

## YENİ KONUTLAŞMA EĞİLİMİ OLAN DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ ANALİZİ: KONYA ÖRNEĞİ

<sup>1</sup>Emine YILDIZ KUYRUKÇU, <sup>2</sup>Mine ULUSOY

<sup>1</sup>Selçuk Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, KONYA

<sup>2</sup>Selçuk Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, KONYA

<sup>1</sup>emineyildiz@selcuk.edu.tr, <sup>2</sup>ulusoymine1@gmail.com

(Geliş/Received: 12.06.2014; Kabul/Accepted in Revised Form: 20.06.2014)

**ÖZET:** 20.yüzyılın sonlarında dünya genelinde yaşanan dönüşümler, konut üretim biçimlerinde de farklılıklar yaratmıştır. Özellikle 1960 sonrasında yaşanan ekonomik değişimlerle hedeflenen süreçler, en geniş mekansal lekeyi oluşturan konut alanlarının şekillenmesinde de temel belirleyici haline gelmiş; dışa kapalı konut siteleri de bu dönüşümlerin bir ürünü olarak ortaya çıkmıştır. Önce gelişmiş ülkelerde, sonra gelişmekte olan ülkelerde yaygınlaşan dışa kapalı konut sitelerinin ülkemizde gelişimi 1980 sonrasında olmuştur. Bu konut alanları duvarlar-çitler gibi engelleyiciler ile çevrelerinden ayrılan, girişleri denetimli tutulan, fiziksel doku ve sosyo-ekonomik açılardan kentsel yaşamdan farklılaşan, yerleşmelerdir. Konya'da 1990 sonrasında üst gelir grubuna yönelik olarak inşa edilmeye başlanan dışa kapalı konut siteleri kent planlaması, kent yönetimi ve kentsel sınıfsal aidiyetler açısından önemli bir dönüşüme işaret etmektedir. Makalenin amacı dışa kapalı konut sitelerinde neden yaşanmak istendiği sorusuna cevap bulmak ve bu sitelerde oturanların kullanıcı memnuniyeti ölçmektir. Çalışma kapsamında Konya kenti içerisinde yer alan dışa kapalı konut sitelerinden Meram Yeniyol Konakları örneklem alanı olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda Sitede oturanların kullanıcı profili ve kullanıcı memnuniyeti, anketlerle ve sözlü görüşmelerle analiz edilmiştir. Anket çalışması sonucunda sitede oturanların kullanıcı profili tanımlanmış ve sitelerin tercih edilme nedenleri vurgulanmış ve bu sitelerin geleceği ile ilgili öngörülerde ve önerilerde bulunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Dışa kapalı siteler, Kentsel ayrışma, Tüketim kültürü, Kullanıcı memnuniyeti, Meram Yeniyol Konakları

### The Analysis of User Satisfaction in The New Trends of Housing Gated Communities

**ABSTRACT:** Transformations which were experienced at the end of the 20<sup>th</sup> century created differences also in house production styles. Especially after the 1960s, new processes, which were based on the economical transformations, have also become the fundamental determining factor in the formation of residential areas and low-density housing settlements and gated communities emerged as a result of these transformations. Gated communities, which are first outspreaded in developed countries, now can be seen in developing countries after 1980. These housing areas are separated from their entourage, thanks to doors and barriers, their entrance is surveyed all the time, they differentiate from urban life in terms of physical and socio-economical patterns. Gated communities which have been started to be built in the post 1990 era in Konya can be seen as a sign of an important transformation in city planning, city management and urban classes. The basic question to be answered is, why people choose to live in gated communities. This study aim, the formation period and formation factors of the gated communities to evaluate with the example in Konya and and the parameters providing user satisfaction in these houses to investigate. With the findings of survey, the models for gated communities in Konya such as Meram Yeniyol Houses will be taken into consideration as the sampling area. The user profile and common

characteristics of these houses, the reasons for preferring these houses, the satisfactions of their users will be analyzed by the help of polls and oral interviews. The findings of the poll study from which various results will also derived will be evaluated. The reasons for preferring gated communities and user profile will be defined, and some foresights and suggestions will be made on this gated communities.

**Key Words:** *Gated communities, Urban decomposition, Consumption culture, User satisfaction, Meram Yeni Yol Houses*

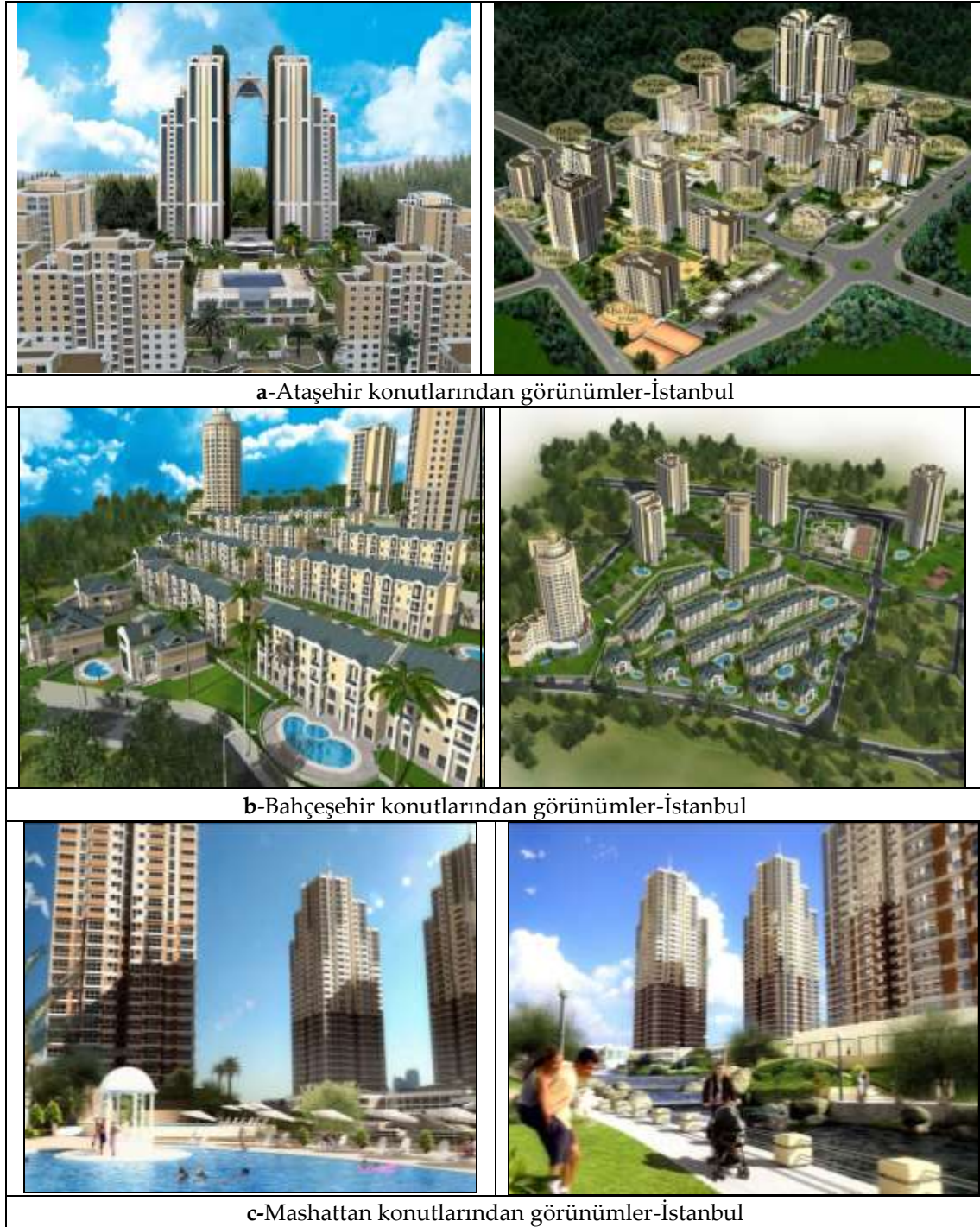
## GİRİŞ (INTRODUCTION)

İnsan yaşamı içinde beliren ilk ve en önemli gereksinimler korunma, barınma ve güvenlidir. Bu gereksinimleri karşılayan temel yapı türü de konuttur. Konut bir ürün, bir süreç, bir kimlik, kişisel bir değer ve statünün ifade edildiği bir yer ya da mekândır (Rapoport, 1969). Konut, birtakım fiziksel ve toplumsal nitelikleri olan çevrenin en küçük bileşenidir (Peters, 1979). Konutun barınak veya strüktür olmaktan çok, toplumun kültüründen etkilenen bir olgu olduğunu vurgulanmaktadır (Rapoport, 1969). Barınma ihtiyacını karşılamak üzere ortaya çıkan konut, zaman içinde kültür değişimine bağlı olarak gelişmeler göstermiştir (Yıldırım & Hidayetoğlu, 2008). Tarih boyunca doğal yapı, dış ilişkiler, istila veya göç gibi faktörlerin konutun biçim ve anlamını nasıl etkilediği açıkça izlenebildiği gibi; en eski çağlardan beri siyasal ve ekonomik güç ile ideolojiler de konuttaki değişimlere neden olmuştur (Sey, 1999). Bu bağlamda mimarlığın en çok deneyimlenen biçimi olarak konutun, toplumsal, ekonomik ve politik gelişmelerden direkt etkilenen konumu ile farklılaştığı ve bu nedenlerle son dönemde birçok alanda tartışılan tüketim kültürünün bir aracı haline geldiği söylenebilir (Akyol Altun, 2008).

Tüketim kültürü gerçekte, tüketicilerin statü ve yenilik arama, başkalarıyla arasında fark yaratma gibi maksatlarla ürün ve hizmetleri tutkuyla arzuladıkları, peşine düştükleri, elde etmeye çalıştıkları bir kültüre karşılık gelir (Belk, 1998). **Dışa kapalı konut yerleşmeleri** de bu tüketim kültürünün bir ürünü olarak ortaya çıkmıştır. Yaygın olarak **"gated communities"** olarak tanımlanan dışa kapalı konut yerleşmeleri (Blakely & Synder, 1997) araştırmacılar tarafından literatürde farklı şekillerde adlandırılmaktadır. **"Edge cities"** (kenar kentler) (Garreau, 1991), **"fortified enclaves"** (duvarlarla çevrelenmiş yerleşim bölgeleri) (Calderia, 1996), **"enclosed neighbourhoods"** (kapalı mahalleler) (Landman, 2000), **"enclosed housing developments"** (kapalı konut yerleşmeleri) (Glasze, 2003), **"gated enclaves"** (kapılar ardındaki yerleşim bölgeleri) (Grant, 2003) bu adlandırmalardan bazılarıdır. Korunmalı yerleşmeler ülkeden ülkeye, kentten kente ve yerleşmelerin özelliklerine göre farklılaşsa da, ortaya çıkmalarının nedenleri benzerlik göstermektedir. Bu nedenler; güvensizliğin artması, suç korkusu, devletin vatandaşlara temel hizmetleri sunumundaki başarısızlık, sosyal eşitsizlikleri artırmak, sosyal kutuplaşma ve geliştiriciler tarafından teşvik edilen uluslararası bir eğilim olması, olarak tanımlanmaktadır.

Modern kent olgusu ile birlikte, kent yaşamı içerisinde birbirinden keskin sınırlarla ayrılan bu yaşam alanları genellikle sosyo-ekonomik göstergeler etrafında şekillenen, yaşam alanları mülkiyet ilişkilerine dayalı, gelir düzeyi ile doğru orantılı, sınıfsal farklılıkları vurgulayan ve sınıfsal sınırları belirginleştiren bir özelliğe sahiptir.

Dışa kapalı konut yerleşmeleri, sadece bireylerin özel yaşamlarını sürdürdüğü konut alanlarından ibaret değildir, yerleşme sakinlerinin gündelik yaşamdaki gereksinimlerini karşılamaya yönelik spor tesisleri, alışveriş mekanları, yüzme havuzları, parklar, bahçeler, çocuk oyun alanları, restoranlar ve benzeri sosyal donatı alanlarını da içeren, dolayısıyla kamusal gereksinimleri yerleşme sakinleri için özelleştiren, kent merkezinde ya da kentin periferisinde birbirinden kopuk olarak konumlanmış, güvenlik bariyerleri (duvarlar, kapılar, kameralar, güvenlik görevlileri, vb) ile kentten ve kentin diğer sakinlerinden ayrılmış, genelde aynı gelir grubundan kişilerin oturduğu yaşam alanlarıdır (Şekil 1) (Yıldız, 2011).



**Şekil 1.** Dışa kapalı lüks sitelerden görünüm (The views from the gated communities)

Barınma işlevinin yanında, yüzme havuzu, restoran, spor merkezi, çocuk yuvası gibi yan işlevleri de bünyesinde barındıran bu "**kapalı dünya**", eksiksiz bir biçimde işlemektedir. Zira bu işleyiş, özel sektörün buralara yatırdığı sermayenin geri dönüş hızını artırmakta ve özel sektör için cazip bir yatırım aracı haline gelmektedir. Tüm ayrıntıları önceden kurgulanmış bu işletmeler, kullanıcılarına güvenlik ve ayrıcalıklı olmayı vaat etmekte ve bunu bir sosyal statü aracı haline getirmektedir (İşlek, 2007).

Yukarıda da bahsedildiği gibi, söz konusu üretimin hızlı bir şekilde kara dönüşmesi ve yeni üretilere kaynak oluşturabilmesi önemlidir. Bu anlamda konutun satın alınmasını hızlandıran yeni ilişkiler de ortaya çıkmıştır. Başka bir ifadeyle, o döneme kadar kent merkezinde yaşamış olan fakat

kentin kalabalıklaşması, yoğun trafik, hava kirliliği gibi nedenlerle kentte yaşamaktan huzursuz olan insanlar, kent dışındaki lüks konut sitelerini tercih etmeye başlamıştır. Bu siteler, yalnızca yeni bir barınma biçimi sunduğu için değil, aynı zamanda moda haline gelen ya da getirilen yeni bir yaşam biçimi ve sosyal çevre sunduğu için de tercih sebebidir. Söz konusu modern yaşam tarzı, bireylerin tüketim odaklı yaşamlarını tetiklemiştir (İşlek, 2007).

## **TÜRKİYE'DE VE KONYA'DA DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİNİN GELİŞİM SÜRECİ (THE DEVELOPMENT PROCESS OF GATED COMMUNITIES IN TURKEY AND KONYA)**

Başlangıçta kentsel teröre karşı güvenlik sağlama ve homojen bir tüketici grubuna prestij sunma amacı güden bu konut toplulukları ilk olarak Amerika'da görülmüş ve kısa zamanda aynı kıtaya yayılmıştır. Türkiye'de 1980 sonrasında kentlerin çeperlerinde görülmeye başlayan konut siteleri ise yabancı etkileri taşımakla birlikte, 80 sonrası Türkiyesinin dinamikleri içerisinde, temel olarak tüketim kültürü çerçevesinde; gelir dağılımı profili, yeni seçkin bir tabakanın oluşması, bu tabakanın statü ve kimlik arayışları, kentten kaçış, kırsal yaşam özlemi, kentsel alan kısıtlılığı, yatırım ve rant amaçlı yapay talep yaratma gibi nedenlerle ortaya çıkmışlardır. İlk olarak İstanbul'da ortaya çıkan dışa kapalı yerleşmeler, daha sonra Ankara, İzmir, Konya gibi diğer büyük kentlerde de görülmektedir.

1980 li yılların başlangıcından itibaren tüm Türkiye de olduğu gibi Konya'da da, konut piyasasının, üst-orta ve üst sınıflara hitap eden dışa kapalı lüks konut siteleri ortaya çıkmıştır.

Kent merkezlerinin yoğunlaşması, otopark, çevre kirliliği, yeşil alan yetersizliği ve trafik sorunları gibi büyük sıkıntılar yaratmıştır. Kentin yoğun dokusu ve çeşitli sorunları Konya'nın üst gelir grubundaki yerli kesiminin kent merkezinin dışına yönelmesine yol açmıştır. Bu siteler genelde kent merkezine uzak ama ulaşımı kolay, geniş araziler üzerinde, alternatif yaşam tarzı ve özelleştirilmiş altyapı ve hizmetler sunan, sosyal donatıları eksiksiz olan sitelerdir. Bu siteler başlangıçta kent merkezine yakın yapılmıştır. Kent merkezine yakın olan Meram bölgesinde dışa kapalı, lüks donatılı (otopark, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, yüzme havuzları, vb.) siteler yapılmaya başlanmıştır. Ulaşım problemi nedeniyle yerleşimlerin çok uzakta olması istenmemiştir. Zamanla arazi sıkıntısından dolayı üst gelir grubu kent merkezi dışındaki arazilere yönelmeye başlamıştır. Bu lüks siteler, büyük şirketler tarafından, tasarımcıları şirket elemanları veya onlar adına çalışan mimarlar tarafından, piyasanın talebi doğrultusunda pazarlama kaygısı ön plana alınarak yapılmıştır. Bu projelerde, yeni hızlı üretim teknikleri (tünel kalıp, vb.), prefabrik cephe elemanları, ithal ve yerli lüks malzemeler (metal, mermer, seramik, granit, vb. cephe kaplamaları, reflekte camlar) kullanılmıştır (Yıldız, 2011).

Son dönemlerde, büyük şehirlerde sayıları giderek artan güvenli sitelerin, Konya'da da giderek arttığı görülmektedir. Bu konut yerleşmeleri pazarlanırken en çok güvenlik, özlediğiniz mahalle, komşuluk geri dönüyor vurgusu yapılmaktadır. Kendi kendine yetebilen, sosyal donatıları olan dışa kapalı konut siteleri daha çok Meram İlçesinin Havzan Bölgesinde, Selçuklu İlçesinin yeni gelişim bölgesi olan Real-Otogar bölgesinde ve şehrin diğer bölgelerinde hızla artmaktadır.

## **ÇALIŞMANIN AMACI VE METODU (THE AIM OF STUDY AND METHOD)**

Barınma amacı ile tüm gelir grupları için yeterli ve erişilebilir konut alanları planlaması yaklaşımının yetersizlik gösterdiği, piyasa süreçleri içinde kentin çeperlerine yerleşerek yayılmasında belirleyici olan yeni dışa kapalı sitelerin oluşturulduğu görülmektedir. Temelde kendilerini seçkinlik, dışarı kapalılık, seçkin bir yaşam tarzı üzerinden pazarlayan bu lüks sitelere talep her geçen gün artmaktadır.

Çalışmanın amacı; toplumu parçalayan sosyo-mekansal ayrışmanın sembolü olan bu dışa kapalı lüks siteler neden talep edilmektedir? sorusuna cevap bulmak ve bu sitelerde oturanların kullanıcı memnuniyetini ölçmektir. Konut performansı değerlendirirken uygun ölçütler, kriterler geliştirilmek zorunluluğu ile birlikte, yıllardır birçok performans göstergeleri ileri sürülmüştür. Çeşitli kriterlerin ileri sürülmüş olmasına rağmen, memnuniyet kavramı, bütün konut değerlendirmelerinde en fazla

kullanılan kavram olmaya başlamıştır. Galster (1987), “memnuniyeti”, tüketicinin gerçek olanla arzu ettiği arasındaki boşluk olarak tanımlar. Bütün konut tiplerinin performans değerlendirmelerinde ilk önce memnuniyet kavramı kullanılmıştır (Aragones, Francescato, & Garling, 2002; Francescato, Wiedemann, Anderson, & Chenoweth, 1979, 1989; Jagun, Brown, Milburn, & Gary, 1990; Kellekc & Berkoz, 2006; Paris & Kangari, 2005; Wiedemann & Anderson, 1985).

Bu kapsamda Konya Kentindeki Meram Yeni Yol Konakları örneklem alanı olarak seçilecek, sitede oturanların kullanıcı memnuniyeti ve kullanıcı profili anketlerle ve sözlü görüşmelerle analiz edilmiştir.

#### ARAŞTIRMA ALANININ TANIMI (DEFINITION OF THE RESEARCH AREA)

Araştırma alanı olarak Meram Yeni Yol Konakları seçilmiştir. Meram Yeni Yol Konakları, Konya İli Meram İlçesi Havzan Mahallesi'nde, kent merkezinden 5 km uzaklıkta planlanmış bir sitedir (Şekil 2). Sitenin inşasına, 2006 yılında Okyanus Grubu tarafından başlanmış ve 2007 yılında tamamlanmıştır. Sitenin tamamı 26.000 m<sup>2</sup>'lik alana oturmaktadır. Site müstakil villalardan ve apartman bloklarından oluşmaktadır (Şekil 3). Toplam 58.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan projede, 156 adet lüks konut bulunmaktadır. Meram Yeni Yol Caddesi'ne cepheli bloklar 3'er katlı, arkadaki bloklar 5'er katlıdır. Site apartman ve villalardan oluşmaktadır. Bloklar 227 m<sup>2</sup>, 228 m<sup>2</sup>, 236m<sup>2</sup>, 237 m<sup>2</sup>, 238 m<sup>2</sup>, 332 m<sup>2</sup>, 334 m<sup>2</sup>, 354 m<sup>2</sup>, 363 m<sup>2</sup>, 364 m<sup>2</sup>, 370 m<sup>2</sup>, 381 m<sup>2</sup> olmak üzere dubleks daire ve normal dairelerden oluşmaktadır (Şekil 4).



Şekil 2. Meram Yeni Yol Konakları (Meram Yeni Yol Houses) (www.earth.google.com)



Şekil 3. Meram Yeni Yol Konakları Vaziyet Planı (Meram Yeni Yol Houses site plan)



Şekil 4. Meram Yeni Yol Konaklarından genel görünüm (General View of Meram Yeni Yol Houses)

Sitenin sosyal tesis binasında site sakinlerinin faydalanabileceği, fitness center, sauna, türk hamamı, buhar odası, şok havuzu, masaj salonu, kuaförler, kafeterya, kafeterya, oyun ve dinlenme salonu, mescit ve mini market bulunmaktadır. Açık alanında ise süs havuzu, çay bahçesi, çocuk oyun parkı, yürüyüş ve koşu parkurları, bisiklet yolları bulunmaktadır Site 24 saat güvenlik tarafından takip edilmektedir. Sitenin 400 araçlık otoparkı, bodrumları kapsayacak şekilde tasarlanmıştır. Binalar ortada yeşil bir meydan oluşturacak şekilde yerleştirilmiş, bu alana sosyal tesis, çay bahçesi ve çocuk parkı konumlandırılmıştır. Yaşama mekanlarının, ortadaki rekreasyon amaçlı düzenlenmiş alanı görmesine dikkat edilmiştir (Şekil 5).



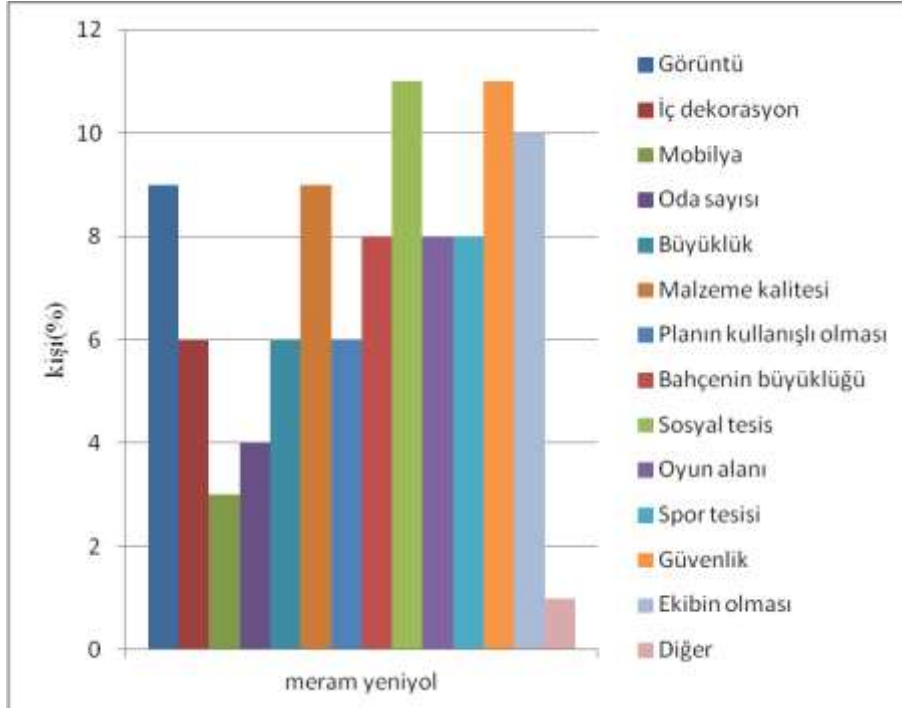
**Şekil 5.** Meram Yeniyol Konakları sosyal donatılardan görünümler (The views of Sports Fields and Social Interaction Areas)

Kullanıcı memnuniyetini belirlemek için bir anket çalışması yapılmıştır. Anketler birebir yüzyüze görüşülerek 28 günde tamamlanmıştır. Meram Yeni Yol Konaklarında, toplam 45 adet hane ile anket gerçekleştirilmiştir. Site 156 konuttan oluşmaktadır. Buda örneklem alanının % 29' unu oluşturmaktadır.

#### DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELRİNDE KULLANICI MEMNUNİYETİ ANALİZİ, MERAM YENİYOL KONAĞLARI ÖRNEĞİ ( THE ANALYSIS OF USER SATISFACTION IN THE SELF-ENCLOSED HOUSE SETTLEMENTS, THE EXAMPLE OF MERAM YENİYOL HOUSES)

Meram Yeni Yol Konakları'nda yapılan anket çalışmasında kullanıcıların bu siteleri tercih etmesinde etkili olan faktörleri belirlemek ve kullanıcıların memnuniyetini ölçmek amacıyla konut ve konut çevresiyle ilgili bazı sorular sorulmuştur.

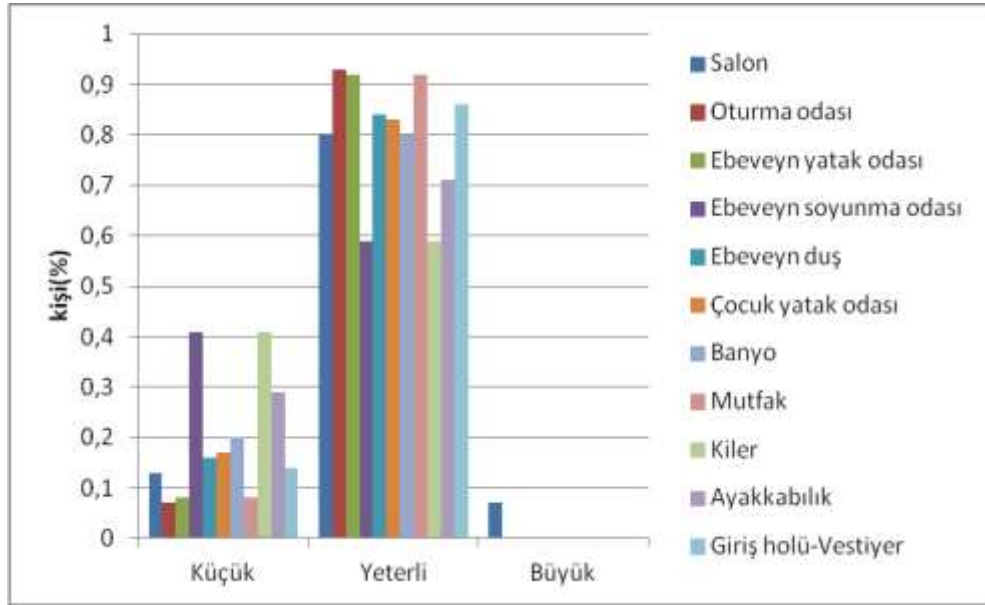
Anket katılımcılarına öncelikle sizce bir konutu lüks yapan kriterler nelerdir diye sorulduğunda anket katılımcılarının büyük çoğunluğu, öncelikle sitenin güvenlik biriminin olması, sosyal donatılarının yeterli olması, geniş bir bahçesinin olmasını, lüks site kriteri olarak belirtmiştir. Ayrıca konutun görüntüsünün güzel, malzemesinin kaliteli olması, mekânların büyük ve kullanışlı olması, lüks site kriteri olarak belirtmişlerdir (Şekil 6).



Şekil 6. Konutu lüks yapan kriterler (Which make these houses luxury)

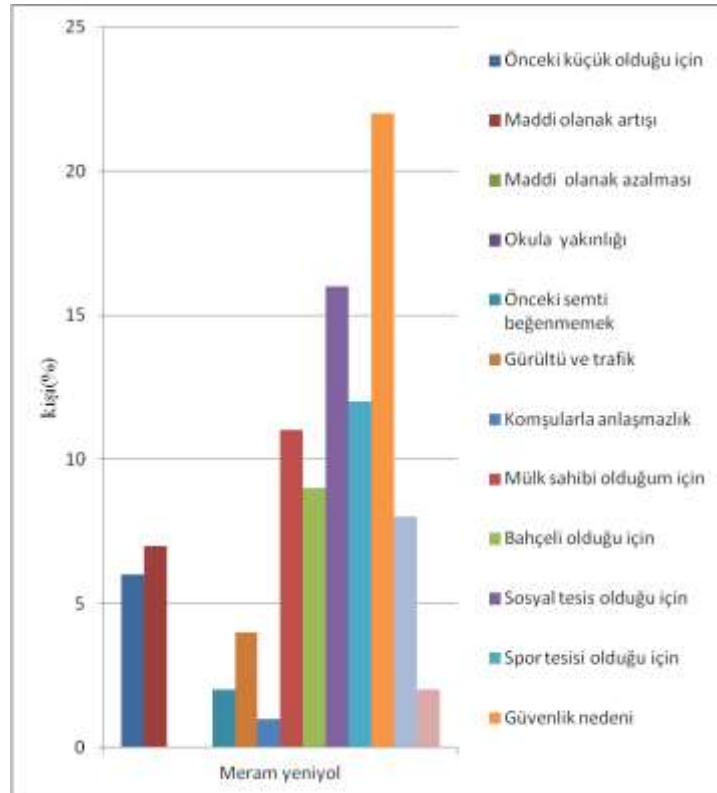
Meram Yeni Yol Konutlarında, kullanıcılar iç mekan büyüklüklerini değerlendirmeleri istenmiş, katılımcıların %80 den fazlası, salonu, ebeveyn yatak odası ve duşunu, banyoyu, mutfağı ve diğer mekanları yeterli bulmuştur. Ankete katılanların % 41'i ebeveyn soyunma odasını ve kileri olması gerekenden küçük bulmuştur. Katılımcılar büyük oranda mekan büyüklüklerini yeterli bulmaktadır (Şekil 7).





Şekil 7. Konutun mekan büyüklüklerinin yeterliliği (The adequacy of the housing indoor size)

Meram Yeniyo! Konaklarındaki kullanıcılara oturdukları konutu seçmede etkili olan kriterler sorulduğunda; site sakinlerinin %22'si güvenlik nedeniyle, %16'sı sosyal tesislerin varlığı, %12'si spor tesisleri varlığı, %11'i mülk sahibi olduğu, % 9'u bahçeli olması, % 8'i temiz havasından, % 7'si maddi durumundaki artış nedeniyle bu konutu tercih ettiklerini belirtmişlerdir (Şekil 8.).

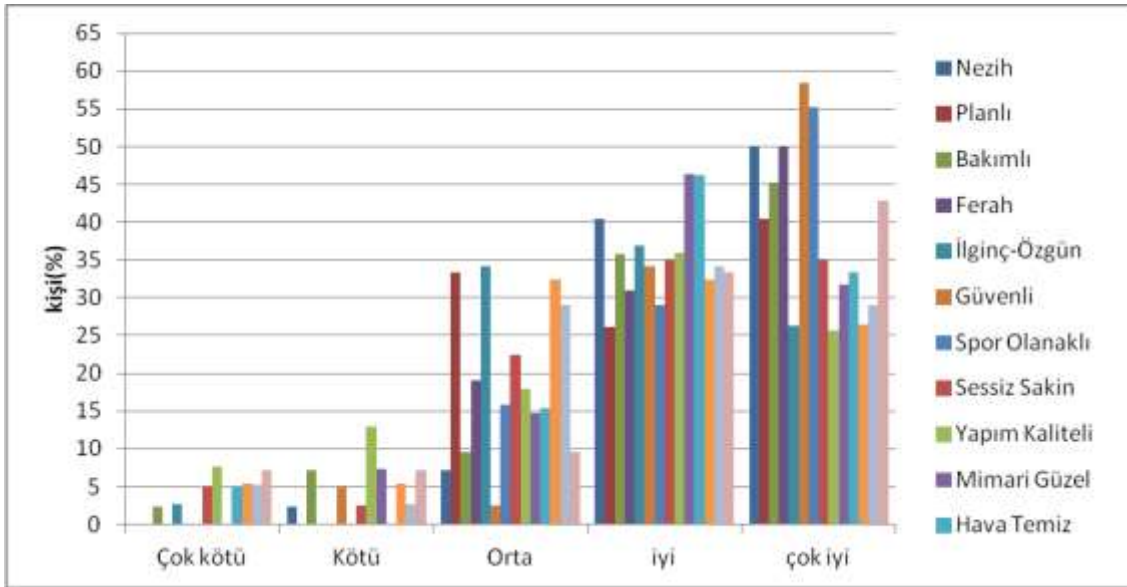


Şekil 8. Kullanıcıların oturdukları konutu tercih nedenleri (Reasons for choosing these houses)

Şekil 8’de görüldüğü üzere 13 adet konut tercih etme kriteri değerlendirmeye alınmıştır. Bu konut tercih etme kriterlerinden en çok etkili olanlar; 24 saat güvenlik, sosyal donatıların ve rekreasyon alanlarının varlığı olarak sıralanırken, daha az etkili olanlar; mal sahibi olmaları, maddi olanaklarında artış ve bu sitelerin havasının temiz olduğunu düşünmeleri, en az etkili olanlar ise önceki semti beğenmeme, önceki konutun küçüklüğü, gürültü ve trafik, okula yakınlık, komşularla anlaşmazlık olarak sıralanmıştır.

Şekil 9’de görüldüğü üzere, Meram Yeni yol Konaklarındaki katılımcılar buldukları konut çevresinin özelliklerini, iyi, iyi, orta, kötü, çok kötü, olarak sıralanmış, beşli skala yöntemiyle değerlendirmişlerdir.

Katılımcıların siteyi tercih etmelerinde etkili olan ve konut yakın çevresinin çok iyi olarak değerlendirdikleri özellikleri; % 58.5 oranla sitenin güvenli olması, % 55.2 oranla sitenin spor olanaklarının olması, % 50 oranla sitenin nezih olması, % 50 oranla ferah olması, % 45.23 oranla sitenin bakımlı olması, % 42.85 oranla sitenin otoparkının yeterli olması, % 40.5 oranla sitenin planlı-düzenli olmasıdır. Anket sonuçlarına göre, katılımcıların bir kısmının çok kötü olarak değerlendirdikleri özellikler; % 7.7 oranıyla yapının kaliteli olması, % 7.14 oranıyla otoparkın yeterli olması, % 5.26 oranıyla yeşil alanın yeterli olması, % 5.4 oranıyla nüfusun az olması, % 5.12 oranıyla havanın temiz olmasıdır. Site sakinlerinin orta dereceli ve iyi dereceli beğenilen yanıtların yüzde oranlarının birbirine yakın olduğu, çok iyi dereceli beğenilen yanıtların yüzde oranlarının yüksek olduğu görülmektedir. Bu sonuçtan yola çıkarak Meram Yeni yol Sitesindeki katılımcıların genel olarak konut yakın çevresinin özelliklerinden memnun oldukları görülmektedir (Şekil 9).



Şekil 9. Meram Yeni yol Sitesindeki kullanıcıların konut çevresinin genel özelliklerini değerlendirmesi  
(The features which were effective for the participants in choosing this housing estate)

## BULGULAR (FINDINGS)

Konya Kenti içerisinde yer alan ayrılmış kapalı toplulukların, dışa kapalı sitelerinden biri olan Meram Yeni yol Konakları örneklem alanı olarak ele alınmış, bu sitelerin kullanıcı profili ve tercih nedenleri anket ve görüşmelerle analiz edilmiştir.

Bu siteler üst gelir grubu için planlanan sitelerdir. Kullanıcıları eğitim ve gelir seviyesi yüksek ailelerden oluşmaktadır. Araştırmada ilk olarak sitelerdeki kullanıcıların konut niteliklerine ilişkin genel memnuniyet düzeyleri araştırılmıştır. Genel memnuniyet düzeyleri; iç mekan ve dış mekan olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir. Anket sonuçlarına göre sitedeki kullanıcıların oturdukları siteler

hakkında olumlu görüşlere sahip olduğu, genel memnuniyet düzeylerinin % 80- % 90 arasında değiştiği görülmüştür. Sonuç itibari ile bu tarz dışa kapalı sitelerde yaşamak insanları memnun etmektedir.

## SONUÇ (CONCLUSION)

Dışa kapalı yerleşmelerin oluşumunda temel argüman güvenlik olmakla birlikte, bu sitelerin çoğalmasının asıl nedeninin yaşam tarzı ve seçkinlik olduğu belirlenmiştir. Suç korkusunun yanında yaşam tarzı ve seçkinliğin bu sitelerin oluşumunda asıl harekete geçirici unsurlar olduklarını ifade etmek olasıdır. "Ayrıcalıklar dünyası" burada anahtar kavramdır ve bu ayrıcalıklar dünyasında gerçek dünyanın, gerçek yaşamın barındırdığı olumsuzluklara yer yoktur. Burası bireyin idealize edilmiş yaşamı için her açıdan tasarlanmış bir alandır. Bu alana ancak, "bedelini ödeyebilenler" girebilirken, karşılaşmak istenilmeyen durumlarla karşılaşma olanağı bertaraf edilmiştir. Burası bireyin taleplerinin geride kalan topluma göre yükseltildiği bir alandır. Bu tür bir konuta sahip olmak, dünya üzerinde olduğu varsayılan soyut bir üst düzey tüketiciler grubuna dahil olmak ve onlarla aynı yaşam biçimini paylaşmak anlamına gelmektedir.

Yapılan anket ve görüşmeler sonucunda, dışa kapalı sitelerde yaşamayı tercih eden grubun, bir statü ve münhasır yaşam biçimi göstergesi olarak kendini alt sınıftan ayırmayı amaçladığını göstermiştir. Site sakinlerinin çoğu kapalı sitelere taşınmalarını, çok farklı ortamlardan gelen insanların bir arada yaşadığı şehir merkezine karşı duydukları korku ve endişe ile açıklamıştır. Oysa güvenlik endişesi ve izole olabilmek ihtiyacı, kapalı sitelerde alınan güvenlik önlemleri arttıkça daha da artmaktadır. Başka bir deyişle; kapalı sitelerde daha çok güvenlik önlemi ve buna ilişkin düzenleme hayata geçirildikçe, site sakinleri kendilerini site dışındaki dünyaya karşı daha güvensiz ve endişe içinde hissetmektedir. Yani metropolleşmenin bir sonucu olan ayrışma, diğer bir ifadeyle "diğeri"ni dışlama; günümüzde artık üst gelir grubunun kendisine ait yeni bir dünya/ütopya, tümüyle yeni bir yaşam alanı oluşturma isteğiyle gelişmiş ve ortaya kentten tümüyle izole edilmiş, "öteki"ne karşı geniş güvenliklerin oluşturulduğu, belirli sınırlar ardında, sadece yeni barınma mekânları değil adeta yeni dünyalar oluşturulmaya başlanmıştır.

Sonuç olarak, dışa kapalı konut yerleşmelerine kentsel ölçekte bakıldığında bazı fiziksel ve sosyal parçalanmalara yol açtığı görülmektedir. Bir kentte dışa kapalı konut yerleşmelerinin sayılarının kontrolsüzce artması, kentin fiziksel ve sosyal yapısında birçok kopmalar meydana getirecek, farklı sosyal ve ekonomik yapıya sahip insanların biraradalığının giderek yok olmasına neden olacaktır. (Tümer, 2006)

Gerekçesi her ne olursa olsun, yaratılan söz konusu sınırlar sosyal ve mekânsal ayrışmaya neden olmakta, (korunaklı konut yerleşmelerinin yanı sıra) kentsel mekânı kodlayarak yeni elitler için "dışına çıkılamayan", diğerleri içinse "içine girilemeyen" fobik alanlar haline getirmektedir. Bu durumda toplumsal tahribata yol açmaktadır.

## Katkı Belirtme (Acknowledgments)

Bu çalışma Emine YILDIZ'ın "Konya'da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Araştırması" isimli Yüksek Lisans tezinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

## KAYNAKLAR (REFERENCES)

- Akyol Altun, D., 2008, *Yeni Yaşam Tarzları: Kapalı Konut Yerleşkeleri*, Deü Mühendislik Fakültesi Fen ve Mühendislik Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 3, sh. 73-85, Ekim 2008.
- Aragones, J. I., Francescato, & G., Garling, T., 2002, Evaluating Residential Environments. In J. I. Aragones, G. Francescato, & T. Garling (Eds.), *Residential Environments: Choice, Satisfaction and Behavior* (p. 1-14), London: Bergin and Garvey.

- Belk, R. W., 1998, "Third World Consumer Culture", Research in Marketing, Supplement 4 Marketing and Development: Toward Broader Dimensions, Kumcu, E.&Firat, A.F.(Eds.), JAI Press Inc, Greenwich.
- Blakely, E. J., & M. G. Synder, 1997, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press, Washington D.C., 209.
- Calderia, T., 1996, *Fortified Enclaves: The New Urban Segregation*, Public Culture, vol. 8. p., 303-328.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R., 1989, Evaluating The Built Environment From The Users Point Of View: An Attitudinal Model Of Residential Satisfaction. In W. F. E. Preiser (Ed.), *Building Evaluation (Pp. 181-198)*, NY: Plenum Press.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R., Chenoweth, R., 1979, *Residents' Satisfaction In HUD-Assisted Housing: Design And Management Factors*, Washington, DC: U.S. Department Of Housing And Urban Development.
- Galster, G. ,1987, Identifying The Correlates Of Residential Satisfaction: An Empirical Critique. *Environment And Behaviour*, 19, 539-568.
- Garreau, J., 1991, *Edge City: Life on the New Frontier*, Doubleday, New York.
- Glasze, G., 2003, Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods, *International Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities 18-19 September 2003*, University of Glasgow, 1-13.
- Grant, J., 2003, Planning Responses to Gated Communities in Canada, *International Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities 18-19 September 2003*, University of Glasgow, 1-11.
- Jagun, A., Brown, D. R., Milburn, N. G., Gary, L. E., 1990, *Residential Satisfaction And Socio-Economic And Housing Characteristics Of Urban Black Adults*, *Journal of Black Studies*, 21, 40-51.
- İşlek, E., 2007, *İstanbul'da 1980 sonrasında oluşan kapalı konut alanlarının incelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kellekc, O. L., Berköz, L. , 2006, *Mass Housing: User Satisfaction In Housing And Its Environment In Istanbul, Turkey*, *European Journal Of Housing Policy*, 6, 77-99.
- Landman, K., 2003, Alley-Gating and Neighbourhood Gating: Are They Two Sides of the Same Face, *International Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities 18-19 September 2003*, University of Glasgow, 18.
- Paris, D. E., Kangari, R., 2005, *Multifamily affordable housing: Residential satisfaction*, *Journal of Performance and Constructed Facilities*, 19, 138-145.
- Peters, 1979, Etüt ve Proje - Sıra Evler - Toplu Konutlar 3, s.19, Ankara.
- Rapoport, A., 1969, *House Form and Culture*, s. 12-15 .
- Sey, Y., 1999, *Tarıhten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, Y. Sey (Editör), Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tümer, Ö., 2006, *Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Bursa'daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans tezi, Uludağ Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Weidemann, S., Anderson, J. R. A., 1985, A Conceptual Framework For Residential Satisfaction. In I. Atman, & R. Werner (Eds.), *Home Environments (Pp. 154-182)*, London: Plenum Press.
- Yıldırım K. & Hidayetoğlu, M. L., 2008, "Effect Of The Locations Of Curved Areas in The Main Living Rooms Of Apartment, *Housing On User Perceptions*", *G. Ü. Journal Of Science* 21(2): 51-63.
- Yıldız, E., 2011, *Konya'da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Araştırması*, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.