflı olmayacak, devamlılıęın saęlanabileceęi űrűnler seçilmeye çalıřılmaktadır. Sosyal konut alanlarında dinlenme alanları planlanmamıřtır. Yakın çevrede bulunan alanlarla bu ihtiyaçlar giderilmeye çalıřılmaktadır. Sosyal konut adalarındaki konutlar arasında kalan alanlar geçiř alanı, yol, otopark olarak deęerlendirilmiřtir. Alan kűűk olduęűnden fonksiyon ۆn planda tutulmuřtur. Meydanlar, kentsel avlular, bisiklet yolları yapılmamıřtır.

Anket değerlendirilmesinde ortaya çıkan sonuçlara göre; Başakşehir ve Kağıthane'de dinlenme alanı olmasını isteyenler % 70.9 ile aynı oranda olduğu belirlenmiştir. Bu sonuca göre bu alanlara duyulan ihtiyaç oldukça fazladır.

c. Çevresel donatılar (Aydınlatma elemanları, çöp, bank), su ögeleri, eğlence alanları (Açık hava gösteri alanı, açık sergi alanı, bitki gösteri alanı), heykel vb. objeler: Başakşehir'de aydınlatma, çöp, bank vb donatı elemanlarının sayıları tam olarak bilinmemesine karşın, bu donatı elemanlarının yeterli olduğu gözlenmiştir. Yapılan anketten de kullanıcıların büyük bölümünün bu kullanımlardan memnun oldukları belirlenmiştir. Ayrıca, Sular Vadisi alanında, bitkilerle ilgili bilgilendirme levhaları da kullanılmıştır.

Kağıthane Sosyal Konutları için özel bir aydınlatma sistemi veya dış mekân donatıları oluşturulmamıştır. Bu kapsamda yakın tarihli yapılan konutlarda ilgili kişilerin ve peyzaj mimarlarının planlamaya dahil edilmesiyle, konutlarda duvar üstü ve bahçe aydınlatmaları, çöp kutusu ve banklarla ilgili detaylar planlara girmiş, uygulanmaya başlanmıştır. Ancak bu donatılarla ilgili olarak sayılarında kısıtlamaya gidildiği söylenebilir, örneğin aydınlatma elemanlarında aydınlatma elemanları mesafeleri hesaplarda dikkate alınmasına karşın, sayıların belirlenmesinde aylık aidatlara etkileri düşünülerek apartman sayılarına eşit olarak dağılımı esas alınmıştır. Bank, gazebo, vb elemanlarda kullanıcı sayıları yaklaşık olarak bilinmesine karşın ekonomik yük getirmemesi açısından kısıtlamalara gidilmektedir.

Su öğeleri (Süs havuzu, gölet, şelale vb), her iki konut alanı için de su öğelerinin varlığının yetersiz olduğu söylenebilmektedir. Planlamada su öğesi kullanımından söz edilmiş, uygulama planlarında ayrıca yer verilmemiştir. Başakşehir’de V. etap park alanındaki oyun alanı yakınındaki kullanılan havuzun, alan gözlemleri sırasında boş olduğu gözlenmiştir. Ayrıca çocuk oyun alanı yakınında kullanılan bu havuzun güvenlik açısından olumsuz sonuçlar doğurabileceği düşünülmektedir.

Başakşehir konut alanında eğlence alanlarına yer verilmemiştir. Ancak Sular Vadisi Projesi kapsamında bir amfi tiyatro yapılmış, henüz faaliyete geçmemiştir. Anket değerlendirmelerinde açık hava gösteri alanı, açık sergi alanı, bitki gösteri alanı olmasını isteyen katılımcılar bulunmasına karşın, fark etmez olarak görüş bildirenlerin ağırlıklı olduğu belirlenmiştir. Bu durumun insanların bu alanlar hakkındaki farkındalıklarının az olmasından kaynaklandığı sanılmaktadır ve ya günlük yaşamları içinde bu alanları daha önce çok az kullanmalarının yada hiç kullanmamalarının etkili olduğu düşünülmüştür.

Anket sonuçlarına göre; Başakşehir’de çok amaçlı merkez olmasını isteyenlerin oranı % 76.2, Kağıthane’de ise % 48.4 oranında olduğu saptanmıştır. Bu sonucun ortaya çıkmasında eğitim, kültür ve edinilen alışkanlıkların etkili olduğu düşünülmektedir.

Sosyal konut alanlarında planlama alanı büyüklükleri düşünülecek olursa, bu alanların varlığından söz etmek mümkün olmamaktadır. Yapılan anket çalışmasına göre; açık hava gösteri alanı olmasını isteyenler, olabilir olarak görüş bildirenlerden fazladır. Açık sergi alanı ve bitki gösteri alanıyla ilgili olarak ise fark etmez yönünde görüş bildirenler ağırlıktadır. Sosyal konut alanı planlamalarında bu alanlar şu an için düşünülmemektedir.

Başakşehir konut alanı ve sosyal konut alanlarında heykel, vb görsel nitelikli objelere yer verilmemiştir. Başakşehir’de heykel vb objelerin konut alanı yakın çevresinde kullanılmasıyla ilgili olarak gerek yok şeklinde görüş bildirenler çoğunluktadır. Kağıthane Sosyal Konutlarında bu konuyla ilgili olarak, olabilir yönünde görüş bildirenler çoğunluktadır.

Heykel vb. objeler konusunda kullanıcıların ilgisiz olduğu söylenebilir. Eğitim ve bilinç düzeyinin gelişmesiyle bu durumun değişeceği düşünülmektedir. Bu tür objelerin kullanılması sanat anlayışın gelişmesi, estetik duygulara hitap edilmesi yönünden önemlidir. Anket katılımcıları heykel vb objeleri ihtiyaç dahilinde görmedikleri anlaşılmıştır.

d. Gezinti alanları, görsel kalitesi yüksek yerler: Konut alanlarında özel gezinti alanları planlanmamıştır. Başakşehir konut alanı genelinde konut adaları içinde, park alanlarında açık alanlarda yürüyüşe olanak sağlayan yaya dolaşım alanlarına yer verilmiştir. Gezinti alanlarının kullanım sıklığının belirlenmesi

amacıyla sorulan soruya çok yoğun olmamakla birlikte haftada ikiden fazla gezinti alanlarını kullandıklarını belirtenler olmuştur. Konut yakın çevresinde gezinti alanlarının olmasını isteyenlerin oranının % 59 olduğu saptanmıştır, Sosyal Konut alanlarında da gezinti alanlarını haftada ikiden fazla sıklıkla kullandığını belirtenler ağırlıktadır. Alanda gezinti alanı olmasını isteyenler % 61.3 olduğu görülmüştür.

Her iki konut alanı için de görsel kalitesi yüksek olan alanlara yer verildiği söylenemez. Açık ve yeşil alan düzenlemesi yapılmış olan Başakşehir'de insanı etkileyen, şaşırtıcı, farklı görsel alanlar kullanılmamıştır. Yapılan araştırmalar sırasında IV. etap kullanıcılarından birinin sular vadisi projesi hayaliyle 6 yıl önce alana taşındığı, ancak hâlâ beklediği öğrenilmiştir. Görsel etkili alanlarla ilgili değerlendirmelerin kullanıcıların beklentisinin karşılanıp karşılanamayacağı, projenin tamamlanmasıyla ortaya konulabilecektir. Ankette görsel kalitesi yüksek yerlerin kullanım sıklıkları oldukça düşük çıkmış, çoğu kullanıcı bu soruyu yanıtsız bırakmıştır. Buradan hareketle bazı kullanıcıların mevcut alanlardan bazılarını görsel açıdan kaliteli olarak nitelendirdikleri, çoğunluğun ise bu şekilde düşünmediği sonucu çıkarılabilmektedir.

Görsel etkisi olan alanlar, bakım ve yapım maliyetleri düşünülerek sosyal konutlarda yapılmamaktadır. Burada kullanıcının eğitim ve kültür seviyeleri düşünülerek, edinilmiş alışkanlıkları, bakım maliyetleri gözetilerek çevresel kullanımlarda sınırlamalar yapıldığı söylenebilmektedir. Araştırma sırasında, daha önceki yıllarda ortak kullanımda bulunan bank ve aydınlatma elemanlarına kullanıcılar

tarafından zarar verildiği söylenmiştir. Kağıthane Sosyal Konut kullanıcıları görsel kalitesi güzel yerlerin kullanımıyla ilgili soruya haftada iki gün ve ayda 1-3 gün kullandıklarını belirtmişlerdir. Kullanıcıların konut yakın çevresindeki kullanımları düşünerek yanıt verdikleri düşünülmektedir.

e. **Özürllüer için uygulamalar:** Başakşehir uygulamasında konutlar arası ve sosyal donatılara ulaşım yollarında eğitim dikkate alınarak planlanmış ve uygulanması yapılmıştır. Yine de bina girişlerinde ve tüm alan genelinde özürllüer için uygulamalarda eksiklikler vardır. Anket sonuçlarına göre çevredeki yolların engelliler için uygun olduğu düşünönlere iyi ve orta oranda yoğunluk göstermektedirler.

Sosyal konut planlamalarında son yapılan konutlarda, konut girişlerinde özürllüer için rampaların yapılmış olması dikkat çekici olmakla birlikte estetik anlayıştan yoksun olarak yapıldıkları gözlenmektedir. Çalışmaya konu olan adalarda engelliler için bir uygulama yapılmamış olmasına karşın ankete katılan kişiler bu konuyla ilgili soruda görüşlerini yüksek oranda orta ve iyi olarak bildirmişlerdir. Bu durumun katılımcıların çevreye karşı duyarısız, ilgisiz ya da konu hakkında bilinçsiz olmalarıyla açıklanabilmektedir.

- **Bakım ve Yönetim**

Başakşehir konut alanında bakım, yönetim ortak alanlarla ilgili çalışmalarla site yönetimi ilgilenirken, sosyal konut alanlarında ihtiyaç ve ortaya çıkabilecek sorunlarla ilgili olarak apartman yöneticileri ilgilenmektedir.

Site yönetimlerinde mali kaynağın geniş olması genel bakım işlerini ve ortaya çıkabilecek ihtiyaçların giderilmesini kolaylaştırmaktadır. Apartman yönetimi olan yerlerde apartmanla ilgili işlemler yapılabilenkte, ortak alanların dış mekân bakım ve temizlik hizmetlerinde aksaklıklar ortaya çıkabilmektedir.

Sosyal konutlarda yönetim ve bakım anlayışlarının farklı olarak değerlendirilmesi yanıtıcı olmamaktadır. Kullanıcılar alışkanlıklarını da beraberinde getirdiklerinden, apartman yaşamında ortak alan kullanımlarında sıkıntılar ortaya çıkmaktadır. Bakım ve hizmetlerin dışında, örneğin ortak kullanım alanı olan yangın merdivenlerinin fazla eşyaların konularak depo olarak kullanılması hakkında şikayetlerin olması, görüşmeler sırasında edinilmiş bilgiler arasındadır.

Anket değerlendirmelerinde her iki konut alanı kullanıcılarının da bakım ve temizlik hizmetlerinden memnun oldukları görülmüştür. Memnuniyet derecelerinin kişilerin beklentilerinin karşılanmasıyla ilgili olduğu söylenebilmektedir. Farklı konut alanlarında yaşam sürdüren kişilerin farklı beklentileri olmakta ve bu beklentilerin karşılandığı oranda memnun olmaktadır.

- **Sosyo-Kültürel ve Psikolojik Tasarım Konuları**

a. **Korunma ve güvenlik:** Başakşehir’de site güvenliği mevcuttur. Anket çalışmalarında kullanıcılar alanın güvenli ve depreme dayanıklı olduğunu düşündüklerini söylemişlerdir. Konutu tercih etmelerinde depreme karşı dayanıklı olmasının % 69.4 oranla etkili olduğu belirlenmiştir.

Sosyal konut alanlarında parsel girişinde araç giriş çıkışı kontrolü, daire sahiplerine verilen otomatik kartlarla sağlanmaya çalışılmıştır. Ayrıca güvenlik elemanı yoktur. Sistem sonradan kullanıcıların isteği ve kendi olanaklarıyla yapılmıştır. Bu konutların depreme karşı dayanıklı olduğunu düşünerek tercih edenlerin oranının % 72.6 olduğu belirlenmiştir. Alanda konutların yapımlarında kamuyla ilişkili olmasının bu sonuçta bulunmasında etkili olduğunu düşündürmektedir.

b. **Yeteneklerin geliştirilmesi:** Her iki konut alanında da yeteneklerin geliştirilebileceği alanlara yer verilmemiştir. Özellikle çocuk ve gençlere yönelik alanlarda, spor, sanat, kültürel etkinliklerle ilgili olarak kendilerini geliştirmelerine olanak sağlayabilecek kullanımlar yoktur.

c. **Saygınlık ve tanınma:** Konut alanı seçiminde saygınlık ve tanınmanın etkili olduğu düşünülmemektedir. Başakşehir’de ya da sosyal konutlarda oturmanın kişiye prestij kazandırmayacağı sanılmaktadır. Ancak konut kullanıcılarının eğitim ve kültürel durumu, komşuluk ilişkileri ve toplumsal huzur açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Başakşehir’de yapılan anket çalışmasında, oturanların belli bir kültür seviyesinde olmalarının konut tercihinde etkili olduğu görülmüştür.

5. TARTIŞMA ve SONUÇ

Nüfus artışına bağılı olarak göçlerin de artışı, özellikle büyük kentlerde konut sorununu ortaya çıkarmış, nitelikli, yaşanabilir mekânlar üretilmesi ihtiyacını gündeme getirmiştir. Kentleşme hızı nüfus artış hızına yetişemediğinden, konutlara duyulan talep artmıştır. Konut ihtiyaçlarının karşılanması için yapılan gecekondu olarak nitelendirdiğimiz kaçak yapıların yapılması ve çeşitli yıllarda getirilen imar afları ile niteliksiz konut yapımının önüne geçilememiş, konut sorunu günümüze kadar artarak gelmiş ve beraberinde birçok sorunu da getirmiştir.

Kaliteli, dayanıklı konutlar üretilmesi, altyapı ve sosyal donatılara sahip, kullanıcıların sosyal-kültürel ihtiyaçlarını rahatlıkla karşılayabileceği, psikolojik yönden kullanıcı üzerinde olumlu etkileri olan, çevresel kalitesi yüksek konut alanları yapılarak, bireysel ve toplumsal sağlığın sağlanması, geliştirilmesi açısından önemlidir.

Ekonomik durum, eğitim, sosyo ve kültürel alışkanlıklar; ihtiyaçları, tercihleri ve beklentileri etkilemektedir. Bireye huzur ve güven veren, sosyal ve kültürel ihtiyaçların karşılanabildiği ortamlar sağlayan planlama ve tasarımlar kullanıcıların ilgisini çekmiş, bu tür konut alanlarına yönelmelerine ve üreticilerin de bu yönde üretim yapmaya yönelmelerine neden olmuştur.

Kent alanları, planlı şekilde büyüdüklerinde yağ lekesi, lineer, salkım, ışın vb şekillerde büyüme gösteren yapılardır. İstanbul kenti ise gelişimini farklı zamanlarda ve plansız olarak sürdürmektedir. İstanbul, kullanılmadan kalmış parseller üzerinde bulunan boşluklara değişik zamanlarda kentsel unsurların eklenmesiyle gelişimine devam eden organik olarak gelişen bir yapı olarak nitelendirilebilmektedir.

Çalışmada örnek alan olarak incelenen Başakşehir konut alanı, Küçükçekmece Gölü'ne yakın bir alanda yapılmıştır. Bu alanda ve yakın çevresinde daha önceden yapılmış olan projeler de vardır. Önceleri yerleşmenin neredeyse hiç olmadığı bu alan günümüzde yerleşmenin yoğunlaştığı ve tercih edilen bir bölge haline gelmiştir. Burada düşündürücü olan Küçükçekmece Gölü'ne bu denli yaklaşmış olan yapılaşmanın nerede ve nasıl duracağıdır. Bu alanlar su sıkıntısının büyük bir sorun olduğu İstanbul kenti için çok önemlidir.

Taban suyu, toprak özellikleri dikkate alınmadan, yalnızca kâr amacı güdülerek konut alanları inşa edilmesi çevresel değerleri olumsuz etkilemektedir. Bu alanların yoğun ve stresli bir yaşam süren İstanbul'lular için rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi, ekolojik açıdan korunma altına alınması ya da tarımsal faaliyetler gerçekleştirilmesi düşünülebilmektedir. Ancak planlama çalışmalarının ekonomik kaygılar gözetilmeden bilimsel veriler değerlendirilerek üst ölçekli plan kararlarının oluşturulduğu sanılmaktadır.

Tez çalışması kapsamında değerlendirilen Başakşehir Toplu Konut Alanları ve Kağıthane Sosyal Konut Alanları barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla birleşmeler de, yapım süreci planlama ve tasarım kriterleri açısından farklılıklar taşımaktadır.

Konut alanlarında topoğrafik araştırmaların, güneşlenme ve rüzgar yönlerinin incelendiği, ancak bina yerleşmelerine sosyal donatı getirilmesi söz konusu olduğunda, bu faktörlerin çok etkili olmadığı belirlenmiştir. Bu durum özellikle bina yerleşmelerinde sadece mimarların karar vermesine peyzaj mimarlarına yer verilmemesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Başakşehir orta ve üst gelir grubu için planlanmıştır. Kullanıcıların geniş aile olarak yaşadıkları, eğitim düzeylerinin yüksek olduğu söylenebilmektedir. Planlama alanı bütün olarak değerlendirilmiş, getirilen kullanımlarla tüm ihtiyaçların karşılanmasına çalışılmıştır. Kent merkezine uzak olarak konumlanan konut alanı, kullanıcılar açısından cazip hale getirilmeye çalışılmıştır. Çevre düzenlemesi ve sosyal donatı alanlarında düzenleme çalışmaları sürdürülmektedir. Zaman içinde ulaşım olanaklarının gelişmesiyle kullanıcı tercihlerinin ve buna bağlı olarak konut değerlerinin arttığı söylenebilmektedir.

Kağıthane Sosyal Konutları alt gelir grubu için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü'nce üretilen sosyal konutlardır. Planlama ve tasarımlarında kullanıcı profili de göz önüne alınarak, ekonomik konut üretilmesine

yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Sosyal yapılar alan içlerine getirilmemekte, çevrede bulunan yapılardan yararlanılmaktadır. Bu durum bazı sosyal yapıların ve kentsel donatıların (Çocuk oyun alanı, spor alanı, vb) zamanla yoğun kullanımına neden olmaktadır.

Başakşehir Toplu Konut Alanı İstanbul kent merkezlerine uzak mesafede bulunmaktadır. Sanayide çalışanlar için iş yerlerine yakın olduğu söylenebilmektedir. Her etap kendi içinde bağımsız birimler olarak planlanmış ve donatılar getirilmiştir. Etapların merkezleri vardır. Ticaret alanları ile kafeler bir arada yapılmıştır. Eğitim merkezleri ile ticaret alanları, kafe ve restoranlarda ihtiyaçlar giderilebilmektedir. Başakşehir konut alanında parklar ve geçiş alanları birlikte düşünülmüştür. Konut yakınlarında küçük parklar oyun alanları yapılmıştır. İlk yardım ve tedavi hizmeti verebilecek sağlık merkezi ve hastane binaları vardır. Sosyal tesisler, oturma, toplanma, bir arada bulunmaya olanak veren alanlar bulunmaktadır. Ancak açık havuz, sinema ve tiyatro binaları yoktur. Alış-veriş merkezinde bulunan sinema salonunun yetersiz olduğu anket görüşmelerinde bildirilmiştir. Yönetim ve hizmet birimleri için ayrıca ayrılmış alanlar yoktur. Ticaret alanları yeterli sayıda ve yürüyüş mesafesi günlük ihtiyaçların karşılanmasına olanak sağlayacak şekilde planlanmıştır. Çocuk ve gençler için spor alanları ve kum havuzları, çocukları geliştirecek oyun alanları bulunmamaktadır. Konut çevresi yeşil alanlar ortak kullanımlıdır. Ancak villaların kendilerine ait bahçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir Konut Alanı gibi büyük bir alanda ve kullanıcı kitle hedefi eğitilmiş kişilerden oluşan bir alanda kültür merkezi ya da tiyatro binalarının hâlâ yapılmamış olması dikkat çekicidir. Anket katılımcıları bu durumdan duydukları eksikliği görüşmeler sırasında da bildirmişlerdir.

Başakşehir V. Etap villaları birbirine oldukça yakın olarak planlanmış olmasına karşın, görsel mahremiyet, ayırıcı duvar ve bitkisel perdelemelerle sağlanmıştır. Villa tipi konutlar çevreden bahçe duvarıyla ayrılmış, kendilerine ait bahçeleri ile birlikte düzenlenmişlerdir.

Başakşehir’de tüm konutlarda kullanılan malzeme kalitesi aynıdır. Aile büyüklükleri ve ekonomik olanakları doğrultusunda kullanıcılar, farklı büyüklük ve tiplerdeki konutları seçebilmektedirler. Gerekli ve yeterli büyüklükte konuta sahip olunması amaçlanmıştır.

Sosyal konut alanlarında maliyetin düşük tutulması amacıyla tek tip konut uygulaması yapılmaktadır. Sosyal konut çevre düzenlemelerinde uzun yıllar müteahhit firmanın yaptığı projeler kullanılmış, denetleyici kontrol mühendisleri, inşaat mühendisi ve mimarlar olmuştur. Çevre düzenleme çalışmalarına yeterince önem verilmemiş, fonksiyonel ve estetik değerler gözetenmeden yeşil alanın mevcut olması yeterli görülmüştür. Konuta ve ilgili konulara daha çok önem verilmektedir.

Sosyal konut alanlarında bitki türleri ve sosyal donatı elemanları seçimlerinde, ekonomik nitelikler etkili en önemli faktör olarak öne çıkmaktadır.

Başakşehir’de planlama aşamasında vadi boyunca park alanı planlanmış, bir bölümü kullanıma açılmış, ancak henüz tamamlanmamıştır. Bir toplu konut alanının yaşam alanına dönüşmesinde zaman önemli bir kavramdır. Başakşehir konut alanlarında planlanan sular vadisi projesinin tamamlanması alanın çekiciliğini, cazibesini, değerini ve kullanıcı üzerindeki etkilerini artıracığı tahmin edilmektedir. Bu durumda eğer imkân varsa öncelikle çevre düzenlemelerinin yapılması, sonra konutların yapılması ya da eş zamanlı yapılması alana ilgiyi arttıracaktır. Haolzhausen (1976)’e, göre; alan planlama ilkeleri içinde çevre düzenleme çalışmalarına konut yapımı ile birlikte başlanması gerektiğini belirtmiştir (Uçaner 1986). Toplu konut alanlarında altyapı, çevresel donanımlar tamamlandıktan sonra alana kullanıcılar getirilmelidir.

Haksal (1995)’in Ataköy, Bakırköy ve Halkalı toplu konut alanlarının karşılaştırmasını yaptığı çalışmada, Ataköy’de, Bakırköy ilçesinin yakınında bulunması sebebiyle sosyal altyapı ve sosyal alanlara az yer verildiği, konut alanına ağırlık verilerek az ve lüks konut yerine, çok sayıda ve daha az lüks konut ilkesinin benimsendiğinden söz edilmektedir. Bu açıdan sosyal konutların planlama ilkelerine benzetilebilmektedir. Kağıthane’de planlanan alanların küçük, parçalanmış konut alanları olması yakın çevrede mevcut kullanımların bulunması, kentsel işlevler ve donatılardan yoksun olması açısından değerlendirildiğinde bu düşüncenin yanlış olmadığı düşünülmektedir.

Sosyal konut alanlarında parçacı yaklaşımdan vazgeçildiğinde bütünsel planlamalar yapıldığında ortaya çıkacak planlamaların kent ve kullanıcı için daha yararlı olacağı düşünülmektedir. Örneğin, Kağıthane 6913 adada yapılan konutlardan sonra hemen yanındaki 6919 adanın tasfiye işlemleri yapılmış, projelendirmesi yapılmıştır. Bu iki alanın bütün olarak değerlendirilmesi mümkündür. Süreç sonunda konut yapılacak alanlar önceden belirlenerek tüm alan için planlama yapılması ve sonra uygulamaya geçilmesi önerilmektedir.

Sosyal konutlarda benimsenen tek tip uygulama yerine aile büyüklüğü ve ekonomik yönden ödeme imkânlarına göre konut tipleri uygulaması yapılmalıdır. Kullanıcı ihtiyaçlarının bu şekilde daha verimli giderilebileceği, alanların kent dokusu içinde kimlik kazanabilecekleri düşünülmektedir.

Kağıthane sosyal konutlarında topoğrafya eğimlidir, dolayısıyla bina çevrelerinde yüksek istinat duvarları yapılmıştır. Duvarlar estetik açıdan göze hoş gelmemekte, manzara ve güneşlenme etkilerini azaltmaktadır. Bu durumun psikolojik açıdan da olumsuz sonuçlar doğuracağı düşünülmektedir. Bazı kullanıcıların bu sebeple konutunun değişmesini talep ettikleri belirlenmiştir. Bu durum konut yerleşimlerinde peyzaj mühendisliği çalışmalarına daha az yer verildiği, alanda en fazla konut üretiminin nasıl olacağının temel amaç olduğunu göstermektedir.

Anket değerlendirmelerinde, çocuk oyun alanları kullanım sıklığıının düşük çıktığı görülmüştür, bu durumun anket katılımcılarının yaş grubunun yüksek olması ve çalışan kesimin çoğunlukta olmasından kaynaklandığı sanılmaktadır. Yeşil alanlar yanında, alışveriş merkezleri sosyo kültürel tesislerin de kullanıldığı görülmüştür. Konut alanı planlamalarında bu kullanımlarla birlikte planlandığında kullanıcı ihtiyaçlarının karşılanması yönünden olumlu sonuçlar alınabileceği söylenebilmektedir. Sosyal konut alanında yaşayanlar, dış mekân kullanımları kısıtlı olduğundan yakın çevredeki sosyal alanları ve yeşil alanları kullanmaktadırlar. Büyük parseller üzerinde çalışıldığında bu ihtiyaç ve kullanım durumu da göz önüne alınarak planlamalar yapıldığında memnuniyet derecelerinin de artacağı düşünülmektedir.

Anket sonuçlarına göre; Kağıthane Sosyal Konut katılımcıları araç trafiğinin gürültüye neden olmasından rahatsız olduklarını bildirmişlerdir. Ekonomik olanaklar dahilinde değiştirilmek istenen faktörler arasında öncelikli olarak konut büyüklüğünün her iki alan kullanıcıları arasında da yüksek oranda olduğu belirlenmiştir. Sosyal olanaklar da her iki alan için değiştirilmesi istenen kullanımlar arasında yer almaktadır.

Der (2005), konut uygulamalarında kaliteyi artıcı bir yöntem olarak tasarımda kullanıcı katılımı çalışmasında ihtiyaçtan çok isteklerin ön planda olduğunu bildirmiştir.

Katılımcılardan, Kağıthane’de oturan kullanıcılar oturmayı istedikleri konut tipi olarak müstakil evde oturmak istediklerini belirtmişlerdir. Bu durumun sosyal konut kullanıcılarının, daha önce alışkın oldukları bahçeli, serbest alanlarına sahip olabilecekleri alanlar istemelerinden kaynaklanmaktadır. Çalışma sırasında yapılan sohbetlerde; kullanıcıların alt veya üst katlarında yaşayan komşularla ortak yaşama ilişkin sorunlar yaşandığı, edinilen bilgiler arasındadır. Başakşehir kullanıcıları ise oturmak istedikleri konutla ilgili olarak site içi villa yanıtını çoğunlukta vermişlerdir. Başakşehir kullanıcılarının sosyal ve kültürel durumlarının bu sonucu etkilediği düşünülmektedir.

Araştırmada, söz konusu alan düzenlemelerinin standart olarak yapıldığı görülmüştür. Farklı objelerin alanlara getirilmesi, bitkisel öğeler kullanılması, su öğelerine yer verilmesi, alanın çekiciliğini ve değerini artıracaktır. Çevresel düzenlemelerin geliştirilmesi kullanıcı açısından da olumlu sonuçlanacaktır.

Eğlence Alanları planlamasında (açık hava gösteri alanı, açık sergi alanı, bitki gösteri alanı) büyük alanlar gerektirdiği, maliyeti ve yapılacak etkinlikler düşünüldüğünde büyük organizasyonlar için bu alanların planlamaya dahil edilmesi gerektiği düşünülebilmekte, ancak çevreden gelecek kullanıcılarla daha geniş kitlelere hitap edebileceği, kullanıcıları farklı kullanım alanlarıyla tanıştırılması bakımından büyük ölçekli planlarda bu alanların getirilmesi gerekliliği doğmaktadır.

Çalışma alanlarında eğimli yollar yapılmış olmasına karşın, özürllüer için uygulama yapılmamış olması da önemli bir sorundur. Çocuk arabalarının alan içinde ve girişlerinde kullanılabilereği ya da birgün herhangi bir sebeple engelli olunma ihtimali düşünülerek planlamalarda bu konu üzerinde önemle durulmalıdır. Yapılacak tüm çalışmalarda konut içi ulaşım ve bina girişlerinde, konut çevresinde otobüs duraklarına ulaşımaya kadar özürllüere yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Bu durum her iki konut alanında da önemli bir eksik olarak göze çarpmaktadır.

Hacıhasanoğlu ve Hacıhasanoğlu (2000), konut içi konut çevresi ulaşımaya yaya yolları, otoparklar, konut girişlerinde; özürllü kullanıcılar için uygun standartlarda yapılması, kaymayan malzeme kullanılması ve aydınlatma ile kullanım süresinin uzatılması gerektiğini açıklamışlardır.

İki çalışma alanında da heykel, vb obje kullanılmamıştır. Bu tür objelerin kullanılması estetik yönlendirme açısından önemlidir. Estetik tasarımların yapılması kullanıcıların bilinçlerinin gelişmesinde de etkili olacaktır. Günümüz açık alan planlamalarının çoğunda bu tür objelere yer verilmektedir. Bu kentli olmanın bir gereğidir.

Ankette katılımcılar heykel, vb plastik objelerin alanda kullanılmasıyla ilgili fikirleri sorulduğunda, gerek yok ve fark etmez olarak görüş bildirmişlerdir. Bu sonuç, bu tür kullanımların önemli ihtiyaç olarak görülmediği şeklinde değerlendirilmiştir. Bu konuyla ilgili, eğitim ve ekonomik duruma bağlı olarak sosyal

ve kültürel bakış açılarında oluşan farklılıklardan kaynaklandığı düşünülmektedir. Toplumun sosyal ve kültürel gelişimi, eğitim ve gelir durumunun artmasıyla ilişkilidir. Çevreye karşı ilgi, bilinç düzeyi, sanatsal ve estetiksel anlayış, çevreden beklenen estetik kalitenin; eğitim, kültür ve ekonomik duruma bağlı olarak gelişme göstereceği sanılmaktadır.

Başakşehir ve Kağıthane’de tercih faktörlerinin belirlenmesi için yapılan faktör analizinde, konutla ilgili genel özelliklerin medeni durum ve yaş faktörleri arasında ilişkili olduğu bulunmuştur. Alan kullanım analizleriyle ilgili olarak yapılan faktör analizinde, genel kullanım özellikleri ile eğitim faktörleri arasında ilişki saptanmış, memnuniyet ve konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlarla ilgili analizler sonucunda ilişki bulunmamıştır.

Katılımcı özellikleri tercih, memnuniyet, olması istenilen kullanımlar arasındaki korelasyon analizleri yapıldığında, katılımcı özellikleri ile konut tercih faktörleri arasında; cinsiyet: Yakın çevrenin bakımlı ve temiz olması, ekonomik özellikler, güvenli olması; yaş: Konut büyüklüğünün aileye uygun olması, odaların kullanışlı olması, konut izolasyonu ve ısınma niteliği, güvenli olması; medeni durum: Odaların kullanışlı olması, konut izolasyonu ve ısınma niteliği, kapı ve pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi, mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerin kalitesi, zemin döşemelerinin kalitesi; eğitim durumu : İş yerine yakın olması, ulaşım kolaylığı, yakın çevrede spor yapılacak alanların olması, dış mekânda

oturabilecek sohbet edilebilecek alanlar olması, evin güneş ışığı alma durumu (Sabah ve akşam güneşi), ekonomik nedenler arasında ilişkiler bulunmuştur.

Katılımcı özellikleri ile memnuniyet ilişkileri arasında faktör analizleri yapıldığında; cinsiyet: Yeşil alanların tasarımı; yaş: Konuta ulaşım, konut içi ulaşım; medeni durum: Çevrede restoran ve kafe olması, yakın çevrede gürültüden etkilenmeme arasında ilişkiler bulunmuştur.

Katılımcı özellikleri ile konut yakın çevresinde olması istenen kullanımlar arasındaki işlerin analizleri sonucunda: gelir durumu: Heykel vb plastik objeler, çok amaçlı merkez; gezinti alanları; medeni durum: Atış poligonu; yaş: Atış poligonu, çok amaçlı merkez, kültür merkezi ilişkileri olduğu saptanmıştır.

Analizler sonucunda; tercih, memnuniyet ve dış mekânda istenen kullanımlarla (Memnuniyet ile ilgili cinsiyet, yeşil alan tasarımı; tercih ile ilgili olarak, eğitim, spor alanları ilişkisi hariç), peyzaj mimarlığının dış mekân tasarımlarında kullandıkları, tasarladıkları çocuk oyun alanları, spor alanları, bitkisel tasarımlar, su gösterileri vb kullanımlar arasında önemli ilişkiler saptanmamıştır.

Buradan çıkan en önemli sonuç konut tercihlerinde büyük çoğunlukla konuta ilişkin özellikler üzerinde durulduğunun belirlenmesidir. Bunun en önemli nedenini ekonomi olmasının yanı sıra eğitim düzeyi ve çevre konusundaki bilincin düşük olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Ortaya çıkan ilişkilerin sebeplerinin belirlenebilmesi için sosyal ve psikolojik araştırmalar yapılabilir.

Sonuç olarak, hâlâ konut seçiminde ve konut çevresinden memnuniyet duymada doğrudan konutla ilgili özelliklerin ön planda olduğu görülmüştür.

Toplu konut alan planlamaları yapılırken konut yakın çevrelerinin tüm yaş gruplarına hizmet etmesi gerektiği düşünülerek plan kararları alınmalı ve uygulamalar gerçekleştirilmelidir. İnsanların sosyalleşme, bir arada olma istekleri yanında bazen de yalnız kalma istekleri olabilmekte, düzenlemeler sırasında kullanıcıların değişken yapısına yönelik düzenlemeler yapılmalıdır. İhtiyaca göre iyileştirilmeler de yapılabilmektedir.

Toplu konut planlamalarında yer seçimine dikkat edilmeli, alana ait elde edilen veriler; uygulamada değerlendirilmelidir. Fonksiyonlar arası ilişkiler en iyi şekilde düzenlenmelidir. Ekonomik kaygılar ya da kâr amacından ziyade kullanıcı konforu ve memnuniyeti ön planda tutulmalıdır. Üst ölçekli şehir planları kent bazında bütünsel olarak yapılmalı, yapısal üretimde bu planlara uygun hareket edilmelidir.

Ortaya çıkabilecek tüm sonuçlara karşın yerinde çözüm üretilmesi yolu seçilmeden başlangıç aşamasında, sorunların neler olabileceği tahmin edilerek birkaç öneri planı oluşturulabilir.

Yapılan planlama ve tasarım çalışmalarında kullanıcıların sosyal ve ekonomik özellikleri bilinerek, ihtiyaç ve beklentileri saptanmaya çalışılmalıdır. Kullanıcı hedef grubu ve benzer nitelikli bir grup seçilerek, mümkünse konut ve çevresinde istenen sosyal donatılar saptanarak konut mekânı ve dış çevresi

şekillendirilmelidir. Kullanıcı açısından gereksiz bulunan donatı ve kullanımların alana getirilmemesi ekonomik açıdan da yarar sağlayacaktır. Açıksöz (1993) Çayyolu, Ancın (1995) Bahçeşehir, Çağlar (1998) Ataşehir, toplu konut alanları ile ilgili çalışmalarında; hangi kesime hitap edeceğinin, eğitim, ekonomik durum, alışkanlık vb. özelliklerinin belirlenmesinin önemli faktörler olduklarını vurgulamışlardır. Bu faktörler çalışmalarda belirleyici ve yönlendirici en önemli faktör olarak öne çıkmaktadır.

Toplu konut alanlarının planlama aşamasında konuyla ilgili kişiler planlamanın başlangıcından itibaren projeye dahil edilmelidir. Konutlar ve diğer sosyal yapı elemanlarının ve donatıların düzenlenmesinde alanın şekillenmesinde tüm aşamalarda meslek disiplinleri arasında bilgi ve fikir alışverişi yapılmalıdır.

Yeşil alanların, çocuk oyun alanı ve spor alanlarının tasarım ve niteliklerinin yanı sıra bakım yapılması da kullanımların devamlılığının sağlanması bakımından önemlidir. Basketbol potaları ve çocuk oyun alanlarının binalara yakın olması gürültü, vb olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu etkileri en aza indirmek için planlama aşamasında yeşil alan vb ile çözüm önerileri getirilmelidir.

Konut ve çevresi bireylerin genel yaşamını sosyal ve psikolojik yönden olumlu ya da olumsuz olarak etkilemektedir. Bu nedenle konut alanı planlamalarının sağlıklı, huzurlu bir toplum oluşturulmasında önemli bir etken olduğu unutulmamalıdır.

Nitelikli konut alanları yapılarak bu alanlar cazip hale getirilmeli, böylece belirli merkezde yoğunlaşan nüfusun dengeli olarak dağılımı sağlanmalıdır. Yapılan

değerlendirmelere göre toplu konut planlama ve tasarımında ortaya çıkan bazı sorunlar ve çözüm önerileri çizelge 5.1’de verilmiştir.

Çizelge 5.1 Toplu konut planlama ve tasarımlarında ortaya çıkan bazı sorunlar ve öneriler

SORUNLAR	ÖNERİLER
Plan kararlarında yapısal yoğunluk önemsenmeden, doğal güzellikler ve çevresel değerler korunmadan uygulamalar yapılması.	Kâr amacı güdülmeyen, bugün yaşayanlar değil yarın yaşanacaklar düşünülerek karar alınmalı ve uygulanmalıdır.
Yapıların araziye yerleştirilmesinde iklim özellikleri, topoğrafya, jeoloji, flora-fauna, hidroloji vb. doğal kriterlerin etkisi daha az önemle değerlendirilmesi.	Fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik tüm veriler değerlendirilerek planlamanın başlangıcından itibaren konuyla ilgili yetkin kişilerin katkılarıyla çalışılmalıdır.
Parçacı yaklaşımla yapılan planlamalarla kullanılabilen alanların bölünmesi ve bunun sonucunda plansız yerleşimlerin ortaya çıkması.	Büyük ölçekli planlarda aynı amaçlara ayrılmış alanlara eş zamanlarda uygulamalar gerçekleştirilerek, planlamalarda bütünlük sağlanmalıdır.
Önce konut alanlarının daha sonra çevre düzenlemelerinin yapılması.	Planlama ve uygulamalar eş zamanlı olarak tamamlanmalıdır.
Tek tip konut üretilmesi.	İhtiyaca göre konut üretilerek, konut alanlarına kimlik ve estetik değer kazandırılmalıdır.
Yüksek istinat duvarlarının yapılması.	Bu duvarlara planlama aşamasında teraslama, bitkilendirme gibi uygun çözüm önerileri getirilmelidir.
Düzenlemelerde özürülüler için uygulamalara yeterli önem verilmemesi.	Rahatça kullanılacak fonksiyonel uygulamalara yer verilmelidir.
Çocuk oyun alanlarında yeteneklerini ve yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri donatılara yer verilmemesi.	Değişik yaş gruplarının ihtiyaçlarına yönelik eğitici, geliştirici, değişik nitelikli elemanlara yer verilmelidir.
Spor alanlarının klasik anlayışla popüler sporların yapılacağı alanlar olarak planlanmış olması.	Farklı spor dallarına yönlendirecek teşvik edici uygulamalara yönelinmelidir.
Heykel, vb objelerin, su öğelerinin alanlara getirilmemesi.	Kişileri geliştirici, görsel zenginlik katan ve estetik duyulara hitap eden uygulamalara yer verilmelidir.

Toplu konut alanı planlamalarında kullanıcı profili belirlenerek, bütün yaş gruplarının ilgisi çekebilecek kullanımlar getirilerek, işlevsel çözüm ve estetik anlayışla, kente yakışan, kimlik kazandıran konut alanları oluşturulmalıdır. Bu alanların planlanması ve uygulanma çalışmalarında konusunda yetkin kişilerden yararlanılarak ilgili meslek disiplinleriyle birlikte çalışılmalıdır. Çevre düzenleme çalışmalarında peyzaj mimarlarının fikir, görüş ve deneyimlerinden yararlanılmalıdır. Konut planlama ve tasarım sürecinde Peyzaj mimarlarına yer verilmesiyle daha yaşanabilir mekanlar oluşturulacak, kullanıcı tercih ve memnuniyetlerinde olumlu gelişmeler olacaktır.

Bu çalışma temel alınarak aşağıdaki konularda çalışmaların devam ettirilebileceği ya da yararlanılabileceği düşünülmektedir:

- Sosyal konut alanları planlaması,
- Kentsel dönüşüm alanlarında konut ve çevre düzenleme,
- Konut alanlarının sosyal ve psikolojik yönden planlanması,
- Çevresel doku içinde (kent dokusu içinde) konut alanlarının dağılımları,
- Toplu konutların kent üzerindeki kültürel, psikolojik, ekolojik ve biyolojik etkilerinin belirlenmesi,
- Konut alanlarının çevreye etkileri (Kirlilik, iklim değişiklikleri)
- Toplu konut alanlarının geliştirilmesi, iyileştirilmesi, bakım ve yönetimi ile ilgili çalışmalar.

KAYNAKLAR

- Açıksöz, S. 1993. Toplu Konut Yerleşmelerinde Dış Mekan Planlama İlkelerinin Çayyolu Toplu Konut Yerleşimi Örneğinde İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma. Ankara Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış.Yüksek Lisans Tezi, 105-133, Ankara.
- Ancın, N. 1995. Toplu Konut Yerleşmelerinde Çevre Standartlarının Değerlendirilmesi (Bahçeşehir Örneği). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış.Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Anonim, 1994. Bir Dünya Kenti Uygar Kente Çağdaş Çözümler. Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü İstanbul Büyükşehir Belediyesi. Mega Basım. İstanbul.
- Anonim, 1995. 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım İmar Plan Raporu. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, İstanbul.
- Anonim, 1998. 1994-1998 Faaliyet Raporu. Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü, İstanbul.
- Anonim, 2000. Sorularla Mesken ve Gecekondu İşleri Md. Gerekçeler-Sorular-Cevaplar ve Değerlendirmeler, İstanbul.
- Anonim, 2001 a. Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Yayın No:DTP. 2594-ÖİK:606, Ankara.

- Anonim, 2003. Kiptaş İkitelli Toplu Konut Alanları Planlaması, 1/5000 Nazım Plan, 1/1000 Uygulama İmar Planı Raporu, İstanbul.
- Anonim, 2006. İstanbul İli Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi Jeolojik-Jeoteknik Raporu. ÇAM. Çevre Araştırma Mühendislik San.ve Tic. Ltd.Şti. İstanbul.
- Anonim, 2008 a. İstanbul Kent Rehberi. Hava Fotoğrafları. www. İbb.gov.tr/MapForm.
- Anonim, 2008 b. İlçelere göre şehir ve köy nüfusu. www. tüik.gov.tr
- Anonim, 2008 c. İstanbul'un yeni 'İlçe' haritası çizildi. <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Pages/Haber.aspx?NewsID=15773>, Erişim Tarihi: 03.04.2008.
- Anonim, 2008 d. BaşakHaber_com_dosyalar\2006 dan beri ilk ve Tek Haber, Erişim Tarihi:04.04.2008.
- Anonim, 2008 e. http://www.kiptas.com.tr/TR/YASAM/yas_genel_basak4.asp. Erişim Tarihi: 14.04.2008.
- Anonim, 2008 f. http://www.kiptas.com.tr/TR/YASAM/yas_genel_b.asp. Erişim Tarihi 15.05.2008.
- Anonim, 2008 g. Gelenekselle modernin, tabiatla teknolojinin buluştuğu Başakşehir. http://www.basakhaber.com/5_etap.asp, Erişim Tarihi:20.07.2008.
- Anonim, 2008h. Kağıthane'nin konumu, tarihi, coğrafi yapısı. http://www.kagithane.bel.tr/display.mmpage?pg=alt_sayfa&prm=11&_rand=1209910934558 Erişim Tarihi:05.04.2008.

- Baş, T.2003. Anket Nasıl Hazırlanır? Anket Nasıl Uygulanır? Anket Nasıl Değerlendirilir? Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Bekdemir, A. 2003. İstanbul Bahçeşehir Toplu Konut Yerleşmesinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi. İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi,16-17, İstanbul.
- Çağlar, T. 1998. Toplu Konut Alanlarında Açık Alanların Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi Ataşehir Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Deilmann, H., Deilmann, H., Bickenbach,g. and Pfeiffer, H.1994. Konut Grupları.Ayıntap Yayıncılık,16, Ankara.
- Der, V. 2005. Konut Uygulamalarında Kaliteyi Artıcı Bir Yöntem Olarak Tasarımda Kullanıcı Katılımı: Düzce-Beyciler Evleri Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Ertürk, A. 1995. 2000’li Yıllara Doğru Ülkemizde Yerleşim ve Sosyal Politikalar. Birleşmiş Milletler Habitat II Kent Zirvesi Ulusal Komite II Toplantısı Raporu, Ankara.
- Geray, C. 1983. Toplu Konut Sorunları ve Siyasası. XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları Açılış Konuşması (25-26 Mart 1982). Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakülteler Yayınları:523, SBF İskan ve Şehircilik Araştırma Merkezi Yayınları. Ankara.

- Hacıoğlu, I., Hacıoğlu, O., 2000. Assessment for Accessibility in Housing Settlements. Faculty of Architecture, İstanbul Technical university, İstanbul Turkey
- Haksal, I. 1995. Toplu konutlar ile Oluşan Yeni Yerleşim Alanlarının Karşılaştırmalı İncelenmesi Bahçeşehir-Halkalı-Ataköy Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kartal, S.K. 1992. Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme. Adım Yayıncılık. ISBN.975-7515-26-4. Ankara.
- Karakaş, F. 1990. İstanbul Çevresinde Kurulmuş veya Kurulmakta Olan Yeni Uydu Kentlerin Arazi Kullanış Yönünden Kıyaslanması. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, 3, 8-11, İstanbul.
- Kurt, U. 1999. Toplu Konutta Çevre Kalitesi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Kuş, A. 2008. İstanbul’un Yeni Haritası. Bugün Gazetesi. İstanbul
- Öztürk, C. 1991. Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Uygulamalarında Uygulanacak İlkeler. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, 25-37, 42-47, İstanbul.
- Öztürk, D. 2005. İstanbul’da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri: Kullanıcı Profili Açısından Soğanlık, Uğur Mumcu Mahallesi örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Mimari Tasarım Programı. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

- Özdamar, K.1999. Paket Programlar ile İstatiksel Veri Analizi. SPSS. Mınıtap, 2. Baskı, Kaan Kitabevi. Eskişehir.
- Peynircioğlu, N. ve Üstünışık, B. 1994. Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi. Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü Planlama Dairesi Başkanlığı. Yayım ve Temsil Daire Bşk. Yayım Basım Şube Md. Matbaa Birimi. Ankara.
- Uçaner, M. 1986. Toplu Konut Yerleşimlerinde Açık Alan Kullanımlarının İrdelenmesi ve İstanbul Kenti Emlak Kredi Bankası Toplu Konut Uygulaması Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, 14-17, 19-34, İstanbul.
- Yeğin, M. 1993. İstanbul Metropolünde Yapılan Toplu Konut Uygulamalarının Mekansal Alansal ve Boyutsal Analizleri. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, 8, 91-95, İstanbul.

BİBLİYOGRAFYA

- Akdoğan, G. 1985. Doğa Düzenleme, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Ders Notları, İstanbul
- Altıntaş, M. 1989. Toplu konut Yerleşmelerinde Bir Tasarım Rehberi Denemesi, M.S.Ü. Mimarlık Fakültesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Aydemir, Ş. 1991. İzlenen Toplu konut Politikaları Işığında Toplu Konut ve Yakın Çevreleri Tasarım eksiklikleri Nelerdir?, Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 13-14-15 Kasım
- Beyazıt, N. 1982. Az katlı Yüksek Yoğunluklu Konutlar, Mimarlık, Sayı 70
- Büyükgöz, Z. 1990. Toplu Konut Olgusunun İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul
- Çubuk, M. Karabey, H. Seymen,Ü., 1997. Gelecek İçin Çevreselci Düşün Gerekliliği
- Driskell, D. Goltsman, S., 1992. “Beyond The Curb Cut” Landscape Architecture, April 92, No:4, Washington
- Elmas, E. 1996. Şanlıurfa Toplu Konut Projesi, Yapı Dergisi, Kasım sayısı, İstanbul
- Genç, A. 1994. Toplu konut Alanlarında Kullanıcı Gereksinimleri, Ataköy-Syak Örnekleri Üzerinde Bir Değerlendirme. M.S.Ü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Giritlioğlu, C. 1991. Şehirselsel Mekan Öğeleri ve Tasarımı, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul

Hazhousen, K. 1976. The Varied Open-Air Spaces in the Sonnhalde Development at

Atlikan, Anthos, Officinal Organ of the, IFLA, Zürih

Karaman, A. 1989. Kentsek Peyzaj, Yapı Dergisi, Sayı 89, İstanbul

Keleş, R. 1981. Nüfus Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri, Konut 81, Kent Koop. Yayınları, Ankara

Kılınçaslan, T. 1997. Kent Yaşamının Spor İle bütünleştirilmesi, Yapı Dergisi, Temmuz Sayısı, İstanbul

Motloch, J.L. 1991. Introduction To Landscape Design, Van Nostrand Reinhold Comp., Canada

Önal, Ş. 1995. Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu,İ.T.Ü., Şehircilik ve Uygar Merkezi

Özdamar, K. 1999. Paket Programlar İle İstatistiksel veri Analizi, Kaan kitabevi, Eskişehir

Rapaport, A. 1997. Human Aspects of Urban Form, New York

Rapaport, A. 1983. Enviromental Quality in Metropolitan Areas and Tradititional Settlements, Habitat

Untermann, R. And Small, R., 1977. Site Planning For Cluster Housing, Van Nostrand reinhold Company, New york

Uraz, T. M. İnceoğlu, N., Paker, 1995. Konut Yakın Çevresi Açık Alan Tasarımında Nitelik Boyutunun İrdelenmesi, Mimari ve Kentsel Çevre Kalite arayışları Sempozyumu, Taşkışla, İstanbul

ÖZGEÇMİŞ

Elif TAVUKOĞLU, 1982 yılında İstanbul'da doğdu. Hasköy İlköğretim İlkokulunu bitirdikten sonra, Kabataş Erkek Lisesi'den ve 2005 yılında Abant İzzet Baysal Üniversitesi Orman Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümünden bölüm birincisi olarak mezun oldu. Aynı yıl Düzce Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans eğitimine başladı. 2007 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü'nde göreve başladı.

EKLER

EK. A. Toplu Konutla İlgili Kanunlar (Anonim 2001)

TOPLU KONUTLA İLGİLİ KANUNLAR

KANUN NO	KANUN ADI	TC. RESMİ GAZETE TARİHİ	TC. RESMİ GAZETE SAYISI
1593	Umumi Hıfzısıhha kanunu	06.05.1930	1489
2613	Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu	23.12.1934	2887
2644	Tapu kanunu	29.12.1934	2892
3458	Mühendislik ve Mimarlık Kanunu	17.06.1938	3458
3659	Memur Meskenleri İnşası hakkında Kanun	11.07.1939	4255
3780	Milli Koruma Kanunu	26.01.1940	4417
4626	Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun	22.07.1944	5763
6831	Orman Kanunu	08.09.1956	9402
221	Gayrimenkuller Kanunu	12.01.1961	10705
81	İskan Kanunu	23.10.1962	11239
634	Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1965	12038
775	Gecekondu Kanunu	30.07.1966	13362
	Gecekondu Kanunu'nun Bazı hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	11.06.1985	18781
1163	Kooperatifler Kanunu	10.05.1969	13195
1164	Arsa ofisi Kanunu	10.05.1969	13195
2090	Tabi Afetlerde Zarar gören Çiftçilere Yapılacak Yardımlar hakkında Kanun	05.07.1977	15987
2872	Çevre Kanunu	11.08.1983	181323
2886	Devlet İhale Kanunu	10.09.1983	18161
2944	Devlet İhale Kanunu'nun 94. Maddesinin (b)Bendinin Değiştirilmesine Dair Kanun	11.11.1983	18218
2990	Devlet İhale Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun	17.03.1984	18344
2924	Orman Köylülerinin Kalkındırmalarının Desteklenmesi Hakkındaki Kanun	20.10.1983	18197
2946	Kıyı Kanunu	11.11.1983	18218
2942	Kamulaştırma Kanunu	02.11.1983	18215
3227	Kat mülkiyeti Kanunu'na Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun	25.06.1985	18792
2985	Toplu Konut Kanunu	17.03.1984	18344
3155	Tarım reformu genel müdürlüğü kuruluş ve görevleri hakkında kanun	05.03.1985	18685
3320	Memurlar İşçiler İle Bunların Emekliliklerini Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun	22.11.1986	19289
3621	Kıyı Kanunu	17.04.1990	20495
4046	Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesi Ve Bazı Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	27.11.1994	22124
4123	Tabi Afetler Nedeniyle Meydana Gelen Hasar Ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun	23.07.1985	

EK B Anket Örneği

DÜZCE ÜNİVERSİTESİ PEYZAJ MİMARLIĞI BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ANKET FORMU

Bu anket çalışması İstanbul'da “**Toplu Konutlarda Planlama ve Tasarım Kriterleri ile Kullanıcı İlişkilerinin Değerlendirilmesi**” amacıyla, Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü'nde yürütülen Yüksek Lisans Tez çalışması kapsamında yapılmaktadır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu, çalışmanın sonuçlarını etkileyecek ve sadece bu çalışma kapsamında değerlendirilecektir. Katılımınız için teşekkür ederiz.

1. Cinsiyetiniz () kadın () erkek
2. Mesleğiniz () İşçi () memur
() öğrenci () esnaf tüccar
() emekli () ev hanımı () çalışmıyor
() işsiz () serbest meslek (belirtiniz.....)
3. Medeni haliniz () Evli () bekar
- Yaşınız () 0-19 () 20-25 () 26-35
() 36-50 () 51-60 () 61 ve üzeri
- Konutunuzda yaşayan kişi sayısı
() 1 () 2 () 3 () 4 () 5 () 6 ve üzeri

- Eğitim durumunuz
() Hiç okula gitmemiş () okur yazar () ilk okul
() orta okul () lise
() Yüksekokul ve üniversite
() yüksek lisans () Doktora

- Sizin aylık geliriniz yaklaşık ne kadardır?
() 600YTL'den az () 600-1000YTL
() 1000-1500YTL () 1500-2000YTL
() 2000YTL üzeri

- Ailenizin toplam aylık geliri yaklaşık ne kadardır?
() 600-1000 () 1000-1500 () 1500-2000
() 2000-2500 () 2500 ve üzeri

- Kaç yıldır bu konutta oturuyorsunuz?
() 1-3 () 4-6 yıl () 7-10
() 11-15 () 16-20 () 21 yıl ve üzeri

- Bu konutta ne kadar oturmayı planlıyorsunuz?
() 1 yıl () 1-3 yıl () 3-5 () 5-10 () 10 yıldan fazla

- Konutunuzun mülkiyet durumu nedir?
() Ev sahibi () kiracı

- Ev sahibi iseniz konutunuza nasıl sahip oldunuz?
() Kooperatif aracılığıyla () Banka kredisi kullanarak
() Kendi olanaklarımla () Miras () Diğer.....

- Başka konutunuz var mı?() Evet () hayır

Eğer var ise, şu anda oturduğunuz konutunuzu tercih etme sebebiniz?.....

- Özel aracınız var mı?
() Yok () 1 () 2 () 3 () 3'den fazla

- Şu an yaşadığınız Konutunuzun oda sayısı nedir?
() 1+1 () 1+2 () 1+3 () 1+4 () 1+5

- Boş zamanlarınızda konut alanı yakın çevrenizde neler yaparsınız ?
() spor yapma
() sinema, tiyatro, maça vs. gitme
() parka gitme
() yürüyüş yapma
() köpek gezdirme
() piknik yapma
() alışveriş
() kafede oturma
() dinlenme alanlarını kullanma
() arkadaşlar vakit geçirme
() dış mekanda kitap okuma
() diğer.....

- Konut dış mekanlarını günün hangi vakitlerinde kullanıyorsunuz?
() Sabah saatlerinde
() öğlen
() öğleden sonra
() akşam üstü
() akşam

- Çevrede sizi en çok rahatsız eden faktörler nelerdir? (çoktan aza sıralayınız?)
() Çöplerin zamanında alınmaması
() Araç trafiğinin gürültüye neden olması
() Kullanıcı yoğunluğu
() Oturma birimlerinin az olması
() Aydınlatmanın yetersiz olması
() Çevre temizliğinin iyi yapılmaması
() Diğer (belirtiniz).....

Ekonomik olanaklarınız dahilinde konut ve yakın çevresiyle ilgili neleri değiştirmek istersiniz? (sizin için öncelikli 5 adetini numaralandırarak işaretleyiniz)

- () Konut büyüklüğü
() konut tipi
() İşe/ okula yakınlığı
() Sosyal imkanları
() Çocuk oyun alanı
() Yeşil alan miktarını
() Spor tesislerini
() Konutun bulunduğu semti
() Komşu özelliklerini
() Çevresel donanımları

Daha önce oturduğunuz, şu an oturduğunuz ve imkanınız olsa oturmak isteyeceğiniz konut tipinizi belirtiniz

	Daha önce Oturduğunuz konut tipi	Oturduğunuz Konut tipi	Oturmayı istediğimiz konut tipi
Müstakil ev			
Gecekondu			
Apartman dairesi			
Site içi villa			
Dubleks daire			
Tripleks			

Konut çevrenizde en çok hangi alanları kullandığınızı, sıklık derecesiyle belirtiniz?

	Her gün	Haftada 2'den fazla	Haftada 2 gün	Haftada 1 gün	Ayda 1-3 gün
Spor alanları					
Oturma ve dinlenme alanları					
Çocuk oyun alanları					
Gezinti alanları					
Kapalı-açık otoparklar					
Alışveriş merkezleri					
Sosyo- kültürel tesisler					
Kafe-restoran					
Piknik üniteleri					
Yürüyüş ve koşu parkurları					
Görsel kalitesi güzel yerleri					
Diğer (belirtiniz).....					

Şu an oturduğunuz konutunuza ilk taşındığınızda (aldığınız ya da kiraladığınız) bu konutu tercih etmenizdeki hangi kriterler, ne derece etkili olmuştur belirtiniz?

	Çok etkili	Etkili	Orta Derecede Etkili	Az Etkili	Etkisiz
İşyerine yakın olması					
Eğitim merkezlerine yakın olması					
Alışveriş olanaklarının yakın ve kaliteli olması					
Yakın çevrede Sosyal ve kültürel tesislerinin olması					
Ulaşım kolaylığı					
Akraba ve tanıdıklarının burada olması					
Yakın çevrem tarafından tavsiye edilmiş olması					
Komşuluk ilişkilerinin iyi olması					
Oturanların belli bir kültürel seviyede olması					
Depreme karşı dayanıklı olması					
Güvenli olması					
Yakın çevrede spor yapılacak alanların olması					
Dış mekanda oturabilecek, sohbet edilecek alanların olması					
Yeşil alanların varlığı ve niteliğinin iyi olması					
Yakın çevresinin bakımlı ve temiz olması					
Yakın çevrenin sakin ve sessiz olması					
Evin Manzarasının güzel olması					
Evin Güneş ışığı alma durumu (sabah ve akşam güneşi vb.)					
Ekonomik nedenler (ucuz olması)					
Konut büyüklüğünün aileme uygun olması					
Odaların kullanışlı olması					
Konut izolasyonu ve ısınma niteliği					
Kapı pencerelerde kullanılan doğramaların kalitesi					
Mutfak ve banyoda kullanılan malzemelerin kalitesi					
Zemin döşemelerinin kalitesi (parke vb.)					

Yaşadığınız konut yakın çevresiyle ilgili memnuniyetinizi belirtiniz?

	Çok iyi	İyi	Orta	Kötü	Çok kötü
Bulduğunuz konuta ulaşım					
Konut alanı içindeki kullanımlara ulaşım					
Yaya yollarının kullanım kolaylığı					
İşyerine yakınlık					
Eğitim merkezine yakınlık					
Alışveriş olanakları					
Sosyal ve kültürel tesisler					
Kafe ve restoranlar					
Otopark alanları					
Çocuk oyun alanları					
Spor alanları					
Ağaç, çalı ve çim alanların varlığı					
Yeşil alanların tasarımı					
Meydan, toplanma alanları vb. açık alan düzenlemeleri					
Açık alanların estetik görünüşü					
Dinlenme alanlarının varlığı ve niteliği					
Bakım ve temizlik hizmetleri					
Güvenlik hizmetleri					
Depreme karşı dayanıklılık					
Komşuluk ilişkileri					
Çevredeki yolların engelliler ve yaşlılar için uygunluğu					
Çevredeki bank, aydınlatma, çöp kutuları vb. donatılar					
Konut büyüklüğü					
Yakın çevrede Gürültüden etkilenmeme					
Diğer (belirtiniz)					

Yaşadığınız konut yakın çevrenizde hangi kullanımların olmasını isterdiniz?

	Kesinlikle Olmalı	Olmalı	Olabilir	Fark Etmez	Gerek Yok
Çok amaçlı bir merkez (sosyal aktivite yapılabileceği)					
Açık hava gösteri alanı					
Açık sergi alanı					
Bitki gösteri alanı					
Kültür merkezi					
Spor alanı					
Restoran kafe					
Dinlenme alanı					
Yüzme Havuzu					
Süs havuzları					
Gölet					
Şelale					
Doğa parkı					
Atış poligonu					
Atlı spor kulübü					
Golf sahası					
Hobi bahçesi					
Gezinti alanları					
Objeler (heykel vs)					
Diğer (belirtiniz)					

EK. C Başakşehir Toplu Konut Alanından Görünüşler (Tavukoğlu 2008)



Şekil 1



Şekil 2



Şekil 3



Şekil 4



Şekil 5



Şekil 6

Şekil 1....6 Başakşehir Toplu Konut alanı görünüşler



Şekil 7



Şekil 8



Şekil 9



Şekil 10



Şekil 11



Şekil 12

Şekil 7....12 Başakşehir Toplu Konut alanı görüşler (devam)



Şekil 13



Şekil 14



Şekil 15



Şekil 16



Şekil 17

Şekil 13....17 Başakşehir villalarından görüşler



Şekil 18



Şekil 19



Şekil 20



Şekil 21

Şekil 18....20 Başakşehir çocuk oyun alanı örnekleri



Şekil 22



Şekil 23

Şekil 21-22-23 konut ve yol yakınında eğimli alan düzenlemeleri



Şekil 24, Şekil 25 villa ve istinat duvarları



Şekil 26 Villa Duvarına bitişik cep otoparkı

Şekil 27 Basketbol oyun alanı, yol ve konutlar



Şekil 28



Şekil 29

Şekil 28- 29 Başakşehir yol düzenlemeleri



Şekil 30



Şekil 31



Şekil 32



Şekil 33



Şekil 34



Şekil 35



Şekil 36



Şekil 37

Şekil 30....37 Başakşehir yol düzenlemeleri (devam)



Şekil 38



Şekil 39



Şekil 40



Şekil 41



Şekil 42



Şekil 43

Şekil 38.....43 Otopark alanları



Şekil 44



Şekil 45



Şekil 46



Şekil 47



Şekil 48

Şekil 44..... 48 Başakşehir ticaret alanlarından görüşler



Şekil 49



Şekil 50



Şekil 51



Şekil 52



Şekil 53



Şekil 54

Şekil 49.....54 Kullanımlar arası yaya ve geçiş yolları



Şekil 55. Sular vadisi girişi



Şekil 56. Başakşehir yollar



Şekil 57. Otobüs Durakları



Şekil 58. Başakşehir Devlet Hastanesi



Şekil 59. Cami



Şekil 60. Sular Vadisi çocuk oyun alanı



Şekil 61. Sular Vadisi rekreasyon alanından bir görünüş



Şekil 63 Sular Vadisi pergola, bank, çöp kutusu



Şekil 63, Şekil 64 Sular Vadisinde bulunan bitkilerle ilgili bilgilendirme tabelaları



Şekil 65



Şekil 66



Şekil 67



Şekil 68



Şekil 69



Şekil 70

Şekil 63....70 Sular Vadisi çevre düzenleme örnekleri



Şekil 71



Şekil 72



Şekil 73



Şekil 74



Şekil 75



Şekil 76



Şekil 78



Şekil 79

Şekil 71...79 Sular vadisinde kullanılan su öğeleri



Şekil 80, Şekil 81 Sular Vadisi meydan düzenlemesi örnekleri



Şekil 82 Amfi (Sular Vadisi)



Şekil 83 Sular Vadisinde Köprü



Şekil 84, Şekil 85 Sular Vadisi merdivenler, eğimler



Şekil 86



Şekil 88

Şekil 86...88 Sular Vadisi yaya yollarından görüşler



Şekil 89



Şekil 90



Şekil 91



Şekil 91



Şekil 92



Şekil 93

Şekil 89....93 Sular Vadisi Yaya ve bisiklet yolları görünüşleri

EK D. Başakşehir 4. 5. Etap Kullanım Büyüklükleri

BAŞAKŞEHİR 4. ETAP ALAN KULLANIMLARI	m ²
Mezarlık	33303,07
Spor	77557,29
Park	230452,4
Lojman	4947
Cami	7756,84
Ulaşım daire bşk.	17211,08
Belediye hizmet alanı	17573,81
Temel eğitim alanı	23829,62
Dini Tesis	6108,76
Çarşı (ticaret alanı)	10667,56
Özel yurt	11607,26
Özel eğitim alanı	15950,42
Akaryakıt alanı	3699,10
BAŞAKŞEHİR 5. ETAP ALAN KULLANIMLARI	
Mezarlık	57217,78
İETT	6327,23
Park	548099,6
Kültürel Tesis Okul	23827,79
Özel Hastane Alanı	38032,67
Dini Tesis	3314,64
Terminal Alanı	83985,72
İdari tesis	9941,61
BHA	3201,36
Emniyet Hizmet Alanı	3896,40
PTT	4013,25
İtfaiye	17194,70
Sosyal Tesis Temel Eğitim	8838,55
Mahalle Merk.	22277,92
İlkyardım Hast.	37235,02
Özel Temel Eğitim Sosyal Tesis	12559,73
Özel Lise	25314,39
Meslek Lisesi Sosyo Kültürel tesis	58567,18
Konut Yakın Çevresi	741813,03

EK. E Kağıthane Sosyal Konutları ve Yakın Çevresinden Görünüşler (Tavukoğlu 2008)



Şekil 1. 6919 ada sosyal konutlarından görünüş



Şekil 2. 6940 ada sosyal konutlarından bir görünüş



Şekil 3.



Şekil 4.



Şekil 5.



Şekil 6.

Şekil 3....6. Sosyal konut yakın çevresinden görünüşler

EK. F Sular Vadisi Projesi (Anonim 2008)



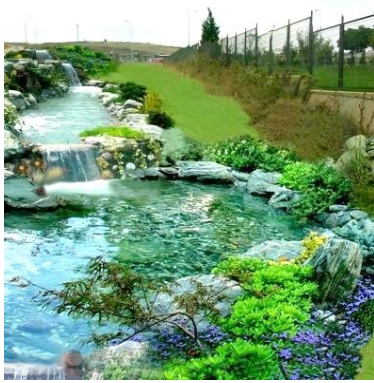
Şekil 1. Sular vadisi projesi



Şekil 2.



Şekil 3.



Şekil 4.



Şekil 5.



Şekil 6



Şekil 7



Şekil 8



Şekil 9



Şekil 10



Şekil 11



Şekil 12



Şekil 13

Şekil 1.....13 Sular vadisi alanından görüntüleri