

BURSA'DAKİ ALT VE ORTA GELİRE YÖNELİK TOKİ KONUTLARINDA MEMNUNİYET ARAŞTIRMASI

*Miray GÜR**

*Neslihan DOSTOĞLU***

Özet: Türkiye’de konut politikaları, özellikle son on yıldır devlet tarafından ele alınmış modelin egemenliğinde, özel sektörün önemli katkıları ve yerel yönetimlerin işbirliği çerçevesinde yapılan çalışmalarla çok farklı bir boyuta gelmiştir. TOKİ kapsamında gelişen, konut üretimine yönelik oluşumun gerçekleştirildiği uygulamalar, nitelik ve nicelik açısından irdelenmesi gereken, inşaat ve konut sektörünü, meslek odalarını ve halkı oldukça meşgul eden önemli konulardan biri haline gelmiştir. Çalışmada, TOKİ’nin Türkiye konut politikalarındaki yeri, Bursa’daki konut üretimi, TOKİ uygulamaları ve alt-orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarındaki kullanıcı memnuniyeti ele alınmıştır. Tarih boyunca ticari açıdan önemli ve günümüzde de sanayi kenti olması nedeniyle, Bursa’nın en büyük göçü alan kentlerden biri haline gelmesi, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunlarını beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte, sanayi şehri olması, kentte her gelir grubuna yönelik konut gereksinimine yol açmaktadır. Bütün bu özelliklerinden dolayı, gecekondu dönüşümü ve alt-orta gelir gruplarını konutlandırma amacıyla gerçekleştirilen TOKİ konutlarının incelenmesi için Bursa önemli ve nitelikli bir örnek oluşturmaktadır. Çalışmada önemle vurgulanmak istenen, konut üretiminde nicelik boyutunun aşıp, niteliğin de dikkate alınmasının gerekliliği, TOKİ uygulamalarının doğal, ekolojik ve kültürel değerleri ortaya çıkaran kimlikli bir mimarlık anlayışı çerçevesinde daha yaşanabilir ve kaliteli çevreler oluşturmaya yönelmesinin olumlu olacaktır.

Anahtar Kelimeler: TOKİ Politikaları, TOKİ Konutları, Bursa, Kullanıcı Memnuniyeti, Konut Kalitesi.

Satisfaction Research in Toki Houses For Low and Middle Income in Bursa

Abstract: Housing policies in Turkey have reached quite a different dimension with the work carried within the frame of valuable contributions from the private sector and the cooperation of local administrations specifically in the direction of the model implied by the government within the last decade. The applications which are the realizations of formations towards house building and developed within the scope of TOKİ have become one of the important issues that concern construction and housing sector, trade associations and public and should be considered qualitatively and quantitatively. In this study, the production of housing, the demand and supply of housing in the city, TOKİ applications and user satisfaction in Bursa are evaluated. The fact that Bursa has become one of the cities that received the largest migrations because of its commercial importance throughout history and its being an industrial city today has entailed slum-housing and irregular urbanization problems. Nonetheless, being an industrial city has caused a need for house-stock for every income group. Due to these properties, Bursa sets an important and well-qualified example for investigating TOKİ houses that were built to provide housing for low and middle income group and for squatter housing transformation. The emphasis in the study is that in addition to quantity, quality should also be considered in housing production, and that the implementations of TOKİ should be oriented to develop more inhabitable and qualified environments, by evaluating all socio-cultural and physical factors.

Key Words: TOKİ Policies, TOKİ Houses, Bursa, User Satisfaction, Residential Quality.

1. GİRİŞ

Onsekizinci yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de başlayıp, giderek etkisini tüm dünyada hissettiren Endüstri Devrimi’nin gerçekleşmesiyle, üretim teknolojileri ve örgütlenmesi değişmiş, bu da

* Uludağ Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü, 16059 Görükle, BURSA.

** İstanbul Kültür Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü, 34156 Bakırköy, İSTANBUL

toplumsal yapının dönüşümünü beraberinde getirmiştir. Endüstriyel üretkenliğin yoğunlaşması ile oluşan yığınsal göçler ve kentleşme sürecinde, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra konut gereksinimi giderek artmış, konut bir sorun haline gelmiştir. Bu dönemde Avrupa ülkelerinde devlet eliyle, niceliksel olarak çok büyük rakamlara ulaşan, fakat nitelik bakımından oldukça yetersiz olan konutlar üretilmiş, 80'li yıllarda konutların iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Türkiye'de ise, diğer gelişmekte olan ülkelere benzer biçimde dar gelirliilere yönelik barınma gereksinimi büyük oranda kaçak yapılaşmayla karşılanmaya çalışılmıştır. Hızlı nüfus artışı, kentleşme, göçler, gelir eşitsizlikleri, sosyal ve demografik değişimler nedeniyle konut açığının çözüm bekleyen bir sorun haline geldiği ülkelerde hükümetler düşük gelir grupları için kredi ve konut sağlama yönünde politikalar geliştirmiştir ve halen bu çalışmalara devam edilmektedir (Keleş R. 1996, Bayraktar E. 2006, Smets P. 1999, Shidlo G. 1990, Nelson J. 1970, Naudé W., Rossouw S., Krugell W. 2009, Lemanski C. 2009, Connolly P. 1990). Çeşitli hükümetlerin çözüm üretmek adına izlediği yol, varolan gecekonduların yerleşimlerini yasal düzenlemelerle konut alanlarına dönüştürmek ve düşük gelir gruplarına kredi sağlamak biçiminde olmuştur.

1984 yılında bir finans kurumu olarak kurulan ve başlangıçta konut finansmanının %85'ten fazlasını kooperatiflere yönlendiren Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 1988 yılından sonra kooperatiflere verdiği desteği azaltmış, çok sayıda belediye projeleri ve yerel uygulamalar başlatmıştır. 1994'te KİPTAŞ'ın kurulmasıyla birlikte İdare, kredi sağlamak yerine, kendi arsaları üzerinde doğrudan konut üretmeye ve özel sektörle işbirliği içinde çalışmaya başlamıştır. 2009 yılına yönelik 400.000 konut hedefini aşmış ve 2010 yılı için bu hedefi 480.000 konuta yükseltmiştir. TOKİ'nin konut üretimi konusundaki niceliksel başarısının yadsınamamasına rağmen, kullanıcıların çoğunun (%70) bu konutları ekonomik nedenler nedeniyle tercih etmesi kalite konusundaki problemlerin göstergesidir. Maliyeti azaltma ve minimum ödeme kapasitesine sahip kullanıcılara konut üretme çabası, kurumun kaliteye ilişkin bazı kriterlerden ödün vermesine neden olmaktadır. Çok etkin bir şekilde artan TOKİ uygulamalarına sadece konut açığının kapatılması olarak kantitatif açıdan bakmak yerine, kalitatif yaklaşımla oluşturulacak üretimler gelecekte daha da önem kazanacaktır. Son yıllarda aldığı eleştiriler doğrultusunda, TOKİ kaliteyi sorgulayan çalışmalara, kurumlar arası ilişkiler sağlamaya yönelmiştir. Bu bağlamda, kentlerin örüntüsünde şiddetli değişimler meydana getiren TOKİ konutları, ardında yatan ekonomik ve politik nedenlerle birlikte değerlendirilmelidir.

Konutun bir insan hakkı olduğunun genel olarak tüm dünyada kabul edildiği söylenebilir. Bu nedenle, her insanın gereksinimlerini karşılayabileceği yeterli bir konutta yaşama hakkı vardır. Koç'un (1997) belirttiği gibi, yeterli konut aynı zamanda, erişilebilir, engelsiz ve ödenebilir konutu kapsamaktadır. Kısacası, yaşam kalitesinin başlıca göstergeleri arasında konut ve yaşam çevresi koşulları yer almaktadır. Konut üretiminin kullanıcılara yönelik bir olgu olması nedeniyle, kullanıcı memnuniyetinin dikkate alınması gereken bir kavram olduğu çok açıktır. Memnuniyet düzeyi ise, sahip olunacak yapının ekonomik olması kadar, yapım ve malzeme kalitesi ile ilişkili bir olgudur. Buna ilişkin, TOKİ'nin mevcut kullanıcıların olumsuz görüşleri medyada sık sık karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmada, aldığı çeşitli eleştirilere rağmen uygulamalarına hızla devam eden TOKİ tarafından üretilen konutların kalite düzeyi eleştirel bir bakış açısıyla ele alınmış, üretimlerin yayılma alanı düşünüldüğünde hem kullanıcı hem de toplum beklentilerinin karşılanmasına yönelik öneriler getirilmiştir. Bu konudaki alan çalışması için, kentleşme hızının yüksek olduğu bir büyükşehir olan, aldığı yoğun göç nedeniyle hızlı bir nüfus artışına sahip ve TOKİ konut üretiminin başta gelen bölgelerinden biri olan Bursa kenti seçilmiştir.

2. BURSA'DAKİ TOKİ UYGULAMALARI ÜZERİNE

TOKİ'nin konut üretimi, kent silüetini ve kentsel dokuyu olumsuz bir şekilde etkilediğinden toplumsal açıdan önemlidir ve çeşitli açılardan irdelenmesi önem kazanmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1:
Bir TOKİ Uygulaması Görünümü
(TOKİ Hasanağa, Bursa) (www.tokihasanaga.com)

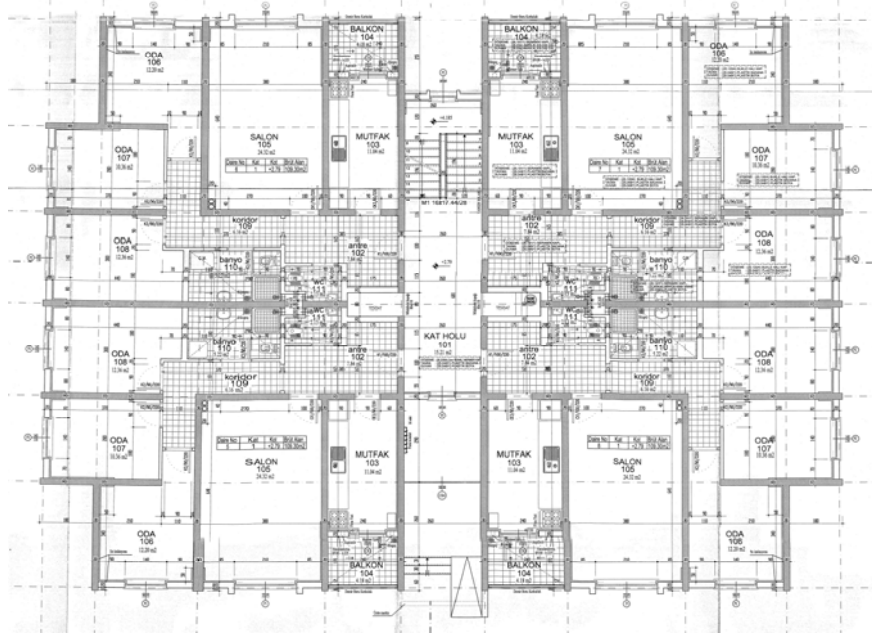
Konu öncelikle mimari tasarım ve teknoloji açısından ele alındığında ortaya çıkan tablo düşündürücüdür. Alt ve orta gelir gruplarına yönelik TOKİ konutlarında tasarım anlayışı, tip proje odaklı, basit değişikliklerle oluşturulmuş 2+1, 3+1 şemalardan oluşmaktadır (Şekil 2-4). Tünel kalıp sisteminin getirdiği sınırlamalara göre oluşturulan dış cephe etüdüleri, doluluk-boşluk oranları ve taşıyıcı sistem açıklıklarının belirlediği plan kararları tasarım açısından tartışılması gereken sorunlardır.



Şekil 2:
TOKİ Kestel C1 Kat Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 3:
TOKİ Yunuseli C1 Tipi Normal Kat Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 4:
TOKİ Kayapa Normal Kat Planı

TOKİ uygulamalarında, mimari tasarım süreci kimi kez avan proje düzeyinde kalmakta olup, ihaleye bile bu şekilde çıkan örnekler vardır. Bu anlamda, proje elde etme yöntemlerinin tekrar gözden geçirilmesi gereklidir. İdare, yasa gereğince, çalışmak istediği müteahhidi, yükleniciyi ve mimarı seçtiği için çok daha kaliteli projeler elde edebilir. Bu bağlamda, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda ve mimari kalite konusunda duyarlılık arttırılmalıdır.

TOKİ uygulamalarını, konut üretimi sorununun temel öğeleri bağlamında arsa ve finansman (Gürel S. 1996) açılarından da irdelemek gerekmektedir. Arsa Ofisi'nin görev ve yetkilerinin TOKİ'ye

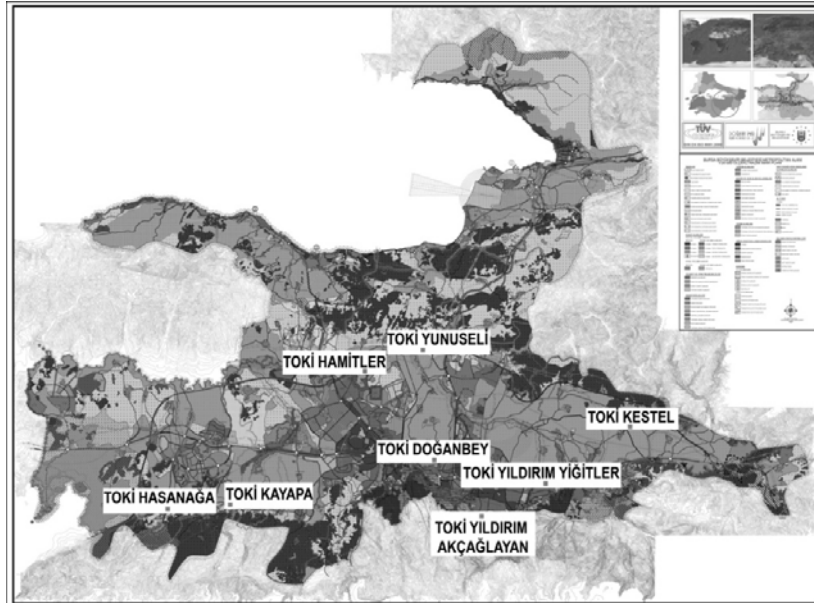
devredilmesinden sonra, Ofis'in arsa stoku yapma amacı TOKİ'de tam tersine dönmüştür. TOKİ'nin arsa temininde, hazine arazilerini arsa haline getirip, planlamasını ve onayını kendi bünyesinde yaparak kısır bir döngü içinde süreci işlettiği görülmektedir.

Çapraz finansman yöntemiyle üretim yapan ve kaynak yaratma amacıyla üst gelir gruplarına yönelik de konut üreten TOKİ, ancak bu kesimin isteklerine yönelik üretimde gösterdiği özeni dar gelirliye yönelik uygulamalarda göstermemekte, maliyeti azaltma çabası ile kaliteden ödün vermektedir. 775 sayılı kanunda değişiklik yapılarak, TOKİ'ye gecekonduların dönüşüm projeleri uygulaması görevi de verildikten sonra, kooperatiflere kredi sağlanması eğilimi azalmıştır. Bu da kooperatiflerin bir anlamda devreden çıkmalarına neden olmuştur. İdare'nin konut üretme prosedürü, gerek planlama ve mimari açılardan, gerekse de ekonomik ve politik açılardan devletin daha önce uyguladığı yöntemlerden çok farklıdır. Kuruma farklı eleştiriler geldiği zaman, bir savunma mekanizması olarak "halkın talebi" her zaman ön plana çıkarılmaktadır. Oysa, kaliteli yaşam çevrelerinin oluşturulabilmesi için, TOKİ'yi tercih eden kullanıcıların görüşlerinin dikkate alınması çok önemlidir.

3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TOKİ KONUT UYGULAMALARI

Bursa, Türkiye'nin İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra gelen dördüncü büyük kentidir. 2200 yıllık tarihi geçmişe sahip olan Bursa, Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olma özelliğine sahiptir. Coğrafi konumu, tarımsal, ticari ve sanayi potansiyelinin yüksek oluşu, kentin çekiciliğini her dönem korumasını sağlamaktadır. Tarih boyunca ticari açıdan önemli ve günümüzde de sanayi kenti olması nedeniyle, Bursa'nın en büyük göçü alan kentlerden biri haline gelmesi, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunlarını beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte, sanayi şehri olması, yönetici ve işveren açısından üst gelir, iş gücü açısından ise alt ve orta gelir kesimin kentte barınmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla her gelir grubuna yönelik konut stokuna gereksinim duyulmaktadır. Bütün bu özelliklerinden dolayı, gecekonduların dönüşümü ve alt-orta gelir gruplarını konutlandırma amacıyla gerçekleştirilen TOKİ uygulamasının, kente ve kullanıcıyla etkilerinin incelendiği makale için Bursa önemli ve nitelikli bir örnek oluşturmaktadır.

TOKİ tarafından, Bursa'da, sosyal donatılar kapsamında 9 ilköğretim okulu, 1 lise, 2 kreş, 11 ticaret merkezi, 10 cami ve 1 spor salonu ile inşa edilmiş; bu donatılarla birlikte 11.959 konut inşaatı başlatılmış ve büyük çoğunluğu tamamlanmıştır (TOKİ, 2009). Şekil 5'te Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan TOKİ uygulamaları ve kent içinde dağılımı görülmektedir.



Şekil 5:
TOKİ Uygulamalarının Bursa Kentindeki Dağılımı

Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde uygulaması biten ve kullanılmakta olan TOKİ Konutları; Hasanağa, Yıldırım-Yiđitler, Yıldırım-Akçađlayan, Osmangazi-Yunuseli, Kayapa, Kestel, Hamitler'dir. Uygulaması devam etmekte olan TOKİ Konutları ise, Osmangazi 1., 2., 3., 4. Bölge Gecekondu Dönüşüm Projeleri'dir.

4. ALAN ARAŞTIRMASI

Alan araştırması kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde, İzmir, Mudanya ve Ankara yolları üzerinde bulunan üç alt / orta gelir grubuna yönelik TOKİ konut alanında çalışma gerçekleştirilmiştir. Hasanağa, Yunuseli ve Kestel TOKİ konut alanlarının alan araştırması için belirlenmesinde, bu alanların sosyal donatılarının çeşitliliği ve kalitesi, kullanılma süreleri ve Bursa'nın üç farklı bölgesinde bulunmaları etken olmuştur.

Dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak inşa edilmiş 1584 konutun bulunduğu TOKİ Hasanağa kapsamında ilköğretim okulu, alışveriş merkezi, cami, kafe, restoran, spor salonu ve rekreatif alanlar yer almaktadır (Şekil 6). 912 konutun bulunduğu TOKİ Osmangazi-Yunuseli ise, hem yoksul grubuna, hem de dar ve orta gelir grubuna yöneliktir. Konut alanı kapsamında sosyal donatı olarak ilköğretim okulu, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır (Şekil 7). 716 konuttan oluşan Kestel TOKİ yerleşiminde de, kullanıcıların bir kısmı yoksul, çoğunluk ise dar ve orta gelirli kesimdedir. TOKİ Kestel Konutları kapsamında ilköğretim okulu, sağlık ocağı, ticaret merkezi, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır (Şekil 8). Bu alanlarda yapılan çalışma sonucunda, memnuniyeti etkileyen yedi faktör üzerinden anketlere verilen cevaplar değerlendirilmiş, basında sıkça tartışılan problemlerin sayısal verilerle netlik kazanması sağlanmış ve bu doğrultuda birtakım eleştiriler ve öneriler geliştirilmiştir.



Şekil 6:
TOKİ Hasanağa Genel Görünüm (TOKİ, 2009)



Şekil 7:
TOKİ Yunuseli Genel Görünüm (TOKİ, 2009)



Şekil 8:
TOKİ Kestel Görünüş (Gür, 2009)

Çalışmada örnekleme tekniği olarak tabakalı örnekleme kullanılmış, tabakalara örneklem hacminin dağıtılmasında ise orantılı dağıtım yaklaşımı tercih edilmiştir. Hasanağa'da 1584, Yunuseli'nde 912, Kestel'de 716 adet konutun toplamı olan 3212 konutluk ana kütle grubundan % 5 tolere edilebilir örnekleme hatası ile % 95 güven aralığında örneklem hacminin 343 olmasına, hazır tablolardan yararlanılarak karar verilmiştir. Çalışma için toplanacak veriler 343'ün üzerine çıktıkça sonuçların güvenilirliği artacağı için 400 anket dağıtılmış, 380 anket geri dönmüş, 16 kişinin verdiği cevaplar tutarsız olduğu için veri grubundan dışlanmış ve çalışma toplam 364 kişi üzerinden yürütülmüştür.

Anketlerin uygulanmasından sonra elde edilen veriler, SPSS 16.0 paket programının kullanılmasıyla kodlanmıştır. Kodlanan verilerin analiz edilmesi, frekans ve yüzde dağılımlarının alınmasıyla, kullanıcı profiline ilişkin bulgular tespit edilmiştir. Farklı değişkenler ile kullanıcı memnuniyeti ölçümünde yararlanılan faktörlerin karşılaştırılmasında, iki bağımsız örneklem ortalamaları arasındaki farkın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığını sınamak amacıyla *t*-testi yapılmış; üç veya daha fazla örneklem ortalaması olan grupların ana kütle ortalamaları için bulunan farkların hangi gruplar arasında olduğunun bulunması amacıyla ise *çoklu karşılaştırma testlerine* (Post Hoc Test) başvurulmuştur. Ana kütle varyansları birbirine eşit olduğundan Tukey testi kullanılarak ulaşılan bulgular ortaya konmuştur.

5. ALAN ARAŞTIRMASINDAN ELDE EDİLEN VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bursa'daki TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesine yönelik uygulamada, çeşitli çalışmalardan (Salleh A.G. 2008, Gabbani M. A. 1996, Amérigo M., Aragonés J.I. 1997, Je H., Lee J., Cheong S., Shin S. 2007, Li S., Song Y. 2009, Türkoğlu H. D. 1997, Berköz L. 2008) yararlanılmış ve yapılan faktör analizi ile değerlendirmede etkili olan toplam 7 faktör belirlenmiştir. Bu faktörler; **sosyal donatılar ve açık alanlar** (Factor 1), **çevresel nitelikler** (Factor 2), **konutun fiziksel özellikleri** (Factor 3), **erişebilirlik-ulaşım** (Factor 4), **güvenlik** (Factor 5), **konutun iklimsel kontrolü** (Factor 6) ve **komşuluk ilişkileridir** (Factor 7). Araştırma kapsamında kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesi için çeşitli kaynaklar revize edilerek hazırlanan 1-5 likert tipinde ve 39 sorudan oluşan ölçeğe faktör analizi yapılmıştır.

Anket formunda bulunan ve 39 maddeden oluşan soru grubuna faktör analizi uygulanırken, faktör yükleri 0,30 üzeri olan maddeler dikkate alınmıştır ve 10 madde faktör yükü 0,30'un altında olduğu için analiz dışında kalmıştır. Analizde faktör türetme tekniği olarak Temel Bileşenler Analizi ve döndürme tekniği olarak Kaiser Normalizasyonla birlikte Varimax döndürme tekniği kullanılmıştır. Analiz sonucunda elde edilen döndürülmüş bileşenler matrisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo I. Faktör Analizi Sonuçları

Faktörler	Maddeler	Faktör yükü	Öz değer	Açıklanan varyans
1. Faktör	Konut alanındaki açık alanlar (yürüyüş yolu, çocuk parkı vb.) yeterlidir.	,840	6,44	14,632
	Konut alanındaki otopark yeterlidir.	,769		
	Konut alanındaki yeşil alanlar yeterlidir.	,793		
2. Faktör	Konut alanı kalabalıktır.	,804	4,25	11,708
	Konut alanı gürültülüdür.	,794		
	Konut alanında bloklar birbirine yakındır.	,754		
3. Faktör	Konuttaki oda sayısı yeterlidir.	,810	2,71	10,674
	Konuttaki oda büyüklükleri yeterlidir.	,843		
	Konuttaki salon büyüklüğü yeterlidir.	,835		
	Konuttaki mutfak büyüklüğü yeterlidir.	,735		
	Konuttaki banyo büyüklüğü yeterlidir.	,786		
	Konuttaki balkon büyüklüğü yeterlidir.	,609		
	Konutun planı kullanışlıdır.	,533		
4. Faktör	Konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile günün her saatinde kent merkezine kolayca ulaşılabilir.	,831	1,87	10,087
	Konut alanından, günün her saatinde, toplu taşıma olanakları ile (veya yürüyerek) sağlık birimlerine kolayca ulaşılabilir.	,791		
	Konut alanından, günün her saatinde, para işlemlerinin gerçekleştirilebileceği birim/birimlere kolayca ulaşılabilir.	,708		
	Konut alanından alışveriş birimlerine kolayca ulaşılabilir.	,778		
	Konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile iş yerine kolayca ulaşılabilir.	,804		
5. Faktör	Konut doğal afetlere (deprem, sel, rüzgar) karşı güvenlidir.	,758	1,79	7,488
	Konut yangına karşı güvenlidir.	,838		
	Konutta can ve mal güvenliği sağlanmaktadır.	,839		
	Konut alanı çocuklar için güvenlidir.	,848		
6. Faktör	Konutta iyi havalandırma sağlanabilir.	,488	1,56	7,139
	Konut soğuktan iyi bir biçimde yalıtılmıştır.	,851		
	Konut kış aylarında iyi bir biçimde ısınmaktadır.	,861		
7. Faktör	Konut alanındaki komşulardan memnuniyet duyulmaktadır.	,804	1,17	6,571
	Konut alanında, gerektiğinde komşulardan yardım alınabilmektedir.	,842		
	Konut alanındaki komşuluk ilişkilerinden memnuniyet duyulmaktadır.	,889		
	Konut alanında genel olarak sosyal ilişkilerden memnuniyet duyulmaktadır.	,718		

Yapılan faktör analizinde özdeğeri birden büyük olan faktörlerin türetilmesi istenmiştir. Bu durumda toplam yedi faktör türetilmiştir. Her bir faktörün özdeğeri ve açıklanan varyans değerleri Tablo I.'de yer almaktadır. Analiz sonucunda elde edilen yedi faktör toplam varyansın %68,3'ünü açıklamaktadır. Yapılan güvenilirlik analizi sonucunda ise, faktör analizi ile elde edilen boyutların herbirine ait Cronbach Alpha değerleri 0,73 ile 0,90 arasında değişmekte olup, tüm katsayılar kabul edilebilir sınırlarda bulunmuştur.

Tablo II. Kullanıcı profiline ilişkin değerlendirmeler

Değişkenler	Frekans	%
<i>TOKİ Konut Alanı</i>	184	50,5
Hasanağa	100	27,5
Yunuseli	80	22,0
Kestel	364	100,0
Toplam		
<i>Cinsiyet Dağılımı</i>		
Kadın	133	36,5
Erkek	231	63,5
Toplam	364	100,0
<i>Nüfusa Kayıtlı Yerleşim Merkezi</i>		
İl merkezi	174	47,8
İlçe merkezi	124	34,1
Köy	56	15,4
Yurtdışı	10	2,7
Toplam	364	100,0
<i>Medeni Durum</i>		
Hiç evlenmemiş	39	10,7
Evli	308	84,6
Eşi ölmüş	6	1,6
Boşanmış	11	3,0
Toplam	364	100,0
<i>Eğitim Durumu</i>		
İlköğretim ve altı	151	41,5
Lise	129	35,4
Üniversite ve lisansüstü	84	23,1
Toplam	364	100,0
<i>İş Durumu</i>		
Tam gün	239	65,7
Yarım gün	5	1,4
Ev hanımı/Emekli	100	27,5
İşsiz	20	5,5
Toplam	364	100,0
<i>Meslek</i>		
İşçi	147	40,4
Memur	104	28,6
Tüccar/Esnaf vb.	25	6,9
Profesyonel meslek	29	8,0
Diğer	59	16,2
Toplam	364	100,0
<i>Sosyal Güvence</i>		
Hayır	41	11,3
Evet	323	88,7
Toplam	364	100,0
<i>Ekonomik Durum</i>		
Kötü	111	30,5
Orta	202	55,5
İyi	51	14,0
Toplam	364	100,0

<i>Evde Yaşayan Kişi Sayısı</i>		
1	10	2,7
2	57	15,7
3	126	34,6
4	134	36,8
5	28	7,7
6	7	1,9
7	2	,5
Toplam	364	100,0
<i>Konut Sahipliği</i>		
Kira	83	22,8
Kendinin	274	75,3
Akraba	7	1,9
Toplam	364	100,0
<i>Konut Ödemelerinde Zorlanma Durumu</i>		
Evet	157	43,1
Hayır	207	56,9
Toplam	364	100,0
<i>Daha Önce Oturulan Kent</i>		
Bursa	331	90,9
Bursa dışı	33	9,1
Toplam	364	100,0
<i>Daha Önce Oturulan Konut Tipi</i>		
Gecekondu	70	19,2
Tek ev	50	13,7
Az katlı apartman	198	54,4
Çok katlı apartman	32	8,8
Konut sitesi	14	3,8
Toplam	364	100,0
<i>TOKİ Konutlarını Tercih Nedeni</i>		
Ekonomik	258	70,9
Ailevi	38	10,4
Sosyal donatılar	27	7,4
Konut ve k.alanının fiziksel özellikleri	17	4,7
Güvenlik	4	1,1
İşe yakınlık	20	5,5
Toplam	364	100,0
<i>Kendini Ayrıcalıklı Hissetme Durumu</i>		
Evet	248	68,1
Hayır	116	31,9
Toplam	364	100,0

Kullanıcı profiline ilişkin değerlendirmelerin yer aldığı Tablo II'de katılımcıların çoğunun (%50,5) Hasanağa, %27,5'unun Yunuseli ve %22'sinin Kestel TOKİ konutlarından olduğu görülmektedir. %63,5'u erkek olan katılımcıların çoğunluğu il (47,8%) ve ilçe merkezinde kayıtlıdır (34,1%). Çoğunluğu evli (%84,6) olan katılımcıların % 41,5'u ilköğretim ve altı eğitim, % 35,4'ü lise eğitimi, %23,1'i ise üniversite ve lisansüstü eğitimi almış durumdadır. %65,7'lik bir oranla çoğu tam gün çalışan kullanıcıların %40,4'ü işçi, %28,6'sı ise memurdur. Çoğunun (88,7%) sosyal güvencesi olan katılımcıların %55,5'i ekonomik durumunun orta, %30,5'u kötü ve %14'ü iyi olduğunu belirtmiştir. %75,3'lük bir oranla yaşadıkları konutun sahibi olan kullanıcıların çoğu (%36,8) konutta 4 kişi olarak yaşamaktadır. Bu konutlara yerleşmeden önce de büyük oranda (%90,9) Bursa'da yaşayan katılımcıların çoğu (56,9%) TOKİ konutlarının taksitlerini karşılamakta zorlandıklarını belirtmişlerdir. Kullanıcıların çoğu (54,4%) yaşamakta oldukları konuta yerleşmeden önce az katlı apartmanda oturmakta iken,

daha önce gecekonduda yaşayanlar %19,2, tek evde yaşayanlar %13,7, çok katlı apartmanda yaşayanlar %8,8, konut sitesinde yaşayanlar ise %3,8 oranındadır. Çalışmaya katılanların TOKİ konutlarını tercih etme nedenleri incelendiğinde, çoğunluğun (70,9%) ekonomik nedenlerle burada yaşadığı görülmüştür. Diğer tercih nedenleri ise ailevi (%10,4), sosyal donatıların varlığı (%7,4), işe yakınlık (%5,5), konut ve konut alanının fiziksel özellikleri (%4,7) ve güvenlidir (%1,1). Katılımcıların çoğu (%68,1) TOKİ konutlarında yaşamaktan dolayı kendilerini ayrıcalıklı hissettiklerini belirtmiştir.

Farklı değişkenlerle, memnuniyet ölçümünde yararlanılan faktörlerin karşılaştırılması sonucunda ulaşılan bulgular kapsamında, kullanıcı memnuniyetine ait elde edilen yedi boyut ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak bir farklılık elde edilmezken, iş durumu ile çevresel faktörler, kira durumu ile güvenlik ve komşuluk ilişkileri açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılıklar elde edilmiştir. Tam gün çalışanların çevresel faktörlerden memnuniyet düzeyleri ev hanımı/emeklilerden daha yüksek bulunurken, kirada oturanların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin ev sahibi olanlardan daha fazla olduğu ve ev sahibi olanların komşuluk ilişkilerinden memnuniyet düzeylerinin kirada oturanlara nazaran daha yüksek olduğu sonuçlarına ulaşılmıştır.

Çeşitli değişkenlere göre yapılan varyans analizi sonucunda komşuluk ilişkileri faktörü dışında kalan altı faktöre ait kullanıcı memnuniyet düzeyleri konutun bulunduğu yere göre farklılık göstermiştir. Ekonomik durumu iyi olan kullanıcıların erişebilirlik-ulaşımdan memnuniyet düzeyleri durumu orta ve kötü olan kullanıcılardan daha yüksektir. Ekonomik durumu iyi olan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeyleri de, durumu orta olan kullanıcılardan daha yüksektir. Yaş ile ilgili olarak ulaşılan sonuç, genç yaşta (20-30 yaş grubu) olan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin orta yaşta (41-50 yaş) olan kullanıcılara nazaran daha yüksek olduğuyken, 31-50 yaş arası kişilerin genç yaşta olanlara nazaran komşuluk ilişkilerinden daha memnun olduklarıdır. Sosyal donatılar nedeniyle TOKİ konutlarını tercih eden kullanıcıların çevresel faktörlerden memnuniyet düzeyleri ekonomik ve fiziksel nedenlerle tercih edenlerden daha yüksektir. Daha önce gecekonduda oturanların çevresel faktörlerden memnuniyet düzeylerinin tek ev ve çok katlı evde oturanlardan daha yüksek, erişebilirlik-ulaşım memnuniyet düzeylerinin ise daha önce az katlı konutta oturanlarından daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesine yönelik Bursa'da üç TOKİ konut alanında yapılan araştırmada ortaya çıkan sonuçlar aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

Tablo III. Çalışmanın yapıldığı TOKİ Konutlarında Kullanıcıların Memnuniyet Düzeyi

TOKİ	KULLANICILARIN MEMNUNİYET DÜZEYİ					
	Sosyal donatılar ve açık alanlar	Çevresel faktörler	Konutun fiziksel özellikleri	Erişebilirlik-ulaşım	Güvenlik	Konutun iklimsel kontrolü
Hasanağa	Yüksek		Yüksek	Yüksek	Yüksek	Yüksek
Yunuseli		Yüksek				
Kestel		Yüksek	Yüksek		Yüksek	Yüksek

Çalışmada sosyal donatılar ve açık alanlardan memnuniyet faktörünün değerlendirilmesi amacıyla, anket sorularıyla konut alanındaki sosyal donatıların, açık alanların, otoparkın ve yeşil alanın yeterliliği sorgulanmıştır. Değerlendirmede Hasanağa TOKİ konutlarında yaşayan kullanıcıların memnuniyet düzeyinin Yunuseli ve Kestel TOKİ konutlarında oturanlardan daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Tahmin edilebildiği üzere, sosyal donatıların çeşitliliği ve kalitesi kullanıcı memnuniyetini olumlu yönde etkilemektedir. Yunuseli TOKİ konutları, sosyal donatı çeşitliliği bakımından en zayıf konut alanı olduğundan, bu faktörden memnuniyet düzeyi düşüktür. Hasanağa ve Kestel'deki konut alanları kendi içinde değerlendirildiğinde ise, Hasanağa konutları hem sosyal donatı bakımından daha zengindir, hem de 3 yıllık geçmişiyle Kestel'e nazaran oldukça yerleşmiş bir bölgedir. Bu nedenle bu faktör değerlendirildiğinde, en yüksek memnuniyet düzeyinin Hasanağa TOKİ konut alanında olması doğaldır.

Çevresel faktörlerin değerlendirilmesi kapsamında ankette yöneltilen sorular aracılığıyla, konut alanının kalabalık, gürültülü, blokların birbirine yakın ve yüksek olmasından duyulan rahatsızlık ve yerleşimin temiz ve bakımlı olması, görünümünden duyulan memnuniyet, bölgede aydınlatmanın

yeterli olması ile ilgili kullanıcı görüşleri belirlenmiştir. Bu faktöre yönelik değerlendirmede, en düşük memnuniyet düzeyinin Hasanağa TOKİ'de olduğu görülmüştür. Hasanağa TOKİ'deki konut sayısının fazlalığı nedeniyle yerleşimin yayıldığı alan büyümekte, alan içindeki her bölge eşit düzeyde aydınlık, temiz ve bakımlı olmamakta; bu da, Hasanağa TOKİ'de yaşayan bireylerin yerleşimi kalabalık veya gürültülü bulmalarına neden olmaktadır. Bununla birlikte Hasanağa, kalabalık nüfusunun da etkisiyle, kullanıcıların yaş, meslek, eğitim ve iş durumları bakımından en çok çeşitlilik gösteren TOKİ konut alanı olup, kullanıcı beklentilerinin farklılaşması kaçınılmazdır.

Konutun fiziksel özelliklerinin değerlendirilmesi amacıyla ankette yer alan sorular aracılığıyla konuttaki oda sayısının, oda, salon, mutfak, banyo, balkon büyüklüklerinin yeterliliği, konut planının kullanılabilirliği, yapı sistemleri ve malzemelerin kalitesi, konutun gün ışığından yeterince yararlanabilmesi sorgulanmıştır. Değerlendirmede Yunuseli TOKİ konutlarında yaşayanların memnuniyet düzeyinin diğerlerine göre en düşük olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Diğer bölgelere göre en yüksek oranda yoksul ve alt gelir grubu konutlarının bulunduğu Yunuseli'nde bu faktörden memnuniyet düzeyinin düşüklüğünün nedenleri araştırıldığında, maliyeti düşürmek adına bu konutların daha kalitesiz malzeme ve işçilikle yapıldığı ortaya çıkmaktadır.

Kullanım sürecinde, kötü işçilikten kaynaklanan birçok sorun kısa bir süre için TOKİ yönetiminin sorumluluğunda çözülsün de, yaşanan mekanlarda genellikle ıslak hacimlerdeki onarım işleri kullanıcıyı mağdur etmektedir. Tesisat problemleri, yapı elemanlarının birleşim noktaları, duvar ve döşemelerin işçilik kalitesindeki yetersizlik ile dış cephe ve çatı detaylarında kısa sürede oluşan siva ve boyadaki bozulmalar en dikkat çekici yapı kusurlarıdır. Bunların kullanıcı memnuniyetini olumsuz yönde etkilemesiyle birlikte, uzun süreli kullanım sürecinde ortaya çıkabilecek problemler henüz bilinmemektedir.

Ankette kent merkezine, atm birimlerine, alışveriş ve sağlık yapılarına, işyerlerine ve temel eğitim alanlarına ulaşılabilirliğin sorgulandığı **erişebilirlik ve ulaşım faktörü** ile ilgili değerlendirme sonucunda, en yüksek memnuniyet düzeyinin TOKİ Hasanağa'da olduğu sonucuna ulaşılmıştır. TOKİ Yunuseli'nde yapılan görüşmelerde kullanıcıların belirttiği üzere, konut alanı, çevredeki sosyal donatılara uzak kalmaktadır. TOKİ Kestel'de ise, yerleşimin kentin çok dışında olması ve çevrede bölgeyi besleyen başka konutların olmaması, toplu taşıma olanakları ile kent merkezine ve iş yerlerine ulaşımın problemlerle dolması eleştirilere neden olmaktadır. Bununla birlikte, ekonomik durumu iyi olan -özel araçla ulaşım sağlayabilen- kullanıcılar, konut alanının nerede bulunduğu fark etmeksizin, toplu taşıma ile ulaşım sağlamaya çalışanlara göre erişebilirlik/ulaşım faktöründen daha memnundurlar.

Güvenlik faktörünün değerlendirilmesi için konut alanında can/mal, çocuk, doğal afet ve yangın güvenliği hakkında sorular yöneltilmiş ve en düşük memnuniyet düzeyinin TOKİ Yunuseli'nde olduğu görülmüştür. Yönetmeliklere uygun inşa edilen TOKİ konutlarında doğal afet ve yangın güvenliği eşit seviyede iken, memnuniyet düzeyinde farklılık yaratan unsur, can/mal ve çocukların güvenliğidir. Girişinde güvenlik bulunan TOKİ Hasanağa ile etrafında başka yerleşim olmamasından dolayı, ayrıştırıcı rol üstlenmiş yolla ulaşılan TOKİ Kestel, kent dışında olmalarından dolayı -duvarlarla çevrili olmamalarına rağmen- dışa kapalı ve güvenli konut yerleşimi gibi davranmaktadırlar. Destek birimlerini çarpık gelişmiş çevreden alan ve etrafı kaçak yapılarla (Şekil 9,10) çevrili olan TOKİ Yunuseli'nde ise kullanıcıların, konut alanına çevre mahallelerden gelen insanlardan rahatsızlık duyarak, bölgedeki açık alanları kullanmadığı ve yerleşimde can/mal güvenliğinin sağlanmadığını düşündükleri görülmüştür. Ayrıca, konut bloklarındaki katların satış fiyatlarının yukarıya çıkıldıkça artması ve üst katlardan konut satın alan insanların alt katlarda yaşayanlara göre kendilerini daha güvenli hissetmesi değerlendirildiğinde, ekonomik durumu iyi olan kullanıcıların, durumu orta olanlardan daha yüksek bir memnuniyet düzeyine sahip olmasının nedeni anlaşılmaktadır.



Şekil 9:
TOKİ Yunuseli ve İçinde Bulunduğu Çarpık Yerleşim Dokusu (Gür, 2009)



Şekil 10:
TOKİ Yunuseli'nin Çevredeki Kaçak Yapılarla İlişkisi (Gür, 2009)

İklimsel kontrol faktörünün değerlendirilmesi amacıyla, ankette konutun yalıtımını, kış mevsiminde ısınmasını, yaz aylarında serin olmasını ve konutta iyi havalandırma sağlanabilmesini sorgulayan sorular yöneltilmiştir. Alt gelir grubu ile yoksullara yönelik olarak inşa edilen ve değerlendirilmede memnuniyet düzeyinin en düşük olduğu görülen Yunuseli TOKİ'deki işçilik, malzeme ve kalite farkı, yalıtımın sağlanmasında da kendini göstermektedir.

Yöneltilen sorularla yerleşimdeki komşulardan memnuniyeti, gerektiğinde komşulardan yardım alınabilmesini, genel olarak komşuluk ilişkilerinden ve sosyal ilişkilerden memnuniyeti sorgulayan **komşuluk ilişkileri** faktörünün yaş ile bağlantısı olduğu görülmüştür. Orta yaş grubu, konut farkı gözetmeden bu faktörden memnundur.

6. SONUÇ

Hızlı nüfus artışı ve kırsal-kentsel nüfus hareketlerinin sonucunda oluşan konut açığının sayısal olarak ciddi boyutlara ulaşması nedeniyle oluşan konut sorunu Türkiye gündemindeki en önemli sorunlardan biri olmuştur. Konut üretiminin belli bir yüzdesini sağlayan TOKİ'nin, toplumda konut gereksinimini karşılamak için desteğe ihtiyacı olan kesime bakış açısı ve tavrı önemlidir. İdare'nin konut üretme prosedürü, planlama ve mimarlık, ekonomik ve politik açılardan devletin daha önce uyguladığı yöntemlerden çok farklıdır. TOKİ gerçeği tartışılırken, özellikle -yetkileriyle orantılı olan-

nicelik bakımından performansı yadsınamaz. Konut Müsteşarlığı ve AOGM'yi bünyesinde eriten kurum, tüm yetkiyi eline almış durumdadır. Böylece arsa elde etme konusunda da dilediği gibi hareket edebilmektedir. AOGM'nin yetkilerinin TOKİ'ye devredilmesinden sonra AOGM'nin arsa değerlendirme yöntemi tersine dönmüş, TOKİ kamu topraklarını özelleştiren bir kurum haline gelmiştir. Kuruma farklı eleştiriler geldiği zaman, bir savunma mekanizması olarak "halkın talebi" her zaman ön plana çıkarılmaktadır. Buna karşılık, yapılan araştırmada kullanıcıların büyük çoğunluğunun (% 70) bu konutları tercih etme nedeninin altında ekonomik faktörlerin yattığı ortaya çıkmıştır. Daha önce gecekonduda oturan kullanıcıların "Başımı sokacak bir evim oldu" mantığıyla ve gecekondudan daha iyi şartlarda yaşamaları nedeniyle memnuniyet düzeylerinin arttığı görülmektedir, bu da kullanıcı beklentilerini asgari düzeye indiren bir yaklaşımdır.

Oysa, asıl amaç, nasıl olursa olsun bir "konut" inşa etmek değil, kullanıcıların memnuniyet duyarak yaşayacakları bir "ev" yaratmak olmalıdır. Mimari tasarım da buna göre şekillenmeli, kullanıcının temel gereksinimlerini karşılamaktan öte, sosyal ve kültürel değerlerin önem kazandığı bir yaklaşım benimsenmelidir.

Planlama anlayışında tip proje odaklı, basit değişikliklerle oluşturulmuş şemalar, tünel kalıp sisteminin getirdiği sınırlılıklara göre oluşturulan dış cephe etüdüleri, duvar boşlukları, taşıyıcı sistem açıklıklarının belirlediği plan kararları vb. tasarım açısından tartışılması gereken problemlerdir. Tasarım sürecinin kimi zaman avan proje düzeyinde kaldığı TOKİ uygulamalarında, proje elde etme yöntemlerinin tekrar gözden geçirilmesi gerekmektedir. Yasa gereği, çalışmak istediği mimarı ve yükleniciyi seçebilen İdare'nin uygulamalarında kaliteyi arttırabilmesi mümkündür.

Bursa'da da görüldüğü gibi, üretilen konutlar, toplumun farklı kesimlerinden insanların yaşadığı, çeşitli tarihi ve coğrafi özelliklere sahip olan birtakım kentlerdeki yaşam biçimini dönüştürmektedir. Ancak TOKİ uygulamaları, üzerinde yer aldığı ve dönüştürdüğü kentle hiçbir bağlantı kurmakta, adeta kentsel çevreyi dikkate almamaktadır. Üretimlerin büyüklüğü ve yayıldığı alan düşünüldüğünde, yakın çevreden başlanarak tüm bölge bütüncül ve çağdaş bir tasarım stratejisiyle ele alınmalı, toplumsal beklentiler karşılanmaya ve genel memnuniyet oluşturulmaya çalışılmalıdır.

Kentsel planlama açısından bakıldığında, bu kadar büyük miktarlarda konut üretimi yapan kurumun Türkiye'nin her yerinde aynı tip projeler yapması önemli bir sorundur. TOKİ uygulamalarının Bursa'da da olduğu gibi, kentlerin farklı noktalarında ortaya çıkardığı silüetler izlendiğinde, mimari tasarımdaki arayış eksikliği, tek düzelik ve pek çok özelliği tartışılabilir olan kitlelerin oluşturduğu yeni ufuk çizgileri rahatsız edici boyutlardadır. Farklı ülkelerde daha önce örnekleri inşa edilmiş ve yaşanan problemler nedeniyle, dünya genelinde terk edilmiş sosyal konut tipolojisi, Türkiye'nin tüm kentlerinde hızla yükselen konut bloklarında uygulanarak pek çok yönüyle ele alınması gereken bir kentsel dönüşüm sorunsalı meydana getirmektedir. Bursa'daki Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi de bu duruma örnek niteliğindedir.

Akademik odalarda, üniversitelerde, çeşitli bilimsel ortamlarda yapılan eleştiriler göz ardı edilmeyip, TOKİ'nin konut üretimine girdi olarak alınırsa, daha sağlıklı sonuçlara ulaşılabilir. TOKİ'nin bundan sonra izleyeceği yol ile genel yapılanmasına ilişkin, başta üniversiteler olmak üzere, meslek odaları gibi kurum ve kuruluşlarla yapılacak işbirliği çok önemlidir. Bu da çok boyutlu bir çalışmayı ve yapılanmayı gerektirmektedir. Türkiye'deki konut sektöründe en ağırlıklı konuma sahip olan bir kurumun ürettiği konutların daha kaliteli olması için, bilimsel çalışmalarla kuruma destek vermek ve daha bütüncül bir konut stratejisi önermek gereklidir. TOKİ, günümüzde konut dışındaki alanlarda da uygulama yaptığı için, problemin kapsamı daha da genişlemiştir. Bu bağlamda, yarışmalar sonucunda proje elde etme yönteminin benimsenmesi ve katılımcı yaklaşımın esas alınması önem kazanmaktadır. Bununla birlikte, TOKİ'nin çeşitli üniversitelerle ilişki kurması (ODTÜ Raporu), kurumun olumlu yeni arayışlar içinde olduğunu gösteren önemli bir gelişmedir.

Bu kadar büyük çapta uygulamalar yapan TOKİ'nin ürettiği projelerde, bölgesel ve yerel sivil mimarlık örneklerini de değerlendiren bir planlama bağlamında, çağdaş tasarıma ait yorumlar getirilmesi gibi herhangi bir kaygı bulunmadığı açıkça görülmektedir. Kullanıcı memnuniyeti ve konut üretimi, yalnızca ev sahibi olmaya bağlanmamalı, konut üretiminde niceliğin yanısıra, nitelik de önemsemelidir. TOKİ'nin konut üretimi doğal, ekolojik ve kültürel değerleri ortaya çıkaran kimlikli bir mimarlık anlayışı çerçevesinde daha yaşanabilir ve kaliteli çevreler oluşturmaya yönelmelidir.

KAYNAKLAR

1. Américo, 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. Bayraktar, E. (2006) *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.
3. Berköz, L. (2008) İstanbul'da Korunaklı Tek-Aile Konutları: Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi, *İTÜ Dergisi/a: Mimarlık Planlama Tasarım*, 7 (1), 110-124.
4. Connolly, P. (1990) *Housing and the State in Mexico*. Housing Policy in Developing Countries, Edited by Gil Shidlo, Chapter 1. Published by Taylor&Francis Ltd.
5. Gabbani, M. A. (1996) Residential Satisfaction in a Low-income Residential Community, The Case of Uraija: Riyadh, Saudi Arabia, *Journal of King Saud University*, Vol. 8, Arch. & Planning. s. 69 – 99.
6. Gür, M. (2009) *Alt ve Orta Gelir Grubuna Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması: Bursa Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
7. Gürel, S. (1996) *Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu*, TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
8. Je, H., Lee, J., Cheong, S., Shin, S. (2007) A Study on Residential Quality Index of Super High-Rise Apartment Housing through Survey with Experts. *Proceedings of the International Conference on Sustainable Building Asia*, Seoul, Korea, 899-904.
9. Keleş, R. (1996) *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
10. Koç, H. (1997) İzmir'de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler, *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, 516.
11. Lemanski, C. (2009) South Africa's Backyard Dwellings As A By-Product Of Formal Housing Policies. *Habitat International*, 33 (4), 472-484.
12. Li, S., Song, Y. (2009) Redevelopment, Displacement, Housing Conditions, And Residential Satisfaction: A Study of Shanghai. *Environment and Planning A*, 41 (5), 1090-1108.
13. Naudé, W., Rossouw, S., Krugell, W. (2009) The Non-monetary Quality of City Life in South Africa. *Habitat International*, 33 (4), 319-326.
14. Nelson, J. (1970) *The Urban Poor: Disruption or Political Integration in Third World Cities?* World Politics, Vol. 22, No. 3, Published by The Johns Hopkins University Press, s. 393.
15. ODTÜ-MATPUM. (2008) *Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması*, Ankara.
16. Salleh, A.G. (2008) Neighbourhood Factors in Private Low-Cost Housing in Malaysia, *Habitat International*, 32 (4), 485-493.
17. Shidlo, G. (1990), *Housing Policy in Brazil*. Housing Policy in Developing Countries, Edited by Gil Shidlo, Chapter 1.
18. Smets, P. (1999) Housing Finance Trapped in a Dilemma of Perceptions: Affordability Criteria for the Urban Poor in India Questioned. *Housing Studies*, 14 (6), 821- 838.
19. TOKİ. (2009) *Geleceğin Türkiye'si için Geleceğin Kentlerini Kuruyoruz*, T.C. 58. 59. ve 60. Hükümetlerin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
20. Türkoğlu, H.D. 1997, Residents' Satisfaction of Housing Environments: The Case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning*, 39 (1), 55-67.
21. www.tokihasanaga.com
22. www.toki.gov.tr