



Kentsel Dönüşümü Gündeme Gelen Bir Alan İçin Konut Memnuniyeti Araştırması: Türk-iş Blokları Örneği

*A Housing Satisfaction Study in an Area of Urban Transformation:
The Case of the Türk-iş Apartment Blocks*

Zerrin Ezgi KAHRAMAN, Suna Senem ÖZDEMİR

ÖZ

Bu çalışmada bir işçi kooperatifi tarafından inşa edilmiş, Ankara Altındağ Belediyesi Altınpark Mahallesi sınırları içinde bulunan Türk-iş Blokları'nda konut memnuniyeti ve kentsel dönüşüme ilişkin eğilim incelenmiştir. Alan 2013 yılında riskli alan ilan edilmiştir. Dönüşümü sözkonusu olan alandan ve mevcut konutlardan hangi unsurlar dolayısıyla memnun olunup olunmadığı ve kullanıcıların kentsel dönüşümü isteyip istemedikleri yapılan saha araştırması ile ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Araştırmanın veri toplama yöntemini alanda yaşayanlarla gerçekleştirilen derinlemesine mülakatlar ve anketler oluşturmaktadır. Çalışmada konuta, konut çevresine ve konut kullanıcılarına dair nitelikler açısından bir sorgulama gerçekleştirilmiştir. Bulgular yaşanan konutlardan ve alandan memnun olanların oranının oldukça yüksek olduğunu, bu memnuniyetin yaş ve oturma süresi arttıkça arttığını göstermektedir. Nüfusun homojen ve istikrarlı oluşu konutlarını ihtiyaçlarına göre düzenlemelerine, alanda mekânsal, sosyal ve duygusal bir bağ kurulmasına imkân vermiştir. Mahalle kimliğine sahip alanın en güçlü yanları komşuluk ilişkileri, kentsel hizmetlerin erişilebilirliği, yeterliliği ve yeşil alan dokusudur. Konutlarda tesisat, alanda ise spor/kültür tesislerinin yetersizliği ve son zamanlarda gündeme gelen güvenlik ve otopark sorunu dışında memnun olunmayan bir konu yoktur. Alanda kentsel dönüşüm isteyenlerin oranı istemeyenlerin oranından düşüktür. Dönüşümün gerçekleşmesini isteyenlerin ise dönüşümden beklentileri oldukça yüksektir. Mevcuttaki mekânsal imkânların korunması kaydıyla dönüşümün alandaki ve konutlardaki tüm sorunları çözeceği, konforlu ve lüks bir yaşam sunacağı ve haksahiplerinin ekonomik pozisyonlarını iyileştireceği algısı yaygındır.

Anahtar sözcükler: Ankara; dönüşüme yönelik eğilim; konut memnuniyeti; riskli alan; Türk-iş Blokları.

ABSTRACT

This study investigated the housing satisfaction and the urban transformation expectations in the Türk-iş Blocks, built by a labor cooperative in the Altınpark neighborhood of Altındağ, Ankara. The area was declared "risky" in 2013. A survey and in-depth interviews were conducted to examine the satisfaction of residents with housing and their expectations of urban transformation. The results revealed that a large number of the respondents were satisfied with their houses and living environment. Satisfaction increased with duration of time living in the area and age. Over time, the homogenous and stable population in the area has reorganized their houses according to their needs and established a spatial, social, and emotional connection to their neighborhood. The strengths of the area include its neighborhood identity, close social relations, accessibility, and sufficiency of urban services and green areas. Areas of dissatisfaction included insufficient indoor installations, cultural/sports facilities, and security and parking lot problems. Most residents did not support urban transformation plans; however, those who do support the idea have high expectations of the process. With the condition of maintaining their current spatial rights, many perceived urban transformation as a solution to the problems of the area and indicated that their economic status has improved and that life has become more luxurious and comfortable.

Keywords: Ankara; expectations from urban transformation; housing satisfaction; risky areas; Türk-iş Blocks.

Çankaya Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara

Başvuru tarihi: 03 Mart 2017 - Kabul tarihi: 29 Eylül 2017

İletişim: Suna Senem ÖZDEMİR. **e-posta:** sozdemir@cankaya.edu.tr

© 2017 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2017 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

Giriş

Türk kentlerinde kentsel dönüşümün üç önemli kırılma noktası bulunmaktadır. Bunlardan ilki Türkiye’de yaşanan kırdan kente göç, hızlı kentleşme ve kentsel nüfus artışı sonucunda kentlerimizde yaşanan plansız gelişmenin ardından 1980’li yıllarda ıslah-imar planları yoluyla gecekondularında başlayan dönüşüm sürecidir. Bunu kentsel yenileme alanı ilanı ile gerçekleşen dönüşüm uygulamaları takip etmiştir ki 2000’li yılların başından itibaren kentsel dönüşüm proje modeliyle dönüşümü ülke gündemine taşımıştır.¹ Diğer kırılma ise Türkiye’nin pek çok kentini ilgilendiren deprem riski konusuna ilişkin olarak 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”unun 2012 tarihinde kabul edilip, yürürlüğe girmesiyle yaşanmıştır. Planlı gelişmiş alanların dönüşümünü de gündeme getiren bu yasayla kentlerimizde hızla riskli alanlar ilan edilmeye başlanmıştır. 2012 yılının Ekim ayından bugüne Türkiye’de 36 ilde yaklaşık 131 alan riskli alan olarak ilan edilmiştir.²

Bu denli hızlı ilerleyen kentsel dönüşüm süreçlerinin günden güne daha çok kentsel alanı, hanehalkını ve yaşam tarzını ilgilendirdiği görülmektedir. Buna rağmen, kentsel dönüşüm projeleri sundukları hizmetler, kentte yarattıkları yeni kimlik, kentle mekânsal bütünleşmeleri kadar dönüştürülen alanlarda yaşayanların yaşam tarzları üzerindeki etkileri, dönüşüme ilişkin memnuniyet ve beklentilerle uyumu bakımından üzerinde tartışılan ve eleştirilen uygulamalardır. Bu uygulamalarda dönüşüm için belirlenen bölgede yaşayanların yaşam alanlarının hâlihazır durumuna ilişkin memnuniyetlerinin ve dönüşüme ilişkin yaklaşımlarının ortaya çıkarılması konuları genellikle ihmal edilmektedir.³

Bu noktadan yola çıkarak bu çalışma dönüşüm süreçlerinde konut kullanıcılarının ihtiyaç ve beklentilerinin sürecin temel parçası olduğunu hatırlatarak, konut memnuniyeti yazınına, kentsel dönüşüm karar alma süreçlerinde ve dönüşüm uygulamalarında kullanılacak bilgiye katkıda bulunabilmek üzere kurgulanmıştır. Bu doğrultuda makalenin amacı planlı olarak gelişmiş bir konut alanında yaşanacak kentsel dönüşüm süreci öncesi mevcut alandan ve konutlardan duyulan memnuniyetin boyutlarını ve kentsel dönüşüme ilişkin yaklaşımın ne yönde olduğunu ortaya çıkarmaktır. Bu bağlamda, çalışmada afet riskli alan olarak ilan edilerek dönüşümü gündeme gelmiş Ankara ili Altındağ İlçesi Türk-iş Blokları örneği incelenmiştir. Makalenin ilk bölümünde yazında konut memnuniyeti, kapsamı ve boyutları özetlenecek, sonraki bölümlerde ise saha çalışması ve tespit edilen memnuniyet bulguları ve dönüşüm konusundaki eğilim tartışılacaktır.

Yazında Konut Memnuniyeti: Kapsamı ve Boyutları

Konut pek çok insani ihtiyacın karşılandığı ve birikimlerin aktarıldığı bir ortamdır. Güven, statü, konfor,⁴ bireysel mutluluk ve refahın⁵ temel temsil mekânı olarak görülebilir. Dolayısıyla konut bir barınak olmanın ötesinde sosyal, kültürel, ekonomik hatta psikolojik bir mekândır. Bu sebeple konut memnuniyeti çok boyutlu bir konudur. İnsan-mekân ilişkisinin⁶ ihtiyaç, beğeni ve beklentiler kapsamında değerlendirildiği temel bir kavram olan konut memnuniyeti konut kullanıcılarının konuta ilişkin varolan koşullarıyla beklentileri arasındaki farkı belirlemektedir.⁷ Memnuniyet değerlendirmelerine konu olan ölçütler öznel ya da nesnel olsunlar, değerlendirme kişisel olduğundan aynı konut alanında yaşayanların konut memnuniyetleri çeşitlilik gösterebilmektedir. Diğer yandan konut, konut çevresi ve bu çevrede yaşayanların değişen özellikleri, koşulları ve ihtiyaçları konut memnuniyetinin durağan değil, değişken olabileceğini göstermektedir. Ayrıca memnuniyet değerlendirmelerinin evrensel değil, kültürel standartlar çerçevesinde yapılması gerekmektedir.⁸ Bu sebeplerle konut memnuniyeti algısal ve bağlam bağımlı bir konu olarak görülmelidir.⁹

Konut memnuniyeti konusu üzerine gerçekleştirilen araştırmaların yer aldığı konut memnuniyeti yazını tarandığında memnuniyetin üç temel bileşenle açıklanmaya çalışıldığı görülmektedir: konuta dair nitelikler, konut çevresine dair nitelikler ve konut kullanıcılarına dair nitelikler (Tablo 1). Bu bileşenlerden her biri konut memnuniyeti kapsamında değerlendirilmesi gereken alt unsurları tartışmaya dâhil etmektedir.

Konuta Dair Nitelikler

Konut memnuniyetinin ilk bileşenini konuta ilişkin nitelikler oluşturmaktadır. Bu nitelikleri yansıtan ölçütler konutun mimari özellikleri ve işlevsellik; kalite ve ekonomik özellikler boyutları altında gruplandırılabilir. Konutun mimari özellikleri ve işlevselliği yansıtan unsurlar temel fiziksel konut nitelikleri hakkında kullanıcıların memnuniyetini tespit etmeye yardımcı olmaktadır. Bu kapsamda konut tipi,¹⁰ yapıdaki kat sayısı, konutun büyüklüğü,¹¹ cephesi, manzarası,¹² ısınma,¹³ aydınlatma¹⁴ ve havalandırma¹⁵ biçimi ve yeterliliği memnuniyeti biçimlendiren önemli unsurlardır. Hourihan (1984) ve Jiboye (2010) iç mekân tasarımının, Rohe ve Stegman (1994) ise konutu ihtiyaçlara göre adapte etmenin memnuniyeti etkilediğini savunmaktadır.

⁴ Zorlu, 2010.

⁵ Diener ve Biswas-Diener, 2002.

⁶ Weidmann ve Anderson, 1985.

⁷ Campbell vd., 1976; Galster, 1987; Wiesenfeld, 1992; Lu 1999.

⁸ Morris ve Winter, 1978.

⁹ Campbell vd., 1976; Bardo ve Hughey, 1984; Wiesenfeld, 1992; Lu 1999; Erdogan vd., 2007; Kahraman, 2013.

¹⁰ Hanna ve Lindamood, 1981; Ukoha ve Beamish, 1996.

¹¹ Yi, 1985; Salleh, 2008; Mohit vd., 2010; Author, 2013.

¹² Mustapha vd., 1995; Rohe ve Stegman, 1994.

¹³ Lawton, 1980; Kahraman, 2013.

¹⁴ Jiboye, 2010; Kahraman, 2013.

¹⁵ Soen, 1979; Mustapha vd., 2006.

¹ Kahraman, 2013; Özdemir ve Kahraman, 2013.

² <http://www.kentseldonusum.gov.tr/index.html> [Erişim Tarihi 6 Nisan 2014].

³ Kahraman, 2012.

Tablo 1. Literatürde kullanılan konut memnuniyeti bileşenleri ve değişkenleri

Konuta dair nitelikler		Konut çevresine dair nitelikler			Konut kullanıcılarına dair nitelikler
Mimari özellikler ve işlevsellik	Yıpranmışlık ve ekonomik özellikler	Konum	Kentsel hizmetlerin niteliği	Sosyal çevre	Yaş
<ul style="list-style-type: none"> Konut tipi Yapıdaki kat sayısı Konut büyüklüğü Oda sayısı ve büyüklükleri Oda çeşitliliği Depolama alanlarının varlığı Konutun iç mekan tasarımı Mutfak büyüklüğü/donanımı Banyo sayısı Tuvalet tipi Isınma/havalandırma/aydınlatma biçimi ve yeterliliği Konutun yönelimi/cephesi/manzarası Konuta ait bahçenin ve balkonun varlığı 	<ul style="list-style-type: none"> Konutun yaşı ve el değiştirme sıklığı Konutun ve tesisatın tadilat gereksinimi Yapı kalitesi Malzemenin niteliği/dayanıklılığı Konutun değeri Ödeme koşulları Kira bedeli Konut maliyeti 	<ul style="list-style-type: none"> Konutun yer aldığı kent ve kent içindeki yeri Alandaki diğer konutların nitelikleri Kentsel hizmetlere uzaklık İş yerine uzaklık Toplu taşıma istasyonlarına uzaklık Kent merkezine uzaklık 	<ul style="list-style-type: none"> Eğitim ve sağlık tesislerinin yeterliliği Alışveriş ve ibadet alanlarının yeterliliği İletişim istasyonlarının yeterliliği Yeşil alanların yeterliliği Yangın ve sokak güvenliği Otoparkların yeterliliği Toplu taşıma veya yaya yolu sistemlerinin yeterliliği Ulaşım ve altyapı sorunlarının varlığı Altyapı ve kanalizasyon hizmetlerinin yeterliliği Çevre temizliği/kalitesi Yönetim performansının yeterliliği 	<ul style="list-style-type: none"> Nüfus yoğunluğu Sosyal dayanışma/etkileşim/bütünleşme Sosyal ve sivil topluluklara üyelik Sınıfsal aidiyet Sosyalleşme imkanları Komşuluk ilişkilerinin niteliği Alanda akrabaların ve arkadaşların varlığı Homojen sosyal yapı Devam ettirilen ortak kültürel alışkanlıklar Toplumsal memnuniyet Toplumsal sorunların varlığı 	<ul style="list-style-type: none"> Cinsiyet Medeni durum Etnik köken Eğitim seviyesi Meslek İstihdam durumu Hanehalkı geliri ve büyüklüğü Hanede çalışan eşin varlığı Ev sahipliği-kiracılık durumu Konutu kullanım süresi

Bu yaklaşıma paralel olarak memnuniyet çalışmalarında kullanılan diğer unsurlar konuttaki oda sayısı, büyüklükleri ve çeşitliliği,¹⁶ depolama alanlarının varlığı¹⁷ ve odaların konut içindeki konumudur.¹⁸ Benzer şekilde banyo sayısı, mutfak büyüklüğü ve donanımı¹⁹ ve tuvalet tipi²⁰ değerlendirilmelerde yer almaktadır. Konutun içi kadar dışını da kullanan kullanıcı grupları için konuta ait bahçe²¹ ve balkonun varlığı²² da memnuniyeti artıran unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konuta ilişkin memnuniyeti belirleyen bir diğer ölçüt konutun kalitesidir. Bu boyut altında yer alan unsurlar konutun çeşitli açılardan yıpranma derecesini ortaya koymakta ve malzemenin niteliğini sorgulamaktadır. Onibokun (1974) yapısal ve içsel kalite konularını memnuniyet tartışmalarına eklerken, Satsangi ve Kearns (1992) düşük kaliteli inşaatların sonucu olarak gereksinim duyulan bakım ve tadilat, Trobica ve Stroh (2001) ise içinde bakım hizmetlerinin kalitesi unsurunun içinde yer aldığı yapı performansı hususlarıyla tartışmanın kapsamını genişletmiştir. Park, In Suk vd. (2008) 'algılanan kalite' tanımıyla kullanıcı

gözünde yapı malzemesi, taşıyıcı sistem ve yapılaşma sonrası bakım hizmetleri unsurlarının memnuniyet üzerindeki etkisini tartışmıştır. Bu çalışmalarda düşük kalite, artan tadilat gereksinimi ve yapılan tadilatlardan memnun kalınmamasının konut memnuniyetini olumsuz yönde etkilediği vurgulanmaktadır. Kalite boyutu altında değerlendirilmesi gereken diğer unsurlar ise konutun yaşı²³ ve benzer şekilde el değiştirme sıklığıdır.²⁴ Her iki unsur için de süre arttıkça memnuniyetin derecesinin azalmaktadır.

Konut memnuniyetinin konuta ilişkin göstergelerinden sonucusu ekonomik boyuttur. Bu kapsamda konutun değeri arttıkça²⁵ ve konut sahibi olurken ödeme koşulları uygunlaştıkça²⁶ memnuniyetin arttığı; kira bedeli²⁷ ve konut maliyeti (vergiler, tadilat harcamaları vb.)²⁸ arttıkça memnuniyetin azaldığı bilinmektedir.

Konut Çevresine Dair Nitelikler

Konut memnuniyeti bileşenlerinin ikincisini konut çevresine dair nitelikler oluşturmaktadır. Bu memnuniyet bileşenleri konutun konumu ve erişilebilirlik, kentsel hizmetler ve çevre kalitesi ve sosyal çevre başlıkları altında

¹⁶ Lawton, 1980; Yi, 1985; Kaitilla, 1993; Mustapha vd., 1995; Ukoha ve Beamish, 1997; Salleh, 2008; Mohit vd., 2010.

¹⁷ Kaitilla, 1993; Kahraman, 2013.

¹⁸ Ukoha ve Beamish, 1997.

¹⁹ Lawton, 1980; Kahraman, 2013.

²⁰ Zanuzdana vd., 2012; Kahraman, 2013.

²¹ Loo, 1986; Kaitilla, 1993; Kahraman, 2013.

²² Mustapha vd., 1995; Kahraman, 2013.

²³ Kahraman, 2013.

²⁴ Kasarda ve Janowitz, 1974; Lawton, 1980.

²⁵ Peck ve Stewart, 1985; Boyle ve Kiel, 2001.

²⁶ Mustapha, vd., 1995; Kahraman, 2013.

²⁷ Peck ve Stewart, 1985.

²⁸ Peck ve Stewart, 1985; Vardy ve Preiser, 1998.

incelenabilir. Konutun konumu ve erişilebilirlik ölçütünü tanımlayan unsurlar konutun çevresinde yer alan diğer kentsel değerler referans alındığında yerini ve erişilebilirliğini belirlemeye yardımcı olan unsurlardır. Lawton (1980) çalışmasında konutun bulunduğu kent ve kent içindeki yeri gibi unsurlarla konumuna dair memnuniyeti incelemiştir. Varady ve Preiser (1998) konutun içinde bulunduğu alanda yer alan diğer konut niteliklerinin ve tipolojilerinin memnuniyeti etkilediğini savunmaktadır. Erişilebilirlik kapsamında ise konut alanının kullanıcıların iş yerine, sağlık ve eğitim tesislerine, alışveriş ve eğlence alanlarına, toplu taşıma istasyonlarına²⁹ ve kent merkezine uzaklığı (Mohit vd., 2010) konut memnuniyeti araştırmalarına dâhil edilmiştir.

Kentsel hizmetler ve çevre kalitesi konut alanına ilişkin memnuniyeti belirleyen bir diğer önemli ölçüttür. Bu kapsamda alanda sunulan kentsel hizmetler ve bu hizmetlerin nitelikleri, yeterliliği ve çevre kalitesine ilişkin memnuniyeti tanımlayan pek çok unsur bulunmaktadır. Konut çevresindeki kentsel hizmetlerin (alışveriş alanları, yeşil alanlar, ibadet, eğitim ve sağlık tesisleri vb.),³⁰ direnajs sisteminin,³¹ iletişim araç ve alanlarının (postane, telefon istasyonu vb.),³² sokak aydınlatmalarının, çöp toplama,³³ yangın ve sokak güvenliği³⁴ hizmetlerinin varlığı ve yeterliliği bu unsurlardan bazılarıdır. Bunlar dışında yolların niteliği;³⁵ alanın engellilerin kullanımına uygun oluşu;³⁶ toplu ulaşımın sistemlerinin,³⁷ otopark alanlarının³⁸ ve yaya yollarının varlığı ve yeterliliği³⁹ de memnuniyetin biçimlenmesine katkıda bulunmaktadır.

Yazında bulunan birçok araştırma konut memnuniyeti kapsamında çevre kalitesine değinmektedir. Yapılan çalışmalar konut alanında yer alan elektrik, su ve gaz kesintilerinin sıklığı, kanalizasyon sorunları,⁴⁰ lağım farelerinin varlığı, sokaktaki koku⁴¹ ve hava kirliliği⁴² sorunları, cadde/sokak gürültüsü,⁴³ kirliliği⁴⁴ ve trafik yoğunluğu⁴⁵ ve kazaları⁴⁶ gibi problemlerin çevre kalitesini ve konut memnuniyetini olumsuz şekilde etkilediği sonucuna ulaşmıştır. Bir grup araştırmacı kentsel hizmetler ve kentsel çevre dışında konut alanındaki yönetimin performansının⁴⁷ konut memnuniyetini etkilediğini savunmaktadır.

Konut çevresine dair yukarıda değinilen fiziksel unsurlara ilişkin duyulan memnuniyet dışında alanın sosyal çevresinden duyulan memnuniyetin de konut memnuniyeti araştırmalarında önemli olduğu görülmektedir. Araştırmalara göre konut memnuniyetiyle alandaki nüfus yoğunluğu arasında negatif bir ilişki bulunmakta, kalabalık konut çevreleri memnuniyetsizliğe yol açmaktadır.⁴⁸ Artan nüfusa paralel olarak gerçekleşen kontrolsüz kentsel büyüme de memnuniyeti olumsuz yönde etkilemektedir.⁴⁹ Buna rağmen Kasarda ve Janowitz (1974) nüfus yoğunluğunun sosyal etkileşim ve ağların kuvvetli olduğu alanlarda memnuniyetsizliği olumsuz etkilemeyeceği sonucuna ulaşmıştır.

Konut alanında yaşayanların sosyal psikolojilerinin ve içinde buldukları sosyal çevreyle ilgili hislerinin memnuniyeti belirlemede önemli rolü bulunmaktadır.⁵⁰ Bu sebeple konut memnuniyeti konusunda yapılan pek çok çalışmada sosyal ilişkiler ve nitelikleri üzerinde durulmaktadır. Dışlanma, aşağılanma, yabancılaşma⁵¹ ve güvenlik sorunları⁵² gibi toplumsal memnuniyetsizlikler konut memnuniyeti seviyesini azaltmaktadır. Katılım ve toplum olma hissi uyandıran⁵³ formel ya da enformel bağlılıklar memnuniyete olumlu katkıda bulunmaktadır. Bu kapsamda konut alanında komşuluk ilişkilerinin,⁵⁴ arkadaşların⁵⁵ ve akrabaların⁵⁶ varlığının, sosyal ve sivil topluluklara üyeliğin⁵⁷ ve toplumsal entegrasyonun⁵⁸ konut memnuniyetini olumlu etkilediği bilinmektedir. Benzer biçimde konut çevresindeki sosyal etkileşim,⁵⁹ ortak kültürel alışkanlıklar ve gelenekler,⁶⁰ sosyal dayanışma ve bağlılık,⁶¹ ve sınıfsal aidiyet⁶² özellikle düşük gelir gruplarının yaşadığı konut alanlarında memnuniyete katkıda bulunmaktadır. Ayrıca alandaki sosyal yapının homojenliğinin⁶³ veya istikrarlı ve uyumlu oluşunun⁶⁴ konut memnuniyetini artırdığı bilinmektedir. Konut dışındaki ortak alanlar, sosyal ve kültürel olanaklar vb. sosyalleşmeye imkân verdiğinden memnuniyeti artırıcı unsurlar olarak görülmektedir.⁶⁵

Konut Kullanıcılarına Dair Nitelikler

Konut memnuniyeti bileşenlerinin sonucusu konut kullanıcılarının nitelikleridir. Bu nitelikler konut beklentilerinin farklılaşmasında etken rol oynamakta olup, birey ya da hanehalkı özellikleri⁶⁶ olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaş,⁶⁷

²⁹ Loo, 1986; Muoghalu, 1991; Mustapha vd., 1995; Parkes, 2002; Kahraman, 2013.

³⁰ Duncan, 1971; Campbell vd., 1976; Lawton, 1980; Fried, 1982; Muoghalu, 1991; Türkoğlu, 1997; Kelekci ve Berköz, 2006; Sallah, 2008; Zanuzdan vd., 2012.

³¹ Muoghalu, 1991; Jiboye, 2010.

³² Mustapha vd., 2006; Sallah, 2008; Parkes vd.; Jiboye, 2010.

³³ Onibokun, 1974; Adams, 1992; Varady ve Preiser, 1998; Westaway, 2006; Mohit vd., 2010.

³⁴ Miller vd., 1980; Lawton, 1980; Adams, 1992; Mustapha vd., 2006; Sallah, 2008.

³⁵ Awotona, 1988, Muoghalu, 1991.

³⁶ Sallah, 2008.

³⁷ Türkoğlu, 1997; Kelekci ve Berköz, 2006.

³⁸ Loo, 1986; Mustapha vd., 2006; Sallah, 2008.

³⁹ Mohit vd., 2010.

⁴⁰ Lawton, 1980; Mustapha vd., 2006; Baiden vd., 2011; Zanuzdana vd., 2012.

⁴¹ Lawton, 1980; Baiden vd., 2011.

⁴² Sallah, 2008; Zanuzdana vd., 2012.

⁴³ Soen, 1979; Lawton, 1980; Varaday, 1983; Dahman, 1985; Parkes vd., 2002.

⁴⁴ Enosh vd., 1984; Loo, 1986.

⁴⁵ Lawton, 1980.

⁴⁶ Mohit vd., 2010.

⁴⁷ Onibokun, 1974; Varady ve Preiser, 1998; Jiboye, 2010.

⁴⁸ Baldassare, 1982; Yi, 1985; Loo, 1986; Adams, 1992.

⁴⁹ Galster ve Hesser, 1981; Varaday, 1983.

⁵⁰ Schorr, 1963.

⁵¹ Gans, 1967, Middleton, 1963.

⁵² Miller vd., 1980; Varaday, 1983; Dahman, 1985; Kelekci ve Berköz, 2006; Caldieron, 2011.

⁵³ Parkes vd., 2002.

⁵⁴ Mustapha vd., 1995; Parkes vd., 2002; Westaway, 2006; Kahraman, 2013.

⁵⁵ Kasarda ve Janowitz, 1974.

⁵⁶ Kasarda ve Janowitz, 1974; Kahraman, 2013.

⁵⁷ Zanuzdana vd., 2012.

⁵⁸ Lu, 1999; Hashim, 2003.

⁵⁹ Fried ve Gleicher, 1961; Galster ve Hesser, 1981; Alison vd., 2002; Vera-Toscano ve Ateca-Amestoy, 2008.

⁶⁰ Duncan, 1971.

⁶¹ Hourihan, 1984; Caldieron, 2011; Parkes vd., 2002.

⁶² Hourihan, 1984; Loo, 1986.

⁶³ Rent ve Rent, 1978; Loo, 1986; Kelekci ve Berköz, 2006; Vera-Toscano ve Ateca-Amestoy, 2008.

⁶⁴ Baiden vd., 2011.

⁶⁵ Konadu, 2001; Sinai, 2001.

⁶⁶ Bonnes et al., 1991; Galster 1987; Lu, 1999.

⁶⁷ Lawton, 1980; Barrasi vd., 1984; Mohit vd., 2010.



Şekil 1. Alanın Ankara kenti içindeki konumu.

cinsiyet,⁶⁸ medeni durum, etnik köken,⁶⁹ meslek,⁷⁰ eğitim seviyesi⁷¹ ve hanehalkı büyüklüğü⁷² gibi demografik veriler bunlardan bazılarıdır. Konut kullanıcılarının ekonomik durumlarına ilişkin göstergelerdeki farklılıklar beklentilerin ve memnuniyetin çeşitlenmesini sağlamaktadır. Çeşitlenmeyi sağlayan bu göstergeler kullanıcının çalışma-çalışmama durumu,⁷³ hanehalkı geliri,⁷⁴ gelir kaynağı,⁷⁵ yaşam seviyesi⁷⁶ ve hanede çalışan eşin varlığıdır.⁷⁷ Yapılan araştırmalar⁷⁸ hanehalkı büyüklüğü azaldıkça ve geliri arttıkça memnuniyetin arttığını göstermektedir. Yazında eğitim seviyesindeki düşüklüğün memnuniyet üzerindeki etkisinin yönü konusunda bir uzlaşma yoktur.⁷⁹

Konut ve çevresine dair memnuniyetsizliğin yoğunlaşması o alanda yaşayanların taşınmaları ile sonlanabilir.⁸⁰ Fakat bu hareketlilik ekonomik, sosyal ve kültürel nedenlerle çoğu zaman hanehalkları için göze alınamayacak kadar güçtür. Bu sebeple varolan durumun iyileştirilmesi pek çok açıdan tercih edilebilir bir durumdur. Bu iyileştirme konutun kendine ilişkin değişiklikler gerektirdiğinde daha

mümkünken, konutun çevresine dair bir iyileştirme gerektirdiğinde kentsel bir müdahale halini dahi alabilmektedir.

Konut kullanıcılarına ilişkin konut memnuniyetini şekillendiren diğer bir unsur ise konut kullanım alışkanlıklarına yöneliktir. Bunlar arasında ev sahipliği-kiracılık durumu⁸¹ ve konutu kullanım süresi⁸² yer almaktadır. Bir kısım araştırmacı konut sahipliğinin temel ihtiyaçlardan biri olan kendini gerçekleştirme ve barınmaya yaptığı atf ve sağladığı ekonomik avantaj nedeniyle memnuniyeti arttırdığını savunurken,⁸³ diğerleri⁸⁴ kiracılık sisteminin kiracı haklarının iyi kurgulandığı durumlarda sağladığı hareketlilik nedeniyle memnuniyete olumlu etkide bulunduğunu tartışmaktadır.

Alan Çalışması: Altındağ Türk-iş Blokları

Ankara'nın planlı olarak gelişmiş konut alanlarından olan Altınpark Mahallesi'ndeki⁸⁵ Türk-iş Blokları 1970'li yıllarda bir işçi konut kooperatifi olarak kurulmuştur. Ankara'nın Samsun yolu çıkışına ve Esenboğa Havalimanı yoluna 3,3 km. olan alan (Şekil 1), kentin önemli rekreasyon alanlarından Altınpark'a ve Siteler mobilya sanayi alanına komşudur. 2012 TÜİK verilerine göre alanda 2521 hanehalkı ve

⁶⁸ Mustapha vd., 1995; Varady ve Preiser, 1998; Mohit vd., 2010.

⁶⁹ Lawton, 1980; Adams, 1992; Varady ve Preiser, 1998; Jiboye, 2010.

⁷⁰ Mustapha vd., 1995; Mohit vd., 2010; Jiboye, 2010.

⁷¹ John ve Clark, 1984; Mustapha vd., 1995; Mohit vd., 2010.

⁷² Lee ve Guest, 1983; Yi, 1985; Peck ve Stewart, 1985; Adams, 1992; Lu, 1999.

⁷³ Peck ve Stewart, 1985.

⁷⁴ John ve Clark, 1984; Mustapha vd., 1995; Mohit vd., 2010.

⁷⁵ Varady ve Preiser, 1998.

⁷⁶ Lawton, 1980.

⁷⁷ Mohit vd., 2010.

⁷⁸ Campell et al., 1976; Morris ve Winter, 1978; Mohit vd., 2010.

⁷⁹ Kahraman, 2013.

⁸⁰ Speare, 1974; Morris vd., 1976; Ferrer-i-Carbonell, 2004.

⁸¹ Lawton, 1980; Peck ve Stewart, 1985; Kaitille, 1993; Varady ve Carroza, 2000; Baiden vd., 2011.

⁸² Schorr, 1963; Hunter, 1978; Hourihan, 1984; Satsangi ve Kearns, 1992.

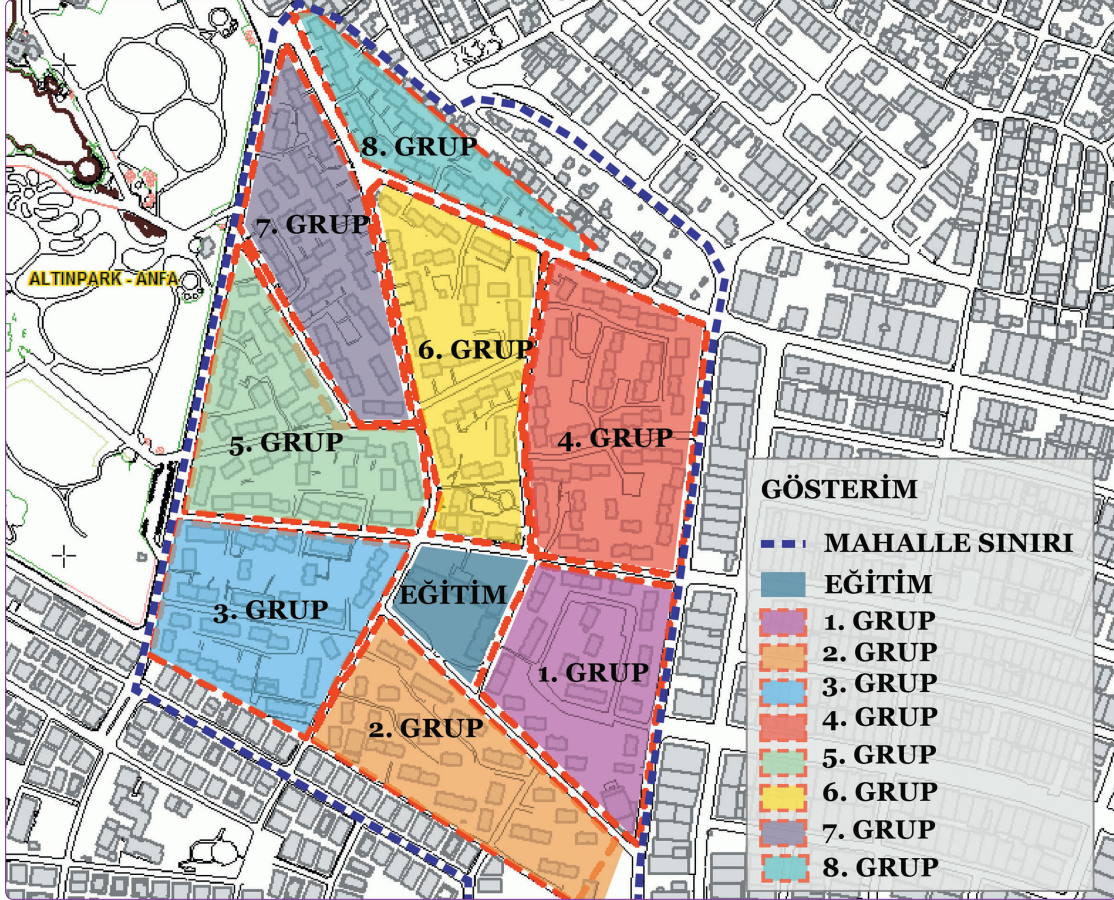
⁸³ Saunders, 1990; Rohe ve Stegman, 1994; Rossi ve Weber, 1996; Kahraman, 2013.

⁸⁴ Kemeny, 1995; Behring ve Helbrecht, 2002.

⁸⁵ Saha çalışması başlangıcında Türk-iş Blokları Seyfi Demirsoy Mahallesi sınırları içinde yer alırken, mahalle daha sonra Altınpark Mahallesi ile birleştirilerek Altınpark Mahallesi ismini almıştır.



Şekil 2. Alanda yer alan dört- beş katlı blokler (Kasım 2013).



Şekil 3. Alanda yer alan grupları gösteren şematik plan.⁸⁶

7160 kişi yaşamaktadır. Üzerinde dört-beş katlı apartman bloklarının yer aldığı (Şekil 2) toplam 341 dönümlük alanda sekiz gruptan (Şekil 3⁸⁶) oluşan 281 blok ve 2566 daire yer almaktadır. Alandaki gruplar blokların tamamlanma tarihine göre oluşturulmuş birden fazla ada ve bloğu içeren yönetim gruplarıdır.

Türk-İş Bloklarında yaşayanların konut memnuniyetlerini ve kentsel dönüşüm konusunda eğilimlerini belirlemek amacıyla iki aşamalı bir çalışma gerçekleştirilmiştir. İlk aşaması derinlemesine mülakatlar, ikinci aşaması ise anket uygulamalarından oluşan çalışmanın yöntemi ve bulgularına ilişkin bilgiler takip eden bölümlerde yer almaktadır.

⁸⁶ Seyfi Demirsoy Mahallesi Muhtarlığından alınan bilgiye göre hazırlanmıştır.

Derinlemesine Görüşmeler ve Elde Edilen Bulgular

Alan çalışmasının ilk aşamasını 2013 yılı Kasım-Aralık aylarında mahalle muhtarı, apartman yönetimleri ve temsilcileriyle gerçekleştirilen mülakatlar oluşturmaktadır. Bu mülakatlarda alanın içinde bulunduğu kentsel dönüşüm süreci ve alanda yaşayanların dönüşüm beklentileri hakkında bilgi toplanmıştır.

Türk-İş Bloklarında Başlayan Dönüşüm Süreci

Alandaki kentsel dönüşüm beklentisini hazırlayan süreç 1990'lı yıllarda gerçekleştirilen altyapı çalışmalarıdır. Mahallede başlatılan rögar ve yağmurlama sistemleri çalışmaları esnasında açılan büyük kanallar temel kazıklarının bulunmayan binalardan bazılarında kaymalara neden



Şekil 4. Temelinde kaymalar olan yapılara ve güçlendirme çalışmalarına bir örnek.⁸⁷

olmuştur. 1996 yılında yaşanan bu olumsuzluk sebebiyle binalar inceletilmiş, temellerinde zayıflık olduğu tespit edilen bazı binalarda güçlendirmeler yapılmıştır (Şekil 4). Teknik ömrünün 40 yıl kadar olduğunu belirlenen bu yapıların yıpranmışlığı, altyapıdan kaynaklanan sorunlar, daha lüks konutlarda yaşama özlemi, Altındağ Belediyesi tarafından yakın çevrede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları ve alandan getirim elde etmek isteyenlerin çabaları Türk-iş Bloklarında yaşayanlarda kentsel dönüşüm beklentisinin oluşmasını sağlamıştır. Bu beklentiler ilk kez 2008 yılında dile getirilmeye başlanmıştır.

Bu bağlamda alandaki 2. grup yönetimi 256 daireden 196'sının imzasını alarak, dönüşüm konusunda Altındağ Belediyesine müracaat etmiştir. Belediye dönüşüm konusunu Büyükşehir Belediyesine iletmış, ancak talep kabul görmemiştir. 2011 yılında Belediye alanda yaşayanların dönüşüm isteğini TOKİ'ye (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi) aktarmış, ancak kurum kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması, idari şartların tespiti ve genel değerlendirme yapılabilmesi için toplu müracaat istemiştir. TOKİ dönüşüme ilişkin ön fizibilite çalışmasının yapılması için konuyu Belediyeye geri iletmış, dönüşüme yönelik bir gelişme yaşanmamıştır.

2012 yılında Altındağ Belediyesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na alanın "riskli alan" ilan edilmesi konusunda başvuruda bulunmuştur. Alan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 2013/4654 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilmiş, bu karar 17.05.2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Alanda bulunan binaların yapım tekniği ve teknik ömrünü tamamlamış olması, bazı bloklarda oluşan çatlaklar ve bir blokta oluşan çökme tehlikesi alanın riskli alan olarak ilan edilmesine gerekçe oluşturmuştur.

Alanda 1. ve 2. grupta yaşayanların %80'i imza toplayarak dönüşüm taleplerini belediye aracılığıyla Bakanlığa iletmıştır. Yapılan derinlemesine görüşmelerde imzalar toplanırken alanda yaşamayan ev sahiplerinden bazılarının ulaşılmasının dışında, çeşitli nedenlerle bazı hanehalklarının imza vermektan kaçındığını belirlenmiştir. Bu nedenler arasında %48'i yeşil olan alanda yeşil alanların ko-

⁸⁷ Mahalle sakini Abdullah Asil Doğan'ın arşivi.



Şekil 5. Altındağ Belediyesi Türk-iş Blokları ikinci toplantısı.⁸⁹

runması gerekliliğine duyulan inanç, yaş ortalaması yüksek olan alanda yaşlı nüfus için taşınmanın zorluğu ve yaşama ve konuta dair dönüşümün neden olacağı düzen değişiklikleri yer almaktadır.

Temmuz 2013'de Belediye tarafından alanda bir toplantı yapılarak kentsel dönüşümün etaplanarak gerçekleştirileceği ve konut sahipleri için ödemesiz yaklaşık net 130 m²'lik yeni konutların yapılacağı belirtilmiştir.⁸⁸ Belediye'nin düzenlediği ikinci toplantıda alanda yaşayanlara bir taslak proje sunulmuştur (Şekil 5). Hollanda'nın Amsterdam kentinde uygulanmış bir model örnek alınarak hazırlandığı ifade edilen projede U formunda konut alanı ve 6 katlı 101 m² kullanım alanı olan konut önerileri getirilmiştir. Proje taslağı hazırlanırken alanda yaşayanların görüşünün alınmaması özellikle dönüşüm için imza vermiş olan hanehalklarının projeye itiraz etmelerine neden olmuştur. Bu hanehalklarının beklentisi toplam inşaat alanında yarı yarıya ortaklıkla ve kendi talepleri doğrultusunda bir proje hazırlanması yönündedir. Yapılan derinlemesine görüşmeler göstermektedir ki uygulanacak projeye yönelik alanda yaşayanlara yeterli bilginin sunulmaması dönüşüme olumlu ya da olumsuz bakıyor olsalar hak sahiplerinin dönüşüm sürecine güvensiz yaklaşımlarına neden olmuştur.

Son dönemde 4. grupta yaşayanlar da dönüşüm için imza toplanmaya başlamıştır. Diğer gruptaki hanehalkları projelerdeki belirsizlik nedeniyle ve sürecin nasıl işleyeceğini görmek istediklerinden beklemeyi tercih etmektedir. Öte yandan kentsel dönüşüm beklentisi ve alanın riskli alan ilan edilmesi konut fiyatlarına yansımıştır. Ocak 2012'de 90 bin TL olan konut fiyatları, Ocak 2013'de 110 bin TL'ye yükselmiş, Eylül 2014'de ise 160-210 bin TL arasında değişiklik göstermiştir.⁹⁰

⁸⁸ <http://www.altindag.bel.tr/gazete.asp?kategori=mansetler&ay=KASIM&yil=9> [Erişim Tarihi 3 Nisan 2014].

⁸⁹ <http://www.altindag.bel.tr/gazete.asp?kategori=mansetler&ay=KASIM&yil=9> [Erişim Tarihi 3 Nisan 2014].

⁹⁰ <http://www.hurriyetemlak.com/konut-satilik/ankara-altindag-seyfi-demirsoy/> [Erişim Tarihi 11 Eylül 2014].

Tablo 2. Anket çalışmasında kullanılan temel bileşenler ve değişkenler

Konut kullanıcılarına dair nitelikler	Demografik özellikler	<ul style="list-style-type: none"> • Yaş • Hanehalkı büyüklüğü • Cinsiyet • Meslek • Ev sahipliği-kiracılık durumu • Konutun kullanım süresi
Konuta dair nitelikler	Mimari özellikler, işlevsellik, kalite	<ul style="list-style-type: none"> • Konut büyüklüğü • Oda büyüklükleri, sayısı, çeşitliliği, yerleşimi • Mutfak ve banyo büyüklüğü/donanımı • Konutun ısınma biçimi • Yapı niteliği • Malzeme kalitesi
Konut çevresine dair nitelikler	Konum	<ul style="list-style-type: none"> • Tesisatın niteliği • Kentsel hizmetlere uzaklık • İş yerine uzaklık • Toplu taşıma istasyonlarına uzaklık
	Kentsel hizmetlerin niteliği	<ul style="list-style-type: none"> • Yeşil alanların yeterliliği • Ulaşım hizmetlerinin yeterliliği • Güvenlik hizmetlerinin yeterliliği • Altyapı hizmetlerinin yeterliliği • Çevre temizliği ve düzenlemesi
	Sosyal çevre	<ul style="list-style-type: none"> • Komşuluk ilişkilerinin niteliği • Alanda akrabaların varlığı • Alandaki nüfus yoğunluğu

Altındağ Belediyesi'nin alana ilişkin hazırladığı imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmış olsa da 2014'ün Ocak ayı itibarıyla belediye seçimleri gerekçeyle kentsel dönüşüm çalışmaları durdurulan alanda dönüşüm konusunda somut bir gelişme kaydedilmemiştir. Diğer yandan, alanın riskli alan ilanına karşı bir dava açılmıştır. Dava süreci halen devam etmektedir.

Anket Çalışması ve Sonuçları

Alan çalışmasının ikinci aşamasını 2013 yılı Mayıs-Aralık ayları arasında gerçekleştirilen, yapılandırılmış anket çalışması oluşturmaktadır. Alanda 256 hanehalkıyla (toplam hanehalklarının %10'u) yüz yüze gerçekleştirilen bu çalışmayla Türk-iş Bloklarında yaşayanların konut memnuniyetleri ve dönüşüm konusundaki eğilimleri araştırılmıştır. Üç ana bölümden oluşan anketin ilk bölümü çalışmaya katılan konut kullanıcılarının profillerini belirlemeye, ikinci bölümü yaşanan konutlara ve çevreye dair memnuniyeti tespit etmeye ve son bölümü ise kentsel dönüşüm konusunda eğilimin ne olduğunu ortaya çıkarmaya yöneliktir. Memnuniyet ile ilişkili olarak konuta dair nitelikler mimari özellikler, işlevsellik, konfor ve kalite boyutuyla; konut çevresine dair nitelikler ise konum, kentsel hizmetlerin niteliği ve sosyal çevre boyutları altında incelenmiştir (Tablo 2). Dönüşüm eğilimlerine ilişkin ise konut kullanıcılarının dö-

nüşümü isteyip istemedikleri ve dönüşümden beklentilerinin ne olduğu irdelenmiştir. Anketler sonuçları betimleyici istatistikler ve çapraz tablolar yoluyla analiz edilmiştir.

Anket çalışmasında katılımcıların demografik özellikleri üzerine gerçekleştirilen değerlendirmede katılımcıların %56'sının kadın, %44'ünün erkek ve yaş ortalamalarının 51 olduğu görülmüştür. Yaşları 60'ın üzerinde olan bireylerin genellikle tek başına yaşadığı alanda ankete katılanların %57'si 50 yaş üzerindeyken, %43'ü 50 yaş altındadır. Ortalama büyüklüğü üç olan hanehalklarının %56'sı ise üç-dört, %37'si bir-iki kişilik ailelerden oluşmaktadır. Ankete katılanların %38'i lise, %25'i üniversite, %19'u ilköğretim, %16'sı ortaokul mezunu olup, %30'u ev hanımı, %27'si emekli, %20'si kamu/özel sektörde ücretli çalışan, %14'ü işveren ve kendi hesabına çalışan, 8'i ise öğrencidir.

Çalışmaya katılanların ortalama alanda oturma süresi 21 yıl, ev sahipliği oranı ise %86'dır. Katılımcıların yaklaşık %20'si Türk-iş Bloklarının ilk inşa edilmeye başlandığı yıllardan bu yana (yaklaşık 40-45 yıl) alanda ikamet etmektedir. Bu durum alanda yer alan konutların el değiştirme sıklığının yüksek olmadığını ve konut alanında yaşayan hanehalklarının uzun yıllar boyunca istikrarlı bir şekilde alanda ikamet etmeyi tercih ettiklerini göstermektedir. Çalışmaya katılanların ortalama daire büyüklükleri 96 m² olmasına rağmen

Tablo 3. Konut kullanıcılarının niteliklerine göre memnuniyet (%)⁹¹

Nitelikler		Konuttan memnuniyet (%)	Mahalleden memnuniyet (%)
Yaş grubu	130–84	54 (25)	67 (26)
	35–49	66 (46)	67 (47)
	50–64	66 (59)	74 (67)
	65+	72 (41)	77 (44)
Hanehalkı büyüklüğü	1	87 (20)	96 (22)
	2	78 (56)	76 (55)
	3	58 (43)	65 (48)
	4	62 (42)	68 (46)
	5	53 (10)	68 (13)
Cinsiyet	Kadın	63 (90)	72 (104)
	Erkek	72 (81)	71 (80)
En son bitirilen okul	İlkokul	79 (38)	77 (37)
	Ortaokul	67 (28)	69 (29)
	Lise ve dengi okul	64 (61)	75 (72)
	Üniversite/Yüksekokul	59 (38)	63 (40)
Meslek	Ücretli çalışan	64 (33)	71 (37)
	İşveren/kendi hesabına çalışan	60 (21)	63 (22)
	Emekli	67 (47)	74 (52)
	Ev hanımı	71 (55)	74 (57)
	Öğrenci	65 (13)	70 (14)
Konutun kullanım süresi	9 yıldan az	59 (38)	55 (36)
	10–19 yıl	69 (37)	78 (42)
	20–29 yıl	76 (44)	81 (47)
	30 yıldan fazla	66 (52)	75 (59)
Ev sahipliği-kiracılık durumu	Ev sahibi	69 (152)	74 (163)
	Kiracı	50 (18)	56 (20)

alandaki kullanım alanı 130 m²'ye ulaşan farklı konut büyüklükleri bulunmaktadır. Bir kooperatif alanında konutların farklı kullanım alanlarına sahip olmasının sebebi bina yapım tekniğidir. Yığılma olan apartman bloklarında üst katlardaki daireler alt katlardakilere göre daha büyüktür. Daire büyüklükleri arasındaki farkın diğer sebebi ise zaman içinde balkonların ve çıkmaların kapatılıp, dairenin iç kullanım alanına dâhil edilmesidir. Bu durum kat planlarında ve oda sayılarında farklılaşmanın oluşmasına neden olmuştur. İki oda ve “L” tipi salondan oluşan dairelerden bazılarında oda sayısı beşe kadar çıkabilmektedir.

Konut Memnuniyetine Yönelik Bulgular

Ankete katılanların %67'si konutlarından ve %72'si yaşadıkları mahalleden memnundur. Kullanıcıların demografik özelliklerine göre değerlendirme yapıldığında (Tablo 3) yaş

arttıkça memnuniyetin arttığı görülmüştür. Uzun yıllardır aynı konutta ve mahallede oturmanın getirdiği alışkanlık ve sosyal ve mekânsal bağlılık nedeniyle bu grubun konut memnuniyetlerinin daha yüksek olduğu ileri sürülebilir. Bu grubun apartmanlarında eksikliğini duyduğu en önemli unsur asansör, yaşadıkları alanda ise güvenlidir. Kadınların yaşadıkları mahalleden (%72) konutlarına (%62) göre daha memnun oldukları belirlenmiştir. Bunun sebebi vaktinin çoğunu konutun iç mekânında geçiren kadınların konuta ilişkin beklentilerinin daha detaylı olmasıdır. Kadın katılımcılar özellikle mutfak büyüklüğü ve donanımıyla ilgili beklentilerini dile getirmişlerdir. Erkeklerin ise konut (%72) ve mahalle memnuniyeti oranları benzerdir (%71). Balkonun büyük olmasına ilişkin beklenti her iki cinsiyet grubu için de geçerlidir. Bunun nedeni bazı hane halkları için dış mekânla kurulmak istenen ilişkinin yoğun oluşu, balkonun dinlenmek, yemek yemek ve depolama amaçlı kullanılıyor olması; bazıları içinse konutun içine dâhil edilen balkonun iç mekân büyüklüğüne sağlayacağı katkıdır. Eğitim seviye-

⁹¹ Tablo sıra toplamalarının memnuniyet yüzdeleri vermektedir. Tablo şu şekilde okunmalıdır: Örneğin 65 yaş ve üzeri ankete katılanlardan % 72'si konuttan memnun iken bu yaş grubundan % 78'i oturdukları mahalleden memnundur. Parantez içindeki sayılar frekans değerleridir.

Tablo 4. Konuta ve çevresine dair nitelikler için memnuniyet oranları (%)⁹²

Mimari özellikler, işlevsellik, kalite	Memnuniyet (%)	Konum	Memnuniyet (%)	Kentsel hizmetlerin niteliği	Memnuniyet (%)	Sosyal çevre	Memnuniyet (%)
Konut büyüklüğü	54 (138)	İş yerine uzaklık	49 (126)	Çocuk parkları	61 (156)	Komşuluk ilişkileri	71 (181)
Odaların büyüklüğü	48 (123)	Alışveriş merkezine uzaklık	51 (130)	Yeşil alanlar	74 (190)	Akrabaları uzaklık	36 (91)
Odaların kullanılabilirliği	51 (131)	Pazara uzaklık	70 (179)	Otoparklar	40 (101)	Nüfus yoğunluğu	60 (154)
Mutfak büyüklüğü	34 (87)	Markete uzaklık	79 (202)	Mahallenin temizliği	54 (139)		
Balkon büyüklüğü	46 (77)	Tiyatro/sinemaya uzaklık	35 (89)	Güvenlik	24 (61)		
Isınma düzeyi	50 (129)	Spor tesislerine uzaklık	34 (86)	Toplu taşıma duraklarına uzaklık	84 (216)		
Malzeme kalitesi	51 (131)	Dini tesislere uzaklık	82 (210)	Kanalizasyon	29 (73)		
Su/elektrik tesisatı	37 (95)	Anaokulları ve ilköğretime uzaklık	87 (222)				
		Sağlık merkezlerine uzaklık	79 (202)				

si ve konut memnuniyeti arasındaki ilişki irdelendiğinde, eğitim seviyesi arttıkça konuttan ve mahalleden duyulan memnuniyette görece bir düşüş kaydedilmiştir. Konutlarından ve mahallelerinden daha az memnun olan grubu üniversite mezunları (sırasıyla %59; %63) oluşturmaktadır ki bu grubun hem konut iç mekânına hem konut çevresine ilişkin beklentileri yüksektir. Bu grup konuta ilişkin olarak konutun daha büyük olması, konutta depolama alanlarının ve ebeveyn banyosunun olması, kullanılan malzeme kalitesinin iyileşmesi, tesisatın yenilenmesi ve daha lüks konutlarda yaşama gibi isteklerini; konut çevresine ilişkin de güvenlik sorunlarının çözüldüğü, spor/kültür olanaklarının ve otopark alanlarının arttığı, daha temiz bir çevrede yaşama isteklerini dile getirmişlerdir.

Meslek gruplarına göre konut ve mahalle memnuniyetine bakıldığında oranların benzer ve yüksek olduğu görülmüştür. Bu değerlendirmeye göre emeklilerle (sırasıyla %67; %74) ev hanımlarının (sırasıyla %71; %74) çalışanlara göre memnuniyetlerinin daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Konut kullanım süresine göre yapılan değerlendirme 20-29 yıldır alanda oturanların hem konut hem de

mahalleden duydukları memnuniyetin en yüksek seviyede olduğu (sırasıyla %76; %81), memnuniyet dereceleri en düşük grubun alanda en az zaman geçirenler olduğu (sırasıyla %59; %55) belirlenmiştir. Konut kullanım süresi arttıkça yaşın artıyor olması bu iki farklı kritere göre memnuniyet tespitlerinin tutarlı olmasını açıklamaktadır. Ev sahipliği-kiracılık açısından ise ev sahibi olanların (sırasıyla %69; %74) konut ve mahalle memnuniyetleri oranı kiracılara (sırasıyla %50; %56) göre daha yüksektir. Kiracı kullanıcıların alanı tercih edişinin ardında en önemli neden eski bir konut alanı olan Türk-İş Bloklarında kiraların civardaki yeni konut alanlarına göre çok daha düşük oluşudur. Kiracıların konuta ilişkin en önemli şikâyetleri konutun büyüklüğüne, planına ve malzeme kalitesine yöneliktir.

Anket çalışmasının ikinci kısmında konutun mimari özellikleri, işlevselliği ve kalitesine yönelik özelliklerinden duyulan memnuniyet sorgulanmıştır (Tablo 4). Bu sorgulamaya göre ankete katılanlar mevcut konutlarının büyüklüğü (%54), odaların kullanılabilirliği (%51), malzeme kalitesi (%51)

⁹² Parantez içindeki sayılar frekans değerleridir.

ve ısınma düzeyi (%50) gibi niteliklerinden önemli ölçüde memnundur. Konut büyüklüğüne ilişkin memnuniyetin yüksek çıkmasının ardında hanehalklarının çoğunluğunun büyüklükleri ikiye dört arasında değişen çekirdek aile yapısında olmaları yatmaktadır. Yapılan derinlemesine mülakatlarla alandaki konutlarda birçok kez tadilatlar, konut iç mekânında ve apartmanlar içinde yenilemeler yapıldığı anlaşılmıştır ki bu da malzeme kalitesinden duyulan memnuniyeti açıklamaktadır. Konutun mimari özelliklerine dair en az memnun olunan nitelikler mutfak büyüklüğü (%34), su ve elektrik tesisatı (%37) ve balkon büyüklüğüdür (%46). Bu durum yaş ortalamasının yüksek, dolayısıyla konutun içinde geçirilen zamanın fazla olduğu alanda balkon ve mutfak kullanımı için daha fazla mekâna ihtiyaç duyulduğunun göstergesidir. Ayrıca çalışmaya katılanlar genel olarak kiler, gömme dolap, banyo dolabı gibi iç mekân ihtiyaçlarını; 35-49 yaş aralığındaki çocuklu aileler ise ek olarak ebeveyn banyosu isteklerini dile getirmişlerdir. Gerçekleştirilen mülakatlarda tesisata ilişkin memnuniyetsizliğin sebebinin sıkça yaşanan su tesisatı ve kanalizasyon problemleri olduğu belirlenmiştir. Tesisatın yenilenmesi gerekliliğini belirten hanehalkları işlemin gerektirdiği maliyetlerden dolayı bu yenilemeden kaçınmaktadırlar.

Çalışmanın mevcut duruma ilişkin analizlerinde son olarak konut çevresiyle ilgili niteliklerden duyulan memnuniyet değerlendirilmiştir. İş yerlerine uzaklık ve erişilebilirlik açısından ankete katılanların tamamının %49'u; ücretli çalışan katılımcıların %52'si ve kendi hesabına çalışan işverenlerin %62'si konutlarından memnundur. Bu değerlerin yüksek çıkmasının altında alanın merkezi ulaşım akslarına yakın olmasının, alandaki dolmuş ve otobüs gibi toplu taşıma imkânlarının yeterli olması yatmaktadır. Ankete katılanların %70'i alanın pazara, %79'u marketlere olan yakınlığından memnundur. Türk-İş Blokları Aydınlikevler semt pazarına ve komşusu olan Ali Ersoy Mahallesi semt pazarına yakındır. Ayrıca, alanda ve komşu mahallelerde (Aydınlikevler, Güneşevler ve Ali Ersoy Mahalleleri) süpermarket zincirlerinin bulunması memnuniyeti olumlu yönde etkilemektedir. Alan Ankara'daki büyük alışveriş merkezlerinden Ankamall'a 5,5 km ve Antares'e 6,7 km uzaklıktadır. Ankete katılanların %51'i alanın alışveriş merkezlerine olan uzaklığından memnundur. Yapılan mülakatlarda genellikle alışveriş merkezleri yerine civardaki alışveriş imkânlarının kullanıldığı belirlenmiş olsa da civarda bir alışveriş merkezi olmasını isteklerini dile getiren katılımcılar da olmuştur. Alanda kültürel faaliyetler yok denecek kadar az, spor alanları yetersiz ve erişimi güçtür. Bunun yansıması olarak, ankete katılanların ancak %35'i alanın tiyatro, sinema gibi kültürel tesislere, %34'ü ise spor tesislerine uzaklığından memnundur. Özellikle alandaki genç nüfus spor ve kültür tesislerine duyulan ihtiyacı vurgulamıştır.

Mahallede iki adet camii; bir adet ilköğretim okulu, bir

adet lise ve bir de aile sağlığı merkezi bulunmaktadır. Buna paralel olarak katılımcıların %87'si mahalledeki eğitim hizmetlerinin erişilebilirliğinden ve %82'si konutlarının dini tesislere, %79'u sağlık hizmetlerine yakınlığından memnundur.

Kentsel hizmetlerin niteliği konusunda alandan duyulan memnuniyet değerlendirildiğinde en çok toplu taşıma hizmetlerinden memnun olunduğu (%84) görülmüştür. Bu oranın yüksek çıkmasını mahalleden ikisi belediye biri özel halk otobüsü olmak üzere üç ayrı otobüs hattının geçiyor olması ve mahallede beşten fazla sayıda durak bulunması desteklemektedir. Hizmetler açısından bakıldığında en çok memnun olunan diğer unsur alanda ve çevresinde bulunan yeşil alanlardır ki bu konu mahalle sakinlerinin dönüşüm konusuna itirazda bulunmalarının en önemli nedenlerinden biridir. Katılımcıların %61'i alandaki çocuk parklarını, %71'i ise yeşil alanları yeterli bulmuştur. Türk-İş Bloklarının bahçe içinde az katlı bir konut dokusuna sahip olması, alanın içinde üç adet park ve çocuk parkının bulunması, komşu mahallelerde yer alan çocuk parkları ve yeşil alanlar bu memnuniyetin oluşmasına zemin hazırlamıştır. Ayrıca alanın kentsel bir rekreasyon alanı olan Altınpark'a komşu olması memnuniyete önemli ölçüde katkıda bulunmaktadır. Mahallenin temizliği (%54) memnun olunan diğer bir kentsel hizmettir.

Yapılan çalışma alanın üç kentsel hizmet açısından yetersiz olduğunu ortaya çıkarmıştır. Çalışmaya katılanların sadece %24'ü mahallenin güvenliğinden memnundur. Türk-İş Blokları Ankara'nın suç oranı yüksek olarak bilinen bölgelerinden Çiçin Mahallesi yakındır. Mahalle sakinleri alanda son yıllarda sayısı artan hırsızlık olaylarının temelinde Çiçin Mahallesi'nde yaşanan kentsel dönüşümle birlikte suç eğilimli grubun kiralara çevredeki diğer konut alanlarına göre düşük olduğu Türk-İş Blokları ve civarına taşınması olduğunu düşünmektedir. Alandaki güvenlik sorunu yaşayanların pek çoğunun güvenli siteler içinde yaşamak istemelerine neden olmaktadır. Bir diğer memnuniyetsizlik konusu mahalledeki altyapıdır (%71). Alanda kanalizasyon sistemi zaman içinde eskimiş, yetersiz kalmıştır. Yapılan mülakatlarda kanalizasyonda ufak çaplı tadilatlar yapıldığı, tüm sistemin yenilenmesinin maliyetli olduğu, dolayısıyla bunun yerine alanın dönüşmesinin daha akıllıca olacağı dile getirilmiştir. Otopark alanlarının yetersizliği de alanda memnuniyetsizliğe (%60) neden olmaktadır. Alanda zamanla nüfusun artmasıyla birlikte otopark alanları yetersiz kalmış, bu ihtiyaç yol üstlerinde çözülmeye çalışılmıştır.

Konut memnuniyeti çerçevesinde değerlendirilen son boyut sosyal çevredir. Sosyal çevre kapsamında komşuluk ilişkilerinden, akrabalara olan mesafeden ve alandaki nüfus yoğunluğundan duyulan memnuniyete bakılmıştır. Ankete katılanların %71'i alandaki komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu belirtmiş, memnuniyete olan olumlu katkısını ve alan-

da yaşamaya devam etmelerinin en önemli sebeplerinden biri olduğunu vurgulamıştır. Türk-iş Bloklarında yaşayanların yoğunlukla 50 yaş üzeri, emeklilerden oluşması ve uzun yıllardır bu alanda yaşıyor olmaları komşuluk bağlarını güçlü kılmaktadır. Alandaki nüfus yoğunluğundan büyük ölçüde memnun olunsu da (%60) nüfusun giderek artması ve çeşitlenmesi endişe verici olarak nitelendirilmiştir. Bu çeşitlenmeyle birlikte sosyal bütünleşmenin zarar göreceği ve yabancılaşmanın artacağı düşünülmektedir. Akrabalara olan mesafeyi çalışmaya katılanlardan %64'ü uzak olarak nitelemiş ve bundan memnun olmadıklarını dile getirmişlerdir. Bu durum alanda yaşayanlar için akrabalık ilişkilerini devam ettirmenin de sosyal yaşantının sürdürülebilirliği açısından önemli olduğunu göstermektedir.

Kentsel Dönüşüme Yönelik Yaklaşım

Anket çalışmasında son olarak Türk-iş Bloklarında kentsel dönüşüm ve yapıda yenilemeye karşı yaklaşımın ne yönde olduğu araştırılmıştır. Bu bağlamda ankete katılanlardan %42'si kentsel dönüşüm olmasını, %21'i ise yapıda yenileme olmasını istemekte; %38'i ise alanda herhangi bir dönüşüm veya yenileme olmasını tercih etmemektedir. Yapıda yenileme kapsamında yenilenmenin en çok konut içinde, ardından apartman içi ve cephesinde tadilat olarak gerçekleşmesi istenmektedir. Bu durum ilk bakışta kentsel dönüşümün gerçekleşmesine yönelik alanda bir fikir ayrılığı olduğunu gösterse de dönüşüm olmasını istemeyenlerle yapıda yenileme yapılmasını isteyenleri tek bir grup olarak ele aldığımızda (%59) çelişki ortadan kalkmaktadır. Çünkü 45 senelik bir konut alanında yenilemeler ve tadilatlar yapılması isteği doğaldır. Buna rağmen, kentsel dönüşüm gibi alanda köklü bir değişikliğin yapılması ve tüm alanın alışlagelenden farklı bir hal alması yönünde bir müdahale alanda yaşayanlar için ciddi bir değişiklik kararıdır. Yapılan derinlemesine mülakatlar dönüşümün istenmemesinin ardında alanın düşük yoğunluklu oluşunun ve yoğun yeşil dokunun varlığının etkili olduğunu göstermiştir. Ayrıca dönüşüm sonrasında nüfusun artmasının ve çeşitlenmesinin alandaki homojenliği ve güçlü komşuluk ilişkilerini bozacağına yönelik bir kanı hâkimdir. Dönüşümün olmasını isteyen grup ise bu durumdan çoğunlukla ekonomik olarak fayda bulacaklarına inanmaktadırlar. Bu inanca göre yenilenen konut alanında kiralar ve konut fiyatları yükselecek, konut içi ve çevresinde daha konforlu hatta lüks bir yaşamı sürdürmek mümkün olabilecektir. Bu grubun savunduğu diğer bir konu dönüşümle birlikte konut alanının güvenli ve etrafı çevrili bir siteye dönüşmesidir. Bu senaryoya göre alandaki en büyük sorun olan güvenlik sorunu çözülebilecek, herkese yeter otopark alanı sağlanabilecektir. Ayrıca konutların içinde veya apartmanda sürekli tadilatlar yapmaktansa dönüşüm ile tesisata ve iç mekâna yönelik eskimeden kaynaklanan pek çok sorun çözülmüş olacaktır. Dönüşümle yapıların teknik ömürlerini doldurmalarından

kaynaklanan göçme, kayma gibi kentsel dönüşüme ilişkin şu ana dek kaydedilen tüm gelişmelerin kaynağı olan riskli durumların da ortadan kaldırılabilmesine inanılmaktadır. Dönüşüme ilişkin hem iç mekânda sunulacak imkânların çeşitliliği, konut büyüklüğü, konforu, malzeme kalitesi açısından beklentiler oldukça çeşitlidir hem de kullanıcılar mevcut durumda sahip oldukları imkânlardan (konutunun yeri, cephesi, bulunduğu kat vb.) vazgeçmek istememektedirler. Tüm bu istek ve beklentilerin aynı anda gerçekleştirilebilmesi ise maliyetleri arttırmakla birlikte dönüşümü gerçekleştiren merciler açısından kapsamlı mali çalışmaların yapılmasını gerekli kılmaktadır.

Kentsel dönüşüm ve yenileme isteyenlerin demografik özelliklerine bakıldığında yaş, konutta geçirilen zaman ve meslek grupları dışında anlamlı çok fazla ilişki bulunmamıştır. Yaş grupları içinde dikkati çeken durum kentsel dönüşümü veya yapıda yenilenmeyi istemeyen en büyük grubun 65 yaş üstü olduğudur (%54). Konut kullanım sürelerine göre, kentsel dönüşüm (%48) ve yapıda yenileme (%32) isteyen en büyük grup konutlarında 9 yıldan az oturanlardır. Konutta oturma süresi arttıkça dönüşüm-yapıda yenileme yapılmasını istemeyenlerin yüzdesinin arttığı görülmektedir. Yaşlıların ve alanda uzun zamandır yaşayanların düzenlerini bozmak istemeyişi, alanda kurdukları mekânsal ve sosyal bağlılık ve zaman içerisinde konutlarında gerçekleştirmiş oldukları tadilatlar dönüşüm-yenileme beklentisi içerisinde olmamalarını açıklamaktadır. Meslek gruplarına göre bir değerlendirme yapıldığında alanda kentsel dönüşüm yapılmasını isteyen en büyük grubun konut içinde en çok zaman geçiren, konutla ilgili şikâyetleri ve beklentileri en fazla olan ev hanımlarından oluşturduğu görülmektedir (%52). Çoğunluğu kiracı olan öğrenciler ise dönüşümün olmasını en az isteyenlerdir (%25). Dönüşümden sonra kiraların yükseleceği düşünülürse bu grubun dönüşümü istememeleri beklenen bir durumdur.

Mevcut durum memnuniyeti ve dönüşüm beklentileri arasındaki ilişki sorgulandığında çıkan sonuçlar özellikle konuttan duyulan memnuniyet boyutunda oldukça anlamlıdır (Tablo 5). Yaşadıkları konutlardan memnun olanlar dönüşümü istemeyen en büyük gruptur (%43). Diğer yandan dönüşümün gerçekleşmesini isteyenlerin %77'si yaşadıkları konutundan memnun olmayanlardan oluşmaktadır. Yapıda yenilenme yapılmasını isteyenlerin ise %34'ü konut memnuniyetleri konusunda kararsızdır. Tüm bu bulgular konuttan duyulan memnuniyetle kentsel dönüşümün gerçekleşmesi istekleri arasında ters orantı olduğunu göstermektedir ki bu da beklenen bir sonuçtur. Mahalleden duyulan memnuniyetle kentsel dönüşüm eğilimleri arasındaki ilişki incelendiğinde ise dönüşümü isteyenlerin %41'inin mahalleden memnun olmayanlardan oluştuğu; yapıda yenilenme isteyenlerin %53'ünün mahallelerine yönelik memnuniyetlerinde kararsız oldukları görülmekte-

Tablo 5. Memnuniyet ve kentsel dönüşüm beklentileri arasındaki ilişki (%)⁹³

	Konuta dair memnuniyeti			Mahalleye dair memnuniyet		
	Memnun olanlar	Kararsız olanlar	Memnun olmayanlar	Memnun olanlar	Kararsız olanlar	Memnun olmayanlar
Dönüşümü istemeyen	43 (73)	38 (12)	17 (9)	36 (67)	45 (14)	19 (13)
Dönüşüm yapılmasını isteyen	35 (59)	28 (9)	77 (40)	38 (82)	22 (8)	41 (18)
Yapıda yenileme yapılmasını isteyen	23 (39)	34 (11)	6 (3)	38 (35)	53 (15)	9 (3)

dir. Dönüşümü istemeyenlerin ise %45'ini mahalleden duydukları memnuniyette kararsız olanlar, %36'sını mahalleden memnun olanlar oluşturmaktadır. Bu iki grubun toplamına göre yaşanan mahalleden duyulan memnuniyet ile dönüşüm beklentileri arasında da beklendiği gibi ters orantılı bir ilişki bulunmaktadır.

Sonuç

Bu çalışmada Altındağ Belediyesi Altınpark Mahallesi sınırları içinde bulunan Türk-iş Bloklarında konut memnuniyeti ve kentsel dönüşüme ilişkin eğilim araştırılmıştır. Çalışmada kullanılan değişkenler konut memnuniyeti yazını taraması sonucu listelenmiş olup, çalışmanın sonuçları da çoğunlukla yazında yer alan bulgularla tutarlıdır.

Alanda yaşayanların profillerindeki homojenlik ve büyük kısmının uzun süredir, ev sahibi olarak alanda ikamet ediyor olmaları ulaşılan bulguların güvenilirliğini arttırmaktadır. Elde edilen bulgulara göre, yaşanan konutlardan ve alandan memnun olanların oranı oldukça yüksektir. Yaşanılan konut ve mahalleden duyulan memnuniyetin yaş ve oturma süresi arttıkça arttığı görülmüştür. Ayrıca ev sahipleri ve emeklilerin memnuniyet oranlarının diğer gruplara kıyasla daha yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu bulgular alanda köklü bir yaşantı kurmuş, mekânsal, sosyal ve duygusal bir bağ oluşturmuş, mekân ve sınıf aidiyeti olan ve konutlarını ihtiyaçlarına göre düzenlemiş olan grupların konut memnuniyetlerinin yüksek olduğunu göstermektedir. Çalışmanın yaş,⁹⁴ konut kullanım süresine,⁹⁵ sosyal bağlılık⁹⁶ ve sınıfsal aidiyete⁹⁷ ilişkin bulguları yazındaki bulguları destekler yöndedir. Ev sahiplerinin memnuniyetlerinin yüksek çıkması yazındaki bir kısım çalışma ile tutarlı iken,⁹⁸ kiracılık sisteminin memnuniyete olumlu katkı verdiğini savunan diğerleriyle⁹⁹ çelişmektedir.

Mevcut konutlarda memnun olunan en önemli unsurla-

rın konut büyüklüğü ve kullanılabilirliğine, malzeme kalitesi ve ısıtma düzeyine ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Bunun nedeni zaman içinde gerçekleştirilen tadilatlarla kullanıcıların konutu kendi ihtiyaçları doğrultusunda yenilemesi ve ısıtma sisteminde tasarruf sağlayacak bir değişiklik yapılmış olmasıdır. Satsangi ve Kearns (1992) yapılar da gereksinim duyulan bakım ve tadilatların memnuniyeti olumsuz etkilediğini savunurken, bu çalışma iç mekânı tasarlamak¹⁰⁰ ve ihtiyaçlara göre şekillendirmek¹⁰¹ amacıyla gerçekleştirilen tadilatların memnuniyet üzerindeki olumlu etkisini ortaya çıkarmıştır. Memnun olunmayan en belirgin unsurlar ise su ve elektrik tesisatı ve mutfak büyüklüğüdür. Tesisat sorunlarını çözerek, memnuniyetin artırılmasının nedeni işlemin bireysel kullanıcıları değil, tüm apartman halkını ilgilendiriyor olması ve maliyetli oluşudur. Mutfak ise kadının en çok zamanını geçirdiği, ailece yemek yenilen ve kışlık erzakın depolandığı mekân olduğundan kullanım alanının daha büyük olması tercih edilmektedir.

Konut alanına ilişkin en memnun edici unsurlar alışveriş mekânları, dini tesisler, sağlık merkezleri ve eğitim kurumları gibi kentsel hizmetlere yakınlık ve yeşil alanlar ve ulaşım olanaklarının yakınlığı ve yeterliğidir. Ayrıca komşuluk ilişkilerinin varlığı büyük kentlerin pek çok konut alanında yaşananın aksine alanın en güçlü yönlerinden biri olup, konut memnuniyetini olumlu etkilemektedir. Kasarda ve Janowitz'in (1974) savunduğu gibi alanda nüfus zaman içinde artmış olsa da sosyal etkileşim ve paylaşımın yoğun olduğu alanda bu durum memnuniyeti olumsuz etkilememektedir. Çiçin Bölgesi'nde gerçekleştirilen dönüşüm sonrasında Türk-iş Bloklarına yerleşen yeni grup nedeniyle alanda nüfusun homojenliğinin bozulması memnuniyetsizliğin temel nedenidir ki bu bulgu yazındaki çalışmalarla¹⁰² uyumludur. Bu durum sonucunda oluşan güvenlik sorunu ve zamanla alanda yaşayan nüfusun artmasıyla yetersiz kalan otopark alanları memnuniyetsizliğin diğer nedenleridir.

Çalışmada konut kullanıcılarının konut memnuniyetlerini arttırmaya yönelik beklentileri olduğu tespit edilmiştir.

⁹³ Parantez içindeki sayılar frekans değerleridir.

⁹⁴ Lawton, 1980; Barrasi vd., 1984; Mohit vd., 2010.

⁹⁵ Schorr, 1963; Hunter, 1978; Hourihan, 1984; Satsangi ve Kearns, 1992.

⁹⁶ Hourihan, 1984; Caldieron, 2011; Parkes vd., 2002.

⁹⁷ Hourihan, 1984; Loo, 1986.

⁹⁸ Saunders, 1990; Rohe ve Stegman, 1994; Rossi ve Weber, 1996; Rohe, 2001, Kahraman, 2013.

⁹⁹ Kemeny, 1995; Behring ve Helbrecht, 2002.

¹⁰⁰ Hourihan, 1984; Jiboye, 2010.

¹⁰¹ Rohe ve Stegman, 1994.

¹⁰² Rent ve Rent, 1978; Loo, 1986; Keleci ve Berköz, 2006; Vera-Toscano ve Ateca-Amestoy, 2008.

Bu beklentileri toplam alanı, mutfağı ve balkonu daha büyük, ebeveyn banyosu, depolama alanı ve diğer donanımları bulunan ve kaliteli malzeme kullanılarak inşa edilmiş konforlu bir konuta sahip olmak ve asansörlü ve tesisat sorunu bulunmayan bir apartmanda yaşamak unsurlarını içermektedir. Otopark sorunu olmayan, güvenli ve etrafı çevrili bir sitenin içinde ikamet etmek ön plana çıkan diğer beklentilerdir. Kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda tüm bu beklentilerle birlikte kullanıcıların mevcut durumda sahip oldukları mekânsal imkânlardan feragat etmek istemedikleri belirlenmiştir. Ayrıca dönüşüm spekülasyonları nedeniyle iki yılda iki katına çıkan konut fiyatlarının uygulamanın gerçekleşmesiyle daha da yükseleceği ve kiralardan artacağı öngörüsü hanehalklarında kentsel dönüşümün ekonomik bir dönüşüme de neden olacağı beklentisini yaratmaktadır. Çalışmanın ortaya koyduğu tüm bu bulgular kentsel dönüşümü savunan hanehalklarının dönüşümü mevcut tüm sorunlarının çözümü olarak ve hatta mevcut daha konforlu ve lüks bir yaşamın anahtarı gibi gördüklerini göstermektedir.

Alanda yaşayanların yoğunluğunu oluşturan dönüşümü istemeyenler ise mevcut konutlarında yıpranmışlığın ve göçme riskinin getirdiği endişeleri taşısalar da konut alanlarındaki istikrarlı yaşantıdan ve homojen nüfustan, sosyal bağlardan, düşük yoğunluklu ve yeşil bir çevre içinde yaşamaktan oldukça memnundurlar. Kentsel dönüşümü istememelerinin ardında tüm bu olumlu özelliklerin yok olacağı inancı yatmaktadır. Ayrıca yaş ortalamasının yüksek olduğu alanda alışlageleni bırakmak ve yeni bir yaşam alanına adapte olmak zor gelmektedir. Alanda kentsel dönüşüm isteyenlerin oranının dönüşümü istemeyenler ile yapıda yenilenme isteyenlerin toplam oranından düşük olduğu belirlenmiştir.

Dönüşümün üzerine kurulan senaryolar hem konuta hem de konut alanına ilişkin beklentilerin yüksek olduğunu göstermektedir. Tüm bu beklentilerin karşılandığı ve mevcut durumundan memnun olunan unsurların korunduğu bir dönüşümün gerçekleşme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Dönüşüm ister kamu eliyle, ister özel sektör aracılığıyla gerçekleşsin, bu dönüşüm sürecinden uygulayıcıların da fayda bulmak isteyecekleri düşünüldüğünde tüm bu taleplerin karşılanabileceği bir modelin tasarlanmasının zaman ve fedakârlık istediği aşikârdır. Dönüşüm sürecinin bürokratik işleyişine karşın dönüşüme ilişkin itirazlara yönelik hukuksal sürecin sürdüğü alanda kullanıcıların sürece katılması, tarafların şeffaflık içinde, birbirini eksiksiz anlaması ve süreçte karşılaşılabilecek tüm pürüzlerin müzakere yoluyla giderilmesi gerekmektedir. Çalışmanın tüm aşamaları göstermektedir ki Türk-İş Bloklarının geleceği mahalle dokusunun korunması ve komşuluk ilişkilerinin sürdürülebilirliği üzerine kurgulanmalıdır. Uygulayıcıların mahallenin tüm olumlu unsurlarını bir değer olarak gördüğü ve olum-

suzluklarını olabildiğince gidermeye çalıştığı bir model geliştirmesi ümit edilmektedir. Aksi takdirde içinde yaşayanların mutsuz, yaşam biçimlerinin sunulan yaşam alanıyla uyumsuz olduğu, yoğunluğun fazlasıyla arttığı, kimsenin kapı komşusunu tanımadığı, yeşilin yok edildiği ve mahalle kimlik ve dokusunun tahrip edildiği duyarsız mekânlara bir yenisi daha eklenecektir.

Kaynaklar

- Adams R. E. (1992) "Is Happiness A Home in The Suburbs? The Influence of Urban Versus Suburban Neighborhoods on Psychological Health", *Journal of Community Psychology* Sayı 20, s. 353-372.
- Am´erigo M, Aragon´es J. I. (1990) "Residential Satisfaction in Council Housing", *Journal of Environmental Psychology*, Sayı 10, s. 313-325.
- Awotona A. (1988) "The Perception Of Housing Condition in Nigeria by The Urban Poor", *Habitat International*, Sayı 12(2), s. 75-96.
- Baiden P., Luginaah A., Asiedu A. B. (2011) "An Assessment of Residents' Housing Satisfaction and Coping in Accra, Ghana", *Journal of Public Health*, Sayı 19, s. 29-37.
- Baldassare M. (1982) "The Effects of Neighborhood Density and Social Control on Resident Satisfaction", *The Sociological Quarterly*, Sayı 23, s. 95-105.
- Bardo J.W., Hughey J. B. (1984) "The Structure of Community Satisfaction in A British and An American Community", *The Journal of Social Psychology*, Sayı 124, s. 151-157.
- Barrasi, C., Ferraro K.F., Hobey L.L. (1984) "Environmental Satisfaction, Sociability and Well-being among the Urban Elderly", *International Journal of Aging and Human Development*, Sayı 18, s. 277-293.
- Behring, K., Helbrecht, I. (2002) *Wohneigentum in Europa*, WU, Stenrot stiftung, Ludwigsburg.
- Bonnes M., Bonauto M., Ercolani A.P. (1991) "Crowding and Residential Satisfaction in The Urban Environment: A Contextual Approach", *Environment and Behavior*, Sayı 23(5), s. 531-552.
- Boyle M. A., Kiel K. A. (2001) "A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities", *Journal of Real Estate Literature*, Sayı 9(2), s. 117-144.
- Burby R.J., Rohe W.M. (1990) "Providing for the Housing Needs of the Elderly", *Journal of the American Planning Association*, Sayı 56, s. 324-340.
- Campell A., Converse P.E., Rodgers W.J. (1976) *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations, and Satisfaction*, Russell Sage Foundation, New York.
- Caldieron J. (2011) "Residential Satisfaction in La Perla Informal Neighborhood, San Juan, Puerto Rico", *Oida International Journal of Sustainable Development*, Sayı 02(11), s. 77-84.
- Carter A. (2000) "Strategies and Partnership in Urban Regeneration", Ed.: Urban P. Roberts ve H. Sykes (editör), *Regeneration A Handbook*, London: Sage Publications.
- Ferrer-i-Carbonell, A., Frijters, P. (2004) "How Important is Methodology for The Estimates of The Determinants of Happiness?", *Economic Journal*, Sayı 114, s. 641-659.
- Dahmann D.C. (1985) "Assessments of Neighborhood Quality in Metropolitan America", *Urban Affairs Quarterly*, Sayı 20, s. 511-535.

- Diener, E., Biswas-Diener, R. (2002) "Will Money Increase Subjective Wellbeing? A Literature Review and Guide to Needed Research", *Social Indicators Research*, Sayı 57, s. 119–169.
- Donnison D. (1993) *Agenda for the Future*, Ed.: Campell McConnell (editör), *Trickle Down on Bubble Up?*, London: Community Development Foundation.
- Duman B. (2015) "Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbul'da Bir Saha Çalışması", *Megaron*, Sayı 10(3), s. 410-422.
- Duncan T. (1971) *Measuring housing quality*, Occasional Paper (20), Center for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.
- Enosh N., Leslau A., Shacham, J. (1984) "Residential Quality Assessment: A Conceptual Modal and Empirical Test", *Social Indicators Research*, (14) 453–476.
- Erdoğan N., Akyol A.:-, Ataman B., Dökmeci V. (2007) "Comparison of Urban Housing Satisfaction in Modern and Traditional Neighborhoods in Edirne, Turkey", *Social Indicators Research*, Sayı 81, s. 127–148.
- Fried M. (1984) "The Structure and Significance of Community Satisfaction", *Population and Environment*, Sayı 7, s. 61 – 86.
- Fried M., Gleicher P. (1961) "Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum", *Journal of the American Institute of Planners*, Sayı 19, s. 539–568.
- Galster G.C., Hesser G. W. (1981) "Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates", *Environment and Behavior*, Sayı 13(6), s. 735-758.
- Galster G. C. (1987) "Residential Segregation and Interracial Economic Disparities: A Simultaneous-Equations Approach", *Journal of Urban Economics*, Sayı 21(1), s. 22-44.
- Gans H. J. (1967) "Planning-and City Planning-for Mental Health", Ed.: H. W. Eldredgel (editör), *Taming Megalopolis*, Vol 2. Doubleday, NY.
- Hanna S., Lindamood S. (1981) "Components of Housing Satisfaction", *Proceedings of American Association of Housing Educators*, 1981, s. 24-26.
- Hashim A. H. (2003) "Residential Satisfaction and Social Integration in Public Low Cost Housing in Malaysia Pertanika", *Journal of Social Science and Humanities*, Sayı 11(1), s. 1-10.
- Hourihan K. (1984) "Residential Satisfaction, Neighborhood Attributes, and Personal Characteristics: An Exploratory Analysis in Cork, Ireland", *Environment and Planning*, Sayı 16, s. 425-36.
- Hunter A. (1978) "Persistence of Local Sentiments in Mass Society", Ed.: D. Street (editör), *Handbook of Contemporary Urban Life*, Jossey-Bass, San Francisco, CA.
- Jiboye A. D. (2010) "The Correlates of Public Housing Satisfaction in Lagos, Nigeria", *Journal of Geography and Regional Planning*, Sayı 3(2), s. 017-028.
- John C., Clark F. (1984) "Race and Social Class Differences in the Characteristics Desired in Residential Neighborhoods", *Social Science Quarterly*, Sayı 65, s. 803–813.
- Kahraman Z. E. (2012) "Kentsel Dönüşümünün Kentsel Entegrasyon Üzerindeki Etkileri", *KBAM 3. Sempozyumu, Kent Bölgeler, Metropoliten Alanlar ve Büyükşehirler: Değişen Dinamikler ve Sorunlar*, Aralık 2012, ODTÜ, Ankara.
- Kahraman Z. E. (2013) "Dimensions of Housing Satisfaction: A Case Study Based on Perceptions of Rural Migrants Living in Dikmen", *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Sayı 30(1), s. 1-27.
- Kaitilla S. (1993) "Satisfaction with Public Housing in Papua New Guinea: The Case of West Taraka Housing Scheme", *Environment and Behavior*, Sayı 25, s. 514-545.
- Kamp I. V., Leidelmeijer K., Marsman G., Hollandaer A. D. (2003) "Urban Environmental Quality and Human Well-being towards a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; A Literature Study", *Landscape and Urban Planning*, Sayı 65, s. 5–18.
- Kasadara J.D., Janowitz M. (1974) "Community Attachment in Mass Society", *American Sociological Review*, Sayı 39, s. 328–339.
- Keleci Ö. L., Berköz L. (2006) "Mass Housing: User Satisfaction in Housing and Its Environment in Istanbul, Turkey", *European Journal of Housing Policy*, Sayı 6(11), s. 77–99.
- Kemeny J. (1995) *From Public to Social Market; Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge, London.
- Konadu A., (2001) "A Survey of Housing Conditions and Characteristics in Accra, An African City". *Habitat International*, Sayı 25, s. 15–34.
- Kütük B. Ş., Ergan N. G. ve Sağlam S. (2013) "Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında Yaşayanların Kentsel Dönüşüm Projesine Bakışları: Ankara Mamak Ve Hıdırlık Tepe-Atf Bey-İsmet Pasa Kentsel Dönüşüm Projeleri Örneği". VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi 243-257.
- Lawton M. P. (1980) "Housing The Elderly: Residential Quality and Residential Satisfaction", *Research on Aging*, Sayı 2(3), s. 309-328.
- Lee B. A., Guest A. M. (1983) "Determinants of neighborhood satisfaction: a metropolitan level analysis", *The Sociological Quarterly*, Sayı 24, s. 287–303.
- Loo C. (1986) "Neighborhood Satisfaction and Safety: A Study of A Low-Income Ethnic Area", *Environment and Behavior*, Sayı 18, s. 109-131.
- Lu M. (1999) "Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Models", *Growth and Change*, Sayı 30, 264–287.
- Middleton R. (1963) "Alienation, Race and Education", *American Social Review*, Sayı 28, s. 973-977.
- Miller, F. D., Tsemberis S., Malia G. P., Grega D. (1980) "Neighborhood Satisfaction Among Urban Dwellers", *Journal of Social Issues*, Sayı 36(3), s. 101–117.
- Mohit M. A., Ibrahim M. I., Rashid Y. R. (2010) "Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia", *Habitat International*, Sayı 34, s. 18–27.
- Morris E.W., Crull S.R., Winter M. (1976) "Housing Norms, Housing Satisfaction and The Propensity to Move", *Journal of Marriage and Family*, Sayı 39, s. 309-320.
- Morris E. W., Winter M. (1978) *Housing, Family and Society*, John Wiley & Sons, New York.
- Muoghalu L. N. (1991) "Measuring Housing and Environmental Quality as Indicators of Quality of Urban Life: A Case Study in Benin, Nigeria", *Social Indicators Research*, Sayı 45, s. 63–98.
- Mustapha F. H., Al-ped A., Wild S. (1995) "A Model for Assessing the Effectiveness of Public Housing in Sana'a (Republic of Yemen)", *Construction, Management and Economics*, Sayı 13, s. 457-465.
- Okumuş D. E., Eyüpoğlu E.E. (2015) "Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi Örnekleme", *Planlama*, Sayı 25(2), s. 93-106.

- Onibokun, A. G. (1974) "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing", *Journal of the American Institute of Planners*, Sayı 40, s. 189-200.
- Özdemir S. ve Kahraman Z.E. (2013) "Dönüşüm Potansiyeline Sahip Planlı Gelişmiş Konut Alanlarında Memnuniyet ve Beklenti: Altınpark Türk-İş Blokları Örneği", 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı Sempozyumu: "Neo-liberalizm Sonrası Mekânsal Müdahale Biçimleri ve Yansımaları", 28 - 30 Kasım 2013, Mersin.
- Park I. S., Kim J. H. & Kim J. S. (2008) "The Influence of Housing Satisfaction of Apartment and Brand Image on Consumer Loyalty", *Architectural Institute of Korea Dissertations*, Sayı 24(9), s. 57-64.
- Parkes A., Kearns A., Atkinson R. (2002a) "What Makes People Dissatisfied with Their Neighbourhoods?", *Urban Studies*, Sayı 39(13), s. 2413-2438
- Parkes A., Kearns A., Atkinson R. (2002b) *The Determinants of Neighborhood Dissatisfaction*, ESRC Centre for Neighborhood Research, Bristol.
- Peck C., Stewart K.K. (1985) "Satisfaction with Housing and Quality of Life", *Home Economics Research Journal*, Sayı 13(4), s. 363-372.
- Rent G.S., Rent, C. S. (1978) "Low-Income Housing: Factors Related to Residential Satisfaction", *Environment and Behavior*, Sayı 10, s. 459-488.
- Roberts P., Skyes H. (2000) *Urban Regeneration A Handbook*, London: Sage Publications.
- Rohe W.M., Stegman M.A. (1994) "The Impacts of Home Ownership on the Self-Esteem, Perceived Control and Life Satisfaction of Low Income People", *Journal of the American Planning Association*, Sayı 60, s. 173-184.
- Rossi P.H., Weber E. (1996) "The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys", *Housing Policy Debate*, Sayı 7, s. 1-81.
- Salleh A. G. (2008) "Neighbourhood Factors in Private Low-Cost Housing in Malaysia", *Habitat International*, Sayı 32, s. 485-493.
- Saunders P. (1990) *A Nation of Home Owners*, Unwin Hyman, London.
- Satsangi M., Kearns A. (1992) "The Use and Interpretation of Tenant Satisfaction Surveys in British Social Housing", *Environment and Planning C, Government and Policy*, Sayı 10, s. 318-331.
- Schorr A. L. (1963) *Slums and Social Insecurity*, Social Security Administration, Division of Research and Statistics, Research Report 1, Government Printing Office, Washington, DC.
- Soen D. (1979) "Habitability: Occupants' Needs and Dwelling Satisfaction", *Ekistics*, Sayı 46(275), s. 129-34.
- Speare A. Jr. (1974) "Residential Satisfaction as An Intervening Variable in Residential Mobility", *Demography*, Sayı 11, s. 173-188.
- Thomas S. (2003) *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Manchester: Local Economic Strategy Center, UK.
- Torbica, Z. M., Stroh, R. C. (2001). "Customer Satisfaction in Home Building", *Journal of Construction Engineering and Management*, 127(1), 82-86.
- Türkoğlu H. (1997) "Residents' Satisfaction of Housing Environments: The Case of Istanbul, Turkey". *Landscape and Urban Planning* (39) 55-67.
- Ukoha O. M., Beamish J. O. (1996) "Predictors of Housing Satisfaction in Abuja, Nigeria", *Housing and Society*, Sayı 23(3), s. 26-46.
- Ukoha O. M., Beamish J. O. (1997) "Assessment of Residents' Satisfaction with Public Housing in Abuja, Nigeria", *Habitat International*, Sayı 21, s. 45-460.
- Varady, D.P. (1983) "Determinants of Residential Mobility", *Journal of the American Planning Association*, Sayı 49, s. 184-199.
- Varady D. P., Preiser W. F. E. (1998) "Scattered-Site Public Housing and Housing Satisfaction: Implications for the New Public Housing Program", *Journal of the American Planning Association*, Sayı 64(2), s. 189-207.
- Varady D.P., Carrozza M. A. (2000) "Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing: A Report from Cincinnati", *Housing Studies*, Sayı 15, s. 797-825.
- Vera-Toscano E., Ateca-Amestoy V. (2008) "The Relevance of Social Interactions on Housing Satisfaction", *Social Indicators Research*, Sayı 86, s. 257-274.
- Westaway M.S. (2006) "A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing Settlement, Doornkop, Soweto", *Habitat International*, Sayı 30, s. 175-189.
- Weidmann, S., Anderson, J., R., (1985) "A Conceptual Framework for Residential Satisfaction", Ed.: I. Altman ve Werner, C. (editör), *Home Environments*, Plenum Press, s. 153-178.
- Wiesenfeld E. (1992) "Public Housing Evaluation in Venezuela: A Case Study", *Journal of Environmental Psychology*, Sayı 12, s. 213-223.
- Yi C. (1985) "Urban Housing Satisfaction in a Transitional Society: A Case Study in Taichung, Taiwan", *Urban Studies*, Sayı 22-1, s. 1-12.
- Zanuzdana A., Khan M., Kraemer A. (2012) "Housing Satisfaction Related to Health and Importance of Services in Urban Slums: Evidence from Dhaka, Bangladesh", *Social Indicators Research* (DOI 10.1007/s11205-012-0045-5).
- Zikri M., Rostam K., Yusoff Y. M. (2010) "Residential Satisfaction with Housing in The Malaysian Context", *The International Journal of Interdisciplinary Social Sciences*, Sayı 5(2), s. 379-395.

İnternet Kaynakları

- <http://www.altindag.bel.tr/gazete.asp?kategori=mansetler&ay=KASIM&yil=9> [Erişim Tarihi 3 Nisan 2014].
- <http://www.kentseldonusum.gov.tr/index.html> [Erişim Tarihi 6 Nisan 2014].
- http://www.hurriyetemlak.com/konut-satilik/ankara-altindag-seyfi_demirsoy/ [Erişim Tarihi 11 Eylül 2014].