

# Konut Çevre Kalitesine İlişkin Memnuniyetin Ölçülmesi

SERPİL CERCİ

Çukurova University, Engineering and Architecture Faculty,  
Adana / Turkey  
scerci@cu.edu.tr

**Özet ;** Bu çalışmada, konut yakın çevre kalitesine ait memnuniyet ile ilgili bazı kavram ve modeller incelenmiştir. Araştırma alanı olarak seçilen, Adana kentinde ‘geleneksel ve günümüz’ iki bölge halkının konut çevrelerine yönelik memnuniyetleri ölçülmüş; çevresel kalite değerlendirmesinde kullanılmak üzere, bir veri tabanının oluşturulması amaçlanmıştır. Belirlenen değişkenlere bağlı olarak; yapılan anketler, “chi-square testi ve cross tabs” analizi ile, ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Kullanıcıların eğitim, gelir, meslek, yaş, çocuk sayısı değişkenleri; bilişsel, duygusal ve davranışsal parametreler ile değerlendirildiğinde, aralarında anlamlı ilişkiler bulunmuştur. Bireylerin memnuniyet derecesine göre, başka semtlere taşınmak istemesi vb. tutumlarının, konut çevresindeki emniyet, otopark, sosyal aktivite, yeşil alan, bina yoğunluğu, iklimsel konfor vb. değişkenlere bağlı olarak farklılık gösterdiği saptanmıştır.

**Anahtar Kelimeler — Konut yakın çevresi; kullanıcı memnuniyeti; Adana kenti**

## I. KONUT ÇEVRESİ MEMNUNİYETİ

Konutlar, güvenliğin, konforun ve bireyselliğin bir sembolü olarak, kullanıcının yaşamında önemli rol oynarlar [15]. Yaşam kalitesinin en önemli göstergelerinden biri olan, konut ve çevresinin iyi planlanmış olması, kullanıcıların memnuniyetini, o ölçüde artırır [4]. Konut çevrelerinin fiziksel olduğu kadar, sosyal boyutunun da, ele alınması konusunda ortak görüşler vardır [8]. Aksi durumda ise, “ödenen bedel, genellikle yalnızlık, hatta anti toplumsal davranışlar” olmaktadır. Geleneksel Türk kentinin özgün yapısına baktığımızda, yaşayanlarda çok güçlü bir ‘yer’ ve ‘aidiyet’ duygusunu sağlayan ortamların olduğu görülür [9].

Bu açıdan, günümüz, kentlerinde yaşayanların içinde buldukları ortamlara ilişkin değerlendirmeleri önemli olmakta ve konut uygulamaları için, kullanıcı katılımı bir ‘yöntem’ [10] olarak karşımıza çıkmaktadır. Kişiyi, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişkenlik gösteren memnuniyet değerlendirmelerinin, kişilerin çevrelerine birer yanıt olması nedeniyle, sık yapılması gereken önemli bir ölçüm olarak görülmektedir. Çevresel kalite kriteri olarak kullanılan, ‘konut çevresinden memnuniyet’,

kullanıcıların çeşitli çevresel özellikleri hakkındaki algılarına dayalı olarak ölçülmüş, çevresel değişkenlerle, memnuniyetin ilişkisi ortaya konmuştur [10]. Kullanıcıların konut yakın çevrelerine ilişkin “bilişsel” değerlendirmelerinin, beklenti ve memnuniyet düzeyleri ile ilgili olan “duygusal” değerlendirmelerle etkileşimi sonucu, değişik düzeylerde “davranışlar” oluşmaktadır. Bunlar, hoşnutsuzluk duyma, tercih etme, uyum sağlama veya çevreyi değiştirme olarak belirlenmiştir. Memnuniyet duyulmayan çevresel şartların değiştirilebilmesi için gerekli olan bu veriler, çevrenin, tasarım, üretim ve kullanım dönemlerinde denetlenmesine, ilgili kişilerin bilgi düzeyinin artırılmasına olanak sağlayabilir. Günümüzdeki çalışmalarda, süreç içinde gereksinimlerin de değişmesi sonucu, kullanıcıyı içine alan çalışmalar yetersiz kalmıştır. Oysa, kullanıcı bilincini artırmak ve kentsel kararlara dahil etmek için, doğru ve güncel verilere gereksinim vardır. Veri toplamada ve analizlerde uygun teknikler kullanılarak, kullanıcıların çevreyle ilgili yanıtlarını belirlemek ve böylece mevcut konut alanı özelliklerinin ve yeni yapılacak düzenlemelerin niteliklerinin geliştirilmesi mümkün olabilir [6]. Bu çalışmada, konut yakın çevre özelliklerinin, kullanıcıların memnuniyetini ne düzeyde etkilediğini belirlemek amacıyla, Adana ilinde bir alan çalışması gerçekleştirilmiştir.

## 2. KONUT YAKIN ÇEVRE KALİTESİNE AİT MEMNUNİYETİN ÖLÇÜLMESİ

### A. Araştırma Alanının Özellikleri

17.253 km<sup>2</sup> yüzölçümü, 2008 yılı adrese dayalı kayıt sistemine göre, toplam 2.006.650 kişi nüfusu ile, Çukurova yöresinin önemli bir kenti olan Adana’da, hızla artan yoğun yapılaşmalar, yetersiz alt yapı ve sosyal alanları yaratmıştır. ‘Tepebağ’ höyüğü üzerinde yer alan ve kentin tarihi dokusunu oluşturan 160 yıllık geleneksel konutlar ise, süreç içinde değişen sosyal ve fiziksel yapıları ile, birer birer yok olmuşlardır. Bu bölgeye hizmet eden ‘eski merkez’, kentin ‘ana merkez’ özelliğini halen devam ettirmektedir. Alt merkez’ olarak gelişen Kurtuluş, Cemalpaşa ve Reşatbey mahallelerinin olduğu bölge de, ayrıca ‘ana merkez’ olarak gelişmiştir. Kent, yüksek yoğunlukta yeni konut alanları ile kuzeye doğru büyümeye devam etmektedir. Hızlı kentleşme, bugün yetersiz konut ve çevre kaliteleri oluşturarak büyük ölçüde kullanıcı hoşnutsuzluğuna neden olmuş ve çözülmesi gereken bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır.

## B. Araştırmanın Yöntemi

Konut memnuniyetinin, yaşam kalitesinin belirleyicisi olması [5] arzu edilen ve algılanan oluşumu, çevre memnuniyetinin ölçümleri vermesi [7] nedenleri ile, bu çalışmada, "kullanıcı memnuniyeti" ile ilgili değişkenler kullanılmıştır. İlk aşamada, konut ve çevre özellikleri değişkenleri ile, memnuniyet değişkeni arasındaki etkileşim; daha sonra ise, kullanıcı özellikleri değişkenleri ile, çevresel algılama, memnuniyet, beklenti ve tercih bağımlı değişkenleri arasındaki ilişki incelenmiştir. Öznel ve nesnel ölçümlerin birbirleri ile karşılaştırılması ve istatistiksel açıdan da değerlendirilmesi için, bir anket çalışması

yapılmıştır. Seyhan Belediye sınırları içinde, farklı döneme ait ve nitelikteki iki yerleşim bölgesinde (nüfusun %18'i üzerinde) kota uygulaması yapılmıştır. 2010 yılının kasım ayında yapılan (340 adet) anket çalışmasında; Konut ve yakın çevresinin özellikleri, kullanıcının memnuniyeti, beklentileri, yaşadığı yerden taşınma isteği, tercih etmesi ve kullanıcıya ilişkin bilgiler yer almıştır.

Bu çalışmadaki örnek sorulardan olan; İdeal konut ve çevresinin "düzenli, bakımlı, geniş, olanakları olan bir site ortamı içinde olmalı" seçeneğine %74.1 kişi evet %23.0 kişi hayır şeklinde, yanıt vermiş olup, bu sonuç anlamlı çıkmıştır.



Şekil 1 a, b : Geleneksel ve günümüz bölgesi konut yakın çevre perspektifleri



Şekil 2 : Anket uygulanan örneklem bölgeleri

Verilerin analizi için; 'chi-square' - x kare<sup>1</sup> testi ve belirli yüzdelere için 'cross tabs' uygulaması, IBM 4361, VM işletim sisteminde SPSS (Statistical Package for Social Sciences) istatistik paket programı kullanılarak yapılmıştır.

### C. Örnek Bölgeler

-Kentın güneyinde yer alan ve halen merkez niteliğini koruyan, aynı

zamanda geleneksel konutların yer aldığı "eski merkez ve çevresi"(1. Bölge),

-Çok katlı binaların yer aldığı "yeni merkez ve çevresi" (2. Bölge).

Araştırma alanı olarak, seçilen bu iki bölgenin, konut karakteristikleri, fiziksel çevre ve sosyo-ekonomik verileri arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır. Bu makalede sıkça söz edilecek olan, eski merkez "1. Bölge" ve yeni merkez ise, "2. Bölge" olarak adlandırılmaktadır (Şekil.1 ve Şekil.2).

D. Çalışma Kapsamında Belirlenen Değişkenler Grubu :

Rapoport, çevre kalitesini belirleyen değişkenleri, sosyal (çevrenin prestiji, komşuluk ilişkileri vb.) fiziksel (çevre kimliği, doğa ile ilişki, ulaşım, yoğunluk ve gürültü seviyesi vb.) açıdan iki boyutta ele almıştır [11].

Bu çalışmada ele alınan değişkenler ;

-Nesnel Belirleyiciler :Konut yakın çevresi ve kullanıcı özellikleri

-Öznel Belirleyiciler :Kullanıcının kişilik faktörleri

-Çevresel Değerlendirmeler: Bilişsel, duygusal ve davranışsal değişkenler

Öznel ve nesnel belirleyicilerin, (bireysel algılama ve değerlendirme yoluyla) bilişsel, duygusal, davranışsal etkileşimi sonucu, bir "çevresel değerlendirme" ortaya çıkmaktadır. Bu değerlendirmenin sonuçlarına göre, çevrenin niteliksel ve niceliksel durumunu tayin edecek kararlar oluşmaktadır. Tercih, tutum vb. davranışlar, kullanıcıların konut çevresindeki sosyal yada nesnel-çevresel durumlara karşı tepki veya yanıtlarını (beklenti içinde olma, memnun olma vb.) açıklamakta; bu yanıtlar ise, çevresel değerlendirmelere bütünsel olarak etki ederek, niteliksel ölçütleri ortaya koymaktadır.

Bu çalışmada ortaya konan değişkenlerin türü, kullanıcının yaşadığı çevreye neden taşındığı ve önceki yerini neden terkettiği ile ilgilidir. Kullanıcılara yöneltilen yaşadıkları çevreden taşınma isteği ile ilgili

sorudaki "evet" yanıtına karşılık, seçenekler olanağı verilerek; sosyal, yapısal, fiziksel çevre olanakları vb. gibi nedenler öğrenilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, önceki yaşadığı koşullarla, mevcut koşulları karşılaştırabilmek için, bir önceki yaşanan yerin de, yanıtı istenmiştir. Kullanıcılara yine, "şu anda yaşadıkları çevreyi tercih etme" nedenleri sorulmuş, kullanıcının şartlarının uygun olması halinde "Adana'nın hangi semtinde oturmak istediği" seçenekler dizisi verilerek derecelendirilmesi istenmiştir (1.,2.,3. tercih). Son olarak ise, genel anlamda 'konut çevresinin nasıl olması gerektiği' ile ilgili üç seçenek sunularak, insanların idealinde yaşamak istedikleri ortamlar ölçülmüştür.

Kişilerin eğitim, gelir, cinsiyet, yaş gibi nedenlerden dolayı farklı kullanım amaçlarına göre değişen gereksinimlerine (temel düzeyde) yaşadıkları çevrelerin yanıt verebilme yetenekleri araştırılmıştır. Bu grupta kullanıcılara ilk olarak yöneltilen "şu anda yaşadığınız konut çevresinden memnun musunuz" sorusuna verilen "hayır" yanıtına karşılık yanıt anahtarları verilerek nedenleri öğrenilmeye çalışılmıştır. Bu grubun ikinci kısmında, çevrenin değişik özellikleri (planlı, bakımlı, ferah, ilginç ve emniyetli olma, spor olanağı, yeşil alan, otopark, akustik, temiz hava gibi) sıfat çiftleri yardımıyla ölçülmeye çalışılmış, "çok iyi" ve "çok kötü" arasında 5 scala üzerinden kişilerin konut yakın çevresi ile ilgili görüşlerinin yanıtlanması istenmiştir.

### E. Anket Verilerine İlişkin Bulgular

Sosyo-ekonomik ve demografik özelliklerine göre; kullanıcıların %65'inin, 21-41, %35'inin ise, 41-61 yaş grubunda yer aldığı; %48'inin öğrenci (%23.1) ve serbest meslek sahibi (%25.9) kişiler olduğu görülmüştür. Eğitim düzeyi ise, %22,2'sinin ilköğretim, %48,7'nin lise, %29,1'lik bir oranda ise üniversitedir. Bu çalışmaya katılan deneklerin cinsiyete göre dağılımlarında fazla bir fark olmamakla birlikte mesleki konumları incelendiğinde; kullanıcıların %49,8' inin çalışmadığı, emekli olanların %24,8'lik bir dilimi kapsadığı, diğerlerinin memur (%17,8) ve serbest meslek sahibi (%0,7) olduğu belirlenmiştir. Aile büyüklükleri ise; %39 'u 1-4 kişi, 61'i ise,1-2 çocuklu çekirdek ailelerdir. Oturduğu eve sahip olanlar %58,1 ile önde gelmekte, daha önce yaşadıkları kent ise, %18 ile Adana dışındaki yerleşimleri oluşturmaktadır. Deneklerin %51.0 ile, Adana il ve ilçe kökenli, diğer kısmının, daha çok Anadolu ve Doğu kökenli olduğu çoğunluğunu (%66) 20 yıldan fazla bir süredir, Adana'da oturanlar oluşturduğu; saptanmıştır.

İncelenen konutların büyük çoğunluğunun %40.2 ile ayrıık ev (blok), %79.1 ile betonarme, %12.7 ile tarihi ahşap, %41.0 ile hızlı yapılanmada önemli rol oynayan ve son 20 yılda yapılan konutları oluşturmaktadır. Ayrıca %38'inin hiç bahçesi olmadığı görülmekte, cadde veya sokak manzarasına sahip olanlar ise %67.8 ile, çoğunluğu oluşturmaktadır. 1-2 daireye sahip olanların %38.2 ile çoğunluğu, 2

daireden fazla olanların ise %19'8 lik bir oran oluşturduğu ortaya konmaktadır.

1. bölgede yaşayan ailelerin eğitim düzeyi, 2. bölgeye göre, daha düşüktür. Ailelerin daha yoğun bir nüfusa sahip olmasına karşılık gelir düzeyinde azalma olduğu, yaşam biçimi, sosyal yapı vb. açıdan hala geleneklerine bağlı bir anlayışı sürdürdükleri anlaşılmaktadır. 2. Bölgede ise, ailelerde çalışan kişi sayısına karşit, daha az nüfus, gelir düzeyi ve mal sahipliğinde (araç, ev, vb.) artış görülmektedir.

#### F. Nesnel Belirleyiciler ile Konut Çevresi Memnuniyet İlişkileri

-“Konutun tipi, durumu” vb. değişkeni ile “memnuniyet” değişkeni ilişkisinde; bahçeli müstakil konutlarda yaşayanların, apartmanlardakilere göre, daha hoşnut oldukları, ancak her iki durumda da, konutun çevre binalarla sıklığı, konusunda duyulan hoşnutsuzluğun aynı olduğu görülmüştür.

-“Konut çevresini değerlendirme ve memnuniyet” değişkeni ile, “konutun toplam daire sayısı” değişkenleri, ilişkisinde; daire sayısı arttıkça, (9-10 daireden fazla), komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı, araç emniyeti ve park etme sorunlarının yaşandığı; ancak kullanıcıların konut çevresini daha güvenli bulduğu, (özellikle gece ve/veya gündüz bekçisi tutarak) görülmektedir. Her iki bölge için, araç park yeri bir sorun olarak ortaya çıksa da, geleneksel semtlerde sadece yayayı içine alan bir dokunun devam ettirilmesi önemlidir.

-Kullanıcıların yaşadıkları konut çevresindeki açık alanların bakımlı, düzenli olması vb. konusundaki memnuniyetlerinde, bay ve bayan olma durumuna ve ailelerin gelir artışına bağlı olarak; iki bölge de, farklılık gözlenmemektedir.

-Geleneksel bölgede çocuk bahçesi, yeşil alan ve ilkokula uzaklık konusunda az da olsa, bir hoşnutsuzluk dışında, uzaklıkla memnuniyet arasında önemli bir ilişki saptanamamıştır.

-Çocuklu ailelerin çocuklarını daha güvenli ve olanaklı bir çevrede yetiştirmek istemeleri ve binaya ait bir açık alanın olması beklentileri her iki bölge de, aynıdır.

-Adana dışından gelen görüşmecilerin kent halkına göre, yaşadıkları çevrelerden daha çok hoşnutluk duymaları, önceki konut deneyimlerinin vasat olduğunu; az memnun olmalarını ise, (kültüre ve ortama alışamama, özlem, vb.) öznel durumlara bağlamak mümkündür. Bu nedenle, insanların sahipleneceği, ait olacakları ve beklentilerine uygun ortamların oluşturulmasında tasarımcıların rolü daha çok ortaya çıkmaktadır.

-Konut çevrelerinin güvenli ve bakımlı olması, mimarisi ve uygun malzeme seçimi, çevre kimliği ve

genel görünüş konusundaki memnuniyetsizlik, 2. bölgedeki orta yaş altındaki kişilerde, daha fazla olduğu gözlenmektedir.

-Merkezin sunduğu olanaklara rağmen, bina ve trafik yoğunluğu nedeniyle, merkezden uzak, müstakil konut veya bakımlı bir sitede yaşamak isteyenlerin sayısında cinsiyet ve değişik meslek gruplarına göre önemli bir farklılık görülmektedir.

-Betonlaşmaya karşı yeşil alanların azaldığı 2. bölgede, ısıtma araçlarının yoğun kullanımı ile kışın hava kirliliğinin verdiği rahatsızlık (özellikle orta yaşın üstündekiler de sağlık nedenleri ile) ileri düzeydedir.

Hava, gürültü ve görüntü kirliliği, taşıt ve konut yoğunluğu vb. durumlar nedeniyle, günümüz konut bölgelerinde ortalamanın altında bir çevresel kalite standardının olduğu görülmektedir. Adana' nın bir zamanlar itibarlı, seçkin ve ilk yerleşim bölgesi olan geleneksel konutlarda ise, bakımsızlık nedeniyle yaşamak isteyenlerin sayısının fazla olmadığı, bu bölgenin yeniden işlevlendirilmesi ile, önemli bir tercih nedeni olacağı ortaya çıkmaktadır.

Bu verilere göre, özellikle yaz aylarında, sıcak ve nemliliğin artış gösterdiği alanlarda (bitkilendirme, güneş, rüzgar denetimleri ve doğal havalandırma sağlayacak planlama ve düzenlemeler ile) hava kirliliğini, yoğun sıcaklığı vb. denetleyen ve böylece enerji korunumunu da dikkate alan 4-5 katlı konut tiplerinin teşvik edilmesinin yaşam kalitesinin yükseltmesi ve kentte yaşayanların mutluluğu açısından gerekli olduğu anlaşılmaktadır.

#### G. Konut Çevresinin Algılanması İle Memnuniyet Değişkenlerinin İlişkileri

Görüşmecilerin çevrelerinde, pergolalı oturma, çiçeklik, havuz vb. çevresel donatılar ile, huzur bulacakları doğal ortamların bulunmasından hoşnutluk duyacakları ; gençler ve çocuklar için olanakların olduğu bir çevre beklentisi içinde oldukları görülmektedir. Oturdukları çevreyi plansız, bakımsız bulanların büyük bir bölümünün yaşadıkları yerden de, memnun olmadıkları; çevreden hoşnutluk duysa da, duymasa da, görüşmecilerin geleneksel bölgede yaşamak istemedikleri; mimari açıdan, çok büyük beklentileri olan görüşmecilerin, buldukları çevreden ve binaların genel görünümünden (kat sayısı, formu, rengi vb.), çevre kimliği, ve bütünlüğü bozmasından hiç memnun olmadıkları anlaşılmaktadır. Komşuluk ilişkilerinin çok zayıf olmasından rahatsız olan kişilerin, insanlarla karşılaşma ve iletişim olanağı, sosyal aktivite alanlarının olması gibi beklentilerinin de yüksek olduğu görülmektedir (Tablo).

Nesnel ve öznel belirleyiciler ile, yapılan bu çalışmada, Adana'da konut çevresi memnuniyetinin, sosyal koşullardan çok, fiziksel çevre koşullara bağlı olarak ortaya çıktığı bulgulanmakta, bu bulguların yeni

yapılacak düzenlemelerin niteliklerinin geliştirilmesi ve tasarıma veri oluşturma amacıyla kullanılması beklenmektedir.

Tablo : Kullanıcıların Memnuniyet Düzeyi

	1. Bölge	2. Bölge
Konut çevresi fiziksel özellikleri	Orta	Düşük
Konut çevresi iklimsel kontrolü	Yüksek	Düşük
Çevresel faktörler, bakım düzen	Orta	Düşük
Yeşil alanların varlığı	Düşük	Düşük
Erişebilirlik ve ulaşım	Düşük	Yüksek
Çocuklar için olanakların varlığı	Düşük	Düşük
Sosyal donatılar ve açık alanlar	Çok düşük	Düşük
Komşuluk ilişkileri	Yüksek	Düşük
Hava kirliliği	Orta	Düşük
Görüntü kirliliği	Orta	Düşük
Gürültü kirliliği	Orta	Düşük
Araç park yeri ve güvenliği	Düşük	Düşük
Konut çevresinin güvenliği	Orta	Düşük

### III. BULGULARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Araştırma bulgularına göre; konut yakın çevresi ve kişisel özelliklerin, çevresel memnuniyeti etkileyen en önemli parametreler; 2. Bölgede, binalar arası sıkışıklık, otopark ve yeşil alan yetersizlikleri olarak saptanmıştır. 1. Bölgede ise, bu yetersizliklere ek olarak, çevre kimliğini bozan yapıların yapılması, sosyal aktivite alanlarının olmaması, başlıca memnuniyetsizlik nedenleridir. En önemli hoşnutsuzluk nedeni olan yoğunluğun azaltılmasının önerilmesi ve planlanacak yeni konut bölgelerinde bu konuya dikkat edilmesi, çevresel kalitenin yükseltilmesi açısından gerekli olmaktadır.

Her iki bölgedeki ailelerin çocuklarını iyi bir çevrede yetiştiremedikleri konusundaki memnuniyet oldukça düşüktür. Konut çevrelerine yakın cazip ve kullanışlı çocuk parkları, gençler için rekreatif ve spor alanlarının önemsenmesi, çocuk ve gençlerin sağlığı yanı sıra, ebeveynlerin memnuniyetini ve iş verimini arttıracak için de, önemli bir konudur.

İnsanların olanaklara daha kolay erişimleri nedeniyle, günümüz konut çevrelerinden memnuniyet düzeyi, geleneksel yerleşimlere göre, yine de, daha yüksek düzeyde olup, arazi değeri arttıkça, hoşnutsuzluk derecesinin de arttığı anlaşılmaktadır. Geleneksel bölgenin, ancak çeşitli olanakların sunulması ve iyileştirilmesi durumunda tercih edileceği de bulgulanmaktadır.

Elde edilen bulgulara göre, bireylerin beklenti, memnun olma veya olmama durumuna göre başka semtlere taşınmak istemesi vb. farklı tutumları, konut çevresinin açık alan, emniyet, otopark, sosyal aktivite, sosyal ilişki, yeşil alan, binalar arası yakınlık, iklimsel konfor vb. değişkenlere bağlı olarak değişmektedir. O halde bu değişkenlerin yönetsel birimler ve tasarımcılar tarafından önemsenmesi gerekmektedir. Adana'nın yerel kimliğine katkı açısından da, geleneksel bölgenin değerlendirilmesine ve bunun için işlevler kazandırma ve sosyal olanakların sunulması ile, fiziksel ve sosyal çevrenin iyileştirilmesine destek verilmelidir.

### IV. GENEL DEĞERLENDİRME

Çevresel memnuniyeti etkileyen en önemli göstergeler olarak kabul edilen kullanıcılar arasında önemli öznel farklılıklara rağmen, her iki bölgenin görüşmecileri de, konut yakın çevrelerini bir çok yönden olumsuz olarak değerlendirmektedirler. Adana'nın, önemli çevresel sorunları olan bir kent olarak algılanması ve kent sakinlerinin, yaşamak istedikleri konut çevresinin az katlı, bahçeli, çevre donatıları ve sosyal olanakların sunulduğu ortamlar olarak bulgulanması, kent yöneticileri ve tasarımcılar tarafından dikkate alınmalıdır. Kullanıcıların değişen gereksinim ve isteklerini karşılamaya yönelik olarak konut tasarımında esnek/değişebilir tasarım stratejileri geliştirmek önemlidir. "Problemler tanımlanırsa; politikaların, stratejilerin ve programların başarı şansı artacaktır" [8].

Oysa, bugüne dek, mevcut duruma özgü strateji ve müdahale biçimlerinin sonucu olarak değil, bazı grupların çıkarlarına yönelik bir şekilde, biçimlenmiştir. Gelişmiş Batı ülkelerinin tersine, Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları, sadece fiziksel boyutu ile ele alınmakta, toplumsal boyutu kapsamamaktadır. Konut sektöründeki politikaların, ekonomik kalkınmayı, sosyal gelişmeyi ve çevre korumayı özendirilen politika ve eylemlerle bütüncül olarak ele alınması [3] ve geçmişten günümüze sorunların tespiti ile iyileştirilmesine gereksinim vardır. Kentsel dönüşüm planlaması bütüncül bir yaklaşımdır ve Türkiye'de sayıları az da olsa, bu yaklaşımla yürütülmüş projeler vardır. Halkın farkındalığının artması, daha katılımcı ve işbirlikçi bir planlama yaklaşımı, bununla tutarlı olarak değişen yasalar ve küresel akımlar ile, iyi örneklerin sayısını arttırmak mümkündür [2].

Temel bir insan hakkı olan "konut"u yalnız birim olarak değil, çevresi ile birlikte ele alan ve konut ile ilgili sorun alanlarının analizler ile netleştirilerek tarif edilmesi ile, Stratejiler ve Eylem Programları geliştirilmiştir. Bu genel yaklaşımın açılımında; 'insanca yaşama hakkı' esas alınarak, 'kent dokularının (sokak, mahalle, semt ve kent ölçeklerinde), fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarında, ön görülen kurumsal, yasal ve finansman modeller ile, özel+kamu+gönüllüler sektörleri ortaklığı çerçevesinde iyileştirilmesi /

