

## TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ) UYGULAMASI ÜZERİNE BİR İNCELEME: KOCAELİ GÖLCÜK İLÇESİ

Muharrem Es<sup>1</sup> - Tolga Oral<sup>2</sup>

### ÖZ

*Sanayileşmenin yoğun olarak yaşandığı Kocaeli ilinde yaşanan içgöç hareketleri, kent nüfusunun artmasına neden olmakta, dolayısıyla sağlam ve güvenilir konut ihtiyacı her geçen gün hissedilmektedir. Ayrıca Gölcük'te yaşanan yıkıcı depremin zararları da zaman içerisinde gerek kamu gerekse özel sektör adına faaliyet gösteren kurum ve kuruluşlar tarafından sarılmaya çalışılmakta ve bu eylem devam etmektedir. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, konut üretimi ve sunumu farklı üretim biçimlerine göre yapılmaktadır. Bu üretim biçimlerinden kuşkusuz en önemlisi Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'dir.*

*Bu makalede, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından geliştirilen Kocaeli Gölcük İlçesi TOKİ uygulamasında, konut ve çevresinde bulunan sosyal donatıların konut kullanıcılarının beklentilerini karşılamadaki etkisi incelenmektedir. Çalışma sonunda kullanıcıların sosyo-kültürel ve ekonomik durumlarının beklentilerini karşılamadaki etkenleri arasındaki sonuçlar değerlendirilecektir.*

**Anahtar kelimeler:** Toplu Konut, Sosyal Donatı, Memnuniyet

---

<sup>1</sup> Doç. Dr., Yalova Üniversitesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü  
muhammed\_es@hotmail.com

<sup>2</sup> Yalova Üniversitesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü, Sosyal Politika Yüksek Lisans Öğrencisi, tolga.oral@hotmail.com

# A REVIEW ON THE HOUSING DEVELOPMENT ADMINISTRATION (TOKI) APPLICATION: GÖLCÜK COUNTY OF KOCAELİ

Muharrem Es - Tolga Oral

## ABSTRACT

*Harms of the devastating earthquake in Gölcük in Kocaeli are tried to be rehabilitated by foundations and organizations facilitate both in public and private sector and this activity is going on. Also, internal migration movements in Kocaeli where the industrilization is intensive, cause rapid growth of population and thus, there occurs a need for durable and reliable housing. To compensate for the need for housing, the production and presentation of housing are done in different production forms. The most important of these forms is undoubtedly Housing Development Administration (TOKI).*

*In this article, Produced by the Housing Development Administration of Kocaeli/Gölcük County TOKI application, TOKI housing and social facilities located around the issue of the impact on meeting the expectations of users are examined. At the end of the study the socio-cultural and economic situation of users in meeting the expectations of the results between factors will be considered.*

**Keywords:** Housing, Social Reinforcement, Satisfaction

## GİRİŞ

Dünyada yaşayan tüm bireyler sağlıklı bir çevrede yaşama ve barınma hakkına sahiptirler. İnsanoğlunun fizyolojik ihtiyaçlarından beslenme dışındaki en önemli ihtiyaçlarından birisi de kuşkusuz barınmadır. Barınma, tüm dünya devletlerinin kabul ettiği “İnsan hakları evrensel bildirgesi”nde belirtilen önemli bir etmendir. Bu bildirgenin 25. maddesinde her şahsın sağlık ve rafağını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ulaşmak gayesiyle gerek kendisi gerek ailesi için konut (mesken) edinme hakkı bulunmaktadır.

Konut, bireylerin, beslenme, uyuma ve sosyalleşme ihtiyaçlarının karşılandığı fiziksel mekanlar olmasının yanında; onları dış tehdit ve tehlikelerden koruyan güvenli yer olma özelliği de taşımaktadır. DİE (2000)’nin bina sayımı tarifine göre “Ev veya apartman olarak ikamete ayrılmış yapılara” denilmekte ve “etrafi kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir yapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak da tanımlanmaktadır.

Sanayi devrimi sürecinde (19.yy) teknolojinin artması, tarımda makineleşmenin hızlanması, miras sebebiyle toprak bütünlüğünün bozulması ve bilinçsizce yapılan çiftçilik, tarımdaki istihdamı azaltmış bunun neticesinde burada yaşayan kırsal nüfusun sanayi kentlerine doğru göç etmelerine olanak tanımıştır. Sanayi kentlerine çalışmak için kırsal alandan göç eden insanlar kentleşme sürecinin hızlanmasına sebep olurken, beraberinde birtakım olumsuz sorunları da getirmiştir. Dolayısıyla kent nüfuslarındaki bu hızlı artış ve yaşanan iç göç etkisi, konut açığını tetiklemekte, konut açığı ve ihtiyacı da gün yüzüne çıkmaktadır. Konut ihtiyacına, nüfusun yıllık artışı, kamulaştırma sebebiyle bireylerin konutsuz kalmaları, binaların ekonomik ve fiziksel ömrünü doldurmaları ve doğal afetler gibi nedenler sayılabilmektedir.

Konut ihtiyacının karşılanması maksadıyla kamu adına faaliyet gösteren en büyük kuruluş şüphesiz Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’dir. Bugün ülkenin her ilinde binlerce şantiyesi ile süratle inşaat faaliyetlerini sürdürmektedir. Dolayısıyla bu makalede Kocaeli Gölcük ilçesinde bulunan TOKİ uygulaması incelenmektedir. İlk olarak Kocaeli ilinde yaşanan içgöç hareketlerinin konut ihtiyacına olan etkisi kavramsal çerçeve içerisinde incelenecek, son olarak yapılan bir anket ile TOKİ konut kullanıcılarının konut ve çevresinde bulunan sosyal donatıların ihtiyaç ve beklentilerini karşılayıp karşılamadığı sorusunun yanıtı aranacaktır.

## KAVRAMSAL ÇERÇEVE

### Nüfus ve Nüfus Artışı

Nüfus, Türk Dil Kurumu sözlüğünde “Bir ülkede, bir bölgede, bir evde belirli bir anda yaşayanların oluşturduğu toplam sayı, popülasyon” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere nüfus artışı; bir ülkede, bir bölgede, bir evde belirli bir alanda yaşayan kişilerin oluşturduğu toplam sayıdaki pozitif artışa denilmektedir.

Nüfus artışları bazı yazarlara göre *doğal artış* ve *gerçek nüfus artışı* şeklinde belirlenirken, bazıları tarafından ise doğal artış, salt artış ve artış yüzdesi olarak tanımlanmaktadır. Bunlardan *doğal artış*; belirli bir süre içerisinde doğum oranlarından ölüm oranlarının çıkartılması ile oluşan artışa, *gerçek nüfus artışı* ise doğum ve ölümlerin yanında iç ve dış göçler toplamının çıkarılması ile hesaplanan artışa denmektedir. Bu artış oranları yüzde (%) ya da binde (‰) ile belirtilmektedir (Alaman, 2011). *Salt artış* tanımı izah edilecek olursa, doğum ve iç göçler toplamından ölüm ve dış göçler toplamının çıkartılması ile hesaplanmaktadır. Artış yüzdesi ise artışın ya da azalışın % ya da (‰) ile belirtilmesi şeklinde tanımlanır (Utku, 2006). Bu tanımlardan hareketle doğumlar ile ölümler ve göç gibi etmenler nüfus artışında en önemli etmenlerdir. Bununla birlikte sağlık alanındaki ilerlemeler (aşılama, bulaşıcı hastalıklara karşı etkili ilaçların bulunması), beslenme imkânları, eğitim seviyesinin durumu, yaşam standartlarının yüksekliği (gelir düzeyinin artması), nüfus planlaması çalışmalarının yapılma düzeyi, savaşların azalması, kadınların eğitim düzeyinin ve ekonomik bağımsızlıklarının artması, ülke sınırlarındaki değişmeler de örnek olarak gösterilebilir (Nüfus, 2014).

Nüfus artışının hem olumlu hem de olumsuz yönleri vardır. Nüfus artışının olumlu sonuçlarına göre mal ve hizmetlere olan talepler artmakta, dolayısıyla üretim artmakta, buna bağlı olarak devletin elde edeceği vergi gelirleri de artmaktadır. Aynı zamanda nüfusun artışına paralel yeni endüstri dalları doğmakta dolayısıyla işgücü imkanının fazlalığı işçi ücretlerini ucuzlatmaktadır. Olumsuz yönleri sayılacak olursa ihracatta rekabet kolaylaşırken işsizliğin artması, kalkınma hızının düşmesi, kişi başına düşen milli gelirin azalması, tasarrufların azalması, tüketimin artması, iç ve dış göçlerin artması, insanların temel ihtiyaçlarının karşılanmasının zorlaşması, ihracatın azalması, nüfusa bağlı yatırımların artması, çevre kirliliğinin artması gibi sonuçlar sayılabilmektedir (Kandır, 2013).

### **Konut ve Konut Gereksinimi (İhtiyacı)**

Konut; bir arada yaşayan ve aynı mekân parçalarını paylaşan birey ve ailelerin, yaşamın tüm fonksiyonlarını (yemek, dinlenme, uyuma gibi) birlikte yaptıkları ve geliştirdikleri, barınma ve korunma amaçlı, yaşama ve yerleşme yeridir. Ayrıca (...) konut, toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel kimliklerinin de bir göstergesidir. Bireyler kendi fiziksel ve ruhsal özelliklerinin yanı sıra ait olduğu grubun kültürel özelliklerini de yaşadıkları bu mekâna ve mekânın kullanım biçimine de yansıtılmaktadırlar (Yıldırım v.d, 2009: 113-120).

DİE'nin bina sayımı 2000 yılı dergisindeki tarifine göre konut: "Ev veya apartman olarak ikamete ayrılmış yapılar"a denmekte ve "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir yapısı olan bina veya binanın bir bölümü" olarak tanımlanmaktadır (Yıldız, 2006: 3).

1961 Anayasasının 49.maddesinde "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" denilerek sağlık şartlarına haiz bir konut ihtiyacını yoksul ve dar gelirli vatandaşlar lehine gidermeyi kendine bir ödev olarak tanımlamış, 1982 Anayasasında ise kendini "sosyal devlet" olarak tanımlarken, kişilerin refah, huzur ile mutluluklarının sağlanmasını kendine temel amaç ve görevleri olduğunu bildirmekte (madde 2,5) aynı zamanda herkese dengeli bir çevrede yaşama (m 56/I), maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkını da tanımaktadır. Yine aynı yasanın 57/I-II bendinde ise "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, toplu konut teşebbüslerini destekler" (Üçışık, 2006: 15; Gözler, 2010: 8) demektedir. Böylelikle ilk defa devlet sadece "yoksul veya dar gelirli aileler" ibaresini kaldırarak herkes için "barınmayı" bir devlet politikası haline getirmiş olmaktadır (Yıldırım H., 2012: 1).

Avrupa Sosyal Hakları Sözleşmesi, Avrupa Sosyal Şartı'nın 16.maddesinde: "Ailenin sosyal, yasal ve ekonomik korunma hakkı" başlıklı bölümünde;

"Akit Tarafların, toplumun temel birimi olan ailenin tam gelişmesi için gerekli koşulları sağlamak üzere sosyal yardımlar ve aile yardımları, mali düzenlemeler, konut sağlama, yeni evlilere yardım ve diğer uygun araçlarla aile yaşamının ekonomik, yasal ve sosyal bakımdan korunmasını desteklemeyi taahhüt ederler" denilmektedir.

Bu sayede sosyal ihtiyaçların karşılanmasının yanı sıra konut sağlanması da hükme bağlanmış olmaktadır.

Ülkemizdeki nüfusun hızlı artması ve yaşanan iç göçün de etkisiyle konut açığı ve konut gereksinimi kavramı da gün yüzüne çıkmaktadır. Konut açığı, konut ihtiyacının belirmesinin doğal sonucudur ve bu ihtiyacının belirmesinde *nüfus artışı* ve *göç* gibi unsurlar başı çekmektedir. Dolayısıyla konut kavramının tam anlaşılabilmesi için konut açığı ve konut gereksiniminin ne olduklarının bilinmesi yerinde olacaktır.

Konut Açığı'nın, Kentbilim Terimleri Sözlüğündeki anlamına baktığımızda "Konut birimleri sayısının, konut gereksinmesi duyan ev halkı birimlerinin istemde buldukları konut birimlerinin sayısından az olması durumu" olduğunu sade bir ifade ile halkın ihtiyaç duyduğu konut kadar üretilmiş konutun olmadığı ifade edilmektedir.

Konut gereksinimi (ihtiyacı) ise; kişilerin ödeme güçleri ve kişisel tercihlerinden ayrı olarak -ki bu son derece önemlidir aksi halde konut talebi<sup>3</sup> kavramıyla karıştırılacaktır- en alt düzeyde barınabilmelerini sağlamak için yeterli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısı ve kalitesinden farklı olmasını anlatmaktadır yani aradaki fark 'konut gereksinmesi' adını almaktadır. Kısacası kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı anlatan bir kavramdır. (...)Konut istemi ile konut gereksinmesinin karıştırılmaması gerekmektedir. Konut istemi ya da ihtiyacı daha çok ailelerin, belirli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak için kullanılmaktadır (Efektif Talep). Konut istemi ekonomik boyutlu iken, konut gereksinmesi toplumsal bir kavram olarak görülmektedir (Keleş, 2012: 373). Konut gereksinimi, henüz yeterli satın alma gücüne sahip bulunmayan kişilerin konut satın alma veya kiralama isteklerini kapsayan bir kavramdır. Konut açığı belirlenirken, yeterli satın alma veya kiralama gücüne sahip bulunan kişilerin talebi değil, konut gereksinimi verileri dikkate alınmalıdır (Kömürlü, 2006: 44).

Konut ihtiyacının başlıca etkenleri olarak yıllık nüfus artışı, kamulaştırma sebebiyle açıkta kalma, binaların ekonomik ve fiziksel ömrünü doldurmaları ile doğal afetler olarak bilinmektedir. Bunlar arasında yıllık nüfus artışı en önemli yeri tutmaktadır. Bu yıllık artışını ise doğal nüfus artışı ile kentlere yapılan göç oluşturmaktadır. İki birlikte yılda ortalama 1 milyon kişilik kentsel nüfus

---

<sup>3</sup> **Talep**, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda açıkladıkları arzularıdır ve o malın insan gereksinmelerini karşılama özelliğinden doğar (Kömürlü, 2006: 24).

artışına tesir etmekte bu da ülkenin konut gereksinmesinin %80'ine karşılık gelmektedir (Keleş, 1983: 120).

### **Konut Üretimi ve Sunumu**

Ülkemizdeki nüfusun artması ve iş bulma umuduyla sanayi kentlerine doğru yaşanan (iç) göçün de etkisiyle konut açığının artması, doğal sonucu olarak konut ihtiyacının belirmesi, konut üretiminin yapılmasını ve üretilen bu konutların sunumunu gerekli kılmaktadır. Daha çok sanayi kentlerine yapılan bu (iç) göçler sebebiyle karşılaşılan en büyük sorunlardan birisi konut yetersizliğidir. Ülkemizdeki artan nüfusun, konut ihtiyacındaki yarattığı talep, gerek ekonomik gerekse toplumsal olgularla olsun farklı konut üretim biçimlerini ortaya çıkarmaktadır. Bu konut üretim ve sunum biçimlerini geçmişten günümüze sıralayacak olursak,

Kentin imarlı kesimine konut sunan biçimleri;

- Bireysel konut üretimi,
- Yapı-kooperatiflerinin konut üretimi,
- Yap-satçı üretim,
- Toplu konut şirketleri eliyle üretim,
- Yapı-kooperatifleri birlikleri
- yerel yönetim eli ile konut üretimi

Kentin imarsız bölgelerinde konut üretimi ve sunum biçimi;

- Gecekondu

şeklinde özetlenmektedir (Tekeli, 2012: 177; Aksoy vd., 2010: 275; Gültek, 2014: 27; Kömürlü, 2006: 68).

Türkiye'de konut üretiminde bulunan üç ana sektör vardır Bunlar; Kamu sektörü, Özel sektör ve Kooperatif sektörüdür. Kamu sektörü adına konut üretimini genel olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile bunların yanı sıra kendi personeline yönelik üretimde bulunan OYAK (Ordu yardımlaşma Kurumu) karşılamaktadır. Ayrıca yerel yönetimlere (Belediye) ait şirket eliyle de (Örneğin Kocaelinde Kent Konut A.Ş.) toplu konut projeleri yapılmaktadır. Kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör olan Özel sektör adına ise kamu dışında kalan özel şirketler veya genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri veya kendi konutunu yapanlar oluşturmaktadır (Kömürlü, 2006: 69) Son olarak eskiden beri varlıklarını sürdürmeye çalışan kooperatif şirketleri uygulamaları bulunmaktadır.

Konut sunumu, kar amacı gütmeyen ve spekülasyon<sup>4</sup> konut sunumu biçimlerinde ikiye ayrılarak incelenebilir. Kar amacı gütmeyen konut sunumunda belirleyici olan, merkezi yönetimin uygulamak istediği konut politikalarıdır. Devlet bütçesinden ayrılan kaynaklar, lojman gereksinimi duyan kamu kurumlarının girişimleri, yerel yönetimlerin konuya yaklaşımları ve iktidardaki partilerin sosyal politika tanımlamaları bu tür konut sunumunda belirleyici olmaktadır (Aydın, 2003: 45).

Türkiye’de çarpık kentleşmenin önlenmesi ve konut ihtiyacının karşılanması için çok sayıda kanun ve yönetmelik çıkarılmıştır, bu kanunlardan bir kısmı şu şekilde sıralanmaktadır:

- 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı kanun,
- 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı kanun,
- 1949 yılında çıkarılan 5431 sayılı kanun,
- 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı kanun,
- 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı kanun,
- 1959 yılında çıkarılan 7167 sayılı kanun,
- 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı kanun,
- 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı kanun,
- 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı kanunlar.

Yukarıda sıralanan bu kanunların dışında daha önce de belirtilen 1961 Anayasası’nın 49. maddesinde, "yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarının karşılanması" görevini devlete yüklemiştir. Sözü edilen yasalara ek olarak 1984 yılında Konut Fonu’nun oluşturulması da barınma sorununun çözümüne yönelik atılan önemli bir adımdır (Eşkinat, 2012). 1984’ten bu yana incelemenin esas konusu olan Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin temelleri atılmış olmaktadır.

### **Gölcük TOKİ Konutları Uygulaması**

Gölcük Şirinköy TOKİ Konutları ihale edilen firmalar tarafından yapımına 2006 yılının 11. ayında başlanmış (Kocaeli Haber, 2010) olup, iki ortaktan küçüğünün kendisine ait işleri yapmayı bırakması neticesinde, inşaat faaliyetini 2007 yılının 3. ayında durdurmuştur (Özgür Kocaeli Gazetesi, 2007). İnşaatın durması üzerine TOKİ tarafından ihale yenilenmiş, yeni ihaleyi ilk ihaleyi kaza-

---

<sup>4</sup> **Spekülasyon:** Piyasada gerçekleşmesi muhtemel görülen fiyat değişikliklerinden faydalanmak gayesiyle yapılan muamele. (<http://spekulasyon.nedir.com>)



nan 'büyük ortak' firma yeniden kazanmış ve projeyi tek başına yüklenmiştir. İnşaat bitirme tarihi 2008 yılının 9. ayı olarak taahhüt edilmesine rağmen, firma bu şartları yerine getirememiş dolayısıyla ihale TOKİ tarafından tek taraflı olarak feshedilmiştir. Üçüncü defa yapılan yeni ihaleyi merkezi İstanbul'da bulunan bir grup almış ve konut inşaatı bu firma tarafından üstlenilmiştir. 2010 yılına kadar konut yapımı bu firma tarafından %96 ölçüde tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir (Kocaeli Haber, 2010).

**Tablo 1:** TOKİ Konutları Blok Dağılımı

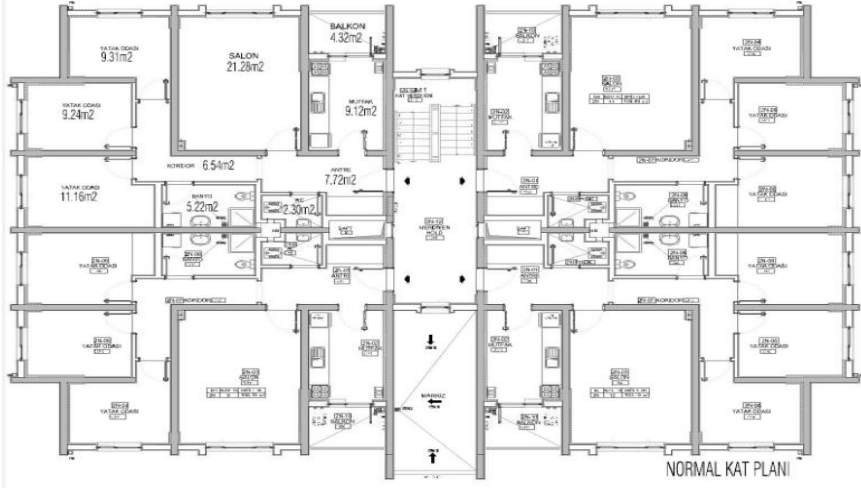
Blok tip	Giriş sayısı	Blok Sayısı	Kat sayısı	Daire sayısı	Toplam daire	Blok toplamı
F1, F14, F16	TEK GİRİŞ	31	3	6	18	358
F2-12, F15, F17-F25, F28-F29, F31	İKİ GİRİŞ (A,B)		3	6	288	
F13, F30	ÜÇGİRİŞ (A,B,C)		3	6	36	
F26-F27	İKİ GİRİŞ (A,B)		2	4	16	
K1-K27, K29-K31	TEK GİRİŞ	31	3	12	360	368
K28	TEK GİRİŞ		2	8	8	
Y1-Y22	TEK GİRİŞ	22	3	6	126	130
Y19	TEK GİRİŞ	1	2	4	4	
<b>GENEL TOPLAM</b>						<b>856</b>

Tablo 1'de görüldüğü gibi F tipi bloklarda F1-31 arası toplam 31 blok vardır. Bunlardan F1, F14 ve F16 tek girişli (sadece A), F13, F30 üç girişli (A,B,C), F26 ve F27 iki girişli ve geriye kalan blokların tamamı yine iki girişlidir (A ve B). Normalde her blokta girişi adedi ne olursa olsun 3 katlı olmasına rağmen F26 ve F27 nolu blok 2 katlıdır. Her katta 2'şer daire dolmaktadır. F tipi bloklarda toplamda 358 daire bulunmaktadır. K tipi bloklarda K1-31 arası toplam 31 blok vardır. K1-28 nolu blok hariç (2 kat, 8 dairelidir), diğer her blokta 12 daire mevcuttur. K bloklarında toplamda 368 daire mevcuttur. Y tipi bloklarda ise Y1-22 arası toplam 22 blok olup her bir blok 6'şar daireden oluşmaktadır. Yalnız Y19 blok 2 kat, 4 dairelidir. Y blokları toplamda 130 daireden oluşmaktadır.

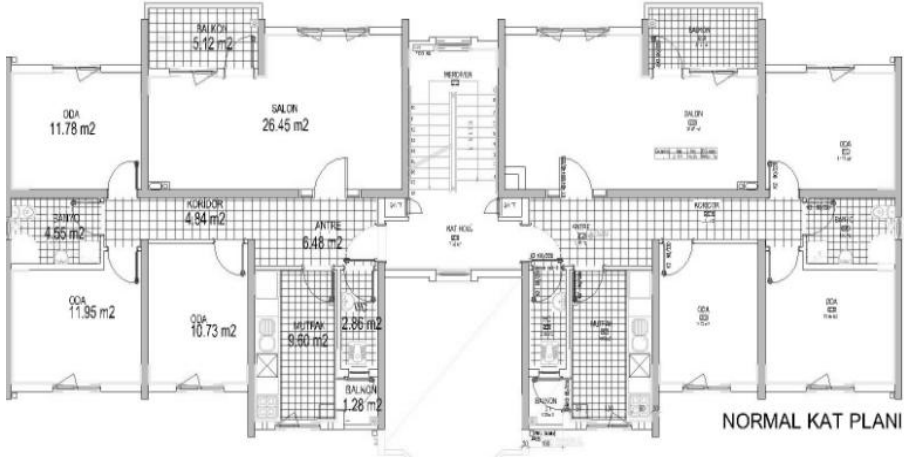
Konutlar; F, K ve Y tipi olmak üzere 3 farklı tipte inşa edilmiş olup; F Tipi bloklar 6'şar daire, iki girişli (A ve B girişi), 2+1 odaya sahip 75 m<sup>2</sup> oluşmakta, K tipi bloklar 12 daire ve 3+1 odaya sahip olup 106 m<sup>2</sup> brüt, Y tipi bloklar ise

toplam daire sayısı 6 olup 3+1 odaya sahip, 120 m<sup>2</sup> brüt değerlere sahiptir. Evlerin kullanım m<sup>2</sup> ölçüleri resim 1 ve 2’de gösterilmektedir.

**Resim 1: K Tipi Blok İç m<sup>2</sup> ölçüleri**



**Resim 2: Y Tipi Blok İç m<sup>2</sup> ölçüleri**



Her üç tip konut da 3 katlı olarak tasarlanmış olup, zemin 1 ve 2. Kat olarak isimlendirilirler. Ayrıca bu binaların bazılarında “kapıcı/görevli daireleri” olarak kullanılan toplam 35 adet daire daha vardır. Bunların kullanma yetkisi TOKİ Site Yönetimine aittir. Apartman ortak kullanımında bulunan 3 adet ev

odaları genişliğinde sığınak+depo yeri ile yangın söndürme cihaz ve tankları bulunmaktadır. Sitenin her odasında izlenebilecek şekilde santrali site yönetim binasında bulunan TV uydu santrali mevcut olup, yeni site yönetiminin girişi- miyle tüm çatılara dijital uydu sistemi de monte edilmiştir.

TOKİ konutları hak sahiplerine dağıtımını 2010 yılında yapılmasına müteakip TOKİ tarafından Site Yönetimi olarak Boğaziçi Yönetim A.Ş. atanmış olup gerekli eksiklik ve altyapı hizmetleri sorunlarının bu firma yetkisinde yapılması girişimlerine başlanmıştır. Yaklaşık 7 ayın sonunda olağan üstü genel kurul yapılarak kat sakinlerinden oluşan yeni bir üst yönetim seçimi kurulmuştur. Gölcük TOKİ Site Yönetimi bu görevi 3 yıldan bu yana sürdürmektedirler (Gölcük Site Yönetimi, 2014).

### Çalışmanın Amacı ve Önemi

TOKİ tarafından yapılan konutların, konut kullanıcılarının beklentilerini ne ölçüde karşıladığının değerlendirilmesine ilişkin yapılan bu çalışmada hedeflenen amaç, TOKİ'nin yaptığı konutlarda kullanıcıların beklenti ve memnuniyet düzeyini belirlemek ve analiz etmektir.

Konut üretimi ve sunumunda TOKİ'nin yeri, gerek üretim kapasitesi göz önünde bulundurulduğunda gerekse sahip olduğu kredi imkânları düşünüldüğünde tartışılmaz olarak üstünlüğü bulunmaktadır. Konut üretiminde devletin varlığı 1980'li yıllara kadar uzanmakta, yapılan kanuni düzenlemeler sayesinde günümüze kadar gelmektedir. Geçen bu süreç zarfında TOKİ'nin hukuki altyapısı güçlendirilmiş, bu alanda toplu konut ve sosyal donatı alanlarının<sup>5</sup> üretimi alanında tek yetkili kamu kurumu haline getirilmiştir. Ayrıca elinde bulunan arsa ve arazilerin varlığı TOKİ'nin yaptığı uygulamalarda maliyeti aşağıya çekmesi sebebiyle özellikle dar gelirli vatandaşlar için *sosyal politika*<sup>6</sup> aracı olarak kullanılmasında büyük önemi olmaktadır. Bu kapsamda yapılan konutlar ve bu konutları satın alan kullanıcıların (müşterilerin) beklentileri ve konut kullanımından memnuniyetleri için yapılan çalışma bu önemin bir sonucudur.

---

<sup>5</sup> **Sosyal Donatı Alanları:** Donatı alanı, İmar Planı Kararı ile kamu kullanımına ayrılan yol, meydan, oto-park, teknik altyapı alanları, milli eğitime bağlı ilk ve orta öğretim alanları, park, oyun alanı, yeşil alan, çocuk bahçesi, ibadet alanı, karakol, terminal, pazar yeri, mezbaha, hal, toplu taşıma yeri, sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanı, kreş vb.yerlerdir. (<http://emlakkulisi.com/donati-alani-nedir/231415>)

<sup>6</sup> **Sosyal Politika:** Başlangıçta işçilerin işverenlere karşı hakkının gözetildiği, çalışma süreleri dahil çalışmaların yapıldığı bir bilim dalı iken günümüzde dezavantajlı grupların (kadın, çocuk, yaşlı, hükümlü, engelli vatandaşlar v.b) sosyal yaşamda karşılaştıkları her türlü sorunların çözümlerine yönelik yapılan çalışmaların tümüne denilmektedir.

TOKİ'ye ait farklı tipte üretilen konut uygulamalarının incelenmesi hem bu uygulamalarının doğruluğu konusunda hem de TOKİ'nin ürettiği konutların güvenilirliği, konut ve çevre alanlarının kalitesini, kullanıcıların memnuniyet ölçüleri (düzeyleri) bakımından bize bir fikir verecektir. Yapılan çalışmada, TOKİ'nin farklı tiplerde ürettiği konutların yapı kalitelerinin nasıl olduğu, konut kullanım alanı ve yerleşimlerinin konut tipine göre nasıl değerlendirildiği, konut ve çevre kullanım alanı ve hizmetlerin değerlendirilmesi çalışmada etkin bir rol oynayıp oynamadığı gibi sorulara yer verilmiş, bu sayede TOKİ'nin konut uygulamaları hakkında bilgi edinmek mümkün olmuştur.

Kamuya ait bir kuruluş olan TOKİ'den mal ve hizmet satın alanların beklentilerini karşılanmasının tespitine yönelik bu tip çalışmalar, kamu kurumlarının sosyal politika çalışmalarına dönüt (feedback) sağlaması açısından da önem arz etmektedir. Bu çalışmanın diğer bir önemi de, bundan sonra yapılacak çalışmalara karşılaştırma yapılabilmesi için bir örnek oluşturmasıdır.

Ayrıca TOKİ'nin konut teslimi sonrası internet üzerinden müşterilerine yapmış olduğu anket sonuçları beyanına göre 2007-2012 yıllarını kapsayan son beş yılında (37.241 müşteriye uygulanmıştır) sonuçlarına göre ortalama oranı %65.44 olduğu açıklanmıştır (Bayraktar, 2012; Karaman, 2012; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012). Dolayısıyla Gölcük TOKİ konutlarında bu oranın doğru olup olmadığının ya da fark olup olmadığının araştırılması yerinde olacaktır.

## **BULGULAR**

Araştırmanın ana kütesini Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılan konutlarda oturan tüm kullanıcıları (müşteriler) oluşturmaktadır. Araştırmanın örneklemini ise Kocaeli Gölcük TOKİ Konutlarında oturan site sakinleri oluşturmaktadır. Anket uygulaması Gölcük TOKİ'de bulunan F (alt gelir grubu), K ve Y tipi (orta gelir grubu) konutlarında oturan site sakinleri arasından yaklaşık 400 kişiye uygulanmış, doldurulan/doldurulmayan (boş olarak geri teslim edilen)/hatalı dolduran anketler analize uygunluk açısından incelenmiş ve 281 adedi uygun bulunmuştur. Sonuç olarak 281 adet anketle toplanan veriler "IBM SPSS 21" programı vasıtasıyla analiz edilmiştir.

**Tablo 2:** Ankete Katılanların Konut Tipi'ne Göre Dağılımı

		Frekans	Yüzde (%)
<b>1.Konut Tipi</b>	F Tipi	92	32,7
	K Tipi	139	49,5
	Y Tipi	50	17,8
<b>2.Cinsiyet</b>	KADIN	74	26,30%
	ERKEK	207	73,70%
<b>3.Medeni Durum</b>	BEKAR	26	9,30%
	EVLİ	249	88,60%
	BOŞANMIŞ	2	0,70%
	EŞİVEFAT	4	1,40%
	AYRI	0	0,00%
<b>4.Yaş Aralığı</b>	18-25	16	5,7
	26-35	82	29,2
	36-45	112	39,9
	45-54	52	18,5
	54-65	18	6,4
	65+	1	0,4
<b>5.Eğitim Durumu</b>	İlköğretim	79	28,10%
	Ortaokul	103	36,70%
	Lise	42	14,90%
	Üniversite	53	18,90%
	Yüksek Lisans/Doktora	4	1,40%
<b>6.Toplam Gelir Seviyesi</b>	500-1000	40	14,20%
	1001-2000	114	40,60%
	2001-3000	79	28,10%
	3001-4000	25	8,90%
	DİĞER	23	8,20%
<b>7.Kocaelinde İkamet Süresi</b>	1-5	35	12,50%
	6-10	61	21,70%
	11-15	37	13,20%
	16-20	30	10,70%
	20+	118	42,00%
	TOPLAM	281	100,00%
<b>8.Göçük TOKİ'de İkamet Süresi</b>	0-1	20	7,10%
	1	16	5,70%
	2	75	26,70%
	3	141	50,20%
	4+	29	10,30%
<b>9.Mülkiyet Durumu</b>	Kıracı	50	17,80%
	Hak sahibi	194	69,00%
	Aileme ait	31	11,00%
	Aile dışı	3	1,10%
	Diğer	3	1,10%

<b>10.Kullanıcı Hane Halkı Aile Yapısı</b>	Yalnız Yaşayan	10	3,60%
	Anne, baba ve kardeş	30	10,70%
	Eş ve çocuk	234	83,30%
	Yalnız çocuk	7	2,50%
	Ev arkadaşı ile	0	0,00%

Gölcük TOKİ konutlarında; F Tipi “Alt Gelir” grubunu, K ve Y Tipi bloklar “Orta Gelir” grubunu temsil etmektedirler. Gölcük TOKİ konutlarında toplamda 856 daire bulunmaktadır. Frekans dağılım istatistiği incelendiğinde araştırmaya katılan F tipi bloklardan 92 kişi %32.7, K tipi bloklarda oturan 139 kişi %49.5, Y tipi bloklardan ise 50 kişi %17.8 ‘dir. Genel yüzdeyle hesaplanacak olursa ana kütlelerin örnekleme oranı F tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %25’ine, K tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %37’sine, Y tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %38’ine karşılık gelmektedir.

Ankete katılan katılımcıların cinsiyetlerine bakıldığında %26.3’ünün kadın olduğu, %73.7’sinin erkek olduğu görülmüştür. Ankete katılanların medeni hallerinin dağılımına bakıldığında %9.3’ ünün bekâr, %88.6’sının evli, %0.2’sinin Boşanmış, eşi vefat etmiş olanların oranı % 1.4 olarak görülmektedir.

Ankete katılan katılımcıların yaş dağılımları incelendiğinde %5.7’sinin 18–25 yaş aralığında olduğu, %29.2’ sinin 26–35 yaş aralığında, %39.9’unun 36–45 yaş arasında olduğu ve %18.5’inin 45-54 yaş aralığında olduğu, %6.4’ünün 54-65 yaş aralığında olduğu ve 65 yaş üstündekilerin %0.4 olduğu görülmektedir. Ankete katılanların büyük oranda genç ve orta yaşta olanlardan oluştuğu görülmektedir.

Katılımcıların eğitim durumları incelendiğinde %28.1’inin ilköğretim, %36.7’sinin Ortaokul, %14.9’unun Lise, %18.9’unun Üniversite, %1.4’ünün Yüksek Lisans ve Doktora mezunu olduğu görülmektedir.

Tablo’ya göre 500-1000 TL arasında kazancı olanların %14.2 olduğu, 1001-2000 arası gelir sağlayanların oranının %40.6 olduğu 2001-3000 TL arasında geliri olanların %28.1 olduğu 3001-4000 TL geliri olanları ise %8.9 olduğu görülmektedir.

Katılımcıların “Kocaeli’ndeki Yaşam Süreleri” tablo’da incelendiğinde büyük çoğunluğunun (%42) 20 yıl ve üzerinde olduğu, 6-11 yıl arasında olanların ise %21.7 olduğu görülmektedir. Gölcük “TOKİ Konutlarında Oturma Süresi”ne göre katılımcıların %50.2’si 3 yıldır, %26.7’si 2 yıldır oturmaktadır.

Katılımcılara yöneltilen “mülkiyet durumu” sorusuna %69’u hak sahibi, %17.8’i kiracı, %11’i aileme ait %1.1’i aile dışında bir yakınına ait olduğunu

belirtmiştir, ayrıca katılımcıların %83.3'ünün evlerinde eş ve çocuklarıyla birlikte yaşadıkları, %10.7'si anne, baba ve çocuklarıyla yaşadıkları görülmektedir.

**Tablo 3:** Konut Yerleşim ve Kullanım Beklentilerinin Değerlendirilmesi

	BOŞ		EVET		FİKRİM YOK		HAYIR	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1.Oda sayısını yeterli buluyorum.	0	0,0	<b>189</b>	<b>67,3</b>	7	2,5	85	30,2
2.Oda sayısını yeterli buluyorum ancak odalar daha büyük olmalıdır.	2	0,7	<b>187</b>	<b>66,5</b>	20	7,1	72	25,6
3.Eşyalarını odalara rahatça sığdırabiliyorum.	0	0,0	93	33,1	14	5,0	<b>174</b>	<b>61,9</b>
4.Evde odaların yerleşimi uygundur.	4	1,4	<b>174</b>	<b>61,9</b>	27	9,6	76	27,0
5.Mutfak ihtiyaçlarını karşılayacak büyüklüktedir.	3	1,1	<b>132</b>	<b>47,0</b>	22	7,8	124	44,1
6.Evde bir depoya(kiler) ihtiyaç vardır.	3	1,1	<b>195</b>	<b>69,4</b>	22	7,8	61	21,7
7.Balkon ihtiyaçlarına uygundur.	1	0,4	<b>124</b>	<b>44,1</b>	16	5,7	140	49,8
8.Banyo biraz daha büyük olmalıdır.	2	,7	<b>157</b>	<b>55,9</b>	27	9,6	95	33,8
9.Tuvaletin salonun karşısında olması rahatsızlık veriyor.	11	3,9	<b>148</b>	<b>52,7</b>	44	15,7	78	27,8
10.Banyonun küçük odalara yakın olması misafir gelince rahatsızlık veriyor.	5	1,8	<b>134</b>	<b>47,7</b>	55	19,6	87	31,0
11.Ebeveyn odası yan dairenin ebeveyn odası ile bitişik olması rahatsızlık veriyor.	3	1,1%	<b>139</b>	<b>49,5%</b>	61	21,7%	78	27,8%
12.Ses izolasyonu iyi değil.	3	1,1%	<b>153</b>	<b>54,4%</b>	34	12,1%	91	32,4%
13.İsı izolasyonu iyi değil.	3	1,1%	<b>150</b>	<b>53,4%</b>	32	11,4%	96	34,2%

Katılımcılara yöneltilen konutla ilgili soruların istatistiki bilgileri Tablo 3'te verilmektedir. Buna göre katılımcılar %67,3 oranında odaların sayısını yeterli bulmakta fakat %66,5'u odaların sayısını yeterli bulmasına rağmen geniş olmasını istemektedirler. Odalarına eşyalarını rahat sığdırabilenlerin oranı %33.1 olarak gözükürken olumsuz yanıt verenlerin oranı %61.9'dur. Bu yanıt sorulan ilk iki soruyu doğrular mahiyettedir. Katılımcıların %61.9'u odaların yerleşim planını kullanımları açısından uygun bulduklarını, %47'sinin ise mutfağının ihtiyaçları için yeterli olduğunu düşünmekte fakat kiler olarak kullanmak üzere bir mekanın olmasını %69,4 oranında istemektedirler. Ayrıca katılımcılar balkonun ihtiyaçlarına uygun olduğunu değerlendirmektedirler.

Katılımcılar banyo kullanım alanının genişliğini yeterli bulmamaktadırlar, bunun oranı ise 157 kişi ile %55.9'dur. Katılımcılar genel olarak tuvaletin salonun

karşısında olmasını %52.7 oranında, banyonun küçük odalara yakın olmasının misafir geldiği zaman rahatsızlık verdiğini %47.7 oranında, Mahremiyet temelli soru olan Ebeveyn odasının yan dairenin ebeveyn odası ile bitişik olmasından memnuniyetsizliklerinin %49.5 oranında, ses ve ısı izolasyonlarını beğenmedikleri oranının ise %53-55 arasında olumsuz bulduklarını değerlendirmektedirler.

**Tablo 4:** Konut Eylem ve Davranışlarının Değerlendirilmesi Tablosu

	BOŞ		SALON		MUTFAK		OTURMA ODASI		YATAK ODASI		ÇOCUK ODASI		BANYO		BALKON	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
GÜNLÜK OTURMA	1	,4%	158	56,2%	1	,4%	121	43,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TV İZLEME	4	1,4%	162	57,7%	0	0,0%	109	38,8%	0	0,0%	6	2,1%	0	0,0%	0	0,0%
YEMEK YEME	0	0,0%	57	20,3%	201	71,5%	22	7,8%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	,4%
DERS ÇALIŞMA	44	15,7%	41	14,6%	2	,7%	47	16,7%	25	8,9%	122	43,4%	0	0,0%	0	0,0%
UYUMA (EBEVEYN)	4	1,4%	2	,7%	1	,4%	4	1,4%	251	89,3%	7	2,5%	11	3,9%	1	,4%
ÇOCUK UYUTMA	21	7,5%	10	3,6%	0	0,0%	13	4,6%	11	3,9%	226	80,4%	0	0,0%	0	0,0%
ÇAMAŞIR YIKAMA	5	1,8%	1	,4%	14	5,0%	0	0,0%	2	,7%	1	,4%	248	88,3%	10	3,6%
ÇAMAŞIR KURUTMA	11	3,9%	0	0,0%	5	1,8%	2	,7%	3	1,1%	5	1,8%	36	12,8%	219	77,9%
EŞYA DEPOLAMA	135	48,0%	5	1,8%	17	6,0%	14	5,0%	29	10,3%	23	8,2%	8	2,8%	50	17,8%
YİYECEK DEPOLAMA	62	22,1%	7	2,5%	181	64,4%	4	1,4%	2	,7%	4	1,4%	1	,4%	20	7,1%
MİSAFİR AĞIRLAMA	7	2,5%	224	79,7%	7	2,5%	35	12,5%	0	0,0%	8	2,8%	0	0,0%	0	0,0%

TOKİ kullanıcılarının konut içi mekanlarının hangi amaçla kullanıldığını gösteren tablo yukarıda görülmektedir. Buna göre kullanıcılar günlük oturma faaliyetlerini %56.2 oranında “Salonda”, %43.1 oranında “Oturma Odasında” geçirmektedirler. TV izleme maksadıyla yine bu odaları kullanmaktadırlar. Yemek yeme faaliyetlerini mutfakta gerçekleştirirken ders çalışmak için “Çocuk odasını” tercih ettiklerini, Uyumak için “yatak odasını”, çocuk uyutmak için “Çocuk odasını” kullandıklarını, Çamaşırlarını “banyo” da yıkadıklarını, balkonda kurduklarını, eşya depolama yerlerinin olmadığını ve bunun oranının %48 olduğu (Boş), yiyecek depolamak için mutfakı kullandıkları, misafirlerini ise salonda ağırladıklarını değerlendirmektedirler.



**Tablo 5:** Konutta Yapılacak Tadilat Değişikliği Değerlendirilmesi Tablosu

	Frekans	Yüzde %
BOŞ	224	79,7%
DEĞİŞİKLİK YAPMAYA GEREK YOK	57	20,3%
BOŞ	220	78,3%
SALON	61	21,7%
BOŞ	236	84,0%
OTURMA ODASI	45	16,0%
BOŞ	165	58,7%
BANYO VE TUVALET	116	41,3%
BOŞ	139	49,5%
MUTFAK	142	50,5%
BOŞ	235	83,6%
ÇOCUK ODASI	46	16,4%
BOŞ	170	60,5%
ODALARIN YER DÖŞEMESİNİ DEĞİŞTİRDİM	111	39,5%
BOŞ	184	65,5%
GÖMME DOLAP	97	34,5%
BOŞ	246	87,5%
PENCERE DEMİRİ	35	12,5%

Konut kullanıcılarına “daha fazla imkanınız olsaydı ne gibi tadilat yaptırır-dınız?” sorusuna verilen yanıtlar Tablo 5’te görülmektedir. Buna göre katılımcılar; “tadilat yaptırmaya gerek yok” seçeneğini işaretlemeyerek (%20) diğer tercihlerde bulunmuşlardır. Buna göre tadilat değişikliği ihtiyacının en fazla tercih edilen seçeneği %50.5 ile “Mutfak” olmaktadır.

**Tablo 6:** Sosyal Donatıların Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi

	BOŞ		EVET		KARARSIZ		HAYIR	
	Sayı	Toplam	Sayı	Toplam	Sayı	Toplam	Sayı	Toplam
<b>A. ALIŞVERİŞ TESİSLERİ</b>	3	1,1%	136	48,4%	17	6,0%	125	44,5%
<b>B. İLKÖĞRETİM OKULU</b>	1	0,4%	136	48,4%	52	18,5%	92	32,7%
<b>C. SAĞLIK TESİSLERİ</b>	2	0,7%	126	44,8%	22	7,8%	131	46,6%
<b>D. İBADET TESİSLERİ</b>	2	0,7%	109	38,8%	44	15,7%	126	44,8%
<b>E. KÜLTÜREL TESİSLER</b>	3	1,1%	51	18,1%	24	8,5%	203	72,2%
<b>F. OTO PARKLAR</b>	2	0,7%	176	62,6%	18	6,4%	85	30,2%

<b>G. SPOR TESİSLERİ</b>	3	1,1%	79	28,1%	35	12,5%	164	58,4%
<b>H. ÇOCUK PARKI/ OYUN ALANI</b>	3	1,1%	155	55,2%	27	9,6%	96	34,2%
<b>İ. ÇEVRE DÜZENİ, YEŞİL ALANLAR</b>	4	1,4%	107	38,1%	31	11,0%	138	49,1%
<b>J. ALTYAPI HİZMETLERİ</b>	1	0,4%	129	45,9%	29	10,3%	122	43,4%
<b>K. BELEDİYE HİZMETLERİ</b>	0	0,0%	179	63,7%	16	5,7%	86	30,6%
<b>L. ULAŞIM HİZMETLERİ</b>	2	0,7%	163	58,0%	17	6,0%	99	35,2%

Sosyal Donatıların kullanıcılar tarafında değerlendirilmesinin sonuçları yukarıdaki tabloda görülmektedir. Buna göre; katılımcıların çoğunluğu B,F,G,H,J,K ve L maddelerinde “EVET” tercihinden yana oldukları, C,D,G,İ maddelerinde ise “HA-YIR” seçeneğini işaretledikleri görülmektedir. A maddesi ise yaklaşık olarak eşittir. Buna göre; katılımcıların Gölcük TOKİ’de bulunan İlköğretim okulundan, otoparklardan, çocuk alanı/parklarından, altyapı hizmetlerinden, belediye hizmetlerinden ve ulaşımdan memnun oldukları, buna karşılık sağlık, ibadet, kültürel ve spor tesislerinin olmaması nedeniyle memnun olmadıkları, ayrıca çevre düzeni ve yeşil alanlardan da memnun olmadıkları sonucu çıkmaktadır.

## SONUÇ

1980 yılından günümüze kadar faaliyet gösteren ve her geçen gün büyüyerek yoluna devam eden en büyük kamu kuruluşu kuşkusuz Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’dir. Bu bağlamda 1984 yılında çıkarılan yasayla şekli verilen kurum, gerek 1961 anayasası gerekse 1982 anayasasında da belirtildiği gibi devletin “Sosyal Devlet” olma kimliğinin belki de en büyük göstergesi olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

Ülkemiz nüfusu göz önüne alındığında konut açığının giderilmesinde TOKİ’nin gayretleri tartışmasız üstünlük göstermektedir. Özel sektöre göre halkın daha ucuza edinebileceği konutlar TOKİ tarafından üretilmektedir. Fakat yapım sonrası teslimatta yaşanan en büyük şikayetlerin malzeme kalitesizliğinden kaynaklandığını, bu maliyetlerin karşılanması için yüklenici firmaların malzemenin kaçınarak kalite konusunda taviz verdikleri kullanıcılar tarafından belirtilmektedir.

Özellikle “ısınma ve ses izolasyonu” konut alımında kullanıcıların en dikkat ettikleri iki nedendir. Bu maksatla Gölcük TOKİ’den konut alan kullanıcıların bu iki konuda olumsuz görüş bildirdikleri değerlendirilmektedir. Yapılan evlerin izolasyonları öncelikli olarak göz önünde bulundurulmalıdır. Konut kullanıcılarının

mahrem hayatlarını göz önüne serecek ses ve gürültü kirliliği önlenmelidir. Ayrıca pencere ve çevresinde kullanılan izolasyon malzemeleri konusundaki hassasiyet arttırılmalıdır ki sokakta oynayan çocuklar ya da caddeden geçen arabaların yarattığı ses kirliliği kullanıcıların memnuniyetleri negatif yönde etkilememelidir.

Konut çevresi ve ortak yeşil alanlar Gölcük TOKİ konutlarında iyi bir görünüme sahip bulunmamaktadır. Bir konutun değerini arttıran hususların başında çevre düzeni ve yeşil alanların varlığı gelmektedir. Yatırım amacıyla konut alacakların bu hususları göz önünde bulundurdukları bilinmektedir. Fakat çevre düzeni en azından olması gerektiği gibi olması gerekirken TOKİ, firmalar üzerinde gereken denetimini yapma konusunda eksik kalabilmekte dolayısıyla eksik düzenlemeyle kullanıcılara teslim edilmesine sebebiyet verebilmektedir. Bu kullanıcılar açısından olumsuz düşünceye neden olmaktadır.

Gölcük TOKİ sitesi içerisindeki çocuk parkları ve oyun alanlarının sayısı yeterli değildir. Oyun alanları olarak sadece küçük çocuklar düşünülmüş, belli bir yaşın üzerinde bulunan çocuk ve büyükler gözardı edilmiştir. Dolayısıyla bu yaştaki çocuklar sokak aralarında oyunlarını oynamak zorunda bırakılmıştır. Yapılan şikayetlerin en başında oluşan bu ses kirliliği gelmektedir. TOKİ, site tasarımlarında en azından Gölcük TOKİ konutları gibi kalabalık sitelerde ve halı saha ve basketbol sahasını da içine alacak biçimde açık ya da kapalı spor salonu düzenlemesi yapması yerinde olacaktır.

Sonuç olarak; bireyler aslında sadece konut almamaktadırlar. Konut ile birlikte sosyal donatıları ve çevresini de birlikte almaktadırlar. Bunların biri ya da birkaçının eksikliği bireylerin beklentilerine cevap verme konusunda olumsuz bir tablo çizmektedir. Dolayısıyla yapılan konutlarda kullanılan malzemenin kalitesizliği, konut yerleşim planlarının bozukluğu, sosyal donatıların yoksunluğu gibi faktörler kullanıcı beklentilerinin olumsuzluğa düşmesinin önüne geçilmesi yerinde olacaktır.

## KAYNAKLAR

- AKSOY, U.Teoman, ŞİRANLI, Yusuf Tuğrul, SANAÇ, Kazım; (2010), "Farklı Konut Üretim Biçimlerinde Kullanıcı Memnuniyetinin Karşılaştırılması: Elazığ Örneği", *E-Journal of New World Sciences Academy (NWSA)*, Cilt 5, Sayı:2, s.273-282.
- ALAMAN, Ergül; (2011), "Nüfus Artışı", <http://alamankale.blogspot.com/2011/01/nufus-arts.html> adresinden alındı, 01.19.2014.
- AYDIN, Saadetin; (2003), *Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- BAYRAKTAR, Erdoğan; (2012), "TOKİ Memnuniyet Oranı", *TBMM 7/778 Esas Sayılı Soru Önergesine Cevap*, TBMM.
- EMLAKKULİSİ;(2012), "2023'e kadar 7.5 milyon konut ihtiyacı doğacak!" <http://emlakkulisi.com/2023e-kadar-75-milyon-konut-ihciyaci-dogacak/> 20312, 24.02.2014
- EŞKİNAT, Rana; (2012), "Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Etkisi", *DPUJSS*, Cilt:32,Sayı:2, s.159-172.
- GÖZLER, Kemal; (2010), "*Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*", <http://www.anayasa.gen.tr/1982ay.htm>, 02.08.2014
- GÜLTEK, Göktürk (2008), "*Toplu Konut Üzerine*", <http://www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/1050.pdf>, 02.06.2014
- KANDIR, Ediz Deniz; (2013), *Gelişmekte Olan Ülkelerde Demografik Geçiş Ve Yoksulluk İlişkisi*, Yüksek Lisans Tezi, Türkiye Cumhuriyeti Çukurova Üniversitesi
- KARAMAN, Yavuz; (2012), "TOKİ'den memnuniyet oranı %65 çıktı", <http://www.emlaktasondakika.com/TOKİ/TOKİden-memnuniyet-orani-yuzde-65-cikti/haber-26916.aspx>, 22.02.2014.
- KELEŞ, Ruşen; (1983), *Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
- KELEŞ, Ruşen; (2012), *Kentleşme Politikası*, İmge Kitapevi, Ankara.
- KOCAELİ HABER; (2010, Mayıs 11), "Gölcük TOKİ Evleri 15 Temmuzda Bitiyor", *Kocaeli Haber*, Kocaeli.
- KÖMÜRLÜ, Rüveyda; (2006), *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- NEDİR?, (2014), *Nüfus Nedir? Nüfus Anlamı ve Hakkında Bilgi*, [www.nufus.nedir.com/](http://www.nufus.nedir.com/), 19.01.2014.
- ÖZGÜR KOCAELİ GAZETESİ; (2007), "Gölcük'teki TOKİ Konutlarını Özyapı Bitirecek", *Özgür Kocaeli Gazetesi*, Kocaeli.
- T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI; (2012), "Hatay Milletvekili Adnan Şefik Çirkin'in Yazılı Soru Önergesi", TBMM 7/7842 Sayılı Soru Önergesi . ,T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Strateji Geliştirme Bakanlığı, Ankara.
- TEKELİ, İlhan; (2010); *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- UTKU, Meriç; (2006), "Nüfus Türkiye", [www.baskent.edu.tr/~matemel/courses/nufus\\_population.pdf](http://www.baskent.edu.tr/~matemel/courses/nufus_population.pdf), 19.01.2014.
- ÜÇİŞİK, Hasan Fehim; (2006), *Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri*, Ötüken Neşriyat A.Ş, İstanbul.
- YILDIRIM, Hatice; (2012), *TOKİ'nin Sosyal Konut Ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- YILDIRIM, Kemal, UZUN, Oğuzhan, KAHRAMAN, Necmi; (2009), "İki Farklı Kültürel Bölgede Bulunan Apartman Konut Yaşama Mekânlarının Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi", *Politeknik Dergisi*, Cilt:12, Sayı:9, s.113-120.