

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI



**BALIKESİR'DE DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN KULLANICI
MEMNUNİYETİ AÇISINDAN İNCELENMESİ VE YAPI
BİLEŞENLERİNİN KALİTE DEĞERLEDİRMESİ**

PINAR ERCAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Yeliz Tülübaş GÖKUÇ (Tez Danışmanı)
Prof. Dr. Berrin AKGÜN
Dr. Öğr. Üyesi Nur ATAKUL

BALIKESİR, TEMMUZ - 2021

ETİK BEYAN

Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak tarafımda hazırlanan **“BALIKESİR’DE DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN KULLANICI MEMNUNİYETİ AÇISINDAN İNCELENMESİ VE YAPI BİLEŞENLERİNİN KALİTE DEĞERLENDİRMESİ”** başlıklı tezde;

- Tüm bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Kullanılan veriler ve sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Tüm bilgi ve sonuçları bilimsel araştırma ve etik ilkelere uygun şekilde sunduğumu,
- Yararlandığım eserlere atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,

beyan eder, aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Pınar Ercan

ÖZET

**BALIKESİR'DE DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN KULLANICI
MEMNUNİYETİ AÇISINDAN İNCELENMESİ VE YAPI BİLEŞENLERİNİN
KALİTE DEĞERLENDİRMESİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ
PINAR ERCAN
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
(TEZ DANIŞMANI: DOÇ. DR. YELİZ TÖLÜBAŐ GÖKUÇ)
BALIKESİR, TEMMUZ - 2021**

Kullanıcıların yaşam Őekilleri değiştikçe, konut Şekli ve formu da değişiklik göstermeye başlamıştır. Köylerden kentlere göçün artması, yaşam koŐullarının deėiŐmesi, bireyin ve ait olduğu aile yaşamındaki deėiŐimler günümüz kentlerine Şekil vermektedir. Tarihsel süreç içinde, insan ihtiyaçlarının deėiŐmesiyle konuta yeni iŐlevler yüklenmiŐtir. Günümüze geldiğimizde ise, konut birey için fiziksel bir barınak olmak yerine sosyo-ekonomik statünün simgesi haline gelmiŐtir. 20. yüzyılın ikinci yarısında Sanayi Devrimi'nin etkisiyle, ekonomik deėiŐimler sonucunda kentlerde meydana gelen kopuŐun ve ayrışmanın mekânsal yansıması olarak dışa kapalı konut yerleŐmeleri oluşmuştur. Dışa kapalı konut yerleŐmeleri; güvenlik ihtiyacı ve prestijli konut talebi ile ortaya çıkan; kamusal mekanın özelleştirildiği, çevreden sınırlandırıcı elemanlarla ayrılan, sosyal aktiviteli konut toplulukları olarak tanımlanır.

Bu çalışmanın hedefleri; kapalı konut sitelerinde kullanıcı memnuniyeti ve yapı bileşeni kalitesini ifade eden kavramsal bir model oluşturulması ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi için oluşturulan faktörlerin karŐılaŐtırılmasına yönelik bulguların ortaya koyulmasıdır. Bu kapsamda, dışa kapalı konut sitesi, kullanıcı memnuniyeti, yapı bileşeni ve kalitesi konularına yönelik literatür incelenmiştir. Çalışmada veri toplama aracı olarak, belirlenen faktörler doğrultusunda hazırlanan anket kullanılmıştır. Balıkesir ili kapsamında seçilen beş konut sitesinin incelenip, kullanıcıların beklentileri, yapı bileşeni kalitesi ve belirlenen diğer faktörlerin memnuniyet düzeyleri karşılaştırılmıştır.

Araştırma sonuçları, belirlenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti ile arasında anlamlı ilişkiler olduğunu göstermektedir. Dışa kapalı konut sitelerinin lokasyon ve çevresel özellikleri ile konutun fiziksel özellikleri, kullanıcı memnuniyetini pozitif yönde arttıran faktörler olduğu anket sonuçlarından çıkan verilerle desteklenmiŐtir.

ANAHTAR KELİMELELER: Dışa kapalı konut sitesi, Yapı kalitesi, Kullanıcı memnuniyeti, Balıkesir.

ABSTRACT

**RESIDENTIAL QUALITY EVALUATION AND EXAMINATION OF USER
SATISFACTION AT GATED COMMUNITIES IN BALIKESİR
MSC THESIS
PINAR ERCAN
BALIKESİR UNIVERSITY INSTITUTE OF SCIENCE
ARCHITECTURE
(SUPERVISOR: ASSOC. PROF. YELİZ TULUBAS GOKUC)
BALIKESİR, JULY - 2021**

Housing has become a symbol of socio-economic status instead of being a physical shelter for the individual. In the second half of the 20th century, closed housing settlements were formed as a spatial reflection of the rupture and separation in cities. Emerging with the need for security and the demand for prestigious housing; It is defined as residential communities with social activities, where the public space is privatized, separated from the environment by limiting elements.

The objectives of this study is to create a conceptual model expressing user satisfaction and building component quality in closed housing estates and to reveal the findings for comparing the factors created to determine user satisfaction. In this context, the literature on the subjects of closed housing complex, user satisfaction, building component and quality has been examined. In the study, a five-point Likert scale type survey technique, which was prepared in line with the determined factors, was used as a data collection tool. The 5 residential sites selected within the scope of Balıkesir province were examined, and the expectations of the users, the quality of the building component and the satisfaction levels of the other determined factors were compared.

The results of the research show that there are significant relationships between the determined factors and user satisfaction. It is supported by the data obtained from the survey results that the location and environmental characteristics of the closed housing estates and the physical characteristics of the housing are factors that increase user satisfaction positively.

KEYWORDS: Gated communities, Building quality, User satisfaction, Balıkesir.

Science Code / Codes : 80116-80119

Page Number : 120

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER	iii
ŞEKİL LİSTESİ	v
TABLO LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Amacı.....	2
1.2 Çalışmanın Yöntemi	3
2. DIŞA KAPALI KONUT SİTESİ KAVRAMI	6
2.1 Konut Kavramı.....	6
2.2 Dışa Kapalı Konut Sitesi Kavramı.....	8
2.3 Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Avantaj ve Dezavantajları	12
2.4 Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Yurtdışında ve Ülkemizdeki Gelişimi.....	13
3. YAPI BİLEŞENİ VE KALİTE KAVRAMI	23
3.1 Yapı Bileşeni Kavramı.....	24
3.2 Kalite ve Yapı Kalitesi Kavramları.....	25
3.3 Yapıda Kalite Ölçütleri	26
4. DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ	29
4.1 Kullanıcı Memnuniyetini Etkileyen Faktörler	30
4.1.1 Konutun Yapı Bileşeni Kalitesi	34
4.1.2 Lokasyon ve Çevresel Nitelikler.....	35
4.1.3 Kapalı Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi.....	36
4.1.4 Sosyal Donatı ve Açık Alanların Niteliği	36
4.1.5 Konutun Fiziksel Özellikleri	38
5. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ	38
5.1 Anket Formunun Organizasyonu	39
5.2 Örneklem.....	41
6. ARAŞTIRMA BULGULARI	65
6.1 Katılımcı Profiline İlişkin Bulgular	65
6.2 Konutta Kullanılan Malzeme ve Bozulma Bulguları.....	68
6.3 Konutun Yapı Bileşeni Kalite Değerlendirmesi	73
6.4 Değişkenlerin Geçerlik Güvenirlik Analizi	76
6.5 Konut Sitesine İlişkin Özelliklerin Memnuniyet Analizi	77
6.6 Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Kullanıcı Memnuniyeti Açısından İncelenmesi ve Yapı Bileşeni Kalite Değerlendirmesi	88
6.7 Kullanıcı Profiline İlişkin (Demografik Durum) Memnuniyet Analizi	90
7. TARTIŞMA	100
8. SONUÇ VE ÖNERİLER	107
9. KAYNAKLAR	109
EKLER	116
EK A: Anket Formu	116

EK B: Valilik İzni.....	119
ÖZGEÇMİŞ	120



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1: Çalışmanın Yöntem Şeması (yazar tarafından tez kapsamında geliştirilmiştir)..	5
Şekil 2.1: Afrika'daki kapalı sitelerin çevresi (Landman,2002).....	14
Şekil 2.2: Afrika'daki kapalı sitelerin girişleri (Landman,2002)	14
Şekil 2.3: 2000’li yıllarda İngiltere’de inşa edilen kapalı site (Gleesons' Housing) (Blandy ve Parsons, 2003).....	15
Şekil 2.4: Gleeson’s Housing.....	15
Şekil 2.5: Kapalı topluluklar için örnek site düzeni (Blandy ve Parsons, 2003)	16
Şekil 2.6: Amsterdam şehir merkezindeki kapalı sokaklar (Aalbers, 2001).....	16
Şekil 2.7: Amsterdam şehir merkezindeki halkın oluşturduğu kapalı siteler (Aalbers, 2001)17	
Şekil 2.8: Bel Air Kapısı	18
Şekil 2.9: İstanbul Beykoz Konakları	21
Şekil 2.10: İstanbul Mashattan Konutları	21
Şekil 2.11: Angora Evleri, Ankara.....	22
Şekil 2.12: Beysupark evleri, Ankara	23
Şekil 4.1: Konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model (Kellekçi ve Berköz, 2006)	31
Şekil 5.1: Balıkesir il sınırı ve bölgesel çevre etkileşimi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)	41
Şekil 5.2: Çalışma yapılacak sitelerin konumu (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)	42
Şekil 5.3: Palmiye Evler (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir).....	43
Şekil 5.4: Palmiye Evler Sitesi Vaziyet Planı	43
Şekil 5.5: Palmiye Evler Sitesi Ön Görünüş	44
Şekil 5.6: Palmiye Evler Sitesi Yan Görünüş	44
Şekil 5.7: Palmiye Evler Sitesi Genel Görünümü.....	44
Şekil 5.8: Palmiye Evler Sitesi Girişi.....	45
Şekil 5.9: Palmiye Evler Sitesi Bahçesi	45
Şekil 5.10: Palmiye Evler Sitesi Havuz	45
Şekil 5.11: Mavi Kent Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)	46
Şekil 5.12: Mavi Kent Sitesi Vaziyet Planı.....	47
Şekil 5.13: Mavi Kent Sitesi AA Kesiti	47
Şekil 5.14: Mavi Kent Sitesi BB Kesiti	47
Şekil 5.15: Mavi Kent Sitesi B Blok Kat Planı.....	48
Şekil 5.16: Mavi Kent Sitesi Genel Görünümü	48
Şekil 5.17: Mavi Kent Site Girişi.....	49
Şekil 5.18: Mavi Kent Sitesi Ortak Kullanım Alanları.....	49
Şekil 5.19: Mavi Kent Sitesi Havuz	50
Şekil 5.20: Özdil Kent Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir).....	51
Şekil 5.21: Özdil Kent Sitesi Vaziyet Planı	52
Şekil 5.22: Özdil Kent Sitesi AA Kesiti	52
Şekil 5.23: Özdil Kent Sitesi BB Kesiti	53
Şekil 5.24: Özdil Kent Sitesi Örnek Kat Planı.....	53
Şekil 5.25: Özdil Kent site girişi	54
Şekil 5.26: Özdil Kent site içi görünüm.....	54
Şekil 5.27: Özdil Kent Sitesi Havuz	55

Şekil 5.28: Özdil Kent Sitesinden Genel Görünümler	55
Şekil 5.29: Altın Kent Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)	56
Şekil 5.30: Altın Kent Sitesi Vaziyet Planı	57
Şekil 5.31: Altın Kent Sitesi AA Kesiti	57
Şekil 5.32: Altın Kent Sitesi BB Kesiti	58
Şekil 5.33: Altın Kent Sitesi Örnek Kat Planı	58
Şekil 5.34: Altın Kent sitesi genel görünüm	59
Şekil 5.35: Altın Kent site içi görünüm	59
Şekil 5.36: Altın Kent sitesi konut blokları	60
Şekil 5.37: Altın Kent sitesi havuz	60
Şekil 5.38: Yamaç Evler Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)	61
Şekil 5.39: Yamaç Evler Sitesi Vaziyet Planı	62
Şekil 5.40: Yamaç Evler Sitesi Kesit 1	62
Şekil 5.41: Yamaç Evler Sitesi Kesit 2	62
Şekil 5.42: Yamaç Evler Sitesi Örnek Kat Planı	63
Şekil 5.43: Yamaç Evler Sitesi Genel Görünüm	63
Şekil 5.44: Yamaç Evler Site İçi Görünümler	64
Şekil 5.45: Yamaç Evler Sitesi Havuz	64
Şekil 6.1: Katılımcıların cinsiyet dağılımı	65
Şekil 6.2: Katılımcıların Yaşlara Göre Dağılımı	66
Şekil 6.3: Kullanıcıların yapı bileşeni kalite değerlendirmesi	74
Şekil 6.4: Sitelerin yapı bileşeni kalite değerlendirmesi	75
Şekil 6.5: Lokasyon ve çevresel özelliklerin değerlendirilmesi	79
Şekil 6.6: Konut sitesinin özelliklerinin değerlendirilmesi	81
Şekil 6.7: Sosyal donatı ve açık alan özelliklerinin dağılımı	83
Şekil 6.8: Konutun fiziksel özelliklerinin dağılımı	85
Şekil 6.9: Kullanıcıların site ve konut genel memnuniyet dağılımı	86
Şekil 6.10: Sitelere göre memnuniyet düzeylerinin değerlendirilmesi	87
Şekil 6.11: Dışa kapalı konut sitelerinde yapı bileşeni kalite değerlendirmesi ve kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi	89
Şekil 7.1: Yapı bileşeni kalitesi ve diğer faktörlerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisinin korelasyon değerleri	102
Şekil 7.2: Dışa kapalı konut sitelerinin lokasyon puanı ve kullanıcı memnuniyeti ilişkisi	103
Şekil 7.3: Dışa kapalı konut sitelerinin fiziksel özellik puanı ve kullanıcı memnuniyeti ilişkisi	104
Şekil B.9.1: Anket için valilik izin formu	119

TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 2.1: Maslow'un gereksinimler dizisi (Karaman, 1991).....	7
Tablo 2.2: Kapalı konut sitelerinin farklı adlandırmaları (Evren, 2019).....	8
Tablo 2.3: Farklı araştırmacıların kapalı konut siteleri ve tipoloji sınıflandırması (Manzelat, 2016).....	9
Tablo 2.4: Ülkelere göre kapalı konut sitelerinin oluşmasındaki başlıca nedenler (Gülümser, 2005).....	18
Tablo 4.1: Farklı araştırmacıların memnuniyeti etkileyen faktörleri sınıflandırma biçimi (yazar tarafından tez kapsamında hazırlanmıştır.).....	31
Tablo 6.1: Kullanıcıların cinsiyet dağılımı	65
Tablo 6.2: Kullanıcıların yaş dağılımı	66
Tablo 6.3: Kullanıcıların eğitim durumu	66
Tablo 6.4: Kullanıcıların meslek dağılımı	66
Tablo 6.5: Kullanıcıların gelir dağılımı	67
Tablo 6.6: Ankete katılan katılımcıların site dağılımı	67
Tablo 6.7: Hane halkı sayısı dağılımı	67
Tablo 6.8: Hanedeki araç sayısı dağılımı	68
Tablo 6.9: Konuttaki oda sayısı dağılımı.....	68
Tablo 6.10: Daire tipi dağılımı	68
Tablo 6.11: Mülkiyet dağılımı.....	68
Tablo 6.12: Konutların yapı bileşeni malzemeleri	69
Tablo 6.13: Konutların duvarlarında oluşan deformasyonlar.....	69
Tablo 6.14: Konutların döşemelerdeki oluşan deformasyonlar.....	70
Tablo 6.15: Konutların tavanlarında oluşan deformasyonlar	70
Tablo 6.16: Konutların pencerelerindeki deformasyonlar.....	71
Tablo 6.17: Konutların pencere kasalarındaki deformasyonlar.....	71
Tablo 6.18: Cephede (dış duvarlarda) oluşan deformasyonlar	72
Tablo 6.19: Çatıda yaşanan sıkıntılar	72
Tablo 6.20: Kullanıcıların yapı bileşeni kalite değerlendirmesi.....	73
Tablo 6.21: Yapı bileşeni kalite değerlendirmesi	74
Tablo 6.22: Sitelerin yapı bileşeni kalite değerlendirmesi	75
Tablo 6.23: Korelasyon katsayısı yorumu	76
Tablo 6.24: Cronbach Alfa Güvenilirlik Analizi Sonuçları	77
Tablo 6.25: Lokasyon ve çevresel özelliklerin değerlendirilmesi	78
Tablo 6.26: Konut sitesinin özelliklerinin değerlendirilmesi	80
Tablo 6.27: Sosyal donatı ve açık alan özelliklerinin dağılımı	82
Tablo 6.28: Konutun fiziksel özelliklerinin dağılımı	84
Tablo 6.29: Kullanıcıların site ve konut genel memnuniyet dağılımı	86
Tablo 6.30: Sitelere göre memnuniyet düzeylerinin değerlendirilmesi	87
Tablo 6.31: Dışa kapalı konut sitelerinde yapı bileşeni kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi	88
Tablo 6.32: Demografik özelliklere göre yapı bileşenlerinin kalite değerlendirmesi ve kullanıcı memnuniyeti puanlarının değerlendirilmesi	90
Tablo 6.33: Haneye İlişkin özelliklere göre yapı bileşenlerinin kalite değerlendirmesi ve kullanıcı memnuniyeti puanlarının değerlendirilmesi	93

Tablo 7.1: Sitelerin faktör sonuçlarının değerlendirilmesi.....	100
Tablo 7.2: Belirlenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi.....	101
Tablo 7.3: Farklı araştırmacıların kullanıcı memnuniyeti faktör sonuçları.....	105



ÖNSÖZ

Yüksek Lisans eğitimim ve tez sürecim boyunca desteğini hiç esirgemeyen, bilgi ve tecrübeleriyle bana yol gösteren, araştırma süresi içerisinde zaman zaman düşen motivasyonumu tekrar kazanmamı sağlayan değerli hocam Doç. Dr. Yeliz TÛLÛBAŞ GÖKUÇ'a katkılarından, sabrından ve anlayışından dolayı en içten teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca lisans eğitimimi tamamladığım Uludağ Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'ndeki tüm hocalarıma teşekkürlerimi bir borç bilirim.

Anket uygulamasına katılan site sakinlerine, alan çalışmalarım da belgelere erişimde yardımcı olan Karesi ve Altieylül Belediyesi çalışanlarına, çalışmakta olduğum Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'ndaki tüm çalışma arkadaşlarıma,

Bu günlere gelmemde büyük emekleri olan, tüm hayatım boyunca maddi ve manevi her zaman desteklerini, ilgilerini ve inançlarını hissettiğim, beni her zaman yüreklendiren sevgili annem Sultan GÛZEL'e, sevgili babam Faiz GÛZEL'e ve kardeşim Sedef GÛZEL'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak bu zorlu süreçte sabır ve anlayışıyla hep yanımda olan, yardımını ve desteğini hiçbir zaman esirgemeyen eşim Yusuf ERCAN'a sevgi ve teşekkürlerimi sunarım.

Balıkesir, 2021

Pınar ERCAN

1. GİRİŞ

Bireyler hayatlarını sürdürmek için ilk çağdan itibaren güvenlik ve barınma ihtiyacını karşılayacak mekânlarda yaşamına devam etmek istemektedir. Bu ihtiyaçların karşılık bulduğu yapı günümüzde konuttur. Süreç içerisinde yaşam şekli değişikçe tercih edilen konut şekli ve formu da değişiklik göstermeye başlamıştır. Konutun tarihçesi; yaşam tarzı, prestij, sosyal ve kültürel ayrılıklar, göç, plansız kentleşme, suç korkusu ve konut ihtiyacının artarak ilerlemesi gibi etkenlere bağlı olarak gelişmiş, değişmiş ve şekillenmiştir.

Ekonomik gelişmeler, ulaşım ve iletişim alanındaki yenilikler ile birlikte konutun kentten mekânsal olarak ayrışmasının sonucu olan dışa kapalı site kavramı konut literatürüne girmiştir. 1980 sonrası küreselleşmenin başlamasıyla birlikte dünyada görülmeye başlayan kapalı siteler, kendi kendine yeten, güvenli, özenle bir araya getirilmiş toplulukların oluşmasına dayanan banliyöleşme eğiliminin bir parçasıdır. Literatürde dışa kapalı konutlarla ilgili kavram ve tanım olarak ifade etmek amacıyla birçok farklı yaklaşım bulunmaktadır. 1997’de bu yerleşmelerle ilgili ilk tanımı yapan Blakely ve Snyder’e göre; kamusal mekânların özelleştirildiği, güvenli ve kamuya kapalı yerleşim alanları olarak tanımlanmıştır (Blakely ve Snyder 1997). Dışa kapalı konut siteleri, konut tipolojisinde, güvenli veya denetimli girişlere sahip olup, çevresi duvar, çit gibi ayırıcı elamanlarla sınırlandırılmış, kentten izole, kamuya kapalı yerleşmeler olarak kendini göstermiştir.

1970’li yılların başlarında ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri’nin Kaliforniya eyaletinde ortaya çıkıp sonrasında ise tüm dünyaya hızla yayılmıştır. Türkiye’de ise kıyı bölgelerde mevsimlik kullanım amacıyla ortaya çıkan kapalı konut siteleri bugün pek çok ilimizde şehir merkezinde veya çeperinde kendini göstermektedir. Konut talebini karşılayan bu kapalı topluluklar konut piyasasındaki rekabete yeni bir alan açmıştır. Dışa kapalı konut sitelerinin son örnekleri, küresel sosyo-ekonomik değişiklikler, pazarlama stratejileri, göç ile mimari kavramların ve yaşam tarzlarının yayılmasıyla şekillenmektedir (Blakely ve Snyder 1997).

Sanayi devrimi sonrası yapıları çevreyi oluşturan unsurlar ve konut mimarisinin değerlendirme süreci başlamıştır. Değişen konut tercihleri doğrultusunda konut ve konut

çevresinin önem kazanmasıyla, kalite ve kullanıcı memnuniyeti kavramları önem kazanmaktadır.

Kullanıcı memnuniyeti günümüzde çok boyutlu bir kavram olarak biçimlendirilmektedir. Bunun nedeni bireylerin değişen ve gelişen gereksinimleridir. Konut ve konut alanının bu gereksinimleri karşılaması, kullanıcıların istek ve beklentilerinin cevap bulması kullanıcı memnuniyetini etkileyen önemli etkenlerdendir. Literatürde, konut ve çevresinin kullanıcıların ihtiyaçları ve beklentileri için uygunluğunun değerlendirilmesi ile ilgili memnuniyet çalışmaları çokça yer almaktadır. Bu çalışmalarda araştırmacılar çeşitli istatistiksel tekniklerle memnuniyet modellerini incelemek amacıyla, kullanıcıların demografik özellikleri, fiziksel çevre değişkenleri ve kullanıcının konut çevresi değerlendirmesi (komşuluk, erişilebilirlik, güvenlik) gibi değişkenleri kullanmışlardır (Kellekçi ve Berköz, 2006).

Bu çalışmanın amacı, Balıkesir özelinde yeni oluşan kapalı konut sitelerinin incelenmek ve kullanıcı memnuniyetinin yapı kalitesi ile birlikte değerlendirmektir.

Dışa kapalı konut sitesi bağlamında Balıkesir ili gelişmeye yeni başlayan bir şehirdir ve bu konudaki örnekler incelendiğinde kapalı site olarak kentte zayıf bir oluşum gözlenmektedir. Araştırmayı ortaya çıkaran problem, kentteki kapalı sitelerin eksiklikleridir. Balıkesir ilinde günden güne artan konut fiyatları ile konut piyasasının sunduğu imkânların diğer büyük şehirlere kıyasla zayıf kaldığı görülmüştür. Kullanıcılar diğer kentlere yakın bedeller ödeyip sahip oldukları konut ve konut alanlarında aynı hizmeti alamıyor oluşu Balıkesir'deki eksikliği ortaya koymaktadır.

Bu çalışmayı kullanıcı memnuniyetini inceleyen çok sayıda bilimsel çalışmadan ayıran iki temel özellik bulunmaktadır. İlk olarak, yapı bileşeni kalitesini kullanıcı memnuniyeti ile birlikte ele alan bir araştırma bulunmamaktadır. İkinci olarak literatürde Balıkesir özelinde kent içindeki kapalı konut sitelerini inceleyen ilk araştırma olmasıdır.

1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Amacı

Bu tez çalışması Balıkesir ili Karesi ve Altıeylül ilçelerinde yer alan dışa kapalı konut sitelerini kapsamaktadır. Bu sitelerin ortak özelliği; çevrelerinin çit, duvar gibi ayırıcı

elemanlarla sınırlandırılmış olması, havuzlu veya aktiviteli siteler olması ve dikey yapılaşmalar olup şehir merkezinde konumlanmış olmasıdır.

Çalışma kapsamında, Balıkesir’de hızlı bir şekilde artış gösteren konut piyasasının, kaliteli konut üretiminde ne derecede başarılı olduğu ve kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkileri incelenmek istemiştir.

Belirtilen kapsam çerçevesindeki bu çalışmanın amaçları;

- Yapılı çevre üzerinde belirgin bir ağırlığı olan dışa kapalı konut sitelerinin oluşum ve yayılım dinamiklerine ilişkin temel prensipleri irdelemek,
- Kapalı sitelerde yapı kalitesi ve kullanıcı memnuniyetini belirleyen kavramsal bir model oluşturmak,
- Kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktör gruplarını belirleyip, memnuniyet üzerindeki etkisini incelemek,
- Kapalı konut sitelerine ait verileri derleyerek potansiyel çalışmalar için envanter oluşturmaktır.

Araştırma, Balıkesir gibi yeni gelişen bir şehirde artan kapalı sitelerdeki konut stokunun kalitesini ve kullanıcı memnuniyetini değerlendirmektedir. Kentteki kapalı site kullanıcılarına yöneltilecek olan anket ile beklentilerin tespit edilip bundan sonraki projelerde bu çalışmanın bir veri olarak kullanılmasını sağlamaktır. Ayrıca Balıkesir’de yer alan dışa kapalı konutlardaki yapı kalitesi araştırması olarak bir ilk olacaktır. Bu sayede hem mevcut konut stokunun kalitesi hem de kullanıcı memnuniyeti incelenmektedir.

1.2 Çalışmanın Yöntemi

İlk olarak yapılan görüşmelerle araştırmayı ortaya çıkaran problem belirlenmiş ve kaynak taraması sonucu kavramsal model oluşturulmuştur. İkinci olarak ise, anket çalışması yapılmıştır. Belirlenen faktör başlıklarından oluşan ankette; demografik özellikler, yapı bileşeni kalitesi, lokasyon ve güvenlik, sosyal donatı ve açık alanlar, site yönetimi ve konut özellikleri incelenmiştir. Anket verileri istatistiksel programlar ile bulguları ortaya koymuştur.

Balıkesir’deki dışa kapalı konut sitelerinin yapı kalitesini ve kullanıcı memnuniyetini incelemeyi amaçlayan bu çalışma sekiz bölümden oluşmaktadır. İlk bölüm olan giriş bölümünde çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilmiştir.

Çalışmanın 2. bölümünde konuya genel bir giriş yapılarak tarih boyunca gelişip değişerek günümüze uzanan konutun serüveni, dışa kapalı konut sitelerinin ortaya çıkış süreci, dünyadaki ve ülkemizdeki örnekleri, avantajları ve olumsuz yanları ele alınarak incelenmiştir.

Çalışmanın 3. bölümünde yapı bileşeni kavramı, kalite ve yapı kalitesi kavramları açıklanarak yapıda kaliteyi etkileyen ölçütler incelenmiştir.

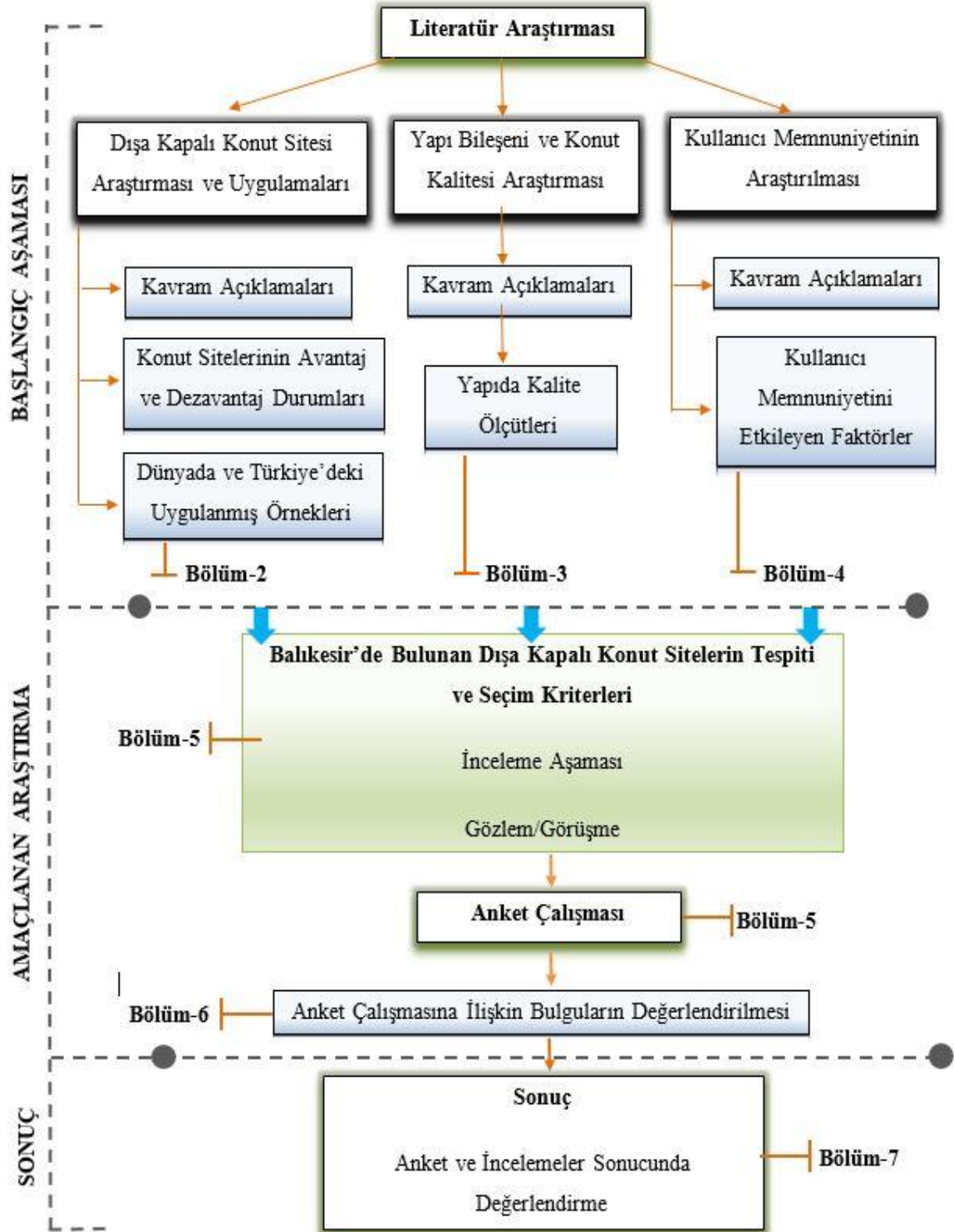
4. bölümde kullanıcı memnuniyeti ve bu memnuniyeti etkileyen faktörler incelenmiştir. Bu bölümde farklı araştırmacıların memnuniyeti etkileyen faktörleri sınıflandırma biçimi özetlenmiş ve bu araştırma için tanımlanan faktör başlıkları açıklanmıştır.

Bölüm 5’te araştırmayı destekleyen anket formunun organizasyonu ve seçilen kapalı siteler incelenmiştir. Sitelerin şehirdeki konumu, çevre özellikleri, plan şemaları, site özellikleri, konut özellikleri açıklanmıştır.

Çalışmanın 6. bölümünde anket bulgularına yer verilmiştir. Bu bölümde kullanıcılar tarafından doldurulan anketlerin karşılaştırmalı sonuçları yer almaktadır.

7. bölüm araştırma bulgularının ve sonuçlarının yorumlandığı kısımdır. Bu bölümde incelenen sitelerin ve incelenen faktörlerin kendi içlerinde karşılaştırmalı sonuçları yer almaktadır.

Çalışmanın son bölümünde ise sonuç ve öneriler yer almaktadır. Çalışmanın yöntemi aşağıdaki Şekil 1.1’de gösterilmiştir.



Şekil 1.1: Çalışmanın Yöntem Şeması (yazar tarafından tez kapsamında geliştirilmiştir.)

2. DIŞA KAPALI KONUT SİTESİ KAVRAMI

2.1 Konut Kavramı

Konut, insanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karŐılamak için, yaŐamsal faaliyetlerin gerçekleŐtirildiĐi, doğadaki dış etkenler ve zor koŐullardan korunma amacıyla kullanılan yaşam alanıdır.

Tarihsel süreç içinde, insan ihtiyaçlarının deĐiŐmesiyle konuta yeni iŐlevler yüklenmiŐtir. Günümüze geldiğimizde ise konut birey için fiziksel bir barınak olmak yerine sosyo-ekonomik statünün simgesi haline gelmiŐtir. Konut kavramını Őekillendiren ve bu kavram ile bir bütün olan kullanıcıdır. Bu doğrultuda konut kavramını etkileyen önemli parametreler: bireyler, yaŐayıŐ Őekilleri ve kültürleridir. Kavram olarak konut; birey, aile, hane halkı veya birkaç aile için kalıcı ya da yarı kalıcı ev olarak kullanılan yaşam alanıdır (Vikipedi, 2020)

Konut ile ilgili, kişilerin içinde yaşadığı ev, apartman vb. yer, mesken, ikametĐah (Tdk, 2020) Őeklinde açıklansa da literatürdeki tanımlamalar Şu Şekildedir;

Lawrence'e göre, kullanıcı ile konut ilişkisi sürekli değişmektedir ve konutun kullanıcı üzerinde oluşturduğu etki uzun bir süre devam eder. Kullanıcı, gün geçtikçe ihtiyaçları değişen, yaşayan bir varlık olduğundan zaman içinde bu gelişimi konuta yansıtacaktır. Sonuç olarak bu olĐu; ekonomik, fiziksel, estetik gibi birçok değerle iliŐkilendirilmektedir (Lawrence, 1987).

Konut konusu, fiziksel bir yapı olarak somut kavramlarla incelenmesine rağmen ev olgusu soyut çaĐrıŐımlar yaptırان bir konudur. Ev kavramı konuttan farklı olarak bireylerin aidiyet duygusunun geliŐtiĐi ve anılarını biriktirdiği, daha anlamlı bir mekân halini almıştır. Sadece yaŐamsal ihtiyaç olan barınak kavramından daha çok aile, güven, huzur gibi duyguların oluŐtuĐu eve dönüŐmüŐtür. İçinde birçok duyguyu, anıyı barındırان ev kavramı kullanıcılar ile birlikte Őekillenen bir bütündür.

Francescato (1998), kişinin evini Şöyle tanımlamıştır; yaşadığı mekân, gündelik hayatının sığınacağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok sosyal ve

psikolojik etkileşimleri olan bireylerin yaşadığı çevreyle kurulan duygusal bağlarının olduğu mekândır (Francescato, 1987).

Özsoy (1994) ise konut olgusunu, bireyin çevresi ile ilişki kurabildiği, kendini en rahat hissettiği mekân olarak tanımlamıştır. (Özsoy, 1994).

Kuban (1996) konutu, kişinin kendisini savunma ve koruma içgüdüğü nedeniyle kale ile eş anlamlı olduğunu belirtmektedir. Eski çağlardan bu yana ekonomik, siyasal güç ve dış etkenler gibi faktörlerin konutu biçimce ve anlamca etkilediği görülmektedir. İnsanoğlu, Maslow'un belirttiği barınma ile birlikte diğer fizyolojik ihtiyaçlarını karşılanmak amacıyla konutu değiştirmiş ve geliştirmiştir (Karaman, 1991).

Tablo 2.1: Maslow'un gereksinimler dizisi (Karaman, 1991)

MASLOW'UN TEMEL GEREKSİNİMLERİ	SOSYO-KÜLTÜREL PSİKOLOJİK TASARIM KONUTLARI
Fizyolojik	Barınma Olanak Erişilebilirlik Gizlilik
Koruma- güvenlik	Kalabalıktan Arınma Alansallık
Sosyal gereksinimler	Kolay Yönlenme Ortak İletişim Alanları Simgesel Estetik Değerlerin Dışavurumu
Saygınlık-tanınma	Katılma Özdeşleşme Kendinleme
Yetenekleri geliştirme	Gelişme-Geliştirmeye Fırsat Seçenek Özgürlüğü
Duygusal-estetik	Dışavurum Biçim Estetik

Konut kavramı birçok kişi tarafından incelenmiştir. Barınma ihtiyacını karşılayan konut aynı zamanda kentleşmenin altyapısını da oluşturur. Hızlı nüfus artışı ve kentleşme faktörleri konut sayısındaki artışı tetiklemiştir. Kent nüfusundaki hızlı artış ve kentte oluşan olumsuz koşullar kullanıcıları yeni arayışlara itmiştir. Ve bu arayışlar dışa kapalı, kapılı, güvenli siteler olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.2 Dışa Kapalı Konut Sitesi Kavramı

1970 sonrası kapitalist dönemde özellikle dünyada küreselleşmenin başlamasıyla birlikte başta Amerika Birleşik Devletleri'nin Kaliforniya eyaletinde emekliler için üretilen dışa kapalı konut siteleri, sonrasında birçok ülke ve bölgede kendisini göstermeye başlamıştır (Kurtuluş, 2005). Dönemin etkilerinin yanı sıra bireylerin sosyal yaşamlarının şekillenmesi ve yaşam standartlarının artmasıyla birlikte kullanıcıların ihtiyacına cevap veren kapalı konut siteleri oluşmuştur.

Kapalı konut siteleri araştırmacılar tarafından birçok farklı adlandırmaya sahiptir. Yaygın olarak 'gated communities' olarak tanımlansa da (Blakely ve Synder, 1997) farklı araştırmacılar tarafından, 'edge cities' (uç şehirler) (Garreau, 1991), 'fortified enclaves' (duvarlarla çevrelenmiş yaşam bölgeleri) (Calderia, 1996), 'enclosed neighbourhoods' (kapalı mahalleler) (Landman, 2000), 'gated enclaves' (kapılar ardındaki yerleşim bölgeleri) (Grant, 2003) gibi adlandırmalar bulunmaktadır.

Tablo 2.2: Kapalı konut sitelerinin farklı adlandırmaları (Evren, 2019)

SINIRLANDIRMA NİTELİĞİ	İŞLEV	YERLEŞİM NİTELİĞİ
Kapalı	Konut	Site
Dışa Kapalı		Yerleşim
Kontrollü		Yerleşke
Sınırlandırılmış		Yerleşme
Kapalı/Kapılı		Alan
Güvenlikli		Toplu Konut
Kapılı-Güvenlikli		
Kapılı Güvenlikli		
Korunaklı		
Kapılı / Ayrık		
Giriş Kontrollü		

Yukarıdaki tablo 2.2.'de ulusal literatürdeki araştırmacıların farklı tanımlamaları yer almaktadır. Bu çalışma kapsamında *dışa kapalı konut sitesi* olarak adlandırılmıştır.

Kapalı site kavramının tanımlanmasıyla ilgili ilk çalışmayı yapan Blakely ve Snyder'e (1997) göre dışa kapalı konut siteleri; "normalde kamusal olan mekânların özelleştirildiği ve erişimin sınırlandırıldığı yerleşim alanlarıdır." Güvenlik ihtiyacı ile oluşan kapalı siteler, endüstri sonrasında gelişen kentleşme sürecinde bireylerin güvenlik kaygısı, kamuya kapalı yerleşimler olarak ortaya çıkmıştır (Güven, Kar 2013). Kapalı konut sitelerinin dünyada ve Türkiye'de ortaya çıkışı üç temel faktör ile tanımlanmıştır. Bunlar;

- Gelir eşitsizliğinin bir sonucu olarak sosyo-ekonomik tabakalaşma ve üst gelir grubunun prestijli konut talebi,
- Kentlerde artan suç işleme oranı ve güvenlik arayışı,
- Yoğun kent hayatından uzaklaşarak insanların doğa ile iç içe olma isteğidir.

Bunların yanı sıra kapitalist ekonomik sistemin işleyişi ile aynı doğrultuda olan neoliberal politikaların tüm dünyada kapalı/kapılı sitelerde yaşamayı özendirir (Akyol, 2012).

Literatür de kapalı konut sitesi ile ilgili olarak farklı tanımlamalar bulunsa da belirli ölçütlerle ayrılan dört tipolojik tanımlama yaklaşımı bulunmaktadır.

Tablo 2.3: Farklı araştırmacıların kapalı konut siteleri ve tipoloji sınıflandırması (Manzelat, 2016)

KAPALI KONUT SİTELERİNİN TİPOLOJİK SINIFLANDIRMASI	
Kişiler/Kuramcı	Tipoloji
Blakely ve Snyder (1997)	Yaşam tarzı Prestij Güvenlik bölgesi
Luymes (1997)	Emeklilik ve dinlence Kontrol tipolojisi
Burke (2001)	Kentsel güvenlik Güvenli apartman Güvenli banliyö Güvenli dinlence Güvenli kırsal konut
Grant ve Mittelsteadt (2004)	Dekoratif giriş Duvarlı yerleşme Sahte kontrollü giriş Barikatlı sokaklar Kısmen kontrollü yollar Tamamen kontrollü yollar Pasif kontrollü yerleşme

Kapalı konut siteleri ile ilgili temel sınıflandırma Blakely ve Snyder (1997) tarafından geliştirilmiştir. Sosyalleşme alanları, gelir grubu ve güvenli bölgeyi ele alan üç başlık belirlenmiş (yaşam tarzı toplulukları, prestij toplulukları, güvenli bölge toplulukları) ve bu başlıklarda kendi içinde alt kategorilere ayrılmıştır (Gülümser, 2005).

- Yaşam tarzı toplulukları: Başlıklardan ilki olan bu topluluklar, içinde boş zaman için aktiviteler bulunduran, rekreasyon alanları üzerine kurulmuş topluluklardır. Golf ve eğlence aktivite toplulukları, emekli toplulukları ve banliyö yeni şehir olarak üç alt kategoride tanımlanmıştır.
- Prestij topluluklar: Çoğunlukla üst gelir grubunun yaşadığı topluluklardır. Ünlü topluluklar, %5'lik grupta olan zengin topluluklar, yönetici toplulukları olarak ayrılmıştır.
- Güvenlik bölgesi Topluluğu: Güvenliğe dayalı bir yaşam alanı oluşturup, alan içerisinde imaj ve değerlerin korunmasını amaçlamıştır (Gülümser, 2005).

Luymes (1997), kapalı sitelerin tipoloji çalışmasını şu şekilde oluşturmuştur; bir kentsel matris oluşturup erişim kontrolü ve çevre kontrolü tipolojisini geliştirmiştir (Gülümser, 2005).

Burke (2001) tarafından yapılan tipoloji çalışması ise Amerika, İngiltere ve Avusturya bağlamında incelenip sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırma ise, kullanıcıların yaşam stili ve coğrafi konumu göz önünde tutularak oluşturulmuştur. Tipolojik sınıflandırma; kentsel güvenlik zonu, güvenli apartman kompleksleri, güvenli banliyö siteleri, güvenli tatil-dinlenme toplulukları, güvenli kırsal konut siteleri olarak ayrılmıştır (Gülümser, 2005).

Grant (2003)'e göre kapalı konutlar, çevreden kendilerini ayıran bir kapı ile ayrılmış, trafiğe kapatılmış yollarla çevrili, girişlerin kontrollü olduğu yerleşim noktalarıdır (Grant, 2003). Ve bu doğrultuda oluşturduğu sınıflandırma başlıkları, genellikle güvenlik elemanları ve kontrollü giriş kavramları üzerinde temellenmektedir.

Literatür araştırmaları sonucu 1997'den itibaren yapılan çalışmaların sonucu olan tipoloji başlıklarına, gün geçtikçe kullanıcıların talepleri doğrultusunda eklemeler ve değişimler söz konusudur. Günümüze geldiğimizde konut grubu sitelerinin yayılması temel sebepleri; Őehirleřmenin dolaylı sonuçlarından olan suç oranındaki artış, insanları güvenlikli konut gruplarını tercih etmeye yönlendirmiştir. Bunun yanında sosyo-ekonomik statü, sosyal ve kültürel sınıfların tabakalaşma oluşturması (tekileştirme) ve aidiyet arayışı gibi nedenler kapalı konut sitelerinin oluşumunda etkilidir. Güvenlik ve suç kaygısı, kapalı konut sitesi oluşumunun en etkili faktörlerinden biridir. Şehir merkezleri ve yakın bölgenin karma nüfusu kullanıcıların kendini güvende hissetmemesine neden olmuştur. Bu nedenle bireyler sınırlı ve güvenli bölgeleri tercih etmeye başlamışlardır.

Ötekileştirme ise kapalı konut sitesini oluşturan diğer bir etkidir. Aynı etnik kökenlerin veya benzer din anlayışına sahip kişilerin öncelikli tercihlerindedir. ABD, Kanada ve Güney Afrika'da salt etnik kimlik kaygısı sonuçlarından biri olmaktadır. (Evren, 2019) Karma nüfusun hâkim olduğu kentsel çevrelerde bireyler toplumun bir parçası olmakta zorlanır ve aidiyet duyguları gelişmez. Kapalı konut sitelerinde ise sosyo-kültürel ve ekonomik olarak homojen bir denge vardır. Ve demografik özellikler bakımından birbirine yakın aile yapısını barındıran bir topluluktur. Prestijli ve seçkin bir topluluk olarak görünen kapalı konut siteleri kullanıcılar tarafından caziptir.

Hızla artan nüfus ve kentleşme faktörleri konut sayısında artışı tetiklerken kullanıcıların önem verdiği nokta ise ihtiyaca cevap veren, kaliteli konutlarda yaşamlarını sürdürmektir. Kullanıcıların sosyal yaşamlarının Şekillenmesi ve yaşam standartları, bireylerin tercihlerini de etkilemektedir. Konutun bulunduğu yakın evre ve çevrenin sağladığı imkanlar, kaliteli vakit geçirecekleri rekreasyon alanları, erişilebilirlik ve konutun mekanlarının kullanışlı olması gibi faktörler dışa kapalı konut seçimini etkileyen kriter arasındadır. Yüksek gelir grubu mensuplarının daha çok tercih ettiği dışa kapalı konut grupları içerisinde farklı konut Şemaları barındırıp, konumlandırılacak araziye göre Şehir merkezinde ya da Őehrin çeperinde kurulan, yan yana tekil veya yüksek bloklar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kapalı sitelerin ortak özelliği sosyal tesisler, aktiviteler, rekreasyon alanları gibi kendi bünyeleri içinde kullanıcılara yetebilmek ve kontrollü bir formda olmalarıdır.

Kapalı site kavramı, bulunduğu ülkeye ve kültürel özelliklere göre farklı tanımlara sahip olsa da ana özellikleri birbiriyle benzerlik gösterir. Kapalı toplulukların ortak özelliği, bu alanların sadece kendi kullanıcıları için olmasıdır. Tarihte surlarla çevrenip oluşturulan güvenlik duygusu günümüzde çitler veya duvarlarla sağlanmaktadır. Modern dönem ürünü olan kapalı siteler de tarihi referans olarak güvenlik duygusunu oluşturmuştur. Yabancıların bu alanlara erişimi duvarlarla ve güvenlik birimleri ile sınırlandırılmıştır. Bu siteler hitap ettiği kullanıcı profiline göre çeşitli sosyal aktivite alanları, farklı fonksiyonları bünyesinde barındırıp kullanıcılara izole edilmiş alanlar sunmaktadır.

2.3 Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Avantaj ve Dezavantajları

Kapalı konut siteleri hem çevresi hem kullanıcısı için birçok avantaj ve dezavantaj sağlamaktadır. Kullanıcısı için yalnızca konut içindeki özel yaşamını geçirdiği bir mekân olmaktan çıkıp günlük ihtiyaçlarına yönelik alışveriş, yüzme, spor, yürüyüş alanları, bahçeler, çocuk oyun alanları gibi birçok sosyal donatıyı içinde bulunduran, güvenli bir yaşam alanı oluşturmaktadır. Kullanıcılar ise sosyal statüsü birbirine yakın bireylerden oluşmaktadır. Bu da burada yaşayanlara prestij ve seçkinlik kazandırmaktadır.

Kapalı konut sitelerinde insanlar sosyal ve fiziksel bir yaşam ortamına sahip olmanın ötesinde, prestijli bir hayat tarzını da satın almaktadır. Bu prestij aynı zamanda sitelerin ekonomik değerinin belirleyicisi olmuştur. Kapalı konut sitesinin hitap ettiği hedef kitleye göre tasarlanan siteler yeni bir yaşam tarzı sunmaktadır (Kurtuluş, 2011). Ayrıca bu tarz sitelerin çevresinde yaşayan kentli için oluşturduğu avantajlar ise; hizmet sektöründe iş imkânı sağlaması, kentin çeperinde konumlanan siteler ise altyapı hizmetinin gitmesiyle site çevresindeki diğer kentlilerin bu hizmetlerden yararlanmasını sağlamaktadır (Erol, 2011).

Dezavantaj olarak değerlendirildiğinde ise kent içinde kamusal alanları özelleştirip yarı özerk alanlar oluşturmaktadır. Kullanıcısının kentle olan ilişkisini azaltarak çevreyi, kenti tanımayan bir topluluk oluşmasına zemin hazırlamaktadır. Bu gibi sitelerin şehirle kurduğu ilişki zayıflamakta ve ötekileştirilmiş bir toplum olmaya yol açmaktadır.

Ayrıca modern kentlerin tasarlanma ilkesi ile dışa kapalı siteler ve kontrollü erişim çelişmekte ve kenti kapalı öbekler haline dönüştürmektedir(Kurtuluş, 2004). Sonuç olarak kapalı konut siteleri, bulunduğu çevreye olumlu ve olumsuz etkiler nedeniyle karmaşık bir olgu oluşturur. Ayrıca modern kentlerin tasarlanma ilkesi ile dışa kapalı siteler ve kontrollü erişim çelişmekte ve kenti kapalı öbekler haline dönüştürmektedir(Kurtuluş, 2004). Sonuç olarak kapalı konut siteleri, bulunduğu çevreye olumlu ve olumsuz etkiler nedeniyle karmaşık bir olgu oluşturur.

2.4 Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Yurtdışında ve Ülkemizdeki Gelişimi

İlk olarak Amerika eyaletlerinde emeklilere yönelik oluşturulan konut birimleri olarak literatüre girmiştir (Low, 2001). Orta gelirli Amerikan sınıfından oluşan daha geniş bir kullanıcı kitlesi, 1970'li yıllardan itibaren bu emekli konutlarını tercih etmeye başlamıştır. Sonrasında orta sınıf banliyölerinde bu konut sitelerine talep göstermesiyle 1980 ve 1990'lı yıllarda Avrupa'ya yayılmaya başlamıştır. Ayrıca bu dönemde, artan suç oranı ve kentlilerin güvenlik endişesiyle birlikte kapalı sitelere yönelme olmuştur (Blakely ve Snyder, 1997).

Dünyadaki kentlerde 1980 sonrasında orta ve üst sınıflar, büyük sermaye yatırımlarıyla kurulan lüks konut sitelerinde yaşamaya başlamışlardır. Bu kapalı siteler kentin çeperinde az katlı konut grupları veya kent merkezinde yüksek konut blokları olarak oluşturulmaktadır. Bu bağlamda, kent çeperinde ya da içinde, korunaklı ve planlanmış yaşam alanları olarak ortaya çıkan kapalı konut siteleri, var olan konut yapısına farklı bir mekânsal örgütlenme katarak kullanıcıya sunulmuştur. 1980 sonrası hızla yayılarak, bireyler tarafından yeni bir konut sunum biçimi olarak kabul edilmektedir (Blakely ve Snyder, 1997; Low, 2003; Kurtuluş, 2003; Bali, 2002).

Güvenliğin büyük bir tehdit oluşturduğu Afrika'da, kapalı konut siteleri insanları korumak için bir çözüm olmuştur. Kapalı sitelerin Afrika'da oluşmasının en temel sebebi ise suç oranlarının yüksek olmasıdır. Sadece kapalı site uygulaması değil ara yolları ve sokaklar da giriş çıkışlar engellenip güvenli yerleşimler oluşturulmak istenmiştir (Landman, 2000).



Şekil 2.1: Afrika'daki kapalı sitelerin çevresi (Landman,2002)



Şekil 2.2: Afrika'daki kapalı sitelerin girişleri (Landman,2002)

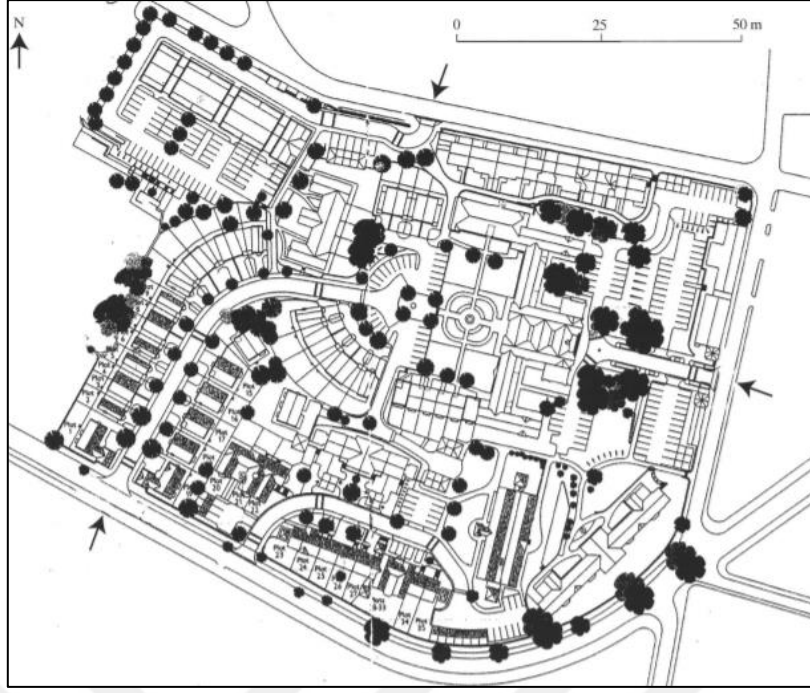
İngiltere’de ise prestij daha ön planda olduğundan çalışmalar planlı bir şekilde yürütülmüştür. Trafik sorunları, sitenin görünümü ve korunması, sosyal karışım ve topluluk danışmanlığı ile ilgili olarak bireylerden ve yerel kuruluşlardan geniş bir yorum yelpazesi alınarak plan izinleri çıkarılmıştır (Blandy ve Parsons, 2003).



Şekil 2.3: 2000'li yıllarda İngiltere'de inşa edilen kapalı site (Gleasons' Housing)
(Blandy ve Parsons, 2003)



Şekil 2.4: Gleeson's Housing



Şekil 2.5: Kapalı topluluklar için örnek site düzeni (Blandy ve Parsons, 2003)

Hollanda'nın başkenti olan Amsterdam'da kapalı toplulukların gelişimi güvenlik ihtiyacının sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Kapalı site olarak inşa edilmeyen bu toplulukların ortaya çıkması, bölge sakinlerinin sokakların girişlerine kapı veya çit ile güvenlik önlemi alıp etrafı çevrili, kapalı topluluklar oluşturmasıyla başlamıştır (Aalbers, 2001).



Şekil 2.6: Amsterdam şehir merkezindeki kapalı sokaklar (Aalbers, 2001)



Şekil 2.7: Amsterdam şehir merkezindeki halkın oluşturduğu kapalı siteler (Aalbers, 2001)

ABD’de ise kapalı konut sitelerinin oluşum süreci, ırkçılığa dayanmaktadır. Ülkede siyahi vatandaşlar kendilerini beyaz vatandaşlardan yalıtım amacıyla yapılan emlak uygulamalarında konut ayrımı yüksek düzeyde yaşamıştır. ABD’de kapalı konut yerleşimleri, orta ve üst sınıfın toplumdan ayrışıp yeni dışlanma biçimini oluşturmuştur (Low, 2001).

1910 yılında ABD’nin Los Angeles şehrinde yapılan ilk dışa kapalı konut sitelerinden biri Bel Air’dir. Santa Monica Dağları’nın yeşil eteklerine kurulu bir yerleşim bölgesidir. İki görkemli kapısı bulunan gösterişli bir yerleşim alanıdır. Sitenin kullanıcıları bölge halkının seçkin ve ünlü insanlarından oluşur (Krupa, 1993).



Şekil 2.8: Bel Air Kapısı

Dünyada oluşan kapalı sitelerin oluşumları yukarıda belirtildiği gibidir. Gülümser (2005), kapalı konut sitelerinin ülkelere göre başlıca oluşum nedenlerini tablo 2-4'deki gibi belirtmiştir.

Tablo 2.4: Ülkelere göre kapalı konut sitelerinin oluşmasındaki başlıca nedenler (Gülümser, 2005)

KITA	ÜLKE	OLUŞMA NEDENİ
Afrika	Güney Afrika	Güvenlik
	Hindistan	Etnik
Asya	Suudi Arabistan	Etnik
	Endonezya	Güvenlik/ Prestij/ Etnik
Avrupa	Avusturya	Prestij
	Birleşik Krallık	Prestij
	İspanya	Sezonluk kullanım
	Fransa	Sezonluk kullanım
	Hollanda	Güvenlik/ Prestij
Okyanusya	Avustralya	Yüksek hayat standardı
	Yeni Zelanda	Yüksek hayat standardı
Güney Amerika	Brezilya	Güvenlik/ Prestij
	Arjantin	Güvenlik/ Prestij
	Meksika	Güvenlik/ Prestij
Kuzey Amerika	Kanada	Yüksek hayat standardı
	ABD	Güvenlik/ Prestij/ Etnik/Özel Hayat

Kapalı konut siteleri Amerika'da ortaya çıkıp günümüze kadar küresel bir olguya dönüşerek tüm dünyaya yayılmıştır. Bu siteler coğrafyadan coğrafyaya gerek tipoloji

olarak gerekse ortaya çıkma nedenleri farklılık gösterebilir (Le Goix ve Webster, 2008). Dışa kapalı sitelerin tercih edilme nedenleri arasında; benzer sosyal sınıfların paylaşabileceği ortak yaşam alanları oluşturması, konut sitesinin sunduğu sosyal imkânlardan rahatça faydalanmanın sağladığı zaman tasarrufu ve güvenlik endişesi olmadan hayatını sürdürebiliyor olması yer almaktadır.

Türkiye’de mevcut konut stoku incelendiğinde, Osmanlı’dan günümüze kadar, farklı dönemlere ait farklı konut tipleri var olmuştur. Ülkemizde 1980’li yılların sonlarında devlet eliyle gerçekleştirilen TOKİ ve özel sektörün geliştirdiği dışa kapalı konut siteleri bu stoka katılmıştır. İlk olarak Türkiye’nin kıyı bölgelerinde tatil köyü olarak kendini gösteren kapalı konut siteleri, 2000 ve sonrasındaki yıllarda İstanbul ve Ankara başta olmak üzere tüm ülkede görülmeye başlanmıştır. Başlangıçta mevsimlik kullanılan bu evler ulaşım ağının gelişmesi ve sanayinin hareketlenmesiyle sürekli ikamet edilen konutlara dönüştürülmüştür. Sonrasında ordu mensuplarına ait siteler, kooperatifler ve aynı meslek grubu mensupları tarafından inşa edilen siteler olarak belirmiştir (Pérouse ve Danış, 2005).

Kapalı sitelerin ülkemizde yaygınlaşmasını belirleyen ve cazip hale getiren süreç şu şekildedir; (Öncel ve Özaydın, 2012)

- Mega kentlerin zararlı etkilerinden uzaklaşmak için ormanlık alan içinde manzaraya sahip ayrıcalıklı arazi arayışı,
- Deprem riskine karşı zemini sağlam olan arazi arayışı,
- Arazinin imar durumunun yapılaşma için uygun olmaması durumunda, yasal statüde düzenlemeye gidilmesi,
- Konut sitesi ile kent merkezi arasında ulaşım hızlı olması için geliştirilen projelerin eş zamanlı yürütülmesi,
- Fiziksel olarak kapalı olan konutların güvenlik ihtiyacının karşılandığı algısı,
- Çevreye kapalı olan sitelerin kullanıcılarının ihtiyaçlarının giderilmesi ve keyifli vakit geçirmeleri için, sosyal, kültürel, rekreasyonel ve ticari donanımlar ile nitelikli donanım alanlarının gelişmesi.

Kent merkezine yakın bölgelerde lüks semtler olarak ortaya çıkmaya başlasa da zamanla kent çeperinde ormanlık arazilerin içerisinde de kendini göstermiştir. Şehir

merkezinde ise büyük alışveriş merkezlerinin üzerinde konumlanan çok katlı rezidans veya plaza olarak karşımıza çıkmaktadır. Dışa kapalı konut siteleri Türkiye’de son yıllarda prestij ve statü sembolü olarak yükselen bir trend halini aldı. Bu trend yeni bir sosyal sınıfı oluşturdu. Yeni oluşan sosyal sınıf, daha iyi bir yaşam kalitesi, kentsel tesisler ve yüksek standartlar talep ediyordu. Bu talepler doğrultusunda konut piyasası, güvenli siteleri oluşturdu.

Baycan ve Gülümser (2004), İstanbul’daki korumalı yerleşimleri 4 tipoloji altında sınıflandırmıştır;

1. Dikey Korumalı Yerleşimler: Kent merkezinde, iş merkezlerinin çevresinde konumlandırılmış yüksek katlı yerleşimlerdir. Genellikle iş adamları için tasarlanan rezidanslardır.
2. Yatay Korumalı Yerleşmeler: Geniş alan ihtiyacından dolayı kent çeperinde konumlanan yerleşimler, müstakil tek aile konutlarından oluşmaktadır. Genellikle çocuklu, üst ve orta gelir grubu tercih etmektedir.
3. Yarı Yatay Korumalı Yerleşmeler: Kentin prestijli kesimlerinde konumlanmış olan apartman bloklarından oluşmaktadır. Üst ve orta gelir grubu daha çok tercih etmektedir.
4. Karma Tip Korumalı Yerleşmeler: Her türlü sosyal donatı alanına sahip, kendi kendine yeten uydu kentlerdir. Çevre yolu yakınlarında, erişilebilirliği yüksek, büyük arazilere konumlandırılmıştır (Baycan ve Gülümser, 2004)

Günümüzde Türkiye’de kapalı yerleşimleri farklı büyüklükte ve özellikte görmek mümkündür. Barınma temel ihtiyacını karşılamakla birlikte seçmiş olduğu hedef kitleye yönelik birçok donatıya sahip, karma fonksiyonlu yaşam merkezleri oluşmaktadır. Türkiye’deki kapalı konut sitelerinin sunuş biçimleri aşağıdaki gibidir;



Şekil 2.9: İstanbul Beykoz Konakları

2000’li yılların başında İstanbul’da müstakil villa tarzında belirli sayıda dışa kapalı olarak oluşan Beykoz Konakları en belirgin yatay korumalı yerleşmelerden biridir.



Şekil 2.10: İstanbul Mashattan Konutları

2005 yılında başlanan, 2011 yılında tamamlanan Mashattan sitesi İstanbul'da dikey korumalı yerleşmelere örnek olmuştur. 140.000 m²'lik proje alanına sahip olan 10 kuleden oluşmaktadır. Projede, 10 dönümlük alanda 33 kattan oluşan konut bloklarının yerleşimi geriye kalan 130 dönümlük alanda ise doğal yaşam alanı yer almaktadır. Kapalı sosyal tesislerin de yer aldığı projede toplam 2.000 adet konut bulunmaktadır.



Şekil 2.11: Angora Evleri, Ankara

Angora Evleri, 1998'den itibaren yerleşim bölgesidir. 1450 dönüm arsa üzerinde konumlanmakta olup, kooperatif eliyle yapımına başlanmıştır.



Şekil 2.12: Beysupark evleri, Ankara

Ankara’da 2001 yılında temeli atılmaya başlanan Beysupark konut projesi; 232.000 m²'lik bir alan üzerine kurulmuş olup villalar ve çok katlılar olmak üzere toplam 559 konuttan oluşmaktadır. Şehirden uzak küçük bir şehir mantığıyla faaliyete geçen Beysupark'ta kapalı yüzme havuzu, tenis kortları, basketbol sahaları, squash salonları, hamam, hidromasaj kürlerinin uygulandığı bölümler, fitness center ile Plates Spa ve anti-aging üniteleri yer almaktadır.

3. YAPI BİLEŞENİ VE KALİTE KAVRAMI

İnsan hayatında önemli bir yere sahip olan konut, kullanıcıların refahını, sosyal yaşamının çeşitli yönlerini teşvik etmede büyük bir potansiyele sahiptir. Dolayısıyla konuta duyulan ihtiyaç yapısal olarak konaklama birimi ile sınırlandırılmamalıdır. Son yıllarda modern yaşam tarzı ve barınma ihtiyacı, çeşitli sosyal faktörlerin sonucu olarak değişiklik gösterse de genel olarak konut, bir toplumun sosyal ve ekonomik gelişiminin ana bileşenlerinden biridir. Bu bileşenlerin doğru yönetilmesi konutta mekân, malzeme, tasarım ve uygulama kalitesi ile ilişkilidir.

Konutun kalitesi, mevcut konut stokunun uzun ömürlü olması ile doğrudan ilişkilidir. Ülkemizde uzun yıllar, konutun niceliği ve yeni konut üretimi tartışılmıştır, konutun niteliği ve kalitesi çoğunlukla ikinci olanda kalmıştır (Tekeli, 2012).

Konut kalitesi, insanların bakış açılarına göre büyük ölçüde farklılık gösterir. İyi bir yaşam alanı; yeterli alan, farklı amaçlar için ayrı odalar, yeterli mahremiyet, yeterli güneş ışığı gibi kriterler gerektirir. Bu liste demografik yapıya göre genişleyecek ve değişecektir. Tasarımcıların planlama için kesinlikle bu girdilere ihtiyacı vardır. Bu girdiler ışığında tasarlanacak olan yapılar, kullanıcıların sağlıklı ve mutlu vakit geçirebileceği mekânlar olacaktır. Bununla beraber yapıda kullanılan malzemeler, malzemelerin kalitesi ve doğru uygulanmış olması, kullanım süresi boyunca kaliteyi etkileyen faktörlerdir. Uygun malzeme tercihi ile doğru uygulama tekniği kullanıcıların mekândan daha çok verim almasını sağlayacaktır.

3.1 Yapı Bileşeni Kavramı

Türk Dil Kurumu, bileşen kavramını “Bir bileşke oluşturan kuvvetlerin her biri” olarak tanımlamıştır (Tdk, 2020). Yapı ise mimari, statik ve mekanik açıdan bütünlük ve entegre bir sistemdir. Bu nedenle birçok alt bileşeni bulunmakta ve bu bileşenlerle koordineli bir şekilde çalışmaktadır.

Bir yapının ortaya çıkarılmasında, hiç işlenmeden ya da az işlem uygulanarak kullanılan ürünler yapı malzemesidir. Şekil kazandırılmış yapı malzemesi ise yapı bileşeni olarak kabul edilir (Türkçü, 2004).

Binayı oluşturan temel unsurlar taşıyıcı sistem ile bu sistemle entegre çalışan yapı bileşenleridir. Mekânı çevreleyen tüm yapı bileşenleri (kolonlar, kirişler, duvarlar, döşemeler, çatılar vb.), o mekânın işlevi belirlendikten sonra, sahip olması gereken özellikleri sağlamak için, uygun nitelikte malzeme kullanılması gerekmektedir. Kullanılan malzemenin doğru uygulaması ile oluşturulan yapı bileşenleri binanın yapı kalitesini belirler.

Bu araştırmada dışa kapalı konut sitesi kullanıcılarına yöneltilen sorularda, yapı bileşeni olarak duvarlar, döşemeler, tavanlar, kapılar, pencereler, merdivenler ve çatıların değerlendirilmesi istenmiştir. Ankette bu yapı bileşenlerinin malzemeleri,

deformasyonları, bozulmaları ele alınmıştır. Anket sonuçlarından, konutların yapı bileşeni kalitesinin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi incelenmiştir.

3.2 Kalite ve Yapı Kalitesi Kavramları

Konut, bir toplumun ve insan yerleşiminin birincil birimi ve insanın temel ihtiyaçlarından biri olan barınmanın günümüzdeki karşılığıdır. Aynı zamanda toplumun sosyal ve ekonomik gelişiminin gözle görünebilir bir ürünüdür. İnşaat kalitesi, maliyeti, konumu, uzun vadeli finansmanı gibi konuları içeren çoklu sosyal, ekonomik ve fiziksel süreçlerin sonucudur. Ve çoğu insan için hayatlarındaki en büyük yatırımlardan biri olarak görülür. Bu doğrultuda içinde yaşam sürülen yapının kalite kavramı önem kazanmaktadır. Mekân kalitesini sağlamak için, kullanıcıyı memnun edecek faktörlerin belirlenip, yerinde kontrol edilmesi ve kullanıcılardan gelen talepler doğrultusunda bu faktörlerin güncellenmesi gerekmektedir. Literatürde kalite kavramı bilim dallarına göre farklı boyutlarda tanımlanmıştır. Bu tanımlar şu şekildedir;

- Juran'a göre kalite, bir hizmet veya bir ürünün belirlenen ve olabilecek ihtiyaçları karşılama kabiliyetine dayanan özelliklerin tamamıdır. Yapısal özellikleri yerine getirme derecesi ve kullanıma uygunluktur (Juran, 1989).
- Burt ise kaliteyi daha geniş anlamda şöyle tanımlamıştır; ihtiyaçların karşılanmasına imkân sağlayan özelliklerdir. Bunlar, kullanıcıların özellikleriyle de bir bütündür. Bu ilişkiler bina içinde ve çevresinde de tümleşik ve dengeli olmalıdır (Burt, 1978).
- Çanga (2002) ise, yapıda kalite kavramını uygunluk ve tasarım kalitesi olarak iki grupta ele almıştır. Kullanım için fiziksel ve estetik özellikler yapının kalitesini belirler. Doğru tesisat, yalıtım, sağlamlık ve dayanıklılık gibi faktörler fiziksel özellikleri, doku, oran gibi faktörler ise estetik özellikleri belirtir. Teknolojik olanaklar, malzeme, üretici firmanın özellikleri gibi etkenler tasarım kalitesinin oluşumunda etkilidir. Bu doğrultuda kaliteli tasarım maliyete de yansımaktadır (Çanga, 2002).

Kısacası kalite bir ürünün, kullanıcısının talep ve isteklerini karşılayabilir olmasıyla ilgilidir. Kalite araştırması yapılırken kullanıcı ana aktördür. Kullanıcının cinsiyeti, yaşı, karakteri kaliteyi etkileyen etkenlerdendir. Dolayısıyla kullanım süresince, bireylerin öznel yargılarıyla tanımlanır. Bir yapının kalite değerlendirmesi; tasarım süreci, uygulama süreci ve kullanım sürecini içinde barındırır. Tasarım ve uygulama süreçlerindeki kalite kullanıcıyla ilişkilendirilmez fakat kullanım sürecindeki bakım, onarım ve öznel yargılar ilk olarak kullanıcı ile ilişkilidir.

Son yıllarda modern yaşam tarzı ve barınma ihtiyacı çeşitli sosyal faktörlerin sonucunda değişikliğe uğramıştır. Konut ihtiyacındaki değişiklikler, kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılaması için konut kalitesinin sürekli değerlendirilmesini gerekli kılmıştır. Yapı kalitesinin düşüklüğü, hem konutta yaşayan bireyleri hem de kent kullanıcılarını olumsuz etkilemektedir. Günümüzde ulusal ve uluslararası platformlarda gerek kalite sorunlarını çözmeye yönelik gerekse mevcut konut stokunun kalite değerlendirmesine yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bu çalışma ise konut kalitesini değerlendirerek memnuniyet üzerindeki etkisini inceleyip, kalitenin belirlenmesi için kullanılan ölçütlere genel bir bakış sağlayacaktır. Yapılan kalite değerlendirmesi, konut stokunun mevcut durumuyla ilgili bilgileri ve gelecekteki projeler için girdi olacak bilgileri verecektir. Ayrıca kullanıcıların istek ve ihtiyaçlarının görülebileceği bir veri kaynağı olacaktır.

3.3 Yapıda Kalite Ölçütleri

Bir mimari yapının sahip olması gereken özellikler, ölçütler o yapının kalitesini belirlemeye yardımcı olur. Yapısal kalitenin yaşam kalitesinin üzerinde etkisi büyüktür. Mekânsal kalitenin değerlendirilmesi, objektif ve öznel göstergelerin birlikte incelenmesiyle mümkün olacaktır (Marans, 2012). Literatürde incelenen yapı kalitesi çalışmaları, hangi ölçütlerin öne çıktığını belirlemektedir.

Birleşmiş Milletler Habitat II Konferans Raporunda, konutun sahip olması gereken nitelikler; yeterli mahremiyet, yeterli mekân, güvenlik, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, aydınlatma, su, ısıtma ve havalandırma, erişilebilir konum olarak tariflenmiş ve bu gereklere uygun fiyatla sahip olma gerekliliği belirtilmiştir (Unhabitat, 2010).

Mimaride yapı kalitesini belirleyen faktörler farklı araştırmacılar tarafından, birbirini tamamlayan değişik kategorilerde ele alınmıştır. Ülkemizde ve diğer ülkelerdeki kalite ölçütleri şu şekilde özetlenebilir:

Ivana Brkanic'in konut kalitesini araştırdığı çalışmada, kalite değerlendirme kriterleri 4 ana başlık altında incelenmiştir. Bu başlıklar şoyledir; (Brkanic, 2017)

- Konut birimi kalitesi,
- Apartman birimi kalitesi,
- Mahalle kalitesi,
- Sosyal ekonomik kriterler.

Van der Voort ve Van Wegen, çalışmasında mimarlıkta kalite kavramını 4 adet parametre ile tariflemiştir. Bunlar şu şekildedir; (Voordt, 2005)

- İşlevsel kalite,
- Estetik kalite,
- Teknik kalite,
- Ekonomik kalite.

M.Ö. 1. yüzyılda yaşamış olan ünlü mimar Marcus Pollio Vitruvius' da Mimarlık Üstüne (De Architecture) adlı incelemesinde yapı bazında kalite kavramını şu başlıklarla ele almıştır: (Sey, 1994)

- İşlevsellik
- Dayanıklılık
- Estetik
- Güvenlik
- Güvenilirlik

Eserin yazıldığı tarihten günümüze iki bin yıldan fazla bir zaman geçmiştir. Mevcut elimizdeki verilerle karşılaştırıldığında bu faktörlerin hala geçerli olduğu görölmektedir.

Ulusal literatürde ise konut kalitesi üzerine yapılan araştırmalarda genellikle kullanıcı memnuniyeti kavramının incelendiği görölmektedir. Fakat Gültekin kaliteyi

malzeme, yapım, işçilik ve yapı bileşenlerinin performansını ön planda tutarak yapı kalitesi kriterlerini 5 başlıkta incelemiştir; (Gültekin, 1999)

- Kullanıcı gereksinimleri
- Kalite ölçümü ve ölçütleri
- Kalite elde etme eylemleri gereksinimi
- Elde edilen kalitenin sürdürülebilirliği
- Elde edilen yapı kalitesinin çevresel kaliteye etkisi

Gür ve Dostoğlu (2010), yaptıkları çalışmada, 7 faktör üzerinden değerlendirme yapmıştır; (Dostoğlu ve Gür, 2010).

- Sosyal donatılar ve açık alanlar,
- Çevresel nitelikler,
- Erişilebilirlik ve ulaşım
- İklimsel kontrol,
- Güvenlik,
- Komşuluk ilişkileri,
- Konutun fiziksel özellikleri.

Dünya’da ve Türkiye’de yapılan incelemelerin dikkate aldığı faktörler bu şekildedir. Kalite kavramı tanımı, kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamasıyla ilişkilendirilmiştir. Kullanıcıların yaşı, cinsiyeti, yetiştirildiği coğrafya, sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri onların ihtiyaçlarını değiştirir ve kalite değerlendirmesinde subjektif kriterleri oluşturur. Fakat mekân büyüklüğü, mekânın fiziksel özelliği, malzeme performansı gibi kıyaslanabilir kriterler ise nesnel kriterlerdir. Yapıda ideal kaliteye ulaşmak için hem subjektif hem nesnel kalitenin olması gerekir.

Yapı kalitesi çalışmalarında bireylerin kişisel özellikleri, bireysel görüşleri kalite değerlendirmesinde önemli bir etken olduğu görülmüştür. Yapılacak araştırmada mekânın sadece işlevsel özelliğinin yanı sıra, incelenecek mekânın tasarım özellikleri ve kullanıcı özellikleri göz önüne alınarak yapılmalıdır.

Konut kalitesi, kullanıcı memnuniyeti ile güçlü bir ilişki içerisindedir. Kullanıcı memnuniyeti, konut kalitesi haricinde göreceli ölçütlerle belirlenir. Konut kalitesini

belirleyen parametreler ise nesnel ve ölçülebilir niteliktedir. Konutun mekân kalitesi, fiziksel konforu, mekânsal organizasyonu, boyutları, ergonomik kullanım gibi nitelikler, kaliteyi ölçülebilir kılmaktadır. Mekânsal kaliteyi belirleyen en önemli aktör ise kullanılan malzeme ve işçiliktir. Kaliteli malzemenin doğru bir şekilde uygulanması konut kalitesini arttıran bir etkidir. Bireylerin yaşadıkları evin tavanının kabarması, kapı ve pencerelerinin hava, su, ses geçirmesi, duvarlarında çatlama oluşması gibi olumsuzluklar hem yaşam kalitesini hem konut kalitesini olumsuz etkileyecektir. Bu doğrultuda konut kalitesinin kullanıcıların memnuniyeti üzerindeki etkisi oldukça büyüktür.

4. DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ

Mimari tasarımın önemli amaçlarından biri, insan ve çevre etkileşim sisteminde kullanıcının memnun kaldığı ve çevreyle uyum içinde yaşayabileceği bir ortam oluşturmaktır. İnsan-çevre ilişkileri üzerine yapılan birçok çalışmada, memnuniyet ile insanların fiziksel ve sosyal çevreleriyle ilişkilerini belirleyen bileşenler arasında güçlü bir bağ vardır (Garip ve Şener, 2012).

Francescato (1998) kişinin evini, gündelik hayatta sığındığı, kendisinin sembolü, sosyoekonomik anlamdaki statüsü ve çevre ile kurduğu duygusal bağı kurduğu yer olarak tanımlamıştır (Kellekçi ve Berköz, 2006).

Maslow'un hiyerarşisine göre konut, temel ihtiyaçların karşılandığı bir yer olması, kullanıcının kendini yenilediği, çocuklarını güvenle büyütebileceği, tehlikeden, kirlilikten ve diğer kötü özelliklerden yoksun, iyi tasarlanmış bir çevre olmalıdır (Maslow, 1943).

Konut, bireyler için oldukça fazla öneme sahiptir ve onların mutluluğundaki etkisi büyüktür. İnsanlar yaşamları boyunca belli bir birikim yapıp edindikleri konutun seçiminde birçok faktörü göz önünde bulundururlar. Bireyler kendilerini güvende hissedebilecek, hoşnutluk duyabilecek, uyum sağlayabileceği konutları ve konut çevrelerini tercih etmektedir. Kullanıcıların yaşadığı konuttan ve çevreden beklentileri, istekleri kullanıcı memnuniyeti kavramını ortaya çıkarmıştır. Bu kavram

kullanıcıların ihtiyaçları, istekleri ve öznel beklentileri gibi pek çok değişkenle bağlantılıdır.

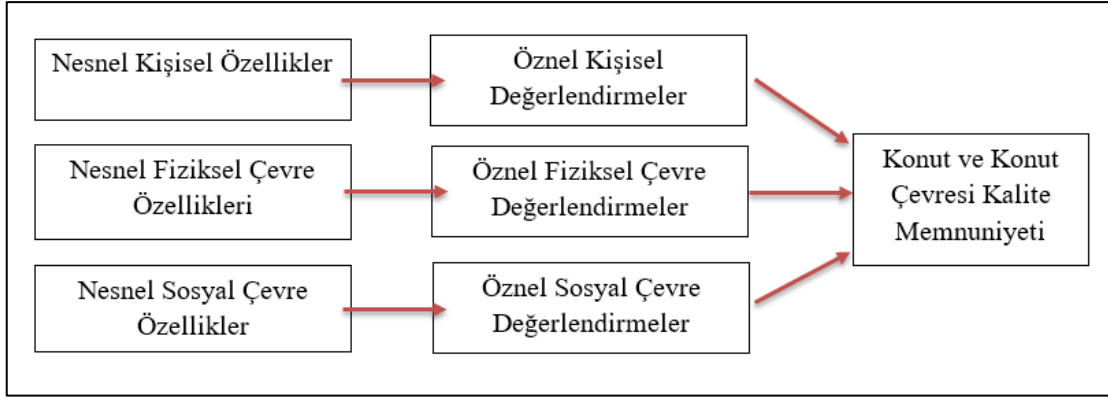
Galster (1987) memnuniyeti, kullanıcının gerçekte olanla hayal ettiği arasındaki boşluk olarak tanımlar (Galster, 1987).

Çerçi (1997)'ye göre, kişinin yaşadığı ortamı değerlendirmesi, tavrı, tepkisi, tüm sosyal ve fiziksel çevre ile ilgili duygusal yanıtı memnuniyet ile özleştirilmiştir. Memnuniyet sadece iç mekânla sınırlı olmadığı gibi konutun çevresi, semt, komşuluk gibi kavramlarla birlikte değerlendirilmelidir. Ayrıca memnuniyet seviyesi beklentiler ve öznel yargılarla da ilişkili olduğu unutulmamalıdır (Çerçi, 1997).

Memnuniyet değerlendirilmesi sırasında önemli olan konulardan biri ise bu ölçümün kişisel özelliklere, zamana ve beklentilere göre değişiklik göstermesidir. Bireylerin sosyal ve ekonomik statüleri, öznel beklentileri, daha önceki konut deneyimleri, yetiştikleri kültür, kişilik özellikleri gibi değişkenlere göre biçimlenmektedir. Bunun yanında memnuniyet düzeyi, bireyin özellikleri haricinde, yapının bulunduğu çevre, sosyal donatılar, farklı isteklere cevap veren aktivite alanları, mekânların kalitesi gibi etmenlerle birlikte incelendiği zaman doğru bulgular elde edilebilir.

4.1 Kullanıcı Memnuniyetini Etkileyen Faktörler

Kullanıcı memnuniyeti günümüzde çok boyutlu bir kavram olarak biçimlendirilmektedir. Bunun nedeni bireylerin değişen ve gelişen gereksinimlerdir. Konut ve konut alanının bu gereksinimleri karşılaması, kullanıcıların istek ve beklentilerinin cevap bulması kullanıcı memnuniyetini etkileyen önemli etkenlerdendir. Bireylere yöneltilen sorular doğrultusunda çıkan memnuniyet düzeyini etkileyen diğer etmen ise kullanıcıların yaşı, cinsiyeti, mesleği gibi kişisel özellikleridir.



Şekil 4.1: Konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model (Kellekçi ve Berköz, 2006)

Kellekçi ve Berköz (2006)'ün yaptığı çalışmalarda memnuniyet modellerini incelemek için;

- Konut kullanıcısının demografik özellikleri değişkenleri,
- Konut kullanıcısının fiziksel çevre değişkenleri,
- Konut kullanıcısının konut çevresi değerlendirmesi değişkenleri kullanılmıştır.

Günümüze kadar konut memnuniyeti üzerine yapılmış araştırmalar, kullanıcıların karakteristik özellikleri, konutun özelliği, çevre ve konum faktörleri, konutun mekân büyüklüğü, bina özellikleri, konut kalitesi, komşuluk ilişkileri gibi değişkenlerden etkilendiğini ortaya koymuştur. (Ukoha, 1997).

Literatürde kullanıcı memnuniyeti konusunun çeşitli boyutlarını açıklayan çalışmalar bulunmaktadır;

Tablo 4.1: Farklı araştırmacıların memnuniyeti etkileyen faktörleri sınıflandırma biçimi (yazar tarafından tez kapsamında hazırlanmıştır.)

ARAŞTIRMACILAR	KONUT KULLANICISININ MEMNUNİYETİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
Kellekçi ve Berköz (2006)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kolay Erişilebilirlik Faktörü 2. Konutun Çevre Özellikleri 3. Çevrenin Çeşitli Olanakları 4. Çevrenin Güvenlik Faktörü 5. Komşuluk İlişkileri Faktörü

	6. Konut Çevresi Görünümü ve Ekonomik Değer Faktörü
Berköz (2008)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Güvenlik 2. Açık ve yeşil alanlardan memnuniyet 3. Sosyal ve komşuluk ilişkileri 4. Erişilebilirlik 5. Kullanıcı statüsüne uygunluk 6. Açık alan erişilebilirliği 7. Sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet 8. Konut çevresi bakımı 9. Eğitim tesislerine erişilebilirlik 10. Bina ve trafik yoğunluğu 11. Sağlık tesislerine erişilebilirlik 12. Toplu-taşıma memnuniyeti
Gür (2009)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sosyal donatılar ve açık alanlar 2. Çevresel faktörler 3. Konutun fiziksel özellikleri 4. Erişim-ulaşım 5. Güvenlik 6. Konutun iklimsel kontrolü 7. Konutun komşuluk ilişkilerinden memnuniyet
Yönet (2011)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hane halkı özellikleri 2. Korunmalı yerleşim proje özellikleri 3. Korunmalı yerleşimin sunduğu imkânlar, (Gerekli aktivite ve donatı alanlarına korunmalı yerleşim içinde sahip olmak ve böylece zamansal ve parasal yönden avantaj sağlamak, güvenli, konforlu ve sakin bir çevre olması.) 4. Aidiyet duygusu. (Aynı sosyal statüdeki kullanıcılarla birlikte prestijli bir yaşam imajı)
Teck-Hong (2012)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ev sahipliği dışsallığı faktörü 2. Sosyal sermaye yatırım faktörü 3. Finansal fayda faktörü 4. Yerel olanaklar faktörü 5. Mahalle stabilitesi faktörü
Mridha (2015)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Yönetim ve bakım 2. Konutun mimari özellikler

-
3. Semt özellikleri
 4. Komşuluk ilişkileri
 5. Rekreasyon ve dinlenme alanları
 6. Ortam ambiyansı

**Türkoğlu, Terzi, Salihoğlu,
Bölen, Okumuş (2019)**

1. Çekici faktörler (Aktivite imkânları)
2. Bağlanma (Aile ve arkadaş çevresi, bölgeyi ve insanları tanıyan olmak)
3. Çevresel Stres Faktörleri (Temiz hava, daha az trafik)
4. Erişilebilirlik Faktörü (İşyeri, okul, alışveriş merkezi)
5. Belediye Hizmetleri (Altyapı, yol bakımı, aydınlatma)

Konut kullanıcılarının memnuniyetini etkileyen faktörler, farklı araştırmacılar tarafından tablo 4.1'deki gibi sınıflandırılmıştır. Literatürde yapılan çalışmalar doğrultusunda kullanıcı memnuniyetini ölçmek amacıyla yapılan bu çalışmada; kullanıcıların genel, demografik özellikleri ve bunun dışında belirlenen 5 faktör bağlamında hazırlanmıştır. Bu faktörler tablo 4.1'deki araştırmacılar referans alınarak belirlenmiştir ve şu şekildedir;

1. Konutun duvar, döşeme, tavan, kapı, pencereleri gibi yapı bileşenlerinin kalitesi,
2. Konutun bulunduğu semtin güvenliği, erişilebilirliği, çeşitli sosyal olanaklara olan yakınlığı, semtin komşuluk ilişkileri ve manzara gibi özellikleri içeren, konutun lokasyonu ve çevresel niteliklerinin değerlendirilmesi,
3. Konut sitesinin sunduğu imkânlar, konfor, çevre düzeni, altyapı hizmetleri, site içi komşuluk gibi konuları içeren kapalı konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi,
4. Kapalı konut sitesi bünyesindeki yeşil alanlar, yeterli otopark alanı, açık ve kapalı oturma, dinlenme alanları, her yaş grubuna hitap eden aktivite ihtiyacına cevap verebilecek sosyal donatı ve açık alanların niteliği,
5. Ve konut biriminin ideal büyüklükte olması, odaların yeterli metrekareye sahip olması, konut yalıtımı, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi gibi konut biriminin fiziksel özelliklerinin kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesi bu çalışmada 5 faktör olarak sınıflandırılmıştır.

Memnuniyet kavramı değerlendirilirken sadece konut memnuniyeti açısından değil konutun yakın çevresi açısından da ele alınmalıdır. Bunun dışında kullanıcıların yaşamakta olduğu konutu, çevreyi, yaşadığı problemleri algılama biçimi önemlidir. Memnuniyet araştırması yorumlanırken memnuniyetsizlik nedenleri de kısmen görülmüş olup çözüm odaklı yöntemler geliştirilebilir.

4.1.1 Konutun Yapı Bileşeni Kalitesi

Kalite faktörü, projenin tasarım sürecinden başlayıp uygulama ve kullanım sürecine kadar uzanıp sonu olmayan bir süreçtir. Üretim sürecinde; uygulama sistemi, ekonomik faktörler, malzeme seçimi, işçilik gibi kaliteyi etkileyen pek çok etmen bulunmaktadır. Projelendirme aşamasında detaylar üzerinde düşünmemek ya da maliyeti azaltmak adına yapılan eksiltmeler veya farklı ürün tercihi konutta kalitesizliği oluşturan nedenler arasındadır.

Yapı; çeşitli alt bileşenlerden oluşan bir sistemdir. Bu bileşenlerin üretim ve montaj esnasındaki işçilik kalitesinin değişkenliği sonuç olarak çıkan ürünü etkilemektedir. Konutların kullanım aşamasında ortaya çıkan olumsuzlukların belirlenerek nedenlerinin incelenmesi ile elde edilen bilgilerin ileride yapılacak konut projelerinin tasarım ve yapım süreçlerinde veri sağlamış olacaktır (Gültekin, 2002).

Bireyler beklentileri ve gereksinimleri doğrultusunda kendi imkânları ile elde ettiği konutun kalitesini içinde yaşadığında değerlendirebilecektir. Bu doğrultuda yapı bileşenlerinin kullanımının bir sonucu olarak bozulmalar ve deformasyonlar, yapım ve kullanım aşamasında karşımıza çıkmaktadır. Yapı bileşenlerinde oluşan bu deformasyon ve bozulmalar belirlenip konuttaki yapı bileşenlerinin kalitesi ile ilgili veriler elde edilebilir. Anket araştırmasında incelenen yapı bileşeni elemanları şu şekilde sıralanabilir;

- Yüzey kaplama elemanları (duvar, döşeme, tavan)
- Kapılar (iç ve dış kapılar)
- Pencereler (kasa ve cam özelliği)
- Merdivenler
- Çatı

Bu değişkenlerle konutun yapı bileşeni kalitesi şu şekilde incelenmiştir, yukarıda belirtilen yapı bileşenlerinde konutun genelinde yaşanan deformasyonlar (çatlama, terleme, küflenme, renk değişimi, kabarma vb.) sonucu yaşam sürdürülen ortamın kalitesini düşüreceğinden kullanıcı memnuniyetini büyük ölçüde etkilemektedir.

4.1.2 Lokasyon ve Çevresel Nitelikler

Kullanıcı memnuniyetini etkileyen diğer önemli faktör ise lokasyon ve çevresel nitelikler başlığı altında incelenmiştir. Konutun konumu bireylerin uzun vadeli konut tercihi üzerinde büyük bir etkiye sahiptir. Civardaki mevcut konutların durumu, sosyal aktivite alanlarının olması, eğitim, sağlık ve alışveriş imkânlarına yakınlığı, yeşil alanların varlığı ve kullanıcıların rahat bir şekilde konutun ve çevresinin kullanımı memnuniyet açısından büyük önem taşımaktadır.

Kellekci ve Berköz (2006), çevrenin erişilebilirliği ve güvenliğiyle ilgili şunları söylemiştir: “Konut memnuniyetinde kent ile ilişkide öne çıkan faktörler erişilebilirlik ve güvenlidir. Erişilebilirlikte hane halkının iş ve okula, kentte yer alan sosyal ve kültürel olanaklara, eğlence ve dinlenme alanı gibi kentte yer alan önemli noktalara yakınlığı memnuniyeti etkilemektedir.” (Kellekci ve Berköz, 2006)

Konutun bulunduğu semtin güvenli olması, gürültüden uzak ve çevrenin temiz olması, konut grubunun toplu taşıma ile kolayca bulunması ve ulaşımın kolay olması, komşuluk ilişkileri; günümüzde konut seçiminde tercihi ve memnuniyeti arttıran, konutun çevresel niteliği hakkında bilgi veren önemli etkenlerdir. Genelde konut sitelerini tercih eden aileler, çocuklarının büyüdüğü çevrede kendileriyle benzer statüdeki ailelerin çocuklarıyla vakit geçirmesini istediği için bu siteleri tercih etmektedir.

Çocukların gelişimini olumlu yönde etkileyen park ve oyun alanlarının konutun yakın çevresinde bulunması da memnuniyeti etkileyen faktörler arasında yer alır. Çocukların oyun oynamaları kas gelişimini destekler ve sosyal ilişki kurmayı, paylaşmayı ve beraber farklı şeyler ortaya koyma kabiliyetini geliştirir. Sorunlarını kendi başına çözmek, dikkatini verebilmek gibi zihinsel yeteneklerinin gelişmesine yardımcı olan önemli bir unsurdur.

Kullanıcılara daha iyi çevre sağlamak adına konut birimlerinin yakın çevresiyle ilişkisi, organizasyon ve çevre düzeni, barınma konforunun yüksek ve sağlıklı olması için göz ardı edilmeyecek ilişkilere sahiptir (Bakan ve Konuk, 1987).

4.1.3 Kapalı Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi

Kapalı konut sitelerinin sunduğu imkânlar kullanıcıların tercihlerinde ve memnuniyet ölçütlerinde diğer önemli etken olmuştur.

Blakely ve Snyder (1997), kapalı siteleri şu şekilde tanımlamıştır;

“Kapalı siteler, ortak alanların özelleştirildiği ve kontrollü girişi olan konut alanlarıdır. Bunlar kontrollü ve kullanıcı dışı insanların içeriye girmesini engelleyici girişlere sahip, genelde duvar veya parmaklık gibi tasarlanmış parametrelere sahip güvenli yerleşmelerdir.” (Blakely ve Snyder, 1997)

Tanımda da belirtildiği gibi kapalı siteler, ortak kamusal alanları özelleştirildiği yerdir. Bünyesinde sosyal mekânlar, oyun parkları, yürüyüş yolları, havuz, spor alanları gibi birçok içerik barındırarak kullanıcıların bu site içerisinde çıkmadan güvenli bir şekilde hayatlarını sürdürmeyi hedeflemiştir.

Kapalı sitelerin diğer ortak özelliği ise güvenli ve kontrollü giriş çıkışa sahip alanlar olmasıdır. Kullanıcıların ve çocukların güvenli bir şekilde sitenin imkânlarından yararlandığı mekânlardır. Günümüzde konut sitesinin düzenli olarak bakım, onarım, temizlik ve tadilatının yapılması, sitenin altyapı hizmetleri açısından talebi karşılayabilmesi, havuz temizliği ve bakımı gibi konut grubunun içerisindeki teknik donanım gerektiren ve bu döngünün takibini sağlayan bir görevlinin bulunması veya bir yöneticinin olması memnuniyeti etkilemektedir. Site planı açısından memnuniyet değerlendirildiğinde, konut bloklarının ya da tek sıra evlerin konumlandırılırken diğer konutlarla arasındaki uzaklık mahremiyet ilişkisi doğru kurgulanmalıdır. Mahremiyet kültürü açısından büyük önem taşımaktadır.

4.1.4 Sosyal Donatı ve Açık Alanların Niteliği

Konuta ilişkin memnuniyeti yalnızca konut birimi değil, konutun yer aldığı sosyal ve fiziksel çevreyi de içermektedir (Rapoport, 1969). Konut sitesinin çevre düzeni,

yapıların konumları, sosyal donatılar, sunduğu imkânlar gibi kriterler kullanıcı memnuniyetini etkileyen değişkenlerdir. Kapalı konut sitelerini diğer konutlardan ayıran özelliklerin başında, sosyal kullanımların özelleştirilerek bu sitelere sunulmasıdır. Kamusal alan olan parklar, yürüyüş yolları, oturma dinlenme alanları gibi açık alanları sadece sitenin kullanıcılarına ait olmasıdır. Kendi içinde sosyal donatılarıyla ve sunduğu diğer birçok imkânıyla bireylere yaşam alanı oluşturmak amaçlanmıştır.

Kapalı konut sitelerinde her yaş grubuna mensup farklı kullanıcılar bulunmaktadır ve bu kullanıcıların beklentileri ve ihtiyaçları farklılık göstermektedir. Dolayısıyla her yaş grubunun ihtiyacı göz önüne alınarak tasarım yapılmalıdır. Tabii bu siteleri kendi aralarında sosyal donatı ve açık alan durumuna göre ayırabiliriz. Ülkemizde, sadece konut bloklarının bulunduğu ve çevresinin bir duvarla çevrelendiği adı kapalı konut sitesi olan konut gruplarının sayısı az değil. Buna karşın içinde spor salonu, sauna, fitness, çocuk oyun alanları, yürüyüş yolları, aktivite odaları, kütüphane gibi imkânları olan konut siteleri de bulunmaktadır. Bu tercih kullanıcıların maddi gücüne dayansa da konut sitelerinde yeşil alan miktarının artırılması kullanıcılar için aktivite imkânını da arttıracaktır.

Kurtuluş (1997), konut sitelerinin dış mekân tasarımının amaçlarını şöyle sıralamıştır;

- Kullanıcıların daimi ve uzun süre kullanımını arttıran sağlıklı bir çevrenin oluşturulması,
- Oluşturulan bu çevrenin belirli bir kalite standardının olması,
- Kullanıma göre farklı alanlar düzenlenmesi,
- Düzenlenen bu çevrenin kent ile bir bütünlük sağlaması (Kurtuluş, 1997).

Lawrence (1987)'e göre, bireylerin ihtiyaçlarının karşılanması, temel ihtiyaçlar dışında tatmin edecek olanakların bulunması, birey/aile sağlığı ve toplum sağlığını, refah ve mutluluğu yönlendiren etmenleri içinde barındıran konut çevresidir (Lawrence, 1987). Sosyal donatılara ve yeşil alanlara sahip, bireylerin ihtiyaçlarını karşılayabilecek ve bu sayede onlar üzerinde psikolojik açıdan pozitif etkiler

oluşturan, çevre ve bina kalitesi yüksek konutlar yapılarak, bireysel ve toplumsal olarak daha sağlıklı yaşam için önemli bir gelişmedir.

4.1.5 Konutun Fiziksel Özellikleri

Bireyler yaşamlarının büyük bir kısmını konutlarında geçirmektedir. Aile ilişkilerinin oluşturulduğu, kullanıcıların konforlu bir yaşam sürmeyi amaçladığı yer konuttur. Dolayısıyla memnuniyeti ilk dereceden etkilemektedir. Konutun ihtiyacı karşılayacak büyüklüğe sahip olması, mekânsal organizasyonunun fonksiyonel oluşu, kullanılan malzemelerin kalitesi, güneş ışığını yeterli miktarda alması, ısı ve ses yalıtımı gibi etkenler konutun fiziksel özellikleri arasında yer alan ve memnuniyeti arttıran etkenlerdir.

Konut birimleri tasarlanırken, mimari açıdan tasarım ilkeleri dikkate alınarak tasarlanmalıdır. Konut içindeki eylemler incelenip, kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verebilen mekânlar oluşturulmalıdır. Bu eylemler kişiden kişiye değişiklik gösterse de temel rutinler ve bu eylemleri karşılayabilecek yeterli boyutta ve sayıda odalar, banyolar, balkonlar ve depolama alanlarının bulunması konforlu bir yaşam alanı için gerekliliktir. Ülkemizdeki konutların depolama alanı ve balkon büyüklükleri kayıp alan olarak görünse de, yaşanan pandemi ve sokağa çıkma kısıtlaması gibi süreçlerde özellikle balkon, teras ve bahçelerin önemi daha iyi anlaşılmıştır. Bu nedenle ihtiyacı karşılayabilecek boyutlarda bu mekânlar konusunda hassasiyet gösterilmesi sağlıklı mekânların oluşmasını ve sağlıklı bir toplumun temelini atılmasını sağlayacaktır.

Dolayısıyla bireyler kendilerine ve ailelerine uygun konut tipini seçtikten sonra konutu kişiselleştirip o mekâna ruhlarını yansıtma imkânı bulabilecektir.

5. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Günümüzde bireyler, dışarıya karşı güvenlik, prestij, seçkinlik gibi etkenler nedeniyle kapalı konut sitelerini tercih etmektedir. Kapalı konut siteleri ülkemizde incelediğimizde, büyük metropollerde İstanbul, Ankara, İzmir gibi şehirlerde bu sitelerin çok fonksiyonlu olduğunu görebiliyoruz. Balıkesir gibi daha küçük

şehirlerde sadece güvenliğin ve konut blokları arasında havuzun olması fonksiyonlu site olarak görülmesine neden olmaktadır.

Tezin öncelikli amacı, dışa kapalı sitelerde oturan bireylerin kullanıcı memnuniyeti incelenip, literatür taraması sonucu oluşturulan alt başlıkların memnuniyet üzerindeki etkisini ortaya koymaktır.

5.1 Anket Formunun Organizasyonu

Araştırma, Balıkesir ilinde merkez olarak tanımlanan Altıeylül ve Karesi ilçelerinde bulunan, dışarıya kapalı, havuzlu ve bloklardan oluşan konut sitelerinde gerçekleştirilmiştir. Seçilen konut siteleri;

- Palmiye Evleri (Altıeylül),
- Mavi Kent Sitesi (Altıeylül),
- Özdil Kent Sitesi (Altıeylül),
- Altın Kent Sitesi (Altıeylül),
- Karesi Yamaç Evleri (Karesi) kullanıcıları tarafından cevaplanacak anket formu hazırlanmıştır.

Anket sorularını oluşturmadan önce, anket kendi içinde gruplandırılmıştır. Bu gruplandırma kullanıcı memnuniyetin ölçülmesine yönelik faktörlerden oluşmaktadır. Bu faktörleri çeşitli çalışmalardan (Gültekin, 2002; Berköz, 2008; Dostoğlu ve Gür, 2010; Erol, 2011; Mridha, 2015) yararlanarak elde edilen 5 faktör belirlenmiştir.

Bunlar şu şekildedir; konutun yapı bileşeni kalitesi (Faktör1), lokasyon ve çevresel özellikler (Faktör 2), kapalı konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi (Faktör 3), sosyal donatı ve açık alanların niteliği (Faktör 4), konutun fiziksel özellikleri (Faktör 5).

İlk olarak katılımcılar hakkında bilgi edinmek ve demografik özelliklerini incelemek adına kullanıcılara cinsiyeti, yaş aralığı, mesleği, öğrenim durumu, hane halkı, aylık gelir ve hane halkı sayısı sorulmuştur. Konut hakkında bilgi almak için daire tipi, oda sayısı ve mülkiyet durumu soruları sorulmuştur.

Faktör 1 (yapı bileşeni kalitesi); konutun yapı bileşeni kalitesini değerlendirmek için duvar, döşeme, tavan, kapı, pencere ve merdiven gibi elemanların malzemeleri ve bu yüzeylerde yaşanan bozulmalar, deformasyonlar sorulmuştur. Bireylerden bu yapı bileşenlerinin kalitesinin değerlendirilmesi istenmiştir.

Faktör 2 (lokasyon ve çevresel özellikler); sitenin bulunduğu konum ve çevrenin değerlendirildiği bölümdür. 12 farklı yönergeden oluşan bu bölümde sitenin bulunduğu semt, konumu, toplu taşıma imkanları, alışveriş, sağlık, eğitim, rekreasyon alanları, mahallenin komşuluk ilişkileri, manzara, semtin güvenliği ile ilgili yönergeler beşli skala yöntemi ile kullanıcılardan memnuniyet değerlendirmesi istenmiştir.

Faktör 3 (kapalı konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi); kapalı sitenin değerlendirildiği bu kısımda da 12 adet yönerge ile kullanıcıların sitenin düzenli bakım onarım faaliyetleri, site içi komşuluk ilişkileri, konut blokları arasındaki mesafe ve girişleri, site içinin güvenliği ve afetlere karşı alınan önlemlerin değerlendirilmesi istenmiştir.

Faktör 4 (sosyal donatı ve açık alanların niteliği); site içindeki açık alanların ve sosyal donatı öğelerinin 8 yönergede değerlendirildiği bölümdür. Bu kısımda yeşil alanlar, otopark, açık oturma alanları (kamelya, bank gibi), havuz, spor, çocuk oyun alanları, aydınlatma gibi kullanıcılara sosyal aktivite imkanı tanıyan donatılar değerlendirilmiştir.

Faktör 5 (konutun fiziksel özellikleri); bu bölümde kullanıcıların yaşadığı konutun fiziksel özelliği 10 yönerge ile değerlendirilmiştir. Konutun büyüklüğü, plan şeması, ısı yalıtımı, ses yalıtımı, balkonların genişliği, tesisatı, işçilik ve malzeme kalitesi gibi etmenlerin memnuniyet düzeyi değerlendirilmiştir.

Kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler değerlendirildikten sonra kullanıcılara bu siteyi tercih etmesinde; ailesi ve dostlarına yakın olması, sitenin muhiti, sosyal statüsü yüksek kişilerin oturması, ekonomik uygunluğu, güvenliğin olması gibi başlıkların önem derecesine göre sıralaması istenmiştir. Son olarak 7. ve 8.

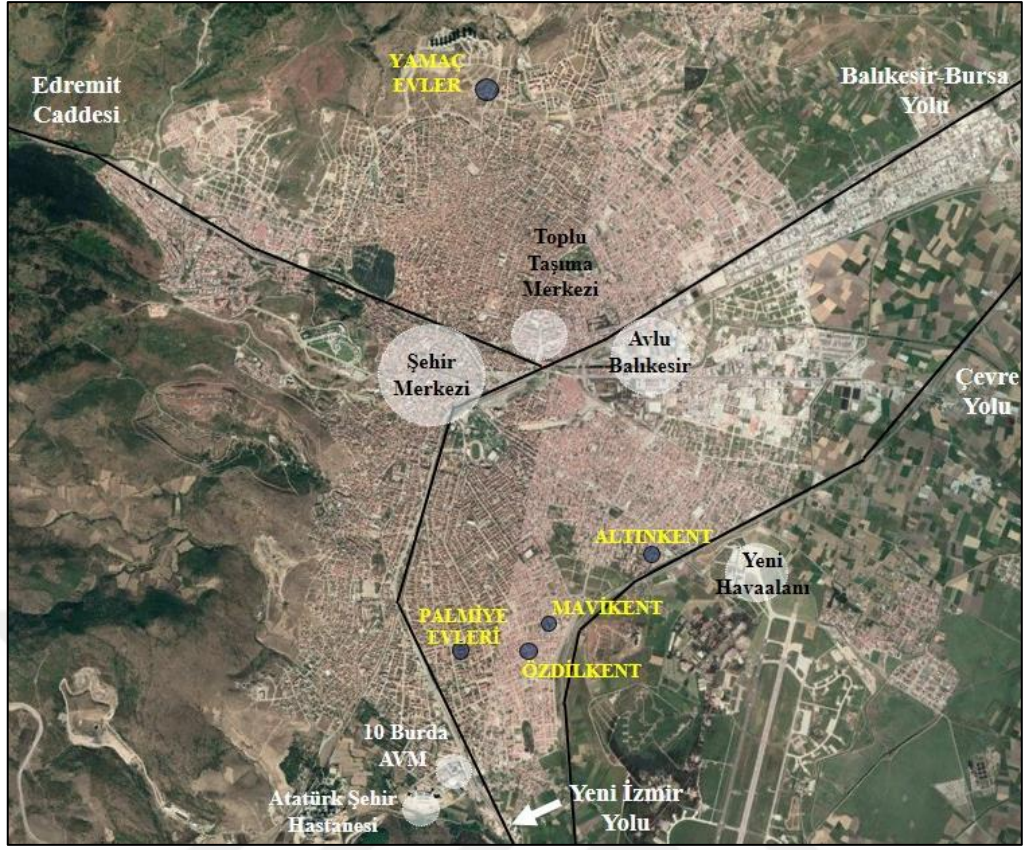
yönergelerde oturduğu siteden ve konuttan genel olarak memnuniyet seviyesi sorulmuştur.

5.2 Örneklem



Şekil 5.1: Balıkesir il sınırı ve bölgesel çevre etkileşimi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

Dışa kapalı konut sitelerinde yapı bileşeni kalitesini ve kullanıcı memnuniyetini ölçmek amacıyla örnek alan olarak Balıkesir’de kent içinde beş site seçilmiştir. Bu siteler; Palmiye Evleri (Altıeylül), Mavi Kent Sitesi (Altıeylül), Özdil Kent Sitesi (Altıeylül), Altın Kent Sitesi (Altıeylül), Karesi Yamaç Evleri (Karesi).



Şekil 5.2: Çalışma yapılacak sitelerin konumu (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

Seçilen siteler Balıkesir’de talep gören ve lüks yerleşim bölgeleri olarak nitelendirilmektedir. Konut sitelerinin ortak özelliği çok katlı apartman bloklarından oluşan, kent içinde yer alan, üst ve orta gelir grubuna hitap eden, havuzlu lüks sitelerden olmalarıdır. Seçilen sitelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir;

- **Palmiye Evleri genel tanıtım;**

Palmiye Evleri, Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Plevne Mahallesi’nde, kent merkezine 2 km uzaklıkta planlanmış bir sitedir. Balıkesir’in gelişme aksında olup, Şehit Birol Koç Caddesi üzerinde yer almaktadır. Balıkesir’in önemli alışveriş merkezlerinden olan 10 Burda AVM’ye 1.5 km, Balıkesir Atatürk Şehir Hastanesi’ne 2 km, Yeni İzmir Yolu’na 500 m uzaklıktadır. Palmiye Evleri’nin doğusunda İsmail Akçay Parkı, Kuzeyinde Plevne İlkokulu ve Ortaokulu bulunmaktadır.



Şekil 5.3: Palmiye Evler (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

İnşası 2014 yılında tamamlanan sitenin tamamı 3200 m²'lik alan üzerinde konumlanmakta olup sitenin oturduğu taban alanı 1.358 m² dir. Site 3 apartman blokundan ve toplam 32 daireden oluşmuştur. Her katta 2 daire olarak planlanan konut blokları 6 kattan oluşmaktadır. Sitede açık yüzme havuzu, çocuk bahçesi, tenis kortu ve girişte güvenlik kulübesi bulunmaktadır.



Şekil 5.4: Palmiye Evler Sitesi Vaziyet Planı



Şekil 5.5: Palmiye Evler Sitesi Ön Görünüş



Şekil 5.6: Palmiye Evler Sitesi Yan Görünüş



Şekil 5.7: Palmiye Evler Sitesi Genel Görünümü



Şekil 5.8: Palmiye Evler Sitesi Girişi



Şekil 5.9: Palmiye Evler Sitesi Bahçesi



Şekil 5.10: Palmiye Evler Sitesi Havuz

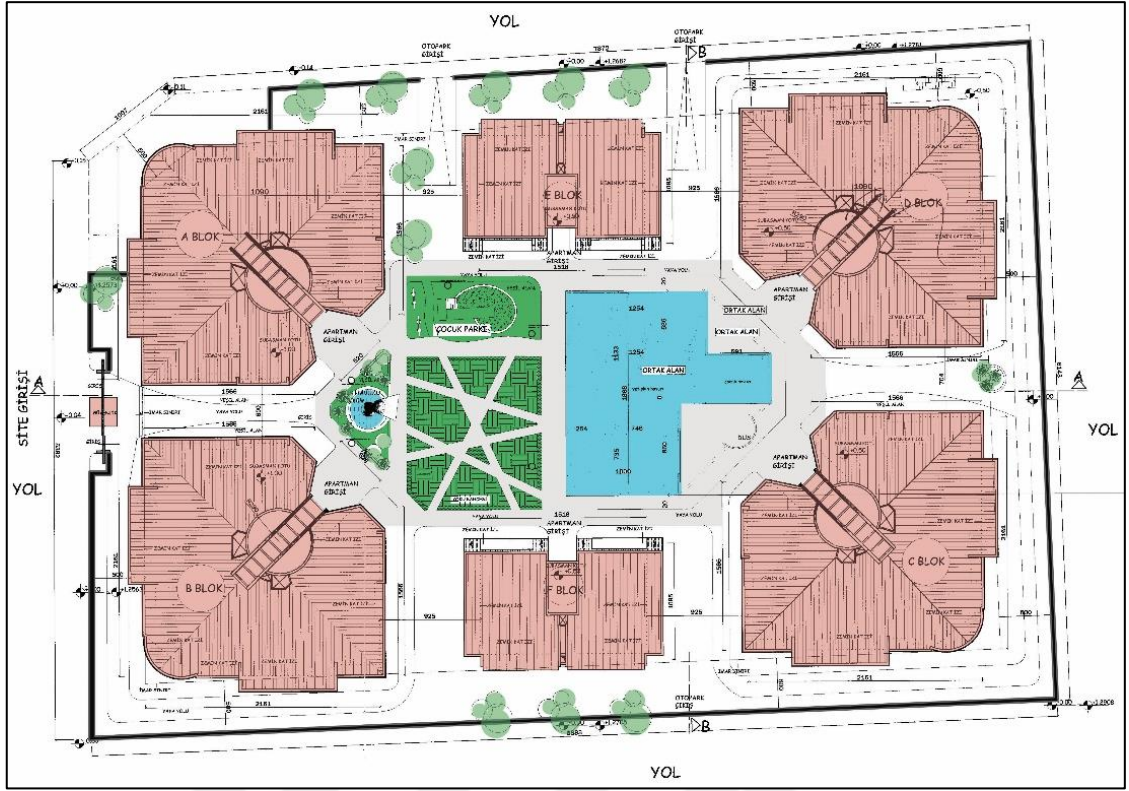
- **Mavi Kent Sitesi genel tanıtım;**

Mavi Kent sitesi, Balıkesir İlinde, Altıeylül İlçesinde, Bahçelievler Mahallesiinde, merkeze 2,5 km uzaklıkta planlanan bir sitedir. Balıkesir'in gelişen iki caddesi olan Teknik Lise Caddesi ve Rüzgar Caddesi arasında kalan, 5.280 m²'lik parsel alanına oturmaktadır. Yakınlarında Balıkesir Diş Hastanesi ve İl Sağlık Müdürlüğü bulunmaktadır. Alışveriş merkezine 2 km, Balıkesir Atatürk Şehir Hastanesi'ne 2,5 km uzaklıktadır.



Şekil 5.11: Mavi Kent Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

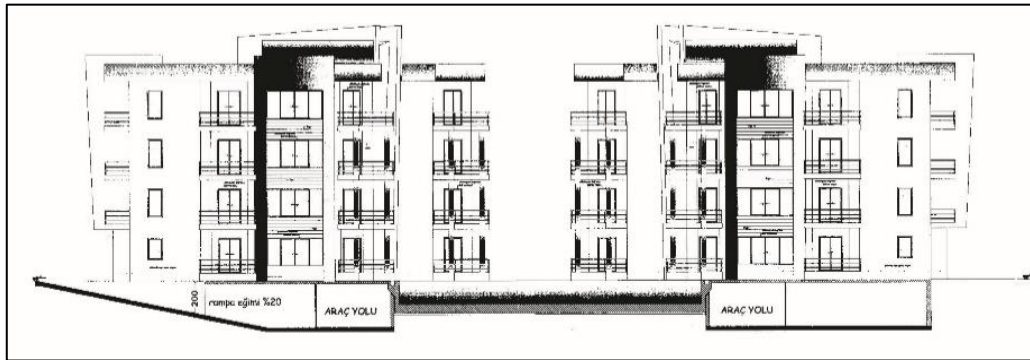
2014 yılında tamamlanan site 5.280 m²'lik alanda, toplam 3.337 m² taban alanı olan 6 adet apartman bloğu olarak inşa edilmiştir. 5 katlı olan bloklarda toplam 59 konut birimi bulunmaktadır. Bloklardan dört tanesi aynı plan şemasına sahip olup her katında 3 konut bulunmaktadır. Diğer iki blokta kendi içinde aynı plan şemasıyla her katta iki konut girişi yer almaktadır. Konut tipleri, A-B-C-D bloklarda 3+1, 140 m² olarak tasarlanmıştır. E ve F bloklarda 2+1 konutlar yer almaktadır. Bloklar arazinin çevresinde planlanmış olup ortada kalan alan rekreasyon alanı olarak tanımlanmıştır. Sosyal alan olarak yeşil alanlar, koku bahçesi, çocuk parkı ve havuz bulunmaktadır. Konut blokları zeminde birleşerek 50 araçlık otopark, depo, sığınak ve kapıcı dairesi bulunmaktadır. Teknik Lise Caddesinde bulunan sitenin caddeye bakan bloklarında, zemin katlarında kafe, butik, eczane, kuaför ve çevresinde birçok sosyalleşme alanı, parklar, kafeteryalar bulunmaktadır.



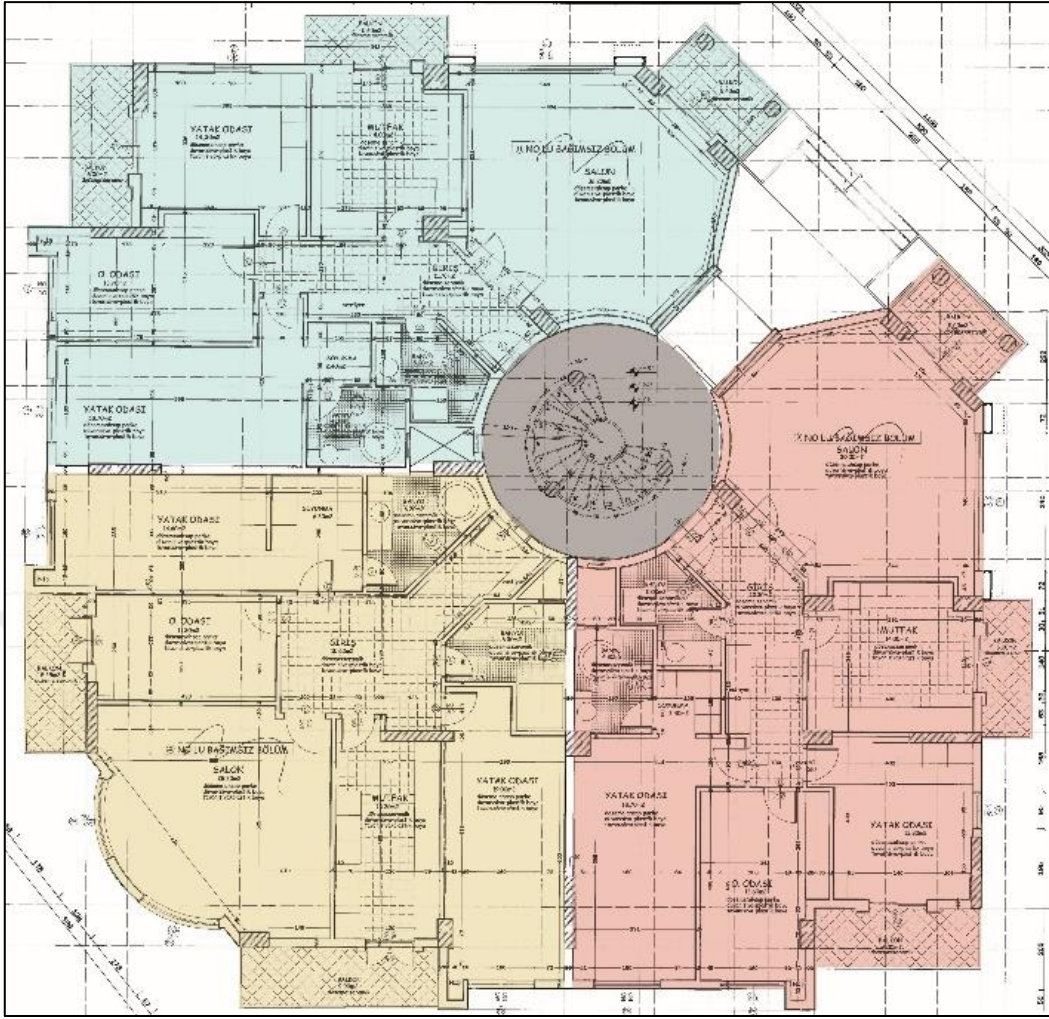
Şekil 5.12: Mavi Kent Sitesi Vaziyet Planı



Şekil 5.13: Mavi Kent Sitesi AA Kesiti



Şekil 5.14: Mavi Kent Sitesi BB Kesiti



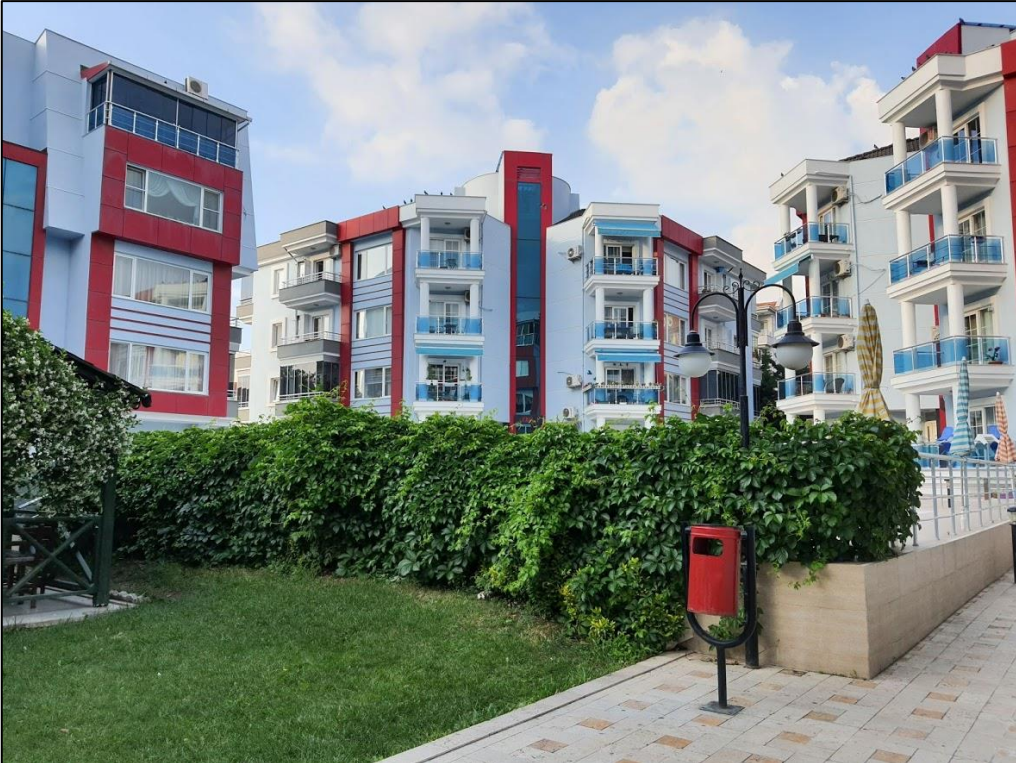
Şekil 5.15: Mavi Kent Sitesi B Blok Kat Planı



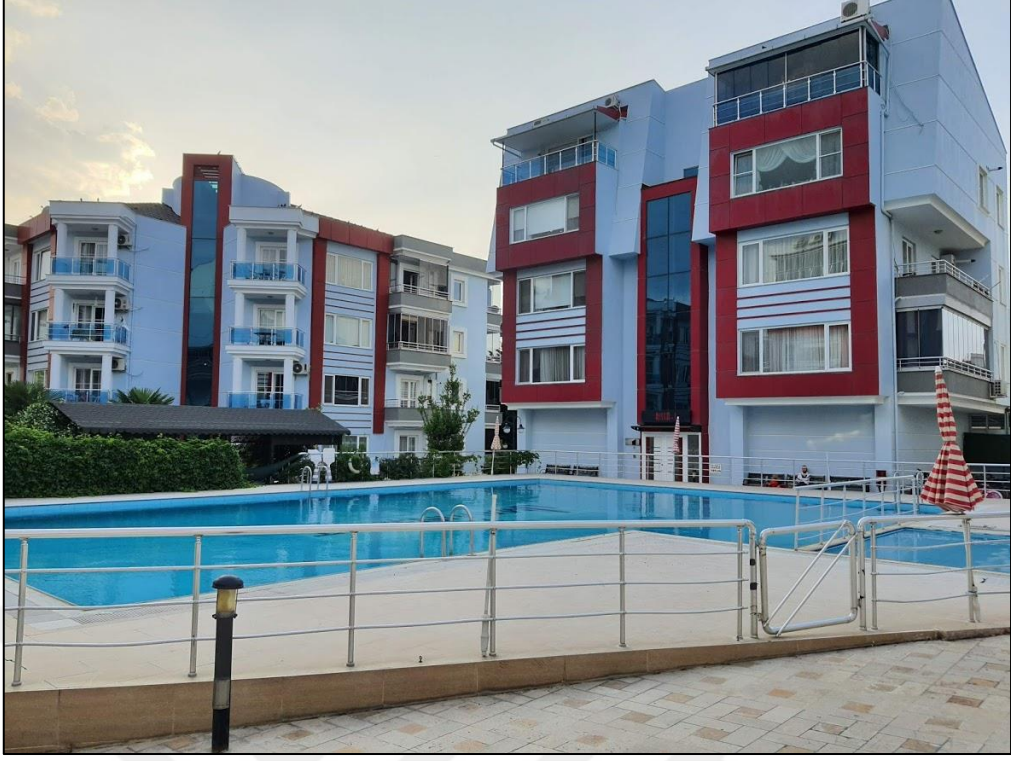
Şekil 5.16: Mavi Kent Sitesi Genel Görünümü



Şekil 5.17: Mavi Kent Site Girişi



Şekil 5.18: Mavi Kent Sitesi Ortak Kullanım Alanları



Şekil 5.19: Mavi Kent Sitesi Havuz

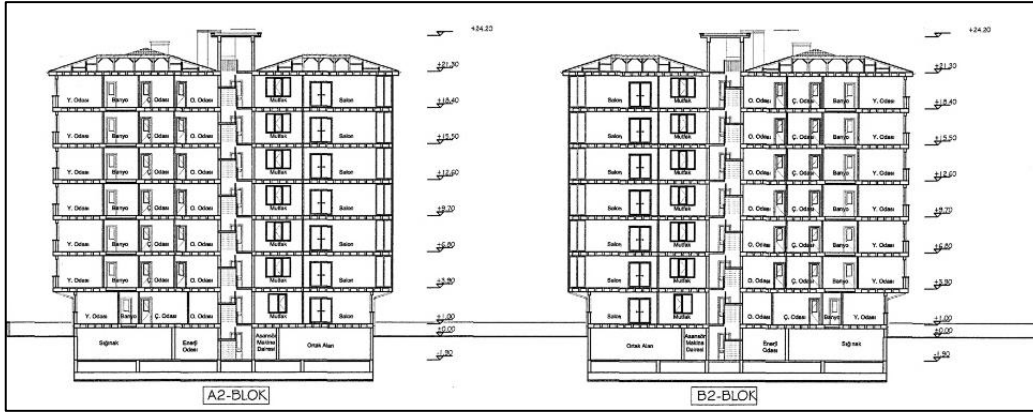
- **Özdil Kent Sitesi genel tanıtım;**

Özdil Kent sitesi Balıkesir İlinde, Altıeylül İlçesinde, Bahçelievler Mahallesinde, merkeze 3 km uzaklıkta olan bir sitedir. Savaştepe Caddesi ve Teknik Lise Caddelerinin arasında konumlanmakta olup Balıkesir Dış Hastanesi ve İl Sağlık Müdürlüğü'ne olan uzaklığı 500 metredir. Balıkesir'in önemli alışveriş merkezlerinden olan 10 Burda AVM'ye 1,5 km, Atatürk Şehir Hastane'ne 2 km uzaklıktadır. Site 4.800 m²'lik parsel alanına sahiptir. Site 1.000 m²'lik alana oturmakta olup toplam yapı inşaat alanı 11.096 m² dir.

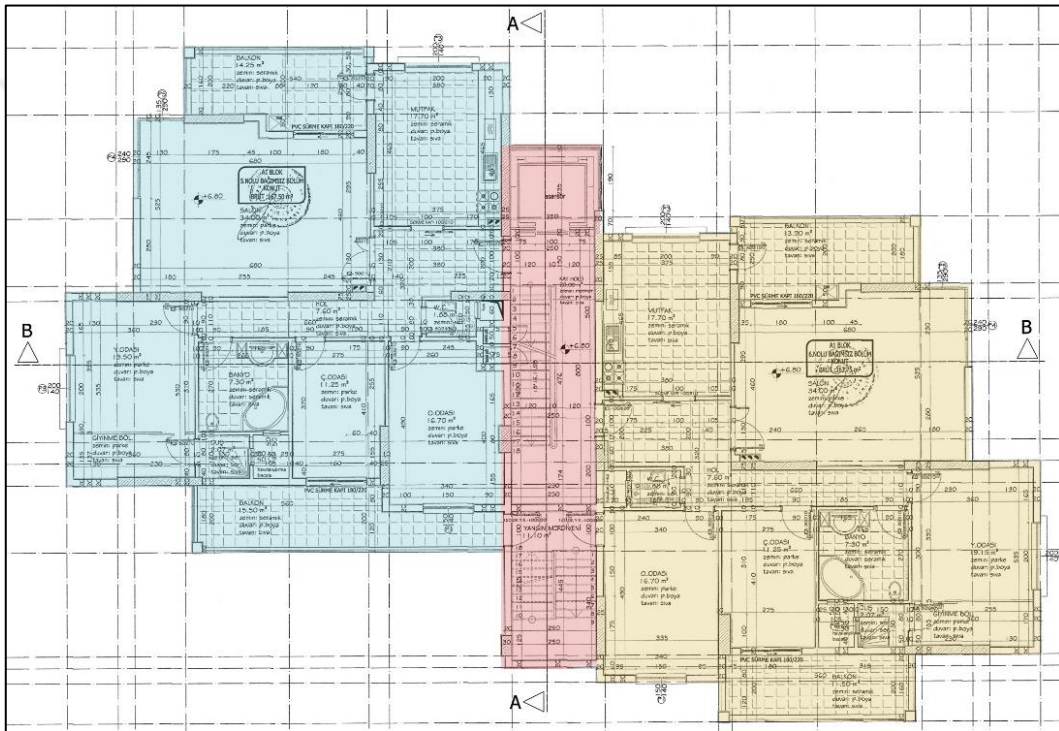


Şekil 5.20: Özdil Kent Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

2012 yılında tamamlanan site, 4 bloktan ve toplam 56 daireden oluşmaktadır. Site iki tip plandan oluşmaktadır. Her katta ikişer daire olmak üzere planlanan konut blokları 7 kattan ve toplam 56 konuttan oluşmuştur. Bloklardaki konut tipleri 3+1 olup 150 m² den oluşmaktadır. Bloklar parselin köşelerine konumlandırılıp ortada kalan alanın sosyal alan olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Sitede sosyal alan olarak yetişkin ve çocuk havuzu bulunmaktadır.



Şekil 5.23: Özdil Kent Sitesi BB Kesiti



Şekil 5.24: Özdil Kent Sitesi Örnek Kat Planı



Şekil 5.25: Özdil Kent site girişi



Şekil 5.26: Özdil Kent site içi görünüm



Şekil 5.27: Özdil Kent Sitesi Havuz



Şekil 5.28: Özdil Kent Sitesinden Genel Görünümler

- **Altın Kent Sitesi genel tanıtım;**

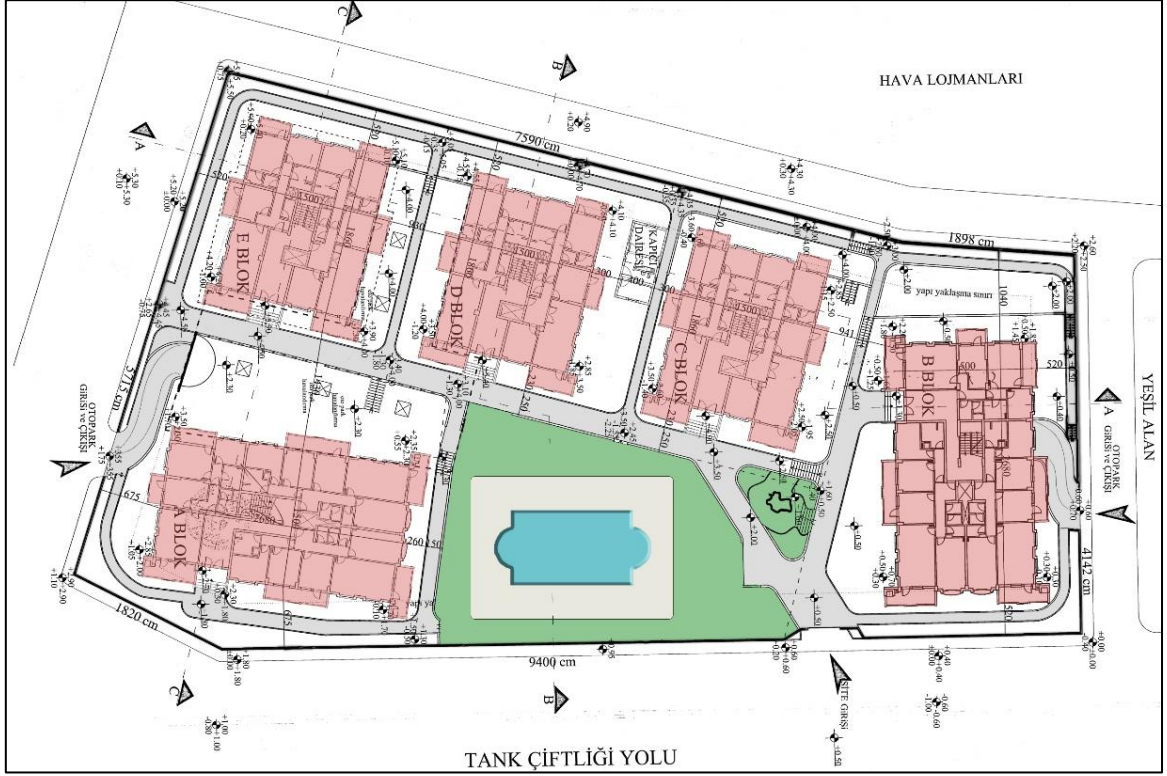
Altın Kent sitesi Balıkesir İlinde, Altıeylül İlçesinde, Hasan Basri Çantay Mahallesi'nde 5.251 m²'lik bir parsel üzerinde yer almaktadır. Çevre Yolu ve Cengiz Topel Caddelerinin birleşiminde konumlanmaktadır. Şehir merkezine olan uzaklığı 3 km, AVM'ye 3 km, Atatürk Şehir Hastanesine 3,5 km uzaklıktadır. Çevresinde çocuk parkı, futbol sahası, ilkokul, anaokul ve cami bulunmaktadır. Çevre yolunun karşısında kalan bölgede Balıkesir merkezde yapılan yeni havaalanının inşası devam etmektedir.



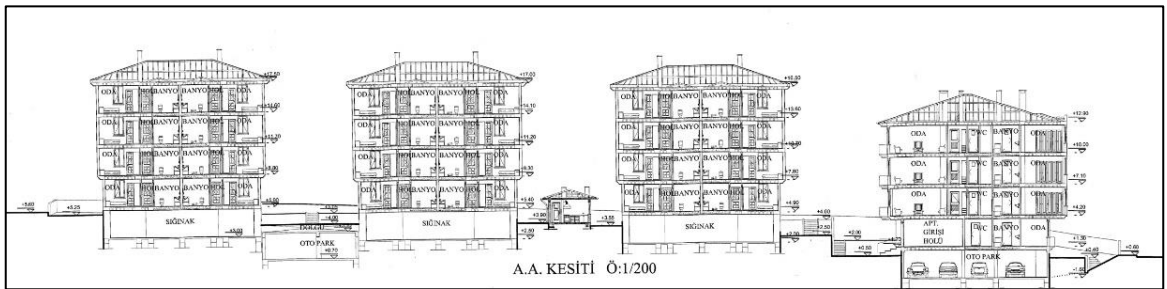
Şekil 5.29: Altın Kent Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

2007 yılında tamamlanan Altın Kent Sitesi, 5.250 m²'lik alanda, toplam 2.196 m² taban alanı olan, A, B, C, D, E olmak üzere 5 adet apartman bloğu olarak inşa edilmiştir. 4 katlı olan bloklarda toplam 48 adet daire bulunmaktadır. A ile B blok kendi içinde aynı plan şemasına, C,D ve E blok yine kendi içinde aynı plan şemasına sahiptir. A ve B blokta zemin katlarda 2 adet 3+1, 1 adet 2+1; normal katlarda 3 adet 3+1 bulunmaktadır. C,D ve E bloklarda zemin katlarda 1 adet 2+1 1 adet 3+1; normal katlarda 2 adet 3+1 bulunmaktadır. Blokların plan şemasında 4 tip farklı konut tipi yer almaktadır. 130, 140 ve 150 m² olarak 3+1 de 3 tip farklı daire, 2+1 de tek tip olup 110 m² dir. Blokların bodrum katlarında otopark ve sığınak gibi alanlar ayrılmıştır. Site girişinde kullanıcılara ait açık otopark da bulunmaktadır.

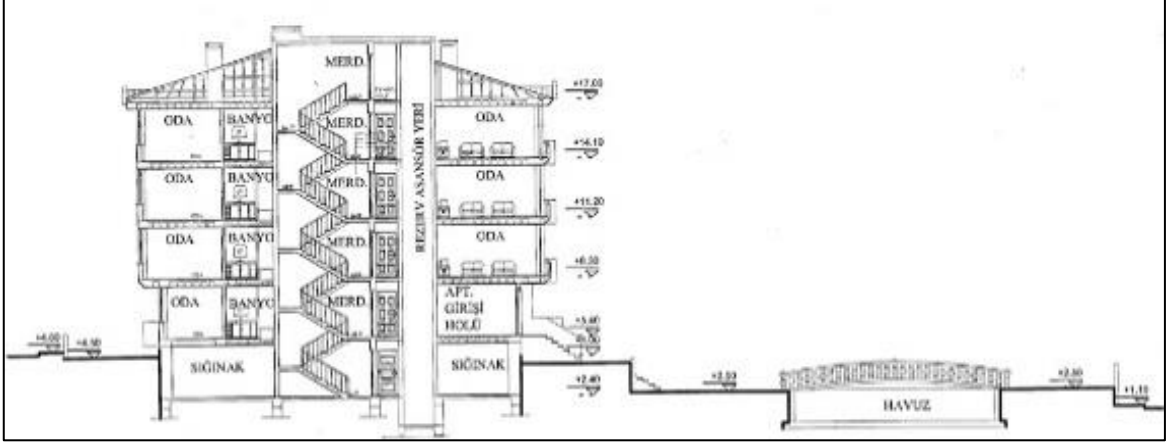
Bloklar arazinin 3 kenarında planlanmış olup giriş olarak tanımlanan bölgede yeşil alana ve çocuk oyun alanına yer verilmiştir. Giriş bölgesinden hem kot farkı hem de yeşil çalı grubu kullanılarak ayrılan kısımda yetişkin havuzu ve çocuk havuzu birlikte tasarlanmıştır.



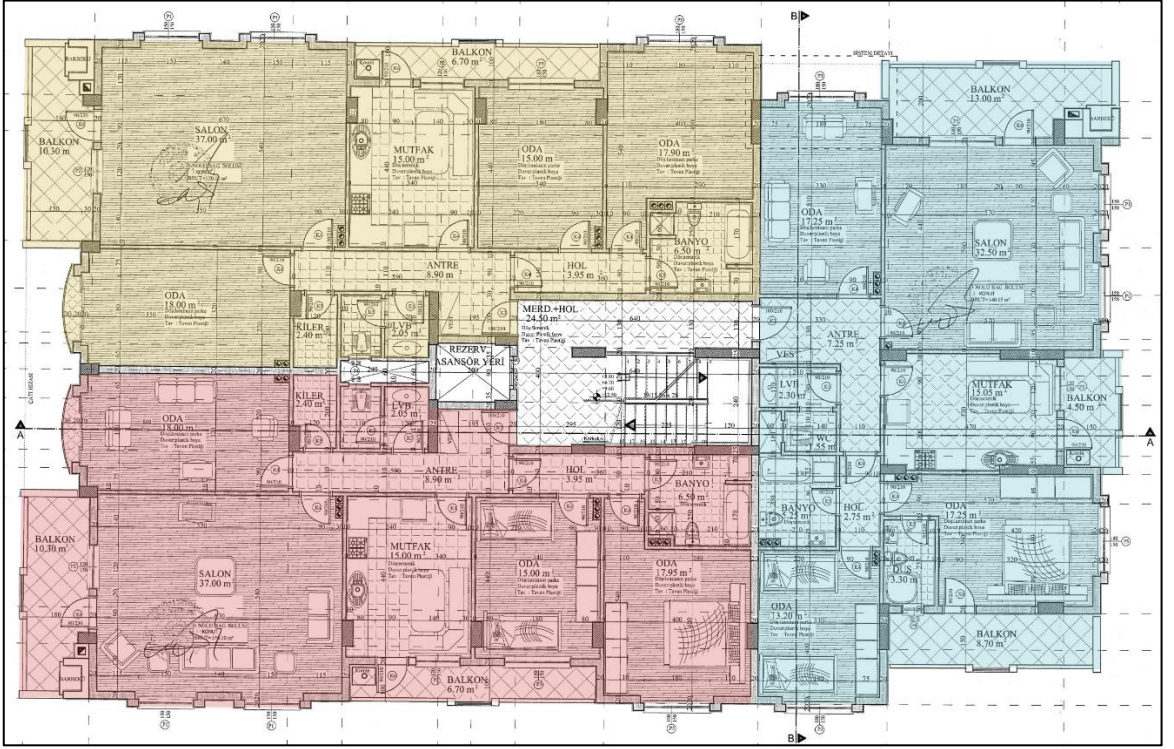
Şekil 5.30: Altın Kent Sitesi Vaziyet Planı



Şekil 5.31: Altın Kent Sitesi AA Kesiti



Şekil 5.32: Altın Kent Sitesi BB Kesiti



Şekil 5.33: Altın Kent Sitesi Örnek Kat Planı



Şekil 5.34: Altın Kent sitesi genel görünüm



Şekil 5.35: Altın Kent site içi görünüm



Şekil 5.36: Altın Kent sitesi konut blokları



Şekil 5.37: Altın Kent sitesi havuz

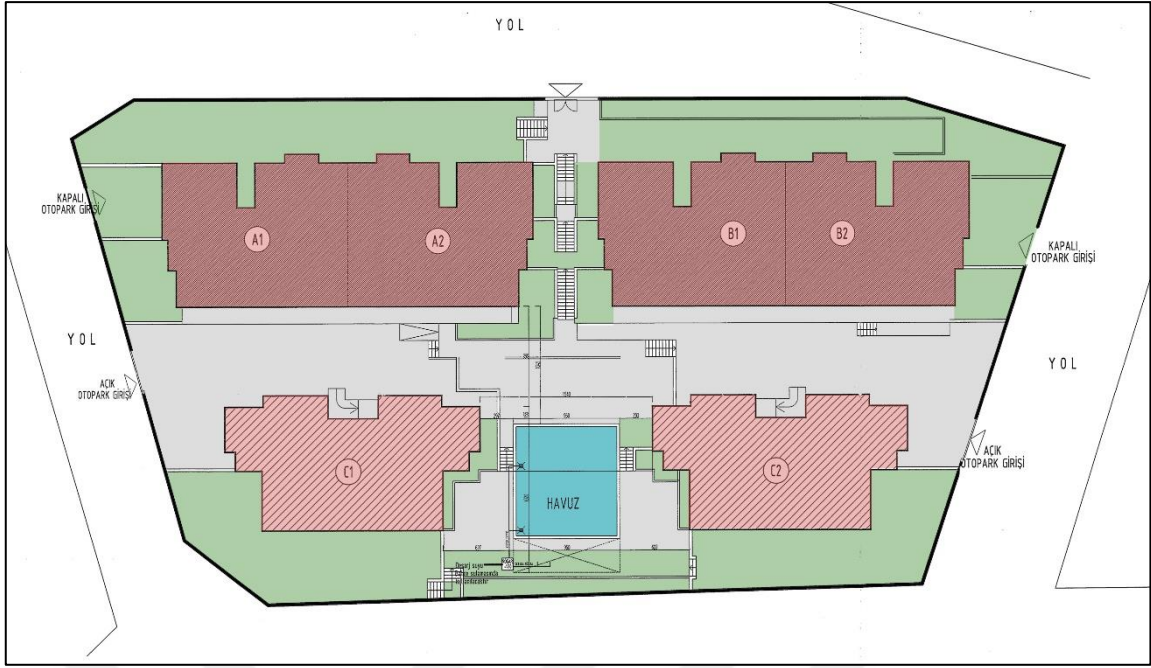
- Yamaç Evleri genel tanıtım;



Şekil 5.38: Yamaç Evler Sitesi (yazar tarafından tez kapsamında üretilmiştir)

Yamaç Evler Sitesi Balıkesir İlinde, Karesi İlçesinde, 2. Sakarya Mahallesiinde 3.388 m²'lik bir parsel üzerinde tasarlanmıştır. Site, şehir merkezine 3,5 km, Balıkesir Devlet Hastanesine 3 km, Avlu Avm ve Çocuk Köyüne 3,5 km uzaklıkta yer almaktadır. Çevresinde çeşitli eğitim öğretim kurumları, park, cami, sağlık ocağı bulunmaktadır.

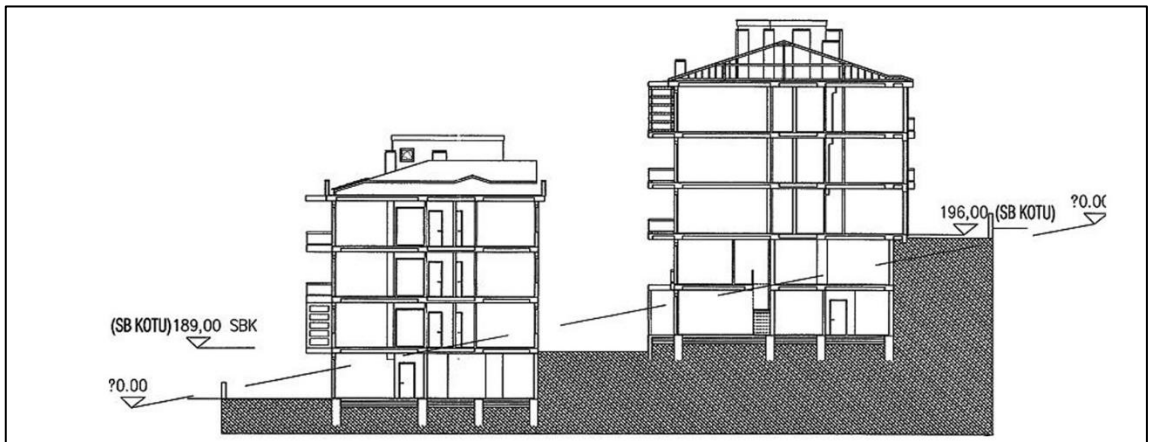
2016 yılında tamamlanan Yamaç Evler Sitesi 1.123 m² taban alanına sahip toplam 4 adet apartman bloğundan oluşmaktadır. Site arazisinin kot farkından dolayı bazı bloklar 3 diğer bloklar 4 katlı olarak tasarlanmıştır. A ve B bloklarda her katta 4 C1 ve C2 blokta her katta 2 daire olmak üzere toplam 46 adet daireden oluşmaktadır. 110 m²'lik 3+1 dairelerden oluşan sitede giriş kotundaki daireler kot farkından dolayı dubleks olarak, diğer katlardaki daireler normal daire olarak tasarlanmıştır.



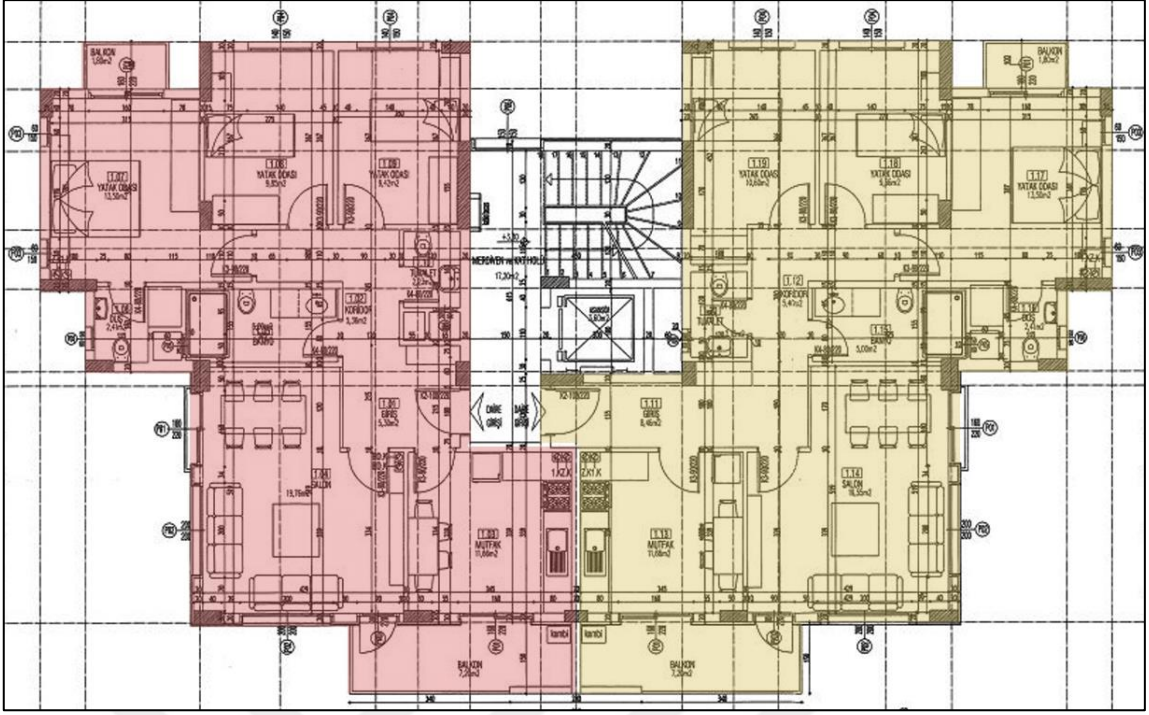
Şekil 5.39: Yamaç Evler Sitesi Vaziyet Planı



Şekil 5.40: Yamaç Evler Sitesi Kesit 1



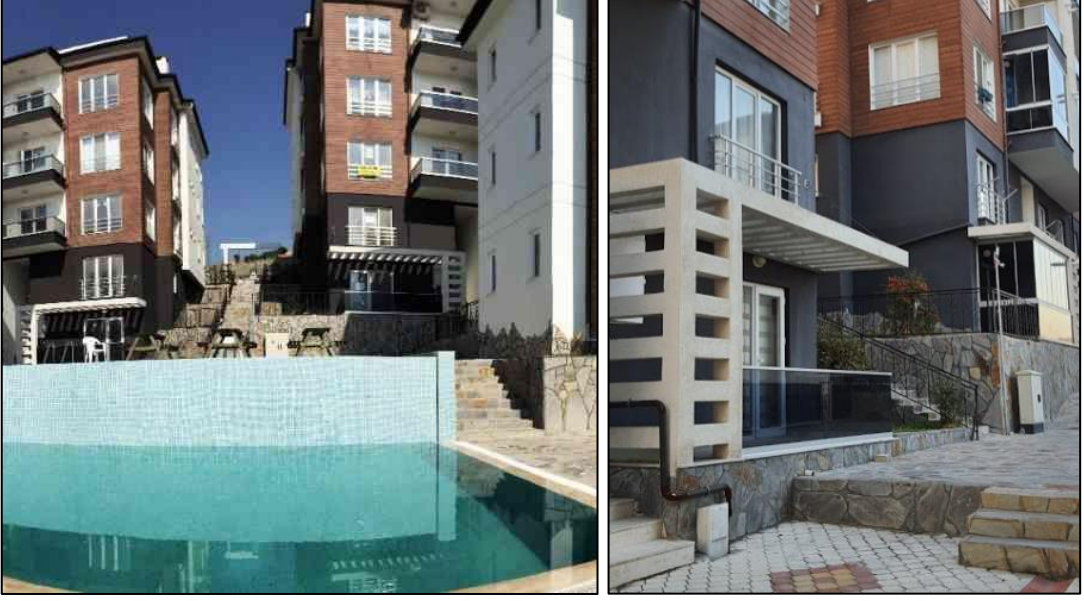
Şekil 5.41: Yamaç Evler Sitesi Kesit 2



Şekil 5.42: Yamaç Evler Sitesi Örnek Kat Planı



Şekil 5.43: Yamaç Evler Sitesi Genel Görünüm



Şekil 5.44: Yamaç Evler Site İçi Görünümler



Şekil 5.45: Yamaç Evler Sitesi Havuz

6. ARAŞTIRMA BULGULARI

Bu bölümde; Palmiye Evleri, Mavikent Sitesi, Özdilkent Sitesi, Altinkent Sitesi ve Yamaç Evleri ile ilgili anket verileri, araştırma kapsamında sunulan bulgular sistematik sıra ile aşağıda verilmiştir.

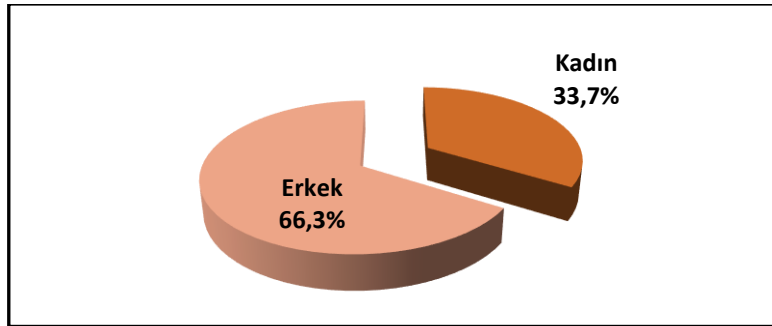
Seçilen 5 konut sitesinde anket uygulaması amacıyla öncelikle valilik izni alınmıştır. Sonrasında site güvenliğine veya yöneticisine konu ile ilgili bilgi verilip belli sayıda anket formu kullanıcılara verilmek üzere onlara teslim edilmiştir. 2020 yılının Mart ayından itibaren Türkiye’yi etkileyen covid-19 pandemisi nedeniyle anketleri elden dağıtımın temas durumunu arttıracığından dolayı kullanıcıların telefonlarına anket linkleri gönderilip yapılmıştır. Pandemi nedeniyle, sitelere giriş ve kullanıcıların cep numaralarına ulaşma konusunda yaşanan sıkıntılardan dolayı ankette beklenilenden daha az kişiye ulaşılmıştır.

6.1 Katılımcı Profiline İlişkin Bulgular

5 konut sitesinde uygulanan anket çalışmasında öncelikle konut sitelerinin kullanıcılarına cinsiyet, yaş, eğitim, meslek, gelir grubu ile ilgili kullanıcı profilini belirlemek amacıyla sorular yöneltilmiştir. Katılımcıların %44,4’ü (n=28) kadın, %55,6’sı (n=35) erkektir ve toplam 63 site sakinine anket uygulanmıştır.

Tablo 6.1: Kullanıcıların cinsiyet dağılımı

Cinsiyet	Frekans	%
Kadın	28	44,4
Erkek	35	55,6
TOPLAM	63	100

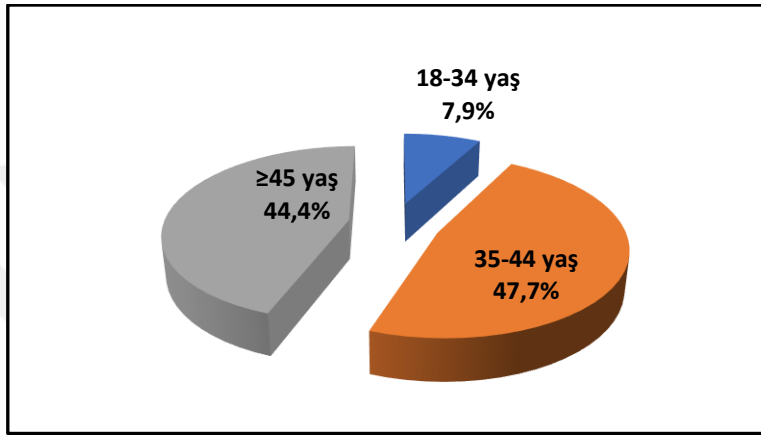


Şekil 6.1: Katılımcıların cinsiyet dağılımı

Çalışmaya katılanların %7,9'unun (n=5) 18-34 yaş arasında, %47,7'sinin (n=30) 35-44 yaş arasında, %44,4'ünün (n=28) 45 ve üzeri yaşında olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.2: Kullanıcıların yaş dağılımı

Yaş	Frekans	%
18-34 yaş	5	11,1
35-44 yaş	30	34,9
≥45 yaş	28	54,0
TOPLAM	63	100



Şekil 6.2: Katılımcıların Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışmaya katılan kişilerin %20,6'sının (n=13) eğitim durumunun lise, %79,4'ünün (n=50) üniversite ve üzeri olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.3: Kullanıcıların eğitim durumu

Eğitim	Frekans	%
Lise	13	20,6
Üniversite ve üzeri	50	79,4
TOPLAM	63	100

Çalışmaya katılanların %11,1'inin (n=7) mesleğinin işçi, %42,9'unun (n=27) memur, %20,6'sının (n=13) serbest meslek, %9,5'inin (n=6) ev hanımı ve %15,9'unun (n=10) diğer meslek gruplarında olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.4: Kullanıcıların meslek dağılımı

Meslek	Frekans	%
İşçi	7	11,1
Memur	27	42,9
Serbest Meslek	13	20,6
Ev Hanımı	6	9,5

Diğer	10	15,9
TOPLAM	63	100

Çalışmaya katılanların %20,6'sının (n=13) gelirinin 5.000 TL'nin altında olduğu, %41,3'ünün (n=26) 5.000-7.000 TL arasında ve %38,1'inin (n=24) 7.000 TL üzerinde olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.5: Kullanıcıların gelir dağılımı

Gelir	Frekans	%
<5000 TL	13	20,6
5000-7000 TL	26	41,3
>7000 TL	24	38,1
TOPLAM	63	100

- **Haneye İlişkin Bilgiler**

Çalışmaya katılanların %17,5'inin (n=11) Altın Kent Sitesinde, %22,2'si (n=14) Mavi Kent Sitesinde, %22,2'sinin (n=14) Özdil Kent Sitesinde, %19'unun (n=12) Palmiye Evlerde ve %19'u (n=12) Yamaç Evlerde oturduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.6: Ankete katılan katılımcıların site dağılımı

Siteler	Frekans	%
Altın Kent	11	17,6
Mavi Kent	14	22,2
Özdil Kent	14	22,2
Palmiye Evler	12	19,0
Yamaç Evler	12	19,0
TOPLAM	63	100

Çalışmaya katılanların %11,1'i (n=7) hanede 2 kişi olduğunu, %34,9'u (n=22) 3 kişi ve %54'ü (n=34) 4 kişi olduğunu belirtmiştir.

Tablo 6.7: Hane halkı sayısı dağılımı

Hane halkı sayısı	Frekans	%
2 kişi	7	11,1
3 kişi	22	34,9
4 kişi	34	54,0
TOPLAM	63	100

Çalışmaya katılanların %57,1'i (n=36) hanede 1 araç olduğunu, %41,3'ü (n=26) 2 araç olduğunu ve %1,6'sı (n=1) 3 araç olduğunu belirtmiştir.

Tablo 6.8: Hanedeki araç sayısı dağılımı

Hanedeki araç sayısı	Frekans	%
1 araç	36	57,1
2 araç	26	41,3
3 araç	1	1,6
TOPLAM	63	100

Çalışmaya katılanların %15,9'unun (n=10) evinin 2+1 olduğu, %73'ünün (n=46) 3+1 ve %11,1'inin (n=7) 4+1 olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.9: Konuttaki oda sayısı dağılımı

Oda sayısı	Frekans	%
2+1	10	15,9
3+1	46	73,0
4+1	7	11,1
TOPLAM	63	100

Katılımcıların %7,9'unun (n=5) daire tipinin dubleks, %92,1'inin (n=58) normal daire olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.10: Daire tipi dağılımı

Daire tipi	Frekans	%
Dubleks	5	7,9
Normal daire	58	92,1
TOPLAM	63	100

Çalışmaya katılanların %27'sinin (n=17) kiracı, %73'ünün (n=46) mülk sahibi olduğu gözlenmiştir.

Tablo 6.11: Mülkiyet dağılımı

Mülkiyet durumu	Frekans	%
Kiracı	17	27
Mülk sahibi	46	73
TOPLAM	63	100

6.2 Konutta Kullanılan Malzeme ve Bozulma Bulguları

Kullanıcılara yöneltilen anket sorularında yaşadıkları konutun yapı bileşenlerinin malzemeleri ve bu malzemelerde yaşanan deformasyonlar durum tespit analizi amacıyla sorulmuştur. Çıkan sonuçlar doğrultusunda her konut sitesindeki yapı bileşenleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 6.12: Konutların yapı bileşeni malzemeleri

	SİTELER				
	ALTINKENT	MAVİKENT	ÖZDİLKENT	PALMIYE EVLERİ	YAMAÇ EVLER
DUVAR	Boya	Boya	Boya	Boya	Boya
DÖŞEME	Parke	Parke	Parke	Parke	Parke
TAVAN	Boya	Asma Tavan	Asma Tavan	Boya	Asma Tavan
PENCERE CAMI	Çift Cam	Çift Cam	Çift Cam	Çift Cam	Çift Cam
PENCERE KASASI	Pvc	Pvc	Pvc	Pvc	Pvc
DIŞ CEPHE	Deformasyonlar aşağıda değerlendirilmiştir.				
ÇATI	Deformasyonlar aşağıda değerlendirilmiştir.				

Bu bölümde kullanıcılara sorulan yapı bileşenlerindeki deformasyonların dağılımı verilmiştir. Yapı bileşenlerin kalitesi ise bölüm 6.3'te incelenmiştir. Anket sonuçlarına göre konutlarda yaşanan deformasyonlar şu şekildedir;

Tablo 6.13: Konutların duvarlarında oluşan deformasyonlar

DUVAR	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMIYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
ÇATLAMA	5	45,5	-	-	2	14,2	-	-	1	8,3
TERLEME	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8,3
KÜFLENME	1	9	1	7,1	-	-	-	-	-	-
RENK DEĞİŞİMİ	-	-	-	-	-	-	-	-	2	16,6
KABARMA	-	-	1	7,1	1	7,1	-	-	-	-
BİR SORUN YOK	5	45,5	12	85,8	11	78,7	12	100	8	66,8
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

Altın Kent Sitesinde oluşan duvar deformasyonları, %45,5 oranında çatlama ve %9 oranında küflenme olduğu belirtilmiştir. Mavi Kent Sitesi duvar deformasyonları %7,1 oranında küflenme ve aynı oranda kabarma olduğu belirtilmiştir. Özdil Kent Sitesindeki bozulmalar %7,1 oranında kabarma, %14,2 oranında çatlama görüldüğü belirtilmiştir. Yamaç Evler Sitesinde yaşanan deformasyonlar ise %8,3 oranında çatlama aynı oranda terleme %16,6 oranında kabarma görüldüğü belirtilmiştir.

Tablo 6.14: Konutların döşemelerdeki oluşan deformasyonlar

DÖŞEME	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMIYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
KABARMA	4	36,6	4	28,6	-	-	-	-	-	-
KÜFLENME	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8,3
RENK DEĞİŞİMİ	3	27,2	-	-	-	-	-	-	1	8,3
TERLEME	2	18,1	-	-	-	-	-	-	-	-
BİR SORUN YOK	2	18,1	10	71,4	14	100	12	100	10	83,4
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

Döşemelerdeki deformasyonlar Altın Kent Sitesinde %36,6 kararma, %27,2 renk değişimi ve %18,1 terleme olarak belirtilmiştir. Mavi Kent Sitesinde %28,6 kabarma, Yamaç Evler Sitesinde %8,3 küflenme ve yine aynı oranda renk değişimi olarak belirtilmiştir.

Tablo 6.15: Konutların tavanlarında oluşan deformasyonlar

TAVAN	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMIYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
ÇATLAMA	1	9	-	-	-	-	-	-	1	8,3
KABARMA	3	27,2	-	-	3	21,4	-	-	1	8,3
KÜFLENME	1	9	-	-	-	-	-	-	-	-
RENK DEĞİŞİMİ	1	9	2	14,3	-	-	-	-	-	-
TERLEME	1	9	-	-	1	7,1	-	-	1	8,3
BİR SORUN YOK	4	36,8	12	85,7	10	71,5	12	100	9	75,1
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

Tavan deformasyonları Altın Kent Sitesinde %27,2 kabarma, %9 oranında ise çatlama, küflenme, renk değişimi ve terleme görülmektedir. Mavi Kent Sitesinde %14,3 oranında renk değişimi, Özdil Kent Sitesinde %21,4 oranında kabarma, Yamaç Evler Sitesinde ise %8,3 oranında çatlama, kabarma ve terlemenin görüldüğü belirtilmiştir. Palmiye Evler Sitesinde tavanlarla ilgili sorun olmadığı görülmektedir.

Tablo 6.16: Konutların pencerelerindeki deformasyonlar

PENCERE	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMİYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
BUĞULANMA	-	-	-	-	-	-	-	-	2	16,6
RENK DEĞİŞİMİ	2	18,1	-	-	-	-	-	-	-	-
ŞİŞME	3	27,2	-	-	-	-	-	-	-	-
TERLEME	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8,3
BİR SORUN YOK	6	54,7	14	100	14	100	12	100	9	75,1
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

Pencere camlarında yaşanan sıkıntılar Altın Kent Sitesinde %27,2 oranında şişme, %18,1 oranında renk değişimi, Yamaç Evler Sitesinde %16,6 oranında buğulanma, %8,3 oranında terleme görüldüğü belirtilmiştir. Özdil Kent, Mavi Kent ve Palmiye Evler Sitesi kullanıcıları pencere camlarında herhangi bir deformasyon görülmediğini belirtmiştir.

Tablo 6.17: Konutların pencere kasalarındaki deformasyonlar

PENCERE KASASI	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMİYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
HAVA	1	9	-	-	-	-	-	-	5	41,7
ISI	1	9	2	14,2	-	-	-	-	-	-
SES	4	36,8	2	14,2	-	-	-	-	1	8,3
SU	1	9	1	7,1	-	-	1	8,3	1	8,3
TOZ	2	18,1	3	21,6	-	-	-	-	-	-
BİR SORUN YOK	2	18,1	6	42,9	14	100	11	91,7	5	41,7
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

Pencere kasasındaki deformasyonlar Altın Kent Sitesinde en fazla %36,8 oranında ses, %18,1 oranında toz, %9 oranlarında hava, ısı ve su geçişi olduğu belirtilmiştir. Mavi Kent Sitesinde %21,6 oranında toz, %14,2 oranlarında ısı ve ses, %7,1 oranında su geçişi bulunmaktadır. Palmiye Evlerinde %8,3 oranında su geçişi,

Yamaç Evler Sitesinde ise %41,7 oranında hava, %8,3 oranında ses ve su geçişi olduğu belirtilmiştir.

Tablo 6.18: Cephe (dış duvarlarda) oluşan deformasyonlar

CEPHE	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMİYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
ÇATLAMA	4	36,3	1	7,1	1	7,1	2	16,6	1	8,3
KABARMA	3	27,5	-	-	7	50	-	-	-	-
RENK DEĞİŞİM	2	18,1	-	-	-	-	-	-	1	8,3
TERLEME	2	18,1	-	-	-	-	-	-	2	16,6
BİR SORUN YOK	-	-	13	92,9	6	42,9	10	83,4	8	66,8
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

Dış cephede oluşan deformasyonlar Altın Kent Sitesinde en fazla %36,3 oranında çatlama, %27,5 oranında kabarma, %18,1 oranında renk değişimi ve terleme görülmektedir. Özdil Kent Sitesinde %50 oranında kabarma, %7,1 oranında çatlama, Palmiye Evlerinde %16,6 oranında çatlama, Yamaç Evlerinde %16,6 terleme, % 8,3 oranında çatlama ve renk değişimi görüldüğü belirtilmiştir.

Tablo 6.19: Çatıda yaşanan sıkıntılar

ÇATI	SİTELER									
	ALTINKENT		MAVİKENT		ÖZDİLKENT		PALMİYE EVLERİ		YAMAÇ EVLER	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
ORTAK MÜLK	7	63,6	-	-	2	18,2	-	-	2	16,6
SU YALITIMI	-	-	2	14,3	3	27,3	-	-	-	-
BİR SORUN YOK	4	36,4	12	85,7	9	54,5	12	100	10	83,4
TOPLAM	11	100	14	100	14	100	12	100	12	100

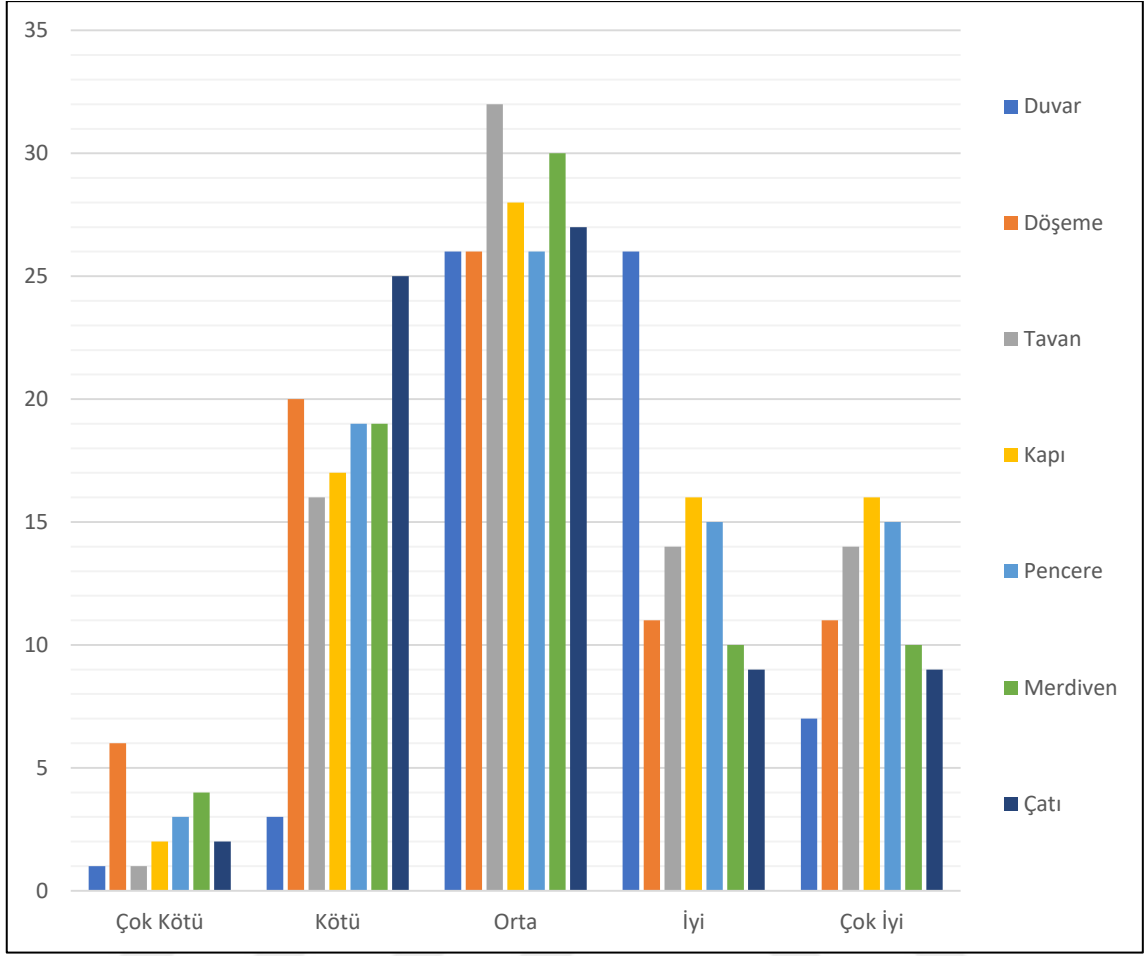
Kullanıcıların çatıda yaşadıkları sıkıntılar ise Altın Kent Sitesinde %63,6 oranında ortak mülk sorunu, Mavi Kent Sitesinde %14,3 oranında su yalıtımı, Özdil Kent Sitesinde %27,3 oranında su yalıtımı, %18,2 oranında ortak mülk sorunu, Yamaç Evler Sitesinde ise %16,6 oranında ortak mülk sıkıntısı olduğu belirtilmiştir.

6.3 Konutun Yapı Bileşeni Kalite Değerlendirmesi

Kullanıcılara yöneltilen anket kapsamında konutların yapı bileşeni kalitesi ile ilgili sorulara verilen cevaplar aşağıda yer almaktadır;

Tablo 6.20: Kullanıcıların yapı bileşeni kalite değerlendirme

Konutunuzda bulunan aşağıdaki yapı bileşenlerinin kalitesini değerlendiriniz.	Çok Kötü	Kötü	Orta	İyi	Çok İyi	Ort+SD
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	
Duvarlar (Boya, Kağıt, Seramik/Fayans, Diğer)	1 (1,6)	3 (4,8)	26 (41,3)	26 (41,3)	7(11,1)	3,56±0,82
Döşemeler (Halı, Ahşap Parke, Seramik, Diğer)	6 (9,5)	20 (31,7)	26 (41,3)	11 (17,5)	11(17,5)	3,67±0,88
Tavanlar (Boya, Kartonpiyer, Asma Tavan, Diğer)	1 (1,6)	16 (25,4)	32 (50,8)	14 (22,2)	14(22,2)	3,94±0,74
Kapılar (Ahşap, Alüminyum, Çelik, Diğer)	2 (3,2)	17 (27)	28 (44,4)	16 (25,4)	16(25,4)	3,92±0,81
Pencereler (Ahşap, Alüminyum, PVC, Diğer)	3 (4,8)	19 (30,2)	26 (41,3)	15 (23,8)	15(23,8)	3,84±0,85
Merdivenler (Ahşap, Doğal Taş, Seramik, Fayans, Diğer)	4 (6,3)	19 (30,2)	30 (47,6)	10 (15,9)	10(15,9)	3,73±0,81
Çatı	2 (3,2)	25 (39,7)	27 (42,9)	9 (14,3)	9(14,3)	3,68±0,76



Şekil 6.3: Kullanıcıların yapı bileşeni kalite değerlendirmesi

Çalışmaya katılanların yapı bileşeni kalitesi sorularına verdikleri cevapların dağılımı Tablo 6.20’de görülmektedir.

Katılımcıların %41,3’ü duvar kalitesinin orta olduğunu, %41,3’ü döşeme kalitesinin orta olduğunu, %50,8’i tavan kalitesinin yüksek olduğunu, %44,4’ü kapı kalitesinin yüksek olduğunu, %41,3’ü pencere kalitesinin orta olduğunu, %47,6’sı merdiven kalitesinin orta olduğunu, %42,9’u çatı kalitesinin orta olduğunu belirtmiştir.

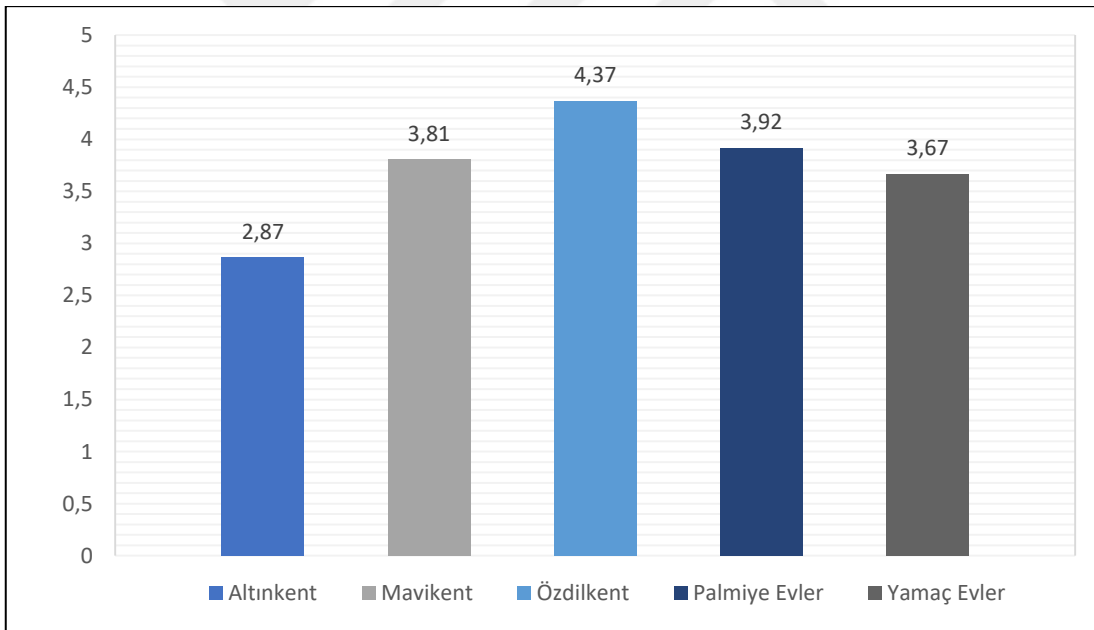
Tablo 6.21: Yapı bileşeni kalite değerlendirmesi

Yapı Bileşeni	Ort+SD	Kalite
Duvar	3,56±0,82	Orta
Döşeme	3,67±0,88	Orta
Tavan	3,94±0,74	Yüksek
Kapı	3,92±0,81	Yüksek
Pencere	3,84±0,85	Orta
Merdiven	3,73±0,81	Orta

Kullanıcıların kalite değerlendirmesi sonucu; genel olarak kişilerin orta düzey üzerinde iyi düzeye çok yakın bir kalite algısı bulunmaktadır. En fazla tavanların kalitesinden bunu takiben kapıların ve pencerelerin kalitesinden memnuniyet görülürken, bunu merdivenler, çatı ve duvarların kalitesi takip etmektedir.

Tablo 6.22: Sitelerin yapı bileşeni kalite değerlendirmesi

Siteler	Frekans	Ort+SD
Altınkent	11	2,87±0,38
Mavikent	14	3,81±0,49
Özdilkent	14	4,37±0,62
Palmiye Evler	12	3,92±0,45
Yamaç Evler	12	3,67±0,41



Şekil 6.4: Sitelerin yapı bileşeni kalite değerlendirmesi

Oturulan siteye göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi ile ilgili sorulara verdikleri cevaplar tablo 6-22’de belirtildiği şekildedir. Yapılan çalışma sonucunda 0 ile 5 arasındaki likert ölçeğine göre yapılan değerlendirmeden en yüksek puanı alan Özdil Kent Sitesidir. Bu siteyi kalite açısından Palmiye Evler ve Mavi Kent Sitesi takip etmektedir.

6.4 Değişkenlerin Geçerlik Güvenirlik Analizi

İstatistiksel analizler için NCSS (Number Cruncher Statistical System) programı kullanılmıştır. Çalışma verileri değerlendirilirken tanımlayıcı istatistiksel metotlardan (ortalama, standart sapma, medyan, frekans, yüzde, minimum, maksimum) yararlanılmıştır. Nicel verilerin normal dağılıma uygunlukları Shapiro-Wilk testi ve grafiksel incelemeler ile sınanmıştır. Normal dağılım gösteren nicel değişkenlerin iki grup arası karşılaştırmalarında Student-t testi, normal dağılım göstermeyen nicel değişkenlerin iki grup arası karşılaştırmalarında Mann-Whitney U test kullanılmıştır. Normal dağılım göstermeyen nicel değişkenlerin ikiden fazla grup arası karşılaştırmalarında ise Kruskal-Wallis test ve Dunn-Bonferroni test kullanılmıştır. Nicel değişkenler arası ilişkilerin değerlendirilmesinde Spearman korelasyon analizinden faydalanılmıştır. İstatistiksel anlamlılık $p < 0,05$ olarak kabul edilmiştir. (Evans, 1996).

Tablo 6.23: Korelasyon katsayısı yorumu

r	Yorum
0.00 — 0.19	Çok Zayıf
0.20 — 0.39	Zayıf
0.40 — 0.59	Orta
0.60 — 0.79	Güçlü
0.80 — 1.00	Çok Güçlü

Çalışmanın güvenilirlik ve geçerlilik analizi Cronbach Alfa (α) değerleri ile hesaplanmıştır. Güvenilirlik katsayısı her zaman 0 ile 1 arasında değerlendirilir. Bu analiz çalışmanın kendi içindeki tutarlılığını ölçüp ve çalışmanın parametrelerini karşılaştırmayı sağlamaktadır.

Cronbach's Alfa katsayısının değerlendirilmesi aşağıdaki ölçüte göre yapılır:

- $0,0 \leq \alpha < 0,40$ ise ölçek güvenilir değildir.
- $0,40 \leq \alpha < 0,60$ ise ölçek düşük güvenilirliktedir.
- $0,60 \leq \alpha < 0,80$ ise oldukça güvenilirdir.
- $0,80 \leq \alpha < 1,00$ ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir (Karagöz, 2014).

Tablo 6.24: Cronbach Alfa Güvenilirlik Analizi Sonuçları

	Madde Sayısı	Min-Maks (Medyan)	Ort±Ss	Cronbach's Alpha
Yapı Bileşeni Kalitesi	7	2,29-5 (3,86)	3,76±0,67	0,923
Lokasyon ve Çevresel Özellikler	12	1,33-5 (3,92)	3,73±1,02	0,912
Konut Sitesinin Özellikleri	12	1,33-5 (3,83)	3,69±0,97	0,920
Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	8	1,13-5 (3,25)	3,25±0,94	0,860
Konutun Fiziksel Özellikleri	10	1,2-5 (3,80)	3,64±0,89	0,878
Kullanıcı Memnuniyeti	2	1-5 (4)	4,00±1,12	0,875

Değerlendirme sorularının iç tutarlılıkları incelendiğinde; yapı bileşeni kalitesi için $\alpha=0,923$ olarak saptanmıştır. Fiziksel özellikler totali için $\alpha=0,968$; lokasyon ve çevresel özellikler için $\alpha=0,912$ olarak, konut sitesinin özellikleri için $\alpha=0,920$ olarak, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri için $\alpha=0,860$ olarak, konutun fiziksel özellikleri için $\alpha=0,878$ olarak ve genel kullanıcı memnuniyet için $\alpha=0,875$ olarak saptanmıştır.

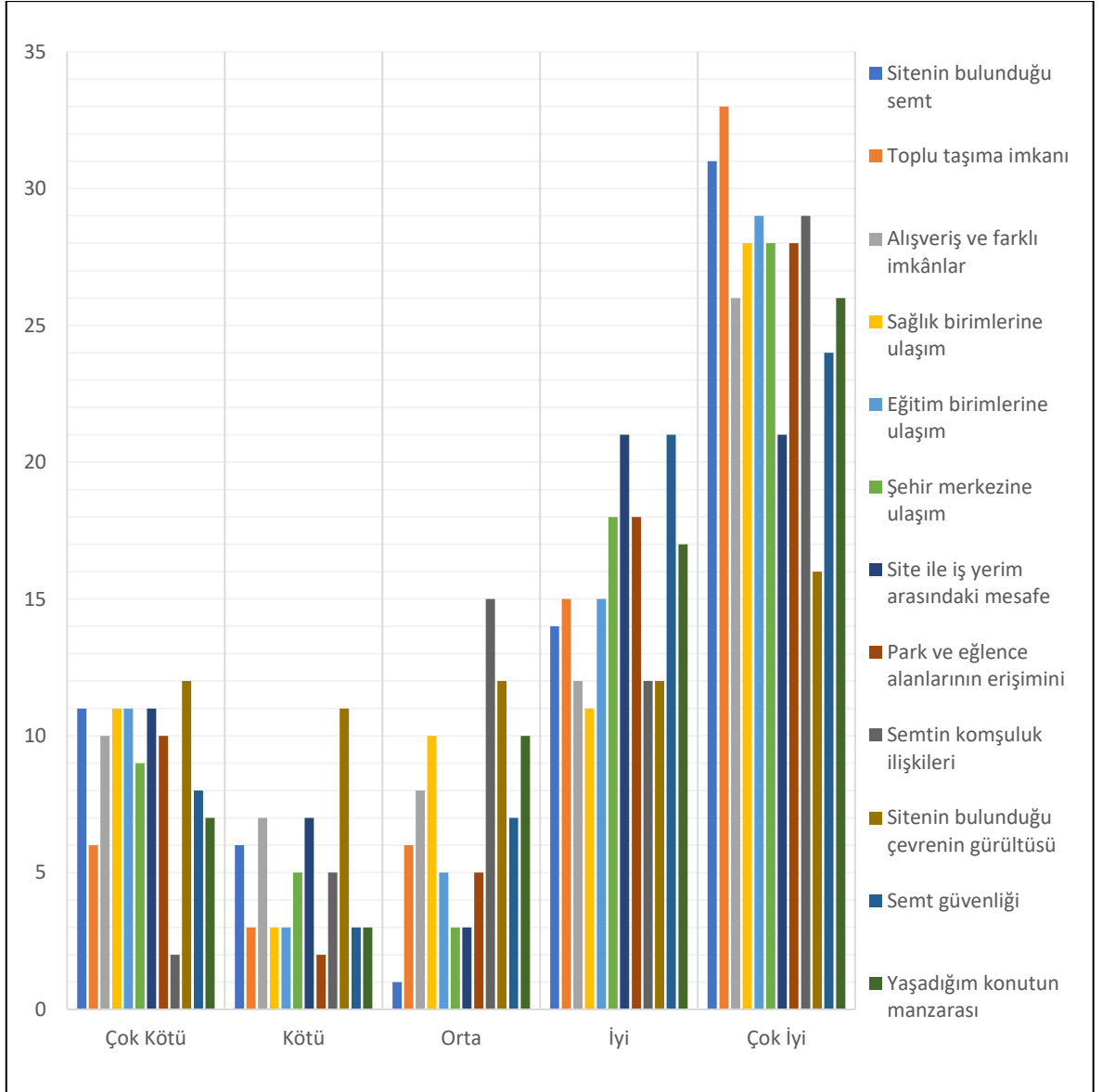
Güvenilirlik geçerlilik analizi sonucu faktörlerin Cronbach Alfa katsayıları 0,86 ile 0,92 arasında değişmektedir. Çalışma güvenilirlik açısından uygun katsayılar arasında yer almaktadır.

6.5 Konut Sitesine İlişkin Özelliklerin Memnuniyet Analizi

Konut sitesini ilişkin; lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların niteliği, konutun fiziksel özellikleri ve genel memnuniyet sonuçları bu bölümde yer almaktadır.

Tablo 6.25: Lokasyon ve çevresel özelliklerin değerlendirilmesi

Lokasyon ve Çevresel Özellikler	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ort±SD
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	
Sitenin bulunduğu semtten ve sitenin konumundan memnunum.	11 (17,5)	6 (9,5)	1 (1,6)	14 (22,2)	31 (49,2)	3,76±1,56
Toplu taşıma ile konut sitesine kolayca ulaşıyorum.	6 (9,5)	3 (4,8)	6 (9,5)	15 (23,8)	33 (52,4)	4,05±1,30
Çevre, alışveriş açısından farklı imkânlar sunuyor.	10 (15,9)	7 (11,1)	8 (12,7)	12 (19)	26 (41,3)	3,59±1,51
Sağlık birimlerine yaşadığım siteden kolayca ulaşabiliyorum.	11 (17,5)	3 (4,8)	10 (15,9)	11 (17,5)	28 (44,4)	3,67±1,51
Eğitim birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	11 (17,5)	3 (4,8)	5 (7,9)	15 (23,8)	29 (46)	3,76±1,51
Şehir merkezine ulaşım kolaydır.	9 (14,3)	5 (7,9)	3 (4,8)	18 (28,6)	28 (44,4)	3,81±1,45
Site ile iş yerim arasındaki mesafeden memnunum.	11 (17,5)	7 (11,1)	3 (4,8)	21 (33,3)	21 (33,3)	3,54±1,49
Park ve eğlence alanlarının erişimini kolay buluyorum.	10 (15,9)	2 (3,2)	5 (7,9)	18 (28,6)	28 (44,4)	3,83±1,44
Sitenin bulunduğu semtin komşuluk ilişkilerinden memnunum.	2 (3,2)	5 (7,9)	15 (23,8)	12 (19)	29 (46)	3,97±1,15
Sitenin bulunduğu çevreyi gürültülü buluyorum.	12 (19)	11 (17,5)	12 (19)	12 (19)	16 (25,4)	3,14±1,47
Semti güvenli buluyorum.	8 (12,7)	3 (4,8)	7 (11,1)	21 (33,3)	24 (38,1)	3,79±1,35
Yaşadığım konutun manzarasından memnunum.	7 (11,1)	3 (4,8)	10 (15,9)	17 (27)	26 (41,3)	3,83±1,33

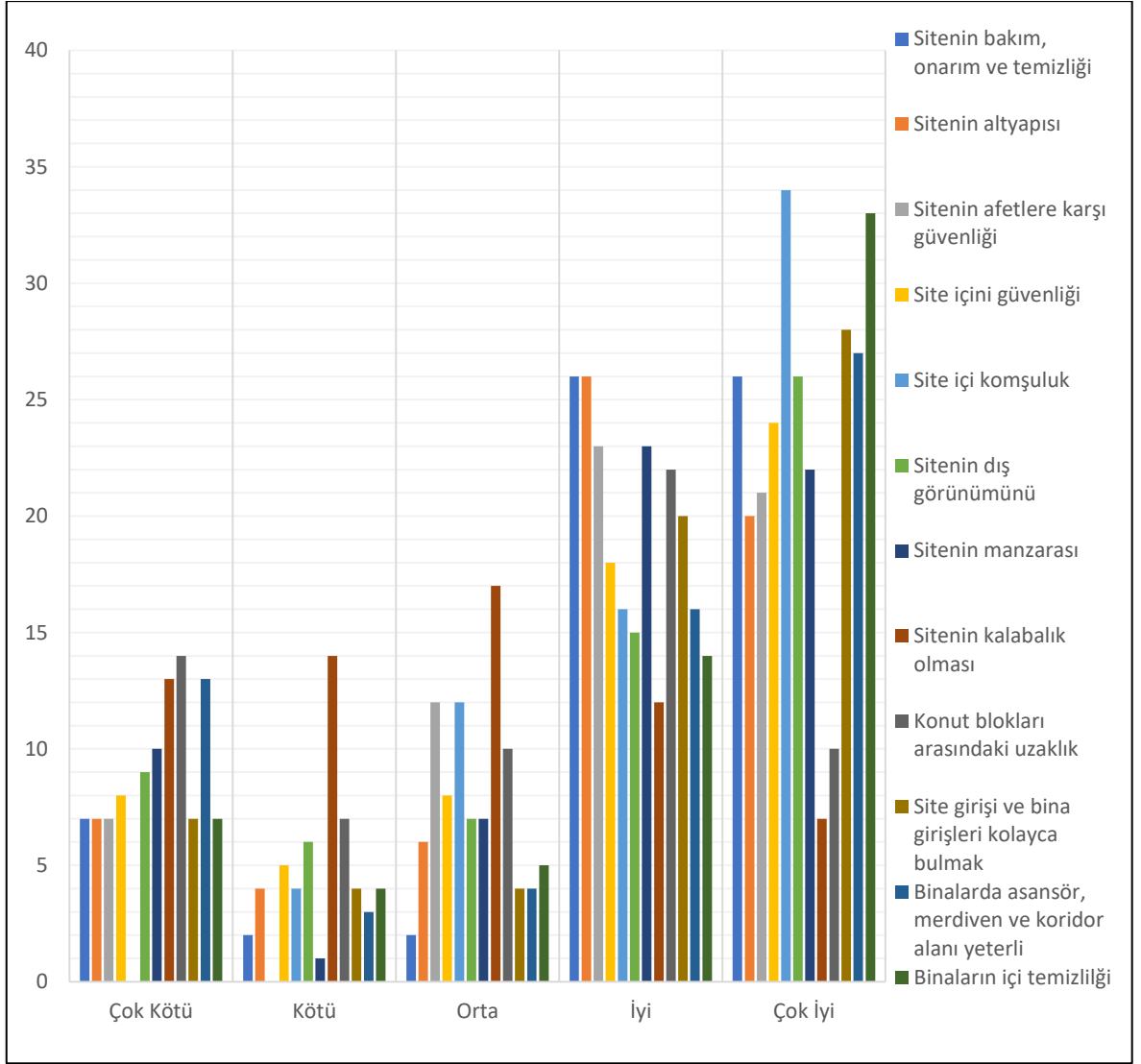


Şekil 6.5: Lokasyon ve çevresel özelliklerin değerlendirilmesi

Lokasyon ve çevresel özellikler orta ve iyi düzeyde memnuniyete sahiptir, en yüksek düzeyde memnuniyet toplu taşıma ile siteye ulaşımından gelirken, bu maddeyi takip eden maddeler ise sitenin bulunduğu semtin komşuluk ilişkilerinden memnuniyet, park ve eğlence alanlarının erişimini kolay bulma ve konutun manzarasından memnuniyettir. En düşük memnuniyet ise çevreyi gürültülü buluyorum maddesidir.

Tablo 6.26: Konut sitesinin özelliklerinin değerlendirilmesi

Konut Sitesinin Özellikleri	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ort±SD
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	
Sitenin düzenli olarak bakım, onarım ve temizliğinden memnunum.	7 (11,1)	2 (3,2)	2 (3,2)	26 (41,3)	26 (41,3)	3,98±1,26
Site altyapı (telefon, elektrik, su, doğalgaz, internet) hizmetleri açısından talebi karşılıyor.	7 (11,1)	4 (6,3)	6 (9,5)	26 (41,3)	20 (31,7)	3,76±1,28
Yaşadığım siteyi afetlere (yangın, deprem, sel...) karşı güvenli buluyorum.	7 (11,1)	0 (0,0)	12 (19)	23 (36,5)	21 (33,3)	3,81±1,23
Yaşadığım sitede, site içini güvenli buluyorum.	8 (12,7)	5 (7,9)	8 (12,7)	18 (28,6)	24 (38,1)	3,71±1,38
Site içi komşuluk ilişkilerinden memnunum.	0 (0,0)	4 (6,3)	12 (19)	16 (25,4)	31 (49,2)	4,17±0,96
Sitenin dış görünümünü beğeniyorum.	9 (14,3)	6 (9,5)	7 (11,1)	15 (23,8)	26 (41,3)	3,68±1,46
Sitenin manzarasından memnunum.	10 (15,9)	1 (1,6)	7 (11,1)	23 (36,5)	22 (34,9)	3,73±1,38
Yaşadığım siteyi kalabalık buluyorum.	13 (20,6)	14 (22,2)	17 (27)	12 (19)	7 (11,1)	2,78±1,29
Konut bloklarının birbiri arasındaki uzaklığı yeterli buluyorum.	14 (22,2)	7 (11,1)	10 (15,9)	22 (34,9)	10 (15,9)	3,11±1,42
Site girişi ve bina girişleri kolayca bulunuyor.	7 (11,1)	4 (6,3)	4 (6,3)	20 (31,7)	28 (44,4)	3,92±1,34
Binalarda asansör, merdiven ve koridor için yeterli miktarda alan ayrılmıştır.	13 (20,6)	3 (4,8)	4 (6,3)	16 (25,4)	27 (42,9)	3,65±1,57
Binaların içini temiz buluyorum.	7 (11,1)	4 (6,3)	5 (7,9)	14 (22,2)	33 (52,4)	3,98±1,37

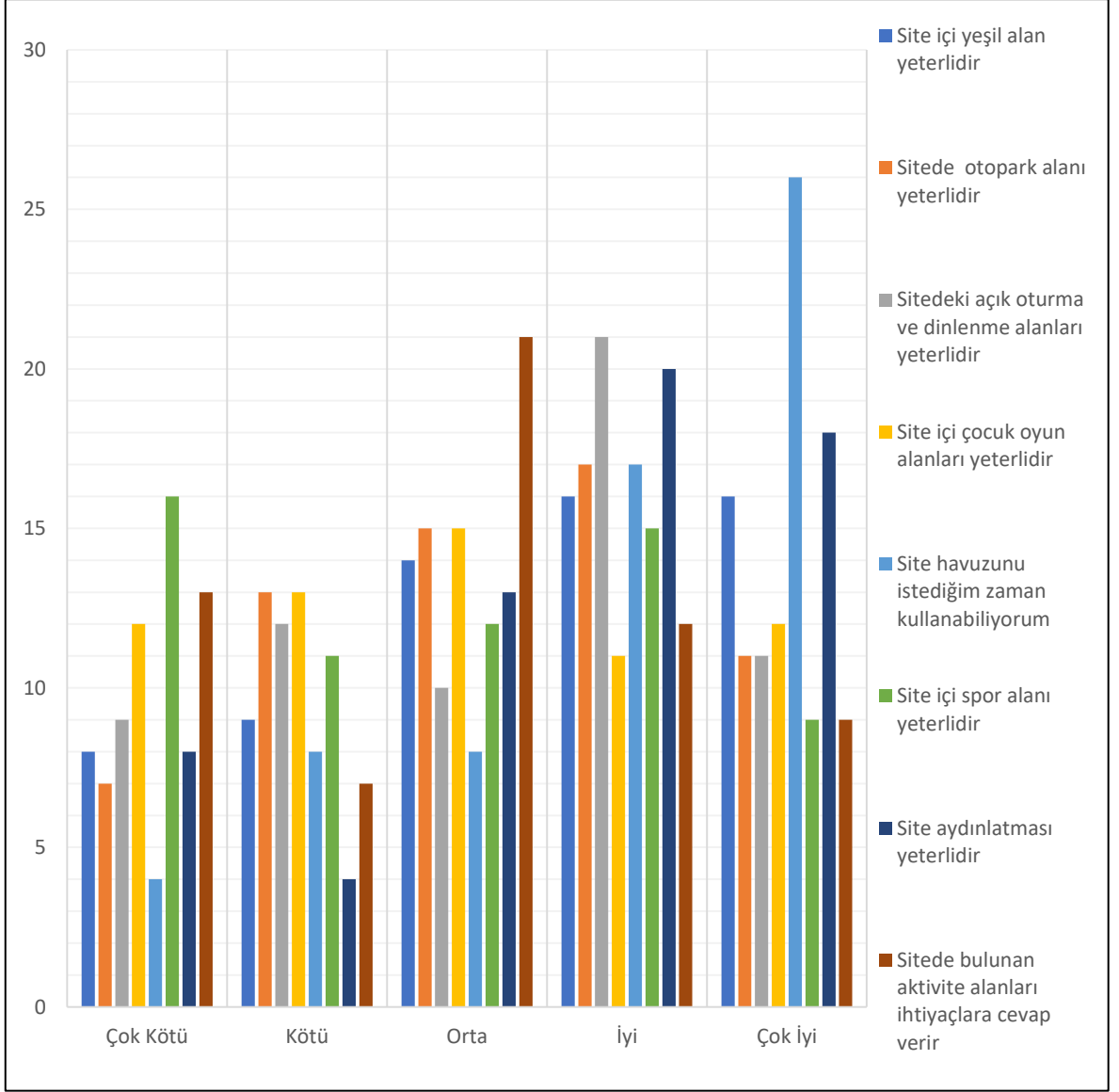


Şekil 6.6: Konut sitesinin özelliklerinin değerlendirilmesi

Konut sitesinin özellikleri incelendiğinde, en yüksek düzeyde site içi komşuluk ilişkilerinden memnuniyet duyulurken bu maddeyi sitenin düzenli olarak bakım, onarım ve temizliğinden memnuniyet, bina içlerini temiz bulma, site girişini ve bina girişlerinin kolayca bulunması ve siteyi afetlere karşı güvenli bulma takip etmektedir.

Tablo 6.27: Sosyal donatı ve açık alan özelliklerinin dağılımı

Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	Kesimlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesimlikle Katılıyorum	Ort±SD
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	
Site içindeki yeşil alan yeterlidir.	8 (12,7)	9 (14,3)	14 (22,2)	16 (25,4)	16 (25,4)	3,37±1,35
Sitede otopark için ayrılan alan yeterlidir.	7 (11,1)	13 (20,6)	15 (23,8)	17 (27)	11 (17,5)	3,19±1,27
Site içindeki açık oturma ve dinlenme alanlarını (Kamelya, bank vb.) yeterli buluyorum.	9 (14,3)	12 (19)	10 (15,9)	21 (33,3)	11 (17,5)	3,21±1,33
Site içi çocuk oyun alanlarını yeterli buluyorum.	12 (19)	13 (20,6)	15 (23,8)	11 (17,5)	12 (19)	2,97±1,39
Site havuzunu istediğim zaman kullanabiliyorum.	4 (6,3)	8 (12,7)	8 (12,7)	17 (27)	26 (41,3)	3,86±1,24
Site içi spor alanlarını yeterli buluyorum.	16 (25,4)	11 (17,5)	12 (19)	15 (23,8)	9 (14,3)	2,86±1,41
Sitenin aydınlatmasını yeterli buluyorum.	8 (12,7)	4 (6,3)	13 (20,6)	20 (31,7)	18 (28,6)	3,57±1,32
Sitede bulunan aktivite alanları benim ve ailemin sosyal, kültürel ihtiyaçlarına cevap veriyor.	13 (20,6)	7 (11,1)	21 (33,3)	12 (19)	9 (14,3)	2,95±1,31

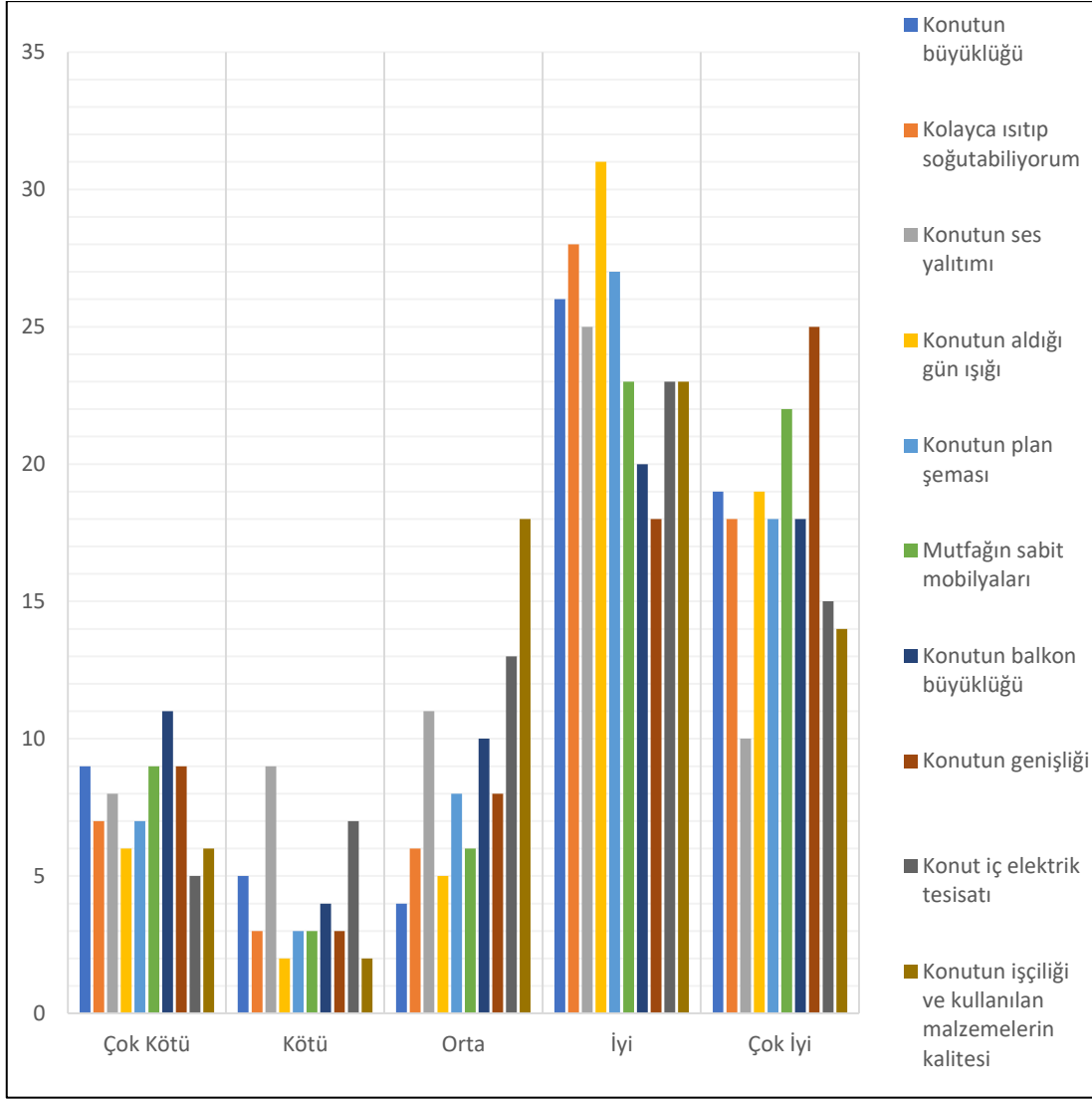


Şekil 6.7: Sosyal donatı ve açık alan özelliklerinin dağılımı

Sosyal donatı ve açık alanların özellikleri incelendiğinde, en yüksek memnuniyet site havuzunu istendiği zaman kullanabilme gelirken, bu maddeyi sitenin aydınlatmasını yeterli bulma ve site içindeki yeşil alan yeterliliği takip etmiştir. En düşük puan ise site içi spor alanlarını yeterli bulma konusundadır.

Tablo 6.28: Konutun fiziksel özelliklerinin dağılımı

Konutun Fiziksel Özellikleri	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ort±SD
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	
Konutun büyüklüğünden memnunum.	9 (14,3)	5 (7,9)	4 (6,3)	26 (41,3)	19 (30,2)	3,65±1,37
Konutu kolayca ısıtıp soğutabiliyorum.	7 (11,1)	3 (4,8)	6 (9,5)	28 (44,4)	18 (28,6)	3,73±1,26
Konutun ses yalıtımından memnunum.	8 (12,7)	9 (14,3)	11 (17,5)	25 (39,7)	10 (15,9)	3,32±1,27
Konut gün ışığını yeterli miktarda alıyor.	6 (9,5)	2 (3,2)	5 (7,9)	31 (49,2)	19 (30,2)	3,87±1,17
Konutun plan şemasından memnunum.	7 (11,1)	3 (4,8)	8 (12,7)	27 (42,9)	18 (28,6)	3,73±1,25
Mutfağın sabit mobilyalarından (dolap, ankastre.) memnunum.	9 (14,3)	3 (4,8)	6 (9,5)	23 (36,5)	22 (34,9)	3,73±1,37
Konutun balkon büyüklüğünden memnunum.	11 (17,5)	4 (6,3)	10 (15,9)	20 (31,7)	18 (28,6)	3,48±1,42
Konutun genişliğinden memnunum.	9 (14,3)	3 (4,8)	8 (12,7)	18 (28,6)	25 (39,7)	3,75±1,40
Konut iç elektrik tesisatından memnunum	5 (7,9)	7 (11,1)	13 (20,6)	23 (36,5)	15 (23,8)	3,57±1,20
Konutun işçiliği ve kullanılan malzemeleri kalitelidir	6 (9,5)	2 (3,2)	18 (28,6)	23 (36,5)	14 (22,2)	3,59±1,16

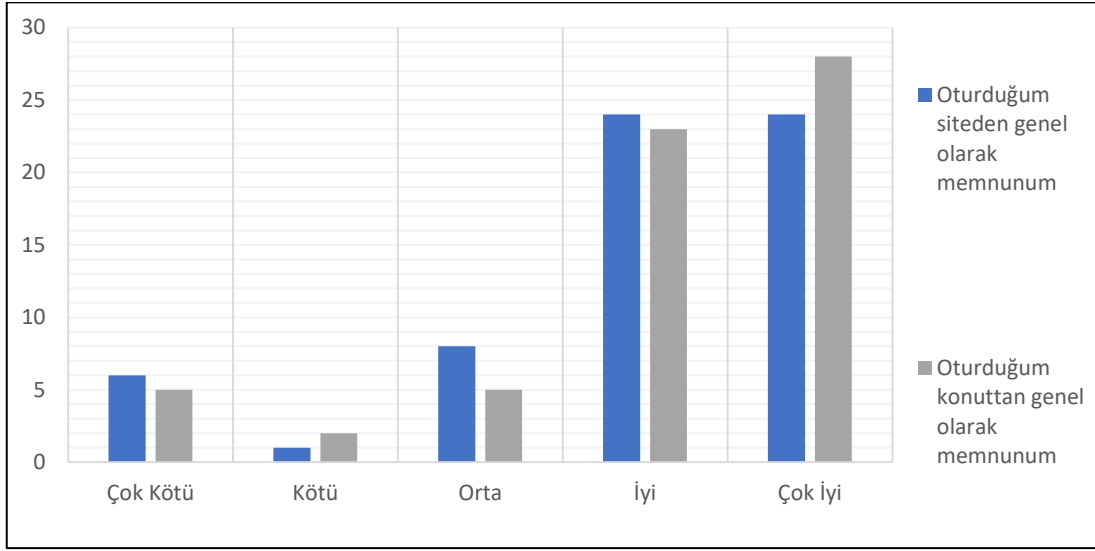


Şekil 6.8: Konutun fiziksel özelliklerinin dağılımı

Konutun fiziksel özelliklerine ilişkin dağılımlarda, en yüksek düzeyde memnuniyet konutun gün ışığını yeterli miktarda alması gelirken, konutun genişliğinden memnuniyet, ısınmasından, plan şemasından ve mutfağın sabit mobilyalarından memnuniyet olarak sıralanmaktadır. En düşük memnuniyet ise konutun ses yalıtımından memnuniyet gelmektedir.

Tablo 6.29: Kullanıcıların site ve konut genel memnuniyet dağılımı

Genel Memnuniyet	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ort±SD
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	
Oturduğum siteden genel olarak memnunum	6 (9,5)	1 (1,6)	8 (12,7)	24 (38,1)	24 (38,1)	3,94±1,20
Oturduğum konuttan genel olarak memnunum	5 (7,9)	2 (3,2)	5 (7,9)	23 (36,5)	28 (44,4)	4,06±1,18



Şekil 6.9: Kullanıcıların site ve konut genel memnuniyet dağılımı

Oturulan siteden genel olarak memnuniyetler incelendiğinde kullanıcıların %38,1 katılıyorum derken, %38,1’inde kesinlikle katılıyorum cevabı alınmıştır. Oturanların siteden genel memnuniyetleri %76,2 düzeyindedir.

Oturulan konuttan genel olarak memnuniyetler incelendiğinde kullanıcıların %36,5 katılıyorum derken, %44,4’ünde kesinlikle katılıyorum cevabı alınmıştır. Oturanların konutundan genel memnuniyetleri %80,9 düzeyindedir.

Çalışma, konutlar ve sitelere ilişkin soruları çeşitli bölümlere ayırarak değerlendirmek istendi, buna ilişkin her bölümde farklı sayıda sorular sorarak

görüşlerini aldık. Bu görüşlerin soru bazlı değerlendirmelerine ilişkin dağılımlar yukarıdaki diğer tablolarda incelendiği şekildedir.

Bu bölümde, görüşlere ilişkin total puanlar elde ederek değerlendirme yapılmıştır. Her bölümdeki sorulara verilen cevaplardan bir toplam puan elde edilip, bu puanı standardize edebilmek adına o bölümdeki soru sayısına bölünerek ortalama puanlar elde edildi. Bundan sonraki karşılaştırmalarımız elde edilen bu puanlara göre yapıldı.

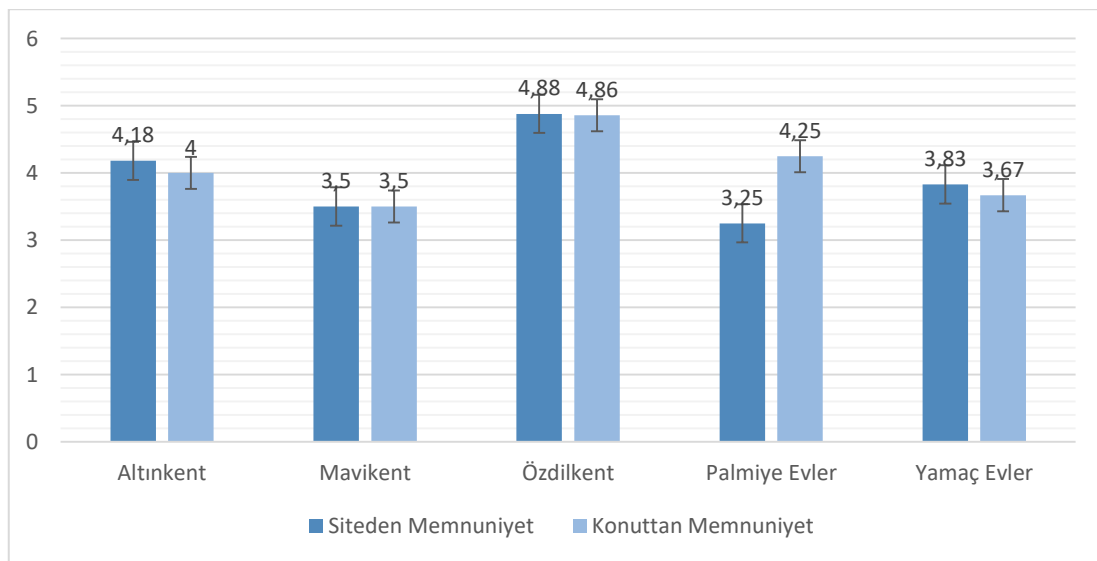
Tablo 6.30: Sitelere göre memnuniyet düzeylerinin değerlendirilmesi

Siteler	Oturduğum siteden genel olarak memnunum	Oturduğum konuttan genel olarak memnunum
	Ort±SD (medyan)	Ort±SD (medyan)
¹ Altın Kent	4,18±0,4 (4)	4,00±0,77 (4)
² Mavi Kent	3,5±1,74 (4)	3,50±1,74 (4)
³ Özdil Kent	4,88±0,32(5)	4,86±0,36 (5)
⁴ Palmiye Evler	3,25±1,42 (3)	4,25±1,22 (5)
⁵ Yamaç Evler	3,83±0,58 (4)	3,67±0,78 (4)
^a p	0,001**	0,002**
Post Hoc	3>1,2,4,5	3>1,2,5 4>5

^aKruskal Wallis Test

^{aa}Bonferroni düzeltilmeli Dunn test

**p<0,01



Şekil 6.10: Sitelere göre memnuniyet düzeylerinin değerlendirilmesi

Sitelere göre oturduğu siteden genel olarak memnun olma durumları arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p<0,01$). Anlamlılığın hangi siteden kaynaklandığı Dunn test ile incelendiğinde; Özdil Kent sitesi memnuniyet düzeyi Altın Kent, Mavi Kent, Palmiye Evler ve Yamaç Evler sitelerinden anlamlı düzeyde yüksek olarak saptanmıştır (sırasıyla $p=0,020$; $p=0,005$; $p=0,001$; $p=0,001$; $p<0,05$). Altın Kent, Mavi kent, Palmiye Evler ve Yamaç Evler sitelerinin oturduğu siteden memnuniyet düzeyleri arasında ise anlamlı farklılık saptanmamıştır ($p>0,05$).

Sitelere göre oturduğu konuttan genel olarak memnun olma durumları arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p<0,01$). Anlamlılığın hangi siteden kaynaklandığı Dunn test ile incelendiğinde; Özdil Kent sitesi memnuniyet düzeyi Altın Kent, Mavi kent ve Yamaç Evler sitelerinden anlamlı düzeyde yüksek olarak saptanmıştır (sırasıyla $p=0,006$; $p=0,005$; $p=0,001$; $p<0,01$). Palmiye evler sitesinin oturduğu konuttan memnuniyet düzeyleri Yamaç Evler den anlamlı düzeyde yüksektir ($p=0,033$; $p<0,05$). Altın Kent, Mavi kent ve Yamaç Evler sitelerinin oturduğu konuttan memnuniyet düzeyleri arasında ise anlamlı farklılık saptanmamıştır ($p>0,05$).

6.6 Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Kullanıcı Memnuniyeti Açısından

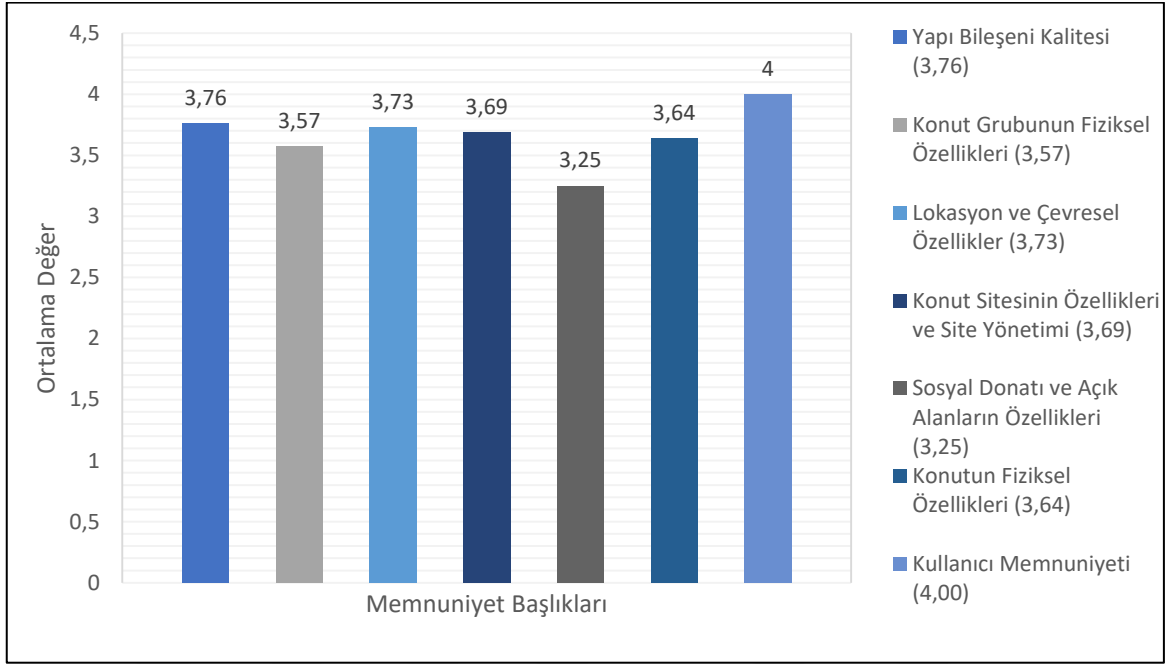
İncelenmesi ve Yapı Bileşeni Kalite Değerlendirmesi

Katılımcılara yöneltilen anketin sonuçları doğrultusunda, faktörlerin kullanıcı memnuniyetini gösteren değerler;

Tablo 6.31: Dışa kapalı konut sitelerinde yapı bileşeni kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi

	Madde Sayısı	Min-Maks (Medyan)	Ort±Ss	Cronbach's Alpha
Yapı Bileşeni Kalitesi	7	2,29-5 (3,86)	3,76±0,67	0,923
Konut Grubunun Fiziksel Özellikleri	42	1,48-4,94 (3,67)	3,57±0,88	0,968
Lokasyon ve Çevresel Özellikler	12	1,33-5 (3,92)	3,73±1,02	0,912
Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi	12	1,33-5 (3,83)	3,69±0,97	0,920

Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	8	1,13-5 (3,25)	3,25±0,94	0,860
Konutun Fiziksel Özellikleri	10	1,2-5 (3,80)	3,64±0,89	0,878
Kullanıcı Memnuniyeti	2	1-5 (4)	4,00±1,12	0,875



Şekil 6.11: Dışa kapalı konut sitelerinde yapı bileşeni kalite değerlendirilmesi ve kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi

- Çalışmaya katılanların yapı bileşeni kalitesi sorularından aldıkları puanlar 2,29 ile 5 arasında değişmekte olup, ortalama $3,76 \pm 0,67$ olarak saptanmıştır. Ortalama puan kullanıcıların genel olarak yapı bileşenlerinin kalitesinden memnun olduğunu ifade etmektedir.
- Kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri sorularından aldıkları puanlar 1,48 ile 4,94 arasında değişmekte olup ortalaması $3,57 \pm 0,88$ 'dir. 4 alt başlığa sahip olan fiziksel özellik faktöründen memnun olma durumu yapı bileşeni kalitesi faktörüne kıyasla daha düşük olduğu görülmektedir.
- Fiziksel özelliklerin 4 alt başlığından olan lokasyon ve çevresel özellikler sorularından alınan puanlar 1,33 ile 5 arasında değişmekte olup, ortalama $3,73 \pm 1,02$ olarak saptanmıştır. Balıkesir şehir merkezi diğer büyükşehirlerle kıyasla daha küçük ve ulaşımın daha kolay olmasından kaynaklanan ayrıca

sitelerin hepsi şehir merkezine yakın olduğundan dolayı bu faktörden kullanıcılar genel olarak memnundur.

- Konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi sorularından aldıkları puanlar 1,33 ile 5 arasında değişmekte olup, ortalama $3,69 \pm 0,97$ olarak belirlenmiştir.
- Sosyal donatı ve açık alanların özellikleri sorularından aldıkları puanlar 1,13 ile 5 arasında değişmekte olup, ortalama $3,25 \pm 0,94$ olarak saptanmıştır. Sosyal donatı ve açık alan niteliği ortalama puanı faktörler arasında en düşük puana sahiptir. Kullanıcıların bu faktörden memnun olmadığı çıkan sonuçlarda görülmektedir.
- Konutun fiziksel özellikleri sorularından aldıkları puanlar 1,2 ile 5 arasında değişmekte olup, ortalama $3,64 \pm 0,89$ olarak saptanmıştır.
- Kullanıcı memnuniyeti siteden ve konuttan memnuniyet olup 2 sorudan oluşmaktadır, aldıkları puanlar 1 ile 5 arasında değişmekte olup, ortalama $4,00 \pm 1,12$ olarak saptanmıştır.

6.7 Kullanıcı Profiline İlişkin (Demografik Durum) Memnuniyet Analizi

Tablo 6.32: Demografik özelliklere göre yapı bileşenlerinin kalite değerlendirmesi ve kullanıcı memnuniyeti puanlarının değerlendirilmesi

Yaş	18-34 yaş (n=5)	Min-Maks (Medyan)	Yapı Bileşeni Kalitesi	Konut Grubunun Fiziksel Özellikleri	Lokasyon ve Çevresel Özellikler	Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi	Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	Konutun Fiziksel Özellikleri	Kullanıcı Memnuniyet
			2,3-4,4 (3,6)	3,2-4,2 (3,38)	3,1-4,3 (3,2)	3,6-4,1 (4)	2,8-4 (3,1)	2,8-4,4 (3,3)	4-5 (4)
		Ort±Ss	3,23±0,93	3,52±0,41	3,47±0,54	3,85±0,25	3,33±0,58	3,44±0,07	4,2±0,45

	35-44 yaş (n=30)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	2,6-5 (3,8)	1,7-4,7 (3,62)	1,5-5 (3,8)	1,3-4,8 (3,8)	1,1-4,8 (3,2)	1,4-5 (3,7)	2,5-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,65±0,6	3,46±0,89	3,57±1,05	3,56±1,02	3,13±0,94	3,58±0,87	4,1±0,71
	≥45 yaş (n=28)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	3-5 (4)	1,5-4,9 (3,88)	1,3-5 (4,4)	1,3-5 (4,2)	1,3-5 (3,5)	1,2-5 (3,9)	1-5 (4,5)
		<i>Ort±Ss</i>	3,97±0,64	3,71±0,94	3,95±1,03	3,81±1,01	3,36±1,01	3,74±0,95	3,86±1,51
		<i>p</i>	^a 0,062	^a 0,298	^a 0,125	^a 0,525	^a 0,595	^a 0,485	^a 0,873
Cinsiyet	Kadın (n=28)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	2,3-5 (3,9)	1,7-4,9 (3,74)	1,5-5 (4,3)	1,5-5 (3,8)	1,1-4,8 (3,5)	1,4-5 (3,9)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,79±0,71	3,59±0,93	3,74±1,14	3,65±0,97	3,28±0,96	3,71±0,9	3,95±1,23
	Erkek (n=35)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	2,3-5 (3,9)	1,5-4,9 (3,6)	1,3-5 (3,8)	1,3-5 (4)	1,3-5 (3,1)	1,2-5 (3,7)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,74±0,65	3,56±0,85	3,71±0,93	3,73±0,99	3,22±0,95	3,59±0,89	4,04±1,05
		<i>p</i>	^b 0,803	^b 0,614	^c 0,570	^c 0,653	^b 0,819	^b 0,604	^c 0,860
Eğitim	Lise (n=13)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	3-4,4 (3,9)	1,8-4,5 (3,59)	1,5-4,6 (3,7)	1,6-4,5 (3,6)	1,8-4,8 (3,4)	2,5-4,8 (3,9)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,81±0,5	3,53±0,69	3,55±0,82	3,53±0,76	3,36±0,83	3,68±0,67	3,69±1,05
	Üniversite ve üzeri (n=50)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	2,3-5 (3,9)	1,5-4,9 (3,73)	1,3-5 (4,1)	1,3-5 (4)	1,1-5 (3,3)	1,2-5 (3,8)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,75±0,71	3,59±0,93	3,77±1,07	3,73±1,02	3,22±0,98	3,63±0,95	4,08±1,14
		<i>p</i>	^c 0,746	^b 0,430	^c 0,196	^c 0,137	^c 0,622	^c 0,946	^c 0,113
Meslek	İşçi (n=7)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	3-4,1 (3,6)	3,4-4,4 (3,8)	3,2-4,6 (4,1)	3,3-4,6 (3,5)	2,9-4,8 (3,6)	3,5-4,1 (3,9)	1-4 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,59±0,35	3,81±0,4	4,05±0,49	3,67±0,54	3,66±0,72	3,87±0,21	3,36±1,18
	Memur (n=27)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	2,6-4,9 (3,7)	1,5-4,9 (3,74)	1,3-5 (4,1)	1,3-5 (4)	1,1-4,8 (3,1)	1,4-5 (3,8)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,67±0,61	3,55±1,04	3,77±1,2	3,72±1,18	3,06±1,02	3,64±0,98	4,02±1,29
	Serbest Meslek (n=13)	<i>Min-Maks (Medyan)</i>	2,3-4,4 (4)	1,7-4,5 (3,59)	1,8-4,6 (3,7)	1,7-4,5 (3,9)	1,3-4,3 (3,1)	2-4,8 (3,6)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,77±0,73	3,47±0,68	3,54±0,67	3,7±0,73	3,14±0,82	3,51±0,8	3,85±0,99

Ev Hanımı (n=6)	<i>Min-</i>							
	<i>Maks</i>							
	(Medyan)	3-5 (3,9)	1,8-4,7 (3,74)	1,5-4,6 (4,3)	1,6-4,7 (3,8)	1,8-4,6 (3,4)	2,5-4,9 (3,5)	3,5-5 (5)
	Ort±Ss	3,95±0, 65	3,55±1, 05	3,6±1,3 1	3,49±1, 1	3,46±1, 02	3,65±1, 01	4,58±0, 66
Diğer (n=10)	<i>Min-</i>							
	<i>Maks</i>							
	(Medyan)	2,9-5 (4,4)	1,5-4,6 (3,8)	2,1-4,7 (4,1)	1,3-4,8 (3,8)	1,5-5 (3,5)	1,2-4,8 (3,6)	3-5 (4,5)
	Ort±Ss	4,01±0, 92	3,64±0, 93	3,7±1,0 4	3,76±0, 95	3,45±1, 01	3,64±1, 08	4,25±0, 86
	<i>p</i>	^a 0,501	^a 0,289	^a 0,546	^a 0,681	^a 0,539	^a 0,924	^a 0,211
Gelir <5000 TL (n=13)	<i>Min-</i>							
	<i>Maks</i>							
	(Medyan)	2,3-5 (3,9)	1,8-4,7 (3,57)	1,5-5 (3,7)	1,6-4,8 (4)	1,8-4,8 (3,3)	2,5-4,8 (3,3)	2,5-5 (4)
	Ort±Ss	3,71±0, 8	3,61±0, 75	3,57±0, 94	3,87±0, 79	3,42±0, 85	3,59±0, 78	4,12±0, 74
5000-7000 TL (n=26)	<i>Min-</i>							
	<i>Maks</i>							
	(Medyan)	2,6-4,9 (3,9)	1,7-4,9 (3,6)	1,5-5 (3,7)	1,5-5 (3,8)	1,1-4,8 (3,2)	1,4-5 (3,6)	1-5 (4)
	Ort±Ss	3,76±0, 68	3,47±0, 86	3,63±1, 05	3,62±0, 92	3,06±0, 89	3,58±0, 84	3,6±1,3 3
>7000 TL (n=24)	<i>Min-</i>							
	<i>Maks</i>							
	(Medyan)	3-5 (3,6)	1,5-4,6 (3,89)	1,3-5 (4,4)	1,3-4,8 (4,1)	1,3-5 (3,5)	1,2-5 (3,9)	1-5 (5)
	Ort±Ss	3,79±0, 61	3,67±0, 98	3,92±1, 04	3,68±1, 14	3,35±1, 05	3,74±1, 02	4,38±0, 92
	<i>p</i>	^a 0,995	^a 0,275	^a 0,289	^a 0,551	^a 0,481	^a 0,520	^a 0,037*

^aKruskal Wallis Test ^bStudent-t Test ^cMann Whitney U Test **p*<0,005

Yaş gruplarına göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir (*p*>0,05).

Yaş gruplarına göre katılımcıların kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri toplamında aldıkları puanlar, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir (*p*>0,05).

Cinsiyetlere göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Eğitim durumlarına göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Mesleklere göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Gelir düzeylerine göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Gelir düzeylerine göre katılımcıların kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,037$; $p<0,05$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre gelir durumu 7000 TL üzerinde olanların aldıkları puanlar, gelir düzeyi 5000-7000 TL arasında olanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,031$; $p<0,05$).

Tablo 6.33: Haneye ilişkin özelliklere göre yapı bileşenlerinin kalite değerlendirmesi ve kullanıcı memnuniyeti puanlarının değerlendirilmesi

Yapı Bileşeni Kalitesi	Konut Grubunun Fiziksel Özellikleri	Lokasyon ve Çevresel Özellikler	Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi	Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	Konutun Fiziksel Özellikleri	Kullanıcı Memnuniyeti
------------------------	-------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------------------	---------------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Siteler	Altın Kent (n=11)	Min-Maks (Medya n)	2,3-3,4 (2,9)	2,9-4 (3,54)	2,3-4,2 (3,8)	3,4-4,5 (3,8)	2,3-4 (3)	2,8-4 (3,6)	3-5 (4)
		Ort±Ss	2,87±0,38	3,48±0,33	3,54±0,57	3,91±0,35	2,99±0,53	3,49±0,45	4,09±0,54
	Mavi Kent (n=14)	Min-Maks (Medya n)	3-4,6 (3,9)	1,7-4,6 (4,29)	2-5 (4,6)	1,8-4,8 (4,4)	1,5-5 (3,6)	1,4-4,5 (4)	1-5 (4)
		Ort±Ss	3,81±0,49	4,00±0,72	4,48±0,74	4,06±0,8	3,68±0,8	3,79±0,79	3,5±1,74
	Özdil Kent (n=14)	Min-Maks (Medya n)	3-5 (4,4)	3,6-4,9 (4,36)	3,7-5 (4,6)	3,5-5 (4,3)	2,5-4,8 (4,1)	3,3-5 (4,8)	4-5 (5)
		Ort±Ss	4,37±0,62	4,29±0,46	4,53±0,37	4,29±0,54	3,8±0,77	4,54±0,49	4,86±0,36
	Palmiye Evler (n=12)	Min-Maks (Medya n)	3-4,9 (3,9)	1,5-4,4 (1,94)	1,3-4,2 (2,1)	1,3-4,5 (1,6)	1,1-4,4 (2,1)	1,2-4,9 (2,6)	1-5 (4)
		Ort±Ss	3,92±0,45	2,59±1,12	2,63±1,1	2,52±1,31	2,33±1,11	2,87±1,12	3,75±1,12
	Yamaç Evler (n=12)	Min-Maks (Medya n)	3-4,4 (3,6)	2,8-4,3 (3,31)	2,1-3,9 (3,3)	2,8-4,3 (3,5)	2,3-4,8 (3,2)	2,8-4,1 (3,3)	2,5-5 (4)
		Ort±Ss	3,67±0,41	3,33±0,4	3,19±0,56	3,54±0,48	3,24±0,68	3,34±0,45	3,75±0,66
		p	^a0,001*	^a0,001*	^a0,001*	^a0,001*	^a0,001*	^a0,001*	^a0,002*
Hane halkı sayısı	2 Kişi (n=7)	Min-Maks (Medya n)	3,4-4,4 (3,6)	3-4 (3,55)	3-3,8 (3,6)	2,8-4,5 (3,6)	2,9-4 (3,1)	3,1-4,2 (3,5)	1-5 (4)
		Ort±Ss	3,8±0,37	3,49±0,32	3,44±0,3	3,6±0,53	3,3±0,43	3,63±0,39	3,57±1,27
	3 Kişi (n=22)	Min-Maks (Medya n)	2,3-4,9 (3,8)	1,5-4,5 (3,67)	1,3-4,7 (4,1)	1,3-4,7 (3,9)	1,4-5 (3,2)	1,2-4,8 (3,7)	1-5 (4)
		Ort±Ss	3,67±0,71	3,44±0,97	3,63±1,07	3,54±1,07	3,15±1,02	3,43±1,02	4,14±0,98
	4 Kişi (n=34)	Min-Maks (Medya n)	2,6-5 (3,9)	1,7-4,9 (3,88)	1,5-5 (4,1)	1,3-5 (4)	1,1-4,8 (3,4)	2-5 (4)	1-5 (4)

		n)							
		Ort±Ss							
		3,82±0, 7	3,68±0, 91	3,85±1, 08	3,81±0, 99	3,3±0,9 8	3,78±0, 88	4±1,19	
		<i>p</i>	^a 0,910	^a 0,340	^a 0,123	^a 0,332	^a 0,869	^a 0,338	^a 0,504
Haned eki araç sayısı	1 araç (n=36)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	2,9-5 (4)	1,5-4,9 (3,74)	1,3-5 (4,1)	1,3-5 (3,9)	1,1-4,8 (3,3)	1,4-5 (3,9)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,97±0, 59	3,61±0, 93	3,76±1, 1	3,7±1	3,31±0, 94	3,7±0,9 5	4±1,17
	≥2 araç (n=27)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	2,3-4,9 (3,4)	1,5-4,7 (3,67)	1,5-5 (3,8)	1,3-4,8 (3,8)	1,3-5 (3,1)	1,2-5 (3,7)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,48±0, 68	3,53±0, 83	3,69±0, 92	3,69±0, 96	3,16±0, 96	3,57±0, 82	4±1,07
		<i>p</i>	^b 0,003*	^c 0,560	^c 0,527	^c 0,884	^b 0,545	^b 0,569	^c 0,900
Oda sayısı	2+1 (n=10)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	2,9-4,1 (3,8)	2,8-3,8 (3,55)	2,1-4,8 (3,7)	3,2-4,3 (3,6)	2,4-4 (3,2)	2,9-4 (3,3)	3-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,71±0, 44	3,46±0, 3	3,61±0, 75	3,71±0, 34	3,14±0, 52	3,39±0, 43	4±0,47
	3+1 (n=46)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	2,3-5 (3,8)	1,7-4,9 (3,8)	1,5-5 (4,1)	1,5-5 (4)	1,3-5 (3,4)	1,4-5 (3,9)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,72±0, 73	3,77±0, 76	3,92±0, 93	3,9±0,8 2	3,42±0, 87	3,85±0, 77	3,97±1, 26
	4+1 (n=7)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	3,6-4,9 (4)	1,5-4,4 (1,7)	1,3-4,7 (2,1)	1,3-4,4 (1,6)	1,1-4,4 (1,5)	1,2-4,9 (2,1)	3-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	4,1±0,4 5	2,45±1, 31	2,61±1, 27	2,29±1, 41	2,27±1, 32	2,64±1, 39	4,21±0, 81
		<i>p</i>	^a 0,376	^a 0,017*	^a 0,029*	^a 0,014*	^a 0,058	^a 0,019*	^a 0,736
Daire tipi	Duble ks (n=5)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	3-4,1 (3,6)	2,9-4,4 (3,8)	2,4-4,6 (4,4)	2,9-4,6 (3,3)	3,1-4,5 (3,6)	2,8-4,1 (3,9)	1-4 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,54±0, 41	3,63±0, 6	3,77±0, 99	3,47±0, 64	3,65±0, 52	3,64±0, 52	3,4±1,3 4
	Norm al daire (n=58)	<i>Min- Maks (Medya n)</i>	2,3-5 (3,9)	1,5-4,9 (3,67)	1,3-5 (3,8)	1,3-5 (3,9)	1,1-5 (3,3)	1,2-5 (3,8)	1-5 (4)
		<i>Ort±Ss</i>	3,78±0, 69	3,57±0, 91	3,72±1, 03	3,71±1	3,21±0, 97	3,64±0, 92	4,05±1, 1

	<i>p</i>	^c 0,392	^c 0,391	^c 0,970	^c 0,177	^c 0,274	^c 0,779	^c 0,205
Mülkiyet durumu	Kiracı (n=17)	<i>Min-</i>						
		<i>Maks</i>						
		<i>(Medya n)</i>	2,6-4,1 (3,3)	1,7-4,7 (3,6)	1,5-5 (3,8)	1,5-4,8 (3,8)	1,3-4,8 (3)	1,4-5 (3,6)
	<i>Ort±Ss</i>	3,38±0,53	3,44±0,79	3,52±0,95	3,64±0,85	3,01±0,89	3,56±0,83	4,03±0,72
Mülk sahibi (n=46)		<i>Min-</i>						
		<i>Maks</i>						
		<i>(Medya n)</i>	2,3-5 (3,9)	1,5-4,9 (3,79)	1,3-5 (4,2)	1,3-5 (4)	1,1-5 (3,4)	1,2-5 (3,9)
	<i>Ort±Ss</i>	3,9±0,67	3,63±0,92	3,8±1,04	3,71±1,02	3,33±0,96	3,67±0,92	3,99±1,24
	<i>p</i>	^b 0,005*	^b 0,193	^c 0,212	^c 0,471	^b 0,240	^b 0,659	^c 0,532

^aKruskal Wallis Test

^bStudent-t Test

^cMann Whitney U Test

**p*<0,005

Oturulan siteye göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır (*p*=0,001; *p*<0,01). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Altın Kent sitesinde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent, Özdil Kent ve Palmiye Evler sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır (*p*=0,006; *p*=0,001; *p*=0,003; *p*<0,01).

Oturulan siteye göre katılımcıların kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır (*p*=0,001; *p*<0,01). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Özdil Kent sitesinde oturanların aldıkları puanlar Altın Kent, Palmiye Evler ve Yamaç Evler, sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır (*p*=0,017; *p*=0,001; *p*=0,001; *p*<0,05). Mavi Kent sitesinde oturanların aldıkları puanlarda Palmiye Evler ve Yamaç evler, sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır (*p*=0,001; *p*=0,010; *p*<0,05).

Oturulan siteye göre katılımcıların lokasyon ve çevresel özellikler sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır (*p*=0,001; *p*<0,01). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Altın Kent sitesinde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent ve Özdil Kent sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır (*p*=0,020; *p*=0,028; *p*<0,05). Palmiye Evlerde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent ve Özdil Kent sitesinde

oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır ($p=0,001$; $p=0,001$; $p<0,01$). Yamaç Evlerde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent ve Özdil Kent sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır ($p=0,001$; $p=0,001$; $p<0,01$).

Oturulan siteye göre katılımcıların konut sitesinin özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,001$; $p<0,01$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Palmiye Evlerde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent ve Özdil Kent sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır ($p=0,010$; $p=0,002$; $p<0,05$). Yamaç Evlerde oturanların aldıkları puanlar, Özdil Kent sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır ($p=0,034$; $p<0,05$).

Oturulan siteye göre katılımcıların sosyal donatı ve açık alanların özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,001$; $p<0,01$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Palmiye Evlerde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent ve Özdil Kent sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde düşük saptanmıştır ($p=0,005$; $p=0,006$; $p<0,01$).

Oturulan siteye göre katılımcıların konutun fiziksel özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,001$; $p<0,01$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Özdil Kent sitesinde oturanların aldıkları puanlar, Altın Kent, Palmiye Evler ve Yamaç Evler sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,005$; $p=0,001$; $p=0,001$; $p<0,01$).

Oturulan siteye göre katılımcıların kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar arasında ($p=0,002$; $p<0,01$) farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; Özdil Kent sitesinde oturanların aldıkları puanlar, Mavi Kent, Palmiye Evler ve Yamaç Evler sitesinde oturanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,045$; $p=0,013$; $p=0,003$; $p<0,05$).

Hane halkı sayısına göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal

donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Hanedeki araç sayısına göre katılımcıların lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Hanede 1 aracı olan katılımcıların yapı bileşeni kalitesi sorularından aldıkları puanlar, hanede 2 ve üzeri sayıda aracı olanlara göre istatistiksel olarak anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,003$; $p<0,01$).

Oda sayısına göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Oda sayılarına göre katılımcıların kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,017$; $p<0,05$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; oda sayısı 3+1 olan katılımcıların sorulardan aldıkları puanlar, oda sayısı 4+1 olanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,036$ $p<0,05$).

Oda sayılarına göre katılımcıların konut sitesinin özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,014$; $p<0,05$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; oda sayısı 3+1 olan katılımcıların sorulardan aldıkları puanlar, oda sayısı 4+1 olanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,019$; $p<0,05$).

Oda sayılarına göre katılımcıların konutun fiziksel özellikleri sorularından aldıkları puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık saptanmıştır ($p=0,019$; $p<0,05$). Farklılığı belirlemek amacıyla yapılan ikili karşılaştırma sonuçlarına göre; oda sayısı

3+1 olan katılımcıların sorulardan aldıkları puanlar, oda sayısı 4+1 olanlara göre anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,018$; $p<0,05$).

Daire tipine göre katılımcıların yapı bileşeni kalitesi, kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

Mülkiyet durumuna göre, kiracı olan katılımcıların Yapı Bileşeni Kalitesi sorularından aldıkları puanlar, mülk sahibi olanlara göre istatistiksel olarak anlamlı düzeyde yüksek saptanmıştır ($p=0,005$; $p<0,01$).

Mülkiyet durumuna göre, katılımcıların kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri, lokasyon ve çevresel özellikler, konut sitesinin özellikleri, sosyal donatı ve açık alanların özellikleri, konutun fiziksel özellikleri ve kullanıcı memnuniyeti sorularından aldıkları puanlar, istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0,05$).

7. TARTIŞMA

Bu bölümde, araştırma kapsamında Balıkesir ilinde ele alınan 5 adet dışa kapalı konut sitesi örneği kullanıcı memnuniyeti ve yapı bileşeni kalitesi açısından incelenmiş ve memnuniyet düzeyi üzerindeki etkileri ifade edilmiştir. Bu amaçla yapılan anket sonuçları değerlendirilmiş ve sitelerin memnuniyet durumları karşılaştırılmıştır. İstatistiksel analizler için NCSS (Number Cruncher Statistical System) programı kullanılmıştır.

- **5 konut sitesi üzerinde yapılan çalışmada sitelerin incelenen başlıklara göre aldıkları puanlar şu şekildedir;**

Tablo 7.1: Sitelerin faktör sonuçlarının değerlendirilmesi

Siteler	I Kapalı Konut Sitesinin Fiziksel Özellikleri I				
	Yapı Bileşeni Kalitesi	Lokasyon ve Çevresel Özellikler	Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi	Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	Konutun Fiziksel Özellikleri
	Ort±Ss	Ort±Ss	Ort±Ss	Ort±Ss	Ort±Ss
¹ Altın Kent	2,87±0,38	3,54±0,57	3,91±0,35	2,99±0,53	3,49±0,45
² Mavi Kent	3,81±0,49	4,48±0,74	4,06±0,8	3,68±0,8	3,79±0,79
³ Özdil Kent	4,37±0,62	4,53±0,37	4,29±0,54	3,8±0,77	4,54±0,49
⁴ Palmye Evler	3,92±0,45	2,63±1,1	2,52±1,31	2,33±1,11	2,87±1,12
⁵ Yamaç Evler	3,67±0,41	3,19±0,56	3,54±0,48	3,24±0,68	3,34±0,45
^a p	0,001**	0,001**	0,001**	0,001**	0,001**

Oturulan siteye göre; kullanıcılar tarafından verilen cevaplar doğrultusunda **yapı bileşeni kalitesi faktöründen** en yüksek puanı Özdil Kent, en düşük puanı Altın Kent sitesi almıştır. Altın Kent sitesi, yapım yılı olarak diğer sitelerden daha önce yapıldığı için yapı bileşenlerinin zamana ve kullanıma bağlı deformasyonu en fazla bu sitede gerçekleşmiştir. Bu nedenle yapı bileşeni kalitesi faktöründen aldığı puan diğer sitelere kıyasla düşüktür. Literatürde ise konut sitelerinin yapı kalitesini ölçen çalışmalarda özel sitelerde çıkan sonuçların yüksek, TOKİ kapsamında yapılan çalışmalarda bu faktörün düşük çıktığı gözlemlenmektedir.

Oturulan siteye göre, lokasyon ve çevresel özellik faktöründen en yüksek puanı Özdil Kent ve Mavi Kent siteleri almıştır. Konum olarak iki site birbirine 300 m uzaklıktadır. Bu siteler Altıeylül ilçesinin merkez bölgesinde olduğundan lokasyon olarak en çok tercih edilen bölgede konumlanmaktadır. Ulaşımın kolay olması, çevresinde bulunan nezih konut bölgesi ve ihtiyaçları karşılayan birimlerden olan market, şarküteri, kafe, avm, park, pazar yeri gibi imkânların bulunması lokasyon faktörünü etkilemiştir.

Oturulan siteye göre, sosyal donatı ve açık alan niteliği faktöründen en yüksek puanı Özdil Kent en düşük puanı Palmiye Evler sitesi almıştır. Palmiye Evler sitesi arazi olarak diğerlerine oranla daha küçük bir site olduğundan sosyal donatı faktöründen diğer sitelere kıyasla daha düşük bir puan almıştır.

Oturulan siteye göre, konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi faktöründen en yüksek puanı Özdil Kent sitesi almıştır. Sitenin merkezi konumda yer alarak altyapı hizmetleri açısından talebi karşılaması, güvenliğin 7/24 bulunması, site içinin temiz ve bakımlı olması bu faktörden memnuniyeti yükselten etkenlerdir. Bunun yanında sitenin bina haricindeki alanın diğerlerine kıyasla daha geniş olması bu faktörü etkilemiştir.

Oturulan siteye göre, konutun fiziksel özellik faktöründen en yüksek puanı Özdil Kent en düşük puanı Palmiye Evler sitesi almıştır. Konutun malzeme kalitesi, yalıtımı, genişliği, balkonların yeterli büyüklüğe sahip olması gibi etkenler bu faktörü belirleyen özellikler olmuştur.

➤ **Belirlenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti ile ilişkisi;**

Tablo 7.2’de çalışma için belirlenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi Spearman’s Korelasyon Katsayısı ile ifade edilmiştir. İstatistiksel anlamlılık $p < 0,05$ olarak kabul edildi. Korelasyon katsayıları; 0.00-0.19 çok zayıf, 0.20-0.39 zayıf, 0.40-0.59 orta, 0.60-0.79 güçlü 0.80-1 çok güçlü ilişki olarak ifade edilmiştir (Tablo6.23).

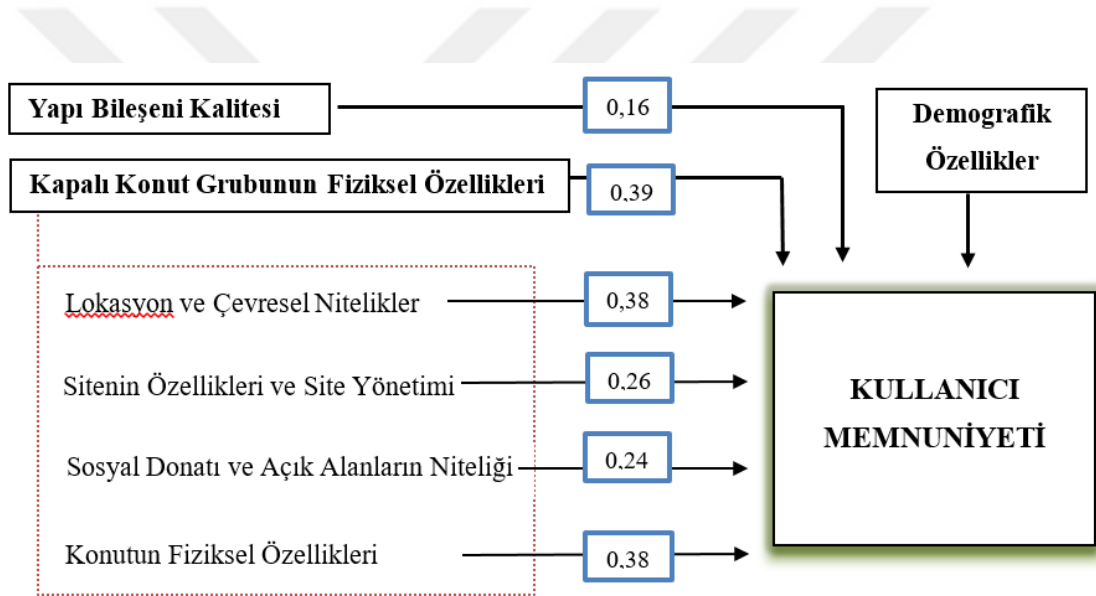
Tablo 7.2: Belirlenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi

Kullanıcı Memnuniyeti	
r	p

Yapı Bileşeni Kalitesi	0,160	0,209
Kapalı Konut Grubunun Fiziksel özellikleri	0,395	0,001**
Lokasyon ve Çevresel Özellikler	0,387	0,002**
Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi	0,264	0,037*
Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	0,245	0,053
Konutun Fiziksel Özellikleri	0,381	0,002**

*r=Spearman's Korelasyon Katsayısı *p<0,05 **p<0,01*

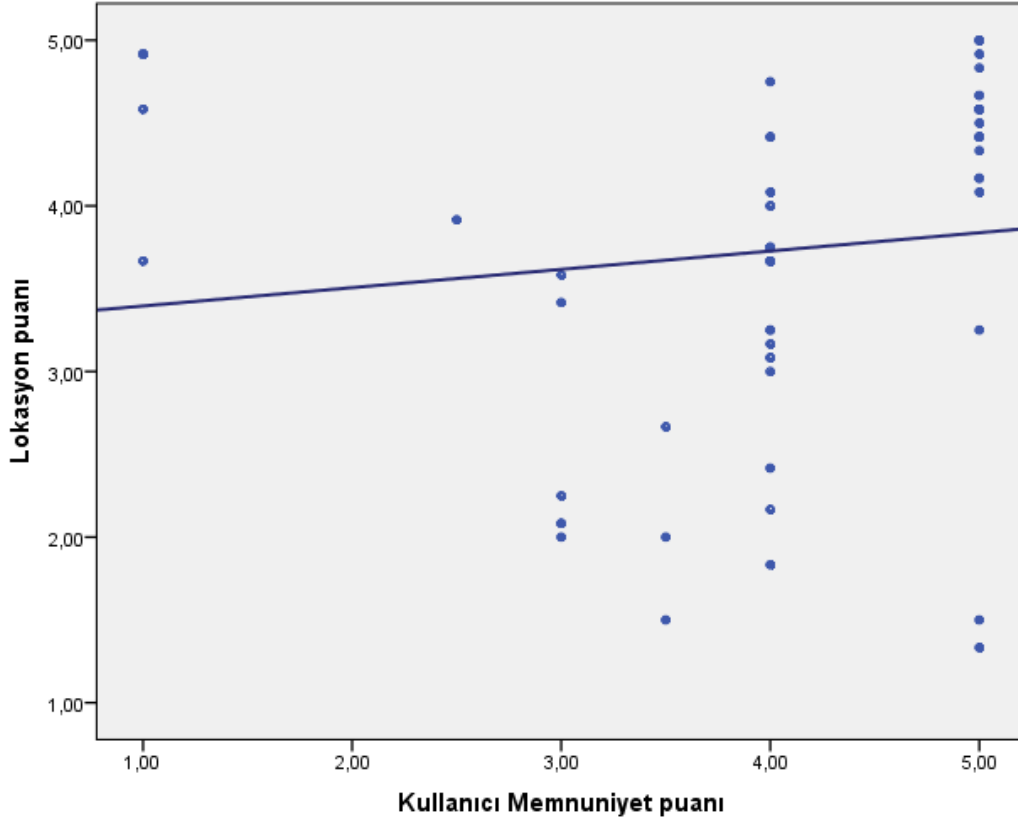
Yapılan çalışmada, kullanıcı memnuniyetini incelerken etkileyen faktörler şekil 7-1'de gibi ifade edilmiştir. İncelenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti ile olan ilişkisi şu şekilde yorumlanmıştır;



Şekil 7.1: Yapı bileşeni kalitesi ve diğer faktörlerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisinin korelasyon değerleri

Yapı bileşeni kalitesinin katılımcılardan aldığı puanlar ile kullanıcı memnuniyeti sorularından aldığı puanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı ilişki saptanmamıştır ($p>0,05$). Fakat Tablo 6.31'de faktörlerin memnuniyet düzeyi karşılaştırıldığında en yüksek memnuniyete yapı bileşeni kalitesi sahiptir. Buradan, incelenen kapalı konut sitelerinin genel olarak yapı kalitesi açısından yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Çünkü bu siteler orta ve üst gelir grubuna hitap eden konut bölgeleri olduğundan malzemelerdeki kalite ve işçiliğin iyi olduğunu ortaya koymuştur.

Diğer 4 faktörü (lokasyon ve çevresel özellikler, site özellikleri ve site yönetimi, sosyal donatı ve açık alan faktörü, konutun fiziksel özellikleri) kapsayan **kapalı konut grubunun fiziksel özellik faktörünün** aldığı değer ile kullanıcı memnuniyetinin aldığı değer arasında pozitif yönlü 0,395 düzeyindeki ilişki istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur ($r=0,395$; $p=0,001$; $p<0,01$).

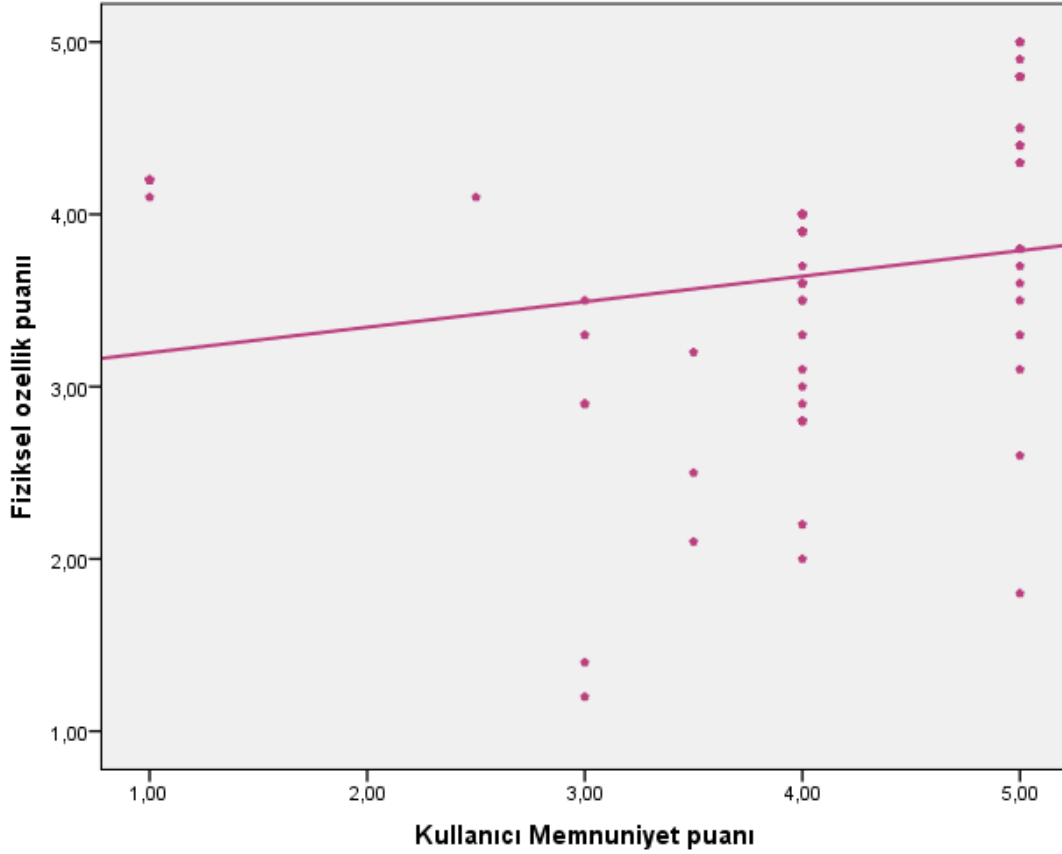


Şekil 7.2: Dışa kapalı konut sitelerinin lokasyon puanı ve kullanıcı memnuniyeti ilişkisi

Lokasyon ve çevresel özellik faktörünün çalışmaya katılanlardan aldığı değer ile kullanıcı memnuniyeti sorularından aldığı değer arasında pozitif yönlü 0,387 düzeyindeki ilişki istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur ($r=0,387$; $p=0,002$; $p<0,01$). Lokasyon ve çevresel özellik faktöründen (rekreasyon, eğitim, sağlık, alışveriş alanlarına olan uzaklık, sitenin bulunduğu semt ve güvenlik) memnuniyet arttıkça kullanıcı memnuniyeti de artış göstermektedir.

Konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi faktörünün katılımcılardan aldığı değer ile kullanıcı memnuniyeti sorularından aldığı değer arasında pozitif yönlü 0,264 düzeyindeki zayıf ilişki istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur ($r=0,264$; $p=0,037$; $p<0,05$). Konut

sitesinin özellikleri ve site yönetimi (komşuluk, site güvenliği, altyapı, sitenin bakım, onarım ve temizliği, girişlerin kolayca bulunması) faktörünün puanı arttıkça kullanıcı memnuniyeti artmıştır. Bu faktörün memnuniyet üzerindeki zayıf etkisinin nedeni; Balıkesir ili bağlamında çok fonksiyonlu konut sitesi anlayışının gelişmemiş olması olarak yorumlanmıştır.



Şekil 7.3: Dışa kapalı konut sitelerinin fiziksel özellik puanı ve kullanıcı memnuniyeti ilişkisi

Konutun fiziksel özellik faktörünün kullanıcılardan aldığı puan ile kullanıcı memnuniyeti sorularından alınan puanlar arasında pozitif yönlü 0,381 düzeyindeki zayıf ilişki istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur ($r=0,381$; $p=0,002$; $p<0,01$). Konutun fiziksel özelliklerinin (konutun büyüklüğü, yalıtımı, plan şeması, balkon genişliği, tesisatı) kullanıcı memnuniyeti üzerinde pozitif yönlü etkisi olduğu görülmektedir. Konutun fiziksel özellik faktörü puanı arttıkça kullanıcı memnuniyeti artış göstermektedir.

Sosyal donatı ve açık alan niteliği faktörünün kullanıcı memnuniyeti ile ilişkisi incelendiğinde zayıf yönlü bir ilişki olduğu görülmektedir. Çünkü Balıkesir dışa kapalı

konut sitesi bağlamında gelişmeye yeni başlamış bir şehirdir. Bunu çalışma kapsamındaki sitelerin mevcut durumu da ortaya koymuştur. Balıkesir’deki dışa kapalı konut sitelerinin yeterli sosyal imkânlarının olmaması, birden çok farklı aktivite alanlarının olmaması bu faktörü olumsuz etkilemiştir. Yine konut sitesinin özellikleri ve site yönetimi faktöründe olduğu gibi bu faktörün memnuniyet üzerindeki zayıf etkisinin nedeni; Balıkesir ili bağlamında çok fonksiyonlu kapalı konut sitesi anlayışının gelişmemiş olması olarak yorumlanmıştır.

Araştırmanın yapıldığı zaman aralığında Balıkesir’de yapımına yeni başlanmış olan Yaşam Kent Balıkesir, Prestij Paşa Konakları, City Life 10 gibi lüks kapalı site projeleri kullanıma açılmadığından araştırmaya dâhil edilememiştir. Bu projeler öncesinde, şehirde karma fonksiyonlu yaşam alanları oluşturulup kapalı konut sitelerinin bu yaşam alanlarına dâhil edilmesi gibi bir anlayış bulunmamaktaydı. Bu bağlamda Balıkesir diğer büyük şehirlere kıyasla kısır kalmış ve bu alanda yeni yeni kapalı konut projeleri gelişmektedir.

Bu araştırmanın sonucunda; memnuniyeti etkileyen faktörler belirlenip, bu faktörlerin kullanıcı memnuniyeti ile ilişkisini ifade etmek amaçlanmıştır.

➤ **Literatürdeki çalışmalar ile bulunan sonuçların karşılaştırılması;**

Tablo 7.3: Farklı araştırmacıların kullanıcı memnuniyeti faktör sonuçları

Bu Çalışmanın Faktör Sonuçları		Gür (2009)’ın Faktör Sonuçları		Kellekçi ve Berköz (2006)’ün Faktör Sonuçları		Yılmaz (2019) ’ın Faktör Sonuçları	
Faktörler	Ort±Ss	Faktörler	Ort±Ss	Faktörler	Ort±Ss	Faktörler	Ort±Ss
Lokasyon ve Çevresel Özellikler	3,73	Erişebilirlik-ulaşım	3,07	Merkeziyet	3,73	Sosyal ve Kamusal Hizmetlerden Memnuniyet	3,03
Konut Sitesinin Özellikleri ve Site Yönetimi	3,69	Çevresel faktörler	1,97	Çevrenin bakımı	2,58	Sosyal ve Komşuluk İlişkileri	3,37
Sosyal Donatı ve Açık Alanların Özellikleri	3,25	Sosyal donatılar ve açık alanlar	4,14	Rekreasyon alanlarından memnuniyet	4,22	Açık ve Yeşil Alanlardan Memnuniyet	3,19

Konutun Fiziksel Özellikleri	3,64	Konutun fiziksel özellikleri	4,01	Konutun yapısal, çevresel güvenliği	2,25	Konut Çevresi Bakımı	3,12
------------------------------	------	------------------------------	------	-------------------------------------	------	----------------------	------

Tabloda, farklı araştırmacıların kullanıcı memnuniyetini incelediği çalışmalarında kullandığı faktörler ve bu faktörlerin ortalama değerleri gösterilmiştir. Kapalı konut grubunun fiziksel özellikleri kapsamında incelenen faktörler diğer araştırmalarla kıyaslandığında;

- Lokasyon faktörünün değerleri birbirine çok yakın çıkarken,
- Konut sitesinin çevresinin özelliklerini belirten faktör değerlerinde ise farklılıklar görölmektedir. Bunun nedeni ise bu başlık altında incelenen özelliklerin kapsamından kaynaklanmaktadır.
- Sosyal donatı ve yeşil alanın değerlendirildiği faktör ile konut özelliklerini değerlendirildiği faktör değerleri de birbirine yakın çıkmıştır.

Literatürde kullanıcı memnuniyeti ile ilgili yapılan araştırmaların faktör sonuçları ile bu çalışmanın faktör sonuçları birbirine benzerlik göstermektedir. Bu çalışmanın bulguları ile mevcut çalışmaların bulguları örtüşmektedir.

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Günümüzde bireylerin yaşam şekli değiştikçe, tercih edilen konut şekli ve formu da değişiklik göstermeye başlamıştır. Bu değişiklik, konut piyasası üzerinde belirgin bir ağırlığı olan dışa kapalı konut sitelerini ortaya çıkarmıştır. 1970'lerde Amerika'nın Kaliforniya eyaletinde emeklilere yönelik oluşturulan bu siteler 1980 ve 1990'lı yıllarda tüm Dünya'ya yayılmıştır. Ülkemizde ise 1980'lerden sonra artış gösteren kapalı konut siteleri, konut piyasasında yeni bir yaşam biçimi olarak değerlendirilmektedir. Daha çok üst ve orta gelir grubuna hitap eden bu kapalı siteler kullanıcılar için birçok farklı aktivite imkânı sağlayarak yeni bir yaşam alanı sunmaktadır. Bu çalışmada, gün geçtikçe hızla artan Balıkesir kapsamındaki kapalı konut sitelerinin hem kalitesi hem konut memnuniyeti değerlendirilmiştir. Kullanıcıların yaşadığı siteleri değerlendirdiği anket çalışmasında kullanıcıların memnun olduğu ve olmadığı kriterler incelenmiştir.

Balıkesir'in kapalı konut siteleri ile ilgili olan çalışmada, bölgedeki siteler incelenerek durum tespiti yapılmıştır. Bunun sonucunda Balıkesir'in dışa kapalı konut sitesi anlamında kısır bir anlayışta olduğu, kullanıcıların taleplerini yeterince karşılamadığı ve diğer büyükşehirlerde var olan kapalı konut siteleri ile karşılaştırıldığında Balıkesir ilinin zayıf kaldığı gözlemlenmektedir.

Araştırma sonucunda, belirlenen faktörlerin kullanıcı memnuniyeti ile arasındaki ilişki ortaya konmuştur. Bulgular değerlendirildiğinde; kapalı konut sitesinin **lokasyon ve çevresel özellikleri** (sitenin bulunduğu semt, rekreasyon, eğitim, sağlık, alışveriş alanlarına olan uzaklığı ve semtin güvenliği) ile **konutun fiziksel özellikleri** (konutun büyüklüğü, yalıtımı, plan şeması, balkon genişliği, tesisatı) kullanıcı memnuniyetini pozitif yönde arttıran en etkili faktörler olduğu anket sonuçlarından çıkan verilerle desteklenmektedir.

Konut birimi, konutun kalitesi ve konut çevresi nitelikleri, kullanıcı memnuniyeti üzerinde doğrudan etkilidir. Bu çalışmada, kullanıcı memnuniyetinin artmasında etkili olan faktörlerin üzerinde durulmuştur. İl bağlamında incelenen dışa kapalı konut sitelerinin, kullanıcı beklentileri ve eksikleri ortaya konmuş ve belirlenen faktörlerle yeni yapılacak olan kapalı site projelerinde dikkat edilmesi gereken faktörlere yol gösterici olması

açısından çalışma önemlidir. Araştırmada oluşturulan yapı kalitesi ve kullanıcı memnuniyeti ile ilgili kavramsal model gelecekte bu konuda çalışma yapacak araştırmacılara ışık tutacaktır.

Bu çalışmanın sonuçları göz önünde bulundurularak yapılacak olan yeni konut sitelerinde kontrol edilebilen değişkenlerin göz önünde bulundurulup tasarlanması, konut stokunun kalitesini arttırarak konut politikasında doğru adımların atılmasını sağlayacaktır. Konut memnuniyeti, bireylerin yaşam kalitesinin önemli bileşenlerinden biridir. Memnun olma ve olmama durumunu etkileyen faktörlerin anlaşılması, doğru konut politikasını ortaya koymada önemli bir adımdır. Bu yüzden kullanıcı memnuniyeti ile ilgili çalışmaların sonuçları ülkelerin konut politikalarında yol gösterici olmalı, kullanıcı memnuniyetini yükselten faktörler yapılacak planlamalarda göz ardı edilmemelidir. Son olarak, tezde oluşturulan faktörler ve kavramsal model önerisinin gelecekteki araştırmalarda kullanılması, konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetine yönelik tutumları incelemek amacıyla yapılacak araştırmalar için de temel oluşturacaktır.

9. KAYNAKLAR

- Aalbers, M. B. (2001). The Double Function of the Gate: Social Inclusion and Exclusion in Gated Communities and Security Zones. University of Amsterdam, Erişim adresi: <https://hdl.handle.net/11245/1.193265>.
- Akyol Altun, D. (2012). İzmir’de yeni bir konut üretim süreci olarak kapalı konut siteleri. *İdealkent Dergisi*, 6, 40-61.
- Bakan, K. ve Konuk G. (1987). Türkiye’de kentsel dış mekanların planlanması. *Tübitak Yapı Araştırma Enstitüsü Yayınları, U5, Uygulama Kılavuzu*, Ankara.
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi (2016). *Karesi (merkez) 1/5.000 ölçekli revizyon +ilave nazım imar planı plan açıklama raporu*, İstanbul.
- Bali, R. (2002). Tarz-ı hayat’tan life style’a, yeni seçkinler, yeni mekânlar, yeni yaşamlar. *İletişim Yayınları*, İstanbul.
- Baycan Levent T., Gülümser, A. A. (2004). İstanbul’un değişen yüzü: korumalı yerleşmeler. *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Bildiri Kitabı*, 717-733, Ankara.
- Berköz, L. (2008). İstanbul’da korunaklı tek-aile konutları: konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi. *İTÜ Dergisi/a: Mimarlık Planlama Tasarım, Cilt: 7, Sayı: 1*, 110-124.
- Blakely E. J. and Snyder, M. G. (1997). Gated communities in the united states, *Brookings Institution and the Lincoln Institute of Land Policy*, Washington.
- Blandy S. and Parsons D. (2003). Gated communities in England: rules and rhetoric of urban planning. *Geographica Helvetica*, 314-324.
- Brkanic, I. (2017). Housing quality assessment criteria. *Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Civil Engineering Osijek*, Croatia.
- Burt, M. E. (1978). A survey of quality and value in building. *Building Research Establishment*, Watford, UK.

- Calderia, T. (1996). Fortified enclaves: the new urban segregation. *Public Culture, Vol:8* , 303-328.
- Çanga, A. (2002). 2000-2010 dönemi konut ihtiyacı analizleri ve konut politikaları. *TMMOB Şehir Plancıları Odası-Konut Kurultayı*, ss: 50-57, İstanbul.
- Çerçi, S. (1997). *Konut yakın çevresinin kullanıcı bilişsel, duygusal ve davranışsal parametrelere bağlı olarak değerlendirilmesi* (Doktora tezi). Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 68891).
- Dostoğlu, N. ve Gür, M. (2010). Bursa'da alt ve orta gelire yönelik toki konutlarında memnuniyet araştırması. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 2, Sayfa: 139-153*.
- Erol, Y. Ş. (2011). *Dışa kapalı sitelerde mimariye dayalı yaşam kalitesinin irdelenmesi: İstanbul örneği* (Doktora tezi). Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 287187).
- Evans, J. D. (1996). Straightforward statistics for the behavioral sciences. *Pacific Grove, CA: Brooks/Cole Publishing*.
- Evren, M. (2019). *Kapalı konut siteleri ve Göktürk mahallesi örneğinde mekân örtüsünün dönüşümü* (Yüksek lisans tezi). Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 604533).
- Francescato, G. (1998). Residential satisfaction, in van Vliet-W. *Encyclopedia of Housing, Monterey*.
- Galster, G. (1987). Identifying the correlates of residential satisfaction: an empirical critique. *Environment and Behaviour, 19, 539-568*.
- Garip B. ve Şener H. (2012), Analysing environmental satisfaction in gated housing settlements: a case study in İstanbul. *İTÜ Dergisi, Cilt: 9, No: 1, Sayfa: 120-133*.
- Garreau, J. (1991). *Edge City: Life on the New Frontier*. Doubleday, New York.

- Grant, J. (2003). Planning responses to gated communities in Canada. *Gated communities: building social division or safer communities? In conference*, September 18-19, Glasgow, Scotland.
- Güler, T., Şahnagil, S. ve Güler, H. (2016). Kent kimliğinin oluşturulmasında kültürel unsurların önemi: Balıkesir üzerine bir inceleme. *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi, Cilt: 12, Özel Sayı, Sayfa: 86-104.*
- Gültekin, A. T. (2002). Toplu konutlarda yapı bileşenlerinin kalite değerlendirmesi. *Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 17, No: 3, Sayfa: 137-152.*
- Gültekin, A.T. (1999). Yapı kalitesi elde etmede kullanım sorunları girdisi. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt: 12, No: 1, Sayfa: 199-205.*
- Gülümser, A. A. (2005). *A new trend in urbanization: gated communities in İstanbul* (Yüksek lisans tezi). Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 166740).
- Gür, M. (2009). *Alt ve orta gelir grubuna yönelik toki konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılması: Bursa örneği* (Yüksek lisans tezi). Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 246440).
- Güven Kesim S. ve Kar, A. (2013). Kutuplaş(tır)manın yeni mekânları: kapalı siteler. *Cyprus International University Folklor/Edebiyat Dergisi, Cilt: 19, Sayı: 75, Sayı: 9-36.*
- Juran, J. M. (1989). Juran on leadership for quality. *An Executive Handbook*, Free Press, New York.
- Karagöz, Y. (2014). SPSS 21.1 Uygulamalı biyoistatistik. *Nobel Akademik Yayıncılık, 1.basım, sayfa: 698.*
- Karaman, A. (1991). İdeal ev aranıyor. *Yapı Kredi Yayınları Cogita Üç Aylık Düşünce Dergisi, Sayı: 18, İstanbul.*

- Kellekci, Ö., Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İTÜ Dergisi/a: Mimarlık Planlama Tasarım, Cilt: 5, Sayı: 2, Kısım: 1, Sayfa: 165-176.*
- Krupa, F. (1993). The privatization of public space. Masters thesis completed at the Parson School of Desing, Nex York City [Online].
- Kurtuluş, H. (2003). Mekânda billurlaşan kentsel kimlikler: İstanbul'da yeni sınıfsal kimlikler ve mekânsal ayrışmanın bazı boyutları. *Doğu-Batı Dergisi, Cilt: 6(23), Sayfa: 75-99.* Ankara.
- Kurtuluş, H. (2004). Yeni kentsel ayrışmalar, kapalı yerleşmeler ve özelleştirilen kentsel kamusal mekân: İstanbul örneği. *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Bildiri Kitabı, 734-742,* Ankara.
- Kurtuluş, H. (2005). İstanbul'da kapalı yerleşmeler Beykoz Konakları örneği, İstanbul'da kentsel ayrışma. *Bağlam Yayınları, Sayfa: 161-185,* İstanbul.
- Kurtuluş, H. (2011). Gated communities as a representation of new upper and middle classes in İstanbul. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No: 44, Sayfa: 49-65.*
- Kurtuluş, M. (1997). *Ataşehir toplu konut alanlarında açık alanların değerlendirilmesi.* Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Landman, K. (2000). An international review of gated communities. *CSIR Publication, 3:56.*
- Landman, K. (2002). Gated communities in South Africa: building bridges or barriers. *International Conference on Private Urban Governance, Mainz, Germany.*
- Landman, K. (2003). Alley-Gating and neighbourhood gating: are they two sides of the same face. *International Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities, University of Glasgow.*

- Lawrence, R.J. (1987). Housing, dwellings and homes: design theory. *Research and Practice Hardcover*. New Mexico.
- Le Goix, R. and Webster, C. (2008). Gated communities. *Geography Compass*, 2(4), 1189–1214.
- Low, S. (2001). The edge and the centre: gated communities and the discourse of urban fear. *American Anthropologist*, 103, 45-58.
- Low, S. (2003). Behind the gates: life, security and the pursuit of happiness in fortress America. *Routledge: New York and London*.
- Manzelat, R. (2016). Gated communities and sense of community: a review on the social features of gated communities. *International Journal of Civil, Environmental, Structural, Construction and Architectural Engineering*. Vol: 10, 671-676.
- Marans, R. W. (2012). Quality of urban life studies: an overview and implications for environment-behaviour research. *Social and Behavioral Sciences*, Vol. 35, 9-22.
- Maslow (1943). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, Volume 50, Issue 4, 370– 396.
- Mridha, M. (2015). Living in an apartment. *Journal of Environmental Psychology*, 43, 42-54.
- Öncel, A. D. ve Özeydın, G. (2012). Kapalı site olgusunun değişim sürecine bir bakış: Beykoz soğuksu örneği. *İdealkent Dergisi*, Sayı: 6, 62-83.
- Özsoy, F. A. (1994). Konutu anlamak. *Kuram Kitap Dizisi*, 6, 5-9.
- Pérouse, Jean-François ve Daniş, A. D. (2005). Güvenliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul'da güvenliklı siteler. *Toplum ve Bilim*, (104), 92-123.
- Rapoport, A. (1969). House, form and culture. *Foundation of Cultural Geography Series*, New Jersey: Prentice Hall Inc., Eaglewood Cliffs.
- Sey, Y. (1994). Konutta kalite ve maliyet. *Konutta Kalite Sempozyumu, MESA Mesken Sanayii A.Ş. Yayınları*, Ankara.

- Teck-Hong, T. (2012). Housing satisfaction in medium- and high- cost housing: the case of greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, Vol: 36, Issue:1, 108-116. Doi:10.1016/j.habitatint.2011.06.003.
- Tekeli, İ. (2012). Türkiye’de yaşamda ve yazında konutun öyküsü (1923-1980). *Türk Tarih Vakfı Yayınları*, İstanbul.
- Türkçü, H. Ç. (2004). Yapım: ilkeler – malzemeler – yöntemler – çözümler, *Birsen Yayınları*, İstanbul.
- Türk Dil Kurumu (t.y). Kavram tanımı, <https://www.tdk.gov.tr>. Erişim tarihi: 20.11.2020.
- Türkoğlu, H., Terzi, F., Salihoğlu, T., Bölen, F. ve Okumuş, G. (2019). residential satisfaction in formal and informal neighborhoods: the case of Istanbul, Turkey. *International Journal of Architectural Research*, Vol: 13, No: 1, 112-132.
- Ukoha, O. and Beamish, J. (1997). Assesment of residents satisfaction with public housing in Abuja, Nigeria. *Habitat International*, 21:4, 445-460.
- Unhabitat, (2010). A practical guide for conducting: housing profiles. *United Nations Human Settlements Programme*, Nairobi.
- Vikipedi (t.y.). Konut kavramının tanımı, <https://tr.wikipedia.org>. Erişim tarihi: 20.11.2020.
- Voordt, T. J. M. and Wegen H. B. R. (2005). Architecture in use: an introduction to the programming, design and evaluation of buildings. Amsterdam University Architectural Press.
- Yazıcı, N. (2003). Ocak 1898 Balıkesir depremi ve sonrası. *Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Yayınları*, Ankara.
- Yönet, N.A. (2011). *Korumalı yerleşimlerin tercih sebeplerinde etkili olan faktörleri açıklamaya yönelik kavramsal bir model* (Doktora tezi). Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından erişildi (Tez No. 310586).



EKLER

EKLER

EK A: Anket Formu

Bu anket formu Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü'nde yürütülmekte olan “*Dışa Kapalı Konut Sitelerinde, Yapı Bileşenlerinin Kalite Değerlendirmesi ve Kullanıcı Memnuniyeti Açısından İncelenmesi*” başlıklı yüksek lisans tez çalışması için yapılmaktadır. Sizlerden edinilecek bilgiler tamamen akademik amaçlı kullanılacaktır. Katkılarınız bizim için önemlidir. Şimdiden değerli katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

1. GENEL BİLGİLER					
Cinsiyet	Kadın <input type="checkbox"/>	Erkek <input type="checkbox"/>			
Yaş Aralığı	18-24 <input type="checkbox"/>	25-34 <input type="checkbox"/>	35-44 <input type="checkbox"/>	45-54 <input type="checkbox"/>	55 ve üzeri <input type="checkbox"/>
Meslek	İşçi <input type="checkbox"/>	Memur <input type="checkbox"/>	Serbst Meslek <input type="checkbox"/>	Ev Hanımı <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>
Öğrenim Durumu	Lise <input type="checkbox"/>	Yüksek Okul <input type="checkbox"/>	Üniversite <input type="checkbox"/>	Yüksek Lisans <input type="checkbox"/>	Doktora <input type="checkbox"/>
Aylık Gelir	0-3.000 TL <input type="checkbox"/>	3.000-5.000 TL <input type="checkbox"/>	5.000-7.000 TL <input type="checkbox"/>	7.000-9.000 TL <input type="checkbox"/>	9.000-10.000 TL <input type="checkbox"/>
Hane Halkı Sayısı	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 ve üzeri <input type="checkbox"/>
Hanedeki Araç	Yok <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 ve üzeri <input type="checkbox"/>
Oda Sayısı	1+1 <input type="checkbox"/>	2+1 <input type="checkbox"/>	3+1 <input type="checkbox"/>	4+1 <input type="checkbox"/>	5+1 <input type="checkbox"/>
Daire Tipi	Dubleks <input type="checkbox"/>	Normal Daire <input type="checkbox"/>			
Mülkiyet Durumu	Kiracı <input type="checkbox"/>	Mülk Sahibi <input type="checkbox"/>			

2. Yaşadığınız konutta aşağıda belirtilen malzemelerden hangisi kullanılmıştır?					
Duvar bitiş malzemesi	Boya <input type="checkbox"/>	Kağıt <input type="checkbox"/>	Ahşap Lambri <input type="checkbox"/>	Seramik <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>
Döşeme kaplama malzemesi	Halı <input type="checkbox"/>	Ahşap <input type="checkbox"/>	Parke <input type="checkbox"/>	Seramik <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>
Tavan bitiş malzemesi	Boya <input type="checkbox"/>	Kağıt <input type="checkbox"/>	Kartonpiyer <input type="checkbox"/>	Asma tavan <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>
Pencere camının özelliği	Tek cam <input type="checkbox"/>	Çift cam <input type="checkbox"/>	Isı cam <input type="checkbox"/>	Lamine Cam <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>
Pencere kasalarının malzemesi	Ahşap <input type="checkbox"/>	Alüminyum <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>	
Dış kapı doğrama malzemesi	Ahşap <input type="checkbox"/>	Alüminyum <input type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>	
İç kapı doğrama malzemesi	Ahşap <input type="checkbox"/>	Alüminyum <input type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>	
Konutun içinde merdiven varsa basamaklarda kullanılan malzeme	Ahşap <input type="checkbox"/>	Doğal Taş <input type="checkbox"/>	Seramik <input type="checkbox"/>	Diğer <input type="checkbox"/>	

3. Konutunuzda bulunan aşağıdaki yapı bileşenlerinin kalitesini değerlendiriniz. (memnun musunuz?)	Çok Kötü(1)	Kötü (2)	Orta (3)	İyi (4)	Çok İyi(5)
Duvarlar (Boya, Kağıt, Seramik/Fayans, Diğer)					
Döşemeler (Halı, Ahşap Parke, Seramik, Diğer)					
Tavanlar (Boya, Kartonpiyer, Asma Tavan, Diğer)					
Kapılar (Ahşap, Alüminyum, Çelik, Diğer)					
Pencereler (Ahşap, Alüminyum, PVC, Diğer)					
Merdivenler (Ahşap, Doğal Taş, Seramik, Fayans, Diğer)					
Çatı					

4. Yaşadığınız konutta aşağıda belirtilen durumlardan hangilerini yaşıyorsunuz?

Dış duvar yüzeyindeki (cephede) bozulmalar	Yok <input type="checkbox"/>	Çatlama <input type="checkbox"/>	Terleme <input type="checkbox"/>	Küflenme <input type="checkbox"/>	Renk Değişimi <input type="checkbox"/>	Kabarma <input type="checkbox"/>
İç duvar yüzeyindeki bozulmalar	Yok <input type="checkbox"/>	Çatlama <input type="checkbox"/>	Terleme <input type="checkbox"/>	Küflenme <input type="checkbox"/>	Renk Değişimi <input type="checkbox"/>	Kabarma <input type="checkbox"/>
Döşemelerdeki bozulmalar	Yok <input type="checkbox"/>	Çatlama <input type="checkbox"/>	Terleme <input type="checkbox"/>	Küflenme <input type="checkbox"/>	Renk Değişimi <input type="checkbox"/>	Kabarma <input type="checkbox"/>
Tavanlarda oluşan bozulmalar	Yok <input type="checkbox"/>	Çatlama <input type="checkbox"/>	Terleme <input type="checkbox"/>	Küflenme <input type="checkbox"/>	Renk Değişimi <input type="checkbox"/>	Kabarma <input type="checkbox"/>
Pencerelerdeki deformasyonlar	Yok <input type="checkbox"/>	Terleme <input type="checkbox"/>	Buğulanma <input type="checkbox"/>	Renk Değişimi <input type="checkbox"/>	Kabarma <input type="checkbox"/>	Şişme <input type="checkbox"/>
Pencerelerin kasa-kanat birleşimlerinden geçiş	Yok <input type="checkbox"/>	Su <input type="checkbox"/>	Isı <input type="checkbox"/>	Hava <input type="checkbox"/>	Ses <input type="checkbox"/>	Toz <input type="checkbox"/>
Kapılardaki bozulmalar	Yok <input type="checkbox"/>	Çatlama <input type="checkbox"/>	Şişme <input type="checkbox"/>	Deformasyon <input type="checkbox"/>	Renk Değişimi <input type="checkbox"/>	Aksesuar sorunu <input type="checkbox"/>
Kapılardan geçiş	Yok <input type="checkbox"/>	Su <input type="checkbox"/>	Isı <input type="checkbox"/>	Hava <input type="checkbox"/>	Ses <input type="checkbox"/>	
Çatıda yaşanan sıkıntılar	Yok <input type="checkbox"/>	Isı Yalıtımı <input type="checkbox"/>	Su Yalıtımı <input type="checkbox"/>	Taşıyıcı Eleman <input type="checkbox"/>	Çatı Kaplama Malz. <input type="checkbox"/>	Ortak Mülk <input type="checkbox"/>

5. Aşağıdaki ifadelere ne derecede katıldığınızı 1 (kesinlikle katılmıyorum) ile 5 (kesinlikle katılıyorum) arasında değişen bir ölçek üzerinden işaretleyiniz.		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
a	Sitenin bulunduğu semtten ve sitenin konumundan memnunuz.					
	Toplu taşıma ile konut sitesine kolayca ulaşıyorum.					
	Çevre, alışveriş açısından farklı imkânlar sunuyor.					
	Sağlık birimlerine yaşadığım siteden kolayca ulaşabiliyorum.					
	Eğitim birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.					
	Şehir merkezine ulaşım kolaydır.					
	Site ile iş yerim arasındaki mesafeden memnunuz.					
	Park ve eğlence alanlarının erişimini kolay buluyorum.					
	Sitenin bulunduğu semtin komşuluk ilişkilerinden memnunuz.					
	Sitenin bulunduğu çevreyi gürültülü buluyorum.					
	Semti güvenli buluyorum.					
	Yaşadığım konutun manzarasından memnunuz.					
	Sitenin düzenli olarak bakım, onarım ve temizliğinden memnunuz.					
	Site altyapı (telefon, elektrik, su, doğalgaz, internet) hizmetleri açısından talebi karşılıyor.					
	Yaşadığım siteyi afetlere (yangın, deprem, sel...) karşı güvenli buluyorum.					
	Yaşadığım sitede, site içini güvenli buluyorum.					
b	Site içi komşuluk ilişkilerinden memnunuz.					
	Sitenin dış görünümünü beğeniyorum.					
	Sitenin manzarasından memnunuz.					
	Yaşadığım siteyi kalabalık buluyorum.					
	Konut bloklarının birbiri arasındaki uzaklığı yeterli buluyorum.					
	Site girişi ve bina girişleri kolayca bulunuyor.					
Aşağıdaki ifadelere ne derecede katıldığınızı 1 (kesinlikle katılmıyorum) ile 5 (kesinlikle katılıyorum) arasında değişen bir ölçek üzerinden işaretleyiniz.		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum

	Binalarda asansör, merdiven ve koridor için yeterli miktarda alan ayrılmıştır.					
	Binaların içini temiz buluyorum.					
	Site içindeki yeşil alan yeterlidir.					
	Sitede otopark için ayrılan alan yeterlidir.					
	Site içindeki açık oturma ve dinlenme alanlarını (Kamelya, bank vb.) yeterli buluyorum.					
c	Site içi çocuk oyun alanlarını yeterli buluyorum.					
	Site havuzunu istediğim zaman kullanabiliyorum.					
	Site içi spor alanlarını yeterli buluyorum.					
	Sitenin aydınlatmasını yeterli buluyorum.					
	Sitede bulunan aktivite alanları benim ve ailemin sosyal, kültürel ihtiyaçlarına cevap veriyor.					
	Konutun büyüklüğünden memnunum.					
	Konutu kolayca ısıtıp soğutabiliyorum.					
	Konutun ses yalıtımından memnunum.					
	Konut gün ışığını yeterli miktarda alıyor.					
d	Konutun plan şemasından memnunum.					
	Mutfağın sabit mobilyalarından (dolap, ankastre.) memnunum.					
	Konutun balkon büyüklüğünden memnunum.					
	Konutun genişliğinden memnunum.					
	Konutun iç elektrik ve tesisatından memnunum.					
	Konutun içiçiliği ve kullanılan malzemeleri kalitelidir					

6. Bu siteyi tercih etmenizdeki nedenleri önem derecesine göre en önemliden başlayarak 1'den 6'ya kadar sıralayınız? (6 : En Önemli 1: En az Önemli)

Aileme, akrabalarım veya arkadaşlarıma yakın olması.	
Konutun bulunduğu muhitten dolayı.	
Sosyal statüsü yüksek olan kişilerin oturuyor olması.	
İş yerime yakın olması.	
Ekonomik uygunluk.	
Sitenin güvenliğinin olması.	

7. Oturduğum siteden genel olarak memnunum.

Kesinlikle Katılıyorum <input type="checkbox"/>	Katılıyorum <input type="checkbox"/>	Kararsızım <input type="checkbox"/>	Katılmıyorum <input type="checkbox"/>	Kesinlikle Katılmıyorum <input type="checkbox"/>
----------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------------------

8. Oturduğum konuttan genel olarak memnunum.

Kesinlikle Katılıyorum <input type="checkbox"/>	Katılıyorum <input type="checkbox"/>	Kararsızım <input type="checkbox"/>	Katılmıyorum <input type="checkbox"/>	Kesinlikle Katılmıyorum <input type="checkbox"/>
----------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------------------

Bu ankete gönüllü olarak katıldım.	Evet <input type="checkbox"/>	Hayır <input type="checkbox"/>
------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

EK B: Valilik İzni

Evrak Tarih ve Sayısı: 03/01/2020-109



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Yazı İşleri Müdürlüğü



DAĞITIMLI
02/01/2020

Sayı : 96450617-951.99-E.33
Konu : Anket Çalışması (Pınar GÜZEL)

İlgi : Balıkesir Üniversitesi Rektörlüğü (Öğrenci İşleri Daire Başkanlığı) nün 30.12.2019 tarihli ve 28711322-044.06.01-E.15157 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği; Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Pınar GÜZEL' in, "Balıkesir' de Dışa Kapalı Konut Sitelerinde Yapı Bileşenlerinin Kalite Değerlendirilmesi ve Kullanıcı Memnuniyeti Açısından İncelenmesi" konulu tez çalışması ile ilgili anket çalışması yapmasında, Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mustafa ÇEK
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: İlgi yazı ve eki (2 sayfa)

Dağıtım:
Gereği:
Kaymakamlıklara
Balıkesir İl Emniyet Müdürlüğüne
Balıkesir İl Jandarma Komutanlığı

Bilgi:
Balıkesir Üniversitesi Rektörlüğüne

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <http://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDetaylama> adresine girerek (1Mxa=8-UCVLwd-Lx8QIc-002w3Q-AX7JAbR8) kodunu yazınız.

Hükümet Köşüğü
Telefon No: (266)245 1301 Dahili: 128 Faks No: (266)249 26 13
e-Posta: icisleri@balikesir.gov.tr İnternet Adresi: www.icisleri.gov.tr

Bilgi için: Kerem GÜNDOĞAN
Van Hizmetleri Ve Korum İşletmeni
Telefon No:

Şekil B.9.1: Anket için valilik izin formu

