

## MÜSTAKİL KONUT SİTELERİNDE KULLANICI TERCİHLERİNE BAĞLI FİZİKİ MÜDAHALELER: TRABZON ÖRNEĞİ

Tülay ZORLU, Ayşe SAĞSÖZ

**Alındı:** 27.01.2010; **Son Metin:** 21.08.2010

**Anahtar Sözcükler:** kullanıcı tercihleri;  
müstakil konut siteleri; konut.

1. Bu çalışma yazarın doktora tezinin (Zorlu, 2004) alan çalışması kapsamında ele alınan 10 siteden örneklem grubunun ağırlıklı bir bölümünü oluşturan 4 sitedeki saptama ve anket çalışmalarının fiziksel müdahaleler ile ilgili olan bölümleri temel alınarak hazırlanmıştır.

### GİRİŞ

Çok katlı toplu konut tasarımlarının yanı sıra 1980 sonrasında, kent yakınındaki banliyölerde, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek ailelerce daha fazla tercih edilir konumda olan müstakil konut sitelerinin sayısı hızla artarak kentlerde daha yaygın bir yer kaplamaktadır (1). Tanyeli metropollerden banliyö sitelerine kaçış olgusu olarak değerlendirdiği bu durumun ülkemizde 1990'lı yılların en belirgin mimari değişimi olduğunu belirtmektedir (Tanyeli, 2000). Genelde daha lüks konutlar olarak değerlendirilen ve maliyet açısından oldukça yüksek değerlere elde edilen bu tip konutlar bir apartman dairesine oranla toplamda daha fazla kullanım alanına sahip olmasına karşın, zemin kat alanlarının küçük olması, çok katlı çözüm önerileri ve kullanıcıya konutunu kendileme imkânı vermeyen katı çözümleriyle, kullanıcıda memnuniyetsizliğe neden olmaktadır.

Bu tip konutlarda kullanıcının tercihlerinin belirlenmesi kullanıcı memnuniyeti için olduğu kadar yapıda fiziksel ve fonksiyonel eskimeyi yavaşlatmak, kaynak ve enerji tasarrufu sağlamak için de önemli bir konudur.

Bu bağlamda müstakil konut sitelerinde yaşayan kullanıcıların kendi konutlarında şikâyetçi oldukları, yapmak istedikleri veya yaptıkları fiziksel değişikliklerin neler olduğunu, yaptıkları fiziksel müdahaleler ile gerçekte istediklerinin ne kadar örtüştüğünün belirlenmesi ve bu değişiklikleri etkileyen faktörlerin araştırılması çalışmanın özünü oluşturmaktadır.

### KONUT KAVRAMI VE KONUTTA KULLANICI TERCİHLERİNİ VE KONUT PLANLAMASINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Konut bir barınağın ötesinde birtakım anlamlar içeren çok yönlü bir sistemdir. Konut, güvenliğin, konforun ve bireyselliğin bir sembolü olarak kullanıcının yaşamında önemli bir rol oynar. Fiziksel olduğu kadar sosyo-

kültürel açıdan da önemli anlamlar taşır. Konut teriminin basit tanımında yer almayan kültürden kültüre, yöreden yöreye farklılıklar gösteren birçok aktivite, gereksinim ve insan ilişkilerini de ifade etmektedir. Konutlar buldukları bölgenin ve toplumun kültürü, yaşam biçimi, refah düzeyi, insan ilişkileri gibi birçok konuda önemli bilgiler aktarır. Dolayısıyla konutun bu çok boyutlu içeriği standart bir konut tanımı yapılmasını zorlaştırmaktadır. Gür'e göre,

“konut, iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu kültür ya da etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman ve mekân taksonomilerini yansıtırken, öte yandan kullanıcının özünü ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve donatımı ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtan bir olgudur” (Gür, 2000, 11).

Konut biçimini, örgütlenme karakterini belirleyen etkenler çok boyutlu olup iklim, topografya gibi çevresel faktörlerden, bireyin konutuna ilişkin imgelerine kadar inen düzeyde çeşitlenmeler içerir. Konut biçimini, planlamasını etkileyen faktörler genel olarak çevresel, toplumsal/yasal, kültürel, sosyal ve bireysel etkenler olarak gruplandırılabilir (Gür, 2000, 50-2). Bu genel başlıkların her biri farklı alt başlıklar altında gruplanabilen etkenleri barındırır.

İklim, topografya, bitki örtüsü, yakın çevrede var olan malzeme vb. özellikler geleneksel konutların biçimlenmesinde son derece etkili doğal/ çevresel faktörlerdir. Konut politikaları, konuya ilişkin yasa ve yönetmelikler, imar şartları vb. günümüz konutunda konut biçimlenmesinde etkili toplumsal/yasal faktörlerdir. Toplumsal yapı, dünya görüşü, inanç, kültürel değer ve normlar ise kültürel belirleyicilerdir. Konutu kullanan ailenin büyüklüğü, sosyo-ekonomik statüsü, dünya görüşü, yaşam biçimi vb. konutun örgütlenişini etkileyen sosyal belirleyiciler olarak sıralanabilir. Konutta özellikle iç mekân düzenlemeleri ve tercihlerde etkili etmenlerden biri de bireysel etmenlerdir.

Farklı ülkelerde konut/ev biçimleri birbirleriyle karşılaştırıldıklarında değişik sosyo-kültürel dünyaları ve sosyal yapıları yansıttıkları görülür. Rapoport insanların evlerini tasarlama ve inşa etmede sergiledikleri çeşitliliğin kültürel farklılıkların bir yansıması olduğunu ifade etmektedir. Rapoport'a göre herhangi bir kültürel grubun paylaştığı zihinsel şema o kültürde gözle görülür birtakım davranış kalıplarının ortaya çıkmasında etkili olur ve bu yolla oluşan kültür ve yaşam şekilleri konutu biçimlendirir. Konut inşa etme kültürel bir olgudur. Yapılar ve yerleşim modelleri onları oluşturan kültürün ifadeleridir. (Rapoport, 1969, 46-9; Altman ve Chemers, 1980, 4; Ian, 2003, 11-2). Bu anlamda bütün konutlar birer kültürel nesne olarak değerlendirilebilir (Cengizkan, 2009).

Konutun mekânsal kurgusunun oluşumundaki en önemli etmen kullanıcı/kullanıcıların gereksinimleri, yaşam biçimleri ve konuttan beklentileridir Konut kullanım şekli ve donatılarının örgütlenme biçimi ile kullanıcısının yaşam biçimi ve tercihlerini yansıtır. Konutun kullanım biçimi ve örgütlenme karakterini belirleyen en önemli faktörler aile tipleri, ailenin yaşam sürecinin hangi aşamasında olduğu, aile bireylerinin yaş ve cinsiyetleri, aile büyüklüğü, ailenin yaşam biçimi, sosyo-ekonomik statüsü, dünya görüşü, sosyo-kültürel yapısı ve ailenin yaşama bakış tarzıdır. Dolayısıyla kullanıcının konuttan memnuniyeti kişisel, sosyal ve kültürel faktörler ile ilişkilidir (Altman, Rapoport ve Wohnwill, 1980, 16-7; Gür, 2000, 91-108; Amerigoand ve Arogonest, 1997). Zaman içinde

toplumsal, kültürel, teknolojik yapılarıdaki değişiklikler, kendi içlerinde birbiri ile de etkileşimli ve farklı birçok etmene dayalı olarak kişilerin yaşam biçimlerinin, değer yargılarının ve dolayısıyla gereksinimlerinin değişimine neden olmaktadır. Günümüz toplumunda eğitilmiş ve çalışan kadın sayısının artmasına bağlı olarak ailenin yaşam biçimi ve konuttan beklentileri değişmektedir. Aile büyüklüklerinin azalmasına karşın çocukların eğitimine verilen önem ve bireyselleşme ve bu durum konutta kişiye özel mekân sayısının artmasına sebep olmuştur. Konutun önemli niteliklerinden biri de hem farklı ailelerin gereksinimine, hem de aynı ailenin zaman içinde farklılaşan gereksinimlerine yanıt verebilme niteliğidir.

## YÖNTEM / ARAŞTIRMA













Kentte yaşayanlar, kentin yoğunluğundan, kirli havasından, gürültüsünden uzaklaşmak, çocuklu aileler çocuklarını daha rahat büyütebilmek için, kent dışında ama kente yakın alanlarda daha çok müstakil konutlardan oluşan konut alanlarına doğru kaymaktadır. Bu tercihin bir sonucu olarak bu tip konut alanlarının sayısı hızla artmakta ve kentlerde daha geniş bir yer kaplamaktadır. Bu sitelerdeki konutların kullanım alanları bir apartman dairesine oranla daha fazla olmasına karşın, zemin kat alanının küçük olması ve çok katlı olmaları, iç örgütlenme karakterleri ve mekân standartları kullanıcıda memnuniyetsizliğe neden olmaktadır. Bu nedenle kullanıcı gereksinim ve tercihlerinin belirlenerek müstakil konutlarda kullanıcıyı memnun edecek esnek, değişebilir tasarım stratejileri geliştirmek gerekmektedir. Bu konu kullanıcı memnuniyeti için olduğu kadar yapıda fiziksel ve fonksiyonel eskimeyi yavaşlatmak, kaynak ve enerji tasarrufu sağlamak için de önemlidir (Zorlu, 2004,1-2).

Müstakil konut sitelerindeki konutların mekân sayısı, standartları, iç mekân, özel-yarı özel mekân örgütlenişlerinin inceleyerek bu konutlardaki kullanıcı tercihlerinin araştırılması çalışmanın özünü oluşturmaktadır. Çalışma kapsamında farklı plan tiplerinde ve farklı büyüklüklerdeki müstakil konutlarda, kullanıcılar tarafından en çok eleştirilen, memnun olunmayan özellikler ile kullanıcıların en çok istedikleri özelliklerin neler olduğunu belirlemek, kullanım sürecinde konutlarda değişiklik yapıp yapılmadığını, yapılmışsa değişikliklerin türünü saptamak amaçlanmıştır. Sonuçların tüm bu veriler ışığında bundan sonra tasarlanacak konutlara veri olacak parametrelerin oluşturulmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

### Örneklem Grubunun Seçimi

Alan çalışmasında yer alan konutların seçiminde kullanım sonrası durumu en iyi yansıtacak kullanım süreleri dikkate alınmış ve olabildiğince karşılaştırmalara olanak tanıyacak, mekânsal tatmin ve değişikliklere elverişlilik açılarından farklı plan tipleri seçilmeye özen gösterilmiştir. Kiracı olan kullanıcıların ihtiyaç duydukları değişiklikleri yapma olasılıklarının yüksek olmadığı düşüncesinden yola çıkarak sadece konut sahibi kullanıcılar ile görüşme yapılmıştır.

Çalışmada Trabzon ili sınırları içinde müstakil konut sitelerinin yer aldığı bölgelerde konut tipleri ve yerleşim biçimlerine ilişkin bir ön saptama çalışması yapıldıktan sonra yapımı tamamlanmış ve kullanılmakta olan toplam 4 farklı müstakil konut sitesi seçilmiştir (Tablo 1).

		YERLEŞİM ÖZELLİKLERİ							
		Arazi		Konut Tipi		Kat Adedi	Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	Konut Sayısı	Kullanım Süresi
		Eğimli	Düz	Tek	Sıra				
KONUT ALANLARI	1 Nolu						45	114	6
	2 Nolu						72	28	2
	3 Nolu						54	32	15
	4 Nolu						65	22	8

**Tablo 1.** Seçilen Konut Sitelerinin Yerleşim Özellikleri.

Alan çalışması için seçilen konut alanlarının çok farklı büyüklüklerde olması ve konut sayılarının dengeli dağılması nedeni ile istatistikî analizlerde sağlıklı sonuçlar elde etmek üzere her sitenin konut sayısına göre % 90 güvenirlilik ve %10 hata payı gözetilerek örneklem sayısı belirlenmiştir (**Tablo 2**)(Özdamar, 2001).

Konut Alanları	Konut Sayısı	Örneklem Sayısı
1 No'lu Site	114	24
2 No'lu Site	28	6
3 No'lu Site	32	7
4 No'lu Site	22	5
<b>TOPLAM</b>	<b>193</b>	<b>42</b>

**Tablo 2.** Konut Alanlarındaki Toplam Konut ve Belirlenen Örneklem Sayıları.

### Yöntem

Çalışma kapsamında ele alınan sitelerde saptama ve anket çalışması yapılmıştır. Saptama çalışmaları iki aşamada gerçekleştirilmiştir. Birinci aşamada incelenen siteler ve ele alınan örnek konutlara ilişkin belediyece onaylı mimari projeler elde edilerek orijinal projeye göre konutların kullanım alanları, mekân büyüklükleri, işlevsel çözüm (mekân örgütlenmesi) özellikleri incelenmiştir. İkinci aşamada kullanıcılar ile görüşme (anket) yapılarak onların kendi gereksinim ve tercihleri doğrultusunda sonradan yaptığı değişiklikler, yani son plan organizasyonlarının nasıl olduğu ayrıntılı çizim ve fotoğraflarla saptanmıştır. Anket çalışmaları kullanıcılar ile yüz yüze görüşmeler şeklinde gerçekleştirilmiştir. Anketlerde yer alan soru grupları ile kullanıcıların konutlarında memnun olmadıkları ve olmasını istedikleri özellikler, mevcut durumdan memnuniyet durumu ve buna bağlı olarak yapılan ya da ileride değişiklik yapılmak istenen özelliklere ilişkin bilgilere ulaşmak hedeflenmiştir.

Yanıtlar açık uçlu ve kapalı uçlu olma durumuna göre kodlanarak tablo haline getirilmiş ve SPSS programı ile bilgisayarda genel frekans dağılımları yapılmıştır. Alan çalışmasında yer alan anket formundaki

açık uçlu sorulara verilen yanıtlar SPSS programında değerlendirilirken genel frekans dağılımları incelendiğinde görüşmecilerin birden fazla şıkki içerecek yanıtlar vermelerinden dolayı yanıtların ağırlıklı olarak saptanması yerine kendi içlerindeki ağırlıkları toplamı görüşmeci sayısına (42) oranlanarak verilmiştir.

## BULGULAR

### Anket Verilerine İlişkin Bulgular

#### a. Görüşme yapılan ev hanımlarının yaş, eğitim durumu ve meslekleri:

Kullanıcıların %69'ı 41-65, %31'i ise 21-40 yaş grubunda yer almaktadır. Eğitim düzeyi ise % 42,9'luk bir oranla lise, %33,3'lük bir oranda ilköğretim, %23,8'lik bir oranda ise üniversitedir. Mesleki konumları incelendiğinde; kullanıcıların % 54,8' nin çalışmadığı, emekli olanların % 23,8'lik bir dilimi kapsadığı, diğerlerinin memur (%16,7) ve serbest meslek sahibi (4,8) olduğu belirlenmiştir. Aile büyüklükleri ise; % 50' si iki çocuklu, %50'si üç çocuklu olmak üzere tümü 2-3 çocuklu çekirdek ailedir.

#### b. Bir sitede yer alan konutların aynı ya da farklı olması tercihleri ve nedenleri:

Kullanıcıların %76,2'si herhangi bir site ya da konut bölgesi tasarlanırken konutların birbirinin aynı olmasının daha iyi olacağını belirtmişlerdir. Gerekçe olarak; bu şekilde estetik açıdan daha güzel olacağı, bütünlük ve düzen sağlanacağı, site ise bir anlamı olacağı, farklı farklı yapıldığı takdirde kullanıcıların keşke diğeri benim olsaydı diyerek mutsuz olabileceği gibi görüşler ifade edilmiştir. Ancak büyük çoğunluk cephede renk farklılıklarının yapılabileceğini belirtmiştir. %23,8'lik diğer grup ise birbirinden farklı olmasının daha güzel olacağını belirtmiş ve gerekçe olarak konutlar farklı farklı tasarlandığı takdirde sosyal konut gibi görünmeyeceği, sıkıcı olmayacağı, daha hoş görüneceği, kullanıcıların kendi zevk ve ihtiyaçlarına göre birini seçme şansına sahip olabileceği dile getirilmiştir.

Konutlarda memnun olunmayan özellikler, olması istenen özellikler, konutlarda yapılan değişikliklere ilişkin bulgular çalışma kapsamındaki tüm sitelerin ortak ve her bir sitenin kendi içinde ayrı ayrı olmak üzere iki farklı şekilde değerlendirilmiştir.

**Tablo 4.** Genel olarak konutta memnun olunmayan, olması istenen özellikler ve yapılan değişiklikler.

Genel olarak (1, 2, 3 ve 4 No'lu sitelerde)					
Konutlarda memnun olunmayan özellikler	Oran (%)	Konutlarda olması istenen özellikler	Oran (%)	Konutlarda sonradan yapılan değişiklikler	Oran (%)
Genel olarak büyüklük yetersiz	61,9	Metrekare olarak daha büyük	64,3	Toplam metrekareyi büyütme olarak	90,05
Eksik mekânlar var	47,8	Az katlı	42,9	Mekân birleştirme	69
Çok katlı olması yorucu	35,7	Depolama alanları	31	Mekân eklenmesi	57,1
Giriş katı büyüklüğü yetersiz	28,6	Zemin katta işlevsel ayırım	16,7	Mekânların yerini değiştirme	42,9
Oda sayısı yetersiz	19	Salonla aynı katta ayrı bir oturma odası	16,7	Islak mekân eklenmesi	42,9
Giriş holü-wc-salon düzenlemesi kötü	19	Alternatifli yarı açık mekan kullanım	9,5	Islak mekân kaldırılması	40,05

1 No'lu Site					
Konutlarda memnun olunmayan özellikler	Oran (%)	Konutlarda olması istenen özellikler	Oran (%)	Konutlarda sonradan yapılan değişiklikler	Oran (%)
Genel olarak büyüklük yetersiz	100	Metrekare olarak daha büyük	83,3	Toplam metrekareyi büyütme olarak	91,7
Giriş katı büyüklüğü yetersiz	83,2	Az katlı	54,2	Mekân birleştirme	70,8
Eksik mekânlar var	33,3	Depolama alanları	20,8	Islak mekan kaldırılması	54,2
Çok katlı olması yorucu	33,3			Mekânların yerini değiştirme	54,2
Oda sayısı yetersiz	12,5			Mekân eklenmesi	45,8

**Tablo 5.** 1 No'lu sitede konutta memnun olunmayan, olması istenen özellikler ve yapılan değişiklikler.

Genel olarak kullanıcıların %95,2'si konutlarından memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir. Memnun olunmayan özellikler; büyüklüğün yetersiz oluşu, eksik mekânların varlığı, çok katlı olmasının yorucu olması, giriş katı büyüklüğünün yetersiz olması şeklinde sıralanmaktadır.

**Resim 1.** 1 No'lu Site Vaziyet Planı ve Genel Görünüşü.



2 Nolu Site					
Konutlarda memnun olunmayan özellikler	Oran (%)	Konutlarda olması istenen özellikler	Oran (%)	Konutlarda sonradan yapılan değişiklikler	Oran (%)
Giriş katı büyüklüğü yetersiz	83,3	Az katlı	83,3	Toplam metrekareyi büyütme	83,3
Çok katlı olması yorucu	83,8	Salonla aynı katta ayrı bir oturma odası	66,7	Islak mekân eklenmesi	83,3
Eksik mekânlar var	50	Depolama alanları	16,7	Mekânların yerini değiştirme	50
Giriş holü-wc-salon düzenlemesi kötü	16,7	Alternatifli yarı açık mekan kullanım	16,7	Mekân eklenmesi	50
Salonlarla yatak odaları arasındaki bağlantı iyi değil	16,7	Gerektiğinde tek katta yaşayabilme imkanı	16,7	Mekân kaldırılması	50

**Tablo 6.** 2 No'lu Sitede Konutta Memnun Olunmayan, İstenen Özellikler ve Yapılan Değişiklikler.

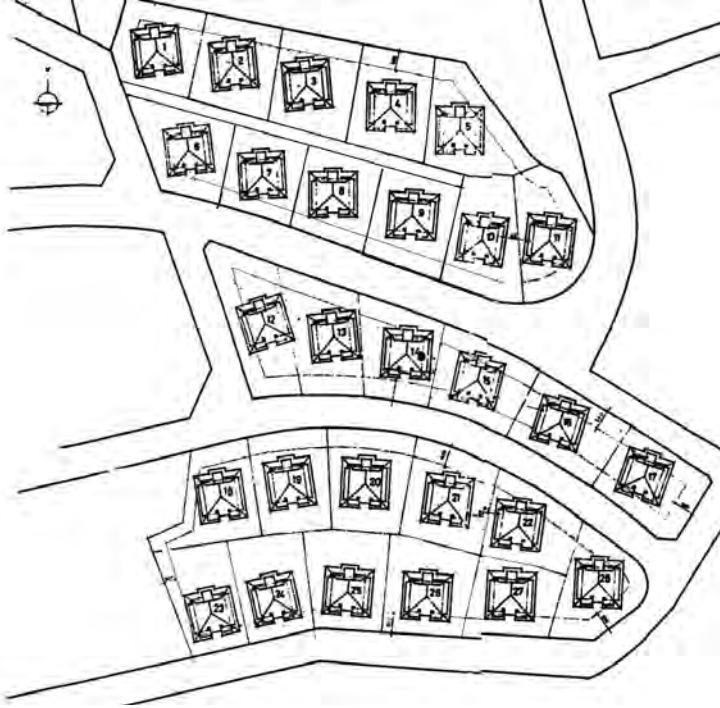
Genel olarak konutta olması istenen özellikler ise sırasıyla; metrekare olarak daha büyük, az katlı ve depolama alanları çok olan konut tipi olarak belirlenmiştir. Tüm sitelerdeki konutlarda yapılan değişiklik türleri sırasıyla toplam metrekareyi büyütme, mekân birleştirme, mekan ekleme ve mekanların yerini değiştirme olarak saptanmıştır.

Kullanıcılarının %96'sının konutlarından memnun olmadığı 1 No'lu sitede şikayetlerin; konutun genel olarak büyüklüğünün yetersiz oluşu, tripleks oluşu nedeniyle kullanıcıyı yorması, depolama alanlarının eksikliği gibi konularda yoğunlaştığı belirlenmiştir. Konutlarda istenen özellikler ise, metrekare olarak daha büyük fakat az katlı ve yeterli depolama alanlarının olmasıdır. 1 No'lu sitedeki konutlarda yapılan değişiklikler; toplam metrekareyi büyütme, mekânları birleştirme, bazı ıslak mekânların kaldırılması ve mekanların yerlerinin değiştirilmesi şeklinde gerçekleşmiştir.

2 No'lu sitede kullanıcıların %84'ü konutlarının orijinal halinde memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir. Konutlarda memnun olunmayan özellikler; giriş katının büyüklüğünün yetersiz olması, çok katlı olmasının kullanımı zorlaştırması, zemin katta giriş-merdiven-salon-mutfak ilişkisinin iyi olmaması gibi özelliklerdir. Kullanıcıların konutlarında olmasını istedikleri özellikler ise, az katlı olması, salon ile aynı katta ayrı bir oturma odası ve yeterli depolama alanlarının olmasıdır. 2 No'lu sitede kullanıcıların konutlarında yaptıkları değişiklikler; toplam metrekareyi büyütme, bazı mekânların birleştirilmesi, bazı mekânların kaldırılması ya da yeni mekanlar eklenmesidir.

Kullanıcılarının yaklaşık % 86'sının konutlarından şikâyetçi olduğu 3 No'lu sitede aksak buldukları özellikler ağırlıklı olarak; eksik mekânların varlığı, giriş katı büyüklüğünün ve oda sayısının yetersiz oluşu, zemin katta giriş holü / wc / salon / merdiven ilişkisinin iyi kurulmamış olmamasıdır. Kullanıcılar öncelikli olarak zemin katta işlevsel ayırım (giriş holü/salon, giriş holü/ salon/merdiven bağımsızlığı), metrekare olarak daha büyük, yeterli depolama alanları ve kış bahçesi vb. alternatifli yarı açık mekan kullanımını konutta aranan diğer özellikler olarak sıralamışlardır. Bu sitedeki konutlarda yapılan değişiklikler toplam metrekareyi büyütme, mekan eklenmesi, yarı açık mekan eklenmesi ve bazı mekanların kaldırılması olarak gerçekleşmiştir.

4 No'lu sitede kullanıcıların tümü konutlarında planlama ile ilgili memnun olmadıkları özellikler olduğunu belirtmiştir. Bu özellikler, giriş holü/wc/salon ilişkisinin iyi olmaması, giriş katı büyüklüğünün yetersiz oluşu,



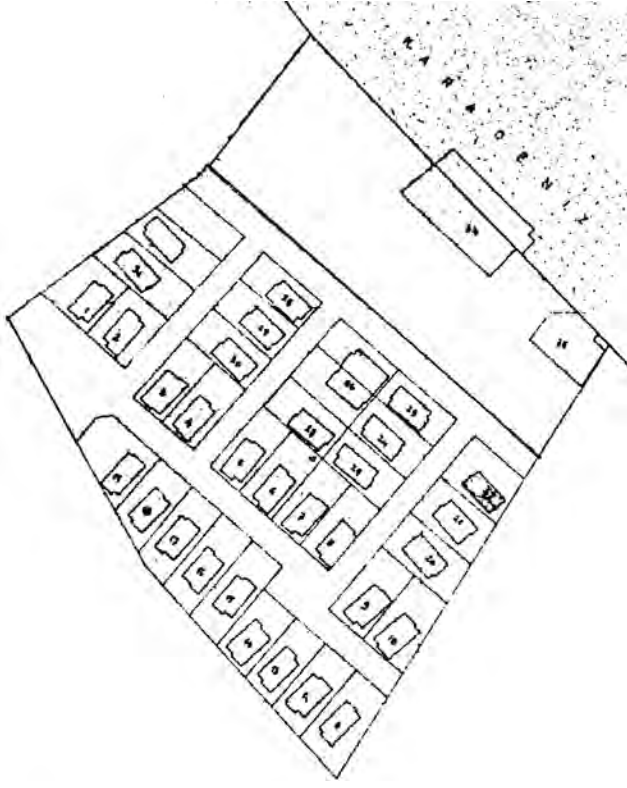
**Resim 2.** 2 No'lu Site Vaziyet Planı ve Genel Görünüşü.

eksik mekânlar olmasıdır. Kullanıcılar, metrekare olarak daha büyük, yeterli depolama alanları olan ve işlevsel ayırımı iyi planlanmış konutlar istediklerini belirtmişlerdir. Bu sitedeki konutlarda yapılan değişiklikler ise yeni mekânlar eklenmesi, toplam metrekareyi büyütme, wc, banyo gibi ıslak mekanların iptal edilmesi ya da bazı katlara eklenmesi, şeklinde gerçekleşmiştir.

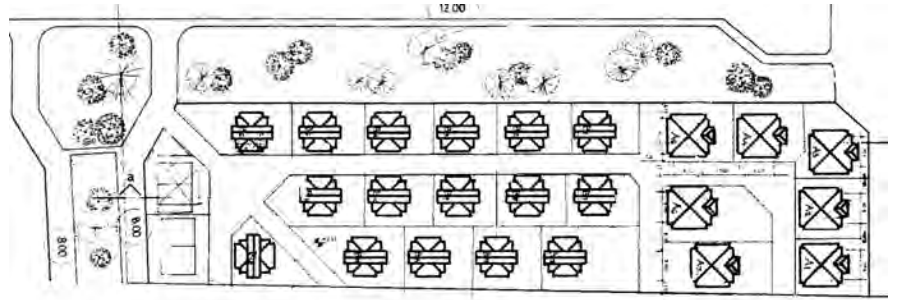
#### **Yerinde Saptama Çalışmalarına İlişkin Bulgular**

Seçilen konut sitelerinde rastlantısal olarak belirlenen konutlarda yerinde saptama çalışmaları yapılmış ve bu saptamalar tek tek her konutta özgün planlara işlenmiştir. Daha donra her kat için ayrı ayrı olmak üzere genel olarak yapılan değişiklikler (yeni mekân ekleme, mekanları bölme, işlevsel olarak değiştirme vb.) analiz edilmiştir.





Resim 3. 3 No'lu Site Vaziyet Planı ve Genel Görünüşü.



Resim 4. 4 No'lu Site Vaziyet Planı ve Genel Görünüşü.



3 No'lu Site					
Konutlarda memnun olunmayan özellikler	Oran (%)	Konutlarda olması istenen özellikler	Oran (%)	Konutlarda sonradan yapılan değişiklikler	Oran (%)
Eksik mekânlar var	71,4	Zemin katta işlevsel ayırım	57,1	Toplam metrekareyi büyütme olarak	100
Oda sayısı yetersiz	57,1	Metrekare olarak daha büyük	28,6	Mekân eklenmesi	100
Giriş katı büyüklüğü yetersiz	57,1	Depolama alanları	28,6	Yarı açık mekân eklenmesi	42,9
Giriş-salon-mutfak ilişkisi kötü	28,6	Alternatifli yarı açık mekân kullanım	28,6	Mekân birleştirme	42,9
Giriş holü-wc-salon düzenlemesi kötü	28,6			Mekân kaldırılması	28,6
Katlar arası bağlantı rahat değil	28,6				
Yönlenme iyi değil	28,6				

Tablo 7. 3 No'lu Sitede Konutta Memnun Olunmayan, İstenen Özellikler ve Yapılan Değişiklikler.

4 No'lu Site					
Konutlarda memnun olunmayan özellikler	Oran (%)	Konutlarda olması istenen özellikler	Oran (%)	Konutlarda sonradan yapılan değişiklikler	Oran (%)
Giriş holü-wc-salon düzenlemesi kötü	80	Metrekare olarak daha büyük	60	Toplam metrekareyi büyütme olarak	80
Eksik mekânlar var	60	Depolama alanları	60	Mekân birleştirme	80
Giriş-salon-mutfak ilişkisi kötü	40	Zemin katta işlevsel ayırım	60	Mekân eklenmesi	80
Giriş katı büyüklüğü yetersiz	40	Salonla aynı katta ayrı bir oturma odası	20	Islak mekân eklenmesi	60
Katlar arası bağlantı rahat değil	20	Alternatifli yarı açık mekan kullanım	20	Islak mekân kaldırılması	60
Oda sayısı yetersiz	20				

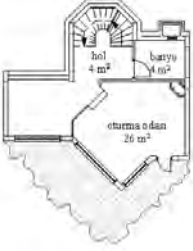
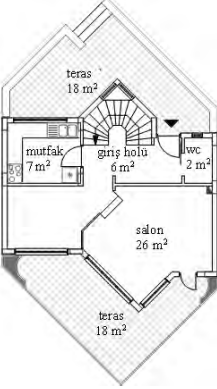
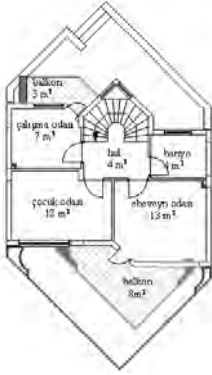
Tablo 8. 4 No'lu Sitede Konutta Memnun Olunmayan Özellikler.

## İRDELEME

Kullanıcıların konutlarında memnun olmadıkları özellikler ile olmasını istedikleri özellikler doğrudan ilişkili olup bu özellikler; depo, kiler, ayrı giriş holü vb. mekânların eksikliği, genel büyüklüğün yetersiz oluşu, çok katlı olmasının yorucu olması ve giriş katının büyüklüğünün yetersiz ve özellikle zemin kat örgütlenmesinin kötü olmasıdır.

Genel olarak kullanıcıların konutlarında yaptıkları değişiklikler; bodrum ya da zemin katı genişleterek ya da çatıya oda ekleyerek toplam metrekareyi büyütme, mekânları birleştirme, yeni mekânlar ekleme, bazı mekânları kaldırma ya da mekânların yerini değiştirmedir. Konutlarda şikâyetçi olunan özellikler ile yapılan değişikliklerin ilişkisi irdelendiğinde kullanıcının eksik mekânlar olarak saydığı giriş holü, kiler, depo vb. mekânları konutuna eklediği ve büyüklüğünü yetersiz bulduğu mekânları (özellikle bodrum ve zemin katlarda) eklemeler ile büyüttüğü ve dolayısıyla toplam metrekarenin büyüdüğü görülmektedir. Ancak

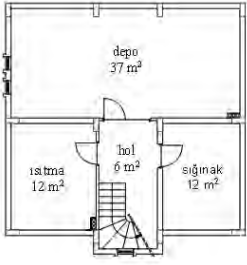
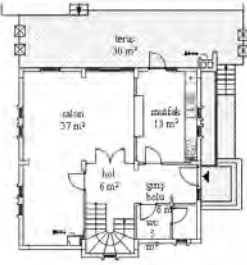
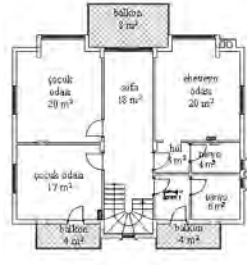
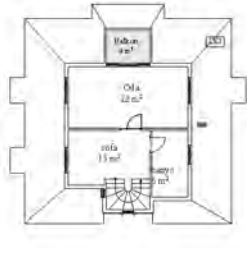
## 1 NO'LU SİTE

Yapılan Değişiklikler	
	<p>Genelde hafriyatla alan kazanılarak yeni bir mutfak, depo, kiler, ısıtma vb mekânlar eklenmiş.</p> <p>Bu kattaki mevcut banyonun yeri değiştirilmiş ya da tümüyle kaldırılmıştır..</p> <p>Bazı konutlarda bu kattaki salon bölünerek misafir yatak odası, çocuklar için oda gibi mekânlar oluşturulmuştur.</p>
Bodrum Kat 39 m <sup>2</sup>	
	<p>Giriş holü büyüklüğü yetersiz olduğu için wc kaldırılıp bu alan giriş holüne katılmış.</p> <p>Bu kattaki mutfak ve salonun büyüklükleri yetersiz olduğundan, ya bu kattaki mutfak kaldırılarak bodrum kata taşınmış ve mutfak alanı salona katılarak salon genişletilmiş ya da hem zemin kattaki mutfak korunmuş hem de bodrum kata ayrı bir mutfak daha yapılmış.</p> <p>Bu kattaki mutfak bahçeye doğru bir miktar taşmak suretiyle genişletilmiş. Birçok konutta salon ile mutfak arasındaki duvar kaldırılarak işlevsel birleşim yapılmış.</p> <p>Zemin kattaki oturma daha çok konuk ağırlama amaçlı, bahçe ile doğrudan ilişkili olan bodrum kattaki salon günlük oturma olarak değerlendirilmiştir.</p>
Zemin Kat 46 m <sup>2</sup>	
	<p>Kullanıcıların neredeyse tümü yatak odası büyüklüklerinin yetersiz olmasından, özellikle ebeveyn yatak odasında donatıların tümüyle sığdırılmamasından şikâyetçi olmuşlardır. Ancak yatak odası sayısı sınırlı olduğundan mekânsal birleştirme vb. yoluyla odaların genişletilmesi mümkün olamamış ve bu katta hemen hemen hiç değişiklik yapılmamıştır.</p>
Birinci Kat 46 m <sup>2</sup>	

Tablo 9. 1 No'lu Sitedeki Konutlarda Yapılan Değişiklikler.

şikâyetçi olunan konutun çok katlı olması, zemin katlardaki mekânlar arasındaki ilişkilerin kötü olması gibi özelliklere ilişkin herhangi bir değişiklik yapılamamıştır. Özellikle zaten büyüklüğü yetersiz bulunan zemin katlarda işlevsel ayrımı sağlayacak değişikliklerin yapılabilmesi mümkün olamamıştır.

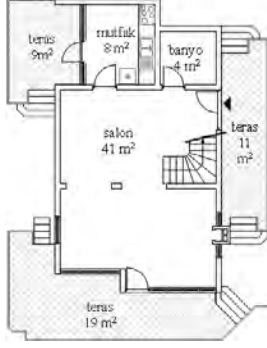
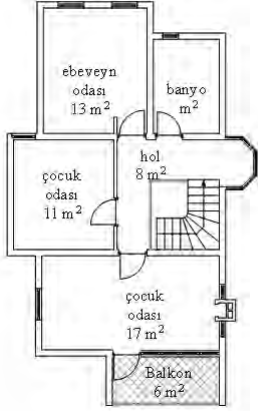
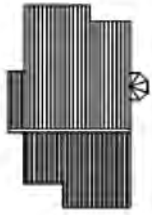
## 2 NO'LU SİTE

	Yapılan Değişiklikler
 <p>Bodrum Kat 72 m<sup>2</sup></p>	<p>Özgün planlarda zemin katta tek oturma alanı olarak ayrılan salonun yetersiz bulunması nedeniyle bodrum kattaki depo, işlevsel değişime uğramış ve ikinci bir salon olarak düzenlenmiştir. Bazı konutlarda bahçeye doğru eklemeler yapılarak genişletilmiştir. Özgün planda sığınak ve kalorifer alanı olarak ayrılan mekânlarda da yoğun değişiklikler yapılarak bu alanlar, ya salona katılarak mekânsal birleşim yapılmış, ya da mutfak, banyo-wc, kiler, spor odası vb. farklı işlevler yüklenmiştir. Bu katta da bir oturma salonu düzenlenmesi burada da mutfak, wc- banyo gibi işlevlerin gündeme gelmesinde etkili olmuştur.</p>
 <p>Zemin Kat 72 m<sup>2</sup></p>	<p>Zemin katta yoğun olarak şikâyet edilen konulardan biri de salonun boyutları, yemek ve oturma bölümlerinin yanlış konumlandırılması, yemek bölümü olarak ayrılan alanda şöminenin bulunması ve dolayısıyla şöminenin iptal edilmek zorunda kalınması gibi kendi içinde örgütlenme ile ilgili konulardır.</p>
 <p>Birinci Kat 97m<sup>2</sup></p>	<p>Kullanıcılar bu katta ebeveyn yatak odası ve banyoya geçiş için sofaya bağlanan küçük antreyi kaldırarak ebeveyn banyosunun bir bölümü ile de mekânsal birleştirme yapmak suretiyle, bu alanı bir giyim odası olarak düzenlemişlerdir. Bu katta orijinal planda banyo önünde lavabo-çamaşır bölümü için ayrılan bölüm, banyo ile birleştirilerek tek mekana dönüştürülmüştür.</p>
 <p>Çatı Katı 45 m<sup>2</sup></p>	<p>Sofadan geçilen çatı odası işlevsel değişime uğrayarak, bu odaya; çocuk odası, oturma odası, misafir yatak odası gibi işlevler yüklenmiştir. Ayrıca sofa bölünerek misafir yatak odası, kiler gibi mekânlar da elde edilmiştir.</p>

Tablo 10. 2 No'lu Sitedeki Konutlarda Yapılan Değişiklikler.

Konutta olması istenen özellikler metrekare olarak büyük, depolama alanları olan, az katlı ve işlevsel ayrımı iyi yapılmış örgütlenmeler olarak belirlenmiştir. Kullanıcıların konutlarında yaptıkları değişiklikler ile

## 3 NO'LU SİTE

Yapılan Değişiklikler	
	<p>Zemin katta bahçeye taşarak, salon ve mutfak mekânlarına eklemeler yapılarak bu mekânlar genişletilmiştir. Ayrıca, ayrı bir giriş holü olmayışının özellikle kış mevsiminde problem olduğu belirterek, giriş kapısı önündeki teras kapatılarak ayrı bir giriş holü oluşturulmuştur. Yörenin iklim koşullarında terasları daha uzun süre kullanabilmek için ön terasların bir bölümü kapatılarak kış bahçesi olarak düzenlenmiştir.</p>
Zemin Kat 53 m <sup>2</sup>	
	<p>Ebeveyn yatak odasının yeri değiştirilmiş ve bazılarında bu odanın açıldığı balkon mekâna katılarak oda genişletilmiştir. Konuta başka balkonlar eklenmiştir. Bazı konutlarda giriş kapısı üstünde yer alan cam cumba kaldırılıp çıkma da yapılarak küçük bir oda oluşturulmuştur.</p>
Birinci Kat 58 m <sup>2</sup>	
	<p>Hemen hemen tüm konutlarda çatı arasına bir veya birkaç oda ve teras eklenerek bu mekânlar, misafir yatak odası, çalışma odası, stüdyo vb. olarak düzenlenmişlerdir.</p>
Çatı Katı	

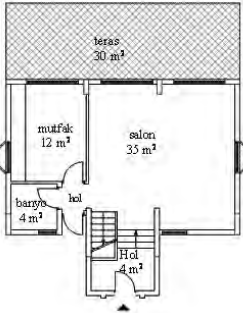
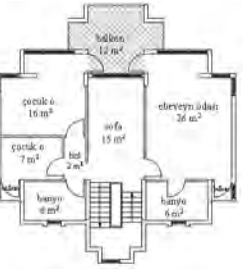
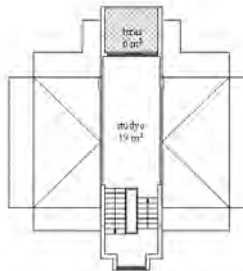
Tablo 11. 3 No'lu Sitedeki Konutlarda Yapılan Değişiklikler.

sahip olmak istedikleri konutun özellikleri irdelendiğinde kullanıcıların eksik mekânları ekleyerek toplam metrekareyi büyüttükleri ancak, işlevsel ayırımı sağlamaya ve çok katlılığın yarattığı kullanım güçlüğüne gidermeye yönelik değişiklikleri yapamadıkları saptanmıştır.

## SONUÇLAR

İstatistiki analizlerde konutlarda oturulan süre, gelir düzeyi, aile büyüklüğü ve yine konutun kullanımında en etkin kişi olan ev hanımının

## 4 NO'LU SİTE

	Yapılan Değişiklikler
	<p>Zemin katta hol ve banyo kaldırılıp mutfak bu alana kaydırılmış ve bu alan salona katılarak salon genişletilmiştir. Mutfak ile salon yeni düzenlemede işlevsel olarak birleştirilmişlerdir. Kaldırılan wc-banyo mekânına karşılık bazı konutlarda merdiven altında ya da bahçeye taşılarak elde edilen ek alanlara wc mekânı eklenmiştir.</p>
Zemin Kat 60 m <sup>2</sup>	
	<p>Ortadaki sofanın bir yanında yer alan ebeveyn yatak odası ve banyosunun olduğu bölüm yeni düzenlemede banyo kaldırılarak bölünmüş, iki yatak odası veya bir yatak odası bir genel banyo olarak örgütlenmiştir. Küçük balkonlar ebeveyn banyosu olarak değerlendirilmiştir. Sofanın diğer yanında yer alan ana banyo ve iki yatak odası ile ilgili olarak da banyo ve küçük yatak odasının genişletilmesine yönelik değişiklikler yapılmıştır.</p>
Birinci Kat 87 m <sup>2</sup>	
	<p>Çatı arasında planlanan stüdyo işlevsel değişimle daha çok çocuk ya da misafir yatak odası olarak kullanıldığı saptanmıştır. Bu bölümde de eklemeler ile bu alan genişletilmiş, ikinci bir oda, banyo vb. mekânlar eklenmiştir.</p>
Çatı Katı 28 m <sup>2</sup>	

Tablo 12. 4 No'lu Sitedeki Konutlarda Yapılan Değişiklikler.

eğitim durumu, yaş ve mesleğinin konutta yapılan değişikliklerin türü ve hedeflenen özellikler arasında doğrudan bir ilişki bulunamamıştır.

Kullanıcıların çok büyük bir çoğunluğu sitelerinde konutların birbirinin aynı olmasını tercih etmekte, hatta bahçe düzenlemelerinin dahi tek tip yapılmasını istemektedirler. Aynı olmasını isteyenler içinde çok az görüşmeci sadece dış cephede farklı renkler kullanılabileceğini belirtmektedirler. Bunda estetik kaygıların yanı sıra farklı olursa bir başkasının konutuna öykünmenin yaşanabileceği korkusunun etkili olacağı açıkça ifade edilmiştir. İç düzenlemeleri birbirine benzemeyen ancak dışarıdan diğerleri ile aynı görünen konutlar tercih edilmektedir.

Konutlarda en sevilen özelliklerin sıralamasında özel açık mekân kullanımı birinci sıradadır. Bu bağlamda konutun bir bahçesinin olması kullanıcılar tarafından çok olumlu bir özellik olarak değerlendirilmektedir. Ancak

kullanıcıların çok büyük bir çoğunluğu (%91) konutlarından memnun değildir ve memnun olmayanların neredeyse tamamı (%89) konutlarında değişiklikler yapmıştır.

Konutta memnun olunmayan özellikler içinde zemin kat büyüklüğünün yetersizliği hemen hemen tüm sitelerde ortak görüş olarak saptanmıştır. Toplam metrekare açısından oldukça büyük olmalarına rağmen, konutun işlevsel kullanımını sağlayacak, kullanıcının yaşamını kolaylaştıracak depolama alanlarının eksikliğinin tüm görüşmelerde tekrarlanan konutta işlevsel açıdan büyük bir eksikliği ortaya koymaktadır. Ayrıca bahçe malzemeleri vb. için konut dışında da depolama alanı ihtiyacı duyulmaktadır.

Müstakil konutlarda iki kattan daha fazla katlı çözümler çok yorucu ve kullanışsız olduğu için tercih edilmemekte, zemin + 1 kat olması istenmektedir. Özellikle orta yaşlı kullanıcılar tarafından, bir asansör yerinin de tasarım aşamasında düşünülmesi gerektiği belirtilmektedir.

Zemin katta giriş holü-diğer katlarla bağlantı-mutfak-salon-wc ilişkilerinde işlevsel ayırımın iyi planlanması istenmektedir. Konutlarda doğrudan salona girilen, giriş holü bulunmayan çözümler kullanıcı tarafından beğenilmemekte ve mutlaka ayrı giriş holü istenmektedir. Üst katlara çıkan merdivenin salonda yer alması mahremiyet, ısı kaybı gibi nedenlerle tercih edilmemekte ve bu yüzden merdivenin giriş holünde yer alması tercih edilmektedir.

Genelde tek salon yaşama alanı olarak yeterli bulunmamakta, alternatif olarak özellikle salon ile ayrı katta ikinci bir oturma odası istenmektedir. Zemin katın haricinde bodrum ya da üst katlarda ikinci bir oturma odası düzenlendiğinde mutfağın kullanımı güçleşmekte, ikinci bir mutfak ihtiyacı gündeme gelmektedir. Ayrı bir oturma odasının planlanmadığı durumlarda ise salonun daha geniş planlanması istenmektedir.

Konutlarda en yoğun değişiklikler varsa, bodrum katlarda; hafriyatla alan kazanma ve alanı yetersiz bulunan zemin katlarda bahçeye taşma yaparak bu katı genişletme şeklinde olmuştur. En az değişimler ise yatak odalarının bulunduğu 1. katlarda yapılmıştır. Eğimli alanlardaki sitelerde değişiklikler bodrum katlarında yoğunlaşırken, düz arazilerde yapılmış olan sitelerde daha çok zemin katlarda değişiklik yapılmıştır. Zemin katta hem ailenin hem de konukların kullandığı ortak mekânların bulunması bunda etkili olmuştur.

Eğimli arazide yer alan konutlarda bodrum katlarda hafriyatla, düz arazideki konutlarda ise bahçeye taşarak ya da terasların kapatılarak iç mekâna dönüştürülmesi ile alan kazanma yoluna gidilmesi bu tip konutların taban alanı büyüklüklerinin az olduğunu ortaya koymaktadır. Eğimli arazide yer alan konutlarda kottan kazanılan bodrum katların kullanıcıların değişen gereksinimlerine yönelik mekânları düzenleyebilmelerine imkân tanınmasından dolayı, bu konutlarda genelde balkon ve terasların kapatılarak mekâna katılması biçiminde bir değişiklik yapılmamıştır.

Özellikle salon, yatak odası gibi mekânların boyutları, sadece belli bir metrekareyi sağlamanın ötesinde, günümüz donatılarının işlevsel kullanımına olanak verecek şekilde planlanmalıdır. Örneğin salonlarda yemek bölümü, yemek odası donatılarının sığabileceği ve rahat kullanımın sağlanacağı şekilde boyutlandırılmalıdır.



Müstakil konut kapsamında olmaları ve ekonomik açıdan oldukça yüksek değer taşımalarına karşın hemen hemen tüm kullanıcıların konutlarından memnun olmaması ve memnun olmayanların büyük çoğunluğunun değişiklikler yapmış olmaları, tasarım açısından uygulanmış ya da önerilen seçeneklerin aynılığı ve yetersizliğini ortaya koymaktadır.

Gelişmiş bir toplumda, birey ve ailelerin çok farklı istek ve beğenileri vardır. Gerek konut tasarımında sergilenecek çeşitlilik-alan, oda sayısı, konut tipi, plan tipi, gerekse bunların doğal verilere saygılı bir şekilde, değişik yoğunluklarda bir araya getirilmesi, insanların kendilerine en uygun olanı seçmelerine olanak tanıyacaktır. Çok sesliliğin toplumu ve bireyleri renklendiren, kendilerini ifade etmelerine olanak veren bir boyut olduğu tasarımcılar ve karar vericiler tarafından unutulmamalıdır (İmamoğlu, 1995).

Kullanıcıların değişen gereksinim ve isteklerini karşılamaya yönelik olarak konut tasarımında esnek/değişebilir tasarım stratejileri geliştirmek önemlidir. Bu amaçla tasarım aşamasında, konutların mekân örgütlenme karakterleri, mekân boyutları ve taşıyıcı sistem özellikleri doğru belirlenmelidir.

#### KAYNAKLAR

- ALTMAN, I., CHEMERS, M. M. (1980) *Culture and Environment*, Cambridge University Press, Cambridge.
- ALTMAN, I., RAPOPORT, A. and WOHLWILL, J.F. (1980) *Human Behavior and Environment*, Plenum Press, New York.
- AMMERIGO, M., ARAGONEST, J.I. (1997) A Theoretical, and Methodological Approach to the study of Residential Satisfaction, *Journal of Environmental Psychology* (17) 47-57.
- CENGİZKAN, A. (2009) Kültür Nesnesi Olarak Konut ve Politik Aktörlerin Arka Bahçesi Olarak Konut Üretimi, *Mimarlık*, s: 345; 25-7.
- GÜR, Ş.Ö. (2000) *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.
- HILLIER B., HANSON J. (1984) *The Social Logic of Space*, Cambridge University Press, Cambridge.
- IAN, C. (2003) Understanding Context: Building as Exressions of Culture, ed. by: Cole, R.J., Lorch, R., *Building, Culture and Environment*, Informing Local and Global Practies, Blackwell Publishing; 11-8.
- İMAMOĞLU, V. (1995) İnsan, Evi ve Çevresi Araştırma Projesi: Mimari Bazı Gözlemler. Konut Araştırmaları Sempozyumu (1993) TC Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı, Ankara; 339-56.
- ÖZDAMAR, K. (2001) *SPSS ile Biyoistatistik*, Kaan Kitapevi, 4. Baskı, Eskişehir; 257.
- RAPOPORT, A. (1969) *House Form and Culture*, Prentice-Hall International, Inc., London.
- TANYELİ, U. ( 2000) 90'lar Türkiye'sinde Mimarlık: Metropolleşme ve Metropole Direnme, *Mimarlık Yıllığı 1*, Koleksiyon Yayınları, İstanbul; 16-23.

ZORLU, T. (2004) Müstakil Konut Sitelerinde Değişim / Dönüşüm Sorunsalı ve Kimlik: Trabzon Örneği, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Received: 27.01.2010; Final Text: 21.08.2010

Keywords: accommodation; user preferences; private accommodation sites.

### DETACHED HOUSING ESTATES PHYSICAL INTERVENTIONS DEPENDING ON USER PREFERENCES; SAMPLE OF TRABZON

Due to changing public requirements and different user groups needing different residential location, designers are persuaded to concentrate on approaches that will fulfill the preference of users and the requirements of user-needs. However, whether the designed locations and settlements can fulfill the diverse and changing requirements and expectations of users or not, is always open to discussion.

This subject is becoming important day by day in countries like Turkey where public change is rapid, and where household change is continuous with families of different size, and of diverse cultural and socio-economical structure. For this purpose, obtaining data that will support the theoretical study regarding the dynamic structure and location of usage types for the family is important. In this study, the aim is to form the parameters that will obtain data for the accommodations to be designed in the future, by determining the corresponding features of private residential sites where users are not happy with their houses, where the changes they make aims to satisfy their expectations and requirements from the house unit.

Under this scope, an in situ observation and a survey with users was made. The observations were performed in two stages, where in the first stage, architectural projects of the sites and houses were obtained from authorities and house-unit usage areas, location sizes and spatial-functional relations were determined; in the second stage, a survey was made with randomly selected users to interrogate the alterations they made in their houses in terms of the house unit plan. They were asked to state the negative features of their houses they are not happy with, the ideal type of accommodation they wanted to own or move to, the type of alterations they have made in their houses. The outcome is that, most of the users are not happy with their original plan types and plan sizes; and almost all have made alterations of different sizes and scales in their houses.

**TÜLAY ZORLU**; B. Arch., M. Arch., Ph.D.

Received her B.Arch. (1992), M. Arch. (1996), and Ph. D. (2004) from Karadeniz Technical University (KTU) at Trabzon. Co-authored the book *Spaces for Children* with Şengül Öymen Gür (2002). Runs a research on wooden mosques of the Eastern Black Sea region. Employed as research assistant at KTU Faculty of Architecture, Department of Interior Architecture since 2006. [zorlutulay@ktu.edu.tr](mailto:zorlutulay@ktu.edu.tr)

**AYŞE SAĞSÖZ**; B. Arch., M. Arch., Ph.D.

Received her degrees in KTU Department of Architecture from 1981 to 1991. Her areas of interest are architectural design and design problems, preservation of historical environments, aesthetics and environmental evaluation. Advisor to the President of KTU since 2004; Dean of the Faculty of Architecture and Head of Department of Architecture since 2009. [sagsoz@ktu.edu.tr](mailto:sagsoz@ktu.edu.tr)