



# Üst Gelir Grubu Konutlarda Kullanıcı Memnuniyetinin Aidiyet Üzerinden İncelenmesi: Ataköy Örneği

*An Analysis of User Satisfaction in Relation with Sense of Belonging in High Income Housing: Ataköy Case*

Tülin BARUTÇULAR,<sup>1</sup> Neslihan DOSTOĞLU<sup>2</sup>

## ÖZ

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

**Anahtar sözcükler:** Aidiyet; Ataköy-İstanbul; kullanıcı memnuniyeti.

## ABSTRACT

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

**Keywords:** Sense of belonging; Ataköy-İstanbul; user satisfaction.

<sup>1</sup>İstanbul Kültür Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul

<sup>2</sup>İstanbul Kültür Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul

**Başvuru tarihi: 15 Temmuz 2018 - Kabul tarihi: 31 Ocak 2018**

**İletişim:** Tülin BARUTÇULAR. e-posta: tulinsb@yahoo.com

## Giriş

Mevcut anlamına her dönem yeni içerikler katılarak evrilen konut; en bilinen tanımıyla “başını sokacak bir dam” olmaktan öte günümüzde “ev”, “teknolojik bir ürün”, “maddi/manevi varlığını sergileme alanı”, “içinde yaşanan yer” gibi farklı ifadelerle tanımlanmakta ve başarabilenler için ise “yuva” olarak görülmektedir. Bu çalışmada insan yaşamının büyük bölümünün geçtiği bu mekânın kullanımı, yani “ev”in kullanıcının ihtiyaçlarını ne ölçüde karşıladığı ve memnun ettiği, kullanıcı tarafından ne kadar yuva haline getirilebildiği, “memnuniyet” ve “aidiyet” konuları üzerinden ele alınmıştır.

Türkiye’de konuta ve konut politikalarına yaklaşım 20. yüzyılın ortalarından itibaren beraberinde apartmanlaşmayı, gecekondulaşmayı, düzensiz kentleşmeyi ve bunlara bağlı olarak 20. yüzyılın sonlarında mekânsal ve sosyal ayrışma ile birlikte kapalı siteleri gündeme getirmiştir. İstanbul, öncelikle göçe bağlı önlenemez nüfus artışıyla, alanı giderek sınırlarını zorlayan bir kent haline gelmiştir.<sup>1</sup> 1999 depreminden sonra kentin banliyölerinde, kendine güvenli konut arayışında olan üst gelir grubu kullanıcısı sonraki yıllarda, çocukların okulu, işe ulaşım, akrabalarla görüşme gibi nedenlerle merkezden uzaklaşmanın zorlukları ile baş başa kalınca şehrin merkezine dönmenin yollarını aramaya başlamıştır. Ancak, plansız kentleşmenin getirdiği yoğunluk, merkezde yapılaşmaya müsait arsaların yetersizliği, sektördeki konut üreticisini ve karar verici mekanizmaları yeni alternatifler aramak zorunda bırakmıştır. Kent dışında yeni konut alanları ve kent içinde belli bölgelerde kentsel dönüşüm farklı çözüm yolları olarak gündeme gelirken, imar mevzuatındaki değişikliklerle daha önce başka amaçlarla kullanılan alanların yapılaşmaya açılması bir diğer çözüm yolu olmuştur. Bu çalışma son gruba örnek olarak verilebilecek Ataköy bölgesindeki iki kapalı konut projesi (Ataköy Konakları ve Yalı Ataköy) üzerine memnuniyet ve aidiyet kavramları bağlamında bir değerlendirmedir. Üst gelir grubu için Ataköy’deki iki yerleşim bölgesinde üretilen çağdaş konutların kullanıcının ihtiyaçlarını ne ölçüde karşıladığı, kullanıcı memnuniyetinin, konuta ve çevreye duyulan aidiyetin anlamının sorgulanması bu çalışmanın başlıca amacıdır.

## Konut, Memnuniyet ve Aidiyet

Konut çevrelerinin değerlendirilmesinde bir kriter olarak kabul edilen kullanıcı memnuniyeti, bir başka benzer tanımla tatmin, çok kapsamlı bir konudur. İnsanın ihtiyaçları ve beklentileri karşılandığı durumlarda memnuniyetten söz edilebilmekte ve konutla birebir ilişkide olan kullanıcının gereksinimleri tespit edilebildiği ölçüde kullanıcı memnuniyetini anlamak mümkün olabilmektedir. İnsan gereksinimleri bir zorunluluk ve gereklilik olarak kullanıcı-

nın kişisel, sonu gelmeyen nitelik ve nicelikteki amaçlarını tanımlayan istekten farklıdır. Mutfak tezgâhının standart yüksekliği ve buzdolabı, fırın gibi cihazlar gereksinim, ancak mutfaktaki bir oturma köşesi veya ikinci buzdolabı istektir.<sup>2</sup>

Bu konuda yapılan birçok araştırmada memnuniyet farklı bakış açılarıyla değerlendirilmektedir. Eyüce,<sup>3</sup> memnuniyeti fiziksel kullanıcı gereksinimleri (mekân, sağlık, fiziksel çevre şartları ve güvenlik olmak üzere) ve psiko-sosyal kullanıcı gereksinimleri (gizlilikle ilgili, davranışsal, estetik ve toplumsal) olarak iki başlıkta inceler. Gür ve Dostoğlu<sup>4</sup> ise, Bursa’da yapılan bir çalışmada memnuniyet kriterlerini; sosyal donatılar ve açık alanlar, çevresel nitelikler, konutun fiziksel özellikleri, erişilebilirlik ve ulaşım, güvenlik, konutun iklimsel kontrolü ve komşuluk ilişkileri olarak belirlemişlerdir. Memnuniyet, nesnenin ölçüsünün değişken olması nedeniyle, kişiye, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişkenlik göstermektedir.

Kullanıcı memnuniyetini oluşturan bir diğer önemli etken, kalite olarak öne çıkmaktadır. Konutun fiziksel yapı kalitesinin yanı sıra çevresel faktörler, sosyo-kültürel profil, konutun kullanım sürecine bağlı olarak kullanım süresi, kullanıcı için büyük önem taşımaktadır. Süreye, kullanıcıya göre değişen başlıklar incelendiği zaman, memnuniyetin çok kapsamlı ve karmaşık bir kavram olduğu görülmektedir. Konutta kullanıcının tatminini hazırlayan ve tercihlerini etkileyen birçok parametre zaman zaman iç içe geçmektedir.

İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan aidiyet ise bağlanma duygusudur. Cücenöğlu’na<sup>5</sup> göre insanın ihtiyaçları, başarı, sosyal kabul, bağımsızlık, bağımlılık, açgözlülük, güçlü olma, uyuma, belirginlik, yardım etme, düzenlilik ve saygı gösterme olarak sıralanmaktadır. Ona göre bu gereksinimler kültürden kültüre farklılık göstermektedir. Bir örnek verilirse Türk kültüründe insanlarla uyum içinde olma önemliken, Amerikan kültüründe kendi kendine yetme ve bağımsızlık ihtiyacı ön plana çıkar.

Tanyeli,<sup>6</sup> aidiyeti, kişinin hangi toplumsal ve kültürel bü-tüne ait olduğunu, kuşku duymadan bilme hali olarak tanımlar. Ait olma duygusu, gönüllülük zemininde yükselen güven ihtiyacını karşılamaya yönelik bir güç ortaklığında, ait olan ve ait olunan arasındaki karşılıklı sorumluluk almayı harekete geçiren bir duygudur. Aidiyet, her ne kadar bireysel seçimlere dayansa da, bireyin bağlılık ve sadakat ilişkileri geliştirebileceği bir gruba özdeşleşme tecrübesidir ve dolayısıyla tek başına yaşanan bir tecrübe değildir. Üstelik aidiyet duygusu sosyal ve kültürel etkileşimlerin sonucuna bağlı olarak güçlenip zayıflayabilir.<sup>7</sup> Bir diğer anlatımla, bireyin bir kişiye, kuruma, gruba, topluma, kültüre, kimliğe ve bir alan veya mekâna aidiyetinden söz edilebilir.<sup>8</sup>

<sup>2</sup> Ertürk, 1976. <sup>3</sup> Eyüce, 1991. <sup>4</sup> Gür ve Dostoğlu, 2010. <sup>5</sup> Cücenöğlu, 2002.

<sup>6</sup> Tanyeli, 2009. [www.bisav.org.tr] <sup>7</sup> Alptekin, 2011. <sup>8</sup> Duru, 2018.

<sup>1</sup> Çoban, 2012.

İnsan-çevre ilişkilerine ait gözlem ve çalışmalar, insanın yaşadığı mekânları kişiselleştirme ve kendileme eğiliminde olduğu konusunda birleşmektedir. Kişinin, kendini bir mekâna ait hissetmesi duygusal, fonksiyonel ya da kavramsal bir bağ ile gerçekleşebilmektedir. Kullanıcı, kendi için anlamı ve değeri olan mekânlar ile duygusal bağ, belirli bir aktiviteyi takip etmek için ise fonksiyonel bir bağ kurmaktadır.<sup>9</sup> Çevre psikolojisi, coğrafya, mimarlık, tasarım ve planlama gibi birçok farklı disiplin tarafından çalışılan “yere bağlılık” konusu, insanın mekânla kurduğu ilişkinin sorgulanması ve içinde yaşadığı çevreyle tıpkı diğer insanlarla veya nesnelere kurduğu biçimde özgün bir ilişki kurduğunun anlaşılması açısından büyük bir öneme sahiptir.<sup>10</sup>

İnsanların mekânla olan ilişkilerini veya mekâna bağlılıklarını ifade eden ve anlamsal farklılıkları konusunda sözbirliğine varılamamış pek çok kavram vardır. “Topluluk Bağlılığı”, “Yere Bağlılık”, “Yer Kimliği”, “Yer Bağımlılığı” ve “Yer Duygusu” bunlardan bazılarıdır. Farklı ölçeklerdeki mekânlara bağlılığın anlaşılmasına imkân tanıyacak bu çeşitliliğe rağmen, çevre psikolojisi alanında yere bağlılıkla ilgili yapılan araştırmaların büyük bir çoğunluğu orta ölçekli bir kentsel mekân olan mahalleyi ele almaktadır. Çok az bir kısmı evi ve sadece birkaçı da kent ve kentten daha büyük ölçekli mekânları ele almıştır.<sup>11</sup> Dolayısıyla literatürde aynı araştırmada farklı boyutlardaki mekânlara ilişkin bağlılıkları anlamaya çalışan araştırma sayısı oldukça azdır ve bu konuda yapılan araştırmalara bakıldığında, Hidalgo ve Hernandez’in (2001) ev, mahalle ve kente bağlılık düzeylerini karşılaştırdıkları çalışmaları öne çıkmaktadır.<sup>12</sup>

Yere ve topluluğa bağlılık, bireyin sosyal ilişkileri içerisinde köklenmektedir ve birçok insan, topluluk bağlılıkları içerisindeki sürekliliğe ihtiyaç duymaktadır. Bu anlamda bir yerde yaşama süresi arttıkça, o yere olan bağlılık ve o yerdeki topluluğa aidiyet hissi artmaktadır.<sup>13</sup>

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

Önemli bir çalışma alanı olan konutu ve evrimleşmesini çeşitli açılardan inceleyen çok sayıda yayın bulunmaktadır.<sup>14,15,16,17</sup> Bu yayınlar yapım tekniği, malzeme ve diğer teknik boyutlardan, kullanıma dair değişimlere, alansal çalışmalara, mülk yönetimine kadar çeşitlenen çalışmaları içermektedir.<sup>18</sup> Yapılan bu araştırmaların önemli bir bölümü de kullanıcı memnuniyeti<sup>19</sup> ve sosyal-psikolojik değişkenler üzerinedir.<sup>20</sup> Bu araştırma da kullanıcıyı, tercihlerini/seçimlerini, kullanım sonrası değerlendirmelerini, özetle tercihleri sonucundaki memnuniyetini, aidiyet üzerinden odağa alan bir saha çalışmasını içermektedir.

Bu amaçla incelenmek üzere seçilen bölge olan Ataköy yerleşimi, 1950’lerde ilk yapıldığı günden bu yana konutun evrimini, dönemsel değişimlerini,<sup>21</sup> kullanıcı profilini, yapı kalitesi ve özelliklerini bir laboratuvar açıklığı ile oldukça iyi bir şekilde yansıtan bir yerleşim alanı olarak ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Önceki çeşitli çalışmalarda çok farklı boyutlarıyla incelenen Ataköy yerleşiminde 2000’li yıllarda gerçekleştirilen iki önemli konut alanında çalışılarak Ataköy üzerindeki araştırmaların bir ölçüde devamının sağlanması ve veri birikimi hedeflenmiştir. Çalışmada konutta “tercih nedenleri”, “kullanıcı memnuniyeti” ve “aidiyet” kavramlarının “üst gelir grubu” kullanıcıları için önemi ve anlamı ortaya konmaktadır. Tüm alanıyla bir çeşit kapalı konut bölgesi olan bu geniş yerleşimde on iki yıllık bir geçmişi olan “Ataköy Konakları” ve iki yıllık bir geçmişi olan “Yalı Ataköy Projesi” konu alınmıştır. Ataköy Konakları daha önce yerleşim ve enerji etkinliği bakımından araştırılmış<sup>22</sup> ancak konut kullanımına ve memnuniyete ilişkin bir çalışma yapılmadığı saptanmıştır. On iki yıllık bir süre bu çalışmanın yapılması için yeterli bir süre olarak düşünülebilir. Öte yandan, iki yıllık bir kullanımın söz konusu olduğu konut alanı ise hiç çalışılmamış olup, konut tercih nedenleri hakkında önemli bilgi vereceği düşünülmüştür. Her iki bölgede de konutların içine girilerek ve yüz yüze görüşme yapılarak gerçekleştirilmiş bir araştırma bulunmamaktadır.

Aidiyet kavramının özellikle vurgulanmasının nedeni araştırmanın Ataköy yerleşiminde yer almasıyla ilgilidir. Ataköy tercih edilen ve bir kez oturulduktan sonra vazgeçilemediği ifade edilen sosyal/mekânsal kendine özgü bir çevredir. Bu çevre ile aileler bütünleşmektedir.<sup>23</sup> Çalışmada, bu açıklamaların, paylaşımların, söylencelerin anlamı üzerinde durulacak ve Ataköy’de hissedilen aidiyet üzerine görüşmeler aracılığıyla okumalar yapılacaktır. Burada söz edilen yere aidiyettir.<sup>24</sup> Yer (Ataköy) bir gruba (üst gelir grubuna) referans verirken, aidiyet kavramı da sosyal bir boyut kazanmaktadır.

<sup>14</sup> Güzer, 2002.

<sup>15</sup> Bilgin, 1994.

<sup>16</sup> Arslan, 2014

<sup>17</sup> Yüksel, Gür ve Yıldız, 2016.

<sup>18</sup> Tekeli, 2012.

<sup>19</sup> Kellekçi ve Berköz, 2006.

<sup>20</sup> Cihan ve Dinçer, 2018.

<sup>21</sup> Esin ve Özsoy, 1993.

<sup>22</sup> Çalışkan, 2011.

<sup>23</sup> Ağat, 1989.

<sup>24</sup> Göregenli, Karakuş, Kösten ve Umuroğlu, 2014. s. 73-85.

<sup>9</sup> Solak, 2017. <sup>10</sup> Göregenli, 2010. <sup>11</sup> Hidalgo ve Hernandez, 2001.

<sup>13</sup> Göregenli vd., 2014.

<sup>13</sup> Göregenli vd., 2014.

## Çalışmanın Temel Yaklaşımı

Çalışma fenomenolojik bir yaklaşımla ele alınmıştır. Fenomenolojik yaklaşımın kökeni Edmund Husserl'e dayanır.<sup>25</sup> Bireyin (burada ailenin) davranışlarını (tercih nedenlerini ve memnuniyetini) anlayabilmek için onun kendine özgü algılayışını ve yaşantısını bilmemiz gerekir. Fenomenolojik yaklaşım, araştırmacının doğrudan sürecin içinde yer aldığı bir araştırma sürecine gönderme yapar. Araştırmacının araştırılan obje/süje ile arasına mesafe koymasını ve araştırılan nesnenin/objenin/süje davranışını etkilemesini öneren bilimsel yaklaşımdan farklı olarak; bu yaklaşım araştırmacının bizzat araştırma sürecini değiştirdiği, oluşturduğu varsayımına dayanır.<sup>26</sup> Araştırmacı bu bölgede uzun sayılabilecek sürelerde çalışmış olduğundan, incelenen konutlara ve ailelere daha kolay erişebilmiştir.

Çalışmada seçilen metodolojinin gereği olarak, nitel yöntemler kullanılmıştır. Standart anket tekniği yerine alanda gerçekleştirilecek ve gözlemlerle desteklenecek bir görüşme modelinin daha fazla veri üreteceği ana fikrinden hareket edilerek, kullanıcı ile yüz yüze görüşme yapılmasına karar verilmiş, araştırmada değerlendirilecek olası verilerin ana başlıkları tespit edilerek hazırlanan "Görüşme Formu" kullanıcılarla yapılan tüm görüşmelerde kullanılmıştır. Üst gelir gruplarının yaşadığı Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları'nda çalışma yapılarak, toplam otuz iki konut kullanıcısı ile yüz yüze görüşülmüştür. Sözü geçen her iki proje de güvenliği olan, en az beş yüz ailenin yaşadığı, sosyal alanları kendi içinde çözülmüş, üst gelir gruplarına yönelik anahtar teslimi projelerdir. Bunlardan ilkinde konutlar kullanıcının mekânı kullanmaya yönelik işleyiş, malzeme, renk vd. fikirleri alınmadan teslim edilmekte, diğerinde seçenekler arasından mutfak, banyo ve diğer mekânlarda kullanılan malzeme ile renk seçimi yapılabilmektedir.

## Çalışmanın Hipotezleri

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

Çalışmanın yer seçimi ve konut tercihi bağlamındaki hipotezleri ise farklı bir konuya işaret etmektedir. Ataköy tercih edilen ve bir kez oturulduktan sonra vazgeçilemedi-

ği ifade edilen sosyal/mekânsal kendine özgü bir çevredir. Bu çevre ile aileler bütünleşmektedir. Ön çalışmalar göstermiştir ki, Ataköylülerde komşuluk önemlidir. Aile birliği ve komşuluk, komşuların önemli yer değişikliği kararlarında birlikte hareket etmesi gibi memnuniyete ilişkin önemli ipuçları vermektedir. Bu durum diğer memnuniyet araştırmalarında bu anlamıyla ortaya konmamıştır. Ataköy Konakları projesi, on iki yıllık kullanım süresiyle bu çalışma için yeterli süreyi sağlamaktadır. Henüz iki yıllık kullanım süresi olan Yalı Ataköy araştırması, memnuniyet verilerini elde etmek için erken bir aşamadır. Bu alanın başlıca tercih nedenleri, Ataköy'de olmak, manzara, yeni binaya/konuta taşınmak olarak tanımlanabilir.

## Ataköy Bölgesinin Değerlendirilmesi

### İstanbul Ölçeğinde Konumu ve İdari Yapısı

Ataköy İstanbul'un Avrupa yakasında, Bakırköy ilçesinin sınırları içinde bulunmaktadır. Kuzeyde E-5 kara yolu ile Bahçelievler'den ayrılan, güneyde Marmara Denizi'ne kadar dayanan Ataköy bölgesi, doğuda Bakırköy'e komşu olup, batıda ise Ayamama Deresi ile Yeşilköy'den ayrılmaktadır (Şekil 1 ve 2).

Türkiye'de uygulanmış ilk uydu kent projelerinden biri olan Ataköy, Emlak Bankası'nın bir projesi olarak 1950'li yıllarda faaliyete geçmiştir. Topkapı, Aksaray gibi merkezlere yakınlığı, deniz kenarında bir sahil şeridinde sahip olması, zengin ağaç ve bitki örtüsü ile park ve yeşil alanlara Türkiye standartlarının üstünde yer ayrılması,<sup>27</sup> çevresinde alışveriş merkezlerinin, devlet ve özel hastanelerin bulunması, Ataköy Marina-Yat Limanı, deniz otobüsü (İDO) ve Atatürk Havalimanı'na yakın olması gibi nedenlerle İstanbul'un önemli konut yerleşim alanlarından biri durumundadır.

Ataköy içinde bulunduğumuz dönemde dört muhtarlık tarafından yönetilmektedir\*. Bunlar Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi ve Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi'dir.

### Ataköy'ün Tarihi

Emlak Kredi Bankası Demokrat Parti döneminde, 1945'lerden sonra ortaya çıkan toplu konut yapımıyla yeni kentler kurma eğilimi doğrultusunda, İstanbul'da Türkiye'nin ilk büyük toplu konut projesi için Baruthane arazisini Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu'ndan satın almıştır. Projede büyük bir kısmı bataklık olan 377 hektarlık bir alanda, 60 bin nüfus-

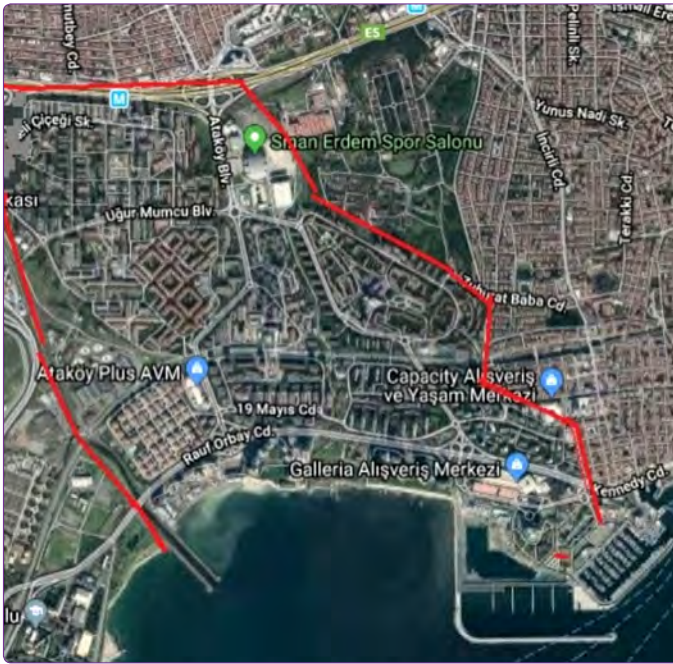
\* Ataköy'ün kuruluş aşamasında, Ataköy'ün bölümleri "Kısım" olarak adlandırılmaktadır (Ataköy 5. Kısım gibi). Ancak birçok kaynakta "Mahalle" olarak da anılmaktadır. Bu çalışmada, Ataköy'ün planlama ve uygulama aşamalarında "Kısım" kelimesi tercih edilmiştir. Son dönemde kısım/mahallelerin birleştirilme aşamasından sonra, Bakırköy Belediyesi'nin web sayfasında, resmi tarif olarak her iki tanımın birlikte kullanıldığı görülmektedir. (2-5-6. Kısım Mahallesi gibi).

<sup>27</sup> <http://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/1112353-kentsel-donum-ile-birlikte-atakoyun-son-durumu> [Erişim Tarihi 15 Nisan 2018]

<sup>25</sup> <https://www.iep.utm.edu/husserl/> [Erişim Tarihi 1 Nisan 2018] <sup>26</sup> Solak, 2017.



**Şekil 1.** İstanbul'da Bakırköy ilçesinde Ataköy'ün konumu. <http://www.wikiwand.com/tr/Bak%C4%B1rk%C3%B6y> [Erişim Tarihi 22 Haziran 2018].



**Şekil 2.** Ataköy bölgesinin sınırları. <https://www.haritatr.com/atakoy-haritasi-e719> [Erişim Tarihi 20 Nisan 2018].

lu bir yerleşim hedeflenmiştir.<sup>28</sup> Konut alanının planları 1956 yılında düzenlenen bir yarışmayla elde edilmek istenmiş, ancak netice alınamamış, jüri beğenilen projelerin bir sentezini oluşturmayı önermiştir.<sup>29</sup> Daha sonra kentsel planlama ve mimari tasarım projelerini hazırlamak üzere, Ertuğrul Menteşe yönetiminde "Baruthane Proje Bürosu" oluşturulmuştur.

Genel yerleşim planı, projeler ve sahilde 50 hektarlık turistik bölge, Şehir Plancı - Mimar İtalyan Prof. Luigi Piccinato'nun danışmanlığında Y. Mimar Ertuğrul Menteşe, Y. Mimar Eyüp Kömürcüoğlu ve Y. Mimar Muhteşem Giray'ın da aralarında bulunduğu Baruthane Proje Bürosu tarafından hazırlanmıştır.<sup>30</sup> Temel atma törenini devrin

Başbakanı Adnan Menderes'in yaptığı Baruthane yerleşimine isim bulmak için 1956 yılında açılan bir yarışma sonucunda<sup>31</sup> bu yeni kentsel alana 'Ataköy' adı verilmiştir.<sup>32</sup> Bölge sahildeki plaj, turistik ve sosyal tesisler, eğitim alanları, spor tesisleri, çarşıları ve yeşil alanlarıyla, 10 kısım olarak planlanmış, ancak 1987 yılında yapılan kısmi bir plan tadilatıyla kısım sayısı 11'e çıkarılmıştır.

Yaklaşık 20 hektarlık alanı kapsayan 1. Kısım'ın yapımı 1957–1962 yılları arasında tamamlanmıştır. Üst gelir grubu için tasarlanan Ataköy 1. Kısım yerleşimi Türkiye'deki modern mimarlık örneklerindedir. Büyük metrekareli, konutun çalışanları için de mekânlar barındıran bu konut tipleri yerden kolonlar üzerinde yükseltilmiş Le Corbusier binalarını andıran konut bloklarıdır. 1. Kısım'da 662 konut bulunmaktadır. Toplam konut taban alanı 143.592 metre kare, toplam konut alanı ise 756.000 metre karedir.

Yapımına 1959 yılında başlanıp, 1964 yılında tamamlanan ve 18 hektarlık alana sahip olan 2. Kısım'da 852 daire bulunmaktadır. 2. Kısım için, 85 ile 140 metrekare arasında daha küçük alanlı konutlar projelendirilmiş, bu nedenle daha fazla ilgi görmüştür. Merkezinde tek katlı dükkânlardan oluşan bir çarşı ve ilkokul bulunmaktadır. Bu dönemde 1960 yılındaki darbe sonucunda Demokrat Parti hükümeti devrilmiştir.<sup>33</sup>

İlk etaptan sonra başlayan Ataköy 3-4. Kısım konutları, 1. Kısım'dan farklı olarak, sosyal konut ihtiyacına uygun olarak planlanmış, daha küçük alanlı, sıra bloklar biçimindedir. Mekân büyüklüğü ve yapı kalitesi değerlendirildiğinde buradaki konutlar sosyal konut olarak tanımlanabilir.<sup>34</sup> 47 hektarlık alan üzerinde yer alan 3. ve 4. kısımların yapımı 1963 yılında başlamış, 1974'te tamamlanmıştır. 3. Kısım'ı 4. Kısım'dan ayıran kesin bir doğal sınır olmadığı için, 3. ve 4. Kısım beraber anılmaktadır. Bu iki kısımda toplam 2630 konut yer almaktadır.<sup>35</sup> 1., 2. ve 3-4. Kısım inşaatının yapımını Emlak Bankası'nın iştiraki olan Timlo şirketi üstlenmiştir.

35 hektarlık bir alanı kaplayan 5. Kısım, yerleşimin merkezi konumundadır ve 2993 konut içermektedir. Yapımına yine Timlo üstleniciliğinde 1976 yılında başlanan 5. Kısım inşaatı, ilerleyen yıllarda 1980 askeri darbesi öncesinde oluşan olumsuz siyasi ve ekonomik etkiler nedeniyle kesintiye uğramış, 1983'te tamamlanmıştır. 5. Kısım'a konutların yanı sıra büyük bir çarşı ve iki ilkokul yapılmıştır.<sup>36</sup>

1957–1983 yılları arasında ilk beş kısmın yapımları tamamlanmıştır. Ataköy'ün gelişimine 6. Kısım yerine 9-10. Kısım ile devam edilmiş, 6. Kısım'ın diğer bölümlerin tamamlanmasından sonra denize yakın, daha prestijli bir

<sup>28</sup> <http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/28.pdf> [Erişim Tarihi 1 Nisan 2018]

<sup>29</sup> Yöney, 2018.

<sup>30</sup> <http://dergi.mo.org.tr/dergi-ler/2/232/3211.pdf> [Erişim Tarihi 12 Nisan 2018]

<sup>31</sup> <http://dergi.mo.org.tr/dergi-ler/2/232/3211.pdf> [Erişim Tarihi 12 Nisan 2018]

<sup>32</sup> Ağat, 1989.

<sup>33</sup> Yöney, 2018.

<sup>34</sup> <http://dergi.mo.org.tr/dergi-ler/2/232/3204.pdf> [Erişim Tarihi 12 Nisan 2018]

[Erişim Tarihi 12 Nisan 2018]

<sup>35</sup> Esin ve Özsoy, 1993.

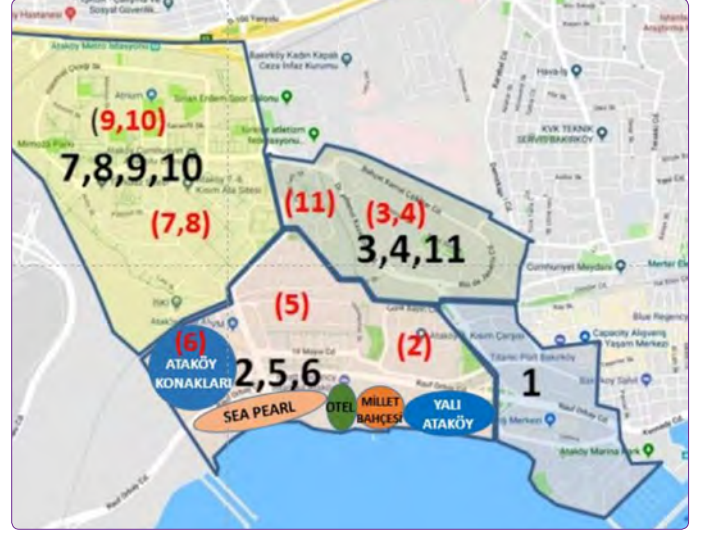
<sup>36</sup> Aktulga, 2016.

<sup>37</sup> <http://dergi.mo.org.tr/dergi-ler/4/313/4451.pdf> [Erişim Tarihi 30 Mart 2018]

**Tablo 1.** Ataköy yerleşimindeki mahallerin yapım yılı aralığı ve toplam konut sayıları

	Ataköy tarihçesi	
	Yapım Yılı Aralığı	Konut Sayısı
1. Kısım	1957–1962	662
2. Kısım	1959–1964	852
3–4. Kısım	1963–1974	2630
5. Kısım	1976–1983	2993
9–10. Kısım	1985–1988	3100
7–8–11. Kısım	1989–1991	4348
6. Kısım (Ataköy Konakları)	2004–2007	952
Yalı Ataköy Projesi	2013–2016	583 ünite*

\*Karma bir proje olup apart ünite olarak geçmektedir.



**Şekil 3.** Ataköy sahilindeki yapılaşma (2018).

mahalle olarak yapılması öngörülmüştür.<sup>37</sup> 9-10. Kısım Ataköy'e ayrılan arazinin kuzey batısında E-5 karayolu sınırına yerleştirilmiş olup, 3100 konuttan oluşmaktadır. Yapımına 1985 yılında başlanıp, 1988 yılında tamamlanmıştır. Bu dönemde yüklenici firma Timlo devreden çıkarılmış, tüm projeler Mesa, Kutlutaş ve Sutek firmalarına yaptırılmıştır. Blokların yapımında tünel kalıp ve prefabrikte inşaat sistemleri kullanıldığından yapım süreci kısalmıştır.

1987 yılında kısmi bir plan tadilatı yapılarak, Siyavuş Paşa Deresi yanında yer alan eğitim tesisleri alanı konut alanına dönüştürülerek kısım sayısı 11'e çıkarılmıştır. 4348 konuttan oluşan 7-8. ve 11. kısımların yapımına 1989 yılında başlanmış, 1991 yılında tamamlanmıştır. 7-8. Kısım, Mesa ve Sutek firmalarına yaptırılmış, 2. etap ihalesine 11. Kısım da dahil edilerek Mesa ve 3M firmasına verilmiştir.

Böylelikle Ataköy'de Emlak Bankası tarafından yaptırılan konutlar tamamlanmıştır. 2001 yılında Emlak Bankası tasfiye edilmiş, 6. Kısım arazisi ile tüm sahil şeridi ve bankanın mülkiyetindeki diğer bazı arsalar TOKİ'ye geçmiştir.<sup>38</sup> Bu dönemde İstanbul'un çeşitli bölgelerinde olduğu gibi Ataköy'de de kapalı sitelerin yapımına başlandığı görülmektedir. Bunun ilk örnekleri Ataköy'de Novus ve Ataköy Konakları projeleridir. Ataköy kısımlarının yapım yılı aralığı ve toplam konut sayılarını gösteren özet, Tablo 1'de görülmektedir.

2000'li yıllara gelindiğinde, konut politikalarına bağlı olarak Kıyı Mevzuatında yapılan düzenleme ve değişikliklerle sahil şeridinde, kuzeyde Sahil Yolu (Rauf Orbay Caddesi), doğuda Marina, batıda ise Ayamama Deresi arasında kalan alanın imara açılmasıyla,<sup>39</sup> bu bölgede "Yalı Ataköy" projesinin yanı sıra bir otel ve başka bir karma proje (konut ve otel) ile yapılaşmanın başladığı görülmektedir (Şekil 3). Tarihi Baruthane binasının bulunduğu ve kamuoyu gündeminde tartışma konusu olan alan, yasal düzenlemelerle yeniden



**Şekil 4.** Alan çalışması (Ataköy Konakları ve Yalı Ataköy) <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> [Erişim Tarihi 18 Nisan 2018]

projelendirilerek, 2018 yılı Kasım ayında "Baruthane Millet Bahçesi" olarak halkın kullanımına açılmıştır<sup>40</sup> (Şekil 3).

### Alan Çalışması

#### Ataköy Bölgesinde Çalışma Yapılan Konut Alanlarının Analizi

Çalışma bölgesi Ataköy'de gerçekleştirilen ve 2006'da teslim edilen Ataköy Konakları ile sahilde Galleria alışveriş merkezinin yanında, 2016 yılında teslim edilen Yalı Ataköy siteleri olarak belirlenmiştir (Şekil 4). Şekil 5a ve b'de kıyı bölgesinden genel fotoğraflar verilmiştir. 2008 ve 2018 yıllarında çekilen bu fotoğraflarda Ataköy Konakları ve sahil şeridindeki yapılaşma izlenmektedir.

<sup>37</sup> Aktulga, 2016.

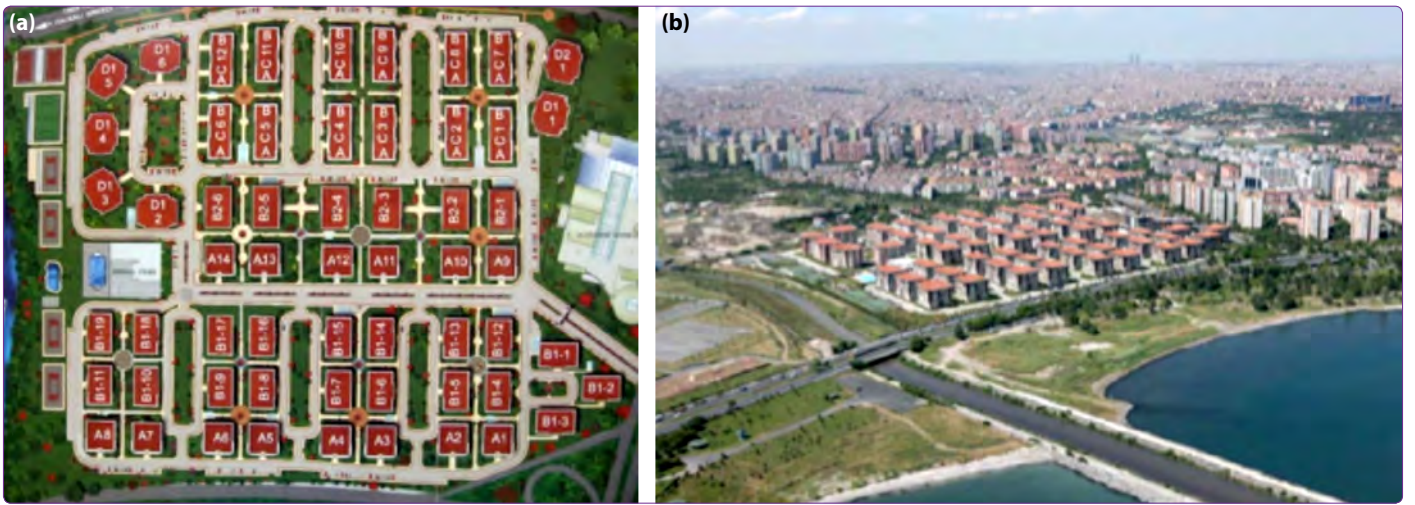
<sup>38</sup> Aktulga, 2016.

<sup>39</sup> Akay, 2018.

<sup>40</sup> <http://ibbtube.istanbul/baruthane-millet-bahcesi-acildi/>



**Şekil 5.** (a) Ataköy sahili 2008, (b) Ataköy sahili 2018 (<https://odatv.com/atakoy-sahili-katarkoy-olacak-0505151200.html> [Erişim Tarihi 31 Mart 2018]).



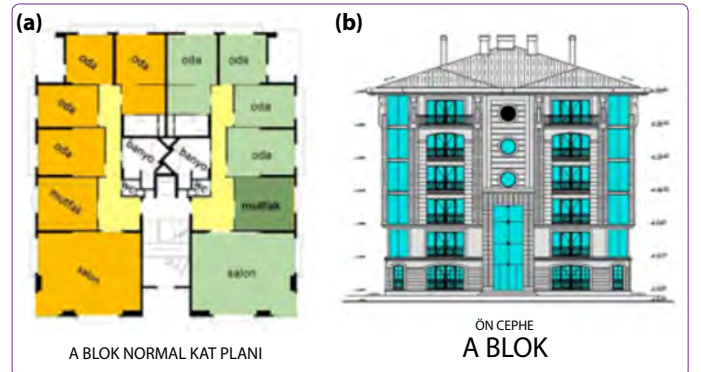
**Şekil 6.** (a) Ataköy Konakları, vaziyet planı (2008), (b) Ataköy Konakları, Güney - Batı yönünden görünüş (2008) (<http://ozenliforum.com/archi-ve/index.php/thread-2746.html> [Erişim Tarihi 31 Mart 2018]).

### Ataköy Konakları Projesi

Ataköy Konakları, Ataköy’de 214 dönüm (açık spor alanların yerel yönetimden kiralanmasıyla) alan üzerine yapılaşmış, toplam 58 adet altı ve yedi katlı bloktan oluşan bir sitedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Delta İnşaat’ın birlikte yürüttüğü bir “hasılat paylaşımı” modeli olup, 2004-2007 yılları arasında tamamlanmıştır (Şekil 6a ve b). Ataköy Konakları, HH Sarı Mimarlık, Mimar Hüseyin Sarı ve proje ekibi tarafından projelendirilmiştir.<sup>41</sup> Alanın doğusunda siteye komşu bir de alışveriş merkezi (A Plus alışveriş merkezi) bulunmaktadır.

Toplam 952 adet konuttan oluşan sitede, A, B, C ve D olarak isimlendirilmiş farklı büyüklükte dört ayrı plan tipi mevcuttur. Bloklar aynı plan tipindeki dairelerden oluştuğu için, bu harflerle anılmaktadır. En yüksek metrekareye sahip A ve B tipleri (Şekil 7 ve 8), dört oda-salon (4+1) olarak tasarlanmış olup birbirine yakın büyüklüktedir. Altı kattan oluşan A ve B bloklarda her katta aynı plan tipinde

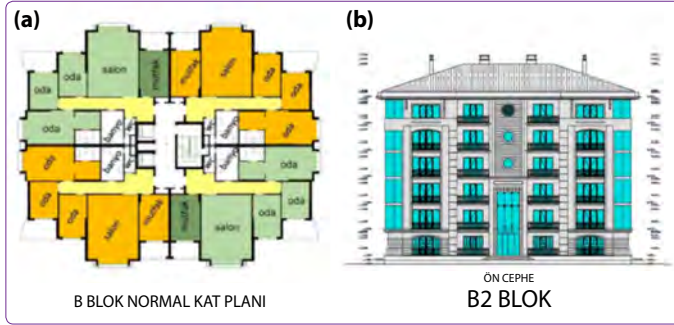
iki daire bulunmaktadır. Vaziyet planında Sahil Yolu’na en yakın ve deniz gören cephelerde A ve B bloklar, kuzey yönüne yakın bölümde C bloklar, Ayamama Deresi yönünde sıralanmış D bloklar yer almaktadır. Altı katlı olan C bloklarda her katta iki farklı tipte dört daire, yedi kattan oluşan D bloklarda ise her katta aynı tipte dört daire mevcuttur (Şekil 9–11).



**Şekil 7.** Ataköy Konakları, (a) A tipi kat planı, (b) A tipi görünüş (Çalışkan, 2011).

<sup>41</sup> <https://www.kelesoglu.com/TR/projeler/konutlar/atakoy-konaklari> [Erişim Tarihi 26 Mayıs 2018]

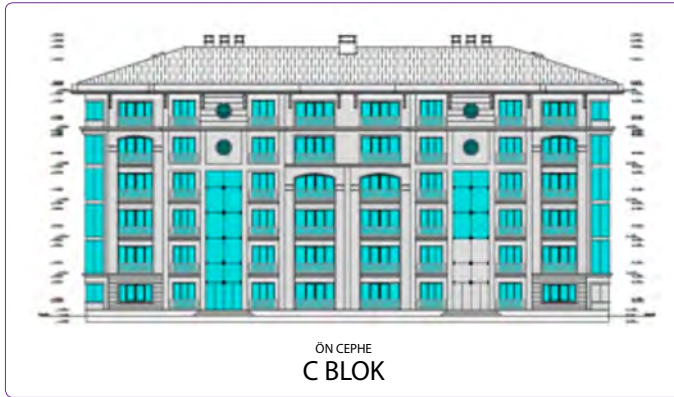
Sitede, içinde site yönetiminin de bulunduğu, açık - kapalı havuzlar ile hamam, sauna, kafe gibi hizmet mekânlarından oluşan bir sosyal tesis binası bulunmaktadır.



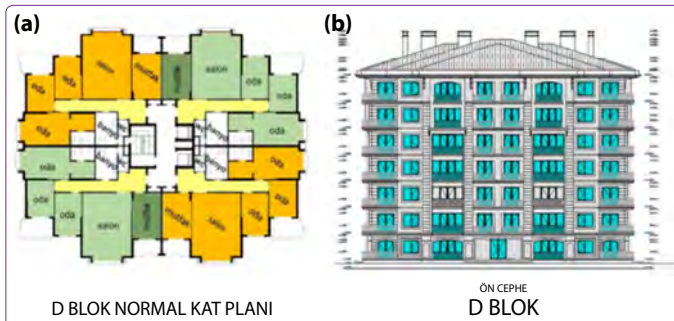
Şekil 8. Ataköy Konakları, (a) B tipi kat planı, (b) B tipi görünüş (Çalışkan, 2011).



Şekil 9. Ataköy Konakları, C tipi kat planı (Çalışkan, 2011).



Şekil 10. Ataköy Konakları, C tipi görünüş (Çalışkan, 2011).



Şekil 11. Ataköy Konakları, (a) D tipi kat planı, (b) D tipi görünüş (Çalışkan, 2011).

Bunun yanı sıra site sınırları içindeki farklı alanlarda, açık yüzme havuzu, tenis kortları, çocuk oyun ve dinlenme alanları ile süs havuzları yer almaktadır. Bahçe düzenlemesine çok önem verilmekte, bu konu ile ilgili sitenin içinde bulunan bir birim hizmet vermektedir. Yapılaşma alanı ve bahçenin altında bulunan ve bloklardan birbirine geçme imkânı sağlayan iki bodrum katında, kapalı otopark alanları ve depolar bulunmaktadır. Her daire sahibine kapalı otopark katında iki araçlık otopark yeri ve yaklaşık beş metre-kare büyüklüğünde bir depo verilmektedir.

### Yalı Ataköy Projesi

“Yalı Ataköy” projesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Özyazıcı İnşaat ve Karadeniz Örme ortaklığından oluşan bir hasılat paylaşımı projesidir. Arazi, kuzey yönünde Rauf Orbay Caddesi olarak bilinen Sahil Yolu ile güneyde 450 metreye varan deniz cephesi ile sınırlanmıştır. Batı yönünde tarihi eser kapsamında korunan Baruthane Binası, doğusunda da bir kavşakla ayrılmış olan Galleria alışveriş merkezi bulunmaktadır (Şekil 12a ve b). Yalı Ataköy projesinde 2013 yılında inşaat ile satış birlikte ilerlemiş, “toprak-tan satış / maketten satış” yöntemi benimsenmiştir. 2016 yılı başında teslim edilmeye başlayan sitede aynı yıl yaşam başlamıştır. Mimari proje ve kontrolörlük, Alpar Mimarlık / Y. Mimar Tahsin Alpar ve grubu tarafından yapılmıştır.<sup>42</sup>

Yalı Ataköy’ün yerleştiği alanın büyüklüğü 73 dönüme yakın olup, sınırları içinde bulunan Anıtlar Kurulu tescilli 25 adet künyesi bulunan anıt ağaç ve 260’a yakın daha küçük ağaç korunmuştur. Siteye biri Galleria, diğeri Sahil Yolu üzerinden olmak üzere iki güvenlik girişinden ulaşılmaktadır.

Proje deniz kenarında tamamı deniz gören dört blok (A ve B bloklar, toplam 320 ünite) ile sahil yolu kenarında konumlanan ve ilk beş katı ticari, sonraki on üç katı daha küçük metrekareye sahip ünitelerden oluşan beşinci bloktan (C blok) oluşmaktadır. A ve B tipi bloklar zemin ve 18 kat, 19. kat ise dubleks olarak düşünülmüş, C blok ise zemin ve 18 kat olarak planlanmıştır. C blokta bulunan ticari ünitelerle birlikte sitede toplam 583 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Alan olarak en büyük ünitelerden oluşan A bloklarda, her katta üçer daire bulunmakta ve bu dairelerin tamamı salon ve beş odadan oluşmaktadır. Büyüklükleri 305-317 metrekare arasındadır (Şekil 13). B bloklar her katta beş daire olarak tasarlanmıştır. Her katta iki adet beş oda-bir salon ünite (5+1), iki adet farklı büyüklükte plana sahip üç oda-bir salon ünite (3+1) ve bir adet de iki oda-bir salon ünite (2+1) bulunmaktadır. Büyüklükleri 180 ile 300 metre kare arasında değişmektedir (Şekil 14).

Yerleşimdeki beşinci bina olan C blok ise Sahil Yolu üzerinde yer alan karma bir bloktur. Giriş katta yedi adet dükkan, sonraki dört katta 56 adet ofis, ortası teraslı farklı bir plan olarak tasarlanmış olan 5. katta da sekiz ofis bulun-

<sup>42</sup> <http://www.yaliatakoy.com> ve katalog. [Erişim Tarihi 30 Mart 2018]





Şekil 12. (a) Yalı Ataköy, vaziyet planı, (b) Yalı Ataköy, Güney-Batı görünüşü (Katalog, 2018).



Şekil 13. Yalı Ataköy, A Blok normal kat planı (Alpar Mimarlık, 2018).

maktadır. 5. kattan sonra iki kule olarak yükselen katlarda, alan olarak küçük (1+1) ve (2+1) apart üniteler yer almaktadır (Şekil 15).

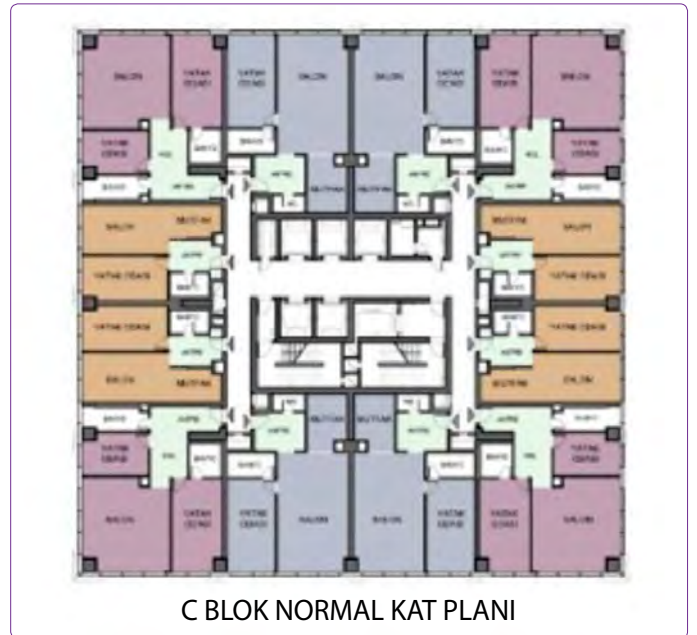
İnşaat yapılan arazide blokların ve bahçenin altı iki bodrum kat (C Blok'ta eğimden dolayı üç kat) olarak planlanmış, bu alanlar otopark ve depo alanları olarak ayrılmıştır. Bu katlarda yönetim ve teknik odaların yanı sıra sosyal tesisin kapalı havuz, duş alma ve sauna bölümleri de bulunmaktadır. Ayrıca A ve B bloklarda her dairenin depoları bulunmaktadır.

#### Alan Çalışması Sürecindeki Görüşmelerin Değerlendirilmesi

Araştırma için seçilen her iki konut projesinde, Ataköy Konakları'nda bulunan farklı dört konut tipinden dörder aile ile (toplam 16 görüşme), Yalı Ataköy'de ise farklı sekiz



Şekil 14. Yalı Ataköy, B Blok normal kat planı (Alpar Mimarlık, 2018).



Şekil 15. Yalı Ataköy C Blok normal kat planı (Alpar Mimarlık, 2018).

plan tipinden ikişer aile ile (toplam 16 görüşme) görüşme yapılmıştır. Araştırmacı tarafından gerçekleştirilen, toplam 1,5-3 saat arasında süren bu buluşmalarda, açık uçlu ancak yapılandırılmış formattaki sorulara sadık kalınarak, konutların içinde ve aile üyelerinden biri veya ikisi ile yüz yüze derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Her iki konut alanında da önceden hazırlanan aynı "Görüşme Formu" kullanılmıştır. Formda şu tip sorular yer almıştır:

"Kullanıcı Bilgileri" bölümünde aile yapısını anlamaya yönelik, toplam kişi ve çocuk sayısı, eğitim, çalışma alanı,

gelir düzeyi (üst gelir grubu: konut birimi aidatı, konut dekorasyonu ve yaşam biçimi baz alınmıştır) hakkındaki sorularla görüşülen kullanıcıların profili oluşturulmuştur.

Memnuniyeti ölçmeye yönelik sorularla, ortak kullanım ve hizmet alanları, otopark, depo ve ulaşım imkânları ile konutun işleyişine ve fiziksel özelliklerine yönelik farklı alanlardaki sorularla memnuniyet sorgulanmıştır.

Aidiyet ölçmeye yönelik sorularla ise, yeni konuta taşınma ve satın alma nedenleri, eski ve yeni konutun özellikleri (plan, büyüklük vb. gibi), yeni çevreye uyum, komşuluk ilişkileri araştırılarak aidiyet irdelenmiştir.

Beklentiler bölümünde; memnuniyet veren ve eksikliği hissedilen hususlar hakkında bilgi edinmeye yönelik sorular sorulmuştur.

### Kullanıcı Bilgileri

#### Ataköy Konakları Kullanıcı Bilgileri

Dört farklı daire tipinde yaşayan dörder aile ile görüşülerek toplamda 16 konutta görüşme yapılmıştır. 1-4 bireyden oluşan aileler bir veya iki çocukludur. Altı aile ise tek kişiden oluşmaktadır. Ailelerde yaş grubu, üç aile dışında, 50 yaş üzerindedir. Aile reisleri kendi işinin sahibi, yönetici ve serbest meslek sahibi (5/16 doktor) olup, 14/16'sı üniversite mezunudur. Eşlerin 8/16'sı üniversite mezunudur ancak 12/16'sı çalışmamaktadır. Tüm ailelerin gelir seviyeleri yüksek olup, üst gelir grubu alım gücündedirler.<sup>43</sup>

#### Yalı Ataköy Kullanıcı Bilgileri

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

### Memnuniyet

#### Ataköy Konakları'nda Memnuniyet

Sosyal tesis, spor ve çocuk oyun alanları ile bahçeler çok beğenilmekte, memnuniyet unsurları olarak ortaya çıkmaktadır. Depo ve otoparklar yeterli bulunmaktadır. Teknolojik olanaklar ve servis sistemleri de yeterli ve uygun bulunmaktadır. Klimalardan duyulan hoşnutsuzluğa, klima değişimi ile çözüm bulunduğu görülmüştür. Yönetim ve servis hizmetlerinden ve servis personelinin davranışlarından memnun olunduğu ifade edilmiştir.

Plan şeması ve mekân büyüklükleri uygun bulunmakta, değişikliğe gerek duyulmadığı görülmektedir. Mutfak

ve banyonun büyük olması tercih nedenleri arasındadır. Banyo ve mutfak donatıları ile genel malzeme seçimlerinde söz sahibi olunmasının, satın almada etkili olduğu ifade edilmiştir. En fazla eleştiri konusu, bir ardiye ve/veya çamaşır odasının planda düşünülmemiş olmasıdır. Bu ihtiyacın, oldukça büyük metrekaredeki genel banyonun metrekaresinden alınarak oluşturulan bir ardiye/çamaşır odası ile çözüldüğü görülmektedir.

#### Yalı Ataköy'de Memnuniyet

Sosyal tesis küçük, yeşil alanlar ve peyzaj geliştirilebilir bulunmaktadır. Depo ve otopark alanları çok beğenilmekte olup, tercih nedenleri arasındadır. Spor alanları, kapalı havuz, sauna, mescit yeterli bulunmaktadır. Konutun plan şeması, işleyişi, olanakları ve servis sistemleri genel olarak yeterli ve uygun görülmektedir. Konutun dış cephesini çevreleyen, salon önünde büyüterek geniş oturma alanı sunan balkonlar ve tüm odalardan dışarı çıkma imkânı sağlayan sürgülü cam kapılar ve cephe en beğenilen mimari unsurlar arasındadır. Akıllı ev sistemi, yerden ısıtma, mutfakta doğal gaz bulunması gibi olanaklardan çok memnun olunduğu ifade edilmiştir. Yönetim ve servis hizmetleri, servis personelinin davranışları yeterli ve yerinde görülmektedir.

Teslim aşamasında zaman sıkışmasından dolayı yaşanan işçilik problemlerinin sıkıntı yarattığı ifade edilmiştir. En fazla dile getirilen eleştiri konusu, "anahtar teslim proje" olarak görülmektedir. Her şey seçilmiş ve tamamlanmış olarak teslim edildiğinden, konutun kişiselleştirilmesinde katkıların bulunmaması, dekorasyon ve malzeme konusunda söz haklarının bulunmaması önemli bir değişiklik isteği sebebi olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle dekorasyona yönelik malzemelerde (zemin ve duvar kaplama, kapı vb.) ve mutfak-banyolarda değişiklik yapıldığı gözlemlenmiştir.

Plan şemasının deniz manzarasına yönelik kurgulanması ve cephelerin yerden tavana kadar cam ve cam sürgülü kapılar olması sebebiyle mimari, fonksiyonel değişikliğe teknik olarak fazla imkân tanımamaktadır. Büyük metrekareye sahip plan tipleri olan dublekslerde ve (5+1)'lerde, cepheye dokunmadan ihtiyaca yönelik olarak iç mekânda değişiklik yapıldığı saptanmıştır (oda birleştirme, kapı yeri değiştirme, banyo tadilatları ve zemin kaplama gibi).

### Aidiyet

#### Ataköy Konakları'nda Aidiyet

Kullanıcıların öncelikle Ataköy'de ve güvenli bir sitede oturmak için bu siteyi tercih ettikleri gözlemlenmiştir. Teslim edildiği dönemde güney cephesinin deniz manzaralı olması, plan tipleri ve büyüklüğü seçimlerinde önemli etken olmuştur. Ataköy'de bu ölçekte güvenlik ve sosyal imkân sağlayan yeni bir site olma avantajı, bir diğer unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Taşındıkları evler çoğunlukla Ataköy ve çevresindedir. Ailenin ve yakınlarının bu lokasyonda yaşaması, işlerine yakınlık, okul gibi nedenler sıkça dile getirilmiştir.

<sup>43</sup> <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> [Erişim Tarihi 15 Haziran 2018]

**Tablo 2.** Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları Memnuniyet faktörleri

	YALI ATAKÖY PROJESİ		
	MEMNUNİYET (n=16)	f %	DOLAYLI MEMNUNİYET
Lokasyon (Yalı Ataköy)		93,75	6,25
Manzara (Yalı Ataköy)		87,5	12,5
Site Avantajı (Yalı Ataköy)		75	25
Bahçe (Yeşil Alan) (Yalı Ataköy)		43,75	56,25
Komşuluk (Yalı Ataköy)		56,25	43,75
Aile Birlikteliği (Yalı Ataköy)		43,75	56,25
	ATAKÖYKONAKLARI		
	MEMNUNİYET (n=16)	f %	DOLAYLI MEMNUNİYET
Lokasyon (Ataköy Konakları)		93,75	6,25
Manzara (Ataköy Konakları)		25	75
Site Avantajı (Ataköy Konakları)		87,50	12,5
Bahçe (Yeşil Alan) (Ataköy Konakları)		100	0
Komşuluk (Ataköy Konakları)		56,25	43,75
Aile Birlikteliği (Ataköy Konakları)		56,25	43,75

### Yalı Ataköy'de Aidiyet

Kullanıcıların büyük bir kısmı yeni ev seçiminde, aynı bölgedeki bir evden bu siteye geldiklerini, Ataköy'de yeni bir konut sitesinde oturmak istediklerini, bu bölgeden ayrılmak istemediklerini ifade etmişlerdir. Manzara ve büyüklük en sık dile getirilen taşınma nedeni olarak görülmektedir. Yeni evin aile yapılarına uygun olduğu, site avantajlarının (özellikle güvenlik, otopark, sosyal tesis) taşınma nedenlerinde önemli etken olduğu dile getirilmiştir. Diğer tercih nedenleri ailelere, arkadaşlara, dostlara yakınlık, bildikleri çevrede olma isteği olarak gözlemlenmiştir.

### Beklentiler

Gerçekleştirilen görüşmelerden her iki konut alanında da benzer bulgular elde edilmiştir. Önem derecesine göre en fazla memnuniyet veren üç konu (Lokasyon/Ataköy - Manzara - Site yaşamı) temel seçim ölçütleri olarak sıralanmıştır. Tablo 2'de her iki projedeki memnuniyet verileri görülmektedir.

Eksiklik hissedilen konular küçük ölçekli konular olarak gözlemlenmiştir. Genel anlamda memnuniyet vurgulan-

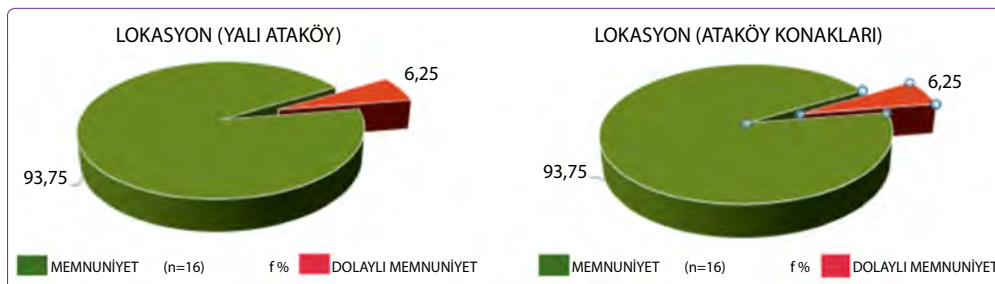
mıştır. Ataköy Konakları'nda geçen süre çözümlerini de beraberinde getirmiş, Yalı Ataköy'de ise zaman faktörünün eksikliklerin giderilmesinde etken olacağı öngörülmüştür.

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

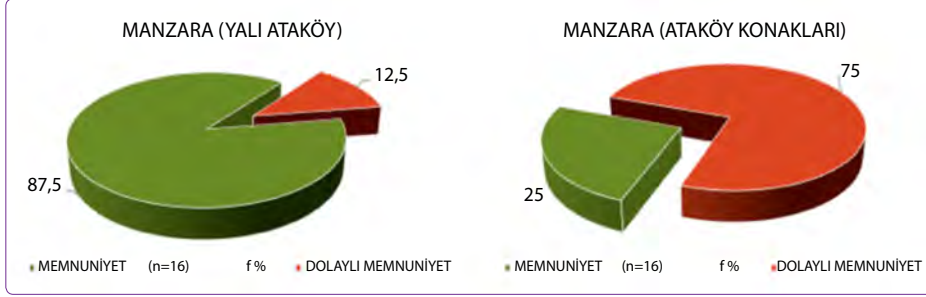
### Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları Memnuniyet Faktörleri - Görselleştirilmiş Diyagramlar

Lokasyon her iki konut alanında birinci sırada yer almaktadır (Şekil 16). Ataköy'de konut hareketliliği, semt içinde, yeni yapılan konut alanına taşınma şeklinde gerçekleşmektedir. Her iki sitede de tercih ve taşınma nedeni olarak ilk sırada "Lokasyon" (yani Ataköy) vurgulanmıştır.

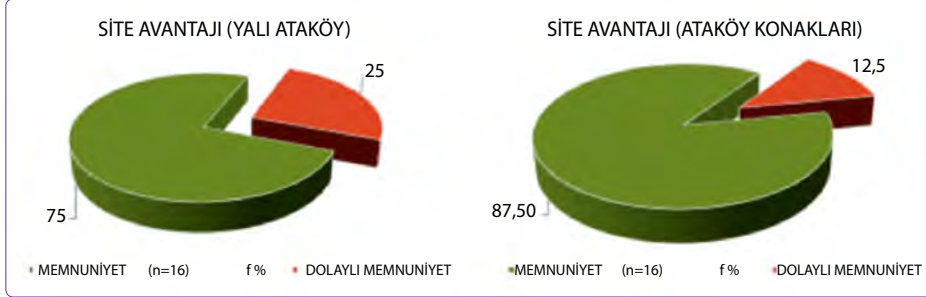
Şekil 17'de Yalı Ataköy'de manzara %87.50 oran ile ikinci sırada yer alırken, Ataköy Konakları'nda manzara konusundaki memnuniyet oranı %25 olarak görülmektedir. Sitenin



**Şekil 16.** Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Lokasyon.



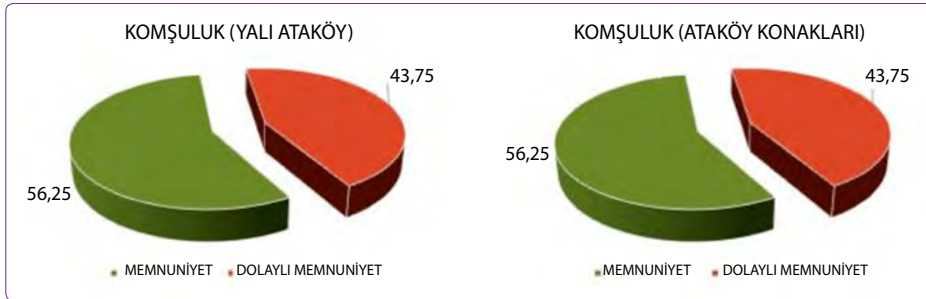
Şekil 17. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Manzara.



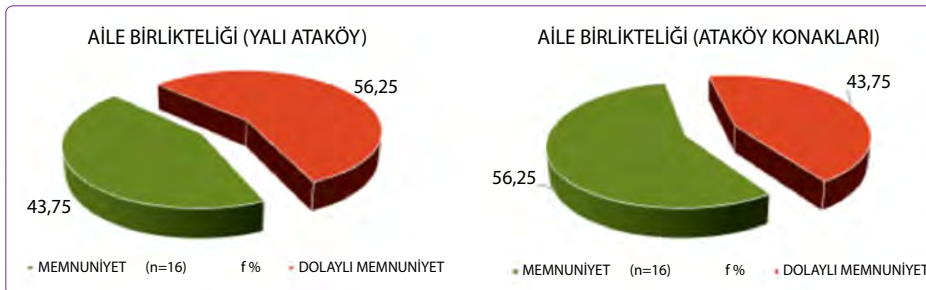
Şekil 18. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Site avantajları.



Şekil 19. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Bahçe (yeşil alan).



Şekil 20. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Komşuluk.



Şekil 21. Yalı Ataköy ve Ataköy Konakları, Aile birlikteliği.

ilk yerleşim yıllarında sahil şeridi yeşil alan ve az katlı turistik tesis iken, 2014 yılında bu alanda yapımı başlayan yeni sitenin çok katlı olması ve manzarayı engellemesi nedeniyle memnuniyet oranı düşmüştür. Sitede fazla sayıda aile, bu nedenle Yalı Ataköy projesine taşındığını ifade etmiştir (Tablo 2’de renklendirilme ile gösterilmiştir).

Site olma avantajı, memnuniyet sağlayan unsurlarda üçüncü sırada yer almaktadır (Şekil 18). Yalı Ataköy’de 12, Ataköy Konakları’nda ise 14 kullanıcı taşınma nedenini, ‘güvenlikli sitede yaşama’ olarak belirtmiştir. Ataköy Konakları’nda bu unsurla ilgili oranın daha yüksek olması, iki yıllık kullanım süresine sahip Yalı Ataköy’e göre, yaşamın daha önce başlaması ve geçen süre içinde sitenin işleyişinin sağlanmış olması ile açıklanabilir.

Ataköy Konakları’nda memnuniyet düzeyinde en yüksek oran (%100), bahçe olarak görülmüştür (Şekil 19). Hem kullanım süresi on yılı geçmiş olan bir proje olarak, hem de çok özen gösterilmesi nedeniyle bahçe, kullanıcıların en memnun kaldıkları unsur olarak öne çıkmaktadır. Yalı Ataköy ise iki yıllık bir geçmişe sahiptir. Bu nedenle peyzaj çalışmasının sonuçları yeterince alınamamıştır.

Komşuluk her iki konut alanında da %56.25’lik oranla önemli bir bulgu olarak ortaya çıkmaktadır (Şekil 20).

Aileye, arkadaşlara, dostlara yakınlık, tanıdık çevrede olma isteği önemli bir memnuniyet oranı ile desteklenmekte ve tercih nedeni olarak görülmektedir (Şekil 21). Komşuluk ve arkadaşlık ilişkilerinden ötürü birlikte hareket etme eğilimi de gözlenmiştir.

### Sonuçlar ve Değerlendirme

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

Araştırmanın temel hipotezleri bakımından bulgular yorumlandığında aidiyet bağlamında şu sonuçlara ulaşılmaktadır. Üst gelir grubunda kullanıcı memnuniyetini sağlayan en önemli faktörlerden biri “Ataköylülük”tür. Bu durum görüşmelerde önemle üzerinde durulan bir tercih ve memnuniyet faktörü olarak ortaya konmuştur. Ataköy’de aidiyet ve yer değiştirme Ataköy içinde veya yakın çevresinden (Yeşilköy, Yeşilyurt, Florya) Ataköy’e taşınarak gerçekleşmektedir. Ataköy üst gelir grubu konut kullanıcısı konut değişikliğini Ataköy içinde kalarak gerçekleştirmektedir. Görüşmelerle ortaya çıkan bu sonuç Ataköy’de “yere aidiyet” kavramına gönderme yapmaktadır. Bunun başlıca nedeni yerin taşıdığı ayrıcalıklı özellikleridir.

Çalışmanın memnuniyet bağlamındaki sonuçları ise mahalle kavramına ve komşuluğun önemine işaret etmektedir. Aileye yakınlık ve komşuluk %50 civarındadır. Komşular, Ataköy içinde önemli yer değişikliği kararlarında birlikte hareket etme eğilimi göstermiştir. Yeni binalara geçenler (Yalı Ataköy) yakın komşularını da ikna etmeye çalışmışlardır.

Bu çalışmanın sonucunda görüldüğü gibi, memnuniyet kullanım sonrası bir değerlendirme ölçütüdür. Bu nedenle Ataköy Konakları’nda rahatlıkla ölçülebilmektedir. Bu sitede on iki yıl içinde oldukça az değişiklik görülmüş; bunlar da tali değişiklikler şeklinde gerçekleşmiştir. Yerleşimin az katlı olması, yeşil alanlarla bütünleşmesi, aile yapısının mahremiyet alanlarına önem verilmesi, özel otopark ve depolama alanlarının varlığı da memnuniyeti etkileyen faktörler olmuştur.

İki yıllık kullanımı olan Yalı Ataköy’ün başlıca tercih nedenleri ise Ataköy’de olmak, manzara, yeni binaya/konuta taşınmak olarak tanımlanabilir. Bu konutlardaki memnuniyet henüz gerçek yaşamı yansıtacak kadar deneyimlenmediğinden ön memnuniyet olarak algılanmalıdır.

### Kaynaklar

- Ağat, N. (1989) “Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi”, Panel Bildirileri, A. Özsoy, N. Esin, G. Pulat (derleyenler), “Ataköy’ün Tarihi Gelişimi ve Çağdaşlığın Tartışılması”, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul, s. 3-8.
- Akay, M. Z. (2018) “Beklenen Batı İstanbul Kentel Dönüşümünün Odağı Olarak Bakırköy Alt Merkezi”, Mimar.ist Dergisi, Sayı 61, s. 69-76.
- Aktulga, E. (2016) “Ataköy’ün Gelişim Sürecinin Siyasi, Sosyoekonomik ve Teknolojik Bir Analizi”, Mimar.ist Dergisi, Sayı 2016/3, s. 109-111.
- Alptekin, D. (2011) “Toplumsal Aidiyet ve Gençlik: Üniversite Gençliğinin Aidiyeti Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma”, Basılmamış Doktora Tezi, T.C. Selçuk Üniversitesi, Konya.
- Arslan, H. (2014) “Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi”, Türk Dünyası Araştırmaları Vakfı, Akademik Bakış Dergisi, Sayı 40, s. 1-22
- Bilgin, İ. (1994) Yapı Üretim Sürecinde Ürün-Süreç İlişkisi, YTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- Cihan, M. M. ve Dinçer, M. E. E. (2018) “Sınırlandırılmış Konut Alanları Üzerinden Konut-Kamusal Alan İlişkilerinin Yeniden İrdelenmesi”, Megaron, Cilt 13, Sayı 1, s. 102-116.
- Cücenoglu, D. (2002) İnsan ve Davranışı: Psikolojinin Temel Kavramları, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Çalışkan, F. Y. (2011) Toplu Konut Yerleşmelerinin Güneş Işınımı Kazancı Açısından Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi.
- Çoban, A. N. (2012) “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, No. 3, s. 75-108.
- Duru, E. (2015) “Genel Aidiyet Ölçeğinin Psikometrik Özellikleri: Geçerlik ve Güvenirlik Çalışması”, Türk Psikolojik Danışma ve Rehberlik Dergisi, Sayı 5 (44), s. 37-47

- Ertürk, Z. (1976) “Kullanıcı Konforu Açısından Boyutsal Gereksinmelerin Saptanması İçin Bir Yöntem”, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- Esin, N. ve Özsoy, A. (1993) Toplu Konutlarda Büyüklük, Değişme ve Esneklik Analizi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Çevre ve Şehircilik Uygulama - Araştırma Merkezi, İstanbul.
- Eyüce, Ö. (1991) “Toplu Konut; Sorunlar ve Nedenleri, Konut Çevrelerinin Mekânsal Gerekliliklerine Bireyin Tatmini Açısından Psikolojik Bir Yaklaşım”, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Göregenli, M. (2010) Çevre Psikolojisinde Temel Konular, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Göregenli, M., Karakuş, P., Kösten, E.Y.Ö. ve Umuroğlu, İ. (2014) “Mahallege Bağlılık Düzeyinin Kent Kimliği ile İlişkisi İçinde İncelenmesi”, Türk Psikoloji Dergisi, Sayı 29 (73), 73-85.
- Gür, M. A. ve Dostoğlu, N. T. (2010) “TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyeti: Fırsatlar ve Sorumluluklar”, Mimarlık, Sayı 355, s. 32-36.
- Güzer, C. A. (2002) Konut Üzerine Denemeler, Mimarlar Derneği 1927, Ankara.
- Hidalgo, M. C. ve Hernandez, B. (2001) “Place Attachment: Conceptual and Empirical Questions” Journal of Environmental Psychology, Sayı 21, s. 273-281.
- Kellekçi, Ö. L. ve Berköz, L. (2006) “Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler”, İTÜ Dergisi, Cilt 5, Sayı 2, s. 167-178.
- Solak, S. G. (2017) “Mekân-Kimlik Etkileşimi: Kavramsal Ve Kuramsal Bir Bakış”, Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt 6, Sayı 1. s. 20-22, 26-27.
- Tekeli, İ. (2012) Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü, 1923-1980. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Yöney, N. B. (2018) “Modern Bir Planlama Deneyimi; Ataköy”, Mimar.ist, Sayı 61, s. 58-68.
- Yüksel, Y. D., Gür, E. ve Yıldız, D. (2016) İstanbul’da Konut (Binbir Çeşit), İTÜ Vakfı Yayınları, İstanbul.

### İnternet Kaynakları

- [https://www.bisav.org.tr/tr-tr/Bulten/36/652/turkiye\\_mimarligi\\_turkiye\\_de\\_mimarligi\\_kimlik\\_baglaminda\\_tartismak](https://www.bisav.org.tr/tr-tr/Bulten/36/652/turkiye_mimarligi_turkiye_de_mimarligi_kimlik_baglaminda_tartismak), [Erişim Tarihi 30 Mart 2018]
- <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/4/313/4451.pdf> [Erişim Tarihi 25 Nisan 2018]
- <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/232/3211.pdf> [Erişim Tarihi 12 Nisan 2018]
- <http://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/1112353-kentsel-donusum-ile-birlikte-atakoyun-son-durumu> [Erişim Tarihi 15 Nisan 2018]
- <http://ibbtube.istanbul/baruthane-millet-bahcesi-acildi/> [Erişim Tarihi 2 Ocak 2019]
- <https://www.iep.utm.edu/husserl/> [Erişim Tarihi 14 Nisan 2018]
- <http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/28.pdf> [Erişim Tarihi 1 Nisan 2018]
- <https://www.kelesoglu.com/TR/projeler/konutlar/atakoy-konaklari> [Erişim Tarihi 26 Mayıs 2018]
- <https://odatv.com/atakoy-sahili-katarkoy-olacak-0505151200.html> [Erişim Tarihi 31 Mart 2018]
- <http://ozenliforum.com/archive/index.php/thread-2746.html> [Erişim Tarihi 31 Mart 2018]
- <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> [Erişim Tarihi 15 Haziran 2018]
- <http://www.wikiwand.com/tr/Bak%C4%B1rk%C3%B6y> [Erişim Tarihi 22 Haziran 2018]
- <http://www.yaliatakoy.com> [Erişim Tarihi 30 Mart 2018]