

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KAPALI SİTELERE YÖNELİK HANE HALKI HAREKETLİLİĞİNİN
KULLANICI MEMNUNİYETİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ:
ATAKÖY ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gözde BODAMYALI

Kentsel Tasarım Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

HAZİRAN 2018

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KAPALI SİTELERE YÖNELİK HANE HALKI HAREKETLİLİĞİNİN
KULLANICI MEMNUNİYETİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ:
ATAKÖY ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Gözde BODAMYALI
(519141023)**

Kentsel Tasarım Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY

HAZİRAN 2018

ISTANBUL TECHNICAL UNIVERSITY ★ GRADUATE SCHOOL OF
SCIENCE ENGINEERING AND TECHNOLOGY

**THE EXAMINATION OF HOUSEHOLD SATISFACTION AND
RESIDENTIAL MOBILITY TOWARDS GATED COMMUNITIES
CASE STUDY: ATAÖÖ SETTLEMENT**

M.Sc.THESIS

**Gözde BODAMYALI
(519141023)**

Department of Urban Design

Urban Design Programme

Thesis Advisor: Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY

HAZİRAN 2018

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 519141023 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Gözde BODAMYALI, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KAPALI SİTELERE YÖNELİK HANE HALKI HAREKETLİLİĞİNİN KULLANICI MEMNUNİYETİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: ATAÖY ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Nuran Zeren GÜLERSOY
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Tülin GÖRGÜLÜ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **4 Mayıs 2018**
Savunma Tarihi : **5 Haziran 2018**





Aileme,



ÖNSÖZ

Kıbrıs'tan, İstanbul'a dönüş yaptığım günden beri beni hiç yalnız bırakmayan Doç. Dr. Türkan ULUSU URAZ'a, beni çok kıymetli tez danışmanım Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY ile tanıştırdığı için,

Bu zorlu süreçte, motivasyonumu hep yüksek tutan beni ışığı ile aydınlatan ve her daim sonsuz sabrı, heyecanı ile destek veren tez danışmanım Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY'a,

Yüksek lisans eğitimim boyunca beni çok doğru kaynaklara yönlendiren ve kendimi geliştirmemi sağlayan Prof. Dr. Gülçin PULAT'a

Tez çalışmasının ilerlemesinde emeği olan Ataköylülere özellikle çocukluk arkadaşım, Mine SEVER'e,

Çalışmaya katkı sağlayan Ataköy 1. kısım derneğine, Deniz Ş. KAYABAY'a ve muhtarımız Hülya ÇELİK'e,

Beni tüm bu zorlu süreçte maddi manevi destekleyen ve varlığını hiç esirgemeyen canım annem Kevser BODAMYALI'ya, babam Dr. Pertev BODAMYALI ve ablam Dr. Pertevniyal BODAMYALI'ya ,

Meslek hayatım boyunca öğrenciliğimden bu yana bana her daim yol gösteren amcam Mimar Ekrem BODAMYALIZADE'ye

Hayatımın her anında yanımda duran, fikir ve düşüncelerimi dinleyen bana ve kariyerime sonsuz saygı duyan ve destekleyen Ersan NİZAM'a

Sonsuz teşekkürü bir borç bilirim.

Mayıs 2018

Gözde BODAMYALI
(Mimar, Yüksek İç Mimar)



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Kapsamı	1
1.2 Çalışmanın Amacı	3
1.3 Temel Hipotezler.....	4
1.4 Metodoloji	4
2. HANE HALKI HAREKETLİLİĞİNE YÖNELİK KONUT	
MEMNUNİYETİNE BAKIŞ	7
2.1 Konut Çevresi Memnuniyeti	9
2.1.1 Sosyal çevre	13
2.1.2 Bireysel özellikler	15
2.2 Konut ve Çevresine İlişkin Özellikler.....	15
2.3 Bölüm Değerlendirmesi	18
3. KENT İÇİ HAREKETLİLİK YAKLAŞIMLARI-YER YARARLILIĞI	
KURAMI.....	19
3.1 Kent İçi İkametgah Hareketliliği.....	22
3.2 Hareketlilikle İlgili Karar Verme Süreci	27
3.3 Bölüm Değerlendirmesi	34
4. ALAN ÇALIŞMASI: ATAÖY-ATAÖY KONAKLARI	37
4.1 Bölgenin Konumu ve Özellikleri	38
4.2 Kapalı Siteler.....	43
4.3 Alanın Tanımlanması	46
4.4 Anketin Yapısı ve Uygulama Süreci	47
4.5 Ataköy Konakları	49
4.5.1 Kullanıcı profili	49
4.5.2 Kullanıcının eski ve yeni konutuna dair özellikler	53
4.5.3 Konut tercihi.....	55
4.5.4 Konutun anlamı ve ifadesi	57
4.5.5 Konut ve çevresinden duyulan memnuniyet.....	58
4.5.6 Hareketlilik.....	65
4.6 Ataköy Yerleşimi Veri Analizi.....	67
4.6.1 Kullanıcı profili	68
4.6.2 Kullanıcının eski ve yeni konutuna dair özellikler	72
4.6.3 Konut tercihi.....	75
4.6.4 Konutun anlamı ve ifadesi	77

4.6.5 Konut ve çevresinden duyulan memnuniyet	78
4.6.6 Hareketlilik.....	85
4.7 Derinlemesine Görüşme ve Veri Analizi	88
4.8 Bölüm Değerlendirmesi.....	97
5. SONUÇ	101
KAYNAKLAR.....	105
EKLER	113
ÖZGEÇMİŞ.....	135



ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : Ataköy mahalleleri yapım yılları ve konut sayıları.	39
Çizelge 4.2 : Ataköy Konakları kullanıcı profili tablosu.	50
Çizelge 4.3 : İstanbul'da başka konutunuz var mı? Evet, ise kaç konut? Konut sahipliği.	52
Çizelge 4.4 : Eski konut tipi ve oda sayısı.	54
Çizelge 4.5 : İkamet edilen konut tipi ve oda sayısı.	55
Çizelge 4.6 : İkamet edilen konutta oturma süresi.	55
Çizelge 4.7 : Sosyal tesisi kullanma sıklığı.	56
Çizelge 4.8 : Ataköy Konakları'nda konut sahibi olmak.	58
Çizelge 4.9 : Konutun tahmini değeri.	58
Çizelge 4.10 : Konutun ekonomik değerinin kullanıcıya etkisi.	58
Çizelge 4.11 : Konut memnuniyeti.	59
Çizelge 4.12 : Blokların genel fiziksel özelliklerine ilişkin değerlendirme.	60
Çizelge 4.13 : Sosyal ilişkiler ve görüşme sıklığı.	63
Çizelge 4.14 : Sosyal anlamda homojenlik.	63
Çizelge 4.15 : Konaklar'da suç işleme durumu (hırsızlık).	64
Çizelge 4.16 : Konutunda güvende hissetme-Ataköy'de suç işleme durumu.	64
Çizelge 4.17 : Yeni bir konuta taşınma eğilimi.	65
Çizelge 4.18 : Ataköy'de başka bir siteye taşınmayı düşünme.	65
Çizelge 4.19 : İmkânı dahilinde taşınmayı düşünme-hareketlilik eğilimi.	66
Çizelge 4.20 : İmkân dahilinde yaşanılmak istenen konut bölgesi.	66
Çizelge 4.21 : Taşınmayı düşünme ve neden ilişkisi.	66
Çizelge 4.22 : Ataköy yerleşimi kullanıcı profili tablosu.	69
Çizelge 4.23 : İstanbul'da başka konutunuz var mı? Evet, ise kaç konut? Konut sahipliği.	71
Çizelge 4.24 : Eski konut tipi ve oda sayısı.	74
Çizelge 4.25 : İkamet edilen konut tipi ve m ² 'si arasındaki ilişki.	74
Çizelge 4.26 : İkamet edilen konutta oturma süresi.	75
Çizelge 4.27 : Sosyal ve spor faaliyetlerinizi gerçekleştirebileceğiniz alanlar var mı?	76
Çizelge 4.28 : Ataköy'de konut sahibi olmak.	77
Çizelge 4.29 : Konutun tahmini değeri.	78
Çizelge 4.30 : Konutun ekonomik değerinin kullanıcıya etkisi.	78
Çizelge 4.31 : Konut memnuniyeti.	79
Çizelge 4.32 : Blokların genel fiziksel özelliklerine ilişkin değerlendirme.	80
Çizelge 4.33 : Sosyal ilişkiler ve görüşme sıklığı.	83
Çizelge 4.34 : Sosyal anlamda homojenlik.	84
Çizelge 4.35 : Ataköy'de suç işleme durumu (hırsızlık).	84
Çizelge 4.36 : Konutunda güvende hissetme-Ataköy'de suç işleme durumu.	85

Çizelge 4.37 : Yeni bir konuta taşınma eğilimi.	85
Çizelge 4.38 : Ataköy’de başka bir mahalleye taşınmayı düşünme.	86
Çizelge 4.39 : İmkânı dahilinde taşınmayı düşünme-hareketlilik eğilimi.	86
Çizelge 4.40 : İmkân dahilinde yaşanılmak istenen konut bölgesi.	87
Çizelge 4.41 : Taşınmayı düşünme ve neden ilişkisi.	87



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1:	Konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyetine ilişkin kavramsal model (Kellekci ve Berköz, 2006).	9
Şekil 2:	Konut memnuniyetinin bazı önemli bileşenleri (Özgür, 2009'dan uyarlanmıştır).	14
Şekil 3:	İkametgâh demeti bileşenleri (Özgür, 2009'dan uyarlanmıştır).	16
Şekil 4:	Speare'in (1974), hareketliliğe karar verme sürecinde, taşınmayı düşünme unsurları.	22
Şekil 5:	Brown-Moore'un ikametgâh hareketliliği modelinin şematik gösteriminden uyarlanmıştır (Porell,1982).	30
Şekil 6:	Pickvance'ın nedensel ikametgâh hareketliliği modeli (Pickvance, 1974: 172).	31
Şekil 7:	Kullanıcıların hareketlilik kararı vermelerindeki unsurlar (Clark ve Onaka, 1983).	33
Şekil 8:	Ataköy'ün konumu (Google hava fotoğrafı, 2018).	38
Şekil 9:	Ataköy mahallesi genel planı (Menteşe, 1958).	40
Şekil 10:	1970'ler Ataköy sahili ve kamp alanı (Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği Bloğu).	41
Şekil 11:	Ataköy sahilinin öncesi ve günümüz (Bakırköy Gazetesi, 2015).	43
Şekil 12:	Ataköy alansal çalışmaya ait bölgeleme haritası.	46
Şekil 13:	Ataköy Konakları yapıli çevre analizi.	50
Şekil 14:	Kullanıcının çalıştığı semt.	52
Şekil 15:	Eskiden ikamet edilen semt dağılımı grafiği.	53
Şekil 16:	Eski konut m ² dağılımı grafiği.	54
Şekil 17:	Ataköy yerleşmesi yapıli çevre analizi.	67
Şekil 18:	Kullanıcının çalıştığı semt.	71
Şekil 19:	Eskiden ikamet edilen semt dağılımı grafiği.	73
Şekil 20:	Eski konut m ² dağılımı grafiği.	73
Şekil 21:	Ataköy sahilinde yapılan inşaatlara karşı Ataköylülerin yürüyüşü (Kayabay, D. Arşivi).	95
Şekil 22:	Ataköy sahilinde yapılan inşaatlara karşı Ataköylülerin yürüyüşü (Kayabay, D. Arşivi).	96



KAPALI SİTELERE YÖNELİK HANE HALKI HAREKETLİLİĞİNİN KULLANICI MEMNUNİYETİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: ATAKÖY ÖRNEĞİ

ÖZET

Konut olgusu tarih boyunca iç mekân organizasyonundan, kent ölçeğine kadar, insan yaşayışını, davranış biçimlerini ve toplumsal dengeleri sosyo-ekonomik anlamda etkilemekle beraber, 1980'lerden beri etkisi artan neo-liberal politikaların ve küreselleşmenin etkisi ile günümüzde toplumsal bir sembol niteliği kazanmıştır. Toplumun ve bireylerin yaşam biçimini ifade eden ev, günümüzde barınmanın ötesinde bir anlam kazanmış, tüketim kültürünün bir parçası haline gelmiştir.

Hızla gelişen kentlerde giderek nüfus artışına bağlı olarak yapılaşmakta olan yeni konut yerleşimlerinin belirli bir toplumsal tabakayı hedefliyor olması, son yıllarda konut pazarında görülen en yaygın durumdur. Neo-liberal politikaların ve tüketim ideolojilerinin etkisi ile değişen kent, küreselleşmenin hüküm sürdüğü bir dönüşüm içerisinde olup, bu dönüşümün en belirgin iz düşümü olan kapalı site olgusu ile karşı karşıyadır. Kullanıcının, ihtiyaçlarına cevap verebilen nitelikli konutlar yerine, lüks, pahalı, kapalı, güvenli, çok büyük metrekarelerde daireleri ve siteleri tercih ediyor olması, ev imgesinin tüketim kültürünün bir parçası haline geldiğini göstermektedir. Bu durum, kent içerisindeki farklı gelir gurupları arasında yeni hayat tarzları doğurmuş ve hane halkının kentleşme deneyimlerini birbirinden farklılaştırmıştır. Toplumun ekonomik olarak güçlenen yeni üst ve üst-orta gelir gurubunun, özel yaşamlarına önem vermeye başlaması ile beraber, konutun fiziksel özelliklerinden çok kullanıcının sosyo-kültürel isteklerine cevap verebiliyor olması ön plana geçmektedir. Bu yeni toplumsal tabaka, gelir artışına bağlı olarak sosyal statülerini gösterebileceği bir konut mekânında yaşama isteğine girmiş ve yaşamakta oldukları konut alanlarını terk etmeye ve değiştirmeye başlamıştır. Bu hareketlilik, kenti yeniden biçimlendirmekle beraber kent içerisinde sosyal, mekânsal değişimlere sebep olmakta aynı zamanda sosyal ve mekânsal kutuplaşmaları da beraberinde getirmektedir. Günümüzde dünyada birçok metropolde olduğu gibi İstanbul'da da bu dönüşümün etkilerini görmek mümkündür.

İstanbul'un Osmanlı dönemine ait bazı yapılarını içerisinde barındıran, sahil semti Ataköy, bu değişim ve dönüşümün kentsel yaşam üzerindeki en güncel izlerini taşımaktadır. 1950'lerde Adnan Menderes hükümeti döneminde temellerinin atıldığı ilk uydu kent projesi olan Ataköy, ilk olarak 2005'de kapalı site tipolojisi ile öne çıkan Ataköy Konakları ve şimdilerde hem sahilde hem de E-5 aksında yapılaşmakta olan kapalı sitelerce baskı altındadır. Bu çalışma Ataköy Konakları'nın yapılması ile Ataköy yerleşiminde başlayan hane halkı hareketliliğini, konut ve çevresinden memnuniyetle ilişkili olarak irdelemekte, konut tecrübelerini hane halkı demografik yapısı ile birlikte ele almaktadır. Ataköy'ün insan ölçeğine yakın, düzenli, planlı bir yerleşim alanı olmasına karşın, ikamet etmekte olan hane halkının burada yapılaşan kapalı sitelere doğru hareketliliği ve bu tercihin sebeplerini etkileyen faktörlerin araştırılması çalışmanın ana kapsamını oluşturmaktadır.

Öncelikli olarak konut olgusunu ele alan bu çalışma literatür araştırması ve alan çalışmasına dayanmaktadır. Araştırmanın ilk bölümü tezin kuramsal çerçevesini oluşturan konut memnuniyeti ve hareketlilik yaklaşımları hakkında geniş bir literatür

taramasını içermektedir. Hane halkı hareketliliğine ilişkin konut ve çevresinden duyulan memnuniyet, kent içi hareketlilik yaklaşımları üzerinden interdisiplinler bir bakış açısı ile ele alınmıştır. Alan çalışması anket, derinlemesine görüşme, gözlem ve tespitlerden oluşmaktadır. Ataköy yerleşiminde ve Ataköy Konakları bölgesinde, hane halkı hareketliliği eğilimi ve nedenlerine yönelik olarak toplam 88 katılımcının görüşmelerine dayanan bir anket çalışması yapılmıştır. Aynı zamanda dernek ve kuruluş üyeleri ile derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Yapılan derinlemesine görüşmelerden ve anketlerden elde edilen veriler, SPSS programı yardımı ile analiz edilmiş, anlamlı bir biçimde gruplandırılmış ve kavramsal olarak değerlendirilmiştir. Literatür taraması, anket verileri ve derinlemesine görüşmeler sonucunda elde edilen bulgular araştırmanın temel hipotezlerini test etmiş ve doğrulamıştır.

Bu çalışma, ikametgâh hareketliliği bağlamında, konut tercihlerini irdelemekte olan nadir ampirik çalışmalardan biri olma özelliğine sahiptir. Tez çalışması sonucunda Ataköy hane halkının konut tercihleri hakkında veri sağlamış olup günümüze dair genel bir kullanıcı profili tariflemeye, bugüne ve geleceğe dair kullanıcının konut kariyeri üzerinden konut talebi hakkında ipuçları elde edilmeye çalışılmıştır. Ataköy’de yapılaşmakta olan yeni konut yerleşimleri ile değişen sosyal ve mekansal çevre irdelenmiş geleceğe dönük tahminlerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kapalı Siteler, Konut Tercihleri, Konut Memnuniyeti, Kent İçi Hareketlilik

**THE EXAMINATION OF HOUSEHOLD SATISFACTION AND
RESIDENTIAL MOBILITY TOWARDS GATED COMMUNITIES
CASE STUDY: ATAÖY SETTLEMENT**

SUMMARY

Recently, the phenomenon of housing has gained a social symbolic character with the influence of neo-liberal policies and globalization that became widespread in 1980s while affecting human life, way of behaviors and social balances socio-economically from being an interior space until reaching to the urban scale throughout the history. The house showing the life style of the society has recently gained a meaning beyond a shelter and become a part of consumption culture as it has been modernized.

It is the most common situation seen in the housing market in recent years that the new residential settlements under structuring due to the population growth in rapidly developing cities, have aimed certain social classes. Cities growing and changing by the effects of neo-liberal policies and consumption ideologies are in a transformation of globalization and facing gated communities as a most notable sign. Current residential communities in metropolitan cities are increasingly urbanized as walled and gated districts segregated from its immediate surrounding and context, which has, being controlled through entrances. The development of gated communities turned into a main subject of literature with the new life-style and the new way of living by an increasing element of segregation on space. The neo-liberal urbanism, which goes together with the neo-liberal economic reformation, looks for the growth of market forces in the real estate and housing sectors to privatize of, the social and urban services for the elite groups. These new developments which are supported by the neo-liberal policies, privatized the urban environments by fortified enclaves with gates, privatized the urban services and so many other goods, created others in the public realm, in between the social classes and this exclusion of others directly created social segregation and polarization among the public (McKenzie, 2005; Webster et al., 2002).

Gated communities started to develop in 1980s in Turkey by the changing of political and economic progressions under the influence of neo-liberal agenda. The overall increase on income through society have raised the potential of depletion. The new consumer culture and lifestyle, has raised with the rise of high-income groups by the influence of global consumption thus this created a new social class and social status (Erkip, 2005; Tanulku, 2012). Moreover, the neo-liberal model weakened the middleclass group. That created a huge gap in between the wealthy and the poor while the wealthy ones were enjoying the benefits of neo-liberal model. Individuality and individual benefits became more important and raised the case of gated communities, which are mainly aimed to protect lifestyles of the elites (Manzi & Smith-Bowers, 2005), (Le Goix, 2005).

The fact that the residents prefer luxurious, very expensive, large houses, which are guarded and controlled instead of qualified housing that, can fulfill their needs, shows that the image of housing has become a part of consumption culture. This situation created new life styles among different income groups living in the same city and differentiated the urbanization experience of households. The fact that the new

economically strengthened upper and upper-middle income groups of the society start to give importance to their private lives, responding to the socio-cultural expectations of the residents has become more significant rather than the physical properties of the housing. This new social class willing to live in residential areas where they could show their social status due to the increase in their incomes, started to abandon and change their housing areas. Intra-urban residential mobility has both reshaped the city, created some social spatial changes within the city and has brought social segregation and spatial polarization. Currently it is possible to see the effects of this transformation almost in every metropolises including İstanbul.

This study examines the residential mobility and household preferences towards gated residential through a case study in İstanbul, Ataköy district. It investigates the intra-urban residential mobility, housing preferences in Ataköy region starting with the sales of the flats in Ataköy Konakları in terms of residential and neighborhood satisfaction reveals housing experiences together with demographic structure of households.

Ataköy is a coastal district of İstanbul having the historical heritage of Ottoman period, carries the most recent traces of this change and transformation in urban life. Ataköy, the first satellite city project in 1950s during Adnan Menderes governmental period is under the pressure of gated communities that started with Ataköy Konakları having the gated residential typology in 2005 for the first time. Nowadays Ataköy has scattered by gated communities from the coastal area and on the axis of E-5 highway. In this sense, it is very important to examine the mobility behavior of the households and to evaluate the satisfaction level about the rapid change of the neighborhood. Despite the fact that Ataköy is a regular and planned settlement close to human scale, the main scope of the study is to reveal the reasons for mobility of resident households towards the gated residential communities built in the same district.

Initially dealing with the case of housing, this study is based on literature review and fieldwork study. It is a qualitative based research study. Field method contains survey and in-depth interviews, which are mostly constructed on open-ended questions with tenants, also includes participant-observation.

The first part of the study includes a comprehensive literature review piled up from various resources about the approaches on residential satisfaction and mobility forming the theoretical framework of the study. The concept of residential satisfaction and its immediate surrounding with regard to residential mobility has been addressed from an interdisciplinary point of view through intra-urban residential mobility approaches. In the field study in Ataköy, a survey was conducted with 88 participants. The survey conducted between Ataköy Konakları (30 participant), which is a gated community and the first satellite city Ataköy mass housing district (58 participant), which has a structure that contains different questions within the scope of typologies. Survey questions mainly consist of four main groups. These questions are about the demographic characteristics of the households, characteristics of the old and new residence, residential satisfaction and the immediate surrounding and the residential mobility of the households in Ataköy neighborhood. In addition, in-depth interviews were held with three people, which are the members of important associations and organizations.

The data obtained from in-depth interviews and surveys have been analyzed with the help of SPSS program, grouped significantly, and evaluated conceptually. The data, which were coded through interviews, divided in to themes and provides a qualitative presentation. The survey data collected on the fieldwork provides quantitative

expressions like percentages, ranking and numberings. The findings obtained by literature review, survey data and in-depth interviews have been tested and confirmed the basic hypothesis of the study.

This study has the feature of being one of the rare empirical studies focusing on housing preferences within the framework of limited numbers of intra-urban residential mobility. As the result of the thesis study, data have been gathered on Ataköy household housing preferences and aimed to obtain clues about the present and future housing demands of residents after making a general description of the profile of residents today. New residential settlements in Ataköy and changing social and spatial environment have been examined and some inferences have been made for the future.

Keywords: Gated Communities, Housing Preferences, Residential Satisfaction, Residential Mobility





1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Kapsamı

İnsanın yaşayışının en temel gereksinimi ve barınmanın mekânsal karşılığı olan “ev” tarih boyunca insan yaşamında geniş anlamlar ifade etmiştir. Bunlar sosyo-kültürel, politik ve ekonomik ortamlara bağlı olarak farklılaşabilir. Bireylerin ihtiyaçlarının ve hayattan beklentilerinin farklılaşması ile değişmekte olan bu kavram çok boyutlu ele alınmalıdır. Süreç içerisinde değişim gösteren ihtiyaçlar ve farklı beklentiler bireylerin konut talebini, yer seçimini ve hane halkı hareketliliğini etkilemektedir.

“Ev” imgesi, küreselleşme ile beraber, gündeme gelen neoliberal politikaların da etkisiyle, toplumsal bir sembol niteliği kazanmıştır. “Ev” insanın, toplumun ve sınıfın yaşam biçimini ifade eden önemli bir kriter özelliği taşımaktadır. Günümüzde modernleşmenin etkileri, ev ve konut üzerinden incelendiğinde, giderek nesneleşmekte olduğu görülmektedir. Tüm anılarımızın biriktiği, içinde doğup büyüdüğümüz evin meta olarak alınıp satılan ve yatırım amaçlı olarak düşünülen bir nesne haline gelmesinde medyanın rolü büyüktür. Bireylerin özel yaşamlarına önem vermeye başlaması ve ev olgusuna verilen değerin artmasıyla birlikte, 21. yüzyılda egemen hale gelen tüketim toplumu paradigması, ev olgusuna yüklenen anlamlarda etkili olmuştur. Artık sadece bir ev değil, aynı zamanda bir yaşam tarzı pazarlanan reklamlarda üretilen, “idealinizdeki ev” mitolojisi bir yaşam biçimi olarak karşımıza çıkmaktadır (Öncü,1999). Konut medya üzerinden teşhir edildikçe idealleştirildiği görülmekte, üst ve üst-orta gelir grubu için bir kartvizit niteliği taşımaktadır.

Kişilerin oturdukları yer/mekân, sosyal statülerini anlatmak ve profillerini tarifleyebilmek için kullanılan bir sembol niteliğinde ele alınabilir. Buradan hareketle üst ve üst-orta gelir gurubunun yeni bir ev alırken veya yeni bir eve taşınırken, fiziksel ihtiyaçlarını gözetmekten çok konutun bireylerin sosyo-kültürel ihtiyaçlarına cevap verebiliyor olması ön plandadır. Neoliberal politikaların etkisiyle, değişen ekonomiye bağlı olarak yeni toplumsal sınıflar doğmuş ve bu sınıflara bağlı kullanıcılara yeni, kendi içine kapalı küçük yerleşimler oluşturulmaya başlanmıştır. Ekonomik olarak güçlenen bu yeni toplumsal tabaka, gelir artışına bağlı olarak sosyal statülerini

gösterebileceği bir konut mekânında yaşama isteğine girmiş ve yaşamakta oldukları konut alanlarını terk etmeye ve değiştirmeye başlamıştır.

Literatürde mobilite, coğrafi bilimlerin de ele almış olduğu ikametgâh hareketliliği veya hane halkı hareketliliği olarak geçen ve “kısa mesafede konut değişikliği” olarak tanımlanan kentsel alanlarda yer seçimi faaliyeti (residential mobility), özellikle kentsel mekânın yapısal değişimi ele alınırken göz önünde tutulması gereken önemli etkenlerdendir. Giderek önem kazanan bu kavram, literatürde ilgili alanlarda yapılan çalışmalarda sıklıkla anılmakta ve kentsel mekânın yapısal dönüşümü irdelenirken kayda değer veriler sağlamaktadır (Özgür ve Yasak, 2009). Kentin büyümesi ve kentleşmenin gelişmesi ile önem kazanan, konut pazarı içerisinde ele alınan konut alanı yer seçimi ve farklı sosyo-ekonomik yapılarıdaki hane halkının yer seçimi davranışları, kentin gelişiminde ve yapılaşmasında önemli rol oynamaktadır.

İstanbul’da sanayileşme dinamiklerinin farklı bölgelerde toplanmış olması, iç göç hareketlerine sebep olmuş bu duruma bağlı olarak belirli merkezlerde yoğunlaşmalar meydana gelmiştir. Bununla beraber kentte gözle görülür şekilde hızlı bir değişim ve dönüşüm başlamıştır. Kısaca özetlemek gerekirse, kırdan kente doğru göçün beraberinde getirdiği hızlı nüfus artışı, kent içerisindeki sosyo-kültürel, fiziksel ve ekonomik baskıyı arttırmakla kalmamış aynı zamanda kent içerisinde, yeni konut alanlarının ve çevrelerinin kurulmasına ve kentte alansal genişlemelere sebep olmuştur. Bu durum, kent içerisindeki farklı gelir gurupları arasında yeni hayat tarzları doğurmuş ve hane halkının kentleşme deneyimlerini birbirinden farklılaştırmıştır. Çalışmalarda, kentlerin göçle beraber farklı kültürel, ekonomik, dini, ideolojik ve sosyal gurupları bir arada, iç içe barındırdığına ve bu farklı unsurları barındıran hane halkının da kentsel mekânı birbirlerinden farklı algıladığına ve kullandığına değinilmektedir. (Firidin Özgür, 2006; Alver, 2007; Yüceşahin ve Tuysuz, 2011). Kenti yeniden biçimlendirmekte olan bu yeni süreç, kent içerisinde sosyal ve mekânsal değişimlere sebep olmakta aynı zamanda sosyal ve mekânsal kutuplaşmaları/ayrışmaları beraberinde getirmektedir. Buradan hareketle, kentlerde yaygınlaşmakta olan “güvenlikli site” olgusu, özel olarak dikkat çekmektedir.

Günümüzde dünyayı etkisi altına alan küreselleşmenin ve neo-liberal tüketim ideolojisinin, kentsel yaşam üzerindeki yansımalarından biri olarak, güvenlikli site olgusunun her metropolde görüldüğü gibi İstanbul üzerinde de ciddi izdüşümleri olduğu görülmektedir.

Toplu yaşama ait birçok unsuru dışarıda bırakan ve böylece sakinlerine rahatsız edilmeyecekleri bir yaşam sağlamayı amaç edinen bu yaklaşımlar neticesinde toplumda keskin kutuplaşmalar yaşanmakta, ister kentin içinde, ister dışında yer alsın, bu “kurtarılmış adacıklar” donanımlı, güvenli, yüksek duvarlarla çevrilmiş olup, kenti fiziksel olarak ayrıştırmaktadır.

İstanbul’da bu olgunun izdüşümleri çevremizde gelişmekte olan kapalı sitelerce kuşatılmış Ataköy yerleşmesinde görülebilmektedir. Bu çerçevede, İstanbul’un ilk “uydu kenti” olarak 1950’lerde temelleri atılan Ataköy yerleşmesi, örnek planlanmış bir toplu konut ve ilk uydu kent projesi olarak önem taşıırken, günümüzde neo-liberal politikalar ve küreselleşme etkisiyle yaşanan değişimler Ataköy bölgesinde de kendini göstermektedir.

Toplu konut yerleşmesi Ataköy’de ilk olarak 6. mahalle uygulaması ve kapalı site yaklaşımıyla inşa edilmiş (Ataköy Konakları), ardından Yalı Ataköy, Sea Pearl, Nef 22, Selenium Ataköy gibi projeler yapılmaya başlanmıştır. Ataköy Konakları’nda yaşayan hane halkının bir bölümünün Ataköy yerleşmesinden taşındığı gözlenmiştir. Ataköy toplu konut yerleşmesinin insan ölçeğine yakın, düzenli, planlı bir konut alanı olmasına karşın, çevredeki kapalı sitelere doğru hareketliliğin ve tercih sebeplerinin araştırılması önemli görülmektedir. Buradan hareketle sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel profili benzer olan bu iki grubun yakından incelenmesi, üst ve üst-orta gelir gurubunun, yaşadıkları mekâna bakış açılarının incelenmesi, bahsi geçen hane halkının konut tercihlerinin ve memnuniyetlerinin hane halkı hareketliliği üzerinden irdelenmesi, konut tecrübelerinin değerlendirilmesi tezin konusunu oluşturmaktadır.

1.2 Çalışmanın Amacı

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul (TÜİK 2016), tüketim toplumunun ve küreselleşmenin hüküm sürdüğü metropollerden biri olarak hızlı bir yapısal dönüşüme uğramaktadır. Bu dönüşüm ilk olarak, kentin kamusal alanlarının zamanla kamusalığını ve daha sonra işlevselliğini yitirmeye başlamasıyla, kent içerisinde yaşayan zengin ve yoksul kesimi bir arada tutan, kenti kent yapan önemli olguların zaman içerisinde önemini yitirmesi ve hatta toplu yaşama ait birçok unsuru dışarıda bırakan güvenli siteler gibi “kurtarılmış adacıkların” yükselmesi ile devam etmektedir.

Ataköy, neo-liberal politikaların ve tüketim ideolojilerinin bir kentsel izdüşümü olan *Güvenlikli Site* olgusu ile karşı karşıyadır. 2007 yılında Ataköy Konakları'nın inşasını takip eden yeni birçok güvenlikli sitenin, yapımı sürmektedir. Bu çalışma, sosyo-kültürel ve ekonomik olarak birbirine yakın iki üst ve üst-orta gelir grubu hane halkının konut tercihleri, memnuniyetleri, yaşadıkları mekâna bakış açıları ve konut tecrübelerini hane halkı hareketliliği ve konut memnuniyeti üzerinden Ataköy örneği ile incelemek amacıyla kurgulanmıştır.

Çalışmada, kapalı ve güvenlikli bir site olan Ataköy Konakları ile düzenli planlamasıyla, yeşil alanları, sosyal tesisleri ve tarihi kültürel miras örneklerini içinde barındıran, İstanbul'un ilk uydu kenti olarak inşa edilen Ataköy'ün sosyal ve mekânsal etkileşimini araştırmaktır. Çalışma aynı zamanda Ataköy yerleşiminden, bahsedilen kapalı sitelere doğru hareketliliği irdelemektedir.

1.3 Temel Hipotezler

Tez çalışmasında Ataköy'deki hane halklarının özelliklerine ve gerçekleştirdikleri ya da gelecekteki olası hareketlerine ilişkin hipotezler şöyle sıralanabilir:

- * Hane halkının geliri yükseldikçe hareketlilik eğilimi artmaktadır.
- * Üst ve üst-orta gelir gurubu hane halkının, kapalı sitelere doğru hareketlilik nedenleri güvenlik, statü ve prestij kaygısı olmakla beraber bireylerin sosyo-kültürel isteklerine cevap verebiliyor olması ön plandadır.
- * Konut memnuniyeti bağlamında, konut ve yakın çevresi özellikleri, kent içi ikametgâh hareketliliğini açıklamakta en önemli etkenlerdir.

1.4 Metodoloji

Tez çalışmasının ilk bölümü, araştırmanın kuramsal çerçevesini oluşturan konut memnuniyeti yaklaşımları ve devamında hareketlilik yaklaşımları konusunda geniş bir literatür taramasını içermektedir. Konu ile ilgili araştırma soruları belirlenmiş olup, buna ek olarak literatürde bulunan kapalı sitelerle ilişkin çalışmalar incelenmiştir.

Öncelikli olarak konut olgusunu ele alan bu araştırma, kent içi ikametgâh hareketliliği (intra-urban residential mobility), hane halkı yer seçimi kararı/konut seçimi (housing choice), yeniden yerleşme (relocation), konut memnuniyeti (residential satisfaction),

yaşam döngüsü (life cycle), yaşam gidişi/doğrultusu (life course) gibi kavramları ele almaktadır.

Ataköy’de ikamet etmekte olan üst ve üst-orta gelir gruplarının konut memnuniyetleri, konuta bakış açıları, konut tercihleri buna ek olarak Ataköy yakın çevresinde yapılaşmakta olan kapalı sitelere doğru hareketlilik eğilimleri ve yer değiştirme (taşınma-relocation) sebeplerini, görüşme formu ve derinlemesine görüşme tekniği ile irdelleyen bu araştırma, literatür ve alan çalışmasına dayanmaktadır.

Ataköy’ün 1. kısmından 11. kısmına kadar her bir mahallesinden en az 5 hane halkı toplam 58 hane ile Ataköy Konakları’nda yaşayan 30 hane ile görüşme formu doldurulmuştur. Buna ek olarak Ataköy’de aktif olarak faaliyetlerde bulunan, 1. Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği yetkilileri, muhtarlık ve emlak büroları yetkilileri ile derinlemesine görüşmeler yapılarak Ataköy yerleşmesindeki hane halkının konut tercihleri, memnuniyetleri ve beklentileri hakkında bilgi edinilmiştir. Bahsi geçen hane halkının güvenlik algısı, yaşam tarzı beklentileri ve Ataköy’de yeni yapılaşmakta olan kapalı siteler hakkında görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Yapılan derinlemesine görüşmelerden ve anketlerden elde edilen veriler, analiz edilmiş, anlamlı sonuçlar elde edebilecek biçimde gruplandırılmış ve değerlendirilmiştir. Alan çalışmasından elde edilen veriler üzerinden Ataköy hane halkının konut tercihleri hakkında veri sağlanmış olup, günümüze ve geleceğe dair kullanıcının konut kariyeri üzerinden konut talebi hakkında ipuçları elde edilmeye çalışılmıştır.



2. HANE HALKI HAREKETLİLİĞİNE YÖNELİK KONUT MEMNUNİYETİNE BAKIŞ

Araştırmanın bu bölümü, tez çalışmasının kuramsal çerçevesini oluşturmaktadır. Hane halkı hareketliliğine ilişkin konut ve çevresinden duyulan memnuniyet olgusu, kent içi hareketlilik yaklaşımları üzerinden interdisipliner bir bakış açısı ile ele alınmıştır. Şehir içi ve bölgeler arası hane halkı hareketliliğine yönelik konut memnuniyetini incelenmeden evvel, hareketlilik ve göç kavramlarının ayırımına vurguda bulunmak gerekmektedir. Literatür, göç ve ikametgâh hareketliliği konularını iki farklı biçimde ele almaktadır. Kimi yayınlar bu iki konunun birbirinin aynısı olduğunu savunurken bir diğer taraftan hareketliliğin göç kavramının bir parçası olduğu inancı doğrultusunda şekillenmiş çalışmalar da mevcuttur (Brown, ve Moore, 1970; Dünder, 2002; Clark ve Withers, 2007, Rossi, 1955; Sabagh vd., 1969; Speare, 1974; Clark ve Onaka, 1983; Clark vd., 1986). Bu bölüm literatürde göç'ün de yeni bir boyutu olarak bahsedilen kent içi ikametgâh hareketliliğini, konut memnuniyeti üzerinden tartışılarak, hareketliliği anlamaya yönelik kuramsal bir çerçeve sunmaktadır.

Konut bireyin sosyal ve fiziksel ihtiyaçlarına cevap veren, barınak olmaktan çok daha anlamlı bir kabuk niteliğindedir. Kullanıcısının yaşamı boyunca mutluluğuna, sağlığına ve refah düzeyine, yaşam kalitesine katkısı ve etkisi büyüktür. Bunların yanında tarihten beri konut, kabuk olmanın yanı sıra bireylerin toplumdaki sosyo-ekonomik yerinin ve statüsünün bir sembolü de olmuştur (Francescato, 1998). Bu olgu estetik, fiziksel, sosyal ve ekonomik olmak üzere birçok değerle ilişkilendirilmektedir. Lawrence (1987), konuttan; insanın barınma, güvenlik, konfor, sosyalleşme ve kendini ifade etme, estetik gereksinimlerini karşılayan bir yapı olarak bahsetmektedir. Rapaport (1969) ve Sanoff (1970) evin barınmanın dışında net sosyal karaktere sahip mekânsal bir olgu olduğunu belirtmektedir. Altman ve Chemers (1980) ise, ev olgusu kültür ile çevre ilişkisinin bir yansımasıdır der.

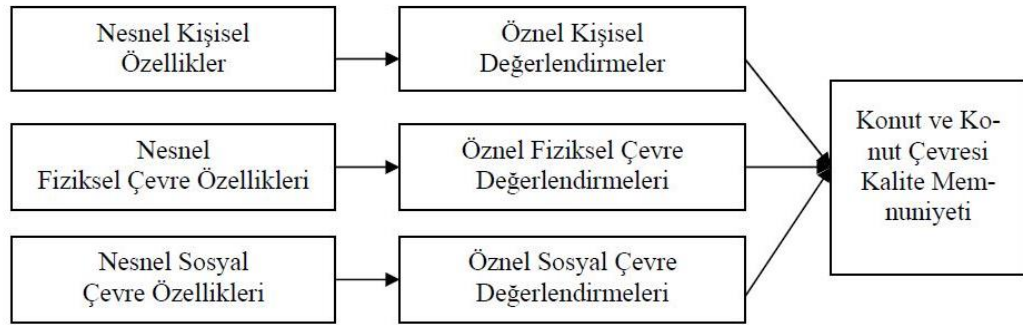
Bireylerin oturulan konuttan memnuniyet duyması, yaşam kalitesinin en önemli parametrelerindendir. Konut olgusu, bireyin kendisini en rahat yansıtabildiği ve

çevresi ile ilişki kurduğu mekândır. Bu olgu mekâna, sosyal ve kültürel yapıya bağlı olarak her bir kullanıcı için farklı anlamlar ifade eder (Özsoy, 1994). Eylemleriyle çevreyi değiştirme yeteneğine haiz olan insan, bu yeteneğine karşın çevresel faktörlerden etkilenen bir iç dünyaya sahiptir. İnsan doğasına ilişkin bu karşılıklı ilişki, kentsel tasarım ve şehir içi ikametgâh hareketliliği açısından da önem arz etmektedir. Bu bağlamda konutun ve konut çevresinin, kullanıcı ihtiyaçlarına ve profiline uygun olup olmadığını test etme ve memnuniyet derecesini ölçme ihtiyacı hep karşılaşılan bir durum olmuştur. Bireylerin yaşamakta oldukları çevreye ne denli aidiyet hissettiği veya bireyin konutunun yakın çevresi ile ne derece içli dışlı olduğu, konut memnuniyetini doğrudan etkilemekte aynı zamanda bu memnuniyet veya memnuniyetsizlik durumu ise bireylerin çevrelerine ilişkin bakış açılarını yansıtmaktadır.

Kellekçi ve Berköz'ün de belirttiği gibi çevre kavramı; konut, konut alanı gelişimi, komşuluk gibi fiziksel konut alanı bileşenlerinin yanı sıra sosyal ve ekonomik unsurları da kapsar (Kellekçi & Berköz, 2006). Bu noktada konut memnuniyeti ve ikametgâh demeti kavramları ve bu iki kavramın ilişkisi önem kazanmaktadır. “İkametgâh memnuniyeti, birey veya hane halkının, oturdukları konut ve çevresinden bir bütün olarak memnun olma durumudur” (Özgür & Yasak, 2009). Bu tanımdan anlaşıldığı üzere konut memnuniyeti kişinin iç dünyasında belirlenen bir kavramdır. İkametgâh demeti ise kişinin çevreyi algımlarken karşılaştığı uyaranlardan konuta ve buna ilişkin unsurlara etkili olanların tümü olarak tanımlanabilir. Bu iki kavram şehir içi ikametgâh hareketliliği açısından belirleyici öneme sahiptir. Şehir içi ikametgâh hareketliliği, konut memnuniyeti ve ikametgâh demetinin birbirleriyle olan etkileşimli ilişkilerine örnek göstermek gerekirse; konut memnuniyetinin, ikametgâh demeti verilerinin, kişinin algısıyla etkileşimi sonucu oluştuğunu söylemek doğru olacaktır. Kişinin yaşadığı çevreyle ilişkisine doğrudan bağlı gelişen konut memnuniyeti ise bir hazırlık unsuru olmasıyla, şehir içi ikametgâh hareketliliğinin belirleyici unsurlarındandır. Bu karşılıklı etkileşimler bütünü hakkında detaylı bilgi vermeden önce söylemek gerekir ki konut memnuniyeti, kişiye özgü olması sebebiyle oldukça değişkendir. Bireyin içinde bulunduğu kültür ve yaşam şartları ile yaşamdan beklenenler gibi etkenlerin birleşimi sonucu oluşması, bu kavramı görece bireye veya topluma göre belirlenen bir kavram haline getirmektedir. Öte yandan konut memnuniyetinin bir görünüş biçimi olan memnuniyetsizliğin daha evrensel kriterlere

bağlı olduğunu belirtmek tartışılan konunun beşeri yönünün gereğince anlaşılması için faydalı olacaktır (Hourihan, 1984).

Bu konudaki genel eğilim, konut memnuniyetinin ikametgâh çevresi, sosyal çevre ve bireysel nitelikler olmak üzere üç boyutta ele alınması gerektiği yönündedir (Kellekci & Berköz, 2006). Bu üç boyutun bütünlük içinde olduğu durumda bireysel ikametgâh memnuniyetinden söz etmek mümkün olacaktır. Braubach'ın dile getirdiği üzere, bireyin sağlık ve mutluluğu, fiziksel ve psiko-sosyal çevre unsurları ile kişinin çevre hakkındaki algısının etkileşimi sonucu belirlenmektedir (Braubach, 2007). Bir başka deyişle konut memnuniyeti hem öznel hem de nesnel unsurlarca oluşturulmaktadır (Şekil 1). Konut memnuniyeti araştırmaları, mevcut yapıli çevre üzerinde konut alanına ve kullanıcıya ilişkin özellikleri irdelerken bir yandan da elde ettiği verilerle gelecekte yapılacak olan konut projeleri için kayda değer veriler elde etmede yardımcıdır. (Francescato ve diğ. 1986).



Şekil 1: Konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyetine ilişkin kavramsal model (Kellekçi ve Berköz, 2006).

2.1 Konut Çevresi Memnuniyeti

Konut çevresi memnuniyeti açısından belirleyici değişkenlerin başında ikametgâh çevresi gelmektedir (Amerigo & Aragones, 1997). Her konut ve çevresi özellikleri bireye fayda sağlamaya müsait olan veya olmayan sayısız unsurdan oluşur. Bunlardan bireyin kullanımına müsait olanların toplamı hakkında algılanan kalite, konut çevresi ifadesi ile belirtilmektedir (Bender vd, 1997).

Konut çevresi açısından kişi için en önemli değişkenlerin başında konut ile konut çevresi ve özellikle bu çevrenin sunduğu birtakım imkânlar gelmektedir. Konut, kişinin yaşam faaliyetlerinin merkezi olarak konumlanmakta, günlük hayatın akışında

önemli bir tüketim unsuru olarak yer almaktadır. Buna bağlı olarak kişinin konut çevresinden ve özellikle oturmakta bulunduğu konuttan sağlamayı beklediği fayda önemli ölçüde artmaktadır. Kişinin konutundan sağlamayı umduğu fayda başlıklar halinde ele alındığında; güvenlik, barınma ve mahremiyet gibi kavramlar, literatürde ilk karşılaşılan kavramlardandır (Kellekci & Berköz, 2006).

Konut ve konut çevresi memnuniyetinin anlaşılabilmesi için öncelikle konuttan ve çevresinden elde edilmesi olası faydaların mümkün olduğunca ele alınması, sonra ise birey düzeyindeki beklentilerle ikametgâh çevresinin nitelikli bir unsuru olan sosyal çevrenin incelenmesi yerinde olacaktır. Bu bağlamda sağlıklı çevre, konut kalitesi, mekân kullanımı ve erişilebilirlik kavramları büyük önem arz etmektedir.

İkametgâh çevresini oluşturan unsurların başında gelen konut, birey için güvenlik ve mahremiyetin temel sağlayıcısıdır. İnsanın temel ihtiyaçlarından biri olan barınma, günümüzde konutla karşılanmaktadır. Yapısal özellikleri itibariyle dış dünya ile bireyin yaşam alanını ayırarak mahremiyet ve güvenlik ihtiyaçlarını karşılayan konut, günümüzde artık başka birtakım beklentilere de cevap verir olmuştur (Schwirian&Schwirian, 1993).

Konut, kişinin yaşam faaliyetlerinin merkezi niteliğindedir. İkametgâh kavramının tanımını belirten bu ifade aynı zamanda konuttan beklenen faydanın artık barınmanın ötesinde olduğunu da kanıtlamaktadır. Gerçekten de kişinin manevi açıdan bağlandığı ve aidiyet hissettiği konut onun için sosyo-kültürel bir kimlik özelliği göstermekte, modern yaşamın gerekliliklerine cevap vermekte ve konut çevresine ilişkin belirleyici etkenlerin başında gelmektedir. Son olarak söylemek gerekir ki, konut kalitesine ilişkin değişkenler düzinelerle ifade edilmektedir ve bu değişkenlerin konut memnuniyeti üzerindeki etkileri bireylerin beklentileri sebebiyle görecelidir (American Housing Survey, 2008).

Konutun oda sayısı veya büyüklüğü gibi yapısal özellikler konut çevresi memnuniyeti açısından özel öneme sahiptir. Bireyin, konutun yapısal özellikleri hakkındaki beklentileri yaşam gidişinin adeta bir izdüşümü niteliğindedir (Türkoğlu, 1997). Lu (1999), konuta düşen ortalama oda sayısını saptamak üzere bir çalışma yapmış, konutun oda sayısının hane halkının ihtiyaçlarına ne ölçüde cevap verebildiği sorusuna cevap aramıştır. Bu ortalama değer, oda sayısının hane halkı sayısına bölünmesiyle

elde edilir ve çıkan değerin büyüklüğü ile hane halkının sahip olduğu ancak ihtiyacı olmayan mekân büyüklüğü, doğru orantılıdır.

Hanehalkı değişen yaşam gidişi ile birlikte farklılaşan ihtiyaçlara sahiptir. Bu ihtiyaçlardan konutun yapısal özellikleri ve mekânsal yeterliliğe ilişkin olanların diğerlerine göre önemi, bunların mutlak fiziki ihtiyaçlar olmalarından ileri gelmektedir. Bu ihtiyaçların asgari düzeyde karşılanmaması temel ihtiyaçlardan olan barınmayı doğrudan etkilemektedir (Kintrea & Clapham, 1986). Oda sayısı ve mekân büyüklüğü ile hane halkının ihtiyaçları arasındaki ilişki, konutta yaşayan bireylerin yaş, cinsiyet ve medeni durumları ile sayıları tarafından belirlenmektedir. Lu'ya göre, evli bir çift genellikle iki odalı bir konuta ihtiyaç duyarken, tek çocuklu bir çift üç odalı, 10 yaş altı 2 çocuklu bir çift üç odalı, biri ergenlik çağında biri 10 yaş altı iki çocuklu bir çift 4 odalı bir eve ihtiyaç duyabilmektedir (Lu, 1999).

Konut çevresine ilişkin giderek önem kazanan bir başka unsur da mekânın kullanılabilirliği ve yeterliliğidir. Kişinin mekândan sağlayabileceği faydanın artırılmasına ilişkin bir kavram olan mekânın kullanımı, modernleşme ile farklılaşan ihtiyaçları karşılamaya, özellikle daha küçük alanlarda daha fazla işlev sağlamaya imkân tanımaktadır. Hane halkının yemek, dinlenmek, çalışmak, eğlenmek gibi farklı ihtiyaçlarını aynı mekânda ve işlevsel şekilde karşılayabilmesi mekân kullanımı ile yakından ilişkilidir (Schwirian&Schwirian, 1993). Bu alanda görülen güncel yaklaşımlar, günümüzde iç mimarlar, mimarlar ve endüstri ürünleri tasarımcıları tarafından geliştirilmiş, esnek çok fonksiyonlu kullanıma uyarlanabilen, çoğunlukla küçük yaşam alanlarında uygulanan, akıllı ve pratik çözümlerdir. Metropolda arazinin değer kazanması ile maksimum daire elde etmeyi hedefleyen girişimciler, yaşam alanlarını minimum ihtiyaca göre ele almakta, bu da yaşam kalitesini ve yaşam alanını yetersiz hale getirmektedir. Teknolojinin ve gelişmekte olan yeni, esnek, çok fonksiyonlu sistemlerin de yardımı ile (sürgü ve katlanabilir sistemler gibi), mekândan en yüksek faydanın elde edilmesini sağlamak önemli görülmektedir.

İkametgâh memnuniyeti belirlenirken konuta ilişkin birçok yapısal unsur etkin rol oynar. Yapının sağlam, bakımlı ve yeni olması; su, elektrik, gaz, kanalizasyon, iletişim ağları ve benzer altyapıların yeterli olması; konutun güneşlenme ve rüzgârlanma düzeyi; merkezi sıcak su, merkezi ısıtma, yalıtım ve ısınma durumları (iklimlendirme); apartman görevlisi, güvenlik görevlisi gibi imkânlar; asansör, bahçe, yüzme havuzu,

spor alanı, otopark gibi unsurlar bunlara örnek olarak verilebilir. Konutun tercih edilmesinde bu unsurların varlığıyla orantılı bir artış görülmektedir.

Konut yakın çevresi kavramı; konutu, komşuluğu ve sosyal çevreyi içermektedir. Bu çevre, kişinin etrafındaki karmaşık dünyası ile fiziksel ve toplumsal ilişkisi olarak belirtilir. Konut yakın çevresiyle ilgili yapılan çalışmalar sosyoloji, antropoloji, psikoloji, coğrafya, planlama ve mimarlık gibi insan ve insanın yaşam alanlarını inceleyen bilimlerden beslenmektedir. Hane halkı yaşantısının önemli bir bölümünü konutunun yakın çevresinde geçirmektedir. Özellikle yaşlılar, çocuklar ve ev hanımları yakın ikametgâh çevresinde oldukça fazla vakit geçirmektedirler. Konut memnuniyetinin artışıyla konuta ilişkin yapısal unsurlar kadar konutun bulunduğu semte dair fiziksel özellikler de önem taşımaktadır. Canter ve Rees (1982), tarafından yürütülen çalışmada konut memnuniyetini ölçmede üç bileşenin birlikte ele alınması gerektiği vurgusunda bulunulmuştur. Bunlar; konut, mahalle ve komşulardır (Canter & Rees, 1982).

Bir başka önemli etken olan erişilebilirlik, literatürde konut ve çevresi memnuniyetini doğrudan etkileyen, bir ikametgâh demeti içerisinde bulunan unsurlara ulaşabilme yeteneğini ifade etmektedir. Özellikle metropolde yaşamakta olan hane halkı için aşırı araç trafiği, birtakım imkânların makul ulaşım uzaklıklarında olmayışı, düzenli olarak ulaşılmak istenen farklı hedeflerin birbirlerine uzaklığı gibi faktörler erişilebilirlik açısından belirleyicidir (Baker, 2003). İstanbul üzerinden yürütülen bir çalışmada, merkeziyetin hane halkı tarafından en önemli erişilebilirlik değişkenlerinden sayıldığı belirtilmiştir (Kelleci & Berköz, 2006). Erişilebilirlik açısından etkili değişkenler örneklenecek olursa: eğitim imkânlarına erişim, sağlık hizmetlerine erişim, ulaşım olanaklarına erişim, dini tesislere erişim, alışveriş merkezlerine, eğlence ve dinlenme gibi sosyal alanlara erişim, kamu hizmetlerine erişim ve spor imkânlarına erişim sayılabilir (Braubach, 2007).

Konut ve çevresine dair memnuniyet hakkında önemli girdi sağlamakta olan bir başka unsur ise güvenlidir. Bir alan hakkındaki güvenlik algısı, kişinin o alanda ne derece özgür ve güvende hissettiğini belirler (Baker, 2003).

“Günümüz kentlerindeki suç olgusunu anlayabilmek için kentleri sosyal, ekonomik, politik ve mekânsal olarak değerlendiren bütünleşik modellere ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle küreselleşen dünyanın kent dinamikleri farklılaşmıştır. Kentlerdeki politik ve ekonomik değişimler hızlı bir şekilde sosyal ve mekânsal dönüşümlere neden olmuştur.

Bu dönüşüm süreci pek çok kentte iyi yönetilemediğinden suçun arttığı kaotik ve güvensiz bir kentsel yaşam ortaya çıkmıştır. Bu ortam kişilerde suç korkusunu artmasına neden olmuştur. Güvenlik ve suç kavramları bütünleşik iki kavram olarak ele alınmaktadır. Suçla toplumsal bir problem tanımlanırken, güvenlik ile bu probleminden doğan ihtiyaç tanımlanmaktadır. Düzensiz ve kontrol edilemeyen mekân tehlikelidir yargısı, tercihleri etkilemektedir” (Yönet, 2011).

Hukuk devletinde yaşayan birey hukuk düzeninin korunacağına inanarak hareket eder ve hukuki barış bozulduğunda, bu durum kendisiyle ilgili olmasa dahi huzursuzluk duyar. Hukuk düzeninin sıkça bozulduğu alanlar, kişi için başlı başına bir huzursuzluk sebebidir. Bu çeşit alanlarda birey için sürekli bir güvensizlik, tehlike ve belirsizlik vardır. Bireyin yaşamsal faaliyetlerini sürdürürken güvendiği hukuk kurallarının sıkça hiçe sayıldığını hissetmesi; özellikle can güvenliği, mülkiyet, cinsel saldırı suçları gibi olgular düşünüldüğünde, hayatı çekilmez kılabilmektedir. Bu durum ve suç ile fiziksel bozulma arasındaki bağ, ikametgâh memnuniyeti açısından en önemli belirleyicilerin başında gelmektedir (Burby & Rohe, 1989).

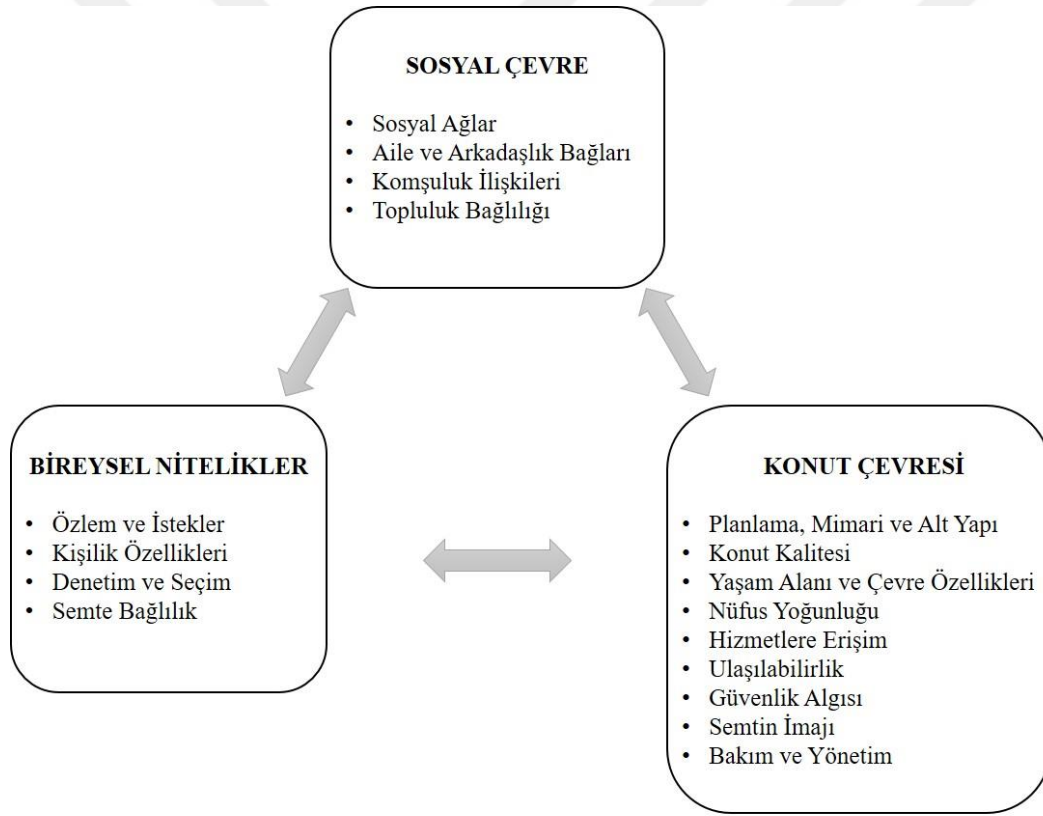
“Newman ve Duncan (1979), konuttan ve konut alanından memnuniyet düzeyinin konut hareketliliğini belirlediğine değinmiştir. Kişinin sosyo-ekonomik ve demografik yapısının alanda gerçekleşen fiziksel-sosyal değişimlerin, bireysel özelliklerin ve mevcuttaki hareketlilik yapısının da etkili olduğundan bahsetmişlerdir. Kocatürk ve Bölen (2005), konut memnuniyetini etkileyen faktörleri; konut mülkiyeti, gelir durumu, brüt yoğunluk ve kişi başına düşen alan olarak belirlemiştir. Semt memnuniyetini etkileyen faktörleri ise; brüt yoğunluk, semt özellikleri, akrabalara yakınlık, mahremiyet, konutta oturma süresi ve güvenlik unsurudur şeklinde ifade etmektedir” (Yönet, 2011).

Son olarak eklemek gerekir ki, doğal ve beşeri afetlere dayanıklılık, konut memnuniyetine ilişkin diğer iki önemli değişkendir (Özgür, 2009).

2.1.1 Sosyal çevre

Sosyal çevre, bireyin ve hane halkının sürekli olarak dâhil olduğu aile, arkadaşlar ve akrabalarından oluşan yakın çevresi ile kültürel öğeler, toplumsal değerler, ahlaki veya politik bakış açıları yönünden etkileyebilen uzak çevresidir (Şekil 2). Sosyal çevre, bireyin ve hane halkının bu yakın ve uzak çevre ile olan ilişkilerini, sosyal faaliyetlerini ve etkileşimlerini kapsar. Aynı zamanda konut memnuniyetine önemli ölçüde etki eder. Yapılan araştırmalara göre, yaşanan yerde kişilerin sosyal

ilişkilerinin güçlü olmaması durumunda birey ve hane halkının konut memnuniyeti düzeyleri azalmaktadır (Hourhian, 1984). Bu nedenle konut memnuniyetinde evin yapısı ve bulunduğu semtin fiziksel özellikleri ile beraber, sosyal çevrenin daha önemli olduğu kabul edilmektedir. Sosyal ilişkiler bireylerin yaşadıkları semtlere bağlanmasını sağlamakla birlikte, bireylere sosyal etkileşim, destek ve canlılık olanağı da sağlar. Sosyal ilişkilerin sebep olduğu bu olumlu etki sayesinde yaşanan yerlerdeki kötü fiziksel koşullar dengelenebildiği gibi, bireylerin ve hane halkının sahip olduğu imkânlar paylaşarak yemek yapımı, çocuk bakımı, alışveriş gibi hane halkı faaliyetleri de ortaklaşa gerçekleştirilebilir. Yerel sosyal ilişkilerde oldukça önemli bir yere sahip olan aile ve arkadaşlık bağları, konut memnuniyetini artırarak oturlan çevreye karşı duyulan bağlılık ve aidiyet duygusunu yükseltir.



Şekil 2: Konut memnuniyetinin bazı önemli bileşenleri (Özgür, 2009’dan uyarlanmıştır).

Konut memnuniyet düzeyinin belirlenmesinde; yaşanan semtin aile ve akrabalara, hemşerilere, arkadaşlara, çeşitli birlik, topluluk ve gruplara yakın oluşu, semt sakinlerinin sorunları ortak ele alışı ve dayanışması, semtte yaşayan kişilerin gelir düzeyi, eğitim, din, ırk, yaş gibi sosyo-ekonomik, nüfus ve köken bileşimi yönünden

benzer oluşu, komşuluk ilişkilerinin sağlıklı oluşu, oturulan bina ve yakın çevresindeki kişilerin tanınması, özel alan ve mahremiyete saygı gösterilmesi, semtin itibarlı, prestijli oluşu ve insanlar tarafından güzel kabul edilmesi gibi unsurlar önemli rol oynamaktadır. Sosyal çevre, özellikle içinde yaşadığımız çağda, şehrsel topluluklarda yaşanan kutuplaşma/ayırışma göz önüne alındığında, daha da anlamlı bir unsur hâline gelmektedir (Özgür, 2009). Literatürde kentlerde yaşanmakta olan bu sosyal ve fiziksel ayırışma günümüz konut politikalarından doğan, kapalı/korunaklı site olgusu üzerinden incelenmektedir.

2.1.2 Bireysel özellikler

Bu alanda yapılan çalışmalarda genel kanı, kişiye özel durumların konut memnuniyeti sonuçlarına etki ettiği yönündedir. Bireylerin özlem ve arzuları, kişisel konut memnuniyeti oluşumuna etki etmektedir. Bireyin bu özlem ve arzuları, hem içinde bulunulan zaman hem de gelecekle ilgilidir. Bireyin konuta ilişkin özlemleri ve yeterliliğini belirlemesi, hem oturulan konutun hem de özlenen konutun özellikleriyle sıkı şekilde ilişkilidir (Bruin & Cook, 1997). Buna göre; hane halkı kendi çevresinde toplanmış olan konut ve çevre özelliklerini karşılaştırarak kendi oturduğu konut ve çevresinin değeri hakkında karar verir.

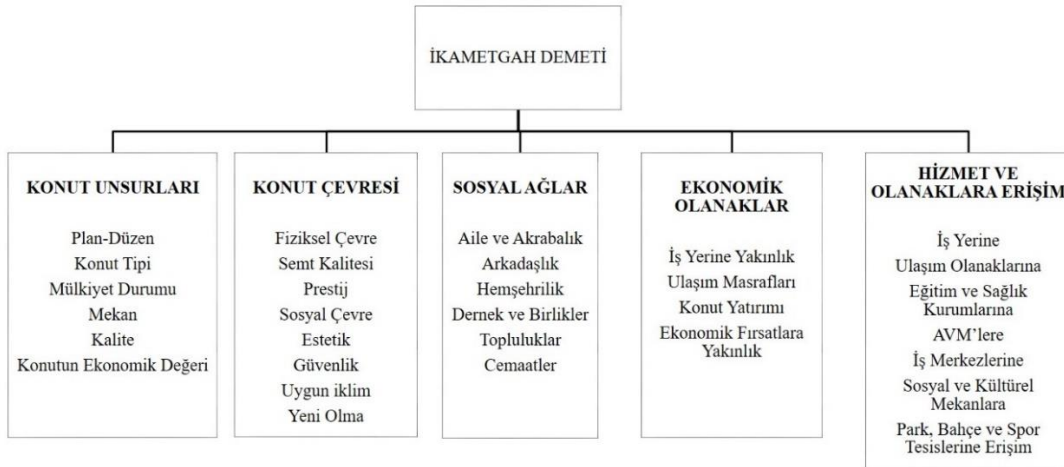
Sosyo-ekonomik seviyeleri düşük ve yüksek olan grupların konut memnuniyeti düzeyleri karşılaştırıldığında; sosyo-ekonomik seviyesi düşük olan gruplarda konut memnuniyetinin azalmasına yol açan nedenlerin kişilik özelliklerinden ziyade, gelir ve statü, prestij yönünden düşük seviyede olmaya bağlı sıkıntılardan kaynaklandığı belirtilmektedir (Kellekci ve Berköz, 2006; Sirgy ve Cornwell, 2002; Schwirian ve Schwirian, 1993). Sosyo-ekonomik seviyesi yüksek olan gruplarda oturulan konut ve çevresinden duyulan memnuniyetin daha yüksek olduğu görülmektedir. Bu durum onların sosyal konumlarının yüksekliği ile birlikte artan ikametgâh kalitesiyle doğrudan ilişkilidir ve bu grupların seçme ve hareket etme kabiliyetlerinin de oldukça yüksek olduğu göz önünde bulundurulmalıdır (Fried, 1982; Tognoli, 1987). Bununla beraber bireylerin eğitim ve gelir düzeyi yükseldikçe, eleştirel bakışının arttığına bu sebeple memnuniyet düzeyinin azaldığına yönelik çalışmalar da mevcuttur.

2.2 Konut ve Çevresine İlişkin Özellikler

Hane halkı, doğası gereği davranışlarıyla maksimum fayda sağlamayı hedefler. İkametgâh hareketliliği, hane halkının diğer davranışları gibi dış ve iç uyaranlara bağlı

rasyonel bir tepkidir. Değişen çevre ve hane halkının farklılaşan istekleri, ikametgâh demeti ile sıkı ilişki içerisinde karşılıklı etkileşim sergiler. Coğrafi bilimcilerin de sıklıkla araştırma konusu olarak ele aldığı, ikametgâh hareketliliği, hane halkının yeni bir yere taşınma kararı ile beraber yeni bir konut ve konut çevresi seçim süreci olarak düşünülecek olursa, bu süreçte yeni bir konut arayışını en iyi açıklayacak olan kavram, ikametgâh demeti (residential bundle) dir (Şekil 3).

İkametgâh demeti, hane halkının arayış içerisinde, bir araya topladığı alternatiflerden oluşur ve içerisinde çeşitli unsurlar barındırmaktadır. Bunlar; konuta dair unsurlar, semt, konut çevresi ve hizmet olanaklarına erişilebilme derecesi, sosyal olanaklar, ekonomiye ve işe dayanan fırsatlar gibi sıralanabilir. Bu faktörlerin beklentiye karşılama dereceleri ise konut memnuniyetini belirleyerek ikametgâh demetinin hareketlilik üzerindeki etkisini oluşturur (Brown ve Moore, 1970; Clark ve Onaka, 1983; Fuller, 1995; Kintrea ve Clapham, 1986).



Şekil 3: İkametgâh demeti bileşenleri (Özgür, 2009'dan uyarlanmıştır).

Hane halkının, yaşam alanı içerisinde karşılaşacağı olumsuz faktörler, hane halkını konut ve bu yolla çevre değiştirme gibi davranışlara yönlendirir. Bu bağlamda hane halkı, ikametgâh için yeni yer seçimi eğiliminde olduğunda birçok faktör bu süreci etkileyecektir. Birey bu eğilim sürecine girdiğinde yaşamın olağan gidişinden kaynaklanan eğitim durumu, ekonomik durum ve yaşam gidişi/doğrultusu gibi iç unsurlarla karşılaşmaktadır. Hane halkı, hareketlilik esnasında bireyin sağlamayı beklediği faydayı belirleyen bazı dış unsurlarla da karşılaşmaktadır. Yeni konut ve yerleşilen çevre, hane halkının memnuniyeti, beklentileri ve sosyal düzen tarafından

sınırlandırılabilir. Hane halkının, ihtiyaçları ile ilişkili bu demetin dış ve iç etkenlerin dengelenmesi ile maksimum yarar sağlanacaktır.

Konut sadece bireyin yaşamını sürdürdüğü alan değil, dünyaya gelişinden itibaren kendini içinde bulduğu, yaşamının sosyal, eğitimsel, psikolojik, kültürel değerlerinin temelini atıldığı ve hane halkının yaşamını sürdürdüğü bir fiziksel mekândır. Başka bir yere taşınmaya karar veren birey, öncelikli olarak kendi yaşam standartlarına uygun yerleri tercih etme eğilimi gösterir. Sosyal yaşam, ekonomik durum ve kültür gibi unsurlar ne kadar farklı olursa olsun, her yaştan birey için konut çevresi, yaşanılacak yerden sağlanması beklenen fayda bakımından önemlidir. Hane halkının taşınma kararı esnasında, istenilen konut çevresi üzerinde insanların oluşturduğu algı, kararın verilmesi ve uyum süreci bakımından önemlidir. Bundan dolayı insanlar konut tercihlerinde konum olarak işlevsel yerleri tercih etmektedir. Ancak bu tercihin kaderi, önemli ölçüde bireyin veya hane halkının konut çevresi hakkındaki algısına bağlıdır. İkametgâhın iş yerine ve eğitim olanaklarına uzaklığı ile hane halkının diğer ihtiyaçlarını karşılayabilme yeteneği, tercih sürecinde hane halkı açısından belirleyici olmaktadır. Konutun fiziksel yapısının ihtişamlı olması bireyi konut seçmede etkileyebilecek faktörlerdendir. Bireye güven duygusu veren, temiz, sakin ve iyi bir çevre, taşınma eğilimde olan birey için her zaman semtin çekiciliğini arttıran bir unsurdur. Doğal olarak birey taşınılacak yer tercihinin yaparken, yaşam standartları yüksek, çevre düzeni gelişmiş, görünümü güzel ve havası temiz olan yerleri öncelikli olarak tercih edecektir. Sosyal yaşam gereği yaşanan topluma uyum sağlama, dayanışma, sorun çözümüne katılma, paylaşım, özel yaşama saygı temelinde iyi komşuluk ve mekânın kullanıma elverişli olması, konut çevresi bakımından olumlu özellikler olarak karşımıza çıkmaktadır (Dökmeci, 2000; Berköz, 2000).

İkametgâh hareketliliği açısından, hane halkının özellikleri ile birlikte, konut ve bulunduğu çevrenin hizmet ve olanaklara erişim açısından sunduğu imkânlar, ikametgâh değişiminde önemli bir etkiye sahiptir. Halkın ortak yararlanacağı kamusal alanlar, sirkülasyonun yoğun olduğu yerdeki sosyal tesisler, ulaşım kolaylığı, iş ve çalışma yerlerine yakınlık gibi faktörler de bu durumun sonucu olarak önem kazanmaktadır. Hane halkının ekonomik durumuna bağlı olarak yeni konuttan beklenen fayda, özellikle alt gelir grubuna mensup ve ikametgâhı kira ilişkisiyle belirlenen kiracılar için, yakınlık, konut ve çevresi olarak önem kazanmaktadır. Oturulacak ikametgâhın sosyal alanlara yakınlığı, bireyin psikolojik rahatlama ve

dinlenme ihtiyaçları için önemli bir unsurdur. Bu bağlamda bireyler konut tercihinde hareketliliğin olduğu yerlerde, spor, eğitim ve sağlık tesislerine yakınlık, ulaşımda toplu taşıma ve ana yollara kolay erişilebilme, yerel hizmetlere ve alış-veriş merkezlerine yakın olma, taşınılacak konutun seçimi konusunda ön plana çıkan unsurlardır (Brown ve Moore, 1970; Porell,1982; Clark ve Onaka, 1983).

Bireyin konut seçme konusunda davranışları çeşitlilik göstermektedir. Konut seçiminde belirleyici bir başka faktör de konutun kan ve kayın hısımlarına yakınlığı olmaktadır. Bu durum birey için çevreye uyum sağlama ve taşınılacak yer hakkında bilgi elde etme açısından kolaylaştırıcı bir faktördür. Bireyin bir yere ait olma duygusunu yani doğup büyüdüğu yere olan manevi yakınlığını, ikametgâh demetinden ayrı tutmak olanaksızdır. Belirli bir semtle ilgi dil, din, ırk açısından veya etnik açıdan benzerlik, hareketlilik davranışı içerisindeki kişinin bu semte daha kolay uyum sağlamasını ve bu yerle ilgili daha sağlıklı bilgi sahibi olunmasını sağlar (De Jong, 1994; Dökmeci ve Berköz, 2000).

2.3 Bölüm Değerlendirmesi

Kişi bir konuttan beklentisi, isteği ve ihtiyaçları doğrultusunda, ikametgâh demeti özelliklerini de göz önünde bulundurarak konut tercihinde bulunur. Konuta ilişkin memnuniyet, konutta geçirilen zamanla ve kişinin özlemleri ile ilişkilidir. Konutun yakın çevresinden duyulan memnuniyet de geneldeki konut memnuniyetini etkileyen önemli bir faktördür ve konuta nazaran daha kapsamlıdır. İnsan, çevresinden etkilenen ve çevresi ile etkileşime giren bir varlıktır. Kişinin oturulan konuttan duyduğu memnuniyet, aidiyet, psikolojik ve fiziksel konfor, sosyal ilişkiler, sağlıklı çevreyi ve yaşamı oluşturmada önemli rol oynamaktadır.

Bu bağlamda konut ve konut çevresi memnuniyeti kuramı tezin alan çalışmasını kurgulamada çıkış noktası oluşturmıştır. Günümüzde konut yeri seçiminde güvenlik olgusu, yeşil alanlar, sosyal homojenlik, prestij ve statü konut çevresinde aranılan olgulardan olmuştur. Konutun kalitesi, büyüklüğü, yapının dayanıklılığı ve yaşı, mekânda kullanılan malzemeler, kullanıcının memnuniyeti bakımından önem teşkil etmektedir. Konu hakkında yapılan literatür taramasında görüldüğü gibi, sosyal ilişkilerin yüksek ve komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olduğu yerlerde aidiyet duygusu artmakta ve bu da memnuniyet düzeyini olumlu yönde etkilemektedir.

3. KENT İÇİ HAREKETLİLİK YAKLAŞIMLARI-YER YARARLILIĞI KURAMI

Literatürde, coğrafi bilimciler, sosyologlar, şehir bölge plancılar ve mimarlar tarafından araştırma konusu olmuş, kent içi ikametgâh hareketliliği, genel olarak başlıca iki ana yaklaşımda ele alınmıştır. Bu yaklaşımlardan ilki memnuniyetsizlik yaklaşımı, ikincisi ise ikametgâh hareketliliğinde denge yaklaşımıdır (Clark vd., 2006).

İkametgâh hareketliliğinde denge yaklaşımı, hane halkının konut ve yer değişikliği kararı ile birlikte ekonomik koşullarını da gözетerek konut ve çevresinin diğer potansiyel konut ve çevresi özellikleri ile mukayesesini açıklayan kuramsal bir çerçeveye sahiptir (Clark vd., 2006). Bu durumu açıklayan ekonomistlere göre, konut yeri değişikliği, ekonomik olarak karşılanabilirliği ile bireylerin tüketim dengesini kurma çabasından doğmaktadır (Huang ve Deng, 2006).

İkametgâh hareketliliğinin ikinci yaklaşımı olan memnuniyetsizlik, hareketliliğin, hane halkının oturmakta bulunduğu konuttan ve konut çevresinden, bulunduğu mahalleden veya semtten duyduğu memnuniyetsizlikten kaynaklandığını savunur. İkametgâh hareketliliği ile ilgili bu iki ana yaklaşım arasında bir paralellik söz konusudur. Clark ve Galster, çalışmalarında konut çevre özelliklerinin ikamet eden hane halkı üzerinde yarattığı gerginlik ve memnuniyetsizliğin belirli bir eşiğe ulaşması halinde, hane halkının yeni bir konut arayışına girdiğini ve hareketlilik gösterdiğini vurgulamaktadır. Konut memnuniyetini anlamak, hane halkının oturmakta bulunduğu ve oturmayı hayal ettiği konut ve konut çevresine ilişkin farklı parametrelerin ele alınmasını gerektirir (Clark vd., 2006; Galster, 1987; Galster ve Hesser, 1981).

Hane halkının ihtiyaçlarının ve hayata dair özelemlerinin farklılaşmasını, bireylerin, hayatlarındaki değişen yaşam döngüsü evrelerinde, konut, konumu ve çevresine ilişkin uyumsuzluklar tarafından oluştuğunu ileri süren, alanın ilk çalışmasından olan Rossi'ye (1955) göre, hane halkının yaşamakta olduğu konutu ile arzu ettiği konut

ihtiyaçlarının örtüşmemesi, stres ve mevcut konutundan memnuniyetsizliğe sebep olur. Bilişsel bileşenin ağırlıklı olduğu yaklaşımlara göreyse, hane halkı konut koşullarına kendi ihtiyaç ve özlemlerine dayanarak karar vermek ister. Kişi ihtiyaçları ve özlemleri ile örtüşen ortama/mekâna uyum sağlar ve konutuna ilişkin memnuniyet duyar. Aksi durumda ise, karşılaşılan uyumsuzluk memnuniyetsizliğe sebep olur (Marans ve Rodgers, 1975; Campbell vd., 1976; Canter ve Rees 1982; Lu, 1999; Lu,1998). Hane halkı, üzerindeki bu baskı ve memnuniyetsizliğe bir cevap olarak, ihtiyaçların karşılanabilmesi ve yer yararlılığının arttırılabilmesi için hareketlilik göstermektedir.

Hareketlilik kavramı, hane halkının kısmen yer değiştirmesi olarak ele alınır, bu hareketlilik göçten farklı olarak daha kısa mesafeli bir hareket biçimidir. Genellikle hane halkının yerel ölçekte taşınması veya yer değiştirmesi/yeniden yerleşmesi (relocation) durumunu ifade eder. Bu hareketlilik biçimi, insanların kendilerine yakın sosyo-ekonomik çevrede kalma arzusu ile kısa mesafelerde oturdukları konutu ve konut çevresini değiştirme eğilimini ifade etmektedir. Hareketlilikten farklı olarak göç ise daha uzun mesafelerde ve uluslararası ölçekte sürekli devam etmekte olduğu varsayılan toplam yer değiştirme davranışını ifade eder (Faist, 2003; Heeman vd., 1998; Peters ve Larkin, 2005; Kocatürk, 2006; Weeks, 2002).

Tekeli (2006), göç kavramını, insanların hür iradeleri ile yaşadıkları çevreyi uzun vadede değiştirmesi, aynı zamanda bu taşınılan yeni konuta ve konut çevresine adapte olma süreci olarak açıklamaktadır. Şehir içi hareketlilik ise, göçten farklı olarak hane halkının bulunduğu şehrin, bir bölgesinden ayrılarak başka bir bölgesine kısmi yer değiştirmesi ile gerçekleşir. Roseman, Freeman ve Sunshine (1976) çalışmalarında, göç kavramının yerel ölçekte bir türevi olan ikametgâh hareketliliği (residential mobility) veya şehir içi hareketlilik (intra-urban mobility) kavramlarını, bireylerin ikamet ettikleri adreslerinden başka bir adrese doğru, kısa mesafelerde yapmış oldukları hareket olarak açıklamaktadır (Freeman ve Sunshine, 1976; Roseman, 1971). Bu tür hareketlilik, çoğunlukla hane içerisinde yaşamakta olan bireylerin bağlantılarını devam ettirebilmesi, bununla beraber aynı işgücü piyasası içinde barınabilmesine olanak sağlamaktadır (Clark ve Dieleman, 1996).

Diğer taraftan hareketlilik kavramı ile anılan yer değiştirme olgusu, göç hareketlerini de etkileyen, Rossi'nin "Why families move?" kitabında ele aldığı yaşam döngüsüne,

konuta ve ekonomik faktörlere, göç hareketlerinden çok daha fazla bağlıdır (Clark, 1982).

Göç başlığı altında değerlendirilebilecek olan ikametgâh hareketliliğinin göç ile olan bağı birkaç noktada özel önem kazanmaktadır. Bunlardan ilki göç olarak kabul edilen hareketin amaca yönelik bir hareket olmasıdır. Bu açıdan bakıldığında şehir içi ikametgâh hareketliliğine sebep olan süreç, konut memnuniyetine ilişkin bir değişiklik yapma ihtiyacı ile başlar. Wolpert'in (1965) çalışmalarında değindiği özel önem arz eden noktalardan biri de “yer yararlılığı” (place utility) kavramıdır. Bu kavram, “bir yerin başka yerlere göre çekicilik veya iticiliklerinin bireysel değerlendirmesi” şeklinde tanımlanabilir. Bu haliyle kavram konut memnuniyetinin bir alt başlığı olarak görülmektedir. İlk defa Wolpert tarafından kullanılan bu kavram ile birlikte hareketlilik araştırmalarında sosyoloji ve psikoloji bilimlerinden yardım alma eğilimi artmış, davranışsal yaklaşım bu alanda önem kazanmıştır. Wolpert'in öne sürdüğü “stres eşiği modeli” (stress-threshold approach) ise hareket kararının ardında değişen çevre özellikleriyle kişisel durumun beraberce bulunduğunu belirtmektedir (Wolpert, 1965).

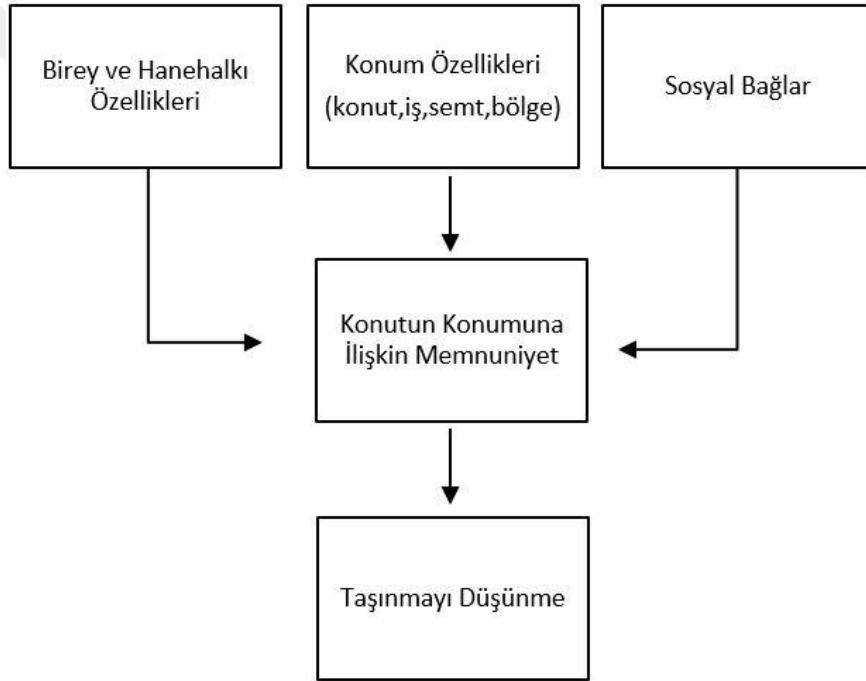
Wolpert'in araştırmalarının ardından, sosyoloji ve planlama alanında halen bu çalışmaların yankıları görülmektedir. Memnuniyetsizlik yaklaşımına göre: “Halen oturlan konut çevresinin, hane halkının ürettiği stres veya memnuniyetsizlikle etkileşim halinde olduğu vurgulanmakta, konut ve çevresinden duyulan memnuniyetsizlik belirli bir eşiğe ulaştığında, hane halkının ikametgâh hareketliliğini doğurabilecek bir arayış sürecine girdiği belirtilmektedir” (Galster, 1987). Bu yaklaşımda odak, hareketi oluşturan niyet ve hareket üzerindedir. İkametgâh hareketliliğindeki ana uyaran, memnuniyetsizlik olarak kabul edilmektedir.

Hareketlilik üzerine geliştirilen ve stres üzerine yoğunlaşan bir başka modele göre stres, konut ihtiyaçlarının değişmesinin ardından mevcut konutun bunları karşılayamamasıyla oluşmakta ve hareketi başlatan unsurların başında gelmektedir. Speare'ın (1974), oluşturduğu bu model konuttan beklenen faydayı fiziksel ve sosyal çevrenin farklılaşması ile hane halkı büyüklüğü üzerinden değerlendirmektedir. Model (Şekil 4), “Memnuniyet Yaklaşımı” olarak anılmakta ve aşağıda verilen beş değişken arasındaki ilişkiyi incelemektedir:

❖ Hane halkı özellikleri

- ❖ Komşuluk çevresi özellikleri
- ❖ Toplumsal bağlar
- ❖ Hareket etme arzusu
- ❖ Güncel hareketlilik

Buna göre konut alanından tatmin, hareket etme kararının en önemli tetikleyicisi olarak savunulmaktadır. Speare'a göre hane halkı özellikleri konut memnuniyetini ve dolayısıyla hareketliliği etkilemektedir. Çalışmada hane halkı özellikleri 6 başlıkta sınıflandırılarak incelenmiştir: hane reisinin yaşı, eğitimi, oturma süresi, ev sahipliği durumu, gelir, hane halkı üye sayısı (Speare, 1974). Bu model daha sonra yapılacak çalışmalar açısından da esin kaynağı olmuştur.



Şekil 4: Speare'in (1974), hareketliliğe karar verme sürecinde, taşınmayı düşünme unsurları.

Ekleme gerekir ki Newman ve Duncan (1979), yaptıkları çalışmalarda komşuluk ve konut sorunları ile hareketlilik arasındaki bağı irdelerken Bach ve Smith (1977), bu modeli göç açısından ele almışlardır. Landale ve Guest (1985), ise kişisel memnuniyet ve hareketlilik ilişkisini bu model üzerinden incelemişlerdir

3.1 Kent İçi İkametgâh Hareketliliği

Kent içi ikametgâh hareketliliği, 1950'lerden bu yana birçok disiplinin araştırdığı interdisipliner bakış açısıyla ele aldığı ve açıklamaya çalıştığı bir kuramdır (Rossi,

1955; Wolpert, 1965; Brown ve Moore, 1970; Speare, 1974; Porell, 1982). Bu farklı disiplinler arasında mimarlık, sosyoloji, coğrafi bilimler, tarih, ekonomi yer almakta ve her bir disiplin bu konuyu kendi metodolojisine uygun biçimde irdelemektedir.

Literatürde ikametgâh hareketliliği, makro ve mikro yaklaşımlar olmak üzere iki şekilde ele alınmıştır (Cadwallader, 1992; Moore, 1971; Golledge and Stimson, 1997). Bu yaklaşımlardan mikro yani davranışsal yaklaşımlar, genellikle hareketlilik eğiliminde bulunan hane halkının karakteristiklerini irdeler ve hareketliliğe karar verme süreci hakkında bir model oluşturur. Genel olarak başlıca iki ana yaklaşım görülmektedir. Başlangıç ve varış noktaları arasındaki hareketlerin mekânsal olarak bağlantılarını kentsel ölçekte inceler. Kent içi ikametgâh hareketliliği ile ilgili kuramlar, hem ekonomik hem de davranışçı bakış açılarını iç içe barındırmaktadır. Bu kuramlar temel olarak, hane halkının konut yeri seçimini incelerken, hane halkının bu seçimi yaparken nelerden etkilendiğini ve buna bağlı toplumsal faktörleri ele almaktadır. Bunun yanında konut memnuniyetine, neoklasik ekonomiye, beşeri sermayeye ve davranışsal hareketliliğe değinen farklı yaklaşımlar da vardır. Porell (1982), davranışçı bir yaklaşım olan kent içi yer değiştirmenin mekânsal yönünü incelerken, Wolpert (1965), Brown ve Moore (1970), ise bu hareketliliğe karar verme süreçlerini irdemişlerdir (Porell, 1982; Wolpert, 1965; Sabagh vd., 1969; Brown & Moore, 1970). Speare (1974), hane halkının konutundan ve yakın çevresinden duyduğu memnuniyetine ilişkin yer değiştirmesi konusunu, konut memnuniyeti yaklaşımı üzerinden açıklamaktadır. Bu yaklaşım ikametgâh hareketliliği kuramları içerisinde en çok öne çıkan yaklaşımdır.

Literatürde, Türkiye’de yapılan araştırmalar içerisindeki pek çok araştırmanın göçe ilişkin olduğu görülmektedir. Ancak kent içi ikametgâh hareketliliği, konut yeri seçimi, tercihleri ve memnuniyetine ilişkin güncel olarak, sınırlı sayıda çalışma bulunmaktadır. (Çubukçu ve Girginer, 2006; Özgür, 2009; Dökmeci ve Berköz, 2000; Dünder, 2002; Kocatürk ve Bölen, 2005; Marın ve Altıntaş, 2004; Kocatürk, 2006, Karahan, 2008; Özgür ve Yasak, 2009; Dökmeci vd., 1996). Hareketliliği açıklamada, güncel ve yaygın olarak kullanılmakta olan ‘beşeri sermaye yaklaşımı’ hane halkı hareketliliğini bir karar verme süreci olarak tanımlar. Ritsila ve Ovaskainen (2001), bu hareketliliği bireylerin fayda ve verimliliği en üste taşıma çabasının bir neticesi olduğunu vurgulamaktadır (Ritsila ve Ovaskainen, 2001). Böylelikle, hareketlilik eğilimi olan bireyler gelecekteki yaşantıları hakkındaki beklentileri, ihtiyaçları,

istekleri ve özlemleri doğrultusunda halen yaşamakta oldukları konutu da dâhil ederek, başka bir çevrede, gelecekteki yaşantının haneye getireceği kâr (yarar) ve zarar (maliyet) durumlarını gözetmektedirler. Bu hareketlilik üç ana kavram üzerinden açıklanır. Bunlar, hane halkının hizmetlere erişilebilirliğini arttırma, kariyerini ve gelirini en üst düzeye taşıma ve konut arasında bireylerin yaşam döngüsü evrelerini eşleştirme hareketliliğidir. Lee ve Roseman (1999), yaptıkları bir çalışmada bu hareketliliği “emek hareketi” olarak adlandırmaktadır. Şayet bir çevreden ayrılma durumu ekonomik açıdan yeterince avantajlı ise hareketlilik daha baskın bir rol oynamakta ve akabinde taşınma-yeniden yerleşme gerçekleşmektedir (Lee ve Roseman, 1999). Bu hareketlilik hane halkının hizmetlere erişilebilirliğini arttırma çabası ile gerçekleşir, bunun sonucunda ise yeniden yerleşme ve yeni çevreye adaptasyon süreci başlar.

Hareketlilik ile ilgili kuramlar içerisinde şüphesiz en kayda değer çalışmalardan biri Rossi’nin “ailenin yaşam döngüsü” kuramıdır. Rossi (1955), yapılan araştırmalar arasında ilk kez “ailenin yaşam döngüsü” (life cycle) ile ikametgâh hareketliliğinin bir ilişki içerisinde olduğundan söz eden araştırmacıdır. Yaklaşımında, insanların yaşayışı boyunca farklı evrelere girdiği ve bu evrelerde farklı ihtiyaçlardan doğan yer değiştirme durumundan bahsetmektedir. Ona göre ikametgâh hareketliliğini anlamada, yaşam döngüsü kuramı önemli rol oynamaktadır. Geist ve McManus (2012), çalışmalarında insan yaşamındaki klasik yaşam döngüsünü (life cycle) tanımlamaktadır. Araştırmacılara göre yaşam döngüsü ergenlikle başlar devamında eğitim süreci, iş hayatı ve akabinde evlenme ile beraber aile kurma, çocuk sahibi olma, yetiştirme, ebeveynlik ve son evre de emeklilik şeklinde sıralanır (Geist ve McManus, 2012). Buradan hareketle, hane halkı yaşamının her evresinde farklı ihtiyaçlar duymaktadır. Yaşam döngüsüne göre, bir hanede birey sayısı başlangıçta artış gösterirken, daha sonraki evrelerde hane içerisindeki erişkin yaşa gelen bireylerin evlenmesi ve yeni bir hane kurması ile bu sayıda azalma görülür. Aynı zamanda bireylerin kariyerleri, işi ve sosyo-ekonomik durumu gibi hayatlarındaki değişiklikler de hareketliliği tetikleyen etkenlerdendir. Bu durum bireylerin konut ihtiyaçlarını her evrede farklı kılar. Bu ihtiyaçları karşılayamayan bir konut ve konut çevresi bireyleri mutsuz eder ve bu durum bireylerin farklı alanlara yönelmesi ile sonuçlanır.

Literatürde güncel olarak tartışılan hareketliliği, sosyo-ekonomik durumlarla beraber açıklayan ve hane halkı hareketliliği kuramsal yaklaşımlarında bahsedilen yaşam

güzergâhı/doğrultusu (life course) kavramları bu yaklaşımlara eklenilen yeni bir boyuttur. Bu kavramın ele alınması ile yaşam döngüsü (life cycle) yerini yaşam doğrultusuna (life course) bırakmıştır. Tekeli (2008), Göç ve Ötesi adlı çalışmasında, insan yaşayışının doğası gereği doğumu ile başlayan yaşantısının ilk olarak ailelerinin yanında başladığını belirtir. Bireyler daha sonra hayatları boyunca geçirmekte oldukları çocukluk, gençlik, yetişkinlik, yaşlılık gibi evrelerde farklı mekânlarda bulunurlar. Bu durumda günümüzde bireyler, eğitim, iş hayatı, emeklilik süreci, hayatın içerisinde ve doğasında olan eşini kaybetme, boşanma, evlenme, çocuk sahibi olma ve yaşlanma gibi birçok evreden geçerken, insanın hareketlilik düzeyi artmakla beraber artık göç eden değil dünya üzerinde yaşam güzergâhlarını belirlemekte olan insanlara dönüşürler. Küreselleşen dünyada teknoloji ve bilgi toplumuna geçiş yapılması insan hareketliliğine olanak sağlamakta ve mekânsal bağımlılığını yok etmektedir. Bu durumun olumsuz yönleri tartışıldığı gibi olumlu yönleri de kaleme alınmaktadır. İnsan, yaşam güzergâhları boyunca bir yere/mekâna bağımlı olmadan yaşamını çizdiği güzergâhlar üzerinde yaşamaya başlamıştır. Bu sebeple “bilgi toplumunda sermayenin sürekli olarak kendisini mekânda yeniden dağıtan rasyoneli içinde insanlar, sanayi toplumuna göre mekânda daha sık yer değiştireceklerdir” (Tekeli, 2008). Buradan hareketle hane halkı hareketliliği ve göç yaklaşımlarında bahsi geçmekte olan yaşam doğrultusu (life course), bireylerin yaşam olayları (life events) ile beraber ele alınarak bu olayların doğurduğu ihtiyaçların mekânsal karşılığına ve sonucuna dikkat çekmektedir.

Kulu ve Milewski, yaşam gidişi evrelerinin herkes için aynı olamayacağını, her bireyin yaşam güzergâhı içinde farklı deneyimler yaşadığı üzerinde durmuştur (Kulu ve Milewski, 2007). Bu konuda çalışma yapan birçok araştırmacı, bireylerin yaşam gidişlerinin dışında, bireysel özlemlerindeki farklılıkların da konut ihtiyacını ve konut memnuniyetini etkilediğini, şüphesiz bu değişkenlerinse yaşam gidişi evrelerinin bir neticesi olduğunu savunmaktadır. Bu sebeple literatürde konut kariyerine ilişkin araştırmalar yeniden yerleşme (relocation) ve hane halkının konut yeri seçimleri üzerinde yoğunlaşmaktadır (Gober, 1992; Kendig, 1984).

Rossi (1955), çalışmasında bireylerin konut değiştirme ve konut seçim süreçlerini üç ayrı aşamada açıklamaktadır. Bu aşamalardan ilki, *mevcut konuttan ayrılmaya karar verme* sürecidir. Bu sürecin akabinde bireylerin *yeni konut araştırma* süreci başlar son aşamada ise tüm seçenekler içerisinde yararlılığı arttıracak olan yeni konutun

seçilmesi gelir. Rossi'ye göre, bireyin ev sahibi veya kiracı olma durumu, yaşam döngüsü ve konutundan duyduğu memnuniyetsizlik hane halkının konut seçimini ciddi boyutlarda etkilemektedir. Bireylerin oturmakta oldukları konutlarından duydukları memnuniyetsizlik şüphesiz oturulmakta olan konutla, arzu edilenin arasındaki uyumsuzluktan doğmaktadır. Konu ile ilgili, Rossi'den sonra yapılan çalışmalarda Grigsby (1963) ailelerin sosyal, ekonomik ve demografik yapılarındaki farklılıkların hareket örüntülerine yansıdığı ve hareketliliğin bu bağlamda değişiklik gösterdiğine vurguda bulunmuştur.

Lee'nin (1966) itme-çekme modeli, hane halkı hareketliliği ve hane halkının ikametgâh demeti oluşturma gayretini kavramak ve araştırmak için önemlidir. Lee modelinde itici ve çekici olmak üzere iki ana etmenden bahseder. İtici etmenler, hane halkının bulunduğu konut ve çevresinden duyduğu memnuniyetsizliğe sebep olarak bireylerin hayat kalitesini olumsuz yönde etkileyen etmenleri içermektedir. Modelde belirtilen çekici etmenlerse, özlemlenen yeni konut arayışında hareketlilik eğilimi gösteren hane halkının dikkatini çekmekte olan ikametgâh demeti unsurlarıdır (Michelson, 1977). Ancak bu noktada belirtmek gerekir ki, bireylerin geçmiş yaşantılarındaki sosyo-kültürel değişiklikler nedeniyle modelde bahsedilmekte olan itici ve çekici etmenler farklılık gösterebilmektedir.

Lee'nin (1966) itme-çekme (push-pull) modelini temel alan Sabagh ve arkadaşları (1969), yaptıkları bir araştırmada hane halkının dört farklı yapısal özelliğinden bahseder Bunlar saygınlık (prestij), hane halkı özellikleri, yaşam döngüsü ve tüketim davranışlarıdır. Buradan hareketle, kentsel mekânda hane halkının konut yeri değişimine ilişkin beş ana boyuttan bahsedilmektedir. Bu boyutlar şöyle sıralanabilir, aile yaşam döngüsü, konut ve konut çevresi, semt özelliklerindeki farklılıklar, katmanlar arası ve mesleki sosyal hareketlilik, yerel ve sosyal katılım.

Sabagh'ın (1969) yaklaşımı, aile yaşam döngüsünü temel almaktadır. Bu yaklaşıma göre, bireylerin yaşamakta olduğu konut ve çevresi, haneye ait arzu ve özlemler aynı zamanda sosyal hareketlilik beklentileri hakkında bilgi vermektedir (Sabagh vd., 1969).

Hareketlilik davranışında konut memnuniyeti ciddi boyutlarda hareketliliği etkilemektedir. Ancak hareketlilik veya bulunduğu konutta kalma durumunu etkileyen farklı faktörler de bulunmaktadır. Bunlardan biri de ekonomik sebeplerdir. Buradan

hareketle hane halkının her zaman isteğine, arzularına ve özlemlerine cevap verebilen konut seçimi yapması olası değildir. Bu yüzden olası alternatifler arasından (ikametgâh demeti) memnuniyetsizliklerini maksimum ölçüde azaltabilecekleri bir konuta da yerleşebilmektedirler (Bruin ve Cook, 1997). Günümüzde anlam ve önem kazanmakta olan bireylerin kişisel kararları, insan davranış paternlerini ciddi boyutlarda etkilemektedir. Bu davranışsal yaklaşımların araştırılması, verilen karar ve sonuçları etkileyen faktörlerin irdelenmesi, bu tür hareketliliğin türevlerinin tahmin edilebilmesine de olanak sağlamaktadır. Hareketlilik konusunda literatürde davranışsal yaklaşımları ele alan farklı modellerde bulunmaktadır. Bunlar konut memnuniyeti yaklaşımları (residential satisfaction), yer değiştirme/taşınma arzusu (residential mobility) ile birlikte hane halkının hareketlilik davranışlarının arasındaki ilişkiyi açıklamak üzere kurgulanmıştır (Brown ve Moore, 1970; Pickvance, 1974; Speare, 1974; Wolpert, 1965). Bir sonraki bölüm hareketlilik ile ilgili karar verme süreci üzerine yapılan çalışmalar hakkında literatür taramasından oluşmaktadır.

3.2 Hareketlilikle İlgili Karar Verme Süreci

Göç, çok sayıda bilimsel araştırmada yer alan ortak bakış açısına göre, bir yerden başka bir yere, yani bir alansal üniteden diğerine geçiş olarak tanımlanabilir. Rossi (1955), birey ve hane halkının göç/hareketlilik davranışı hakkında, hane halkının ihtiyaç ve isteklerindeki değişimin, farklı yaşam döngüsü evrelerinde konut ve semt konumlarının uyumsuzluğu tarafından belirlendiğini savunmuştur. Ona göre hane halkının içinde bulunduğu mevcut hal ile bireyin veya hane halkının arzuladığı konut ve çevresinden beklentileri arasındaki uyumsuzluk, stres veya sahip olunan konuta karşı memnuniyetsizlik yaratmaktadır. Hane halkının memnuniyetsizliğe yanıtı ise, konut ihtiyaçlarının düzenlenmesini sağlayan göç/hareketlilik biçiminde gerçekleşmektedir. Konutla ilgili şikâyetler, içinde oturulan konutun ihtiyaçları ne ölçüde karşıladığının bir açıklaması niteliğindedir. Bu şikâyetler, beraberinde hareketlilik niyetini de getirir. Rossi'ye (1955) göre, rasyonel karar verme süreci, üç aşamalıdır: Birinci aşama, taşınma arzusuna, isteğine sahip olma (inclination); ikinci aşama, bir göç niyetinin, planının olması (intention), son aşama, davranış (behaviour) yani, başka ikametgâha yeniden yerleşilmesidir.

De Jong'un (1994) araştırmaları uyarınca, istek aşamasında iş ve gelir, hareketlilik davranışı için en önemli etkenlerin başında yer almaktadır. Bir başka anlamda, birey bu aşamada olayı zamana yayarak; göç/hareketlilik seçim aşamasındaki davranışını,

olumlu ve olumsuz hususlar açısından değerlendirir. Hareketlilik davranışını açıklamak ve anlamak amacıyla ekonomik temele dayanan bu açıklamaya göre, hane halkı mali kaynakların sınırlılığı içinde, yararı en üst düzeye çıkarmak amacıyla belli kriterlere göre seçim yapar: gelir, konut fiyatları, iş yerine olan uzaklık, ulaşım masrafları ve diğer tüm maliyetler ile etkilerin yer seçimi açısından belirleyici olduğu savunulmaktadır. Bu durum, “İsteği geliştirmeden, seçime hazır olunamaz.” şeklinde de ifade edilmektedir. Yer değiştirme davranışı, doğası gereği, birtakım gereklilik ve sonuçları beraberinde getirir. Bunlardan birkaçı, yeterli mali kaynak, özellikle gidilecek yer hakkında bilgi ve olumlu sonuç beklentisi olarak verilebilir. Seçim aşaması sırasında, doğuştan gelen sosyal ilişkiler ile sonradan kurulan sosyal ilişkiler ve bu ilişkilerin yönlendirmesi ve bilgi vermesi kayda değer öneme sahiptir. Bireyin yaşam alanı ile bütünleşik ilişkisi, sosyal ortamı değiştiren göç/hareketlilik durumunda karar verme aşamasının uzun düşünmeyi gerektirmesine sebep olmaktadır.

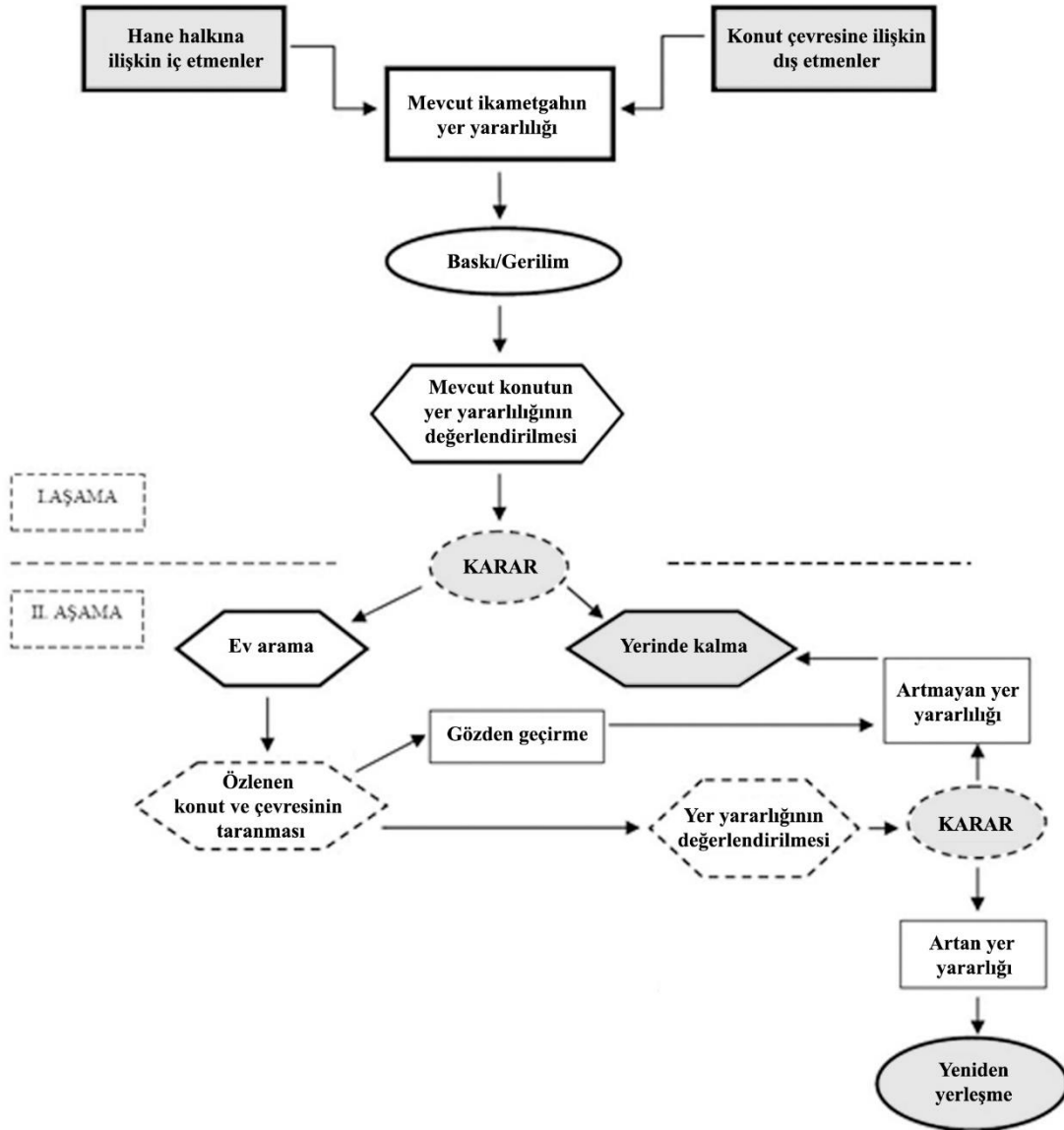
Yalnızca iç dünyaya ait bir unsur olan isteğin yerini aşamalı olarak “niyet” ifadesi ile tanımlayabileceğimiz dış dünyaya ait fiillerin alınması ile niyetlenme aşamasına geçilir. Öğretide niyetlenmeyi oluşturan uyarıcılara, yaşam döngüsü evresi, ikametgâh memnuiyetini arttırma arzusu ve kariyer ilerlemesi gibi örnekler verilmiştir. (McHugh, 1984). Yine de bu etmenler, yaş ve yaşam döngüsü evresi gibi kapsayıcı ana hareketlilik etmenleri nedeniyle farklılaşır. Niyetlenme aşaması, bireysel düzeydedir ve her ne kadar şehir içi hareketlilik, uluslararası, bölgeler arası, iller arası hatta il içindeki hareketlerden daha kısa mesafede yer değiştirmeye neden olsa da nereye yerleşileceği ve uygun konut tipinin ne olduğu konusundaki bir araştırmayı kapsar (Baker, 2003). Hareketlilik davranışı ise niyetlenmeyi izleyen bir eylemdir. Bu aşama, yeni bir konut arama ve hane halkının fiilen yeniden yerleşmesi konusundaki kararları ve eylemleri kapsar. Hane halkının hareketlilik kararını oluşturan denklem birçok değişkene dayanır. Hane halkının ekonomik durumu, iş, eğitim, zaman, aile yapısı ve gelecek planları, hareketlilik kararını etkileyen önemli unsurlardandır. Hane halkının seçim kararı genellikle istekler ve gelecek planları çevresinde karara bağlanır ya da eylemden vazgeçilir. Hane halkının seçim esnasında değerlendirdiği başka birtakım unsurlar ise konut, çevre, eşya ve kişisel güvenlik olmaktadır. Hane halkı için işe yarar bir karar süreci, hareketliliğin ana nedenleri tarafından şekillendirilir (Maher, 1994). Hareketlilik kararı verenler arasında sosyal statü ve ekonomik durumu iyi olanlar öncelikli olarak konut güvenliği ve çevre gibi konuları dikkate alarak seçim yapma

eğilimindedirler. Ayrıca bu kesim, sosyal statüsü ile denk, kendisiyle aynı kültür yapısında olan ve ihtiyaçlarına en iyi şekilde cevap verecek konut tipini seçmeye de yönelecektir. Seçenekleri sınırlı olan daha orta üst gruplar ise daha az imkâna sahip olduklarından, onların her istediği ve ihtiyaç duyduğu özellik, konut seçeneklerinde bulunamayabilir.

Kent içi ikametgâh hareketliliği davranışsal çerçevede iki aşamadan oluşur. Birinci aşamada, yeni bir konut arama kararının nasıl alındığı araştırılmakta, ikinci aşamada yeniden yerleşme kararı üzerinde durulmaktadır. Brown ve Moore (1970) çalışmalarında hareketlilikle ilgili karar verme sürecini davranışsal yaklaşım çerçevesinde oluşturulmuş bir model ile ortaya koymuşlardır. Wolpert tarafından ortaya atılan ve “Mekân içinde lokasyonla bireylerin bütünleşmesinden türetilmiş olan faydaların net bileşimi.” anlamına gelen yer yararlılığı (place utility) kavramı, bir yerin diğer yerlere göre çekici ve itici özelliklerinin bireye özgü değerlendirilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Wolpert, 1965). Bu kavram, esas olarak hane halkının bir yerden memnuniyetini veya memnuniyetsizliğini derecelendirilmesi anlamına gelmektedir. Buna göre bireyin seçiminde halen ikamet ettiği konutun çevresi önemli etki oluşturmaktadır. Birey, mevcut ikametgâhının kendisine olan yararını düşük ve hane halkının ihtiyaçlarını karşılanmaktan uzak görüyorsa, yeni bir yaşam alanı aramaya başlamaktadır. Brown ve Moore’un modeli (Şekil 5) ise Wolpert’in çalışmasından esinlenilerek oluşturulmuştur.

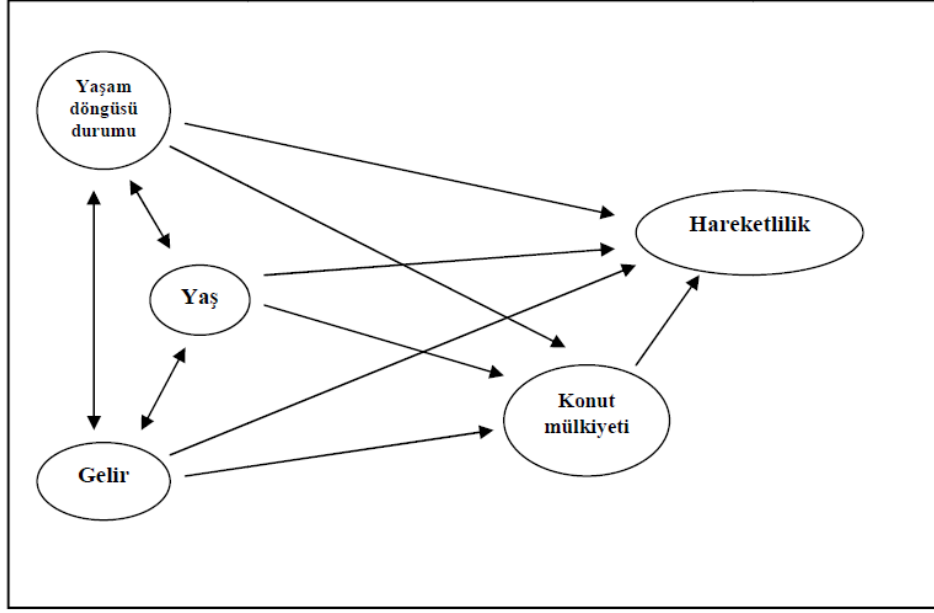
Model için öncelikli olarak yeni bir ev kararına temel olan nedenler incelenmiş, sonra yeni evi belirlemek ve değerlendirmek için yapılacak araştırmada hangi yöntemlerin kullanılması gerektiği tartışılmıştır. Hane halkının yeni bir ev için yapacağı çalışma öncelikli olarak göç/hareket edecek kimsenin, hareket sınırları içerisinde gerçekleşmektedir. Bu faaliyet, aslında yer değiştirmeye karar veren bireyin yaşayabileceği en iyi yerde yaşama isteği ile beraber kişinin iş, eğitim, çalışma alanı ve hane halkının güvenliği konularındaki beklentileri etrafında değerlendirilebilecek yerler ile sınırlıdır. Çalışmada birey için maksimum fayda sağlayan yerler ilk sıralara yerleşmekte ve genelde buna göre bir sıralama yapılmaktadır. Bu bağlamda hareketlilik, ikametgâhın veya lokasyonun yerine bir başkasını koymayı amaçlayan, harekete katılanların istek ve ihtiyaçlarını karşılayabilmek için yapılan, yer yararlılığını arttırmayı hedefleyen bir faaliyettir. Bu anlamda konut tüketimi düzenleme süreci olarak ikametgâha ilişkin yeniden yerleşme, sadece oturulan yerden

başka bir yere hareket kararı değil, aynı zamanda alternatif bir yer belirleme kararıdır (Porell, 1982). Modelde, hareketlilik kavramı ve yerleşme süreci ile kent içinde yer değiştirme arasındaki bağ ilişkilendirilmeye çalışılmaktadır. Brown ve Moore'un (1970) çalışmalarında ise yaşam döngüsünün izleri daha belirgindir. Hane halkının yaşam standartlarının değişmesi, yerleşim yerinden beklentilerin de değişmesine neden olmaktadır. Bundan dolayı, Brown ve Moore'a göre, hane halkı hareketinde ihtiyaçlar ve mevcut yaşam alanının bu ihtiyaçları karşılayıp karşılayamaması önem kazanmaktadır.



Şekil 5: Brown-Moore'un ikametgâh hareketliliği modelinin şematik gösteriminden uyarlanmıştır (Porell,1982).

Hareketlilik sürecini açıklamakta olan çalışmalardan bir diğeri ise Pickvance'e (1974) aittir. Bu çalışmada, yaşam döngüsü modeli üzerinde, hareketliliği anlamaya yönelik kuramsal çerçevede bir model oluşturulmuştur. Bu yaklaşımda, hane halkının hareketlilik sürecinde, konut özelliklerinin ikinci planda olduğunu savunulmakla beraber bireylerin yaşı, ekonomik durumu ve konut mülkiyeti durumu özelliklerinin, hareketlilikle doğrudan ilişkili olduğunu savunan bir nedensel bir model geliştirilmiştir (Şekil 6).



Şekil 6: Pickvance'ın nedensel ikametgâh hareketliliği modeli (Pickvance, 1974: 172).

Mülkiyet durumunun, yani bireyin ev sahibi veya kiracı olmasının hareketlilik davranışında kilit rol oynamakta olduğu da savunulmaktadır.

Pickvance (1974), hane halkının hareketliliğine dair bazı yapısal özelliklerden bahseder. Bunların ilki hane halkı özellikleri, yani söz konusu ailenin aslında yaşam döngüsünde bulunduğu yerdir. Bunun yanında komşuluk ve konum özelliklerine değinmiştir. Bu noktada kastedilen hane halkının yeni bir konut ararken işine, çocukları var ise okudukları okula, alışveriş merkezine yakınlık gibi ulaşım kaygıları barındıran özelliklerdir. Bunun yanı sıra sosyal bir varlık olan insan için komşuluk, sosyal ve toplumsal statü, etnik pozisyon vb. durumlar da önemli yapısal özellikler arasında sıralanmaktadır. Hareketliliği etkileyen bir diğer durum ise konutun özellikleridir. Konutun yaşı, metrekaresi, yatak odası sayısı ve en önemlisi de mülkiyet

durumu gibi özelliklerdir. Pickvance'a göre bireylerin demografik özellikleri ve ekonomik durumları hareketliliği belirlemekte olan temel etkenlerdendir.

Yapmış olduğu çalışmasından elde edilen sonuçlarda özetle şunlardan bahsedilebilir;

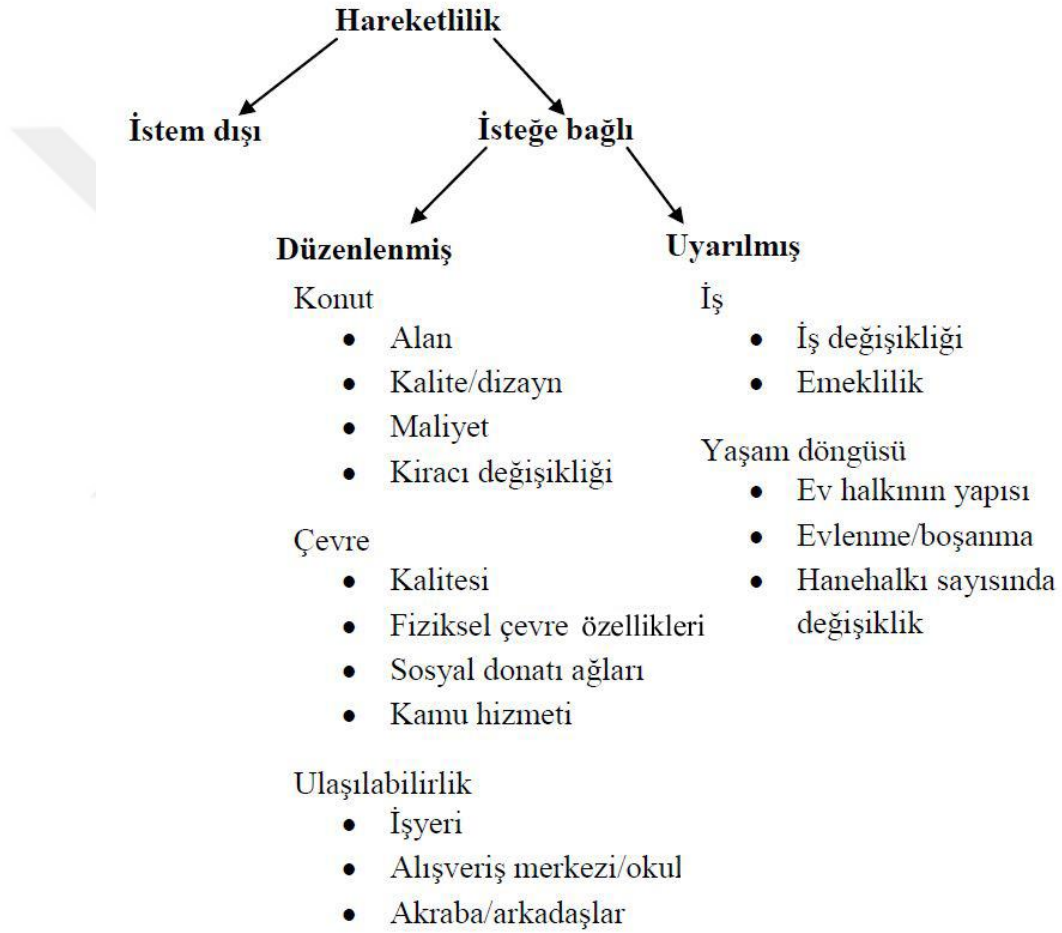
- ❖ Evli bireylerin, bekâr olanlara göre konut sahibi olma durumları daha yüksektir.
- ❖ Kiracı pozisyonundaki bireyler, mülk sahiplerine göre çok daha fazla hareketlilik içerisindedirler.
- ❖ Yaş faktörü hareketlilikle doğrudan ilişkili olup, yaşlı hane halkları genç bireylere göre daha az hareketlilik göstermektedir.
- ❖ Ekonomik durumu daha yüksek bireyler, daha düşük gelire sahip olanlara oranla daha az hareketlilik göstermektedir (Pickvance, 1974).

Earhart ve Weber (1996), tarafından geliştirilen bir diğer hareketlilik davranışı modelinde de hareketlilik olgusu eve bağlılık ile birlikte ele alınmıştır. Bu modelde ev ile konut memnuniyeti kavramları bir araya getirilmiştir. Modelde yaş, konuttan duyulan memnuniyet ve konut çevresinden duyulan memnuniyet olmak üzere üç temel hareketlilik belirtisinden bahsedilmiştir. Çalışmaya göre hane halkı halen oturduğu konuttan memnun ise taşınma olasılığı zayıflamaktadır (Earhart&Weber, 1996). Buna sebep olan durum konut memnuniyeti ile ilgilidir. Hane halkı seçim kararı verirken mevcut konumundan memnunsan, ikametgâh memnuniyeti mekanizması hareketliliğe engel olur. Bu noktada belirtmek gerekir ki: hanelerin serbestçe karar verdiği durumlarda işleyen mekanizma, doğal afet, iş ve evin tahliyesi gibi zorunlu hallerde işlemez hale gelebilmektedir.

Hane halkının seçim kararı, birçok etkenin birbirine uyum sağlamasıyla vücut bulur. Konut seçimi yapan bazı hane halkları, bunu bir yatırım olarak değerlendirmektedir. Hane halkı yerleşeceği yeni konuttan ayrılma ihtimalini de göz önünde bulundurmakta, bu durum nedeniyle zarara uğramak istememekte ve hatta kar elde etmeyi amaçlamaktadır. Bu durumun bir sonucu olarak ulaşım veya konfor gibi albenisi olan niteliklerin konut seçiminde ön plana çıktığını, güvenlik gibi daha hayati olmakla beraber satış veya kiralama esnasında göz ardı edilebilen unsurların ise geri planda kaldığını söylemek birçok örnek açısından geçerli olmaktadır.

Literatürde ikametgâh hareketliliğine dair yapılan ilk sınıflandırma çalışması, Clark ve Onaka (1983) tarafından gerçekleştirilmiştir. Sınıflandırmada taşınma durumu veya hareket etme durumu seçim düzeyine göre, istem dışı ve isteğe bağlı olarak ikiye

ayrılmış olup, isteğe bağlı hareketlilik durumuysa düzenlenmiş, uyarılmış ve zorunlu hareketler olarak ele alınmaktadır (Şekil 7). Düzenlenmiş hareketler, gönüllü olarak gerçekleşirler. Genel olarak ekonomik niteliktedirler ve üst-orta ekonomik sınıfa ait hane halkının kendi çevresi başta olmak üzere çevreyi değiştirme isteğinden kaynaklanmaktadır. Burada bulunan asıl istek, sorunlu çevre yapısına sahip konutlar için gönüllü olarak çözüm geliştirmektir. Mevcut koşullar ile istenilen koşulların uyumsuzluğu neticesinde, hane halkının durumu daha iyiye götürmeye yönelik hareketlerinden oluşmaktadır.



Şekil 7: Kullanıcıların hareketlilik kararı vermelerindeki unsurlar (Clark ve Onaka, 1983).

Uyarılmış hareketler, zorunlu bir hareket halini alan, zorunlu olmayan hareketlerdir. Aslında bu noktada da hareketlilik; iş, eğitim, mevcut konumun ihtiyaçlara cevap verememesi, ikametgâh çevresi tarafından tetiklenmektedir. Örneğin kişinin mevcut konumu ile işyeri uzak olabilir fakat bu hane halkının taşınmasını zorunlu kılacak bir durum değildir. Ancak olağan hayatın akışı böyle bir unsuru hareketlilik açısından

tetikleyici hale getirebilir. Bir bakıma oluşacak hareketlilik hane halkının yaşam çizgisinin sonucu niteliğindedir. Son olarak, uyarılmış hareketlerin düzenlenmiş hareketler ile zorunlu hareketler arasında bir ara yüzey olduğunu söylemek gerekir. Bu yönüyle söz konusu hareketler zorunlu ve düzenlenmiş hareketlerden de ayrılmaktadır.

Zorunlu hareketlerse, denetlenemeyen ve bireylerin seçme olanağının bulunmadığı durumlar itibari ile gerçekleşir. Bu tip hareketler genelde kira ilişkisinden doğan ikamet iradesi ve kamu görevlisinin hakları sonucu, devlet özel oturma alanlarına (lojman) yerleşen hane halkları ile ilgili olmaktadır. Burada taşınmayı zorunlu kılacak sebepler şunlardır: konut sahibi ve kiracı arasındaki uyuşmazlıklar, konut kirasında artış, ev sahibinin konutunu kullanma isteği vb. Bunlara ek olarak taşınma isteğine sahip bireyin ekonomik ve fiziksel sıkıntıları ya da gençlik gibi, kiracıların konut sahibi olmasına engel olan özellikler de zorunlu hareketlere katkı yapar. Yaptıkları çalışmadan istisna durumlar hariç elde ettikleri sonuca göre, geniş ailelerin konut sahibi olabilme durumu çekirdek ailelere nazaran daha düşüktür ve hareketlilikte ve yeni yer seçiminde konuta dair özellikler, konut yeri ve çevresinin özelliklerinden çok daha büyük bir öneme sahiptir.

Sonuç olarak ikametgâh hareketliliğinin belirleyicileri çok çeşitli olsa da genel olarak konut seçimi kararı sırasında hane halkının davranışları ve onu etkileyebilecek etkenlerden oluşur. Bu nedenle ikametgâh hareketliliği veya sonucunda ortaya çıkan yeniden yerleşme olgusu; ulaşım, şehir planlama, konut politikası, çevre, ekonomi, sosyoloji ve coğrafya gibi değişik alanlarda, haklarında geniş çaplı araştırmalar yapılan kavramlardır. Hane halkının yer değiştirmesi sonucunda şehirleri oluşturan mahalle/semtnlerin dolayısıyla da şehrin ciddi boyutlarda etkilenmesi söz konusudur. Göç ve ikametgâh hareketliliği, yerleşim yerlerindeki sosyal değişimi, hatta sosyal ayrışmayı da beraberinde getirmektedir.

3.3 Bölüm Değerlendirmesi

Çalışmanın teorik çerçevesini oluşturan memnuniyet ve hareketlilik yaklaşımları, hane halkının veya bireylerin hareketliliğe karar vermede yaşadığı süreçleri anlamayı amaçlamaktadır. Teorik çerçevede de değinildiği gibi konunun çok yönlü olmasına ilişkin interdisiplinler bir bakış açısı ile değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Konut memnuniyeti ve hane halkı hareketliliği yaklaşımları üzerine yapılmış araştırmaların ışığında, araştırmanın ana sorusunu oluşturan uydu kent Ataköy'deki

hane halkının hareketlilik eğilimleri ve eylemleri, konuttan ve çevresinden duyulan memnuniyete dayanılarak açıklanmaya çalışılmıştır. Ataköy'ün günümüzde E-5 karayolu aksı ve özellikle sahil kıyısı boyunca maruz kaldığı yeni yapılaşmalar hakkında Ataköy hane halkının yaklaşımları irdelenmiş ve çevredeki fiziksel değişikliklerin hareketliliğe ne denli etkili olduğu veya olacağı öngörülmeğe çalışılmıştır. Bununla beraber literatürün ışığında oluşturulan anket çalışması ile Ataköy hane halkının Ataköy mahalleleri içerisinde yapılaşan yeni kapalı sitelere doğru hareketliliklerinin nedenleri ve bu hareketliliğe etki eden faktörler incelenmiştir.





4. ALAN ÇALIŞMASI: ATAKÖY-ATAKÖY KONAKLARI

Konut, en temel biçimiyle insanın barınma ihtiyacını karşılar. Konutun dış dünyaya karşı ayırıcı, mahremiyet sağlayan ve güvenli bir alan yaratan bir kabuk özelliği taşıması gerekmektedir. Bu özelliklerin sağlanması, barınma ihtiyacını karşılayabilse de günümüz dünyasında insan, konutundan barınma dışında birçok fayda beklemektedir. Bu ihtiyaçlar açısından bakıldığında, hareketin ön plana çıkması, sanayileşme, ulaşımın kolaylaşması, teknolojinin standartlaşarak kitleselleşmesi, kentler ve konut alanları için 20. yy'da öne çıkan etmenlerdendir (Cihan & Erdönmez, 2018).

Konut, çevresi ile beraber ele alındığında kişinin yaşam faaliyetlerinin merkezini oluşturmakta; sosyalleşmeye alan yaratma ve değişen toplumun gerekliliklerini karşılama gibi fonksiyonlar üstlenmektedir. Toplu konut yaklaşımı başta sanayileşme sonucu artan kent nüfusuna bir çözüm olarak getirilmişse de zamanla değişerek, günümüzdeki kimliği ile kullanım alanını kazanmıştır. Gerçekten de İstanbul için 1950'lerde görülen toplu konut yaklaşımı, özellikle kırdan kente göç sebebiyle yaşanan nüfus artışı sorunuyla beraber gelen konut açığı ve gecekondulaşmayla mücadele eden kentin, bu sorununu çözmeye yöneliktir. Dönemin mimarlık ve şehircilik anlayışı ile tasarlanan toplu konutlar, yalnızca konutu değil konut çevresini de şekillendirmeyi amaçlar. Bu açıdan bakıldığında toplu konutlardan söz edilirken yaklaşımın yaşam alanını düzenlemeyi de amaçladığı göz ardı edilmemelidir (Bilgin, 2001).

Toplu konut yerleşimine iki ana yaklaşım görülmektedir. Bunlardan ilki 1930'lardan itibaren ağırlığını arttıran konut sorununa bir çözüm olarak toplu konut olgusunu ele alan yaklaşımdır. Buna göre lojman ve kooperatiflerle konut sorunun önüne geçilmek istenmiştir. Sanayi devrimi sonucu kent nüfusunda görülen yoğunlaşma ve yetersiz kalan mekanlar sonucu artan arsa değerine çözüm olarak düşünülen bu yaklaşım ulaşımın da kolaylaşmasıyla yerleşim birimlerini kent çeperlerine kaydırmayı amaçlar.

Bu alanda Emlak ve Kredi Bankası konutlarından 4. Levent, Ataköy, Bahçeşehir, Halkalı ve Ataşehir örnek gösterilebilir.

Toplu konut tipi yerleşim ile konut yetersizliği ve buna bağlı sorunlar çözülmek istenirken, temel hareket noktası şehir çeperindeki yüksek erişilebilirlikteki arsaların görece ucuz olmalarından faydalanılmasıdır. Toplu konut yerleşimine ikinci yaklaşım bu durum sonucu ortaya çıkmıştır ve günümüzde hala geçerliliğini büyük ölçüde korumaktadır. Buna göre toplu konut yerleşimleri lüks konut ihtiyacını karşılamaktadır (Sarıkaya, 2002). Kişinin konuttan ve konut çevresinden beklentileri düşünüldüğünde, bunların karşılanması planlı yerleşim alanlarında daha olasıdır. Gerçekten de eğitim, ulaşım, üretim, sosyalleşme gibi ihtiyaçların önceden planlanmadan karşılanması diğer duruma göre daha zordur, hatta büyük ölçüde şansa bağlıdır.

4.1 Bölgenin Konumu ve Özellikleri

Tez çalışmasının örnek bölgesi olan Ataköy, şehir merkezine 15 kilometre uzaklıkta bulunan İstanbul'un müstesna bir kıyı semtidir. Bakırköy ilçesine bağlı bulunan bu toplu konut alanı, konum olarak kuzeyinde E-5 karayolu, batısında Atatürk havalimanı, güneyinde Marmara Denizi, doğusunda ise ilçe merkezi ile sınırlanmaktadır (Şekil 8).



Şekil 8: Ataköy'ün konumu (Google hava fotoğrafı, 2018).

Ataköy 1950'li yıllarda Emlak Kredi Bankası eliyle 60-70 bin nüfuslu bir uydu kent olarak aşamalı bir biçimde inşa edilmiştir. Yıllar içerisinde kentle bütünleşen uydu

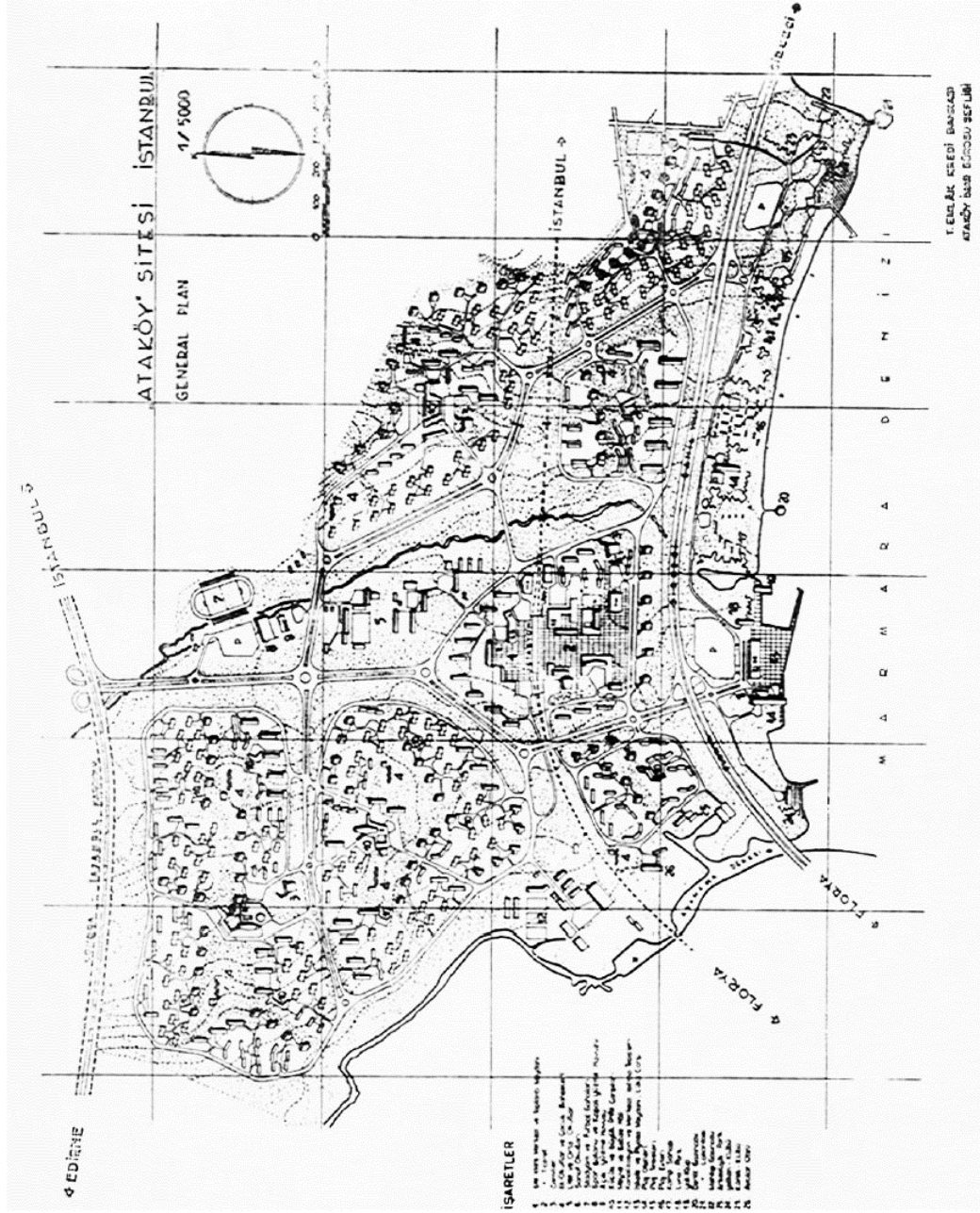
kent günümüzde konumu itibari ile merkezi önem taşımaktadır. Konut kalitesi ve konforu, dış mekân düzenlemesi, yaya-taşıt ilişkisi ve aşamalı inşa edilmiş olmasının bir sonucu olarak farklı konut tipleri, Ataköy açısından belirleyici değişkenler olmuştur (Tapan, 1996). Tarihte Bakırköy ilk olarak Constantinople daha sonra Osmanlı dönemindeyse Makri-kouy olarak isimlendirilmiştir. Cumhuriyetin ilanı ile birlikte yer adlarının Türkçeleştirilmesi sonucunda, 1925 yılında Bakırköy ismini almıştır (Tuna & Şeker, 2009).

İstanbul'da planlı bir biçimde inşa edilen ilk toplu konut, ilk uydu kent projesi olan Ataköy yerleşiminin planlama ve uygulaması Firuzan Baytop ve İtalyan mimar Prof. Dr. Luigi Piccinato yönetiminde, Ertuğrul Menteşe, Muhteşem Giray ve Eyüp Kömürcüoğlu'nun ekibi tarafından gerçekleştirilmiştir. Proje 60 ile 80 bin kişilik, içerisinde yaklaşık 15 bin konut barındıran ve kıyı şehri olmasının verdiği avantajla, sahilinde 50 hektar alanlık bir turistik bölgeden oluşmaktadır (Şekil 9). 1960'larda 1. mahallenin tamamladığı Ataköy, ilk önce 10 mahalle şeklinde tasarlanmış olsa da, ihtiyaç sebebi ile daha sonra bir mahalle daha eklenerek 11 mahalleden oluşturulmuştur. Zaman içerisinde değişen istek ve talepler doğrultusunda, etap etap tamamlanan projenin yapım aşamaları Çizelge 4.1'de görülmektedir (Aktulga, 2016).

Çizelge 4.1 : Ataköy mahalleleri yapım yılları ve konut sayıları.

	Yapım Yılı	Konut
1. Mahalle	1957-1962	662
2. Mahalle	1959-1964	852
3-4. Mahalle	1963-1974	2630
5. Mahalle	1976-1983	2993
9-10. Mahalle	1985-1988	3100
7-8-11. Mahalle	1989-1991	4348
6. Mahalle	2003-2007	950

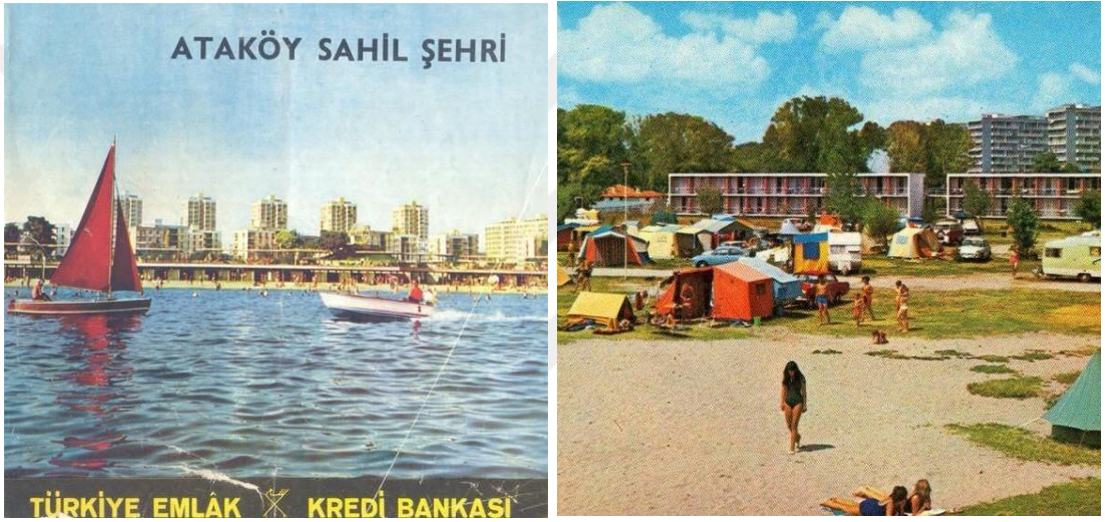
Ataköy Türkiye'nin ilk toplu konut projelerinden biri olmanın yanında, başarılı bir şehircilik anlayışı ile planlanmıştır. Mekan kalitesi, planlamanın yaya ağırlıklı oluşu, düzenli açık alanları, planlı otoparkları, yeşil alanları, düşük ve yüksek yoğunluklu çözümleri bir arada barındırması ve farklı kullanıcı gruplarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte çeşitli konut tipolojileri ile örnek bir yerleşimdir.



Şekil 9: Ataköy mahallesi genel planı (Menteşe, 1958).

Bunun yanında konut tipolojileri, iç mekân kalitesi, güneşlenme rüzgârlanma ve alt yapısı önemli özelliklerindendir. Sosyal ve kültürel alanları, çarşıları, okul ve spor tesisleri özellikle parkları ve yeşil alanları ile yaşam kalitesinin ön planda tutulduğu örnek bir şehircilik yaklaşımıdır. İstanbul’da yapılan projeler arasında kişi başına düşen yeşil alan oranının fazlalığıyla dikkat çeken Ataköy, etrafında yapılaşmakta olan tüm betonlaşmaya rağmen, yeşil alanlarının büyük çoğunluğunu günümüze değin korumayı başarmıştır.

Bina kat yükseklikleri denizden içeriye doğru yükselecek şekilde tasarlanmış olup bina yönleri ve yerleşimleri, bölgenin güneşlenme ve rüzgârlanma durumundan en çok fayda sağlanacak biçimde tasarlanmıştır. Ataköy'ün kıyıda konumlanmasının avantajı ile Ataköy plajı hayata geçirilmiş bununla birlikte semt önem kazanmıştır. Ataköy plajı Türk filmlerinin çekimlerinde yer almış, güzelliği ve sahili ile ün salmıştır (Şekil 10). Plaj bölgedeki tek doğal kıyı olma özelliğine sahip olup bu doğal güzelliğinin yanında, kıyıya yapılan tesislerle desteklenen kamp alanları kıyının işlevselliğini arttırmıştır. Denizin elverişliliği ile bu dönemde insanların bölgede balıkçılık yaptığı da görülmektedir. 1970'lerin sonuna gelindiğinde ise, denize akan derelerin (Ayamama) kirlenmesiyle deniz de kirlenmiş ve akabinde ise plajın kapatılma kararı alınmıştır.



Şekil 10: 1970'ler Ataköy sahili ve kamp alanı (Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği Bloğu).

1988 yılında, dönemin başbakanı Turgut Özal'ın girişimleri ile *İmar Planı* değiştirilerek Ataköy sahili *turizm alanı* ilan edilmiştir. Bu dönemde Ataköy'ün tarihi yapılarından biri olan Osmanlı Baruthanesi yıkılmış yerine Türkiye ve İstanbul'un ilk alışveriş merkezi yapılmıştır. Hayati Tabanlıoğlu'nun 1981-1986 yılları arasında tasarladığı 'Galleria Alışveriş Merkezi', Ataköy'ün turizm kompleksi projesi çerçevesinde 1988 yılında tamamlanarak hayata geçmiştir. Günümüzde ise Murat Tabanlıoğlu tarafından tasarlanan, otel, rezidans ve alışveriş merkezinden oluşan proje kapsamında Galleria Alışveriş Merkezinin yıkılması söz konusudur (Salt Araştırma, Hayati Tabanlıoğlu Arşivi).

Gazeteci Tefik Yener, 2001'de Sabah Gazetesinde Ataköy'ü şöyle anlatmıştır;

“1960’lı yılların başındaydık. İstanbul’da yeni plajlar açılmıştı. Hepsinden fiyakalısı Ataköy Plajıydı. Eski Baruthane arazisi üzerine Ataköy adıyla yeni bir kent kurulmuştu. Plaj Gazinosu ise sosyeteyi ağırlardı. Şimdi o plajın ve gazinonun yerinde Sheraton Otel ile Galeria alışveriş merkezi var. Binlerce İstanbullunun doldurduğu Ataköy, Florya ve Menekşe plajlarının yerinde şimdi kocaman binalar yükselmiş veya et lokantaları ile belediyecilerin iltimaslı yazlıkçıları var. Kumlar bitti, otel-motel kalabalıkları kanalizasyonları zenginleştirdi. Artık o denizlerde çocuk çılgınlıkları yok...”

Dört milyon metrekarelik arazisi ve modern şehircilik anlayışı ile tasarlanmış, içerisinde tarihi Osmanlı Baruthane binası, İspirtohane binası, su kulesi, yer altı tünelleri ve birçok tescilli yapısı ile tarihi de içerisinde barındıran Ataköy yerleşmesi günümüzde neoliberal tüketim kültürünün etkisi altında kalmış, kapalı siteler, lüks rezidans ve otel blokları tarafından kuşatılmıştır. Ataköy sahilinin turizm alanına dönüştürülmesinin günümüzde Ataköy sahilindeki yapılaşmanın bir bakıma önünü açmış olduğunu söylemek mümkündür. 2000’li yılların sonlarına doğru inşası başlayan ve 2007 yılında tamamlanan 6. Kısım, (Ataköy Konakları) kapalı site konsepti ile bu gelişmenin başlangıcını oluşturmuştur. Ataköy planlaması, konut tipolojileri, sosyal donatıları, tarihi zenginlikleri, plajı ve yeşil alanları ile örnek bir toplu konut projesi iken, bugün halen sahil şeridinde inşası devam etmekte olan kapalı, yüksek yoğunluklu, çok katlı, lüks rezidanslar ve otellerce, kuşatılmıştır. Nef 22, Selenium Ataköy, Sea Pearl Ataköy, Yalı Ataköy, Hyatt Regency ve Jumeirah Otel bu yapılara verilebilecek örneklerden birkaçıdır (Şekil 11).

Ataköy’ün doğal güzellikleriyle beraber şehircilik anlayışına da aykırı olan bu yapılar yalnız sahilden değil aynı zamanda E-5 aksından da Ataköy’ü baskı altına almaktadır. Korunaklı adacıklar şeklinde belirlemekte olan bu yapılaşmalar Ataköy Konakları’ndan sonra çok daha rahatsız edici boyutlara yükselmiş ve Ataköy hane halkının yaşamını olumsuz etkilemeye başlamıştır. Yapılan gözlem ve araştırmalar sonucunda, Ataköy hane halkının yaşadıkları mahallelerden Ataköy Konakları’na doğru hareketlilik gösterdiği tespit edilmiş ve bu durum iki yönlü olarak ele alınmıştır. Çalışma Ataköy hane halkının konut ve konut çevresinden memnuniyetini irdelerken, hareketlilik eğilimleri ölçülmeye çalışılmış ve Ataköy mahallelerinin 6. kısım Konaklar ve sahilindeki yeni yapılaşmalar ile olan etkileşimi irdelenmiştir. Aynı zamanda hareketliliğin gerçekleşme sebeplerinin başında gelen çevreden memnuniyetsizlik, yeni yapılan yoğun yapılaşma üzerinden tartışılmıştır.



Şekil 11: Ataköy sahilinin öncesi ve günümüz (Bakırköy Gazetesi, 2015).

4.2 Kapalı Siteler

Kapalı site olgusu, çalışmanın örnekleminin bir bölümünü oluşturan Ataköy Konaklarını ve Ataköy çevresindeki yeni yapılaşmaları anlamakta önemli görülmektedir.

Kentlerde, “güvenlikli” site olgusunun son yıllarda ciddi ölçüde artmış olmasıyla beraber bu konu mimarlık, şehir bölge planlama, sosyoloji, coğrafi bilimler, ekonomi ve siyasi bilimler gibi çeşitli bilim dallarından araştırmacılar tarafından araştırılmaya başlanmıştır. Literatürde güvenlikli site olgusunun ciddi bir bölümünün Kuzey Amerika’da çalışıldığı görülse de Ortadoğu ve Avrupa ülkelerinde de bu konuda çokça yayın bulunmaktadır. Türkiye’de de izleri 90’larda görülmeye başlanan bu korunaklı adacıklar, mekânsal ve toplumsal bir olgu haline dönüşmüş İstanbul, Ankara gibi büyük şehirlerde konuyla ilgili araştırmalar yapılmıştır (Perouse ve Danış, 2005). Bunlardan, Bartu (2001), Ayata (2005), Geniş (2009), Danış’ın (2001) çalışmaları kapalı sitelere ilişkin ciddi alansal çalışmalara dayanan yayınlardır. Bunlara ek olarak Keyder (2000), Bali (2007) çalışmalarında kapalı siteleri farklı bir dille ele almaktadır.

Kapalı sitelere ilişkin literatür incelendiğinde bu olgunun tanımına ilişkin birçok görüş olduğu ve bu kavramın farklı ifadelerle kullanıldığı görülmektedir. Blakely ve Snyder, çalışmalarında bu kavramdan kapalı konut yerleşimleri (gated communities) şeklinde bahseder (Blakely ve Snyder, 1997; Landman, 2000; Low, 2008). Bunun yanında kullanılan farklı terimler de vardır. Çalışmada, açık kent kavramı ile söz konusu sitelerin birbiriyle uyumsuz yapılarını vurgulamak için “kapalı site” ifadesi kullanılmıştır.

Kapalı site kavramı temellerini surlarla çevrili, kale kent olarak isimlendirilen yerleşmelerde bulmaktadır (Dupius & Thorns, 2008). Bu ilk örneklerle günümüzdeki “korunaklı adacıkların” en belirgin ortak noktası, güvenlik ihtiyacının karşılanmasına yönelik olmalarıdır. Gerçekten de modern kapalı site kavramının ilk örneklerinden bazıları kentsel suç nedeniyle oluşan güvensizlik algısının önüne geçmeyi amaçlar.

Türkiye’de kapalı siteler 1980’li yıllardan itibaren yaygınlaşmaya başlamış, özellikle İstanbul’da çoğunlukla ekonominin hızla büyümesiyle zenginleşen yüksek gelir gurubunun yüksek standartlı yaşam taleplerine uygun olarak tasarlanmışlardır. Sosyal statü göstergesi kabul edilen bu sitelerde giriş çıkışlar 7/24 güvenlik kontrolü altında gerçekleşmektedir.

Kapalı siteler yapısal özellikleri bakımından ele alındığında belirleyici ortak unsurların yanında farklılaşan özellikler de göze çarpmaktadır. Ortak unsurlar daha çok kapalı site niteliğinin gereklerine yönelik olmakla beraber diğer unsurlar yerleşmeden yerleşmeye değişiklik göstermektedir. Yüksek duvarlar, özel güvenlik hizmeti ve dikenli tel benzeri caydırıcı önlemler literatürde ortak unsur olarak belirtilmektedir (Blakely & Snyder, 1997). Farklı tipolojilerdeki kapalı sitelere ilişkin ortak unsurlar da kendi içlerinde benzerlik göstermektedir. Örneğin salt güvenlik amacıyla oluşturulmuş bir yerleşme ve kent içinde izole bir alan sunmayı hedefleyen bir yerleşme, amaçlar yönünden ayrılır ve bu farklı tipolojideki yerleşmeler kendi içlerinde ortak özellikler gösterirler.

Yapılan araştırmalar kapalı sitelerin genelde yaşam tarzı, prestij ve güvenlik amaçlı olmak üzere 3 tip olduğunu göstermektedir. Bu üç tipin ortak özelliği çevreden fiziki unsurlarla ayrılmış olmalarıdır (Blakely & Snyder, 1997). Yaşam tarzı ile ifade edilmek istenen; kişinin günlük yaşama ilişkin ihtiyaçlarına cevap verebilen, boş zaman aktivitelerine ilişkin imkânlar sunan yerleşmelerdir. Bu türden yaşam tarzı

toplulukları: emekli toplulukları, boş zaman aktivite toplulukları ve “yeni banliyö kenti toplulukları” olarak ayrılmaktadır. Kapalı sitelere ilişkin ikinci tip yaşam tarzı topluluğu “prestij” kavramıyla anılmaktadır. Alan çalışmasının örnekleme olan Ataköy Konaklarını bu tür kapalı sitelere örnek göstermek yanlış olmayacaktır. Bu tipteki topluluklar; kamusal ilgiye karşı bölünmüş bir alan arayan zengin ve ünlü toplulukları, yönetici toplulukları olarak ayrılmaktadır. Bu tür yerleşmeler içerisinde spor tesisleri, sosyal tesisler, sosyal donatı alanları, alışveriş merkezi, okul, özel güvenlik görevlileri, kamera sistemleri, kapalı-açık otopark, kapalı-açık yüzme havuzu, kimilerinde golf sahası, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları gibi birçok olanağı bünyesinde barındırmaktadır. Prestij, güvenlik, statü benzerliği, sakin, sessiz, kalabalıktan uzak, peyzaj alanları, izole konforlu, lüks, malzeme ve mekân kalitesi, erişilebilirlik gibi sayılabilecek birçok neden bu tür yerleşimlerin tercih edilmesinde rol oynamaktadır.

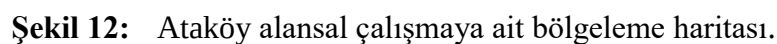
Yönet’in (2011) ifade ettiği gibi, kullanıcının kapalı site tipolojisinde yaşamayı tercih etmesinde en önemli faktörlerden biri de site içerisinde sunulan olanaklar ve vaat edilen farklı yaşam biçimleridir. Burada bahsedilmekte olan farklı yaşam biçimi; izole, güvenli, konforlu ve lüks bir yaşamdır. Bu noktada konut tipi önemlidir. Yaşam biçimleri farklı konut tiplerine göre farklılaşmaktadır. Bunlar müstakil ev yaşantısı, apartman yaşantısı ve rezidans yaşantısı şeklinde sıralanabilir ve birbirinden farklı yaşamları ifade etmektedir.

Son olarak güvenlik bölgeleri ile özellikle suç ve suç nedeniyle kişinin duyduğu huzursuzluk önlenmek istenmiştir. Bu topluluklar da kendi içinde üçe ayrılır: kent içi topluluklar, banliyö toplulukları ve barikatlarla sokak kapatma yoluyla oluşturulanlar (Blakely & Snyder, 1997). Görülmektedir ki bir kapalı site bu özelliklerden birden fazlasını taşıyabilir. Örnekleme üzerinden açıklanacak olursa; Ataköy Konakları, güvenlik, yaşam alanı ve prestije ilişkin özellikleri karma biçimde barındırmaktadır.

Kapalı sitelerin bahsedilen özellik ve etkilerinin olumlu sonuçlar kadar olumsuz sonuçlar da oluşturduğu söylenmektedir. Kentin bölünmesi ve mekânsal ayrışma ile bununla beraber görülen sosyal ayrışma ve kutuplaşma bu yeni “güvenlikli adacıklar” hakkındaki olumsuz görüşün temelini oluşturmaktadır. Kentsel ayrışmadaki tehdit unsurları soylulaştırma, sosyal dışlanma, yerinden edilme ve toplumsal/mekânsal ayrışmadır (Aydın, 2013).

Kapalı site yaklaşımı, ortaya çıkışından itibaren farklı ihtiyaçları karşılamaya yönelik olarak dönüşmüş, bu süreçte ise yaklaşımın etkileri sürekli olarak farklılaşmıştır. Günümüz metropollerinde görülen ve izole yaşam alanları sunmayı hedefleyen kapalı siteler bu durumun güncel örneğini oluşturur. Kentin bölünmesiyle yaşanan mekânsal ve sosyal ayrışmadan doğan olumsuzluklar ile kapalı sitelerin sağladığı faydanın ne ölçüde birbirini dengelediği, bu alana ilişkin sorular içinde öne çıkmaktadır.

Alan araştırması, Ataköy yerleşiminin farklı dönemlerde yapılan ve farklı karakteristik özellikleri taşıyan 11 mahallesinde gerçekleştirilmiştir (Şekil 12).



Ataköy Konakları'nda (6. mahalle) 30 katılımcı, 1., 2. ve 5. mahalleden 17 katılımcı, 3-4. ve 11. mahalleden 11 katılımcı, 7-8. mahalleden 12 katılımcı ve 9-10. mahalleden 17 katılımcı olmak üzere toplam 88 anket gerçekleştirilmiştir (Şekil 12). Öncelikle her mahalle kendi içerisinde irdelenmiş daha sonra açık ve kapalı uçlu sorular içeren anket çalışmasına verilen cevaplar gruplanmış ve yerleşme bazında irdelenmiştir.

4.4 Anketin Yapısı ve Uygulama Süreci

Anket çalışmasına temel oluşturan, konut memnuniyeti ve konut hareketliliği gibi temel konular, konut ve çevresine ilişkin özellikler ve kullanıcı özellikleri üzerinden ele alınmıştır. Hazırlanan soruların yeterince anlaşılabilir olup olmadığını test etmek üzere bir pilot anket uygulaması yapılarak Ataköy'de ikamet etmekte olan 15 kişiye uygulanmıştır. Pilot anketlerden elde edilen kavramlar, çalışmanın kuramsal çerçevesini oluşturan kavramlarla yeniden ele alınmış ve tamamlanmıştır.

Anket soruları başlıca dört ana gruptan oluşmaktadır. Bunlar; hane halkı demografik özellikleri, eski ve yeni konuta dair bilgiler, oturlan konut ve çevresine dair memnuniyet ve hane halkının hareketliliğini anlamaya yönelik sorulardır. Bu dört ana başlıktan; Hane halkı demografik özellikleri kişilerin veya ailelerin literatürde de bahsi geçen yaşam döngüsü (life cycle) ve yaşam gidişini (life course) anlamakta önem teşkil etmektedir. Hareketliliğin insanın yaşam gidişi ile yakından ilişkili olması elde edilecek veriyi çalışma için önemli kılmaktadır. Eski ve yeni konuta dair bilgiler, bu konutların farklılıklarını tespit etmek, ihtiyaç ve isteklerin değişmesini anlamak üzere konutların büyüklüğü, yatak odası sayısı çevresel ve fiziksel özelliklerinden memnuniyetleri, güvenlik ve otopark imkânları, sosyal donatıların yeterliliği bağlamında irdelenmiştir. Üçüncü başlıkta gruplanan sorularsa oturlan konut ve çevresine dair memnuniyeti anlamaya yöneliktir. Bu sorulardan elde edilen veriler, Ataköy'de hane halkı hareketliliğini ve konut tercihini anlamada önemli rol oynamıştır. İçerisinde yeşil alanların yeterliliği, sosyal çevrede homojenlik, ulaşım, güvenlik düzeyi, mülkiyet durumu, mahremiyet, işe yakınlık, alışveriş merkezine yakınlık, çevrenin bakımlı, planlı ve düzenli oluşu, prestij, yaşam kalitesi, konutta oturma süresi gibi memnuniyeti anlamaya yönelik sorular barındırmaktadır. Aynı zamanda çalışmada üzerinde durulan Ataköy sahilinde ve E-5 aksı üzerinde gelişen yeni dikey, yüksek yoğunluklu yapılara ilişkin düşünceler irdelenmiş, hareketliliğe etkisi tartışılmıştır. Literatürde de belirtildiği gibi, konut ve çevresinden memnuniyet

veya memnuniyetsizlik, hareketliliği etkileyen önemli unsurlardandır. Dördüncü başlıkta gruplanan sorularsa hane halkının Ataköy'deki hareketliliğini anlamaya yöneliktir. Burada yöneltile sorular genellikle; Daha önce oturulan semt; çalışılan semt; konutta oturma süresi; konuttan taşınmayı düşünüp düşünmediği ve nedeni; başka konut sahipliği ve varsa neden o konutlardan birinde değil de Ataköy'de oturmakta olduğu; imkan olsa bu konut bölgesinden/konuttan taşınıp taşınmayacağı ve nedeni; taşınmayı düşünme durumunda nasıl bir konut bölgesine taşınmayı düşündüğü; yeni bir konuta taşınma kararı verildiğinde özellikle kapalı sitelerde mi ev araştırıldığı şeklinde hareketliliği anlamada yardımcı olabilecek birçok açık ve kapalı uçlu sorular içermektedir. Ataköy hane halkının hareketliliğini ve konut tercihlerini anlamada ailenin ekonomik durumu, sosyal ve fiziksel çevredeki değişiklikler, ailenin yaşam gidişi, yaşam döngüsü yani aile yapısındaki değişiklikler, çalışmanın ele aldığı önemli faktörlerdir.

Anket çalışması yapılırken, görüşmelerde kadın erkek oranına dikkat edilmiş aynı zamanda eski bir yerleşim yeri olması dolayısı ile konut sahibi olma durumunun yüksek oranda olduğu Ataköy'de, olabildiğince kiracı durumunda olan hane halkı ile de görüşmeler yapılmasına özen gösterilmiştir. Uzun zamandır Ataköy'de ikamet eden ve yakın zamanda taşınan hane halkının hareketlilik eğilimleri incelenmiştir. Ataköy'ün 1, 2, 3-4, 5, Ataköy Konakları, 7-8, 9-10, 11. kısımlarında gerçekleştirilen çalışmada toplam 88 katılımcı ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Ataköy'deki hane halkının Ataköy Konakları'na doğru hareketlilik durumunu anlamak ve sebeplerini irdelemek için Ataköy Konakları incelenmiş ve sıklıkla ziyaret edilmiştir. Kapalı bir site olan Konaklar'ın sınırlı erişimi dolayısı ile görüşmeler ancak tanıdıklar vasıtası ile gerçekleşebilmiş günün farklı saatlerinde alanda bir tanıdık yardımı ile vakit geçirilmiş ve gözlemlerde bulunulmuştur.

Toplam 88 katılımcı ile gerçekleştirilen alan çalışmasından elde edilen veriler analiz edilmiş, açık uçlu sorular içerik analiz yöntemi ile anlamlı bir biçimde gruplanmıştır. Her bir grup kavramsal olarak ele alınarak değerlendirilmiştir. Kapalı uçlu sorular ise SPSS (Statistical Packages for the Social Sciences) analiz programı yardımı ile yorumlanmıştır. Örneklemden çıkacak verilerde, SPSS'den elde edilen frekanslar, yüzdeler, ortalamalar, çizelgeler gibi birçok tanımlayıcı istatistiki veriden yararlanılmıştır.

4.5 Ataköy Konakları

Ataköy Konakları, Ataköy yerleşmesinin tamamlanan son aşamasıdır, ancak Ataköy'ün şehircilik anlayışından uzak kapalı site yaklaşımı ve hane halkı özellikleri ile dikkat çekmektedir.

Ataköy Konakları 2003-2007 yılları arasında 275.000 m²lik bir alana, 950 daire kapasiteli, sosyal tesisli, havuzu, spor aktivite alanları, çocuk parkı, yürüyüş alanları, düzenli peyzaj alanları, deniz manzaralı daireleri ve güvenlik görevlilerinin, güvenlik kameralarının bulunduğu, 24 saat izlenen duvarlarla çevrili, kapalı bir sitedir. İçerisinde 2+1 150 m², 3+1 180 m², 4+1 270 m² daire tipleri barındıran, alışveriş merkezi içeren bir kapalı site örneğidir (Şekil 13). Hemen batısından geçmekte olan Ayamama deresi Konaklar'ın yapım yıllarında planlandığı sürede hızlı bir şekilde kurutulamamıştır. Sağlıklaştırma çabalarına rağmen, konut sahipleri sıklıkla koku problemi yaşadığını dile getirmektedir.



Şekil 13: Ataköy Konakları yapılı çevre analizi.

4.5.1 Kullanıcı profili

Bu bölümde Ataköy Konakları anketi katılımcılarının, sosyo-demografik yapısı analiz edilmektedir. Katılımcılara sorulan açık ve kapalı uçlu sorularla, hane halkının sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı hakkında önemli veriler elde edilmiştir (Çizelge 4.2). Toplam 30 kişi ile görüşülen ankette 16 kadın 14 erkek katılımcı bulunmaktadır.

Katılımcıların yaş grubu dağılımı incelendiğinde 35 yaş ve üzeri bireylerin çoğunlukta olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.2 : Ataköy Konakları kullanıcı profili tablosu.

YAŞ GRUBU	ATAKÖY KONAKLARI		MEDENİ DURUM	ATAKÖY KONAKLARI	
	N	%		N	%
19	1	3,3	Evli	20	67
20-24	1	3,3	Bekâr	10	33
25-29	3	10,0	TOPLAM	30	100,00
30-34	2	6,7	ÇOCUK SAYISI		
35-39	5	16,7	0	10	33
40-44	4	13,3	1	1	3
45-49	2	6,7	2	17	58
50-54	4	13,3	3	1	3
55-59	3	10,0	4	1	3
60-64	2	6,7	TOPLAM	30	100,00
65+	3	10,0	YURT DIŞINA SEYAHAT SIKLIĞI		
TOPLAM	30	100,00	0	3	10,0
EĞİTİM DÜZEYİ			1	6	20,0
Lise	10	33,3	2	7	23,3
Üniversite	10	33,3	3	7	23,3
Yüksek Lisans	7	23,3	4	3	10,0
Doktora	3	10,0	5+	4	13,4
TOPLAM	30	100,00	TOPLAM	30	100,00
CİNSİYET			ARABA SAHİPLİĞİ		
Erkek	14	46,7	0	2	6,7
Kadın	16	53,3	1	3	10,0
TOPLAM	30	100,00	2	7	23,3
MESLEK			3	15	50,0
Sağlık Sektörü	7	23,7	4	3	10,0
Avukat	1	3,3	TOPLAM	30	100,00
Finans	1	3,3	AYLIK GELİR DURUMU		
Yük. Mimar Mühendis	1	3,3	2.000,00-10.000,00	6	20
Gayrimenkul Danışmanı	1	3,3	11.000,00-19.000,00	7	23,3
İşletme	1	3,3	20.000,00-29.000,00	8	26,6
Sigorta Denetim	1	3,3	30.000,00-39.000,00	7	23,3
Tekstil	1	3,3	40.000,00+	2	6,7
Ticaret	10	33,3	TOPLAM	30	100,00
Öğrenci	1	3,3	KULLANICI PROFİLİ TABLOSU		
Emekli	1	3,3			
Çalışmıyor	3	10,0			
Belirtilmemiş	1	3,3			
TOPLAM	30	100,00			

Çalışmanın en genç katılımcısı 19, en yaşlı katılımcısı ise 74 yaşındadır. Hane halkının eğitim düzeyi ve geliri hareketlilik araştırmalarında önemle üzerinde durulan

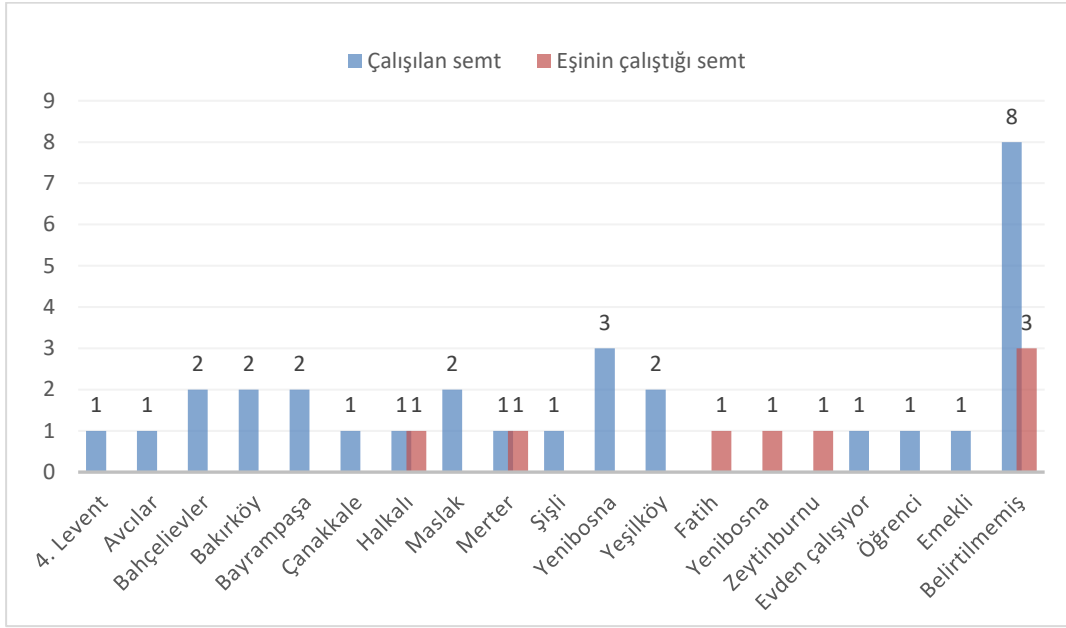
konulardan olmuştur. Gelir, eğitim seviyesine bağlı olarak artarken kullanıcının belirli bir yaşam standardına sahip olabilmesine daha rahat imkân sağlamaktadır.

Katılımcıların eğitim düzeyine bakıldığında Çizelge 4.2’de görüldüğü gibi lise ve üniversite mezun oranı eşit, yüksek lisans ve doktora düzeyinde olma oranına göre ise daha düşüktür. Buradan, Konaklar’da yaşamakta olan hane halkının eğitim düzeyinin oldukça yüksek olduğu söylenebilir. Mesleki dağılım incelendiğinde ise yoğunlukla ticaret erbabı ve tıp doktorlarının ikamet ettiği görülmektedir. Ticaretle uğraşan ve sağlık sektöründe çalışan bireylerin katılımcıların %57’sini oluşturduğu anlaşılmaktadır. Bunun dışında eczacı, sigortacı, finans, gayrimenkul danışmanı, işletme, mimar, mühendis, tekstil, ilaç sanayi, avukat gibi birçok meslek gurubu dağılımı görülmektedir. Bireylerin medeni durumu incelendiğinde 20 katılımcının evli, 10 katılımcının ise bekâr olduğu anlaşılmaktadır. Konaklarda yaşamakta olan 2 çocuklu ailelerin oranının %58 olduğu görülürken, çocuksuz ailelerin %33 oranında olduğu görülmektedir.

Katılımcıların, aylık gelir durumu incelendiğinde, 20.000,00 TL ve üzeri kazanan ailelerin toplamının %56,6’lık bir kısmını oluşturduğu görülmektedir (Çizelge 4.2). Meslek grupları ile ekonomik durum ilişkilendirildiğinde, ticaret yapmakta olanlar ile doktorların kazançlarının diğerlerine oranla daha yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Konut memnuniyetine ilişkin önemli bir etken olan ‘çalıştığı iş yerine yakınlık’ durumunu anlamak için, bireylerin ve eşlerinin çalışmakta olduğu semtler irdelenmiş ve konuta olan yakınlık derecesi açısından incelenmiştir. Buna göre şekil 15’ den de anlaşıldığı gibi kullanıcılar İstanbul Avrupa yakasında çalışmakta ancak aralarında lokal bir yoğunlaşma görülmemekte, karma bir dağılıma sahip olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 14). Katılımcılardan alınan cevaplara göre genellikle yoğun iş merkezlerinin görüldüğü Levent, Maslak, Bakırköy, Avcılar, Halkalı, Merter gibi semtlerde çalışmakta oldukları görülmektedir. Anket verilerine göre katılımcıların eşlerinin %40 oranında çalışmadığı anlaşılmaktadır. Veri elde edilmesi güç olan ve ailelerin sosyo-ekonomik durumuna yönelik veriye doğru ulaşabilmek adına bazı sorular üzerinden destekleyici veriler elde edilmiştir. Bunlar; araç, mülk sahipliği ve bir yılda yurt dışı seyahatine çıkma sıklığı ile ilgili sorulardır. 30 katılımcıdan 25’inin en az iki araç sahibi olduğu ve görüşülen ailelerin % 50 oranında 3 araç sahibi olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.2). Yurt dışına çıkma sıklığı incelendiğinde, ticaret yapan

meslek gruplarının senede 10 ile 15 kez, diğer meslek gruplarının ise genellikle 3 veya 4 kez şeklinde yanıt verdiği görülmüştür.

Kullanıcının iş gücü piyasasındaki yerini ve ekonomik düzeyini anlamada yardımcı olacak bir başka konuysa mülkiyet durumu ve başka konut sahipliği durumudur. Buna göre anket çalışmasında görüşülen katılımcılardan 10'u kiracı, 20'si ev sahibi durumundadır. İstanbul'da başka konutunuz var mı? Sorusuna verilen yanıtlar çapraz tabloda görüldüğü gibidir (Çizelge 4.3).



Şekil 14: Kullanıcının çalıştığı semt.

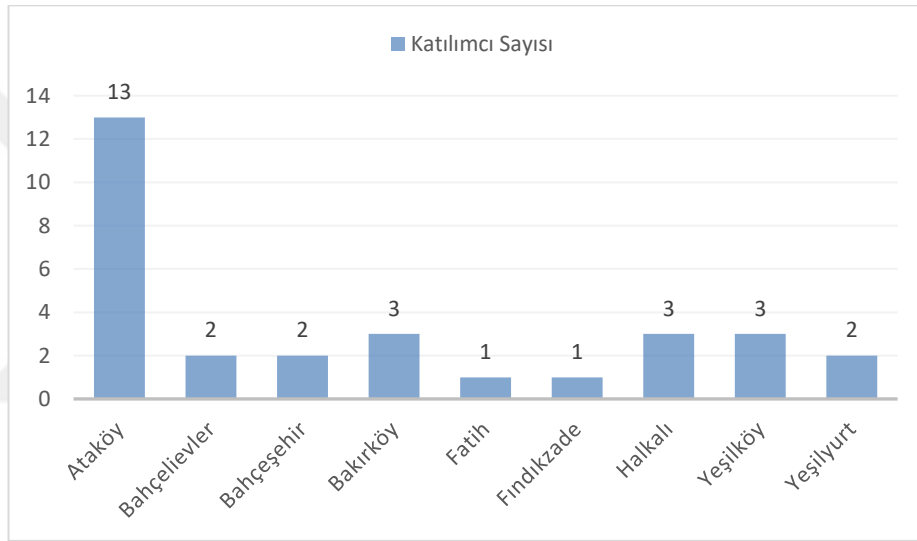
14 katılımcının İstanbul'da en az bir tane daha konutu bulunmaktadır. Aralarında İstanbul'da oturduğu konuttan başka 5 ve 15 konut sahibi olduğu şeklinde yanıtlar verildiği görülmüştür. Bu bağlamda, Ataköy Konakları'nın sosyo-ekonomik düzeyi diğer kapalı sitelerde olduğu gibi hayli yüksek görünmektedir.

Çizelge 4.3 : İstanbul'da başka konutunuz var mı? Evet, ise kaç konut? Konut sahipliği.

Başka konutunuz var mı?	Evet ise sayısı						Toplam
	-	1	2	3	5	15	
Evet		6	5	1	1	1	14
Hayır	16	0	0	0	0	0	16
Toplam	16	6	4	1	1	1	30

4.5.2 Kullanıcının eski ve yeni konutuna dair özellikler

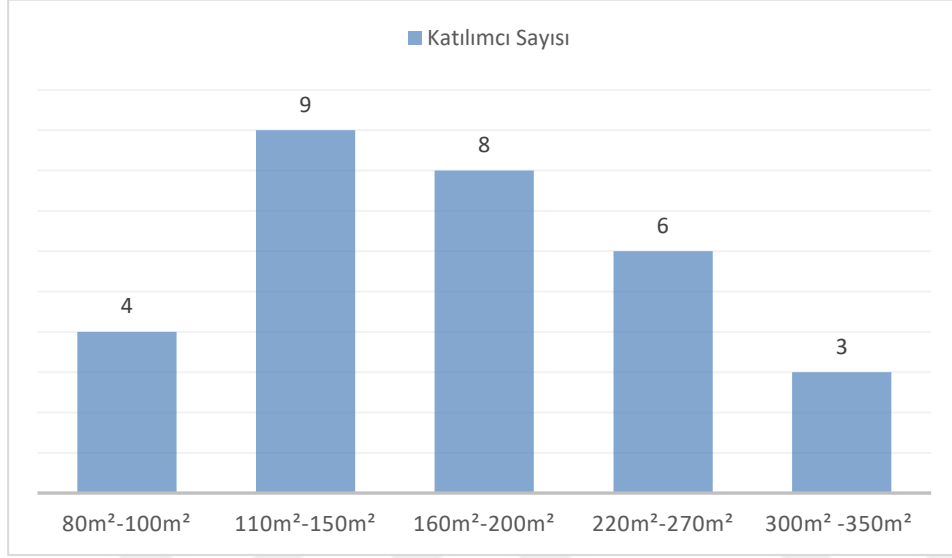
Hane halkı hareketliliğini irdeleyen anket çalışması kullanıcının eski ve yeni konutuna dair açık ve kapalı uçlu sorular içermektedir. Eski konutun bulunduğu semt, konutun metrekaresi ve yatak odası sayısı, oturulmakta olan konutun metrekaresi ve yatak odası sayısı, kaç yıldır bulundukları konutta ikamet ettikleri gibi kişilerin hareketliliğini ve bulunma sürelerini irdelemektedir. Buna göre, Ataköy Konakları'nda ikamet etmekte olan katılımcıların %43'ünün (13 kişi) eskiden Ataköy yerleşiminde oturduğu anlaşılmaktadır. Grafikte de görüldüğü gibi Ataköy'ün yakın çevresinden Yeşilköy, Yeşilyurt, Bakırköy, Bahçelievler gibi yakın semtlerden taşınan 10 ailenin bulunduğu anlaşılmaktadır (Şekil 15).



Şekil 15: Eskiden ikamet edilen semt dağılımı grafiği.

Kullanıcıların eski konutlarına ait özellikler irdelendiğinde, toplam 23 katılımcının eskiden bir toplu konut bölgesinde, 5 kişininse yine bir kapalı sitede oturduğu dikkat çekicidir. Bununla beraber lojman ve rezidans tipi konuttan taşınan birer aile de bulunmaktadır. En düşük konut alanının 80m², en yüksek konut alanın ise 350m² olduğu görülen analizden çıkan verilerde, 3+1 (%46,7) ve 4+1 (%26,7) dairelerin çoğunlukta olduğu anlaşılmaktadır. 2+1 (%16,7), 5+1 (%6,7) ve 6+1 (%3,3) daire tipleri de görülmektedir (Şekil 16, Çizelge 4.4). Katılımcıların %64 gibi büyük bir oranı 2, 3 ve 4 çocuklu, ailelerden oluşmaktadır. Buna bağlı olarak çoğunluğun 4 kişilik ve üzeri çekirdek aileler olması, kullanıcıları daha büyük konut arayışına itmiştir. Çocukların büyümesi ile yatak odası sayısının yetersiz kalması sonucu ihtiyacı karşılayamayan konuttan yeterli fayda elde edilemediğinde, kullanıcının hareketlilik

eğilimi artmış, konut memnuniyetini ise olumsuz yönde etkilemiş olduğu söylenebilir. Çizelge 4.4'ün verileri ile beraber değerlendirilse, eski ve yeni konut metrekareleri karşılaştırıldığında, toplam 13 katılımcının eskiden Ataköy yerleşiminde yaşamakta olduğu, 2+1 ve 3+1 konutlarından 3+1 180 m², 4+1, 260 m²lik yaşam alanına sahip dairelere taşındıkları anlaşılmaktadır. Bununla beraber katılımcıların büyük çoğunluğunun 4+1 daire tercih etmiş olmaları konut tercihlerini anlamada önemli ipuçları vermektedir. (Çizelge 4.4, Çizelge 4.5).



Şekil 16: Eski konut m² dağılımı grafiği.

Katılımcılar %83,3 oranında 5 yıldan fazla süredir Ataköy Konakları'nda ikamet etmektedir. Çizelge 4.6'da ifade edildiği gibi, Konaklar'ın tamamlandığı günden beri oturmakta olan 16 (%53,3) hane bulunmaktadır. Bu oran konut ve çevresinden duyulan memnuniyet ve hareketlilik bağlamında önem teşkil etmektedir. Uzun süredir ikamet edilen konut ve çevresinde, geçirilen zamanla beraber kullanıcıdaki aidiyet duygusu ve konut memnuniyet düzeyi, olumlu yönde etkilenmektedir.

Çizelge 4.4 : Eski konut tipi ve oda sayısı.

Eski konut tipi	Eski konut oda sayısı					Toplam
	2+1	3+1	4+1	5+1	6+1	
Toplu Konut/Apartman	4	12	6	1	0	23
Rezidans	0	0	0	0	1	1
Kapalı Site	1	2	2	0	0	5
Lojman	0	0	0	1	0	1
Toplam	5	14	8	2	1	30

Çizelge 4.5 : İkamet edilen konut tipi ve oda sayısı.

Oturulan Konutun Yatak Odası sayısı	Konut m ²			Toplam
	180 m ²	260 m ²	270 m ²	
3+1	7	0	0	7
4+1	0	21	2	23
Toplam	7	21	2	30

Çizelge 4.6 : İkamet edilen konutta oturma süresi.

Konutta Oturma Süresi	Ataköy Konakları	
	N	%
1-5 Yıl	5	16,7
6-10 Yıl	9	30,0
11 Yıl	16	53,3
Toplam	30	100,0

4.5.3. Konut tercihi

Hareketlilik sebebini irdelemek anlamında, katılımcılara İstanbul’da oturmakta oldukları konut dışında başka konuta sahip olup olmadıkları sorulmuş, başka konuta sahip katılımcıların mevcut konutlarında oturmayı tercih etme sebepleri irdelenmiştir. Çizelge 4.3’ten de anlaşıldığı gibi İstanbul’da başka konut sahibi olma oranı %47’dir. Mevcut konutlarında oturmayı tercih nedenleri değerlendirildiğinde karşılaşılan cevaplar tekrarlanma oranına göre şu şekilde sıralanabilir. Daha büyük konut ihtiyacının doğması, lokasyon, iş yerine yakınlık, kapalı güvenli bir site olması, sessiz sakin oluşu, çocuklar için sosyal faaliyetlerini güvenli sürdürebilecekleri bir yaşam sunması, akrabalara yakın oturabilmek, tüm ihtiyaçların karşılanabilmesi; otopark, güvenlik, alışveriş merkezi, ulaşım, sosyal faaliyet, spor olanakları, yüzme havuzu, yürüyüş alanları gibi olanakların bir arada sunulması gibi nedenler ifade edilmiştir. Anket çalışması içerisinde bazı kontrol sorularının bulunması, kullanıcıların bahsettikleri sosyal ve spor faaliyetleri olanaklarını kullanım sıklığını irdilemede girdi sağlamıştır. Elde edilen veriye göre kullanıcıların %46,7’sinin sitenin sağladığı olanaklardan haftada bir kez, %26,7’sinin ise ayda bir kez yararlandığı anlaşılmaktadır. Geri kalan diğer %20’lik grubunsa 6 ayda bir ve yılda bir kez şeklinde cevap verdiği görülmektedir (Çizelge 4.7). Konut tercih etme nedenlerinde bahsi geçen sosyal tesisler ve spor faaliyetleri olanakları, kullanıcının konut tercihinde etkili

olsa da, bu olanaklardan yararlanma sıklığı irdelendiğinde kullanım durumunun düşük olduğu görülmüştür. Bu olanaklardan 6 ayda bir ve yılda bir kez yararlanan toplam 6 katılımcının, bu tesislerin bakımı ve giderleri için çok yüksek aidat ödemekten şikayetçi olduğunu görülmüştür. Buradan hareketle kapalı site tipolojisinin kullanıcılarına sunmakta bulunduğu olanakların, konut tercihinde önemli bir rol oynadığı ancak kullanım oranlarının düşük olduğu söylenebilir.

Çizelge 4.7 : Sosyal tesisi kullanma sıklığı.

Sosyal Tesisi Kullanma Sıklığı	Ataköy Konakları	
	N	%
Hergün	2	6,6
Haftada Bir	14	46,7
Ayda Bir	8	26,7
6 Ayda Bir	5	16,7
Yılda Bir	1	3,3
Toplam	30	100,0

Elde edilen verilere göre İstanbul’da oturduğu konuttan başka en az 1 konutu daha bulunan 14 katılımcı, diğer konutlarında oturmama sebeplerinin başında, daha büyük metrekarelerde ve daha fazla yatak odasına sahip bir evde oturma ihtiyacı olduğunu belirtmektedir. Bunu takip eden nedenler, Ataköy Konakları’nın güvenli, kapalı bir site olması (13 kişi), sessiz sakin bir çevreye sahip olması (12 kişi) ve bölgenin lokasyonu sebebi ile bireylerin konutlarına, okul ve iş yerlerine, ulaşımının rahat olmasıdır (11 kişi).

Yapılan anket çalışmasında, kullanıcılara Ataköy Konakları’na taşınma sebeplerini önem sırasına göre 1’den 5’e kadar derecelendirmesi istenmiştir. Buna göre görüşülen hane halkının taşınmasındaki birinci derecedeki sebebin güvenlik ve düzenli planlı bir çevre olduğu görülmüştür (26 kişi). İkinci derecedeki tercih sebebinin iş yerine, şehir merkezine, okul vb. birimlere yakınlık olduğu anlaşılmaktadır (20 kişi). Üçüncü sırada gösterilen sebep ise Konaklar’ın kullanıcılarına sağladığı sosyal mekânlar ve spor faaliyetleri olanağı olmuştur (18 kişi). Bunu takip eden dördüncü tercih sebebiyse Konaklar’daki sosyal yapının homojen oluşu, sosyal statü benzerliği olmuştur (15 kişi). Son olarak prestij kaygısı konusu dile getirilmektedir (10 kişi). Bunun yanında farklı düşünceler belirten katılımcılar da olmuştur. Ataköy yerleşiminde kapalı ve güvenli site olarak en güzel sitenin Ataköy Konakları olduğu bu sebeple bu siteye taşınmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Dairelerin deniz manzaralı olması ve

Atatürk Havalimanı'na yakınlık gibi nedenler de sık seyahat eden bireylerin dile getirdikleri arasındadır.

Şeklinde konut tercihindeki sebebini ifade ettiği görülmektedir. Bir diğer katılımcı ticaretle uğraşmakta ve konutunun deniz manzarası görmesi, aynı zamanda sıklıkla yurt dışı seyahati yaptığı için Atatürk Havalimanı'na yakın oluşunun tercihini büyük ölçüde etkilediğini belirtmiştir.

4.5.4. Konutun anlamı ve ifadesi

Ataköy Konakları'nda görüşülen hane halkının konuta yüklediği anlam ve ifadenin incelenmesi konut tercihinin anlamada önem arz etmektedir. Bu soruya verilen yanıtlar incelendiğinde en başta 'güvenli, sığınılacak bir yer' (25 kişi), 'sakin huzur bulunan yer' (22 kişi) ve 'kendini en rahat hissettiği, sıcak aile ocağı' (19 kişi) birlikte verilen birinci dereceden cevaplar arasında olmuştur. Bunu takip eden ikinci dereceden verilen cevaplarınsa 'prestij/imaj sağlıyor' (18 kişi) ve 'sahibi olmaktan gurur duyulan yer' (15 kişi) olduğu anlaşılmaktadır. Bunun yanında 6 katılımcının 'barınılacak bir kabuk' cevabı verdiği elde edilen veriler arasındadır.

Katılımcılara, Ataköy Konakları'nda konut sahibi olmak konusunda ne hissettikleri sorulduğunda alınan yanıtlar dikkat çekicidir. Çizelge 4.8 incelendiğinde %60 oranında kullanıcı, Konaklar'da ev sahibi olmanın ayrıcalıklı bir durum olduğunu düşünmektedir. %36,7 oranında bu durumun fark etmediğini düşünen bir grup olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcılardan sadece biri bu durumu sıradan bulduğunu ifade etmektedir (Çizelge 4.8).

Konutun ekonomik değeri ve bu değer için ne anlam ifade ettiği incelendiğinde (Çizelge 4.9, Çizelge 4.10), Ataköy Konakları'na ilişkin 3+1 ve 4+1 dairelerin tadilat ihtiyacı durumuna göre ortalama 7 milyon TL (1,5 milyon Euro) olduğu anlaşılmaktadır.

Katılımcılar %53,4 oranında bu değer kendilerine prestij sağladığını düşünmekteyken %23,3 oranında bu değer kendilerine güven verdiğini düşünen bir grup kullanıcı da söz konusudur. Kiracı durumunda olan 7 katılımcı ise konutun ekonomik değerinin etkisi sorulduğunda fikrim yok yanıtı verdiği görülmektedir.

Buradan hareketle Konaklar'da yaşayan hane halkının büyük çoğunluğu konutunu, kendini en rahat ve güvende hissettiği (20 kişi), sessiz sakin huzur bulduğu aile ocağı (20 kişi) olarak tanımlamakta ve Konaklar'da konut sahibi olmanın kendilerine prestij

kattığı (10 kişi), bu durumdan ise gurur duydukları ve kendilerini ayrıcalıklı hissettikleri söylenebilir.

Çizelge 4.8 : Ataköy Konakları'nda konut sahibi olmak.

Konaklar'da Konut Sahibi Olmak	Ataköy Konakları	
	N	%
Ayrıcalıklı bir durum	18	60,0
Sıradan bir durum	1	3,3
Fark Etmiyor	11	36,7
Toplam	30	100,0

Çizelge 4.9 : Konutun tahmini değeri.

Minimum	Maksimum	Ortalama
3 milyon TL	9 milyon TL	7 milyon TL

Çizelge 4.10 : Konutun ekonomik değerinin kullanıcıya etkisi.

Konutun Ekonomik Değerinin Etkisi	N	%
Güven Veriyor	7	23,3
Prestij Sağlıyor	16	53,4
Fikri Yok	7	23,3
Toplam	30	100,0

4.5.5 Konut ve çevresinden duyulan memnuniyet

Ataköy Konakları'nda ikamet eden kullanıcının konutundan ve yakın çevresinden duyduğu memnuniyet düzeyinin ölçülmesi amacıyla kullanıcılara, bu konuya ilişkin açık ve kapalı uçlu sorular yöneltilmiş, elde edilen veriler katılımcının hareketlilik düzeyine ilişkin önemli ipuçları vermiştir.

Kullanıcının konut memnuniyeti irdelendiğinde %93,3 oranında ciddi bir memnuniyet söz konusu olduğu anlaşılmaktadır. Memnun olma nedenleri, konutuna ilişkin sevilen ve sevilmeyen yönler, konut ve çevresine ilişkin olumlu ve olumsuz bulunan yönler üzerinden irdelenmiştir. Buna ilişkin açık uçlu sorulardan elde edilen veriler gruplanarak ele alınmıştır. Katılımcıların %90'ı (27 kişi) konutunun ferah, geniş,

konforlu ve yaşam alanlarının yeterli metrekarelerde olmasından memnuniyet duymaktadır. Bunun yanında düzenli, planlı, az katlı ve yeşil bir çevre olması, güvenli site olması, sessiz-sakin, prestijli, aynı gelir düzeyinde bireylerle yaşamak, elit bir semtte olması, iş yerine yakınlık, otopark problemi yaşanmaması, komşuluk ilişkilerinin iyi olması, alışveriş merkezine yakınlık, ulaşımın rahat ve merkezi bir konumda olması, hava limanına yakınlığı, depreme dayanıklı yapılar olmaları ve sosyal imkânların olması sıklıkla tekrar edilen yanıtlardan olmuştur.

Çizelge 4.11 : Konut memnuniyeti.

Yaşanılan Konuttan Memnuniyet	Ataköy Konakları	
	N	%
Memnun	28	93,3
Memnun Değil	2	6,7
Toplam	30	100,0

Bina yapısına, biçimine, blok boyutlarına, mahremiyet açısından birbirlerine olan uzaklıklarına ve cephe, renk, malzeme gibi özelliklerine ilişkin yöneltilen sorulardan şu veriler elde edilmiştir. Kullanıcıların %66,7'si bina biçimlerini iyi bulmaktadır. Bina boyutuna ilişkin değerlendirme yapılması istendiğinde ise elde edilen sonuç %73,3 oranında iyi yanıt verilmiştir. Blok yükseklikleri %80 oranında iyi bulunmakla beraber, %16,7 oranında orta olarak yorumlanmıştır. Blok uzaklıkları hakkındaki kullanıcı görüşü %60 oranında iyi görülmektedir. Son olarak binanın cephe ve malzeme özellikleri hakkında katılımcıların yarısının bu özelliklerini iyi bulduğu görünse de %33,3'lük bir kısım bu durumu orta,%16,7'lik bir grupsa bu özellikleri kötü bulduğunu ifade etmiştir (Çizelge 4.12).

Konut hakkında sevilmeyen ve çevresine dair olumsuz bulunan konularda sıklıkla tekrar edilen başlıklar şöyle sıralanmaktadır; Dairelerin ısınma ve soğutma problemi olduğu (20 kişi), ses ve ısı yalıtımının binalarda yeterince sağlıklı olmadığı (18 kişi), giyinme odalarında pencere olmayışı, bu nedenle odayı yeterince havalandıramadıkları, hizmetli odasının olmaması sevilmeyen yönler arasındadır. Dairelerde mutfak balkonunun olmaması görüşülen ev hanımlarının ortak olarak konutun sevilmeyen yönleri arasında olduğu da tespit edilen veriler arasındadır. Memnuniyetsizlikle ilgili ciddi oranda tekrar edilen bir diğer konu ise güvenlikle ilgili olmuştur. Denetim yetersizliği ve ihmallerden kaynaklanan hırsızlık olaylarının yaşanması hane halkını bireysel güvenlik önlemleri almaya ittiği görülmektedir. Çoğu

hanenin dairelerine özel alarm sistemi kurdurduğu anlaşılmaktadır. Güvenlik hizmetleri için ciddi aidatlar ödenirken kullanıcının güvende hissetmesi adına ekstra bir harcama yapmak durumunda kalması ve bu ihtiyacın doğması oldukça dikkat çekicidir. Toplu taşıma ve ulaşım olanaklarının kısıtlı olması araç kullanmayan bireyler açısından sorun teşkil etmekte ve taksi kullanmak dışında başka bir olanaklarının olmaması durumu bazı kullanıcılar üzerinde memnuniyetsizlik yaratmaktadır.

Çizelge 4.12 : Blokların genel fiziksel özelliklerine ilişkin değerlendirme.

Blokların genel fiziksel özelliklerine ilişkin değerlendirme										
	Bina Biçim		Blok Boyutu		Blok Yüksekliği		Blokların Uzaklıkları		Cephe Malzeme Özellikleri	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
İyi	20	66,7	22	73,3	24	80,0	18	60,0	15	50,0
Orta	8	26,7	7	23,3	5	16,7	8	26,7	10	33,3
Kötü	2	6,7	1	3,3	1	3,3	4	13,3	5	16,7
Toplam	30	100,0	30	100,0	30	100,0	30	100,0	30	100,0

Ataköy Konakları'nın hemen batısından geçmekte olan ve uzun süredir Ataköy'ün bir problemi haline gelen Ayamama deresinin tüm ıslah çabalarına rağmen halen yaymakta olduğu kötü koku sebebi ile dereye konum olarak daha yakın bloklarda ikamet eden hanelerin, bu durumdan rahatsızlık duyduğu anlaşılmaktadır. Rüzgârlı ve sağanak yağışlı günlerde bu durumunun daha da vahim hale geldiğini belirten birçok katılımcı söz konusudur. Atatürk Havalimanı'na yakınlığın getirdiği olumlulukla beraber katılımcının havalimanına yapılan yeni pistle artan ve uçakların iniş güzergâhı sebebi ile çok fazla uçak gürültüsüne maruz kaldıkları ve bu durumdan rahatsızlık duydukları anlaşılmaktadır.

Çevresel faktörlerden kaynaklanan bir başka bahsi geçen memnuniyetsizlik durumu ise deniz manzarası gören blokların, sahilde inşası süren Sea Pearl projesi sebebi ile manzaralarının kapatılması, inşaat gürültüsü ve yarattığı hava kirliliği olduğu görülmektedir. Konutları deniz manzarası gören kullanıcıların diğer dairelere oranla daha yüksek fiyatlar ödediği ancak inşası devam eden Sea Pearl projesinin tüm deniz manzaralarını kapattığını anlatan katılımcılar bu durumu şu sözlerle ifade etmiştir;

'...nefesimizi kestiler, tüm sahili ve manzaramızı kapattılar. Deniz kenarında sosyal mekânların yapılmasını tercih ederdim. Sırf bu yüzden konutunu satın Yalı Ataköy'de

ev alan komşularım oldu ancak onlar da orada mutlu olamadılar, komşuluk yok ve binanın daha çok boş olduğunu söylüyorlar...'

'Bu alanlar kamusal alanlardır, kamu yararına projeler geliştirilmeliydi. Kat yükseklikleri çok fazla. Bu denli yüksek yoğunlukta binalar dolmaya başladığında, 5-10 sene sonra Ataköy yaşanması zor bir semt haline gelecek diye düşünüyorum. Trafik yoğunluğu artacak...'

'Yapılmakta olan Sea Pearl projesi yüzünden denizden gelen temiz hava sirkülasyonu olumsuz etkileniyor. Bu tip yüksek katlı ve yoğunluklu projelerin Ataköy'ün dokusunu bozduğunu düşünmekteyim.'

'... körfez ülkelerinden yatırımcılar olmuş. Ataköy sosyal anlamda nasıl bir yapıya bürünecek gerçekten merak ediyorum. Denize bu denli yakın ve yüksek yapıları Ataköy'ün şehircilik anlayışına uygun bulmuyorum.'

'Sahili ve doğayı mahveden, kanuna aykırı yapılar, görüntü kirliliği...'

'Sahil, kumsal alana yapıldığı için hala yapımı nasıl yasal olur anlamıyorum. Tamamen rant...'

'... Bu yapılarım hiçbirini beğenmiyorum, Yalı Ataköy'de Sea Pearl'de eski Ataköy plajının üzerine kumsal alana yapıldı. Hiç güvenli ve doğru bulmuyorum.'

'...rezillik, imara ve iskâna aykırı olan yapılaşma.'

Bunun yanında farklı görüşleri ile ilgi çeken katılımcılar da olmuştur. Katılımcılardan 6 kişi Ataköy'de hem E-5 aksında hem de sahil boyunca yapılan kapalı dikey yapılaşmaların Ataköy semtine prestij katacağına, konut değerlerini yükselteceğine ve daha güzel bir çevre yaratacağına inanmaktadır. Bir katılımcı eğer taşınmayı düşünürse Selenium Ataköy'de oturmayı tercih edeceğini, bir başka katılımcı ise Yalı Ataköy'de oturmayı tercih edeceğini belirtmektedir.

Bir grup katılımcı site yönetimi, bahçe/peyzaj düzeni ve sosyal tesise ilişkin bazı olumsuz yönlerden bahsetmektedir. Buna göre peyzaj düzenlemeleri adına çok fazla harcama yapıldığı ancak site genelinde bu duruma yalnızca sitenin girişinde özen gösterildiği, daha içeride kalan bloklarınsa yeşil alanlarının aynı özende bakılmadığından şikâyet etmektedirler. Katılımcılara Ataköy Konakları'nda değişmesini istediği herhangi bir şey olup olmadığı sorusuna her 3 katılımcıdan 1'i yönetimin birçok konuda karar mercii olamadığı ve özellikle güvenlikle ilgili düzeni sağlayamadığına ilişkin yönetimin ve güvenlik taşeronunun değişmesi gerektiği kanısındadır. Bir başka değişmesi istenen konu ödenen yüksek aidatlar olmuştur.

Sosyal tesisin Konaklar'ın nüfus yoğunluğu düşünöldüğünde yetersiz kaldığını düşünen 10 katılımcı bulunmaktadır. Bu duruma ilişkin özellikle bazı bayanlar havuzu kullanamamaktan şikâyetçi iken ilginç bir şekilde katılımcıların daha homojen, saygılı bir sosyal çevrede yaşama isteğı ve beklentisi bulunmaktadır. Bir erkek katılımcının,

'Sosyal alanların bayanlar tarafından daha rahat kullanılabilmesi için yönetimin bazı kararları değıştirmesini dilerdim. Eşim çocuklarımız ile yazın havuzda aktivite yapamıyor...' dileğı bu yönde görölürken bu konu hakkında aynı paralellikte bir başka görüşse şu şekildedir;

'Sosyal ve spor aktivitelerinde kadın, erkek ayrımı yok. Bu konuda yönetimin hiçbir otoritesi bulunmamakta...'

Konakları sosyal anlamda eleştiren bir başka katılımcı ise, pencerelerden halı silkelendiğı, komşularının kurallara uymaması, bunun yanında insanı dehşete düşüren birtakım olayların yaşandığından bahsetmektedir. Katılımcı bazı aşiret ailelerin genç delikanlılarının ateşli silahlarla site içerisinde kutlama yaptığına şahit olduğunu ve bu durumdan çok korktuklarını, küçük çocukları için endişe ettiklerini anlatmaktadır. Konu hakkında detaylı bilgi edinmek adına durum irdelendiğinde konunun bir evlilik teklifi organizasyonu sonrasında 'evet' cevabı alan gencin bir gurup arkadaşı ile beraber davullu zurnalı silah sesleri ile kutlama yaptığı anlaşılmaktadır. Bu durumdan korkan hane halkı hemen güvenlik birimlerini aramış ancak aldıkları cevaptan hayrete düşüklerini '...korkulacak bir şey yok, evlilik teklifi ediyorlar', şeklinde geri dönüş aldıklarını ifade etmektedir. Buradan hareketle Konaklar içerisinde sosyal anlamda homojen bir yapının olduğu savı düşündürücü olmakla beraber, güvelik açığı ve problemleri yaşandığı düşüncesi bu durumu doğrular niteliktedir. Bunun yanında konutuna dair sevmediğim yön yok, değışmesini istediğim hiçbir şey yok yanıtı veren katılımcı sayısının yok denecek kadar az olduğu görölmektedir.

Bireylerin konut tercihinde ve memnuniyetinde sosyal çevrenin etkisi büyüktür. Kapalı sitelerde, bireylerin konut tercihleri üzerinde yapılan araştırmalarda, *sosyal çevrede homojenlik arayışı* sıklıkla bahsedilen bir konu olmuştur. Konaklardaki anket verileri hane halkının komşuluk ilişkilerini ve sosyal çevreden memnuniyeti anlamada önemli bulgular elde etmiştir. Kendisine yakın yan bloklarındaki ve kendi bloğunda bulunan komşuları ile görüşme sıklığı irdelendiğinde, Ataköy Konakları'nda oturan 30 katılımcıdan 9'unun 16'dan fazla komşusu bulunduğı görölmektedir (Çizelge 4.13). 1 ile 5 komşusu olan 7 kişi, 10 ve üzeri komşusu olan toplam 23 aile

bulunmaktadır. Komşuluk ilişkilerinde görüşme sıklıkları incelediğinde ise bu oranının %63 olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların büyük çoğunluğu komşuları ile ailece görüştüğünü belirtmiştir. Geri kalan %37'lik diliminse komşularıyla görüşme sıklığının selamlaşma düzeyinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu bağlamda Ataköy Konakları'nda komşuluk ilişkilerinin oldukça güçlü olduğu söylenebilir (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.13 : Sosyal ilişkiler ve görüşme sıklığı.

Komşu Sayısı			Görüşme Sıklığı		
	N	%		N	%
1-5	7	23,3	Her gün	8	26,7
6-10	6	20,0	Haftada Bir	11	36,7
11-15	8	26,7	3 Ayda Bir	7	23,3
16+	9	30,0	6 Ayda Bir	3	10,0
Toplam	30	100,0	Yılda Bir	1	3,3
			Toplam	30	100,0

Sosyal anlamda daha homojen bir çevrede yaşama isteği doğrultusunda tercihin kapalı siteye yönlendiren hane halkı Ataköy Konaklarında sosyal olarak % 33,3 oranında homojen bir topluluk hissetmiyor, %16,7'si ise bu konuda kararsız görünmektedir. Geri kalan %50 ise sosyal anlamda homojen bir toplulukta yaşadığını düşünmektedir (Çizelge 4.14). Yaşadığı yerle etkileşime girebilen birey şüphesiz ki yaşadığı çevreden memnuniyet duyacaktır bu durum doğrudan konut memnuniyetini, aidiyet duygusunu güçlendirmekle beraber konut ve çevresinden memnuniyet düzeyini arttırmaktadır.

Çizelge 4.14 : Sosyal anlamda homojenlik.

Sosyal Anlamda Homojen bir Topluluk Hissediyorum		
	N	%
Kesinlikle Katılıyorum	2	6,7
Katılıyorum	13	43,3
Kararsızım	5	16,7
Katılmıyorum	9	30,0
Kesinlikle Katılmıyorum	1	3,3
Toplam	30	100,0

Kapalı sitelerin kullanıcı tarafından tercih edilmesine sıklıkla sebep olarak gösterilen güvenlik hizmetleri, Konaklar üzerinde de irdelenmiştir. Katılımcıların %93'ü sitelerinde hırsızlık yaşandığını ifade ederken, 2 hanenin bu duruma ilişkin hiçbir fikri

yoktur (Çizelge 4.15). Evinde talihsiz bir biçimde hırsızlık olayı yaşayan bir katılımcı ile yüz yüze derinlemesine görüşme gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 4.15 : Konaklar’da suç işlenme durumu (hırsızlık).

Sitenizde hiç hırsızlık yaşandı mı?	N	%
Evet	28	93,3
Toplam	30	100,0

Katılımcı bu durumu şu sözlerle ifade etmiştir;

‘Konaklar’da giriş katta oturuyoruz. Akşam saatlerinde kızımı dersten almak için evimden ayrıldım. 3 kişi sitenin giriş kapısından pahalı bir araçla, önündeki bir site sakini aracı ile siteye giriş yaparken arkasından bariyer kapanmadan geçip gidiyor ve güvenlik durdurmuyor. Balkon kapısını kırıp boş olduğunu bildikleri konutuma giriyor ve tüm ziynet eşyalarımızı, kapalı otoparkta duran 2 aracımızı da çalıp, 3 araba siteden çıkıp gittiler. Konu ile ilgili güvenlik şirketi hiçbir yardımda bulunmadı. Zararımı kendi özel sigortam ile çözmeye çabaladım. Bu olayın ardından benim evim gibi bir doktorun evi ve aynı apartmanda üst kat komşumun evi de soyuldu. Söylenenlere göre soygunu planlayanlar organize bir biçimde birkaç ay site içerisinde konut kiralayarak gözlem yapmış. Herkes yazın tatile çıktığında ise harekete geçmişlerdi. Ödemekte olduğumuz yüksek aidatlara rağmen, bu denli güvenlik açığının olması bizi çok tedirgin etti ve evimize özel hırsız kilitleri, alarm sistemleri taktırmak durumunda kaldık ve bunun için ciddi bir bütçe harcadık. Kendimi konutumda güvende hissetmiyorum.’

Katılımcının yaşadıklarından ve paylaştıklarından hareketle güvenli ve kapalı bir site olan Ataköy Konakları’nda hırsızlık durumunun birden fazla kez yaşandığı anlaşılmaktadır. 24 katılımcı kendini her şeye rağmen konutunda güvende hissederken 2 kişinin kendini güvensiz hissettiği, 4 kişininse bu konuda kararsız kaldığı görülmektedir (Çizelge 4.16).

Çizelge 4.16 : Konutunda güvende hissetme-Ataköy’de suç işleme durumu.

Konutunuzda kendinizi güvende hissediyor musunuz?	Ataköy’de suç işlenme durumunu ciddi boyutlarda buluyor musunuz?			Toplam
	Evet	Hayır	Kararsız	
Evet	0	21	3	24
Hayır	2	0	0	2
Kararsız	0	4	0	4
Toplam	2	25	3	30

4.5.6. Hareketlilik

Ataköy Konakları'nda ikamet eden kullanıcının hareketlilik düzeyini anlamaya yönelik, yaşamakta oldukları konuttan taşınmayı düşünüp düşünmedikleri hakkında sorular yöneltilmiştir. Buna göre katılımcıların %93,3 oranında yaşamakta bulunduğu konuttan taşınmayı düşünmediği anlaşılmaktadır. Ön sıralardaki bloklarda ev sahibi olan bir hane, konutunun deniz manzarasının kapanması ve komşularının çok gürültülü olması sebebi ile taşınmayı düşündüğünü ifade etmektedir. Bunun yanında bu konu hakkında bir fikri olmadığını ifade eden kullanıcılar da bulunmaktadır (Çizelge 4.17).

Ataköy içerisinde başka bir siteye taşınmayı düşünme konusunda verilen yanıtlarda %83,3 oranında, böyle bir hareketliliğin düşünülmediği anlaşılmaktadır (Çizelge 4.18). Hareketliliği anlamada kontrol soruları içeren anket çalışmasında, kullanıcıya imkânı olsa konutundan taşınmak istemesi, nedeni ve nasıl bir konutta yaşamayı tercih edeceğine yönelik sorular yöneltilmiştir. Çizelge 4.19 çapraz tabloda görüldüğü gibi konutundan taşınmayı düşünmeyen 28 katılımcıdan 8'i imkânı olsaydı taşınırdı yanıtı vermiştir. Taşınmayı düşünmeyen 20 katılımcının ise, imkânı dahi olsa taşınmayı düşünmediği anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.17 : Yeni bir konuta taşınma eğilimi.

Yaşanılan Konuttan Taşınmayı Düşünme Durumu	N	%
Evet	1	3,3
Hayır	28	93,3
Fikri Yok	1	3,3
Toplam	30	100,0

Çizelge 4.18 : Ataköy'de başka bir siteye taşınmayı düşünme.

Ataköy'de Başka Bir Siteye Taşınmak	N	%
Evet	5	16,7
Hayır	25	83,3
Toplam	30	100,0

İmkân dâhilinde taşınmayı düşündüğünü ifade eden katılımcıların %13,3'ü bahçeli müstakil bir ev hayali olduğunu, %10'unun ise bir rezidansta oturmayı tercih edeceği, %6,7'sinin ise gene bir kapalı sitede yaşamak istediği anlaşılmaktadır (Çizelge 4.20).

Çizelge 4.19 : İmkânı dahilinde taşınmayı düşünme-hareketlilik eğilimi.

İmkânınız Olsa Taşınır mıydınız?	Konutunuzdan Taşınmayı Düşünüyor musunuz?			Toplam
	Evet	Hayır	Fikri Yok	
Evet	1	8	0	9
Hayır	0	20	1	21
Toplam	1	28	1	30

Taşınma sebepleri irdelendiğinde, daha iyi lüks konut hayali ve daha prestijli bir yerde oturma arzusu eşit oranda %20’lik bir dilim kaplamaktadır. Farklı tipte bir konutta yaşama arzusu %6,7 oranında taşınmaya verilen neden olarak görülürken, %3,3 oranında işine daha yakın bir konut istediği için taşınmayı düşüneceğini ifade etmiştir. Son olarak %3,3 oranında semti beğenmediği için yanıtı veren bir katılımcı bulunmaktadır (Çizelge 4.21). Ataköy Konakları’nda yaşamakta bulunan 30 katılımcının 9’u imkan dahilinde taşınmayı düşündüğünü ve büyük çoğunluğun daha prestijli ve lüks bir mahallede oturma arzusu içerisinde olduğu anlaşılmaktadır. Burada arzu edilen konutun fiziksel özelliklerinden çok bulunduğu semtin imajı ön plandadır.

Çizelge 4.20 : İmkân dahilinde yaşanılmak istenen konut bölgesi.

Nasıl bir Konut Bölgesine Taşınmak İsterdiniz	N	%
-	21	70,0
Müstakil Ev	4	13,3
Rezidans	3	10,0
Kapalı Site	2	6,7
Toplam	30	100,0

Çizelge 4.21 : Taşınmayı düşünme ve neden ilişkisi.

Evet, ise Neden Taşınmayı İsterdiniz?	İmkânınız Olsa Taşınır mıydınız?		Toplam
	Evet	Hayır	
-	0	21	21
Daha Prestijli Bir Yerde Oturmak İçin	3	0	3
Farklı Tip Konut Hayali	2	0	2
Daha İyi, Lüks Konut Hayali	2	0	2
Semti Beğenmediği İçin	1	0	1
İşine Daha Yakın Bir Yerde Oturmak	1	0	1
Toplam	9	21	30

4.6 Ataköy Yerleşimi Veri Analizi

1957’de Emlak Kredi Bankası tarafından yapımına başlanan ve etap etap farklı konut tipolojileriyle geliştirilen Ataköy yerleşimi farklı konut politikalarının izlenebildiği önemli bir konut bölgesidir. Her mahallenin kendi içerisinde çarşısı, sosyal donatı alanları, spor kompleksi, okul, cami, yeşil alanlar, çocuk parkları, yürüyüş alanları, otopark alanları bulunmaktadır. Buna ek olarak 9-10. mahalle, tarihi yapılar barındırması sebebi ile dikkat çekmektedir (Şekil 17).



Şekil 17: Ataköy yerleşmesi yapıli çevre analizi.

İstanbul’da kişi başına düşen yeşil alanın 1,5 metrekare olduğu görülmektedirken, Ataköy’de bu oranın 27 metrekare olduğu görülmektedir. İçerisinde barındırdığı tarihi Osmanlı Baruthanesi korunmuş, Yunus Emre Kültür Merkezi adı ile 90’larda içerisinde küçük bir kütüphane, tiyatro ve sergi salonları bulunacak şekilde yapı yenilenmiştir günümüzde buna ek olarak evlendirme dairesi olarak da hizmet vermektedir. Bunun yanında 90’lı yıllarda, tarihi Osmanlı İspirtohanesi atıl ve

kullanılmayan bir durumda iken İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından yeniden işlevlendirme ve restorasyon projesi hazırlanmış, İspirtohane Kültür Merkezi adıyla yeniden konservatuvar binası olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Bugün ise Ataköy çevresinde, özellikle kıyı bölgesinde ciddi yapılaşmalar söz konusudur. Bu bağlamda konut ve çevresine ilişkin memnuniyet irdelendiğinde yeni yapılaşmaların hareketliliği tetikleyici olduğu anlaşılmaktadır. Ataköy'ün 1, 2, 3-4, 5, 7-8, 9-10 ve 11. mahallelerinde toplam 58 katılımcı ile yapılan araştırmada Ataköy hane halkının 2007'de tamamlanan Ataköy Konakları'na doğru bir hareketliliğin bulunup bulunmadığı irdelenmiştir.

4.6.1 Kullanıcı profili

Bu bölüm Ataköy yerleşiminde yapılan anket çalışmasında görüşülenlerin, sosyo-demografik, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısını analiz etmektedir. Konaklar'da olduğu gibi açık ve kapalı uçlu sorular üzerinden elde edilen veriler hane halkı hareketliliği ve konuttan memnuniyet düzeyi üzerinden irdelenmiştir.

Toplam 58 kişi ile görüşülen ankette 30 kadın, 28 erkek katılımcı bulunmaktadır. Katılımcıların yaş grubu dağılımı incelendiğinde 60 yaş ve üzeri bireylerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Çalışmanın en genç katılımcısı 25, en yaşlı katılımcı ise 87 yaşındadır. Daha eski bir konut bölgesi olduğu da düşünüldüğünde özellikle 1.ve 2. mahallenin yaşlılık oranı diğer mahallelere göre daha yüksektir. Aynı zamanda burada oturma süresi ve mülkiyet durumu da irdelendiğinde bu bölgede oturanların eski Ataköylü olduğunu söylemek doğru olacaktır.

Katılımcıların eğitim düzeyine bakıldığında Çizelge 4.22'den de anlaşıldığı gibi, kullanıcıların yoğunluklu olarak üniversite mezunu oldukları görülmektedir. Eğitim düzeyi ilkokul olan 2 kişi, lise ve yüksek lisans düzeyinde olma oranı eşit ve 7 kişi, üniversite mezunu olan 31 ve doktora düzeyinde olan 11 katılımcı mevcuttur. Buradan hareketle Ataköy yerleşiminde yaşamakta olan hane halkının üniversite mezunu olma oranı %84,5'tir. Mesleki dağılım incelendiğinde ise yoğunlukla sağlık sektöründe çalışan doktor, eczacı, diş hekimi gibi meslekler ile karşılaşmakta bunun yanında avukat, mimar, mühendis, reklamcı, tasarımcı, işletmeci, pilot, müzisyen, ticaret erbabı, kuaför, öğretmen ve akademisyenlerin de ikamet ettiği görülmektedir. %20,6 oranında ise görüşülen hane halkının emekli olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.22). Bireylerin medeni durumu incelendiğinde 38 katılımcının evli, 14 katılımcının bekâr,

6 katılımcının ise dul olduğu anlaşılmaktadır. Hane büyüklüklerini irdelemek adına çekirdek ailelerin çocuk sayısı sorulduğunda 2 çocuklu 4 kişilik çekirdek ailelerin yüksek oranlarda olduğu (%43,1) bunu %22,4 oranıyla 1 çocuklu ailelerin izlediği görülmektedir.

Çizelge 4.22 : Ataköy yerleşimi kullanıcı profili tablosu.

YAŞ GRUBU	UYDU KENT ATAKÖY		MEDENİ DURUM	UYDU KENT ATAKÖY	
	N	%		N	%
25-29	1	1,7	Evli	38	65,5
30-34	8	13,8	Bekâr	14	24,1
35-39	4	6,9	Dul	6	10,3
40-44	5	8,6	TOPLAM	58	100,00
45-49	4	6,9	ÇOCUK SAYISI		
50-54	4	6,9	0	18	31
55-59	3	10,0	1	13	22,4
60-64	8	13,8	2	25	43,1
65+	20	31,4	3	2	3,4
TOPLAM	58	100,00	TOPLAM	58	100,00
EĞİTİM DÜZEYİ			YURT DIŞINA SEYAHAT SIKLIĞI		
İlkokul	2	3,4	0	1	1,7
Lise	7	12,1	1	23	39,7
Üniversite	31	53,4	2	9	15,5
Yüksek Lisans	7	12,1	3	18	31
Doktora	11	19	4	1	10,0
TOPLAM	58	100,00	5+	6	10,3
CİNSİYET			TOPLAM	58	100,00
Erkek	28	48,3	ARABA SAHİPLİĞİ		
Kadın	30	51,7	0	9	15,5
TOPLAM	58	100,00	1	19	32,8
MESLEK			2	15	25,9
Sağlık Sektörü	13	22,3	3	9	15,5
Avukat	3	5,2	4+	6	10,3
Mühendis	3	5,2	TOPLAM	s	100,00
Mimar	4	6,9	AYLIK GELİR DURUMU		
İşletme	4	6,9	2.000,00-10.000,00	13	22,3
Pilot	1	1,7	11.000,00-19.000,00	8	13,7
Reklam	1	1,7	20.000,00-29.000,00	20	34,5
Kuaför	1	1,7	30.000,00-39.000,00	7	12
Tasarımcı	1	1,7	40.000,00+	10	17,5
Ticaret	6	10,3	TOPLAM	58	100,00
Müzisyen	1	1,7	KULLANICI PROFİLİ TABLOSU II		
Öğretmen	5	8,6			
Akademisyen	1	1,7			
Emekli	12	20,6			
Çalışmıyor	2	3,8			
TOPLAM	58	100,00			

Elde edilen veriler Ataköy’de 30 yaş ve üzeri, 1 ve 2 çocuklu ailelerin yoğunlukta olduğu yaş ortalaması sebebi ile dul katılımcıların da bulunduğu, bekâr bireylerin yakınları ile yaşadığı söylenebilir. Eğitim düzeyi oldukça yüksek olan Ataköy Konakları ile karşılaştırıldığında ise çok da farklı bir sosyo-demografik yapı görülmemektedir.

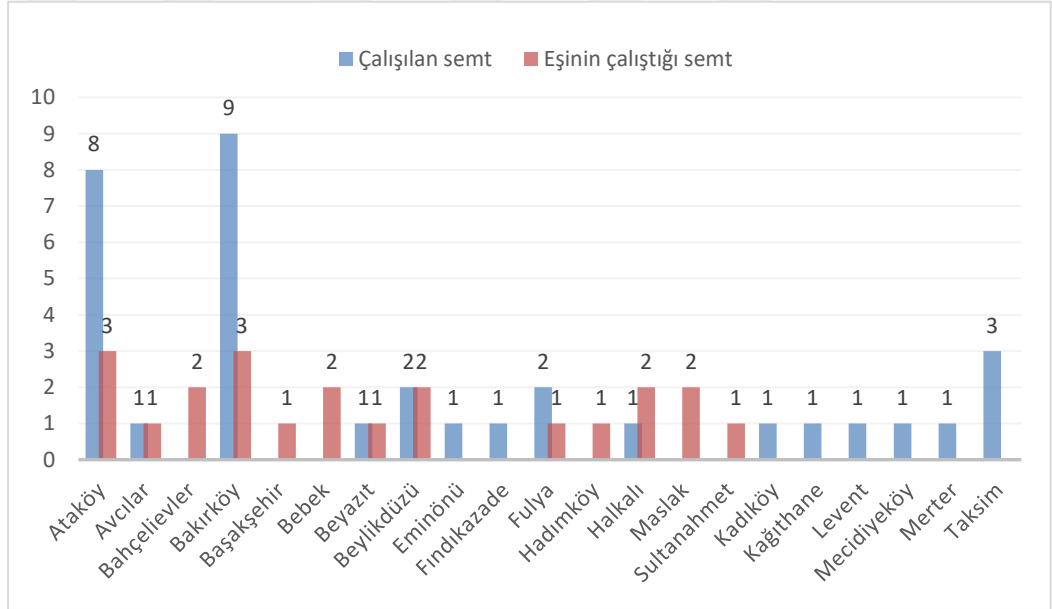
Katılımcıların, aylık gelir durumu incelendiğinde, %34,5 oranında 20–29 bin TL arası kazanan ailelerin çoğunlukta olduğu anlaşılmakta, %12 ve %17,5’luk dilimde ise çoğunlukla doktor ailelerin yer aldığı görülmektedir (Çizelge 4.22). Meslek grubu dağılımı ve hanenin geliri arasında anlamlı bir dağılım söz konusudur. Konut ve çevresine ilişkin memnuniyeti irdelemede önemli girdi sağlayacak olan ‘iş yerine yakınlık’ düzeyi incelendiğinde, katılımcıların çoğunlukla İstanbul Avrupa yakasında çalıştığı görülmektedir. Yapılan görüşmelerde yalnızca 1 katılımcının Kadıköy’de çalıştığı görülmektedir. Müzisyen olan katılımcının program yapmak için hafta 3 kez Kadıköy’de bulunduğu geri kalan zamanlarda ise grubu ile Avrupa yakasında albüm çalışmaları yaptığı görüşülmüştür. Grafikten de anlaşılabileceği gibi Konaklar’daki durumun aksine lokal olarak Ataköy ve Bakırköy’de çalışma durumu, semt dağılımına bakıldığında hayli yüksek bulunmuştur. Aynı zamanda eşlerin çalışma oranı Ataköy yerleşiminde Konaklar’a oranla daha yüksek bulunmuştur. Buna göre Ataköy yerleşiminde eşlerin çalışmama durumunun %3,8 gibi küçük bir oranda olduğu görülmektedir. Grafikten de anlaşılabileceği gibi, görüşülen hane halkından toplam 11 kişi Ataköy’de, 12 kişinin ise Bakırköy’de çalışmaktadır (Şekil 18). Çalışılan diğer semtler hakkında alınan cevaplar arasında yoğun iş merkezlerinin bulunduğu semtlere rastlanmaktadır. Bebek, Levent, Kâğıthane, Maslak, Eminönü, Merter, Taksim, Fulya, Avcılar, Başakşehir, Beylikdüzü, Halkalı, Sultanahmet, Fındıkzade çalışılmakta bulunan semtler arasındadır.

Ailelerin sosyo-ekonomik durumu hakkındaki veriye doğru ulaşabilmek adına elde edilen veriler şu şekildedir. 58 katılımcıdan 30’u en az iki araç sahibidir. Görüşülen ailelerin %32,8 oranında 1 araç sahibi olduğu, %15,5 oranında 3 araç sahibi olduğu, %10,3 oranında 4 ve daha fazla araç sahibi olduğu anlaşılmaktadır. Hiç aracı bulunmayan, 9 hane bulunmaktadır (Çizelge 4.22).

Yurt dışına çıkma sıklığı dağılımı incelendiğinde ise 23 katılımcının senede en az 1 defa, 9 kişininse senede en az 2 defa yurt dışına seyahate çıktığı görülmüştür. Toplam 25 katılımcı ise senede en az 3 kez yurt dışına çıktığı anlaşılmaktadır (Çizelge 4.22).

Ataköy’de ikamet etmekte olan 58 katılımcının oturmakta bulundukları konutuna ilişkin mülkiyet durumu irdelenmiş, İstanbul’da başka bir konut sahibi olup olunmadığı sorulmuştur. Buna göre anket çalışmasına katılan 58 katılımcıdan 17 kişi %29,3 oranında kiracı, 41 kişi ise %70,7 oranında ev sahibidir.

İstanbul’da başka konutunuz var mı? Sorusuna verilen yanıtlar ise çizelge 4.23’te çapraz tabloda görüldüğü gibi, 29 katılımcının İstanbul’da oturmakta bulunduğu konuttan başka bir konutu daha bulunurken diğer %50’nin İstanbul’da bir başka konutu daha bulunmadığı anlaşılmaktadır. Evet, cevabı veren 29 katılımcıdan 18’inin 1 tane daha dairesi bulunduğu görülürken, 8 katılımcınının en az 3 tane daha konut sahibi olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.23). Bu bağlamda, Ataköy yerleşiminde ikamet eden hane halkının eğitim durumu, Konaklar’da yaşamakta olan hane halkına benzer özellikler taşımaktayken ekonomik olarak farklılık gösterdiği anlaşılmaktadır.



Şekil 18: Kullanıcının çalıştığı semt.

Çizelge 4.23 : İstanbul’da başka konutunuz var mı? Evet, ise kaç konut? Konut sahipliği.

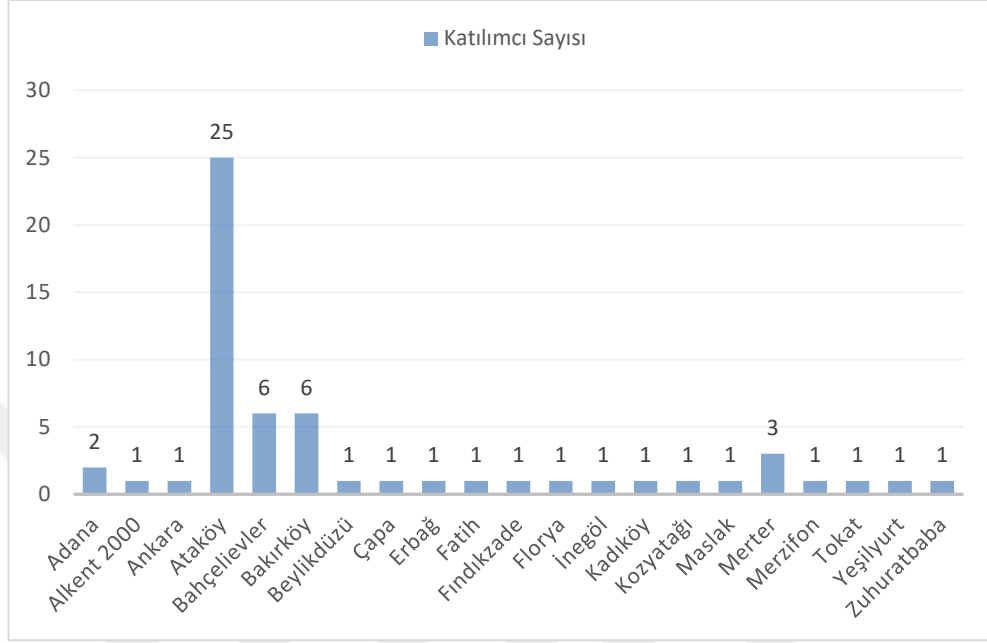
Başka konutunuz var mı?		Evet ise sayısı						Toplam
		-	1	2	3	4	5	
Evet			18	3	5	1	1	29
Hayır	29		0	0	0	0	0	29
Toplam	29		18	3	5	1	1	58

4.6.2 Kullanıcının eski ve yeni konutuna dair özellikler

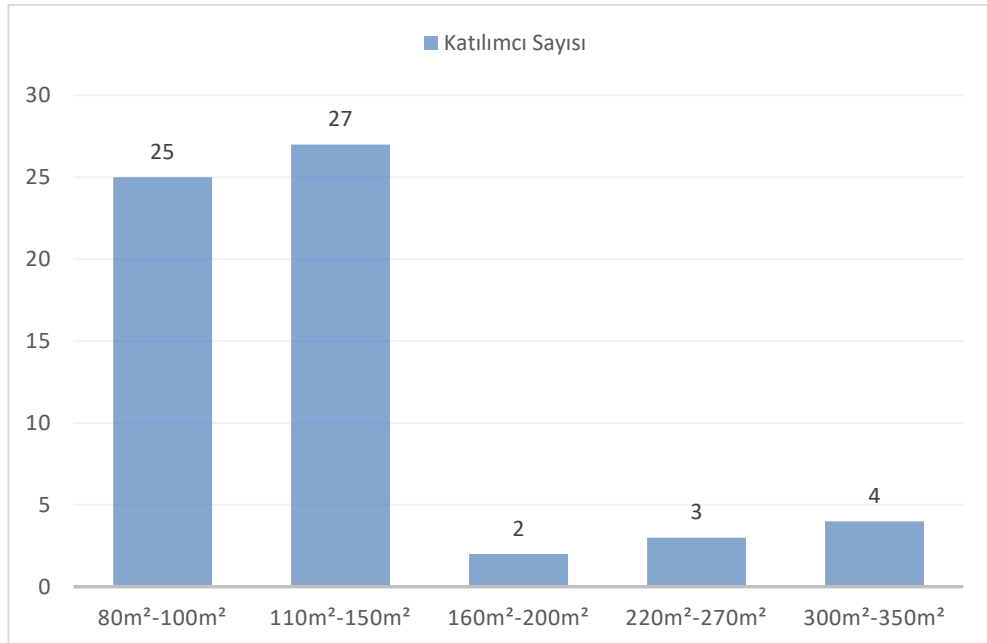
Ataköy yerleşiminde yapılan 58 anket araştırması hane halkı hareketliliğinin irdelendiği bu bölümde, kullanıcıya ait eski ve yeni konutuna ilişkin, açık ve kapalı uçlu sorular yöneltilmiştir. Bunlar özetle eski konutun bulunduğu semt, konutun metrekaresi ve yatak odası sayısı, oturulan konutun metrekaresi ve yatak odası sayısı, konutta bulunma süreleri şeklindedir. Ataköy'ün etap etap yapıldığı ve eski bir konut yerleşimi olduğu düşünülecek olursa, burada oturmakta bulunan kullanıcının, Konaklar'da yaşayan hane halkına göre daha uzun süredir Ataköy'de ikamet ettiği durumu kaçınılmazdır. Buradan hareketle eski Ataköylü diye adlandırılabilen olan kullanıcının, Ataköy'e duyduğu aidiyet ve çevreye gösterdiği duyarlılık, Konaklar'a oranla daha yüksek bulunmuştur. Özellikle 1.ve 2. kısımda yaşamakta olan 65 yaş ve üzeri emekli kullanıcının, eski Ataköy Plajını kullandığı, kamp alanlarında kamp yaptığı ve Ataköy'ün en gözde zamanlarında bu güzel semtin tüm doğal güzellikleri ile tanıştığı anlaşılmaktadır. Ne yazık ki bu güzelliklerden hiçbirinin sürdürülememesinden kaynaklı üzüntü duymakta oldukları ve sahildeki yapılaşmaya, fiziksel ve görsel anlamda konumları itibari ile onlardan daha çok etkilenen Ataköy Konakları kullanıcısından daha büyük tepki göstermekte oldukları anlaşılmaktadır. Kamu yararına kullanılması beklenen bu arazilerin, gelişen yeni çevreyle birlikte yeni bir sosyal tabakayı hedeflediği ve bu yapılaşmalardan Ataköylünün ne denli etkileneceği düşünülmeksizin konumlandırıldığı günümüzde Ataköy hane halkının verdiği savaşırlardan olmuştur. Ataköy yerleşiminde ikamet eden katılımcıların %43,1'inin (25 kişi) eskiden de Ataköy'de yaşadığı anlaşılmaktadır. Ataköy'de yaşamış hanelerin gelir durumlarındaki artışa ve hayat gidişlerine bağlı olarak yeni bir eve taşınırken, büyük çoğunluğun yeniden Ataköy'ü tercih ediyor olması dikkat çekici bulunmuştur. Şekil 19'da görüldüğü gibi Ataköy'ün yakın çevresinden; Yeşilyurt, Florya, Bakırköy, Zuhuratbaba, Bahçelievler gibi başka semtlerden taşınan ailelerin olduğu da görülmektedir (Şekil 19). Yaşam döngüsü içerisinde gelir düzeyi artan ve hanesi büyüyen ailelerin daha geniş ve büyük konutlara taşınma ihtiyacı doğmuş, konut çevresinden ve semtten duyulan memnuniyetle doğrudan ilişkili olarak 25 hanenin yeniden Ataköy'ün çeşitli mahallelerine taşındıkları gözlenmiştir.

Kullanıcıların eski konutlarına dair özellikler irdelendiğinde ise toplam 53 katılımcının eskiden de bir toplu konut bölgesinde, 2 kişinin bir kapalı sitede, 2 kişinin ise müstakil bir evde oturduğu görülmüştür. En düşük konut alanının 70m², en yüksek konut

alanınsa, 380m² olduğu görülen analizden çıkan verilerde, eskiden 2+1 ve 3+1 konut tipolojilerinde oturanların yoğunlukta olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 20). Çizelge 4.24’de görüldüğü gibi bundan farklı olarak, 1+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 konut tiplerine varan geniş bir çeşitlilik söz konusudur (Çizelge 4.24).



Şekil 19: Eskiden ikamet edilen semt dağılımı grafiği.



Şekil 20: Eski konut m² dağılımı grafiği

Veriler detaylı irdelendiğinde ise eskiden 3-4., 5. mahallede oturmakta olan bir grup Ataköylünün 9-10. mahalleye taşındığı, 9-10. mahallede oturmakta olan bir grubun ise 7-8. mahalleye taşındığı tespit edilmiştir. Ekonomik olarak güçlenen hanelerin, daha büyük bir konuta taşınma ihtiyacı durumu da göz önünde bulundurularak, semtten duyulan memnuniyet ile birlikte oluşan bu sirkülasyon anlamlı bulunmuştur.

Çizelge 4.24 : Eski konut tipi ve oda sayısı.

Eski konut tipi	Eski konut oda sayısı						Toplam
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1	6+1	
Toplu Konut/Apartman	1	23	27	2	0	0	23
Müstakil ev	0	0	1	0	1	0	2
Kapalı Site	0	0	0	0	1	1	2
Lojman	0	1	0	0	0	0	1
Toplam	1	24	28	2	2	1	58

Katılımcıların oturduğu konut tipolojisine bakıldığında 2+1 ve 3+1 konut tiplerinin yoğunlukta olduğu görülmektedir (Çizelge 4.25). Çizelge 4.26'dan da anlaşıldığı gibi katılımcıların %46,1'i (25 kişi) 20 yılı aşkın, %22,8'i (13 kişi) ise 10 yılı aşkın süredir Ataköy'de oturmaktadır. Kullanıcının oturma süresinin %69 oranında (42 kişi) 10 seneden uzun süredir, aynı semtte oturmayı tercih ediyor olması konut ve çevresinden duyulan memnuniyeti açıklar niteliktedir (Çizelge 4.26).

Çizelge 4.25 : İkamet edilen konut tipi ve m²'si arasındaki ilişki.

Oturulan Konutun Yatak Odası sayısı	Konut m ²										Toplam
	75 m ²	90 m ²	110 m ²	120 m ²	130 m ²	150 m ²	180 m ²	200 m ²	280 m ²	300 m ²	
1+1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
2+1	6	3	12	2	0	0	0	0	0	0	23
3+1	0	2	13	2	1	4	2	0	0	0	24
4+1	0	0	0	0	0	0	0	1	3	1	5
5+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Toplam	10	5	25	4	1	4	2	1	3	3	58

Çizelge 4.26 : İkamet edilen konutta oturma süresi.

Konutta Oturma Süresi	Ataköy	
	N	%
1-5 Yıl	18	31,1
6-10 Yıl	9	15,4
11-15 Yıl	2	3,7
16-20 Yıl	2	3,7
21-25 Yıl	6	10,2
25+	21	35,9
Toplam	58	100,0

4.6.3. Konut tercihi

Konut tercihini, hareketliliği ve buna sebep olan faktörleri irdelemek adına katılımcılara İstanbul’da oturmakta oldukları konut dışında, başka bir konuta sahip olup olmadıkları sorulmuş, başka konuta sahip katılımcıların mevcut konutlarında oturmayı tercih etme sebepleri irdelenmiştir. Bu bağlamda, Çizelge 4.23’den de anlaşıldığı gibi İstanbul’da başka bir konut sahibi olma durumunun %50 oranında olduğu görülmektedir. Buna göre 29 hanenin Ataköy’de oturduğu konut dışında, bir başka konutu daha bulunmaktadır.

Katılımcıların mevcut konutlarında oturmayı tercih nedenleri değerlendirildiğinde, sıklıkla tekrarlanan yanıtların Konaklar’da oturan hane halkı ile benzerlik gösterdiği ancak bazı noktalarda Konaklar’ın kendi içine kapalı bir konut yerleşimi olması dolayısı ile ayrıldığı anlaşılmaktadır. Sıklıkla karşılaşılan cevaplar tekrarlanma oranına göre şu şekilde sıralanabilir; Daha büyük konut ihtiyacı, Ataköy’ün alt yapı özellikleri, sessiz-sakin oluşu, planlı, düzenli, yeşil bir çevrede olması, lokasyonu, iş yerine yakınlık, sosyal olarak nezih bir semt olması, ulaşım imkânları, metro, otobüs, metrobüs, deniz otobüsü, dolmuş ve yenilenmekte olan tren hattı, imkanlara erişilebilirliğin kolay olması, kıyı semti, manzarası, yakınında çarşısının bulunması gibi nedenler ifade edildiği görülmüştür. Özellikle bazı ailelerin, *‘Çocuğumuza servis kullandırmadan, daha iyi eğitim verdirebilme imkanımız olduğu için burada oturmayı tercih ettik’* yanıtı alınması dikkat çekici bulunmuştur. Toplam 11 katılımcı ikinci

konutunu yatırım amaçlı aldığını, 18 katılımcı ise ikinci konutunu yazlık konut olarak kullandığını ifade etmiştir.

Konutun yakın çevresine ilişkin memnuniyetin irdelenmesi anlamında anket çalışması bazı kontrol soruları içermektedir. Bu bağlamda farklı bölgelerdeki tesislerin varlığı nedeniyle katılımcılara, konutunuza yakın, sizin ve çocuklarınızın sosyal ve spor faaliyetlerinizi gerçekleştirebileceğiniz alanlar var mı? Sorusu yöneltilmiş, %91,4 oranında ‘Evet, var’ yanıtı elde edilmiştir (Çizelge 4.27).

Elde edilen verilere göre İstanbul’da oturduğu konuttan başka en az 1 konutu daha bulunan 29 katılımcının, diğer konutlarında oturmama sebeplerinin başında, daha büyük metrekarelerde ve daha fazla yatak odasına sahip bir evde oturma ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Bunu takip eden nedenler; Ataköy’ün nezih, sessiz-sakin, planlı, düzenli ve yeşil bir çevreye sahip olması (55 kişi), sosyal anlamda homojen bir topluluk hissettirmesi (48 kişi), okul ve iş yerlerine yakın olması (44 kişi), ulaşımın ve erişimin kolay olması (38 kişi), lokasyonu ve merkezi oluşu (20 kişi) şeklinde sıralanmaktadır.

Çizelge 4.27 : Sosyal ve spor faaliyetlerinizi gerçekleştirebileceğiniz alanlar var mı?

Sosyal Tesis	Ataköy	
	N	%
Var	53	91,4
Yok	5	8,6
Toplam	58	100,0

Yapılan anket çalışmasında, katılımcılara Ataköy’e taşınma sebeplerini önem sırasına göre 1’den 5’e kadar derecelendirmesi istenmiştir. Buna göre görüşülen hane halklarının taşınmasındaki birinci sebebin, Ataköy’ün düzenli ve planlı bir çevreye sahip olması (55 kişi); İkinci derecedeki tercih sebebinin iş yerine, şehir merkezine, okul vb. birimlere yakınlık (48 kişi) olduğu anlaşılmaktadır. Üçüncü derecede gösterilen sebep ise, ulaşım kolaylığı olmuştur (45 kişi). Bunu takip eden dördüncü tercih sebebinin, semtin sosyal olarak homojen bir yapıya sahip olması (35 kişi), sosyal statü benzerliği olduğu görülmektedir. Son olarak ise Ataköy’ün güvenli bir semt (30 kişi) olması dile getirilmektedir. Bunun yanında çocuklarına kaliteli bir okulda, okul servisi kullandırmadan eğitim vermek isteyen bazı aileler Ataköy’de oturmayı tercih ettiğini belirtmiştir. Özellikle pilot katılımcılar için Ataköy yerleşmesinin konum olarak Atatürk Havalimanı’na yakın oluşu, yeni bir konuta taşınırken, konut

tercihlerini büyük ölçüde etkileyen nedenlerden biri olduğu anlaşılmıştır. Ancak yeni yapılması planlanan kent parkı projesi ile Atatürk Havalimanı'nın, halen inşası devam etmekte olan üçüncü havalimanı projesine taşınacak olması, burada ikamet etmekte bulunan tüm havalimanı çalışanlarını etkileyeceği gibi Ataköy hane halkı hareketliliğini de büyük ölçüde etkileyeceği ön görülmektedir. Buradan hareketle ulaşım, erişim, iş yerine yakınlık, çevre özellikleri, sosyal ilişkiler ve güvenlik olgusunun konut tercihinde etki eden ana faktörler arasında olduğu anlaşılmaktadır.

4.6.4. Konutun anlamı ve ifadesi

Ataköy yerleşiminde görüşülen hane halklarının konuta yüklediği anlam ve ifadenin incelenmesi konut tercihinin anlamada önem arz etmektedir. Bu soruya verilen yanıtlar incelendiğinde en başta sakin huzur bulunan yer (55 kişi) ve en rahat hissedilen, sıcak bir aile ocağı (52 kişi) birlikte verilen birinci yanıtlar arasında olmuştur. Konutunu güvenli, sığınılacak bir yer (48 kişi) olarak tanımlama durumu ise ikinci derecede, bunu takip eden üçüncü yanıttansa konutun kullanıcısına prestij/imaj sağladığı (30 kişi) ve sahibi olmaktan gurur duyulan yer (28 kişi) olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte konutunu barınılacak bir kabuk olarak ifade eden 6 kişi görülmüştür.

Ataköy'de konut sahibi olma konusunda, kullanıcının ne hissettiği sorulduğunda alınan yanıtlar dikkat çekici olmuştur. Çizelge 4.28 incelendiğinde %70,7 oranında kullanıcı, Ataköy yerleşiminde ev sahibi olmanın ayrıcalıklı bir durum olduğunu düşünmektedir. %15,5 oranında bu durumun sıradan olduğunu düşünen bir grup olduğu anlaşılmaktadır. 8 kişi (%13,8) ise bu durumun fark etmediğini düşünmektedir (Çizelge 4.28). Konutun tahmini ekonomik değeri ve bu değer kullanıcısı üzerinde ne anlam ifade ettiği incelendiğinde (Çizelge 4.29, Çizelge 4.30), Ataköy'de konutlara ilişkin 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4+1 dubleks dairelerin ve müstakil evlerin tadilat ihtiyacı durumuna göre ortalama konut değerinin, 700 bin TL ile 7 milyon TL (1,5 milyon Euro) aralığında olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.28 : Ataköy'de konut sahibi olmak.

Ataköy'de Konut Sahibi Olmak	Ataköy	
	N	%
Ayrıcalıklı bir durum	41	70,7
Sıradan bir durum	9	15,5
Fark Etmiyor	8	13,8
Toplam	58	100,0

Katılımcıların büyük çoğunluğu %53,4 oranında bu ekonomik değerin kendisine bir etkisi olmadığını, ‘bu konuda fikrim yok’ şeklinde ifade ederken, %24,1 oranında bu değerin kendilerine güven verdiğini düşünen bir grup da söz konusudur. %12,1 oranında bu değerin kendilerine prestij sağladığını ve %10,3 oranında konutunun ekonomik değerinin kendisine gurur verdiğini düşünen bir grup kullanıcının da olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.29 : Konutun tahmini değeri.

Minimum	Maksimum	Ortalama
700.000 TL	7 milyon TL	4 milyon TL

Çizelge 4.30 : Konutun ekonomik değerinin kullanıcıya etkisi.

Konutun Ekonomik Değerinin Etkisi	N	%
Gurur Veriyor	6	10,3
Güven Veriyor	14	24,1
Prestij Sağlıyor	7	12,1
Fikri Yok	31	53,4
Toplam	58	100,0

Buradan hareketle Ataköy’de yaşayan hane halklarının büyük çoğunluğu Konaklar’da yaşayan hane halkının verdiği yanıtlara yakın bir biçimde; konutunu, kendini en rahat ve güvende hissettiği, sessiz-sakin huzur bulduğu aile ocağı olarak tanımlamaktadır. Bu durumdan gurur ve güven duydukları ve kendilerini ayrıcalıklı hissettikleri de söylenebilir ancak Konaklar’dan farklı olarak Ataköy yerleşiminde konut sahibi olmanın kullanıcılarına hissettirdiği prestij olgusunun Ataköy Konakları’ndakine nazaran daha düşük olduğu görülmektedir.

4.6.5 Konut ve çevresinden duyulan memnuniyet

Ataköy yerleşiminde yaşayan kullanıcıların konutundan ve yakın çevresinden duyduğu memnuniyet düzeyinin ölçülmesi, alan çalışmasının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Anket çalışmasında kullanıcılara, bu konuya ilişkin açık ve kapalı uçlu sorular yöneltilmiş, elde edilen veriler katılımcının hareketlilik düzeyine ilişkin önemli ipuçları vermektedir. Kullanıcının konut memnuniyeti irdelendiğinde %91,4 (53 kişi) oranında yüksek düzeyde memnuniyet söz konusu olduğu, %8,6 oranında memnuniyetsizlik söz konusu olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.31).

Memnun olma nedenleri, konutuna ilişkin sevilen ve sevilmeyen yönler, konut ve çevresine ilişkin olumlu ve olumsuz bulunan yönler üzerinden irdelenmiştir.

Çizelge 4.31 : Konut memnuniyeti.

Yaşamakta Bulunulan Konuttan Memnuniyet	Ataköy	
	N	%
Memnun	53	91,4
Memnun Değil	5	8,6
Toplam	58	100,0

Buna ilişkin açık uçlu sorulardan elde edilen veriler gruplanarak ele alınmıştır. Katılımcıların sıklıkla vermiş olduğu yanıtlar irdelendiğinde tekrarlanma oranına göre şu şekilde sıralandığı anlaşılmaktadır. Konutunun ferah (55 kişi), sessiz, sakin (52 kişi), güvenli (47 kişi), ses yalıtımı ve ısı yalıtımı verimli (40 kişi), dairenin güneşlenme ve rüzgârlanma yönlerinin sağlıklı ve yaşam alanlarının kaliteli çözülmüş olduğunu düşünme oranı oldukça yüksektir. Bunun yanında çevreye ilişkin duyulan memnuniyetle ilgili olarak yeşil alanların fazlalığı, güzel yaşanılacak bir kıyı semti, düzenli planlı bir yerleşim olması, bina kat yükseklikleri insan ölçeğinde ve az katlı olmaları, depreme dayanıklılık, alt yapısının düzgün olması, çarşı ve alışveriş merkezine yakınlık, yürüyüş yapılacak alanların varlığı, sosyal anlamda homojen bir mahalle olması, komşuluk ilişkilerinin güçlü olması, her bloğun kendi açık veya kapalı otoparklarının olması, çocuk parkı, sosyal alanlar ve spor tesislerinin varlığı, mahallede güvenli bir biçimde bisiklet sürme alanlarının olması gibi birçok konuya değinildiği görülmektedir. Ataköy yerleşiminde yaşamakla ilgili memnuniyetine ilişkin ifadeler arasında; Sakin, kuş seslerinin duyulduğu, ağaçlardan meyve toplandığı ve tüm hayvanlara yaşama şansı tanınan, günün her vaktinde güvenle sokağa çıkılabilen, güzel eğitim imkanlarının bulunduğu, huzur veren, kaliteli, yeşil bir semt olarak bahsedilmiştir.

Bina yapısına, biçimine, blok boyutlarına, mahremiyet açısından birbirlerine olan uzaklıklarına ve cephe, renk, malzeme gibi özelliklerine ilişkin yöneltilen sorulardan genellikle olumlu sonuçlar alınmıştır. Kullanıcıların %60,3'ü bina biçimlerini iyi bulmaktadır. Bina boyutuna ilişkin değerlendirme yapılması istendiğinde ise elde edilen sonuç %58,6 oranında iyi şeklindedir. Blok yükseklikleri %62,1 oranında iyi olarak değerlendirildiği görülmektedir. Blok uzaklıkları hakkındaki kullanıcı görüşü %67,2 oranında iyi olduğu anlaşılmaktadır. Son olarak binanın cephe ve malzeme özelliklerinin %53,4 oranında iyi bulunduğu görülmektedir (Çizelge 4.32).

Çizelge 4.32 : Blokların genel fiziksel özelliklerine ilişkin değerlendirme.

Blokların genel fiziksel özelliklerine ilişkin değerlendirme										
	Bina Biçim		Blok Boyutu		Blok Yüksekliği		Blokların Uzaklıkları		Cephe Malzeme Özellikleri	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
İyi	35	60,3	34	58,6	36	62,1	39	67,2	31	53,4
Orta	20	34,5	21	36,2	18	31	13	22,4	20	34,5
Kötü	3	5,2	3	5,2	4	6,9	6	10,3	7	12,1
Toplam	58	100,0	30	100,0	58	100,0	58	100,0	58	100,0

Ataköy yerleşiminde kullanıcıların konutu hakkında başlıca sevmediği yönler sorulduğunda genellikle, ‘sevmediğim yön yok’ yanıtının tekrarlandığı görülse de, bazı katılımcıların üzerinde durduğu olumsuz yönler de bulunmaktadır. Çevreye ve konuta dair memnuniyetsizlik sebepleri şu şekilde sıralanabilir. Yapının eskimesi, tesisatın eskimesi, otopark alanlarının yetersiz gelmeye başlaması, özellikle az katlı bloklarda asansörün olmaması, sahildeki yeni yapılaşma dolayısı ile konutun manzarasının olumsuz etkilenmesi, inşaat gürültüsü, inşaatın yarattığı hava kirliliğine maruz kalınması, havalimanına yakınlıktan kaynaklanan uçak gürültüsüne maruz kalınması gibi sebeplerin sıklıkla tekrar edildiği anlaşılmaktadır. Bunun yanında bir grup katılımcı Ataköy’de 1 ve 2 odalı dairelerin aile ortamına yakışmayacak amaçlara hizmet verecek şekilde kullanıldığından bahsetmiş, ancak bu tip daire sahiplerinin aralarında barınamadıklarını ve bu yüzden bu dairelerin devamlı el değiştirdiğini belirtmiştir.

Ataköy Konakları’nda da karşılaşıldığı üzere, Ataköy yerleşiminde ikamet eden kullanıcı da çok sıcak yaz aylarında ve denizden Lodos estiğinde, Ayamama deresinden nadir de olsa koku geldiği konusunda, çevreden rahatsızlık duyduğunu ifade etmektedir. Bir başka katılımcı ise çevrenin hızla değişmeye ve yapılaşmaya başladığı ve Ataköy’de dilenci çocukların son iki sene içerisinde gözle görülür seviyede artmış olduğunu ifade etmektedir. Bu durumun güvenlik açısından tehlike arz ettiğini endişeli bir biçimde eklemiştir.

Bunun yanında Ataköy yerleşiminde yaşayanların yakın çevrelerine ilişkin değişen yapılaşma hakkında düşünceleri sorulmuş ve aralarında büyük oranda bir fikir birliği olduğu saptanmıştır. Ataköy Konakları hakkındaki düşünceleri, kapalı siteleşme durumunun Ataköy’ü ne şekilde etkilediği, özellikle bu bölgeye taşınan komşuları

olup olmadığı hakkında, hareketliliğe ve memnuniyete dair veriler elde edilmiştir. Bunun yanında sahilde ve E-5 aksında yükselen diğer kapalı yerleşimler hakkındaki görüşleri ve memnuniyet düzeyleri irdelenmiştir. Buna göre katılımcıların büyük bir çoğunluğu Ataköy Konakları'ndan rahatsızlık duymamaktadır. Blok yüksekliklerinin 6 katı aşmıyor olması sıklıkla olumlu bahsedilen özelliklerinden olmuştur. Katılımcılar Konaklar'a ilişkin şunları paylaşmaktadır.

'Ataköy'ü etkilemedi, az katlılar zaten... Farklı ve karma bir sosyal yapıya sahip. Konaklar'a taşınan en az 4 komşum oldu..'

'1.2. ve 7-8. kısımlardan çokça taşınanlar oldu. Benim dış hekimi bir komşum, bir de pilot bir komşum oraya taşındılar, 2008'de.'

'...bu tip yapılaşmalar istemiyoruz, bu yapılar kentte her yeri sosyal ve fiziksel olarak ayırıştırıyor... Konaklar'a taşınan birçok doktor arkadaşım oldu, Ayamama deresi sebebi ile orada pencere dahi açamıyorlar, tek güzel yanı bence manzarası idi... Duyduğuma göre de kapalı ve güvenli olmasına rağmen birçok kez hırsızlık olayı yaşanmış.'

'Konaklar'ın, Ataköy'ün çevresinde yükselen diğer kapalı sitelere dair bir tetikleyici olduğu kanısındayım... hal bu ki Ataköy'de böyle bir güvenlik ihtiyacı ya da problemi yok.'

'Ekonomik durumu iyi olan komşularımdan taşınanlar oldu. Bence Ataköy'ü sosyal anlamda ayırtırdı.'

'Konakların bulunduğu arazi eskiden ağaçsız boş bir araziydi. Dolayısı ile Konaklar'ın yapılması bence Ataköy'e değer kattı.'

Yapılan derinlemesine görüşmelerde Ataköy Konakları'nın, Ataköy yerleşimine olumsuz etkileri olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların Konaklar hakkında düşünceleri genellikle kapalı site özelliği ile Ataköy yerleşimini sosyal ve fiziksel anlamda ayırtırdığı yönündedir. Bununla beraber Ataköy yerleşiminden Konaklar'a doğru özellikle sağlık meslek gruplarına mensup bireylerin, ciddi hareketliliği söz konusu olduğu anlaşılmaktadır. Ataköy Konakları'na ilişkin yapılan anket çalışmasından elde edilen veriler bu söylemi doğrular niteliktedir. Konaklar'ın olumsuz etkilerinin olduğunu düşünen katılımcılar olduğu gibi tam tersine yararlı ve olumlu olduğunu savunan katılımcıların da olduğu görülmektedir. Daha lüks ve modern konutların yapılmasının Ataköy'ün görünümünü, algısını ve prestijini

arttırdığını düşündüklerini ifade etmektedirler. Bir grupsa bu görüşe katılarak konutlarının ekonomik değerinin, yeni yapılaşmalar sayesinde arttığı görüşündedir.

Çevresel faktörlerden kaynaklanan bir başka bahsi geçen memnuniyetsizlik durumunun da yeni yapılaşmalar olduğu anlaşılmaktadır. Deniz manzarası gören blokların, sahilde inşası süren Sea Pearl projesi sebebi ile manzaralarının kapatılması, inşaatın yarattığı gürültü ve hava kirliliği, sahilde Ataköylünün yaşadığı mücadeleye Ataköylü'nün ağzından şu şekilde ifade edilmektedir.

'Ben eski bir Ataköylüyüm. Çocukluğumuzda Ataköy Plajına gider, buradan denize girerdik. Piknik ve kamp alanlarımız vardı. Zamanın en güzel plajı idi... Masal gibi bir semti ancak tüm bu güzellikleri mahvettiler.'

'...Sahildeki yapılaşma için çok çabaladık. Toplantılar, yürüyüşler, itiraz dilekçeleri ancak başarılı olmadık. Kamusal alanlarımızı işgal ettiler. Kumsal alan üzerine riskli yapılar inşa ediliyor. Uydu Kent'in dokusunu bozuyor ve çevresel kaliteyi düşürüyor.'

'...Görüntü kirliliği olarak görüyorum. Ataköy'ün havasını, nefesini kestiler..'

'...Eskiden plaja giderdik. Sandallara biner Florya sahiline kadar yüzerdik. Çok meşhurdur, en güzel kumsaldı. Artık deniz dahi görünmüyor.'

'Bu binalar bizi rahatsız ediyor.'

'Ataköy bizim için ana ocağı, baba ocağı. Ataköy, Ataköylüsünü kaybediyor. Bundandır ki insanlar mahallelerine karşı giderek aidiyetini kaybediyor ve kolayca buradaki evlerini satıyorlar, terk edip gidiyorlar. Onlar için genelde konutları sadece maddi bir anlam ya da değer ifade ediyor. Dolayısı ile sahip çıkılmıyor... Semt dışarıdan çok göç aldı artık eski sosyal homojen dokusu bulunmamakta. Bu yeni yapılan yapılaşmalarda bu değişimin eseridir. Yabancı yatırımcı hedeflenen, yalnızca ekonomik kaygılarla projelendirilmiş, çevresi ile asla etkileşim içinde olmayan yapılar. Bir mimar gözüyle, sırtını tamamen semte dönmüş ve denizle semt arasında bir bariyer görevi gören üstelik bunu semtin kamusal arazisini kullanarak başaran projelerdir.'

'Sea Pearl ve Yalı Ataköy evimizin tam karşısında yer aldığı için bizim ve komşularımızın tüm deniz manzarasını olumsuz yönde etkiledi.'

Katılımcıların her biri sahilde yapılaşmakta olan yeni çevreye karşı direnç göstermektedir. Bu durumun tüm bireyler tarafından tekrarlanıyor olması hane halkının konut çevresinden memnuniyetsizlik duyduğunu göstermektedir. Aynı

şekilde bu durumdan fiziksel anlamda en çok etkilenmekte olan 1., 2. ve 5. kısımlarda bu direncin daha yüksek ve yoğun olduğu anlaşılmaktadır.

Ataköy'ün mahallelerinde yapılan anket çalışmasında, sosyal çevreye ilişkin memnuniyeti anlamada önemli bulgular elde edilmiştir. Buna göre görüşülen hane halkının %50'sinin 1 ile 5 komşusu bulunmaktadır. Geri kalan dağılım incelendiğinde ise 12 katılımcının 6-10 arası, 7 katılımcının 11-15 arası, 10 katılımcının ise 16'dan fazla komşusu olduğu görülmektedir (Çizelge 4.33).

Komşuluk ilişkilerinde görüşme sıklıkları incelendiğinde, komşuları ile her gün veya gün aşırı görüşen 35 katılımcı bulunmaktadır. Bu grup katılımcıların %60'lık dilimi oluşturmaktadır. Katılımcıların büyük bir çoğunluğu, özellikle emekli aileler, komşuları ile ailece görüşmekte olduklarını belirtmektedir. Geri kalan %40'lık diliminse komşuluk ilişkilerinin sık görülmediği, özellikle genç ve çocuklu ailelerin çok yoğun tempoda çalışmaktan ve çocuklarla ilgilenmekten fazla sosyalleşemedikleri, hatta kendilerine bile dilediklerince zaman ayıramadıkları katılımcılarla yapılan görüşmelerden alınan notlar arasındadır. Ancak ne var ki yapılan görüşmelerde, çoğunluk komşularını tanımakta ve sık görüşmeseler dahi iyi ilişkiler içerisinde oldukları anlaşılmaktadır. Bu bağlamda Ataköy yerleşiminde komşuluk ilişkilerinin bulunduğu söylenebilir (Çizelge 4.33).

Çizelge 4.33 : Sosyal ilişkiler ve görüşme sıklığı.

Komşu Sayısı			Görüşme Sıklığı		
	N	%		N	%
1-5	29	50	Her gün	12	20,7
6-10	12	20,7	Haftada Bir	23	39,7
11-15	7	12,1	3 Ayda Bir	15	25,9
16+	10	17,2	6 Ayda Bir	4	6,9
Toplam	58	100,0	Yılda Bir	4	6,9
			Toplam	58	100,0

Sosyal anlamda homojen bir çevre algısı uyandıran Ataköy yerleşiminde yapılan anket sonucuna göre kullanıcıların %60,4'ü sosyal anlamda kısmen de olsa homojen bir topluluk hissedildiğini düşünürken %18,9'u Ataköy'ü artık sosyal olarak homojen bulmadığını ifade etmektedir. %20,7'lik bir grubu kapsayan 12 katılımcı ise bu durum hakkında kararsız kaldığını ifade ederken, değişikliklerin olduğunu ancak bozulma düzeyine ulaşmış olmadığını konusunda emin olamadıklarını vurgulamaktadır (Çizelge

4.34). Bu durum özellikle 7-8. ve 9-10. mahallelerde dikkat çekicidir. Elde edilen verilerde, kullanıcının bu bölgelerde sosyal çevresinin diğer mahallelere oranla daha fazla değiştiği düşüncesindedir. Buradan hareketle kullanıcıya göre, bu bölgelerdeki sosyal homojenlik durumunun bozulmaya başlamış olması potansiyel konut ve çevresiden memnuniyetsizlik durumu doğurarak hane halkı hareketliliğini arttırması beklenebilir.

Ataköy'ün kuzeyinde E-5 aksında ve güneyinde sahil kıyısında 2007'den bu yana kapalı sitelerin yapılması, Ataköy'de ciddi bir suç durumu yaşanıp yaşanmadığı konusunda soruların doğmasına sebep olmuştur. Yapılan anket çalışmasında katılımcılara yaşadıkları semtte hırsızlık olayı yaşanıp yaşanmadığı, kendilerini konutlarında güvende hissedip hissetmedikleri ile ilgili kapalı ve açık uçlu sorular yöneltilmiş.

Çizelge 4.34 : Sosyal anlamda homojenlik.

Sosyal Anlamda Homojen bir Topluluk Hissediyorum		
	N	%
Kesinlikle Katılıyorum	19	32,8
Katılıyorum	16	27,6
Kararsızım	12	20,7
Katılmıyorum	5	8,6
Kesinlikle Katılmıyorum	6	10,3
Toplam	58	100,0

Bazı katılımcılarla yüzyüze görüşmeler sağlanmıştır. Buna göre konut ve çevresinde hırsızlık olaylarının yaşandığını ifade eden 41 katılımcı (%70,7) söz konusudur (Çizelge 4.35). Bu değer oldukça yüksek ve dikkat çekicidir.

Çizelge 4.35 : Ataköy'de suç işlenme durumu (hırsızlık).

Çevrenizde hiç hırsızlık yaşandı mı?	N	%
Evet	41	70,7
Hayır	17	29,3
Toplam	58	100,0

Yüz yüze görüşmelerde 31 yaşında Ataköy'de doğup büyüyen genç bir katılımcı Ataköy'deki suç işlenme durumunu şu sözlerle ifade etmektedir.

'Şirinevler'deki köprüden geçerek gelen bir grup eli bıçaklı, bizi 9. Kısım Atrium çarşısının arkasında gasp etmişti. Çok korkmuştuk... O dönemler arabalarımızın kelebek

camları kırılıyor ve araçlar soyuluyordu, giriş katta oturmaktayız. Ne yazık ki dairemiz arka bahçeden, yatak odası penceresinden soyulmaya kalkıldı. Apartmanda o dönem başlayan hırsızlık olayları sonrasında, apartman yönetimi otoparka bir güvenlik görevlisi almaya ve güvenlik kameraları taktırmaya karar verdi. Bizde evimizin pencerelerine maalesef demir taktırmak durumunda kaldık. Komşularımızdan özel alarm sistemleri, pahalı çelik kapılar taktıranlarda oldu.'

Bu paylaşımdan yola çıkarak, Ataköy'de 2000'li yıllardan bu yana suç işleme durumunun artmış olduğu anlaşılsa da, genel bakış açısı irdelendiğinde, farklı bir sonuç okunmaktadır. Görüşülen hane halklarının yanıtlarına göre Ataköy'de suç işleme durumu ciddi boyutlarda bulunmamaktadır. Katılımcılardan 51 kişi, kendilerini konutlarında güvende hissederken, 6 kişi güvende hissetmemektedir. 5 kişininse bu konuda kararsız kaldığı görülmektedir (Çizelge 4.36).

Çizelge 4.36 : Konutunda güvende hissetme-Ataköy'de suç işleme durumu.

Konutunuzda kendinizi güvende hissediyor musunuz?	Ataköy'de suç işleme durumunu ciddi boyutlarda buluyor musunuz?			Toplam
	Evet	Hayır	Kararsız	
Evet	3	44	4	51
Hayır	2	3	1	6
Kararsız	0	1	0	1
Toplam	5	48	5	58

4.6.6 Hareketlilik

Ataköy hane halkının hareketlilik eğilimini anlamaya yönelik konutlarından taşınmayı düşünüp düşünmedikleri sorulmuştur. Buna göre katılımcıların %82,7'sinin (48 kişi) yaşamakta bulunduğu konuttan taşınmayı düşünmediği, %17,3'ünün (10 kişi) ise konutundan taşınmayı düşündüğü görülmektedir (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.37 : Yeni bir konuta taşınma eğilimi.

Yaşanılan Konuttan Taşınmayı Düşünme Durumu	N	%
Evet	10	17,3
Hayır	48	82,7
Toplam	58	100,0

Ataköy çevresinde başka bir siteye taşınmayı düşünme konusunda verilen yanıtlarda %76 oranında, bir hareketliliğin düşünülmediği anlaşılmaktadır (Çizelge 4.37). Bu durum Çizelge 4.17 ile karşılaştırıldığında, Ataköy yerleşimi içerisindeki hareketlilik eğiliminin Konaklar’a nazaran daha yüksek olması dikkat çekicidir. Konaklar’ın çevredeki fiziksel değişimden en çok etkilenmekte olan bölgelerden biri olmasına rağmen hareketlilik düzeyinin çok daha düşük oranda çıkması ise oldukça şaşırtıcıdır. Hareketliliği anlamada kontrol soruları içeren anket çalışmasında, kullanıcıya imkânı olsa konutundan taşınmak istemesi, nedeni ve nasıl bir konutta yaşamayı tercih edeceğine yönelik sorular yöneltilmiştir. Buna göre Ataköy içerisinde bir başka mahalleye taşınmayı düşünme durumu %24 oranında görülmektedir (Çizelge 4.38).

Çizelge 4.38 : Ataköy’de başka bir mahalleye taşınmayı düşünme dağılımı.

Ataköy’de Başka Bir Mah. Taşınmak	N	%
Evet	14	24
Hayır	44	76
Toplam	58	100,0

Çizelge 4.39 : İmkânı dahilinde taşınmayı düşünme-hareketlilik eğilimi.

İmkânınız Olsa Taşınır mıydınız?	Konutunuzdan Taşınmayı Düşünüyor musunuz?			Toplam
	Evet	Hayır	Fikri Yok	
Evet	8	13	0	21
Hayır	2	35	0	37
Toplam	10	48	0	58

Çizelge 4.39 çapraz tabloda görüldüğü gibi konutundan taşınmayı düşünmeyen 48 katılımcıdan 11’i bu kez imkânı olsaydı taşınırdı yanıtı vermiştir. Taşınmayı düşünmeyen 37 katılımcının ise, imkânı dahi olsa taşınmayı düşünmediği anlaşılmaktadır. İmkân dâhilinde taşınmayı düşündüğünü ifade eden 21 katılımcıdan 10’unun bahçeli müstakil bir ev hayali olduğu, 6 kişinin bir rezidansta oturmayı tercih edeceği, 1 kişinin kapalı sitede yaşamak istediği, 1 kişininse bir loft daire hayali olduğu, 4 kişinin ise yine bir toplu konut bölgesinde, apartman dairesi tercih edecekleri anlaşılmaktadır (Çizelge 4.40).

Çizelge 4.40 : İmkân dahilinde yaşanılmak istenen konut bölgesi dağılımı.

Nasıl bir Konut Bölgesine taşınmak isterdiniz	N	%
-	37	63,8
Apartman Dairesi	4	6,9
Müstakil Ev	10	17,2
Rezidans	6	10,3
Kapalı Site	1	1,7
Loft	1	1,7
Toplam	58	100,0

Çizelge 4.41 : Taşınmayı düşünme ve neden ilişkisi.

Evet, ise Neden Taşınmayı İsterdiniz?	İmkânınız Olsa Taşınır mıydınız?		Toplam
	Evet	Hayır	
-	0	37	37
Farklı Tip Konut Hayali	5	0	4
Kiracı Olduğu İçin	4	0	4
Daha Büyük Konut İhtiyacı	3	0	3
Daha İyi, Lüks Konut Hayali	3	0	3
Daha Prestijli Bir Yerde Oturmak İçin	2	0	2
İşine Daha Yakın Bir Yerde Oturmak	1	0	1
Semti Beğenmediği İçin	1	0	1
Komşuluk İlişkileri Bozulduğu İçin	1	0	1
Ev Sahibi ile Anlaşamadığı İçin	1	0	1
Toplam	21	37	58

İmkanlar dahilinde taşınma sebepleri irdelendiğinde ise durum çizelge 4.41’de görüldüğü gibidir. Elde edilen verilere göre, kullanıcının daha iyi ve farklı tip bir konut hayalinin olması öne çıkan sebeplerden olmuştur. Bunun yanında kiracı olma durumunun da sıklıkla verilen cevaplar arasında bulunduğu gözlenmiştir. Buradan hareketle mülkiyet durumunun hane halkı hareketliliği ile doğrudan ilişkili olduğu anlaşılmaktadır. Bireylerin konut sahibi olup kendi evlerine taşınma arzu ile hareketlilik eğilimi göstermekte olduğunu söylemek yerinde bir tespit olacaktır. Daha az sıklıkla ifade edilen taşınma sebeplerinin ise daha büyük konut ihtiyacının doğması ve daha iyi lüks bir konutta yaşamayı arzu etme durumu olduğu görülmektedir (Çizelge 4.41).

4.7 Derinlemesine Görüşme ve Veri Analizi

Araştırmanın bu bölümü derinlemesine görüşmeleri kapsamaktadır. Ataköy sahilindeki yeni yapılaşmaya karşı verilen hukuki sürecin bir fiil içinde bulunan, Ataköy 1. Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi, Y.Mimar Deniz Şevki Kayabay, Ataköy 2.5.6. Kısım muhtarı Hülya Çelik, çocukluk yıllarından beri Ataköy’de ikamet etmekte olan ve 25 senedir emlakçılık yapan emlakçılar birliği üyesi ve Ataköy temsilcisi, Pozitif Emlak, gayrimenkul danışmanlık şirketi sahibi Zafer Kaya ile derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir (EK C1).

Ataköy hane halkının demografik yapısı, konut tercihi, konut çevresi memnuniyeti ile hareketliliğine ilişkin durumu irdelemede muhtar ve emlakçı ile yapılan görüşmede önemli veriler elde edilmiştir. Özellikle sahildeki yeni yapılaşmalarla ilgili hukuki ve yasal sürecin bir fiil içerisinde olan, dernek ve Ataköy hane halkı ile el ele mücadele veren eski bir Ataköylü olan Deniz Kayabay’ın ifade ettikleri araştırmanın veri analizlerine önemli girdi sağlamıştır. Çevredeki yeni yapılaşmalar ve bu yapılaşmaların konut değerlerine, çevresine etkisi, hane halklarının bu yeni yapılaşmalara doğru hareketlilik eğilimi üzerinden ileriye dönük sorular sorulmuş, görüşmelerin akışında sorulan sorular yanında daha kapsamlı veriler de elde edilmiştir. Bunun yanında bahsi geçen hane halkının güvenlik algısı, yaşam tarzı beklentileri ve Ataköy’de yeni yapılaşmakta olan kapalı siteler hakkında görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın mülakat soruları başlıca konut değerleri, konut tercihi, konut ve çevresinden memnuniyet, hareketlilik ve ileriye dönük sorulardan oluşmaktadır.

2007 yılında Ataköy Konakları tamamlandıktan sonra Ataköy’deki konut değerleri ve sosyal çevredeki değişiklikler hakkında Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi ile yapılan görüşmede, Kayabay Ataköy’deki konut değerlerindeki değişiklikler ile ilgili şunları ifade etmiştir:

‘... Ataköy’de konut değerleri 17 Ağustos 1999 depreminden sonra bir miktar düşüş gösterdi. Bunun da sebebi özellikle Ataköy’ün riskli deprem bölgesinde olmasıdır. Ataköy’de genellikle orta ve üst gelir gurubu seviyesinde insanlar yaşamaktaydı. O dönemde imkânı olan aileler, daha farklı yerlere göçtüler ancak deprem sonrasında Ataköy’de konut değerleri tekrar eski trendini yakaladı ve bu değer aynı ivme ile artmaya devam etti. Konaklar’ın yapılması Ataköy’ün mahallelerindeki konut değerlerini olumlu yönde bir miktar etkiledi. Ancak güvenli ve lüks bir kapalı site

tipolojisi ile Ataköy'ün mahalleleri içerisinde en yüksek değerdeki konutlar halen Konaklar'da bulunuyor.' Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi

Ataköy 2.5.6. Kısım muhtarı Çelik Konaklar'a ilişkin hareketliliği, sosyal yapıyı ve konut değerlerini şu sözlerle ifade etmektedir.

'Konaklar'ın tamamlanması ile 3-4-11. ve 5. kısımlardan buraya taşınan haneler oldu. Ancak daha çok Florya, Yeşilköy, Yeşilyurt gibi bölgelerden Ataköy'ün dışından yerleşenler daha yoğunlukta. Konut değerleri 6. mahalle tamamlandıktan sonra Ataköy'ün diğer mahallelerinde artış gösterdi. Sosyal anlamda Konaklar'ı düşünecek olursak, çok karma, heterojen bir yapıya sahip. Benim görüşüm eski Ataköy hane halkının sosyo-kültürel düzeyinin Konaklar'a nazaran çok daha yüksek olduğudur. Eski Ataköylü insanlar daha elit bir tabakadan oluşuyor. ...Ataköy Konaklar'ı kapalı site olması sebebi ile sosyal ve fiziksel anlamda Ataköy'ü ayrıştırdı. Ataköy'ün şehircilik anlayışına aykırı, kendi başına özerk, kapalı bir yerleşim...' Ataköy 2.5.6. Kısım muhtarı

Ataköy'de 1999 yılında, konut değerlerinin deprem korkusu sebebi ile bir dönem düşmüş olduğu ve imkânı olan ailelerin konutlarından taşındığı anlaşılmaktadır. Ataköy'ün deprem bölgesinde olması ve yerleşim alanının eskiden bataklık bölgeleri oluşu buradaki talebi olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak kısa bir süre sonra Ataköy yeniden eski değerini geri kazanmış, 6. mahallede Konaklar'ında tamamlanması ile beraber konutlar bir miktar daha değerlenmiştir. Sosyal çevredeki değişikliği ve demografik yapıyı Ataköy'ün ilk kurulduğu yıllardan başlayarak anlatan dernek üyesi, Ataköy'deki değişimi şu sözlerle ifade etmektedir:

'...bu içerisinde bulunduğumuz H bloklar 54 dairedir, brüt 100 m², net 80 m², 2+1 konutlardır. Buraya yerleşenlerin %90'ı toplumun orta kesimini oluşturan, memurlar, küçük esnaflar, öğretmenler, öğretim üyeleri ve doktorlar oldu. Ataköy'e 1964'de yerleşen demografik yapı, 30-40 yaş aralığında orta gelir düzeyinde aileler oldu. Buradaki hane halkı yaşlanıp, göçmeye başladığında bu daireler boşalmaya başladı. Yani buradaki demografik yapının değişmesinin bir sebebi de bu dairelerin el değiştirmesi oldu. Örneğin, oturduğumuz H blokta 54 daireden son 3 sene içerisinde 16 daire el değiştirdi. El değiştiren dairelerden bir tanesi de hemen üst kat komşumuzdu. Buraya Suriyeli, mühendis, 4 kişilik bir aile taşındı. ...Neredeyse apartmanın 3'te 1'i, 3 sene içerisinde el değiştirdi, bu çok ciddi bir oran. Demografik yapıdaki değişikliği buna bağlıyorum.' Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi

Ataköy’de zaman içerisinde değişmekte olan sosyal çevrenin özellikle 1957’lerde yapılmaya başlanan ilk etaplardaki hane halkının yaşlanması sonucu konutların el değiştirmekte olmasıdır. Kimisi maddi olanaksızlıklardan ailelerinden miras kalan daireleri satmak veya kiralamak durumunda kalmıştır. Kayabay’ın da ifade ettiği gibi ciddi bir el değiştirme durumunun gözlenmesi de bundan kaynaklanmaktadır. Eski Ataköylünün yaşlanması ile Ataköy Ataköylüsünü kaybetmeye başlamış ve dolayısı ile hane halkındaki aidiyet duygusunun azaldığı gözlenmiştir. Ataköy’ün yakın çevresinden, Florya, Yeşilköy gibi semtlerden Konaklar’ın 2005’lerde fazlaca talep görmesi buradaki sosyal dokuyu çeşitlendirmiş heterojen bir yapıya büründürmüştür.

Ataköy Konakları’nın tamamlanması ile Ataköy mahallelerindeki konut değerlerinde bir artış gözlenmiştir ancak bu artış Konaklar’da olduğu kadar hızla ivmelenme göstermemiş yavaş bir yükseliş şeklinde seyretmiştir. Kayabay’ın ifade ettiği gibi Ataköy’deki konut değerlerinin deprem sonrası düştüğü gözlenirse de, yeniden aynı değerini toparlamış olduğu anlaşılmaktadır. 2005 yılında Konaklar’ın inşaatı başlarken satılan daire fiyatları ile mahalleler karşılaştırıldığında, bir bakıma 7-8. mahalledeki konut değerleri ile Konaklar aşağı yukarı aynı fiyatlardan satılmıştır. Dolayısı ile yaklaşık fiyatlarda daha yeni, lüks, sıfır bir daireye taşınmak hane halkına daha cazip gelmiş ve 2007’lerde, özellikle 7-8. mahalle başta olmak üzere, Ataköy mahallelerinden Konaklar’a doğru hareketlilik bu şekilde tetiklenmiş ve gözlenmiştir. Dairelerin konut değerlerinin 10 sene sonra önüne yapılan projelerden etkilendiğini söyleyen emlakçılar birliği üyesi Kaya bu durumu, şu sözlerle ifade etmektedir:

‘... Ataköy Konakları ’nda 2 milyon Euro’ya dakikasında satabileceğim daireyi bugün satamıyorum. Deniz manzarası gören, ön akstaki şerefiye ödenerek alınan en pahalı dairelerken bugün o konutların değeri, önünde yapılan Sea Pearl projesi sebebi ile düştü ve satamıyoruz. Tüm deniz manzaraları kapandı.’ Emlakçılar birliği üyesi

Ülkenin içinde bulunduğu siyasi ve ekonomik durum, döviz kurlarının yükselmesi, faizlerin artması konut fiyatlarını ve satışlarını etkileyen ana sebeplerken, Konaklar’daki daire fiyatlarının düşmesi, eskisi kadar tercih edilmemesi şüphesiz sahildeki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır. Konaklar’ın tamamlanması ile sosyal çevredeki değişikliği anlatan Kaya buradaki hane halkının demografik yapısını şu şekilde anlatmaktadır:

‘...Konaklar’da ikamet eden ailelerin eğitim, sosyo-kültürel ve ekonomik düzeyi oldukça yüksek. Burada genellikle üst düzey yöneticiler, pilotlar, bürokratlar,

sağlıkçılar, ticaretle uğraşan iş adamları, yaşamakta. Ancak son 4-5 senedir Konaklar'a, Iraklı ve İranlı Azerilerin, Suriyeli ailelerin de taşındığı görülmekle beraber, sosyal anlamda daha karma bir yapıya sahip olduğu anlaşılmakta.'
Emlakçılar birliği üyesi

Emlakçılar birliği üyesinin, Konaklar'daki yaşantı hakkında aktardıklarından hareketle site içerisinde homojen bir topluluk olmadığı, aksine karma bir sosyal yapı gözlendiği anlaşılmaktadır. Bu heterojen yapının site içerisinde sosyal yaşamı etkilediği görülmektedir. Çoğunluğa uyum sağlayamayan ailelerinse, konut ve çevresinden memnuniyetsizlik duyması sebebi ile yeni bir konut arayışına girdiği anlaşılmakta ve semtten duyulan memnuniyetle beraber yeniden Ataköy içerisinde başka bir konuta hareketlilik gösterdiği anlaşılmaktadır. İmkânı olan ailelerinse yine kapalı bir site olan Yalı Ataköy'ü tercih ettiği söylenebilir.

Ataköy hane halkının konut ve çevresi memnuniyeti ile beklentilerine ilişkin Kayabay, Çelik ve Kaya şunları ifade etmektedir.

'Ataköy'ün değişmeyen kısımlarında yani 1.2. kısımlarda memnuniyet düzeyi daha yüksek olduğu söylenebilir. ' Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi

'İstanbul'da yeşil alanı bu kadar fazla, başka bir yerleşim kalmadı. Kişi başına 27 metrekare yeşil alan düşmekte. Ataköy hane halkı mahallesinin korunmasını bekliyor. Yeni yapılan yapılaşmalardan çok büyük bir memnuniyetsizlik söz konusu ancak birlik olamıyoruz. ' Ataköy 2.5.6. kısım muhtarı

'Ataköy'de yaşayan hane halkı özellikle 1.2.5. mahalle ve Konaklar, bu yeni yapılmakta olan inşaatlardan fiziksel anlamda çok etkilendi. Bu nedenle çevreden duyulan bir rahatsızlık söz konusu ancak bu durum hareketlilik yaratacak düzeye ulaşmadı henüz. Bu yapıların doluluk oranı artış gösterdiğinde ve yaşam tamamen başladığında, Ataköy'ü nüfus artışına bağlı olarak, trafik anlamında ciddi etkileyecektir diye düşünüyorum. ...Komşuluk ilişkileri genel anlamda selamlaşma düzeyinde olsa da, ev hanımlarının her gün görüştüğü 5-6 komşusu bulunmakta. Bir Ataköylü olarak ailece görüşme düzeyinde, çok fazla komşuluğun kaldığını söyleyemem ancak annemlerin de halen yaşamakta olduğu eski mahallelerde (1.2. mahallede) o eski komşuluk devam ediyor.' Emlakçılar birliği üyesi

Ataköy'ün fiziksel anlamda çevresindeki hızlı değişimin, Ataköylülere etkilemekte olduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu durum memnuniyetsizlik düzeyinde olsa dahi hareketlilik seviyesine ulaşmamıştır. Eski mahallelerin komşuluk ilişkileri oturma sürelerine de bağlı olarak daha yoğun olduğu anlaşılmaktadır. Eski sosyal dokusunu

olduğu gibi korumayı başaran mahallelerde memnuniyet düzeyinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Anket çalışmalarında da ortaya çıkan Ataköy'deki hırsızlık problemine, Kaya'da değinmektedir. Kendisini güvende hisseden ve birçok kez Ataköy'deki suç işleme durumunun ciddi boyutlarda olmadığını düşünen hane halkının aslında eskiye oranla çok daha fazla bu sorunla yüzleştiği ve önlemler almaya başladığı görülmektedir. Görüşmecilerin aktardıklarına dayanarak, kapalı site de olsa onca güvenlik önlemlerine rağmen, Konaklar'da hırsızlık olaylarının önüne geçilememiştir. Buradan hareketle bu tür yerleşimlerin daha güvenli olduğu düşüncesinin bir yanılgı olduğu aşikârdır.

2007 yılında Konaklar'da yaşamın başlaması ile birlikte Ataköy hane halkının buraya doğru hareketlilik gösterip göstermediği hakkında Emlakçılar birliği üyesi ve Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi şunları ifade etmektedir.

'2005'de Konaklar inşaat halinde iken satışlar başladığında ekonomik durumu ve imkânı olan birçok Ataköylü Konaklara yöneldi. Özellikle 7-8. mahalleden taşındılar, fiyat aralıkları çok yakındı. 9-10. mahallede taşınanlar oldu. 11. mahallede villalardan taşınanlar oldu, çok şiddetli yağışlarda derenin taşmasından dolayı o bölgedeki birçok villayı birçok kez su bastı. 1. ve 2. mahalleden konut yaşı yükseldiği ve deprem korkusu sebebi ile dairelerini satıp Ataköy Konakları'na taşınan müşterilerim de oldu.' Emlakçılar birliği üyesi

'Ataköy Konakları'na taşınan tanıdığım, arkadaş çevremden çok kişi oldu. 7-8. kısımda, 3-4. kısımda, 2. kısımda ve hatta 1. kısımda oturup oradan taşınan birçok tanıdığım oldu. İnsanlar genellikle buraya deprem korkusu sebebi ile daha dayanıklı, sağlıklı, yeni, az katlı binalara taşınmak istediler. ...Ben her ne kadar desteklemesem de... Aslında Ataköy 6. kısım arazisi Ataköy'ün villa arazisi idi. Ataköy'ün villaları yapılacaktı oraya, daha sonra o bölgeye ait imar planında değişiklik yaptılar 6 kat izni verdiler. Bu bloklara daha yüksek kat izni verilmemesin sebebi ise yakınında bulunan havalimanı uçuş koridoru hakkındaki endişeleriydi.' Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi

Özellikle 1957-1964 seneleri arasında tamamlanan ilk iki etapta yaşamakta olan 1.ve 2. mahalle sakinleri, yapının eskimesi, deprem korkusu ile konutlarından taşınmıştır. Bir başka faktörünse, Ataköy'ün tamamen çözülemeyen dere problemi olduğu anlaşılmaktadır. Daha büyük daire ihtiyacı olan, 3+1-100 metrekare dairelerde yaşayan 4 kişilik hanelerin de Konaklar'da yaşamayı tercih ettiği anlaşılmaktadır. Ekonomik düzeyi el veren ve konutunda yeterli fayda elde edemeyen hane halkının

yeniden Ataköy içerisinde daha yeni, sağlıklı, depreme dayanıklı, nezih ve güvenli bir sitede oturmayı tercih ettiği görülmektedir. Bu durum anket çalışmasından elde edilen verilerle, mülakat verilerinin birbirini destekler nitelikte olduğunu göstermektedir. Ataköy'ün şehircilik anlayışından çok uzak olan kapalı site tipolojisinin tercih nedenleri irdelendiğinde Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi ve Ataköy 2.5.6. Kısım muhtarı Ataköy'deki durumu şu sözlerle ifade etmiştir.

'Sosyo-ekonomik düzeyi iyi aileler, daha prestijli bir konutta oturma arzusu ile Ataköy'de bir kapalı site tercih ettiler. Bununla beraber sitenin güvenli olması, az katlı, geniş dairelerden oluşması. Her katta iki daire bulunması, ferah, yeşil güzel bir yaşam vadediyor olması talebi arttırmaktadır.' ' Ataköy 2.5.6. Kısım muhtarı

'Ataköy mahalleleri içerisinde en yeni ve güzel yaşam alanı olması Ataköy Konakları'nın tercih sebeplerinden olmuştur. Hemen yanı başında alışveriş merkezinin bulunması, ulaşım kolaylığı, otopark probleminin olmayışı, giriş-çıkışların kontrollü olması, güvenli olması, sosyal tesisi, saunası, spor alanları, yürüyüş alanlarının olması, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı havuzu, spor tesisi buraya talebi arttırmaktadır. Ancak sahil kıyısında yapılan Sea Pearl projesi, sitenin tüm deniz manzarasını kapattı. Buna bağlı olarak Konaklar'a olan talep eskiye oranla bir hayli düştü.' Emlakçılar birliği üyesi

'1. tercih etme sebepleri deprem. Yani insanlar için en önemlisi daha yeni dayanıklı bir binaya yerleşmek. 2. tercih sebebi ise Ataköy'deki blokların genellikle metrekarelerinin düşük olması idi. Konaklar'daki daire büyüklükleri geniş olması sebebi ile imkânı olan daha yeni daha lüks ve büyük dairelere taşınmak istedi. Ataköy'den Konaklar'a talebin yüksek olmasını büyük ölçüde buna bağlıyorum. Özellikle Florya'da münferit evlerde yaşayan aileler burada daha güvenli bir siteye taşınmak istediler. Yani deprem, büyük ev ihtiyacı ve güvenli bir site oluşu buranın büyük ölçüde talep görmesine neden olmuştur.' Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi

Kullanıcıların kapalı site tercih etme nedenlerinin başlıca sebepleri irdelendiğinde derinlemesine görüşmelerde edinilen ortak görüşün anket sonuçları ile paralellik gösterdiği görülmektedir. Bu tür kapalı yerleşimlerin tercih edilme sebeplerinin başında güvenli olması gelmektedir. Bunu takip eden diğer sebeplerinse, daha büyük daire ihtiyacı, daha lüks, yeni, sağlam, depreme dayanıklı ve prestijli bir yerleşimde oturmayı isteme ve sosyal olanaklar olduğu anlaşılmaktadır.

Konaklar'dan sonra kapalı site konsepti ile Ataköy sahili ve E-5 aksı üzerinde yapılaşmakta olan konut yerleşimleri hakkında düşüncelerini ifade eden görüşmeciler, bu yeni yerleşimlerin Ataköy'ü ileriye dönük ne derece etkileyeceği hakkında

tahminlerde bulunmaktadır. Özal döneminde yapılan imar planındaki değişiklik bugün Ataköy sahilinde yapılan yeni yerleşimlerin önünü açmış oldu. Ataköy'ün 1.2.3.4.5. kısımları ve Ataköy sahili, ticaret ve turizm alanı ilan edilmesi ile bu alanda 70 metre yüksekliğinde, konut yapıları için 1, turizm yapıları için 2 emsal izin verilerek bugün Ataköy'ün sahilde yüzleşmekte olduğu projeler ile karşı karşıya kalınmıştır.

'...Sahildeki projelerde emsali 2 kullanabilmek adına tüm projenin hepsini apart otel dairesi olarak yaptılar. Aynı zamanda kıyı kenar çizgisine uymayıp denizden sadece 10 metre geri çekilerek yapılmakta bu projeler... ve halen iskân alamadılar. ...daireler satılamıyor. Kampanya üzerine kampanya yapıyorlar... Ataköy'den Sea Pearl'e de Yalı Ataköy'e de taşınan birkaç tanidik oldu ancak çok pahalı konutlar dolayısı ile bu projelerin Ataköylü tarafından talep göreceğini düşünmüyorum. Yalı Ataköy'de ise önde 4 blok, apart otel daireler şeklinde tasarlandı. Öndeki deniz gören daireler, Ataköy Konakları'nın iki misli rakamlara %50 oranında satıldı, arkada 1 blok da ofis bloğu olarak inşa edildi ancak bu blokta hiç satış yapamadılar. Satılamayan boş dairelerin geceleri aydınlatmalarını açıyorlar ki içerisinde bir yaşam varmış gibi görünsün. E-5 aksında yapılaşan yerleşimler mekân kalitesi düşük çok yakın binalar. E-5'in üzerinde, orası Ataköy değil... Evinizin penceresini dahi açamayacağınız daireler...' Ataköy 1.Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği üyesi

'Sahilde yapılan inşaatlar hakkında çok savaş verildi. Mahkemeye başvuruldu ve mahkemeden durdurma kararı çıkartıldı. Durdurma kararını, durdurmak için mahkemeye verdiler ve karar iptal edildi. Ancak Baruthane arazisi Anıtlar Yüksek Kurulunca izin verilmediği için Blumar projesinden kurtulabildi. Meclisten gelen yeni kararlar 160. parselin kamu yararına Büyük Şehir Belediyesi'ne bağlı, halka açık sosyal tesis yapılacağı açıklandı. Sahildeki bu yapılaşmalar Ataköy'ü ileriye dönük olumsuz etkileyecektir. Sahil yolu, Ataköy'ün mevcut yoğunluğunu dahi taşıyamıyor. İleride daha büyük ulaşım problemleri yaşanacaktır. Hiç alt yapı düşünülmeyen, bu kadar yoğun yapılar inşa ediliyor. Bu yapılar Ataköy'ün havasını dahi etkiledi.' Ataköy 2.5.6. Kısım muhtarı

Görüşmecilerin ifade ettiklerinden de anlaşılacağı gibi Ataköy sahilindeki yeni yerleşimlere ilişkin birçok hukuki ve yasal süreç gerçekleştirilmiş, ancak yasal olmayan, imara uygun olmayan gelişme devam etmiştir. Ataköylünün sahilde yapılan inşaatlara karşı sonuna kadar direndiğini göstermektedir (Şekil 21).

Sloganlardan da anlaşılacağı üzere, Ataköylünün sahilin yeniden kamuya açılmasını dilediği ve çevrede hızla yapılaşan bu yerleşimlerden, yeşil alanlarının yok

olmasından, sahilin betonlaşmasından, kamusal alanların halk yararına kullanılmayışından memnuniyetsizlik duymaktadırlar (Şekil 22).



Şekil 21: Ataköy sahilinde yapılan inşaatlara karşı Ataköylülerin yürüyüşü (Kayabay, D. Arşivi).

Ataköy’e sırtını dönmüş ve denizle Ataköy arasında bir duvar gibi davranan bu yapılar, yaşanılan semtte memnuniyetsizlik yaratsa da, henüz hareketliliğe etkisi oldukça düşüktür. Genellikle hedeflenen kitlenin yabancı yatırımcı olduğu anlaşılsa da, yabancı yatırımcının da içinde bulunduğumuz dönem ve koşullar da göz önünde bulundurularak artık eskisi gibi yatırım yapılmadığı anlaşılmaktadır. Buna bağlı olarak yeni yapılardan Yalı Ataköy %50 oranında doluluk göstermekte, Sea Pearl’de ise henüz 30 hanenin yerleştiği anlaşılmaktadır.

Bununla beraber bu yeni yerleşimlere, Ataköy içerisinden minimum düzeyde hareketlilik gerçekleşmesi beklenmektedir. Ancak muhtarın da ifade ettiği gibi ileriye dönük bu yapılar doluluk göstermeye başladığında şuanda yeterli gelmeyen sahil yolu, nüfus ve araç artışı ile bu yoğunluğu kaldıramayacak hale gelerek, Ataköy’ü ve Ataköylüyü olumsuz yönde etkileyeceğini söylemek doğru olacaktır. Yeni yapılaşmakta olan ve inşası tamamlanan projelerde doluluk oranının %50’lerde olduğu ve şirketlerin projelerini satamadığı bu sebeple birçok kampanya düzenlediğini ifade eden emlakçılar birliği temsilcisi Kaya ülkenin içinde bulunduğu koşullar sebebi ile

de emlak sektörünün sekteye uğradığını, insanların artık konut satın almadığını ifade etmektedir.



Şekil 22: Ataköy sahilinde yapılan inşaatlara karşı Ataköylülerin yürüyüşü
(Kayabay, D. Arşivi).

Genel görüş ise uzun bir süre daha bu binaların boş kalacağı yönündedir. Görüşmeciler Ataköylünün yeni yapılan Yalı Ataköy, Sea Pearl, Selenium Ataköy, Nef 22 gibi projelere yönelip yönelmeyeceği konusunda şu görüşlerini ifade etmektedir.

'...Ataköy Konakları 11 yaşını doldurdu dolayısı ile yaş olarak eskidi... Burada 10 senedir oturmakta bulunan ekonomik düzeyi yüksek aileler evini yenilemek istiyorlar. Konaklar'da yaşayan bazı aileler, Konaklar'daki dairelerini ya kiraya verip ya da satarak Yalı Ataköy'de yaşamayı tercih etmekte. Denize sıfır, yeni, lüks daireler... Sahildeki yapılaşma hakkında birçok kez durdurulma kararı alınsa da, inşaat bitti ve yaşam başladı. Buradan konut satın alanlara, turizm yapıları adı altında apart üniteler üzerinden kullanıcıya kat mülkiyetli tapular verilmektedir. ...Yeni yapılaşmakta olan Sea Pearl projesinden etkilenen dairelerden taşınmalar gerçekleşti ancak yoğun olduğunu söyleyemem. Bu projelerde yaşam tam anlamı ile başladığında, Ataköy içerisinde çok fazla hareketlilik olacağını düşünmüyorum. Çok fazla yabancı yatırımcı çekecektir... Farklı semtlerden Ataköy'ü bir hayli göç bekliyor diye tahmin etmekteyim.' Emlakçılar birliği üyesi

‘Ataköy’de hem sahilde, hem de E-5’de yükselen bu yapılara Ataköy hane halkından bir hareketlilik söz konusu olacağını düşünmüyorum. Ancak çevredeki yapılaşmaların yanında, Ataköy 1. kısım Venüs Pastanesi ve çarşının içerisinde 14 dükkân satın aldılarBoşalan daireleri satın alıyorlar. Yavaş yavaş 1. mahalleyi de dönüşüme sokmak için alt yapı oluşturmaya başladılar...’ Ataköy 2, 5, .6. Kısım muhtarı

Derinlemesine yapılan görüşmelerden anlaşılabacağı gibi, Ataköy’ün çevresinde, özellikle sahilde yapılaşan Yalı Ataköy ve Sea Pearl, projeleri yabancı yatırımcı odaklı olduğu anlaşılmaktadır. Konaklar’da yaşamakta olan birkaç ailenin Yalı Ataköy’e taşındığı anlaşılsa da yaşamın yeni başladığı bu projelerde doluluk oranı bugünlerde hayli düşüktür. Ülkenin içinde bulunduğu durumlar da gözetilerek Kaya, emlak piyasasının durduğu, insanların konut almayı ertelediğinden bahsetmektedir. Ataköy 2.5.6. mahalle muhtarı Çelik, E-5 aksında ve sahil kıyısında yapılan dikey kapalı sitelerin Ataköy hane halkı tarafından talep görmeyeceği düşüncesindedir. Çelik aynı zamanda önemli bir konuya daha değinmektedir. Ona göre, sahilde yapılan bu yapılaşmalardan sonra Ataköy 1. Kısım fiziksel olarak etkilenecek hatta bu bölgenin bir dönüşüm sürecine maruz kalacağı konusunda endişelerini paylaşmıştır.

4.8 Bölüm Değerlendirmesi

Ataköy’ün 1, 2, 3-4, 5, 7-8, 9-10 ve 11. mahallelerinde yapılan ve 6. mahalle Ataköy Konakları’nda tamamlanan anket çalışması ve görüşmeler sonucunda Ataköy’de yaşamakta olan hane halkının konut ve çevresine ilişkin memnuniyet durumu ve hareketlilik eğilimleri değerlendirilmiş, konut tercihleri irdelenmiştir. Toplam 88 kullanıcı ile yapılan görüşmeler sonucunda Ataköy Konakları ve Ataköy mahallelerinde yaşamakta olan hane halkı profili birlikte incelendiğinde, Ataköy hane halkının, 40 yaş ve üzeri, yoğunluklu olarak 2 çocuklu, 4 kişilik çekirdek aileler olduğu anlaşılmaktadır. Kullanıcı profilinin genel olarak üniversite, yüksek lisans ve doktora düzeyinde olduğu görülürken, Ataköy’de yaşamakta olan bireylerin genellikle üst düzey yöneticiler, sağlık sektöründe çalışanlarla hukukçular, mimarlar ve mühendisler, pilotlar, akademisyenler ve ticaret erbablarından oluştuğu görülmektedir. Bununla beraber özellikle 1, 2, 3-4. mahallelerde ikamet edenlerin, yaşlılık oranının diğer mahallelere oranla oldukça yüksek olduğu ve bu bölgelerde eski Ataköylü, emekli ailelerin yaşadığı anlaşılmaktadır. Gelir dağılımı durumu incelendiğinde

Konaklar'daki hane halkının gelir düzeyi ile Ataköy 1. mahalle, 5. mahalle, 7-8. mahalle, 9-10. mahalle ve 11. mahallenin gelir düzeyine yakın bir ilişki olduğu görülürken, 3.4 mahalle ile aralarında büyük farklılık görülmektedir. Hareketlilik ve memnuniyete ilişkin önemli bir faktör olan ev sahipliği durumu incelendiğinde ise yapılan araştırmada Ataköy'de oturanların %70'inin ev sahibi, %30'unun ise kiracı olduğu anlaşılmaktadır. Buradan hareketle konut sahipliği durumuna bağlı olarak, Ataköy'de hareketlilik eğiliminin nadir gözleneceği düşünülse de, hareketliliğe ilişkin elde edilen veri analizleri sonucu, Ataköy hane halkının %44 oranında yeniden Ataköy'ün başka bir mahallesine doğru hareketlilikte bulunduğunu göstermektedir.

Ataköy'de ikamet etmekte olan 40 hane, yaşamakta bulunduğu konut ve çevresinden duyduğu memnuniyetle beraber, hanedeki gelir düzeyi artışı doğrultusunda, özellikle 2007 yılında (Ataköy Konakları'nda yaşam başladığı senelerde) gene Ataköy'ün mahalleleri içerisinde bir hareketlilik göstermiştir. Bu durumun bir rotasyon biçiminde gerçekleşmesi ise oldukça dikkat çekicidir. Veri analizlerinden elde edilen eski konutun bulunduğu semt ile taşınma sebepleri, oturma süresi, konut ve çevresi memnuniyeti ve konut tercihleri birlikte ele alındığında, sosyo-ekonomik düzeyi yükselen kullanıcının hane içerisinde sayısının yükselmesi ile beraber daha büyük ve yeni bir konut ihtiyacı doğmuş, yaşadığı semte duyulan memnuniyete ilişkin Ataköy'de başka bir mahalleye taşındığı anlaşılmaktadır. Anket çalışmasından elde edilen verilere göre 2007'den itibaren Ataköy 4.5. mahalleden 9.10. mahalleye, 9.10. mahalleden ve 7.8 mahalleden Konaklar'a yani 6. mahalleye buradan da Yalı Ataköy'e doğru hareketlilik gösterdiği saptanmıştır. 1988 yılında, A. Özsoy ve N. Esin tarafından Ataköy'ün mahallelerinde 893 hane ile gerçekleştirilen araştırmada, henüz 6. 7-8. ve 11. mahalleler tamamlanmamış olsa da, tamamlanmış olan diğer etaplarda gerçekleştirilen araştırmadan Ataköy hane halkının 80'lerde konutundan taşınmayı düşünmediği, ancak taşınması gerekirse gene Ataköy'de başka bir mahalleye taşınacağını ifade ettiği anlaşılmaktadır. Tez çalışması kapsamında yapılan anket araştırması sonucu ise Ataköy hane halkının günümüzde hanesindeki genişlemeler ve yaşam gidişine bağlı olarak değişen ihtiyaçlar, ekonomik düzeyin artışı, istekler ve özelemler doğrultusunda bireylerin büyük bir çoğunluğunun yeniden Ataköy'ün farklı mahallelerine taşındığını göstermektedir.

Ataköy hane halkının hareketlilik eğilimi irdelendiğinde, Ataköy Konakları'nda yaşamakta olan 30 hane halkı ile yapılan çalışmadan elde edilen verilere göre

hareketlilik eğiliminin düşük olduğu söylenebilir. Aynı zamanda konutun anlamı ve ifadesi sorusundan da elde edilen verilere dayanarak, imkân dâhilinde taşınmayı düşünen büyük bir yüzdenin, daha iyi lüks, prestijli bir semt ve konutta oturma arzusu içinde olduğu görülmektedir. Yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilen verilere göre Konaklar'da yaşamakta olan 5 hane, komşularının Yalı Ataköy'e taşındığını ifade etmiştir. Dikey, yüksek yoğunluklu, kapalı bir site olan Yalı Ataköy hane halkının hareketlilik dâhilinde konut tercihi hakkında fikir vermektedir. Ataköy mahallelerinde ise Konaklar'a oranla hareketlilik eğilimi daha yüksek görülse de oldukça düşüktür. Konutundan imkânı dâhilinde taşınmayı isteyen çoğunluk farklı tipte konut hayal etmektedir.

Konut ve çevresi memnuniyetini doğrudan etkileyen sosyal çevre ve komşuluk ilişkileri irdelendiğinde Ataköy'ün eskiye oranla sosyal homojenliğini yitirdiği ülkenin siyasi, ekonomik ve politik durumuna da bağlı olarak hane halkının çeşitlilik gösterdiği anlaşılmaktadır. Özellikle Ataköy'ün eski mahallelerinde komşularla görüşme sıklıkları diğer mahallelere oranla daha yüksek görülse de diğer mahallelerde komşularla hafta bir de olsa görüşme sıklığı % 40 oranında olduğu anlaşılmaktadır.

Memnuniyete ilişkin bir başka önemli faktör olan güvenlik olgusu irdelendiğinde ise Ataköy'de suç işleme durumunun ciddi boyutlarda olmadığı ancak son 5 senedir hırsızlık olaylarının artış gösterdiği anlaşılmaktadır. Ataköy mahallelerinde giderek artan bir güvenlik önlemi alma çabası gözlenmektedir. Eskiden farklı olarak blokların özellikle giriş kat kullanıcıları, pencerelerine demir yaptırarak önlemler almaya çabalamaktadır. Birçok kullanıcıninsa özel kapı ve alarm sistemleri kullandıkları, otoparklarda, belirli saatlerde güvenlik görevlilerinin durduğu, blokların kritik bölgelerinde güvenlik kameralarının bulunduğu gözlenmiştir. Hane halkının mahallelerinde çok yakın zamanlarda apartmanlarında hırsızlık olaylarının yaşandığını paylaşması da bu durumu açıklar niteliktedir. Ne var ki Ataköy mahallelerinde durum böyle iken Konaklar'daki güvenlik olgusu incelendiğinde görülen durumun daha ciddi boyutlarda olduğu anlaşılmaktadır. Keskin fiziksel sınırları, kapalı site ve güvenlik olgusu ile öne çıkan Konaklar'ın onca güvenlik hizmeti, güvenlik kameraları ve kontrollü geçişlerine rağmen ciddi güvenlik açıkları olmuş ve hırsızlık olayları yaşanmıştır. Ataköy mahallelerinde olduğu gibi Konaklar'da da özel alarm sistemleri kullanan birçok kullanıcı bulunmaktadır. Ancak buna rağmen Ataköy hane halkının

büyük bir çoğunluğu kendini konutunda güvende hissetmekte ve Ataköy’de suç işlenme durumunu ciddi boyutlarda bulmamaktadır.



5. SONUÇ

Şehir-içi ve bölgeler arası ikametgâh hareketliliği, özellikle konut memnuniyeti üzerinden birçok disiplinin son yıllarda çokça tartıştığı bir araştırma alanı haline gelmiştir. Şehir-içi ikametgâh hareketliliği, en yalın tanımı ile bireylerin beklentileri ve ihtiyaçlarını karşılayamayan konut ve çevresinden duyulan memnuniyetsizlikle beraber daha iyi bir konut ve çevresine doğru hareketlilik eylemidir. Bu hareketlilik, konutundan yeterli fayda sağlayamayan bireyin, önceliklerine en uygun konuta taşınması durumudur. Konut ve çevresine dair özellikler, hane halkının kent-içi hareketlilik sürecine etki eden en dikkat çekici unsurunu oluşturmaktadır. Burada ifade edilen konutun artık barınmanın ötesinde bir anlam kazanmış olduğu, bireylerin sosyo-ekonomik ve demografik yapılarını, yaşam tarzlarını, toplumsal statülerini tarifleyen bir araç halini aldığı görülmektedir. Buna bağlı olarak bireylerin yeni bir konuta taşınırken, konuttan beklentileri ve ihtiyaçlarının farklılaşmakta olduğu anlaşılmaktadır.

Neo-liberal politikaların ve tüketim ideolojilerinin etkisi ile değişen kent, küreselleşmenin hüküm sürdüğü bir dönüşüm içerisinde olup, bu dönüşümün en belirgin iz düşümü olan kapalı site olgusu ile karşı karşıyadır. Ataköy yerleşiminde de bu dönüşümün izlerini görmek mümkündür. Son yıllarda Ataköy’de yapılaşmakta olan, yüksek yoğunluklu kapalı yerleşimler bu değişimi ve dönüşümünü destekler nitelikte olup Ataköy’ü baskı altına almaktadır. Yaşanılan çevredeki değişimler ve yeni yapılaşmalar sürecinde, hane halkının hareketlilik davranışlarının incelenmesi önemli görülmektedir. 6. mahallede tamamlanan Ataköy Konakları, bu dönüşümün Ataköy’deki ilk örneğidir.

Tezin araştırma sorusuyla ilişkili olarak kurgulanan anket çalışması ve derinlemesine görüşmeler sonucunda, Ataköy yerleşimi hane halkının, bir kapalı site olan Ataköy Konakları’na doğru hareketlilik gösterdiği anlaşılmaktadır. 2005’te Konaklar’daki konut bedellerinin 7-8. mahallelerdeki konut bedellerine benzer düzeyde olmasının Konaklar’ın tercih edilmesinde etkili rol oynadığı görülmektedir. Ataköy hane

halkının demografik yapısı incelendiğinde, ekonomik düzeyi el veren ailelerin, yaşam gidişi/doğrultusu da göz önünde bulundurularak, hanelerdeki birey sayısının artışı ile birlikte daha büyük metrekarelerde, yeni bir konut ihtiyacı doğduğu görülmektedir. Konaklar'ın tamamlanması ile depreme dayanıklı, 7-8. mahalledeki konut fiyatlarına yakın daha yeni bir daireye sahip olabilmek avantajını değerlendiren birçok sakinin, Ataköy'ün farklı mahallelerinden Konaklar'a doğru hareketlilikte bulunduğu anlaşılmaktadır. Buna bağlı olarak güvenli, lüks, prestijli ve deniz manzaralı, daha geniş, ferah daireleri ile sosyal tesisi, spor alanları, yüzme havuzu, açık ve kapalı otoparkı, yürüyüş alanları, çocuk parkları ve alışveriş merkezi gibi birçok hizmeti içerisinde barındıran kapalı site tipolojisinin sunduğu hizmetlerin cazibesi, kullanıcının konut tercihinde önemli rol oynamıştır. Konaklar'dan alınan daireler zaman içerisinde değer kazanmış olsa da sahilde yapımı tamamlanan projelerin deniz gören dairelerin tüm manzarasını bloke ediyor olması, günümüzde Konaklar'a olan talebi azaltmakta ve konut değerlerini ciddi ölçüde etkilemektedir.

Sahil şeridindeki bu yapılaşmaların en çok denize yakın 1, 2, 5, ve 6. mahalleleri etkilediği görülse de, tüm Ataköylülerin verilen hukuki mücadelede birlik ve dayanışma içerisinde olduğu gözlenmiştir. Buradan hareketle sahildeki yapılaşmalar hakkında birlikte duyulan bir memnuniyetsizlik söz konusu olduğu anlaşılmaktadır. Bu görüşün aksini savunan hanelerin çoğunluğunun eski Ataköylü olmadığı görülmüş, oturma süresi ile birlikte pekişen aidiyet hissinin konut ve çevresine duyulan memnuniyette etkin rol oynadığı anlaşılmıştır. Ataköy'de yaşanan bu değişim, Ataköy hane halkını yerinden ayrılmayı düşündürecek boyutlara henüz ulaştırmamış olduğu anlaşılrsa da, ileriki yıllarda bu durumun değişeceği düşünülebilir.

Konut memnuniyeti bağlamında, konut ve yakın çevresi özellikleri, kent içi hareketliliği açıklamakta önemli bir role sahiptir. Ataköy mahallelerinde ve Konaklar'da yapılan araştırmadan çıkan sonuçlarda hane halkının %43 oranında yeniden Ataköy'e taşındığı anlaşılmaktadır. Bu durum göz önünde bulundurularak sahilde yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen, konut çevresinden memnuniyet söz konusu olmakla birlikte, taşınmada etkili olan birinci nedenin, konuta dair özellikler olduğu anlaşılmaktadır. Konutta bulunan odası sayısı ve yaşam alanlarının kalitesi, büyüklüğü, güvenliği, konumu, erişilebilirliği, ulaşım imkânı ve komşuluk ilişkilerinin hareketliliği etkileyen önemli nedenlerden olduğu anlaşılmıştır. Bu sonuç kuramsal çerçevede yer verilen çalışmaların sonuçları ile paralellik göstermektedir.

Ataköy'ün düzenli ve planlı bir biçimde farklı tipolojilerle gerçekleştirilen mahallelerinde, konut çevresinden duyulan memnuniyetle beraber hane halkının ekonomik düzeyi el verdiği ölçüde yine Ataköy yerleşmesindeki farklı konutlara doğru yöneldiği saptanmıştır. Bu durum detaylı incelendiğinde, özellikle 2007-2012 yılları arasında Ataköy'deki hane halklarının Ataköy'ün eski mahallelerinden daha yeni mahallelerine doğru bir hareketlilik içerisinde bulunduğu gözlenmektedir. Hareketlilik gösteren hane halkının büyük çoğunluğu, o dönemde oturmakta bulunduğu konutta kiracı pozisyonunda yaşadığı, Ataköy'de şu anda oturmakta bulundukları konuta mülk sahibi olarak taşındığı anlaşılmaktadır. Buna bağlı olarak mülkiyet durumu ile hareketlilik arasında anlamlı bir ilişki bulunmuştur.

Konut memnuniyeti, kapalı sitelere yönelik kullanıcı tercihleri ve hane halkı hareketliliği bağlamında, oluşturulan hipotezler, çalışma sonunda ortaya çıkan verilerle paralellik göstermiş, hane halkının geliri yükseldikçe hareketliliği veya hareketlilik eğiliminin arttığı anlaşılmıştır.

Konaklar'a taşınan hane halkının ikincil olarak hareketlilik sebebinin güvenlik faktörü olduğu anlaşılrsa da yapılan görüşmelerde, birçok hırsızlık olayının yaşandığı ve dairelerin özel alarm ve kilit sistemlerine başvurdukları görülmüştür. Literatür incelendiğinde, kent-içi hane halkı hareketliliğinin ikincil nedeni, konut çevresinden duyulan memnuniyetsizlik olarak görülsede bu durumun Ataköy için farklı olduğu anlaşılmaktadır.

Konaklar'da yaşayan hane halkından elde edilen veriler buradaki hane halkının hareketlilik eğiliminin düşük olduğunu göstermektedir. Konutundan imkân dâhilinde taşınmayı düşünenlerin ise daha iyi, lüks ve prestijli bir semt ve konutta oturma arzusu içinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu duruma paralel olarak, yapılan derinlemesine görüşmeler sonucunda elde edilen veriler, Konaklar'dan Yalı Ataköy'e taşınan haneler olduğu yönündedir. Buradan hareketle çalışmanın temel hipotezlerinde bahsedilen; üst ve üst-orta gelir gurubu hane halklarının, “yeni bir ev alırken konutun fiziksel ihtiyaçlarını gözetmekten çok bireylerin sosyo-kültürel isteklerine cevap verebiliyor olması ön plandadır”, görüşünü destekler niteliktedir. Bu durum Ataköy mahallerinde incelendiğinde özellikle yaş ortalaması oldukça yüksek olan, 1, 2, 3-4. mahallelerde yaşayan hane halklarının imkânı olsada taşınmayı düşünmediği ve hareketlilik eğiliminin düşük düzeyde olduğu anlaşılmaktadır. Buradaki hane halkının Ataköy'ün temiz denizini ve plajını deneyimlemiş ve tüm güzelliklerini yaşamış bireyler olduğu

düşünülecek olursa, çıkan sonuç anlaşılabilir bulunmuştur. Ataköy kıyısında gerçekleşen yerleşimlere karşı dernekle birlikte, hukuk yoluyla direnen birçok Ataköylü bu mahallelerden katılım sağlamıştır.

Ataköy’de beklenmekte olan nüfus artışı ile beraber, ana arterlere bağlanan yollar yetersiz gelmeye başlayacak, Ataköy’ün sınırlı giriş çıkış aksları bu yoğunluğu kaldıramayacak ve sıkıntılı zamanlar yaşanacaktır. Alt yapı düşünülmeden yapılan bu yapılaşmalar, Ataköy’ün gelecekte ulaşım ile ilgili problemi haline gelecektir. Ataköy’de çevrenin bu denli hızla değişiyor olması, eski mahallelere de bir tehdit oluşturmaktadır. Bu alanların kentsel dönüşümüne uğrama durumunu ve riskini arttırmaktadır. Ataköy’de bugün halen yapılaşmaya devam eden, dikey kapalı yerleşimler burada sosyal ve fiziksel ayrışmayı beraberinde getirecek, nüfus yoğunluğu yüksekliğinde ise bu ayrışma hızla belirginleşmeye başlayacak ve hane halkını konut ve çevresinden memnuniyetsizlikle beraber hareketlilik eğilimine gireceği tahmin edilmektedir.

Bu çalışma, kent-içi ve bölgeler arası ikametgâh hareketliliği bağlamında, konut tercihlerini irdelemekte olan sınırlı sayıdaki ampirik çalışmalardan biri olma özelliğine sahiptir. Mekansal ve toplumsal boyutları irdeleyen araştırma, davranışsal literatürü ele aldığı gibi, konut memnuniyetini ve hareketlilik yaklaşımlarını ayrıntılı bir biçimde incelemektedir. Analizlerden ve bulgulardan elde edilen sonuçların Ataköy’ün halen geç kalınmamış olan mücadelesine katkıda bulunacağı ve destekleyeceği düşünülmektedir. Yapılmakta olan ve gelecekte yapılacak olan yeni yerleşimlerin, Ataköy’ün sosyal ve mekânsal anlamda dönüşümüne ve değişimine neden olacağı ön görülmekle beraber bu çalışmanın gelecekte uygulanacak olan konut politikalarına, yerel ve ulusal yönetimlere bilimsel anlamda ışık tutacağı düşünülmektedir.

6. KAYNAKLAR

- Aktulga, E.** (2016). Ataköy'ün Gelişim Sürecinin Siyasi, Sosyo-ekonomik ve Teknolojik Bir Analizi, *Mimar.ist*, 57, 109-111.
- Altman, A., Chemers, M. M.** (1980). *Culture and Environment*. Monterey: Brooks/Cole Publishing Company.
- Alver, K.** (2007). *Siteril Hayatlar-Kentte Mekânsal Ayrışma ve Güvenlikli Siteler*, Hece Yayınları, Ankara.
- American Housing Survey** (2008). <http://www.census.gov/prod/2008pubs/h150->
- Amerigo, M., Aragones, J. I.** (1997). A Theoretical and Methodological Approach to The Study Of Residential Satisfaction, *Journal Of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Ayata, S.** (2005). *Yeni Orta Sınıf ve Uydu-kent Yaşamı, Kültür Fragmanları-Türkiye’de Gündelik Hayat*, Der: Deniz Kandiyoti, Ayşe Saktanber, Metis Yayınları, İstanbul.
- Aydın, T.** (2013). *Zeytinburnu'nda Kentsel Ayrışma. (Yüksek Lisans Tezi)*. İstanbul Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bach, R.L., Smith, J.** (1977). Community Satisfaction, Expectations Of Moving and Migration. *Demography* 14, 147-167.
- Baker, E.** (2003). *Public Housing Tenant Relocation: Residential Mobility, Satisfaction and The Development Of A Tenant’s Spatial Decision Support System. (Doctoral Dissertation)*. The Adelaide University Department Of Geographical and Environmental Studies, Australia.
- Bali, R. N.** (2007). *Tarz-ı Hayattan Life Style’a: Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar, Yeni Yaşamlar, İletişim*, İstanbul.
- Bartu A.** (2001) “Kentsel Ayrı(şım): İstanbul’daki Yeni Yerleşmeler ve Kemer Country Örneği”, Der: F. Gümüsoğlu, 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Bender, A., Din, A., Favarger, P., Hoesli, M., Laakso, J.** (1997). An Analysis Of Perceptions Concerning The Environmental Quality Of Housing in Geneva, *Urban Studies*, 34(3), 503-514.

- Bilgin, İ.** (2001). Modern Bir Yerleş(tir)me Biçimi Olarak Toplu Konut. *Domus M., Süreli Yayınlar*, 11, 51-58.
- Blakely, J. E., Snyder, G. M.** (1997). *Fortress America: Gated Communities in The United States*. Washington DC and Cambridge: MA: Brookings Institution Press and Lincoln Institute Of Land Policy.
- Braubach, M.** (2007). Residential Conditions and Their Impact On Residential Environment Satisfaction and Health: Results of The Large Analysis and Review Of European Housing and Health Status Study. *International Journal Of Environmental and Pollution*.
- Brown, L. A., Moore, E.G.** (1970). The Intra-Urban Migration Process: A Perspective, *Geografiska Annaler Series, Human Geography*, 52(1), 1-13.
- Bruin, M. J., Cook, C. C.** (1997). Understanding Constraints and Residential Satisfaction Among Low-Income Single-Parent Families. *Environment and Behavior*, 29(4), 532-553.
- Burby, R. J., Rohe, W. M.** (1989). Deconcentration Of Public Housing: Effects On Residents' Satisfaction With Their Living Environment and Their Fear Of Crime, *Urban Affairs Quaterly*, 25(1), 117-141.
- Cadwallader, M.** (1992). *Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Approaches*. Wisconsin: The University Of Wisconsin Press.
- Campbell, A.P., Rogers, W.L.** (1976). *The Quality Of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfactions*, Russell Sage, New York.
- Candan, A. B.** (2001). Kentsel Ayrışım: İstanbul'da Yeni Yerleşimler ve Kemer Country Örneği, 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Canter, D., Rees, K.** (1982). A Multivariate Model Of Housing Satisfaction. *International Review Of Applied Psychology*, 31, 185-207.
- Cihan, M. M., Erdönmez, D. E.** (2018). Sınırlandırılmış Konut Alanları Üzerinden Konut-Kamusal Alan İlişkilerinin Yeniden İrdelenmesi. *Megaron*, 102-116.
- Clark, W.A.V.** (1982). Recent Research on Migration and Mobility: A Review and Interpretation, *Progress in Planning*, 18, 1-56.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M.** (2006). Residential Mobility and Neighbourhood Outcomes, *Housing Studies*, 21(3), 323-342.
- Clark, W.A.V., Van Lierop, W.F.J.** (1986). Residential Mobility and Household Location Modeling, P. (Ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Free University, Amsterdam.

- Clark, W.A.V., Dieleman, F.M.** (1996). Households and Housing: Choice and Outcomes. In the Housing Market, Center For Urban Policy Research, New Brunswick, N.J.
- Clark, W.A.V., Onaka, J.L.** (1983). Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations Of Residential Mobility, *Urban Studies*, 20, 47-57.
- Clark, W.A.V., Withers, S.D.** (2007). Family Migration and Mobility Sequences in The United States: Spatial Mobility in the Context of the Life Course, *Demographic Research*, 17, 591-622.
- Çubukçu, E., Girginer-Akdeniz, S.** (2006). Toplu Konut ve Kent Merkezi Konut Yerleşimlerinde Kullanıcı Memnuniyeti, *Ege Mimarlık Dergisi*, 57(2), 18-21.
- Danış, D.** (2001). İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği, 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, Der: Firdevs Gümüsoğlu, Bağlam Yayınları, İstanbul, 151-160.
- De Jong, G. F.** (1994). Choice Processes in Migration Intentions and Behaviour, International Summer School, the Netherlands Graduate School Of Research in Demography, Wasenaar, The Netherlands.
- Dökmeci, V., Berköz, L.** (2000). Residential-Location Preferences According To Demographic Characteristics in Istanbul, *Landscape and Urban Planning*, 48, 45-55.
- Dökmeci, V., Berköz, L., Levent, H., Yürekli, H., Çağdaş, G.** (1996). Residential Preferences in İstanbul, *Habitat International*, 20(2), 241-251.
- Dupius, A., Thorns, D.** (2008). Gated Communities as Exemplars of "Forting Up" Practices in a Risk Society. *Urban Policy and Research*, 145-157.
- Dündar, Ö.** (2002). Patterns of Inner-City Migration in Ankara, *The Sustainable City II, The Regeneration and Sustainability*, (C.A. Brebbia, J.F. Martin-Duque, L.C. Wadhwa, Ed.), WIT Press, Boston, 207-216.
- Earhart, C.C., Weber, M.J.** (1996). Attachment To Home: A Contributing Factor To Models Of Residential Mobility Intentions. *Familiy and Consumer Sciences Research Journal*, 24(4), 422-437.
- Erkip, F.** (2005). The Rise Of The Shopping Mall in Turkey: The Use and Appeal Of A Mall in Ankara. *Cities*, 22(2), 89-108.
- Faist, T.** (2003). Uluslararası Göç ve Ulusaşırı Toplumsal Alanlar, Çev. A.Z. Gündoğan ve C. Nacar, Bağlam Yayınları, 208, İstanbul.

- Firidin Ö. E.** (2006). Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği. *Planlama*, 2006/4, 38, 79-96.
- Francescato, G.** (1998). Residential Satisfaction, in Van Vliet-W.(ed.) *Encyclopedia Of Housing*, Sage, Monterey, CA.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J.** (1986). Residential Satisfaction and Residential Quality: An Overview Of Recent Applications. Paper Presented at The 21st International Congress Of Applied Psychology, Jerusalem, Israel.
- Freeman, L.C., Sunshine, M. H.** (1976). Race and Intra-Urban Migration. *Demography* 13(4), 571-575.
- Fried, M.** (1982). Residential Attachment: Sources Of Residential and Community Satisfaction. *Journal Of Social Issues*, 38(3), 107-119.
- Fuller, N.** (1995). The Impact Of Relocation on Public Housing Tenants: A Survey Of Residents' Experiences, *Australian Planner*, 32(3), 175-180.
- Galster, G.** (1987). Identifying The Correlates of Dwelling Satisfaction: An Empirical Critique. *Environment and Behaviour*, 539-568.
- Galster, G.C., Hesser, G. W.** (1981). Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates, *Environment and Behavior* 13(6), 735-758.
- Geist, C., McManus, P.A.** (2012). Different Reasons, Different Results: Implications Of Migration by Gender and Family Status. *Demography*, 49(1), 197-217.
- Geniş, Ş.** (2009). Neo-liberal Kentleşmenin Mekânda Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler. *Toplum ve Bilim*, 116, 121-156.
- Gober, P.** (1992). Urban Housing Demography. *Progress in Human Geography* 16(2), 171-189.
- Golledge, R. G., Stimson, R. J.** (1997). *Spatial Behaviour: A Geographic Perspective*. The Guilford Press, New York
- Grigsby, W. G.** (1963). *Housing Markets and Public Policy*, PA: University of Pennsylvania Press, Philadelphia.
- Harvey, D.** (2010). *Postmodernliğin Durumu: Kültürel Değişimin Kökenleri*. Metis Yayınları, İstanbul.
- Heeman, B., Johnsen, S., James, H.** (1998). Intra-Urban Migration, Caversham Working Paper, 1998-1.
- Hourihan, K.** (1984). Context-Dependent Models Of Residential Satisfaction: An Analysis of Housing Groups in Cork, Ireland. *Environment and Behaviour*, 369-393.

- Huang, Y., Deng, F.** (2006). Residential Mobility in Chinese Cities: A Longitudinal Analysis. *Housing Studies*, 21(5), 625-652.
- Karahan, E. E.** (2008). Konut Talebinin Modellemesi ve Konut Kariyer Kavramı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 8(15), 79-105.
- Kellekçi, Ö. L., Berköz, L.** (2006). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. *İTÜ Fen Bilimleri Dergisi*, 32, 41-49.
- Kendig, H. L.** (1984). Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications For The Housing Market. *Urban Studies*, 21, 271-283.
- Keyder, Ç.** (2000). İstanbul Küresel ve Yerel Arasında, Metis Yayınevi, İstanbul.
- Kintrea, K. Clapham, D.** (1986). Housing Choice and Search Strategies Within an Administered Housing System. *Environment and Planning A*, 18, 1281-1296.
- Kocatürk Ö.** (2006). Konut Alanı Yerseçimi ve Hanehalkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme. *Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21(2), 73-95.
- Kocatürk, F., Bölen, F.** (2005). Kayseri’de Konut Alanı Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği. *İTÜ Dergisi Seri A*, 4(2), 17-24.
- Kulu, H., Milewski, N.** (2007). Family Change and Migration in the Life Course: An Introduction. *Demographic Research*, 17, 567-590.
- Landale, N. S., Guest, A. M.** (1985). Constraints, Satisfaction and Residential Mobility: Speare’s Model Reconsidered. *Demography*, 22, 199-222.
- Lawrence, R. J.** (1987), *Housing, Dwellings and Homes: Design Theory, Research and Practice*. Wiley, Chichester West Sussex.
- Le Goix, R.** (2005). Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20(2), 323-343.
- Lee, E.S.** (1966). A Theory Of Migration. *Demography*, 3(1), 47-57.
- Lee, S. W. Roseman, C. C.** (1999). Migration Determinants and Employment Consequences Of White and Black Families, 1985-1990. *Economic Geography*, 75(2), 109-133.
- Low, M. S.** (2008). Fortification Of Residential Neighbourhoods and The New Emotions Of Home. *Hosing, Theory and Society*, 25(1), 47-65.
- Lu, M.** (1998). Analyzing Migration Decision Making: Relationship Between Residential Satisfaction, Mobility Intentions, and Moving Behavior. *Environment and Planning A* 30(8), 1473-1495.
- Lu, M.** (1999). Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Model. *Growth and Change*, 30(2), 264-287.

- Maher, C.** (1994). Residential Mobility, Locational Disadvantage and Spatial Inequality in Australian Cities, *Urban Policy and Research*, 12(3), 185-191.
- Manzi, T., Smith-Bowers, B.** (2005). Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion? *Housing Studies*, 20(2), 345-359.
- Marans, R. W., Rodgers, W.** (1975). Toward Understanding Of Community Satisfaction. *Metropolitan America in Contemporary Perspectives*. Der: Vincent P. Rock, New York: Halsted Press, 299-352.
- Marın, M. C., Altıntaş, H.** (2004). Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelemesi. *GÜ Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 19(1), 73-88.
- McHugh, K.E.** (1984). Explaining Migration Intentions and Destination Selection. *The Professional Geographer*, 36(3), 315-325.
- McKenzie, E.** (2005). Constructing the Pomerium in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities, *Housing Studies*, 20(2), 187-203.
- Michelson, W.** (1977). *Environmental Choice Human Behavior and Residential Satisfaction*. Newn Mobility, Oxford University Press.
- Moore, E.** (1971). Comments on The Use of Ecological Models in The Study Of Residential Mobility in The City. *Economic Geography*, 47(1), 73-85.
- Newman, S. J, Duncan, G. J.** (1979). Residential Problems, Dissatisfaction, and Mobility, *Journal Of The American Planning Association*, 45(2), 154-166.
- Öncü, A.** (1999). ‘İdealinizdeki Ev’ Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul’a Ulaştı. *Birikim*, 123(7), 26-34.
- Özgür, E. M., Yasak, Ü.** (2009). Şehir İçi İkametgâh Hareketliliğine Kuramsal Bir Bakış. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7(1), 39-50.
- Özgür, M. E.** (2009). İkametgâh Memnuniyeti ve Şehir İçi İkametgâh Hareketliliği. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7(2), 111-127.
- Özsoy, A.** (1994). Konutu Anlamak. *Kuram Dergisi*, 6, 5-9.
- Özsoy, A., Esin, N.** (1988). Toplu Konutlarda Tasarım-Yapım Sistemi-Mekân Kullanımı Etkileşiminin Araştırılması. İTÜ Çevre ve Şehircilik Uyg-Ar Merkezi, Türkiye Emlak Bankası ve MESA Mesken Sanayii Aş. Tarafından Desteklenen Araştırma Projesi, İstanbul.
- Pérouse J. F., Daniş, D.** (2005). Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul’da Güvenlikli Siteler. *Toplum ve Bilim*, 104, 92-123.

- Peters, G.L., Larkin, R.P.** (2005). Population Geogarphy: Problems, Concepts and Prospects, Kendall/Hunt Publishing Company, Dubuque, Iowa, USA.
- Pickvance, C.G.** (1974). Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A Path Analytic Approach, *Urban Studies*, 11(2), 171-188.
- Porell, F. W.** (1982). Models of Intra-Urban Residential Relocation, Kluwer-Nijhoff Publishing, Boston.
- Rapoport, A.** (1977). Human Aspects Of Urban Form. Towards A Man-Environment Approach To Urban Form and Design. New York: Pergamon Press.
- Ritsila, J., Ovaskainen, M.** (2001). Migration and Regional Centralization Of Human Capital. *Applied Economics*, 33(3), 317-325.
- Roseman, C. C.** (1971). Migration as a Spatial and Temporal Process. *Annals Of The Association Of American Geographers*, 61(3), 589-598.
- Rossi, P. H.** (1955). Why Families Move: A Study in The Social Psychology Of Urban Residential Mobility. New York: Free Press.
- Sabagh, G., Van Arsdol, M. D., Butler, E. W.** (1969). Some Determinants Of Intra Metropolitan Residential Mobility: Conceptual Considerations. *Social Forces*, 48(1), 88-98.
- Sanoff, H.** (1970). House Form and Performance. Proceedings Of The 2nd Annual Environmental Design Research Association Conference (EDRA). Stroudsburg, 334-338.
- Sarıkaya, Ö.** (2002). İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının Çağdaş Planlama ve Tasarım Yaklaşımları Çerçevesinde Değerlendirilmesi. (Doktora Tezi) İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Schwirian, K. P., Schwirian, P. M.** (1993). Neighboring, Residential Satisfaction and Psychological Well-Being in Urban Elders. *Journal Of Community Psychology*, 21, 285-299.
- Sirgy, M. J., Cornwell, T.** (2002). How Neighborhood Features Affect Quality Of Life. *Social Indicators Research*, 59, 79-114.
- Speare, A.** (1974). Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility. *Demography*, 173-188.
- Speare, A. J., Goldstein, S., Frey, W.** (1974). Residential Mobility, Migration and Metropolitan Change. Cambridge: Masss Ballinger.
- Tanulku, B.** (2012). Gated Communities: From “Self-Sufficient Towns” To “Active Urban Agents”. *Geoforum*, 43(3), 518-528.

- Tapan, A. M.** (1996). Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi. Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme. Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.** (2006). Yerleşme Yapıları ve Göç Araştırmaları. Der: Eraydın, A., Değişen Mekân, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara, 68-83.
- Tekeli, İ.** (2008). Göç ve Ötesi. İlhan Tekeli Toplu Eserleri-3, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tognoli, J.** (1987). Residential Environments. Handbook of Environmental Psychology, 1, New York.
- Tuna, T., Şeker. S.** (2009). Makri Hori'den Bakırköy'e Ayasyefanos'tan Yeşilköy'e. Mimarlar Odası, İstanbul.
- Türkiye İstatistik Kurumu, TÜİK,** (2016). Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları.
- Türkoğlu, H.** (1997). Resident's Satisfaction Of Housing Environments: The Case Of Istanbul, Turkey. Landscape and Urban Planning, 39, 55-67.
- Webster, C., Galzse, G., Frantz, K.** (2002). The Global Spread Of Gated Communities, Guest Editorial, Environment and Planning B, 29, 315-320.
- Weeks, J. R.** (2002). Population, an Introduction To Concepts and Issues. 8th Edition, Wadsworth/Thomson Learning, Belmont, USA.
- Wolpert, J.** (1965). Behavioral Aspects Of The Decision To Migrate. Regional Science, 159-169.
- Yönet, A. N.** (2011). Korumalı Yerleşimlerin Tercih Sebeplerinde Etkili Olan Faktörleri Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model. (Doktora tezi). İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yüceşahin, M. M., Tuysuz, S.** (2011). Ankara Kentinde Sosyo-mekânsal Farklılaşmanın Örüntüleri: Ampirik Bir Analiz. Coğrafi Bilimler Dergisi, 9(2), 159-188.

Erişim Adresi-1

<http://saltresearch.org/primo_library/libweb/action/search.do?vid=salt> Salt Araştırma, Hayati Tabanlıoğlu Arşivi. Erişim tarihi: 08.02.2018

Erişim Adresi-2 <<http://www.atakoybirincikisim.org/?syf=4&pt=foto+galeri>> Erişim tarihi: 08.02.2018

Erişim Adresi-2 < <http://www.bakirkoygazetesi.com/atakoy-gokdelenlerini-kurtarmayasaki/489/>> Bakırköy Gazetesi. Erişim tarihi: 08.02.2018

EKLER

EK A: Ataköy Konaklarına İlişkin Anket Formu

EK B: Ataköy Mahallelerine İlişkin Anket Formu

EK C: Mülakat Soruları

EK C1: Mülakat Verileri



EK A: ATAÖÖY KONAÖLARINA İLİÖKİN ANKET FORMU

1. Bu anket formu İstanbul Teknik Üniversitesi'nde yazmakta olduğum tez çalışması için hazırlanmıştır.
2. Katılımınız bu araştırmanın başarılı olabilmesi için önem arz etmektedir.
3. Elde edilen tüm veriler istatıksel olarak derlenecektir ve isminiz gizli tutulacaktır.
4. Anket formunu tamamlamak yaklaşık 15dk. almaktadır.

Amaç:

Anket, Ataköy hanehalkının hareketlilik düzeyinin irdelenmesi, konut ve konut çevresi memnuniyetinin incelenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Görüşme Tarihi: ____ / ____ / 2018

Görüşme saati:

ANKET NO. :

Görüşülen kişinin Adı, Soyadı: _____

KONUT BÖLGESİ
ATAÖÖY KONAÖLARI

Blok No. : _____

Kat: _____

Daire No. : _____

Konut tipi: _____

Konut alanı: _____ m²

Yatak odası sayısı: _____

1. Oturduğunuz konutun mülkiyeti?

Ev Sahibi () Kiracı ()

2. Bu konutta kaç senedir oturmaktasınız?

1 yıldan az	1-5 yıl	6-10 yıl	11 yıl
()	()	()	()

3. Bu konuttan taşınmayı düşünüyor musunuz?

Evet () Hayır () Fikri yok ()

Nedeni? _____

4. Daha önce oturduğunuz konutun bulunduğu semt: _____

5. İstanbul'da, bu konuttan başka sahip olduğunuz konut/konutlar var mı?

Evet (Evet ise kaç konutunuz var?)	Hayır
() _____	()

6. Neden o konutlardan birinde değil de Ataköy Konakları'nda oturuyorsunuz?

7. Yaşamakta olduğunuz konutunuzdan memnun musunuz?

Evet ()

Hayır ()

8. Konutunuzun en sevdiğiniz ve en sevmediğiniz yanı nedir?

Sevdiğiniz yönler: _____

Sevmediğiniz yönler: _____

9. Eviniz sizin için ne ifade ediyor?

() Güvenli, sığınacak bir yer

() Sahibi olmaktan gurur duyduğunuz yer

() Sakin, huzur bulduğunuz yer

() Kendinizi en rahat hissettiğiniz, sıcak aile ocağı

() Barınılacak bir kabuk

() Prestij /imaj sağlıyor

Diğer: _____

10. Bu konuta taşınmadan önce ne tür bir konutta oturuyordunuz?

() Toplu konut

() Apatman dairesi

() Müstakil ev

() Rezidans

() Kapalı site

() Lojman

11. Daha önce oturduğunuz konutunuzun, konut alanı kaç metrekareydi ve kaç odalıydı?

12. Şuanda yaşamakta olduğunuz konutun oda sayısı ve m² 'si sizin için yeterli mi?

Oda sayısı

Evet yeterli ()

Hayır yeterli değil ()

M²

Evet yeterli ()

Hayır yeterli değil ()

13. Yeni eve taşınmaya karar verdiğinizde özellikle kapalı sitelerde mi ev araştırdınız?

Evet () Hayır ()

14. Daha önce kapalı/korunaklı bir sitede yaşadınız mı?

Evet () Hayır ()

15. Ataköy Konakları'na taşınma sebeplerinizi, 1 den 5 e kadar, önem sırasına göre aşağıdaki seçenekler içerisinde sıralayınız.

- Mimari tasarım
- Düzenli, planlı bir çevre
- Ulaşımın kolay olması
- Yakınlık (iş yerine, şehir merkezine, okul vb.)
- Yakınında bulunan Alışveriş merkezi
- Uygun fiyatta satın almak / kiralamak
- Homojen sosyal yapısı (sosyal statü benzerliği)
- Sosyal mekanlar ve spor faaliyetleri
- Mahremiyet
- Güvenlik
- Prestij

Daha farklı sebepleriniz varsa lütfen belirtin _____

16. Oturduğunuz bu toplu konut bölgesinin diğerlerinden sizce belirli bir farklılığı var mı? (Ne tür farklılıklar olduğunu tariflemeye çalışınız.)

17. Konutunuz bugünkü tahmini değeri nedir? Bu ekonomik değer sizi nasıl etkilemektedir?

_____ TL

Gurur veriyor () Güven veriyor () Prestij sağlıyor () Fikrim yok ()

18. Oturmakta bulunduğunuz konut yerleşmesinde, konut sahibi olmak konusunda ne düşünüyorsunuz?

- a. Ayrıcalıklı bir durum olduğunu düşünmekteyim.
- b. Sıradan bir durum olduğunu düşünmekteyim.
- c. Farketmiyor

19. Oturduğunuz konut yerleşimi hakkında, olumlu ve olumsuz bulduğunuz yönler nelerdir?

Olumlu yönler: _____

Olumsuz yönler: _____

20. İmkânınız olsaydı yaşamakta olduğunuz konut bölgesinden/konuttan taşınır mıydınız?

Evet taşınmak isterdim ()

Hayır taşınmak istemezdim ()

21. Evet ise nasıl bir konut bölgesine taşınmak isterdiniz?

() Toplu konut

() Apatman dairesi

() Müstakil ev

() Rezidans (*Karma kullanım yapılar, Lux dairler*)

() Kapalı site

() Loft

Diğer: _____

22. Neden taşınmayı isterdiniz?

() Kiracı olduğu için, kendi evine geçmek için

() Ev sahibi ile anlaşamadığı için

() Daha büyük bir ev ihtiyacı olduğu için

() Farklı tipte konut istediği için

() İşine daha yakın bir yerde oturmak için

() Çocukların okuluna daha yakın oturmak için

() Akrabalara daha yakın oturabilmek için

() Semti beğenmediği için

() Komşuluk ilişkileri bozulduğu için

() Daha iyi, lüks konut hayal ettiği için

() Alt yapı zayıf olduğu için

() Daha prestijli bir yerde oturmak için

Diğer: _____

23. Ataköy çevresinde yükselmekte olan yeni kapalı yerleşimler hakkında ne düşünüyorsunuz? (Seapearl Ataköy, Yalı Ataköy /Nef 21 / Selenium Ataköy vb.)

24. Ataköy’de başka bir kapalı siteden ev almayı veya başka bir kapalı siteye taşınmayı düşündünüz mü?

Evet () Hayır ()

25. Ataköy Konakları’ndaki binaların dış görünüşlerini ve çevresi ile olan ilişkisini nasıl buluyorsunuz?

	Kötü	Orta	İyi
Biçim	☐	☐	☐
Blok boyutu	☐	☐	☐
Blok yüksekliği	☐	☐	☐
Blokların birbirine olan uzaklığı (mahremiyet açısından)	☐	☐	☐
Cephe renk, malzeme özellikleri	☐	☐	☐

26. Sitenizin sosyal ve spor faaliyetlerinden ne sıklıkla yararlanmaktasınız?

Hergün ☐ Haftada bir ☐ Ayda bir ☐ 6 Ayda bir ☐

Yılda bir ☐

27. Ataköy Konakları’nda değişmesini istediğiniz herhangi birşey var mıdır?

28. Görüşmekte olduğunuz kaç komşunuz var?

1 – 5 arası ☐ 6 – 10 arası ☐ 11 - 15 arası ☐ 16 + ☐

29. Komşularınızla ne sıklıkla görüşmektedirsiniz?

Hergün ☐ Haftada bir ☐ Ayda bir ☐ 6 Ayda bir ☐

Yılda bir ☐

30. Ataköy Konakları’nda sosyal anlamda homojen bir topluluk hissediyorum

Kesinlikle katılmıyorum ☐ Kısmen katılmıyorum ☐ Kararsızım ☐

Kısmen katılıyorum ☐ Kesinlikle katılıyorum ☐

31. Kendinizi oturduğunuz sitede güvende hissediyor musunuz?

Evet güvenli ☐ Hayır güvende hissetmiyorum ☐ Fikrim yok ☐

32. Sitenizde hiç hırsızlık olayı yaşandı mı?

Evet () Hayır ()

33. Sizce Ataköy’de suç işlenme durumu ciddi boyutlarda mıdır?

Evet ciddi boyutlarda ☐ Hayır ciddi boyutlarda ☐ Kararsızım ☐
buluyorum bulmuyorum
Neden? _____

ANKET NO. :

KONUT BÖLGESİ

ATAKÖY KONAKLARI

(Cetvele göre lütfen hanehalkı bilgilerini yanıtlayınız)

DEMOGRAFİK YAPI								
Anket yapılan kişinin								
Adı	Soyadı							
Anket yapılan kişinin		Eşi	Çocuk(lar)				Haneinizde sizinle yaşamakta olan akrabalarınız var mı? (büyük anne, büyük baba, kardeş vb.)	
			I	II	III	IV		
Cinsiyeti								
Yaşı								
Medeni Durumu								
Eğitim Düzeyi								
Mesleği								
Hane Reisine Yakınlığı	() Kendisi () Eşi () Çocuğu () Akrabası							

1. Nerede çalışıyorsunuz?
2. Eşiniz nerede çalışıyor?
3. Aylık gelir durumunuz:
4. Ailece bir yılda yurt dışına çıkma sıklığınız nedir?
5. Ailenize ait kaç aracınız bulunmaktadır?

EK B: ATAÖY MAHALLELERİNE İLİŞKİN ANKET FORMU

1. Bu anket formu İstanbul Teknik Üniversitesi'nde yazmakta olduğum tez çalışması için hazırlanmıştır.
2. Katılımınız bu araştırmanın başarılı olabilmesi için önem arz etmektedir.
3. Elde edilen tüm veriler istatistiksel olarak derlenecektir ve isminiz gizli tutulacaktır.
4. Anket formunu tamamlamak yaklaşık 15dk. almaktadır.

Amaç:

Anket, Ataköy hanehalkının hareketlilik düzeyinin irdelenmesi, konut ve konut çevresi memnuniyetinin incelenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Görüşme Tarihi: ____ / ____ / 2018

Görüşme saati:

ANKET NO. :

Görüşülen kişinin Adı, Soyadı: _____

KONUT BÖLGESİ

ATAÖY ____ KISIM

Blok No. : _____

Kat: _____

Daire No. : _____

Konut tipi: _____

Konut alanı: _____ m²

Yatak odası sayısı: _____

1. Oturduğunuz konutun mülkiyeti?

Ev Sahibi () Kiracı ()

2. Oturmakta olduğunuz konuta hangi yıl taşındınız?

3. Bu konuttan taşınmayı düşünüyor musunuz?

Evet () Hayır () Fikri yok ()

Nedeni? _____

4. Daha önce oturduğunuz konutun bulunduğu semt: _____

5. İstanbul'da, bu konuttan başka sahip olduğunuz konut/konutlar var mı?

Evet, (Evet ise kaç konutunuz var?) Hayır

() _____ ()

6. Neden o konutlardan birinde değil de Ataköy’de oturuyorsunuz?

7. Yaşamakta olduğunuz konutunuzdan memnun musunuz?

Evet ()

Hayır ()

8. Konutunuzun en sevdiğiniz ve en sevmediğiniz yanı nedir?

Sevdiğiniz yönler:

Sevmediğiniz yönler:

9. Eviniz sizin için ne ifade ediyor?

() Güvenli, sığınacak bir yer

() Sahibi olmaktan gurur duyduğunuz yer

() Sakin, huzur bulduğunuz yer

() Kendinizi en rahat hissettiğiniz, sıcak aile ocağı

() Barınılacak bir kabuk

() Prestij /imaj sağlıyor

Diğer: _____

10. Bu konuta taşınmadan önce ne tür bir konutta oturuyordunuz?

() Toplu konut

() Apatman dairesi

() Müstakil ev

() Rezidans

() Kapalı site

() Lojman

Diğer: _____

11. Daha önce oturduğunuz konutunuzun, konut alanı kaç metrekareydi ve kaç odalıydı?

12. Şuanda yaşamakta olduğunuz konutun oda sayısı ve m² ‘si sizin için yeterli mi?

Oda sayısı

Evet yeterli ()

Hayır yeterli değil ()

M²

Evet yeterli ()

Hayır yeterli değil ()

13. Ataköy ____ kısıma taşınma sebeplerinizi, 1 den 5 e kadar, önem sırasına göre aşağıdaki seçenekler içerisinde sıralayınız.

- Mimari tasarım
- Düzenli, planlı bir çevre
- Ulaşımın kolay olması
- Yakınlık (iş yerine, şehir merkezine, okul vb.)
- Yakınında bulunan Alışveriş merkezi
- Uygun fiyatta satın almak / kiralamak
- Homojen sosyal yapısı (sosyal statü benzerliği)
- Sosyal mekânlar ve spor faaliyetleri
- Mahremiyet
- Güvenik
- Prestij

Daha farklı sebepleriniz varsa lütfen belirtin _____

14. Oturduğunuz bu toplu konut bölgesinin diğerlerinden sizce belirli bir farklılığı var mı? (Ne tür farklılıklar olduğunu tariflemeye çalışınız.)

15. Konutunuz bugünkü tahmini değeri nedir? Bu ekonomik değer sizi nasıl etkilemektedir?

_____ TL

Gurur veriyor () Güven veriyor () Prestij sağlıyor () Fikrim yok ()

16. Ataköy’de konut sahibi olmak konusunda ne düşünüyorsunuz?

- d. Ayrıcalıklı bir durum olduğunu düşünmekteyim. ☐
- e. Sıradan bir durum olduğunu düşünmekteyim. ☐
- f. Farketmiyor ☐

17. Oturduğunuz konut yerleşimi hakkında, olumlu ve olumsuz bulduğunuz yönler nelerdir?

Olumlu yönler: _____

Olumsuz yönler: _____

18. İmkânınız olsaydı yaşamakta olduğunuz konut bölgesinden/konuttan taşınır mıydınız?

Evet, taşınmak isterdim ()

Hayır taşınmak istemezdim ()

19. Evet, ise nasıl bir konut bölgesine taşınmak isterdiniz?

() Toplu konut

() Apatman dairesi

() Müstakil ev

() Rezidans (*Karma kullanım yapılar, Lux daireler*)

() Kapalı site

() Loft

Diğer: _____

20. Neden taşınmayı isterdiniz?

() Kiracı olduğu için, kendi evine geçmek için

() Ev sahibi ile anlaşamadığı için

() Daha büyük bir rev ihtiyacı olduğu için

() Farklı tipte konut istediği için

() İşine daha yakın bir yerde oturmak için

() Çocukların okuluna daha yakın oturmak için

() Akrabalara daha yakın oturabilmek için

() Semti beğenmediği için

() Komşuluk ilişkileri bozulduğu için

() Daha iyi, lüks konut hayal ettiği için

() Alt yapı zayıf olduğu için

() Daha prestijli bir yerde oturmak için

Diğer: _____

21. Ataköy’de ilk kapalı site olarak inşaatı tamamlanan Ataköy Konakları

hakkında ne düşünüyorsunuz? (Ataköy’ün algısını nasıl etkiledi? Konaklar’a taşınan komşularınız oldu mu?

22. Ataköy çevresinde yükselmekte olan yeni kapalı yerleşimler hakkında ne düşünüyorsunuz? Bu durum sizi rahatsız ediyor mu? (nedeni)
(Seapearl Ataköy / Yalı Ataköy / Nef 21 / Selenium Ataköy vb.)

23. Ataköy’de başka bir siteye taşınmayı hiç düşündünüz mü?
Evet () Hayır ()

24. Ataköy Konakları’ndaki binaların dış görünüşlerini ve çevresi ile olan ilişkisini nasıl buluyorsunuz?

	Kötü	Orta	İyi
Biçim	☐	☐	☐
Blok boyutu	☐	☐	☐
Blok yüksekliği	☐	☐	☐
Blokların birbirine olan uzaklığı (mahremiyet açısından)	☐	☐	☐
Cephe renk, malzeme özellikleri	☐	☐	☐

25. Mahallenizde sosyal ve spor faaliyetlerinizi gerçekleştirebileceğiniz alanlar var mı?

Evet, var () Hayır yok ()

26. Ataköy’de değişmesini istediğiniz herhangi birşey var mıdır?

27. Görüşmekte olduğunuz kaç komşunuz var?

1 – 5 arası ☐ 6 – 10 arası ☐ 11 - 15 arası ☐ 16 + ☐

28. Komşularınızla ne sıklıkla görüşmektesiniz?

Hergün ☐ Haftada bir ☐ Ayda bir ☐ 6 Ayda bir ☐

Yılda bir ☐

29. Ataköy___kısımında / Ataköy’de sosyal anlamda homojen bir topluluk hissediyorum.

Kesinlikle katılmıyorum ☐ Kısmen katılmıyorum ☐ Kararsızım ☐

Kısmen katılıyorum ☐ Kesinlikle katılıyorum ☐

30. Kendinizi oturduğunuz konutta güvende hissediyor musunuz?

Evet, güvenli ☐ Hayır güvende hissetmiyorum ☐ Fikrim yok ☐

31. Mahallenizde hiç hırsızlık olayı yaşandı mı?

Evet () Hayır ()

32. Sizce Ataköy’de suç işlenme durumu ciddi boyutlarda mıdır?

Evet, ciddi boyutlarda ☐ Hayır, ciddi boyutlarda ☐ Kararsızım ☐
buluyorum bulmuyorum

Neden? _____

ANKET NO. :

KONUT BÖLGESİ

ATAKÖY _____KISIM

(Cetvele göre lütfen hanehalkı bilgilerini yanıtlayınız)

DEMOGRAFİK YAPI								
Anket yapılan kişinin								
Adı	Soyadı							
Anket yapılan kişinin		Eşi	Çocuk(lar)				Hanenizde sizinle yaşamakta olan akrabalarınız var mı? (büyük anne, büyük baba, kardeş vb.)	
			I	II	III	IV		
Cinsiyeti								
Yaşı								
Medeni Durumu								
Eğitim Düzeyi								
Mesleği								
Hane Reisine Yakınlığı	() Kendisi () Eşi () Çocuğu () Akrabası							

1. Nerede çalışıyorsunuz?
2. Eşiniz nerede çalışıyor?
3. Aylık gelir durumunuz:
4. Ailece bir yılda yurt dışına çıkma sıklığınız nedir?

Ailenize ait kaç aracınız bulunmaktadır?

EK C: MÜLAKAT SORULARI

KAPALI SİTELERE YÖNELİK KULLANICI TERCİHLERİNİ VE MEMNUNİYETİNİ, HANEHALKI HAREKETLİLİĞİ ÜZERİNDEN İNCELEMİYİ AMAÇLAYAN MÜLAKAT SORULARI

1. 2007 yılında Ataköy Konakları tamamlandıktan sonra Ataköy'deki konut değerleri ve sosyal çevredeki değişiklikler ile ilgili ne söyleyebilirsiniz?
2. Ataköy'de yaşayan hane halkının, konut ve çevresinden memnuniyeti, tercih ve beklentileri hakkında ne söyleyebilirsiniz?
3. Ataköy hane halkından Ataköy Konakları'na taşınma söz konusu olmuş mudur?
4. Sizce neden kullanıcılar kapalı site tercih etmektedir?
5. Ataköy sahilinde yapılaşmakta olan konut yerleşimleri hakkında ne düşünüyorsunuz? Bu yeni yerleşimler Ataköy'ü ileriye dönük sizce nasıl etkiler?
6. Ataköy E-5 aksı üzerinde yapılaşmakta olan konut yerleşimleri hakkında ne düşünüyorsunuz? Bu yeni yerleşimler Ataköy'ü ileriye dönük sizce nasıl etkiler?
7. Sizce Ataköy hane halkı yeni yapılaşan Yalı Ataköy, Sea Pearl, Selenium Ataköy, Nef 21 gibi projelere yönelecek mi?

EK C1: MÜLAKAT VERİLER

1. 2007 yılında Ataköy Konakları tamamlandıktan sonra Ataköy'deki konut değerleri ve sosyal çevredeki değişiklikler ile ilgili ne söyleyebilirsiniz?

'Türkiye'de uzun bir süredir gayrimenkullerde enflasyonun üzerinde bir değerlendirme gerçekleşmekte. Zaten bu kadar çok inşaata yatırım yapılmasının sebeplerinden biri de bu. Yani yaptığınız yatırım, bankada faizde duracak olan paranızdan her zaman daha üstün değerde kalıyor. Ataköy'de konut değerleri 17 Ağustos 1999 depreminden sonra bir miktar düşüş gösterdi. Bunun da sebebi özellikle Ataköy'ün riskli deprem bölgesinde olmasıdır. Özellikle ilk etaplarının bulunduğu 1.kısım, 2. kısım ve 5. kısmın yerleştiği bölge eskiden bataklıktı. Buralar eskiden derenin deltalarıydı. Dolayısı ile bu alanlar, zemin olarak çok sağlam zeminler değil. Birde çok katlı yapılardan insanlar kaçtılar. Ataköy'de genellikle orta ve üst gelir gurubu seviyesinde insanlar yaşamaktaydı. O dönemde imkânı olan aileler, daha farklı yerlere göçtüler ancak deprem sonrasında Ataköy'de konut değerleri tekrar eski trendini yakaladı ve bu değer aynı ivme ile artmaya devam etti. Konaklar'ın yapılması Ataköy'ün mahallelerindeki konut değerlerini olumlu yönde bir miktar etkiledi. Ancak güvenli ve lüks bir kapalı site tipolojisi ile Ataköy'ün mahalleleri içerisinde en yüksek değerdeki konutlar halen Konaklar'da bulunuyor.' Y. Mimar Deniz Ş. Kayabay

'Konaklar'ın tamamlanması ile 3-4-11. ve 5. kısımlardan buraya taşınan haneler oldu. Ancak daha çok Florya, Yeşilköy, Yeşilyurt gibi bölgelerden Ataköy'ün dışından yerleşenler daha yoğunlukta. Konut değerleri 6. mahalle tamamlandıktan sonra Ataköy'ün diğer mahallelerinde artış gösterdi. Sosyal anlamda Konaklar'ı düşünecek olursak, çok karma bir yapıya sahip. Bugün Konaklar'a gittiğinizde birçok dairenin kapasının önünde onlarca ayakkabı görebilirsiniz. Benim görüşüm eski Ataköy hane halkının sosyo-kültürel düzeyinin Konaklar'a nazaran çok daha yüksek olduğudur. Eski Ataköylü insanlar daha elit bir tabakadan oluşuyor. Konaklar'a Ataköy dışından yerleşmelerin olması orayı çok karma, heterojen bir yapıya soktu. Birde eklemem gerekir ki, Ataköy Konaklar'ı kapalı site olması sebebi ile sosyal ve fiziksel anlamda Ataköy'ü ayrıştırdı. Ataköy'ün şehircilik anlayışına aykırı, kendi başına özerk, kapalı bir yerleşim...' Hülya Çelik

'Ataköy'ün hikâyesi Demokrat Parti zamanında başlıyor. Burası, Bakırköy'ün ilçe sınırları içerisinde, eskiden Osmanlı'dan kalma baruthane binalarının bulunduğu,

kent merkezinden çok uzak, kısmen bataklık, banliyö bir alandı. Boş bir arazi... Demokrat Parti döneminde bu araziye örnek bir modern kent kurma kararı alındı ve bundan sonra kentin gelişimini bu anlayışla planlamayı hedefleyen çok iyi niyetli, güzel bir yaklaşımdı. Projede, 1. kısımda D ve B bloklar milletvekilleri için yapıldı. Bu daireler oldukça büyük, yaklaşık 275-300 metrekare konutlardan oluşmaktadır.. 2. kısım ise daha sosyal konut anlayışında tasarlanmıştır. Mesela bu içerisinde bulunduğumuz H bloklar 54 dairedir, brüt 100 m², net 80 m², 2+1 konutlardır. Buraya yerleşenlerin %90'ı toplumun orta kesimini oluşturan, memurlar, küçük esnaflar, öğretmenler, öğretim üyeleri ve doktorlar oldu. ...Bu dönemde 1960 devrimi yaşanıyor ve milletvekillerine yapılan bu çok büyük metrekareli daireler boş kalıyor, satılamıyor. Ataköy'ü daha cezbedici hale getirmek amacı ile de Türkiye'nin en güzel plajını yapıyorlar, Ataköy Plajını hayata geçiriyorlar. O zaman Marmara Denizi çok temizdi, çocukluğumuz bu plajda geçti. Ataköy'e 1964'de yerleşen demografik yapı, 30-40 yaş aralığında orta gelir düzeyinde aileler oldu. Buradaki hane halkı yaşlanıp, göçmeye başladığında bu daireler boşalmaya başladı. Yani buradaki demografik yapının değişmesinin bir sebebi de bu dairelerin el değiştirmesi oldu. Örneğin, oturduğumuz H blokta 54 daireden son 3 sene içerisinde 16 daire el değiştirdi. El değiştiren dairelerden bir tanesi de hemen üst kat komşumuzdu. Buraya Suriyeli, mühendis, 4 kişilik bir aile taşındı. ...Neredeyse apartmanın 3'te 1'i, 3 sene içerisinde el değiştirdi, bu çok ciddi bir oran. Demografik yapıdaki değişikliği buna bağlıyorum.' Y. Mimar Deniz Ş. Kayabay

'...2007'de talep Konaklar'a kaydı, imkânı olan aileler taşındı. Konakların satışları daha inşaat aşamasında iken, 2005'te başladı ve o zamanlar 7-8. mahalledeki konut fiyatları ile Konaklar'daki daire fiyatları birbirine çok yakındı. İnşaat tamamlandığında 2007'de Konaklar'da, 3+1 daire fiyatı 450.000 Euro idi. 7-8. mahalledeki 3+1 daire fiyatları 300.000 Dolar civarı idi. Bugün baktığımızda Konaklar'daki 400-450.000 Euro'luk daireler kedinin ikiye katladı ve değeri 900.000 Euro'ya çıktı. 7-8. mahalleye baktığımızda bugün konut fiyatları 450-500.000 Dolar seviyelerinde, yani Konaklar'daki konut değeri daha yüksek bir artış göstermiştir. Bu artışı arz talep dengesinin de etkilediğini düşünmekteyim.' Z. Kaya

2. Ataköy'de yaşayan hane halkının, konut ve çevresinden memnuniyeti, tercih ve beklentileri hakkında ne söyleyebilirsiniz?

'Ataköy'ün değişmeyen kısımlarında yani 1.2. kısımlarda memnuniyet düzeyi daha yüksek olduğu söylenebilir. ' Y. Mimar Deniz Ş. Kayabay

‘İstanbul’da yeşil alanı bu kadar fazla, başka bir yerleşim kalmadı. Kişi başına 27 metrekaare yeşil alan düşmekte. Ataköy hane halkı mahallesinin korunmasını bekliyor. Yeni yapılan yapılaşmalardan çok büyük bir memnuniyetsizlik söz konusu ancak birlik olamıyoruz. Şikâyet ediyoruz ancak bir arada hareket edemiyoruz maalesef.’ Hülya Çelik

‘Ataköy’de yaşayan hane halkı özellikle 1.2.5. ve 6. mahalle, bu yeni yapılmakta olan inşaatlardan fiziksel anlamda çok etkilendi. Bu nedenle çevreden duyulan bir rahatsızlık söz konusu ancak bu durum hareketlilik yaratacak düzeye ulaşmadı henüz. Bu yapıların doluluk oranı artış gösterdiğinde ve yaşam tamamen başladığında, Ataköy’ü nüfus artışına bağlı olarak, trafik anlamında ciddi etkileyecektir diye düşünüyorum. ...Komşuluk ilişkileri genel anlamda selamlaşma düzeyinde olsa da, ev hanımlarının her gün görüştüğü 5-6 komşusu bulunmakta. Bir Ataköylü olarak ailece görüşme düzeyinde, çok fazla komşuluğun kaldığını söyleyemem ancak annemlerin de halen yaşamakta olduğu eski mahallelerde (1.2. mahallede) o eski komşuluk devam ediyor. Yaz geldiğinde bahçeye iniyorlar, sosyalleşebilecekleri güzel temiz yeşil alanları var... Benim gözlemlemem o ki Ataköylü yaşadığı yerleşimden memnun. Ancak son dönemlerde maalesef hırsızlık olaylarını sık duymaya başladık. Ben 9. Kısım B bloklarda oturuyorum. Apartmanımızda geçen ay iki kez hırsızlık olayı yaşandı. Bir de Ataköy’ün 1+1 dairelerinin kötü amaçlarla kullanılması, günlük ve saatlik kiralamalarda bulunulması hane halkını ciddi boyutlarda rahatsız etmekte idi. Bu kullanıcılar bu dairelerde mahalle baskısı ve polisin de desteği ile minimuma indirildi artık barınamıyorlar...’Z. Kaya

3. Ataköy hane halkından Ataköy Konakları’na taşınma söz konusu olmuş mudur?

‘2005’de Konaklar inşaat halinde iken satışlar başladığında ekonomik durumu ve imkânı olan birçok Ataköylü Konaklara yöneldi. Özellikle 7-8. mahalleden taşındılar, fiyat aralıkları çok yakındı. 9-10. mahallede 3+1 dairelerden taşınanlar oldu. 11. mahallede villalardan taşınanlar oldu, çok şiddetli yağışlarda derenin taşmasından dolayı o bölgedeki birçok villayı birçok kez su bastı. Bu yüzden villalarını satıp Konaklar’a yerleştiler. 1. ve 2. mahalleden konut yaşı yükseldiği ve deprem korkusu sebebi ile dairelerini satıp Ataköy Konakları’na taşınan müşterilerim de oldu.’ Z. Kaya

‘Ataköy Konakları’na taşınan tanıdığım, arkadaş çevremden çok kişi oldu. 7-8. kısımda, 3-4. kısımda, 2. kısımda ve hatta 1. kısımda oturup oradan taşınan birçok tanıdığım oldu. İnsanlar genellikle buraya deprem korkusu sebebi ile daha dayanıklı,

sağlıklı, yeni, az katlı binalara taşınmak istediler. Konaklar fore kazık temeller üzerine oturan depreme dayanıklı yapılardır. ...Ben her ne kadar desteklemesem de... Ashında Ataköy 6. kısım arazisi Ataköy'ün villa arazisi idi. Ataköy'ün villaları yapılacaktı oraya, daha sonra o bölgeye ait imar planında değişiklik yaptılar 6 kat izni verdiler. Bu bloklara daha yüksek kat izni verilmemesin sebebi ise yakınında bulunan havalimanı uçuş koridoru hakkındaki endişeleriydi.' Y. Mimar Deniz Ş. Kayabay

4. Sizce neden kullanıcılar kapalı site tercih etmektedir?

'Sosyo-ekonomik düzeyi iyi aileler, daha prestijli bir konutta oturma arzusu ile Ataköy'de bir kapalı site tercih ettiler. Bununla beraber sitenin güvenli olması, az katlı, geniş dairelerden oluşması. Her katta iki daire bulunması, ferah, yeşil güzel bir yaşam vadediyor olması talebi arttırmaktadır.' Hülya Çelik

'Ataköy mahalleleri içerisinde en yeni ve güzel yaşam alanı olması Ataköy Konakları'nın tercih sebeplerinden olmuştur. 950 daire, 58 bloktan oluşan bir site. Düşük yoğunlukta, yeşil alanları olan, 6 katlı binalardan oluşuyor... Hemen yanı başında alışveriş merkezinin bulunması, ulaşım kolaylığı, otopark probleminin olmayışı, giriş-çıkışların kontrollü olması, güvenli olması, sosyal tesisi, saunası, spor alanları, yürüyüş alanlarının olması, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı havuzu, spor tesisi buraya talebi arttırmaktadır. Ancak sahil kıyısında yapılan Sea Pearl projesi, sitenin tüm deniz manzarasını kapattı. Buna bağlı olarak Konaklar'a olan talep eskiye oranla bir hayli düştü.' Z. Kaya

'1. tercih etme sebepleri depremdi. Yani insanlar için en önemlisi daha yeni dayanıklı bir binaya yerleşmekti. 2. tercih sebebi ise Ataköy'deki blokların genellikle metrekarelerinin düşük olması idi. Konaklar'daki daire büyüklükleri geniş olması sebebi ile imkânı olan daha yeni daha lüks ve büyük dairelere taşınmak istedi. Ataköy'den Konaklar'a talebin yüksek olmasını büyük ölçüde buna bağlıyorum. Özellikle Florya'da münferit evlerde yaşayan aileler burada daha güvenli bir siteye taşınmak istediler. Yani deprem, büyük ev ihtiyacı ve güvenli bir site oluşu buranın büyük ölçüde talep görmesine neden olmuştur. Ataköy'de son zamanlarda özellikle 3-4. Kısımda hırsızlık olayları yaşanıyor. Bizim apartmanımıza da bu sene içerisinde bir hırsızlık olayı yaşandı. Ne var ki dışarıdan kale gibi görünen, giriş-çıkışların kontrollü olduğu, güvenlik kamera ve görevlileri ile donatılmış Konaklar'da araçların çalındığını, dairelerin soyulduğunu biliyoruz. Hırsızlık, suç işleme durumunun önüne bu şekilde geçilemez...' Y. Mimar Deniz Ş. Kayabay

5. Ataköy sahilinde ve E-5 aksı üzerinde yapılaşmakta olan konut yerleşimleri hakkında ne düşünüyorsunuz? Bu yeni yerleşimler Ataköy'ü ileriye dönük sizce nasıl etkiler?

'Özal Döneminde imar planında bir değişiklik yapılarak, Ataköy'ün 1.2.3.4.5. kısımları ve Ataköy sahili, ticaret ve turizm alanı ilan edildi. Bu alana H:70 metre, 2 emsal izin verildi... Bugün sahildeki yapılaşan binalar buna istinaden yapıldı. Ataköy sahilinde, TOKİ'nin tek büyük bir parseli, 4 parsel bölerek imara açması ile bu parsellerin bugün birinde, Sea Pearl projesi yer alıyor, diğer küçük bir parsel Hyatt Otele ait, 160 parsel dediğimiz alanda, tescilli Baruthane arazisi bulunmakta 4. ve son parselde ise Yalı Ataköy projesi yer almaktadır. ...Sahildeki olayı en uçtan başlayarak anlatmak gerekirse, Sea Pearl projesinin bulunduğu büyük parseli TOKİ, Sinpaş grubuna 800 milyon TL'ye sattıktan sonra Sinpaş burayı 3 sene sonra içerisinde Türklerin ve Katarlılarında bulunduğu, Kat AŞ. diye bir sermaye gruba parasını 5'e katlayarak 4 milyar TL gibi bir rakama sattı. Kat AŞ. 'de Kuzu İnşaatla hasılat paylaşımı üzerinden anlaşarak Sea Pearl projesini başlatmış oldu. Burada konut yaparsanız emsal 1, turizm ve ticaret yaparsanız emsal 2 izin verilmektedir. Bu projede emsali 2 kullanabilmek adına tüm projenin hepsini apart otel dairesi olarak yaptılar. Aynı zamanda kıyı kenar çizgisine uymayıp denizden sadece 10 metre geri çekilerek yapılmakta bu proje... ve halen iskân alamadılar. Tamamlanan 330 dairenin henüz %10 'unu satabildiler çünkü arazi devletin arazi ve yaratılmış bir arazi olduğundan maliyeti yok, metrekaresi 1000 Dolar'a mal ettiği daireyi, metrekaresi 10.000 Dolar'dan çok fahiş fiyatlara satmak istiyorlar. Bu yüzden daireler satılamıyor, kimse daire almıyor. Kampanya üzerine kampanya yapıyorlar. Ataköy'den Sea Pearl'e de Yalı Ataköy'e de taşınan birkaç tanıdık oldu ancak çok pahalı konutlar 7 milyon, 10 milyon TL değerinde konutlardan bahsediyoruz. Dolayısı ile bu projelerin Ataköylü tarafından talep göreceğini düşünmüyorum. 2. küçük parselde bulunan Otel projesi aralarında iskânını alan, imara en uygun proje oldu. En başta yapı, turizm ve ticaret yapısı olması ile uygundu ancak daha sonra Otel binasına ek arka bloğuna 13 katlı rezidanslar yapıldı. Her katta tek bir daire olacak biçimde ve 545 metrekare yaşam alanına sahip daireler satışa çıkarıldı. 5 sene içerisinde sadece 1 tane daireyi 4 milyon Euro gibi bir fiyata, bir Arap yatırımcıya satabildiler. Geçen senelerde Hyatt Regency Otel, belediyeye 6.000 metrekare daha inşaat alanı hakkı olduğuna ilişkin başvuruda bulunmuş kendi binasının önüne prefabrik bir bina inşaatına başlamıştır. Bu inşaatla ilişkin de durdurma kararı çıkarılmış inşaat yarım kalmıştır. Hukuki süreç devam etmektedir. 160 parsel, tarihi Baruthane arazisine gelince 1700 yıllık tarihi Osmanlı binalarını barındıran arazide, Anıtlar Yüksek Kurulundan izin çıkmamış ve Çelebican AŞ.

grubunun Blumar Ataköy projesine izin verilmemiştir. Ancak bu hafta gerçekleşen yeni bir gelişme ile TOKİ'nin bu araziye, 29 yıllığına İstanbul Büyükşehir Belediyesine kiralanmış olduğunu öğrendik. Burası yeşil alan bırakılarak halka açılacak, halkın kullanabileceği, belediyeye ait sosyal tesislerin yapılacağı bir yer haline gelecek. Yalı Ataköy'de ise önde 4 blok, apart otel daireler şeklinde tasarlandı. Öndeki deniz gören daireler, Ataköy Konakları'nın iki misli rakamlara %50 oranında satıldı, arkada 1 blok da ofis bloğu olarak inşa edildi ancak bu blokta hiç satış yapamadılar. Satılamayan boş dairelerin geceleri aydınlatmalarını açıyorlar ki içerisinde bir yaşam varmış gibi görünsün. E-5 aksında yapılaşan yerleşimler mekân kalitesi düşük çok yakın binalar. E-5'in üzerinde, orası Ataköy değil... Evinizin penceresini dahi açamayacağınız daireler...' Y. Mimar Deniz Ş. Kayabay

'Sahilde yapılan inşaatlar hakkında çok savaş verildi. Mahkemeye başvuruldu ve mahkemeden durdurma kararı çıkartıldı. Durdurma kararını, durdurmak için mahkemeye verdiler ve karar iptal edildi. Ancak Baruthane arazisi Anıtlar Yüksek Kurulunca izin verilmediği için Blumar projesinden kurtulabildi. Meclisten gelen yeni kararla 160. parselin kamu yararına Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı, halka açık sosyal tesis yapılacağı açıklandı. Sahildeki bu yapılaşmalar Ataköy'ü ileriye dönük olumsuz etkileyecektir. Sahil yolu, Ataköy'ün mevcut yoğunluğunu dahi taşıyamıyor. İleride daha büyük ulaşım problemleri yaşanacaktır. Hiç alt yapı düşünülmeyen, bu kadar yoğun yapılar inşa ediliyor. Bu yapılar Ataköy'ün havasını dahi etkiledi.' Hülya Çelik

'E-5 aksında da sahilde de ciddi projeler yapılaşmakta. Sea Pearl projesi inşaatı, sahilde halen devam etmekte. Tamamlanan etaplarında yaşam henüz yeni yeni başladı. Çok fazla talep yok, bu da ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumdan kaynaklanıyor. Yabancı yatırımcı, zaten %80 oranında azaldı. Yerli yatırımcı da şuanda gayrimenkul almayı çok doğru bulmuyor çünkü paranın getirisi çok daha yüksek, bundan dolayı herkes beklemede. Emlak sektörü durmuş vaziyette. E-5, Basın ekspres aksında da ciddi projeler yapılıyor. Bu projelerin birçoğu da satamıyor artık. Satış yapabilmek için kampanya üzerine kampanyalar yapıyorlar. Peşin fiyatına vade, taksit imkânları sunuyorlar. Ülkede 1,5 senedir var olan Ohal durumu ve yaşanmakta olan savaş ortamı, Dolar ve Euro'nun, faizlerin de aşırı yükselmesi insanları durdurdu. İnsanlar ev almayı ikinci plana atmış durumdalar. Ev almak bu zamanda mantıklı değil çünkü nerden alırsan al, bir sene önce aldığın fiyata satamıyorsun.' Z. Kaya

6. Sizce Ataköy hane halkı yeni yapılaşan Yalı Ataköy, Sea Pearl, Selenium Ataköy, Nef 21 gibi projelere yönelecek mi?

'...Ataköy Konakları 11 yaşını doldurdu dolayısı ile yaş olarak eskidi... Burada 10 senedir oturmakta bulunan ekonomik düzeyi yüksek aileler evini yenilemek istiyorlar. Konaklar'da yaşayan bazı aileler, Konaklar'daki dairelerini ya kiraya verip ya da satarak Yalı Ataköy'de yaşamayı tercih etmekte. Denize sıfır, yeni, lüks daireler... Şuanda Yalı Ataköy'ün doluluk oranı %40-%50 civarındadır. Tüm daireler henüz satılmadı. Sahildeki yapılaşma hakkında birçok kez durdurulma kararı alınsa da, inşaat bitti ve yaşam başladı. Buradan konut satın alanlara, turizm yapıları adı altında apart üniteler üzerinden kullanıcıya kat mülkiyetli tapular verilmektedir. ...Yeni yapılaşmakta olan Sea Pearl projesinden etkilenen dairelerden taşınmalar gerçekleşti ancak yoğun olduğunu söyleyemem. Bu projelerde yaşam tam anlamı ile başladığında, Ataköy içerisinde çok fazla hareketlilik olacağını düşünmüyorum. Çok fazla yabancı yatırımcı çekecektir... Farklı semtlerden Ataköy'ü bir hayli göç bekliyor diye tahmin etmekteyim.' Z. Kaya

'Ataköy'de hem sahilde, hem de E-5'de yükselen bu yapılara Ataköy hane halkından bir hareketlilik söz konusu olacağını düşünmüyorum. Ancak çevredeki yapılaşmaların yanında, Ataköy 1. kısım Venüs Pastanesi ve çarşının içerisinde 14 dükkân satın aldılar. Orada çok eski, tescilli alacak nitelikte birçok ağacı kestiler ve bir gecede zemin döşediler. Boşalan daireleri satın alıyorlar. Yavaş yavaş 1. mahalleyi de dönüşüme sokmak için alt yapı oluşturmaya başladılar...' Hülya Çelik



ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Gözde BODAMYALI
Doğum Tarihi ve Yeri : Bakırköy / İstanbul, 21.06.1988
E-posta : gozdebodamyali@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2010, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İç Mimarlık Bölümü
: 2014, Doğu Akdeniz Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü
- **Yükseklisans** : 2011, University of Wales, Faculty of Architecture, Interior and Living Design.
: 2011, Domus Academy, Master of Arts, Interior and Living Design.
: 2018, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı, Kentsel Tasarım Bölümü.

MESLEKİ DENEYİM:

- 2008-2009, EZB Mimarlık, İç Mimar. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
- 2015-2016, NA-MD Mimarlık, Tasarımcı Mimar. İstanbul
- 2016-2018, BAKIRKÜRE Tasarımcı Mimar ve Şantiye Şefi. İstanbul

ÖDÜLLER:

- 2010, Özel jüri ödülü, Bitirme Projesi. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
- 2010-2011, Scholarships for Turkish Cypriot Community. Kıbrıs Cumhuriyeti
- 2011, 3.lük Ödülü, Taste of Colors / Deborah Milano. İtalya

YÜKSEK LİSANS TEZİNDEN TÜRETİLEN YAYINLAR VE SUNUMLAR:

- **Bodamyali, G., Özsoy, A.** (2018). The Examination of Household Satisfaction and Residential Mobility Towards Gated Communities, Case of Ataköy Settlement. *European Network for Housing Research (ENHR)*, Social Housing and Globalization. International Conference, July 26-29, 2018 Uppsala, Sweeden.

