

Konut ve Konut Yer Seçiminde Etkili Ölçütlerin Kentsel Yaşam Kalitesi Bağlamında Değerlendirilmesi; Gaziantep Örneği

Emine MAZICIOĞLU¹, M.Serhat YENİCE²

Makale Geliş Tarihi (Submitted Date) : 21-06-2019 - Makale Kabul Tarihi (Accepted Date): 23-07-2019.

Öz

Bu araştırma Gaziantep kenti örneğinde yüksek gelir seviyesine sahip konut kullanıcılarının, konut ve konut bölgesi tercihlerinde etkili olan değişkenleri, kentsel yaşam kalitesi bağlamında incelenmesi ve yakın gelecekteki mekânsal talep ve beklentilerin tespit edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Araştırmanın kapsamını, Gaziantep kentinin batı ve kuzeybatısında yer alan, genellikle orta ve üst gelirli hane halklarının yer seçtiği Atatürk, Batıkent ve Güvenevler mahallelerinden oluşan İbrahimli kentsel alt bölgesi oluşturmaktadır. Araştırma Gaziantep kent merkezinde yüksek gelir grubunun yoğun olarak bulunduğu bu üç mahalle üzerinde yapılmış olup bu mahallerde yaşayanların yer seçimini etkileyen temel değişkenler, kentsel yaşam kalitesi bağlamında irdelenmektedir. Araştırma yöntemi konut kullanıcı gruplarının kentsel yaşam kalitesi ve memnuniyet düzeyine etki eden değişkenlerin tespiti ve ölçülmesine dayanmaktadır. Araştırma sonucunda kentsel yaşam kalitesi algısının bir dizi nesnel ve öznel değişkene dayalı olduğu görülmüştür. Bu değişkenler arasında güvenlik ve sosyal statü algısı da giderek önem kazanmaktadır. Araştırmadan elde edilen bulgular ve geleceğe yönelik kestirimlerin, konut alanları planlanması ve tasarımı sürecine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Yaşanabilirlik, kalite, mekân, konut, Gaziantep.

Evaluation of Effective Criteria in Housing and Residential Location Selection in the Context of Quality of Urban Life; Case of Gaziantep

Abstract

This study examines the variables that affect the choice of housing and housing among high-income household users in terms of urban quality of life. Besides, it focuses on identifying the spatial demands and preferences of this group. The scope of this study consists of the urban sub-region of Ibrahim, which consists of Atatürk, Batıkent, and Güvenevler neighbourhoods in the west and northwest of Gaziantep. These neighbourhoods are generally the urban area where middle and upper-income households choose. The research method is based on the determination and measurement of variables affecting the quality of life and satisfaction level of residential user groups. As a result of the research, it was seen that the perception of urban quality of life is based on a series of objective and subjective variables. Among these variables, the perception of security and social status gains importance. Findings obtained from the research and predictions for the future are considered to contribute to the planning and design of residential areas.

Keywords: livability, quality, locality, housing, Gaziantep.

¹Yük. Mimar, Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, emazicioglu@gmail.com

²Doç.Dr., Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Güzel Sanatlar ve Mimarlık Fakültesi, serhat.yenice@hku.edu.tr

1. Giriş

Konut seçiminde konutun niteliği kadar konutun bulunduğu yapı çevrenin karakteristiği de önemli rol oynar. Bu karakteristik yerin sosyo-kültürel yapısından ekonomik olanaklara, mekânsal kaliteden psikolojik etkilerine kadar bir dizi değişkene bağlı olarak değişebilir. Kentsel yaşam kalitesi bağlamında değerlendirilebilecek bu olgu geçtiğimiz yüzyıldan itibaren kent ve planlama araştırmaları içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Nitekim yaşam kalitesini, kentsel bir alan, mahalle veya bir grup için iyileştirme isteği mekân tasarımcılarının ana konu ve temel isteklerinden biridir.

Kentsel yapının algılanan kentsel yaşam kalitesi üzerindeki etkisi üzerine odaklanan araştırmalar, yaşam ortamının özelliklerinin beklenti ve tercihleri karşılması durumunda memnuniyet algısını ve daha yüksek yaşam kalitesini olumlu yönde etkilediği göstermiştir (Kim ve diğ. 2005; Pacione, 2003; Diepen ve Musterd, 2009; Ge ve Hokao, 2006). Bununla birlikte kentsel yaşam çevresinin kullanıcı gruplarının tercihlerine uygun olup olmadığını belirlemek oldukça zordur. Bireysel mekân algıları ve çok sayıda sosyal yaşam tarzını takip etme potansiyeli bakımından oldukça fazla çeşitlilik olması nedeniyle, insanların yaşam ortamları hakkındaki tercihleri ve değerlendirmeleri de giderek çeşitlenmektedir.

Konut tercihleri, farklı disiplinlerdeki araştırmacılar tarafından çeşitli açılardan kapsamlı bir şekilde incelenmiştir (Mulder, 1996). Birçok çalışmada, demografik ve sosyo-ekonomik niteliklerin konut tercihlerinde birincil belirleyicisi olarak tanımlanmıştır. Demografik özelliklerin konut tercihleri üzerinde belirgin bir etkiye sahip olduğunu söylemek güç değildir. Çünkü hane halkı sayısı konut ihtiyaçları ile doğrudan ilişkilidir. Hane halkı değişiminin büyüklüğü ve bileşimi gibi, konut tercihleri de değişebilir (Rossi 1980; Vasanen 2012). Sosyo-ekonomik değişkenler kapsamında yer alabilecek gelir, eğitim, sosyal statü, etnik köken ve akrabalık ilişkileri de konut seçiminde oldukça etkilidir. Nitekim Los Angeles örneğinde yapılan bir çalışma, farklı etnik grupların kendi mahallelerini oluşturma yönünde güçlü eğilimler gösterdiğine işaret etmektedir. Bu araştırmaların bulguları aynı zamanda gelir ve eğitim düzeyi arttıkça, daha homojen ve kentle bütünleşmiş olmuş bir yerleşim ortamının seçilme ihtimalinin de arttığını tespit etmiştir (Clark, 1992; Clark, 2009).

Ancak sosyo-demografik değişkenlerin konut tercihlerinin belirlenmesinde kesin sonuçlara ulaşamamaktadır. Bazı çalışmalar, benzer sosyo-demografik profilleri olan kişilerin farklı

yerleşim tercihlerine sahip olduklarını göstermiştir (Wells 2011; Jansen, 2012). Bu nedenle özellikle batı ülkelerinde son yıllarda meydana gelen önemli kültürel ve ekonomik değişikliklere başı olarak konut seçimindeki çeşitliliğin artırılması gerektiği savunulmaktadır. Bu noktada yaşam tarzı ve tercihler öne çıktığını söylemek mümkündür (Heijs ve diğ. 2009; Hustad ve Pessemier, 2011; Jansen 2011; Amerigo ve Aragones 1997). Yaşam tarzı ve tercihlerinin karmaşıklığı ve belirsizliği, kentsel ortamların özellikleri ile konut kullanıcıları ve konut seçenekleri arasındaki ilişkinin tanımlanmasını güçleştirmektedir.

Sosyo-demografik nitelikleri ve yaşam tarzı değişkenlerinin yanı sıra, coğrafi değişkenler de konut ve konut yer seçimi tercihlerini de etkilemektedir. (Dieleman, 2001). Dieleman ve Mulder (2002), konut seçeneklerinin coğrafi yönünü incelemek için geliştirdikleri nitel bir yaklaşımda; konut ortamlarının coğrafyası temelinde konut hareketliliğini tahmin etmenin mümkün olduğunu savunmaktadır. Clark ve diğ. (2006), konut seçiminde fiziksel çevrenin göreceli rolünü incelemiş ve bu ilişkiyi modellemek için nicel bir yaklaşım kullanmıştır. Elde ettikleri bulgular, konut hareketliliğinde insanların sadece daha iyi sosyo-ekonomik durumları değil, aynı zamanda az yoğunluk, açık-yeşil alan varlığı, rekreasyon olanakları gibi çevresel kaliteye bağlı olduğunu göstermektedir. Bir başka ifadeyle kentsel yaşam kalitesi algısının, konut yeri seçiminde etkili bir faktör olarak belirmektedir.

Kalite kavramı ise genelde bir ürünün çekiciliği ve mükemmeliyetini tanımlamak üzere kullanılmaktadır. Kentsel yaşam kalitesi ise toplumsal, ekonomik ve mekânsal öğeler açısından kent tanımına giren yerlerde, kentsel altyapı, iletişim, ulaşım, konut ve benzeri olanakların sunulma düzeyinin önceden belirlenen ölçülerin üstünde olması durumudur. Bir başka ifadeyle kişilerin yaşadığı dönemde duyduğu gereksinimlere ulaşabilme olanaklarıdır. Özellikle sanayi toplumu ile birlikte değişen toplumsal yapı ve insan hakları konusunda elde edilen deneyimler, yaşam kalitesinin tanımlanması ve kalitesinin iyileştirilmesine odaklanmıştır. Bu çerçevede uluslararası ve ulusal düzeyde birçok çeşitli göstergeler geliştirerek yaşam kalitesini değerlendirmek üzere yürütülen çabalar, yaşam kalitesini aynı zamanda toplumların bir biçimde ulaşmayı amaçladığı evrensel bir hedefe dönüştürmüştür (Long, 1960).

Kentsel mekanda yaşam kalitesinin ulaşım, kamusal alan karakteri, rekreasyon olanakları, arazi kullanım düzenleri, nüfus ve bina

yoğunluğu gibi farklı niteliklere sahip kullanıcıları memnuniyeti gibi nesnel ve öznel birçok değişkene bağlı olduğu söylenebilir. Herkes için temel hizmetlere ve kamusal alanlara erişim olanakları da bu kapsamda değerlendirilebilir. Bununla birlikte kentli sağlığı ve güvenliği, eğitim, sosyal çeşitlilik ve entegrasyonu, tarihi, manevi, dini ve kültürel açıdan önemli bina ve semtlerin korunması gibi sosyal özelliklerin yanı sıra ihtiyaç ve beklentilerin çeşitliliğini karşılamak için mekânsal çeşitlilik ve yerel düzeyde karma konut kullanımının teşvik edilmesi de kentsel yaşam kalitesi için oldukça önemlidir (Kemp ve diğ. 2003).

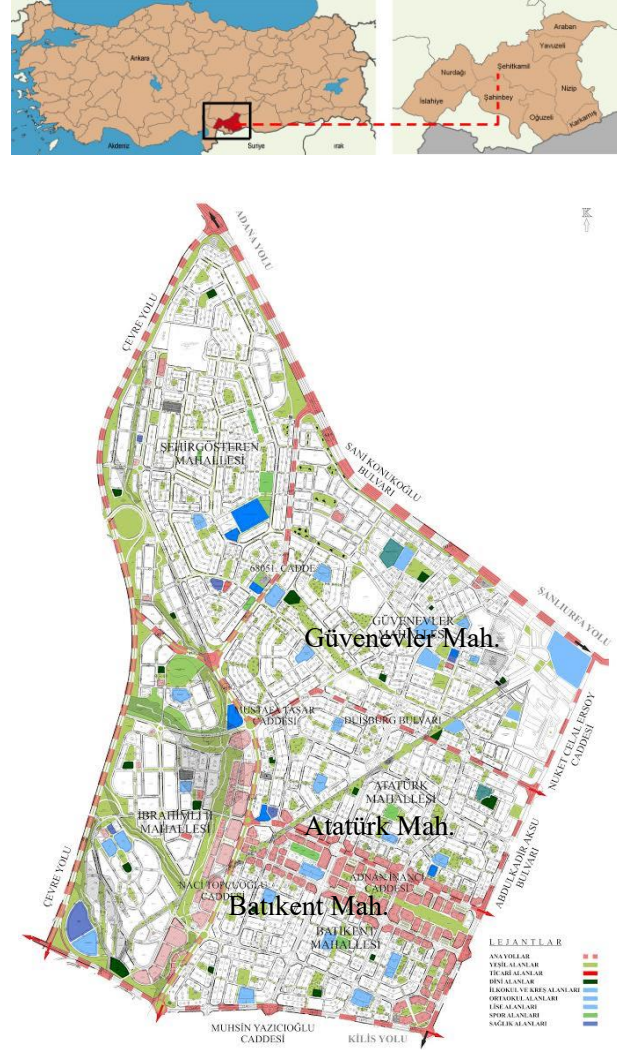
Yaşam kalitesi aynı zamanda sürdürülebilir gelişmenin sosyal boyutunu içerir. Ancak bu yaklaşım, yaşam kalitesinin yalnızca sosyal koşullardan etkilendiği anlamı taşımaz. Çünkü yaşam kalitesi ekonomik, sosyal ve çevresel koşullardan da olumlu veya olumsuz yönde etkilenebilir (Marshall ve Banister, 2007). Bu nedenle yaşam kalitesini, kentsel bir alan, mahalle veya bir grup için iyileştirme isteği mekân tasarımcılarının ana konu ve isteklerinden biridir. Diğer taraftan kentsel yaşam kalitesi geçtiğimiz yüzyıldan itibaren kentsel yaşam kalitesi, kent ve planlama araştırmaları içerisinde önemli bir yer tutar. Bu araştırmaların önemli bir kısmı konut, yakın çevre ve bölge olmak üzere çeşitli yerleşme ölçeğinde memnuniyet düzeylerinin ölçülmesine odaklanırken diğer bölümü ise sosyo-ekonomik göstergeler ışığında konut fiyatları ile kamusal alanlara yakınlık, erişebilirlik olanakları arasındaki ilişki üzerine odaklanmaktadır (Mc Crea ve diğ. 2005; Chor Chin ve Foog Song 2006).

Bu araştırma Gaziantep kenti örneğinde yüksek gelir seviyesine sahip konut kullanıcılarının, konut ve kentsel yaşam alanları tercihlerinde etkili olan değişkenleri kentsel yaşam kalitesi bağlamında incelenmesi ve yakın gelecekteki mekânsal talep ve tercihlerin tespit edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Bir başka ifadeyle, varıl ailelerin kentsel yaşam çevresi seçimi ve konut tercihlerinde hangi faktörlerin belirleyici olduğu ve önceliklerin sorgulanmasıdır. Araştırmadan elde edilen bulgular ve geleceğe yönelik kestirimlerin, konut alanları planlanması ve tasarımı sürecine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

2. Materyal ve Yöntem

Bu araştırmanın kapsamını, Gaziantep kentinin batı ve kuzeybatısında yer alan, genellikle orta ve üst gelirli hane halklarının yer seçtiği Atatürk, Batıkent ve Güvenevler mahallelerinden oluşan İbrahimli kentsel alt

bölgesi oluşturmaktadır. Araştırma Gaziantep kent merkezinde yüksek gelir grubunun yoğun olarak bulunduğu bu üç mahalle üzerinde yapılmış olup bu mahallerde yaşayanların yer seçimini etkileyen temel değişkenler, kentsel yaşam kalitesi bağlamında irdelemektedir.



Şekil 1. Araştırma alanı kent içerisindeki konumu

Konut çevresi, hem konutu hem de komşuluk ve toplumsal çevreyi içeren bir kavramdır. Dolayısıyla memnuniyetin ölçülebilmesi için nesnel ve öznel göstergelerin birlikte kullanılması gerekmektedir. Nitekim Rapoport (1977) konutun bulunduğu yerden izole edilmiş, ayrı olarak düşünülemeyeceğini, aksine bireyler, komşular ve konut alanındaki imkânların konut yerleşim sistemini oluşturduğunu belirtmiştir. İnsanlar nesnel olarak tanımlanmış bir çevrede yaşamalarına rağmen öznel bir çevreyi algılayabilir ve bu şekilde yaşamlarından memnuniyet duyabilirler (Lloyd, 2003).

Bu yaklaşım içerisinde prestijli konut

bölgelerinin bulunduğu Gaziantep İbrahimli kentsel alt bölgesinde yapılan incelemelerde, bölgedeki nesnel göstergelerin, kentin diğer bölgelerine göre oldukça iyi düzeyde olduğu tespit edilmiştir. Kentsel yaşam kalitesi ve memnuniyet derecesinin nesnel olduğu kadar öznel değişkenlere bağlı olduğu dikkate alındığında, araştırmada bu bölgede yaşayan konut kullanıcılarının öznel değer yargıları ve çevresel memnuniyetleri sorgulanmaktadır.

Araştırma yöntemi iki aşamadan meydana gelmektedir. Araştırma yönteminin ilk aşaması, objektif ölçütlerin değerlendirilmesidir. Mahalle düzeyinde yapılan analizlere dayalı olan bu aşamada; kentsel sosyal teknik altyapı hizmetlerine erişilebilirlik düzeyleri tespit edilmiştir. Kentsel hizmet kapsamına giren; yeşil alanlar, spor alanları, sağlık alanları, dini alanlar, sosyal ve kültürel aktivite alanlarına erişilebilirlikle ilgili mahalle düzeyinde erişilebilirlik haritaları oluşturulmuştur. Bu mesafelerin belirlenmesinde ulusal ve uluslararası yayınlarda kabul gören yürüme mesafeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlı olan yürüme mesafeleri esas alınmıştır. Bir diğer aşama ise kişi başına düşen asgari kentsel sosyal-teknik altyapı alanlarının ölçülmesidir. Mahalle düzeyinde yapılan bu çalışma ile kişi başına düşen eğitim tesisi, sağlık alanları, spor alanları, dini tesis gibi kentsel sosyal teknik altyapı alanları hesaplanarak asgari ölçütler ile karşılaştırılmış, yeterlilik durumları değerlendirilmiştir.

Araştırma yönteminin ikinci aşaması, öznel yargı ve tercihlerin ölçülmesine yönelik görüşme tekniğine dayanmaktadır. Araştırmada öznel değerlendirmelerin ölçülmesine yönelik olarak soru kâğıdı oluşturulmuştur. Soru kâğıdı hazırlanması ve içeriğinin oluşturulması, kentsel yaşam kalitesinin ölçülmesine dönük kavramsal bilgi ve uygulamalara dayalı olarak geliştirilmiştir. Soru kâğıdı, kullanıcı profili, memnuniyet düzeyi ile yakın gelecekteki mekânsal eğilim ve değişen tercihleri kapsamak üzere üç kısımdan meydana gelmektedir. Bununla birlikte konut kullanıcılarının memnuniyeti, konut, konut yakın çevresi ve mahalle düzeyi olmak üzere üç farklı ölçekte değerlendirilmektedir. Sorular çoktan seçmeli ve açık uçludur. Çoktan seçmeli sorular doğrudan, açık uçlu sorular ise yanıtlarıyla birlikte değerlendirilmiştir.

3. Araştırma Bulguları

Gaziantep kent makro formunun özellikle 1950'li yıllardan itibaren yaşanan hızlı kentleşme ve denetimsiz büyüme sonucunda niteliksiz konut alanlarının hâkim olduğu söylenebilir. 1990'lı yıllardan itibaren planlı olarak geliştirilen

ve İbrahimli bölgesi olarak da bilinen kentin batı bölgesi ile diğer bölgeleri arasında şehirsiz doku anlamında ikili bir yapı olduğu dikkati çekmektedir. Bu mekânsal farklılık aynı zamanda yaşam kalitesi açısından farklı olanaklar sunmaktadır. Bu çalışma kapsamında, Gaziantep kentinde İbrahimli bölgesi olarak bilinen ve genellikle yüksek eğitim ve gelir düzeyine sahip hane halklarının ikamet ettiği Atatürk, Batıkent ve Güvenevler mahalleleri incelenmektedir. İncelemeye esas mahalle nüfusları sırasıyla, Atatürk Mahallesi 25.626 kişi, Batıkent Mahallesi: 27.415 kişi, Güvenevler Mahallesi ise 27.518 kişidir.

Yüksek gelir gruplarını hedef alarak planlanan çalışma alanı, konut ve ticaret merkezini içinde bulundurmaktadır. Alışveriş merkezleri, açık ve kapalı spor salonları, yeme-içme, banka ve benzeri hizmet ve aktivite ihtiyaçları, aynı bölge içerisinde karşılanabilmektedir. Yerel semt merkezlerinin yanı sıra geniş caddeler boyunca konut ve ticaret kullanımları birlikte yer almaktadır. Yapılaşma düzeni genellikle nokta bloklar biçiminde apartman tipi konut tipolojisine sahiptir. Bu yapıların birçoğunun zemin katları kapalı veya yarı açık garaj/otopark olarak kullanılmaktadır. Bununla birlikte güvenli birkaç bloktan meydana gelen site içi apartmanlar da bulunmaktadır. Konut fiyatları ortalama 600 bin ile 1,5 milyon TL arasında değişmektedir.

Araştırma kapsamında nesnel bulgular mahalle düzeyinde kentsel sosyal teknik altyapı alanları ele alınmaktadır. Bilindiği üzere kentsel sosyal teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanmaktadır. Bu yönetmeliğe standartlar erişme mesafesi ve kişi başına düşen alan miktarı kapsamında değerlendirilmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkökuller fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokuller takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabileceği belirtilmektedir. Bununla birlikte dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre, mescitler için yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabileceği tanımlanmaktadır. Benzer kullanımlara ilişkin kişi başına düşen alan standartları incelendiğinde sırasıyla ilkökuller 1.60 m², ortaokuller 1.60 m², lise 2 m², sağlık tesisi 1.60 m², ibadet yeri 0.50 m², açık-yeşil alan kullanımı ise 10 m² olarak tanımlıdır.

Mahalle düzeyinde yapılan kentsel sosyal teknik altyapı alanları dağılımı incelendiğinde, kişi başına düşen alan büyüklüklerinin ilgili standartların oldukça altında olduğunu

göstermektedir (Çizelge 1). Ancak bu alanların mekânsal dağılımının nispeten daha dengeli olduğu söylenebilir. Nitekim mahalle sınırlarının kentsel teknik altyapı alanlarının büyük ölçüde

hizmet etki alanı içerisinde kaldığı görülmektedir. Bu durum niceliksel olarak kentsel donatı alanlarının eksik olmasına karşın etkin kullanımına olanak sağladığı değerlendirilebilir.



Duisburg Bulvarı



Adnan İnanıcı Bulvarı



Hasan Celal Güzel Bulvarı



Batıkent mahallesi semt parkı

Çizelge 1. Örneklem alanında kişi başına düşen sosyal donatı alanları ve mahalle erişilebilirlik düzeyleri

	Atatürk Mahallesi		Batıkent Mahallesi		Güvenevler Mahallesi	
	m ² /kişi	Erişilebilirlik Oranı	m ² /kişi	Erişilebilirlik Oranı	m ² /kişi	Erişilebilirlik Oranı
İlkokul	0,92	% 100	1,15	% 100	1,05	% 87
Ortaokul	0,59	% 100	1,11	% 100	3,90	% 100
Lise	0,85	% 100	1,28	% 100	1,65	% 100
Sağlık Tesisi	0,15	% 26	0,27	% 38	0,36	% 32
İbadet Yeri	0,31	% 48	0,34	% 72	0,10	% 41
Açık-Yeşil Alan	4,47	% 100	3,21	% 100	3,36	% 100

Araştırma kapsamında öznel değer yargılarının ölçülmesine yönelik olarak konut kullanıcıları ile derinlemesine görüşme yapılmıştır. Örneklem alanı kapsamında ulaşılan konut kullanıcılarının çoğunluğu orta yaş sayılabilecek 31-50 yaş arasındadır. Yaş gruplarının dağılımı mahalle düzeyinde irdelendiğinde yaşlı nüfus oranı nispeten Atatürk mahallesinde en yüksek değere sahip iken, en

genç nüfus dağılımının Batıkent mahallesinde olduğu görülmektedir. Deneklerin eğitim durumları incelendiğinde %69 oranında lisans ve lisansüstü bir programdan mezunu olduğu dikkati çekmektedir. Katılımcıların meslek grupları mahalle düzeyinde analiz edildiğinde ise Güvenevler, Batıkent mahallelerinde mimar-mühendis ve diğer serbest meslek gruplarının öne çıktığı görülmektedir.

Çizelge 2. Hane halklarının demografik ve sosyo-ekonomik nitelikleri

Katılımcıların yaş gruplarında göre dağılımı	18-20 YAŞ	21-30 YAŞ	31-40 YAŞ	41-50 YAŞ	51-60 YAŞ	61-70 YAŞ	71 YAŞ +
		6%	23%	33%	24%	9%	3%
Eğitim Durumu	İlköğretim		Ortaöğretim		Yükseköğretim		Lisansüstü
	3%		28%		56%		13%
Katılımcıların meslek gruplarında göre dağılımı	Mimar	İş Adamı	Öğretmen	Diğer Kamu	Emekli	Esnaf	Diğer
	Mühendis	Serbest Meslek	Akademisyen	Görevlileri			
	23%	15%	12%	8%	8%	3%	31%

Araştırma kapsamında ulaşılan deneklerin %70'inden daha fazlası, doğum yerlerinin Gaziantep kent merkezi olduğunu belirtmişlerdir. Farklı bir ilden gelen kişilerin mahallelere göre dağılımı incelendiğinde Güvenevler Mahallesi'nin %16 ve Atatürk Mahallesi'nin %12 oranları ile öne çıktığı tespit edilmektedir (Çizelge 3). Katılımcıların buldukları mahalledeki ortalama ikamet süresi yaklaşık 10 yıldır. Hane halklarının daha önceki ikamet ettikleri yerler incelendiğinde, %56 ile çoğunluğun Gaziantep kent merkezinde farklı bir mahalleden hareket ettiği belirlenmektedir. Doğum yeri Gaziantep kenti dışında olan, bir

başka ifadeyle doğum yerleri Gaziantep'in diğer ilçeleri ve farklı iller olan katılımcıların oranı ise %29'dur. Gaziantep ilinin diğer ilçelerinden veya farklı bir ilden gelen aileler nispeten ikamet için Güvenevler Mahallesi'nde yoğunlaştığı dikkat çekmektedir. Hane halkı büyüklükleri incelendiğinde ise %55 oranıyla 3-4 kişiden oluşmaktadır. Bu değeri %24 ile 5-6 kişilik aile büyüklüğü izlemektedir. Elde edilen bulgular, incelemeye konu olan mahallelerin nispeten daha homojen ve benzer niteliklere sahip hane halklarının ikamet için yer seçtiklerine işaret etmektedir.

Çizelge 3. Hane halkı büyüklük ve ikamet sürelerinin dağılımı

Doğum Yerlerine Göre Dağılımı	Gaziantep (Merkez)	Gaziantep İlçeleri	Farklı Bir İl	Yurtdışı
	71%	8%	20%	1%
Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	1-2 kişi	3-4 kişi	5-6 kişi	7 kişi ve üzeri
	17%	56%	24%	3%
Daha önce ikamet edilen yer	Aynı Mahalle	Farklı Mahalle	Gaziantep ilçelerinden göç	Farklı bir ilden göç
	16%	55%	9%	20%
Toplam ikamet süresi	0-2 yıl	3-5 yıl	5-10 yıl	10 yıl ve üzeri
	22%	11%	26	39%

Çizelge 4. Konut özellikleri, mülkiyet dağılımı ve araç sahipliliği

Konut Plan Tipolojisi	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1
	4%	10%	46%	29%	11%
Konut Büyüklüğü	- 150 m ²	150-200 m ²	200-250 m ²	250 + m ²	
	19%	24%	50%	7%	
Konut Kat adedi	3-4 KATLI	5-6 KATLI	7-8 KATLI	9 KAT +	
	12%	58%	18%	12%	
Mülkiyet Durumu	KİRA		5-6 KATLI		
	26%		74%		
Araç Sahipliliđi	Yok	1 Araç	2 Araç	3 + Araç	
	6%	39%	%43	% 12	

Hane halklarının ikamet ettiği konutların %57'sinin net alan büyüklüğü 200 m² üzerindedir. Konutların %46'sı 3+1 plan tipolojisine sahip iken %40'ı ise 4 +1 ve 5+1 plan tipolojisinden meydana gelmektedir. Konut kullanıcılarının mülkiyet durumu incelendiğinde büyük bir bölümünün (%74) mülk sahibi olduğu görülmektedir (Çizelge 4). Mülk sahipliliği oranı mahalle düzeyinde incelendiğinde ise Atatürk Mahallesi'nde %87'ye ulaşmaktadır. Batıkent ve Güvenevler Mahallelerinde ise bu oran %65'e düşmektedir. Katılımcıların araç sahipliliği incelendiğinde en az iki ve daha fazla aracı olanlar yaklaşık %55'dir.

Bir araç sahip olduğunu belirtenlerin oranı %39'dur. Hiç aracı olmadığını belirtenler ise yalnızca %6'dır. 2 ve daha fazla araç sahipliliği Atatürk ve Batıkent mahallelerinde yoğunlaşmaktadır. Tüm bu değişkenler göz

önüne alındığında, Atatürk Mahallesi'nde nispeten daha üst gelir grubu hane halklarının yer seçtiği ve konut büyüklüklerinin bu alanlarda gelir düzey ile doğru orantılı bir biçimde büyüdüğü ve birden fazla araç sahipliliğinin bulunduğu tespit edilmektedir. Güvenevler bölgesi ise orta gelir sahibi hane halklarının yer seçtiği, konut büyüklüklerinin de nispeten daha küçük olduğu görülmektedir. Konut düzeyinde yapılan memnuniyet analizinde katılımcıların büyük bir bölümü (%72) buldukları konutun iyi veya çok iyi olduğunu belirtmişlerdir. Memnuniyet düzeyini olumsuz yönde etkileyen temel unsurlar, banyo-wc mekânlarının eskime veya yetersizliğine dayandırılmaktadır.

Bu oranı konutun balkon büyüklüklerinin yetersiz olduğunu belirtenler izlemektedir. Konuttan memnuniyet dağılımı mahalle düzeyinde incelendiğinde ortalama %90'a ulaştığı

görülmektedir. En düşük memnuniyet düzeyi ise %83 Güvenevler Mahallesi'nde ortaya çıkmaktadır. Bunun temel nedeninin ise yapıların eskimesi, iç mekânda kullanılan malzemelerin modasının geçmesi ve balkon büyüklüklerinin az olması olarak gösterilmektedir.

Konutunun bulunduğu yakın çevreye ilişkin memnuniyet düzeyi incelendiğinde katılımcıların %75'i genel olarak memnun olduklarını belirtmektedir. Otopark, açık-yeşil alanlara ilişkin memnuniyet düzeyleri %50'nin üzerindedir. Çevre kalitesi memnuniyet değerini düşüren temel etkenler ise genellikle sosyal

aktivite alanları ve alışveriş mekânları çeşitliliği ve nitelik eksikliği olarak belirginleşmektedir. Otopark alanlarının yetersiz olarak görüldüğü bölgeler Atatürk ve Batıkent mahallelerinde yoğunlaşmaktadır. Şüphesiz bu alanlarda ticari aktivitelerin yanısıra daire başına düşen araç sayısının 2'den fazla olması gösterilebilir. Yaşadıkları çevrede bulunan açık-yeşil alanların yetersiz bulanların oranı ise yaklaşık %22'dir. Bu değer tüm mahalleler için ortalama %20-22 arasında değişirken Güvenevler mahallesinde bu değer %30'lara yaklaşmaktadır.

Çizelge 5. Konut memnuniyetini dağılımı

	Çok Kötü	Kötü	Kısmen	İyi	Çok İyi
Mutfak Mekânı Memnuniyeti	2%	4%	22%	44%	28%
Balkon Mekânı Memnuniyeti	2%	9%	25%	40%	24%
Banyo-WC	2%	12%	24%	41%	21%
Oda Kullanımları	3%	9%	19%	45%	24%
Salon-Yaşam Alanı	3%	8%	21%	44%	24%
Genel Memnuniyet Düzeyi	3%	5%	17%	50%	25%

Bununla birlikte alanda sosyal aktivite alanlarının yeterli düzeyde olmadığını belirtenlerin oranı %47 civarındadır. Batıkent, Güvenevler mahallelerinde bu değer %50'ye yaklaşmaktadır. Bu değerlendirmelerin yanısıra güvenlik problemlerinin artması ve çevrenin

giderek eskimeye başladığı ve gerekli çevre iyileştirmelerinin yapılmadığını ifade edenlerin oranı da %25 civarındadır. Güvenlik konusunda endişelerin en yüksek bulunduğu bölge %38 ile Güvenevler mahallesi olarak öne çıkmaktadır.

Çizelge 6. Konut ve yakın çevresine ilişkin genel değerlendirmeler.

	Çok Kötü	Kötü	Kısmen	Yeterli	Çok İyi
Otopark Yeterlilik	11%	15%	22%	25%	27%
Açık - Yeşil Alan	11%	15%	23%	29%	22%
Sosyal Aktivite Alanı	28%	19%	24%	19%	10%
Alışveriş Mekânları	22%	13%	20%	25%	20%
Güvenlik	10%	16%	33%	25%	16%
Çevre İyileştirme	10%	12%	43%	19%	16%

Konut ve yakın çevresinde yaşam kalitesini ve memnuniyet derecesini azaltan temel unsurlar arasında trafik sorunu, görsel kirlilik, gürültü ve hava kirliliği öne çıkmaktadır. Kullanıcılar bir taraftan alışveriş mekânlarına ve diğer sosyal

aktivite alanlarına yakın olmaktan memnuniyet duyarken, bu kullanımların meydana getirdiği gürültü, kalabalık ve görsel kirlilikten mustarip olduklarını belirtmektedir.

Çizelge 7. Konut yakın çevresine ilişkin temel sorun kaynakları

	Çok Kötü	Kötü	Kısmen	Yeterli	Çok İyi
Trafik Sorunu	12%	14%	38%	21%	15%
Hava Kirliliği Sorunu	7%	17%	33%	26%	17%
Gürültü Kirliliği	12%	16%	33%	24%	15%
Görsel Kirlilik	12%	16%	36%	17%	19%

Yakın gelecekte başka bir yere taşınmayı düşünür müsünüz sorusuna katılımcıların %36'sı evet derken %64'ü hayır cevabını vermiştir. Verilen cevapların mahallelere göre dağılımı incelendiğinde Güvenevler Mahallesi %44,

Atatürk Mahallesi %40, Batıkent Mahallesi %32 ile evet cevabını verirken taşınma düşüncelerinin olduğunu belirtmişlerdir. Verilen cevaplar ayrıntıda incelendiğinde gelir grubu nispeten diğerlerine göre yüksek olan

katılımcıların kentin farklı bir bölgesine taşınmayı düşünmezken, nispeten orta gelir grubundaki hane halklarının kent içi hareket isteğinin daha fazla olduğu gözlenmiştir.

Kentin başka bir bölgesine taşınmak isteyen katılımcıların neden sorusuna %36'sı daha büyük bir ev istiyorum cevabını vermişlerdir. Bu cevabı %22 ile daha güvenli bir konut-çevre ve %14 ile statü veya saygınlık cevabı izlemiştir. Cevapları mahallelere göre incelediğimizde, daha büyük bir ev istiyorum tüm mahallelerde öncelikli iken, bu cevabı Atatürk, Batıkent ve Güvenevler mahallesindeki daha güvenli bir konut-çevre cevabı takip etmiştir. Atatürk ve Batıkent mahallelerinde Statü veya prestij cevabı ise % 14 düzeyindedir.

Örneklem alanı içerisinde konut kullanıcılarının % 39 gibi büyük bir bölümü yakın gelecekte güvenli site içerisinde az katlı-villa tipi konutlarda yaşamak istediğini belirtmiştir. Bu değeri %28 ile az katlı güvenli site seçeneği izlemiştir. Konut tercihlerinin mahallelere göre dağılımı incelendiğinde Güvenevler ve Batıkent mahallelerinde güvenli sitede villa tipi konut eğilimi öne çıkarken, Güvenevler mahallesinde %34 ile güvenli bir sitede apartman tercihi dikkat çekmektedir. Konut tercihlerinde farklılıklar öne çıksa da temelde ortak değişken ve kaygının güvenlik ihtiyacı olduğu görülmektedir. Bu kaygının arkasında salt asayiş problemlerinin ötesinde çocukların daha güvenli oyun oynayabileceği mekânların elde edilme isteği yer almaktadır. Bununla birlikte son zamanlarda artan mülteci-yabancı sorunlarına da dikkat çekilmektedir.

4. Sonuç

Gaziantep kenti örneğinde orta ve yüksek gelire sahip hane halklarının konut ve konut yer seçimlerinde etkili unsurların kentsel yaşam kalitesi bağlamında inceleyen bu araştırma sonucunda, öznel ve nesnel ölçütlere dayalı bir dizi değişkenin bu süreçte etkili olduğu görülmektedir. Nesnel değişkenler arasında konut büyüklüğü, oda sayısı, sağladığı konforun yanı sıra özellikle konutun bulunduğu çevrede sosyal teknik altyapı olanakları gibi ölçülebilir değişkenlerin olduğu görülmektedir. Dolayısıyla konutun yanı sıra konutun yakın çevresinde bulunan açık-yeşil alan varlığı, alışveriş mekânlarına yakınlık, sosyal-kültürel aktivite olanakları, konut ve yer seçiminde önemli unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Bununla birlikte konut ve konut yer seçiminde kişisel görüş ve beklentilerin de etkili olduğu görülmektedir. Bu öznel değişkenler içerisinde kimlik ve statü oldukça önem

kazanmaktadır. Orta ve üst gelir grubu hane halkları bir taraftan kendi sosyo-ekonomik ve yaşam özelliklerine sahip benzer bireylere yakın olma gereksinimi duyarken diğer taraftan bunun bir statü göstergesi olduğunu düşünmektedir. Bu düşünce ve tercihler, kentsel mekâna da belirgin bir şekilde yansımakta ve okunabilmektedir.

Orta ve üst gelir gruplarının geleceğe dönük konut ve yer seçimi eğilimleri incelendiğinde, güvenlik endişesinin öne çıktığını söylenebilir. Konut kullanıcıları her ne kadar buldukları konut ve yakın çevresinden memnuniyetlerini bildirse de güvenlik endişesi nedeniyle güvenli-kapalı site yaşam tarzı sunan yeni konut arayışlarında bulunduğunu belirtmektedir. Bu gereksinim sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik olanaklara göre değişiklik göstermektedir. Ancak güvenli veya dışarı kapalı konut gruplarının tercih edilmesinde temel ve en önemli neden, çocuklar için güvenli oyun ve aktivite alanlarının karşılanmasıdır. Ebeveynler kamuya açık olan açık-yeşil alan veya çocuk oyun alanlarının ve konut-çocuk oyun alanlarını çevreleyen taşıt yolu veya caddeler nedeniyle çocuklarının güvenliğinden endişesine duymaktadır. Bu nedenle hem çocukların oyun oynayıp sosyalleşebileceği hem de bireylerin kendi sosyal aktivite ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapalı siteleri tercih etme eğilimi göstermektedir.

Bu eğilimler geleceğe dönük kentsel mekân ve konut üretimi için ipuçları sunmaktadır. Çocuklar için güvenli kamusal mekânların üretimi giderek önem kazanmaktadır. Geleneksel kentsel planlama araçları ile çözümlenemeyen bu yapısal sorun, konut grubu tasarımları ile giderilmeye çalışılmaktadır. Bu nedenle kent planlarında özel-yarı kamusal ve kamusal alan geçişlerine olanak sağlayacak mahalle-çevre çözümlerine olanak sağlanmalıdır. Bu çözümlenmenin ise geleneksel planlama yaklaşımının yerine mahalle düzeyinde yapılacak kentsel tasarım projeleri ile sağlanabileceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan kentsel sosyal teknik altyapı alanları ile yaşam kalitesi arasında doğrusal bir ilişkinin bulunduğu açıktır. Bu hem nesnel hem de öznel değerlendirmelere yansımaktadır. Bu durum açık-yeşil alanlar, alışveriş mekânları ve diğer sosyal donatı alanlarının kentsel mekânda dengeli bir biçimde dağıtılarak tüm kullanıcı gruplarının erişimi sağlanması ihtiyacını ortaya koymaktadır. Aksi takdirde kentsel mekânda sosyo-ekonomik açıdan keskin hatlarla ayrılan bir kent yapısına doğru evrilme kaçınılmaz olacaktır.

Bilgi

Bu çalışma, ikinci yazar danışmanlığında birinci yazar tarafından Hasan Kalyoncu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalında hazırlanan “Konut Ve Konut Çevresi Seçiminde Etkili Parametrelerin Kentsel Yaşam Kalitesi Bağlamında İncelenmesi; Gaziantep Örneği” isimli Yüksek Lisans Tez çalışmasına dayalı olarak hazırlanmıştır.

Kaynakça

- 1) Amérgo, M. & Aragonés, J.I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17(1):47-57.
- 2) Ge, J. & Hokao, K. (2006). Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction. *Landscape and Urban Planning*, 78(3): 165-178.
- 3) Clark, W.; Deurloo, M.; Dieleman, F. (2006). Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing Studies*. 21(3): 323-342.
- 4) Clark, W.A.V. (1992). Residential preferences and residential choices in a multiethnic context. *Demography*, 29(3): 451-466.
- 5) Clark, W.A.V. (2009). Changing Residential Preferences across Income, Education, and Age: Findings from the
- 6) Multi-City Study of Urban Inequality. *Urban Affairs Review*, 44(3): 334-355.
- 7) Dieleman, F.M.F.M. & Mulder, C.H.C.H. (2002). *The geography of residential choice*. In Residential environments: choice, satisfaction, and behavior. Westport, Connecticut: Bergin & Garvey.
- 8) Dieleman, F.M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment* 16: 249-265.
- 9) Diepen, A.M.L. & Musterd, S. (2009). Lifestyles and the city: Connecting daily life to urbanity. *Journal of Housing and the Built Environment*. 24(3): 331-345.
- 10) Heijs, W., Carton, M., Smeets, J. & Van Gemert, A. (2009). The labyrinth of life-styles. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(3): 347-356.
- 11) Hustad, T.P. & Pessemier, E.A. (2011). *The Development and Application of Psychographic Life Style and Associated Activity and Attitude Measures*. Marketing Classics Press: Decatur, GA, USA.
- 12) Jansen, S.J.T. (2011). *Lifestyle method*. In *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Springer: Berlin.
- 13) Kim, T.K., Horner, M.W. & Marans, R.W. (2005). Life Cycle and Environmental Factors in Selecting Residential and Job Locations. *Housing Studies*, 20(3): 457-473.
- 14) Mulder, C.H. (1996). Housing choice: Assumptions and approaches. *Netherlands Journal of Housing And The Built Environment*. 11 (3): 209-232.
- 15) Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing – A social geographical perspective. *Landscape and Urban Planning*, 65, 19-30.
- 16) Rossi, P.H. (1980). *Why Families Move*. Sage Publications: CA, USA.
- 17) Vasanen, A. (2012). Beyond stated and revealed preferences: The relationship between residential preferences and housing choices in the urban region of Turku, Finland. *Journal of Housing and the Built Environment*. 27(3): 301-315.
- 18) Ge, J. & Hokao, K. (2006). Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preferences, residential choice and residential satisfaction. *Landscape and Urban Planning*, 78 (3):165- 178.
- 19) Kamp, I.V., Leidelmeijer, K., Marsman, G. and Hollander, A. D. (2003) Urban environmental quality and human well-being towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study, *Landscape Urban Planning*. 65: 5-18.
- 20) Wells, W.D. (2011). *Life Style and Psychographics*. Marketing Classics Press: Decatur, GA, USA.
- 21) Lloyd, K. (2003). Leisure, Public Space and Quality of Life in the Urban. *Urban Policy and Research*. 21(4): 339-356.
- 22) Long, P. (1960). On the Quantity and Quality of Life. *Medieval Times* , 88: 613-619.
- 23) Rapoport, A. (1977). Human aspects of urban form. *Pergamon Press*. Newyork.
- 24) Jansen, S.J.T. (2012). What is the worth of values in guiding residential preferences and choices? *Journal of Housing and Built Environment*, 27(3):273-300.
- 25) Jansen, S. J. T. (2011). The lifestyle method. In S. J. T. Jansen, H. C. C. H. Coolen, & R. W. Goetgeluk (Eds.), *The measurement and analysis of housing preference and choice* (pp. 177-202). Dordrecht: Springer.
- 26) Marshall S. & Banister D. (2007). *Land Use and Transport*, Elsevier: Amsterdam.
- 27) McCrea R., Stimson R. and Western J., (2005). Testing a moderated model of satisfaction with urban living using data for Brisbane-South East Queensland, *Social Indicators Research*, 72 (2):121-152.