



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

**TOPLU KONUT YAKIN ÇEVRESİNİN MEKAN KALİTESİ AÇISINDAN İNCELENMESİ;
TOKİ TRABZON UYGULAMALARI ÖRNEĞİ**

Merve TUTKUN

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"YÜKSEK MİMAR"

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 21 / 05 / 2018

Tezin Savunma Tarihi : 08 / 06 / 2018

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ

Trabzon 2018

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Mimarlık Anabilim Dalında
Merve TUTKUN Tarafından Hazırlanan**

**TOPLU KONUT YAKIN ÇEVRESİNİN MEKAN KALİTESİ AÇISINDAN İNCELENMESİ;
TOKİ TRABZON UYGULAMALARI ÖRNEĞİ**

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 22 / 05 / 2018 gün ve 1754 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Prof. Dr. Dilek BEYAZLI

Üye : Prof. Dr. Ebru ÇUBUKÇU

Üye : Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ



**Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ
Enstitü Müdürü**

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimimin ve tez çalışmamın başından bu yana her aşamada, büyük bir özveri ve hoşgörü ile çalışmamı takip eden, saygıdeğer danışman hocam Sayın Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ'e emeklerinden dolayı sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tezime verdikleri değerli katkılarından dolayı saygıdeğer hocalarım Sayın Prof. Dr. Dilek BEYAZLI ve Sayın Prof. Dr. Ebru ÇUBUKÇU'ya, özellikle anket çalışmalarında beni yalnız bırakmayan, çalışma boyunca benimle aynı süreci yaşayan kıymetli arkadaşlarıma, çalışmamda görüş ve önerilerine başvurduğum değerli hocalarım Sayın Prof. Dr. Hakkı YAVUZ'a ve Sayın Doç. Dr. Şengül YALÇINKAYA'ya, alan çalışmalarım sırasında yardımlarını esirgemeyen toplu konutların site yönetimi çalışanlarına, çalışmamda gerekli belgeleri temin etme konusunda desteklerini eksik etmeyen Sayın Özgür AŞIK'a, Trabzon Büyük Şehir Belediyesi ve Trabzon İlçe Belediyeleri çalışanlarına teşekkür ederim.

İhtiyaç duyduğum her an yanımda olan, tüm hayatım boyunca maddi ve manevi destekleriyle her zaman arkamda durup bana güvenen annem Müzeyyen SUVAR başta olmak üzere, babam Fethi SUVAR'a ve abim Umut SUVAR'a, çalışmam boyunca bana her zaman güvenip manevi desteklerini eksik etmeyen Elmas TUTKUN'a ve Mehmet TUTKUN'a ve tüm bu süreçte beni bir an olsun yalnız bırakmayan, varlığı ile bana güç veren sevgili eşim Murat TUTKUN'a emekleri ve sabırları için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Merve TUTKUN

Trabzon 2018

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Toplu Konut Yakın Çevresinin Mekan Kalitesi Açısından İncelenmesi; TOKİ Trabzon Uygulamaları Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ ‘ün sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 08/06/2018

Merve TUTKUN

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XI
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı	2
1.3. Çalışmanın Yöntemi	3
1.4. Kalite Kavramı ve Kalite Parametreleri	4
1.4.1. Yaşam Kalitesi Kavramı ve Yaşam Kalitesi Parametreleri.....	5
1.4.2. Kentsel Yaşam Kalitesi Kavramı ve Kentsel Yaşam Kalite Parametreleri	9
1.4.3. Kentsel Mekan Kavramı ve Kentsel Mekan Kalite Parametreleri.....	12
1.4.4. Konut Yakın Çevresinde Mekan Kalitesi	18
1.4.4.1. Konut Ölçeğinde Sürdürülebilirlik Parametreleri	25
1.4.4.2. Konut Yakın Çevresinde Kalite Parametreleri	28
1.4.4.2.1. Yerleşimin Kent ile Uyum.....	28
1.4.4.2.1.1. Yerleşimin Kent İçi Konumu	28
1.4.4.2.1.2. Mevcut Dokuya Uyum	29
1.4.4.2.1.3. Coğrafi ve İklimsel Verilere Uyum	30
1.4.4.2.2. Donatı Alanlarının Varlığı ve Mesafesi.....	34
1.4.4.2.2.1. Eğitim Tesisi.....	35
1.4.4.2.2.2. Ticaret Tesisi, Sağlık Tesisi, Dini Tesis, Spor Tesisi.....	36
1.4.4.2.3. Erişim.....	36
1.4.4.2.3.1. Yaya Yolu.....	36
1.4.4.2.3.2. Taşıt Yolu	38
1.4.4.2.3.3. Bisiklet Yolu.....	38

1.4.4.2.3.4. Duraklar	38
1.4.4.2.4. Blok Yerleşim Düzeni	39
1.4.4.2.5. Yoğunluk	39
1.4.4.2.6. Yeşil Alanlar	40
1.4.4.2.7. Çocuk Oyun Alanları	41
1.4.4.2.8. Spor Alanları.....	42
1.4.4.2.9. Otopark	44
1.4.4.2.10. Güvenlik	45
1.4.4.2.11. Engellilere Göre Tasarım.....	45
1.4.4.2.12. Kent Mobilyaları.....	47
1.5. Toplu Konut.....	49
1.5.1. Türkiye’de Konut ve Toplu Konut Üretimini Gelişimi.....	50
1.5.2. TOKİ Toplu Konut Üretimi.....	54
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	59
2.1. Çalışma Alanının Belirlenmesi.....	59
2.2. Araştırma Yöntemi	62
2.3. Örneklem Büyüklüğünün Belirlenmesi	64
2.4. Anket Formunun Oluşturulması ve Değerlendirilme Yöntemi	65
2.5. Güvenirlilik Testi (Reliability Analysis)	67
2.6. Anket Verilerinin Değerlendirilmesi Kapsamında Kullanıcı Bilgileri.....	68
2.6.1. Kullanıcıların Demografik Bilgileri	68
3. BULGULAR.....	75
3.1. TOKİ Uygulamalarının Nesnel Parametreler Kapsamında Değerlendirilmesi	75
3.2. TOKİ Uygulamalarındaki Anket Verilerinin Nesnel ve Öznel Kalite Parametreleri Kapsamında Değerlendirilmesi	96
4. İRDELEMELER.....	101
4.1. Kullanıcı Bilgileri ile Likert Ölçeği Kullanılan Sorulara Ait Bilgilerin Ki-Kare Testi ile İrdelenmesi	101
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	121
6. KAYNAKLAR	134
7. EKLER	140
ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

TOPLU KONUT YAKIN ÇEVRESİNİN MEKAN KALİTESİ AÇISINDAN İNCELENMESİ; TOKİ TRABZON UYGULAMALARI ÖRNEĞİ

Merve TUTKUN

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ
2018, 139 Sayfa, 20 Sayfa Ek

Değişen dünyamızda bireylerin de yaşama dair beklentileri değişime uğramaktadır. Artık bireyler yaşamlarını sürdürdükleri konutları sadece barınacak yer olarak görmenin ötesine geçerek, her türlü gereksinimlerinin karşılandığı daha sağlıklı ve kaliteli yaşam alanları olarak görmek istemektedirler. Bu yaklaşım günümüz konut üretim biçimi olan, toplu konut alanlarının tasarımını da etkilemektedir. Çalışma kapsamında, toplu konut sektöründe en etkin rolü oynayan, bir devlet kurumu olarak Toplu Konut İdaresinin, hızla ürettiği toplu konutların yakın çevresine ait mekan kalitesinin değerlendirilebilmesi amaçlanmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan çalışmanın ilk bölümünde; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi ile birlikte kalite ve kalite parametreleriyle ilgili literatürde yer alan kavramlar ve standartlar hakkında genel bilgiler verilmiştir. Ayrıca ülkemizde toplu konutun gelişim süreci ve Toplu Konut İdaresinin konut sektöründeki yeri incelenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde; Trabzon kent merkezinde ve merkezi etkileyen yakın çevresinde bulunan 7 adet toplu konut uygulaması araştırma alanı olarak seçilmiştir. Literatür araştırmasının ardından, konut yakın çevresine ait mekan kalitesinin değerlendirilebilmesi amacıyla kalite parametreleri belirlenmiştir. Belirlenen kalite parametrelerinin tümü, çalışma alanlarında anket tekniğiyle, kullanıcı tercihleri açısından sorgulanmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; belirlenen kalite parametrelerinden nesnel parametreler, literatürde yer alan standartlar çerçevesinde, seçilen toplu konut uygulamaları üzerinde değerlendirilmiştir. Aynı zamanda anket verileri analiz edilmiş ve kullanıcı değişkenleri ile belirlenen kalite parametreleri arasındaki ilişki SPSS programı kullanılarak irdelenmiştir.

Çalışmanın son bölümünde ise; yapılan incelemeler ve değerlendirmelerin ardından elde edilen sonuçlara ve toplu konut yakın çevrelerinin daha kaliteli olması ve eksikliklerin giderilebilmesi adına önerilere yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: TOKİ, Konut Yakın Çevresi, Kalite, Kalite Parametreleri, Mekan Kalitesi

Master's Thesis

SUMMARY

THE INVESTIGATION OF MASS HOUSING NEAR ENVIRONMENT DUE TO SPACE QUALITY; CASE OF TOKİ TRABZON APPLICATIONS

Merve TUTKUN

Karadeniz Technical University
Institute of Natural Sciences
Department of Architecture
Advisor: Assoc. Prof. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ
2018, 139 Page, 20 Additional Page

In our changing World, the expectations of the individuals about life are changing. Now they want to see residences where they live their lives as healthier, better quality living spaces that meet all of their needs, not just as a place to hide. This approach also influences the design of mass housing areas, which is the current form of housing production. Within the scope of the study, it was aimed to evaluate the quality of the space belonging to the nearby environment of mass housing, which the Mass Housing Administration, as a state institution that plays the most effective role in the mass housing sector built.

In the first part of the study prepared in this framework; The purpose, scope and method of study, as well as general information about the concepts and standards in the literature on quality and quality parameters are given. In addition, the development process of mass housing in our country and the place of Mass Housing Administration in the housing sector has been examined.

In the second part of the study; seven mass housing applications in the city center and also located near the center of Trabzon were selected as the research area. After the literature survey, quality parameters have been determined in order to evaluate the quality of the space nearby the housing area. All of the determined quality parameters were questioned in survey techniques in terms of user preferences in survey areas.

In the third part of the study; the determined parameters that can be measured quality parameters are evaluated on the selected mass housing applications in the framework of the standards in the literature. At the same time the questionnaire data of the survey were analyzed and the relationship between the user variables and the quality parameters determined was examined using the SPSS program.

In the last part of the study; the results obtained after the reviews and evaluations made and proposals to eliminate deficiencies and to improve the quality of mass housing nearby are given.

Key Words: TOKİ, Mass Housing Nearby, Quality, Quality Parameters, Space Quality

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1. Toplumsal yaşam kalitesine insan ekolojik perspektifinden katkıda bulunan faktörlerin kavramsal bir modeli	7
Şekil 2. Yaşam, sağlık ve günlük çevresel yaşam kalitesinin temel bileşenlerinin şeması. 8	
Şekil 3. Yaşam kalitesi bileşenleri.....	8
Şekil 4. Kentsel yaşam kalitesinin boyutları	10
Şekil 5. Kentsel mekanların kalite parametreleri.....	17
Şekil 6. Konut ve çevresel kalite üzerine kavramsal bir model.....	20
Şekil 7. Ilık iklim bölgesinde yer seçimi için uygun alanlar	31
Şekil 8. Blok yerleşim düzenine göre rüzgarın etkisi.....	32
Şekil 9. Blok konumuna göre rüzgarın etkisi	32
Şekil 10. Blok formuna göre hakim rüzgarın etkisi.....	33
Şekil 11. Ilık nemli iklim bölgelerinde güneş ve rüzgar etkisi.....	33
Şekil 12. Konut çevresindeki erişim mesafeleri	35
Şekil 13. Kaldırımlarda düzenlenen rampalar	37
Şekil 14. Sahalar için uygun yönlenme	43
Şekil 15. Birey ile sembol arasındaki mesafede algılanan sembol büyüklüğü.....	48
Şekil 16. Çalışma alanı olarak seçilen toplu konut uygulamalarının konumları	60
Şekil 17. Çalışma alanı olarak incelenen toplu konut alanlarından genel görünüşler.....	60
Şekil 18. Anket katılımcılarının cinsiyet ve yaşları.....	68
Şekil 19. Anket katılımcılarının meslekleri ve eğitim düzeyi	69
Şekil 20. Konutlarda ikamet eden anne ve babaların yaşları.....	69
Şekil 21. Konutlarda ikamet eden anne ve babaların meslekleri.....	70
Şekil 22. Konutlarda ikamet eden anne ve babaların eğitim durumu.....	70
Şekil 23. Anket katılımcılarının aylık gelirleri ve araç sahipliği.....	71
Şekil 24. Katılımcıların konutlarına taşınma zamanı ve konutlarının mülkiyet durumu.....	71
Şekil 25. Anket katılımcılarının en çok yaşadıkları ve ikamet ettikleri konuta taşınmadan önceki yerleşim yerinin niteliği	72
Şekil 26. Anket katılımcılarının önceki konut tipi ve haftada kaç dakika yürüyüş yaptıkları..	72
Şekil 27. Anket katılımcılarının konut yakın çevresinde en çok kullandıkları alan ve bu alanlarda geçirdikleri zaman.....	73

Şekil 28. Anket kullanıcılarının genel memnuniyeti ve taşınma düşüncesi	73
Şekil 29. Anket katılımcılarının konutlarını tercih sebepleri	74
Şekil 30. Toplu konut alanlarındaki merdivenli yaya yolları	81
Şekil 31. İncelenen toplu konut alanlarındaki yaya yolları	82
Şekil 32. İncelenen toplu konut alanlarındaki duraklar	82
Şekil 33. Kaşüstü TOKİ çocuk oyun alanları ve konumu	84
Şekil 34. Pelitli TOKİ çocuk oyun alanları ve konumu	85
Şekil 35. Sarıtaş TOKİ çocuk oyun alanı ve konumu	86
Şekil 36. Yıldızlı TOKİ çocuk oyun alanlarının konumları	86
Şekil 37. Yıldızlı TOKİ çocuk oyun alanları.....	87
Şekil 38. Bahçecik TOKİ çocuk oyun alanı ve konumu	87
Şekil 39. Bahçekent sitesi çocuk oyun alanları ve konumu	88
Şekil 40. Vadikent sitesindeki çocuk oyun alanları ve konumu.....	89
Şekil 41. Sarıtaş ve Yıldızlı TOKİ uygulamalarında spor alanları.....	90
Şekil 42. Bahçekent sitesinde otopark ve bisiklet park alanları	91
Şekil 43. İncelenen toplu konut alanlarındaki çeşitli güvenlik önlemleri	92
Şekil 44. İncelenen toplu konut alanlarında bulunan çeşitli kent mobilyaları.....	93

TABLULAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1. Eğimin toplu konut yerleşimi açısından uygunluk aralıkları	30
Tablo 2. Konut alanlarında kullanımlar için uygun eğimler	30
Tablo 3. Ilık nemli iklim bölgelerinde mekanların bulunması gereken yönler	34
Tablo 4. Seçilen toplu konutlara ait genel özellikler	61
Tablo 5. Belirlenen kalite parametreleri	63
Tablo 6. Örneklem büyüklüğünün belirlenmesi için yapılan hesaplamalar	64
Tablo 7. Güvenirlilik Analizi.....	67
Tablo 8. İncelenen toplu konut alanlarının en yakın anayola ve merkeze uzaklıkları	75
Tablo 9. Yerleşim alanlarının rüzgar yönüne bağlı irdelenmesi	78
Tablo 10. Trabzon TOKİ yerleşmeleri donatı alanları mesafeleri.....	79
Tablo 11. İncelenen toplu konutların arasındaki minimum mesafe ve blokların maksimum yükseklikleri	83
Tablo 12. İncelenen toplu konut alanlarının nesnel parametreler kapsamında özet tablosu	94
Tablo 13. Kullanıcıların konut yakın çevresine ait görüşleri	96
Tablo 14. Kullanıcıların kent mobilyalarına ilişkin görüşleri	98
Tablo 15. Kullanıcıların erişime ilişkin görüşleri.....	98
Tablo 16. Kullanıcıların işe/okula erişim süreleri ve vasıtaları.....	99
Tablo 17. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin yaşa göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	101
Tablo 18. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin mesleğe göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	102
Tablo 19. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin eğitime göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	103
Tablo 20. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin aylık gelire göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	105
Tablo 21. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin araç sahipliği durumuna göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	105
Tablo 22. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	106

Tablo 23. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	107
Tablo 24. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin bugüne kadar en çok yaşanılan yere göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	108
Tablo 25. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	110
Tablo 26. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	111
Tablo 27. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konut yakın çevresinde en çok zaman geçirilen mekana göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	114
Tablo 28. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	115
Tablo 29. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	116
Tablo 30. Konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekanın kullanıcı değişkenlerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi	119
Tablo 31. Konut yakın çevresinde geçirilen zamanın kullanıcı değişkenlerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi.....	120
Tablo 32. Konut yakın çevresinden memnuniyet durumu	121
Tablo 33. Ulaşımından memnuniyet durumu	125
Tablo 34. Donatı alanlarına ulaşımından memnuniyet durumu	126
Tablo 35. Erişimden memnuniyet durumu	126
Tablo 36. Kent mobilyalarından memnuniyet durumu	127
Tablo 37. Öznel parametreler kapsamında memnuniyet durumu.....	129

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Dinamik, gelişen ve değişen bir yapıya sahip olan üretim, yaşanan savaşlar sanayileşme ve modernizm süreçlerinin etkilerinden dolayı 20.yy'da en radikal değişimini yaşayan konut sektöründe de kendini göstermektedir. Kentlerde konut sektöründeki gelişim; nüfus artışı, göç hareketleri, aile yapısındaki değişiklikler, bireysel barınma eğilimi, kira maliyetlerinin artması, sosyal ve kültürel gelişmeler, yatırım amaçlı kullanım gibi faktörler ile kendini konut talebindeki artış olarak göstermektedir. Yaşanan gelişmelerle birlikte artan bu konut talebine cevap olarak günümüzde hızla konut üretilmektedir. Günümüzde konut üretim biçimleri ağırlıklı olarak, kullanıcının doğrudan kendisi için ürettiği, bireysel ve tek konut üretiminden çıkıp tek seferde, çok sayıda konut üretimine imkan sağlayan toplu konut üretimine yönelmiştir.

Değişen dünyamızda yaşanan süreçler, konut üretimini etkilediği gibi bireylerinde yaşama dair beklentilerini değişime uğratmıştır. Artık bireyler hem fiziksel hem de psikolojik ihtiyaçlarının karşılandığı daha sağlıklı ve daha kaliteli alanlarında yaşam sürmek istemektedirler. Bu yaklaşım günümüz konut üretim biçimi olan, çok sayıda bireye yaşam alanı sunan toplu konut alanlarının tasarımını da etkilemektedir. Bireyler için yaşam alanı sunan toplu konutlar, aynı zamanda buldukları kenti de etkilemektedirler. Yeni toplu konut alanları, kente eklenerek kentin örüntüsünü ve üst ölçekte kent formunu değiştirmektedir. Toplu konutların arazide kapladığı alan ve üçüncü boyuttaki yüksekliği ile oluşan hacimleri, kentin görünümüne etki eder. Bununla beraber toplu konut alanları, çok sayıda konutu barındırdığından, bu konutlara hizmet sağlayacak altyapı, ulaşım, kentsel donatılar vb. kentsel gelişmeyi yönlendiren yapıları kendine çekecek bir potansiyel taşımaktadır. Sonuç olarak tüm bu açılar ele alındığında, toplu konutların kapladığı alanlar ve taşıdığı potansiyeller bakımından kentte önemli bir yer tuttuğu ve bu sebeple kent için kalite bağlamında kullanıcılar açısından tatmin edici olması gerektiği görülmektedir. Günümüzde hızla artan toplu konut projelerinde ve konuttan bağımsız düşünülmemeyen konut yakın çevresinin mekan kalitesinin, hangi boyutta olduğu ve ne kadarının kullanıcı ihtiyaçları ve talepleri doğrultusunda geliştiği, araştırmacılar tarafından incelenmesi gereken bir konudur.

Ülkemizde, geçmiş yıllarda konut kooperatifleri, kamu kuruluşları, konut yapımını gerçekleştiren bankalar ve müteahhitler tarafından gerçekleştirilen toplu konut üretimi, günümüzde ağırlıklı olarak TOKİ ve özel sektörün elindedir. TOKİ, gerçekleştirdiği toplu konut uygulamaları ile konut üretiminde önemli bir rol oynamaktadır. Yapılan araştırmalar, gözlemler ve kullanıcıların söylemleriyle, TOKİ uygulamalarında toplu konut yakın çevresinin aktif kullanımının sağlanamadığı, kullanıcı memnuniyeti açısından beklentileri karşılayamadığı vb. tespitler, TOKİ konut yakın çevresine ait kalite değerlendirilmesinin yapılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu çerçevede, TOKİ'ye bütün bir alanı tek elden planlama ve tasarlama hakkı verilmesine rağmen ürettiği konutların yakın çevresinin kalite düzeyinin hangi seviyede olduğunu tespit etmek önemli bir araştırma konusudur.

1.2. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Hızlı kentleşme sürecinde nüfusun giderek artması, konut talebindeki artışın devam etmesi, kentlerin sıkışması, bunun yanında teknolojik gelişmelerin yaşanması ve yaşam standartlarının farklılaşması, zaman içinde konut kullanıcılarının konuttan beklentilerinin değişmesine neden olmuştur. Böylelikle kentsel dokunun en küçük parçası olan konut, barınma ihtiyacının yanında ekonomik ve sosyal yaşamın da önemli bir bölümünü oluşturmaya başlamıştır.

Günümüzdeki kentlerde konut üretim biçimlerinin, toplu konut üretim biçimine doğru yönelmiş olduğu gözlemlenmektedir. Bu sebeple toplu konutların ve yakın çevresinin niceliksel ve niteliksel boyuttaki kalite olgusu, son zamanlarda üzerinde çok konuşulan tartışma konularından birini oluşturmaktadır.

Konut sektöründe bir devlet kurumu olarak TOKİ, son yıllarda ürettiği konut sayısı ve bunun ülke sathındaki yaygınlığı düşünüldüğünde, hem kamusal hem de özel sektör konut üretimini destekleyen lokomotif bir görev üstlenmektedir. Çalışmada incelenecek olan konu; bir kentsel alanı tek elden, tek seferde ve tümünden planlama/tasarlama ve uygulama yetkisine sahip olan kurumlardan biri olan TOKİ'nin yapmış olduğu, toplu konut uygulamalarında konut yakın çevresinin kentsel mekan kalitesi açısından araştırılmasıdır.

Toplu konut yakın çevresinin, kullanıcı gereksinimlerini karşılayacak nitelikte alanlar haline getirilmesi amacıyla ele alınan araştırma kapsamında; öncelikle kalite, yaşam kalitesi, kentsel mekân kalitesi ve konut yakın çevresinde mekan kalitesi kavramları ve parametreleri üzerinde durularak açıklama yapılmakta ve daha sonra toplu konut kavramı, ülkemizde toplu

konutun gelişim süreci ve Toplu Konut İdaresinin konut sektöründeki yeri ve gelişimi incelenmektedir.

İkinci bölümde çalışma alanları belirlenmektedir. Çalışma alanları, Toplu Konut İdaresi'nin Trabzon kent merkezinde ve merkezi etkileyen yakın çevresinde gerçekleştirdiği toplu konut uygulamaları arasından seçilmiştir. Seçim yapılırken, toplu konut uygulamalarındaki her alanın tamamlanmış ve kullanılmış olması, bakım, hizmet vb. parametrelerinin doğru değerlendirilebilmesi amacıyla, bu konutların en az birkaç yıldır kullanılır durumda olmasına ve inceleme yapılabilecek kentsel mekanlara sahip olmasına dikkat edilmiştir. Toplamda 7 adet toplu konut projesi inceleme kapsamına alınmıştır. Daha sonra seçilen toplu konut uygulamalarının konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinin değerlendirilmesi ve bu alanların kalite parametrelerini sağlayıp sağlamadıkları ya da ne düzeyde sağladıkları araştırılmıştır.

Sonuç bölümünde, değerlendirilen toplu konut uygulamaları için yorumlar yapılmakta ve toplu konut uygulamalarında kalite parametrelerinin sağlanmadığı, eksik olduğu konular saptanarak, aksaklık görülen konuların düzeltilmesi için toplu konut alanlarının planlamasında öneriler ortaya konulmaktadır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın yönteminde; toplu konut yakın çevresinin kalite bağlamında değerlendirilebilmesi için, literatürden nesnel ve öznel kalite parametreleri belirlenmekte ve elde edilen kalite parametreleri üzerinden, seçilen toplu konut alanları analiz edilmektedir. Bu çalışmada nesnel parametreler için, çalışma alanında mevcut durum tespiti ile değerlendirmeler yapılmaktadır. Verilerin elde edilmesinde, seçilen konut alanlarına ait vaziyet planlarından, toplu konut yerleşimlerine ait ruhsat bilgilerinden, alan çalışması sırasında yapılan ölçümlerden, çekilen fotoğraflardan, hava ve uydu fotoğraflarından yararlanılmaktadır. Öznel parametreler için, çalışma alanında gözlem ve anket tekniği ile değerlendirmeler yapılmaktadır. Nesnel ve öznel kalite parametrelerinin tümü kullanıcı tercihleri açısından sorgulanmaktadır. Ankette demografik bilgiler ve konut yakın çevresine yönelik memnuniyet ve yeterlilik durumu 5'li likert tekniği ile sorgulanmaktadır. Sonuçta elde edilen veriler, bilgisayar ortamında SPSS programı kullanılarak istatistiksel olarak değerlendirilmektedir.

1.4. Kalite Kavramı ve Kalite Parametreleri

Kelime anlamı olarak kalite; kullanım amacına uygunluk olarak ifade edilmektedir. Kalite, kullanımından tatmin olma bakış açısı ve kullanımından memnuniyet duyma bakış açısı olarak tanımlanabilir (Juran, 1988). Kalite, bir ürün ya da hizmetin belirlenen veya olabilecek ihtiyaçları karşılama kabiliyetine dayanan özelliklerinin bütünüdür (Türksever, 2001).

Kalite, bir yapının performans, estetik ve işlevsel özelliklerinin, yapı ve yapının çevresiyle ilişkili, dengeli ve bütünleşmiş bir biçimde yapının ihtiyaçlarını karşılayan özelliklerinin toplamıdır. Bu değerlendirmeye göre; tasarımın estetiği kullanıcıların beklentilerine cevap vermeli, tasarımı yapılan ürün ve hizmet kullanım standartlarına vb. gereksinimlere uygun olmalı ve kullanıcıların performans değerlendirmesinden geçmelidir (Burt, 1978; Dereli ve Baykasoglu, 2003). Bu performans, estetik ve işlevsel boyutlara ek olarak kaliteyi tanımlamak için, özellik, güvenilirlik, dayanıklılık, hizmet verebilme ve algılanabilirlik boyutlarına da değinilmesi gerekliliği ifade edilmektedir (Garvin, 1996). Blachère kaliteyi; teknik ve fiziksel gereksinime bağlı olarak görürken, daha sonra kalitenin psikolojik ve sosyal gereksinimlere de bağlı olabileceğinin tartışıldığını ifade etmektedir (Gülersoy vd., 2005).

Günümüzde kalite her alanda olduğu gibi, yaşamın içinde de aranmaya başlanmıştır (Türksever, 2001). Küreselleşmenin getirdiği pazar koşulları ve teknolojinin gelişmesiyle beraber üretilen ürün ve hizmetler, herkesin erişebileceği bir konuma ulaşmıştır. Bu ilerleyen gelişmeler doğrultusunda bilinçlenen kullanıcının artan beklentilerini ve taleplerini karşılama isteği bir rekabet ortamı oluşturarak tasarımın yönünü değiştirmiştir. Bu değişimle beraber kullanıcı odaklı tasarım yapma ve ürün ortaya koyma çabası, daha uygun olanı bulma yolunda kalite kavramını, mimarlıkla beraber yaşamımızda da geliştirmiştir (Halıcıoğlu, 2005).

Gelişen ve değişen yaşam koşulları, bireylerde kaliteli yaşam beklentisi oluşturmakta ve bu durum, yapılı çevrenin biçimlenmesinde de etkili olmaktadır. Bireyin en temel ihtiyaçlarının odağında bulunan konut, kaliteli yaşamın da merkezini oluşturmaktadır. Yakın çevresiyle bir bütün olan konut, kullanıcı gereksinimlerini ve beklentilerini karşılayabildiği takdirde kaliteli olarak tanımlanabilir (Yalçınkaya, 2011). Ülkemizde kalite sorunu, 1996 yılında Habitat II zirvesinde Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı'nın 13. Öncelikli Konusu olan, "Konut, Çevre ve Toplumsal İlişkilerin Kalitesine Yönelik Duyarlılığın Arttırılması ve Kalitenin Gerçekleştirilmesi" başlığında tanımlanmaktadır. Bu zirvede artan konut sayısının beraberinde getirdiği konut kalitesizliği ve kentsel çevrenin kalite sorunu vurgulanmıştır (Gülersoy vd., 2005).

Mimarlıkta kalite, tekil yapı ölçeğinden başlayarak tüm yapılı çevrenin kalitesini etkileyebilmektedir. Bu sebeple sorunların çözümlenmesi için mimarlık disiplini ile bağlantılı olarak birbirinden ayrı düşünülmemesi gereken yaşam kalitesi, kentsel mekan kalitesi ve konut yakın çevresinde mekan kalitesi konularına odaklanılması gerekmektedir.

1.4.1. Yaşam Kalitesi Kavramı ve Yaşam Kalitesi Parametreleri

Yaşam kalitesi, bulunduğumuz yapı, doğal, ekonomik ve sosyal çevrenin nesnel bileşenleri ile bireyin sağlık, güvenlik, huzur vb. gibi öznel olarak algıladığı bileşenlerin tümü olarak tanımlanabilir. Birçok araştırmacı (Szalai, 1980; Evans, 1994; Van Kamp, 2003; Marans, 2007) yaşam kalitesini bu doğrultuda tanımlamaktadır. Çevrenin mekânsal, fiziksel ve sosyal göstergeleri objektif bir şekilde ele alınırken, bu özelliklerin bireyler üzerinde yarattığı psikolojik göstergelerle bütünleştirilerek değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda yaşam kalitesinin kapsamını, yaşamın sürdüğü kentsel çevre ile bireylerin ilişkisi oluşturmaktadır denilebilir.

Yaşam kalitesi kavramı, literatürde temel olarak bir insan topluluğunun ekonomik durumu, yaşam çevresi, eğitim ve iş olanakları, aile yapısı, sosyal yaşama katılım ve sağlık durumu gibi nesnel nesnel koşullar ve bu topluluktaki insanların yaşam kalitelerine ilişkin olumlu veya olumsuz öznel düşünce ve duyguları tarafından şekillenen olgu olarak ifade edilebilmektedir. Yaşam kalitesi olgusu yalnızca sosyal, ekonomik ve çevresel performansla ilgili değil, aynı zamanda yaşam çevrelerinin niteliği, tasarım değerleri, kültürel ve sosyal altyapının fiziksel açıdan kaliteli bir şekilde kurulması ile de ilgilidir (Tağmat, 2007).

Yaşam kalitesi; ekonomik, sosyal, kültürel, psikolojik ve çevresel faktörlerle fazlaca bağlantısı olan çok boyutlu bir olgudur. Bu boyutların her biri birbirleriyle bağlantılı olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeplerden dolayı, yaşam kalitesiyle ilgili olarak kalıcı bir çözüme ulaşmak için bütüncül bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda yaşam kalitesi kavramının üç ana özelliği karşımıza çıkmaktadır; birincisi, bireylerin yaşam durumlarını ve algılarını yansıtması, ikincisi, konut koşulları, eğitim, istihdam, iş-yaşam dengesi, kurumlara ve kamu hizmetlerine erişim ve bunların etkileşimi gibi çoklu yaşam alanlarını kapsayan çok boyutlu bir kavram olması ve üçüncüsü ise, toplumdaki genel durum için öznel görüşler ile yaşam koşullarını bir araya getirmesidir (Keleş, 2012).

Çevresel açıdan yaşam kalitesinin iyileştirilmesini veya kötüleştirilmesini etkileyen çok sayıda faktör bulunmaktadır. İlk faktör çevre altyapısına ve hizmetlere erişimdir.

Bunlara su ve sağlık sistemleri, katı atık yönetimi, drenaj ve ulaşım dahildir. İkincisi, şehir merkezli atıklardan kaynaklanan hava ve su kirliliği ile arazi bozulmalarıdır. Üçüncüsü, kaynak bozulması faktörüdür. Örneğin, kentsel gelişme, hassas ve verimli topraklar üzerinde yapı inşası ile kentsel ve endüstriyel atıkların uygunsuz şekilde atılması yoluyla çevre ekosistemlerine zarar verebilmektedir. Kültürel ve tarihi mirasa sahip çıkamamak da önemli bir kaynak bozulması örneğidir. Dördüncüsü, deprem, sel, vb. gibi doğal afetler yaşam kalitesini olumsuz etkileyen faktörlerdir. Son olarak beşincisi, sera gazları, iklim değişikliği ve uluslararası suların kirlenmesi gibi çevresel sorunlar, yaşam ortamları ve yaşam kalitesi için önemli riskler oluşturmaktadır (Keleş, 2012).

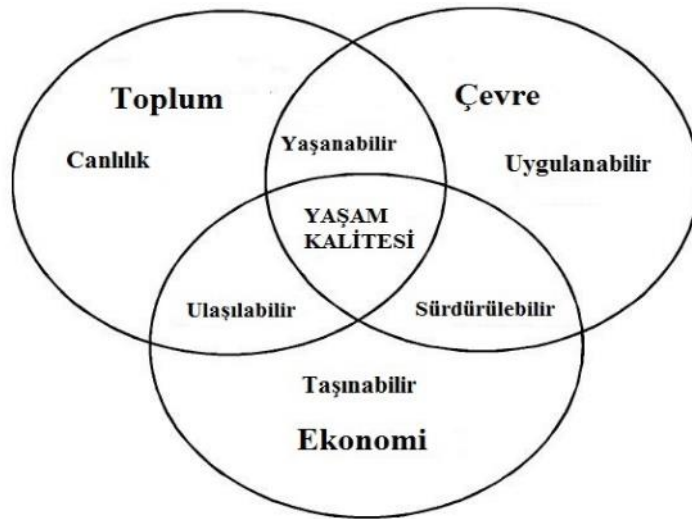
Yaşam kalitesi, toplumda bir kalkınma alanı olarak görülmekte ve bununla beraber toplumsal memnuniyeti de olumlu yönde geliştirmektedir. Bu bilinçle yaşam kalitesi çalışmaları, 1970'li yıllardan bu yana gelişmiş ülkelerde, 1990'lı yıllardan beri de gelişmekte olan ülkelerde önemli bir şekilde ele alınarak araştırılmaktadır. Yaşam kalitesi parametreleri araştırmaya, kente, kültüre, ölçeğe vb. girdilere göre değişiklik gösterdiğinden ölçüm parametrelerine yönelik kesin yargılara varmak zordur. Bu durumda yaşam kalitesi için makro ölçekte evrensel tanımlamalar ve parametreler belirlenebilirken mikro ölçekte yerel parametreler değerlendirilmelidir (Çubukçu ve Erin, 2015). Bir yerleşme için kullanılan yaşam kalitesi göstergeleri, başka bir yerleşim yeri için birebir kullanıldığında olumlu sonuçlar göstermeyebilir. Dinamik bir yapıya sahip olan yaşam kalitesi göstergeleri, teknolojinin gelişmesi, olanakların artması, beklentilerin değişmesi gibi günümüz koşullarının gerektirdikleri de göz önüne alınarak, güncel bir şekilde değerlendirilmelidir (Marans, 2007; Tekeli, 2009). Bu sebeplerle yaşam kalitesi araştırılacak alanların, yaşam kalitesini ölçmeden önce iyi bir analiz sürecinden geçmesi gerekmektedir (Çubukçu ve Erin, 2015).

Toplumun objektif özelliklerinin bireyin yaşam kalitesine yansımalarını inceleyen Campbell vd. (1976), yaşam kalitesi kavramını; algılama, değerlendirme ve memnuniyet düzeylerinin ölçümü olarak tanımlamaktadır. Campbell vd. (1976), bireylerin yaşam kalitesini değerlendirme sürecinde, yaşamın farklı boyutları ile ilgili memnuniyetleri ölçerken, yaşanan çevrenin ve kişisel özelliklerin de önemini vurgulamaktadır. Marans vd. (2003), yaşam kalitesi yaklaşımında hem nesnel hem de öznel yaklaşım olduğunu vurgularken, Campbell ve arkadaşlarının yaklaşımına ek olarak bireylerin geçmiş deneyimlerinin de yaşam kalitesine etkisi olduğunu belirtmektedir. Yerleşmenin birçok özelliğinin ölçülüp bir arada değerlendirilmesi ile genel yaşam kalitesinden bahsetmektedir (Türkoğlu, 2008).

Kentlerde yaşam kalitesini inceleyen bir araştırma (Mercer Human Resource Consulting), yaşamın farklı boyutları denilen öznel değerlendirmeleri; siyasi ve sosyal çevre, ekonomik ortam, sosyo-kültürel çevre, tıbbi ve sağlıkla ilgili hususlar, eğitim hizmetleri, kamu hizmetleri ve ulaşım, rekreasyon, tüketici malları, konut, doğal çevre olmak üzere 10 başlıkta kategorize etmektedir.

Türkoğlu vd. (2008), yaşam kalitesinin değişik boyutlarının tespiti, bu boyutların İstanbul özelinde değerlendirilmesi amacıyla yaptığı çalışmada, anket tekniği kullanarak görüşmecilere; konut ile ilgili özellikler ve memnuniyet, ulaşım ile ilgili konular, rekreasyon, kültürel aktivitelere katılım ve bu hizmetin değerlendirilmesi, kentsel alanların gelişmesi ve çevrenin korunmasına yönelik değerlendirmeler ve İstanbul'da yaşayan bireylerin genel yaşam kalitesine ilişkin algıları sorgulanarak bir genel değerlendirme yapmaktadır.

Yaşam kalitesini tanımlamak üzere çeşitli modeller sunulmaktadır. Camagni vd., fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlar arasındaki etkileşimin tanımlandığı, sürdürülebilirliği de kapsayan bir model geliştirmiştir. Model, antropolojik, biyolojik, epidemiyolojik, psikolojik ve sosyolojik perspektiflerin birleştirilebileceği bir model olan insan ekolojisinin bütünsel çerçevesinden başlamaktadır. Yaklaşım nesnel ve öznel yaklaşımları birleştirmektedir. Bu üç alan arasındaki etkileşim, dönüşümlü olarak sürdürülebilirlik ve yaşam kalitesi olarak tanımlanmaktadır (Şekil 1) (Van Kamp vd., 2003).



Şekil 1. Toplumsal yaşam kalitesine insan ekolojik perspektifinden katkıda bulunan faktörlerin kavramsal bir modeli (Van Kamp, 2003)

RIVM tarafından oluşturulan modelde ise; sağlık ve yaşanabilirlik yaşam kalitesinin iki ayrı boyutu olarak değerlendirilmekte ve birbirine paralel ve dinamik (işlemsel) bir süreç olarak ele alınmaktadır (Şekil 2) (Van Kamp, 2003).



Şekil 2. Yaşam, sağlık ve günlük çevresel yaşam kalitesinin temel bileşenlerinin şeması (Van Kamp, 2003)

Mitchell vd., oluşturduğu modelde de yaşam kalitesini; sağlık, fiziksel çevre, doğal kaynaklar, toplumsal gelişim, kişisel gelişim ve güvenlik oluşturmaktadır (Şekil 3) (Van Kamp, 2003).



Şekil 3. Yaşam kalitesi bileşenleri (Van Kamp, 2003)

Tekeli (2009), yaşanabilirliği, yaşam kalitesinin geliştirilmesinde önemli bir kavram olarak görmekte ve yaşanabilirliği, insan haklarının mekana geçmesi olarak tanımlamaktadır. Yaşam kalitesine varlık düzeyinde bir problem olarak bakmak gerekmektedir. Yaşam kalitesi için gerekli hizmetler tüketici bakış açısı ile değil, insan hakları problemi bakış açısıyla değerlendirilmelidir. Bu bakış açısı, sürdürülebilirliği engelleyen tüketici bir yaklaşımın yarattığı çevresel çöküntüyü ortadan kaldırabilmekte ve sürdürülebilirliği sağlayabilmektedir.

Kent nüfusundaki artış dikkate alındığında, kentsel alanlardaki çevre sorunlarının, yaşam kalitesine yansıyan yaşanılabilirliğe etkisinin oldukça fazla olduğu görülmektedir. Bu bağlamda yaşanılabilirliğin anlamı; genellikle sağlık, iş olanakları, gelir durumu, iyi konut alanları, eğitim olanakları, alışveriş ve eğlence etkinlikleri, erişilebilirlik, kamusal mekânlar ve topluluk kavramları ile eşleşmektedir. Yaşanılabilirlik kavramı ile bağlantılı olarak “kentsel yaşam kalitesi” kavramı gündeme gelmektedir. Kentsel yaşam kalitesi, ilk olarak 1960’larda Sosyal Göstergeler Hareketi (Social Indicators Movement) içinde ortaya çıkmış, ekonomik ve sosyal iyilik ile bireysel ve toplumsal iyilik arasındaki ilişkilere dair varsayımları sorgulamayı hedeflemiştir. Bu kalite anlayışı, hem doğal hem de yapılı çevre özellikleri, kentsel donanım ve konfor öğeleri, yer ve aidiyet duygusu, okunaklılık, ortak bellek vb. gibi öznel başlıkları kapsamaktadır (Oktay, 2007).

1.4.2. Kentsel Yaşam Kalitesi Kavramı ve Kentsel Yaşam Kalite Parametreleri

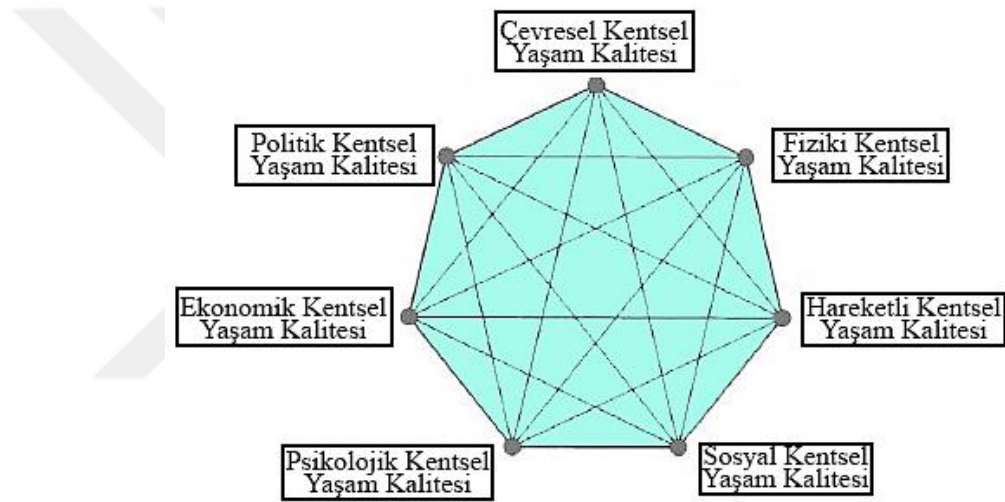
Yaşam kalitesi; bireyin öznel algılarının ve mekanın nesnel göstergelerinin kalitesi olarak tanımlanırken, kentsel yaşam kalitesi; kentle ilgili algıların oluştuğu, doğal, yapılı ve sosyal çevre kalitesiyle ilgilidir. Kentsel yaşam kalitesi, çeşitli disiplinlerle tanımlanabilen karmaşık bir kavramdır. Bu kavram, sadece fiziksel özellikleri değil, bu fiziksel özellikler arasındaki tüm dinamikleri ve birbirleriyle ilişkilerini tanımlamaktadır.

Kentlerde yaşam kalitesi; ulaşım, kamusal alanların kalitesi, rekreasyonel fırsatlar, arazi kullanım kalıpları, nüfus ve bina yoğunlukları ve herkes için temel gereksinimlere, hizmetlere ve kamusal olanaklara erişim kolaylığı gibi farklı kentsel niteliklere sahip olmasıyla sağlanabilir. Ayrıca toplumsal sağlığın korunması, emniyet ve güvenlik, eğitim ve sosyal entegrasyon, eşitlik, kültürel kimliklere saygı, engellilerin erişilebilirliğinin arttırılması, tarihi, manevi, dini ve kültürel açıdan önemli yapıların ve bölgelerin korunması

gibi sosyal niteliklerle beraber mekânsal çeşitlilik yaratmak için, yerel düzeyde konut ve hizmetlerin karışık kullanımını teşvik etmek de gerekmektedir (El Din, 2013).

Kentlerde giderek artan yaşam kalitesi endişesi, yaşam kalitesi göstergelerinin belirlenmesi ve göstergelerin ölçülmesinin önemini arttırmaktadır. Bu sebeple birçok araştırmacı kentsel yaşam kalitesini ölçmek için çeşitli parametreler belirlemiştir.

El Din vd. (2013), kentsel yaşam kalitesini meydana getiren 7 ana boyuttan bahsetmektedirler. Bunlar; çevresel, fiziksel, hareketlilik, sosyal, psikolojik, ekonomik ve siyasi kentsel yaşam kalitesi boyutları olarak ifade edilmektedir. Bu boyutlar, "Heptagon Shape" 'de de yansıtıldığı gibi birbiriyle ilişkili ve bağımlıdır (Şekil 4).



Şekil 4. Kentsel yaşam kalitesinin boyutları (El Din, 2013)

Bu 7 ana boyut, toplumların yaşam kalitesini arttırmak için çeşitli kombinasyonlarda uygulanabilen 30 temel ilkeye bölünmüştür. Bunlar;

- Çevresel Kentsel Yaşam Kalitesi başlığı; mahallenin doğal görünümü ile ilgilidir.
- Fiziksel Kentsel Yaşam Kalitesi; tesisler, kentsel doku, arazi kullanımı, hizmetler ve tesisler ve altyapıyı ifade eder.
- Hareketlilik Kentsel Yaşam Kalitesi; erişilebilirlik, trafik ve ulaşım konularını ele almaktadır.
- Sosyal Yaşam Kalitesi başlıklı dördüncü boyut; çevrenin sosyal boyutuna ve halkın etkileşimine, yani bireysel seçimlerle ve vatandaşların katılımıyla ilgili soruları gösteren göstergeleri içermektedir.

- Psikolojik Kentsel Yaşam Kalitesi; yerin kimliği gibi vatandaşların mahallelerine olan duyguları ile ilgili konuları kapsamaktadır.
- Ekonomik Kentsel Yaşam Kalitesi; mahalleyi ekonomik faaliyetlerin bir yeri olarak niteleyen bir kavramdır.
- Son olarak, Siyasal Kentsel Yaşam Kalitesi başlıklı yedinci boyut; kentsel yaşam kalitesi kavramını ve bu politikaların uygulanma derecesini destekleyen şehir politikalarını ifade etmektedir.

Gazimağusa'da kentsel yaşam kalitesini değerlendirmek amaçlı yapılan bir çalışmada (Oktay, 2011) kullanılan ölçütler şu şekilde gruplandırılmaktadır:

- Konut / Konut Edinme / Barınma Kolaylığı / Taşınma Eğilimleri
- Mahalle / Konut Yakın Çevresi / Sosyalleşme

Mahalleden memnuniyetin ana belirleyicileri:

- Yaşanacak yer olarak uygunluk
- Gürültü düzeyi
- Mahalleye aidiyet duygusu
- Fiziksel çekicilik
- Erişilebilirlik/Ulaşım
- Çevrenin bakımlılığı
- Yerel Yönetim Hizmetleri
- Güvenlik
- İstihdam
- Kültürel Etkinlikler
- Parklar ve Rekreasyon Alanları
- Çevre ve Doğa ile İlişki
- Kamusal Hizmetler ve Ulaşım
- Katılım ve Aidiyet
- Sağlık ve Sağlık Hizmetleri
- Eğitim ve Okullar
- Kent-Üniversite İlişkisi
- Kent-Deniz İlişkisi
- Genel Yaşam Kalitesi Algısı

Gazimağusa’da kentsel yaşam kalitesini değerlendiren başka bir çalışmada (Oktay, 2010), sosyal niteliklerin genel olarak memnuniyete yansması incelenmektedir. Araştırma kapsamında bölgede yaşayanlara anket soruları sorularak değerlendirme yapılmaktadır. Sosyal çevre, kentsel çevre ve fiziksel çevre olmak üzere üç başlıkta memnuniyet sorgulaması yapılmaktadır. Sosyal çevre; güvenlik, sosyal ağ, komşularla ilişki, aidiyet; Kentsel Çevre; erişilebilirlik, çekiciliği olan yerler, yeşil alanlar, toplu taşıma araçları, rekreasyon olanakları; Fiziksel çevre; trafik yoğunluğu, ses düzeyi, kalabalık, sokakların bakımı olarak değerlendirilmektedir.

Kentsel yaşam kalitesi değerlendirmeleri yapılırken mekan kalitesi üzerinde durulduğu da görülmektedir. Bu bağlamda kentsel mekanın kalitesi, kentlinin yaşam kalitesinin de belirleyicisi konumunda değerlendirilmektedir.

1.4.3. Kentsel Mekan Kavramı ve Kentsel Mekan Kalite Parametreleri

İnsanı çevreden belirli bir ölçüde ayıran, içerisinde eylemlerini sürdürmesine imkan sağlayan, eni, boyu ve derinliği olan boşluk olarak tanımlanabilen mekan, mimarlık, kentsel tasarım ve planlamanın temel bir ögesidir. Mekan, duygusal etkileşimler de içerdiğinden, üç boyutun ötesinde dört boyutludur. Bir boşluk her yüzeyinden sınırlandırılabilir gibi belirli yüzeylerinin de sınırlandırılmasıyla tanımlı bir mekan oluşturabilmektedir. Bu sınırlandırma sadece maddesel elemanlarla değil görsellikle de sağlanabilmektedir.

Mekan; insanın insanla, insanın nesneyle ve nesnenin nesneyle olan aralıklarının, uzaklıklarının ve ilişkilerinin, kısacası, bizi saran boşluğun üç boyutlu bir anlatımıdır. Mekan insanın, insan ilişkilerinin ve bu ilişkilerin gerektirdiği donatıların içinde yer aldığı, sınırları kapsadığı örgütlenmenin yapı ve karakterine göre belirlenen bir boşundur (Gür, 1996). Mekan, sosyal ve fiziksel bir olgudur. İnsan davranışları mekanı biçimlendirirken, mekan da içinde bulunduğu insanın davranışlarını biçimlendirebilir.

Kuramcılar tarafından mekan kavramına farklı tanımlamalar ve yaklaşımlar getirilmekte ve böylelikle çeşitli mekan tanımlamaları yapılmaktadır. Objektif / subjektif mekan, doğal / yapay mekan, esnek / katı mekan, geleneksel / çağdaş mekan, matematiksel / olgusal mekan, devingen / durağan mekan, açık / yarı açık / kapalı mekan, özel / yarı özel / kamusal mekan, iç / dış mekan vb. daha birçok mekan tanımı yapılmaktadır.

1963’te Norberg-Schulz, 4 mekan türü daha tanımlamıştır. Bunlar; bireye bağlı olmayan gerçeklerle ilintili mekan, bireyle ilintili algısal mekan, mimari mekan ve soyut

geometrik mekandır. 1987'de Relph, Norberg-Schulz'un mekan tanımlarına dayanarak, mekan tanımlarını 5'e ayırmıştır. Bunlar; edimsel mekan, algısal mekan, varoluşsal mekan, mimari mekan ve soyut geometrik mekandır (Aydemir vd., 1999).

Kentsel düzeyde tanımlanan mekan yaklaşımlarından biri de kentsel mekanlardır. Kentsel mekanlar, varoluşsal mekanın somut hali olan mimari mekanlarla doğrudan ilişkilidir. Kentsel mekan ve mimari mekan birbirinden ayrı anlamları olmayan mekan türü iken 19.yy'da modernizmin ortaya çıkışıyla mimari mekan yapısal olarak çevresinden bağımsızlaşmış, bunun sonucunda kentsel mekan, ortakalan mekan olarak görülmeye başlamıştır (Aydemir vd., 1999).

Kentsel mekan kavramı, kent ve diğer yerleşim bölgelerindeki binalar arasında kalan boşluk olarak ifade edilebilir. Kentsel mekanlar, toplumsal yaşantının sergilendiği bir sahnedir. İnsan yaşantısının akışına şekil veren caddeler, sokaklar, meydanlar vb. gibi bu dinamik kentsel mekanlar, düğüm noktaları arasında bağlantı sağlama, harekete imkan verme, eğlence ve dinlenme için ortak zemin hazırlamaya olanak sağlamaktadırlar. Bu mekanlar, kültürel aktarımların en iyi sağlandığı ve bireylerin memnuniyetini arttıran yerler olarak tanımlanabilir (Carr vd., 1992). Kentsel mekanı bilinçli olarak algılayabilmemizin sebebi, dış mekanların geometrik özelliklerinin ve estetik kalitelerinin okunabilir olmasıdır. Kentsel mekanlar, nesnel duyuların yanında sosyo-politik nedenler ve kültürel tutumlara göre düzenlenebilirler (Krier, 1979).

Kentsel mekanlar, kullanıcılar ve kent arasındaki bütünleşmeyi sağlayan araçtır. Kentin kullanıcılarının, sosyal, kültürel ve toplumsal tüm paylaşımlarını bu mekanlarda gerçekleştirerek, kentli olmayı öğrendikleri ve ilişkilerini kurup, geliştirdikleri alanlardır. Bu mekanlar, paylaşımların ve yaşantının geçtiği alanlar olması sebebiyle kent kullanıcılarının aynası olmaktadır. Böylece kentin kimliği ve karakteri ortaya konulmaktadır (Oktay, 1999).

Rob Krier (1979), temel formlar bakımından kamusal, yarı kamusal ve özel alanları bulunan, hareket edilebilen ve engelsiz bir alan olarak gördüğü kentsel mekanı, sokak ve meydan olarak sınıflandırmıştır. Her iki mekânsal kurgu için, koridor ve iç mekan benzetmesi yaparken, aralarındaki fark için de, onları birbirine bağlayan duvarların boyutları, işlevleri ve dolaşım biçimi olduğunu söylemektedir.

Bütün bu açıklamalardan yola çıkılarak kentsel mekan; kentsel bir çevrede yapılar dışında kalan, farklı düzeylerde sınırlandırılmış ve tanımlanmış olan, içinde kentte yaşayan bireylerin gündelik hayatının ve her türlü sosyal aktivitelerinin gerçekleştiği bir alan olarak ifade edilebilir.

Kentsel mekanlar, farklı kuramcılar tarafından farklı yaklaşımlarla ele alınmıştır. Cullen 1962’de, sokaktaki bireyden yola çıkarak onun deneyimlerinin algıladığı bileşenlerle kentsel mekanı tanımlamaya çalışmıştır. Lynch ise, kentsel mekanın bilinçli bir şekilde algılanması gerekliliği üzerinde durarak, kentte yaşayan bireylerin belleğinde imgeler oluşturulmasını vurgulamıştır. Bu imgeler yollar, sınırlar, bölgeler, düğüm noktaları ve işaret öğeleri olarak tanımlanmıştır. Norberg-Schulz da kentsel mekan yaklaşımında varoluşsal mekanı, Lynch’in yaklaşımına ek olarak düşey uzanımda da tanımlamıştır. Bu düşey uzanım; ülke düzeyi, peyzaj düzeyi, kent düzeyi, sokak/cadde düzeyi ve konut düzeyidir (Aydemir vd., 1999).

Başarılı kentsel mekanlar, (ülke düzeyinden konut düzeyine kadar) ortak özelliklere sahip olma eğilimindedir. Bu özellikler birbirleriyle örtüşebilir ve daha da geliştirilebilirler. Bunlar kentsel tasarımın amaçları olan; karakter ve kimlik, süreklilik ve kapalılık, erişilebilirlik, okunabilirlik, uyarlanabilirlik, çeşitlilik ve kentsel mekan kalitesidir. Kentsel mekan kalitesinin tanımlanması ve ölçülüp değerlendirilmesi için kentsel mekanda kalite parametrelerinin ayrıntılı bir şekilde irdelenmesi gerekmektedir.

Kentsel tasarım amaçlarından olan kentsel mekan kalitesi, erişilebilirlik, doğal güzelliklerin korunması ve kullanımına teşvik, tüm kullanıcı (engelli, yaşlı, çocuk vb.) ihtiyaçlarına cevap veren yaya yolları, çevre yapılarla uyum, yapıların zemin katında bulunan birimler, güvenlik, kamusal sanatların varlığı, sosyal aktivitelere olanak sağlama, yerel iklim koşullarına uyum, bitkilendirme ve peyzaj tasarımı, toplu taşıma duraklarının bulunması, sokak mobilyalarının kullanımı, afiş ve tabelalar, aydınlatma, yapı cepheleri ve çevresel temizlik başlıklarına bağlıdır. Aynı zamanda kentsel mekanların tasarımı, sadece yerel kullanıcıları değil tüm kullanıcıları kapsayacak biçimde geliştirilmelidir. Herhangi bir yapının ya da bir strüktürün tasarlanması, kentsel mekanın da şekillenmesini sağlayacağından, tasarım yapılırken bütünlük göz önünde bulundurulmalıdır (DETR ve CABE, 2000; Kentsel Tasarım Rehberleri, 2016).

Rubinstein’a (1989) göre; kentsel mekanda kalite, kullanıcının ihtiyaçlarına cevap verebilmesiyle orantılıdır. Bu cevap verebilme durumu kullanıcının tatmin düzeyini etkilemektedir. Bu düzey dinamik bir yapıya sahiptir ve değişkenlik gösterebilir. 1950’li yıllarda bir ‘standart’ çerçevesinde gelişen beklentilerin, daha sonra ‘bireysellik’ çerçevesinde ön plana çıktığı bilinmektedir. Aynı şekilde, daha önce ortalama kullanıcı kavramı var iken daha sonra bütünleşmeyi sağlamak amacıyla, her bireyi kapsayacak kavramlardan söz edilmeye başlanılmıştır (Gülersoy vd., 2005).

Tasarım sürecinde her türlü kullanıcı gereksinmelerine cevap veren istekler sıralanmakta ve bunların alabileceği somut değerler ölçütler olarak belirlenmektedir. Yapılı çevreler de belirlenen bu ölçütlere göre değerlendirilebilir. Bir ürünün performansını değerlendirmek için kullanılabilen ölçülebilirlik özelliği, mekansal kalite ölçümünde kullanılamayabilir. Bunun nedeni somut değerlerin ölçülebilmesinin yanında soyut değerler için nitel değerlendirme kriterlerinin de olmasıdır. Örneğin; bireyler hoşlandıkları bir yeri tanımlarken eğlenceli veya sıkıcı diye tanımlayabilir. Bu sıfatlar fiziksel biçimde ölçülemeyecek niteliksel yönleri tanımlar. Bu sıfatlar araştırma yaparak ve istatistik kullanılarak sayısal olarak ölçülebilir. Bu bağlamda, tüm nitelik değerlendirmelerini içeren esnek bir ölçüt tanımına gerek olabilir. Nitelik değerlendirmelerinin, nicel ve/veya nitel terimlerle tanımlanan durumlara uygunluğundan söz edilebilir (Gülersoy vd., 2005).

Kentsel mekan kalitesinde nitelik tanımı, insanların çevreleri ile ilgili özelliklerin farkına varmasını olanaklı kılan durum olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmede, kullanıcının mekanla ilişkisi doğrultusunda kişisel beğeniler ön planda olacağından ve öznel nitelik değerleri taşıdığından, aynı mekan kullanıcılar üzerinde farklı etkiler yaratabilir. Ancak, kentsel mekanların, toplumun her kesiminden kullanıcıya açık olması sebebiyle, her kullanıcının ihtiyacına cevap verebildiği ölçüde kaliteli mekan kapsamına girebileceği belirtilmektedir (Oktay, 1999).

Voordt ve Wegan (2005) kalite değerlendirmelerinde; işlevsel ve estetik faktörleri; teknik ve ekonomik faktörlerle bütünleştirmeye çalışmaktadır. Parametreler, çoğunlukla yapıları değerlendirmek için kullanılırlar da aynı zamanda tasarım kararlarını değerlendirmek için de kullanılmaktadır. Bu parametreler, Vitruvius'un geleneksel tasarım yaklaşımındaki; işlevsellik, estetik ve sağlık olan üç temel parametresinin, günümüz koşullarındaki maliyet, mevzuat ve düzenlenmelerin eklenmiş halini göstermektedir. Bunlar:

1. İşlevsel parametreler: Ulaşım ve park olanakları, erişilebilirlik, etkililik, esneklik, güvenlik, mekânsal yönelme, bölgesellik, mahremiyet ve sosyal ilişki, fiziksel refahdır.

2. Estetik parametreler: Görsel kalite, düzen, sunumsal kalite, sembolik, tarihsel ve kültürel değerlerdir.

3. Teknik parametreler: Güvenlik, yapı fiziği, çevresel uyumluluk, sürdürülebilirliktir.

4. Ekonomik parametreler: Yatırım maliyetleri, kullanım maliyetleri, uygun zamanda yatırım, kamu ve özel düzenlemelerdir.

Madden (2005), kaliteli kentsel mekanı diğerlerinden ayıran beş ögeden bahsetmektedir. Bunlar; bir alanda yapılacak birçok etkinliği kaldıran aktivite alanlarının

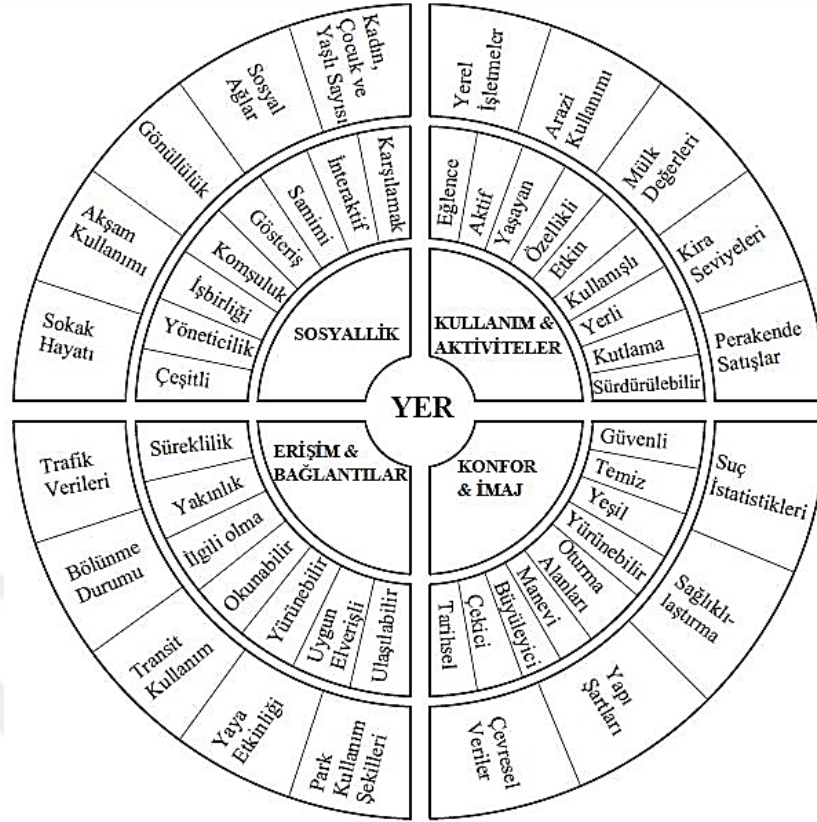
olması; yoldan geçenleri izlemek, sosyalleşmek, sohbet etmek vb. amaçlarla kullanabilecek keyifli alanların olması; her kullanıcı için görünür ve erişilebilir olması; oturma, dinlenme, çocuklar için sürpriz mekanlar barındıran, konforlu ve güvenli alanların olması; rahatça vakit geçirilebilecek ve aidiyet duygusunu ön plana çıkaran gayri resmi alanların olmasıdır.

Paumier (1988) kentsel mekanlarda kaliteyi; caddeyle olan bağlantısı, konforlu oturma alanlarının bulunması, çok amaçlı kullanıma olanak sağlaması, konforlu olması, refah ve memnuniyet düzeyinin yüksek olmasıyla belirlemiştir (Bayram, 2007).

Korkmaz (2001), Oxford Brookes University'nin ve Southworth'un çalışmalarından yararlanarak kentsel mekanların tasarım kriterlerini üst ve alt başlıklar halinde 5 grupta belirlemektedir: Bunlar; Fonksiyon-Erişilebilirlik: erişilebilirlik, fonksiyon çeşitliliği, geçirgenlik; Form-Biçim-Estetik: form, algı ve estetik; Yaşanabilirlik: konfor, güvenlik ve bakım; Sosyal Yaşam: kontrol ve katılım, sosyal boyut, eşitlik ve canlılık; Kimlik: okunabilirlik, anlam ve kimliktir.

Bayram (2007), mevcut bir çevrenin daha kaliteli olarak değerlendirilmesi için 7 parametre önermektedir. Bunları; yayalaştırmanın artırılması ve öneminin vurgulanması, aktivite olanaklarının çeşitlendirilmesi, kişiselleştirme ve aidiyet duygusunun hissedilmesi, kent mobilyalarındaki dağınıklığın azaltılması, işaretleme-yönlendirme ile okunaklılığın artırılması, bakım ve yönetim hizmetlerinin iyileştirilmesi ve kamusal sanatın kullanımı olarak ifade etmektedir.

PPS (Project for Public Spaces), kentsel mekanların kaliteli olarak değerlendirilmesi için 4 kritere sahip olması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu 4 kriter; erişilebilir, aktivitelere olanak sağlayan, konforlu ve imaj sahibi ve sosyalleşmeye imkan sağlayan bir yer olarak ifade edilmektedir. PPS, kullanıcılara bir yeri iyi ya da kötü olarak değerlendirebilmeleri amacıyla bir "Yer Diyagramı" geliştirmiştir (Şekil 5) (URL-1, 2017):



Şekil 5. Kentsel mekanların kalite parametreleri (URL-2, 2017)

Şekilde, merkez daire belirli bir mekanı ifade etmektedir. Birinci halka; bu mekanı değerlendirmek için dört kritere ayırmaktadır. İkinci halka; bir mekanı değerlendirmek için kullanılan sezgisel veya nitel yönleri; en dış üçüncü halka ise istatistik veya araştırma ile nesnel niceliksel yönleri göstermektedir. Bu bağlamda; mekan kalitesi ile ilgili temel parametreler şu şekilde ifade edilmektedir (URL-1, 2017):

Erişilebilirlik ve bağlantılar; Kaliteli bir kentsel mekan; çevresiyle görsel ve fiziksel olarak bağlantılı olmalı, toplu taşımayla ulaşımına uygun olmalı, uzaktan ve yakından görülebilir olmalıdır.

Konfor ve imaj; Bir mekânın birey üzerinde bıraktığı görsel etki ve rahatlaktır. Konfor, güvenlik, temizlik ve oturacak yerlerin varlığına ilişkin algıları içermektedir.

Kullanım ve aktiviteler; aktiviteler bir mekânın temel taşıdır. İnsanların mekânları aktif bir şekilde kullanması için onlara çeşitli aktiviteleri yapmaları için tanımlı alanlar sağlamak gerekmektedir.

Sosyalleşme; insanlar, dostlarıyla buluşmak, başkalarıyla tanışmak, komşunu tanımak, yabancılarla da konuşmak için rahat edebilecekleri bir mekana ihtiyaç duymaktadırlar. Bu tür sosyal etkinlikleri teşvik eden mekanlar kullanıcı üzerinde bir bağ kurmaktadır.

Anon'a (1996) göre; kentsel mekanlardaki kalite sorununun önemli bir sebebi nüfus artışı ve toplumsal dönüşümdür. Dünya genelinde bir problem olan kalite sorunu; bireysel girişimciliğin ön planda tutulması ve kentleşme sürecine yeterli kaynağın ayrılmamış olması, hızlı kentleşme sonucunda artan işlere hünereli usta sayısının yeterli olmaması, konutun yatırım amaçlı kullanılması ve imar sürecinin denetiminin yetersiz olması gibi sorunlar, ülkemizde de kalite sorunlarının ortaya çıkmasına sebep olabilmektedir (Gülersoy vd., 2005).

Kentsel mekanlar, tüm kullanıcılar tarafından ulaşılabilen, kutlamaların yapıldığı, sosyal ve ekonomik alışverişlerin gerçekleştiği, iletişim ve etkileşim alanları olan ve kültürlerin karıştığı yerlerdir. Bireyler, binalardan dışarı adım attıkları an itibariyle kendilerini kentsel mekanın içinde bulurlar. Yaşamla iç içe olan bu mekanlar yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir. Yaşamın ayrılmaz bir parçası olan kentsel mekanların, zorunlu olarak değil isteyerek kullanılması için mekanların yaşanabilir olması gerekmektedir. Bu mekanlar, bireylerin karşılaşması, iletişim kurması, sosyal, fiziksel ve psikolojik gereksinimlerini karşılaması ve kültürel süreklilik yönünden anlamlı ve önemli alanlardır. Kentsel mekanların kullanım yoğunluğu değerlendirildiğinde, sosyal ve kültürel süreklilik bağlamında konut yakın çevresinin ön plana çıktığı görülmektedir bu sebeple konut yakın çevresinde mekan kalitesi değerlendirmeleri önem arz etmektedir

1.4.4. Konut Yakın Çevresinde Mekan Kalitesi

Konut yakın çevresi; “yerleşme düzeninde, yapılar arasında kalan ve konut mahremiyeti ile kamusal aktiviteler arasında sınır oluşturan alanlar” olarak tanımlanmaktadır (Bekdemir, 2003). Konut çevresi, konutun yanında komşuluk ve toplumsal çevreyi de içeren ve kişinin öznel dünyası ile sosyal ve fiziksel bağlantısının olduğu bir yaşam bölgesi olarak ifade edilmektedir (Kellekçi, 2005).

Yaşam kalitesi ilkeleri, konut yakın çevresi mekan tasarımlarına doğrudan yansımaktadır. Nitelikli bir şekilde planlanan konut çevreleri, yaşam kalitesini arttırırken kullanıcılar içinde tercih edilen bir mekan olmaktadır. Bu durum konut alanlarındaki memnuniyeti de orantılı bir şekilde yükseltmektedir. Konut yakın çevrelerinde kalite

değerlendirmesi yapabilmek için, hem fiziksel hem de sosyal boyutun gerekliliği belirtilmektedir (Türkoğlu, 2008).

Konut yakın çevresi, günlük hayatın bir parçasıdır ve yaşantının devamı özelliğini taşımaktadır. Bu nedenle konut yakın çevresinin, fiziksel bir oluşum olmanın yanında insanları psikolojik açıdan rahatlatması ve zihinsel faaliyetler üzerinde olumlu etkiler bırakması beklenmektedir. Kurtuluş (1997), konut yakın çevresinin düzenlenme amaçlarını şu şekilde ifade etmektedir:

- Konutun değerini arttıran bir sağlıklı çevrenin oluşturulması
- Tasarlanan konut çevresinde belirli bir kalite seviyesinin oluşturulması
- Kullanımlara göre farklılaşmış alanların düzenlenmesi
- Tasarlanan çevrenin kentle uyumunun sağlanması

Marans ise, konut topluluğu ortamında yaşayan insanların konut yakın çevresindeki ihtiyaçlarını şu şekilde özetlemektedir (Kellekçi, 2005):

- Kentin stresli ortamından geçici olarak uzaklaşma
- Doğayı yaşama
- Mahremiyet
- Emniyet ve güvenlik
- İlişki kurma ve aidiyet hissi
- Sosyallik ve statü
- Fiziksel egzersizlere olanak

Konut çevresinden memnuniyet düzeyi yaşam kalitesini etkilemektedir. Bu sebeple konut çevresinden memnuniyet, insanların yaşadıkları çevreye olan cevapları olarak yorumlanabilir. Veri toplama ve analiz aşamasında uygun teknikler kullanıldığı takdirde, konut çevrelerine dair kullanıcı memnuniyetini belirleyen fiziksel ve sosyal faktörlerin ölçülmesinin mümkün olduğunu belirtilmektedir (Kellekçi, 2005). Konut ve konut çevresinde kalite değerlendirmeleri ile ilgili yapılan çalışmalarda, memnuniyet modellerini incelemek üzere araştırmacılar;

- Kullanıcının demografik özellikleri
- Kullanıcının fiziksel çevreye yönelik değerlendirmeleri
- Kullanıcının konut çevresini değerlendirmesi; algısal değerler, komşuluk, güvenlik, erişilebilirlik, çevre görünümü vb.

değişkenleri kullanmışlardır. Bu araştırmalar sonucunda Kellekçi (2005), konut ve çevresel kalite üzerine kavramsal bir model geliştirmiştir (Şekil 6).



Şekil 6. Konut ve çevresel kalite üzerine kavramsal bir model (Kellekçi, 2005)

- Objektif kişisel özellikler; kullanıcıların demografik bilgileri, gelir durumu, meslek, eğitim, yaşam tarzı vb. özellikler olarak tanımlanmaktadır. Bu özelliklerin, konut sahibi olma, daha önce hangi konut tipinde ve yoğunluğunda yaşadığı vb. gibi faktörlerin mekan algısına etkisi olduğunu belirtilmektedir.
- Sübjektif kişisel boyut; kullanıcının davranışsal ve psikolojik özelliklerini kapsamaktadır.
- Objektif fiziksel çevre boyutu; çevrenin objektif olarak nesnel yoğunluk, yer seçimi, donatı alanları, altyapı, komşuluk, çocuk oyun alanları, gürültü vb. özelliklerini kapsamaktadır.
- Sübjektif fiziksel çevre boyutu; konut çevresinin konut kullanıcıları tarafından nasıl algılandığı belirtmektedir.
- Objektif sosyal çevre boyutu; bu boyut konutlarda ikamet süresi, komşuluklarda akraba olması gibi başlıkları kapsamaktadır.
- Sübjektif sosyal çevre boyutu; konut sosyal çevresinin kullanıcılar tarafından nasıl algılandığı ile ilgilidir. Güvenlik, mahremiyet, aidiyet vb. başlıkları kapsamaktadır (Kellekçi, 2005).

Kellekçi (2005), konut ve çevresel kalite memnuniyetini ölçmek için oluşturduğu 7 değişkeni şu şekilde gruplandırmaktadır:

1. Hane halkı özellikleri; cinsiyet, yaş, eğitim, meslek, gelir durumu, araç sahipliği
2. Konutla ilgili özellikler; mülkiyet, büyüklük, tür, yaşayan kişi sayısı, daha önce ikamet edilen yer ve konut tipi

3. Erişilebilirlik; donatı alanlarına, otoparklara, duraklara, akraba ve arkadaşlara
4. Konut çevresi özellikleri; aydınlatma, yoğunluk, çevre bakımı
5. Güvenlik; doğal afet, kazalar
6. Komşuluk ilişkisi; mahremiyet, yardımlaşma
7. Konut çevresi görünümü; görünüm, statü, ekonomik değer

Dülgeroğlu vd., (1996), toplu konutların ve yakın çevresinin kalitesini incelerken üç temel parametreden bahsetmektedir. Bunlar; fiziksel parametreler, estetik değer parametreleri ve sosyal etkileşim parametreleridir.

1.Fiziksel parametreler; yakın çevreye ilişkin faktörler; diğer blokların konumunun getirdiği sorunlar olan; güneşi engelleme, rüzgar koridoru oluşturma, hava hareketini engelleme, kalorifer dumanının hissedilmesi, blokların iç içe olma durumu, manzarayı kapama ve gürültü gelmesi, bunun dışında çevreyle ilgili görüşler; manzara yeterliliği, gün ışığı yeterliliği, bina dışı gürültü ve sessizlik düzeyi, araç ve trafik gürültüsü, çöp hizmetlerinin yeterliliği ve site içi yolların yeterliliği faktörlerinin değerlendirmesini içermektedir. Ekonomik faktörler; ödeme kolaylığı, konutun fiyatı ve bir yatırım aracı olarak görülüp görülmediğini kapsar. Çalışmada, bu parametrelerin sosyal statüye, cinsiyete, eğitim ve gelir düzeyine göre farklılık gösterdiği belirtilmektedir.

2.Estetik değer faktörleri; imaj, uyum, ferahlık, çeşitlilik, kendine özgü olma, kimlik, memnuniyet (görsel tatmin) kavramlarıyla irdelenmektedir.

3.Sosyal etkileşim parametreleri; konut bloğu düzeyinde görsel mahremiyet, egemenlik ve sosyal etkileşim alanları; çevreye ilişkin özellikler; kent merkezine, iş yerine ve okula yakınlık, ulaşım, site içi yollar, kentsel hizmetlerin yeterliliği, manzara, gün ışığı, çevre gürültüsü, trafik sorunu, oyun ve yeşil alanların ve sosyal tesislerin yeterliliği, genç ve çocukların boş vakitlerini değerlendirme olanaklarını ve güvenlik kavramlarının değerlendirilmesini içermektedir.

Özsoy (2011), toplu konut uygulamalarının gelişimi açısından, kalite kavramına özellikle vurgu yapmaktadır. Kalite konusunun; fiziksel gerçekliği kadar, o mekanı deneyimleyen kullanıcıların özellikleriyle de ilgili, çok yönlü ve karmaşık bir olgu olduğunu belirtmektedir. Bu yüzden araştırmaların, farklı kesimlerde devam ettirilerek kaliteye dair bilincin geliştirilmesinin önemini vurgulamaktadır. Kalite değerlendirmesinde, iki boyuttan bahsetmektedir. Bunlar; çevrenin ölçülebilir fiziksel nitelikleriyle ilgili olan nesnel kalite boyutu ve bu fiziksel niteliklere ilişkin, kişiden kişiye değişebilen, öznel değerlendirmeler ile ilgili olan da öznel kalite boyutudur. Mahremiyet, kişiselleştirme, kimlik, sosyal statü,

kişisel/sosyal alan, mekan içgüdü, mekanda seçme özgürlüğü gibi kavramlar mekansal tatmin kriterleri olarak değerlendirilmektedir. Esneklik, uyabilirlik, erişilebilirlik, çeşitli eylemlere imkan sağlayan aktivite alanlarının varlığı, yoğunluk, fiziksel ve psikolojik güvenlik, sürdürülebilirlik, enerji etkin ve kullanıcı katılımlı tasarım başlıkları kalite kriterleri kapsamında değerlendirilmektedir.

Mahalle sakinlerinin konut kalitesiyle ilgili algıları ile mahallelerinin farklı yönleri arasındaki ilişki üzerine yapılan çalışmada (Bonaiuto vd., 1999), özellikle konut kalitesinin çok boyutlu algılanışı açısından, konut memnuniyetinin uygunluğu sorgulanmaktadır. Bu sorgulama, Roma kenti gibi büyük bir kentsel çevre içerisinde kendi konut ortamına bağlılığın geliştirilmesini amaçlamaktadır. Öncelikle kullanıcılara sosyo-demografik ve konut değişkenlerine göre değişen sorular sorulmaktadır. Bunlar; cinsiyet, yaş, gelir seviyesi, eğitim düzeyi, meslek, hanede kaç kişinin yaşadığı, Roma'da kaç zamandır ikamet etmekte olduğu, şuan olduğu mahallede kaç zamandır ikamet etmekte olduğu sorularından oluşmaktadır. Mahalledeki memnuniyet düzeyi sorgulamaları 11 kategori altında 20 sorudan oluşmaktadır. Bu sorular şu şekilde sıralanmaktadır:

- Binaların estetiği
- Binaların monotonluğu
- Erişilebilirlik ve yolların organizasyonu bağlamında iç bağlantılar
- Erişilebilirlik ve yolların organizasyonu bağlamında kent ile ilişkili dış bağlantılar
- Yeşil alanların olmaması (varlık ve bakım)
- İnsanları huzursuz eden (sosyal ilişkiler açısından)
- Sosyal ilişkilerin varlığı (sosyal ilişkiler açısından)
- Müdahalecilik / hoşgörüden uzak (sosyal ilişkiler açısından)
- Sosyal ve sağlık hizmetlerinin yeterliliği
- Eğitim hizmetlerinin yetersizliği
- Spor hizmetlerinin yetersizliği
- Kültürel etkinliklerin ve toplantı yerlerinin yetersizliği
- Ticari çeşitlilik
- Ulaşım hizmetlerinin yetersizliği
- Fırsatların olmaması (yaşam tarzı)
- Gürültü
- Çevre kirliliği

- Kamu hizmetleri veya alanlarında makro bakım eksikliği
- Özel alanlarda veya etkinliklerde mikro bakım eksikliği
- Mahalleye bağlılık aidiyet duygusu (Bonaiuto vd., 1999).

Konut yakın çevresinde yaşam kalitesi çoğunlukla öznel veya nesnel göstergeler kullanılarak ölçüldüğü bir yaklaşımın ele alındığı çalışmada (Teszazghi, 2010), öznel göstergeler, ikamet yerindeki algılama, değerlendirme ve kentsel yaşamdan memnuniyet araştırmalarından elde edilmektedir. Araştırmada kalitenin, öznel algılarla değerlendirilmesi gerektiği ve bunun için en uygun yöntemin kişilerin doğrudan algılamalarının ne yönde olduğunun sorgulanması olduğu ifade edilmektedir. Öznel yaşam kalitesi genellikle 'memnuniyetsizlik' ten 'çok memnuniyete' kadar değişen bir likert ölçeğiyle ölçülmektedir. Bunun yanında ikincil veriden türetilen gözlenebilir gerçekler ise nesnel göstergeler kullanarak ölçülmektedir. İkincil verilere örnek olarak nüfus yoğunluğu, suç oranı, eğitim düzeyi ve hane halkı özellikleri gösterilebilir. Burada önemli olan nokta, kalitenin yalnızca öznel ya da nesnel verilerle ölçülemeyeceği, her iki değerlendirmenin de beraber yapılması gerekliliğidir. Çalışmada (Teszazghi, 2010), kullanıcılara yöneltilen nesnel değişkenler; çalışma durumu, eğitim düzeyi, konutun mülkiyet durumu, gelir durumu, konutta yaşayan kişi sayısı, bağımlı çocuk sayısı, konuttaki oda sayısı, eğitim alanlarına uzaklık, sağlık tesislerine uzaklık, nüfus yoğunluğu, yapı yoğunluğu, suç oranı, trafik kazalarının oranı şeklinde sıralanmaktadır.

Çubukçu ve Erin'in (2006), toplu konutlarda ve kent merkezindeki konutlarda, kullanıcı memnuniyetini belirlemek adına yaptıkları çalışmada, anket tekniği kullanılarak değerlendirme yapılmaktadır. Anket soruları katılımcıların yaş, cinsiyet, eğitim durumu, meslek, gelir düzeyi ve hane halkı büyüklüğü; mekanın ekonomik değeri ve fiziksel özellikleri; konutun tercih sebepleri ve katılımcıların mekan memnuniyetini oluşturan genel memnuniyet, güvenlik, arkadaşlık, aidiyet duygusu, estetik ve düzen parametreleri ile ilgili değerlendirmelerinden oluşmaktadır.

Ismail vd. (2014) yapmış oldukları çalışmada, düşük maliyetli konut çevresinde yaşam kalitesini ölçmek için, konut sakinlerine anket çalışması yaparak memnuniyet düzeyi sorgulanmaktadır. Çalışma, yaşam kalitesinin objektif ve öznel göstergeler kullanılarak ölçülmüş olduğunu göstermektedir. Bu doğrultuda anket sorularında; objektif göstergeler için konutun fiziksel özellikleri ve fiziksel çevresi; öznel göstergeler için kullanıcının duygularını, düşüncelerini ve davranışlarını irdelenmektedir. Objektif göstergeler; fiziksel öge göstergeleri başlığı altında, fiziksel tasarım ögeleri ve fiziksel çevre ögeleri olmak üzere

2'ye ayrılmaktadır. Fiziksel tasarım öğeleri; konutun fiziksel boyutu, malzeme ve işçilik kalitesi ile ölçülmektedir. Fiziksel çevre öğeleri ise; mahremiyet, konut yakın çevresinde bulunan ulaşım, alışveriş, sağlık vb. imkanlar, havalandırma, aydınlatma, gürültü, çevresel bakım işleri, rutubet, konutun konumu ve yoğunluk ile ölçülerek değerlendirilmektedir.

Yalçınkaya (2011), dışa kapalı sitelerde yaşam kalitesini 2 model oluşturarak irdelemektedir. Bunlar alanda gözlem ve ölçümlere bağlı mevcut durum tespiti yapabilmek adına kalite kriterlerine dayalı model ve kullanıcıların yorumlarına bağlı olarak anket tekniği kullanılan, kullanıcı memnuniyetine dayalı modelden oluşmaktadır. Kalite kriterlerine dayalı modelde kriterler; işlevsel kalite ve psiko-sosyal kalite alt başlıklarını içermektedir. İşlevsel kalite; fonksiyonel ihtiyaçlar, yoğunluk, mekânsal boyutlar, çeşitlilik, erişim vb. faktörlerden oluşurken, psiko-sosyal kalite ise; güvenlik, bakım ve temizlik, mahremiyet, estetik, yakın çevre uyumu vb. faktörlerden oluşmaktadır. Kullanıcı memnuniyetine dayalı modelde ise; memnuniyet algıya dayalı olduğundan, konut yakın çevresinden memnuniyet durumu da dışsal değişkenlere ve belirleyicilere göre değişkenlik gösterebilir. Dışsal değişkenler; kullanıcı değişkenleri ve konut yakın çevresindeki nesnel değişkenlerden oluşmaktadır. Kullanıcı özellikleri kapsamında; yaş, cinsiyet, medeni durum, hane halkı büyüklüğü, eğitim düzeyi, meslek, gelir seviyesi, ikamet süresi ve aile yapısı değerlendirilmektedir. Nesnel değişkenler kapsamında ise; konut yakın çevresi ile ilişki değişkenler değerlendirilmektedir. Belirleyiciler kapsamında ise; konuttan taşınma durumu, sosyal etkileşimler, alanların kullanılma sıklığı, deneyimsel değişkenlere bağlı olarak önceden yaşanan konut deneyimleri ve memnuniyet durumları gibi değişkenler ele alınmaktadır.

Yetkin (2009), yapmış olduğu araştırma kapsamında; 2008 yılında TOKİ ile MATPUM'un (ODTÜ-Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama Uygulama Merkezi) beraber yürüttükleri bir çalışmada toplu konut uygulamalarının daha kaliteli ve başarılı olması için geliştirdikleri belirli standartları açıklamaktadır. Çalışma kentsel tasarım ve yapı tasarımı ölçeklerinde standartlar olmak üzere iki başlık altında gerçekleştirilmiştir. Kentsel tasarım ölçeğinde; kavramlar ve kimlik, sürdürülebilir/mekansal destek sistemleri, işletim sistemleri, doğal ekolojik yapı ve doğal peyzaj, nüfus yoğunluğu/konut yapısı biçimi, arazi değerlendirmesi ve yer seçimi, peyzaj kullanımı ve çevresel etkiler, bütüncül sistem olarak açık alanlar, yaya merkezli yollar, evsel atıkların değerlendirilmesi, spor alanları, doğal enerji kaynaklarının kullanımı, evrensel ve kapsayıcı tasarım alt başlıklarında standartlar geliştirilmiştir. Yapı tasarımı ölçeğinde ise; apartmanlara girişlerin özellikleri, toplu konut ortak alanlarında dolaşım, meskenlerin özellikleri, yalıtım, tesisat, güvenlik gibi

alt başlıklarda toplanmıştır. Bu başlıklardan çalışmaya konu olan planlama ilkeleri başlıkları şu şekilde değerlendirilmiştir: Yer seçimi ilkeleri: arsanın konumu, arsanın topoğrafik durumu, iklim, hakim rüzgar yönü, yön ve güneşlenme koşulları, ulaşım; dış mekan planlama ilkeleri ise: açık spor alanları, yaya ve araç yolları, yeşil alanlar ve otoparklardır (Yetkin, 2009).

Konut yakın çevresinde yaşam kalitesi, sürdürülebilirliği konu alan araştırmaların artmasıyla daha da önem kazanmaktadır. Bu bağlamda sürdürülebilirlik kavramının ve sürdürülebilirlik kavramına ilişkin parametrelerin konut ölçeğinde irdelenmesi önem arz etmektedir.

1.4.4.1. Konut Ölçeğinde Sürdürülebilirlik Parametreleri

Daha kaliteli, daha sağlıklı ve daha sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturmak için çevresel sorunlara yönelik çözümler, günümüzde üzerinde sıklıkla durulan konuları oluşturmaktadır. Bu konular ekolojik yaklaşımlar, sürdürülebilir mimari, çevre duyarlı tasarım, çevre dostu mimari, akıllı mimari gibi kavramları ortaya çıkarmıştır (Koçhan, 2003).

Ekoloji; en genel anlamıyla organizmaların birbirleriyle ve var oldukları fiziksel çevreleriyle olan ilişkilerini inceleyen bir bilim dalı olarak ifade edilmektedir. Mimarlıkta ekoloji ise birçok araştırmacı tarafından (Krusche vd., 1982; Wachberger, 1998; Tönük, 2001) çevre ile uyumlu bir şekilde yapıların konumlandırılması, yapının kendi kendine yetebilirliği, iklim şartlarına uygun, güneş enerjisinden faydalanan, topoğrafyaya uyumlu ve doğaya saygılı tasarımların yer aldığı bir yaklaşım olarak tanımlanmaktadır (Ovalı, 2009).

Ovalı (2009), binalarda enerji korunumunu sağlamaya yönelik ekolojik tasarım parametrelerini fiziksel çevrede enerji korunumu sağlamaya yönelik ve yapı çevrede enerji korunumunu sağlamaya yönelik olmak üzere 2 ana başlıkta ele almaktadır. Bu bağlamda; topografik etmenler, iklimsel etmenler (ışınım, sıcaklık, nem, rüzgar), yeşil doku parametreleri fiziksel çevreye yönelik parametreler olarak değerlendirilirken; binanın konumu, binanın yönelmesi, bina formu, bina aralıkları, bina kabuğu ve yalıtım, güneş kontrol ve doğal havalandırma sistemleri, mekân organizasyonu, malzeme seçimi ve kullanımı, sağlık donatı sistemleri ise yapı çevrede enerji korunumunu sağlamaya yönelik parametreler olarak ele alınmaktadır.

Sürdürülebilir mimari, ekolojik mimariyi de içine alan bir üst başlık olarak ele alınmaktadır. Ekolojik yaklaşımın yanısıra küresel bir boyutta çevresel sorunlara çözüm

arayan kapsamlı bir yaklaşımdır. Sürdürülebilirliğin, fiziksel boyutu olduğu kadar kültürel ve ekonomik boyutu da bulunmaktadır. Bu bağlamda kentsel sürdürülebilirlik de çevresel, sosyal ve ekonomik konular çerçevesinde değerlendirilmeli ve sürdürülmelidir. Sürdürülebilirliğin sosyal boyutu, yaşam kalitesini kapsayan temel başlıklardan biridir.

Flores vd. (2000), sürdürülebilirliği "uzun vadeli yaşanabilirlik" olarak tanımlarken, IUCN (1980), "ekosistemleri destekleme kapasitesinde yaşarken insan hayatının kalitesini iyileştiren gelişme" olarak tanımlamaktadır (Van Kamp, 2003).

Kentleşme sürecinde olan ülkemizde gerçekleşen toplu konut projelerinde, sıklıkla karşımıza çıkan çevresel problemleri engellemek ve kullanıcı gereksinimlerini nitelikli bir şekilde karşılamak adına, sürdürülebilirlik yaklaşımı vurgulanmaktadır. Çok sayıda konut üretmek yerine konutların ve konutların yakın çevresinin mekan kalitesinin ekolojik bağlamda yükseltilmesi, günümüz tasarımlarında önem kazanmaktadır.

Koçhan (2003), sürdürülebilir toplu konut tasarımlarına yönelik olarak yaptığı çalışmada, yaşam kalitesi ve sosyo-ekonomik yaşamın sağlıklı bir biçimde sürdürülebilmesi hedefine vurgu yaparak bir model önermektedir. Birçok alt başlık bulunan bu modelde; konut yakın çevresini kapsayan, yer seçimi ve ekolojik yapay çevre tasarımı başlığı değerlendirilmektedir. Başlık kapsamında, tasarım yaklaşımında dikkat edilmesi gereken ilkeler;

- İklim koşullarına bağlı değişiklik
- Tasarlanan çevrenin ekolojik, sosyal, politik, estetik ve ahlaki değerleri
- Yer seçiminde toplumsal gereksinimler ve yaya, taşıt, bisiklet yolları, manzara, park alanları, yeşillik, altyapı vb. konular
- Ekonomik uygulanabilirlik, ekolojik bütünlük ve toplum birlikteliği
- İklim koşullarını dikkate alarak, güneş ve rüzgardan yararlanma
- Topoğrafyaya uyum
- Bölgenin yaşam kültürü ve geleneksel mimari ile bölgeye adaptasyon

değerlendirmeleri ile ele alınmaktadır.

Teriman (2012), yaptığı çalışmada mahalle düzeyindeki konut bölgelerinde sürdürülebilirliği 3 başlık altında incelemektedir. Bunlar; çevresel sürdürülebilirlik, sosyal sürdürülebilirlik ve ekonomik sürdürülebilirliktir. Bu başlıklar altında sürdürülebilirliği ölçmek için birtakım parametreler belirlemiştir. Bunlar;

Çevresel sürdürülebilirlik bağlamında;

- Karma arazi kullanımı: birkaç komşuluk biriminin oluşturduğu yerleşmenin ihtiyaçlarının karşılanmasında arazi kullanımının çeşitliliğinin varlığı (konut, alışveriş, eğitim, rekreasyon, ofis, hizmetler, kamusal mekanlar vb.)
- Konut yoğunluğu: Birim alana düşen konut sayısı
- Su geçirimsiz yüzeyler: Yollar, binalar, otoparklar, kaldırımlar vb. ile kaplı yüzeylerin oranı
- İç bağlantı: Yerleşim alanının içinde bulunan yollarda 3'lü ve 4'lü kavşak sayısı
- Dış bağlantı: Yerleşim alanının çevresindeki sokaklara bağlantı sayısı
- Açık yeşil alan sağlama: Kişi başına düşen yeşil alan miktarı
- Motorsuz taşıt kullanımı: Konut alanlarında yaya ve bisiklet parkurlarının varlığı

Sosyal sürdürülebilirlik bağlamında;

- Ulaşım
 - Toplu taşımaya ulaşım: Konutlara 600 m uzaklıktaki durak varlığı ve sayısı
 - Eğitim tesislerine ulaşım: Konutlara 600 m uzaklıktaki okul varlığı ve sayısı
 - Rekreasyon alanlarına ulaşım: Konutlara 400 m uzaklıktaki rekreasyon alanlarının varlığı
 - Sosyal tesisler ulaşım: Konutlara 400 m uzaklıktaki sosyal merkezlerin varlığı ve sayısı
 - Acil hizmetlere ulaşım: Acil hizmetlere 5 dakika uzaklıkta olması
- Güvenlik: Güvenli fiziksel ortam için minimum kör cepheli tasarımların varlığı
- Trafik sakinliği: Sokak veya kavşak tasarımında güvenliğin sağlanması (hız tümsekleri, yaya geçitleri, trafik ışıkları vb.)

Ekonomik sürdürülebilirlik bağlamında ise;

- Ticari birimler: Çeşitli ticari birimlerin varlığı ve sayısı (restoranlar, banka, postane, market, eczane, kuaför vb.)
- Uygun fiyatlı konut: Toplam konut başına (sübvansiyonlu) uygun fiyatlı konutların varlığı
- Konut seçeneği çeşitliliği: Müstakil, ikiz evler, teras evlerden çok katlı birimlere kadar çeşitli konut tiplerinin kullanılabilirliği olarak ele alınmaktadır.

Karma arazi kullanımı, iç ve dış bağlantı yolları ve trafik güvenliğini sağlama parametreleri, çalışma kapsamının küçük bir komşuluk birimi içinde değerlendirilmesinden

dolayı ve içerisinde konut ile küçük bir günlük alışveriş birimden başka bir işlev barındırmaması sebebiyle çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

1.4.4.2. Konut Yakın Çevresinde Kalite Parametreleri

Tüm bu literatür araştırmaları çerçevesinde belirlenen, konut yakın çevresindeki alanların mekan kalitesini etkileyen parametreler, literatürde yer alan standartlar üzerinde durularak şu şekilde açıklanabilir:

1.4.4.2.1. Yerleşimin Kent ile Uyumu

Kentte yaşayan bireylere daha kaliteli yaşam koşulları ve çevreler yaratmak için kenti mevcut altyapı ve üst yapı stoğunun iyi bilinmesi gerekmektedir. Konut alanları yerleşim yerinin tespitinde, yerleşimin mevcut altyapı ve üstyapıların dağılımı, niteliği ve kapasitesi ile ilişkisi önemli bir rol oynamaktadır (Aydemir vd., 1999). Konut alanları için, kent içindeki konum, mevcut dokuya uyum ve coğrafi verilere uyum dikkate alınarak, yerleşim yerlerinin tespit edilmesi gerekmektedir.

1.4.4.2.1.1. Yerleşimin Kent İçi Konumu

Toplu konutların bulunduğu konumun kent merkezine, alt merkezlere ve ana ulaşım arterine olan mesafesi, kaliteyi etkileyen parametrelerden birini oluşturur ve yaşam kalitesini doğrudan etkiler. Kent merkezine veya alt merkezlere ulaşım, kentin imkanlarından faydalanma açısından önem kazanmaktadır. Ayrıca konut yerleşiminin bulunduğu konumdaki yapılaşma niteliği, yeşil alan oranı, çevresel bakım ve temizlik vb. gibi noktalar kaliteyi arttıran parametreler arasında yer almaktadır.

Kentler; konut alanları, çalışma alanları, sanayi alanları, sosyal aktivite alanları vb. birçok işlevi içerisinde barındırmaktadır. Toplu konut alanları genellikle kent merkezinden uzak bir alanda konumlandığından, kentin fiziksel yapısı ve işlevlerinin yer seçimine bağlı olarak kentsel işlevlerden yeteri kadar faydalanamama durumu ortaya çıkabilmektedir. Böylelikle kent içindeki ortak kullanım alanlarında sosyal entegrasyon ve toplumsal bütünlük sağlanamamakta, kent içinde sınıf ayrımı yaşanmakta, iç huzursuzluk ve

monotonluk kendini göstermektedir. Böyle istenmeyen durumların oluşmaması için toplu konut alanlarının kent merkezine ve kentin çeşitli işlev alanlarına olan mesafesinin dikkate alınması gerekmektedir.

Yerleşimin merkeze, alt merkezlere ve ana ulaşım arterine olan uzaklıklarının, uydu görüntüleri veya haritalar üzerinden ölçülerek, değerlendirilmesi mümkündür (Aksoğan, 2009; Yetkin, 2009).

1.4.4.2.1.2. Mevcut Dokuya Uyum

Kent kimliği, bir kenti diğer kentlerden ayırt etmeye, bir anlamda başkalaştırmaya yardımcı olan nitelikler ve kente özgü olduğu tartışma götürmeyen öğeler olarak tanımlanmaktadır (Lynch, 1981). Günümüzdeki yapıların birbirine benzemesi, bu kimlik kaybını oluşturarak, kültürel anlamda bir problem yaratmaktadır. Toplu konutların kapladığı alanlar düşünüldüğünde, kente özgülük önemli bir vurgu noktasıdır. Ülkemizin her yerinde üretilen TOKİ uygulamalarının birbirine benzemesi, herhangi bir kentte hangi yapıların TOKİ konutları olduğunun bilinmesi de son zamanlarda çokça tartışılan konulardan biri olan, mevcut dokuya uyumsuzluğun oluşmasından kaynaklanmaktadır.

Toplu konutlar genellikle yüksek yoğunluğa sahip yerleşim alanlarıdır. Bu yerleşimlerin kapladıkları alanlar ve bunun görsel etkileri düşünüldüğünde kent ile uyumlu bir şekilde hareket etmesi beklenmektedir. Konut alanları oluşturulurken, yapıldığı dönemin mimari ve sosyal yaşantısını yansıtan ve doğal çevresiyle bütünleşen tasarımlar düşünülmelidir.

Alan çalışmasında gözlem tekniğiyle bu parametre incelenebilmektedir. İnceleme yapılırken mevcut yapılaşmaların kat yükseklikleri ve yoğunlukları dikkate alınmalıdır. Mevcut dokunun bulunduğu kente ait taşıdığı kimliksel öğelerin tespit edilerek incelenen toplu konut uygulamalarında var olup olmadığı sorgulanmalıdır. Özbilen (2014), konut alanlarının mevcut dokuya uyumunu ölçmek için; çevrede bulunan mevcut dokudaki konut cepheleri ile incelenen konut cephelerini yükseklik, genişlik, tip, renk, doku vb. parametrelerle değerlendirmektedir.

1.4.4.2.1.3. Coğrafi ve İklimsel Verilere Uyum

Konut alanlarının yer seçimi ilkelerinden biri, coğrafi verilere uygunluktur. Coğrafi verilere uygunluk; mekan kalitesini sürdürülebilirlik bağlamında da önemli ölçüde etkileyen iklim, arazi yapısı, güneye ve kuzeye bakı yönü, hakim rüzgar, güneşlenme vb. faktörlerden oluşmaktadır. Bu iklimsel veriler, bloklar arası mesafe dikkate alınarak blokların konumlandırılmasında önemli bir etkidir. İklimsel veriler her bölge için farklı niteliklere sahip olduğundan, her bölge için ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Tablo 1. Eğimin toplu konut yerleşimi açısından uygunluk aralıkları (Aydemir vd., 1996)

Eğim (%)	Açıklama
0 > 1	Drenaj açısından problem oluşturma
2 > 10	Yapılaşma maliyetini en düşük tutan eğim
11 > 20	Konut yerleşimi için uygun
21 > 30	Altyapı sorunları oluşturmaya başlama
31 > 40	Altyapı sorunları ve çözümü için yüksek maliyet, özel mimari çözümler
41 > 50	Altyapı ve inşaa açısından ekonomik olarak uygun olmayan
50 >	Yapılaşmaya uygun olmama, ciddi heyelan riski

Konut yerleşimi açısından uygun eğim aralıkları Tablo 1’de verilmektedir. Eğimi %10’dan az olan araziler genellikle yapılaşma maliyeti en düşük arazilerdir. Eğim arttıkça altyapı maliyetleri de artmaktadır. Konut yerleşimleri açısından uygun eğim aralığı %20’nin altındaki eğimler olmasına rağmen %0-1 arasındaki eğimler yine drenaj gibi teknik sebeplerden dolayı maliyeti arttırarak sıkıntı yaratabilmektedir. %20’nin üzerine çıkan eğimler altyapı açısından sıkıntı yaratarak maliyeti arttırmaktadır. %30’un üzerindeki eğimler de özel mimari çözümlere ihtiyaç duyulmaktadır. Konut alanlarındaki kullanımlar bağlamında uygun eğimler Tablo 2’de verilmektedir.

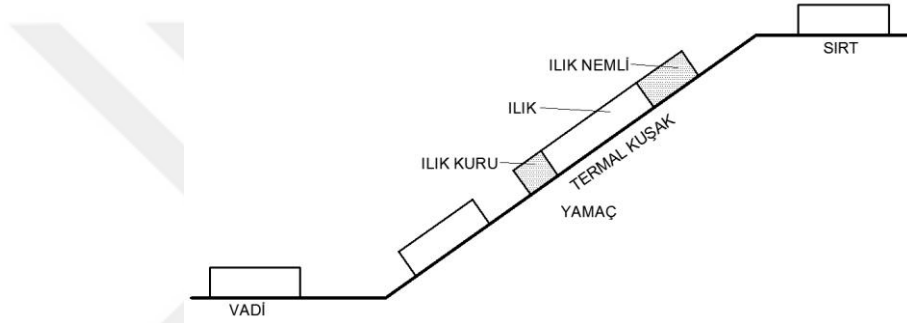
Tablo 2. Konut alanlarında kullanımlar için uygun eğimler (Erdoğan, 2009)

	Eğim (en fazla) %	Eğim (en az) %
Yollar, servis yolları, park yolları	8	0.5
Toplayıcı ve yaklaşım yolları	10	0.5

Tablo 2'nin devamı

Giriş yürüme yolları	4	1
Rampalar	15	-
Oturma alanları	2	0.5
Düzenli Yeşil alanlar	25	1
Yeşillendirilmiş oyun alanları	4	0.5
Ağaçlık alanlar	50	-

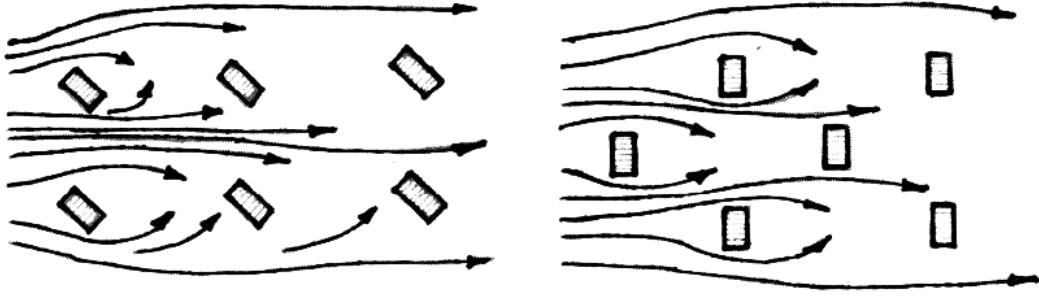
Ilık-nemli iklim bölgelerinde, güneye bakan yamacın yukarı kısımları yerleşim açısından uygun görülmektedir (Şekil 7) (Koçhan, 2003).



Şekil 7. Ilık iklim bölgesinde yer seçimi için uygun alanlar (Koçhan, 2003)

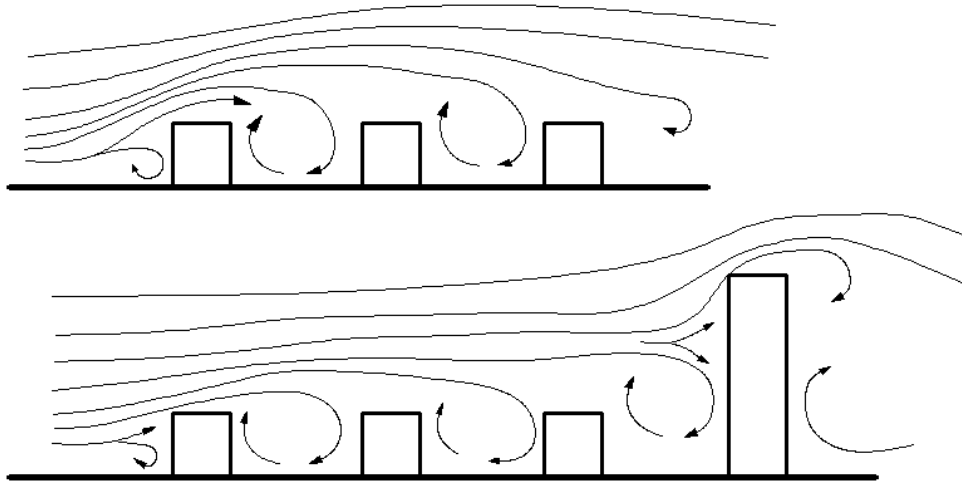
Eğimli arazilerde eğim yüzdesine bağımlı olarak rüzgarın hızı da değişmektedir. Rüzgarın konut alanlarındaki olumsuz etkilerini rüzgarın esme yönüne uyacak biçimde blok düzeninin kurulması veya yapay olarak ağaç, duvar, çit vb. elemanlarla minimuma indirmek mümkündür. Toplu konut ölçeğindeki yerleşmelerde rüzgar, güneşlenme gibi etmenler çeşitli yaş gruplarının oyun alanlarının, rekreatif alanların ve ana ulaşım arterlerin yer seçiminde önemli rol oynamaktadırlar (Aydemir vd., 1999).

Blok yerleşim sisteminde rüzgardan yararlanabilmek için, blokların birbirlerinin rüzgarını engellemeyecek şekilde konumlanması gerekmektedir (Şekil 8). Bunun için rüzgar yönüne doğru, blokların paralel yerleşmesi yerine, şaşırtmalı biçimde yerleştirilmesi istenilen sonuçların alınmasında yarar sağlamaktadır (Ovalı, 2009).



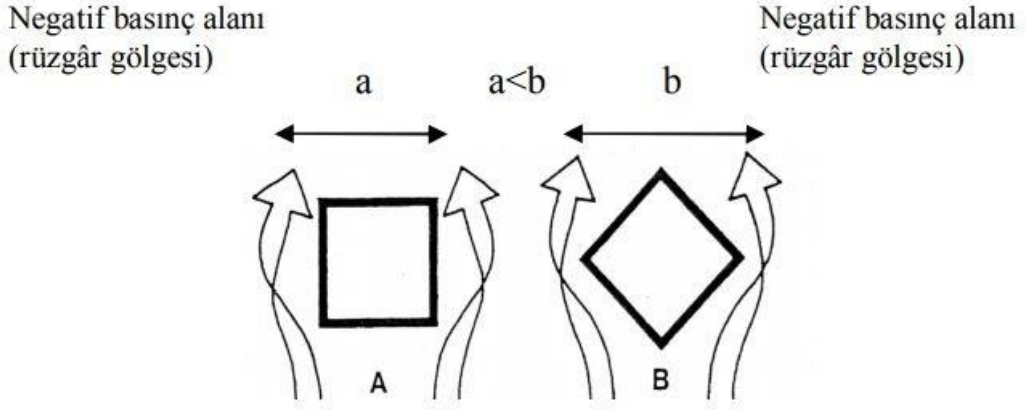
Şekil 8. Blok yerleşim düzenine göre rüzgarın etkisi (Ovalı, 2009)

Hakim rüzgar yönü blokların birbirine göre konumunu da etkilemektedir. Rüzgarın etkisi, blokların yüksekliği ile blokların konumları arasında bir ilişki kurmaktadır (Şekil 9). Hakim rüzgar yönündeki yüksek bloklar, arkasında kalan alçak katlı blokların doğal havalandırmadan yeteri kadar faydalanmasına engel teşkil eder (Ovalı, 2009).



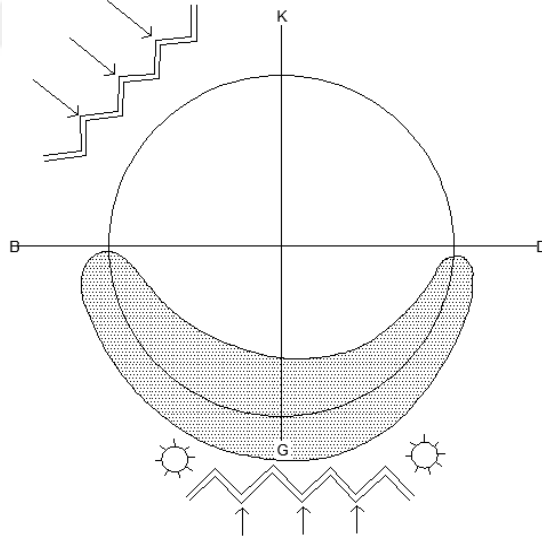
Şekil 9. Blok konumuna göre rüzgarın etkisi (Ovalı, 2009)

Blok formları da hakim rüzgarın etkisini değiştirmektedir (Şekil 10). Rüzgar yönüne 45°'lik açıyla yerleştirilen bloklar, 90°'lik açıyla yerleştirilen bloklara göre rüzgarın hızını %50 oranında azaltmaktadır (Ovalı, 2009).



Şekil 10. Blok formuna göre hakim rüzgarın etkisi (Ovalı, 2009)

Ilık nemli iklim bölgelerinde güneşlenme gereksinimi yıl boyu yüksek olduğundan, genellikle güneye yönelim tercih edilmelidir (Şekil 11). Aynı zamanda, kış aylarında soğuk ve nemli kuzey ve kuzeybatı rüzgarlarından korunma sağlanmalı ve yaz aylarında da güney ve güneybatıdan gelen serin rüzgarlar içeri alınmalıdır (Ayan, 1980).



Şekil 11. Ilık nemli iklim bölgelerinde güneş ve rüzgar etkisi (Koçhan, 2003)

Ilık nemli iklim bölgelerinde nemden korunmak, soğuk günlerde güneşten yararlanmak ve sıcak günlerde güneşten korunmak için optimum çözümler sağlanmalıdır (Koçhan, 2003). Toplu konut alanlarındaki mekanlar, iklim bölgelerine göre uygun yönlerde tasarlanmalıdır (Tablo 3).

Tablo 3. Ilık nemli iklim bölgelerinde mekanların bulunması gereken yönler (Koçhan, 2003)

MEKANLAR	YÖNLER							
	G	GB	B	KB	K	KD	D	GD
Yaya Yolu								
Bisiklet Yolu								
Otobüs Durağı								
Yeşil Alanlar								
Çocuk Oyun Alanı								
Spor Alanları								
Avlu								
Otopark								
	İYİ			ORTA			KÖTÜ	

Yapıların yeterince gün ışığından faydalanması, hakim rüzgarın doğal havalandırma sağlaması, eğimin dikkate alınmasıyla yerleşimin tasarlanması kullanıcılar için kaliteyi artırırken aynı zamanda ekolojik sisteme de katkı sağlayarak sürdürülebilirliği olumlu yönde etkilemektedir. Coğrafi verilere uyum parametresini, yerleşimin mevcut doğaya etkisi ve arazinin topografik verilerinin yerinde tespit edilmesi ile değerlendirilen çalışmalar bulunmaktadır (Aksoğan, 2009). Yetkin (2009), konutların yaşama mekanını tercihen güney, güneydoğu ve doğuya yönlendirilmesinin gerektiğini ifade etmektedir.

1.4.4.2.2. Donatı Alanlarının Varlığı ve Mesafesi

Konutun yerleşim yerinin konumu ve konut yakın çevresinde konut kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılayacak donatıların bulunması önemli bir noktadır. Konut yakın çevresinde bulunan donatı alanları; eğitim, ticaret, sağlık, dini ve spor tesisleri olarak değerlendirilmektedir. Bu donatı alanlarının konut yerleşim yeriyle olan ilişkisi, uygun erişim mesafelerinde bulunması ve çevresel düzeni, konut ve yakın çevresinin kalitesini yansıtmaktadır.

1.4.4.2.2. Ticaret Tesisi, Sağlık Tesisi, Dini Tesis, Spor Tesisi

Ticaret, sağlık ve dini tesislerin konut yakın çevresinde kullanım yarıçapı 800-1500m olarak kabul edilebilir (Akayoğlu, 2008; Ersoy, 2009).

Spor alanları için tasarlanan büyüklükler ise, yerleşim olanakları çerçevesinde, kullanıcı sayısına göre değişmektedir. Spor alanlarında, kişi başına 5m²'lik alan yeterli görülmektedir (Çetiner, 1979). 7000-17000 kişi için yaklaşık 250-1500 kişilik futbol sahası düzenlenmesi gerektiğini belirtmektedir (Özbilen, 2014). Bu sahaların hizmet yarıçapı da 800 m olarak kabul edilebilir. Bazı araştırmalarda, spor sahalarının konutlara maksimum uzaklığının 1000-1500 m arasında olması belirtilmiştir (Konuk ve Bakan, 1987; Akayoğlu, 2008).

1.4.4.2.3. Erişim

Yolların ve durakların uygun mesafelerde ve uygun genişliklerde olup olmadığının tespiti yerinde gözlem, ölçüm veya genel vaziyet planından ölçülerek elde edilmektedir. Yolların malzeme kalitesi vb. özelliklerinin tespitinde ise yerinde gözlem ve kullanıcılara yöneltilen anket sorularıyla değerlendirilmektedir.

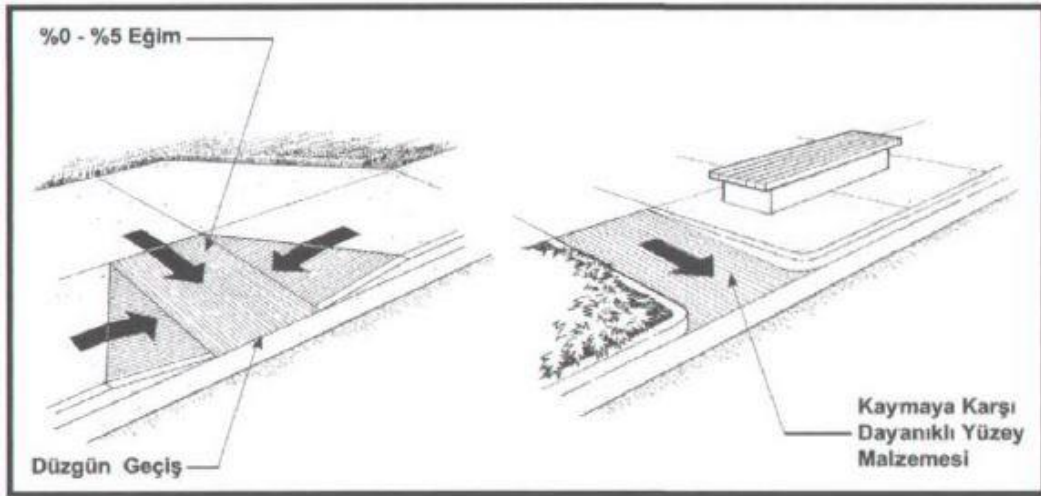
1.4.4.2.3.1. Yaya Yolu

Bireylerin, monoton yerlerden ziyade heyecan uyandıran alanlara doğru yürüme eğilimi vardır. Ulaşım ağıyla uyumlu ve hoş giden mekanlar içinden geçmek yürümeyi teşvik eder. Açık mekan bölücüleri, bitkiler, mekânsal şekillenmeler ile yürüme yönlendirilebilir. Yerleşim planında oluşturulan sistemler yaya davranışlarını da etkilemektedir. Monoton, sıkıcı ve hareketleri düzgün yönlendiren yolların aksine yer yer daralıp, yer yer genişleyen, yaya hareketlerini esnek yönlendiren heyecan verici yollar tercih edilmelidir (Aksoğan, 2009). Yaya yolunun başlangıç noktasının konut olduğu kabul edilerek, konuttan diğer alanlara güvenli ve kesintisiz bir şekilde ulaşılması gerekmektedir (Yalçınkaya, 2011). Güvenlik açısından yaya yollarını taşıt yollarından ayırma, göz önünde bulundurulması gereken önemli bir noktadır. Bu yollar taşıt trafiği ile kesintiye uğramamalı, bütünlük içinde devam etmelidir. Yeşil bantlar, bitkiler, kot farkları veya bordürlerle yaya

yollarının kenarlarının algılanabiliyor olması gerekir. Yaya yollarında, keskin dönüşler yerine hareketi kolaylaştıracak yumuşak geçişler sağlanmalıdır.

Yaya yollarının genişliği, kullanıcı sayısına göre değişmekle beraber yaya yollarındaki en az genişlik, her yaya için 60 cm olacak genişlikte tasarlanmalıdır. Yetkin (2009), toplu konut alanlarında yaya yollarını minimum 120cm kabul etmekte ve engelliler için her 60 metrede 180x180cm'lik dönüş bırakılmasını uygun görmektedir. Yaya yolunun genişliği iki adet tekerlekli sandalyenin yan yana geçebileceği genişlikte olmalı ve yolun eğimi %7-8'i geçmemelidir (Akayoğlu, 2008).

Yaya yollarında malzeme kalitesine dikkat edilmelidir. Özellikle kaydırmaz ve darbeye dayanıklı, sağlam malzeme seçimi yapılmalıdır (Şekil 13). Bu yollarda koltuk değneklerinin, çocuk arabasının ve engelli sandalyesinin hareketini kısıtlayarak zora sokan çakıl veya toprak zeminden kaçınılmalıdır. Yaya yolu tasarımı ızgara vb. derzli malzeme kullanılacaksa tekerlek, baston ucu ve koltuk değneği gibi elemanların aradaki boşluğa sıkışmaması için boşluk 1.25cm'yi aşmamalıdır (Boduroğlu, 2005).



Şekil 13. Kaldırımlarda düzenlenen rampalar (Boduroğlu, 2005)

Bu parametrenin değerlendirilmesinde yaya yolları, yerinde tespit yöntemiyle incelenerek, mevcut yaya yolları genel vaziyet planından, eğim ve yükseklikler ise alan çalışması ile belirlenmektedir.

1.4.4.2.3.2. Taşıt Yolu

Yerleşim içerisinde kullanımı etkileyen bir faktörde taşıt yollarıdır. Bireylerin konutlara kolay erişimi, acil durumlarda (ambulans, itfaiye, polis vb.) müdahale edilebilmesi veya servis araçlarının servis yapabilme kolaylığı sağlanması için taşıt yolları özenle planlanmalıdır.

Toplu konut alanlarında, taşıt yollarının sosyal ve yeşil alanların içerisinde geçmemesi istenmektedir. Bu nedenle uygun görülen, eğimin ve zeminin imkan verdiği yerleşimlerde otoparkların en uygun çözümü zemin altına yapılmasıdır. Bu çözümün mümkün olmadığı alanlarda taşıt yollarının, yaya yollarını kesintiye uğratmayacak ve yayalar için tehlike yaratmayacak bir şekilde alandan geçmesi istenmektedir.

Konut alanlarında çıkmaz sokak düzenlemeleri genellikle istenmeyen bir durumdur ancak çok özel durumlar için gerekli görülen noktalarda çıkmaz sokaklar düzenlenebilir. Çıkmaz sokakla biten yolların uzunluğu maksimum 200 m olarak kabul edilebilir.

1.4.4.2.3.3. Bisiklet Yolu

Bisiklet, çocuklar için oyun iken yetişkinler için spor ve ulaşım aracıdır. Bisiklet yolları yeşil alanlar ve ulaşım akslarıyla bütünlük içinde olmalıdır. Güvenlik açısından bisiklet yolları taşıt ve yaya yollarından ayrılmış olmalıdır. Kurtuluş'a (1997) göre, bisiklet yollarının genişliği trafik hacmine göre 180-270cm arasında değişebilir (Akayoğlu, 2008).

1.4.4.2.3.4. Duraklar

Özel araçların olmadığı durumlarda, toplu taşıma araçlarının kullanımı önemli bir yere sahiptir. Her yaş grubu ve farklı yetilere sahip bireyleri yormadan ve tehlikeye atmadan durak yerlerine erişiminin sağlanması gerekmektedir.

Toplu konut yerleşim yerlerinde duraklar korunaklı ve uygun mesafelerde yerleştirilmiş olmalıdır. Durakların ara yollarda 400-500m, ana yollarda 600-700m aralıklı mesafelerde yerleştirilmeleri uygun kabul edilmektedir. Değerlendirmelerde durakların korunaklı olup olmadığı ve duraklarla konut alanları arasındaki mesafe alan çalışması ile tespit edilmektedir (Yetkin, 2009; Teriman, 2012; Özbilen, 2014).

1.4.4.2.4. Blok Yerleşim Düzeni

Yapı bloklarının yerleşme düzenindeki yeri kalite için oldukça önemlidir. Bloklar arası mesafe; mahremiyeti engelleyecek, diğer blokların ışık almalarını ve güneşlenmelerini olumsuz etkileyecek kadar birbirine yakın olmamalıdır. Bunun için aradaki mesafe en az komşu bina yüksekliğinin 1/3'ü olmalıdır (Özbilen, 2014). Aynı zamanda aradaki mesafe, komşuluk ilişkilerini koparacak veya blok düzenindeki bütünlüğü bozacak şekilde uzak da olmamalıdır. Blok yerleşim düzeni, yapılar arasındaki kentsel mekanı da şekillendirir, bu yüzden rastgele boşluklar oluşturmak yerine faydalı boşluklar bırakılarak kullanıcıya sunulmalıdır.

Blok yerleşim düzeninde, ısı konforunun sağlanması amacıyla, konutların en az 2 odasının güney ve doğu yönlerine göre konumlandırılması istenmektedir (Özbilen, 2014).

Blok yerleşim düzeni manzara açısından da oldukça önemlidir. Konut alanlarında yapı blokları konumlandırılırken, tüm konutların manzaradan eşit oranda faydalanması sağlanmalıdır.

Blok yerleşim düzeni parametresi; binalar arasındaki mesafelerin yeterli olup olmadığının, blokların güneşlenmesinin ve manzarayı kesmeyecek şekilde konumlanıp konumlanmadığının yerinde gözlem yöntemiyle değerlendirildiği görülmektedir (Aksoğan, 2009). Bu değerlendirmelerde konuttaki odaların cephelerinin hangi yöne baktığı ve aralarındaki uygun mesafenin tespiti, tüm blokların vaziyet planları üzerinden incelenmektedir (Özbilen, 2014). İncelenen konutların istenilen yönlerde bulunan odaları tespit edilerek ortalaması alınmakta ve sitenin toplam uygun konut yüzdesi bu bağlamda hesaplanmaktadır. Bloklar arası mesafeler için ise blokların çatı kotu tespit edilip 1/3'ü hesaplanmakta ve vaziyet planından aradaki mesafeler ölçülerek bulunan değerler karşılaştırılmaktadır.

1.4.4.2.5. Yoğunluk

Yerleşim alanlarında blokların dışında kalan alanlar kullanıcıların fiziksel, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla değerlendirilmektedir. Bu ihtiyaçlar yollar, yeşil alanlar, otoparklar ve sosyal tesislerden oluşmaktadır.

Nüfus yoğunluğu, sitedeki toplam nüfusun toplam uygulama alanına bölünmesi ile edilmektedir. Konut alanlarının tasarımında ve yaşam kalitesinde önemli bir parametre olan

yoğunluk için ideal bir oran bulunmamaktadır. Yoğunluk algılamaları, kültürel ve sosyal yaşama göre farklılık gösterebilen bir parametredir. Bir bölge, belli bir orandaki yoğunluğu yüksek kabul ederken, başka bir bölge bu oranı normal ya da düşük kabul edebilir.

Aksoğan (2009), çalışmasında kişi başına parsel kullanımını 30 m² alarak değerlendirmiştir. Özbilen (2014), yoğunluk değerlendirmesinde, en fazla 320 kişi/hektar yoğunluğunu anlamlı konut çevreleri olarak değerlendirmiştir.

1.4.4.2.6. Yeşil Alanlar

Yeşil dokuyu korumak ve tasarımlarda önemli parametre olarak değerlendirmek sürdürülebilir tasarımın gerekliliğidir. Yeşil alanlar canlılığın temel ögesi olan oksijen üretmenin yanında, konut alanlarında iklimsel faktörlere de önemli ölçüde yarar sağlamaktadır. Ekolojik katkılarının yanı sıra rekreasyon ve spor etkinliklerinin gerçekleştirilmesine olanak sağlayarak bireylerin, kentin stresli yaşam koşullarından uzaklaşıp hem fiziksel hem görsel hem de ruhsal gereksinimlerini gidermesi için de yeşil alanlara ihtiyacı bulunmaktadır. Bu gereksinimleri karşılayarak yaşam kalitesini arttıran yeşil alanlara olan ihtiyaç, gün geçtikçe daha çok talep edilmektedir.

Yeşil alanlar kapsamında; çocuk oyun alanları, spor alanları ve rekreasyon alanları yer alır. Bu kapsamda, yeşil alanların toplam alanlara oranının $\frac{1}{4}$ olması gerekliliği kabul edilebilmektedir (Ersoy, 2009). TOKİ-MATPUM çalışması kapsamında toplu konut yerleşimlerinde 32 m genişliğinde ana, 24 m genişliğinde ise ara yeşil akslar bulunması, kentsel düzeyde yeşil örüntünün devamı için uygun görülmektedir. Toplu konut alanlarında her 5000 kişi için 8-15 ha arasında değişen yeşil alanların tasarlanması gerekliliği ifade edilmektedir (Yetkin, 2009).

Yeşil alan hesabı yapılırken aynı zamanda sürdürülebilirliğin bir parametresi olan su geçirimsiz yüzeylerin oranı da hesaplanmaktadır. Su geçirimsiz yüzeyler, insan yapımı olan yapılarla kaplı yüzeyleri ifade etmektedir. Bu yapılar; binalar, yollar, kaplanmış park alanları, kaldırımlar, otoparklar vb. yapılardır. Geçirimsiz yüzeylerin oranlarına yönelik hesaplamalar, mekan analizi ve saha çalışması ölçümlerinden elde edilmektedir. Bu oranlar, toplu konut yerleşim alanındaki tüm yapıları kapladığı alanların, toplam konut alanına bölünmesi ile elde edilmekte ve yüzdesini hesaplamak için 100 ile çarpılması gerekmektedir. Geçirimsiz yüzeylerin düşük yüzdeye sahip olması daha iyi sürdürülebilirliği temsil

etmektedir (Teriman, 2012). Çok aileli konut yerleşim alanları için su geçirimsiz alanların olması gereken en yüksek oranı %53-64 olarak ifade edilmektedir (Brabec vd., 2002).

1.4.4.2.7. Çocuk Oyun Alanları

Çocuk oyun alanları, yaşam kalitesinin önemli bir göstergesi olarak değerlendirilmektedir. Oyunlar, çocukların psikolojik ve fiziksel gelişimlerine katkıda bulunmaktadır. Oyun alanları, çocukların çevreyle ve diğer çocuklarla ilişki kurmasına olanak veren, çocukların yaratıcılıklarını kullanmaya ve geliştirmeye, aynı zamanda da çocukların sosyalleşmesine imkan sağlayan mekanlardır.

Çocuk oyun alanlarının tasarımında dikkat edilmesi gereken parametreler bulunmaktadır. Bunlar; boyut, konum, erişilebilirlik, çeşitlilik, gürültü, güvenlik, malzeme, bakım ve niteliktir (Yalçınkaya, 2011).

Kent planlamasında aktif yeşil alanlar, kişi başı 10 m² üzerinden hesaplanmakta ve çocuk oyun alanları da bu hesaplamanın içinde değerlendirilmektedir. Yönetmelikte çocuk oyun alanı için tam bir oran ya da alan büyüklüğü tanımlanmamakta, ancak çeşitli çalışmalarda belirli alan büyüklükleri baz alınmaktadır. Çocuk oyun alanları, her yaş grubuna ait farklı oyun imkanlarına olanak sağlayacak biçimde ve bu gruplara hizmet edebilecek büyüklükte düzenlenmelidir. 1-5 yaş arası çocuklar için, konut grupları arasına dağılmış çok sayıda, basit oyun elemanları ve kum havuzlarından oluşan yaklaşık 50 m², 6-10 yaş arası çocuklar için yaklaşık 450 m² serbest oyun alanı ve sakin oyunlar için bir iki adet 100 m² lik, 8-15 yaş arası çocuklar için, spor alanları haricinde, yaklaşık 400 m² olacak şekilde çocuk oyun alanları gruplandırılabilir (Aydemir, 1999). Aynı şekilde çocuk oyun alanlarının büyüklüğünü; 3-6 yaş grubundaki çocuklar için 0.5-1 m²/kişi, 7-12 yaş grubundaki çocuklar için kişi başı 1-2 m²/kişi, 13-17 yaş grubu çocuklar için ise 3-4 m²/kişi olarak değerlendirmek mümkündür (Çetiner, 1979). Bir çocuk oyun alanı için ortalama 250 m² - 1000 m² arasında değişen bir büyüklük kabul edilebilmektedir (Yılmaz ve Bulut, 2002; Uysal, 2015).

Yer seçimi de çocuk oyun alanlarında ayrı bir öneme sahiptir. Özellikle okul öncesi çağındaki çocukların oyun alanlarının, yetişkinlerce görsel ve işitsel ilişkinin kesilmediği noktalarda bulunması tercih edilmektedir. Friedberg'e (1982) göre bir çocuk evinden çıkarak tek başına 2-3 dakikada konut birimindeki oyun alanına gidebilmelidir (Uysal, 2015). Ebeveynlerinin gözetimi altındaki 3-6 yaş grubu çocuklar için oyun alanının konuta 50-100 m,

7-12 yaş grubu için konuttan görsel iletişimi kesmeyecek şekilde 300 m, 13-17 yaş grubu çocuklar için oyun alanının konuttan uzaklığı 500-1000 m olarak belirlenmektedir (Çetiner, 1979). Yapılaşma yoğunluğu, yapı tipi, toplumsal yapı, bölgenin topografik ve iklimsel özelliklerinin çocuk oyun alanlarını etkilediğini düşünerek, bu koşulları göz önünde tutarak ölçüler yeniden değerlendirilebilir (Aydemir, 1999).

Çocuk oyun alanlarının geliştirilmesine yönelik araştırmalarda, çoğu ebeveyn çocuk oyun alanlarında gölgeleme elemanlarının ve yetişkinlerin oturabileceği alanların yetersizliğini eleştirirken, 3 yaşından küçük çocuklar için de farklı oyun gruplarının olmasını talep etmektedir (Uysal, 2015).

Çocuk oyun alanları, çocukların belirli bir mekan içerisinde kendini ifade edebildiği, fiziksel ve zihinsel gereksinimlerini karşıladığı yerlerdir. Yaşam kalitesinin önemli bir göstergesi olan bu alanlara gereken özen gösterilmelidir. Bunun için çocuk oyun alanları, yeterli büyüklükte ve uzaklıkta olmalı, zemin kaplaması çocuklar için darbeyi azaltacak, kum, kauçuk vb. uygun malzemeden seçilmelidir. Aynı zamanda, gerek oyun donatılarında kullanılan konforlu ve bakım kolaylığı olan malzemeyle gerekse taşıt yollarından uzak tutulmasıyla gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, her alanda olduğu gibi engelli tasarımına uygun olmalı ve her mevsim kullanılabilen alanlar olmalıdır.

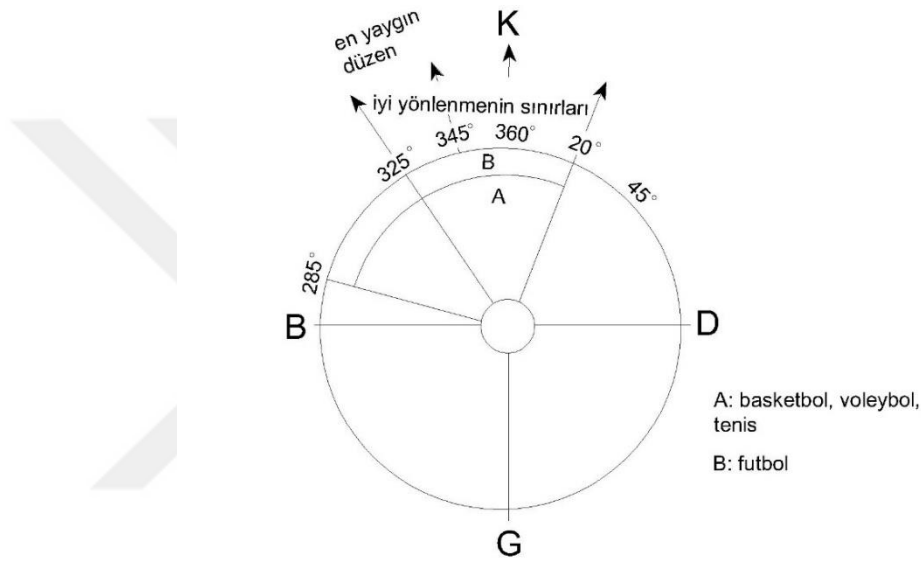
Çocuk oyun alanlarının kalitesini ölçmek için, yerinde gözlem, görüşme ve anket tekniğinden yararlanılmaktadır (Özgen ve Aytuğ, 1992; Akayoğlu, 2008; Ulutaş ve Şimşek, 2014; Uysal, 2015). Aynı zamanda kullanım yarıçaplarına uygunluğu vaziyet planı üzerinden, ölçüm yapılarak değerlendirilen çalışmalar bulunmaktadır (Özbilen, 2014).

1.4.4.2.8. Spor Alanları

Spor alanları, bireylerin fiziksel ve zihinsel gereksinimlerini karşılamının yanında, bir toplanma ve sosyalleşme alanıdır. Bir anlamda, çocuklar için çocuk oyun alanı ne ise yetişkinler içinde spor alanları aynıdır. Spor alanlarının yeri ve binalara mesafesi, aktivitelerin gürültü oluşturabileceği düşünülerek gürültüden etkilenmeyecek mutfak, salon vb. birimlere yönlenecek yatak odalarından uzak olacak şekilde konumlandırılmalıdır. Sahalar, izleyenlere de olanaklar sağlayacak şekilde genellikle doğuya yönlendirilmelidir (Aydemir vd., 1999).

Konut alanlarında genel oyun sahalarının minimum boyutları; mini futbol sahası 20x40m, basketbol 12x26m, voleybol 9x18m, tenis kortu 8.23x23.77m standart ölçülere

uygun olarak tasarlanmalıdır. Bisiklet yolları, 1.5-3 km'lik, yürüyüş yolları ise 1-2 km'lik luplar yapacak biçimde planlanmalıdır. Spor sahalarının yönü yapılan spora göre değişmekle beraber genellikle kuzey-güney doğrultusunda yerleştirilmesi uygun görülmektedir (Şekil 14). Sahalar fiziksel konfor için hakim rüzgar yönüne açık olmamalıdır, rüzgar yönünde ise rüzgar engelleyici önlemler alınmalıdır (Aydemir vd., 1999). Spor sahalarının konut alanları içerisinde yaklaşık 250-300 m mesafede bulunması uygun görülürken yürüme mesafesi maksimum 700 m olarak düşünülmelidir (Yetkin, 2009; Yalçinkaya, 2011).



Şekil 14. Sahalar için uygun yönlenme (Aydemir, 1999)

Spor sahalarının kullanım yarıçapına uygunluğu vaziyet planı üzerinden ölçülerek tespit edilebilir (Özbilen, 2014).

Spor sahalarının dışında her yaş grubunun yapabileceği, günlük yaşantıda en sık yapılan orta yoğunluktaki fiziksel aktivite yürüyüştür. Bu sebeple konut alanları tasarlanırken yürüyüş yapılabilecek nitelikte güzergâhlar ve alanlar düşünülmelidir. Yürüyüş aktivitesinin geliştirilmesi yaşam kalitesinin yükseltilmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Türkoğlu'nun (2008) yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yaptığı araştırma kapsamında, haftada 150 dakika rekreasyonel yürüyüş süresinin, yaşam kalitesini yükselttiği yönünde değerlendirme yapılmıştır.

1.4.4.2.9. Otopark

Otopark yönetmeliğine göre her 3 daire için en az 1 otopark alanı planlanması gerekliliği, 01.06.2018 tarihi itibarıyla her daireye 1 otopark alanı planlanmalı olarak değişmiştir. Manevra özelliği de düşünüldüğünde bir otomobil için gerekli alan en az 20 m² olarak hesaplanmaktadır. Sadece otomobil için değil aynı zamanda bisiklet ve motosikletler için de park alanı tasarlanmalıdır. Bunun için yönetmelikte, “Bütün otopark türlerinde otopark alanının %1’ inden az olmamak üzere ilave alan bisiklet ve motosiklet park yeri olarak ayrılır” maddesi yer almaktadır. Konut alanlarında birden az olmamak şartıyla, her 20 park yerinden birinin engelli işareti konularak engelliler için ayrılması zorunludur (URL-3, 2018).

Bir otomobil için gerekli alan 12.5 m² olmak üzere düzenlenebilir (Kurtuluş, 1997). Otomobil için 2.5 x 5.5 m alan yeterli görülmektedir. Otopark alanından konuta yürüme mesafesi, yaklaşık 50-150 m arasında değişiklik gösterebilir. Otopark girişleri, birer kavşak olduğundan, diğer kavşaklara minimum 25 m mesafede bulunmasına dikkat edilmelidir. Otopark alanının eğimi %1-5 arasında olmalıdır (Aydemir vd., 1999).

Otopark alanlarında her dizge için araç sayısının 10-12 arasında olmasına ve alanı etkin biçimde kullanmak için dik açılı park etme biçiminin seçilmesine dikkat edilmelidir (Erdoğan, 2009; Çalış, 2011).

Otopark alanları güvenlik açısından yaya yollarını kesintiye uğratmamalı, konutlara bağlantısı net olmalı ve çocuk oyun alanlarıyla doğrudan bağlantılı olmamasına özen gösterilmelidir. Otoparklar birinci derece yollara doğrudan açılmamalıdır, açılma durumunda, giriş ve çıkışları ayrı düzenleme gibi güvenlik önlemleri alınmalıdır. Bitki elemanları, ışıklandırma, kot farkı gibi düzenlemelerle otopark alanının çizgilerinin yumuşatılmasına ve gürültüyü azaltmak ve görünümü iyileştirmek için bir tampon bölge oluşturulmasına özen gösterilmelidir.

Literatür araştırmalarında (Kellekçi, 1998; Erşan, 2006; Korkmaz, 2006; Akayoğlu, 2008; Erdoğan, 2009) otopark yeterliliğinin ölçülmesi için; vaziyet planından veya yerinde gözlem ile tespit edilen mevcut otopark sayılarıyla gerekli görülen otopark sayısını kıyaslayarak bir değerlendirme yapılmaktadır. Otoparkların hizmet yarıçapı değerlendirmeleri de yine toplu konut alanına ait vaziyet planının üzerinde yapılan incelemelerle değerlendirilmektedir. Otopark alanlarından memnuniyetin ölçümünde ise anket tekniğinden yararlanıldığı görülmektedir.

1.4.4.2.10. Güvenlik

Güvenlik algısı, fiziksel çevrenin algısıyla doğru orantılıdır. Fiziksel çevreyi algılamada yolların yapısı, düğüm noktaları ve sınır öğeleri önemli elemanlardır. Yerleşimdeki düzensizlik ve algılamada etkili olan elemanların eksikliği insanların güven problemi yaşamalarına sebep olabilir (Aksoğan, 2009). Bu nedenlerden dolayı konut alanlarının düzenli ve algılanabilir bir yerleşim sistemi içinde ve gözetim olanağı olmayan kör cephelerin minimum seviyede tutularak şekillenmesi gerekmektedir. Günümüzde güvenlik önlemleri için kameralı sistemler ve alarm cihazları gibi elemanlarla da güvenlik sistemine katkı sağlanabilmektedir.

Bazı araştırmacıların (Kellekçi, 2005; Korkmaz, 2006; Ersin, 2012), konut alanlarında güvenliği değerlendirmek için, anket tekniğinden yararlandığı görülmektedir. Gözlem tekniğinden yararlanılan araştırmalarda (Aksoğan, 2009), kamera sistemleri gibi görsel güvenlik önlemleri tespit edilmiş, yerleşmelerin ana yollarla, düğüm noktalarıyla ve sınır öğeleriyle bağlantısı ve çevresindeki yerleşmelerin düzenli olup olmadığı incelenerek değerlendirilmiştir.

1.4.4.2.11. Engellilere Göre Tasarım

Tüm tasarımlarda olduğu gibi konut alanları tasarımında da engellilere göre tasarım yapılmalıdır. Dış mekan tasarımını yaparken, engellilerin geçmekte zorlanacağı eğimlerden, merdivenli çözümlerden kaçınılmalıdır. Yaya yollarında, tekerlekli sandalyelerin rahatça dönebilmesi için her 60 metrede bir 180x180 cm'lik dönüş bırakılması, görme engelliler için zeminde uygun düzenlemelerin yapılması gerekmektedir (Akayoğlu, 2008).

Yürüyüş yollarında çıkıntı yapan veya yolun üzerine sarkan levhalar, direkler vb. objeler görme bozukluğu olan bireyler için tehlike yaratma sebebiyle yürüyüş alanında 10 cm'den fazla çıkıntı yapmamalıdır (Boduroğlu, 2005). Görme bozukluğu olan bir bireyin bastonuna takılabilecek nesnelere yerden 68 cm yükseklikte olmalıdır. Yine yol kenarlarında bulunan ağaçlarında en az 2 m gövde yüksekliği bulunması istenir aksi halde dal parçaları tehlike oluşturabilir (Uslu ve Shakouri, 2014).

Konut alanları evrensel tasarım yaklaşımına göre arazide şekillenmelidir.

Evrensel tasarım herkesin, her zaman, her nesneye ve yere erişebilirliği düşüncesidir (Cavington ve Hannah, 1997). Evrensel tasarım; genel anlamda farklı fiziksel ve bilişsel

yetilerdeki tüm bireyler için eşit tasarım olarak tanımlanabilir. Bu tasarım, çevre, mekan, yapı veya ürün boyutunda olabilir. Burada amaç belirli bir grubu ötekileştirmeden bir tasarım yaklaşımında bulunmaktır. Yapılan bir araştırmada (Seeland ve Nicole, 2006), engelli bireylerin yeşil alanlar hakkındaki görüşleri alınmış ve değerlendirilmede en çarpıcı sonuç; engelli bireylerin damgalanmaktan rahatsız olmaları ve kendileri için ayrılmış özel mekanlarda bulunmaktan rahatsızlık duymalarıdır (Uslu ve Shakouri, 2014). Bu sebeple evrensel tasarımda kimseyi ötekileştirmeden tasarım gerçekleştirilmelidir. Yaşlılar veya engelliler için ayrılmış bir ulaşım sistemi, ötekileştirme, onları ayrı tutma gibi olumsuz etkilere sahipken bir kot farkını merdiven olmadan rampa ile çözerek hiçbir grubu ayırmadan herkesin bu noktadan geçmesini sağlamak, evrensel tasarım yaklaşımının örneğini oluşturur. Buradaki vurgu noktası tüm insanların yaş, beceri kaybı gibi belli sebeplerle bir yönden engelli sayılması durumudur. Bu engelleri kaldırmak için tasarımda eşitlik benimsenmektedir (Dostoğlu, 2009).

Evrensel tasarımdaki fark, kişileri engel durumuna göre, cinsiyete, yaşa vb. durumlara göre ayırmadan çözüm üretmesidir. Bu kavram ilk defa 1980'lerde Mimar Ronald L. Mace tarafından kullanılmış ve evrensel tasarım kavramının anlaşılması ve gerçekleşmesi için 7 temel ilke belirlemiştir. Bunlar; eşit kullanım, kullanımda esneklik, basit ve sezgisel kullanım, algılanabilir bilgilendirme, tasarımda hata payı, düşük fiziksel güç harcanması, yaklaşım ve kullanım için uygun mekan ve boyutların sağlanmasıdır (Hacıhasanoğlu, 2003; Dostoğlu, 2009).

Eşit kullanım; tasarımlar, yaş, cinsiyet, boyut ve yetkinlik düzeyleri gözetmeksizin her kullanıcının ihtiyacını eşit şartlarda gidermelidir. Kullanıcıları ayırıp ötekileştirmemelidir. Bu tasarımlar yapılırken mahremiyet ve güvenlik tüm kullanıcılara eşit olanaklarla sağlanmalıdır.

Kullanımda esneklik; tasarımların farklı kullanım imkanları olmalı ve böylelikle kullanıcıların kendi yetilerine uygun olanı tercih edebilmesi sağlanmalıdır.

Basit ve sezgisel kullanım; kullanıcının dil, bilgi düzeyi, odaklanması ve tecrübesinden bağımsız olarak kolay anlaşılabilir olmalıdır. Karmaşadan uzak oldukça basit bir anlatıma sahip olmalıdır.

Algılanabilir bilgilendirme; tasarımlar kullanıcının algı düzeyinden ve çevre şartlarından bağımsız olarak, okunabilirliği üst seviyede olacak şekilde tasarlanmalıdır.

Tasarımda hata payı, kullanım sürecinde oluşabilecek kazaların istenmeyen sonuçlarının minimum seviyede tutulmasının sağlanmasıdır.

Düşük fiziksel güç harcanması; tasarımlar kullanıcıları yormayacak şekilde minimum güç harcayarak kullanıcılara konforlu ve rahat bir kullanım imkanı sunmalıdır.

Yaklaşım ve kullanım için uygun mekan ve boyutların sağlanması; kullanıcının farklı fiziksel özelliklerine, oturma veya ayakta durma gibi fiziksel durumlarının tümüne uyum sağlayacak biçimde tasarlanmalıdır.

Konut alanları evrensel tasarım ilkeleri göz önünde tutularak planlanmalıdır. İlk tasarım yapıldığında öngörülemeyen birtakım erişim vb. sorunlar daha sonra çözülmeye çalışıldığında daha fazla maliyet gerektirmektedir. Bu durum ekonomik açıdan da sıkıntı yaratmaktadır.

Evrensel tasarım kapsamında, konut bloğundan dış mekana geçişte kot farkı minimum olmalı ve kot farkları hafif bir eğimle birbirine bağlanmalıdır. Bunlara ek olarak konuttan çıkan birey, taşıt duraklarına, otoparklara ve yaya kaldırımlarına engelsiz bir şekilde ulaşmalıdır (Boduroğlu, 2005).

1.4.4.2.12. Kent Mobilyaları

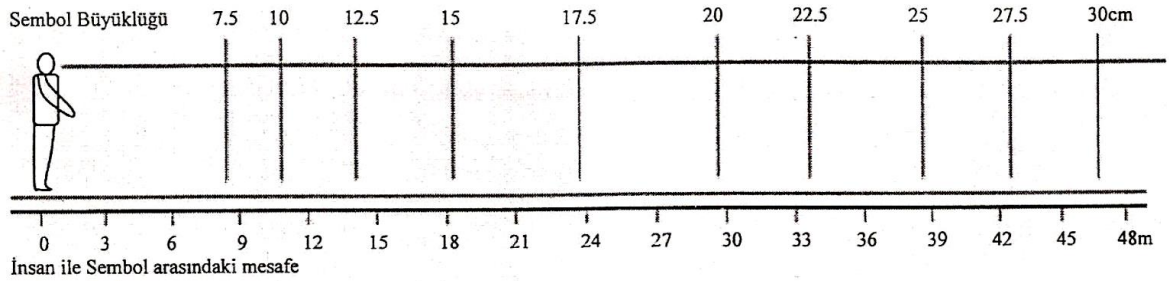
Kaliteli kentsel mekanlar oluşturmak ve yaşam kalitesini yükseltmek adına, kent mobilyaları konut yakın çevresinde önemli bir yer tutmaktadır. Kent mobilyaları; aydınlatma, çöp kutusu, oturma elemanı, telefon kulübesi, yönlendirici panolar, bilgi panoları, plastik elemanlar (heykel, göl), bisiklet park elemanı, gölgeleme elemanı, sınırlama elemanı (duvar, çit) gibi elemanlardan oluşmaktadır.

Kent mobilya elemanları, fiziksel ve psikolojik konforu sağlayacak, kullanıma uygun antropometrik boyutlarda tasarlanmalıdır. Mobilyalar, açık alanlarda bulunduğu için iklimsel ve fiziksel etkilere karşı dayanıklı, nemi, sıcaklığı veya soğukluğu fazla tutmayan, kolay temizlenen ve sağlığa zararı olmayan malzemelerden üretilmelidir. Aynı zamanda görsel açıdan zenginlik yaratacak estetiğe sahip, çevresiyle uyumlu ve yeterli sayıda olmalıdır.

Aydınlatma elemanları, bireylerin psikolojik ve fiziksel konforu için önem verilmesi gereken bir kent mobilyasıdır. Yeteri kadar aydınlatılmış ortamlar, gece saatlerinde bireylerin psikolojik açıdan rahatlamasını sağladığı gibi, görsel olarak da ihtiyaçların karşılanmasına ve mekanların her saat yaşayan canlı bir yer haline dönüşmesine yardımcı olur.

Aydınlatma elemanlarının arasındaki mesafe 15-40 m arasında olup, yüksekliklerinin en az 3.5 m, en çok 12 m arasında olması uygun görülmektedir (Özbilen, 2014).

Dış mekan işaretleri sokak isimleri, sokakta yer alan blokların numaraları, yerleşimin vaziyet planı gibi bilgileri gösteren işaretlerdir. Bu işaretler, görülebilir bir yükseklikte, özellikle kesişim noktaları gibi stratejik bir noktada ve anlaşılabilir olmalıdır (Şekil 15). Yayalar çevrelerini, genellikle göz seviyesinde veya göz seviyesinin altındaki yükseklikte algılamaya açık olurlar. Bu sebeple işaretlerin veya sembollerin göz seviyesinde yerleştirilmesi önem arz etmektedir (Yalçınkaya, 2011). Bilgi işaretleri en az 2 m, sokak isimleri en az 10 m'den algılanabilir olmalıdır (Özbilen, 2014). İşaretler, okuma yazma bilmeyenler, algılamada problem yaşayan bireyler düşünülerek, karışıklıktan uzak basit ve anlaşılır olmalıdır.



Şekil 15. Birey ile sembol arasındaki mesafede algılanan sembol büyüklüğü (Yalçınkaya, 2011)

Oturma birimlerinde, arkalıklı ve kolluklu olanlar daha çok harekete imkan sağladığından tercih edilmelidir. Oturma birimlerinin yüksekliği yerden 45-50 cm, kolluk yüksekliği oturma yerinden 15 cm yükseklikte, arkalık yüksekliği 50cm olmalıdır. (Uslu ve Shakouri, 2014). Oturma birimleri düzenlenirken, grupça oturmaya imkan sağlayan veya farklı etkinlikler için istenilen oturma düzenine sahip değişik seçenek ve çeşitlilikte oturma elemanları tasarlanmalıdır.

Temiz bir çevre için çöp kutularının, çevreyi fiziksel ve görsel olarak kirlilikten koruyacak ve herhangi kötü bir kokunun yayılmasını önleyecek biçimde korunaklı olması gerekmektedir. Çöp kutuları arasındaki mesafenin 50-100 m arasında, yerden yüksekliğinin de 40-50 cm olması ve yaya yoğunluğunun olduğu alanlarda bulunması uygun görülmektedir (Yalçınkaya, 2011).

Dış mekan donatı elemanlarının kalitesi ve yeterliliği, alan çalışmaları ve kullanıcılarına uygulanan anket yöntemiyle tespit edilebilmektedir (Bekdemir, 2003; Kellekçi, 2005; Akayoğlu, 2008; Özbilen, 2014).

Tüm bu kalite kavramı ve kalite parametreleri incelemelerinin ardından, çalışmanın amacını oluşturan toplu konut alanlarında kalite değerlendirmesinin yapılması için, toplu konut ve ülkemizde toplu konutun gelişim sürecinin incelenmesi gerekmektedir.

1.5. Toplu Konut

Konut; insanların içinde yaşadıkları, barınma ihtiyacını karşılayan, ev, apartman vb. yer, mesken olarak tanımlanmaktadır. Konut birimi, barınma işlevinin yanında, bireyin yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların, yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin olduğu yerdir (Kellekçi, 2005). Aynı zamanda konut, bir yatırım aracı olarak görülmekte, üretilen ve tüketilen bir meta olmakta, kentsel çevrenin oluşumuna katkıda bulunmakta ve toplumsal ilişkilere, sosyol ve kültürel oluşumlara araç olmaktadır.

Toplu konut ise; önceden planlanmış belli bir yerleşim bölgesinde, vatandaşa devletin açtığı kredi yardımları ve katkılarıyla oluşturulan yapılar bütünü, olarak tanımlanmaktadır (TDK, 1998). Sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen toplu konutlar, bir komşuluk birimi veya böyle bir birimin bir parçasını meydana getirebilecek büyüklükteki bir alan içerisine yerleşen kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayan ve gerekli sosyal tesisleri de içerisinde barındıran tasarım bütünüdür (Keleş, 1966).

Toplu konutlar; yapıların tek tek tasarımından ziyade büyük konut siteleri halinde, toplumsal ve ekonomik yararlar da sağlayacak biçimde tasarlanan büyük girişimlerdir. Bu toplu konut girişimleri büyük ölçekli olduğundan ucuz arsa temini, konut kredisinde kolaylık ve fazla miktarda alınması sebebiyle daha ucuza mal olan yapım gereçleriyle, konut birimlerinin maliyetini düşürdüğü gibi yapım sürecinin endüstrileşmesinde ve gelişen teknolojinin denenmesine de ortam sağlamaktadır (Keleş, 1984). Düşük maliyet ve hızlı üretim yapım ilkelerini benimseyen toplu konutlar, niceliksel olarak çok sayıda konut üreten büyük ölçekli projelerdir. Büyük ölçekli bu toplu konutlar, kentte yapılacakları alanlarda yeni konut bölgeleri oluşturmakta, aynı zamanda altyapı ve bu alana hizmet edecek sosyal tesislerin yapımını da beraberinde getirerek kentte yeni bir imaj yaratmaktadır.

Her toplum, kendi içinde sahip olduğu iç dinamikler ile çevresini şekillendirmektedir. Çevreyi şekillendirirken temel yapı taşlarından biri olan konutun, Türkiye'deki siyasal, sosyo-kültürel ve ekonomik yapısıyla nasıl bir gelişim gösterdiği de incelenmesi gereken bir konudur.

1.5.1. Türkiye’de Konut ve Toplu Konut Üretiminin Gelişimi

Konut üretimi ekonomik, sosyal ve siyasal yapının değişiminden etkilenmekte ve bununla birlikte konut üretim biçimleri ve gelişimi de değişmektedir. Bu sebeplerle Türkiye’de konut üretiminin gelişim dönemi, Osmanlı’nın modernleşme sürecindeki son döneminden günümüze kadar geçen süreci kapsayacak şekilde ele alınmaktadır.

Avrupa’da gelişen modernite projesi, 1840’lardan sonra Osmanlı’nın kurumsal yapısını da etkilemiştir. Bu etkileşim sonucu toplum yapısında, özel alan ve kamusal alan farkı ortaya konulmuş, bireysel haklar ve mülkiyetin kurumsallaşması konuları ön plana çıkmıştır. Bu gelişmeler kentsel mekanları da bir dönüşüm sürecine sokmuştur. Klasik Osmanlı çarşılarının dışında, modern merkezi iş alanları oluşturularak yeni binalar ve altyapı projeleri yapılmış, kent merkezi büyütülmüş ve işlevleri çeşitlendirilmiş; kent içi ulaşımda toplu taşıma araçlarıyla yapılan ulaşım ön plana çıkmış, ulaşımın gelişmesi ve kent nüfusunun artması ile kentler çevreye yayılarak banliyöleri oluşturmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda yeni ekonomik ilişkiler ve örgütlenme biçimi, toplumsal tabakalaşmayı beraberinde getirmiştir. Bu durum konut alanlarında da sınıf esaslı bir farklılaşma yaratmış ve arazi kullanımında yeni yaklaşımlar ortaya çıkarmıştır. Yaşanan bu değişimler, ulaşımın ve ticaretin gelişim gösterdiği, başta İstanbul olmak üzere, limanı ve demiryolu ağları olan kentlerde kendisini göstermiştir. Kentsel yapıda oluşan bu gelişmeler, Avrupa’da olduğu gibi, bir belediye kurumunun oluşmasını gerektirmiş ve bunun için 1855 yılında ilk belediye yönetimi İstanbul’da kurulmuştur. Belediyenin kurulmasıyla, küçük alanlarda mevzi imar planları yapılmaya başlanarak, kent planlama uygulamaları da başlamıştır (Tekeli, 1998).

Bu gelişmelerin ardından, 19.yy’ın sonlarına doğru Anadolu, hem kentleşme süreci hem de kentlerin yapısında bir dönüşüm süreci yaşamaktadır. Bu dönemde temel konut yapımı, bireysel düzeyde yani toprak mülkiyetine sahip olan kişi tarafından yaptırılmaktadır. Bireysel konut yapımının yanında, sıra evler ve apartmanlar da yeni konut biçimleri olarak ortaya çıkmaya başlamıştır (Tekeli, 1996). Cumhuriyet dönemi, Osmanlı İmparatorluğundan mimarlık konusunda belli bir birikimi devralmış olsa da Cumhuriyetle değişen sosyo-ekonomik yapı, batılılaşma, toplumsal ve kültürel etkiler, kendini konut sektöründe de göstermektedir. 1920’li yıllarda, Cumhuriyetin benimsediği çağdaş mimari anlayış ile konut yaklaşımlarına farklı çözüm girişimleri denenmiştir. Bu girişimlerden biri de toplu konut üretim biçimlerinin temelini oluşturan kooperatifçilik ve lojman konutlarıdır.

Temel inşaat malzemelerinin yüksek fiyatları, konut yapımına engel teşkil ederek konut sahibi olmanın önüne geçerken, aynı zamanda kira fiyatlarını da artırmıştır. Konut sahibi olamama durumundan dolayı ve sürekli artan konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, kooperatifler kurulmaya başlanmıştır. Bu dönemde Hermann Jansen tarafından planlanan Ankara'da, kent bütünüyle ele alınarak planlanmış ve kentin yeni gelişen bölgelerine de 'Bahçe kent' tasarısının bir yansıması olan bahçeli evler düzeni önerilmiştir (Tekeli, 1998). Böylelikle Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi 1934 yılında Ankara'daki 'Bahçelievler Kooperatifi' olmuştur. Artan konut ihtiyacıyla yaşanan gelişmeler sonucunda konut sorunu, devletin çözüme kavuşturması gereken bir hedef halini almıştır. Diğer bir toplu konut girişimi ise lojmanlardır. 1940'lı yıllarda özellikle işçi ve memur konutlarının yapımına önem verilerek lojman yapımı yönünde adımlar atılmıştır (Sey, 1998).

Bu gelişmelerin yanında, toplu konut yapımına katkı sağlayan kurumlarda oluşturulmuştur. Türkiye Emlak Kredi Bankası; konutu olmayanlara konut kredisi sağlama, konut yapma ve satma, yapı ve yapı malzemeleri sanayi kolunu geliştirmek amacıyla 1946 yılında kurulmuştur. Kurumun yapımını üstlendiği, savaş sonrası oluşan konut sorununa çözüm için gündeme gelen, sosyal konut projelerinin ilk örneklerinden biri de İstanbul'da Levent Konutları adıyla gerçekleştirilmiş ve ardından 1950'li yıllarda benzer tipte çok sayıda sosyal konut ve kooperatif konutları tasarlanmış ve uygulamaya konulmuştur (Batur, 1998; Sey, 1998). 1945 yılında İşçi Sigortaları Kurumu ismiyle Sosyal Sigortalar Kurumu kurulmuş, 1949 yılında çıkarılan 5417 sayılı kanun ile İhtiyarlık Sigortası'nın en çok %20'si ile konut kooperatiflerince işçi konutları yapılmasına ayırmış, 1961 yılında çıkarılan kanun ile konut için fon ayrılmış ve bütün sigorta kollarını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir (TOBB, 1988).

Büyük kentlerde, toplu konut girişimi olan, ilk kooperatifler ve lojmanlar oluşmaya başlasa da bu dönemde ülke genelinde bireysel konut yapım biçimi hakimdir. Hızlı kentleşme sonucunda kentlerde arsa fiyatları yükselerek orta gelirli sınıf için bireysel konut yapımı zorlaşmıştır. Bu durumda tek parsel üzerine birden fazla kişinin bir araya gelerek gerçekleştirdikleri apartmanlar çözüm olarak devam etmiş ve gelişmiştir (Tekeli, 1998).

İkinci dünya savaşının bitmesiyle hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. Tarımdaki teknolojik gelişmeler ve kentlerde sanayinin artması, kırdan kente göçe sebep olmuştur. 1940-1950 yılları arasında %20,1 olan kentsel nüfustaki artış 1950-1960 arasında %80,2'lere ulaşmıştır. Kentsel gelişme beklenenden hızlı şekilde artmaya başlayınca, konut ihtiyacına düşünülen çözümler yetersiz kalmıştır. Bunun sonucunda kentlerin çeperlerinde gecekondu kuşakları oluşmuş ve bu alanlara yeterli altyapı hizmetleri ulaşamamıştır. Böylelikle kentler;

planlı bir şekilde gelişen ve gecekondu gibi yapılarla kendiliğinden gelişen bölgelere ayrılmıştır. Çok partili bir rejime geçilen 1945 sonrası dönemde, artan gecekondu kuşaklarına çözüm yolları arayışları başlamıştır. Gecekondu yapımına yasaklayıcı tavır alınmış ve yapımının önlenmesi için konut üretimini artırmanın yolları aranmıştır. Fakat istenilen sonuç elde edilememiştir (Sey, 1998; Tekeli, 1998; Keleş, 2008).

1950 sonrasında, artan nüfus karşısında baskın bir imar ögesi olan konut, imarın modernleşmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde farklı sosyal katmanların konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kooperatif ve gecekondu üretimi devam ederken, yapsatçı üretim biçimi de yeni konut üretim biçimi olarak ortaya çıkmıştır. Kitlesele konut ihtiyacı karşısında toplumun tüm kesimi, maddi olanaklarını kentsel ranttan pay almak üzerine kullandıkları bir sürece girmişlerdir. Kısa sürede imarlı alanlar, parseller üzerine yerleştirilmiş apartman bloklarıyla dolmuştur (Bilgin, 1998).

1960- 1980 arası dönemde aynı miktarda yatırım ile daha fazla konut üretilmesi gereği ortaya konulmuştur. Ekonomik ve politik bunalımların yaşandığı 1960'lı dönemde yaşanan askeri müdahale ile yönetime gelen yeni iktidar, konut sorununa farklı bir bakış açısıyla yaklaşarak "sosyal konut" kavramını kullanmaya başlamıştır. Özellikle dar gelirli ailelerin konut ihtiyacı ön planda tutularak, sağlığa uygun ve ucuz konut konusunda çalışmalara başlanmıştır. Halk konutu da denilen küçük ve ucuz konutların üretilmesi hedeflenerek, bu konutlar için standartlar hazırlanmış, kamu kesimi için zorunlu kılınmış ve özel sektöründe özendirilmesi benimsenmiştir (Sey, 1998; Keleş, 2008).

İkinci dünya savaşından 1978'lere kadar, konut sorununa çözüm için geliştirilen yapım biçimlerinin hiçbiri, yaşam kalitesini geliştiren bir etki göstermemiştir. Kentler; merkezlerindeki yapım ve yıkım süreçleri, tarihi ve kültürel değerlerin yok edilmesi, yeşil alanların azalması, altyapının yetersiz olması gibi sebeplerle nitelikli çevrelerden uzak bir biçimde şekillenmiştir (Tekeli,1998). Bu dönemde konut için yaşanan arsa sıkıntıları, borsa ve döviz gibi liberal para politikaların ürünü olan yeni yatırım biçimlerinin ortaya çıkması, konut sektörünün gerilemesine sebep olmuştur (Bilgin, 1998).

1978-80 yılları arasında, ekonomi boyutundaki açılımlarla Türkiye'nin kapitalistleşme ve liberal ekonomiye geçiş sürecinde bir kırılma noktası olan 24 Ocak kararları, sanayileşme süreci ve ardından yaşanan 12 Eylül 1980 askeri müdahalesi ile bu dönemi diğer dönemlerden ayıran gelişmeler yaşanmıştır. Bu dönem, yapsatçı ve gecekondu konut üretim biçimlerinin yetersiz kalmasıyla gerileyen konut sektörünü tekrar canlandırmak amacıyla çözüm arayışı için bazı yasal düzenlemelerin yapıldığı dönem olmuştur. Konut sektörü,

yanında birçok sektörü de etkilediğinden ve hala çözüme ulaşmamış konut açığının daha da artması endişesiyle devlet, konut sektöründe en etkin müdahaleyi yaparak Toplu Konut Yasası, Toplu Konut İdaresi ve Toplu Konut Fonunu çıkarmıştır (Yalçınkaya, 2011).

Toplu konut fonu, konut kredisi vermek adına oluşturulmuştur. Aynı zamanda, konut sektörünü bu krizden çıkarmak için, 2 Toplu Konut Yasası yürürlüğe konulmuştur. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, konutla ilgili çıkarılan ilk bağımsız kanun olması yönüyle önem taşımaktadır. Bu kanunla, alt ve orta gelir gruplarının yaşam alanlarının hızlı bir şekilde gecekondulaşma eğiliminde olmasından dolayı, bu olumsuz durumun önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlama, toplumun bireylerinin barınma güvencesini sağlama, alıcı ve yapıcı gücün özendirilmesini sağlama ve çağdaş ve insani yaşama gereksinimlerine cevap verebilen konut üretimi gerçekleştirme hükümleri vurgulanmaktadır. Ancak kanun, toplu konut yapımını tümüyle devlet ve kooperatiflere yükleyip özel sektörü devre dışı bırakması, toplu konut finansmanı için oluşturulan fonun yeteri kadar karşılanamaması ve toplu konut uygulamasının İmar ve İskan Bakanlığı'nca yürütülmesi ilkesi sebebiyle yetersiz kalmıştır. 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Kanunu 17.03.1984 tarihinde yürürlüğe girmiş ve toplu konut ile ilgili faaliyetleri yürütmek adına Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu 2985 sayılı kanunla beraber, kredi dağıtılmasıyla konut sektörü canlanmıştır (TOBB,1988).

Bu oluşumlarla devlet, kooperatiflere ve müteahhitlere destek vererek, konut çevrelerinin görünümünün değişmesine neden olmuştur. Bu dönemde, parseller üzerinde tek tek konumlanan apartmanlar yerine kent çeperlerine yayılmış toplu konut alanları oluşmaya başlamıştır. 1984-1994 yılları arasında kredi verilerek uygulamaya konulan yapıların %85,7'si kooperatif eliyle gerçekleştirilen yapılardır (Bilgin, 1998; Sey, 1998). Yapılan düzenlemelerde Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi ile konut yapım kurumları şu şekilde belirtilmiştir:

- Toplumsal konut yaptıran kamu kuruluşları
- Lojman yaptıran kamu kuruluşları
- Lojman yaptıran özel kuruluşlar
- Sendikalar
- Kooperatifler
- Toplu konut kuruluşları
- İnşaat müteahhitleri

2000'lere kadar devlet eliyle farklı tipolojilerde toplu konut inşa etme süreci devam ederken, özel sektörde birkaç nitelikli toplu konut projeleri ile kendini göstermeye başlamıştır. Apartmanlaşma, bu dönemde de hızla devam etmektedir. Aynı zamanda kule yapıları da kent merkezinde, belirli bir üst gelir grubuna hitap eden yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır (Pilgir, 2015).

2000'li yıllardan günümüze kadar geçen süreçte ise; yüksek faiz oranları ve alt ve orta gelir grubuna yönelik konutların üretilmesi, konut kooperatiflerinin önemini kaybetmesine yol açmıştır. Bu dönemde alt ve orta gelir grubu için konut üretimi, parsel bazında apartmanlaşma olarak devam etmektedir. Aynı zamanda bir önceki dönemde, kent çeperlerinde gelişen ve toplumun belirli bir kesimine hitap eden, büyük ölçekli toplu konut projeleri kentlere yayılmaya başlamıştır. Finansal açıdan destek gören büyük firmalar, konut sektörüne yönelmiş ve hem kent içinde dönüşüm projelerinde hem de kent dışında dışa kapalı siteler olarak, büyük ölçekli toplu konut üretimi yapmaya başlamışlardır. Kent merkezlerindeki toplu konutlar, düşeyde büyüyen rezidans yapıları ile kendini gösterirken, kent çeperlerinde de kentsel donatı alanlarına sahip, yatayda ve düşeyde büyüyen toplu konutlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 1990'lardan günümüze kadar, zamanla yapısında gerçekleşen değişiklikler ile birlikte, konut sektörünün en önemli aktörü olmayı başarmıştır. Bu sebeple konut sektöründe yaşanan gelişmeler incelenirken, Toplu Konut İdaresinin geçirdiği süreç de ayrıca incelenmesi gereken bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.5.2. TOKİ Toplu Konut Üretimi

Toplu konut sektöründe, en etkin rolü oynayan Toplu Konut İdaresinin, günümüze kadar geçirdiği süreçler şu şekilde özetlenebilir:

1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 1990 yılında ayrı bir kamu kurumu haline getirilmiş, Kamu Ortaklığı da Özelleştirme İdaresi'ne dönüştürülmüştür. 1993 yılında genel bütçe içerisine alınan Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarının azalması ile Toplu Konut İdaresinin konut üretiminde, sıkıntılar meydana gelmiştir. 2001 yılında Fon'un tamamen kaldırılması ile azalan konut üretimi, bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale geldiğinden neredeyse durma noktasına gelmiştir (Yılmaz, 2016).

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurumunun iki farklı politika izlediği zaman aralığı görülmektedir. Bu farklı iki zaman aralığı 1984 – 2002 arası ve 2002 sonrası olmak üzere ayrılır (Taner, 2015).

2002'ye kadar kurum, toplu konut projelerine finans ve kredi desteği sağlayarak ön plana çıkmaktadır. Bu dönemde ucuz, hızlı, işlevsel ve kendi denetim sistemi olan kooperatifçilik ile konut yapımı ön plandadır. Fakat kooperatiflerin uygulanmasında ve denetlenmesinde yeterli teknik altyapı ve hukuksal dayanak olmaması sebebiyle kooperatiflerin uygulanma süreci uzamış ve daha büyük maliyetler çıkararak, yeterli verim alınamayacak duruma gelmiştir. Kredi kaynakları, çoğunlukla politik yönelimler biçimine uyarak dağıtıldığından, bölgesel dağılım bazında gelişmemiş bölgelere ve alt gelir gruplarına kredi desteği büyük ölçüde sağlanamamıştır. Niceliksel olarak fazlaca konut üretme hedefi konulduğundan, konutlarda kalite sorunu arka planda kalmıştır (Taner, 2015).

Toplu konut fonuyla 2002'ye kadar 950.000 konuta kredi sağlanmış ve TOKİ'nin kendi arazileri üzerine 43.145 konut inşa edilmiştir.

2002 sonrasında ise göreve gelen yeni iktidar ile Toplu Konut İdaresi büyük bir değişime uğrayarak, doğrudan konut üretimine girmiş bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi, çeşitli yasal ve kurumsal yönlerden yapılan düzenlemeler ile donatılarak, yapılı çevre inşası ve ilgili alanda yetkili bir kurum haline gelmiştir (Balaban, 2009). Toplu Konut İdaresi'nin hazine arazilerine sınırsız erişimi, her türlü plan yapma ve tasarlama yetkisi, kentsel dönüşüm yasaları ve kamu ihale kanunundaki değişikliklerle desteklenmesi sonucunda TOKİ, konut sektöründe egemen olmayı başarmıştır. 2002 yılından bu yana TOKİ'nin "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği" kapsamında ürettiği konut sayısı 817.089'dur (URL-4, 2018).

Ekonomik krizlerden etkilenen konut sektörünü canlandırmak için 1980 yılında Kanun çıkarılması gibi 2001 yılında da konut sektörü için bazı düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenlemeler; yoksullara, alt ve orta gelir gruplarına altyapı ve konut yapımı, afet konutları, kentsel yenileme ve tarımköy projelerinden oluşmaktadır (Taner, 2015).

2003 yılında, Acil Eylem Planı'nda konut açığının kapanması için gerekli çalışmaların yapılmasına ve kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına vurgu yapılarak, TOKİ'nin yetki alanı genişletilmiştir. Toplu Konut Fonu'nun kaldırılması ile kamu kaynaklarından gelir sağlayamayan kurum için yeni maddi kaynaklar belirlenmiştir. Bunlar "konut sektöründe faaliyet gösteren şirketleri kurmak veya finans kurumlarına ortak olmak" ya da "kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak" olarak tanımlanabilir (Zariç,

2012). Kurum, özel sektörle olan iş birliğinde hazine arazilerinin üzerine yaptığı projenin gelirinden proje yüklenicisi firmaya belli bir oran dahilinde aktarım yaparak, konutlar üretmektedir. Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşımı Projeleri, Toplu Konut İdaresinin sosyal nitelikli konut projelerinin finansmanı açısından büyük paya sahiptir. Bu konutların satışından elde edilen gelirlerin büyük bir bölümünü sosyal nitelikli alt ve dar gelirli insanların barınma ihtiyacını çözecek konut projelerinde kullanmakta olduğu ifade edilmektedir (URL-5, 2017).

TOKİ'nin ortaklık modelinde belediyelerle de işbirliği yaptığı görülmektedir. Konut sektörünün içinde bulunmak isteyen belediyeler TOKİ ile birlikte; toplu konut yapmak, satmak, kiralamak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentsel dönüşüm süreçlerine katılmak gibi uygulamalarda yer almaktadırlar (Yılmaz, 2016).

Birçok alanda olduğu gibi, arazi konusunda da TOKİ'ye ayrıcalıklı haklar tanınmaktadır. Yasal düzenlemelerle, hazine arazileri Bakanlığın teklifi ve Başbakanın onayıyla bedelsiz bir şekilde TOKİ'nin kullanımına açılmıştır. Aynı zamanda Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Konut Müsteşarlığı'nın görevleri, planlı bir kentleşme olgusunun uygulanabilmesi için TOKİ'ye devredilmiştir. İdarenin toplu konut alanı olarak belirlediği arazilerin imar planını kendisinin yapması ya da yaptırması ve değiştirmesi, yetkili idarece üç ay içinde onaylanmaması durumunda imar planının doğrudan yürürlüğe girmesi gibi yetkileri bulunmaktadır (Samsunlu, 2007; Zariç, 2012). Bununla beraber, Belediyeleri aşarak plan yapma ve uygun gördüğü emsal değerini belirleme de TOKİ'ye tanınan haklar arasındadır. Bu durumun bazı negatif sonuçları olabilmektedir. İdarenin arazi kullanımlarında yaptığı planlar, belediyelerin hazırladığı planlarla çelişirse toplu konut alanları için gerekli altyapı ve ulaşım gibi maliyetleri arttırması ve kentin gelişme yönünü etkilemesi gibi olumsuz sonuçların meydana gelmesine sebep olabilmektedir (Yılmaz, 2016).

Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan/belirlenmiş görevleri şunlardır (URL-6, 2018);

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

- Bakanlıkların talebi ve bağılı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen, kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.

TOKİ planlı kentleşme ve konut üretimini; Sosyal Konutlar, Uydu Kentler, Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri, Afet Konutları, Göçmen Konutları, Tarımköyler, Kamuya Yönelik Uygulamalar, Restorasyon ve Konut Kredileri, Arsa Üretimi ve Kentsel Dönüşüm Projeleri ile yürütmektedir:

TOKİ konut üretiminde; sosyal ihtiyaçlara ve estetik beklentilere cevap veren, mahalle kültürünü geliştiren, yüksek binalardan kaçınarak yatay mimariye yönelen, yerel mimari ve malzemeyi kullanan, kentsel dönüşüm projelerine önem veren, dar gelirli gruba yönelik sosyal konutların yapımına devam eden ve konut ve sosyal donatılarda niteliği artmış uygulamalarla mutlak kaliteyi yakalayan üretimler yapan hedefler belirlediğini, iddia etmektedir (TOKİ, 2016).

İlk amacı yoksullara konut sağlamak iken son yıllarda yatırımlarını lüks konutlar ve altyapı uygulamalarına yönlendirmesi, dar gelirli için yapılan konutların kalitesiz bir şekilde uygulanması, uygulamalar sürecinde belirli bir kesime verilen yüksek bütçeli işler, TOKİ uygulamalarının denetimsiz olması, yasal ve mali ayrıcalıklar tanınmasıyla piyasada haksız rekabet ortamının oluşmasına neden olması gibi sebeplerle TOKİ günümüzün konut sektöründe eleştiri oklarının hedefinde bulunmaktadır (Yılmaz, 2016).

Toplu Konut İdaresinin konut üretiminde ne kadar önemli bir konumda olduğu ve gerçekleştirdiği uygulamaların kalite açısından neden sorgulanması gerektiği TOKİ'nin (URL-7, 2017) açıkladığı şu sözlerden anlaşılmaktadır: “İdare; alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmak amaçları ile Türkiye'nin dört bir yanında faaliyetlerini sürdürmektedir. TOKİ'nin 500.000 konut olan hedefi 2011 yılı itibarıyla tutturulmuş, 2023 yılına kadar 700.000 konutluk yeni bir hedef konularak toplamda 1.200.000 konuta ulaşmak amaçlanmıştır”

Toplu Konut İdaresi 2002 yılından bu yana elindeki imkanlar dahilinde, niceliksel olarak çok sayıda konut üretmeyi hedeflemektedir. Bu hedefler doğrultusunda niceliksel hedefi tutturmasına rağmen yerleşmelerin konut ihtiyacını belirlemeden, talepleri dinlemeden, yerel özellikleri dikkate almadan, kentsel tasarım, mimarlık ve estetik sorunlarının göz ardı edilerek ve standart kullanıcı baz alınarak yapılan, toplu konut projelerinin mekânsal kalitesinin geri planda kaldığı düşüncesi, günümüzün tartışma konusu olarak ön plana çıkmaktadır.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Yapılan çalışmalar bölümünde, çalışma alanının belirlenmesinin ardından, değerlendirme yönteminin ana kurgusu kurulmuştur.

2.1. Çalışma Alanının Belirlenmesi

Trabzon kent merkezinde ve kent merkezini etkileyen yakın çevresinde bulunan ve Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilen toplu konut uygulamaları arasından seçilen uygulamalar, çalışma alanını oluşturmaktadır.

TOKİ'nin resmi sitesinde "illere göre projeler" başlığı altından elde edilen bilgilere göre, Trabzon il sınırları içerisinde 68 adet tamamlanmış ve devam etmekte olan TOKİ projesi bulunmaktadır ve bunlardan 4'ü afet konutu olmak üzere 36 adeti konut uygulamasıdır. Bu konut uygulamalarından 11 adeti kent merkezinde ve kent merkezini etkileyen, kentin yakın çevresinde bulunmaktadır. Araştırma kapsamında uygulamalar arasında seçim yapılırken iki nokta ön planda tutulmuştur. Bunlardan birincisi; toplu konutlar arasında, yerleşme düzeni bağlamında (oyun alanları, otopark, avlu vb.), bir mekan örgütlenmesinin bulunmasıdır. İkinci dikkat edilen nokta ise; uygulamaların tamamlanmış ve kullanılıyor durumda olmasıdır. Bu kapsamda, yan yana konumlanmış dört konuttan oluşan Akçaabat TOKİ uygulamasında mekânsal bir örgütlenme olmamasından dolayı; Zağnos, Yeni Cuma, Pelitli ve Yomra bölgelerinde bulunan uygulamaların da inşa aşaması tamamlanmadığından dolayı bu yerleşimler araştırma kapsamı dışında tutulmuştur. Sonuç olarak geriye kalan 7 adet toplu konut uygulaması değerlendirme kapsamına alınmıştır (Şekil 16). Seçilen toplu konut alanları şu şekildedir:

- Kaşüstü Toplu Konut Uygulaması
- Pelitli Toplu Konut Uygulaması
- Akçaabat Sarıtaş Toplu Konut Uygulaması
- Yıldızlı Toplu Konut Uygulaması
- Bahçecik 1.Etap Toplu Konut Uygulaması
- Bahçekent Sitesi Toplu Konut Uygulaması
- Vadikent Sitesi Toplu Konut Uygulaması

Bahçekent ve Vadikent Siteleri, TOKİ eliyle uygulanan toplu konutlar olmasına karşın, ilerleyen yıllarda özel bir site yapısına dönüşerek, TOKİ'den bağımsız siteler olmuşlardır.



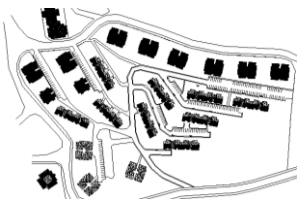
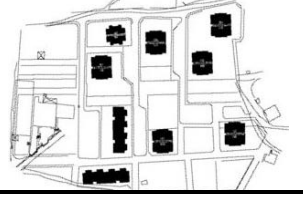
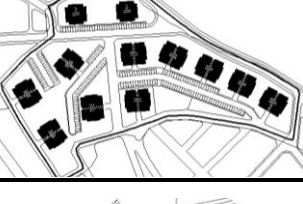
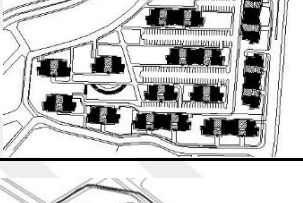
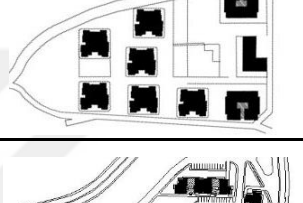
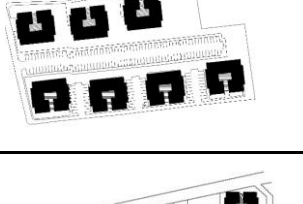
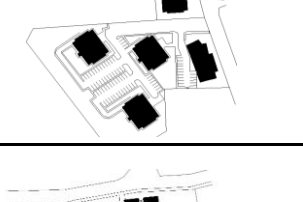
Şekil 16. Çalışma alanı olarak seçilen toplu konut uygulamalarının konumları



Şekil 17. Çalışma alanı olarak incelenen toplu konut alanlarından genel görüşler
a: Kaşüstü TOKİ, b: Vadikent Sitesi, c: Bahçecik TOKİ, d: Bahçekent Sitesi,
e: Pelitli TOKİ, f: Sarıtaş TOKİ, g: Yıldızlı TOKİ

Araştırma kapsamında incelenen 7 adet toplu konut alanlarına ait genel bilgiler Tablo 4'de verilmiştir.

Tablo 4. Seçilen toplu konutlara ait genel özellikler

	YILDIZLI	SARITAŞ	PELİTLİ	VADİKENT	KAŞÜSTÜ	BAHÇEKENT	BAHÇECİK
Bölge	Yıldızlı	Akçaabat	Pelitli	Bahçecik	Yomra	Bahçecik	Bahçecik
Merkeze Uzaklık	15 km	17 km	8 km	1.4 km	13 km	2.7 km	2.8 km
Anayola Uzaklık	3.6 km	2.3 km	1.8 km	0.4 km	2 km	1.7 km	1.7 km
Ruhsat Tarihi	2005	2009	2012	2010	2013	2007	2010
Parsel Alanı	71311	15433	24963.84	25097.29	17405.75	28343.2	27302.34
Emsal	1	2	2	2	1.50	2	2
Blok Sayısı	22	9	12	13	8	7	4
Konut Sayısı	942	390	360	354	346	326	190
Blok Tipleri	C - D - C1 - B	C - D	B1 - C - C2	A - D - E-F-G-K-L	C - DY	C3T	C
Yapı Kat Sayısı	6-14 arası	8-14 arası	9-10 arası	6-9 arası	11-15 arası	12-14 arası	12-15 arası
Toplam Nüfus	3250	1345	1242	1221	1193	1124	655
Yoğunluk- ki/ha	455	873	498	488	685	397	240
							

2.2. Araştırma Yöntemi

Araştırma sürecinde, verilerin elde edilmesi, bulguların oluşturulması ve sonuçların bilimsel temele dayandırılması için, nicel ve nitel araştırma yöntemlerinden yararlanılmıştır.

Nicel araştırma yöntemleri; olguları gözlemlenebilir, ölçülebilir ve sayısal biçimde ifade edilebilir bir şekilde ortaya koyma yöntemleri olarak tanımlanabilir. Çalışma kapsamında, nicel araştırma yöntemi olarak; nesnel parametreler belirlenerek, çalışma alanında mevcut durum tespiti ile değerlendirmeler yapılmıştır. Verilerin elde edilmesinde, konut alanlarının vaziyet/imar planlarından, ilgili yerleşmelere ait fotoğraflardan, temin edilen belgelerden ve alan çalışması sırasında elde edilen ölçümlerden yararlanılmıştır.

Nitel araştırma yöntemleri ise; gözlem ve görüşme gibi nitel veri toplama yöntemlerinin kullanıldığı araştırma yöntemi olarak ifade edilmektedir. Çalışma kapsamında, nitel değerlendirmeler için öznel parametreler belirlenerek, değerlendirmelerin yapılabilmesi için, çalışma alanında anket tekniğinden yararlanılmıştır.

Araştırmada öncelikli olarak literatür taraması yapılmıştır. Bu kapsamda, kalite ve alt başlıkları, toplu konutlar ve toplu yakın çevresinde kalitenin belirlenebilmesi ve ölçülebilmesi için gerekli parametreler oluşturulmuştur. Araştırma kapsamında incelenen akademik çalışmalardan, lisansüstü tezler Yüksek Öğrenim Kurumu Dokümantasyon Merkezi'nden; kitaplar, makaleler ve bildiriler ise üniversite kütüphanesinden ve internet ortamındaki elektronik veri tabanlarından temin edilmiştir.

Yapılan literatür araştırmalarından tespit edilen, nesnel ve öznel parametreler Tablo 5'de verilmiştir.

Literatür çalışmasının ardından, seçilen toplu konut alanlarında gözlemler ve incelemeler yapılmıştır. Bu incelemelerle, çalışma alanında; yerinde alınan ölçüler, çekilen hava fotoğrafları, temin edilen ortofotolar ve seçilen yerleşimlere ait uygulama projelerinden yararlanılarak, toplu konut alanlarının fiziksel özellikleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Araştırmada kullanılan yerleşimlere ait uygulama projeleri ve belgeler, ilgili Belediyeler ve TOKİ Başkanlığından temin edilmiştir.

Nesnel değerlendirmelerin ardından, konut yakın çevresinde belirlenen kalite parametrelerinin kullanıcı açısından memnuniyet durumunu sorgulamak amacı ile seçilen toplu konut alanlarında yaşayan kullanıcılara anket uygulaması yapılmıştır.

Tablo 5. Belirlenen kalite parametreleri

KALİTE PARAMETRELERİ	
NESNEL PARAMETRELER	
1.	Konum - Kent İçindeki Konum - Mevcut Dokuya Uyum - Coğrafi ve İklimsel Verilere Uyum
2.	Donatı Alanlarının Varlığı ve Mesafesi
3.	Erişim - Yaya Yolu - Taşıt Yolu - Bisiklet Yolu - Duraklar
4.	Blok Yerleşim Düzeni
5.	Yoğunluk
6.	Yeşil alanlar - Yeşil Alanlar - Çocuk Oyun Alanları - Spor Sahaları
7.	Otopark
8.	Güvenlik
9.	Engellilere Göre Tasarım
10.	Kent Mobilyaları
ÖZNEL PARAMETRELER	
1.	Temizlik ve Bakım Düzeyi
2.	Ortak Kullanım Alanları Memnuniyeti
3.	Aidiyet Duygusu
4.	Malzeme Kalitesi
5.	Gürültü Düzeyi
6.	Altyapı Yeterliliği
7.	Mahremiyet
8.	Komşuluk İlişkisi
9.	Estetik / Modern Olma Durumu
10.	Peyzaj Estetiği
11.	Kimlik
12.	Memnuniyet Düzeyi

Çalışma alanının belirlenmesinin ardından, anket tekniğinin kullanılabilmesi amacı ile örneklem büyüklüğünün belirlenmesi, çalışmaya uygun anket sorularından oluşan anket formunun oluşturulması ve değerlendirilme yönteminin belirlenmesi sürecine geçilmiştir.

2.3. Örneklem Büyüklüğünün Belirlenmesi

Seçilen toplu konut uygulamalarında anket sonuçlarının istatistiksel olarak sağlıklı bir sonuç vermesi amacı ile uygulanması gereken anket sayısının tespiti için konut sayısına bağlı olarak, %5 hata payı ve %95 güven aralığında hesaplamalar yapılmıştır.

Seçilen 7 adet toplu konut uygulamasında toplam 2908 konut bulunmaktadır. Örneklem büyüklüğünün tespitinde, ana kütle bilindiğinden $n=(Nt^2 pq)/(d^2 (N-1)+t^2pq)$ formülü ile hesaplamalar yapılmıştır. P ve Q değerleri bilinmediği için n sayısının en yüksek çıkmasını sağlamak için, olayın oluşma ihtimali % 50 olarak alınmıştır (Yalçınkaya, 2011).

N: Anakütle büyüklüğü

n: Örneklem büyüklüğü

p: İlgilenilen olayın görülme olasılığı

q: 1-p (veya ilgilenilen olayın görülmemesi olasılığı)

d: kabul edilen \pm örnekleme hata oranı

$t_{(\alpha, sd)}$: α anlamlılık düzeyinde, serbestlik derecesine göre t tablosu kritik değeri

Tablo 6. Örneklem büyüklüğünün belirlenmesi için yapılan hesaplamalar

TOKİ	N	t	pq	$\frac{d}{\%5 \text{ hata payı}}$	$\frac{d}{\%10 \text{ hata payı}}$	Örneklem Büyüklüğü %5 hata payı	Örneklem Büyüklüğü %10 hata payı
TOKİ Toplam	2908	1,96	0,5	0,05	0,1	339	93
Yıldızlı	942	1,96	0,5	0,05	0,1	110	30
Pelitli	360	1,96	0,5	0,05	0,1	42	12
Kaşüstü	346	1,96	0,5	0,05	0,1	40	11
Sarıtaş	390	1,96	0,5	0,05	0,1	45	12
Bahçecik	190	1,96	0,5	0,05	0,1	22	6
Bahçekent	326	1,96	0,5	0,05	0,1	38	11
Vadikent	354	1,96	0,5	0,05	0,1	41	11
						Nx339/2908	Nx93/2908

Konut sayısına göre, %5 hata payı, %95 güven aralığında yapılan hesaplamalar sonucunda yapılması gereken anket sayısı 339 çıkmıştır (Tablo 6). 339 adet anketten 110 adeti Yıldızlı TOKİ, 42 adeti Pelitli TOKİ, 40 adeti Kaşüstü TOKİ, 45 adeti Akçaabat Sarıtaş

TOKİ, 22 adeti Bahçecik TOKİ ve 41 adeti Vadikent Sitesi çalışma alanlarında sistematik örnekleme yöntemi ile seçilen konutlarda, kullanıcılarla yüz yüze görüşülerek gerçekleştirilirken kalan 38 adet anket Bahçekent Sitesinde site yönetiminin anket çalışmasına izin vermemesi sebebiyle site görevlileri tarafından doldurtulmuştur. Örneklem alanı olarak seçilen toplu konut uygulamalarından, Vadikent Sitesi ve Bahçekent Sitesi TOKİ'den ayrılarak özel bir site yapısına dönüşmüştür. Özelleşen siteler kapsamında Vadikent Sitesinde anket uygulaması için herhangi bir sıkıntı yaşanmazken, Bahçekent Sitesinde site yönetimi konut kullanıcıları ile karşılıklı herhangi bir anket çalışmasına izin vermeme kararı almıştır. Bu sebeple Bahçekent Sitesinde konut kullanıcıları ile yüz yüze bir anket çalışması gerçekleştirilememiştir. Bu sorunun çözülebilmesi için anket formunun site yönetimi tarafından, site görevlileri vasıtasıyla dağıtılması ve uygulanması önerilmiştir. Site görevlilerine anketin nasıl uygulanacağı anlatılarak olması gerekenden fazla sayıda anket formları yönetime bırakılmıştır. Verilen 20 günlük zaman sürecinden sonra bırakılan anketler, uygulanmış bir şekilde geri alınmıştır. Alınan anketlerin incelenmesinin ardından güvenilirliğinden emin olunamayan 12 adet anket formu değerlendirme kapsamına alınmamıştır. Böylelikle 38 adet olması gereken Bahçekent Sitesine ait anket sayısı 28 adet anketle değerlendirmeye alınmıştır. Sonuç olarak örneklem alanlarına uygulanan anketlerin toplam sayısı 329 adet olmuştur.

Sistematik örnekleme, basit tesadüfi örneklemeye gerek görüldüğünde kullanılmaktadır. Örneklem büyüklüğünün ana kütledeki eleman sayısına oranı kullanılarak dağılım yapılması ile sistematik örneklem oluşturulmaktadır. Çalışmada örneklem büyüklüğünün ana kütleyle oranı yaklaşık %10 civarındadır. Bu sebeple seçilen konutların daire numaraları 10'ar 10'ar artacak şekilde belirlenmiş ve konutunda bulunmayan veya ankete katılmak istemeyen konutların yakınında bulunan diğer konut kullanıcıları ile anket çalışmasına devam edilmiş ve çalışma tamamlanmıştır.

2.4. Anket Formunun Oluşturulması ve Değerlendirilme Yöntemi

Anket formu hazırlanırken, konut yakın çevresinde kalite parametrelerinin tespiti için yapılan literatür araştırmalarından elde edilen bulguların değerlendirilmesinden yararlanılmıştır.

Kullanıcılar için tek tip anket formu oluşturulmuştur. Anket formunun tek tip olmasının amacı, farklı bölgelerde farklı yaşam olanakları olan fakat tek elden yapılmış

uygulamalarda yaşayan kullanıcıların, konut yakın çevresinden beklentilerini ve memnuniyetlerini karşılaştırmak ve genel bir yorum çıkarabilmektir.

Anket formu, iki bölüm altında toplanmıştır. İlk bölümdeki 13 soru demografik bilgileri içerirken, ikinci bölümde 7 ana başlık altında toplanan 60 adet soru kullanıcıların konut yakın çevresine ait görüşlerini ve memnuniyetlerini etkileyen değişkenleri içermektedir (Ek-1).

Anket soruları kapsamı şu şekildedir:

- Konutta yaşayan kişi sayısı,
- Hane halkı yaş, meslek, eğitim durumları,
- Hanenin aylık gelir durumu ve ekonomik özellikleri,
- Konutta ikamet süresi,
- Konutu tercih sebepleri,
- Daha önce ikamet edilen konut ile ilgili bilgiler,
- Konut yakın çevresine ait kalite parametrelerinden memnuniyet durumu vb.,
 - Konut yakın çevresinde erişilebilirlik,
 - Konut yakın çevresinde bulunan kent mobilyalarından memnuniyet durumu,
 - Okula / iş yerine ulaşım süresi ve ulaşım vasıtası,
 - Konut yakın çevresinde en çok tercih edilen mekanlar.

Anket sorularından konut yakın çevresinde kalite parametrelerinin değerlendirilebilmesi için likert tipi değerlendirme yöntemi seçilmiştir. Bu değerlendirmede, 1-5 dereceli ölçek kullanılmıştır. Bu ölçek “1=Kesinlikle Hayır, 2=Hayır, 3=Orta, 4=Evet, 5=Kesinlikle Evet” olacak şekilde belirlenmiştir.

Anket çalışmaları, 05.02.2018 ile 20.03.2018 tarihleri arasında resmi izinler alınarak, seçilen toplu konut uygulamalarının kullanıcıları ile görüşülerek yapılmıştır. Anketleri doldurma süresi kullanıcıların yaş aralıklarına bağlı olarak değişmekle beraber, anket başına ortalama 12-15 dakika arasında sürmektedir.

Anket sonuçlarının değerlendirilmesinde “SPSS Statistics 21” ve “Windows-Excel” programları kullanılmıştır. Anket katılımcının demografik bilgileri ve konut yakın çevresine ait görüşlerin oranı frekans analizi ile tespit edilmiştir. Sonraki aşamada anket verilerinin araştırmanın doğruluğunu yansıtabilecek nitelikte olup olmadığının tespiti için güvenilirlik testi uygulanmıştır. Tüm bu veriler doğrultusunda kullanıcı demografik bilgileri ile likert ölçeği kullanılan sorulara ait bilgiler irdelenerek yorumlanmıştır. İrdelemede, değişkenlerin bağımsız olması sebebiyle parametrik olmayan testlerden Ki-Kare Bağımsızlık Testi ve Çapraz Tablo Analizleri uygulanmıştır. Çalışma kapsamında $p < 0.05$ düzeyinde anlamlı ilişki bulunan

değişkenler irdelenmiştir. Yapılan analizler sonucunda değerlendirme yapılırken alınan Ki-Kare değerlerinde, beklenen değer (expected counts) %20 ve %20'den küçük ise Pearson Ki-Kare değeri, beklenen değer %20'nin üzerinde ise Likelihood Ratio Ki-Kare değeri kullanılmıştır.

2.5. Güvenirlik Testi (Reliability Analysis)

Güvenirlik testi, ölçekte yer alan soruların birbirleri ile ilişkilerinin tutarlılığını, anlaşılır olup olmadığını, soruların araştırmanın doğruluğunu yansıtabilecek nitelikte ve yeterli sayıda olup olmadığını tespit eden bir analiz yöntemidir.

Özdamar (2002), güvenilirlik testini “Güvenirlik analizi, likert ölçeği gibi toplam puanlar üzerine kurulu ölçeklere dayalı araçların güvenilirliğini ortaya koymaya yarayan Cronbach Alfa katsayılarını hesaplar. Cronbach Alfa katsayısı, bireysel puanların k soru içeren bir ölçekte sorulara verilen cevapların toplanması ile bulunduğu durumlarda soruların birbirleriyle benzerliğini, yakınlığını ortaya koyan katsayıdır. Alfa katsayısı, ölçekte yer alan k sorunun türdeş bir yapıyı açıklamak ya da sorgulamak üzere bir bütün oluşturup oluşturmadıklarını sorgulamayı sağlar.” şeklinde açıklamaktadır.

Güvenirlik analizinde, alfa katsayısının değerlendirilmesi için uyulan değerlendirme kıstası;

$0,00 \leq \alpha < 0,40$ ise ölçek güvenilir değildir.

$0,40 \leq \alpha < 0,60$ ise ölçek düşük güvenilirliktedir.

$0,60 \leq \alpha < 0,80$ ise ölçek oldukça güveniliridir.

$0,80 \leq \alpha < 1,00$ ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir.

Tablo 7. Güvenirlik Analizi

Cronbach's Alpha	Standartlaştırılmış Maddelere Dayalı Cronbach Alpha	Maddelerin Sayısı
,913	,912	54

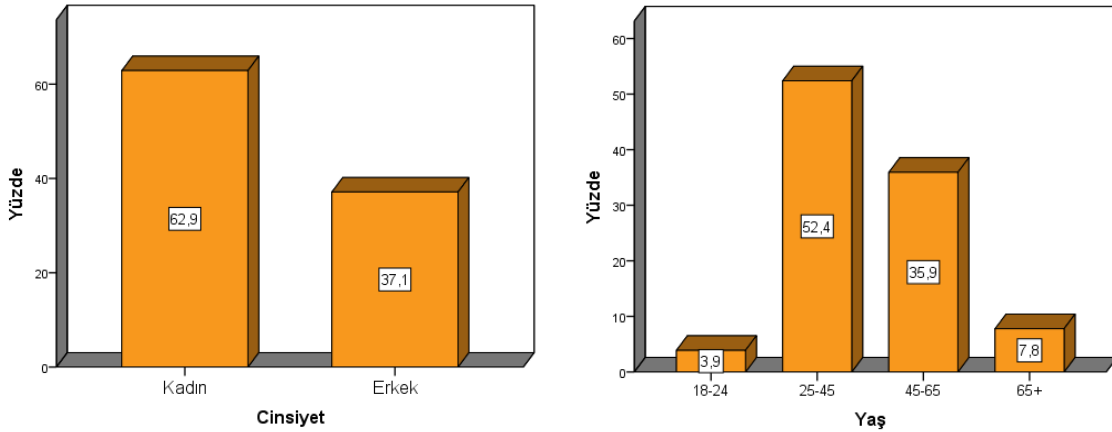
Yapılan güvenilirlik testine göre alfa değeri 0,913 çıktığından ve bu aralık $0,80 \leq \alpha < 1,00$ aralığında bulunduğundan anket sorularının güvenilirliğinin yüksek derecede çıktığı görülmektedir.

2.6. Anket Verilerinin Değerlendirilmesi Kapsamında Kullanıcı Bilgileri

Toplu konut uygulamalarında yapılan toplam anket çalışmasının %12'si Kaşüstü TOKİ'den, %12,9'u Pelitli TOKİ'den, %15'i Sarıtaş TOKİ'den, %32,9'u Yıldızlı TOKİ'den, %6,6'sı Bahçecik TOKİ'den, %8,4'ü Bahçekent Sitesinden ve %12,3'ü Vadikent Sitesinden oluşan bir katılımcı grubuyla gerçekleştirilmiştir.

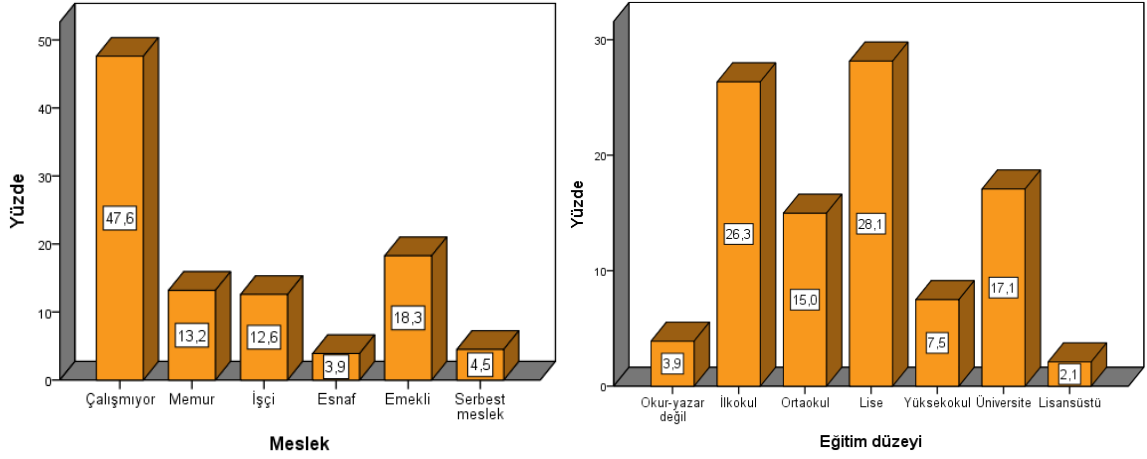
2.6.1. Kullanıcıların Demografik Bilgileri

Yapılan ankete katılan konut kullanıcıların %62,9'unu kadınlar, %37,1'ini erkekler oluşturmaktadır. Kullanıcıların yaşları incelendiğinde; %3,9 18-24 yaş, %52,4 25-45 yaş, %35,9 45-65 yaş ve %7,8 65+ üzerindeki yaş aralığında bulunduğu görülmektedir (Şekil 18).



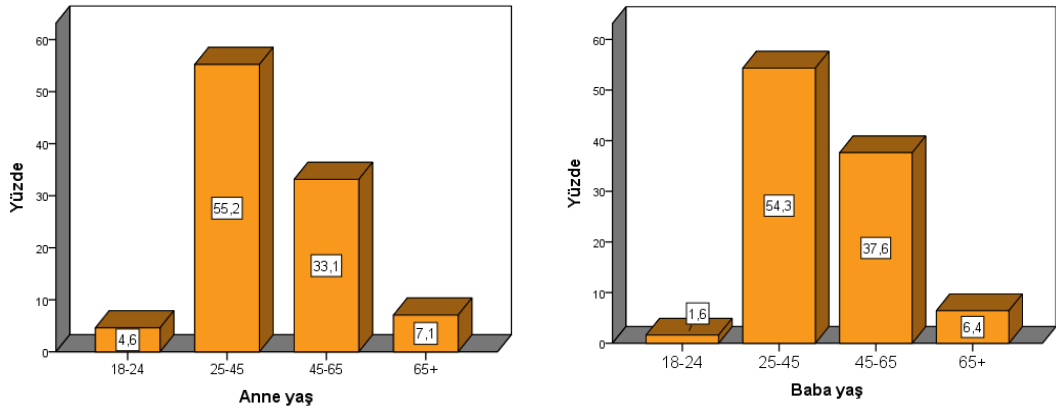
Şekil 18. Anket katılımcılarının cinsiyet ve yaşları

Ankete katılan konut kullanıcılarının meslek dağılımları incelendiğinde, %47,6 ile çoğunluğu çalışmayan kesimin oluşturduğu görülmekte ve bunu %18,3 ile emekli, %13,2 ile memur ve %12,6 ile işçi kesimi takip etmektedir. Eğitim seviyesine bakıldığında, %28,1 ile lise mezunları ve %26,3 ile ilkokul mezunlarının büyük bir bölümü oluşturduğu görülmektedir. Bu oranı %17,1 ile üniversite mezunları izlemektedir (Şekil 19).



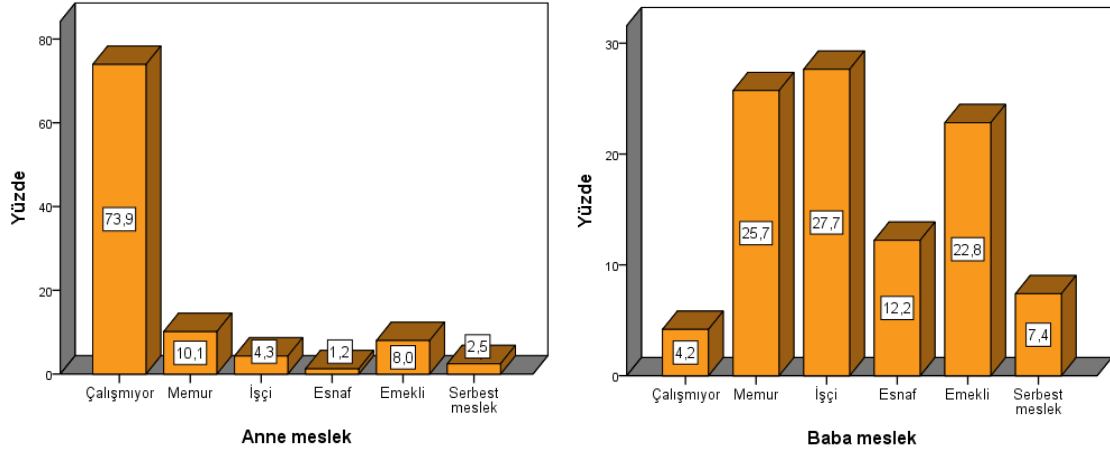
Şekil 19. Anket katılımcılarının meslekleri ve eğitim düzeyi

Konutlarda oturan annelerin yaşları, 25-45 yaş arası ile %55,2'lik, 45-65 yaş arası ile %33,1'lik bir dilimden oluşmaktadır. Babaların yaşları ise, 25-45 yaş arası %54,3 ve 45-65 yaş arası %37,6'lık oranla büyük bir bölümü oluşturmaktadır (Şekil 20).



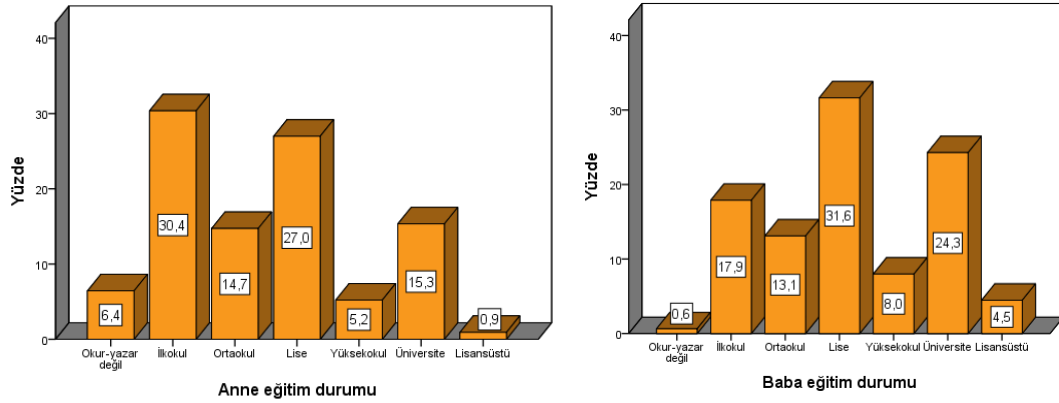
Şekil 20. Konutlarda ikamet eden anne ve babaların yaşları

Konutlarda oturan annelerin %73,9'u çalışmıyorken %10'u memur olarak çalışmaktadır. Konutlarda oturan babaların meslek yüzdelerinin büyük bölümü ise %27,7 ile işçi, %25,7 ile memur ve %22,8 ile emeklilerden oluşmaktadır (Şekil 21).



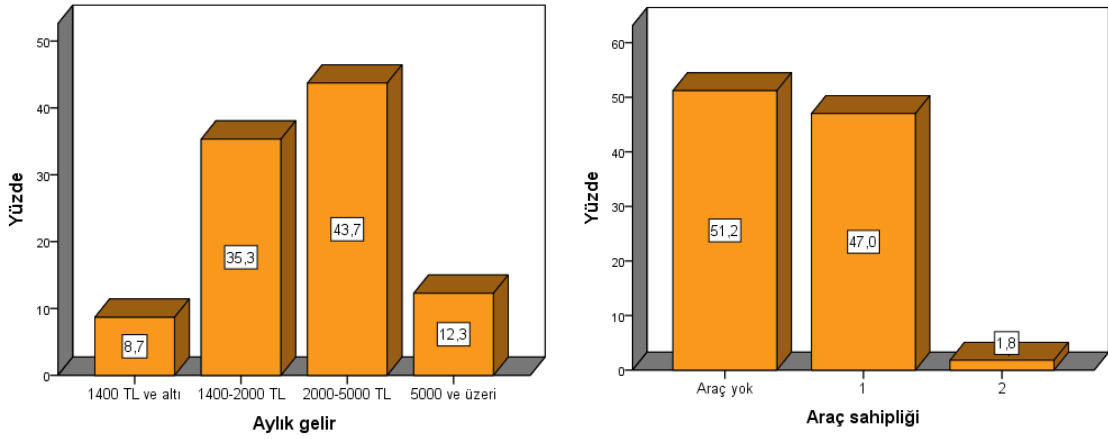
Şekil 21. Konutlarda ikamet eden anne ve babaların meslekleri

Konutlarda oturan annelerin eğitim durumu incelendiğinde, büyük bölümü oluşturan, ilkokuldan mezun olanların oranının %30,4 ve liseden mezun olanların oranının %27 olduğu görülmektedir. Aynı şekilde babaların eğitim durumu incelendiğinde büyük oranı, %31,6 ile lise mezunları ve %24,3 ile üniversite mezunlarının oluşturduğu görülmektedir (Şekil 22).



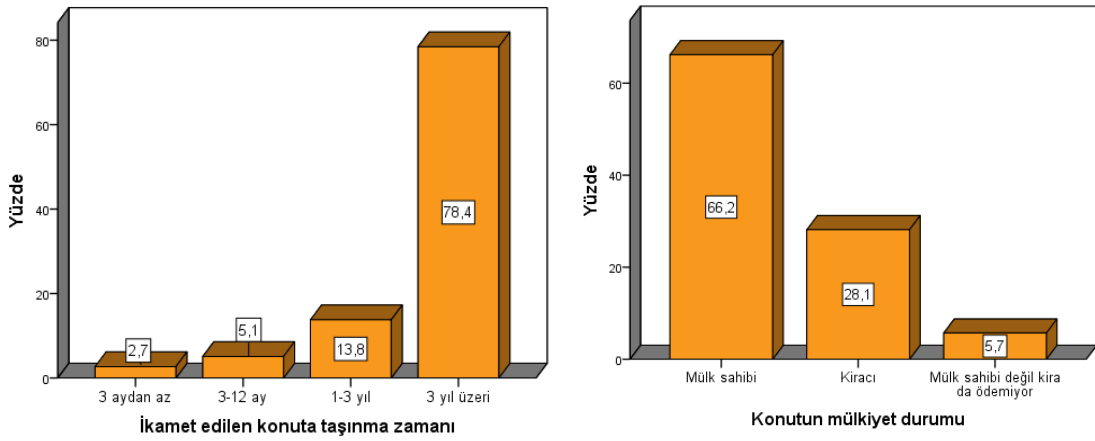
Şekil 22. Konutlarda ikamet eden anne ve babaların eğitim durumu

Ankete katılan konut kullanıcılarının aylık gelirleri büyük oranda, %43,7 ile 2000-5000 TL ve %35,3 oranı ile 1400-2000 TL arasında olanlardan oluşmaktadır. Ankete katılanların %51,2'sinin hiç aracı bulunmazken, % 47'sinin tek aracı bulunmaktadır (Şekil 23).



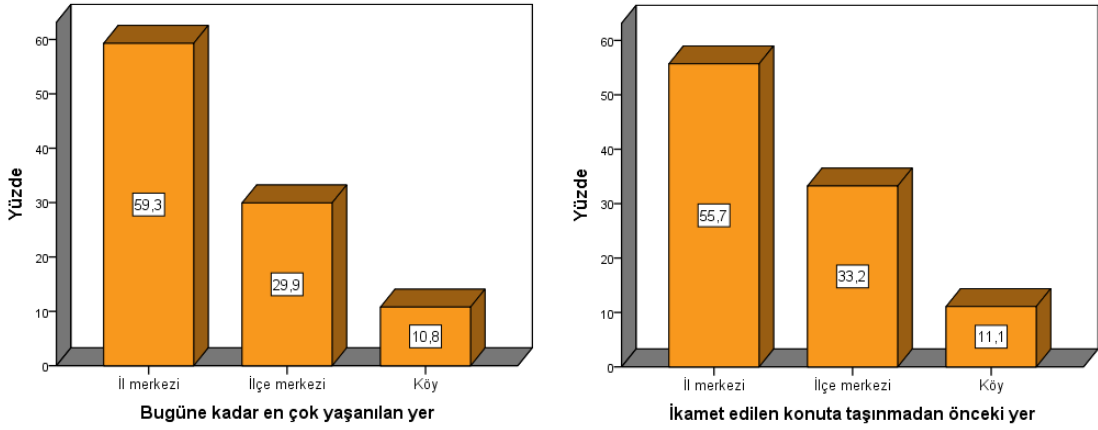
Şekil 23. Anket katılımcılarının aylık gelirleri ve araç sahipliği

Ankete katılan kullanıcıların %78,4'ü 3 yıldan daha fazla süredir ikamet ettikleri konutta oturmaktadırlar. Katılımcıların %66,2'si mülk sahibi, %28,1'i kiracı iken %5,7'si mülk sahibi değildir ve kira da vermemektedir. Konutlarında ikamet eden birey sayısı incelendiğinde; tek kişi %5,4, 2 kişi %24,9, 3 kişi %24,3, 4 kişi %28,4, 5 kişi %12 ve 6+ kişi ikamet edenlerin oranının %5,1 olduğu tespit edilmektedir (Şekil 24).



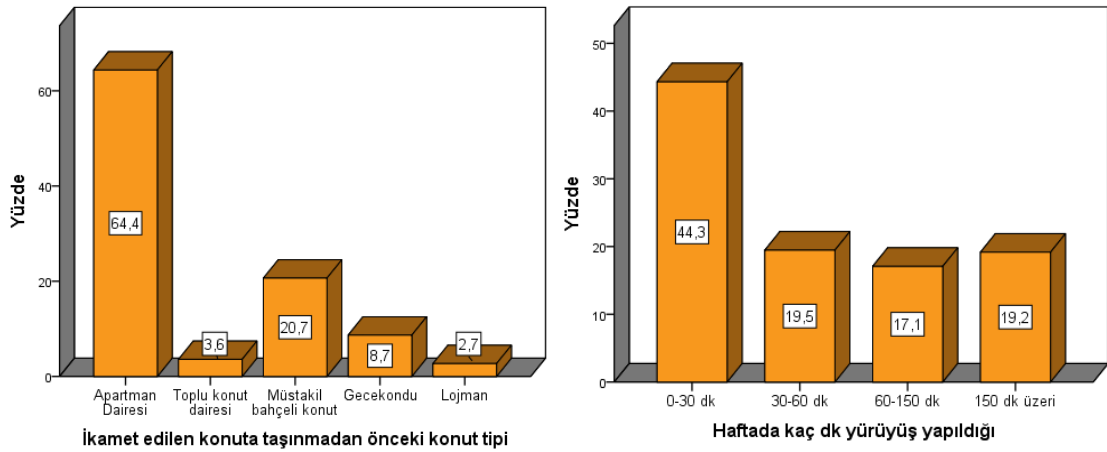
Şekil 24. Katılımcıların konutlarına taşınma zamanı ve konutlarının mülkiyet durumu

Katılımcıların bugüne kadar en çok yaşadıkları yer sorgulandığında, %59,3'ünün il merkezinde, %29,9'unun ilçe merkezinde ve %10,8'inin köyde yaşadığı tespit edilmiştir. Aynı şekilde katılımcılara ikamet edilen konuta taşınmadan önceki yerleşim yerleri sorulduğunda yine en çok yaşanan yer ile yakın sonuçları olan, %55,7'sinden il merkezi, %33,2'sinden ilçe merkezi ve %11,1'inden köy cevabının alındığı görülmektedir (Şekil 25).



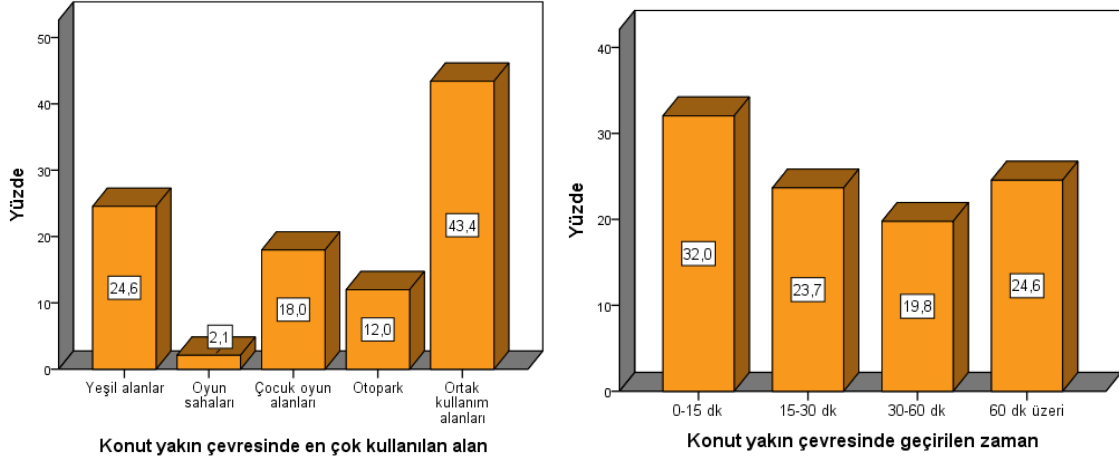
Şekil 25. Anket katılımcılarının en çok yaşadıkları ve ikamet ettikleri konuta taşınmadan önceki yerleşim yerinin niteliği

Katılımcıların ikamet ettikleri konuta taşınmadan önceki konut tiplerinin %64,4'ünü apartman dairesi ve %20,7'sini müstakil bahçeli konutun oluşturduğu görülmektedir. Haftada kaç dakika konut yakın çevresinde spor amaçlı yürüyüş yaparsınız sorusuna ise %44,3 oranında 0-30 dk yanıtı verildiği diğer cevap oranlarının birbirine yakın olduğu görülmektedir (Şekil 26).



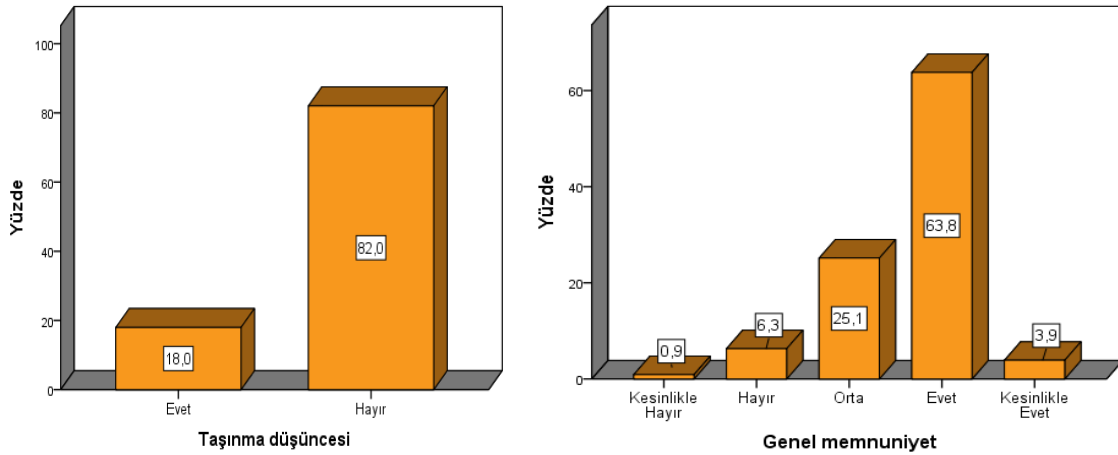
Şekil 26. Anket katılımcılarının önceki konut tipi ve haftada kaç dakika yürüyüş yaptıkları

Anket katılımcılarının %43,4'ü konut yakın çevresinde en çok ortak kullanım alanlarını tercih ederken bu oranı %24,6 ile yeşil alanlar takip etmektedir. Gün içinde konut yakın çevresinde geçirilen zamanı ise birbirine yakın sonuçlarla, %32'sini 0-15dk, %23,7'sini 15-30dk, %19,8'ini 30-60dk ve %24,6'sını 60dk ve üzeri oluşturmaktadır (Şekil 27).



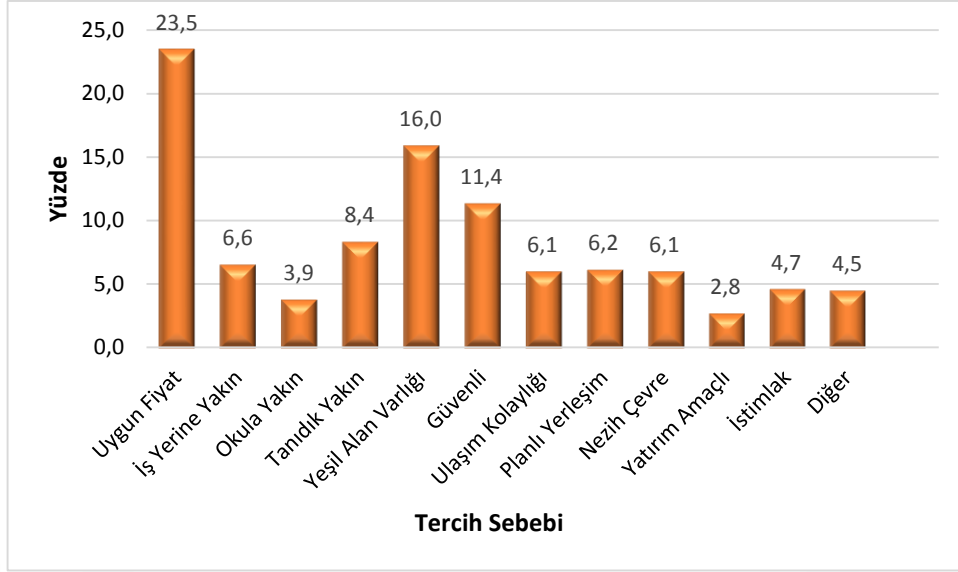
Şekil 27. Anket katılımcılarının konut yakın çevresinde en çok kullandıkları alan ve bu alanlarda geçirdikleri zaman

Katılımcılara ikamet ettiğiniz konuttan taşınmayı düşünüyor musunuz sorusu sorulduğunda %18'inin taşınmayı düşündüğü, %82'sinin ise bulunduğu konuttan taşınmayı düşünmediği tespit edilmiştir. Ankete katılan konut kullanıcılarının konut yakın çevresinden genel memnuniyeti ise %0,9 ile kesinlikle hayır, %6,3 ile hayır, %25,1 ile orta, %63,8 ile evet ve %3,9 ile kesinlikle evet oranındadır (Şekil 28).



Şekil 28. Anket kullanıcılarının genel memnuniyeti ve taşınma düşüncesi

Anket katılımcılarının %23'ü ikamet ettikleri konutları uygun fiyatlı olduğu için, %16'sı yeşil alan varlığı olduğu için tercih ederken üçüncü sırada güvenli olması cevabı gelmektedir. Katılımcıların ikamet ettikleri konutu en az tercih etme sebepleri ise %2,8 ile yatırım amacı yanıtını tercih ettikleri görülmektedir (Şekil 29).



Şekil 29. Anket katılımcılarının konutlarını tercih sebepleri

Yapılan ankete katılan konut kullanıcılarının yarıdan fazlasını kadınlar ve çalışmayanlar oluşturmaktadır. Bunun sebebi anket yapılan saatlerin çoğunlukla hafta içi mesai saatlerine denk gelmesinden kaynaklanmaktadır. Yaş grubu olarak genel profil, 25-45 yaş aralığında değişmektedir. Eğitim düzeyi olarak, yarıya yakını lise ve ilkokul mezunudur. Genel aylık gelir profili orta gelir düzeyindedir. Konutlarda oturanların yarıya yakını araç sahibi ve mülk sahibidir. %80'lere yakın bir oranda ikamet edenler 3 yıldan fazladır konutlarında ikamet etmektedirler. Genel olarak hane halkı büyüklüğü 2, 3 ve 4 kişilik büyüklükten oluşmaktadır. Ankete katılanların yarıdan fazlası en çok il merkezinde oturmuş, taşınmadan önce yine en çok il merkezinde ikamet etmektedir. Ankete katılan kullanıcıların yarıdan fazlası daha önce apartman dairesinde ikamet etmektedir. anket katılımcılarının yarıya yakını toplu konut alanlarında en çok ortak kullanım alanlarını tercih etmektedirler ve konut yakın çevresinde ise çoğunlukla 0-15 dk arasında zaman geçirmektedirler. Genel memnuniyet oranının ise çoğunlukla olumlu olduğu ve büyük çoğunluğun konutlarından taşınmak istemedikleri görülmektedir.

3. BULGULAR

3.1. TOKİ Uygulamalarının Nesnel Parametreler Kapsamında Değerlendirilmesi

Bu bölümde, çalışma kapsamında ele alınan toplu konut uygulamalarında mevcut durum tespiti yapılarak belirlenen kalite parametrelerinin, standartlara uygun olup olmadığı, hangi faktörlerin göz ardı edilip, hangi faktörlerin öncelikli olduğu analiz edilerek değerlendirilmiştir. Değerlendirme yapılırken literatürde var olan standartlar ve ilkelerden yararlanılmıştır.

- Kent İçi Konum

Toplu konut uygulamalarından Vadikent Sitesi tarihi kent surlarının hemen yanında, konut ve ticaret bölgesinin içerisinde yer almaktadır. Kent merkezinde bulunması sebebiyle gelişen konut alanları içerisinde değil mevcut alan içerisinde yer alan uygulamalar olarak değerlendirilmektedir. Aynı şekilde Bahçecik TOKİ ve Bahçekent sitesi de kent merkezine yakın bir konumda olduğundan gelişen konut alanı içerisinde değerlendirilmemektedir. Sarıtaş TOKİ uygulaması ise incelenen toplu konutlar içerisinde kent merkezine en uzak toplu konut alanıdır ve çevresinde mevcut tekil yapılar bulunmaktadır.

Kaşüstü, Pelitli ve Yıldızlı TOKİ, kentin yeni gelişen konut bölgelerinde yer almaktadır. Bu toplu konut alanlarının çevresinde, benzer yapıda toplu konut uygulamaları gerçekleşmekte ve gelişmektedir. Diğer uygulamalardan farklı olarak Pelitli TOKİ, Pelitli sahil yolundaki gecekondular alanının kentsel dönüşüme girmesi sonucunda, gecekondular sahiplerine konut tahsis etme amacıyla, sahile 1.8 km uzaklıkta planlanmıştır.

İncelenen toplu konut alanlarının en yakın anayola ve Trabzon Meydan Parkı kent merkezi olarak alındığında, merkeze olan uzaklıkları Tablo 8’de verilmiştir.

Tablo 8. İncelenen toplu konut alanlarının en yakın anayola ve merkeze uzaklıkları

Uygulama / Mesafe	Kaşüstü	Pelitli	Sarıtaş	Yıldızlı	Bahçecik	Bahçekent	Vadikent
Anayola	2 km	1.8 km	2.3 km	3.6 km	1.7 km	1.7 km	0.4 km
Merkeze	13 km	8 km	17 km	15 km	2.7 km	2.7 km	1.4 km

- Mevcut Dokuya Uyum

Kaşüstü ve Pelitli toplu konut uygulaması, fiziksel özellikleri kapsamında yapılı çevre içerisinde değerlendirildiğinde, bölgenin yapılaşmaya yeni başlamasından dolayı, yakın çevrenin mimari dokusuna uyum sağladığı gözlemlenmektedir. Ancak Trabzon özelinde kültürel herhangi bir ögeye, uygulama kapsamında yer verilmemiştir. Sarıtaş, Yıldızlı, Bahçecik TOKİ, Vadikent ve Bahçekent Siteleri, yakın çevresinde toplu konut uygulaması bulunmayan uygulamalar olarak tespit edilmiştir. Vadikent Sitesi kent merkezinde bulunduğundan, çevresinde yüksek katlı blokların bulunması sebebiyle mevcut çevreye uyum sağladığı söylenebilir. Bahçekent Sitesi, Bahçecik, Sarıtaş ve Yıldızlı toplu konut alanlarının bulunduğu mevcut çevrede ise az katlı yapıların bulunduğu tespit edilmiştir.

- Coğrafi ve İklimsel Verilere Uyum

Coğrafi ve iklimsel verilere uyum parametresi değerlendirilirken, eğim, blok yönelişi ve otopark, çocuk oyun alanı gibi alanların rüzgara göre konumlanması incelenmiştir. Trabzon kenti kapsamında rüzgar yönleri değerlendirilirken, kuzeydoğudan gelen rüzgarın istenen rüzgar, kuzeybatıdan gelen rüzgarın istenmeyen rüzgar, hakim rüzgar yönünün ise güneyden gelen rüzgar olduğu bilinmektedir (Tablo 9).

Kaşüstü toplu konut alanının eğimi %1-20 arasında bulunmaktadır. Güneyden esen hakim rüzgar yönüne doğru 45°'lik açıyla yerleştirilen yüksek bloklar, doğal havalandırma için gerekli olan rüzgarın azalmasına sebep olmaktadır. Yerleşim yönü dikkate alındığında hakim rüzgara tam paralel yerleşme olmadığından blokların doğal havalandırmadan yararlandığı tespit edilmektedir. Kum havuzunun bulunduğu çocuk oyun alanı, yumuşak zemin kaplı çocuk oyun alanının bir kısmı ve oyun alanının yanında bulunan çardak istenmeyen kuzeybatı rüzgarının olumsuz etkisine maruz kalmaktadır. Kum havuzunun olduğu bölgenin kuzeydoğudan esen istenen rüzgardan, önündeki bloklar sebebiyle yeterince faydalanamadığı tespit edilmektedir. Yaya yollarının kuzeydoğu yönünde uzadığı ve otoparkların genellikle kuzeybatıda yer aldığı gözlemlenmiştir.

Pelitli TOKİ'de uygulama alanının eğimi %15-35 arasında değişmektedir. Bloklar hakim rüzgar yönüne doğru paralel bir yerleşim düzeninde olduğundan arkada kalan bloklar doğal havalandırmadan yeter kadar faydalanamamaktadır. Kauçuk zemin kaplı oyun alanı istenmeyen kuzeybatı rüzgarına açık ve güneye doğru yerleştirilmiştir. Zemini kum kaplı oyun alanı, yaya yolları ve çardaklar ise önündeki yüksek bloklar sayesinde istenmeyen

kuzeybatı rüzgarından korunmaktadır. Otopark alanlarının genellikle kuzeybatı, doğu ve batı yönlerinde yer aldığı gözlemlenmiştir.

Sarıtaş toplu konut alanında eğim %15-18 arasında değişmektedir. Otoparklar kuzeydoğu yönüne doğru yönelmiştir. Yaya yolları kuzeydoğu yönüne, yaya ve taşıtın beraber olduğu yollar ise kuzeybatı yönünde tasarlanmıştır. Çocuk oyun alanı, spor alanı ve spor sahası kuzeybatı yönünde bulunan yüksek katlı blok sayesinde istenmeyen rüzgardan korunmaktadır. Konutlar genellikle kuzeydoğu ve güneybatı yönünde konumlanmıştır.

Yıldızlı toplu konut alanı %8-17 arasında değişen bir eğim aralığında yerleşmiştir. Spor sahası ve birkaç çocuk oyun alanı istenmeyen kuzeybatı rüzgarlarına açık şekilde konumlanmıştır. Konutlar genellikle güneydoğu ve kuzeybatı yönünde eğime paralel bir şekilde yönelmiştir. Yaya yolları istenmeyen kuzeybatı rüzgar yönüne kapalıdır. Otopark yönleri genellikle kuzeybatıya yönelmiştir.

Bahçecik TOKİ ve Bahçekent Sitesinde çocuk oyun alanları ve çardaklar kuzeybatı rüzgarlarından korunaklı bir şekilde konumlanmıştır. Arazinin eğimi yaklaşık %10'dur. Konut blokları batı ve doğu yönlerinde ve eğime paralel yerleşmiştir. Aynı zamanda otopark alanları da doğu-batı yönünde yönelmiştir. Yaya yolları kuzey- güney doğrultusunda yönelmiştir. Güneyden esen rüzgara paralel bir şekilde konumlanan bloklar, doğal havalandırma açısından sorun yaratabilecek durumda bulunmaktadır.

Vadikent Sitesi %10-35 arasında değişen eğimli bir alanda konumlanmıştır. Blokların geneli kuzey-güney yönünde diğerleri doğu- batı yönünde eğime paralel şekilde yerleşmiştir. Çocuk oyun alanlarının ikisi de kuzeybatı rüzgarından korumasız bir konumdadır. Hakim rüzgar yönünde yüksek katlı blokların bulunması arkada kalan konutların doğal havalandırmadan yeteri kadar yararlanmasının önüne geçmektedir. Otoparklar güney yönüne doğru yönelmiştir.

Tablo 9. Yerleşim alanlarının rüzgar yönüne bağlı irdelenmesi



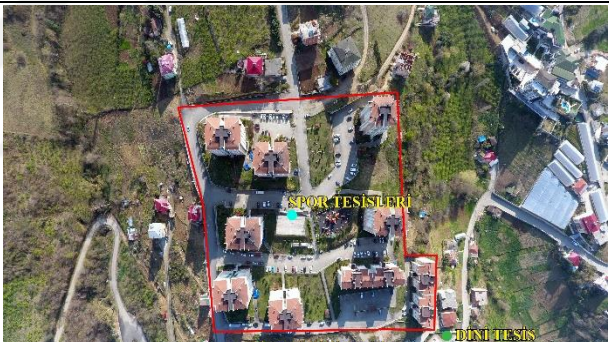

Bahçecik TOKİ	Bahçekent Sitesi	Yıldızlı TOKİ	Pelitli TOKİ
			<ul style="list-style-type: none"> Hakim Rüzgar İstenmeyen Rüzgar İstenen Rüzgar
Sarıtaş TOKİ	Kaşüstü TOKİ	Vadikent Sitesi	

- Donatı Alanlarının Varlığı ve Mesafesi

Donatı alanları ile ilgili mesafeler, literatürde yer alan standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Donatı alanlarından ticaret, sağlık ve dini tesisin konut yakın çevresinde kullanım yarıçapı 800-1500 m kabul edilerek, eğitim tesisleri için ise kreş, anaokulu ve ilkokul yapıları için maksimum 500 m, ortaokul için maksimum 1000 m kabul edilerek değerlendirme yapılmıştır. Kaşüstü, Bahçecik, Bahçekent ve Vadikent toplu konut uygulamaları, eğitim birimlerine erişim mesafesi kabul edilebilir uzaklıklarda bulunmaktadır. Araştırma kapsamında incelenen tüm toplu konut uygulamalarının günlük alışveriş ve dini tesislere uzaklıkları uygun görülen erişim mesafesinde bulunmaktadır. Pelitli TOKİ hariç tüm toplu konutların spor alanına uzaklığı uygun mesafede bulunmaktadır. Kaşüstü ve Vadikent dışında tüm toplu konutlar sağlık tesislerine uygun mesafede bulunmamaktadır (Tablo 10).

Ölçümler toplu konut alanında ölçüm yapılan donatı alanına en uzak noktada bulunan bloktan başlanılarak, mevcut yol güzergahları kullanılarak en kısa yoldan ölçülen uzaklıklardır.

Tablo 10. Trabzon TOKİ yerleşmeleri donatı alanları mesafeleri

Pelitli TOKİ	Eğitim Tesisleri	1200 m	
	Sağlık Tesisleri	2100 m	
	Dini Tesisler	550 m	
	Ticari Birimler	305 m	
	Spor Tesisleri	1200 m	
Yıldızlı TOKİ	Eğitim Tesisleri	3500 m	
	Sağlık Tesisleri	3800 m	
	Dini Tesisler	620 m	
	Ticari Birimler	340 m	
	Spor Tesisleri	360 m	
Sarıtaş TOKİ	Eğitim Tesisleri	1600 m	
	Sağlık Tesisleri	2300 m	
	Dini Tesisler	360 m	
	Ticari Birimler	380 m	
	Spor Tesisleri	150 m	
Kaşüstü TOKİ	Eğitim Tesisleri	480 m	
	Sağlık Tesisleri	300 m	
	Dini Tesisler	480 m	
	Ticari Birimler	300 m	
	Spor Tesisleri	480 m	

Bahçecik TOKİ	Eğitim Tesisleri	400 m	
	Sağlık Tesisleri	1730 m	
	Dini Tesisler	250 m	
	Ticari Birimler	150 m	
	Spor Tesisleri	365 m	
Bahçekent TOKİ	Eğitim Tesisleri	495 m	
	Sağlık Tesisleri	1600 m	
	Dini Tesisler	390 m	
	Ticari Birimler	250 m	
	Spor Tesisleri	486 m	
Vadikent TOKİ	Eğitim Tesisleri	400 m	
	Sağlık Tesisleri	350 m	
	Dini Tesisler	314 m	
	Ticari Birimler	175 m	
	Spor Tesisleri	380 m	

- Erişim

Kaşüstü TOKİ uygulamasında, yaya yolları en az 120 cm genişliğinde bulunmakta olup, yolun eğimi %8'i aşmamaktadır. Ancak engelli kullanımı açısından 180x180 cm'lik dönüş genişlikleri bulunmamaktadır. Yaya yollarında kilitli parke taşı kullanılmakta olup herhangi bir bozulma gözlenmemiştir. Sarıtaş TOKİ uygulamasında yaya yolları 120-150 cm arasında değişirken binalara giriş en az 200 cm genişliğindedir. Farklı kotları birbirine bağlayan yaya yollarının genişliği ise yaklaşık 300 cm'dir. Genellikle uygun eğim aralığında bulunan yaya yolları, yer yer eğimin dik olduğu alanlarda %20'leri aşmaktadır. Yıldızlı TOKİ uygulamasında bina girişleri 250-350 cm arasında değişiklik gösterirken, yaya yolları 100 cm genişliğindedir ve kotlar arası geçişler en az 180 cm tasarlanmıştır. Bahçekent TOKİ uygulamasında bina girişleri en az 300 cm, yaya yolları en az 150 cm'dir. Bahçecik TOKİ

uygulanmasında bina girişleri en az 160 cm, yaya yolları en az 150 cm'dir. Vadikent Sitesinde kaldırımlar 150 cm, bina girişleri 200 cm ve kotlar arasındaki yaya yollarının genişliği ise 300 cm genişliğindedir. Kotlar arasındaki eğim %30'ları aştığından merdivenli yollar tercih edilerek rampalardan kaçınılmıştır (Şekil 30). Pelitli TOKİ uygulamasında yaya yolları en az 120 cm ve bina girişleri 300 cm genişliğinde tasarlanmıştır. Yıldızlı TOKİ uygulaması hariç tüm konut alanlarında yaya yolları en az 120 cm genişliğinde olduğundan yeterli görülmüştür (Şekil 31).

İncelenen tüm toplu konut alanlarında, araç yolları her konut bloğunun önüne kadar gelerek, acil durumlarda müdahale etme ve servis için kolay erişim imkanı sağlamaktadır. Site içerisinde bulunan araç yollarının genişliği 6 m-7 m arasında değişmektedir.

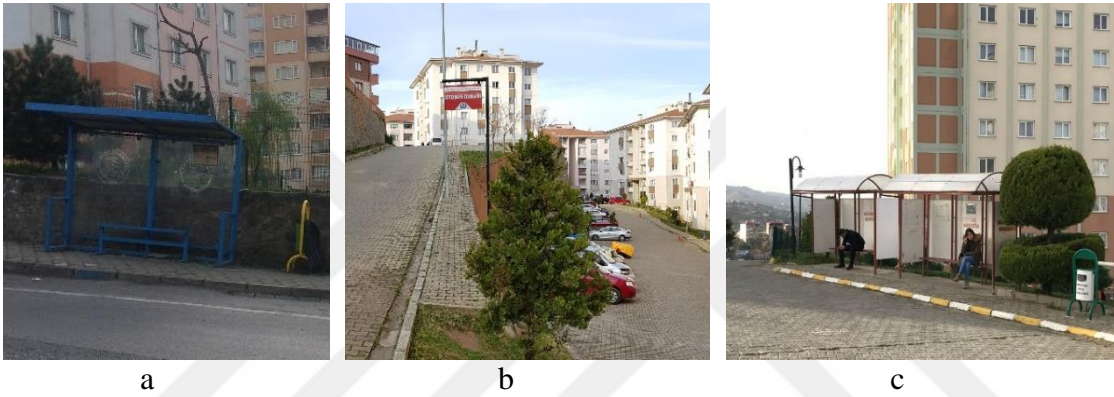
Kaşüstü, Sarıtaş, Yıldızlı, Bahçecik TOKİ uygulamalarında ve Bahçekent ve Vadikent Sitesinde toplu taşıma durağı korunaklı ve erişim mesafesine uygun uzaklıkta bulunmaktadır. Pelitli TOKİ uygulamasında ise herhangi bir korunaklı otobüs veya dolmuş durağı bulunmamaktadır (Şekil 32). Otobüs durağının sadece bir tabeladan ibaret olduğu ve kullanıcıların yolun belli bir kesiminde ayakta durarak dolmuş binmek için bekledikleri gözlemlenmiştir. Aynı zamanda hiçbir toplu konut uygulamasının yakın çevresinde taşıt yolundan ayrılmış bir bisiklet yolu bulunmamaktadır.



Şekil 30. Toplu konut alanlarındaki merdivenli yaya yolları
a: Vadikent Sitesi; b: Sarıtaş TOKİ



Şekil 31. İncelenen toplu konut alanlarındaki yaya yolları
a: Yıldızlı TOKİ; b: Bahçekent Sitesi; c: Kaşüstü TOKİ



Şekil 32. İncelenen toplu konut alanlarındaki duraklar
a: Bahçekent Sitesi; b: Pelitli TOKİ; c: Sarıtaş TOKİ

- Blok Yerleşim Düzeni

Yapı bloklarının birbirlerinin güneşlenme ve manzarasını kesmeyecek biçimde konumlanmasının değerlendirilebilmesi için bloklar arasındaki mesafeler, blok yüksekliklerinin en az 1/3'ü oranında olmalı ve komşuluk ilişkisini kesecek kadar da uzak olmamalıdır. Araştırma kapsamında incelenen tüm toplu konut uygulamalarının en yüksek çatı kotu ve bloklar arasındaki minimum mesafe Tablo 11'de verilmektedir. Yerinde alınan ölçümler ile incelenen tüm toplu konutların blok yerleşim düzeninin bu bağlamda uygun olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 11. İncelenen toplu konutların arasındaki minimum mesafe ve blokların maksimum yükseklikleri

Uygulama / Durum	Kaşüstü	Pelitli	Sarıtaş	Yıldızlı	Bahçecik	Bahçekent	Vadikent
Maks. Bina Yükseklikleri	46 m	33 m	41 m	33 m	43,6 m	30,6 m	39 m
Olması Gereken Min. Mesafe	15 m	11 m	13,5 m	11 m	14,5 m	10,2 m	13 m
Bloklar Arası Min. Mesafe	15 m	11 m	14 m	15 m	20 m	14 m	14 m

- Yoğunluk

Toplu konut alanlarında, toplam parsel alanının sitedeki toplam nüfusa bölünmesi ile yoğunluk hesabı yapılmaktadır. Bu sonuca göre kişi başına düşen m² kullanımı Kaşüstü TOKİ'de yaklaşık 14.5 m², Pelitli TOKİ'de 20 m², Sarıtaş TOKİ'de 11.4 m², Yıldızlı TOKİ'de 22 m², Bahçecik TOKİ'de 41 m², Bahçekent Sitesi'nde 25 m², Vadikent Sitesi'nde 20.5 m² olarak hesaplanmıştır. Çalışma kapsamında uygun yoğunluk, kişi başı m² kullanımı bağlamında 30 m² üzerinden değerlendirildiğinde sadece Bahçecik TOKİ'nin uygun yoğunlukta olduğu, diğer toplu konut uygulamalarının ise yüksek yoğunlukta olduğu tespit edilmiştir.

- Yeşil Alanlar

Yeşil alanlar kapsamında incelenen toplu konut alanlarında, yeşil alanların tüm toplu konut parseline oranının; Kaşüstü TOKİ'de %43, Pelitli TOKİ'de %53, Sarıtaş TOKİ'de %83, Yıldızlı TOKİ'de %31, Bahçecik TOKİ'de %70, Bahçekent Sitesinde %27 ve Vadikent Sitesinde %46 olduğu tespit edilmiştir. Literatür kapsamında belirtilen yeşil alanların en az ¼ olması gereken oranının, tüm toplu konut alanlarında sağlandığı tespit edilmiştir.

Sürdürülebilir yaklaşımlar kapsamında, su geçirimsiz yüzeylerin düşük yüzdeye sahip olması iyi bir sürdürülebilir yaklaşımı göstermektedir. İncelenen toplu konut alanlarındaki bu oranların; Kaşüstü TOKİ'de %57, Pelitli TOKİ'de %47, Sarıtaş TOKİ'de %17, Yıldızlı TOKİ'de %69, Bahçecik TOKİ'de %30, Bahçekent Sitesinde %73 ve Vadikent Sitesinde %54 olduğu tespit edilmiştir.

- Çocuk Oyun Alanları

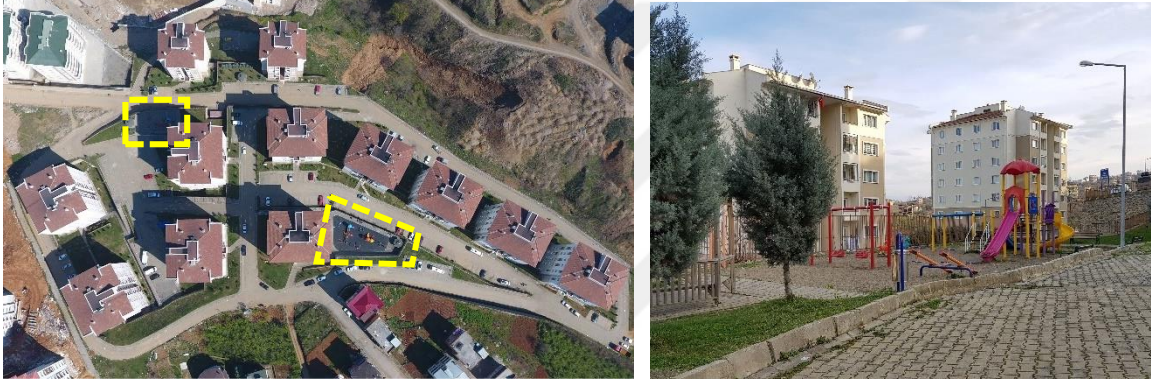
Kaşıstü toplu konut alanı içerisinde 2 adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır (Şekil 33). Bu alanlardan, 1-5 yaş arası çocuklar için tasarlandığı düşünülen, zemini ince kum kaplı olan oyun alanı 175m² olmakla beraber içerisinde basit oyun elemanlarını bulundurmaktadır. Literatür araştırmalarında 1-5 yaş arası çocuklar için yeterli görülen oyun alanı minimum 50m² olduğundan, alandaki bu kum kaplı oyun alanı yeterli görülmektedir. Zemini yumuşak kauçuk malzemeyle kaplı olan oyun alanı ise 295m²'dir. Bu alanda 250m²'den büyük olduğu için yeterli görülmektedir. Oyun alanları konutların büyük bir bölümünün görüş mesafesinde kalmaktadır. Kum zemin kaplı oyun alanı araç yollarından ve otoparktan korunaklı bir konumda iken, kauçuk kaplı oyun alanınının, 6m'lik yaya ve yeşil bant aracılığı ile otopark alanıyla bağlantısının kesilmeye çalışıldığı gözlemlenmiştir. Bu oyun alanlarının ikisi de konutlara uygun mesafelerde bulunmaktadır. Çocuk oyun alanlarından, uygun görülen yarıçap mesafesinden çemberler çizildiğinde tüm konutların çemberin içinde kaldığı görüldüğünden mesafeler ile ilgili herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır. Çocuk oyun alanlarında ebeveynlerin oturabileceği yeterli sayıda bank bulunması olumlu değerlendirilirken yaz aylarında oyun alanında gölgeleme adına herhangi bir önlem alınmaması olumsuz değerlendirilmektedir. Aynı zamanda, eski tip oyun elemanlarının da değişen ve gelişen dünyamıza uyum sağlanması beklenmektedir. Bu konuda oyun elemanlarının, çocukların yaratıcılıklarını geliştirecek özellikle yeterli olmadığı gözlemlenmiş ve olumsuz değerlendirilmiştir.



Şekil 33. Kaşıstü TOKİ çocuk oyun alanları ve konumu

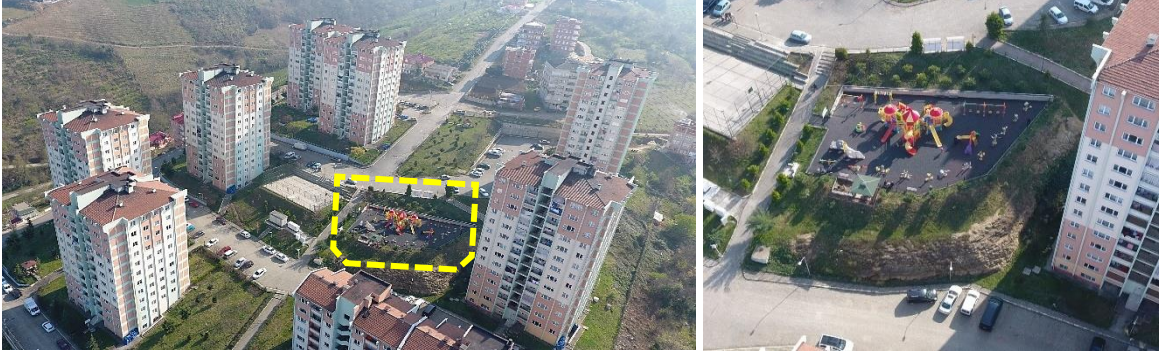
Pelitli toplu konut alanında 346 m² lik zemini kauçuk kaplı, 200 m² lik zemini kum kaplı, basit oyun elemanlarıyla donatılmış 2 adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır (Şekil 34).

Literatür araştırmaları kapsamında 2 oyun alanı da yeterli büyüklüğe sahiptir. Kauçuk kaplı oyun alanının konumu sitedeki tüm konutlara uygun mesafelerde korunaklı bir biçimde bulunurken, 3-6 yaş çocuk grubunun oynayabileceği, zemini kum kaplı oyun alanı ise 4 konut bloğuna 100m'den fazla mesafede yer almaktadır. Zemini kum kaplı oyun alanının otoparkın hemen yanında bulunduğu ve araçlardan koruma için hiçbir sınırlama ögesinin kullanılmadığı gözlemlenmektedir. Bu durumda kum kaplı oyun alanı hem mesafe hem de güvenlik bakımından olumsuz değerlendirilmiştir. Her iki oyun alanında da aynı tip oyun elemanları kullanılmıştır. Çocuk oyun alanlarının ikisinde de oturma elemanları ve alanların içerisinde birer kamelya bulunduğu görülmüştür.



Şekil 34. Pelitli TOKİ çocuk oyun alanları ve konumu

Sarıtaş toplu konut uygulamasında 550 m² lik, zemini kauçuk kaplı 1 adet çocuk oyun alanı büyüklük olarak yeterli ve olumlu bulunmuştur (Şekil 35). Ancak; farklı yaş grupları için ayrılmış özel oyun alanlarının olmaması, bu durumdan kaynaklanan farklı yaş grubundaki çocukların aynı alanda oyun oynamak zorunda kalması ve yetişkin bireyler için tasarlanan spor aletlerinin de aynı çocuk oyun alanı içerisinde yer almasından dolayı, çocuk oyun alanı nitelik olarak olumsuz değerlendirilmiştir. Çocuk oyun alanının çevresinde, oturma elemanları ve bir adet kamelya bulunmaktadır. Oyun alanının eğimli bir alanda konumlanması sebebiyle güvenlik amaçlı, tüm çevresinin tel çitlerle çevrelendiği gözlemlenmektedir. Oyun alanı konutların büyük bir bölümünden görülebilecek ve uygun erişim mesafesinde konumlanmış durumdadır. İncelenen çocuk oyun alanı güvenlik ve konum bağlamında olumlu değerlendirilmiştir.



Şekil 35. Sarıtaş TOKİ çocuk oyun alanı ve konumu

Yıldızlı toplu konut alanında her biri yaklaşık 115 m^2 olan 9 adet zemini kum kaplı çocuk oyun alanı bulunmaktadır (Şekil 36). Bu durumda çocuk oyun alanlarının 250 m^2 'den küçük olduğu söylenebilir. Oyun alanları tek tek değerlendirildiğinde büyüklük olarak yetersiz görülse de tümünün toplamında çocuklar için yeterli büyüklüğe sahip olduğu söylenebilir. Zeminin kumla kaplı olması, her mevsim yağış alan Trabzon bölgesi için, yağın yağmur sonucunda zeminin çamur olmasına sebep olmaktadır (Şekil 37). Kum havuzlarının olduğu oyun alanları özellikle küçük yaşta çocuklar için gerekli görülse de bunun yanında yağmuru çamur oluşturmayacak yumuşak kauçuk kaplı oyun alanları da toplu konut alanlarında yer almalıdır. Çocuk oyun alanlarının, yaklaşık 3m'lik yeşil bir bant ile otopark ve araç yolundan ayrılacak biçimde, yapı bloklarının arasına konumlandırıldığı tespit edilmiştir. Bu çocuk oyun alanları tüm konutlara erişilebilir ve konutların büyük bir bölümü ile görsel temas kurulabilen bir mesafede bulunmaktadır. Oyun alanlarında kullanılan oyuncakların eskimiş, kırılmış ve bakımsız olduğu, aynı zamanda oyun alanlarının yaratıcılıktan uzak basit oyun elemanlarından oluştuğu gözlemlenmiştir. Yaratıcılıktan uzak ve bakımsız oyun elemanları olumsuz olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 36. Yıldızlı TOKİ çocuk oyun alanlarının konumları



Şekil 37. Yıldızlı TOKİ çocuk oyun alanları

Bahçecik toplu konut uygulamasında $140m^2$ 'lik zemini kum kaplı, basit oyun elemanları yerleştirilmiş 1 adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır (Şekil 38). Bu büyüklük literatürde belirtilen, olması gereken minimum $250m^2$ 'den küçük olduğundan büyüklük bakımından olumsuz değerlendirilmiştir. Çocuk oyun alanı, 4 konut bloğuna da erişilebilir mesafede olmasına rağmen, her bloktan görsel temas kurulmasına olanak sağlamayan bir konumda olduğu gözlemlenmiştir. Bu oyun alanı da zemini kum kaplı olduğundan, yağmur yağdığı günlerde çamur bir alana dönüşmekte ve oyun oynamayı zorlaştırmaktadır. Oyun alanının çevresinde oturmak ve dinlenmek için 2 adet bankın ve 1 adet kamelyanın bulunması uygun görülmüş ancak sayıca yetersiz görülmüştür. Çocuk oyun alanının, yeşil bant ve bariyerlerle birlikte araç yolundan korunaklı hale getirildiği gözlemlenmiştir.



Şekil 38. Bahçecik TOKİ çocuk oyun alanı ve konumu

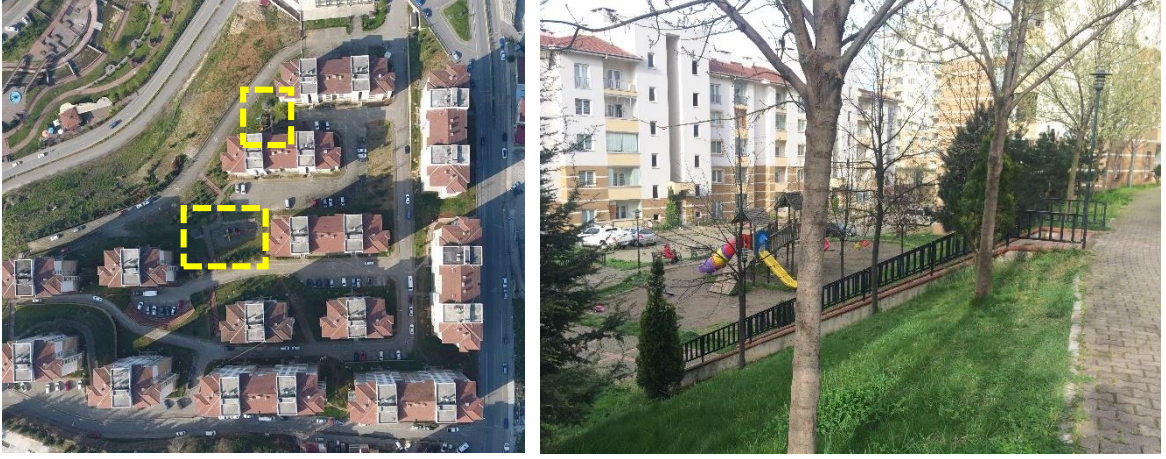
Bahçekent toplu konut uygulamasındaki çocuk oyun alanı $250m^2$ 'dir (Şekil 39). Bu kauçuk kaplı oyun alanının içerisinde basit, yaratıcılıktan uzak oyun elemanları ve $10m^2$ 'lik

bir kum havuzu yer almaktadır. Tespit edilen oyun alanının büyüklüğü yeterli görülerek olumlu değerlendirilmiştir. Oyun alanı taşıt yolundan yeşil bir bant, çalılar ve plastik çitlerle ayrılmış korunaklı bir alanda yer almaktadır. Erişim kapsamında 7-12 yaş grubu çocuklar için uygun görülen mesafe yer almasına karşın 3-6 yaş grubu çocuklar için 2 blok erişim mesafesinin dışında kalmaktadır. Erişim mesafesi aynı zamanda görsel teması da kapsadığından tüm blokların oyun alanıyla görsel temas kuramadığı gözlemlenmiştir.



Şekil 39. Bahçekent sitesi çocuk oyun alanları ve konumu

Vadikent toplu konut alanında boyutları 100m² ve 200m² olan, biri kum biri çimen zemin kaplı, basit oyun elemanlarının içinde olduğu 2 adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır (Şekil 40). Bu çocuk oyun alanlarının konutlara uygun erişim mesafesinde olmasına rağmen, çoğu konut bloğundan göz teması kurulabilecek bir noktada olmadığı tespit edilmiştir. Çocuk oyun alanına yaya ulaşımı açısından bağlantılar, bir üst kottan 24 basamaklı sahanlıksız bir merdivenle sağlanmaktadır. Bu çocuk oyun alanları güvenliği sağlamak amacıyla araç yollarından uzak, yeşil bir bant ile çevrelenmiş bir konumda bulunmaktadır. Oyun alanlarının etrafının, oturma birimleri ve birer adet kamelya ile çevrelenmiş olduğu gözlemlenmiştir. Büyüklük olarak yeterli görülmeyen oyun alanları, erişim açısından da sıkıntılı görülmektedir. Oyun elemanlarının farklı yaş gruplarına hitap etmeyen, yaratıcılıktan uzak olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 40. Vadikent sitesindeki çocuk oyun alanları ve konumu

- Spor Sahaları

Kaşüstü TOKİ, Pelitli TOKİ, Bahçecik TOKİ, Bahçekent ve Vadikent sitelerinin içerisinde spor aktiviteleri için herhangi bir alanın tanımlanmamış olduğu tespit edilmiştir. Yürüyüş aktivitesini gerçekleştirmek için de herhangi bir özel yürüyüş parkurunun vs. bulunmadığı, konut sakinlerinin yürüyüş yapmak için araç yollarının yanında bulunan kaldırımları kullandığı gözlemlenmiştir. Bu bakımdan bu toplu konut alanlarında spor alanlarının yokluğu olumsuz değerlendirilmiştir.

Sarıtaş TOKİ’de, çocuk oyun alanı içerisinde spor amaçlı kondisyon aletlerinin bulunduğu, aynı zamanda 24x15m boyutlarında, içerisinde pota ve kale barındıran bir adet spor sahasının bulunduğu görülmektedir. Kuzeydoğu yönüne bakan oturma birimleri ile saha, kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanmaktadır. Konumu itibari ile tüm bloklara erişilebilir mesafede bulunmaktadır. En yakın konut bloğunda yatak odalarının olduğu cepheye mesafesi yaklaşık 10m’dir. İstenmeyen kuzeybatı rüzgarından da korunaklıdır (Şekil 41).

Yıldızlı TOKİ uygulamasında da bir adet spor sahası mevcuttur. 13x24 boyutlarındaki sahanın, hem futbol hem de basketbol oynamak için gerekli donatıya sahip olduğu gözlemlenmiştir. Bu spor sahasının konumunun, konut bloklarına erişilebilir, aynı zamanda konutları, gürültü seviyesi olarak rahatsız etmeyecek bir mesafede olduğu tespit edilmiştir. Saha kuzey-güney doğrultusunda yönelmiştir ve istenmeyen kuzeybatı rüzgarına açıktır (Şekil 41).



Şekil 41. Sarıtaş ve Yıldızlı TOKİ uygulamalarında spor alanları

- Otopark

Otopark yönetmeliğindeki, yerleşim alanlarında otopark aranması gereken kullanım çeşitleri ve bunlara ait en az otopark miktarlarına göre konut alanlarında, her konut için 1 adet otopark alanı tasarlanması gerekmektedir. Araştırma kapsamında incelenen toplu konut uygulamalarının inşa tarihinde, eski otopark yönetmeliği yürürlükte olduğundan, yönetmelik kapsamında her 3 konuta 1 otopark alanının gerekliliği üzerinden de değerlendirme yapılmıştır. İncelenen toplu konut alanları için; Kaşüstü toplu konut alanında 346 konuta 132, Pelitli TOKİ’de 360 konuta 190, Sarıtaş 390 konuta 195, Yıldızlı TOKİ’de 942 konuta 253, Bahçecik TOKİ’de 190 konuta 112, Bahçekent sitesinde 326 konuta 176, Vadikent Sitesinde 354 konuta 194 adet otopark alanı tasarlandığı tespit edilmiştir. Eski otopark yönetmeliğe göre Yıldızlı TOKİ uygulamasının dışında kalan tüm toplu konut alanlarında otoparklar yeterli sayıda bulunmaktadır. Yeni otopark yönetmeliği kapsamında ise, hiçbir toplu konut uygulamasının otopark sayısının yeterli olmadığı tespit edilmiştir. Toplu konut uygulamalarında otoparklar tasarım boyutunda incelendiğinde, tüm otoparkların açık otopark sistemiyle oluşturulduğu ve herhangi bir kapalı otoparkın bulunmadığı tespit edilmiştir. Her toplu konut alanında araçlar için 2.5x5m boyutunda park yeri tasarlandığı ve otopark alanlarının eğiminin de %1-5 arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Tüm uygulamalarda otopark alanlarının, konut bloklarının girişinde ve yakınında konumlandığı bu sebeple uygun erişim mesafesinde olduğu tespit edilmiştir.

Bahçekent sitesi hariç diğer toplu konut uygulamalarında; engelli araç park alanı, misafir araç park alanı, bisiklet ve motosiklet için özel park alanı belirtilmediği gözlemlenmiştir. Bahçekent sitesinde konut bloklarının tek cephesine bisiklet park

elemanlarının tasarlandığı ve özellikli olarak engelli araçlar için uyarı levhaları yerleştirildiği belirlenmiştir (Şekil 42).



Şekil 42. Bahçekent sitesinde otopark ve bisiklet park alanları

- Güvenlik

Toplu konut alanlarında, güvensizlik yaratacak kör cepheler, ıssız bölümler vb. noktaların bulunmaması genel güvenlik bağlamında olumlu bulunmuştur. Yerleşimin düzenli olması ve tüm yol bağlantılarının birbirini karşılaması, yaya ve taşıt güvenliği bağlamında da olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Bahçekent ve Vadikent Sitelerinde site etrafı tamamen tel örgüyle kapalı bir durumdadır ve bir adet bariyerli araç girişi bulunmaktadır. Aynı zamanda sitelerde güvenlik görevlisinin ve 24 saat çalışan kamera, alarm vb. teknolojik sistemlerin de yer aldığı gözlemlenmiştir (Şekil 43).

Sarıtaş ve Yıldızlı TOKİ'lerde site etrafının sınırlama öğeleri ile sınırlanmaması, kontrolsüz bir şekilde siteye giriş yapılmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda sitelerde herhangi bir güvenlik görevlisinin bulunmadığı, ancak kamera, alarm vb. teknolojik sistemlerin sitede yer aldığı gözlemlenmiştir (Şekil 43).

Kaşüstü, Pelitli ve Bahçekent TOKİ uygulamalarının etrafının sınırlama öğeleri ile sınırlanmaması, kontrolsüz bir şekilde siteye giriş yapılmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda sitelerde bir güvenlik görevlisinin bulunmadığı ve kamera, alarm vb. teknolojik sistemlerin de yer almadığı gözlemlenmiştir.

Toplu konut alanlarında site etrafının sınırlama elemanları ile çevrelenmiş olması ve kontrollü bir şekilde sitelere giriş yapılması gerekmektedir. Aynı zamanda teknolojik sistemler olan kamera, alarm vb. elemanlarla güvenlik önlemleri alınmalıdır.



Şekil 43. İncelenen toplu konut alanlarındaki çeşitli güvenlik önlemleri
a: Bahçekent Sitesi; b: Yıldızlı TOKİ; c: Vadikent Sitesi

- Engellilere Göre Tasarım

Çalışma alanı kapsamında, konut blokları ile diğer donatı alanları arasındaki ulaşımda, eğim göz önünde bulundurulmaktadır. Toplu konut alanlarında engelli erişimini engelleyecek bir durum bulunmamaktadır ancak eğim, yer yer uygun olan eğim aralığını aşarak engelli ulaşımında sıkıntı yaratmaktadır. Bina girişleri için de engelli erişimini kolaylaştıracak rampalar bulunmasına karşın bu rampaların estetik görünüşten yoksun olduğu gözlemlenmektedir. Vadikent Sitesinde, yürüme engeli olan kullanıcıların çocuk oyun alanına erişimi olumsuz değerlendirilmiştir. İncelenen tüm toplu konut alanlarında görme engelli kullanıcılar için herhangi bir tasarımın yapılmadığı tespit edilmiştir.

- Kent Mobilyaları- Dış Mekân İşaretleri

Kent mobilyaları ve dış mekân işaretleri olarak adlandırılan öğeler; aydınlatma, çöp kutusu, oturma elemanı, çardaklar, yönlendirici panolar, bilgi panoları, bisiklet park elemanı, gölgeleme elemanı, sınırlama elemanı (duvar, çit) vb. elemanlar kapsamında değerlendirilmektedir (Şekil 44).

Yapılan gözlemler sonucu tüm toplu konut projelerinde bankların ve gölgeleme elemanı olarak kullanılan çardakların bulunduğu ancak sayısının kullanıcılara yetmediği görülmektedir. Gerekli noktalarda bulunan aydınlatma birimleri arasındaki mesafeler yaklaşık 25 m'dir. Çöp kutuları yeterli sayıda bulunmaktadır ve herhangi bir taşma, kötü koku, görüntü kirliliği vb. durum gözlenmemektedir.

Bulduğumuz çağda sürdürülebilirliğin ve temiz bir çevrenin var olması için gerekli olan kağıt, cam veya plastik malzemeler için geri dönüşüm kutusu Kaşüstü, Sarıtaş,

Bahçecik TOKİ ve Vadikent Sitesinde bulunmamaktadır. Atık yağ ve pil için geri dönüşüm kutusu hiçbir projede yer almamaktadır.

Yönlendirici panolar ve bilgi panoları kapsamında Kaşüstü, Bahçecik, Pelitli TOKİ ve Bahçekent ve Vadikent sitesinde sadece site yönetimine ait panolar bulunmaktadır. Bu panolar yeterli büyüklükte ve dikkat çekici şekilde konumlanmıştır. Sarıtaş ve Yıldızlı TOKİ’de görünür noktalarda yer alan panolardan, site yönetimini gösteren panolar yeterli büyüklükte olmasına rağmen, blok numaralarının olduğu panolar yetersiz büyüklükte bulunmuşlardır.

Bahçekent sitesi dışında bisikletler için özel bir bisiklet park yeri bulunmamaktadır. Bisiklet park elemanlarının olmaması durumunda, kullanıcılar bisikletlerini bloklarda bulunan ortak kullanım alanlarına bırakmak zorunda kalmaktadırlar. Bu durum ortak kullanım alanlarında düzensizlik ve görüntü kirliliği oluşturmaktadır.

İncelenen tüm toplu konut alanlarının eğimli olmasından dolayı oluşan istinat duvarlarının tehlike yaratacak noktaları çitlerle çevrelenmiştir. Ancak eğimden kaynaklanan istinat duvarlarının yüksekliği yıkılma vb. olumsuz durumları oluşturabilir.



Şekil 44. İncelenen toplu konut alanlarında bulunan çeşitli kent mobilyaları
a: Kaşüstü TOKİ; b: Yıldızlı TOKİ; c: Pelitli TOKİ; d: Kaşüstü TOKİ

Tablo 12. İncelenen toplu konut alanlarının nesnel parametreler kapsamında özet tablosu

	KAŞUSTU	PELİTLİ	SARITAŞ	YILDIZLI	BAHÇECİK	BAHÇEKENT	VADİKENT
Yeşil alanlar							
Çocuk Oyun Alanları							
Spor Sahaları							
Otopark							
Güvenlik							
Kent Mobilyaları							
Blok Yerleşim Düzeni							
Yoğunluk							
Engellilere Göre Tasarım							
Yaya Yolu							
Taşıt Yolu							
Bisiklet Yolu							
Duraklar							
Kent İçindeki Konum							
Mevcut Dokuya Uyum							
Coğrafi Verilere Uyum							
Eğitim Tesisi							
Günlük Alışveriş							
Sağlık Tesisi							
Dini Tesis							
Spor Tesisi							

Olumlu	Olumsuz
--------	---------

İncelenen toplu konut alanlarının nesnel kalite parametreleri kapsamında özet tablosu Tablo 12’de verilmiştir. Yeşil alanların tüm toplu konut alanlarında yeterli büyüklükte olduğu görülmektedir. Çocuk oyun alanları için, Bahçecik TOKİ uygulaması haricinde tüm toplu konut alanlarında çocuk oyun alanları yeterli büyüklüktedir ancak oyun elemanları bakımından yaratıcılıktan uzak, basit oyun elemanlarından oluşmaktadır. Sarıtaş TOKİ ve Bahçecik TOKİ uygulamalarında farklı yaş grubu için oyun alanlarının olmaması da olumsuz değerlendirilmektedir. Spor sahaları kapsamında; yalnızca Yıldızlı TOKİ ve Sarıtaş TOKİ uygulamasında spor sahaları bulunmaktadır. Diğer toplu konut alanlarında spor yapma imkanının bulunmaması olumsuz değerlendirilmektedir. Toplu konut alanlarının yapılış tarihleri göz önünde bulundurulduğunda, eski otopark yönetmeliğine göre yalnızca Yıldızlı TOKİ uygulamasında otopark alanının yetersiz olduğu tespit edilerek olumsuz değerlendirilmektedir. Güvenlik parametresi değerlendirildiğinde; yalnızca Bahçekent ve Vadikent Sitelerinin olumlu değerlendirildiği, diğer konut alanlarının ise çevrelerinin sınırlandırılmış olmaması, alarm, kamera gibi sistemlerinin olmaması ve alana her yönden giriş yapılabilme olanağının olması sebepleriyle olumsuz değerlendirildiği görülmektedir. Kent mobilyalarından çardak, bank gibi elemanların sayısının az olmasına rağmen genel olarak tüm kent mobilyalarının toplu konut alanlarında bulunması sebebiyle olumlu değerlendirilmektedir. Binalar arası mesafeler dikkate alındığında tüm toplu konut alanlarında yeterli görülerek blok yerleşim düzeni olumlu değerlendirilmektedir. Bahçecik TOKİ uygulaması haricinde diğer konut alanlarında yoğunluğun yüksek olduğu görülmektedir. Engellilere uygun tasarım bağlamında, çocuk oyun alanına yalnızca merdivenli bir yoldan ulaşıldığı için Vadikent Sitesi olumsuz değerlendirilmektedir. taşıt yolu tüm uygulamalarda olumlu değerlendirilirken yaya yolu ise yalnızca Yıldızlı TOKİ’de yetersiz genişlikte olduğu için olumsuz değerlendirilmektedir. Hiçbir konut uygulamasında veya yakın çevresinde bisiklet yolunun olmaması olumsuz değerlendirilmektedir. Duraklar kapsamında yalnızca Pelitli TOKİ’de korunaklı ve belirli bir durak yerinin olmaması olumsuz görülmektedir. Kent içi konum tüm uygulamalarda olumlu görülürken, mevcut dokuya uyum Sarıtaş, Yıldızlı, Bahçecik ve Bahçekent uygulamalarında olumsuz, coğrafi verilere uyumsuzluk yalnızca Vadikent Sitesinde görülmektedir. Donatı alanlarının mesafesi incelendiğinde tüm toplu konut alanlarının günlük alışverişe ve dini tesise uygun erişim mesafesinde olduğu, spor tesislerinin yalnızca Pelitli TOKİ’ye, eğitim tesisinin Pelitli, Sarıtaş ve Yıldızlı TOKİ’ye uygun erişim mesafesinde olmadığı ve sağlık tesisinin yalnızca Kaşüstü TOKİ ve Vadikent Sitesine uygun erişim mesafesinde bulunduğu görülmektedir.

3.2. TOKİ Uygulamalarındaki Anket Verilerinin Nesnel ve Öznel Kalite Parametreleri Kapsamında Değerlendirilmesi

Bu bölümde TOKİ uygulamalarının nesnel ve öznel parametreler kapsamında anket verileri değerlendirilmektedir. Kullanıcıların konut yakın çevresine ait görüşlerinin frekansları şu şekilde tablolaştırılmıştır.

Tablo 13. Kullanıcıların konut yakın çevresine ait görüşleri

	Kesinlikle Hayır (%)	Hayır (%)	Orta (%)	Evet (%)	Kesinlikle Evet (%)
Temizlik ve bakımdan memnuniyet	9	11,1	23,1	50,3	6,6
Malzeme kalitesinden memnuniyet	6,9	25,1	29,3	35	3,6
Gürültü düzeyinden memnuniyet	7,2	11,4	24	48,5	9
Altyapıdan memnuniyet	6	20,1	29,3	38,3	6,3
Ortak kullanım alanlarından memnuniyet	4,8	13,5	19,5	56,3	6
Komşuluk ilişkilerinden memnuniyet	3,6	14,4	22,8	49,4	9,9
Modern bir görünümün varlığı	5,7	23,7	38,9	30,2	1,5
Kimlik varlığı	3	26,3	29,9	38	2,7
Mahremiyetten memnuniyet	1,5	7,2	21,3	59,9	10,2
Blok arası mesafeden memnuniyet	1,2	5,4	19,2	60,2	14,1
Aidiyet hissetmek	2,7	11,7	30,2	51,2	4,2
Güvende hissetmek	2,1	14,1	26,6	52,4	4,8
Gece saatlerinde güvende hissetmek	4,8	20,4	22,5	47,3	5,1
Güvenlikten memnuniyet	10,2	32,3	19,8	32	5,7
Konumdan memnuniyet	1,8	10,8	30,5	50,6	6,3
Sitenin çevreye uyumu	1,5	11,4	31,7	53,3	2,1
İklimsel tasarım yaklaşımı	1,2	9	30,2	48,2	11,4
Engellilere uygunluk	6,3	19,8	27,5	44,9	1,5
Yeşil alan yeterliliği	2,1	16,8	20,7	56,9	3,6
Çocuk oyun alanı yeterliliği	6	25,1	22,2	45,2	1,5
Spor sahalarının yeterliliği	31,1	33,8	11,7	23,1	0,3
Otopark sayısının yeterliliği	8,4	28,1	24,3	37,7	1,5
Yoğunluk	5,4	22,8	28,1	40,1	3,6
Çocuk oyun alanından memnuniyet	3	16,5	24	53,6	3
Spor sahasından memnuniyet	22,2	27,2	19,5	29,6	1,5
Yürüyüş alanından memnuniyet	4,8	26	21,9	44	3,3
Peyzajdan memnuniyet	4,2	17,1	29	46,7	3
Otopark alanından memnuniyet	5,4	16,2	24,3	49,4	4,8

Anket katılımcılarının konut yakın çevresindeki temizlik ve bakım sorusu için verdiği yanıtların %23,1'i orta ve %50,3'ü evet olmak üzere çoğunluğu oluşturmaktadır. Konut yakın çevresinde kullanılan malzeme kalitesinden memnuniyet için kullanıcıların %25,1'i hayır, %29,3'ü orta ve %35' evet yanıtını verdiği görülmektedir. Konut yakın çevresindeki

gürültü düzeyinden memnuniyet için kullanıcıların, %24'ü orta ve %48,5'i evet olarak değerlendirme yapmaktadır. Kullanıcıların altyapıdan memnun musunuz sorusu için verdiği yanıtlar %20,1 hayır, %29,3 orta ve %38,3 evet'dir.

Ortak kullanım alanlarından memnuniyet için verilen yanıtlar, %56,3 evet ile en yüksek oranı alırken bunu %19,5 orta yanıtı takip etmektedir. Ortak kullanım alanlarının komşuluğu olumlu etkilediğini düşünüyor musunuz sorusunun ise büyük oranda %22,8 orta ve %49,4 evet olarak cevaplandığı görülmektedir.

Sitenizin modern bir görünüşü olduğunu düşünüyor musunuz sorusuna %23,7 hayır, %38,9 orta ve %30,2 evet yanıtı alınırken sitenizin bir kimliği olduğunu düşünüyor musunuz sorusu için %26,3 hayır, %29,9 orta, %38 evet yanıtının alınmıştır.

Kullanıcıların mahremiyetten memnuniyet düzeyi %21,3 orta, %59,9 evet ve %10,2 kesinlikle evet olduğu, bu durumla ilişkili olarak, bloklar arası mesafeden memnuniyet düzeyinin de %19,2 orta, %60,2 evet, %14,1 kesinlikle evet olduğu görülmektedir.

Kullanıcılara yöneltilen aidiyet hissediyor musunuz soru için %30,2 orta ve %51,2 evet oranında yanıtlar alınırken güvende hissediyor musunuz sorusu için %26,6 orta ve %52,4 evet, gece saatlerinde güvende hissediyor musunuz sorusu için de %20,4 hayır, %22,5 orta ve %47,3 evet oranında yanıtları alınmıştır. Güvenlik önlemlerini yeterli buluyor musunuz sorusuna ise %10,2 kesinlikle hayır, %32,3 hayır, %19,8 orta, %32 evet, %5,7 kesinlikle evet yanıtı verilmiştir.

Katılımcıların %50,6'sı sitelerinin konumundan memnunken %30,5'i orta seviyede memnundur. Sitelerinin çevreye uyumu hakkında katılımcıların %31,7'si ortalama bir görüşe sahipken %53,3'ü görüşünü sitenin çevreyle uyumlu olduğu yönünde belirtmiştir. Sitelerin iklimsel ve coğrafi verilere uyumu için %30,2'lik orta, %48,2'lik evet görüşü hakim olmuştur. Katılımcılara sorulan siteniz engellilere uygun tasarlanmış mıdır sorusu için yanıtların çoğunluğu; %19,8 hayır, %27,5 orta ve %44,9 evet şeklindedir.

Anket katılımcıları tarafından konut yakın çevresindeki dış mekanların büyüklüklerine ilişkin sorulara verilen cevaplara bakıldığında; yeşil alan büyüklüğünün yeterliliği ile ilgili olarak %16,8'i yetersiz, %20,7'si orta, %56,9'ü yeterli olduğunu; çocuk oyun alanı yeterliliği için %25,1'i yetersiz, %22,2'si orta, %45,2'i yeterli olduğunu; spor sahalarının yeterliliği için, %31,1'i kesinlikle yetersiz, %33,8'i yetersiz ve %23,1' yeterli olduğunu; otopark yeterliliği için, %28,1'i yetersiz, %24,3'ü orta, %37,7'i yeterli olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcılara yöneltilen dış mekan büyüklükleri düşünüldüğünde herkese yeterli yer var mı sorusu için (yoğunluk) %22,8 hayır, %28,1 orta, %40,1 evet yanıtı alındığı görülmektedir.

Çocuk oyun alanlarından memnuniyet %16,5 hayır, %24 orta, %53,6 evet oranında iken spor sahalarından memnuniyet seviyesi, %22,2 kesinlikle hayır, %27,2 hayır, %19,5 orta ve %29,6 evet'dir. Katılımcılara konut yakın çevresinde yürüyüş yapabilecekleri alan var mı sorusuna %26 hayır, %21,9 orta ve %44 evet yanıtı alınmıştır. Peyzaj düzenlemesi için memnuniyet düzeyleri %29 orta ve %46,7 evet'dir. Otopark alanından memnuniyet ise %24,3 orta ve %49,4 evet oranındadır.

Tablo 14. Kullanıcıların kent mobilyalarına ilişkin görüşleri

	Kesinlikle Hayır (%)	Hayır (%)	Orta (%)	Evet (%)	Kesinlikle Evet (%)
Çöp kutularından memnuniyet	3,3	11,7	24,9	53,9	6,3
Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet	17,7	30,2	17,1	29,6	5,4
Bank sayısından memnuniyet	6,3	22,2	35	34,4	2,1
Bilgi panolarından memnuniyet	5,7	24	27,8	40,1	2,4
Sınırlama elemanlarından memnuniyet	12	26,3	20,4	36,8	4,5
Aydınlatma elemanlarından memnuniyet	1,2	6,6	27,2	62,6	2,4
Bisiklet park elemanı isteme	2,4	8,4	15,6	54,2	19,5

Konut yakın çevresinde bulunan kent mobilyalarına ilişkin soruya verilen cevaplara bakıldığında; çöp kutularının yeri, yeterliliği vb. için kullanıcıların %53,9'u memnun olduğunu, geri dönüşüm kutusu için ise %29,6'sı memnun olduğunu fakat %30,2'si memnun olmadığını belirtmiştir. Kullanıcıların %54,2'si dış mekanda bisiklet elemanının olmasını istemekte, %62,6'sı aydınlatmadan memnun olmakta ve %40,1'i bilgi panolarını yeterli bulmaktadır. Bank sayısını katılımcıların %34,4'ü yeterli bulurken %35'i ortalama bir yeterlilikte bulmakta, sınırlama elemanlarını (çit, duvar, vb.) %36,8'i yeterli bulurken en yakın %26,3'ü yetersiz bulmaktadır.

Tablo 15. Kullanıcıların erişime ilişkin görüşleri

	Kesinlikle Hayır (%)	Hayır (%)	Orta (%)	Evet (%)	Kesinlikle Evet (%)
Yaya yolundan memnuniyet	2,4	12	22,2	61,4	2,1
Araç yolundan memnuniyet	3	14,1	21,9	57,2	3,9
Bisiklet yolunun olmasını isteme	1,2	8,4	14,1	50,9	25,4
Durak yerinden memnuniyet	0,6	6,6	12,3	65,3	15,3
İş yerine ulaşımdan memnuniyet	3,1	12,5	18,7	57,6	8,1
Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet	1,5	12,9	15,6	61,4	8,7

Tablo 15'in devamı

Günlük alışverişe ulaşımdan memnuniyet	3	12,3	20,7	57,5	6,6
Okula ulaşımdan memnuniyet	2,8	7	14,9	68,7	6,6
Spor alanına ulaşımdan memnuniyet	9	27,5	20,1	40,7	2,7
Yeşil alana ulaşımdan memnuniyet	0,6	3,6	12,9	75,1	7,8
Ç. oyun alanına ulaşımdan memnuniyet	0,6	3,9	12,3	76	7,2
Sağlık tesisine ulaşımdan memnuniyet	6,9	18,6	16,5	50,9	7,2
Dini tesise ulaşımdan memnuniyet	0	2,1	6	76,9	15
Otoparka ulaşımdan memnuniyet	0,9	4,5	8,1	76,9	9,6
Durağa ulaşımdan memnuniyet	0,3	2,4	8,4	76,3	12,6
Anayola ulaşımdan memnuniyet	1,5	7,5	10,5	71,3	9,3
Genel olarak ulaşımdan memnuniyet	2,7	9,9	18	65	4,5

Anket katılımcılarına sorulan erişim ile ilgili sorulara verilen cevaplar değerlendirildiğinde, yaya yollarından %61,4'lik; araç yolundan %57,2'lik ve durak yerinden ise %65,3'lik bir kesim memnundur. Katılımcıların %50,9'u araç ve yaya yolundan bağımsız bir bisiklet yolunun varlığını istemektedirler.

Anket katılımcılarına sorulan çeşitli donatı alanlarına ulaşımdan memnuniyet ile ilgili sorulara verilen cevaplar değerlendirildiğinde ise, işe ulaşımdan %57,6'sının; merkeze ulaşımdan %61,4'ünün; günlük alışverişe ulaşımdan %57,5'inin; okula ulaşımdan %68,7'sinin; spora ulaşımdan %40,7'sinin; yeşile ulaşımdan %75,1'inin; çocuk oyun alanına ulaşımdan %76'sının; sağlık alanına ulaşımdan %50,9'unun; camiye ulaşımdan %76,9'unun; otoparka ulaşımdan %76,9'unun; durağa ulaşımdan %76,3'ünün ve anayola ulaşımdan %71,3'ünün memnun olduğu görülmektedir.

Genel olarak ulaşım memnuniyetinin büyük oranda olumlu yönde sağlandığı görülmektedir. %65 evet ve %4,5 kesinlikle evet; %2,7 kesinlikle hayır, %9,9 hayır, %18 orta oranında cevaplanmıştır.

Tablo 16. Kullanıcıların işe/okula erişim süreleri ve vasıtaları

İş / Okul Ulaşım		Anne (%)	Baba (%)	1.Çocuk (%)	2.Çocuk (%)	3.Çocuk(%)
Süre	0-7dk	7,9	11,5	9,6	12,1	8,3
	8-15dk	23,8	22,6	30,3	33,3	37,5
	16-30dk	38,1	32,5	36,5	29,3	29,2
	30+ dk	30,2	33,3	23,6	25,3	25
Vasıta	Özel Oto	30,5	43	10,6	9,1	14,3
	Dolmuş	39	29,1	20,1	21,2	17,9
	Otobüs	11,9	16	7,8	6,1	7,1

Tablo 16'nın devamı

	Servis	5,1	2,5	51,4	47,5	35,7
	Yürüme	13,6	9,4	10,1	16,2	25

Çalışan annelerin işe gidiş süresinin %23,8'ini 8-15 dk arasında gidenler, %38,1'ini 15-30 dk arasında gidenler ve %30,2'sini 30 dk'dan fazla gidenler oluşturmaktadır. Annelerin işe gidişte kullandıkları vasıtaların %30,5'ini özel oto ve %39'unu dolmuş oluşturmaktadır. Çalışan babaların işe gidiş süresinin %22,6'sını 8-15 dk arasında gidenler, %32,5'ini 15-30 dk arasında gidenler ve %33,3'ünü 30 dk'dan fazla gidenler oluşturmaktadır. Babaların işe gidişte kullandıkları vasıtaların ise %43'ünü özel oto ve %29,1'ini dolmuş oluşturmaktadır. Bu tabloda çalışmayan veya emekli ebeveynlere yer verilmemiştir.

4. İRDELEMELER

4.1. Kullanıcı Bilgileri ile Likert Ölçeği Kullanılan Sorulara Ait Bilgilerin Ki-Kare Testi ile İrdelenmesi

Bu bölümde demografik bilgiler ile kullanıcı değişkenlerinin belirlenen kalite parametreleriyle kendi aralarında ve birbirleriyle olan ilişkileri araştırılarak ortaya konulmuştur.

Değerlendirmelerin yapılabilmesi için, Çapraz Tablo Analizleri ve Ki-Kare testi ile sorgulamalar yapılmıştır. Ki-Kare testi kullanılırken bir hipotez kurulmuştur. Hipotez kurulduktan ve test yapıldıktan sonra Ki-Kare testi sonucu anlamlılık düzeyi (P değeri) 0,05 ve 0,05'den büyük ise hipotez kabul edilmekte, 0,05'den küçük ise hipotez ret edilmektedir. Hipotezler şu taslakla kurulmuştur:

H₀: Katılımcıların kalite parametrelerinden memnuniyeti, olgusal/kategorik değişkenlerine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.

Çalışma kapsamında kalite parametreleri ile kullanıcı değişkenleri arasındaki tüm hipotezler test edilerek irdelenmiştir. Farklılık gösteren tüm tablolar Ek Tablo 1-16'da verilmiştir. Bu bölümde yalnızca anlamlı fark gösteren ve kullanıcı değişkeni ile ilişkili parametreleri içeren hipotezlere yer verilmiş ve açıklanmıştır.

Tablo 17. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin yaşa göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Yaş	Spor sahalarının yeterliliği	31,975	0,010
	Yoğunluk algısı	28,952	0,004
	Spor sahasından memnuniyet	24,171	0,019
	Sınırlama elemanlarından memnuniyet	26,510	0,009
	Durak yerinden memnuniyet	27,470	0,007

Toplu konut alanlarındaki spor sahalarından ve yeterliliğinden memnuniyet yaşa göre farklılık göstermektedir. Bu yaş ile spor sahalarından memnuniyet arasındaki fark, 25-45 yaş arasındakilerin evet (%18,9), kesinlikle evet (%1,5) ve 45-65 yaş arasındakilerin hayır (%12,3) yanıtından; yaş ile spor sahalarını yeterli bulma arasındaki fark, 18-24 yaş arasındakilerin evet (%2,1), 25-45 yaş arasındakilerin evet (%15,9) ve 45-65 yaş arasındakilerin hayır (%16,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında yoğunluktan memnuniyet yaşa göre farklılık göstermektedir. Bu fark, 25-45 yaş arasındakilerin kesinlikle evet (%3,3) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Sınırlama elemanlarından memnuniyet yaşa göre farklılık göstermektedir. Bu fark, 18-24 yaş arasındakilerin evet (%3) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Durak yerlerinden memnuniyet yaşa göre farklılık göstermektedir. Bu fark ise, 18-24 yaş arasındakilerin orta (%1,5), 25-45 yaş arasındakilerin orta (%8,4), 65 ve üzeri yaş grubundakilerin evet (%6,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- 25-45 yaş arasındakilerin spor sahalarından ve yeterliliğinden memnun oldukları fakat 45-65 yaş arasındakilerin memnun olmadıkları,
- 25-45 yaş arasındakilerin yoğunluktan çok memnun oldukları,
- 18-24 yaş arasındakilerin sınırlama elemanlarından memnun oldukları,
- 18-45 yaş arasındakilerin durak yerinden memnun olmadıkları fakat 65 yaş üzerindekiilerin memnun oldukları yanıtlarından dolayı kalite parametreleri ile yaş arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Tablo 18. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin mesleğe göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Meslek	Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu	36,145	0,015
	Güvenlikten memnuniyet	52,004	0,000
	Yeşil alan yeterliliği	54,206	0,000
	Otopark alanından memnuniyet	33,888	0,027
	Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet	35,727	0,017
	Otoparka ulaşımdan memnuniyet	35,356	0,018

Toplu konut alanlarındaki gece saatlerinde güvende hissetme duygusu mesleğe göre farklılık göstermektedir. Bu fark; memurların evet (%1,5), esnafın orta (%2,1) ve emeklinin hayır (%6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki yeşil alan yeterliliğinden memnuniyet mesleğe göre farklılık göstermektedir. Bu fark; serbest meslek grubunun kesinlikle evet (%0,9), işçilerin kesinlikle evet (%1,2), çalışmayanların evet (%32,6), emeklilerin orta (%5,7) ve memurların hayır (%3,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Otopark alanından ve otopark alanına ulaşımdan memnuniyet mesleğe göre farklılık göstermektedir. Bu fark; çalışmayanların hayır (27,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet mesleğe göre farklılık göstermektedir. Bu fark, memurların kesinlikle evet (%2,4), işçilerin orta (%3,6), serbest meslek grubunun kesinlikle evet (%1,2) cevabından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- Emeklilerin gece saatlerinde güvenlikten memnun olmadıkları,
- Serbest meslek ve memurların güvenlikten memnun oldukları,
- Yeşil alan yeterliliğinden serbest meslek, işçi ve çalışmayanların memnun oldukları, emeklilerin orta memnuniyette oldukları ve memurların memnun olmadıkları,
- Çalışmayanların otopark alanlarından memnun olmadıkları,
- Memurların ve serbest meslek grubunun şehir merkezine ulaşımdan çok memnun oldukları yanıtlarından dolayı meslek ile kalite parametreleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Tablo 19. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin eğitime göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Eğitim	Altyapıdan memnuniyet	37,757	0,037
	Güvenlikten memnuniyet	42,788	0,011
	İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı	49,109	0,002
	Otopark sayısının yeterliliği	49,726	0,002
	Çocuk oyun alanından memnuniyet	37,156	0,042
	Spor sahasından memnuniyet	41,034	0,017
	Bilgi panolarından memnuniyet	38,890	0,028
	Sınırlama elemanlarından memnuniyet	38,747	0,029
	Yaya yolundan memnuniyet	36,450	0,049

Toplu konut alanlarındaki altyapıdan memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, ilkokul mezunlarının hayır (%7,5), yüksekokul mezunlarının hayır (%2,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Güvenlikten memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, ilkokul mezunlarının hayır (%12), lise mezunlarının kesinlikle hayır (%4,5), yüksekokul mezunlarının kesinlikle evet (%1,2) ve lisansüstü mezunlarının evet (%1,5) cevabından kaynaklanmaktadır.

Otopark alanının yeterliliğinden memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, okur-yazar olmayanların evet (%2,7), ilkokul mezunlarının evet (12,6), lise

mezunlarının kesinlikle hayır (%3,9), üniversite mezunlarının kesinlikle hayır (%2,7) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki iklimsel tasarım yaklaşımındaki algıdan memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, okur-yazar olmayanların evet (%2,7), ilkokul mezunlarının kesinlikle evet (%5,4), ortaokul mezunlarının kesinlikle hayır (%0,6), lise mezunlarının hayır (%4,2), yüksekokul mezunlarının evet (%5,1) ve üniversite mezunlarının hayır (%2,7) ve orta (%7,2) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki çocuk oyun alanından memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, üniversite mezunlarının orta (%6), lisansüstü mezunlarının orta (%1,2) ve kesinlikle hayır (%0,6) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki spor sahalarından memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, ilkokul mezunlarının kesinlikle hayır (%9,6), ortaokul mezunlarının evet (%6,3) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki bilgi panolarından memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, yüksekokul mezunlarının kesinlikle evet (%0,9) ve lisansüstü mezunlarının hayır (%1,5) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki sınırlama elemanlarından memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, ortaokul mezunlarının evet (%8,1), lise mezunlarının hayır (%9,6) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarındaki yaya yolundan memnuniyet eğitime göre farklılık göstermektedir. Bu fark, yüksekokul mezunlarının kesinlikle evet (%0,6) ve lisansüstü mezunlarının kesinlikle evet (%0,3) cevabından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- İlkokul ve yüksekokul mezunlarının altyapıdan memnun olmadıkları,
- İlkokul ve lise mezunlarının güvenlikten memnun olmadıkları fakat yüksekokul ve lisansüstü mezunlarının memnun oldukları,
- Üniversite ve lisansüstü mezunlarının çocuk oyun alanlarından orta memnuniyette oldukları yanıtlarından dolayı eğitim durumu ile kalite parametreleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- İklimsel ve coğrafi verilere uygunluktan memnuniyette eğitim durumu arttıkça memnuniyette azalmakta olduğu görülmektedir.
- Eğitim durumu arttıkça otopark alanının yeterliğinden memnuniyette azalma olduğu görülmektedir.

Tablo 20. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin aylık gelire göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Aylık gelir	Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu	27,219	0,007
	Bisiklet yolunun olmasını isteme	27,226	0,007
	İş yerine ulaşımından memnuniyet	22,926	0,028
	Şehir merkezine ulaşımından memnuniyet	23,470	0,024

Toplu konut alanlarında bisiklet yolu isteği aylık gelire göre farklılık göstermektedir. Bu fark; 1400-2000 tl arasındakilerin hayır (%4,8), 2000-5000 tl arasındakilerin evet (%25,1) ve 5000tl üzerindeki keskinlikle hayır (%0,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında işe ve şehir merkezine ulaşımından memnuniyet durumu aylık gelire göre farklılık göstermektedir. Aylık gelir ile işe ulaşımından memnuniyet arasındaki bu fark, 1400-2000 tl arasındakilerin hayır (%6,9), 2000-5000 tl arasındakilerin evet (%30,8) ve 5000 tl üzerindeki keskinlikle evet (%2,2); aylık gelir ile merkeze ulaşımından memnuniyet arasındaki fark ise, 1400-2000 tl arasındakilerin hayır (%6,6) ve 5000 tl üzerindeki keskinlikle evet (%3,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- 1400-2000 TL arasında ve 5000TL üzerinde geliri olanların bisiklet yolu istemediği, 2000-5000TL arasındakilerin bisiklet yolu istediği yanıtlarından dolayı aylık gelir ile kalite parametreleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- Aylık gelir arttıkça, iş yerine ve merkeze ulaşımından memnuniyet de artmaktadır.

Tablo 21. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin araç sahipliği durumuna göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Araç Sahipliği	Otopark yeterliliği	18,262	0,019
	Yoğunluk	16,965	0,030
	Bisiklet yolu olmasını isteme	20,079	0,010

Toplu konut alanlarında araç sahibi olma otopark yeterliliğine göre farklılık göstermektedir. Bu fark 1'den fazla araç sahibi olanların orta (%1,2) ve keskinlikle evet (%3,1) yanıtlarından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında araç sahibi olma yoğunluk algısına göre farklılık göstermektedir. Bu fark 1'den fazla araç sahibi olanların orta (%1,5) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında araç sahibi olma bisiklet yolu isteme durumuna göre farklılık göstermektedir. Bu fark 1'den fazla araç sahibi olanların orta (%1,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- 1'den fazla araç sahibi olanların otopark yeterliliğinden, yoğunluktan ve bisiklet yolu istemeden memnuniyetinin orta yanıtından dolayı araç sahipliği ile kalite parametreleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Tablo 22. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Konuta taşınma zamanı	Güvenlikten memnuniyet	26,099	0,010
	Sitenin çevreye olan uyumundan memnuniyet	21,240	0,047
	Peyzajdan memnuniyet	27,316	0,007
	Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet	22,536	0,032
	Sınırlama elemanlarından memnuniyet	33,662	0,001
	Bisiklet park elemanı isteme	23,296	0,025

Toplu konut alanlarında güvenlikten memnuniyet durumu ikamet edilen konuta taşınma zamanına göre farklılık göstermektedir. Bu fark; konuta taşınma zamanı ile güvenlikten memnuniyet arasındaki fark, 3-12 ay arasında oturanların kesinlikle evet (%1,2) ve 1-3 yıl arasında oturanların evet (%7,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında sitenin mevcut çevreye olan uyumundan memnuniyet durumu ikamet edilen konuta taşınma zamanına göre farklılık göstermektedir. Bu farkın kaynağı 3 aydan az oturanların orta (%2,1), 3 yıldan fazla oturanların hayır (%2,2) yanıtı vermesidir.

Toplu konut alanlarında peyzajdan memnuniyet durumu ikamet edilen konuta taşınma zamanına göre farklılık göstermektedir. Bu farkın kaynağı 3 aydan az oturanların orta (%1,8), 1-3 yıl arasında oturanların evet (%9) yanıtı vermesidir.

Toplu konut alanlarında geri dönüşüm kutularından ve sınırlama elemanlarından memnuniyet durumu ile bisiklet park elemanı isteme gibi kent mobilyalarını isteme durumu ikamet edilen konuta taşınma zamanına göre farklılık göstermektedir. Geri dönüşüm kutularından memnuniyet arasındaki fark, 3 yıldan fazla oturanların kesinlikle hayır

(%16,5); sınırlama elemanlarından memnuniyet arasındaki fark, 1-3 yıl arasında oturanların evet (%7,8), 3 yıldan fazla oturanların ise kesinlikle hayır (%11,7); bisiklet park elemanı isteme arasındaki fark, 3 aydan az oturanların hayır (%1,5) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- 3 yıldan fazla oturanların kent mobilyalarından memnun olmadıkları,
- 3 aydan az oturanların bisiklet park elemanı istemedikleri,
- 3 aydan fazla oturanların güvenlikten memnun oldukları,
- 3 aydan az oturanların peyzajdan orta memnuniyette ve 1-3 yıl arasında oturanların memnun oldukları yanıtından dolayı konuta taşınma zamanı ile kalite parametrelerinden memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 23. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Konutun mülkiyet durumu	Temizlik ve bakımdan memnuniyet	25,945	0,001
	Ortak kullanım alanlarından memnuniyet	17,740	0,023
	Yoğunluk algısı	17,715	0,023
	Peyzajdan memnuniyet	18,097	0,021
	Bank sayısından memnuniyet	34,720	0,000
	Sınırlama elemanlarından memnuniyet	17,154	0,029
	Bisiklet park elemanı isteme	16,630	0,034

Toplu konut alanlarında temizlik ve bakımdan memnuniyet durumu ikamet edilen konutun mülkiyet durumuna göre farklılık göstermektedir. Bu fark; mülk sahiplerinin kesinlikle hayır (%7,5), mülk sahibi olmayıp kira da vermeyenlerin kesinlikle evet (%1,8) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Ortak kullanım alanlarından memnuniyet durumu ikamet edilen konutun mülkiyet durumuna göre farklılık göstermektedir. Bu fark; mülk sahibi olmayıp kira da vermeyenlerin kesinlikle evet (%1,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında yoğunluktan memnuniyet durumu ikamet edilen konutun mülkiyet durumuna göre farklılık göstermektedir. Bu fark; mülk sahiplerinin hayır (%17,7), kiracıların kesinlikle evet (%2,1) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında peyzajdan memnuniyet durumu ikamet edilen konutun mülkiyet durumuna göre farklılık göstermektedir. Bu fark; mülk sahiplerinin kesinlikle hayır

(%3,9), kiracıların evet (%15,9), mülk sahibi olmayıp kira da ödemeyenlerin kesinlikle evet (%0,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında bank sayılarından, sınırlama elemanlarından memnuniyet ve bisiklet park elemanı gibi kent mobilyalarını isteme durumu ikamet edilen konutun mülkiyet durumuna göre farklılık göstermektedir. Bank sayılarının yeterliliği arasındaki fark, mülk sahiplerinin orta (%2,6), kiracıların evet (%15,3) ve mülk sahibi olmayıp kira da ödemeyenlerin evet (%3,3); sınırlama elemanlarından memnuniyet arasındaki fark, mülk sahibinin kesinlikle evet (%10,2) ve kiracıların evet (%13,5); bisiklet park elemanı isteme arasındaki fark, mülk sahiplerinin kesinlikle evet (%15,3) ve mülk sahibi olmayıp kirada vermeyenlerin kesinlikle hayır (%0,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- Mülk sahibi olmayıp kira da ödemeyenlerin temizlik ve bakımdan, ortak kullanım alanlarından çok memnun oldukları fakat mülk sahiplerinin memnun olmadıkları,
- Mülk sahiplerinin yoğunluktan memnun olmadıkları fakat kiracıların çok memnun oldukları,
- Mülk sahiplerinin bank sayılarından memnun olmadıkları kiracıların ise memnun oldukları,
- Mülk sahiplerinin ve kiracıların sınırlama elemanlarından memnun oldukları,
- Mülk sahiplerinin kesinlikle bisiklet park elemanı istemesine rağmen mülk sahibi olmayıp kira da vermeyenlerin kesinlikle istememesi yanıtı vermelerinden dolayı konutun mülkiyet durumu ile memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- Mülk sahibi oldukça konut alanlarındaki peyzajdan memnuniyetin azaldığı tespit edilmiştir.

Tablo 24. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
En çok yaşanan yer	Aidiyet hissi	17,561	0,025
	Konumdan memnuniyet	19,151	0,014
	Otopark sayısının yeterliliği	23,269	0,003
	Çocuk oyun alanından memnuniyet	18,521	0,018
	Yürüyüş alanından memnuniyet	18,358	0,019
	Peyzajdan memnuniyet	22,386	0,004
	Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet	31,045	0,000
	Bilgi panolarından memnuniyet	20,145	0,010
	Bisiklet park elemanı isteme	17,141	0,029
	İş yerine ulaşımdan memnuniyet	17,560	0,007
	Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet	15,697	0,047

Toplu konut alanlarında aidiyet hissi bugüne kadar en çok yaşanan yere göre farklılık göstermektedir. Bu fark; il merkezinde oturanların hayır (%8,7), ilçe merkezinde oturanların evet (%18,9) ve köyde oturanların kesinlikle evet (%1,2) cevaplarından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında konumdan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre farklılık göstermektedir. Bu fark; il merkezi kesinlikle evet (%5,7), ilçe merkezi hayır (%4,8) cevaplarından kaynaklanmaktadır.

Otopark yeterliliğinden memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre farklılık göstermektedir. Farkın kaynağı; il merkezinde hayır (%21,3), ilçe merkezi (%14,7) cevaplarından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında çocuk oyun alanından, yürüyüş alanından ve peyzajdan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre farklılık göstermektedir. Çocuk oyun alanından memnuniyet arasındaki fark, il merkezi orta (%17,1), ilçe merkezi evet (%18,6), köy evet (%7,8); yürüyüş alanından memnuniyet arasındaki fark, il merkezinde hayır (%19,8), ilçe merkezi evet (%16,5); peyzajdan memnuniyet arasındaki fark, il merkezinde oturanların kesinlikle hayır (%3,9) cevaplarından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında geri dönüşüm kutularından, bilgi panolarında ve bisiklet elemanı isteme durumundan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre farklılık göstermektedir. Geri dönüşüm kutularından memnuniyet arasındaki fark, il merkezi kesinlikle hayır (%12,6), ilçe merkezi evet (%3,3) ve köy evet (%6,6); panolardan memnuniyet arasındaki fark, il merkezi kesinlikle hayır (%4,8), ilçe merkezi kesinlikle evet (%1,8); bisiklet park elemanı isteme durumu arasındaki fark, köyde yaşayanların orta (%3,9) cevaplarından kaynaklanmaktadır.

İşe ulaşım ve merkeze ulaşımından memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre farklılık göstermektedir. İşe ulaşım arasındaki fark, ilçe merkezi kesinlikle hayır (%2,2) ve merkeze ulaşım arasındaki fark, ilçe merkezi orta (%6,9) cevaplarından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- Bugüne kadar en çok yaşanan yer bağlamında, il merkezinden köye doğru gidildikçe aidiyet hissinin arttığı tespit edilmiştir.
- İl merkezinde oturanların çocuk oyun alanından, yürüyüş alanlarından ve peyzajdan; kent mobilyalarını oluşturan geri dönüşüm kutularından ve bilgi panolarından memnuniyet düzeylerinin diğer yerlere göre daha düşük olduğu tespit edilmiştir.

- İl merkezinde oturanların konumdan çok memnun oldukları, ilçe merkezinde oturanların memnun olmadıkları yanıtından dolayı bugüne kadar yaşanan yer ile memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Tablo 25. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Konuta taşınmadan önceki yer	Aidiyet hissi	17,355	0,027
	Çocuk oyun alanı yeterliliği	18,085	0,021
	Otopark sayısının yeterliliği	20,364	0,009
	Çocuk oyun alanından memnuniyet	17,432	0,026
	Yürüyüş alanından memnuniyet	16,922	0,031
	Otopark alanından memnuniyet	15,694	0,047
	Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet	31,892	0,000
	Gölgeleme elemanlarından memnuniyet	17,585	0,025
	Bisiklet park elemanı isteme	25,885	0,001
	İş yerine ulaşımdan memnuniyet	19,314	0,013
	Okula ulaşımdan memnuniyet	17,958	0,022
	Dini tesise ulaşımdan memnuniyet	18,560	0,005

Toplu konut alanlarında aidiyet hissi durumu taşınmadan önceki yere göre farklılık göstermektedir. Bu fark, köyde oturanların orta (%6) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında yürüyüş alanından memnuniyet durumu taşınmadan önceki yere göre farklılık göstermektedir. Bu fark, il merkezinde oturup hayır (%18,3) ile ilçe merkezinde oturup evet (%17,4) cevabından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında çocuk oyun alanı yeterliliği ve çocuk oyun alanından memnuniyet durumu taşınmadan önceki yere göre farklılık göstermektedir. Çocuk oyun alanından memnuniyet ile ilgili fark, il merkezinde yaşayanların orta (%16,2), ilçe merkezinde yaşayanların evet (%20,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Otopark alanının yeterliliği ve otopark alanından memnuniyet durumu taşınmadan önceki yere göre farklılık göstermektedir. Otopark yeterliliğinden memnuniyet ile ilgili fark, il merkezinde yaşayanların hayır (%19,5) ve ilçe merkezinde yaşayanların evet (%15,6); otopark alanlarından memnuniyet ile ilgili fark ise, il merkezinde oturanların orta (%17,4) ve ilçe merkezinde oturanların evet (%19,8) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında geri dönüşüm kutusundan, gölgeleme elemanlarından memnuniyet, bisiklet park elemanı isteme durumu taşınmadan önceki yere göre farklılık göstermektedir. Geri dönüşüm kutuları ile ilgili fark, ilçe merkezinde oturanların kesinlikle

evet (%4,2) ve köyde oturanların evet (%6); gölgeleme elemanlarından memnuniyet ile ilgili fark, ilçe merkezinde oturanların hayır (%11,7) ve köyde oturanların evet (%6); bisiklet park elemanı isteme durumu ile ilgili fark ise, il merkezinde oturanların hayır (%6,3), ilçe merkezinde oturanların kesinlikle evet (%9) ve köyde oturanların orta (%4,5) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında iş, okul ve dini tesise ulaşımdan memnuniyet durumu taşınmadan önceki yere göre farklılık göstermektedir. Bu iş yerine ulaşımdan memnuniyet arasındaki fark, ilçe merkezinde oturup kesinlikle hayır (%2,2); okula ulaşımdan memnuniyet arasındaki fark, ilçe merkezinde oturup hayır (%2,2) ve köyde oturup kesinlikle evet (%1,6); dini tesise ulaşımdan memnuniyet ise ilçe merkezinde oturup hayır (%1,8) ve köyde oturup kesinlikle evet (%3,6) yanıtı verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- Daha önce köyde oturanların aidiyet duygusunu orta derece hissetmeleri,
- Daha önce ilçe merkezinde oturanların iş yerine, okula ve dini tesise ulaşımdan kesinlikle memnun olmadıkları, köyde oturanların okula ve dini tesise ulaşımdan kesinlikle memnun oldukları yanıtlarından dolayı anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- Daha önce il merkezinde oturanların çocuk oyun alanlarından, otopark alanlarından, yürüyüş alanlarından memnuniyetlerinin ilçe merkezinde oturanlara göre memnuniyet düzeylerinin daha az olduğu görülmektedir.

Tablo 26. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Taşınmadan önceki konut tipi	Gürültü düzeyinden memnuniyet	41,061	0,001
	Altyapıdan memnuniyet	42,270	0,000
	Ortak kullanım alanlarından memnuniyet	27,771	0,034
	Çevrenin modern görünüm algısı	38,040	0,001
	Çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısı	30,083	0,018
	Mahremiyetten memnuniyet	33,384	0,007
	Güvende hissetme duygusu	29,165	0,023
	Güvenlikten memnuniyet	29,626	0,020
	Sitenin çevreye olan uyumundaki algı	29,251	0,022
	İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı	36,408	0,003
	Çocuk oyun alanı yeterliliği	35,911	0,003
	Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet	33,223	0,007
	Sınırlama elemanlarından memnuniyet	30,332	0,016
	Gölgeleme elemanlarından memnuniyet	31,750	0,011
	Bisiklet park elemanı isteme	31,079	0,013
	Yaya yolundan memnuniyet	29,108	0,023

Tablo 26'nın devamı

	Bisiklet yolunun olmasını isteme	27,762	0,034
	Günlük alışverişe ulaşımdan memnuniyet	27,588	0,035
	Genel olarak ulaşımdan memnuniyet	30,770	0,014

Toplu konut alanlarında gürültü düzeyinden memnuniyet durumu taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Bu fark; gecekonduda oturup orta (%4,2) ve lojmanda oturup hayır (%0,9) yanıtı verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında altyapıdan memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Bu fark, apartman dairesin oturup kesinlikle hayır (%5,7), müstakil konutta oturup evet (%10,8), gecekonduda oturup orta (%5,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında ortak kullanım alanlarından memnuniyet durumu taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Bu fark, lojmanda oturup evet (%2,4) yanıtlarının verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında modernlik ve kimlik algısı durumu taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. İkamet edilen konuta taşınmadan önce oturulan konut tipi ile şuan oturulan sitenin modernlik algısı arasındaki fark, apartmanda dairesinde oturup kesinlikle hayır (%5,1), müstakil konutta oturup evet (%9), gecekonduda oturup orta (%5,1); şuan oturulan sitenin kimlik algısı arasındaki fark, gecekonduda oturup orta (%5,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında mahremiyet algısı ve güvende hissetme duygusu taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Mahremiyet algısı arasındaki fark, gecekonduda oturup orta (%4,5) yanıtının verilmesinden; güvende hissetme arasındaki fark, gecekonduda oturup orta (%4,5) yanıtlarının verilmesinden oluşmakta; güvenlikten memnuniyet arasındaki fark ise müstakil konutta oturup kesinlikle hayır (%3,6) ve gecekonduda oturup hayır (%4,8) cevaplarının verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarının mevcut çevreye uyumunun algısı taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Bu fark, toplu konutta oturup kesinlikle hayır (%0,3) ve gecekonduda oturup orta (%5,7) yanıtı verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarının iklimsel ve coğrafi verilere uyum algısı taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Bu fark, müstakil konutta oturup evet (%12,3), gecekonduda oturup orta (%5,7) yanıtı verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında çocuk oyun alanından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Bu fark, apartman dairesinde oturup orta (%18) yanıtı verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında bazı kent mobilyalarından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. İkamet edilen konuta taşınmadan önce oturulan konut tipi ile sınırlama elemanlarından memnuniyet arasındaki fark, gecekonduda oturup orta (%4,2) yanıtının verilmesinden; geri dönüşüm kutularından memnuniyet arasındaki fark, apartman dairesinde oturup kesinlikle hayır (%14,1), toplu konutta oturup hayır (%2,4), müstakil konutta oturup evet (%9) ve gecekonduda oturup orta (%3) yanıtının verilmesinden gölgeleme elemanlarının yeterliliği arasındaki fark, apartman dairesinde oturup hayır (%21,9), müstakil konutta oturup kesinlikle hayır (%3) ve gecekonduda oturup orta (%3,9) yanıtının verilmesinden; bisiklet park elemanının bulunmasını isteme arasındaki fark, apartman dairesinde oturup kesinlikle hayır (%2,4), gecekonduda oturup orta (%3) ve hayır (%1,8), lojmanda oturup evet (%2,4) yanıtının verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında yaya yolu, bisiklet yolu ve genel olarak ulaşımdan memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. İkamet edilen konuta taşınmadan önce oturulan konut tipi ile yaya yolundan memnuniyet arasındaki fark, apartman dairesinde oturup kesinlikle hayır (%2,4) ve gecekonduda oturup orta (%3,9) yanıtının verilmesinden; bisiklet yolu isteme arasındaki fark, gecekonduda oturup hayır (%1,8) yanıtının verilmesinden; gelen olarak ulaşımdan memnuniyet arasındaki fark, apartman dairesinde oturup orta (%13,8) ve gecekonduda oturup evet (%7,8) yanıtından oluşmaktadır.

Bu durum göre;

- Daha önce gecekonduda oturanların mahremiyetten ve güvende hissetmeden orta derecede memnun oldukları,
- Gecekonduda ve müstakil konutlarda oturanların güvenlikten memnun olmadıkları,
- Gecekonduda ve lojmanlarda oturanların gürültü düzeyinden memnun olmadıkları,
- Apartman dairesinde oturanların altyapı ve modern görünümünden memnun olmadıkları müstakil konutta oturanların ise memnun oldukları,
- Apartman dairesinde oturanların çocuk oyun alanlarından orta derecede memnun oldukları,
- Kent mobilyaları kapsamında apartman dairesi ve toplu konutlarda oturanların geri dönüşüm kutularından memnun olmadıkları fakat gecekonduda ve müstakil konutlarda oturanların memnun oldukları, gölgeleme elemanları çardak vb. yeterliliğinden

apartman dairesi ve müstakil konutlarda oturanların memnun olmadıkları ve lojmanda oturanların bisiklet park elemanı istemesine rağmen apartman dairesinde oturanların istememesi,

- Genel olarak ulaşımdan apartman dairesindekilerin memnun olmadıkları, gecekonduların oturanların memnun oldukları yanıtından dolayı daha önce oturulan konut tipi ile memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Tablo 27. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konut yakın çevresinde en çok zaman geçirilen mekana göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Konut çevresinde en çok zaman geçirilen mekan	İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı	29,754	0,019
	Çocuk oyun alanı yeterliliği	33,677	0,006
	Yoğunluk algısı	31,759	0,011
	Spor sahasından memnuniyet	31,873	0,010
	Bank sayısından memnuniyet	27,715	0,034
	Gölgeleme elemanlarından memnuniyet	31,054	0,013
	Genel olarak memnuniyet	32,039	0,010

Toplu konut alanlarında iklimsel tasarım yaklaşımındaki algı durumu en çok zaman geçirilen dış mekana göre farklılık göstermektedir. Bu fark, spor sahalarını kullananların evet (%1,8) ve otoparkı kullananların kesinlikle hayır (%0,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında yoğunluktan memnuniyet durumu en çok zaman geçirilen dış mekana göre farklılık göstermektedir. Bu fark, çocuk oyun alanlarının kullananların kesinlikle evet (%1,8) ve ortak kullanım alanlarını kullananların hayır (%13,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında bank sayısından ve gölgeleme elemanlarından memnuniyet durumu en çok zaman geçirilen dış mekana göre farklılık göstermektedir. Bank sayısını yeterli bulma arasındaki fark, oyun sahalarını kullananların evet (%1,5) ve otoparkı kullananların hayır (%4,5) yanıtından; gölgeleme elemanlarını yeterli bulma arasındaki fark, yeşil alanları kullananların evet (%11,7) ve oyun sahalarını kullananların orta (%1,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarından genel olarak memnuniyet durumu en çok zaman geçirilen dış mekana göre farklılık göstermektedir. Bu fark ise, yeşil alanları kullananların hayır (3) ve otoparkı kullananların orta (%5,1) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- Spor sahalarının kullananların iklimsel ve coğrafi verilere uygun tasarımdan memnun oldukları, otoparkı kullananların ise kesinlikle memnun olmadıkları,
- Çocuk oyun alanlarını kullananların yoğunluktan memnun oldukları, ortak kullanım alanlarını kullananların memnun olmadıkları,
- Yeşil alanları kullananların genel olarak memnun olmadıkları, otoparkı kullananların orta düzeyde memnuniyetlerin olması yanıtından dolayı memnuniyet ile konut yakın çevresinde geçirilen mekan arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Tablo 28. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Konut yakın çevresinde geçirilen zaman	Aidiyet hissi	28,125	0,005
	Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu	27,197	0,007
	Güvenlikten memnuniyet	23,894	0,021
	Yeşil alan yeterliliği	32,071	0,001
	Spor sahalarının yeterliliği	24,298	0,019
	Çocuk oyun alanından memnuniyet	28,370	0,005
	Spor sahasından memnuniyet	27,532	0,006
	Otopark alanından memnuniyet	22,511	0,032
	Genel olarak memnuniyet	27,665	0,006

Toplu konut alanlarında aidiyet hissetme durumu konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre farklılık göstermektedir. Bu fark, 0-15dk arasında zaman geçirenlerin orta (%12,3), 60 dk ve üzerinde zaman geçirenlerin (%15) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında gece saatlerinde güvende hissetme ve güvenlikten memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre farklılık göstermektedir. Bu gece güvende hissetme arasındaki fark, 0-15dk arasında zaman geçirenlerin kesinlikle hayır (%2,7) 30-60 dk arasında zaman geçirenlerin orta (%6,3) yanıtından; güvenlikten memnuniyet arasındaki fark, 0-15 dk arasında zaman geçirenlerin kesinlikle hayır (%5,1), 60dk üzerinde zaman geçirenlerin hayır (%10,8) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında yeşil alan yeterliliğinden ve spor sahalarının yeterliliğinden memnuniyet durumu konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre farklılık göstermektedir. Bu yeşil alanları yeterli bulma arasındaki fark, 0-15 dk arasında zaman geçirenlerin hayır (%9) ve 60 dk üzerinde zaman geçirenlerin evet (%17,1) yanıtından; spor sahalarını yeterli bulma arasındaki fark, 60 dk üzerinde zaman geçirenlerin evet (%9,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut alanlarında çocuk oyun alanından, spor sahasından ve otopark alanından memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre farklılık göstermektedir. Bu konut yakın çevresinde geçirilen zaman ile çocuk oyun alanlarından memnuniyet arasındaki fark, 0-15 dk arasında zaman geçirenlerin hayır (%7,2), 15-30 dk arasında zaman geçirenlerin orta (%9) ve 60 dk üzerinde zaman geçirenlerin evet (%16,5) yanıtından; spor sahaslarından memnuniyet arasındaki fark, 0-15 dk arasında zaman geçirenlerin kesinlikle hayır (%9,9), 15-30 dk arasında zaman geçirenlerin orta (%6,6), 30-60 dk arasında zaman geçirenlerin kesinlikle evet (%0,9) ve 60 dk üzerinde zaman geçirenlerin evet (%10,5) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- 0-15 dk zaman geçirenlerin güvenlikten hiç memnun olmadıkları yanıtından dolayı anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- Konut yakın çevresinde 0-15dk arasında zaman geçirenler aidiyeti orta düzeyde hissederken 60 dk üzerinde zaman geçirenler aidiyeti daha çok hissetmektedirler.
- Yeşil alanlar, spor sahalrı, çocuk oyun alanları ve otopark alanlarında zaman geçirme süresi arttıkça memnuniyet düzeyi artmaktadır.
- Toplu konut alanlarında genel memnuniyet durumu zaman geçirme süresi arttıkça artmakta olduğu görülmektedir.
- Toplu konut alanlarından genel olarak memnuniyet durumu konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre farklılık göstermektedir. Bu fark ise, 0-15 dk arasında zaman geçirenlerin orta (%11,4) ve 60 dk üzerinde zaman geçirenlerin evet (%18,9) yanıtından oluşmaktadır.

Tablo 29. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kalite Parametreleri	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Taşınma düşüncesi	Temizlik ve bakımdan memnuniyet	14,496	0,006
	Malzeme kalitesinden memnuniyet	15,073	0,005
	Gürültü düzeyinden memnuniyet	18,784	0,001
	Altyapıdan memnuniyet	37,311	0,000
	Ortak kullanım alanlarından memnuniyet	11,986	0,017
	Komşuluk ilişkisi	18,604	0,001
	Çevrenin modern görünüm algısı	32,181	0,000
	Çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısı	21,545	0,000
	Bloklar arası mesafeden memnuniyet	11,345	0,023
	Aidiyet hissi	26,513	0,000
	Güvende hissetme duygusu	12,296	0,015

Tablo 29'un devamı

Konumdan memnuniyet	12,810	0,012
İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı	22,251	0,000
Spor sahalarının yeterliliği	14,341	0,006
Spor sahasından memnuniyet	9,954	0,041
Yaya yolundan memnuniyet	12,735	0,013
Araç yolundan memnuniyet	11,469	0,022
Durak yerinden memnuniyet	15,636	0,004
Spor alanına ulaşımdan memnuniyet	11,095	0,026
Sağlık tesisine ulaşımdan memnuniyet	18,245	0,001
Anayola ulaşımdan memnuniyet	10,393	0,034
Genel olarak ulaşımdan memnuniyet	28,847	0,000
Genel olarak memnuniyet	24,895	0,000

İkamet edilen toplu konuttan taşınma düşüncesi temizlik ve bakımdan memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3), hayır (%3,3) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%44,6) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi malzeme kalitesinden memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%31,3) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi gürültü düzeyinden memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3,3) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi altyapıdan memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3,9) ve taşınmak istemeyenlerin orta (%26,3) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi ortak kullanım alanlarından memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%1,8) ve hayır (%4,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi komşuluk ilişkilerinden memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%1,8) ve hayır (%4,5), taşınmak istemeyenlerin orta (%20,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısına göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%1,5) ve hayır (%7,8), taşınmak istemeyenlerin evet (%34,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi çevrenin modern görünüm algısından memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3,9), taşınmak istemeyenlerin evet (%27,5) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi bloklar arası mesafeden memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle evet (%4,5) ve taşınmak istemeyenlerin orta (%17,4) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi aidiyet hissetme ve güvende hissetme durumuna göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu aidiyet ile ilgili fark, taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%1,5) ve hayır (%4,8), taşınmak istemeyenlerin evet (%44,6); güvende hissetme ile ilgili fark, taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%1,2) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%45,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi konumdan memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3,1) ve hayır (%2,1), taşınmak istemeyenlerin evet (%43,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi iklimsel tasarım yaklaşımından memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle evet (%4,5) ve taşınmak istemeyenlerin orta (%27,8) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi spor sahalarından ve yeterliliğinden memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu spor sahası ile ilgili fark, taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%6,6); spor sahalarının yeterliliği ile ilgili fark, taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%8,1) ve taşınmak istemeyenlerin orta (%11,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi yaya ve araç yolundan, durak yerinden memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu yaya yolu ile ilgili fark, taşınmak isteyenlerin hayır (%4,2) yanıtından; araç yolu ile ilgili fark, taşınmak isteyenlerin hayır (%4,2) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%49,4); durak yerinden memnuniyet ile ilgili fark ise, taşınmak isteyenlerin hayır (%3,3) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%56,3) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Taşınma düşüncesi spor alanına, sağlık tesisine ve anayola ulaşımdan memnuniyete göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu spor alanına ulaşım ile ilgili fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%3) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%35,9) yanıtından; sağlık alanına ulaşım ile ilgili fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%2,7), hayır (%5,4) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%44,9); anayola ulaşımdan memnuniyet ile ilgili fark ise, taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%0,9) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%60,8) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Genel olarak ulaşımdan memnuniyet ve genel memnuniyet durumu taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu ulaşımdan memnuniyet ile ilgili fark; taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%1,8), hayır (%3,3) ve taşınmak

istemeyenlerin evet (%56,6) yanıtından; genel memnuniyet durumundaki fark ise, taşınmak isteyenlerin kesinlikle hayır (%0,9), hayır (%2,4) ve taşınmak istemeyenlerin evet (%55,1) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Tablo 30. Konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekanın kullanıcı değişkenlerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kullanıcı Değişkeni	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan	Cinsiyet	9,832	0,043
	Yaş	39,885	0,000
	Meslek	31,600	0,048
	Eğitim düzeyi	42,530	0,011
	Araç sahipliği	51,035	0,000
	Konut yakın çevresinde geçirilen zaman	45,196	0,000

Toplu konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekan kullanıcının cinsiyetine, yaşına, mesleğine ve eğitim düzeyine göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; kadınların oyun sahaları (%2,1) yanıtından; kullanıcının yaşı arasındaki fark, 25-45 yaş aralığındakilerin çocuk oyun alanları (%13,5) ve 45-65 yaş aralığındakilerin ortak kullanım alanları (%18,9) yanıtından; kullanıcının mesleği arasındaki fark, çalışmayan grubun çocuk oyun alanları (%11,1) ve emekli grubun orta kullanım alanları (%10,2) yanıtından; eğitim düzeyi arasındaki fark, ilkokul mezunlarının ortak kullanım alanları (%2,4), lisansüstü mezunlarının otopark (%1,2) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekan kullanıcının araç sahibi olmasına göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; aracı olmayanların yeşil alanlar (%15) ve ortak kullanım alanları (%27,2), 1 aracı olanların ise otopark (%10,8) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekan kullanıcının konut yakın çevresinde geçirdiği zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark ise spor sahasını kullananların 15-30 dk (%1,2) ve çocuk oyun alanını kullananların 30-60 dk (%5,4) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- 25-45 yaş arasındakilerin çocuk oyun alanlarını, 45-65 yaş arasındakiler ise ortak kullanım alanlarını tercih ettikleri,
- Çalışmayan grubun çocuk oyun alanlarını, emeklilerin ortak kullanım alanlarını tercih ettikleri,

- İlkokul mezunlarının ortak kullanım alanlarını, lisansüstü mezunları ve aracı olanların otoparkları en çok kullandığı,
- Spor alanlarını kullananların 15-30 dk, çocuk oyun alanlarını kullananların 30-60 dk arasında zaman geçirdikleri sonucu görülmektedir.

Tablo 31. Konut yakın çevresinde geçirilen zamanın kullanıcı değişkenlerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Kullanıcı Değişkeni	Kullanıcı Değişkeni	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi (P)
Kullanıcıların konut yakın çevresinde geçirilen zaman	Meslek	33,428	0,004
	Konuta taşınma zamanı	22,700	0,007
	Konut yakın çevresinde geçirilen zaman	45,196	0,000

Toplu konut yakın çevresinde geçirilen zaman kullanıcının mesleğine göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; serbest meslek grubunun 0-15 dk (%2,7), çalışmayan grubun 30-60 dk (%11,7) ve 60 dk üzeri (%14,7) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Toplu konut yakın çevresinde geçirilen zaman konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Farkın kaynağı; 3 aydan az oturanların 0-15 dk (%1,8) ve 3 yıldan fazladır oturanların 60 dk üzeri (%21,9) yanıtının verilmesidir.

Toplu konut yakın çevresinde geçirilen zaman konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermektedir. Bu fark; otopark tercihinde bulunanların 0-15 dk (%8,1), oyun sahasını tercih edenlerin 15-30 dk (%1,2) ve çocuk oyun alanını tercih edenlerin 30-60 dk (%5,4) yanıtından kaynaklanmaktadır.

Bu duruma göre;

- Serbest meslek grubunun 0-15 dk, çalışmayan grubun ise 30 dk'dan fazla zaman konut yakın çevresinde zaman geçirdiği,
- 3 aydan az zamanda oturanların 0-15 dk, 3 yıldan fazla oturanların 60 dk üzerinde zaman geçirdikleri,
- Otoparkı tercih edenler 0-15 dk, oyun sahası tercih edenler 15-30 dk, çocuk oyun alanını tercih edenler 30-60 dk arasında zaman geçirmekte oldukları tespit edilmiştir.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Küreselleşme sürecinde, yaşam koşulları değişime uğrarken bireylerinde yaşamdan beklentileri değişmektedir. Değişim beklentisi ile daha kaliteli ve daha sağlıklı alanlarda yaşama isteği de yaşamın en temel öğelerinden biri olan konut yapısında kendini göstermektedir. Bu beklentilerin tespit edilmesi ve karşılanabilmesi adına, yaşam kalitesini doğrudan etkileyen konut ve konut yakın çevresinin kalitesini arttıracak parametreler belirlenmelidir.

Çalışma kapsamında, toplu konut sektöründe en etkin rolü oynayan, Toplu Konut İdaresinin hızla ürettiği toplu konutların yakın çevresine ait mekan kalitesinin değerlendirilebilmesi amacıyla, kalite parametreleri belirlenmiştir. Parametrelerin belirlenmesinde, literatürden tarama yapılarak, yaşam kalitesi, kentsel mekan kalitesi ve konut yakın çevresinde mekan kalitesi göstergelerinden, standartlardan ve ilkelerden yararlanılmıştır. Belirlenen kalite parametrelerinden nesnel parametreler hem araştırmacı tarafından alan çalışması yapılarak hem de anket tekniğiyle kullanıcılar tarafından değerlendirilmiştir. Öznel kalite parametreleri ise öznel algıya dayandığından anket tekniğiyle direkt kullanıcılar tarafından değerlendirilmiştir. Yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre; genel bir değerlendirmenin yapılabilmesi için kesinlikle hayır, hayır ve orta yanıtları için çıkan oranların toplamı olumsuz, evet ve kesinlikle evet oranlarının toplamı ise olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında hem alan çalışmasında gözlem ve ölçüm ile elde edilen veriler hem de anket yöntemi ile elde edilen veriler bir arada değerlendirilerek daha sağlıklı sonuçlara ulaşılabileceği düşünülmektedir. Bu çerçevede, literatürde tanımlanmış olan standartlar ve ilkeler bağlamında mevcut durum değerlendirilirken, anket sonuçlarının da bu değerlendirmeleri destekleyip desteklemediğinin de tespiti yapılabilmektedir. Çalışma alanı olarak seçilen 7 adet toplu konut uygulaması üzerinde gerçekleştirilen bu değerlendirmelere ait sonuçlar şu şekildedir:

Tablo 32. Konut yakın çevresinden memnuniyet durumu

PARAMETRELER	Kullanıcı Görüşü	Uzman Görüşü
Yeşil alanlardan memnuniyet	+	+
Otoparktan memnuniyet	+	+

Tablo 32'in devamı

Konumdan memnuniyet	+	+
İklimsel ve coğrafi verilere dayalı tasarımdan memnuniyet	+	+
Bloklar arası mesafeden memnuniyet	+	+
Çocuk oyun alanlarından memnuniyet	+	-
Çocuk oyun alanlarının yeterliliğinden memnuniyet	-	+
Sitenin çevreye uyumundan memnuniyet	+	-
Spor sahalarından memnuniyet	-	-
Otopark yeterliliği	-	-
Güvenlik	-	-
Yoğunluk	-	-
Engelli tasarımı	-	-

- Bireylerin fiziksel ve psikolojik gereksinimlerini karşılayan yeşil alanlar, aynı zamanda sürdürülebilir bir çevrenin temel öğelerinden sayılmaktadır. Kentlerde giderek artan yapılaşmanın sonucunda yeşil alanlar giderek azalmakta, bu durumdan hem doğa hem de insanlar zarar görmektedir. Tasarımlar yapılırken bu parametre göz önünde tutulmalıdır. Yapılan ölçümler sonucunda çalışma alanı olarak incelenen toplu konut yakın çevresindeki yeşil alanların yeterli olduğu tespit edilmiştir. Anket verilerine göre de kullanıcılar toplu konut alanlarındaki yeşil alanları yeterli görmektedir.
- Otopark alanları anket verilerine göre değerlendirildiğinde, konumsal ve boyutsal olarak olumlu bulunurken otopark sayısı olarak bakıldığında olumsuz olarak değerlendirildiği görülmektedir. Yapılan gözlemler sonucunda, araçlar için uygun boyutların bulunduğu, yer seçimlerinin doğru planlandığı ve otopark alanlarının eğiminin uygun aralıkta bulunması olumlu bulunmuş ancak yeni yönetmeliğe göre sayıca yetersiz kaldığı tespit edilmiştir. Araçlar otopark alanında yer kalmaması durumunda yol kenarlarına park ederek erişimi engellemekte ve kötü bir görünüme sebep olmaktadır. Aynı zamanda araçların kötü hava koşullarından korunabilmesi için kapalı bir otopark alanının olmaması, misafir araçlar, engelli araçlar ve motosikletler için özel bir park yerinin bulunmaması olumsuz değerlendirilmiştir.
- Anket verileri ve yapılan gözlemler sonucunda konumdan memnuniyet olumlu olarak değerlendirilmiştir. Kent merkezine yakın olan toplu konutlardaki kullanıcılar merkeze yakın olmaları sebebiyle, merkezden daha uzakta olan diğer toplu konut kullanıcıları ise daha temiz ve ferah bir havanın varlığından memnun olduklarını belirtmişlerdir.

Ayrıca alanlara farklı ulaşım araçlarının gelmesi ve her toplu konut alanının bulunduğu çevrede bir alt merkezin olması konumdan memnun olunmasını sağlamaktadır.

- Coğrafi ve iklimsel verilere uygun tasarımdan memnuniyet, anket kullanıcıları tarafından olumlu değerlendirilmiştir. Kullanıcılar konutlarının doğal havalandırmadan faydalandıklarını ve konutlarının yeteri kadar güneş aldığını belirtmişlerdir. Alanda yapılan gözlemler ve ölçümler sonucunda standart bir yaklaşımın bulunmadığı tespit edilmiştir. Toplu konutların birinde çocuk oyun alanları istenmeyen rüzgara açıkken diğerinde istenmeyen rüzgardan korunaklı şekilde yerleştirilmiştir. Günümüz teknolojisi ile iklimlendirme konut alanlarında gerçekleştirilebilecek durumda olmasına rağmen enerji tasarrufu ve sürdürülebilir bir yaşam için doğal havalandırmadan, güneşten, gölgelerden yeteri kadar faydalanılmalı ve arazi durumuna göre fazla dolgu veya hafriyat yapmamak adına uygun eğimlerde bloklar konumlandırılmalıdır.
- Anket verileri ve yapılan gözlemler sonucunda blok arası mesafeden memnuniyetin olumlu olduğu görülmektedir. Aynı zamanda yerinde yapılan ve uydu fotoğraflarından elde edilen ölçümler, blok yükseklikleriyle birlikte değerlendirildiğinde, mahremiyet sağlama ve güneşlenme gibi faktörler açısından, bloklar arası mesafenin yeterli olduğu tespit edilmiştir.
- Anket verilerinde çocuk oyun alanından memnuniyet olumlu bulunurken büyüklük olarak çocuk oyun alanları olumsuz bulunmuştur. Mevcut durum incelendiğinde farklı büyüklükteki oyun alanlarının toplamı literatürde belirtilen eşikler için yeterli büyüklükte görülmektedir. Ancak farklı yaş grupları için özel oyun alanlarının bulunmaması, oyun elemanlarının klasik, basit oyun elemanlarından olup, çağımıza uygun yaratıcılık geliştiren oyun elemanlarından olmaması, her mevsim kullanılabilir olması adına hava koşullarına bağlı olarak tasarlanmaması, güneşli günlerde güneşten, yağmurlu günlerde yağmurdan koruyacak bir bölümünün olmaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Aynı zamanda tez kapsamında incelenen toplu konut alanlarında belirli bir standart dahilinde oyun alanları tasarlanmadığından, bazı konut alanlarında yetersiz çocuk oyun alanı bulunduğu tespit edilmiştir. Çocuk oyun alanlarının geneli konut bloklarına uygun erişim mesafesinde bulunmaktadır. Bu durum ebeveynlerin görsel teması bakımından olumlu bulunurken bazı oyun alanlarının, arada herhangi bir koruyucu önlem alınmadan otopark ve araç yolu ile yan yana konumlandırılmış olması güvenlik açısından olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

- Sitenin mevcut çevreye uyum algısının anketlerde olumlu olduğu, yapılan gözlemler ve incelemeler sonucunda ise mevcut çevreye kat sayısı, emsal oranları vb. kriterler bağlamında, bir standart kapsamında uygulamaların yapılmamasından dolayı, Kaşüstü TOKİ'nin, Pelitli TOKİ'nin ve Vadikent Sitesinin mevcut çevreye uyumlu olduğu ancak Sarıtaş TOKİ'nin, Yıldızlı TOKİ'nin, Bahçecik TOKİ'nin, Bahçekent Sitesinin mevcut dokuya uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.
- Anket verilerine göre, spor alanlarından memnuniyetin olumsuz olarak değerlendirildiği görülmektedir. Kullanıcılar spor sahalarını yetersiz bulmakta ve herhangi bir yürüyüş alanının olmamasından da şikayet etmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda, çalışma alanı olan 7 adet toplu konut alanından sadece 2'sinde spor sahasının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu durumda toplu konut kullanıcılarının spor yapabilmek adına herhangi bir yer bulamaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Spor sahası bulunan toplu konut alanlarında ise sahasların, hem yer seçimi ilkeleri hem konfor koşulları hem de boyutsal açıdan bir standart dahilinde tasarlanmadığı tespit edildiğinden olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Site özelinde bakıldığında Sarıtaş TOKİ uygulamasında yetişkinler için spor kondisyon aletlerinin bulunması kullanıcılar tarafından olumlu değerlendirilirken yapılan gözlem sonucunda bu alanın çocuk oyun alanı sınırları içerisinde bulunması küçük çocukların güvenliğini etkilediğinden yer seçimi olarak olumsuz değerlendirilmiştir.
- Anket verilerine göre güvenlikten memnuniyetin olumsuz olarak değerlendirildiği görülmektedir. Site özelinde bakıldığında Vadikent ve Bahçekent Sitelerinin özel güvenli, bariyerli araç girişleri ve şifreli bahçe kapısı girişlerinin bulunması, bu sitelerde oturan kullanıcılar tarafından olumlu değerlendirilmiştir. Diğer sitelerde oturan kullanıcılar ise, konut yakın çevresinin sınırlama elemanları ile çevrili olmamasından, özel güvenlikçinin olmamasından, kamera, alarm vb. teknolojik güvenlik araçlarının olmamasından şikayet etmektedirler. Güvenliğin yetersiz olması sebebiyle konut alanlarına denetimsiz şekilde girilmesi hırsızlık gibi hoş olmayan durumların yaşanmasına neden olmakla beraber özellikle yaşlı ve küçük çocuk sahibi olan kullanıcıları tedirgin etmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda blok konumlanış biçiminden kaynaklı kör cephelerin ve kör noktaların konut alanlarında oluşmaması olumlu, diğer özel olarak alınması gereken güvenlik önlemlerinin ise alınmamış olması olumsuz değerlendirilmiştir.

- Sitede yaşayan birey sayısı ile alan büyüklüğü kıyaslandığında anket verilerinde yoğunluktan memnuniyetin olumsuz olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda kişi başına düşen ortak kullanım alanlarının yeterli olmadığı görülmektedir. Bu durum toplu konut alan büyüklüğü nüfusa oranlanarak değerlendirildiğinde kişi başına düşen ortak kullanım alanlarının yetersizliği ile de desteklenmektedir.
- Tüm alanlarda olduğu gibi toplu konut alanlarında da engelli bireyler düşünülerek tasarımlar yapılmalıdır. Bu tasarımlar yapılırken engelli bireyleri ötekileştirmeden tasarım yapabilmek günümüz tasarımlarında dikkat edilmesi gereken bir noktadır. Bu bağlamda incelenen toplu konut alanlarında engelli bireylerinde rahatlıkla kullanabilecekleri tasarımların var olmadığı görülmektedir. Yaya yollarında, spor sahalarında, çocuk oyun alanlarında, bina girişlerinde vb. tüm alanlarda engelli tasarımı göz önünde tutulmalıdır. Anket katılımcıları da bu durumun göz önünde tutulmasını isteyerek engellilere uygun tasarımından memnuniyetlerinin olumsuz olduğunu belirtmişlerdir.

Tablo 33. Ulaşımdan memnuniyet durumu

PARAMETRELER	Kullanıcı Görüşü	Uzman Görüşü
İş yerine ulaşımdan memnuniyet	+	+
Yeşil alana ulaşımdan memnuniyet	+	+
Çocuk oyun alanına ulaşımdan memnuniyet	+	+
Otoparka ulaşımdan memnuniyet	+	+
Durağa ulaşımdan memnuniyet	+	+
Anayola ulaşımdan memnuniyet	+	+
Spor tesisine ulaşım	-	-

- Kullanıcıların iş yerine, şehir merkezine, yeşil alana, çocuk oyun alanına, otoparka, durağa ve anayola ulaşımdan memnuniyetlerinin olumlu olarak değerlendirildiği görülmüştür. Anket verileri kapsamında; çalışan anne ve babaların yaklaşık %70'inin işe gitme sürelerinin 30 dakikanın altında olduğu ve vasıta olarak büyük oranda toplu taşıma araçlarını ve özel araçlarını kullandıkları tespit edilmiştir. Çocukların ise okula gidiş süreleri çoğunlukla 8-30 dk arasında değişmekle beraber vasıta olarak en çok servis araçlarını kullandıkları tespit edilmiştir. Ayrıca konut alanlarında spor

alanlarının olmaması spor alanına ulaşımı da olumsuz etkilemektedir. Toplu konut alanlarında belirli yaş gruplarına ayrılmış spor alanları tasarlanmalıdır.

Tablo 34. Donatı alanlarına ulaşımdan memnuniyet durumu

PARAMETRELER	Kullanıcı Görüşü	Uzman Görüşü
Günlük alışverişe ulaşımdan memnuniyet	+	+
Dini tesise ulaşımdan memnuniyet	+	+
Eğitim tesisine ulaşım	+	-
Sağlık tesisine ulaşım	+	-
Spor tesisine ulaşım	-	-

- Toplu konut alanlarında donatı alanlarına erişim değerlendirildiğinde; günlük alışverişe, okula, sağlık tesisine ve dini tesise ulaşımdan memnuniyetin olumlu olarak değerlendirildiği görülmüştür. Anketlerde eğitim ve sağlığa ulaşımın araç ile sağlandığı belirtilerek olumlu değerlendirme yapılmıştır. Kullanıcılar yalnızca spor alanına ulaşımdan memnuniyeti olumsuz olarak değerlendirmişlerdir. Genel olarak ulaşımdan memnuniyetin ise %70 oranlarında olumlu olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir. Çalışma alanlarında yapılan gözlemler ve alınan ölçümler dahilinde donatı alanlarına uzaklık değerlendirmesinde; günlük alışverişin ve dini tesisin uygun erişim mesafesinde bulunduğu, eğitim, sağlık ve spor tesislerinin ise toplu konut alanlarına uygun erişim mesafesinde bulunmadığı tespit edilmiştir.

Tablo 35. Erişimden memnuniyet durumu

PARAMETRELER	Kullanıcı Görüşü	Uzman Görüşü
Araç yolundan memnuniyet	+	+
Bisiklet yolu isteme	+	+
Yaya yolundan memnuniyet	+	-
Duraklardan memnuniyet	+	-

- Kullanıcılara uygulanan anket verilerinde erişim ile ilgili; yaya yolundan, araç yolundan ve duraklardan memnuniyetin olumlu olarak değerlendirildiği ayrıca toplu konut alanlarında yaya ve araç yolundan bağımsız bir bisiklet yolunun istenmesinin de

olumlu olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir. Alanda alınan ölçümlerde araç yollarının uygun olduğu, yaya yollarının ise belirli standart dahilinde yapılmadığı, bazı konut alanlarında genişliğin 1 metreye kadar düştüğü, engellilerin dönüş yapabilmesi için dönüş genişliklerinin bırakılmadığı gibi tespitler olumsuz değerlendirilmiştir. Yaya yollarında malzeme kalitesi uygun bulunmuş herhangi bir bozulma vb. gözlemlenmemiştir. Duraklar için ise tüm toplu konut alanlarında kötü hava koşullarından koruyan, oturma imkanı sunan ve erişim mesafesinde bulunan durakların bulunması gerekmektedir. Tüm toplu konutlarında aynı tasarım yaklaşımıyla durakların bulunmaması olumsuz değerlendirilmiştir.

Tablo 36. Kent mobilyalarından memnuniyet durumu

PARAMETRELER	Kullanıcı Görüşü	Uzman Görüşü
Aydınlatmadan memnuniyet	+	+
Çöp kutularından memnuniyet	+	+
Bisiklet park elemanı isteme		
Geri dönüşüm kutularından memnuniyet	-	-
Gölgeleme elemanlarından memnuniyet	-	-
Bilgi panolarından memnuniyet	-	-
Sınırlama elemanlarından memnuniyet	-	-

- Anket verilerinde ve yapılan gözlemler sonucunda aydınlatma elemanlarının uygun aralıklarla, uygun noktalara ve yeterli sayıda yerleştirilmiş olması sebebiyle aydınlatma elemanlarından memnuniyetin olumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Yapılan incelemeler sonucunda çöp kutularının sağlığa zarar verecek herhangi bir taşma, kötü koku veya görsel kirlilik yaratmayacak biçimde, yeterli büyüklükte ve uygun noktalara yerleştirilmiş olduğu gözlemlenmiştir. Anket sonuçlarında da beklenen gibi, memnuniyetin olumlu olduğu görülmüştür.
- Çalışma alanlarında bisiklet park elemanlarının bulunmaması görsel kirlilik ve karmaşa yarattığından dolayı olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Kullanıcılara bisiklet park elemanı ister misiniz sorusu sorulduğunda büyük çoğunluğun evet ve kesinlikle evet dediği görülmüştür. Kullanıcılar bisiklet park elemanlarının olmamasından dolayı bisikletlerini hırsızlık olayları olmasın diye bloklarda ortak kullanım alanlarına veya kendi konutlarının balkonlarına bırakmak zorunda kalmaktadır. Bisikletlerin

bloklardaki ortak kullanım alanlarına bırakılmasından dolayı kullanıcılar, hem görüntü kirliliği ve kirlilik yaratmasından hem sirkülasyonu engellemesinden hem de küçük çocuklar için güvenlik tehlikesi yaratmasından şikayet etmekte ve olmamasını olumsuz değerlendirmektedir.

- Sürdürülebilirliğin bir parçası olan geri dönüşüm kutularının, bir standart dahilinde konut alanlarına yerleştirilmediği gözlemlenmiştir. Genel olarak toplu konut alanlarında geri dönüşüm kutuları bulunmamaktadır. Geri dönüşüm kutusu olan alanlarda ise atık pil veya atık yağ için özel bir kutunun olmadığı görülmüştür. Toplu konut alanlarında geri dönüşüm kutuları yetersiz görülerek olumsuz değerlendirilmiştir. Kullanıcıların da geri dönüşüm kutularını oldukça yetersiz bulduklarını ve konut alanlarında mutlaka olması gerektiğini belirttikleri tespit edilmiştir. Anket katılımcılarının geneli geri dönüşüm kutularının olmamasından veya yetersiz olmasından dolayı memnuniyetlerini olumsuz olarak belirtmişlerdir.
- Açık alanların pasif ve aktif sosyalleşmeye olanak sağlaması beklenmektedir. Bu sebeple konut yakın çevresinde aktivite çeşitliliğine olanak sağlayan, bireylerin daha çok bir araya gelip ortak aktivitelerde bulunmasına destek olacak tasarımların yapılması gerekmektedir. Konut kullanıcılarına birbirleriyle sosyalleşebilecekleri, oturup konuşabilecekleri, bir şeyler yiyip içecekleri, etkinlik yapabilecekleri alanlar sağlanmalıdır. İncelenen toplu konut alanlarında bu alanların özellikle bank, çardak gibi oturma elemanlarının yetersizliği olumsuz görülmüştür. Anket katılımcıları da bu alanların yetersizliğini olumsuz bulmaktadır. Özellikle orta yaş kadınlar, öğle saatlerinde bir araya gelerek etkinlik yapabilecekleri alanlar istemektedirler.
- Bilgi panolarından memnuniyet anketlerde ve yapılan gözlemler sonucunda olumsuz değerlendirilmiştir. Bilgi panoları insanlara yol gösteren tanımlayıcı elemanlardır. Uygun büyüklükte ve gerekli noktalarda bulunmaması çevrenin algılanmasını olumsuz etkilemektedir.
- Sınırlama elemanlarından memnuniyet hem gözlemler sonucunda hem de anket verilerinin analizi sonucunda olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Kullanıcılar toplu konut alanlarının çevresinin sınırlandırılmasını, güvenlik için alana belirli ve kontrollü bir noktadan giriş yapılmasını istemekte ve herkesin konut alanına her noktadan erişebilmesinden şikayet etmektedirler. Ayrıca eğimden kaynaklı çoğu alanlarda oluşan istinat duvarlarının büyüklüğünden kaynaklı güvenliğinden emin olmadıkları vurgulanmaktadır.

Tablo 37. Öznel parametreler kapsamında memnuniyet durumu

PARAMETRELER	Kullanıcı Görüşü
Temizlik ve bakımdan memnuniyet	+
Ortak kullanım alanlarından memnuniyet	+
Aidiyet hissi	+
Gürültü düzeyinden memnuniyet	+
Mahremiyetten memnuniyet	+
Komşuluk ilişkilerinden memnuniyet	+
Güvende hissetme duygusu	+
Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu	+
Altyapıdan memnuniyet	-
Malzeme kalitesinden memnuniyet	-
Modern bir görünümünden memnuniyet	-
Peyzajdan memnuniyet	-
Kimlikli bir yapıya sahip olma algısı	-
Genel olarak memnuniyet	+

Sadece öznel algıya dayanan parametrelerin anket verileri ile değerlendirilmesi sonucunda ise;

- Temizlik ve bakımdan memnuniyetin olumlu,
- Ortak kullanım alanlarından memnuniyetin olumlu,
- Aidiyet hissini olumlu,
- Gürültü düzeyinden memnuniyet olumlu,
- Mahremiyetten memnuniyetin olumlu,
- Komşuluk ilişkilerinden memnuniyet olduğu olumlu,
- Güvende hissetme duygusunun olumlu,
- Gece saatlerinde güvende hissetme duygusunun olumlu,
- Genel olarak memnuniyet durumunun ise olumlu,
- Altyapıdan memnuniyetin olumsuz,
- Malzeme kalitesinden memnuniyetin olumsuz,
- Modern bir görünümünden memnuniyetin olumsuz,
- Peyzajdan memnuniyetin olumsuz,
- Kimlikli bir yapıya sahip olma algısının olumsuz,

olarak değerlendirmelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

Anket katılımcılarının konut yakın çevresindeki mekan kalitesine yönelik algılarında kullanıcı değişkenlerinin etkisinin tespitinde yapılan irdelemelerin sonuçları şu şekildedir:

- Kullanıcıların %62,9'u kadın, %37,1'i erkeklerden oluşmaktadır. Anketin yapıldığı saat aralıkları dikkate alındığında, bir işte çalışmıyor olmaları sebebi ile kadınların oranının yüksek çıkması normal olarak değerlendirilebilir. Bu durumda konut yakın çevresindeki mekanları, gün içerisinde kadınların daha çok kullanma potansiyelinin bulunduğu söylenebilir.
- İncelenen toplu konut alanlarında, birey sayısı en çok %52,4 oranında, 25-45 yaş aralığında toplanmıştır. Toplu konut yakın çevresi tasarlanırken, 25-45 yaş grubu bireylerin fiziksel ve sosyal gereksinimlerini giderecek yerlere daha çok ihtiyaç bulunduğu sonucu çıkarılabilir; ancak her yaş grubuna hitap edecek, yeterli boyutlarda, dış mekanların tasarlanması gerekliliği de dikkat edilmesi gereken önemli bir husustur. İrdelemelere göre bu bağlamda, yaş ile spor sahalarından ve yeterliliğinden memnuniyet, yoğunluktan memnuniyet, sınırlama elemanlarından memnuniyet ve durak yerlerinden memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki bulunmuştur.
- Kullanıcıların meslek gruplarına göre değerlendirme yapıldığında, %47,6 oranında çalışmayan ve %18,3 oranında emekli olan gruplar tespit edilmiştir. Memur, işçi, serbest meslek ve esnaf olan diğer meslek gruplarının oranlarının ise yaklaşık benzer oranlarda olduğu belirlenmiştir. Bu durumda, toplu konut nüfusunun yaklaşık yarıya yakınının günün her saatinde, konut yakın çevresini kullanabilme potansiyelinin bulunduğu da göz önünde tutulmalıdır. İrdelemelere göre bu bağlamda, meslek ile gece saatlerinde güvende hissetme duygusu, güvenlikten ve otopark alanından memnuniyet, yeşil alan yeterliliğinden memnuniyet, otopark alanına ulaşımdan ve şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki bulunmuştur.
- Kullanıcıların %28,1 oranda lise mezunu, %17,1 oranda üniversite, %7,5 oranda yüksekokul ve %2,1'lik bir oranda lisansüstü eğitim düzeyinde olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlara göre, toplu konutların dış mekanlarını kullanan bireylerin genel eğitim düzeyinin orta seviyede olduğu söylenebilir. Bu nedenle kullanıcıların konut yakın çevresiyle etkileşimi, beklentileri ve ihtiyaçları bu çerçevede değerlendirilebilir. İrdelemelere göre bu bağlamda, eğitim düzeyi ile altyapıdan, güvenlikten, otopark alanının yeterliliğinden, iklimsel tasarım yaklaşımındaki algıdan, çocuk oyun alanından, spor sahalarından, bilgi panolarından, sınırlama elemanlarından, yaya yolundan memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki bulunmuştur.
- İncelenen toplu konut yakın çevrelerini kullanan bireylerin alt ve orta gelir grubunda yoğunlaştığı, bu çerçevede beklenti ve ihtiyaçlarının değişiklik gösterebileceği yönüyle değerlendirilmektedir. İrdelemelere göre bu bağlamda, aylık gelir ile gece saatlerinde

güvende hissetme duygusu, bisiklet yolu isteği ve toplu konut alanlarından işe ve şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet durumu arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

- Kullanıcıların araç sahipliği durumuna bakıldığında, %51,2'lik kesimin aracının olmadığı, %47'lik kesimin ise 1 adet aracının olduğu tespit edilmiştir. İrdelemelere göre bu bağlamda, araç sahibi olmak ile otopark yeterliliğinden memnuniyet, yoğunluktan memnuniyet ve yaya ve araç yolundan bağımsız bir bisiklet yolunun olmasını isteme arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- İkamet edilen konuta taşınma zamanı değerlendirildiğinde, büyük bir kesimi oluşturan %78,4'lük oranın, 3 yıl ve üzerinde oturan konut sakinlerinden oluştuğu görülmektedir. Bu durum konut ve yakın çevresinin kalitesi hakkında daha sağlıklı yorum yapılabileceğini göstermektedir. İrdelemelere göre bu bağlamda, konuta taşınma zamanı ile güvenlikten, peyzajdan, geri dönüşüm kutularından, sınırlama elemanlarından memnuniyet durumu, sitenin çevreye olan uyumundan memnuniyet ve bisiklet park elemanı isteme arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- Katılımcıların konutlarının mülkiyet durumu değerlendirildiğinde, %66'sının mülk sahibi olduğu, %28,1'inin ise kiracı olduğu tespit edilmiştir. İrdelemelere göre bu bağlamda, konutun mülkiyet durumu ile temizlik ve bakımdan memnuniyet, ortak kullanım alanlarından memnuniyet, yoğunluktan, peyzajdan, bank sayılarından, sınırlama elemanlarından memnuniyet ve bisiklet park elemanı isteme arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.
- Anket katılımcılarının çoğunun en çok il merkezinde yaşadığı, ikamet ettikleri konuta taşınmadan öncesinde de yine çoğunun il merkezinde ve apartman dairesinde yaşadığı tespit edilmiştir. İrdelemeler sonucunda en çok yaşanan yer ile aidiyet hissetme, konumdan, çocuk oyun alanından, yürüyüş alanından, peyzajdan, geri dönüşüm kutusundan ve bilgi panolarından memnuniyet, otopark alanının yeterliliğinden, işe ve şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet ve bisiklet park elemanı isteme durumu arasında; konuta taşınmadan önceki yer ile aidiyet hissetme, çocuk oyun alanı yeterliliği, otopark alanının yeterliliği, çocuk oyun alanından, yürüyüş alanından, otopark alanından, geri dönüşüm kutusundan, gölgeleme elemanlarından memnuniyet, bisiklet park elemanı durumu, iş, okul ve dini tesise ulaşımdan memnuniyet durumu arasında ve taşınmadan önceki konut tipi ile gürültü düzeyinden, altyapıdan, ortak kullanım alanlarından, mahremiyetten, güvenlikten, çocuk oyun alanı yeterliliğinden, geri dönüşüm kutularından, sınırlama elemanlarından, gölgeleme elemanlarından, yaya yolundan,

günlük alışverişe ulaşımdan ve genel olarak ulaşımdan memnuniyet durumları taşınmadan önceki konut tipine göre farklılık göstermektedir. Çevrenin modern görünüm algısı, çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısı, güvende hissetme duygusu, sitenin çevreye olan uyumundaki algı, iklimsel tasarım yaklaşımındaki algı, bisiklet park elemanı ve bisiklet yolu olmasını isteme durumu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

- Katılımcıların yarıya yakınının %43,4'lük oran ile konut yakın çevresinde, en çok ortak kullanım alanlarını tercih ettikleri bunu yeşil alanların takip ettiği tespit edilmiştir. İrdelemeler sonucunda bireylerin cinsiyet, yaş, meslek, eğitim düzeyi, araç sahipliği, ve konut yakın çevresinde geçirilen zaman, konut yakın çevresinde en çok kullanılan alanların tercihiyle ilişkilidir.
- Konut yakın çevresinde geçirilen zaman konusunda %32'lik büyük çoğunluk 0-15 dk arasını tercih etse de bu sonuca yakın bir çoğunluk olan %24,6'lık kesim zamanının 60 dk'dan fazlasını konut yakın çevresinde geçirmektedir. Konut yakın çevresinde geçirilen zaman ile meslek, konuta taşınma zamanı ve konut yakın çevresinde en çok zaman geçirilen alan arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- Katılımcıların %63,8'i konut yakın çevresinden genel olarak memnun olduğunu, %25,1'lik kesimin ise orta kararda memnun olduğu tespit edilmiştir. Genel memnuniyet ile konut yakın çevresinde en çok zaman geçirilen alan arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- İkamet edilen konuttan taşınma düşüncesi değerlendirildiğinde, %82'lik kesimin taşınmayı düşünmediği tespit edilmiştir. Taşınma düşüncesi ile temizlik ve bakımdan memnuniyet, malzeme kalitesinden memnuniyet, gürültü düzeyinden memnuniyet, altyapıdan memnuniyet, ortak kullanım alanlarından memnuniyet, komşuluktan memnuniyet, çevrenin modern görünüm algısından memnuniyet, çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısı, bloklar arası mesafeden memnuniyet, aidiyet hissetme ve güvende hissetme durumu, konumdan, iklimsel tasarım yaklaşımından, spor sahalarından ve yeterliliğinden, yaya ve araç yolundan, durak yerinden, spor alanına, sağlık tesisine, anayola ulaşımdan ve genel olarak memnuniyet durumları taşınma düşüncesine göre farklılık göstermektedir.
- Katılımcıların yaşadığı toplu konutu seçme nedenlerinden önceliği uygun fiyat oluşturmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik konut temini gerekçeleri ile birlikte değerlendirilmektedir. Diğer tercih sebepleri, yeşil alan varlığı ve

güvenlik seçenekleri olurken, en az tercih edilme sebebinin de yatırım amacı ve okula yakınlık seçeneklerinin olduğu belirlenmiştir.

Tüm bu incelemeler sonucunda; toplu konut alanlarına yönelik standartların, tüm toplu konut alanlarında uygulanması gerekliliği; olumlu değerlendirilen parametrelerin korunmasının yanında, olumsuz değerlendirilen parametrelerin de kullanıcı odaklı kalite parametreleri bağlamında yeniden değerlendirilmesi gerekliliği ön plana çıkmaktadır.

Trabzon kent merkezinde ve merkezi etkileyen yakın çevresinde, Toplu Konut İdaresinin konut uygulamaları kapsamında, konut yakın çevresine ait mekan kalitesinin incelendiği bu çalışmadaki yöntem, farklı kurumlar veya girişimler tarafından uygulanan toplu konut alanlarında, farklı sosyal ve ekonomik düzeye sahip gruplar üzerinde, farklı kentlerde ya da kent dışı alanlarda incelenip araştırılabilir. Aynı zamanda çalışmanın konut yakın çevresinde kalite araştırma ve incelemelerini temel alan eğitim faaliyetlerinde de yol gösterici olacağı; mimari, kentsel tasarım ve planlama stüdyo çalışmalarına da katkı vereceği düşünülmektedir. Çalışmanın, konut yakın çevresinde mekan kalitesini araştırarak yeni çalışmalara yön vermesi beklenmektedir.

6. KAYNAKLAR

- Akayoğlu, T., 2008. İzmir Kentinde Örnek Olarak Seçilen Toplu Konut Alanları Dış Mekanlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üni., Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Aksoğan, A., 2009. İstanbul İli Anadolu Yakasında Son 10 Yılda Üretilen Toplu Konut Yerleşimlerinin Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ayan, M., 1980. Konut Alanları Tasarım İlkeleri, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliđi.
- Aydemir, Ş., Aydemir, S., Ökten, N., Öksüz., A., M., Sancar, C. ve Özbaya, M., 1999. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Ders Notları No. 54, Trabzon.
- Bayram, B., 2007. Kamusal Mekan Kalitesinin Yükseltmesinde Yöntemler Ve Kamusal Sanatın Rolü, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bekdemir, A. P., 2003. İstanbul Bahçeşehir Toplukonut Yerleşmesinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Boduroğlu, Ş., 2005. Konutlarda Evrensel Tasarım Kavramı Ve Örnekler Üzerinde Analizi, Sanatta Yeterlik Tezi, MSGSÜ.
- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M. ve Ercolani, A. P., 1999. Multidimensional Perception of Residential Environment Quality and Neighbourhood Attachment in The Urban Environment, Journal of Environmental Psychology, 19, 4, 331-352.
- Brabec, E., Schulte, S., ve Richards, P. L., 2002. Impervious Surfaces and Water Quality: A Review of Current Literature and its İmplications for Watershed Planning, Journal of Planning Literature, 16, 4, 499-514.
- Burt, M., E., 1978. A Survey of Quality and Value in Building, Building Research Establishment.
- Cavington, G., A., ve Hannah, B., 1997. Access by Design, Van Nostrand Reinhold, New York.
- Çetiner, A., 1979. Şehir Planlamasında Çalışma Yöntemleri ve İfade Teknikleri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Çubukçu, E., ve Erin, İ., 2015. Indicators of Quality of Life to Compare Neighbourhood Units and Regional Areas: A Model to Collect Data in Turkish Cities, Environment-Behaviour Proceeding Journal, 1, 2, 205-213.

- Çubukçu, E., ve Girginer, S., 2006. Toplu Konut ve Kent Merkezi Konut Yerleşimlerinde Kullanıcı Memnuniyeti, *Ege Mimarlık*, 2, 57.
- Dereli, T., ve Baykasoglu, A., 2003. Kalite ve Hayata İzdüşümleri, Nobel Basımevi, Ankara.
- Design, B., 2000. Urban Design in The Planning System Towards Better Practice, DETR & CABE.
- Dostoğlu, N., Şahin, E. ve Taneli, Y., 2009. Evrensel Tasarım: Tanımlar, Hedefler, İlkeler, *Mimarlık Dergisi*, 347.
- Dülgeroğlu, Y., Aydınli, S., Pulat, G., Yılmaz, Z. ve Özgünler, M., 1996. Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu, Toplu Konut İdaresi, Ankara.
- El Din, H. S., Shalaby, A., Farouh, H. E. ve Elariane, S. A., 2013. Principles of Urban Quality of Life for a Neighborhood, *HBRC Journal*, 9, 1, 86-92.
- Erdoğan, Ö., 2009. Toplu Konut Uygulamalarının Dış Mekan Tasarım İlkeleri Açısından İrdelenmesi: Adana Seyhan ve Yüreğir İlçeleri Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Ersin, G., Ö., 2012. Kentsel Yaşam Kalitesi Göstergeleri: Büyükçekmece Örneğinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ersoy, M., 2009. Kentsel Planlamada Arazi Kullanım Standartları, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.
- Erşan, Z., F., 2006. Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Flores, A., Pickett, S.T.A., Zipperer, W.C., Pouyat, R.V. ve Pirani, R., 2000. Adopting a Modern Ecological View of The Metropolitan Landscape: The Case of a Greenspace System for The New York Region, *Landscape Urban Planning*, 39, 295–308.
- Garvin, D. A., 1996. Competing on The Eight Dimensions of Quality, *IEEE Engineering Management Review*, 24, 1, 15-23.
- Gür, Ş.Ö., 1996. Mekan Örgütlenmesi, Gür Yayıncılık, Trabzon.
- Gülersoy, N. Z., Özsoy, A., Tezer, A., Yiğiter, G. R. ve Günay, Z., 2005. Mevcut Kentsel Dokuda Çevresel Kalitenin İyileştirilmesi, İTÜ, İstanbul.
- Halıcioğlu, H., 2005. Bina Tasarım ve Yapım Alanında Kalite Olgusunun Tanımlanması ve Kalite Geliştirme Yaklaşımları, *Ege Mimarlık*, 3, 55, 28-31.
- Hacıhasanoğlu, I., 2003. Evrensel Tasarım, *Tasarım Kuram Dergisi*, 2, 3, 93-101.
- Hasol, D., 1995. Mimarlık Sözlüğü, Yem Yayın, İstanbul.

- Juran, J. M., 1988. *Juran on Planning for Quality*, the Free Press, New York.
- Keleş, R., 1984. *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R., 1966. *Konut Paneli III, Türkiye’de Konut Talebinin Toplu Yapıya Yöneltilmesi*, İ.T.Ü, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Keleş, R., 2012. *The Quality of Life and The Environment*, Procedia-Social and Behavioral Sciences, 35, 23-32.
- Kellekçi, Ö., L., 1998. *Toplu Konut Kullanıcılarının Konut ve Çevresinden Memnuniyetlerinin Belirlenmesi: Bahçeşehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kellekçi, L. Ö., 2005. *Kullanıcıların Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetinin Belirleyicileri: İstanbul Metropolitan Alan Örneği*, Doktora Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Koçhan, A., 2003. *İklimsel Bölgelere Göre Ekolojik ve Sürdürülebilir Toplu Konut Tasarımında Düşünce Sistematiği*, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri, Trabzon.
- Korkmaz, E., 2001. *Kentsel Açık Alanların Kullanıcı Tarafından Değerlendirilmesi; Beşiktaş Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Korkmaz, M. N., 2006. *Diyarbakır ve Şanlıurfa’daki Toplu Konutların Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz*, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır.
- Krier, R., ve Rowe, C., 1979. *Urban Space*, London Academy Editions.
- Kurtuluş, M., 1997. *Ataşehir Toplu Konut Alanında Açık Alanların Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Lynch, K., 1981. *A Theory of Good City Form*, The MIT Press, Cambridge London, 1981.
- Madden, K., 2005. *Five Ways to a Great Place*, Yes Magazine, Summer.
- Oktay, D., 1999. *Kentsel Ortak Mekanların Niteliği ve Kent Yasantısındaki Rolü*, Yapı Dergisi, 207, 54-61.
- Oktay, D., 2007. *Sürdürülebilirlik, Yaşanılabilirlik ve Kentsel Yaşam Kalitesi*, Mimarlık Dergisi, 335, 19.
- Oktay, D., ve Rustemli, A., 2010. *Measuring The Quality of Urban Life and Neighbourhood Satisfaction: Findings from Gazimagusa (Famagusta) Area Study*, International Journal of Social Sciences And Humanity Studies, 2, 2, 27-37.

- Oktay, D., 2011. Mağusa Geleceğini Arıyor Paneli, D.A.Ü Mimarlık Fakültesi ve Mağusa İnsiyatifi Doğu Akdeniz Üniversitesi.
- Okumuş, D. E., 2014. Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi Ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ovalı, P., 2009. Türkiye İklim Bölgeleri Bağlamında Ekolojik Tasarım Ölçütleri Sistematiğinin Oluşturulması, Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- Özbilen, E., 2014. Toplu Konutlarda Konut Topluluğu Ölçeğinde Bir Değerlendirme Yöntemi Önerisi: Toki Ankara Örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Özdamar, K., 2002. Paket Programları İle İstatiksel Veri Analizi (Çok Değişkenli Anlizler) SPSS-MINITAB 1, Kaan Kitabevi.
- Özgen, Y., ve Aytuğ, A., 1992. Kullanıcı Eğilimleri Açısından Çocuk Oyun Alanları Ve Araçları Üzerine Bir İnceleme, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 42, 2.
- Özsoy, A., 2011. Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi Bir Değerlendirme, Ekolojik Yapılar ve Yerleşimler Dergisi, 3, 42-46.
- Samsunlu, A., 2007. Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak, Ayşegül Mengü (ed.), 355- 374, İmge Kitabevi, Ankara.
- Szalai, A., 1980. The Meaning of Comparative Research on The Quality of Life, 7-21.
- Tağmat, T. S., 2007. Mimarlık ve Yaşam Kalitesi: Avrupa'da Kentsel Yaşam Kalitesi Yaklaşımları, Mimarlık Dergisi, 335.
- Taner, İ., 2015. Toplu Konut İdaresinin Konut Politikasının Değişimi, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisler Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.
- TDK, 1998. Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Ankara.
- Tekeli, İ., 2009. Kentsel Yaşam Kalitesine Varlık Düzeyinde Bir Problem Olarak Bakmak: İlhan Tekeli ile Söyleşi, Mimarlık Dergisi, 346, 62-65.
- Teriman, S., 2012. Measuring Neighbourhood Sustainability: A Comparative Analysis of Residential Types in Malaysia, Doktora Tezi, Queensland University of Technology.
- Tesfazghi, E. S., Martinez, J. A. ve Verplanke, J. J., 2010. Variability of Quality of Life at Small Scales: Addis Ababa, Kirkos Sub-City, Social Indicators Research, 98, 1, 73-88.
- Thomson, D. S., Austin, S. A., Devine Wright, H. ve Mills, G. R., 2003. Managing Value and Quality in Design, Building Research and Information, 31, 5, 334-345.

- Türkoğlu, H. D., Bölen, F., Baran, K. P. ve Marans, R. W., 2008. İstanbul'da Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi, İtüdergisi, A Mimarlık, Planlama, Tasarım, 7, 2, 103-113.
- Türksever, A., 2001. Türkiye'de Büyük Şehir Alanlarında Yaşam Kalitesinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Yöntem Denemesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ulutaş, İ., ve Şimşek, I., 2014. Ebeveynlerin Çocuk Oyun Alanlarına İlişkin Görüşlerinin Belirlenmesi, Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi, 183, 413-424.
- URL-1, <https://www.pps.org/reference/grplacefeat/>.03.03.2017.
- URL-2, <https://www.pps.org/>. 03.03.2017.
- URL-3, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/02/20180222-7.htm>.16.04.2018.
- URL-4, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf>. 03.03.2018.
- URL-5, <https://www.toki.gov.tr/kaynak-gelistirme-ve-gelir-paylasimi-projeleri>. 01.12.2017.
- URL-6, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>. 06.03.2018.
- URL-7, <https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>. 01.12.2017.
- Uslu, A., ve Shakouri, N., 2014. Kentsel Peyzajda Engelli Yaşlı Birey İçin Bağımsız Hareket Olanğı ve Evrensel Tasarım Kavramı, Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 14, 1, 7-14.
- Uysal, A. B., 2015. Çocuk Oyun Alanlarının Geliştirilmesinde Bir Yerel Katılım Deneyimi, Megaron, 10, 3.
- Van der Voordt, D. J. M. ve Wegen, H. B., 2005. Architecture In Use: An Introduction to The Programming, Design and Evaluation of Buildings, Routledge.
- Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., ve De Hollander, A., 2003. Urban Environmental Quality and Human Well-Being: Towards A Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; Landscape and Urban Planning, 65, 1-2, 5-18.
- Yalçınkaya, Ş., 2011. Dışa Kapalı Sitelerde Mimariye Dayalı Yaşam Kalitesinin İrdelenmesi: İstanbul Örneği, Doktora Tezi, K.T.Ü, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yetkin, G., 2009. Toplu Konut Uygulamalarındaki Fiziksel Mekan Özelliklerinin İrdelenmesi Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniv. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Yılmaz, E., 2016. Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 3,7, 31-50.

- Yılmaz, S., ve Bulut, Z., 2002. Kentsel Mekânlarda Çocuk Oyun Alanları Planlama ve Tasarım İlkeleri, Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 33, 3, 345-351.
- Zariç, S., 2012. Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları, Akademik Bakış Dergisi, 28, 1-19.



7. EKLER

Ek 1. Anket Formu

ANKET FORMU

Anket No:

Tarih: ... / ... / 2018

Anketin Yapıldığı Proje:

Konutun Bulunduğu Blok:

Konutun Bulunduğu Kat:

Daire No:

1. Konutunuzda kaç kişi yaşıyorsunuz?

1 2 3 4 5 Diğer.....

2. Hane halkının cinsiyeti ve yaşı

Görüşülen kişi		Cinsiyet		Yaş							
		Kadın	Erkek	0-3	3-6	7-12	13-17	18-24	25-45	45-65	65+
	Anne										
	Baba										
	Çocuk										
	Çocuk										
	Çocuk										
	Diğer										

3. Hane halkının mesleği

	Çalışmıyor	Memur	İşçi	Esnaf	Emekli	Öğrenci	Diğer
Anne							
Baba							
Çocuk							
Çocuk							
Çocuk							
Diğer							

4. Hane halkının eğitim durumu

	Okur-yazar değil	İlkokul	Ortaokul	Lise	Yüksekokul	Üniversite	Lisansüstü
Anne							
Baba							
Çocuk							
Çocuk							
Çocuk							
Diğer							

5. Aile olarak aylık geliriniz nedir?

1400 TL ve altı 1400 – 2000 TL arası 2000- 5000 TL arası 5000 TL üzeri

6. Kaç adet aracınız var?

Aracım yok 1 2 Diğer ...

7. Konutunuza ne zaman taşındınız?

3 aydan az 3- 12 ay 1-3 yıl 3 yıl ve üzeri

8. Oturduğunuz konutun mülkiyet durumu nedir?
 Mülk sahibi Kiracı Mülkiyet sahibi değilim ama kira da vermiyorum
9. Bu konutlarda oturma sebeplerinizi işaretleyiniz (en çok 3 tanesi)
 Uygun fiyat Yeşil alan varlığı Nezih bir çevre
 İş yerine yakın Güvenli Yatırım amacı
 Okula yakın Ulaşım kolaylığı Diğer.....
 Tanıdık / akrabaya yakın Planlı bir yerleşim olması
10. Bugüne kadar ağırlıklı olarak yaşadığınız yeri tanımlayınız.
 İl merkezi İlçe merkezi Köy
11. Buraya taşınmadan önce hangi il merkezi / ilçe / köyde otuyordunuz?///
12. Buraya taşınmadan önce nerede yaşıyordunuz?
 İl merkezi İlçe merkezi Köy
13. Daha önce hangi tip evde otuyordunuz?
 Apartman dairesi Toplu konut apartman dairesi Müstakil bahçeli konut
 Gecekondu Lojman
14. Aşağıdaki soruları 5'li ölçekte değerlendiriniz.

	Kesinlikle Hayır	Hayır	Orta	Evet	Kesinlikle Evet
	1	2	3	4	5
Konutunuzun yakın çevresinde yapılan temizlikten ve bakımdan memnun musunuz?					
Konutunuzun çevresindeki (bahçedeki) ortak kullanım alanlarından memnun musunuz?					
Ortak kullanım alanlarının komşuluk ilişkinize olumlu bir etkisi var mıdır?					
Dış mekanda kullanılan malzemeden memnun musunuz?					
Konutunuzun yakın çevresindeki gürültü oranından memnun musunuz?					
Teknik altyapıdan (elektrik, su, kanalizasyon, iletişim, ısı vb.) memnun musunuz?					
Sitenizdeki mahremiyetten memnun musunuz? Konutların birbirini görmesi gibi)					
Sizece siteniz modern bir görünüme sahip mi?					
Sizece sitenizin bir kimliği (kendine özgü) var mı?					
Sitenizin çocuk oyun alanlarından memnun musunuz?					
Sitenizin oyun sahalarından memnun musunuz?					
Sitenizin otoparkından memnun musunuz?					
Sitenizin güvenliğinden memnun musunuz?					
Sitenizin peyzaj düzenlemesinden memnun musunuz?					
Sitenizin kent içi konumundan memnun musunuz?					

Sitenizin binaların birbirine göre konumundan memnun musunuz? (Binalar arası mesafe)						
Sitenizin yakın çevresindeki tasarımın engellilere uygun olduğunu düşünüyor musunuz?						
Erişim	Sitenizdeki yaya yolundan memnun musunuz?					
	Sitenizdeki araç yolundan memnun musunuz?					
	Sitenizde bisiklet yolunun olmasını ister miydiniz?					
	Sitenizin durak yerine yakınlığından memnun musunuz?					
Konut yakın çevresinde yürüyüş yapabileceğiniz alanlardan memnun musunuz?						
Konut yakın çevresi için aidiyet hissediyor musunuz?						
Konut yakın çevresinde kendinizi güvende hissediyor musunuz?						
Konut yakın çevresinde gece saatlerinde kendinizi güvende hissediyor musunuz?						
Konut ve çevresinin mevcut çevreye uyum sağladığını düşünüyor musunuz?						
Konut ve çevresinin eğim, iklim, rüzgar, güneşlenme yönünden uygun tasarlandığını düşünüyor musunuz?						
Yeşil alanın büyüklüğünü yeterli buluyor musunuz?						
Çocuk oyun alanının büyüklüğünü yeterli buluyor musunuz?						
Spor sahalarının sayısını yeterli buluyor musunuz?						
Otopark sayısını yeterli buluyor musunuz?						
Bu sitede yaşayan insan sayısını düşündüğünüzde dış mekan alanlarını yeterli büyüklükte buluyor musunuz?						
Kent mobilyaları	Konut çevresindeki çöp kutularından genel olarak memnun musunuz? (çöpün yeri, çöp alma saatleri, kutuların yetersizliği, koku vb.)					
	Konut çevresindeki geri dönüşüm kutularını yeterli buluyor musunuz? (kağıt, cam, yağ vb.)					
	Konut çevresindeki oturma elemanlarından memnun musunuz? (malzeme, rahatlık, sayıca)					
	Konut çevresindeki yönlendirici ve bilgi panolarını yeterli sayıda ve anlaşılır buluyor musunuz?					
	Konut çevresinde bisiklet park elemanlarının bulunmasını ister miydiniz?					

	Konut çevresindeki sınırlama elemanlarını (çit vb.) yeterli buluyor musunuz?					
	Konut çevresindeki gölgeleme elemanlarını (pergola vb..) yeterli buluyor musunuz?					
	Aydınlatmadan memnun musunuz?					
Ulaşım	İş yerine rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Şehir merkezine rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Günlük alışverişe rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Okula rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Spor alanına rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Yeşil alana rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Çocuk oyun alanına rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Sağlık tesisine rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Camiye rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Otopark alanına rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Durağa rahat ulaşabiliyor musunuz?					
	Anayola rahat ulaşabiliyor musunuz?					
		Genel olarak konutunuzdan diğer alanlara ulaşımından memnun musunuz?				
	Genel olarak konut yakın çevrenizden memnun musunuz?					

15. Evinizden işyeri / okula ne kadar sürede ve nasıl gidiyorsunuz?

		Anne	Baba	Çocuk	Çocuk	Çocuk	Diğer
Süre	0 - 7 dk						
	8 – 15 dk						
	16 – 30 dk						
	30 dk'dan fazla						
Vasıta	Özel oto						
	Dolmuş						
	Otobüs						
	Servis						
	Yürüyerek						

16. Konut yakın çevresinde en çok kullandığınız dış mekan neresidir?

yeşil alanlar oyun sahaları çocuk oyun alanları otopark ortak kullanım alanları

17. Günde kaç dakikanızı konut yakın çevresinde geçiyorsunuz?

0-15 dk 15-30 dk 30-60dk 60dk üstü

18. Haftada kaç dakikanızı konut yakın çevresinde yürüyüş yaparak geçiyorsunuz?

0-15 dk 15-30 dk 30-60dk 60dk üstü

19. Konut dış mekanlarının daha kaliteli olması için nelerin olmasını isterdiniz?

20. Bu konuttan taşınmayı düşünüyor musunuz? Düşünüyorsanız neden?

Ek Tablo 1. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin cinsiyete göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Engellilere uygun bir tasarımdan memnuniyet cinsiyete göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	12,666	0,013	Ret
Yürüyüş alanından memnuniyet cinsiyete göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	11,963	0,018	Ret
Çöp kutularından memnuniyet cinsiyete göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	10,113	0,039	Ret
Sınırlama elemanlarından memnuniyet cinsiyete göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	10,120	0,038	Ret
Spor alanına ulaşımından memnuniyet cinsiyete göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	10,298	0,034	Ret

Ek Tablo 2. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin yaşa göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Spor sahalarının yeterliliği yaşa göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,975	0,01	Ret
Yoğunluk algısı yaşa göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	28,952	0,004	Ret
Spor sahasından memnuniyet yaşa göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	24,171	0,019	Ret
Sınırlama elemanlarından memnuniyet yaşa göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	26,510	0,009	Ret
Durak yerinden memnuniyet yaşa göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,470	0,007	Ret

Ek Tablo 3. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin katılımcıların mesleklerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	36,145	0,015	Ret
Güvenlikten memnuniyet mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	52,004	0,000	Ret
İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	34,469	0,023	Ret
Engellilere uygun bir tasarımdan memnuniyet mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,962	0,044	Ret
Yeşil alan yeterliliği mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	54,206	0,000	Ret
Otopark alanından memnuniyet mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	33,888	0,027	Ret
Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	35,727	0,017	Ret
Otoparka ulaşımdan memnuniyet mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	35,356	0,018	Ret

Ek Tablo 4. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin eğitime göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Altyapıdan memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	37,757	0,037	Ret
Güvenlikten memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	42,788	0,011	Ret
İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	49,109	0,002	Ret
Otopark sayısının yeterliliği eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	49,726	0,002	Ret
Çocuk oyun alanından memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	37,156	0,042	Ret
Spor sahasından memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	41,034	0,017	Ret
Bilgi panolarından memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	38,890	0,028	Ret
Sınırlama elemanlarından memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	38,747	0,029	Ret
Yaya yolundan memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	36,450	0,049	Ret
İş yerine ulaşımdan memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	39,610	0,024	Ret
Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	42,462	0,011	Ret
Spor alanına ulaşımdan memnuniyet eğitime göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	41,672	0,014	Ret

Ek Tablo 5. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin aylık gelire göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu aylık gelire göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,219	0,007	Ret
Bisiklet yolunun olmasını isteme aylık gelire göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,226	0,007	Ret
İş yerine ulaşımdan memnuniyet aylık gelire göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	22,926	0,028	Ret
Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet aylık gelire göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	23,470	0,024	Ret

Ek Tablo 6. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Güvenlikten memnuniyet konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	26,099	0,010	Ret
Sitenin çevreye olan uyumundaki algı konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	21,240	0,047	Ret
Peyzajdan memnuniyet konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,316	0,007	Ret
Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	22,536	0,032	Ret
Sınırlama elemanlarından memnuniyet konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	33,662	0,001	Ret
Bisiklet park elemanı isteme konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	23,296	0,025	Ret
Sağlık tesisine ulaşımdan memnuniyet konuta taşınma zamanına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	21,245	0,047	Ret

Ek Tablo 7. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Temizlik ve bakımdan memnuniyet konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	25,945	0,001	Ret
Ortak kullanım alanlarından memnuniyet konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,740	0,023	Ret
Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	19,194	0,014	Ret
Yoğunluk algısı konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,715	0,023	Ret
Peyzajdan memnuniyet konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,097	0,021	Ret
Bank sayısından memnuniyet konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	34,720	0,000	Ret
Sınırlama elemanlarından memnuniyet konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,154	0,029	Ret
Bisiklet park elemanı isteme konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	16,630	0,034	Ret
Günlük alışverişe ulaşımdan memnuniyet konutun mülkiyet duruma göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	16,886	0,031	Ret

Ek Tablo 8. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Aidiyet hissi bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,561	0,025	Ret
Konumdan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	19,151	0,014	Ret
Otopark sayısının yeterliliği bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	23,269	0,003	Ret
Çocuk oyun alanından memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,521	0,018	Ret
Yürüyüş alanından memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,358	0,019	Ret
Peyzajdan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	22,386	0,004	Ret
Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,045	0,000	Ret
Bilgi panolarından memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	20,145	0,010	Ret
Bisiklet park elemanı isteme bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,141	0,029	Ret
İş yerine ulaşımdan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,560	0,007	Ret
Şehir merkezine ulaşımdan memnuniyet bugüne kadar en çok yaşanan yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	15,697	0,047	Ret

Ek Tablo 9. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Aidiyet hissi konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,355	0,027	Ret
Çocuk oyun alanı yeterliliği konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,085	0,021	Ret
Otopark sayısının yeterliliği konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	20,364	0,009	Ret
Çocuk oyun alanından memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,432	0,026	Ret
Yürüyüş alanından memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	16,922	0,031	Ret
Otopark alanından memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	15,694	0,047	Ret
Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,892	0,000	Ret
Gölgeleme elemanlarından memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,585	0,025	Ret
Bisiklet park elemanı isteme konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	25,885	0,001	Ret
İş yerine ulaşımdan memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	19,314	0,013	Ret
Okula ulaşımdan memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	17,958	0,022	Ret
Dini tesise ulaşımdan memnuniyet konuta taşınmadan önceki yere göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,560	0,005	Ret

Ek Tablo 10. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Gürültü düzeyinden memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	41,061	0,001	Ret
Altyapıdan memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	42,270	0,000	Ret
Ortak kullanım alanlarından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,771	0,034	Ret
Çevrenin modern görünüm algısı taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	38,040	0,001	Ret
Çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısı taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	30,083	0,018	Ret
Mahremiyetten memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	33,384	0,007	Ret
Güvende hissetme duygusu taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	29,165	0,023	Ret
Güvenlikten memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	29,626	0,020	Ret
Sitenin çevreye olan uyumundaki algı taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	29,251	0,022	Ret
İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	36,408	0,003	Ret
Çocuk oyun alanı yeterliliği taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	35,911	0,003	Ret
Geri dönüşüm kutusundan memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	33,223	0,007	Ret
Sınırlama elemanlarından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	30,332	0,016	Ret
Gölgeleme elemanlarından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,750	0,011	Ret
Bisiklet park elemanı isteme taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,079	0,013	Ret
Yaya yolundan memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	29,108	0,023	Ret
Bisiklet yolunun olmasını isteme taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,762	0,034	Ret
Günlük alışverişe ulaşımından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,588	0,035	Ret
Genel olarak ulaşımından memnuniyet taşınmadan önceki konut tipine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	30,770	0,014	Ret

Ek Tablo 11. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konut yakın çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Sitenin çevreye olan uyumundaki algı konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	37,751	0,002	Ret
İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	29,754	0,019	Ret
Çocuk oyun alanı yeterliliği konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	33,677	0,006	Ret
Yoğunluk algısı konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,759	0,011	Ret
Spor sahasından memnuniyet konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,873	0,010	Ret
Bank sayısından memnuniyet konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,715	0,034	Ret
Gölgeleme elemanlarından memnuniyet konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,054	0,013	Ret
Genel olarak memnuniyet konut çevresinde en çok zaman geçirilen dış mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	32,039	0,010	Ret

Ek Tablo 12. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Aidiyet hissi konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	28,125	0,005	Ret
Gece saatlerinde güvende hissetme duygusu konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,197	0,007	Ret
Güvenlikten memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	23,894	0,021	Ret
Yeşil alan yeterliliği konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	32,071	0,001	Ret
Spor sahalarının yeterliliği konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	24,298	0,019	Ret
Çocuk oyun alanından memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	28,370	0,005	Ret
Spor sahasından memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,532	0,006	Ret
Otopark alanından memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	22,511	0,032	Ret
Genel olarak memnuniyet konut yakın çevresinde geçirilen zamana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	27,665	0,006	Ret

Ek Tablo 13. Katılımcıların konut yakın çevresindeki kalite parametrelerinden memnuniyetinin taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Temizlik ve bakımdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	14,496	0,006	Ret
Malzeme kalitesinden memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	15,073	0,005	Ret
Gürültü düzeyinden memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,784	0,001	Ret
Altyapıdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	37,311	0,000	Ret
Ortak kullanım alanlarından memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	11,986	0,017	Ret
Ortak kullanım alanlarının komşuluğu etkileme durumu taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,604	0,001	Ret
Çevrenin modern görünüm algısı taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	32,181	0,000	Ret
Çevrenin kimlikli bir yapıya sahip olma algısı taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	21,545	0,000	Ret
Bloklar arası mesafeden memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	11,345	0,023	Ret
Aidiyet hissi taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	26,513	0,000	Ret
Güvende hissetme duygusu taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	12,296	0,015	Ret
Konumdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	12,810	0,012	Ret
İklimsel tasarım yaklaşımındaki algı taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	22,251	0,000	Ret
Spor sahalarının yeterliliği taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	14,341	0,006	Ret
Spor sahasından memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	9,954	0,041	Ret
Yaya yolundan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	12,735	0,013	Ret
Araç yolundan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	11,469	0,022	Ret
Durak yerinden memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	15,636	0,004	Ret
Spor alanına ulaşımdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	11,095	0,026	Ret
Sağlık tesisine ulaşımdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,245	0,001	Ret
Anayola ulaşımdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	10,393	0,034	Ret
Genel olarak ulaşımdan memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	28,847	0,000	Ret
Genel olarak memnuniyet taşınma düşüncesine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	24,895	0,000	Ret

Ek Tablo 14. Katılımcıların araç sahibi olma durumunun kalite parametrelerinden memnuniyete göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Malzeme kalitesinden memnuniyet araç sahibi olma durumuna göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	16,520	0,036	Ret
Otopark sayısının yeterliliği araç sahibi olma durumuna göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	18,262	0,019	Ret
Yoğunluk algısı araç sahibi olma durumuna göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	16,965	0,030	Ret
Bisiklet yolunun olmasını isteme araç sahibi olma durumuna göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	20,079	0,010	Ret

Ek Tablo 15. Konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekanın kullanıcı değişkenlerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan cinsiyete göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	9,832	0,043	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan yaşa göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	39,885	0,000	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan Mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	31,600	0,048	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan eğitim düzeyine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	42,530	0,011	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan konutta oturan kişi sayısına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	69,527	0,000	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan araç sahipliğine göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	51,035	0,000	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan konutun mülkiyet durumu göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	15,833	0,45	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde en çok kullandığı mekan konut yakın çevresinde geçirilen zaman göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	45,196	0,000	Ret

Ek Tablo 16. Konut yakın çevresinde geçirilen zamanın kullanıcı değişkenlerine göre istatistik açıdan değerlendirilmesi

Hipotez	Ki-Kare Değeri	Anlamlılık Düzeyi	Karar
Kullanıcıların konut yakın çevresinde geçirilen zaman mesleğe göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	33,428	0,004	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde geçirilen zaman konutta oturan kişi sayısına göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	30,033	0,012	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde geçirilen zaman konuta taşınma zamanı göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	22,700	0,007	Ret
Kullanıcıların konut yakın çevresinde geçirilen zaman konut yakın çevresinde en çok kullanılan mekana göre istatistik açıdan farklılık göstermemektedir.	45,196	0,000	Ret

ÖZGEÇMİŞ

Merve TUTKUN, 1989 yılında Van'da doğdu. Lise öğrenimini Van Milli Piyango Anadolu Lisesi'nde tamamlayarak 2009 yılında girdiği Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünden 2013 yılında mezun oldu. İstanbul'da bulunan bir mimarlık ofisinde 1 yıl mesleki deneyim kazandıktan sonra 2015 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda yüksek lisans öğrenimine başladı. Aynı yıl 50/d kadrosu ile Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nce Araştırma Görevlisi olarak atandı. Halen Karadeniz Teknik Üniversitesi'nde Araştırma Görevlisi olarak akademik çalışmalarını sürdürmekte ve iyi derecede İngilizce bilmektedir.